

**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**  
**Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice**

227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON

☎ : 04.94.20.94.30

Site : [www.etude-huissier.com](http://www.etude-huissier.com)

Courriel : [contact@etude-huissier.com](mailto:contact@etude-huissier.com)

**Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31**

**EXPÉDITION**



**PROCÈS-VERBAL**  
**DESCRIPTIF**  
**AVEC PROCES-VERBAL**  
**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : SDC 33 RUE VICTOR MICHOLET**  
**CONTRE FUCHEZ**  
**NOS REF : 190049**



**PROCES-VERBAL EFFECTUE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,**

**ET LE : VINGT QUATRE JUILLET.**

**A LA REQUETE DU :**

**Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence dénommée « 33 RUE VICTOR MICHOLET »** sis à TOULON, représenté par son Syndic en exercice la Société EQUINOX IMMOBILIER immatriculée au RC DE TOULON sous le N° B 528 935 646 dont le siège social est 20 rue Victor Micholet agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON, avocat au Barreau de TOULON, Associé de Laurent CHOUNETTE – Sophie CAIS et Elisabeth RECOTILLET, au Cabinet desquels elle a élu domicile à 83000 TOULON, 267 Boulevard Charles BARNIER – Résidence le Kallisté.

*Nous, Nicolas DENJEAN-PIERRET, Membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, résidant à TOULON, 227 rue Jean Jaurès, soussigné :*

**PROCEDANT EN EXECUTION DE :**

Des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**A L'EFFET DE :**

Recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du Cahier des Conditions de Vente, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de TOULON (Var).

Nous sommes transportés, ce jour, à 11 heures 30, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), 33 Rue Victor Micholet.

**ASSISTE DE :**

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie,
- Messieurs Alain MORGAVI et Régis ANDREZ, témoins.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Un Jugement rendu le 5 Mai 2022 par le Tribunal Judiciaire de TOULON.
- Acte de Signification en date du 13 Juin 2022.
- Certificat de non appel en date du 22 septembre 2022.
- Assemblée Générale des copropriétaires du 15 Mars 2023 ayant autorisé son syndic en exercice à engager une procédure de Saisie Immobilière des lots N°10 et 11 de la Copropriété dénommée « 33 Rue Victor Micholet à TOULON ».

**AFIN DE PROCEDER A :**

La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

**Monsieur Antoine, Alexandre, Arnaud FUCHEZ**  
né le 16 Juin 1990 à SAINT GERMAIN EN LAYE (78), de nationalité française, demeurant  
et domicilié 103 Cours Lafayette 83000 TOULON,

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier en Copropriété sis sur la Commune de TOULON (Var) 33 Rue Victor Micholet, cadastré Section CN N°34 les lots de Copropriété :

- N°10 soit UNE PIECE sise au 4<sup>ème</sup> étage
- N°11 soit UNE PIECE sise au 4<sup>ème</sup> étage
- 

