

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 LES MICOCOULIERS
CONTRE Sylvain PALERMO
NOS REF : 160007

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : NEUF JANVIER.

A LA REQUETE DU :

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES MICOCOULIERS, sis Rue Paul Cézanne, 83160 LA VALETTE DU VAR, représenté par son syndic en exercice, la société ROYAL IMMO, Société par actions simplifiée au capital de 7.600 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 484 957 766, dont le siège social est sis à LA VALETTE DU VAR 83160, LES ESPALUNS III, Rue Berthelot, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y demeurant de droit.

Ayant pour Avocat constitué la **SELARL IMAVOCATS**, représentée par **Maître Laetitia CRISCOLA**, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 23 Rue Peiresc, 83000 TOULON, 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 11 heure, sur le territoire de la commune de :LA VALETTE DU VAR (VAR), Rue Paul Cézanne, Résidence LES MICOCOULIERS, Bâtiment B.

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie
- Messieurs Martial MAYENOBE et Philippe DEGLETAGNE, témoins.



AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu suivant la procédure accélérée au fond, par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 6 décembre 2022 (RG n°22/01972), devenu définitif suivant certificat de non-appel délivré le 27 janvier 2023,
- Un procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du Syndicat des Copropriétaires en date du 30 mars 2022.

AFIN DE PROCEDER A :

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

Monsieur Sylvain, Charles PALERMO
né le 20 mars 1967 à MARSEILLE (13001),
de nationalité française,
divorcé de Madame Marie-Thérèse ZAMORANO, non remarié depuis,
demeurant et domicilié Résidence Les Micocouliers B
Rue Paul Cézanne
83160 LA VALETTE DU VAR.

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de LA VALETTE DU VAR (83160), Rue Paul Cézanne, dans un ensemble immobilier soumis aux règles de la copropriété, dénommé LES MICOCOULIERS, cadastré au sein de la commune Section AW n°94, à savoir :

- Le lot 692 consistant en un appartement,
- Et les 120/10000èmes des parties communes générales.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 of 1

