

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 : HAMEAU DU LUBERON
CONTRE WAGNER
NOS REF : 190088

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

ET LE : SEPT NOVEMBRE.

A LA REQUETE DU :

Le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété HAMEAU DU LUBERON, sise Domaine de la Coudoulière - Place des Alpilles - Allée Mont V - 83 140 SIX-FOURS-LES-PLAGES représenté par son Syndic, le cabinet FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée, au capital de 151 428 EUROS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro SIREN 308 174 523, ayant son siège social à TOULON (83 000) 95 Rue Montebello - Caserne Lamer - Quartier Montety, représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat la SELARL IMAVOCATS représentée par Maître Laetitia CRISCOLA, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 23 rue Peiresc 83 000 TOULON, au cabinet de laquelle il élit domicile, et qui se constitue et occupera pour le requérant sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites

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 45, sur le territoire de la commune de : Six Fours Les Plages (VAR), 6, Places Des Alpilles.

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un jugement réputé contradictoire, rendu le 4 novembre 2021, par la 5ème Chambre Civile du Tribunal Judiciaire de TOULON (RG 21/02055), devenu définitif suivant certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en date du 1er avril 2022,

D'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire, publiée au Service de la publicité foncière de Toulon 2, le 31 mai 2023, Volume 2023 V 3304,

D'un Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires en date du 3 juin 2022

AFIN DE PROCEDER A :

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

Monsieur Patrick, Alain WAGNER,

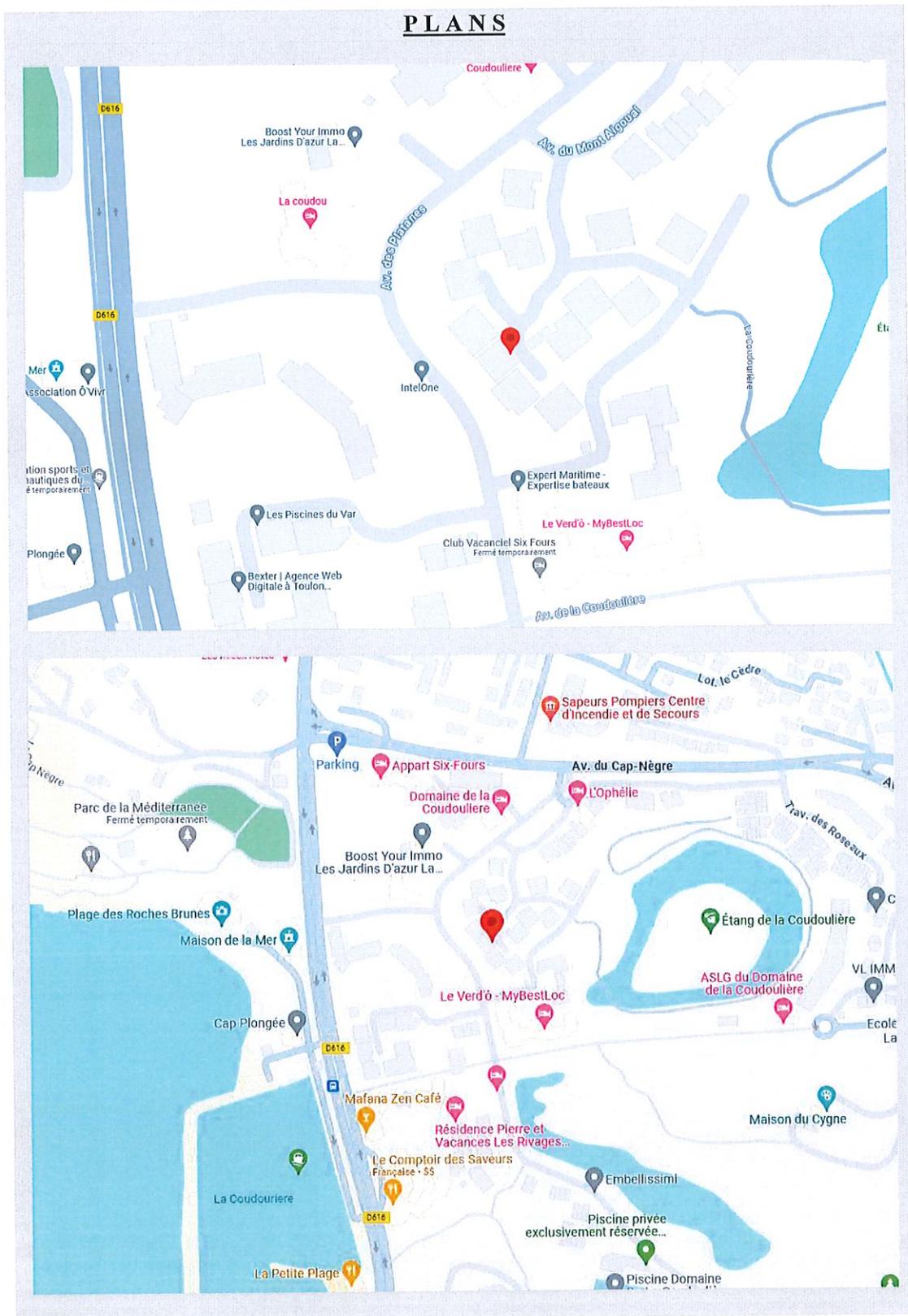
né le 15 septembre 1956 à TANANARIVE (Madagascar), marié à Madame Nathalie TESO, demeurant et domicilié 464 Grande Ligne - Saint-Alexis - J0K1T0 - QC – CANADA