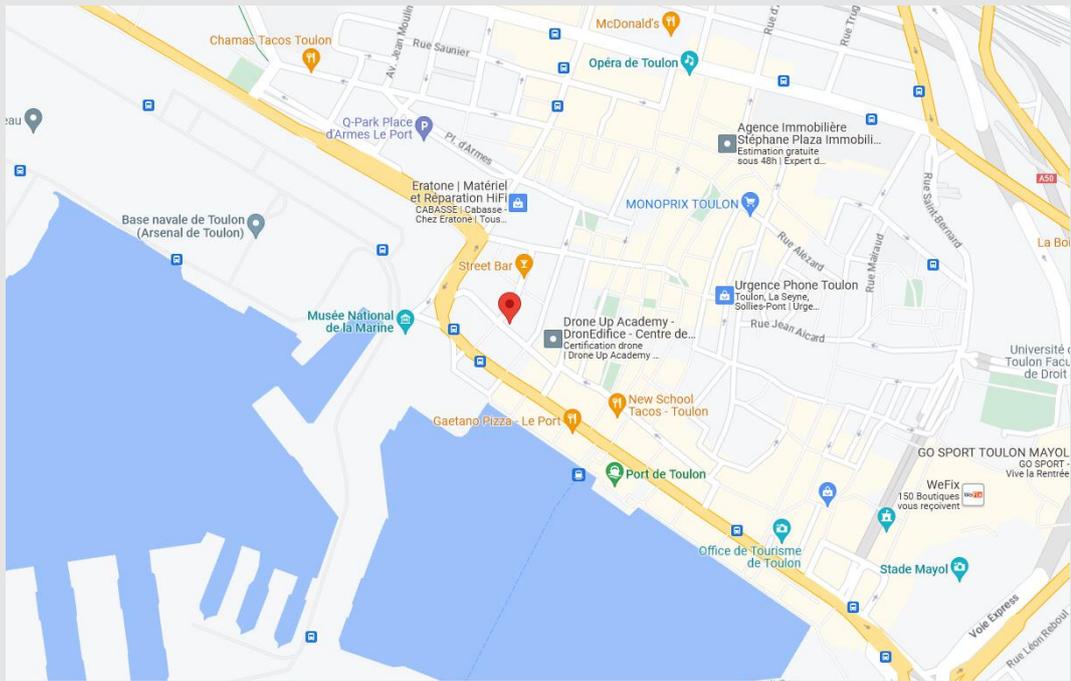
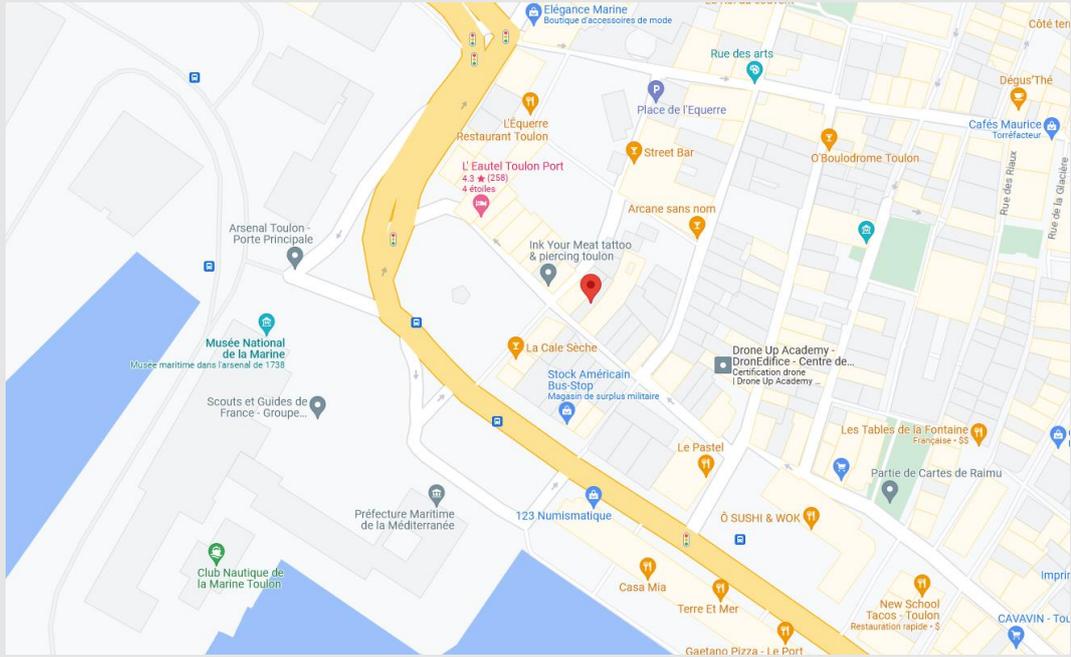