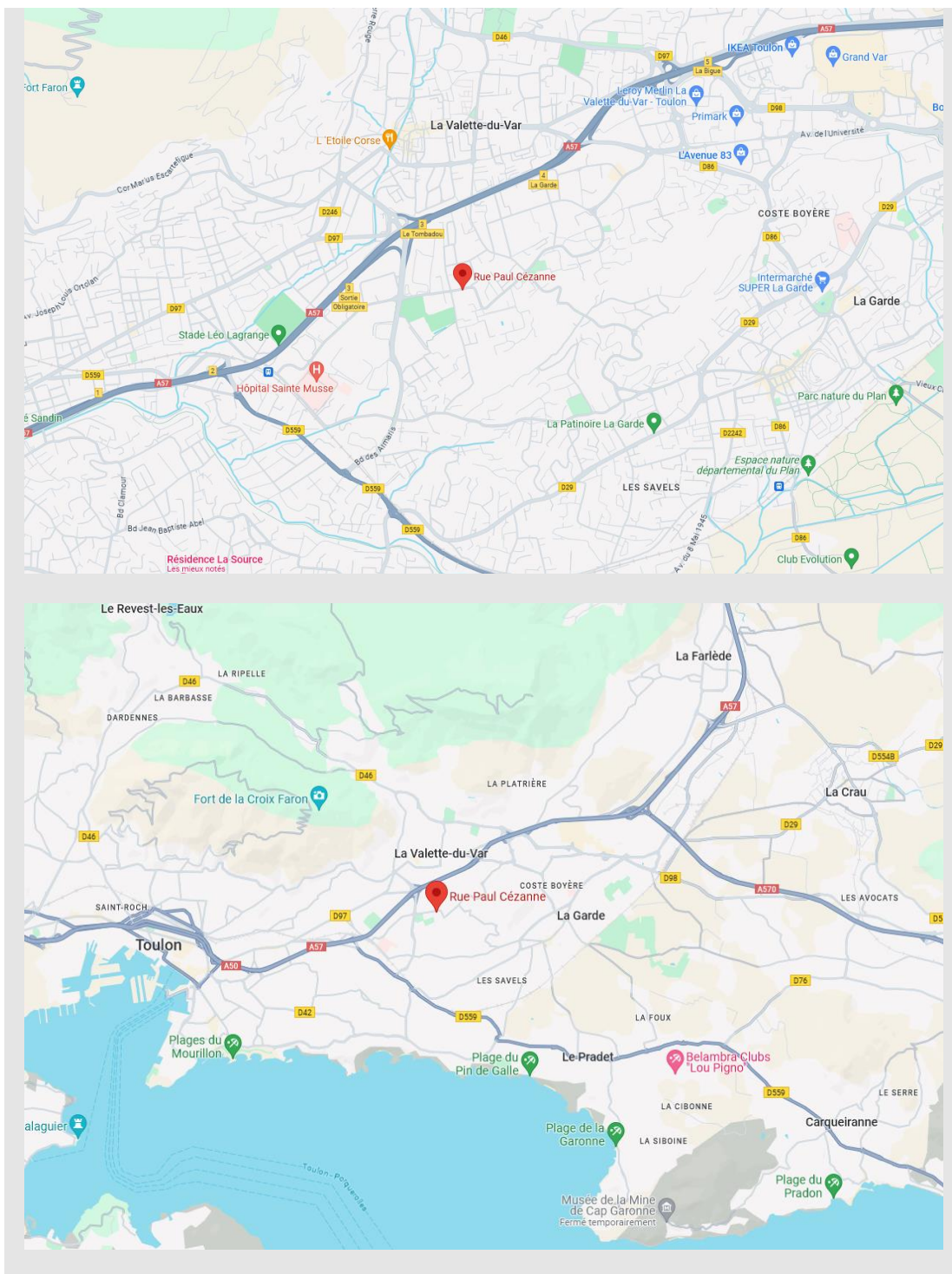
ANNEE DE MAJ 2023						DEP DIR 83 0		COM 144 LA VALETTE DU VAR						TRES 018		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ						NUMERO COMMUNAL		P02379		
Propriétaire MDR9CC PALERMO SYLVAIN CHARLES Né(e) le 20/03/1967 35 RUE DOCTEUR LEON PERRIN 13003 MARSEILLE à 13 MARSEILLE																										
PROPRIETES BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTÉ	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
20	AW	94		9001	RUE P CEZANNE MICOCOULIER 001 LOT 0000692 120 / 10000	A086	03	01	04	06001	0517751	R144A	C	H	AP	4M	1920							F		1920
R EXO												0 EUR														
REV IMPOSABLE COM 1920 EUR						COM R IMP						1920 EUR														
PROPRIETES NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION																LIVRE FONCIER				
