

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 CHAMPS ELYSEES
CONTRE FALLOT
NOS REF : 190092

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

ET LE : SEIZE NOVEMBRE.

A LA REQUETE DU :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété « LES CHAMPS ELYSEES » sis Avenue du Las, 83200 TOULON représenté par son syndic en exercice, Madame MAILLARD, Syndic bénévole demeurant et domiciliée Copropriété les Champs Elysées, Avenue du Las, 83000 TOULON.

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

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 14 heures, sur le territoire de la commune de : 27 Avenue du Las, Commune de TOULON (VAR).

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- Monsieur Jacky CHAMPION et Madame Florence GERMONI, témoins.

12

AGISSANT EN VERTU DE :

Un Jugement rendu par la 5ème chambre du Tribunal Judiciaire de TOULON le 2 Mars 2023, définitif selon certificat de non appel en date du 07/06/2023.

Un Procès-verbal d'assemblée générale du 21/04/2023 autorisant la saisie immobilière

AFIN DE PROCEDER A :

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

1° Madame Marie-José FALLOT née à BESANCON (25000) le 17 Octobre 1951, de nationalité française, demeurant et domiciliée à SAINT MARTIN-D'HERES (38400) 266 Avenue Ambroise Croizat prise en sa qualité d'héritière de Monsieur Raymond Georges FALLOT né le 7 Février 1920 à VEZELOIS et décédé à SAINT MARTIN D'HERES le 20 Octobre 2010 et de son épouse née Irène REFUTIN le 7 Juin 1916 à MEAULNE et décédée à LA TRONCHE le 24 Août 2014.