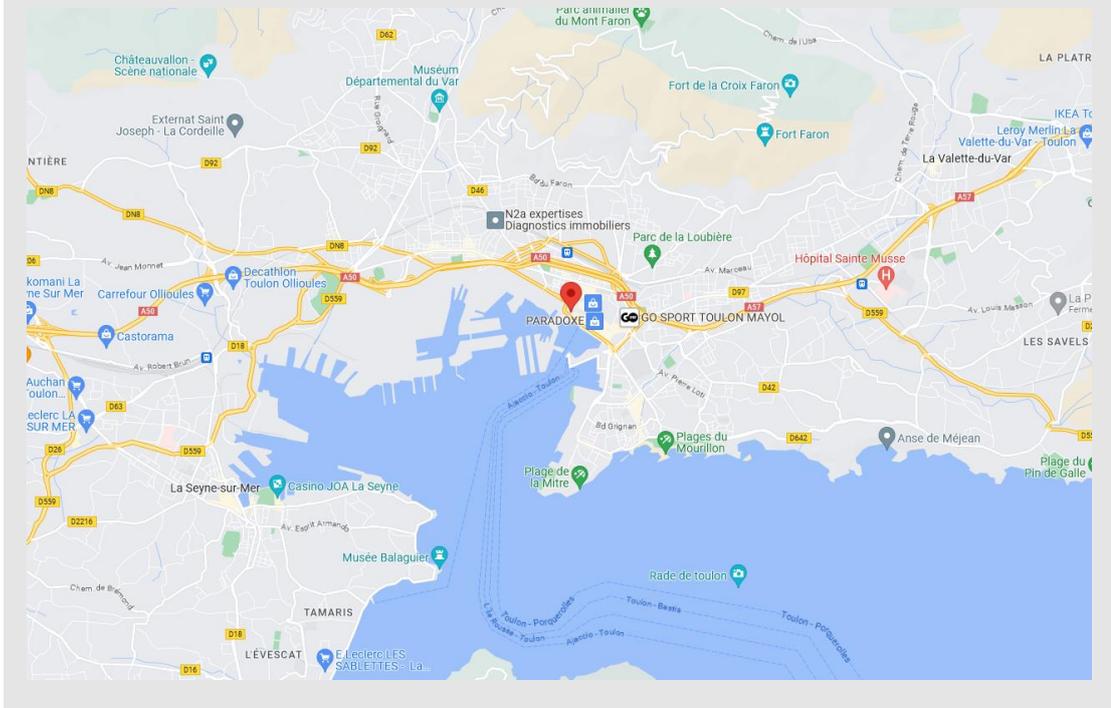
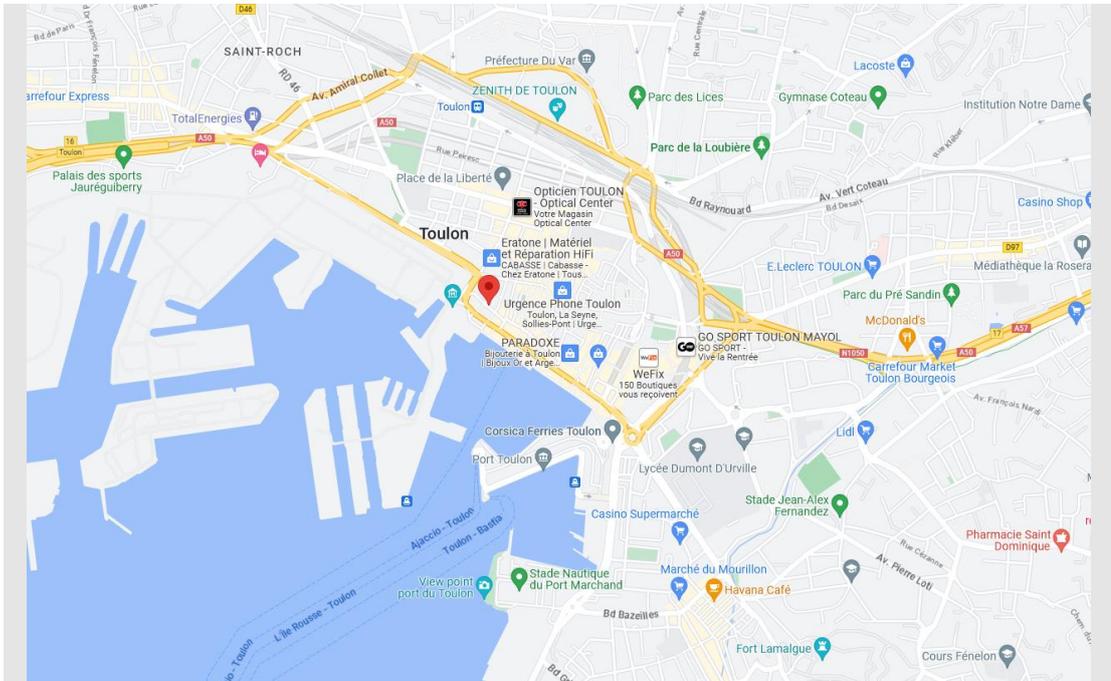
RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ		2021	DEF DIR	33 0	COM	137 TOULON	TRES	018	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	F0029																		
Propriétaire 29 RUE DE LA CROIX DE FER 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE FUCHEZANTOIRE MIDZVK 378 SAINT GERMAIN EN LAYE																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL			PROPRIÉTÉS BÂTIES			EVALUATION DU LOCAL																				
AN	SEC	N° PLAN/PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	DAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC CON IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN DEF	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM					
19	AN	164		461 AV DE LA VICTOIRE DU 8 5 1945	7133	A	01	00	04001	047761 K 137A	C	H	AP	5		334									844				
19	CM	126		103 CHS LAFAYETTE	4230	A	01	04	01001	038583 N 137A	C	H	AP	6		1020									1020				
20	CN	34		33 RUE VICTOR MICHOLET	7180	A	01	04	01001	038764 T 137A	C	H	AP	6		718									718				
001 LOT 000010 0/0 001 LOT 000011 0/0												REV IMPOSABLE COM			2481 EUR	COM		REV EXO			0 EUR	DEP			0 EUR	R IMP			1583 EUR
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			EVALUATION			PROPRIÉTÉS NON BÂTIES			EVALUATION			LIVRE FONCIER																	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC FRIM	FVDF	S	TAR	SUF	GR	GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEF	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	FsuHt					
IIA A CA 0												REV IMPOSABLE			0 EUR	COM		REV EXO			0 EUR	TAXE AD			0 EUR	R IMP			0 EUR
CONT												MAJ TC			0 EUR	R IMP			0 EUR	MAJ TC			0 EUR	0 EUR					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