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
R EXO						0 EUR						R EXO						0 EUR								
HA A CA						REV IMPOSABLE 0 EUR						TAXE AD						MAJ TC 0 EUR								
CONT 0						R IMP 0 EUR						R IMP 0 EUR														

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

2

PLANS

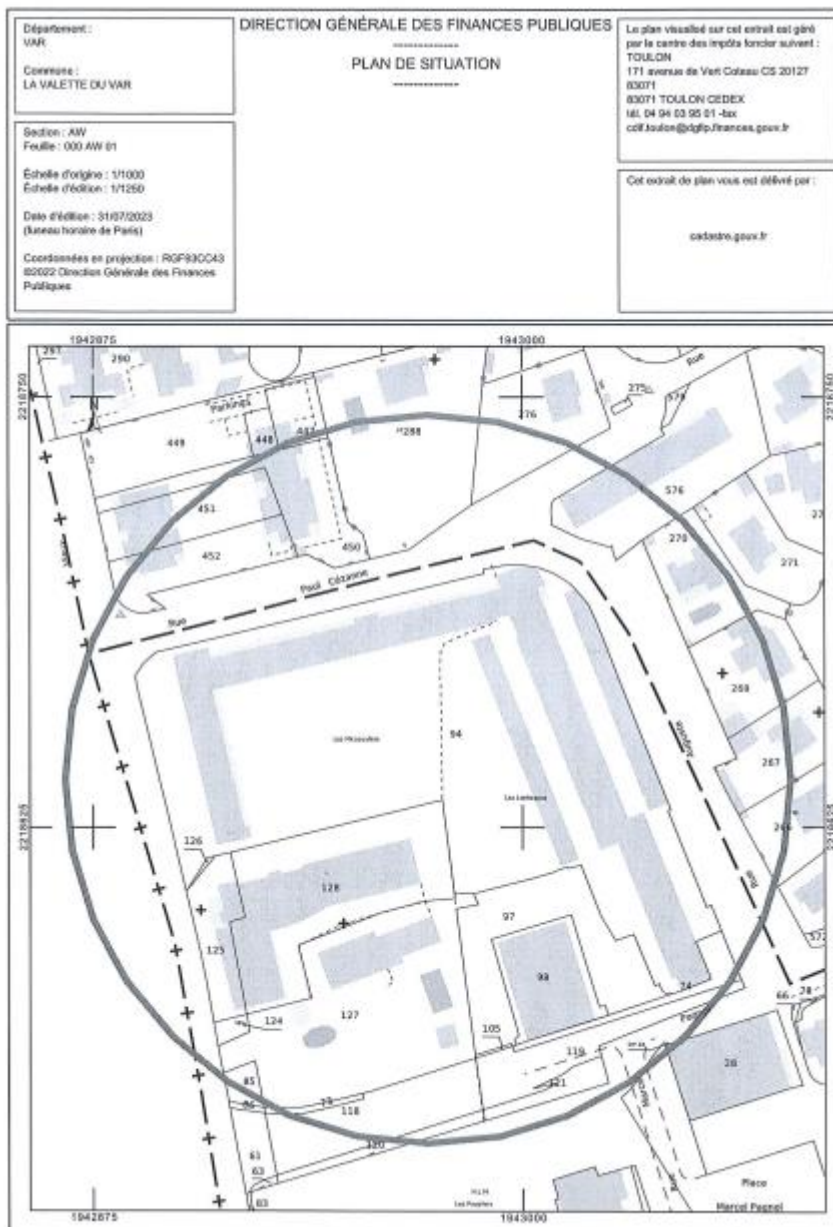
The top map shows a detailed view of the Paris 13th district, centered around Rue Paul Cézanne. A red pin marks the location of Alexandra BARAGATTI, a sex therapist. Other landmarks include EHPAD Les Tamaris, L'Atelier Guedj Bijoutier Joaillier, and the CPO Réseau EBORN Charging Station. The bottom map shows a wider area including the Canal de la Seine à Paris and the Bois de Vincennes, with a red pin marking the location of Alexandra BARAGATTI near Rue Claude Debussy and Avenue de la Liberté.



