
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 : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
PROVENCE CÔTE D'AZUR
CONTRE : SCI DU TONKIN
NOS REF : 100011 - 553**

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : QUATORZE MAI

A LA REQUETE 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 ARENE, 83300 DRAGUIGNAN prise en la personne de son représentant légal en exercice.

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.

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 09 heures 00, sur le territoire de la commune de : 3 Rue du Tonkin, Commune de TOULON (VAR).

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 24 mars 2022, définitif selon certificat de non-appel en date du 21 juin 2022.
- Une inscription d'hypothèque définitive publiée au Service de la publicité foncière de TOULON 2 le 29 juin 2022 Volume 8304P04 2022 V n°5524 en marge de la formalité publiée le 9 juillet 2018 Volume 8304P03 2018 V n°3028, renouvelée le 27 mai 2021 Volume 8304P03 2021 V n°3195.

AFIN DE PROCEDER A :

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

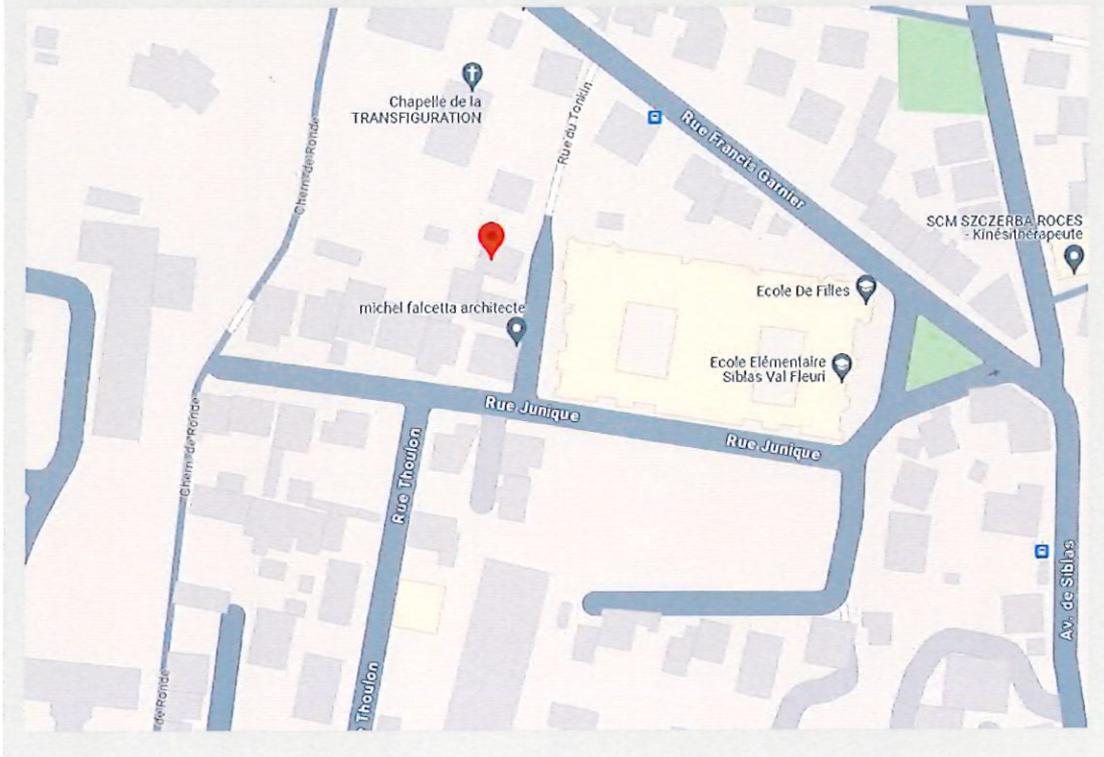
*La Société SCI DU TONKIN,
Société Civile Immobilière
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 518 156 336
SIEGE SOCIAL :
33 Rue du Tonkin – 83000 TOULON*

DESIGNATION

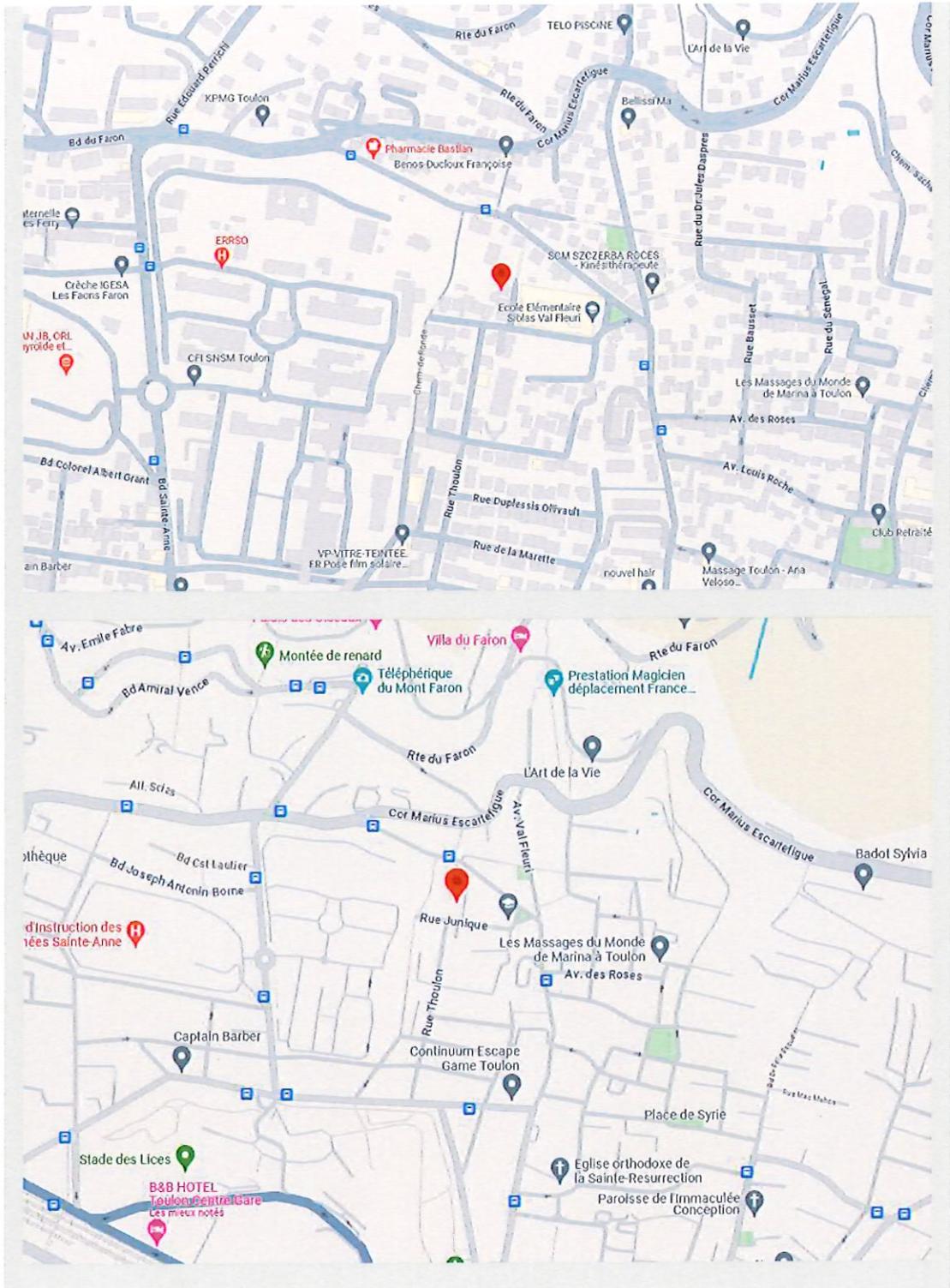
Sur la commune de TOULON (83000), un bien immobilier situé 33 Rue du Tonkin, figurant au cadastre Section AO n°8 pour une contenance de 02a 40ca, le lot de copropriété n°12 : un appartement.

