Nicolas DENJEAN-PIERRET Amaury VERNANGE

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

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL

DESCRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : SDC LE COOPER
CONTRE MILOT
NOS REF : 160012 - 34

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : VINGT QUATRE MAI

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence « LE COOPER », sis à LA SEYNE SUR MER (VAR), 255 Rue Joseph d'Arbaud, pris en la personne de son syndic en exercice, la société OMNIUM SERVICES IMMOBILIER, dont le siège social est sis 46 Cieux Chemin des Sablettes, 83500 LA SEYNE SUR MER, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Frédéric PEYSSON,** associé de Maîtres Laurent CHOUETTE et Sophie CAIS – Elisabeth RECOTILLET, Avocats au Barreau de TOULON, y demeurant 267 Boulevard Charles Barnier « LE KALLISTE », Bâtiment D, 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 15 heures, sur le territoire de la commune de : LA SEYNE SUR MER (VAR), Résidence LE COOPER, 255 Rue Joseph d'Arbaud.

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de TOULON le 3 février 2022 signifié à Madame Rosine ERDINGER le 3 mars 2022,

- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de TOULON le 11 janvier 2024 signifié à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques, Service des Domaines le 23 janvier 2024,

- D'une hypothèque légale publiée le 30 mars 2022 Volume 2022 V n°2727 et bordereau rectificatif publié le 6 octobre 2022 Volume 2022 V n°8221,

- D'une assemblée générale des copropriétaires de la Résidence LE COOPER le 19 mai 2022 ayant donné pouvoir à son syndic d'engager une procédure de saisie immobilière.

AFIN DE PROCEDER A :

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

Madame Rosine Marie Louise MILOT Veuve ERDINGER
née le 18 février 1936 à EPINAL (88),
de nationalité française,
demeurant et domiciliée 255 Rue Joseph d'Arbaud,
Résidence LE COOPER, 83500 LA SEYNE SUR MER

LE SERVICE DES DOMAINES
Représenté par Monsieur le Directeur Départemental
des Finances Publiques des Alpes Maritimes,
Domicilié DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
15 Bis Rue Delille, 06000 NICE,
Désigné en qualité de curateur de la succession vacante de :
Monsieur Claude Georges ERDINGER, né le 17 janvier 1930 à EPINAL (Vosges),
décédé le 14 mai 2016 à LA SEYNE SUR MER,
Nommé à ces fonctions par ordonnance sur requête rendue le 3 janvier 2023 par Madame la Présidente du Tribunal judiciaire de Toulon