# PLANS





A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

## DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en deux lots n°10 et n°11 correspondant à un appartement réuni situé au 4<sup>ème</sup> étage, porte palière de droite, d'un immeuble comptant cinq niveaux sur rez-de-chaussée, le 5<sup>ème</sup> étage étant dédié à des chambres de bonnes ou celliers.

L'immeuble est ancien, mitoyen des deux côtés.



2





2

L'accès à ces lots n°10 et n°11 formant un appartement unique s'effectue par une porte creuse en bois disposant d'un verrou en position haute et d'une serrure centrale en très mauvais état.

Nous accédons à une pièce principale donnant sur rue.

**PIECE PRINCIPALE – 17.82 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce est aérée et éclairée par deux fenêtres à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets avec persiennes.

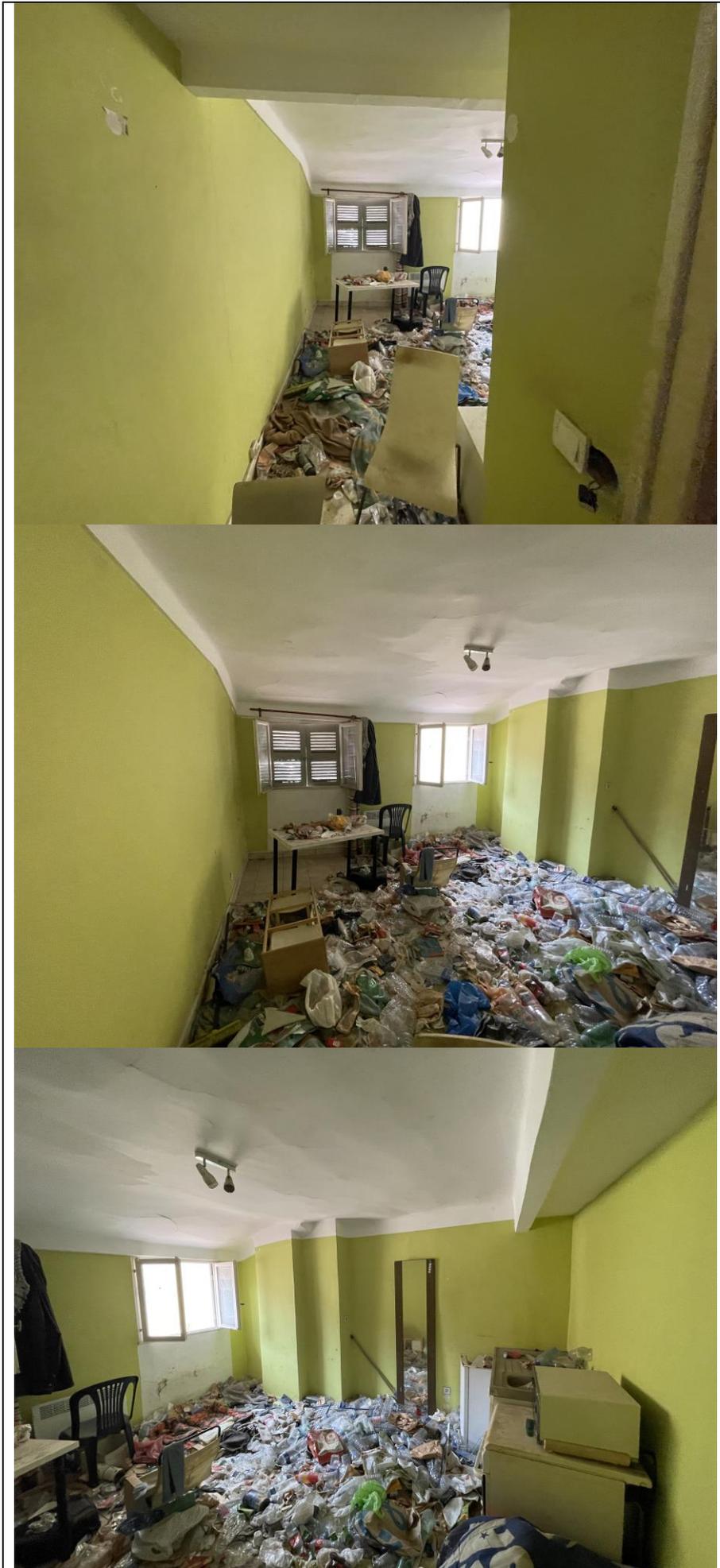
Le sol est composé de carreaux de carrelage en mauvais état, comme les plinthes, avec un défaut de planéité très important.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond lui aussi en mauvais état.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique, du tableau électrique et d'un interphone.

L'ensemble est en mauvais état.





2



Au moyen d'une porte de communication creuse préformée en bois nous accédons aux sanitaires.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

## ∕ SANITAIRES – 3.40 m<sup>2</sup> ∕

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit de peinture de couleur blanche.

### Equipements :

- Une cabine de douche avec bac receveur en grès.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.

Absence de lavabo. Des alimentations et évacuations sont toutefois présentes.

Nous notons également la présence dans la pièce d'un convecteur électrique.

L'ensemble est en très mauvais état.



2

## **MODES D'OCCUPATIONS**

Les lots sont inoccupés.

## **CHARGES ET TAXES**

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiqué.

Les provisions pour charges sont d'environ 274€ par semestre.

Le syndic de copropriété est :

EQUINOX IMMOBILIER

20 Rue Victor MICHOLET

83000 TOULON



-----

Et, conformément à la Loi dite Carrez, N° 96.1107 du 18 Décembre 1996, modifiant l'article 46 de la Loi N° 65.557 du 10 Juillet 1965 et du Décret N° 97.532 du 23 Mai 1997, modifiant le Décret du 17 Mars 1967, nous avons procédé au :

<u>MESURAGE DES PIÈCES</u>	
Pièce principale .....	17,82 m <sup>2</sup>
Sanitaires .....	3,40 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>21.22 m<sup>2</sup></b>

Le présent mesurage a été effectué selon les règles et mode de calcul édictées par la loi du 18 Décembre 1996, dite "Loi Carrez".

Conformément aux dispositions de cette dernière et à la jurisprudence constante en la matière, ce mesurage n'est pas nécessaire en l'espèce et n'est donné qu'à titre indicatif.