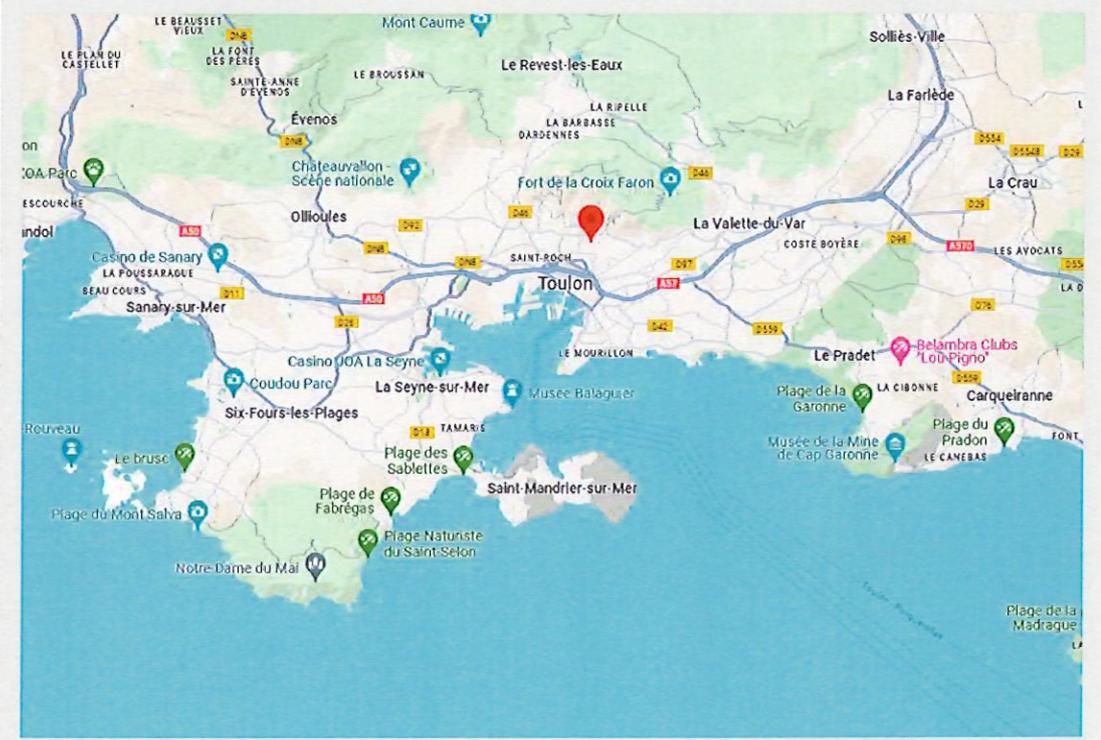
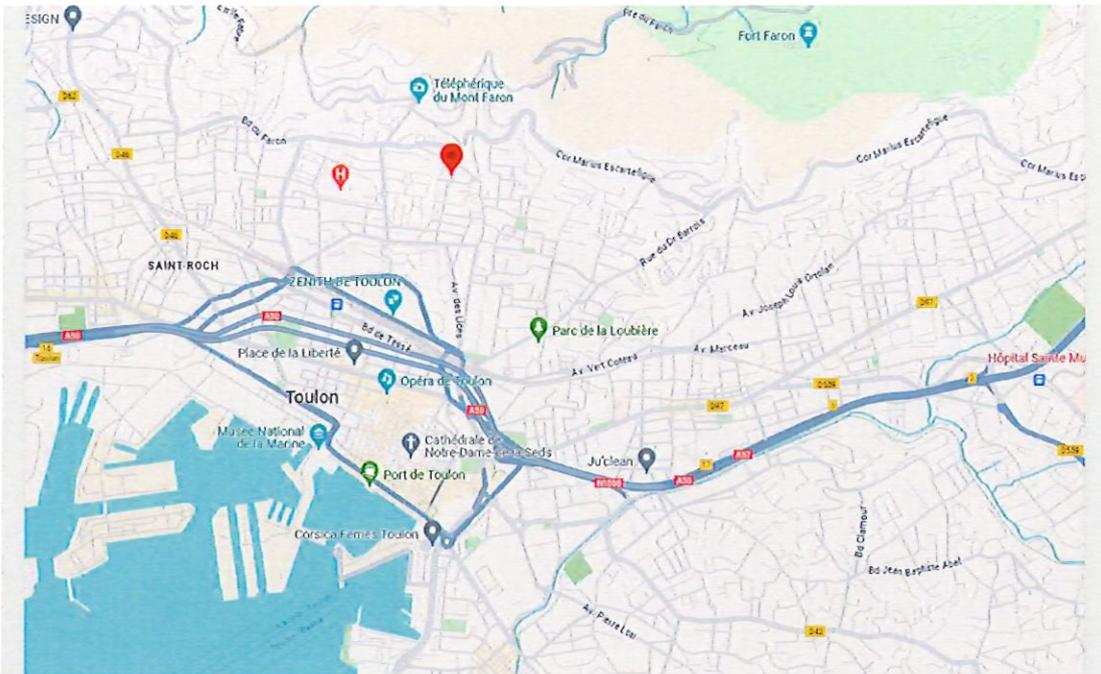


PLANS



7





DESCRIPTION

Le bien consiste en un lot de copropriété formant un bas de villa d'un immeuble élevé d'un niveau sur rez-de-chaussée.