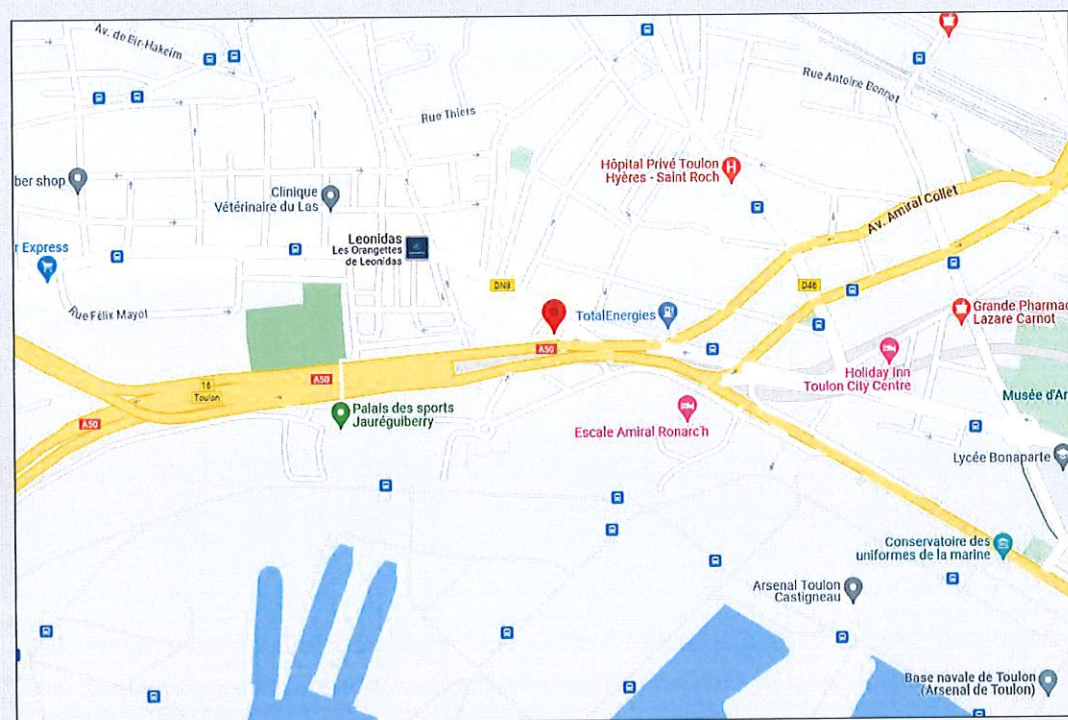
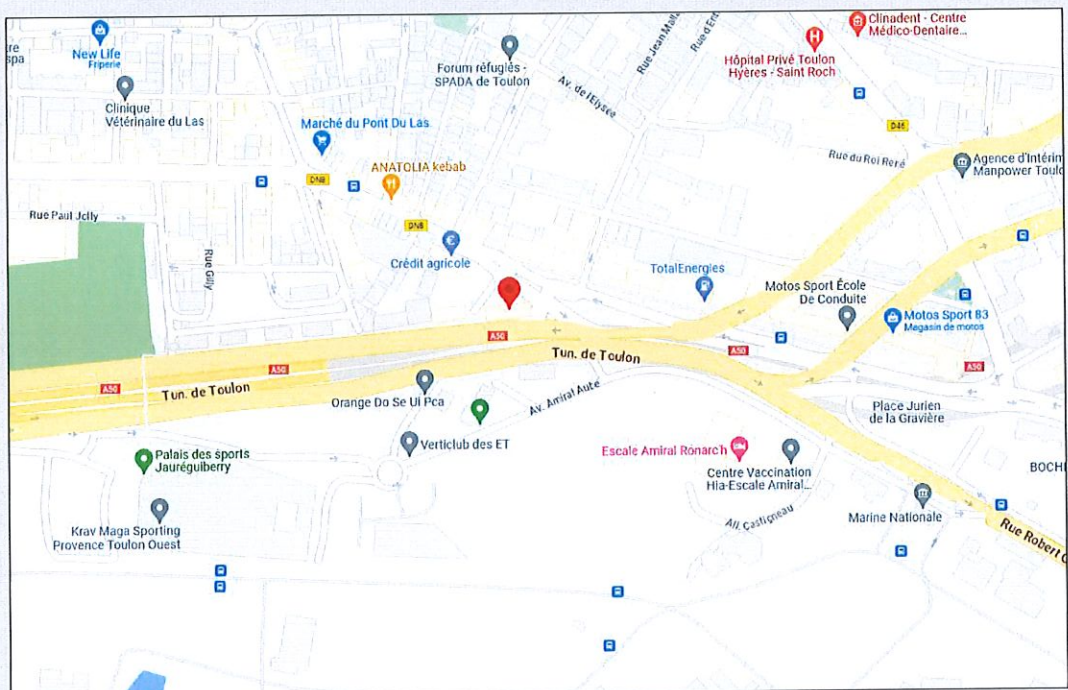
2° Monsieur Robert, Michel FALLOT né à ANTIBES le 22 Mai 1954 de nationalité française, demeurant et domicilié à MONTCEAUX (01090), 2027 route de Montmerle Lieudit Les Rivaux pris en sa qualité d'héritier de Monsieur Raymond Georges FALLOT né le 7 Février 1920 à VEZELOIS et décédé à SAINT MARTIN D'HERES le 20 Octobre 2010 et de son épouse née Irène REFUTIN le 7 Juin 1916 à MEAULNE et décédée à LA TRONCHE le 24 Août 2014.

3° Monsieur Thomas, Jean-Baptiste FALLOT né à ANTONY (92160) le 5 Avril 1971 de nationalité française, demeurant et domicilié à VENON (38610, 71 Chemin des Crots, lieudit la Faurie pris en sa qualité d'héritier de Monsieur Raymond Georges FALLOT né le 7 Février 1920 à VEZELOIS et décédé à SAINT MARTIN D'HERES le 20 Octobre 2010 et de son épouse née Irène REFUTIN le 7 Juin 1916 à MEAULNE et décédée à LA TRONCHE le 24 Août 2014.