2



2



2

DESCRIPTION

Le bien consiste en un appartement situé au 4^{ème} étage, coursive de gauche, deuxième porte de la coursive sur la droite.

Les Micocouliers est un ensemble immobilier composé d'un bâtiment en « L » le long des voies de circulation et autour d'un espace paysager.

L'immeuble ne dispose pas d'ascenseurs et les appartements sont accessibles par des coursives extérieures.

L'accès à la résidence est sécurisé.

L'appartement est de type T3 faux T4.

Il se compose de

- Une pièce principale double
- Deux chambres
- Une cuisine indépendante
- Une salle de bain
- Un WC indépendant
- Un cellier
- Un dégagement

Les menuiseries sont en simple vitrage.

Le chauffage est collectif au gaz.

L'eau chaude est collective.







L'accès à l'appartement s'effectue par une porte creuse préformée en bois en très mauvais état, disposant d'un verrou haut et d'une serrure centrale.



Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.

VESTIBULE D'ENTRÉE – 4.89 m² :

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

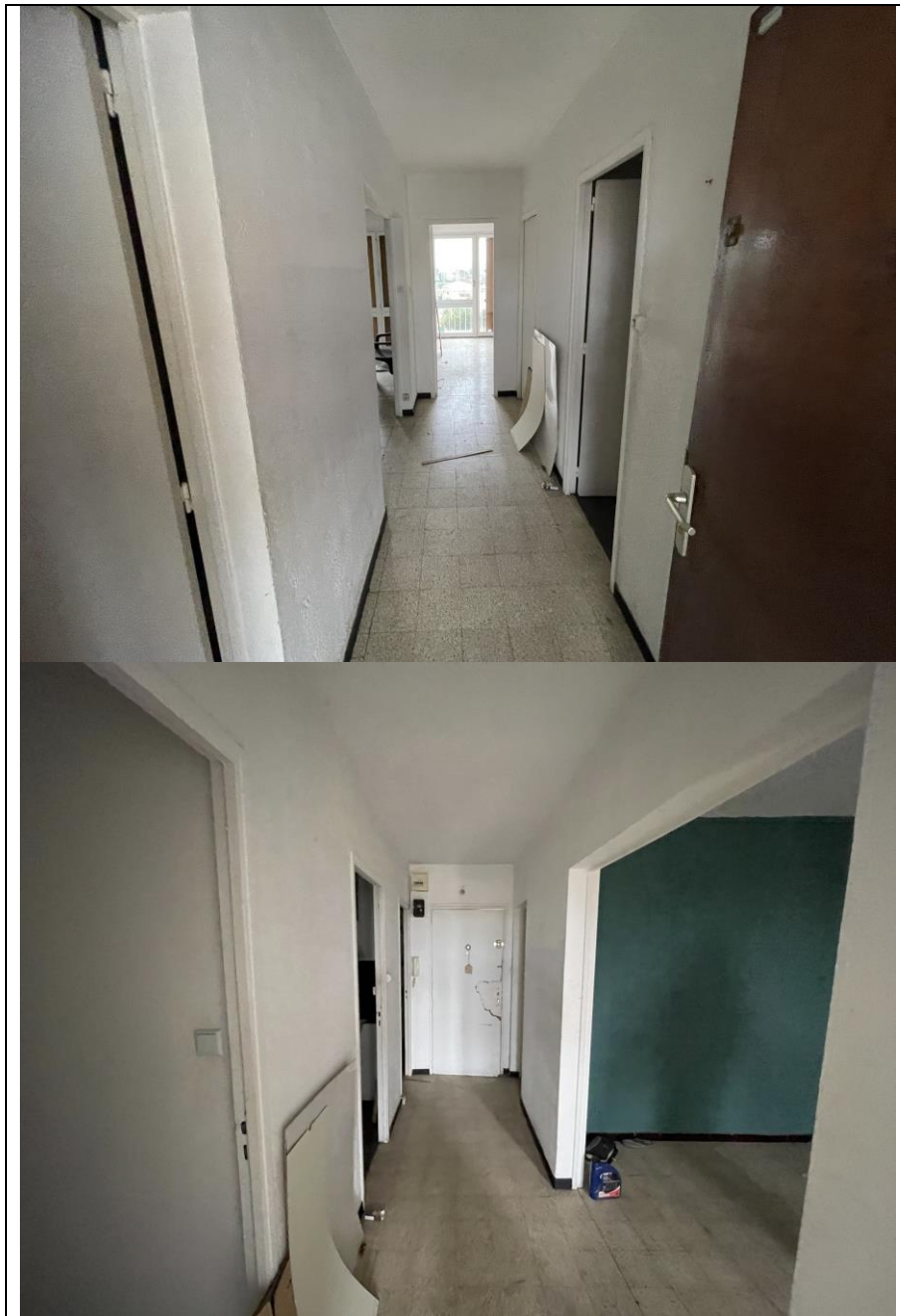
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits d'un crépi.

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

Equipements :

- Le tableau électrique,
- L'interphone.



2



CUISINE – 7.84 m² :

Immédiatement au gauche, nous accédons à la cuisine. Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage. Celle-ci est cassée. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

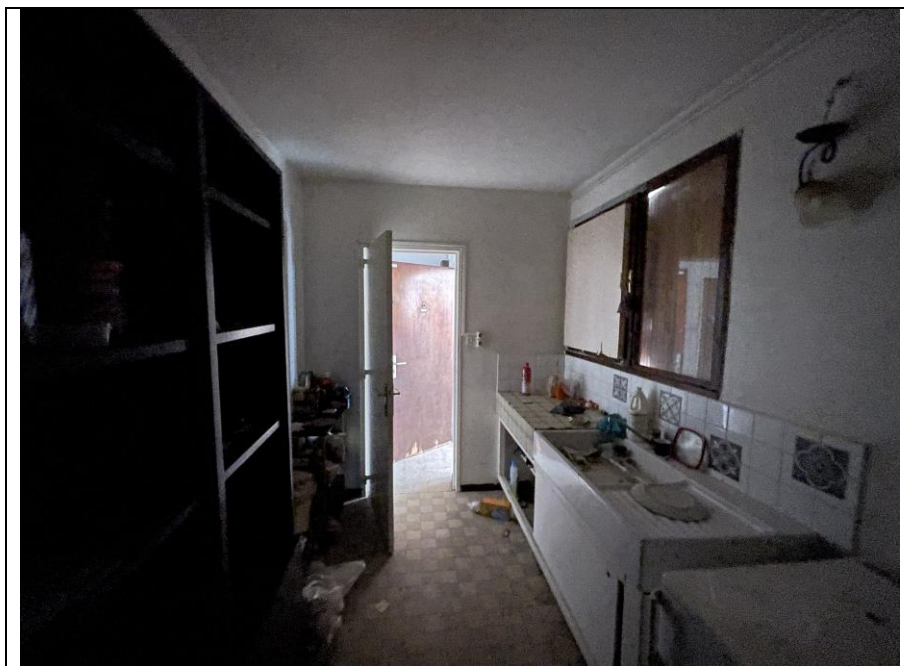
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond. L'ensemble est en mauvais état.

