Nicolas DENJEAN-PIERRET Amaury VERNANGE

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
4 rue Maréchal des Logis Planzol – 13420 GEMENOS
☎ : 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

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL

DESCRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR
CONTRE : SCI LES PALMIERS
NOS REF : 193028

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : DOUZE AOÛT

A LA REQUÊTE DE :

La CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR, Société Coopérative à capital variable inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNAN sous le numéro 415 176 072 et ayant son siège social LES NEGADIS, Avenue Paul Arène, 83300 DRAGUIGNAN, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Philippe BARBIER,** avocat au Barreau de TOULON, au Cabinet duquel il a élu domicile à 83000 TOULON, 155 Avenue Vauban.

Je soussigné, Nicolas DENJEAN-PIERRET,
Commissaire de Justice à la résidence de TOULON (83000),
Y demeurant 227 Rue Jean Jaurès,
associé au sein de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

PROCÉDANT EN EXÉCUTION 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).

Me suis transporté, ce jour, à 15 heures 30, sur le territoire de la commune de : 717 Chemin de la Cibonne, Commune de LE PRADET (VAR).

ASSISTÉ DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par le Tribunal judicaire de Toulon en date du 9 novembre 2020 et un arrêt de la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 28 février 2023.

- Une inscription d'hypothèque légale publiée le 8 août 2023 Volume 8304P04 2023 V n°4804.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

SCI LES PALMIERS,
Société Civile Immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le n° 340 206 507,
dont le siège social est sis 717 Route de la Cibonne – 83220 LE PRADET

DÉSIGNATION

Sur la commune de LE PRADET (VAR), 717 Route de la Cibonne, sur les parcelles d'assises cadastrées :

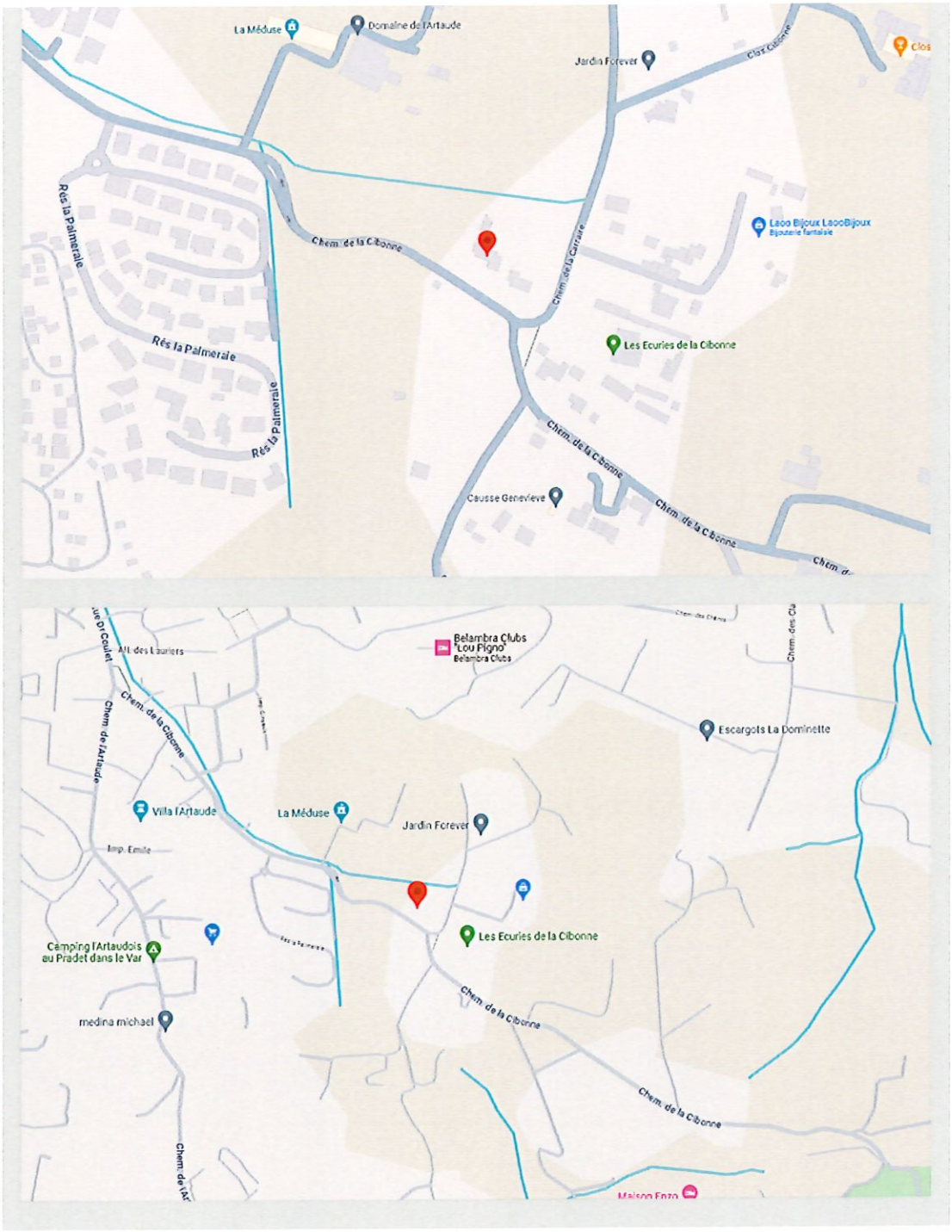
- Section AZ n°379, lieudit « 717 CHE DE LA CIBONNE » pour une contenance de 87ca,
- Section AZ n°96, lieudit « L'ARTAUDE » pour une contenance de 31ca,
- Section AZ n°360, lieudit « 717 CHE DE LA CIBONNE », pour une contenance de 10a 37ca,