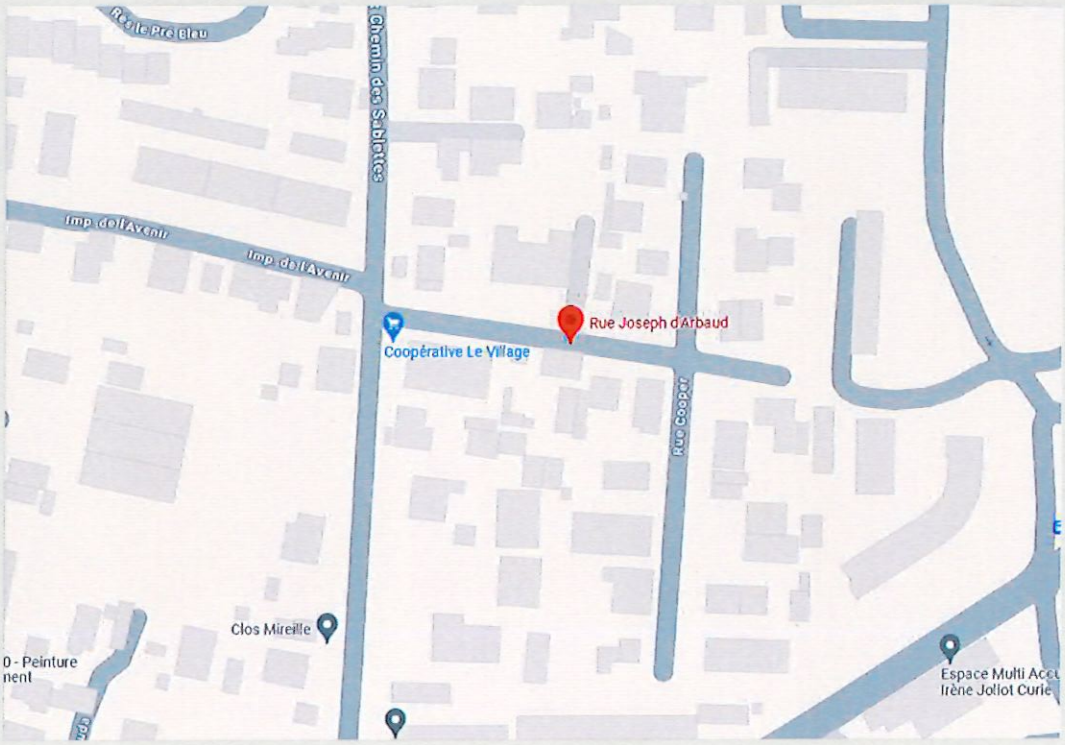
DESIGNATION

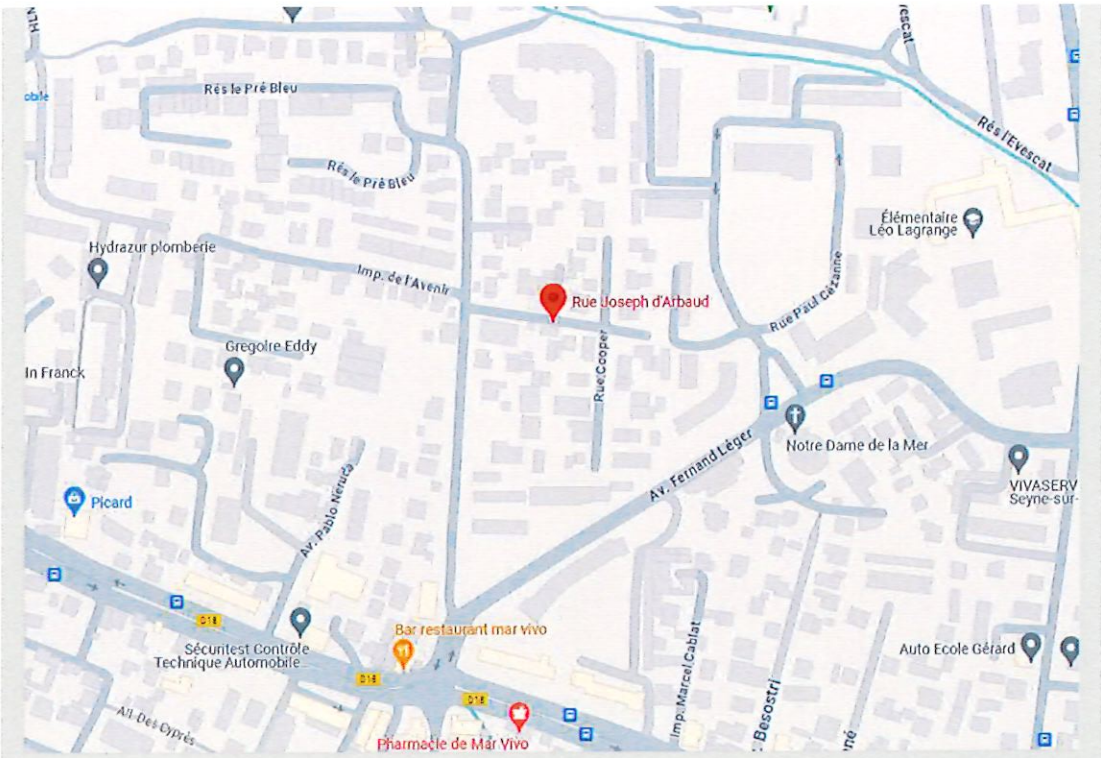
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

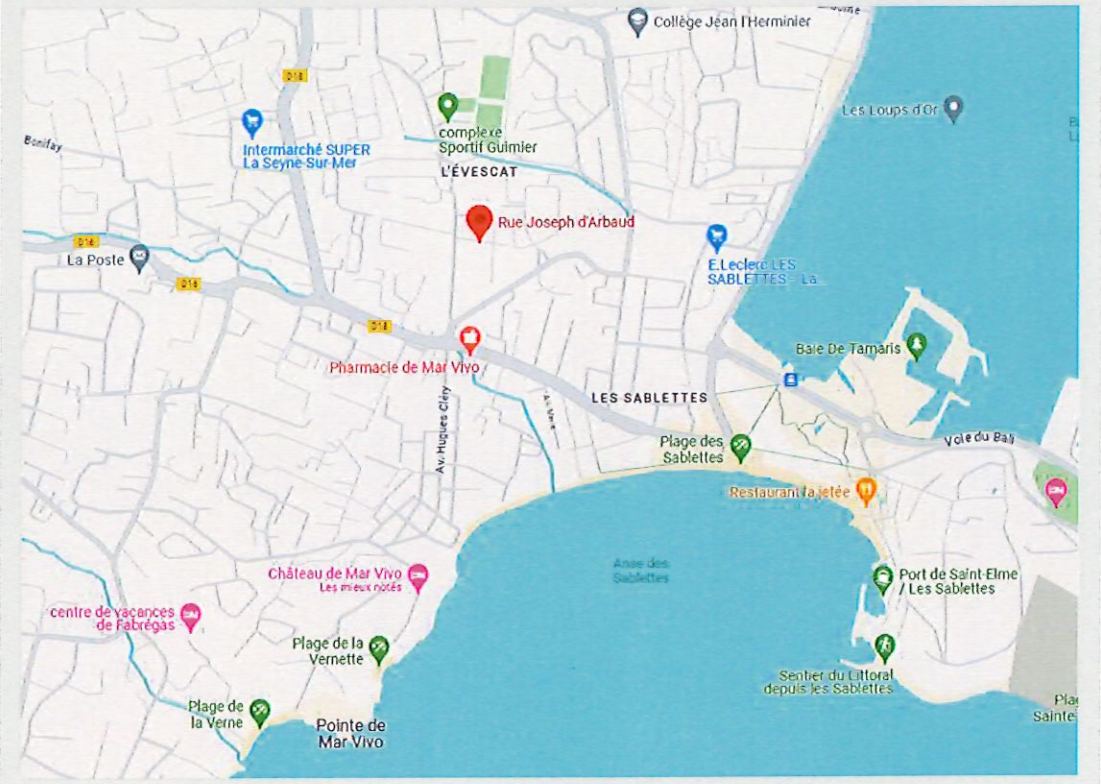
Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE COOPER, situé 255 Rue Joseph d'Arbaud, 83500 LA SEYNE SUR MER, cadastré Section AV 374 le lot de copropriété n°9, soit un APPARTEMENT situé au 1er étage de l'immeuble et formant un F3.