Equipements :

- Une crédence carrelée,
- Des alimentations et évacuations pour électroménagers.





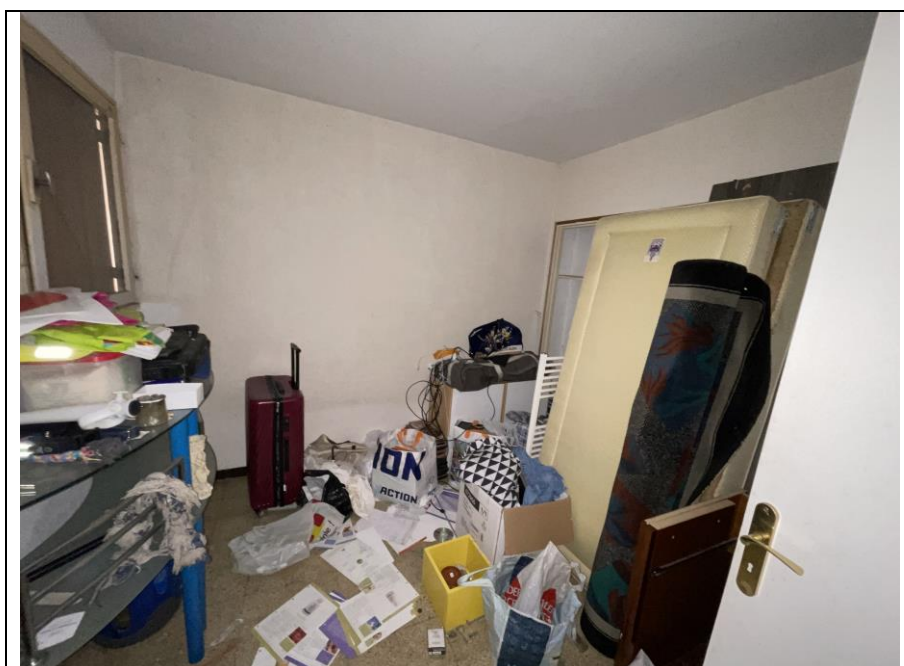
Dans le fond de la pièce, par une porte de communication creuse préformée en bois, nous accédons à une chambre.

CHAMBRE SITUÉE A L'EST – 9.90 m²

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage en mauvais état. 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 enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.



PIECE PRINCIPALE – 30.87 m²

Il s'agit de deux pièces en enfilade accessibles sans porte de communication depuis le couloir de dégagement.

