

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

Courriel : 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 LE PANORAMA
CONTRE : PANORAMA
NOS REF : 190055

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,

ET LE : DEUX NOVEMBRE.

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence LE PANORAMA sise 398, avenue Dr Marcel Armanet à HYERES (Var), représenté par son syndic en exercice, la SARL GAMBETTA IMMOBILIER, au capital social de 65 705,33 €, immatriculée au RCS de TOULON sous le n° 423 277 789, ayant son siège social au 6 place Gambetta 83000 TOULON, pris en la personne de son représentant légal, demeurant de droit audit siège social.

Ayant pour avocat constitué :

La SELARL IMAVOCATS, représentée par Maître Sophie MARCHESE, avocat associée au Barreau de TOULON, dont le siège social est sis 23 rue Peiresc - BP 80401 TOULON CEDEX, au cabinet duquel il a élu domicile

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 10 heures, sur le territoire de la commune de : HYERES (VAR), 398 Avenue du Docteur Marcel Armanet,

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,

AGISSANT EN VERTU DE :

- Une Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de Toulon en date du 8 septembre 2020, définitive selon certificat de non appel du 12 octobre 2020.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire en date du 23 octobre 2020 publiée au Service de la publicité foncière de TOULON 2 le 12/11/2020 Volume 2020 V N° 3998.
- Ainsi que d'un procès-verbal de l'Assemblée ordinaire des copropriétaires en date du 10 août 2021.

AFIN DE PROCEDER A :

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

La Société SCICV PANORAMA,
société civile immobilière de construction-vente au capital de 1.000 €,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro SIREN
D 485 293 971, dont le siège social est 151 Rue des Chasselas - 83260 LA CRAU, et encore
au domicile de son gérant en exercice, M. Jérôme TUDESCO sis 965 Route de la Crau
83400 HYERES LES PALMIERS

DESIGNATION

Sur la commune de HYERES (83400), dans un ensemble immobilier en copropriété sis 398 Avenue du Docteur Marcel Armanet - Lieudit Notre Dame de Lorette, cadastré **Section ED 68** pour une contenance de 15a 26ca et **Section ED 72** pour une contenance de 4a 48ca, soit une contenance totale de 19a 74ca, soit 1974m², les lots 1 et 18, savoir :

Lot numéro UN (1) :

Au sous-sol un garage portant le numéro 1 sur le plan,
Et les 62/10.000èmes des parties communes générales,
Et les 71/10.000èmes des charges particulières du bâtiment,
Et les 32/1.000èmes des charges d'ascenseur,
Et le 98/1.000èmes des charges particulières rampe d'accès au sous-sol.

Le numéro DIX-HUIT (18) :

Un appartement au deuxième étage de type 3
Et les 1009/10.000 èmes des parties communes générales
Et les 1150/10.000èmes des charges particulières du bâtiment,
Et les 143/1.000èmes des charges d'ascenseur.

Procès-verbal de cadastre publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de TOULON le 29/06/2007 Volume 2007 P N° 5930.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Me Rodolphe PIONNIER notaire associé à CUERS (Var), le 01/10/2009 et publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de TOULON le 26/10/2009 Volume 2009 P N° 9458.

ANNÉE DE MAJ		2021	DEP DIR	83 0	COM	069	HYERES	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMÉRO COMMUNAL		+07229							
Propriétaire PROPRIANO PAR SARTENE TIVOLAGGIO 201000 PROPRIANO																							
PBDPRS SCI CV PANORAMA																							
PROPRIÉTÉS BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL															
AN	SEC	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	CODE RIVOLI	BAT	EXT	NIV	N° PORTE	N° N°VAR	S	M	AF	NAT LOC	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO OM	TX COEF	RC TEOM	
11	ED	68				6684	A	01	00	01012	0860142 M/069A	C	H	AP	4							1586	1586
											001 LOT 0000012 1465 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	00	01014	0860149 G/069A	C	H	AP	4							2585	2585
											001 LOT 0000014 1606 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	01	01017	0860156 N/069A	C	H	AP	4							2223	2223
											001 LOT 0000017 1056 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	02	01018	0860157 J/069A	C	H	AP	4							2257	2257
											001 LOT 0000018 1009 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	81	01001	0860118 F/069A	C	H	GA	B							253	253
											001 LOT 0000001 62 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	81	01004	0860121 E/069A	C	H	GA	B							224	224
											001 LOT 0000004 53 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	81	01006	0860125 M/069A	C	H	GA	B							224	224
											001 LOT 0000006 53 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	81	01007	0860132 U/069A	C	H	GA	B							253	253
											001 LOT 0000007 63 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	81	01008	0860134 K/069A	C	H	GA	B							253	253
											001 LOT 0000008 63 / 1000												
11	ED	68				6684	A	01	81	01009	0860137 X/069A	C	H	GA	B							239	239
											001 LOT 0000009 57 / 1000												
REV IMPOSABLE COM				10097EUR				COM				R EXO				0 EUR							
REV IMPOSABLE COM				10097EUR				R IMP				R EXO				0 EUR							