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers sis sur la **Commune de SIX-FOURS-LES-PLAGES (83140) Quartier de la Coudoulière - Hameau du Lubéron - Place des Alpillès - Allée Mont V, cadastré AV 470** Lieudit La Coudoulière pour une superficie de 01ha 40a 00ca, soit 14 000 m², les lots suivants :

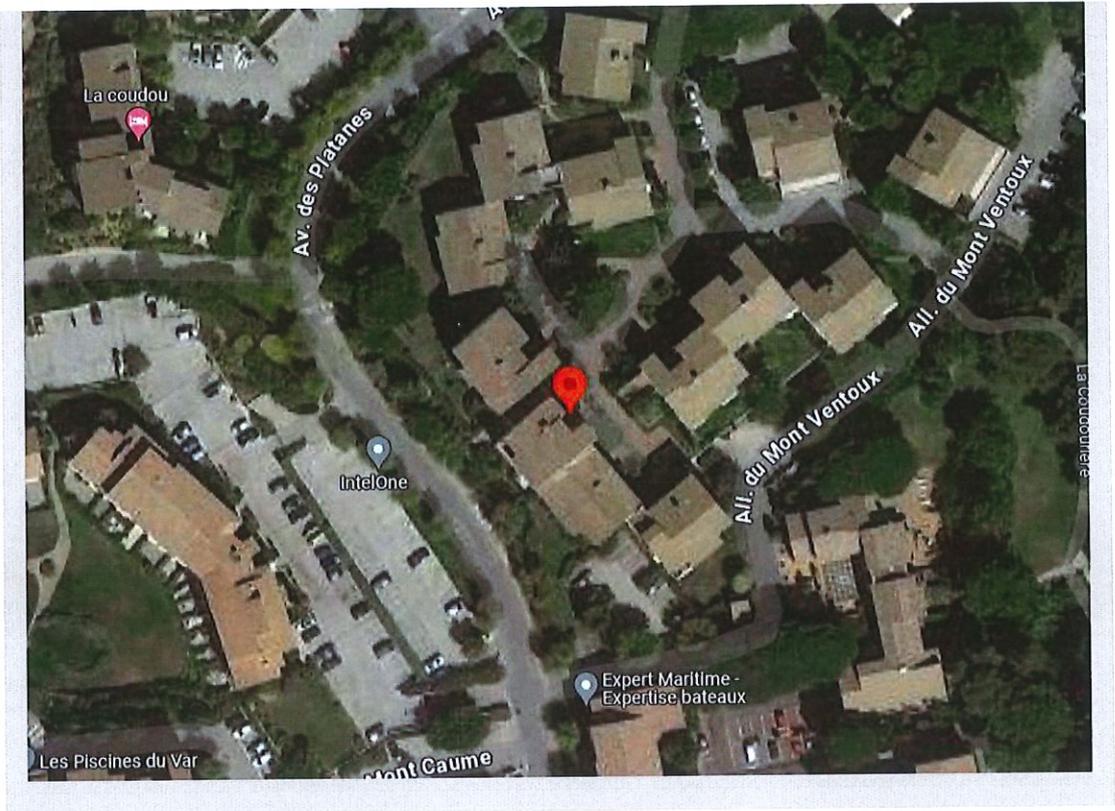
- **Lot 158** consistant en une cave située au sous-sol
Et les 6/100.000èmes des parties communes générales,
- **Lot 231** consistant en un appartement composé de trois pièces principales,
Et les 1 065/100.000èmes des parties communes générales,
- **Lot 347** consistant en une aire de stationnement
Et les 10/100.000èmes des parties communes générales,
- **Lot 348** consistant en une aire de stationnement,
Et les 10/100.000èmes des parties communes générales.