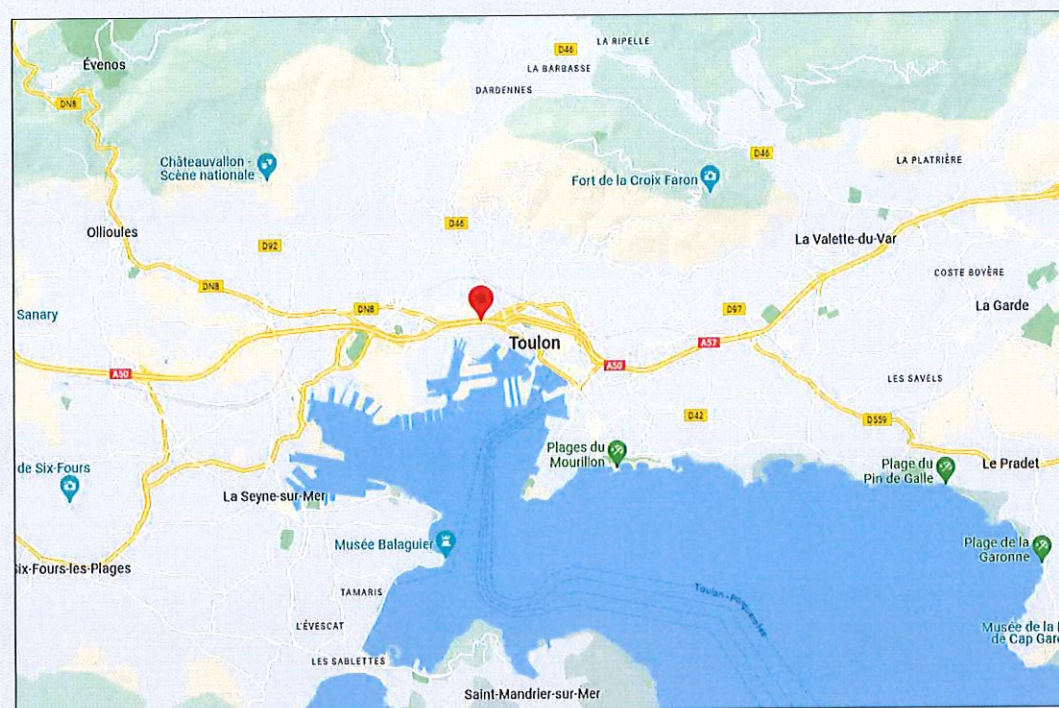
DESIGNATION

Dans un ensemble en copropriété dénommé "LES CHAMPS ELYSEES" sis à TOULON, 27 Avenue du Las, cadastré Section CY N° 365 le lot de copropriété N° 28 formant un appartement de 3 pièces situé au 7ème étage de l'immeuble outre un débarras au 1er étage.