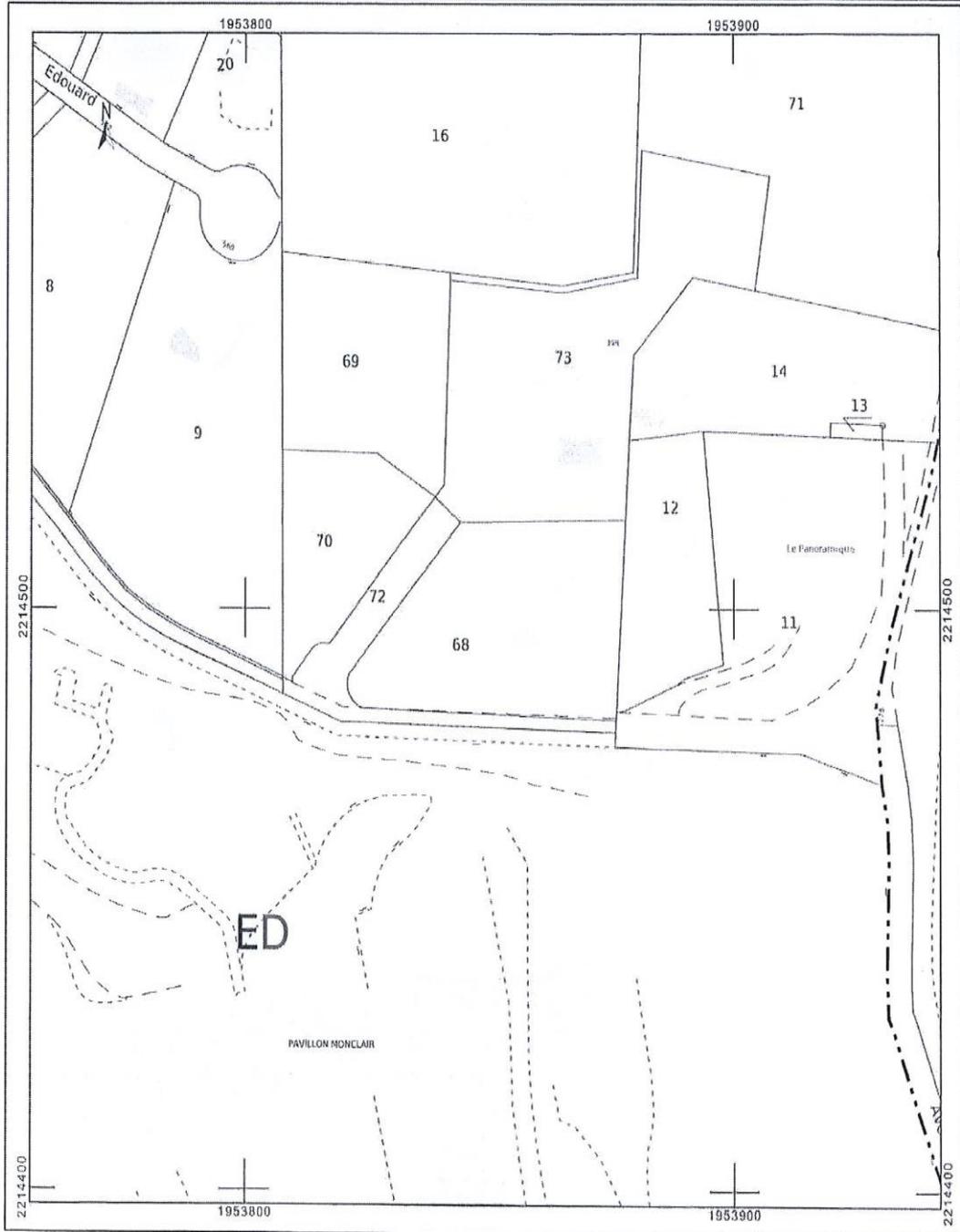
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS																							
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE PARC RIVOLI	N° PRIM	PARC	FT/DP	S	TAR	SUF	GR	BR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER
08	ED	71		NOTRE DAME DE LORETTE	B129	0015			1	069A				01	PTN	41 75		1,61	C	TA	0,32	20	Fenillet
																			GC	TA	0,32	20	

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ	2021	DEF DIR	83 0	COM	069	HYERES	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+07229										
Propriétaire PROPRIANO PAR SARTENE TIVOLAGGIO 20100 PROPRIANO PBDPRS SCT CY PANORAMA																					
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PRIM	PARC	FPDP	S TAR	SUF TAR	GRSS GR	CL	NAT CULT	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER	
																					Feuillet
H.A.A.C.A. REV IMPOSABLE						R EXO						2 EUR									
CONT 4175						R IMP						0 EUR									
H.A.A.C.A. REV IMPOSABLE						TAXE AD						MAJ TC									
2 EUR						R IMP						0 EUR									

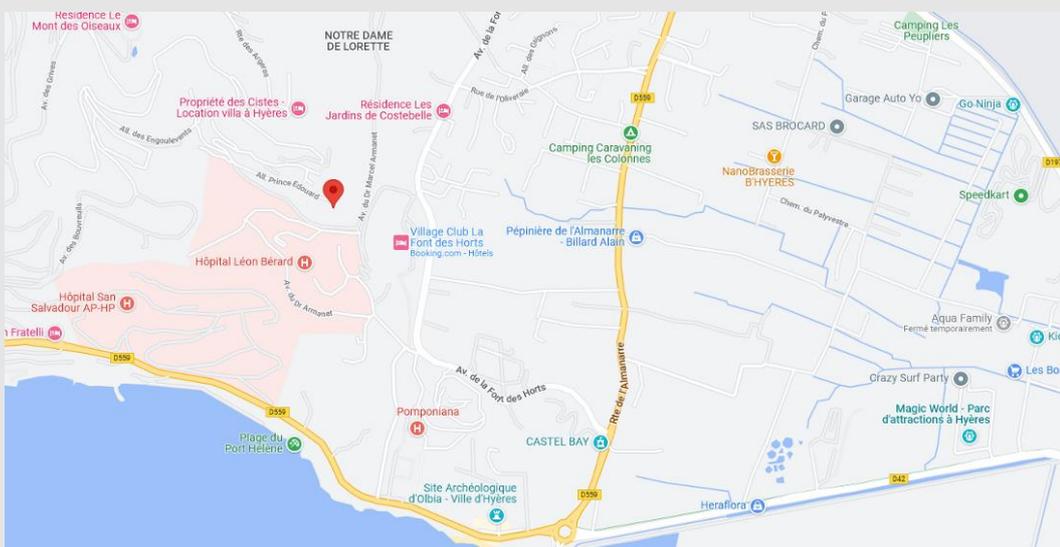
Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 2

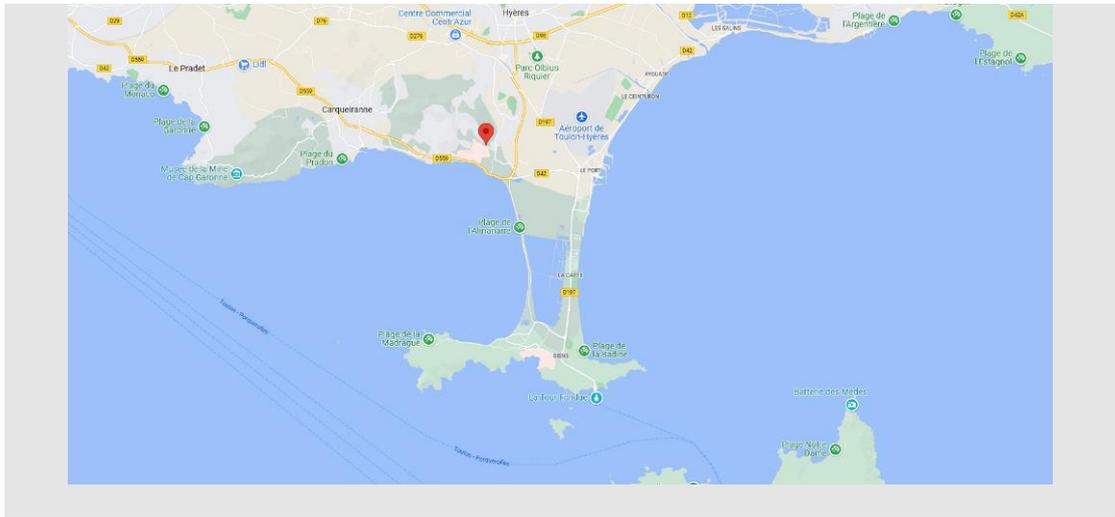
Département : VAR Commune : HYERES	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : TOULON 171 Avenue de Vert Coleau CS 20127 83071 83071 TOULON CEDEX tél. 04 94 03 95 01 -fax cdif.toulon@dgif.finances.gouv.fr
Section : ED Feuille : 000 ED 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 01/10/2021 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : <div style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</div>	