PLANS





2

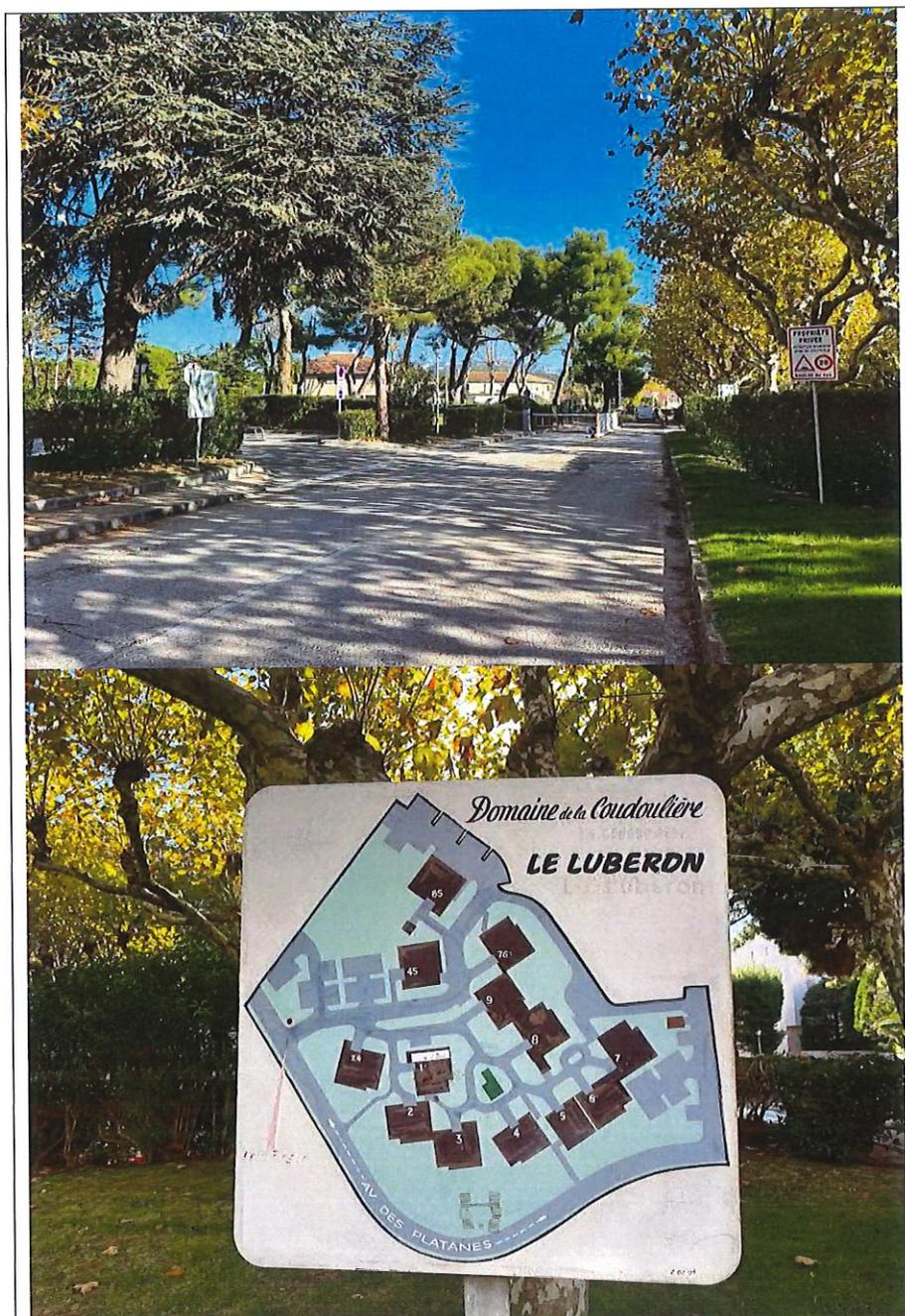


2

DESCRIPTION

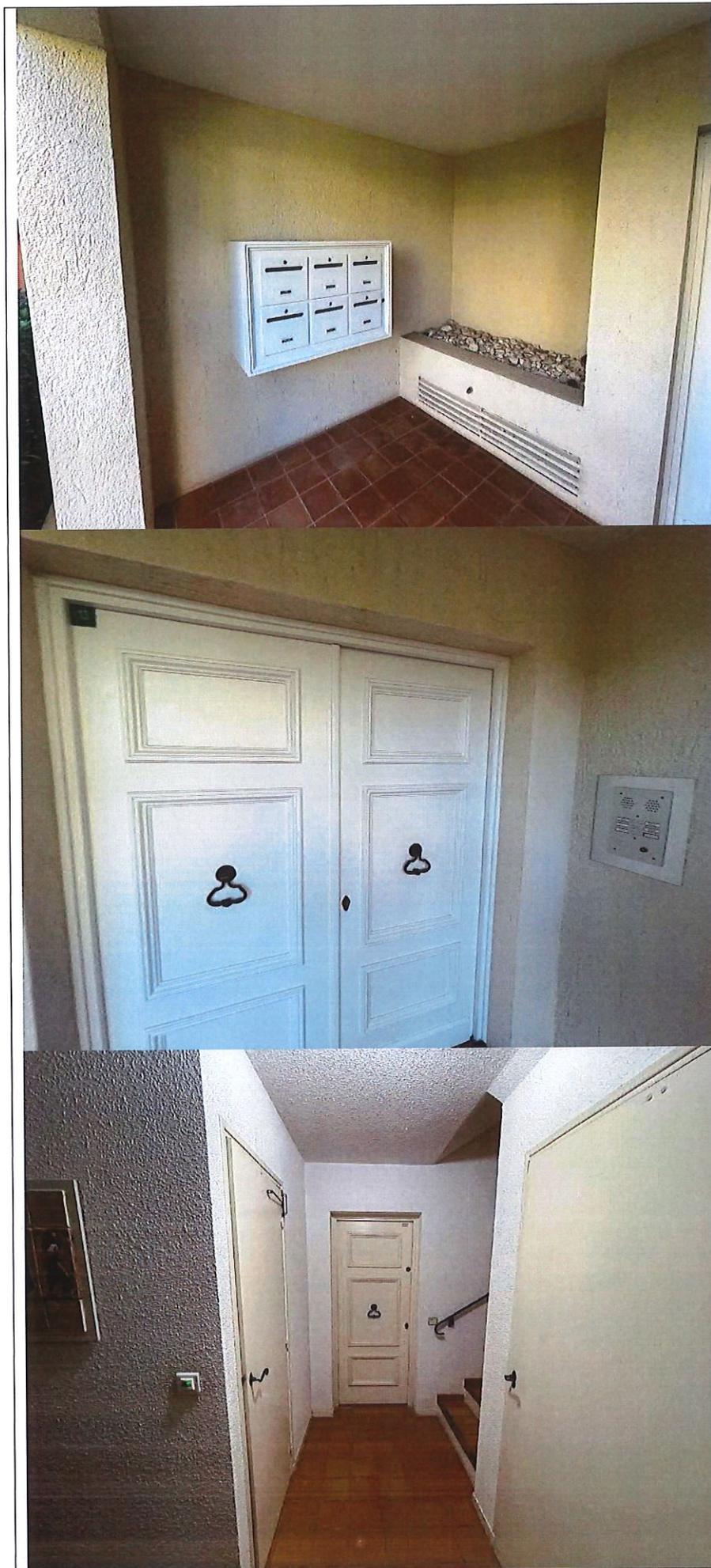
Les biens consistent en quatre lots de copropriété. Ces lots font partie d'un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments peu élevés formant une sorte de hameau autour d'une place. Ils se composent de :