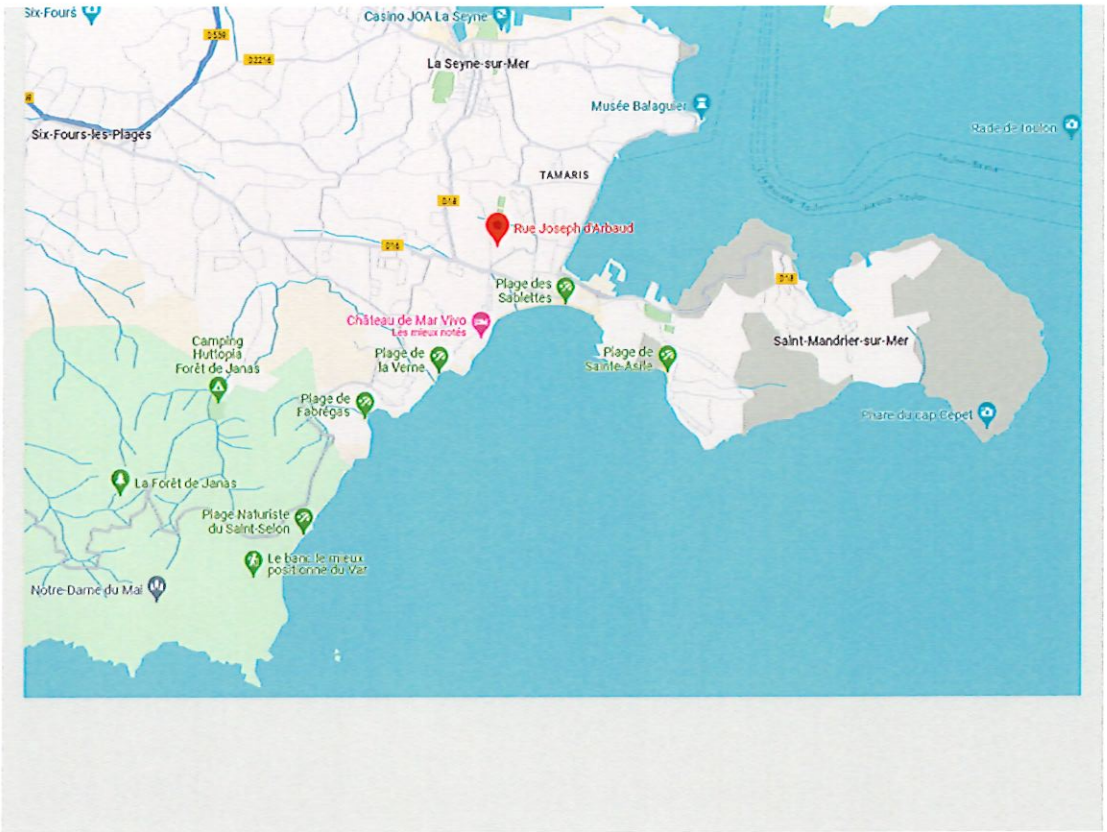
PLANS

Vieux Chemin des Sablettes
Les Plaines
Rue Joseph d'Arbaud
Coopérative Le Village
Rue Joseph d'Arbaud


Chemin des Sablettes
Imp. de l'Avenir
Imp. de l'Avenir
Rue Joseph d'Arbaud
Coopérative Le Village
Rue Cooper
Clos Mireille


Rés le Pré Bleu
Rés le Pré Bleu
Rés l'Evescat
Élémentaire Léo Lagrange
Hydrazur plomberie
Imp. de l'Avenir
Rue Joseph d'Arbaud
Rue Paul Cézanne
Gregoire Eddy
In Franck
Rue Cooper
Notre Dame de la Mer
Av. Fernand Léger
VIVASERV Seyne-sur-
Picard
Av. Pablo Neruda
Sécuritest Contrôle Technique Automobile
Bar restaurant mar vivo
Auto Ecole Gérard
All. Des Cyprès
Pharmacie de Mar Vivo
Imp. Marcel Cablat


Collège Jean l'Herminier
Les Loups d'Or
complexe Sportif Guimier
Intermarché SUPER La Seyne-Sur-Mer
L'ÉVESCAT
Rue Joseph d'Arbaud
La Poste
E.Leclerc LES SABLETTES - La
Pharmacie de Mar Vivo
Baie De Tamaris
LES SABLETTES
Av. Hugues Cléry
Plage des Sablettes
Voie du Bay
Restaurant la jetée
Château de Mar Vivo
Les mieux notés
Port de Saint-Elme / Les Sablettes
centre de vacances de Fabrégas
Plage de la Vernette
Sentier du Littoral depuis les Sablettes
Plage de la Verne
Pointe de Mar Vivo


Six-Fours
Casino JOA La Seyne
La Seyne-sur-Mer
Musée Balaguier
Rade de Toulon
Six-Fours-les-Plages
TAMARIS
Rue Joseph d'Arbaud
Plage des Sablettes
Château de Mar Vivo
Les mieux notés
Camping Huttopia Forêt de Janas
Plage de la Verne
Plage de Sainte-Asile
Saint-Mandrier-sur-Mer
Plage de Fabrégas
Phare du cap Cépet
La Forêt de Janas
Plage Naturiste du Saint-Selon
Le banc le mieux positionné du Var
Notre-Dame du Mai

DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un appartement (lot n°9) situé au 1er étage, porte palière de gauche de la résidence.

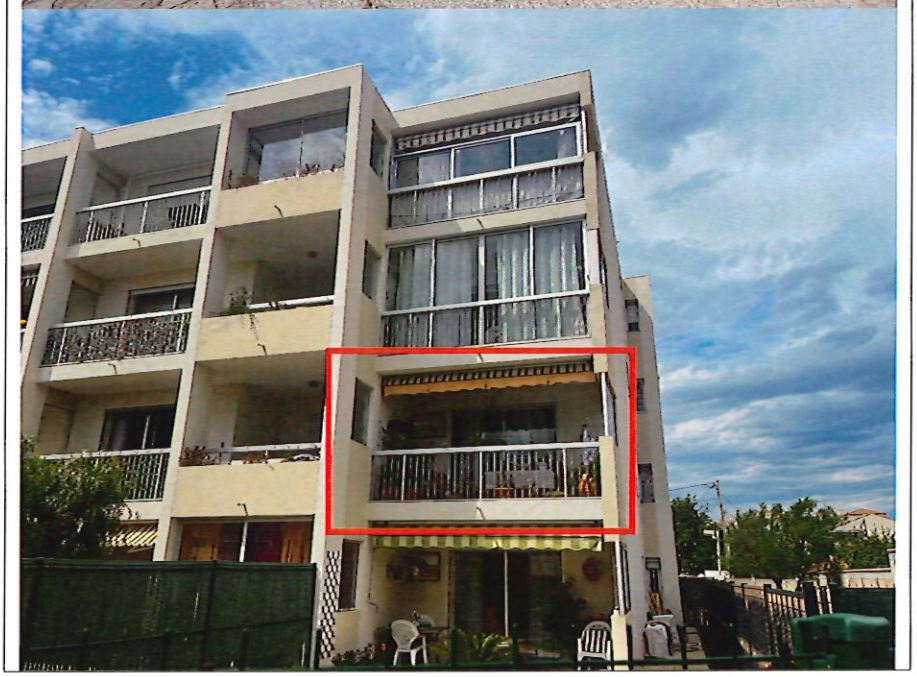
Celle-ci est élevée de trois niveaux sur rez-de-chaussée.