2

PLANS





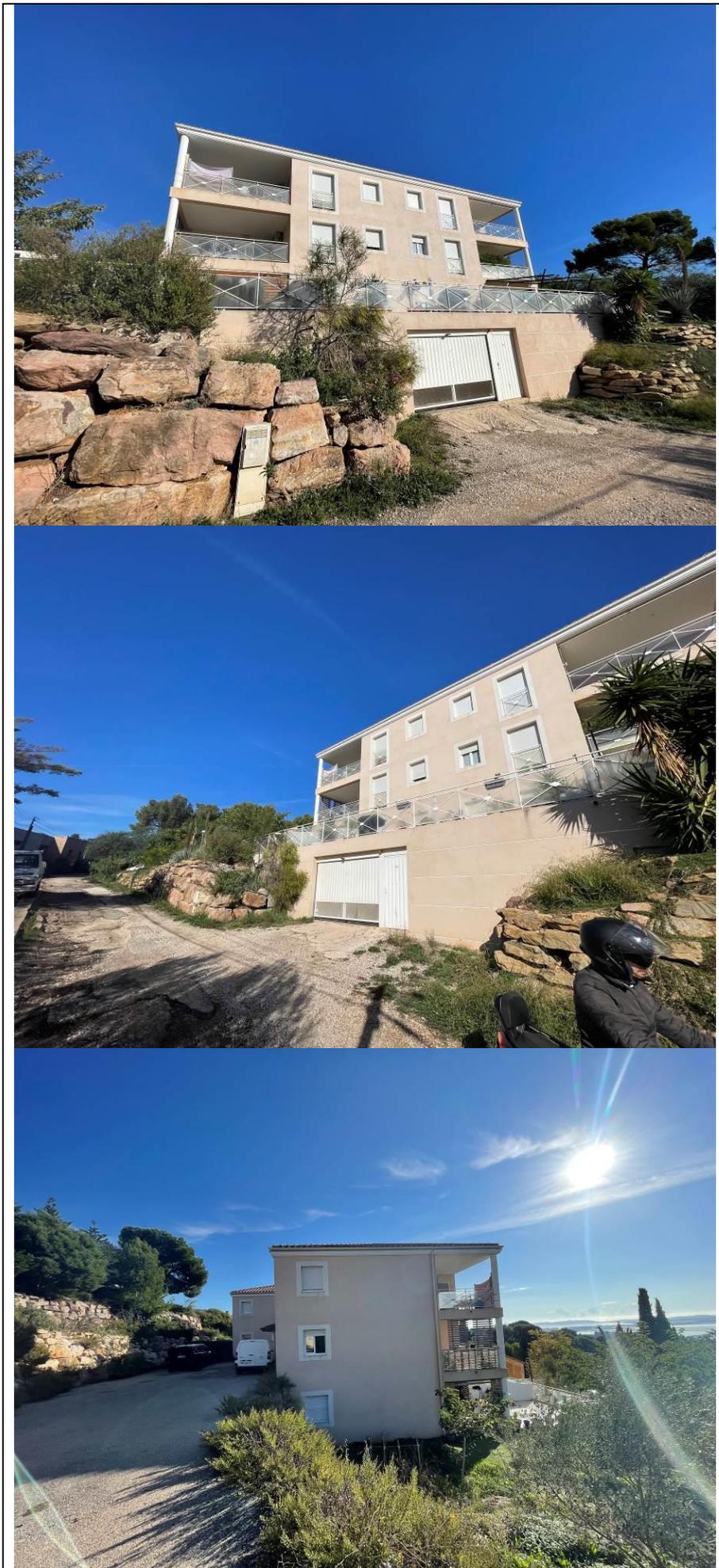
DESCRIPTION

Les biens consistent en un appartement et un garage dépendants d'un ensemble immobilier dénommé Le Panorama et composé d'un seul bâtiment élevé de deux niveaux sur rez-de-chaussée.

L'immeuble est récent.

Il est situé au bout d'un chemin difficilement carrossable.









LOT N°18 – APPARTEMENT

L'appartement situé au 2^{ème} étage, porte palière de droite en montant l'escalier. Il est accessible par une porte d'entrée palière pourvue d'une serrure centrale. Elle donne accès directement à la pièce principale avec coin cuisine.

Il est de type T3.

Se compose de :