Il s'agit d'une maison de construction traditionnelle maçonnerie bâtie sur un terrain légèrement pentu et clos.

Le lot numéro 12 est situé au rez-de-chaussée.

Il bénéficie de la jouissance privative d'un jardin et de dépendances bâties dans ledit jardin.

Ce lot a été divisé en trois parties distinctes non communicantes.

Un appartement en cours de chantier à l'Est.

Un bureau au centre.

Un bureau à l'Ouest.







2



2

APPARTEMENT OUEST

L'accès s'effectue par une porte-fenêtre, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage, sans autre dispositif de protection.

Il se compose de deux pièces principales non aménagées, d'une salle d'eau non aménagée.

Nous trouvons immédiatement la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 15.84 m²

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par un volet roulant à lamelles à commande électrique. Le dispositif n'est pas fonctionnel actuellement.

Le sol est composé de carreaux granito marbre anciens, avec des traces de reprises et de décroisonnements au sol.

Les murs sont à l'état brut de maçonnerie ou de papier peint ancien.

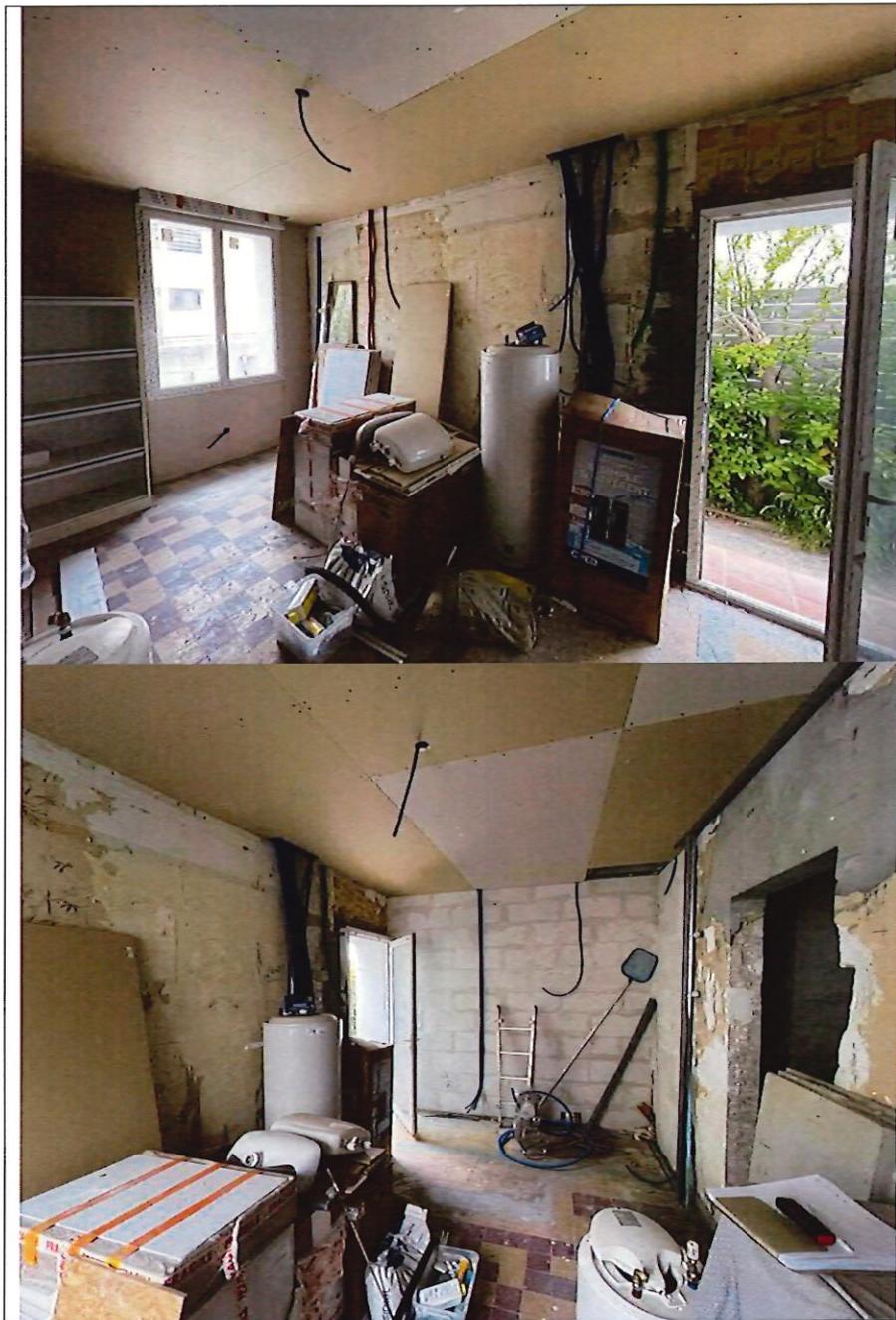
Le plafond est quant à lui à l'état brut de plaques de doublage en plaques de plâtres sur châssis métalliques. Le tout est non achevé.

Les réseaux sont absents.





7



7



Par un tableau de porte nous accédons à la pièce voisine située plus au Nord.