La résidence se situe dans une impasse protégée par un portail automatique avec contrôle d'accès.

L'appartement est de type T3 et se compose de :
- Un vestibule d'entrée,
- Un couloir de dégagement,
- Une pièce principale,
- Deux chambres,
- Un W.C. indépendant,
- Une salle de bains,
- Une cuisine indépendante.

Le chauffage est individuel au gaz par chaudière, laquelle est ancienne. L'eau chaude est produite par la même chaudière.

Les menuiseries sont en double vitrage.



L'accès à l'appartement s'effectue par une porte palière accessible depuis une coursive extérieure. Cette porte est pourvue d'un verrou et d'une serrure centrale.

Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.

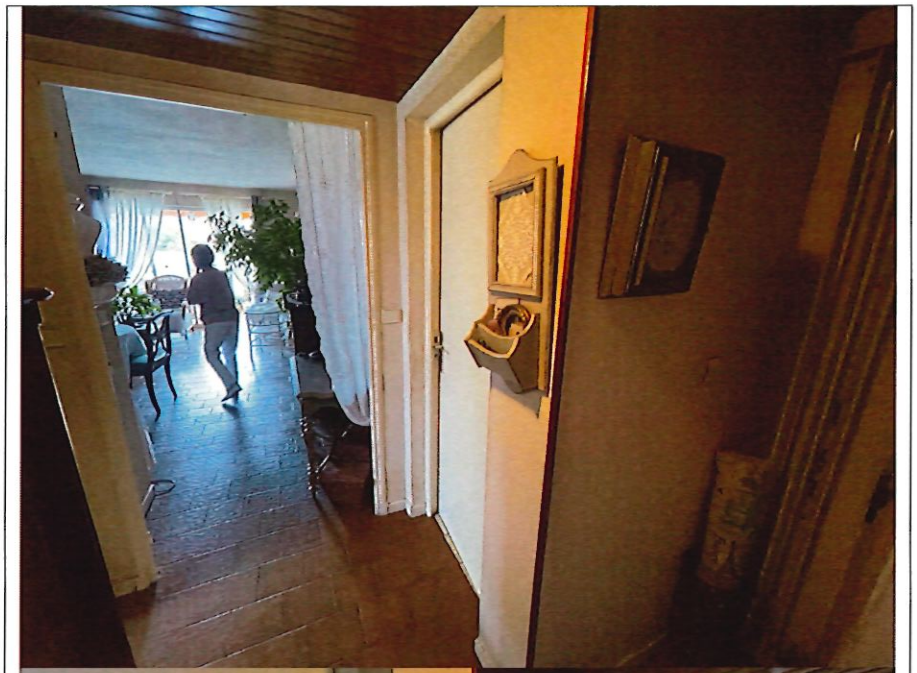
VESTIBULE D'ENTRÉE – 4.55 m² :

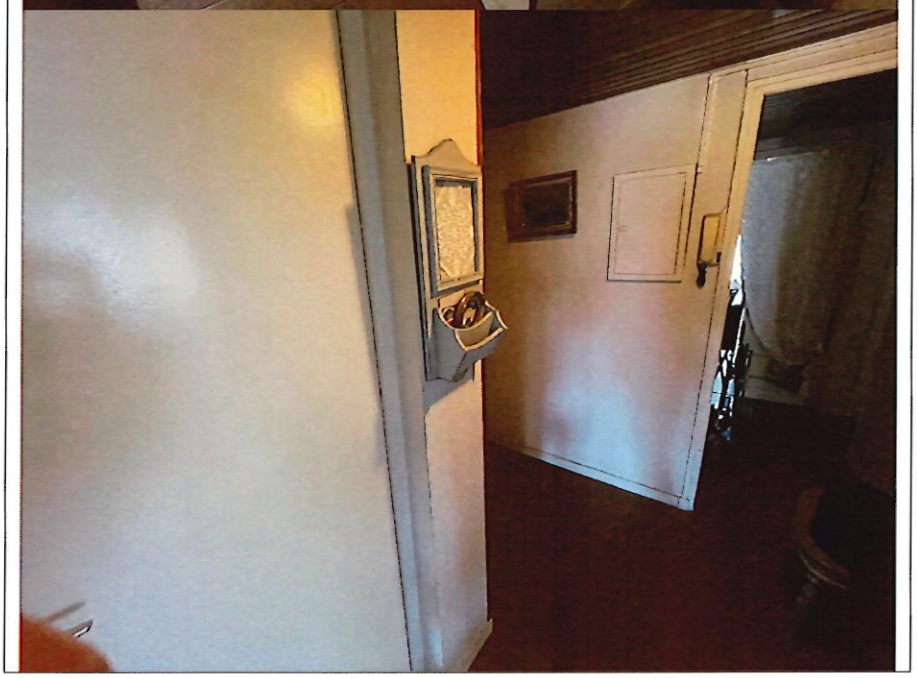
Il s'agit d'une pièce en L et aveugle.

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

Les murs sont habillés de papier peint et le plafond de lambris de bois.

Le tableau électrique porte-fusibles est présent dans la pièce, comme l'interphone et un radiateur de chauffage à fluide.