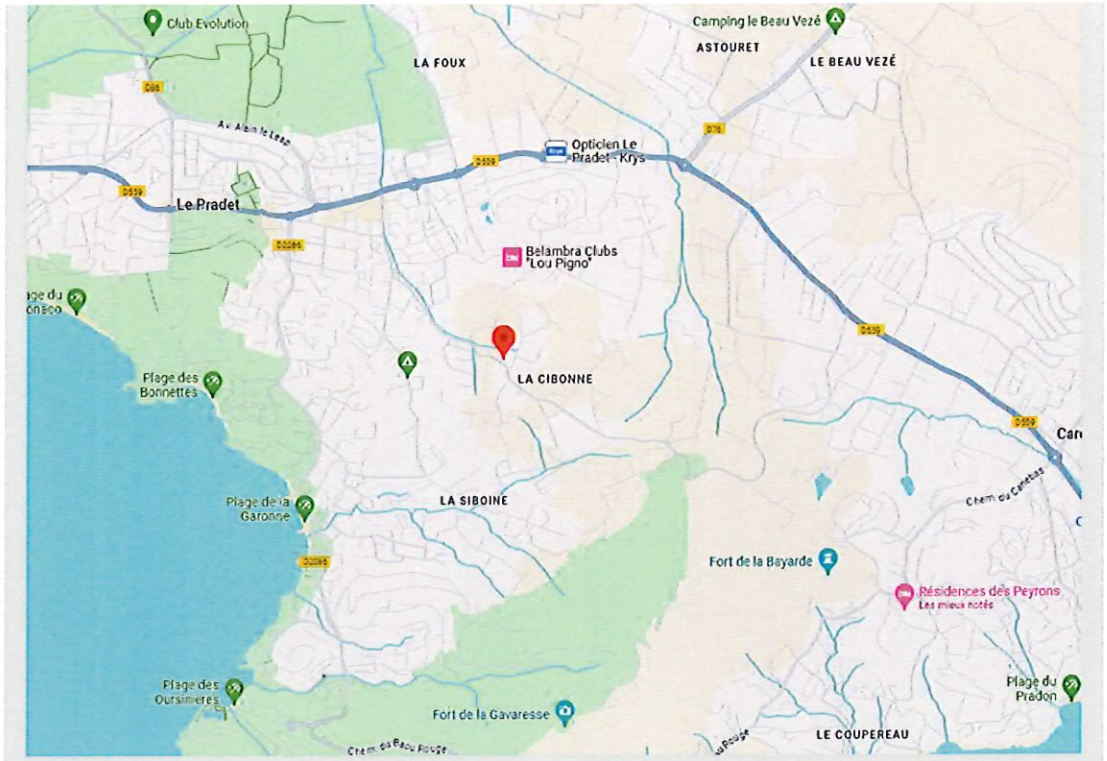
Les lots de copropriété n°16 et n°8.