- Un appartement en rez-de-chaussée du bâtiment 13,
- Deux emplacements de parking,
- Une cave.











LOT N°231 : APPARTEMENT

Cet appartement de type T3 porte le n°1302. Il est situé au rez-de-chaussée, porte gauche du bâtiment 13, portant le n°6 de la Place des Alpilles.

Il se compose de :

- Un vestibule d'entrée
- Une pièce principale ouvrant sur loggia et balcon
- Une cuisine indépendante
- Deux chambres
- Un WC indépendant
- Une salle d'eau
- Un couloir de dégagement.

Le chauffage est électrique individuel (climatisations réversibles).

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique (dans la cuisine).

Les menuiseries sont en double vitrage.

L'accès s'effectue par une porte en bois mouluré, disposant d'une serrure centrale et d'un verrou haut.

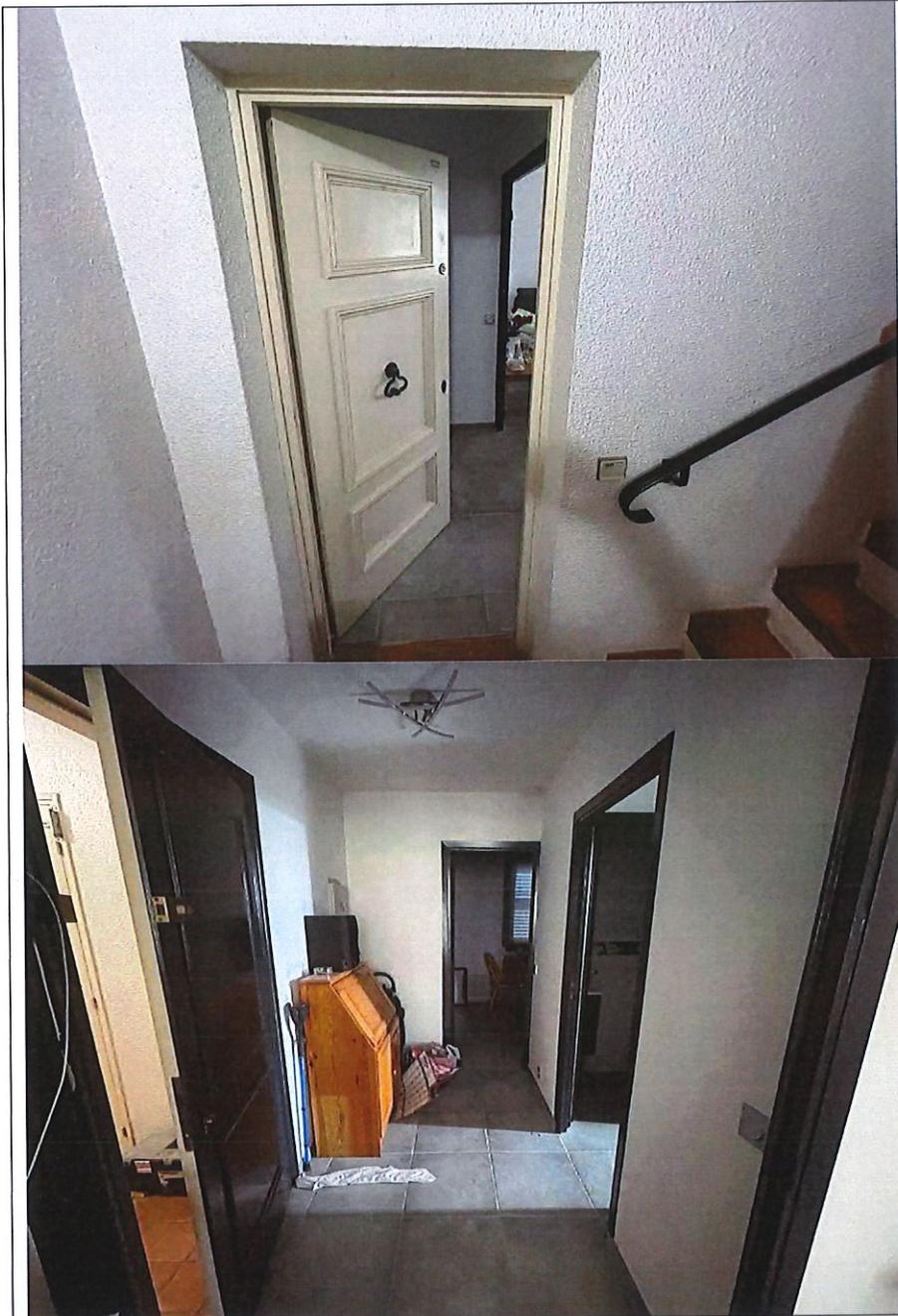
Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.