PLANS



12

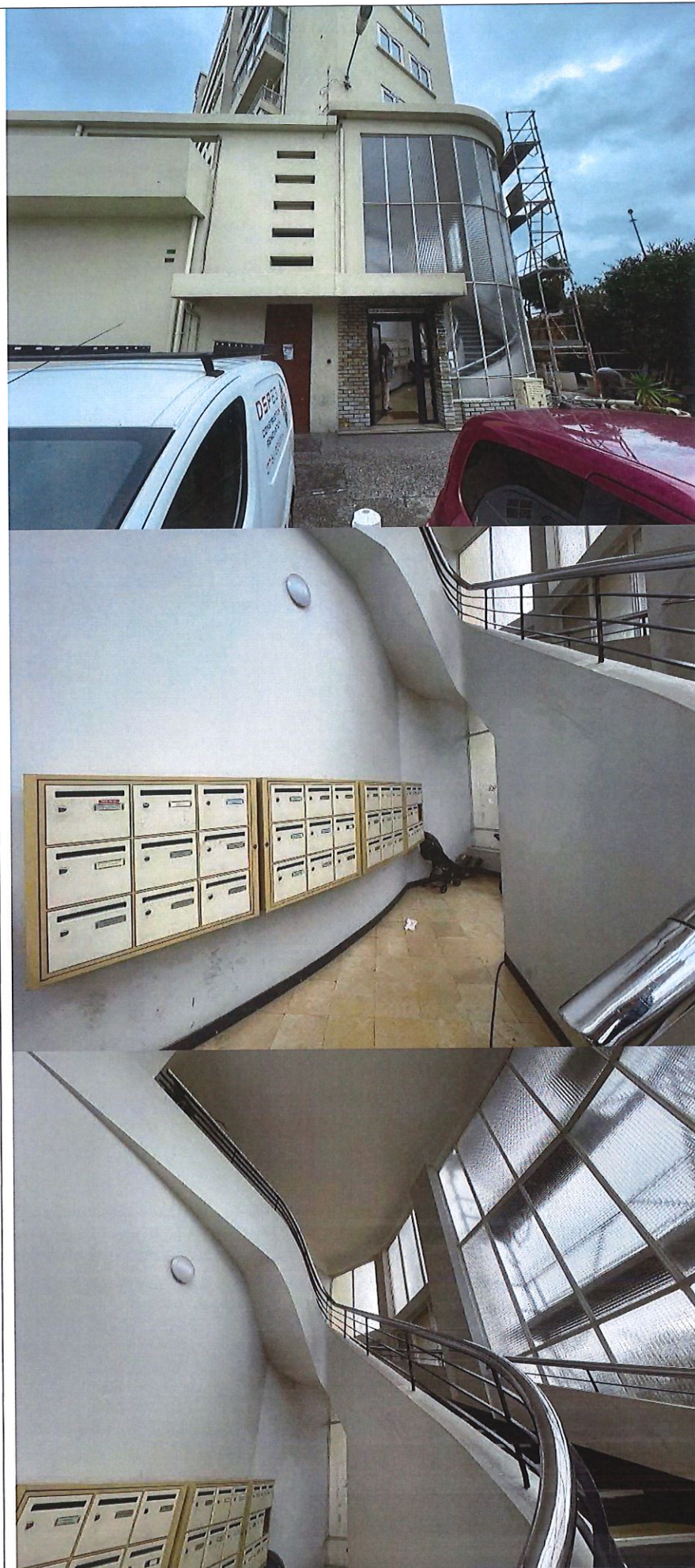


2

DESCRIPTION

Les biens consistent en un appartement et un cellier. L'appartement est au 7^{ème} étage, le cellier au 1^{er} étage dépendant de l'immeuble Champs Elysées à l'ouest de Toulon.





12



L'appartement est de type T3.

Il est traversant Nord – Sud.

Il se compose de :

Une pièce principale

Deux chambres

Une cuisine indépendante

Une salle de bain

Un WC indépendant

Un vestibule d'entrée

Deux balcons.

Cet appartement est situé au 7^{ème} étage de l'immeuble.

Les menuiseries sont en bois à simple vitrage.

Le chauffage est collectif.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Les aménagements intérieurs sont anciens et en mauvais état.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

2

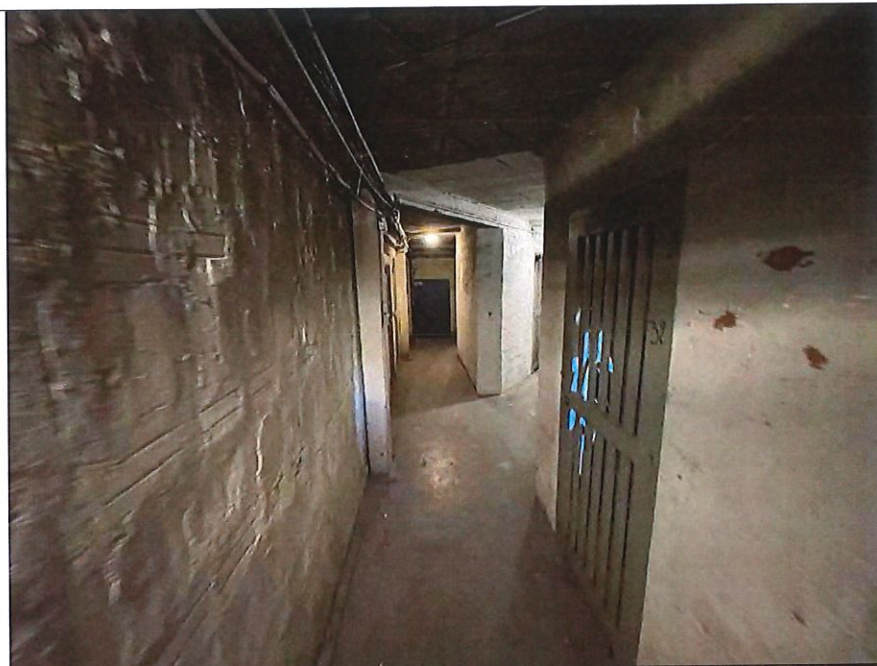
CELLIER

L'accès au cellier s'effectue par la coursive du 1^{er} étage où nous trouvons la cave.