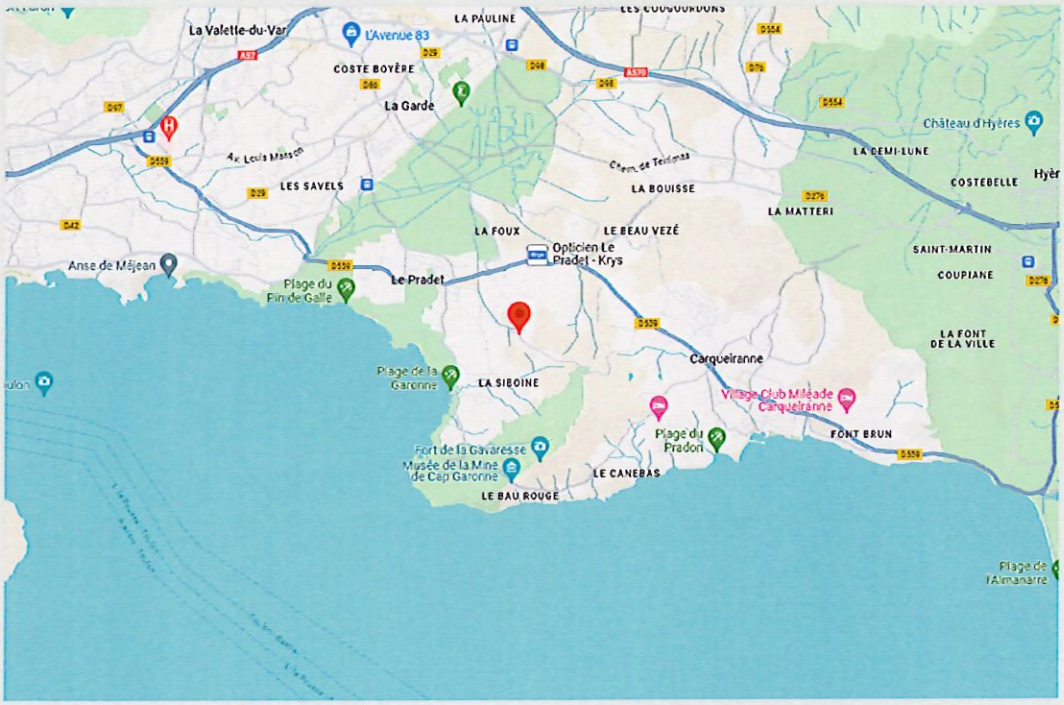
PLANS

Chem. de la Cibonne
Chem. de la Cibonne
Chem. de la Carrière

0034
0378
0379
0095
0360
0031
0096
0097


La Méduse
Domaine de l'Artaude
Jardin Forever
Clos Cibonne
Clos
Rés la Palmeraie
Chem. de la Cibonne
Chem. de la Carraire
Laoo Bijoux LaooBijoux
Bijouterie fantaisie
Les Ecuries de la Cibonne
Rés la Palmeraie
Rés la Palmeraie
Chem. de la Cibonne
Causse Genevieve
Chem. de la Cibonne
Belambra Clubs
"Lou Pigno"
Belambra Clubs
Alt. des Lauriers
Chem. de la Cibonne
Chem. de l'Artaude
Escargots La Dominette
Villa l'Artaude
La Méduse
Jardin Forever
Imp. Emile
Les Ecuries de la Cibonne
Camping l'Artaudois
au Pradet dans le Var
medina michael
Chem. de la Cibonne
Chem. de la Cibonne
Maison Enzo


Club Evolution
LA FOUX
Camping le Beau Vezé
ASTOURET
LE BEAU VEZÉ
Opticien Le Pradet - Krys
Le Pradet
Belambra Clubs "Lou Pigno"
LA CIBONNE
Plage des Bonnettes
Plage de la Garonne
LA SIBOINE
Fort de la Bayarde
Résidences des Peyrons
Les mieux notés
Plage des Oursinières
Fort de la Gavaresse
LE COUPEREAU
Plage du Pradon


La Valette-du-Var
L'Avenue 83
LA PAULINE
COSTE BOYÈRE
La Garde
LES SAVELS
LA FOUX
LE BEAU VEZÉ
Opticien Le Pradet - Krys
Le Pradet
Anse de Méjean
Plage du Pin de Galle
Plage de la Garonne
LA SIBOINE
Fort de la Gavaresse
Musée de la Mine de Cap Garonne
LE BAU ROUGE
LE CANEBAS
Plage du Pradon
Village Club Miléade Carqueiranne
Carqueiranne
FONT BRUN
LA BOUISSE
LA MATTERI
LA DEMI-LUNE
Château d'Hyères
COSTEBELLE
SAINT-MARTIN
COUPIANE
LA FONT DE LA VILLE
Plage de l'Almanarre

DESCRIPTION

Les biens consistent en deux lots de copropriété, le lot n°16 un appartement et lot n°8 un parking extérieur dépendant d'un immeuble, une maison ancienne, divisée en appartements.