Une pièce principale avec coin cuisine

Deux chambres

Une salle de bain

Un WC indépendant

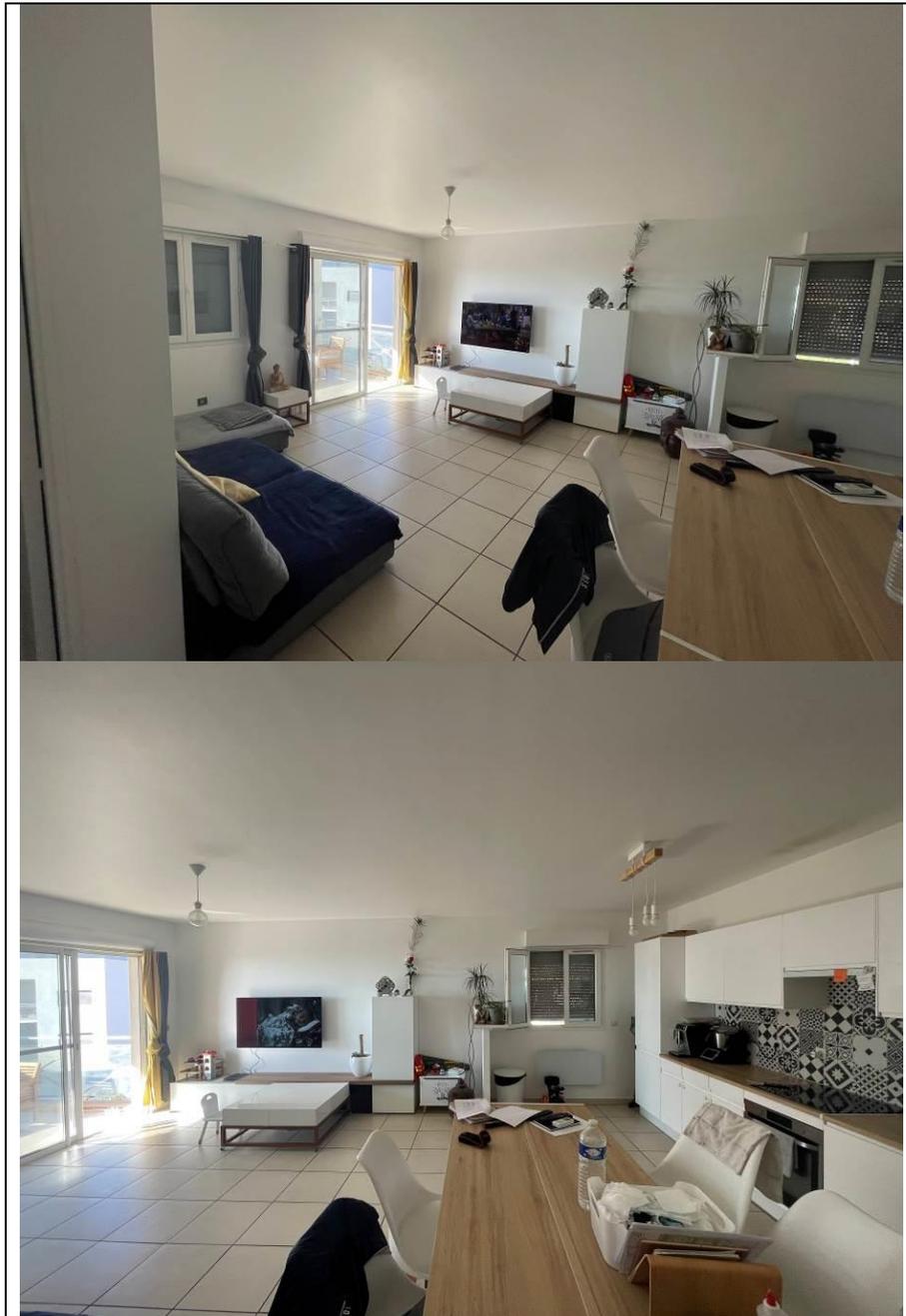
Un grand balcon Sud

Le chauffage est l'eau chaude sont électriques individuels.

Les menuiseries sont en double vitrage.



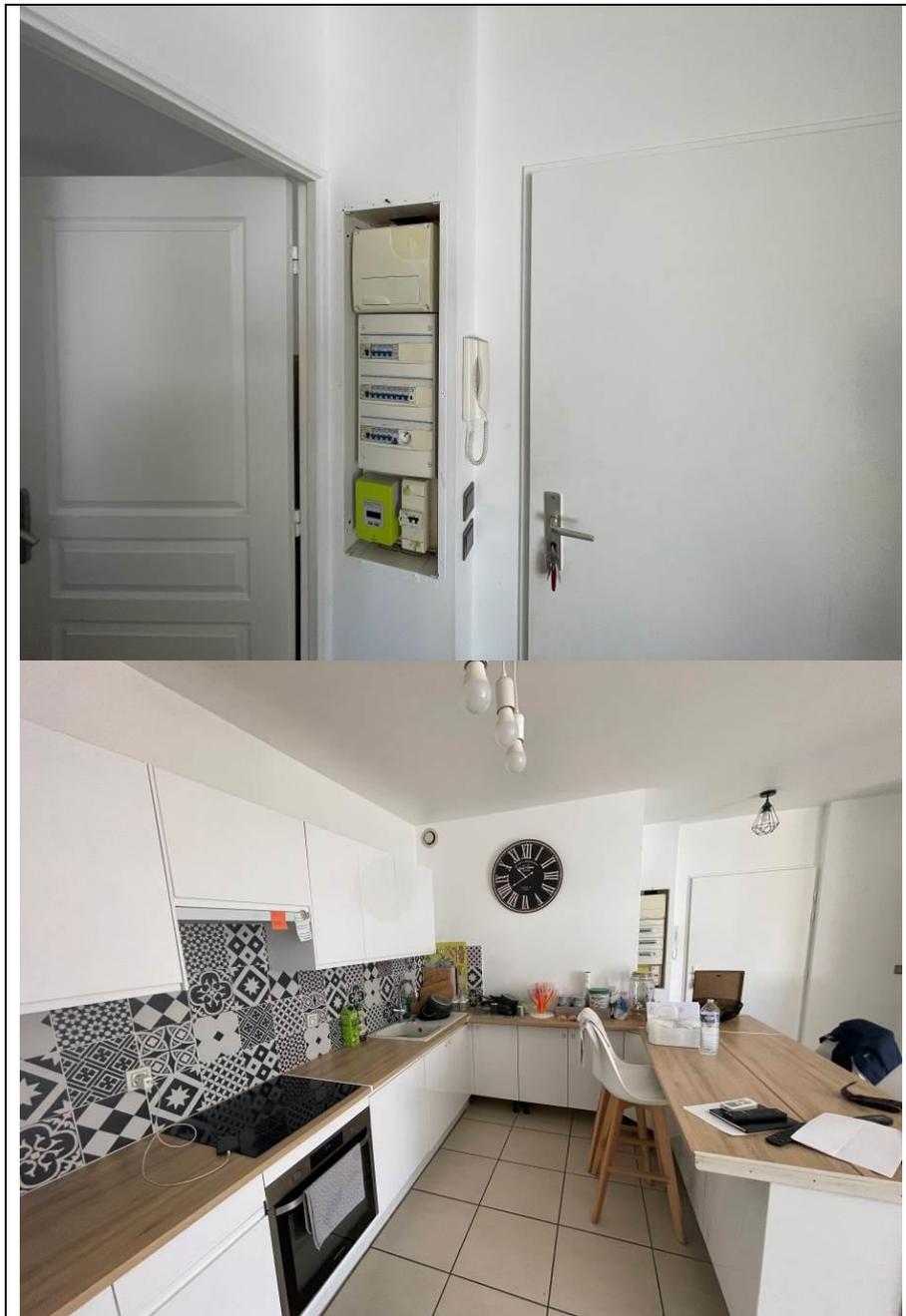
PIECE PRINCIALE – COIN CUISINE – 34.25 m²





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





Cette pièce en L est aérée et éclairée au Sud par une grande baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à commande électrique et par une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, l'obscurité étant là encore assurée par des volets roulants à commande électrique.

Côté cuisine, une ouverture est située à l'Ouest par une fenêtre à deux battants ouvrant à la française, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Equipements :

- Un tableau électrique,
- Un interphone,
- Un module interne de climatisation,
- Un radiateur électrique,
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers.
- Une bouche de ventilation haute.

Depuis cette pièce nous accédons à un local water-closet.

LOCAL WATER-CLOSET – 1.94 m²



Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire, aérée et éclairée au Nord par une fenêtre oscillo-battante, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, verre granité.