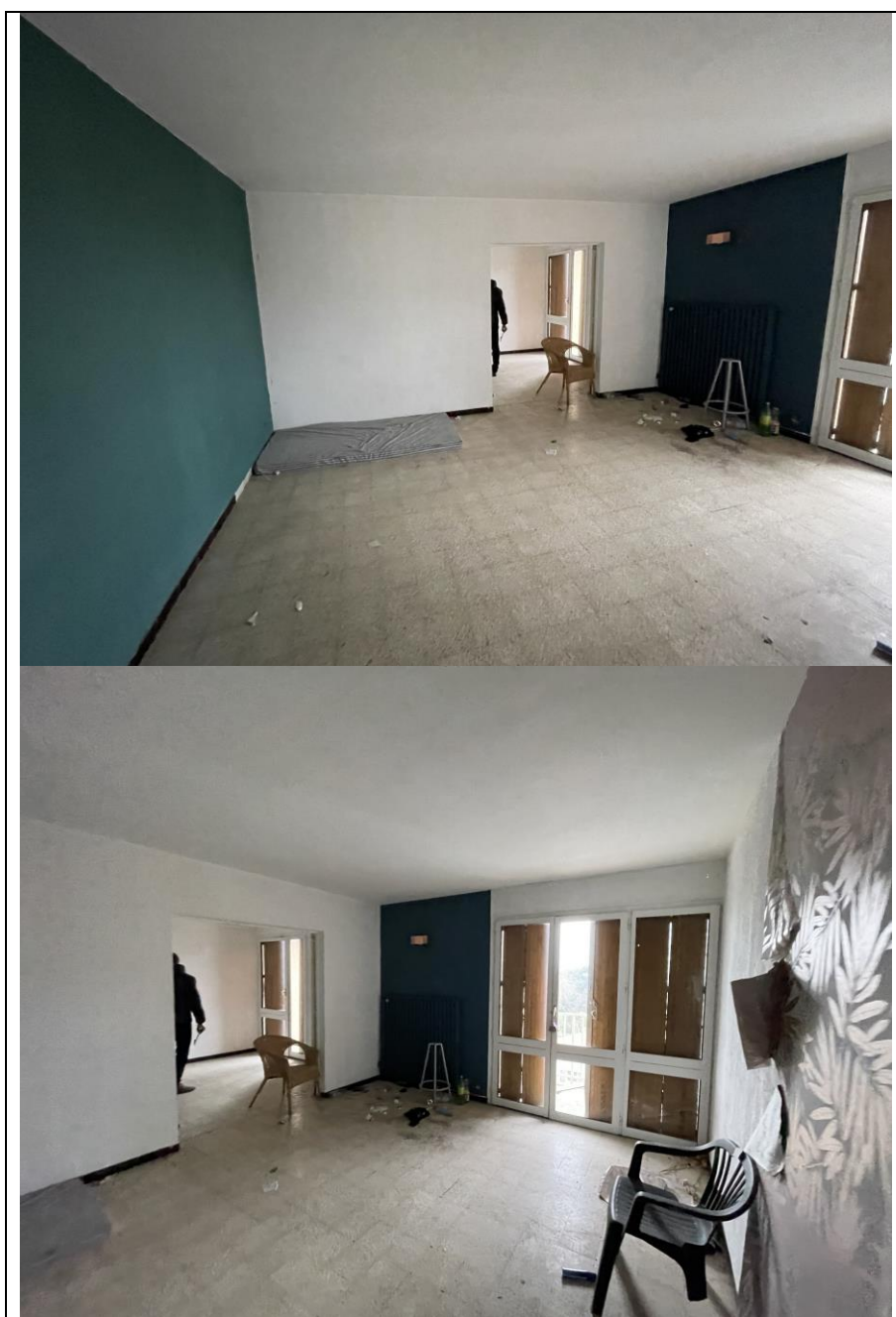
Ces pièces sont respectivement aérées et éclairées par des portes-fenêtres à trois battants, un fixe et deux mobiles, et à deux battants, un fixe et un mobile, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois. Le tout donne sur un balcon filant côté Ouest.

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

Les murs sont enduits de peinture sur crépi de couleur blanche.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Présence de radiateurs de chauffage à fluide dans ces pièces.









CHAMBRE OUEST – 10.61 m² :

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

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une porte-fenêtre à l'Ouest au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, un fixe et un mobile, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage. Les volets sont cassés et en mauvais état.

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

Les murs sont enduits de peinture sur crépi de couleur blanche.

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

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





LOCAL WATER-CLOSET – 1.58 m² :

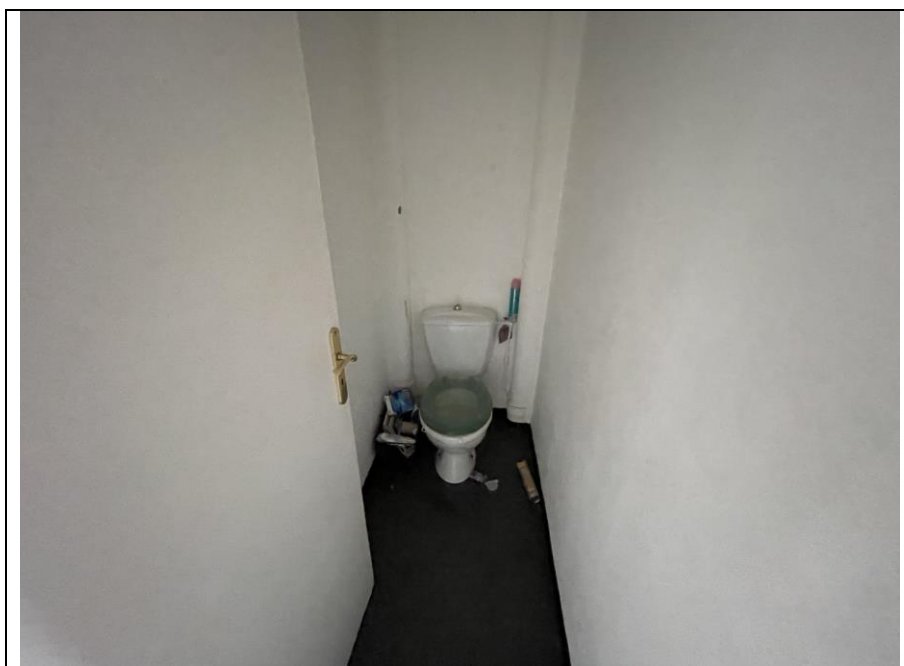
Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux granito marbre, actuellement recouverts de dalles plastifiées autocollantes. Les plinthes sont en carreaux de carrelage anciens.