La maison de construction traditionnelle se compose de plusieurs volumes réunis pour former un ensemble élevé d'un niveau rez-de-chaussée sur rez-de-jardin.

La toiture est à double pente en tuiles de type canal.

Les enduits de façades sont frotassés épais.

Au-devant de la maison se situe l'espace parking.

Le tout est clôturé et protégé par un portail à deux battants dépourvu d'automatisme.

LOT N°16 : APPARTEMENT

L'appartement est de type T2 situé en rez-de-jardin sous-élevé par rapport à la bâtisse principale.

Il est accessible à l'Ouest par une porte d'entrée. Il se compose de :
- Une pièce principale,
- Un dressing,
- Une chambre,
- Une salle d'eau.

Le tout donne sur une terrasse côté Nord.

Les menuiseries sont en double vitrage. Le chauffage est électrique assuré par des convecteurs. L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte d'entrée située en façade Ouest au gauche d'une baie vitrée aérant et éclairant la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 30.88 m² :

Cette pièce rectangulaire est simplement éclairée par la baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, 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. A noter que ces derniers sont en mauvais état, avec un soulèvement important au centre de la pièce. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond, là encore en mauvais état du fait d'une présence importante d'humidité dans la pièce.

Equipements :
- Un tableau électrique,
- Un convecteur électrique.
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers, une cuisine sommaire non achevée est présente.

Sans porte de communication, nous accédons à une petite pièce aveugle à usage de dressing.

DRESSING – 7.61 m² :

Cette pièce rectangulaire et aveugle communique également avec la salle d'eau.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture. L'ensemble est en mauvais état, avec des remontées humides.

Aucun dispositif de chauffage n'est présent dans la pièce.

SALLE D'EAU – 3.64 m² :

Cette pièce est accessible depuis le dressing comme depuis la chambre. Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à hauteur d'environ 2 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond. Là encore, des traces d'humidité importantes sont relevées.

Equipements :
- Un bac de douche en faïence relevé,
- Un cumulus d'eau chaude,
- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude/eau froide en mauvais état,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche de type Sanibroyeur.

CHAMBRE – 9.71 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture. A noter là encore une très forte humidité dans la pièce, gonflant notamment les huisseries de portes et dégradant les murs.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.

LOT N°8 – PARKING EXTÉRIEUR

Celui-ci n'a pas été identifié du fait de l'absence de balisage au sol, lequel est brut de terre.

MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont inoccupés

SYNDIC

Il n'y a pas de syndic pour gérer la copropriété.

CHARGES ET TAXES

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

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

APPARTEMENT :

- PIECE PRINCIPALE..... 30.88 m²
- DRESSING ..... 7.61 m²
- SALLE D'EAU ..... 3.64 m²
- CHAMBRE ..... 9.71 m²

TOTAL..... 51.84 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.