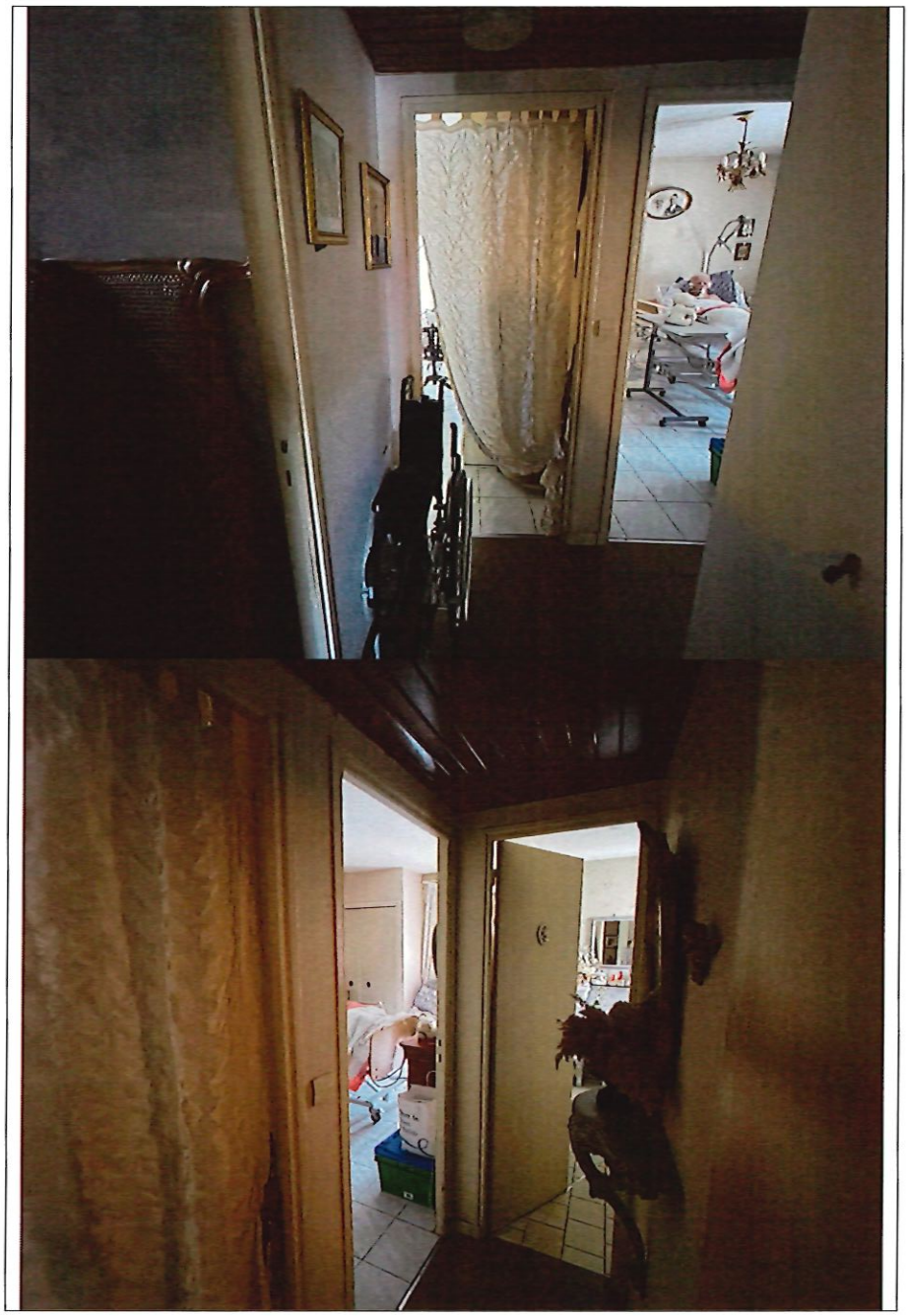
COULOIR DE DÉGAGEMENT PIECES DE NUIT – 2.55 m² :

Il s'agit d'une pièce en L et aveugle accessible sans porte de communication depuis le vestibule d'entrée.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

Les murs sont habillés de papier peint et le plafond de lambris de bois.

Ce dégagement distribue les pièces de nuit.



LOCAL WATER-CLOSET 2.50 m² :

L'accès à cette pièce s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce en L est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage et grille de défense.

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

Les murs sont habillés de papier peint et le plafond d'un crépi de type gouttelettes.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.

CHAMBRE N°1 – 10.80 m² :

Cette chambre est située en façade Nord et côté Ouest.

L'accès s'effectue sans porte de communication.

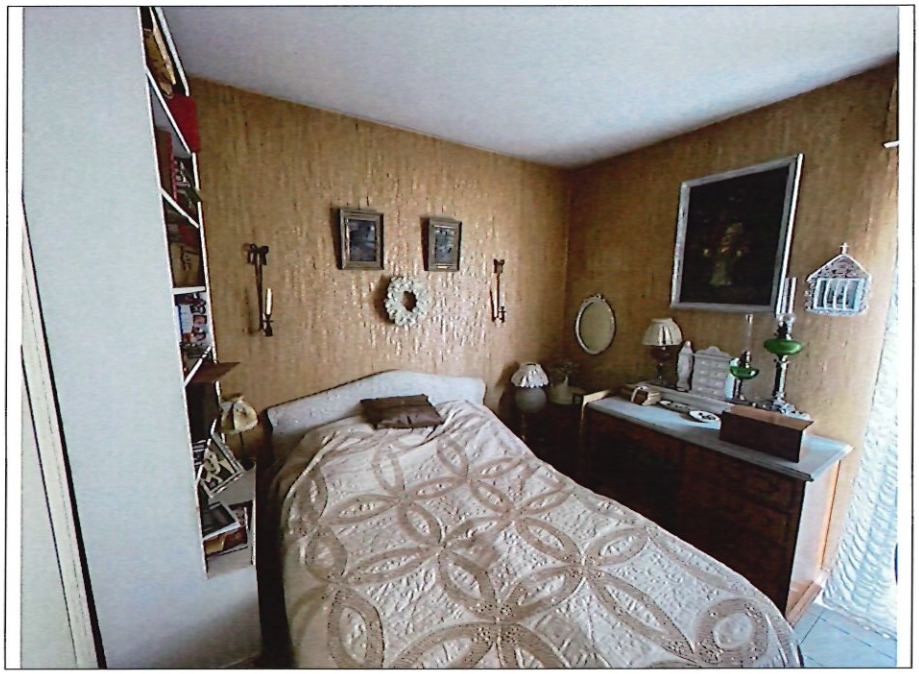
Elle est aérée et éclairée par une menuiserie en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