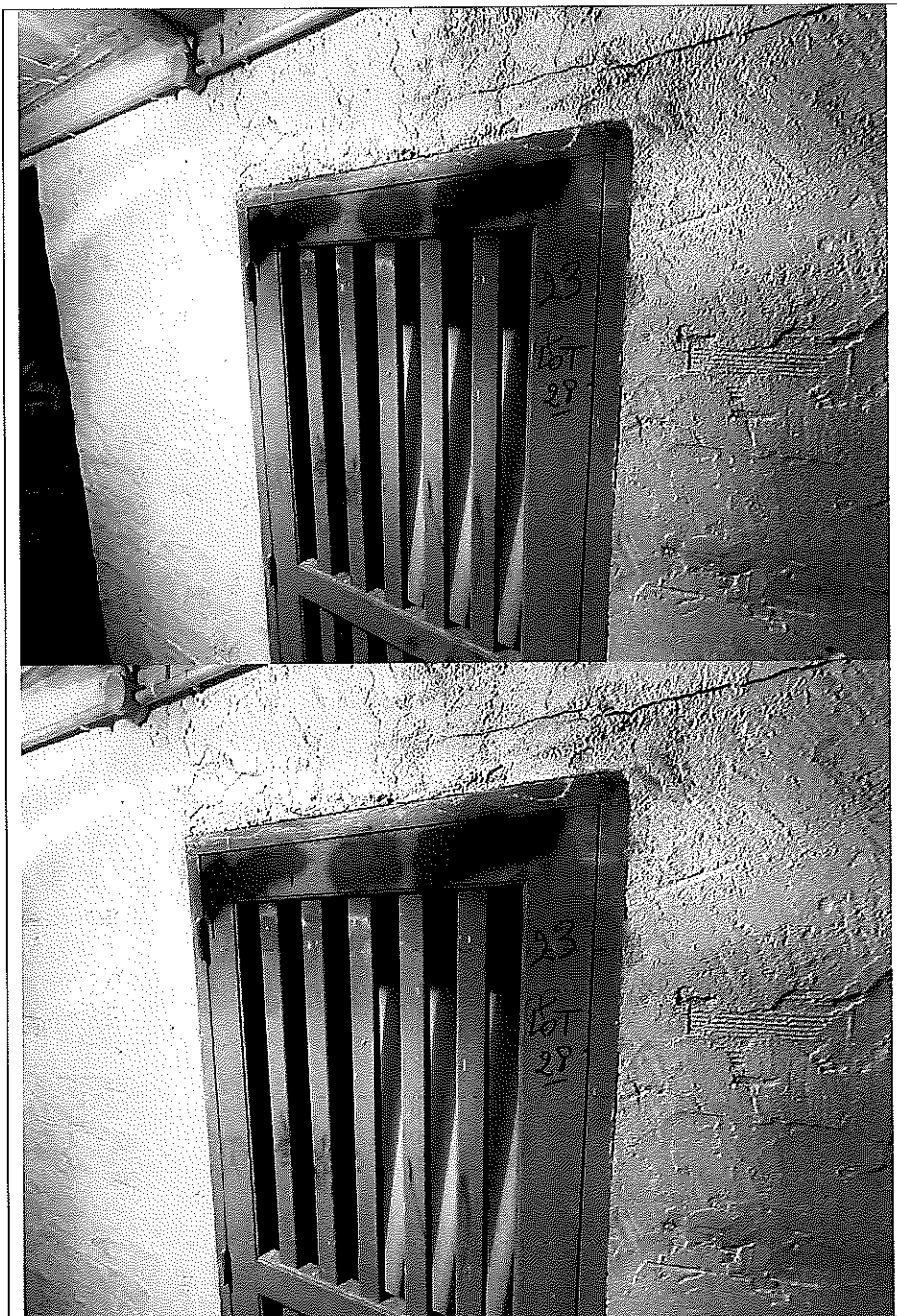
Elle se situe au gauche du couloir – dégagement puis au droit de la première intersection.