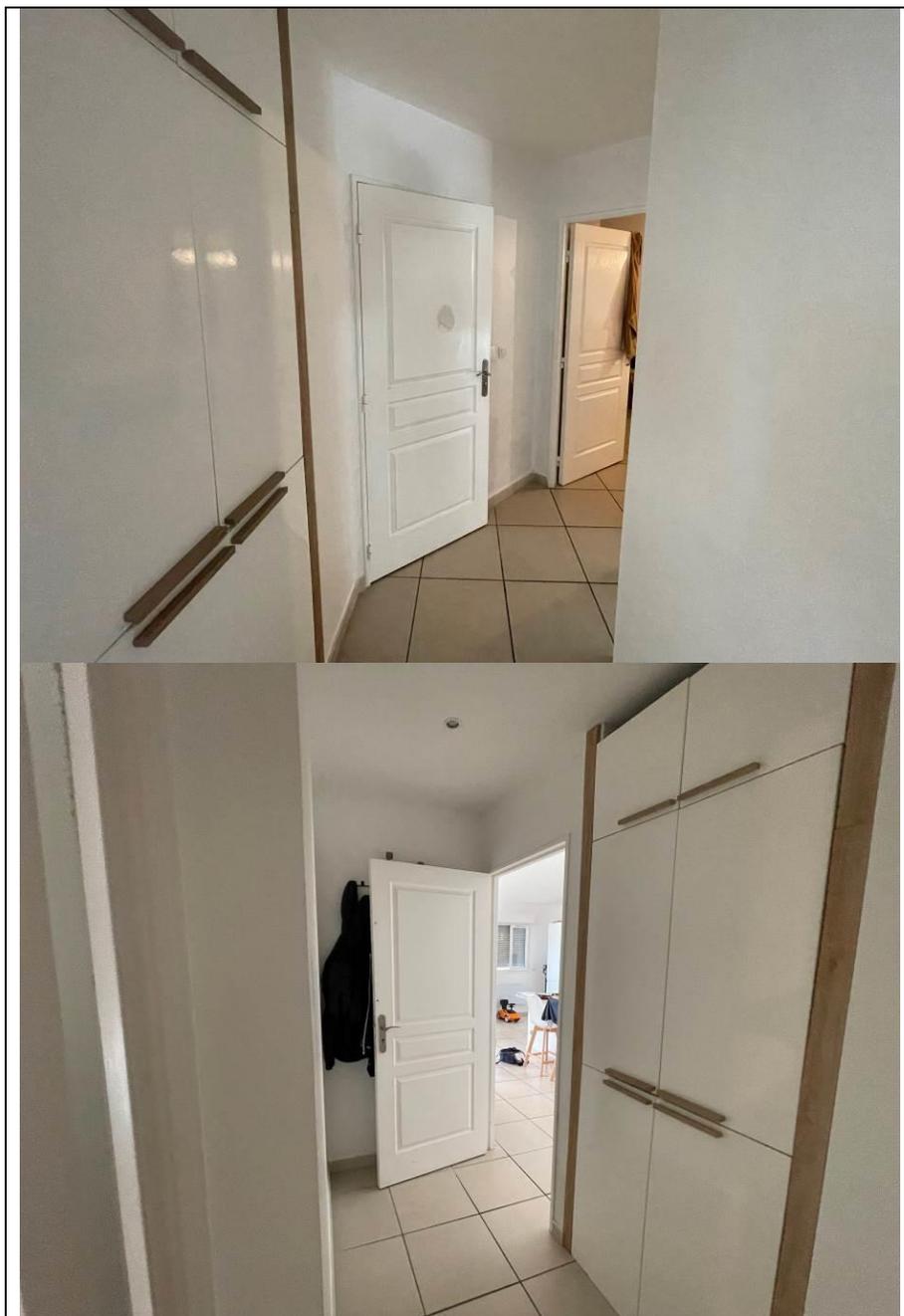
L'accès s'effectue par une porte préformée creuse en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,40 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Une bouche de ventilation haute.

COULOIR DE DÉGAGEMENT – 4.25 m² :





Il s'agit d'une pièce en L et aveugle desservant les pièces de nuit.

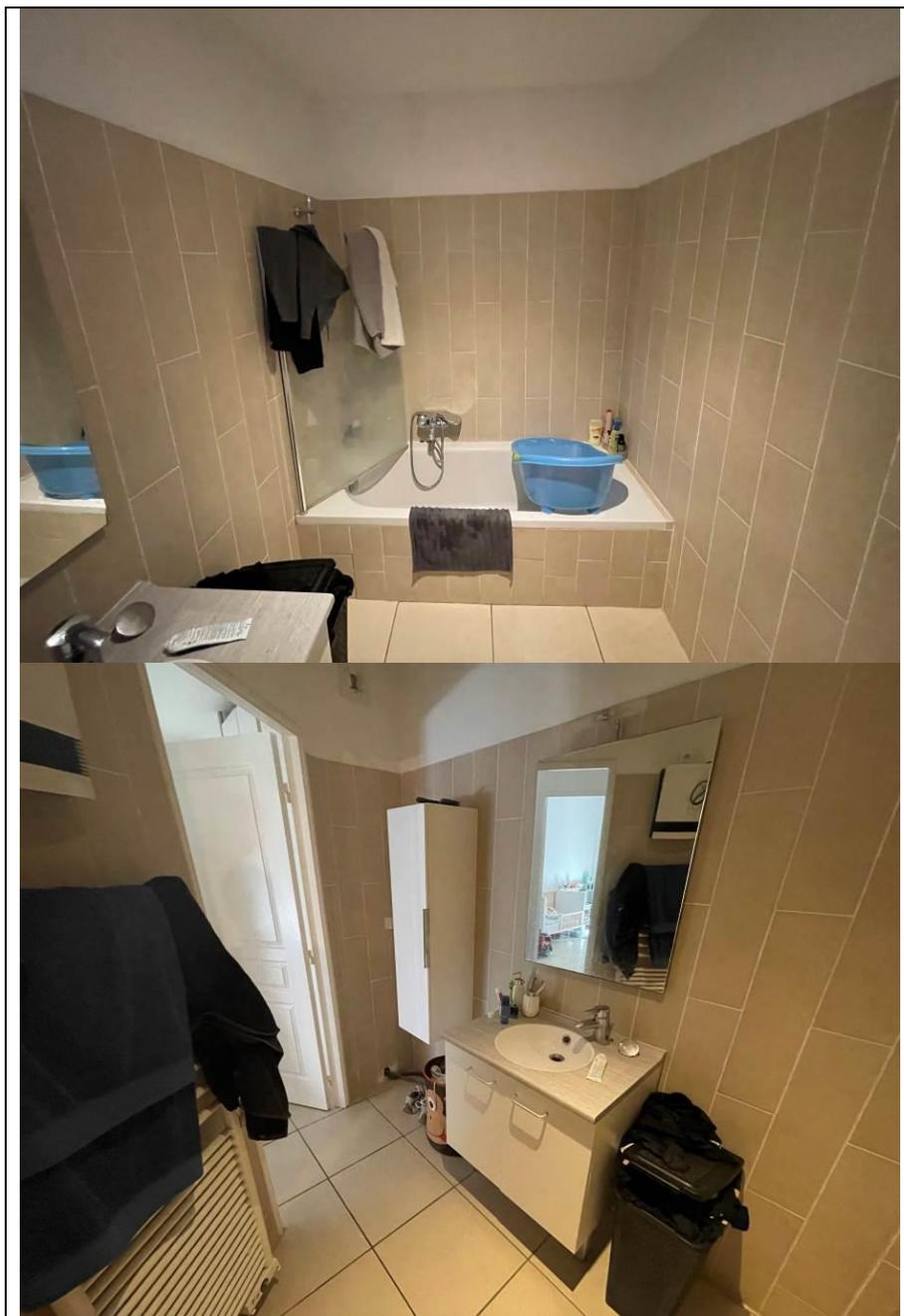
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche, comme en plafond.