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

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



CHAMBRE N°2 – 10.45 m² :

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

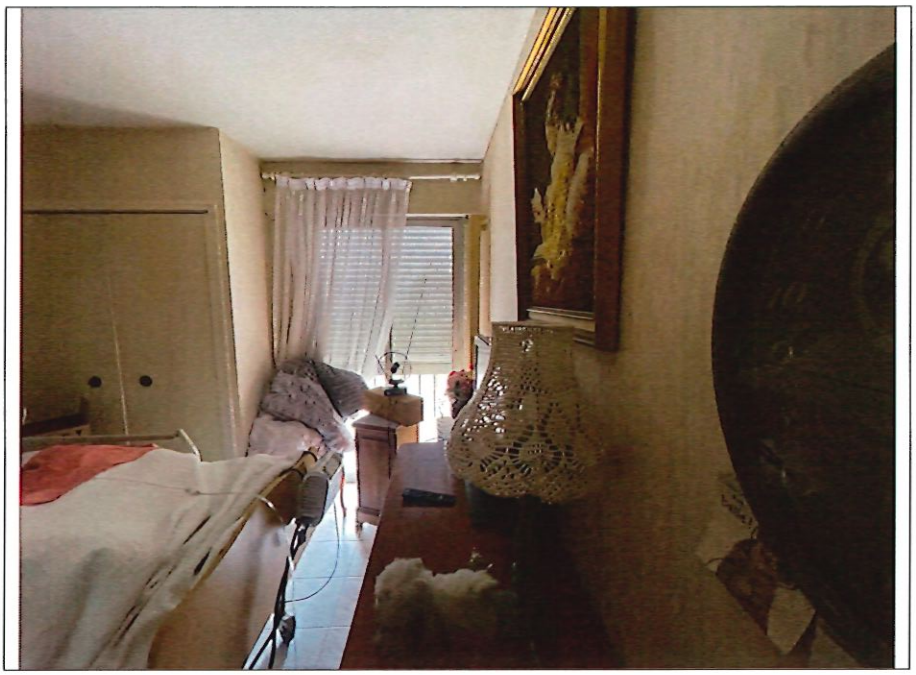
Cette pièce est située côté Nord et en façade Est. Elle est aérée et éclairée par une menuiserie à deux battants en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

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

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



SALLE DE BAINS – 5.20 m² :

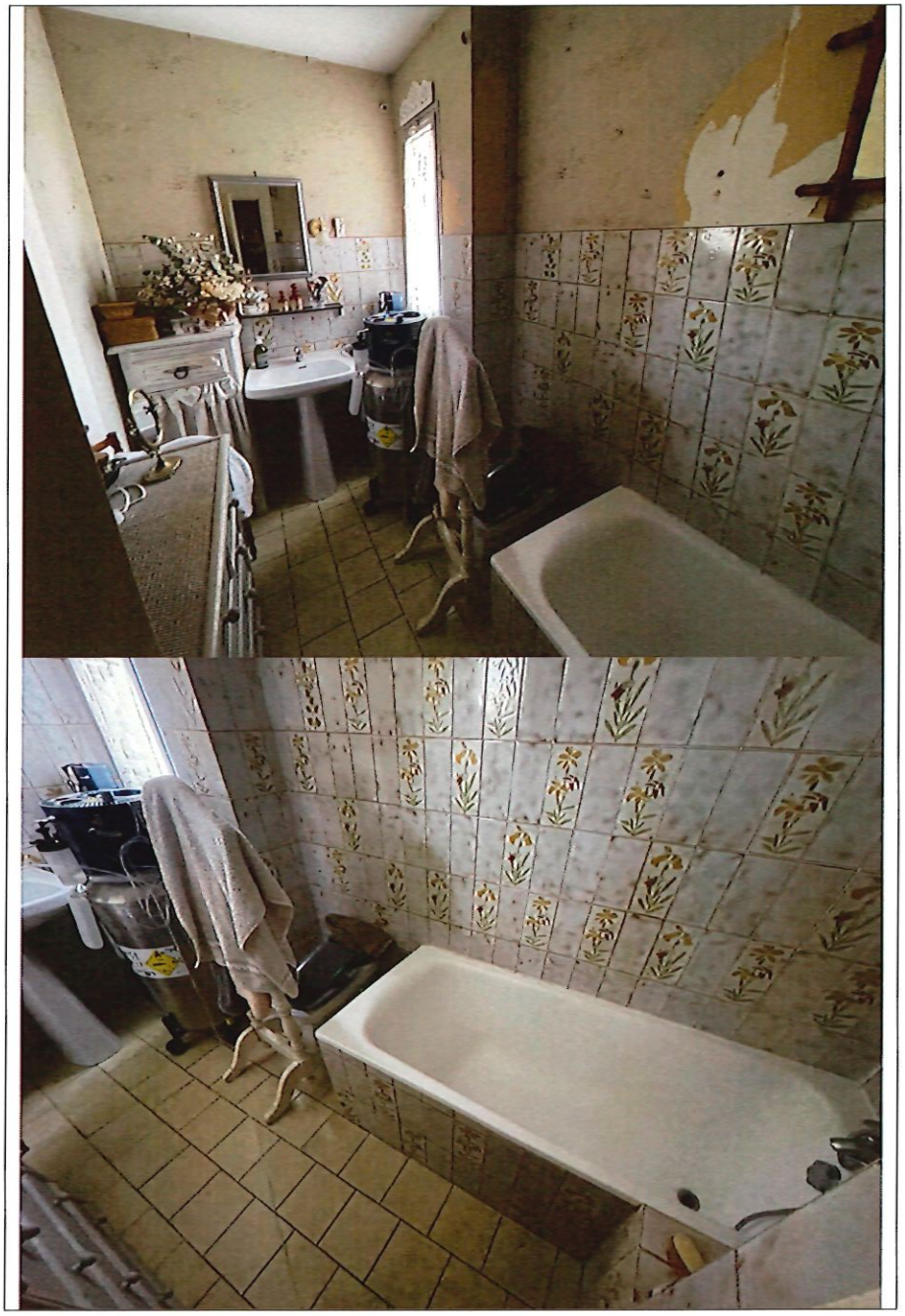
La salle de bains est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois depuis le couloir de dégagement.