VESTIBULE D'ENTRÉE – 4.12 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle dans laquelle le tableau électrique est présent.

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

Les murs et le plafond sont enduits d'une peinture de couleur blanche.



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive-like character.



CUISINE – 9,98 m² :

La cuisine est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois avec un oculus.

Cette pièce est aérée et éclairée au Nord par une fenêtre à deux battants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois avec persiennes à deux battants.

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

Les murs sont enduits d'une peinture sur crépi, type gouttelettes, comme en plafond.

La pièce est équipée d'alimentations et d'évacuations en eau, ainsi que de meubles hauts et bas de cuisine.



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



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



COULOIR DE DÉGAGEMENT DESSERVANT LES PIÈCES DE NUIT – 4.59 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle accessible par une porte de communication creuse préformée en bois depuis le vestibule d'entrée.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture. Des spots sont encastrés dans le doublage.

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





LOCAL WATER-CLOSET – 1.36 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire 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 1,50 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence de couleur blanche avec réserve d'eau encastrée,
- Un lave-mains mural.



CHAMBRE N°1 CÔTÉ NORD 11.32 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en aluminium avec persiennes.

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 module interne de climatisation.





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

SALLE D'EAU – 5.83 m² :

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

Elle est aérée été éclairée à l'Est au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage granité.

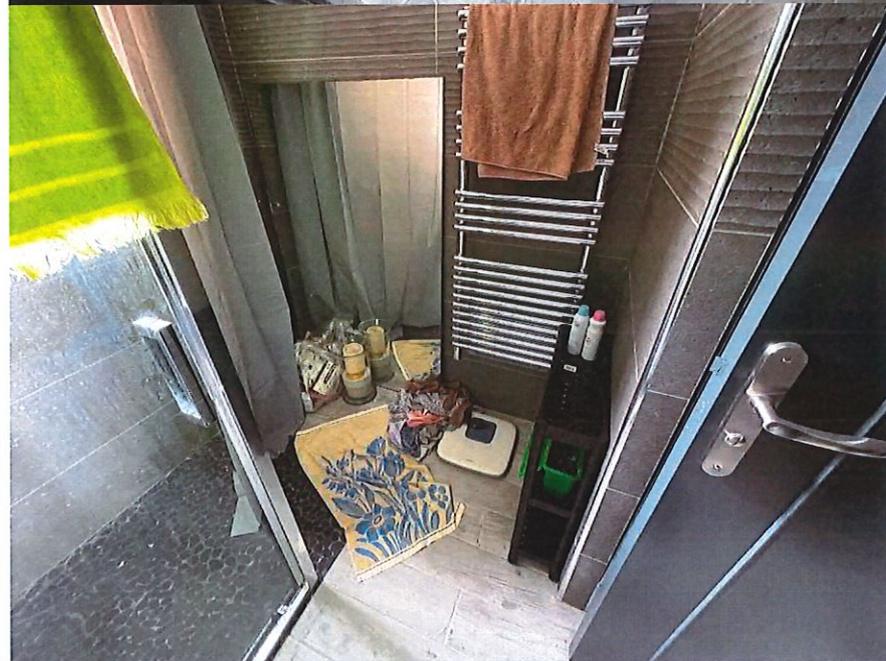
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 2 m. pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond. Ce dernier est équipé de spots encastrés.

Equipements :

- Un meuble-vasque double,
- Une cabine de douche à l'italienne avec colonne de douche hydromassante.

Le chauffage est assuré dans la pièce par un radiateur de type chauffe-serviette électrique.





CHAMBRE N°2 – 10.84 m² :

Cette chambre en L est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée au Sud sur le balcon au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

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 module interne de climatisation et d'un placard de rangement mural non fermé.