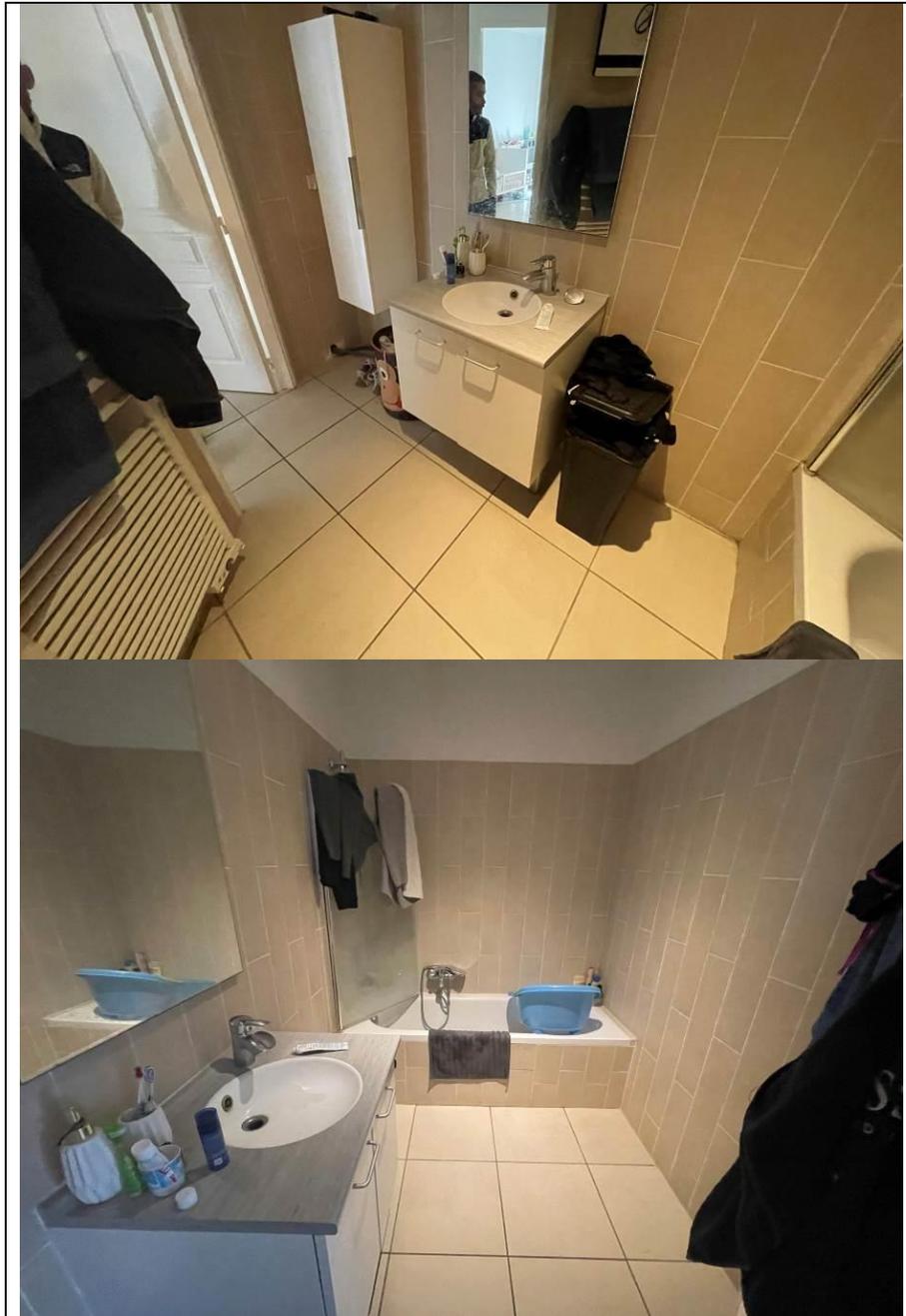
Présence dans la pièce d'un placard de rangement mural.

A noter que les alimentations et évacuations pour électroménagers ont été disposées dans le placard pour en faire une buanderie.

SALLE DE BAINS – 4.52 m²



2



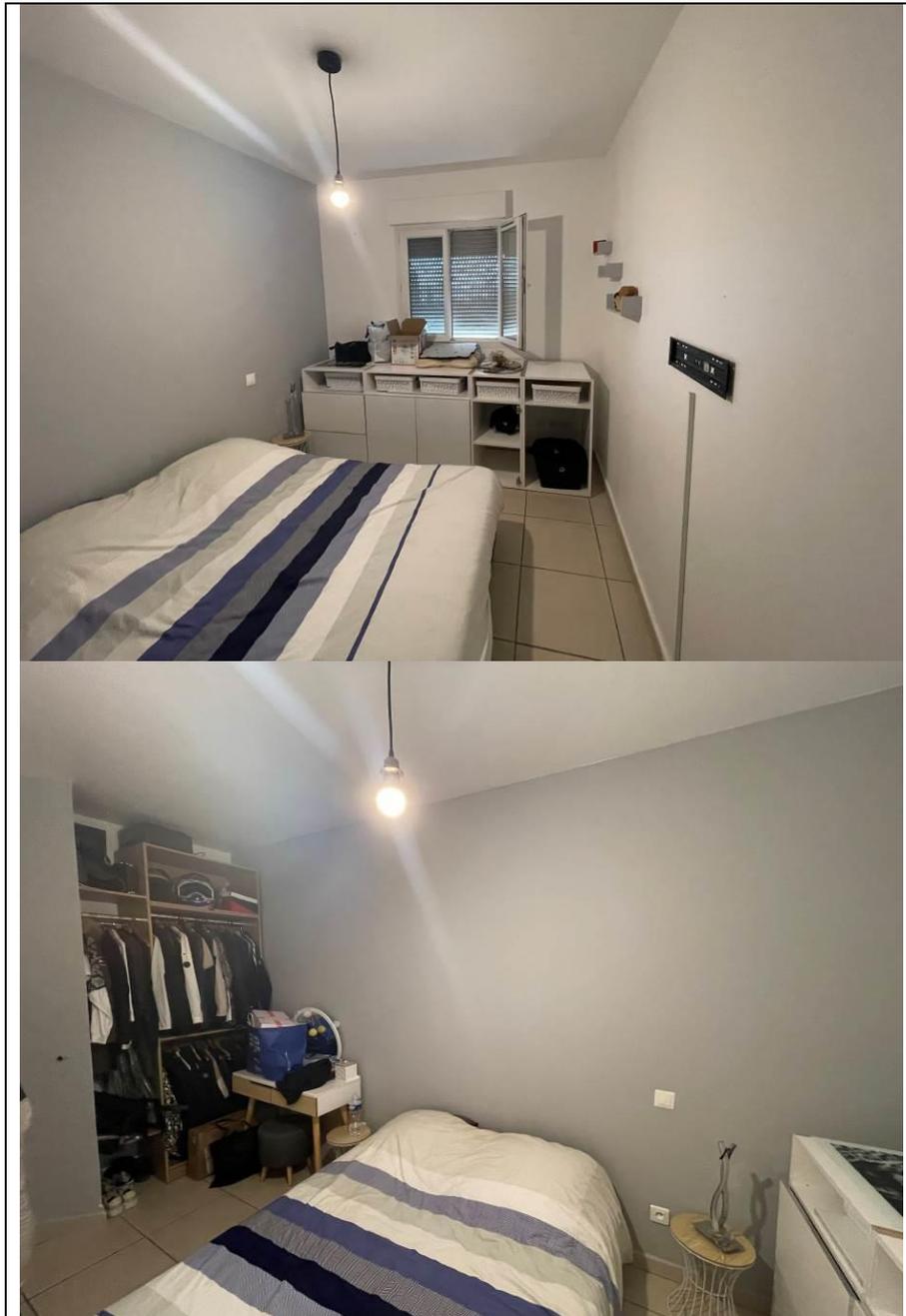
Il s'agit d'une pièce trapézoïdale et aveugle accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,80 m. Pour le reste ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une baignoire en résine avec tablier carrelé.
- Un radiateur chauffe-serviette électrique.
- Une bouche de ventilation haute.