7

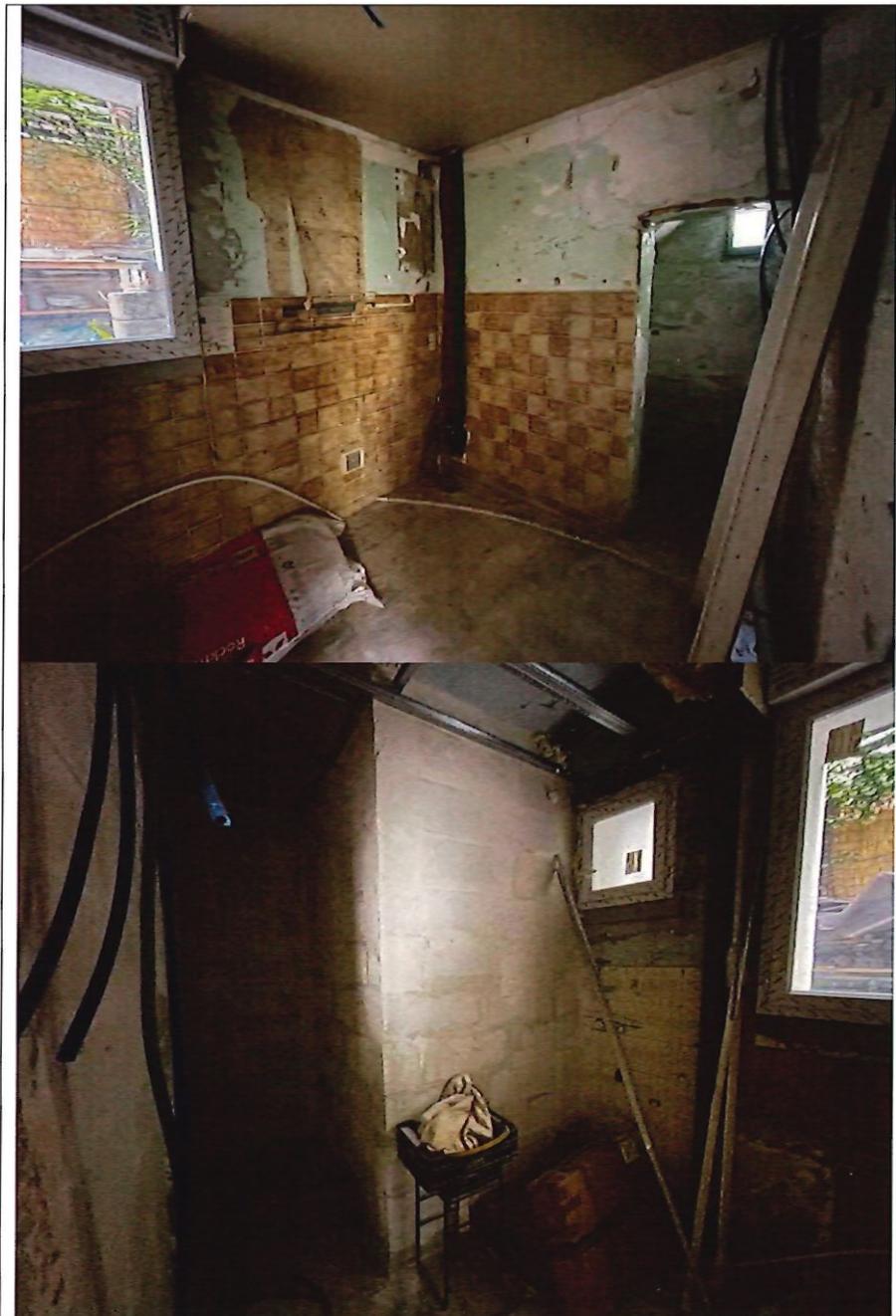
PIECE SITUÉE AU NORD -10.90 m² :

Il s'agit d'une pièce en L aérée et éclairée au Nord au moyen d'une petite fenêtre, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage granité et au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage avec coffre volet roulant.

Le sol se compose de carreaux granito marbre, lesquels sont anciens et en mauvais état.

Les murs sont habillés de faïence murale jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m. ils sont enduits de peinture ou habillés de papier peint ancien en mauvais état pour le reste.

Le plafond est partiellement doublé de plaques de plâtres sur treillis et isolant. Là encore, cette pièce est en chantier, les réseaux sont absents.



2



7

Par un tableau de porte nous accédons à une pièce sous escalier, laquelle est à l'état brut de maçonnerie.

PIECE SOUS ESCALIER – 1.10 m² :

Cette pièce est aérée et éclairée par une petite fenêtre, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage granité, donnant à l'Est.



DEUXIEME PARTIE – BUREAU CENTRAL

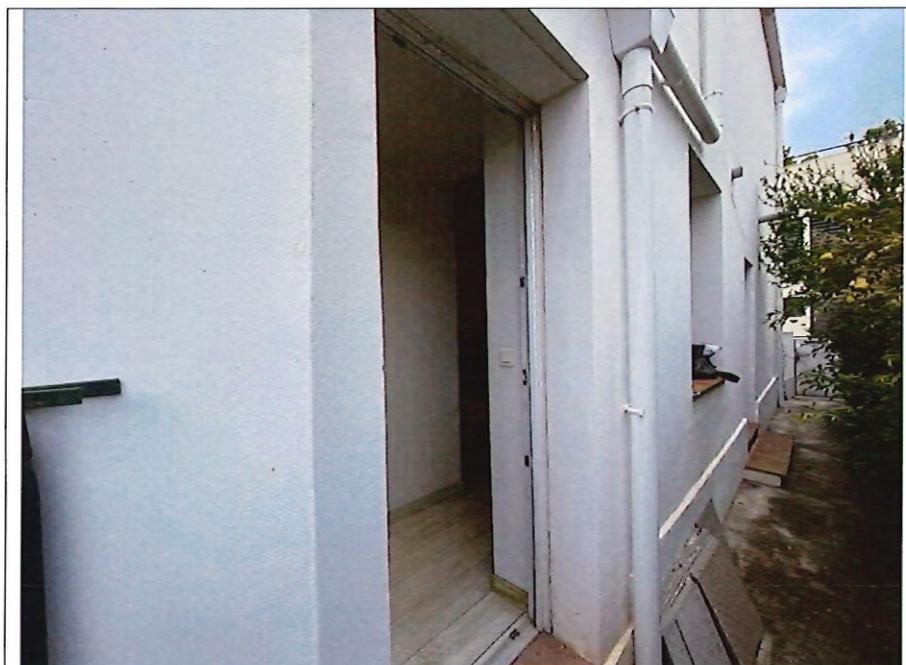
Cette partie est accessible par la façade Sud au moyen d'une porte-fenêtre, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. nous trouvons alors la pièce à usage de bureau.