Celle-ci est fermée par une porte à claire voie en bois. Elle est à l'état brut de maçonnerie. Elle mesure approximativement 1,20 m². Elle porte le numéro 23, lot 28 sur la porte.





12



12

APPARTEMENT

L'appartement se situe au 7^{ème} étage porte palière de droite de l'escalier B.

L'accès s'effectue par une porte palière en bois verni avec un verrou en position haute et une serrure centrale. Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.



12



VESTIBULE D'ENTRÉE – 4.66 m² :

Il s'agit d'une pièce en T aveugle.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage anciens.

Les murs sont recouverts de papier peint avec galons en partie supérieure et de peinture de couleur blanche en plafond.

Présence dans la pièce d'un interphone et d'un carillon double.





PIECE PRINCIPALE – 17.05 m² :

Cette pièce est accessible par une porte double en bois avec oculus. Celle-ci est exposée Sud au moyen d'un dispositif de porte-fenêtre double en bois, deux mobiles et un fixe, simple vitrage et en PVC à simple vitrage.

Le sol est composé d'un revêtement plastique souple. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint avec galons en partie supérieure.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche en plafond.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide et d'un placard de rangement mural.

Le tout donne sur un balcon extérieur exposé Sud, offrant une vue dégagée sur la rue et l'arsenal.





2



CHAMBRE N°1 – 13.22 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre double à trois battants, deux mobiles et un fixe, l'une en bois simple vitrage et l'autre en PVC.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint avec galons en partie supérieure.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide.









LOCAL WATER-CLOSET – 1.16 m² :

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

Le sol est composé de carreaux granito marbre.

Les murs et le plafond sont habillés de papier peint.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise,
- Une bouche de ventilation haute.



CHAMBRE N°2 – 10.42 m² :

Cette chambre se situe dans le fond du couloir de dégagement.

Cette pièce rectangulaire accessible par une porte de communication creuse préformée en bois est aérée et éclairée au Nord par une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de papier peint avec galons en partie supérieure. Peinture au-delà comme en plafond.

2

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide et d'un placard de rangement mural.





SALLE DE BAINS – 4.27 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible par une porte de communication creuse préforme en bois.

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiseries en bois, un carreau de verre granité donnant sur la coursive.

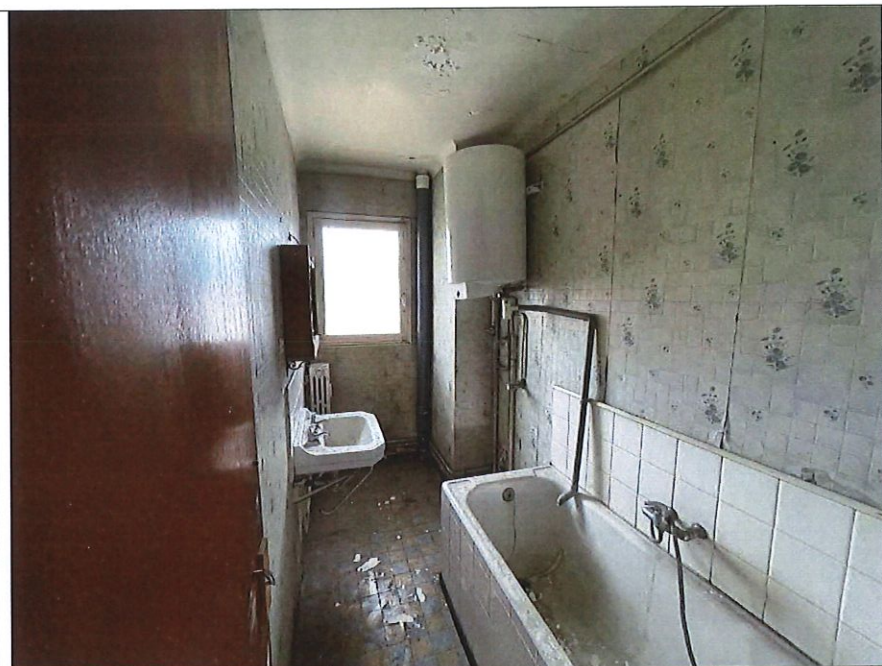
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de papier peint jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un lavabo mural avec mélangeur eau chaude/eau froid.
- Une baignoire en fonte avec tablier carrelé.
- Un cumulus d'eau chaude.
- Un radiateur de chauffage à fluide.