2



2

PIECE PRINCIPALE – 22.67 m² :

Cette pièce rectangulaire est immédiatement accessible depuis le vestibule d'entrée.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage, l'obscurité étant assurée par des volets pliants en bois avec persiennes et par une porte-fenêtre à l'Est, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage, l'obscurité étant assurée par des volets pliants en bois.

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 module interne de climatisation.



2



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



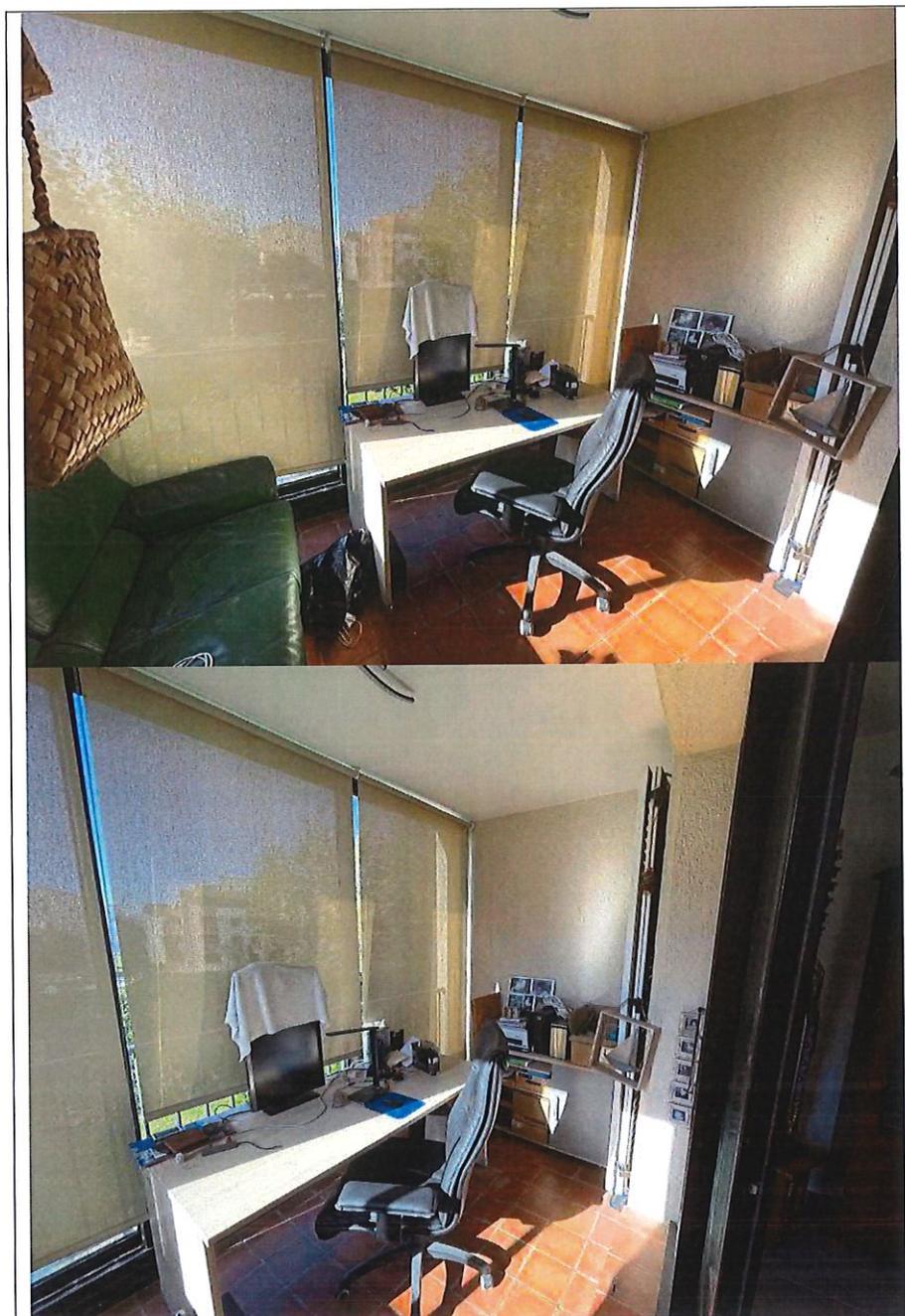
BALCON/LOGGIA SUD – 6.53 m² :

Le balcon Sud a été transformé en loggia. Il est fermé au Sud par des baies vitrées coulissantes, menuiseries en aluminium, et par une fenêtre à deux vantaux coulissants côté Est.

Le sol est composé de carreaux de carrelage de type extérieur, comme les plinthes.

Les murs sont enduits d'une peinture sur crépi extérieur.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce. Nous trouvons toutefois une alimentation électrique.



2

BALCON EST :

Le balcon Est n'est pas fermé. Il bénéficie d'une vue dégagée sur les espaces verts de la copropriété.

Sur ce balcon, protégé par deux garde-corps en ferronnerie et dont le sol est composé de carreaux de terre cuite, nous y trouvons le groupe extérieur de climatisation stocké à cet endroit.

Il mesure 3.30 m par 3.90 m.