CHAMBRE N°1 – 11.86 m² :





Cette chambre située côté Est est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce trapézoïdale est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.

CHAMBRE N°2 – 11.77 m²





Cette chambre voisine à la première est située plus à l'Ouest sur la façade principale Sud. Il s'agit d'une pièce trapézoïdale accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont habillés de papier peint ou enduits de peinture blanche comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.

TERRASSE :









Depuis la pièce principale, nous accédons à une grande terrasse rectangulaire bénéficiant d'une vue dégagée sur la mer et les salins.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Absence de plinthes.

Présence d'un enduit de façade aux murs et sous-face de plafond.

Les garde-corps sont en ferronnerie.

Nous observons le module externe de climatisation.

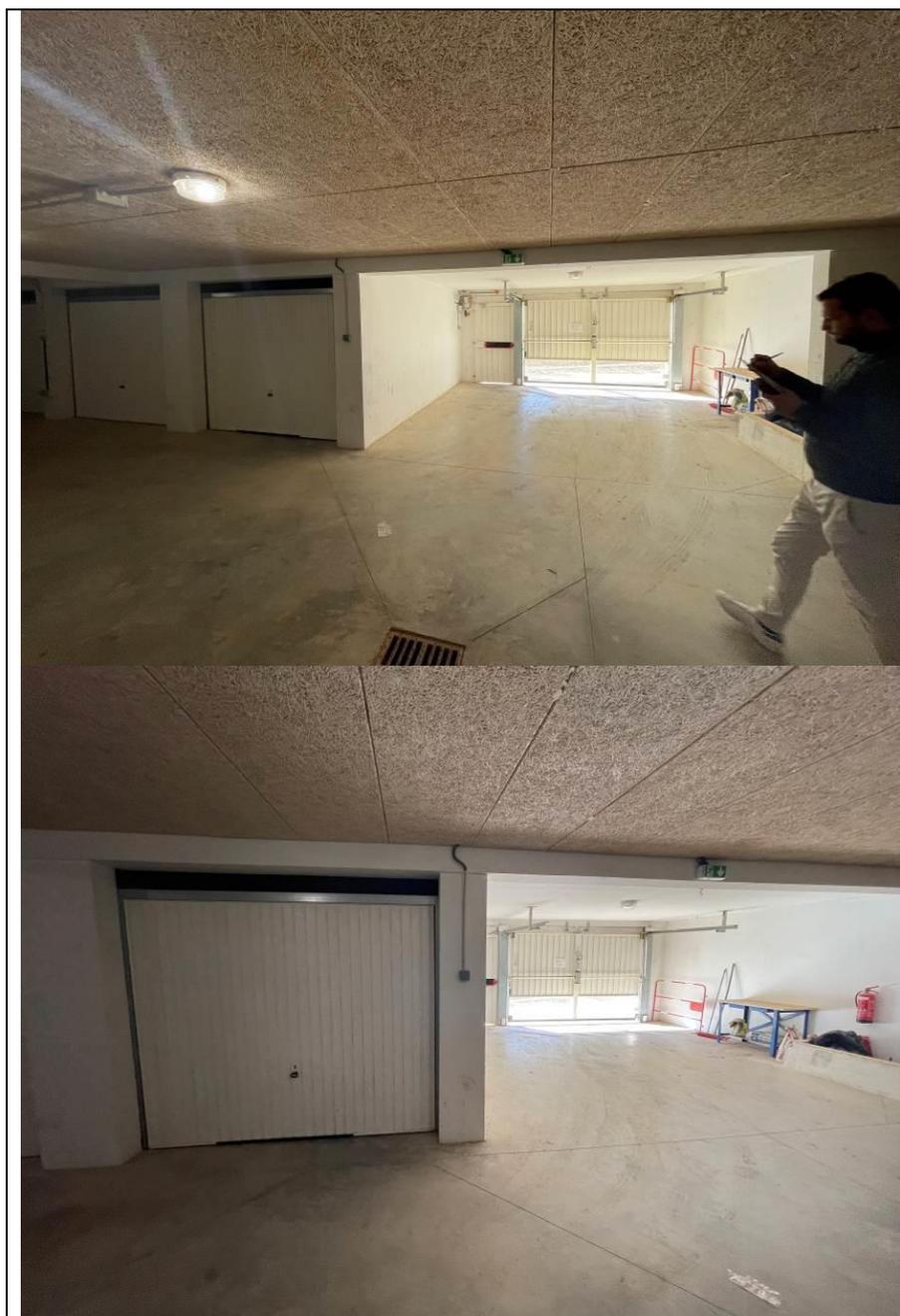
LOT N°1 – GARAGE

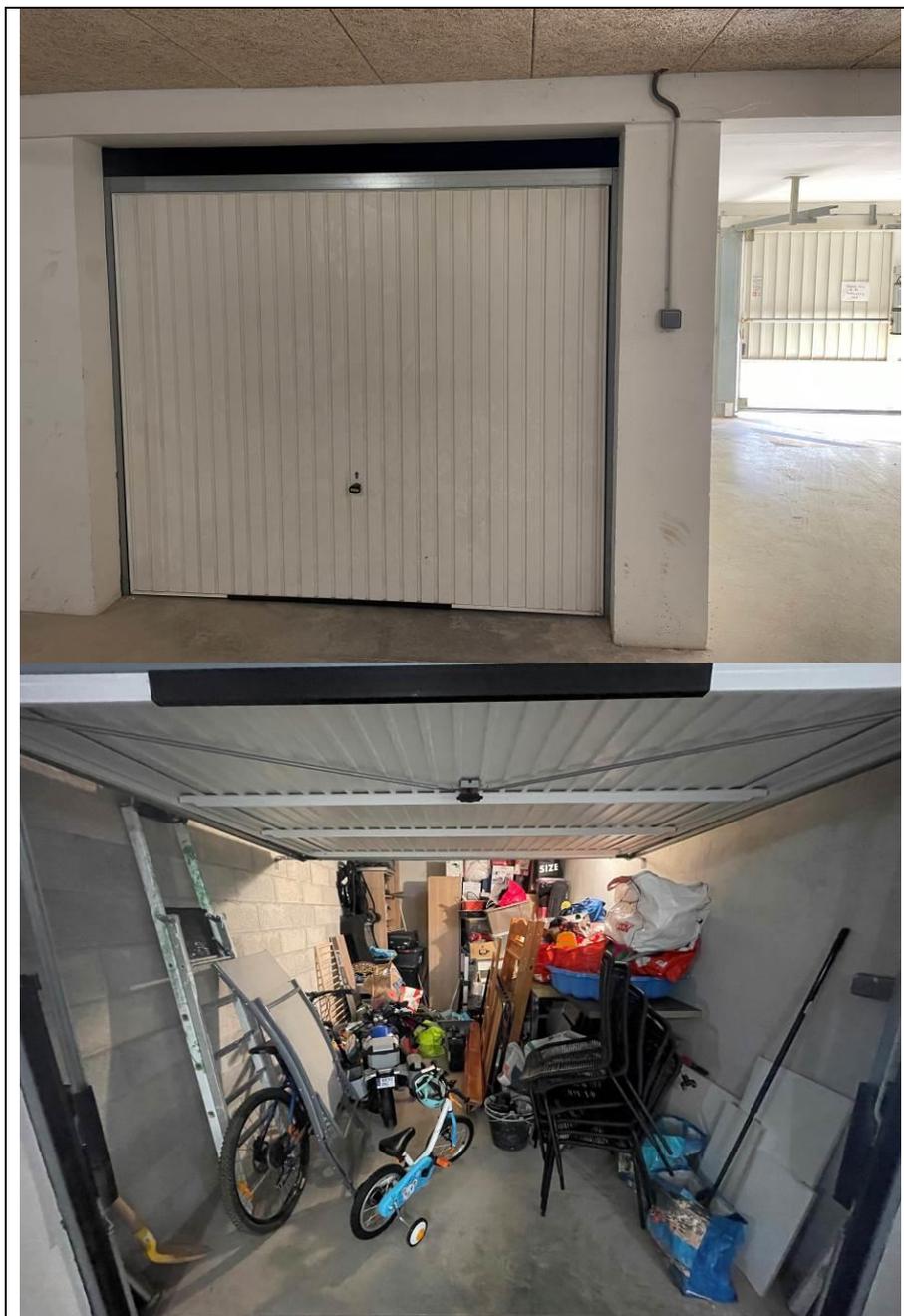
Le garage se situe au niveau – 2, premier box au gauche de la porte d'entrée partie commune.

Il s'agit d'un volume rectangulaire accessible par une porte basculante en métal à commande manuelle.

Ce garage est à brut de maçonnerie, de dalle de béton au sol et de parpaings aux murs.

Il mesure 2,78 m de largeur X 4,87 m de profondeur et est alimenté en électricité.





MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont occupés par Madame Morgane PELICIER en vertu d'un bail d'habitation non meublé. La copie du bail ne nous a pas été communiquée.
Le loyer mensuel est de 900 € par mois.

CHARGES ET TAXES