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

Equipements :

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



SALLE DE BAINS – 4.09 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle disposant d'une ouverture sur le cellier voisin.

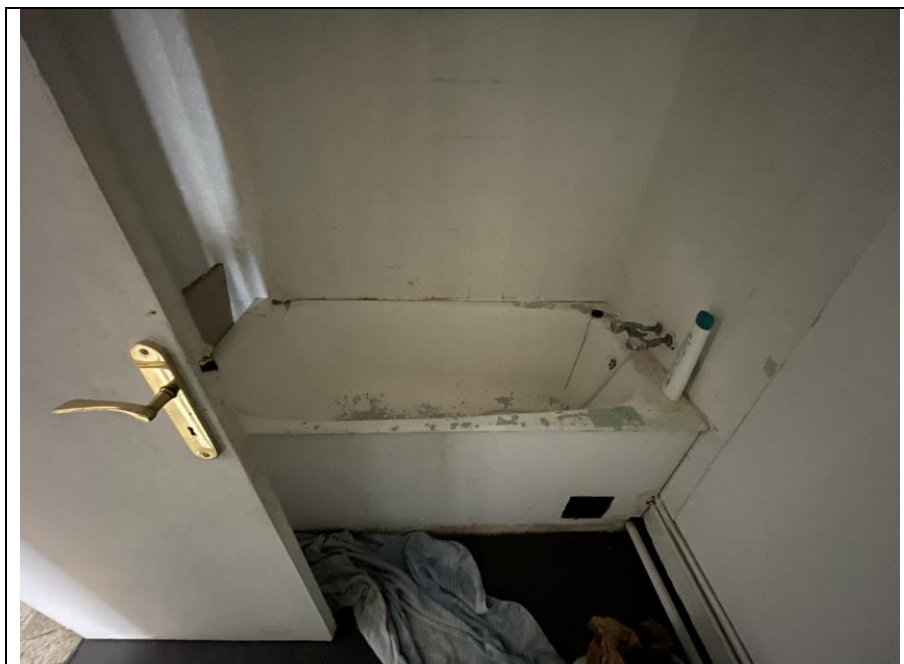
Le sol est composé de carreaux granito marbre recouverts de dalles plastifiées autocollantes. Les plinthes sont en carreaux de carrelage anciens.

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

Equipements :

- Un lavabo sur pied avec mélangeur eau chaude/eau froide,
- Une baignoire en fonte avec tablier en bois,
- Système d'alimentation et d'évacuation pour électroménagers.





CELLIER :

Ce cellier est accessible depuis le couloir de dégagement.

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

Le sol est composé d'une dalle de ciment. Absence de plinthes.

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

Cette pièce dispose d'alimentations électriques.

Elle mesure 2.76 m².





MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est inoccupé.

SYNDIC

Société ROYAL IMMO, Société par actions simplifiée au capital de 7.600 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 484 957 766, dont le siège social est sis à LA VALETTE DU VAR (83160, LES ESPALUNS III, Rue Berthelot.

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière est de 1 233 euros au titre de l'année d'imposition 2022.

Les provisions pour charges de copropriété sont de 140, 84 euros par mois.

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 D'ENTRÉE :	4.89 m ²
- CUISINE :	7.84 m ²
- CHAMBRE :	9.90 m ²
- PIECE PRINCIPALE :	30.87 m ²
- CHAMBRE N°2 :	10.61 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET :	1.58 m ²
- SALLE DE BAINS :	4.09 m ²