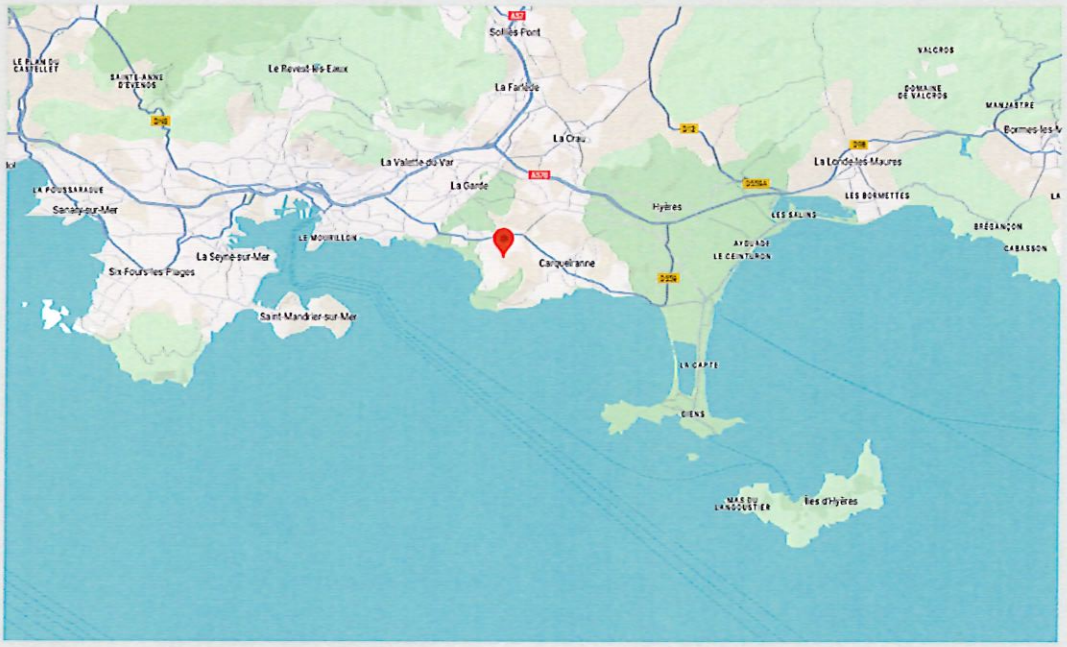
ENVIRONNEMENT

Les biens se situent dans une maison divisée, dans le quartier de la Cibonne.

L'ensemble est en bordure de route mais la voie est peu passante.

Le quartier est isolé du centre ville du Pradet, de ses plages ou de son port.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Situation Géographique
Le Pradet est une charmante commune située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Bénéficiant d'une localisation privilégiée, elle se trouve à environ 10 kilomètres à l'est de Toulon et à proximité immédiate de la mer Méditerranée. Ce positionnement en fait un lieu attractif pour les amateurs de nature et de littoral, tout en étant suffisamment proche des centres urbains pour offrir une vie pratique et connectée.

Population
Avec une population d'environ 11 000 habitants, Le Pradet conserve un caractère authentique tout en offrant les avantages d'une commune dynamique. La population y est principalement constituée de familles, de retraités, et de jeunes actifs, ce qui crée un tissu social varié et vivant. La qualité de vie au Pradet attire également de nombreux résidents secondaires, notamment pendant la saison estivale.

Économie
L'économie de la commune repose essentiellement sur le tourisme, en raison de son attrait naturel et de ses plages prisées. Le secteur des services, avec des commerces de proximité, des restaurants, et des activités liées au tourisme, est particulièrement développé. Cependant, Le Pradet ne se limite pas à une économie saisonnière : on y trouve également un tissu de petites et moyennes entreprises locales, ce qui contribue à une stabilité économique tout au long de l'année. Le marché immobilier y est également en plein essor, attirant investisseurs et promoteurs intéressés par les projets de développement résidentiel et touristique.

Infrastructures Routières

Le Pradet est bien desservi par les infrastructures routières, facilitant les déplacements vers Toulon, Hyères, et d'autres villes voisines. La commune est accessible via la D559, une route départementale qui relie les principales villes de la côte varoise. De plus, la proximité de l'autoroute A57 permet une connexion rapide avec Marseille et Nice, rendant le Pradet facilement accessible pour les investisseurs venant des grandes métropoles. Cependant, la circulation en été peut être dense en raison de l'afflux touristique, ce qui peut nécessiter des aménagements futurs pour fluidifier le trafic.

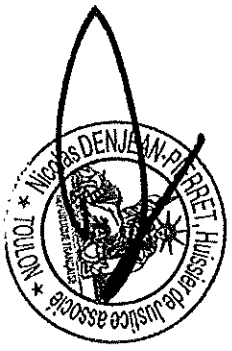
Infrastructures Scolaires
Le Pradet dispose de plusieurs infrastructures scolaires répondant aux besoins des familles résidentes. La commune compte plusieurs écoles maternelles et primaires, ainsi qu'un collège. Pour l'enseignement secondaire et supérieur, les établissements de Toulon, facilement accessibles, complètent l'offre éducative. Ces infrastructures sont un atout pour les familles, contribuant à la stabilité démographique et à la qualité de vie dans la commune.

Atouts et Défis
Le Pradet offre un cadre de vie exceptionnel, avec un environnement naturel préservé, des plages magnifiques, et une qualité de vie recherchée. Son marché immobilier est attractif pour les investisseurs, notamment en raison de la demande croissante pour les résidences secondaires et les projets touristiques. Toutefois, la commune fait face à certains défis, notamment la gestion de l'afflux touristique en période estivale, la nécessité de développer des infrastructures routières adaptées, et la préservation de son cadre naturel face à l'urbanisation.

-----ꕥ-----

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 :