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

-----

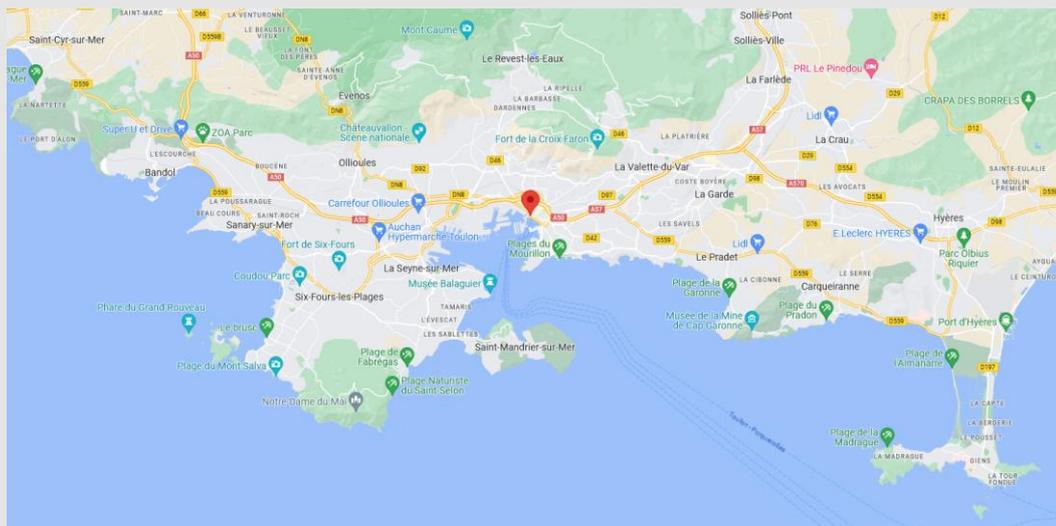
## ENVIRONNEMENT

**Les biens se situent dans un immeuble ancien dépendant du centre-ville de Toulon, dit "Basse Ville" à proximité du port.**

**C'est un quartier en cours de rénovation.**

**Les commerces et commodités sont à proximité immédiate.**

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



Située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Toulon est une ville majeure de la côte méditerranéenne. Avec une population de plus de 170 000 habitants, elle est la troisième ville de la région et bénéficie d'un emplacement stratégique, entre mer et montagnes.

La beauté naturelle de Toulon est indéniable, entre son port, le plus important port militaire de France, et le Mont Faron qui la surplombe. Cette richesse naturelle est accompagnée d'un riche patrimoine historique, avec de nombreux monuments et lieux touristiques.

En matière d'économie, Toulon possède un tissu économique dynamique, avec un fort accent sur les secteurs maritime, touristique et du numérique. La ville abrite un grand nombre d'entreprises et est un centre économique important de la région.

Concernant les transports, Toulon est desservie par un réseau de bus et de bateaux-bus, ainsi que par une gare ferroviaire qui la relie aux principales villes françaises. Elle est également à proximité de l'aéroport de Toulon-Hyères, ce qui facilite les déplacements internationaux.

Sur le plan éducatif, Toulon offre un large éventail de structures, avec une trentaine d'écoles maternelles et primaires, une dizaine de collèges, plusieurs lycées et un pôle universitaire en expansion. Le Campus de la Garde, situé à proximité, accueille notamment l'Université de Toulon et l'ISEN Toulon, école d'ingénieurs reconnue.

En ce qui concerne la santé, Toulon dispose de plusieurs hôpitaux et cliniques, ainsi que d'un grand nombre de cabinets médicaux et paramédicaux. L'Hôpital Sainte-Anne est un centre hospitalier régional de renom, avec de nombreux services spécialisés.

L'immobilier à Toulon offre une grande diversité, avec des biens allant du cœur historique aux nouveaux quartiers dynamiques. La demande est constante, portée par la qualité de vie, l'attractivité économique et l'accessibilité de la ville. Les projets d'aménagement urbain, comme le projet Chalucet, qui vise à créer un quartier innovant autour du numérique et de la créativité, sont autant d'opportunités pour les investisseurs.

En conclusion, Toulon est une ville attractive et dynamique, qui offre un cadre de vie agréable et de nombreuses opportunités économiques. Son potentiel immobilier, couplé à ses infrastructures de qualité, en fait un choix privilégié pour les investisseurs.

-----380-----

Le déroulement des opérations s'est effectué ce jour de 11h30 à 12h30.

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, nous avons clôturé nos opérations préliminaires.

Ayant terminé nos opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui nous était confiée, nous nous sommes retirés.

Et, de retour à notre Etude, nous avons dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

**Nicolas DENJEAN-PIERRET :**