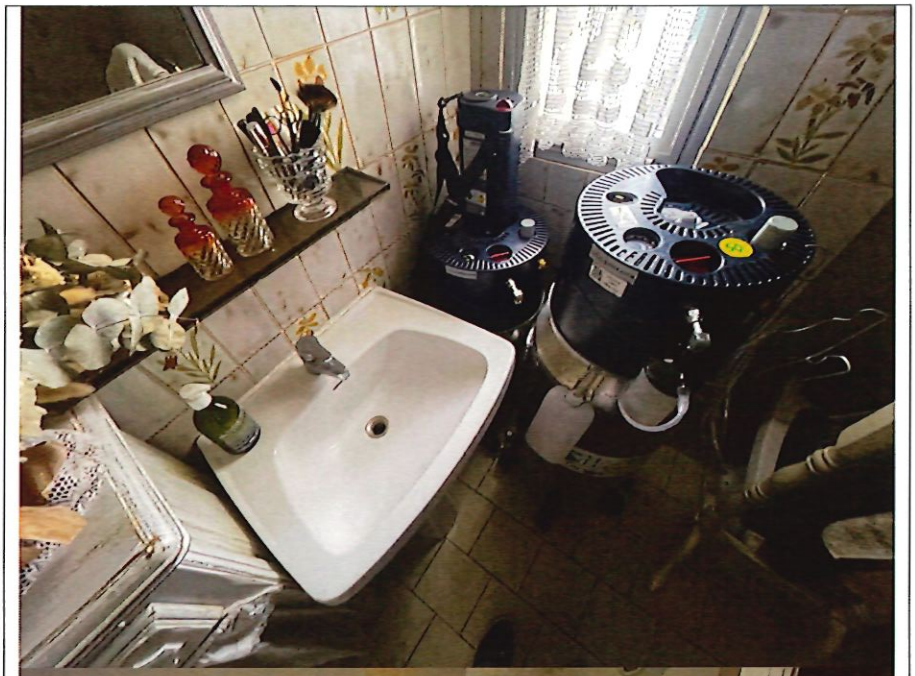
Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage.

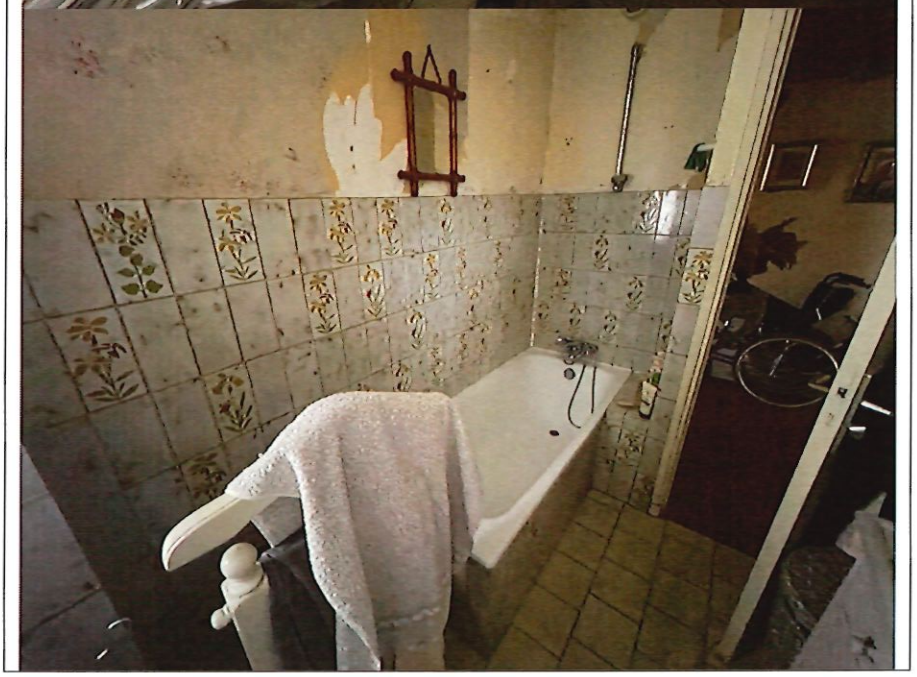
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m. Pour le reste, ils sont recouverts de papier peint, lequel est en mauvais état.

Le plafond est enduit de peinture de type crépi de couleur blanche type gouttelettes.

Nous trouvons dans cette pièce :
- Un lavabo sur pied en faïence blanche avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Une baignoire en fonte avec tablier carrelé,
- Un radiateur de chauffage à fluide.







CUISINE – 8.30 m² :

Cette pièce est accessible par une porte de communication creuse en bois ajourée d'un oculus.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes, ainsi que de faïence murale autour des éléments de cuisine. Pour le reste, ils sont recouverts de papier, lequel est ancien, en état d'usure avancée.

Le plafond se compose d'une peinture de type crépi type gouttelettes.

Equipements :
- Une cuisine aménagée de meubles hauts et bas,
- Alimentations et évacuations pour électroménagers.

Le gaz de ville alimente la chaudière, ainsi que les plaques de cuisson.

Un radiateur de chauffage à fluide est présent dans la pièce.

Sans porte de communication, nous accédons à la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 23.30 m² :

Il s'agit d'une grande pièce aérée et éclairée au Sud par une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage par vantail. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

Les murs sont recouverts de papier peint et le plafond d'un enduit de type crépi gouttelettes de couleur blanche.

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

Depuis cette pièce nous accédons à un balcon prenant la largeur de la pièce principale et donnant sur les espaces verts à jouissance privative voisins.

BALCON :

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les garde-corps sont en aluminium. Présence d'un store banne à commande manuelle.

Il mesure 1.87 m par 4.25 m.