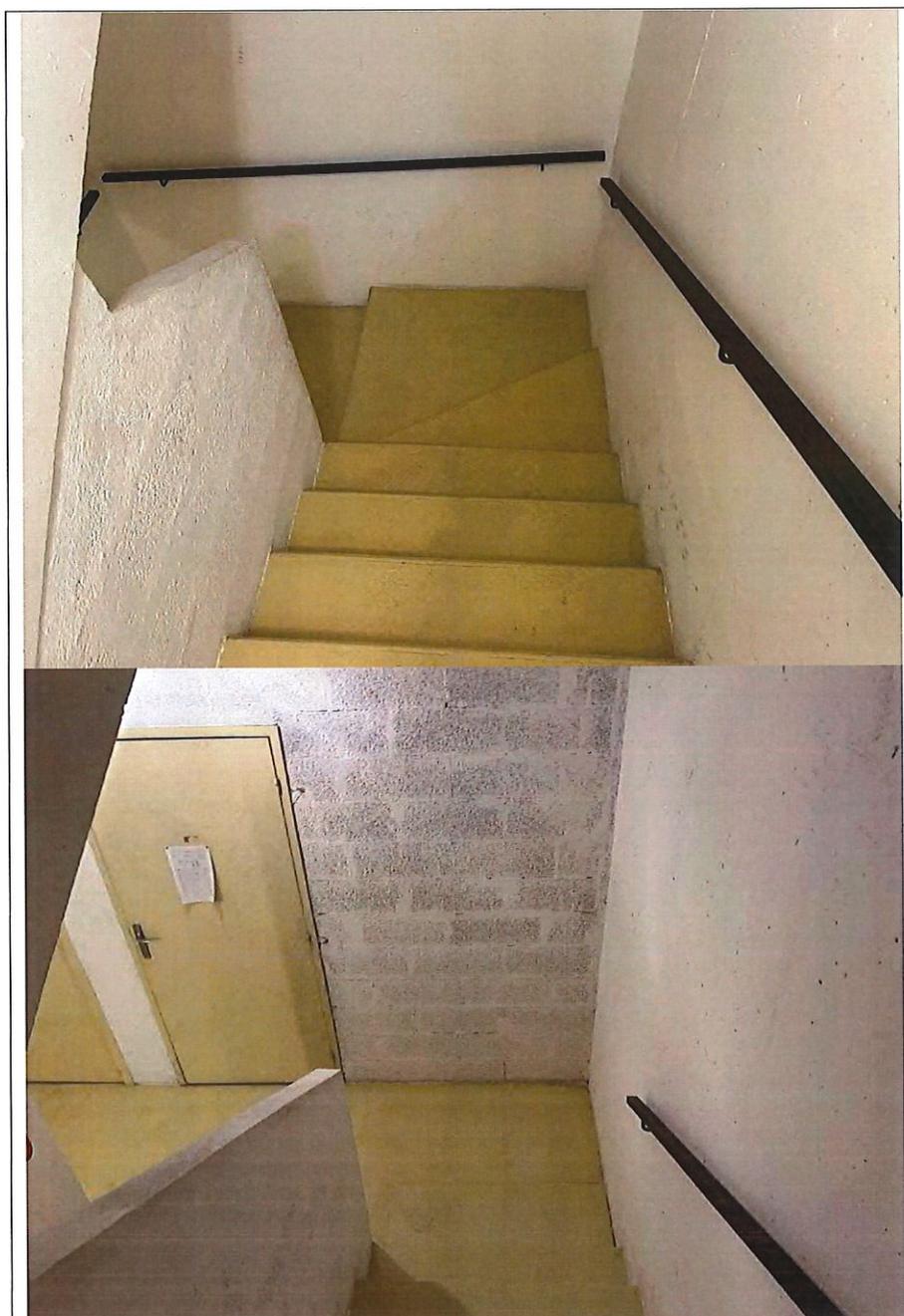


LOT N° 158 : CAVE

La cave située au sous-sol de la copropriété porte le n°2.

Celle-ci se trouve être à l'état brut de maçonnerie et mesure 2,80 m X 1,67 m.

Les caves situées au sous-sol portent les numéros de 1 à 6. Elles sont fermées par des portes creuses en bois.



Handwritten signature



2

LOTS N° 347 ET N° 348 : EMBLEMENTS DE PARKING

Deux emplacements de parking aériens sont situés dans les espaces verts. L'un d'entre eux est identifié par le gardien de la résidence comme étant l'emplacement 11.12.

Il s'agit d'un emplacement recouvert d'un enrobé et matérialisé par de la peinture de balisage de couleur blanche.

L'autre emplacement n'a pu être identifié.



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire en saison estivale à titre de résidence secondaire.

CHARGES ET TAXES

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

Le Syndic de copropriété est : le cabinet FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le numéro 308 174 523, ayant son siège social à TOULON (83 000) 95 Rue Montebello - Caserne Lamer - Quartier Montety.

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	4.12 m ²
Cuisine	9.98 m ²
Dégagement	4.59 m ²
WC	1.36 m ²
Chambre 1	11.32 m ²
Salle d'eau	5.83 m ²
Chambre 2	10.84 m ²
Pièce Principale	22.67 m ²
TOTAL MAISON	70.71 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.