CUISINE – 5.27 m² :

Cette pièce est accessible sans porte de communication.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Nord au moyen d'une porte-fenêtre, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé de carreaux granito marbre.

Les murs sont habillés de carreaux, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,40 m. Ils sont recouverts de papier peint pour le reste.

Le plafond est habillé de lambris de bois.

Equipements :

- Alimentations et évacuations pour électroménagers.
- Une pile ancienne.
- Un radiateur de chauffage à fluide.

Cette pièce ouvre sur une coursive Nord donnant une vue dégagée sur le Pharo, les collines de l'Ouest Toulonnais et l'Avenue du Pont du Las.







2





MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont inoccupés.

CHARGES ET TAXES

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

Les provisions pour charges sont d'environ 370 € par trimestre.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Madame MAILLARD, Syndic bénévole demeurant et domiciliée Copropriété les Champs Elysées, Avenue du Las, 83000 TOULON.

2

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

Vestibule	4.66 m ²
Pièce Principale.....	17.05 m ²
Chambre 1	13.22 m ²
WC	1.16 m ²
Chambre 2.....	10.42 m ²
Salle de Bain	4.27 m ²
Cuisine	5.27 m ²
TOTAL MAISON	56.05 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 un immeuble ancien du quartier du Pont du Las.

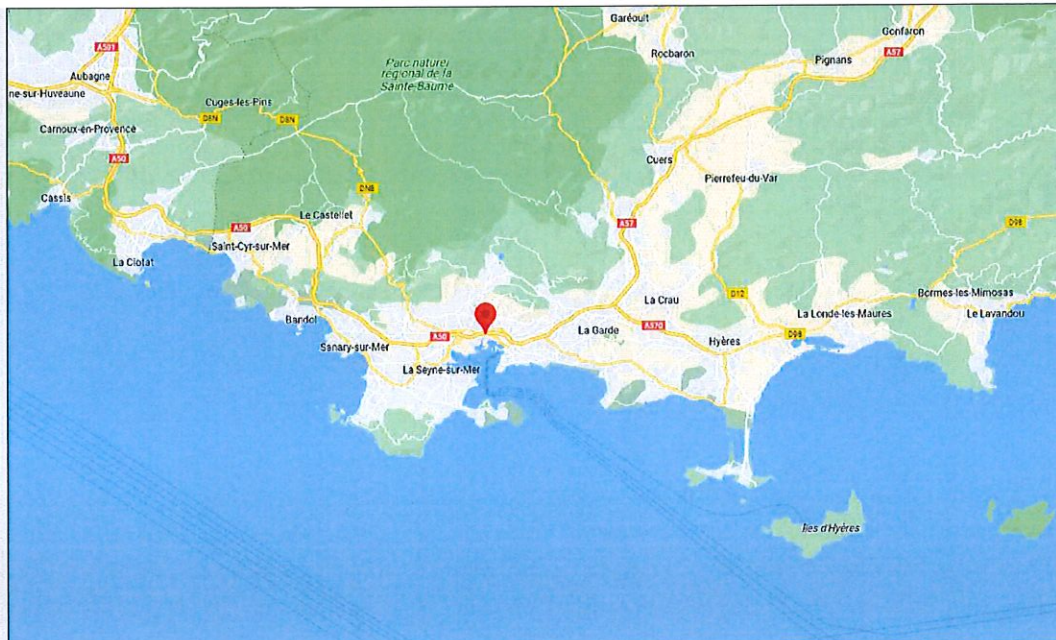
Le réseau routier est proche.

Le stationnement est difficile sur le secteur.

Les petits commerces de proximité sont présents.

Le port et le centre ville de Toulon sont à quelques minutes.

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.

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 à 15h15.

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 :



2