TOTAL APPARTEMENT : 69.78 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

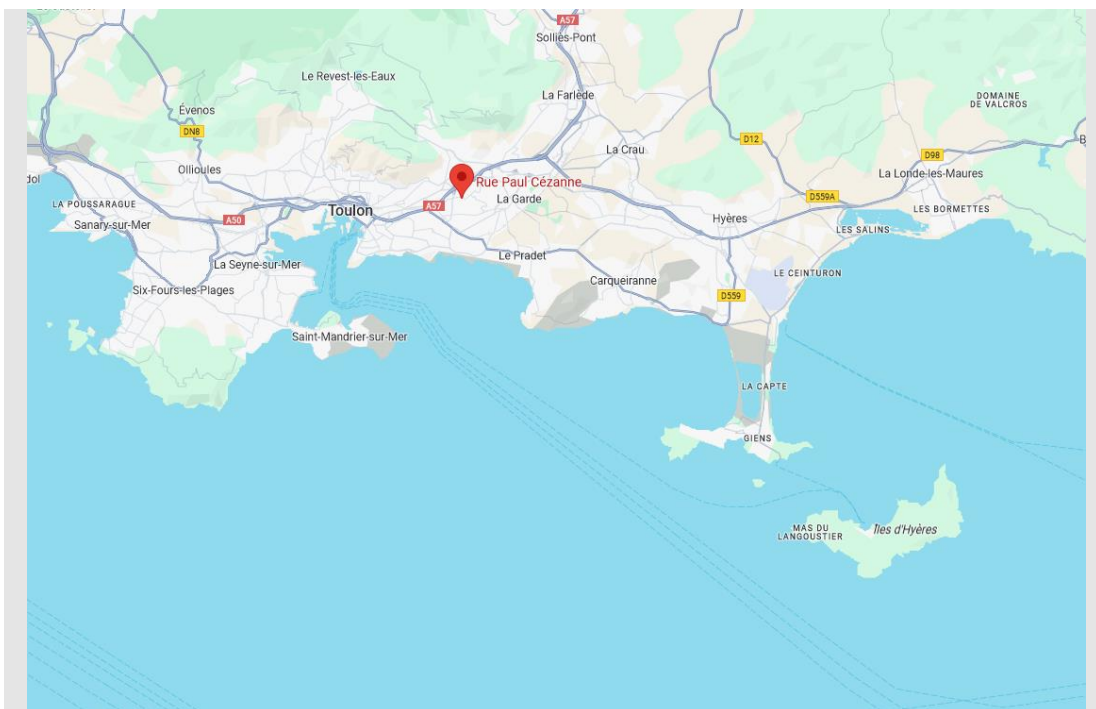
Le bien se situe dans un quartier de la Valette du Var proche de Tolon Est, du quartier de Saint Musse et du Campus du RCT.

Les transports en communs sont nombreux, l'accès autoroutier est à proximité immédiate.

De nombreux commerces sont proches.

SITUATION GEOGRAPHIQUE





Situation Géographique :

La Valette-du-Var est une commune du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle se situe à proximité de Toulon, offrant ainsi un cadre de vie entre mer et montagne, avec un accès aisé à la côte méditerranéenne tout en étant entourée d'un environnement naturel riche.

Infrastructures routières :

La ville bénéficie d'une position stratégique grâce à sa proximité avec les grands axes routiers, notamment l'A57 qui la relie à Toulon et Hyères. Cela assure une bonne connectivité avec d'autres communes du département et des régions avoisinantes, un atout essentiel pour les investisseurs immobiliers cherchant à valoriser une localisation privilégiée.

Établissements scolaires :

La Valette-du-Var est dotée d'un paysage éducatif varié et solide, comprenant des écoles maternelles, primaires, des collèges, et se trouve à proximité de plusieurs lycées situés dans l'agglomération toulonnaise. Cela en fait une zone privilégiée pour les familles souhaitant offrir une bonne éducation à leurs enfants, d'où un attrait résidentiel conséquent.

Population :

Avec une population d'environ 23 000 habitants, La Valette-du-Var est une commune dynamique qui a connu une croissance démographique ces dernières années. Elle présente une diversité socio-démographique intéressante, ce qui la rend attrayante pour différents types d'investisseurs immobiliers.

Économie :

La proximité de Toulon, principal pôle économique de la région, offre à La Valette-du-Var une dynamique économique intéressante. La commune accueille diverses entreprises et commerces, et sa zone d'activité est en croissance. De plus, le développement du tourisme, grâce à son patrimoine historique et naturel, offre des opportunités d'investissements dans le secteur touristique.

Qualités :

Position stratégique à proximité de grands axes routiers et de Toulon.

Établissements scolaires de qualité.

Cadre de vie agréable entre mer et montagne.

Croissance économique et démographique.

Conclusion :

La Valette-du-Var présente de nombreuses opportunités pour les investisseurs immobiliers, qu'ils soient intéressés par le résidentiel, le commercial ou le tourisme. Sa situation géographique, son dynamisme économique et sa richesse en infrastructures éducatives en font un choix judicieux pour un investissement pérenne. Cependant, il est essentiel de considérer les défis potentiels, notamment en termes d'adaptation aux besoins croissants de sa population.

----------



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 12h15.

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 :