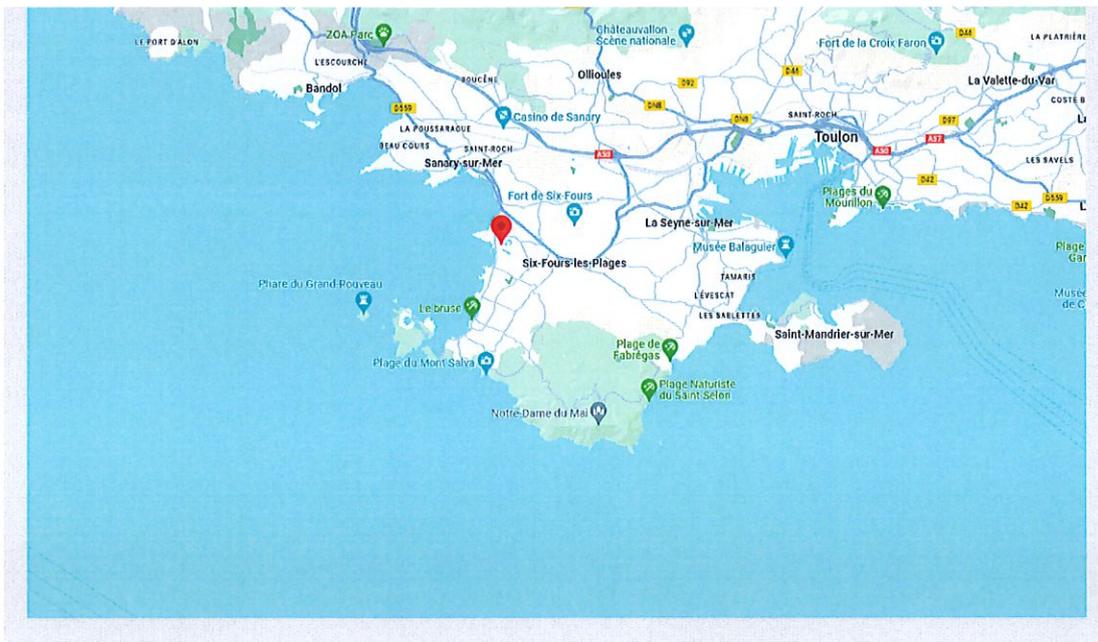
Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

ENVIRONNEMENT

Le bien et la copropriété se situent dans une grand ensemble Immobilier dénommé la Coudoulière comprenant plusieurs résidences au sein d'un grand parc sécurisé et protégé par des barrières.

Le tout est proche de la plage et du port de la Coudoulière.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Six-Fours-Les-Plages est une ville dynamique et attractive, au cœur de la côte méditerranéenne. Avec une population de plus de 35 000 habitants, elle jouit d'un emplacement privilégié, entre mer et forêt, offrant à ses résidents un cadre de vie idyllique.

Géographiquement, Six-Fours-Les-Plages se distingue par sa façade maritime, avec près de 18 km de côtes parsemées de plages de sable fin, de criques sauvages et de ports de plaisance. La ville s'étend également vers l'intérieur des terres, où la colline de Six-Fours domine le paysage.

L'économie locale est portée par le tourisme, grâce à son patrimoine naturel et culturel exceptionnel. Les activités nautiques, l'artisanat local et la gastronomie provençale attirent de nombreux visiteurs chaque année. De plus, la ville possède un parc d'activités dynamique qui abrite de nombreuses entreprises, notamment dans le secteur des services.

Au niveau des infrastructures de transport, Six-Fours-Les-Plages est bien desservie par un réseau de bus, et se trouve à proximité de l'aéroport de Toulon-Hyères et de la gare de Toulon, offrant ainsi une accessibilité nationale et internationale. Les déplacements à l'intérieur de la ville sont facilités par des aménagements pour les cyclistes et les piétons.

En matière d'éducation, la ville dispose de plusieurs établissements scolaires, allant de la maternelle au lycée. Plusieurs centres de formation et d'apprentissage sont également présents sur le territoire de la commune.

Pour ce qui est de la santé, Six-Fours-Les-Plages dispose de plusieurs centres médicaux, cabinets de santé et pharmacies. Les hôpitaux de Toulon sont accessibles en moins de 20 minutes en voiture.

L'immobilier à Six-Fours-Les-Plages est très varié, allant des appartements dans le centre-ville aux villas avec vue sur la mer. Les opportunités d'investissement sont nombreuses, que ce soit pour de la location saisonnière ou de longue durée. La demande est constante, soutenue par l'attractivité de la ville et la qualité de vie qu'elle offre.

En conclusion, Six-Fours-Les-Plages est une commune dynamique, au fort potentiel immobilier. Son cadre de vie exceptionnel, sa dynamique économique et ses infrastructures de qualité en font une destination de choix pour les investisseurs.

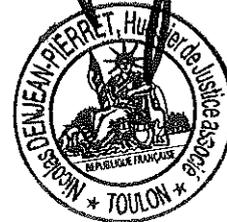
-----380-----

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 12h00.

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