HOME
HOME

CELLIER – 3.10 m² :

Celui-ci est situé face à la cuisine et accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

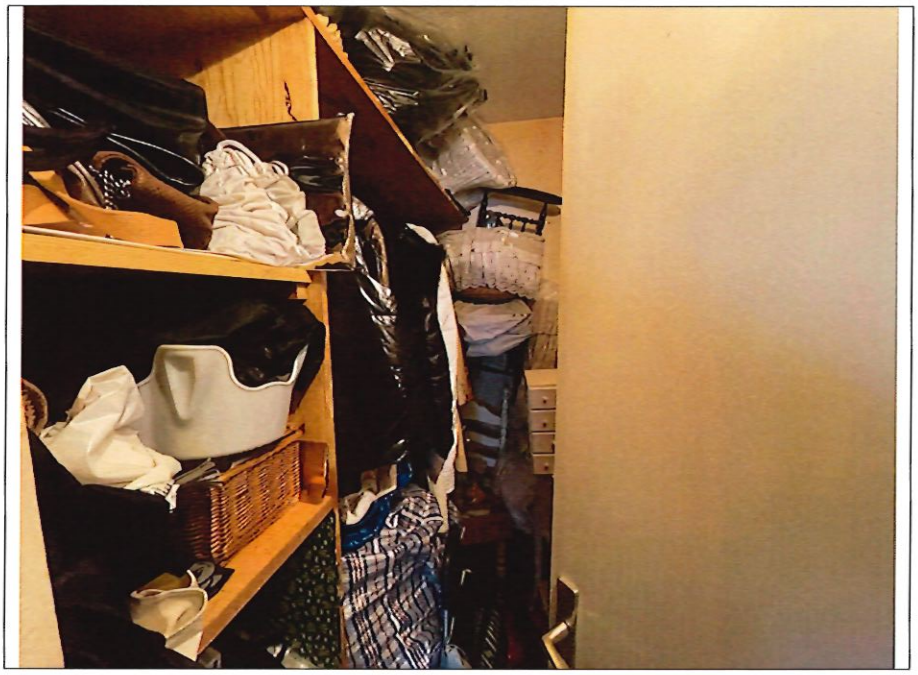
Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Nord au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en bois, un carreau de verre cathédrale.

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

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit d'un crépi de couleur blanche type gouttelettes.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par la propriétaire.

SYNDIC

Société OMNIUM SERVICES IMMOBILIER, dont le siège social est sis à LA SEYNE SUR MER 83500, 46 Vieux Chemin des Sablettes.

CHARGES ET TAXES

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

Les provisions pour charges au titre du 2nd trimestre 2024 sont de 337,49 € + 17,57 € au titre des fonds ALUR

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 : ..... 4.55 m²**
- **COULOIR DE DÉGAGEMENT AUX PIECES DE NUIT : ..... 2.55 m²**
- **LOCAL WATER-CLOSET : ..... 2.50 m²**
- **CHAMBRE N°1 : ..... 10.80 m²**
- **CHAMBRE N°2 : ..... 10.45 m²**
- **SALLE DE BAINS : ..... 5.20 m²**
- **CUISINE : ..... 8.30 m²**
- **PIECE PRINCIPALE : ..... 23.30 m²**
- **CELLIER : ..... 3.10 m²**

TOTAL : ..... 70.75 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

L'immeuble se situe dans une impasse sécurisée et protégée par un portail automatique.

Le quartier est résidentiel, composé principalement de copropriétés peu élevées et de maison individuelles.

Des commerces et des établissements scolaires sont proches.

Le quartier est bien desservi par les transports en communs.

Les plages sont proches.

Le centre ville de la Seyne sur Mer est à quelques minutes.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Nichée au cœur de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, La Seyne-sur-Mer se dévoile comme une ville dynamique et ensoleillée du département du Var. Cette commune, se dressant fièrement face à la rade de Toulon, jouit d'une position géographique privilégiée sur la côte méditerranéenne, alliant les attraits du bord de mer aux charmes de la Provence.

Situation Géographique et Population

La Seyne-sur-Mer bénéficie d'une localisation exceptionnelle, bordée par la mer Méditerranée et à proximité immédiate de grandes villes comme Toulon et Marseille. Elle est aisément accessible par la route, notamment via l'autoroute A50 qui la relie aux grands axes de la région. La ville accueille une population d'environ 65 000 habitants, ce qui en fait la deuxième ville du Var, témoignant de son attractivité et de son développement constant.

Infrastructures Routières

Les infrastructures routières de La Seyne-sur-Mer sont bien développées, offrant aux résidents et visiteurs une mobilité aisée. Outre l'autoroute A50, la ville est desservie par plusieurs routes départementales qui facilitent l'accès aux communes avoisinantes ainsi qu'aux divers quartiers de la ville, garantissant une connectivité optimale.

Infrastructures Scolaires

La ville est dotée d'un réseau scolaire complet, des écoles maternelles et primaires jusqu'aux établissements d'enseignement secondaire, incluant plusieurs collèges et lycées. Ces infrastructures éducatives sont complétées par des structures d'accueil pour la petite enfance, des centres de loisirs et des dispositifs d'accompagnement scolaire, favorisant l'éducation et l'épanouissement des jeunes Seynois.

Économie

Autrefois cité ouvrière portée par la construction navale, La Seyne-sur-Mer a su diversifier son économie. Aujourd'hui, elle mise sur le tourisme, l'artisanat, et les services, tout en valorisant son patrimoine industriel réaménagé. Le tourisme y est particulièrement florissant grâce à son littoral, ses plages, son casino, et ses espaces naturels préservés, attirant chaque année de nombreux visiteurs.

Conclusion

Avec son cadre de vie agréable, son patrimoine riche et sa culture méditerranéenne, La Seyne-sur-Mer incarne le dynamisme des villes du sud de la France. Elle propose un équilibre entre tradition et modernité, faisant d'elle une destination de choix pour les résidents et les touristes en quête de douceur de vivre et d'opportunités.

-----ꝏ-----

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 16h15.

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 :