BUREAU – 15.86 m².

Il s'agit d'une pièce en L aérée et éclairée au Sud par une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles.

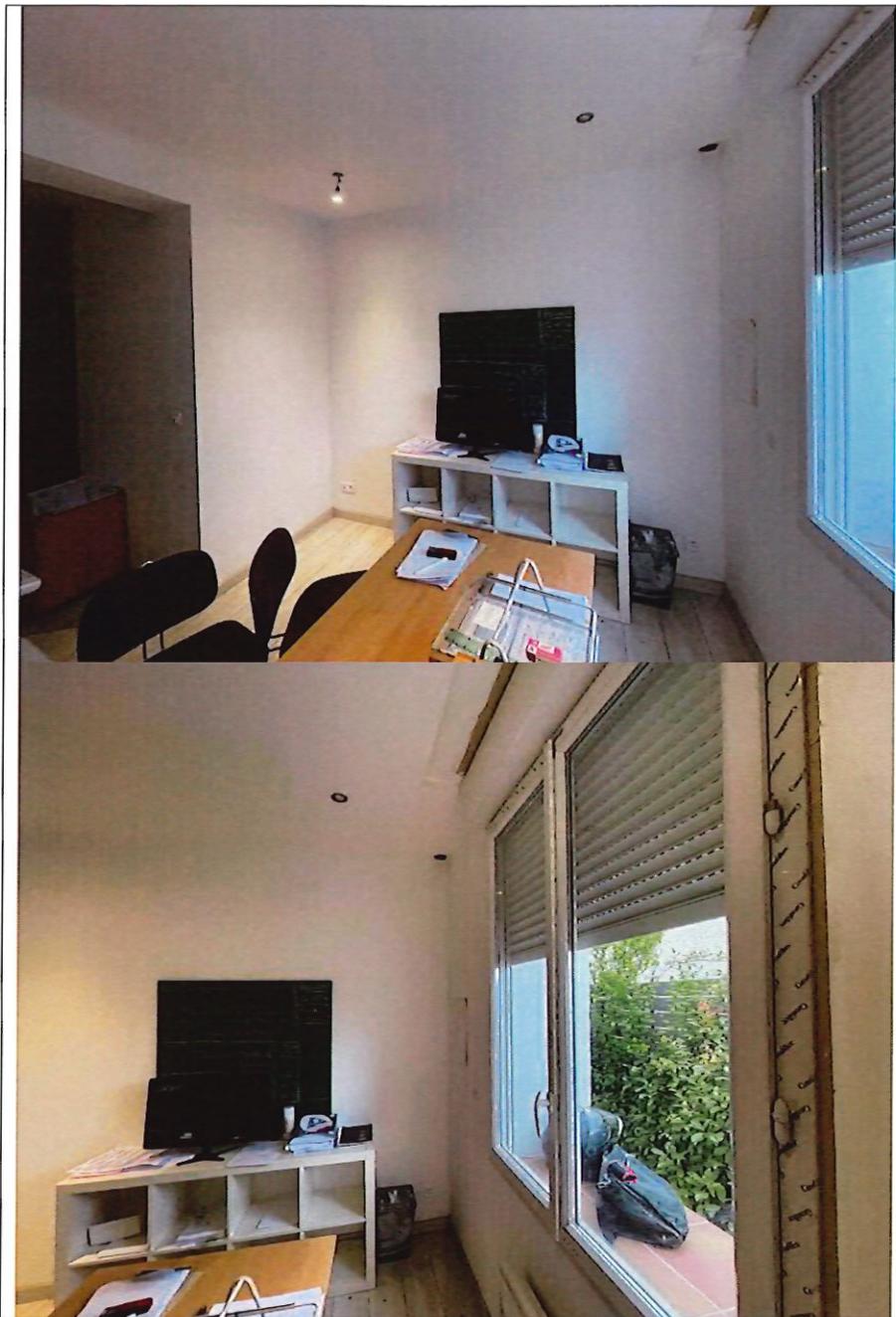
Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