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

Le montant des charges prévisionnelles est : Lot 1 433.34€ / Lot 18 : 1310€32

Le Syndic est l'agence Gambetta Immobilier
6 Place Gambetta
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 :

MESURAGE DES PIÈCES

Pièce principale – coin cuisine	34,25 m ²
Local Water-closet	1,94 m ²
Couloir de dégagement	4,25 m ²
Salle de bains	4,52 m ²
Chambre 1	11,86 m ²
Chambre 2	11,77 m ²
TOTAL	68.59 m²

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.

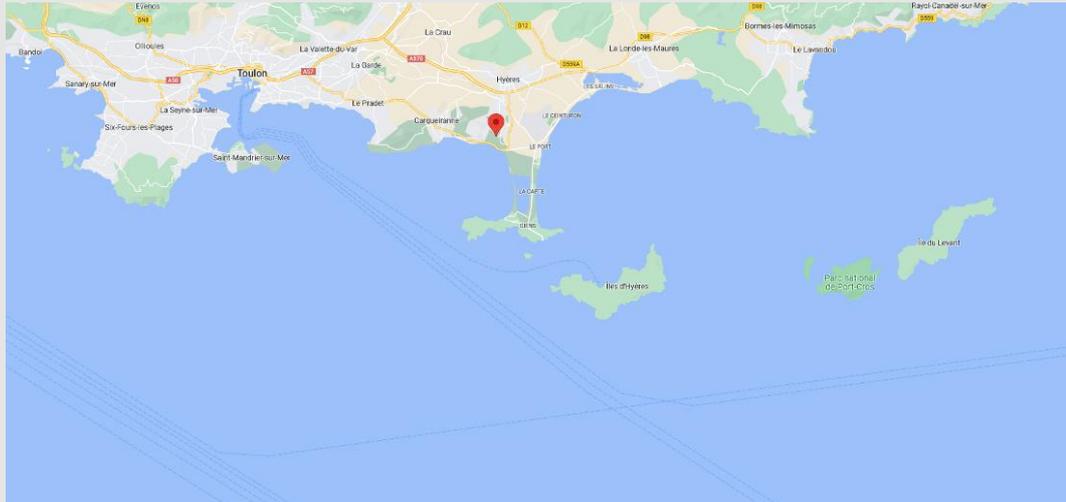
ENVIRONNEMENT

Les biens se situent dans une petite copropriété au calme bénéficiant d'une belle vue dégagée sur la presqu'île de Giens et les Salins.

L'immeuble se situe à l'arrière de l'hôpital Léon Bérard.

L'accès est très difficile du fait d'une route dont le revêtement est en grande partie à l'état brut de terre et de caillou subissant d'importants mouvements et ravinements.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



La Ville de Hyères est située à 16 kms à l'Est de la Ville de Toulon.

La population dépasse 55 000 habitants.

La commune comprend la presqu'île de Giens et les Iles d'Or (Porquerolles, Port Cros et le Levant).

Son littoral côtier est de 114 kms.

Elle dispose d'une gare TGV et d'un Aéroport international.

L'accès autoroutier en direction de Toulon permet de rallier la ville en 20 minutes.

La commune dispose de plusieurs zones artisanales et commerciales.

Son centre-ville ancien est touristique.

Le déroulement des opérations s'est effectué ce jour de 10h00 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 :