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

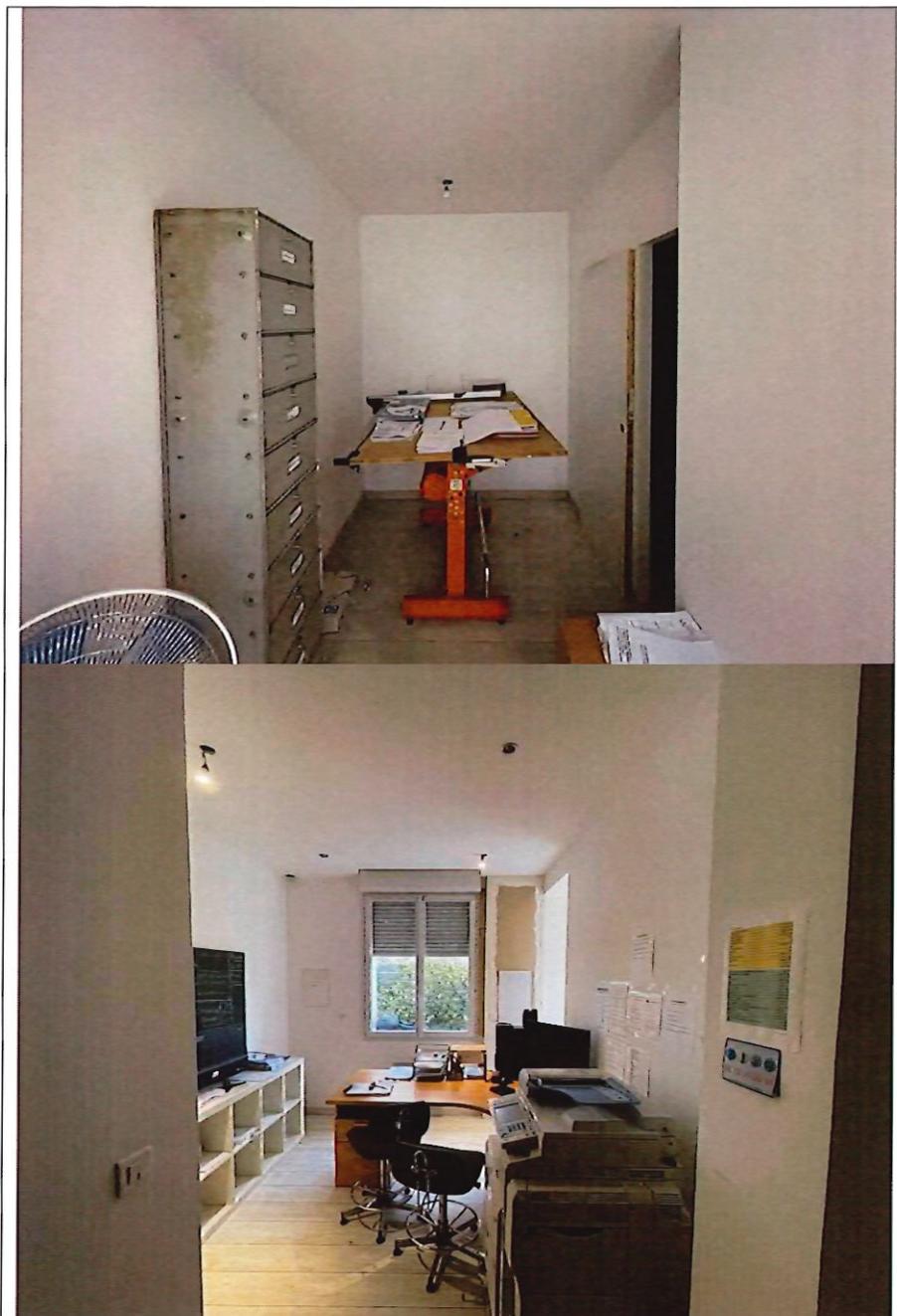




A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'J' or 'L', located in the bottom right corner of the page.



2





Sans porte de communication nous accédons à des sanitaires.

SANITAIRES – 2.31 m²

Il s'agit d'une pièce à l'état brut de maçonnerie et d'une chape de ragréage au sol, de Siporex ou de doublages aux murs et en plafond. Quelques réseaux ont été tirés. L'ensemble est inachevé.

Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche est en cours de pose.



TROISIEME PARTIE DU LOCAL

BUREAU – 11.96 m² :

Ce lot situé en limite Ouest est accessible par la façade Ouest au moyen d'une 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.

Il s'agit d'une pièce unique, également aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants, menuiseries en aluminium, l'obscurité étant là encore assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est composé d'un parquet stratifié comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond sur doublages avec spots encastrés.

Un tableau électrique est présent dans la pièce.





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





2

DÉPENDANCES

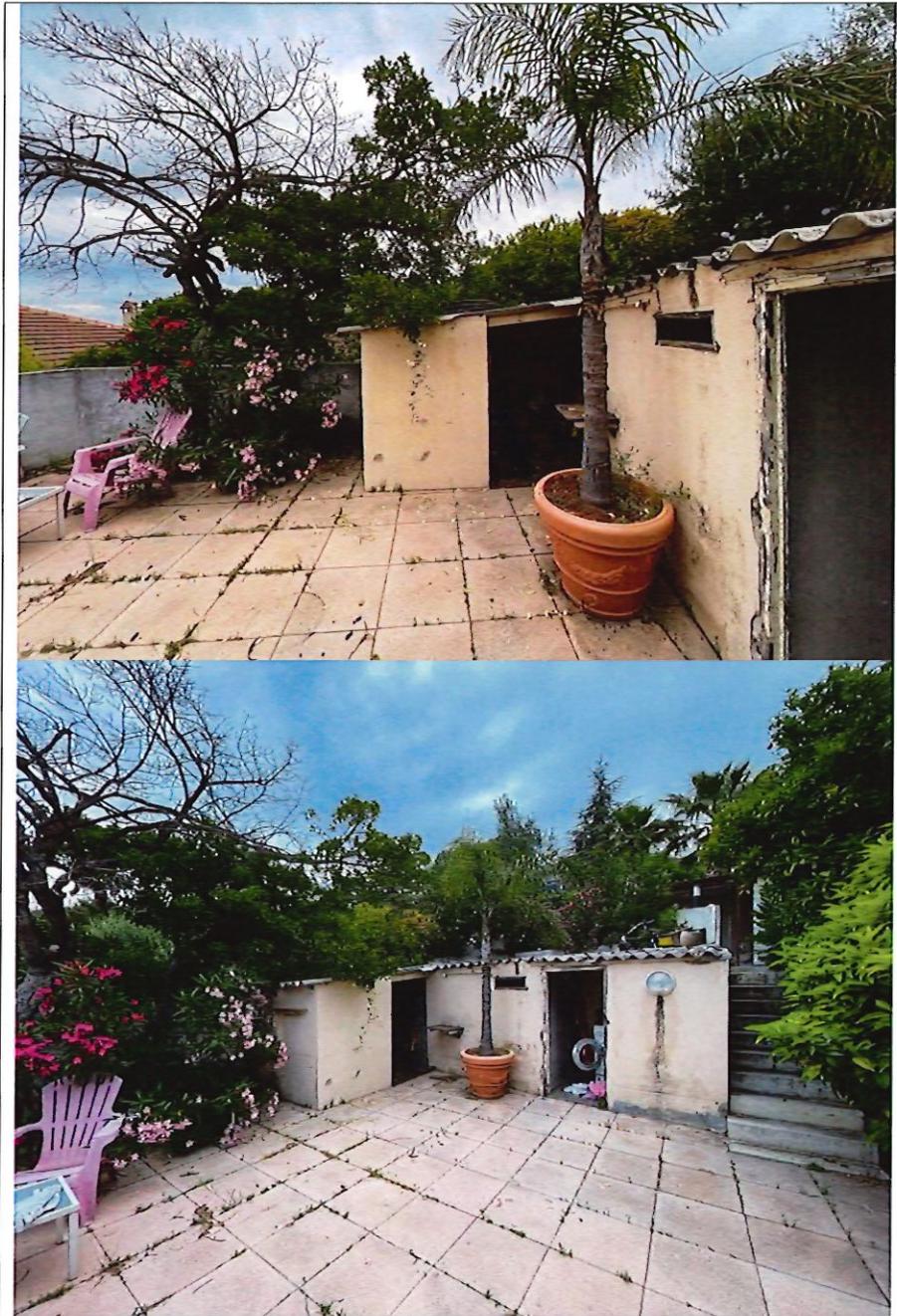
Elles sont bâties dans le jardin d'agrément lequel est en grande partie composé de dalles de béton au sol.

Il s'agit d'un bâti en L composé d'une maçonnerie ancienne, en mauvais état, et couvert de plaques ondulées de type fibrociment. L'ensemble n'est ni hors d'eau, ni hors d'air, mais dispose d'alimentations en électricité et en eau.

Le jardin permettant l'accès à ces dépendances se situe à l'Ouest du bâti.

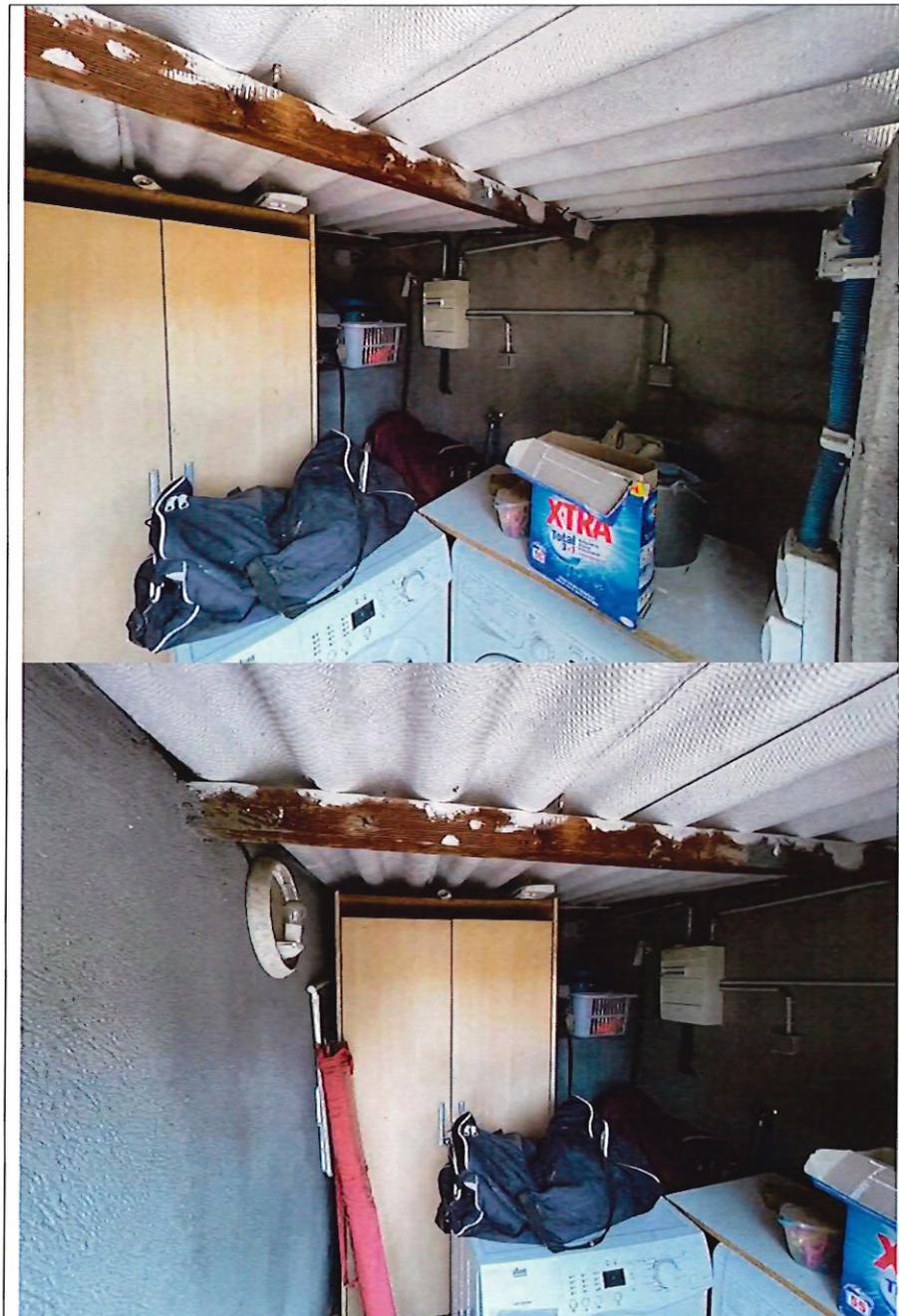
Elles mesurent respectivement 3.65 m², 3.68 m² et 6.85 m².



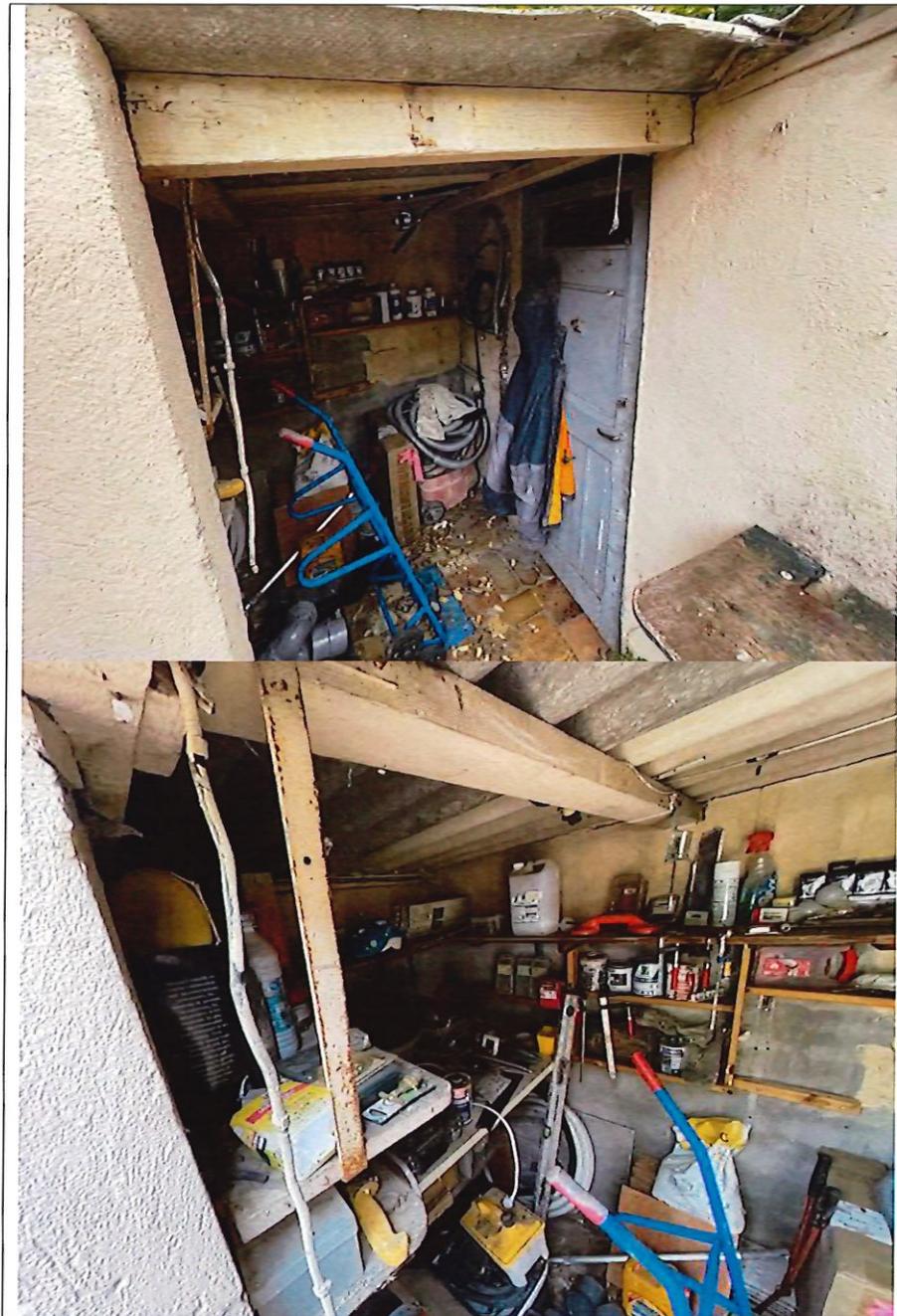




A small, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



2



2



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par un associé de la société propriétaire.

CHARGES ET TAXES

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

Il n'y a pas de syndic.

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..... 15.84 M²
- PIECE VOISINE..... 10.90 M²
- PIECE SOUS ESCALIER 1.10 M²

BUREAU CENTRE :

- BUREAU 15.86 M²
- SANITAIRES 2.31 M²

BUREAU CENTRE :

- BUREAU 11.96 M²

TOTAL.....57.97 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.

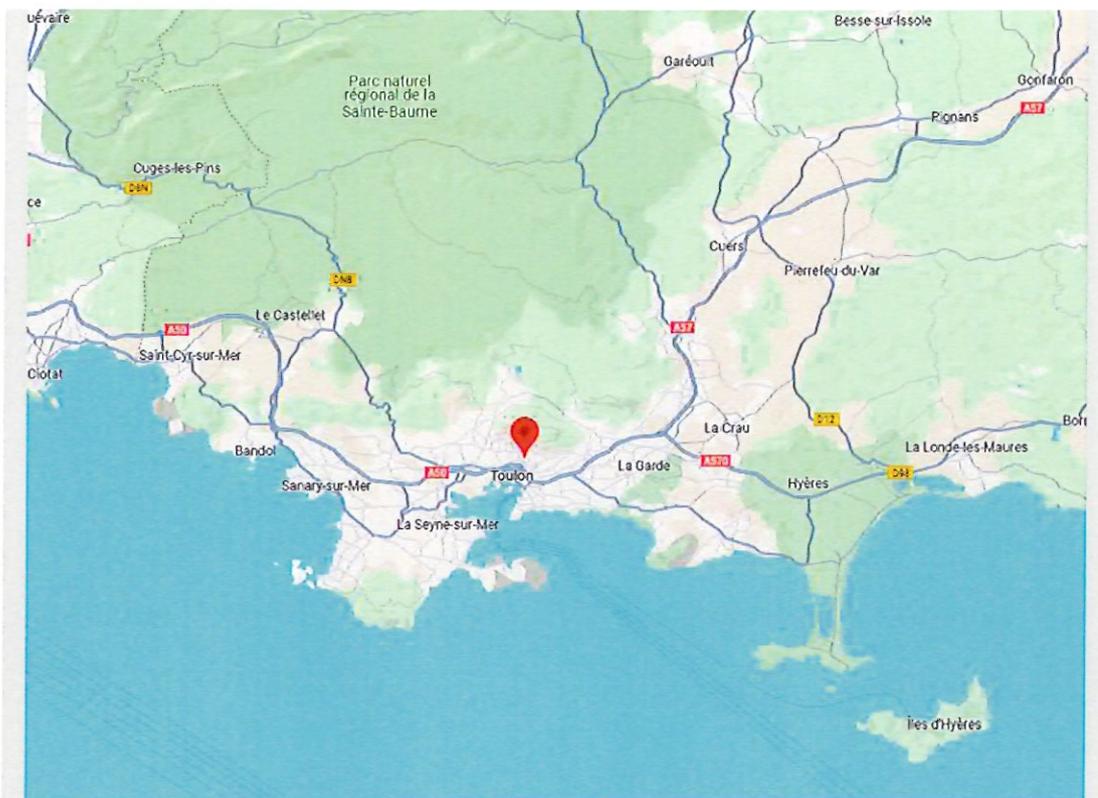
ENVIRONNEMENT

Le bien se situe dans un quartier résidentiel de la haute ville de Toulon (Var), à proximité de l'Hopital Sainte Anne et de la Préfecture.

Le centre ville, la gare sont proches comme des commerces et commodités.

Le quartier est bien desservi par les transports en communs.

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.

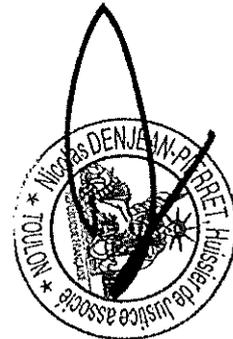
-----Ω-----

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 10h15.

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

