

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices 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 RÉSIDENCE LES CANOUBIERS II
CONTRE SUCCESSION VACANTE JOACHIM
NOS REF : 197092 / 16-24-11-03562

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

ET LE : SIX JANVIER

A LA REQUETE DU :

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence LES CANOUBIERS II, sis Avenue Louis Bernard, 83250 LA LONDE LES MAURES, pris en la personne de son syndic en exercice, le cabinet FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée au capital de 151.428 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 308 174 523, dont le siège social est sis 95 Rue Montebello, Caserne Montety, 83000 TOULON, elle-même prise en son établissement de LA LONDE LES MAURES situé 8 Avenue Georges Clémenceau, 83250 LA LONDE LES MAURES, agissant poursuites et diligences de son président en exercice demeurant de droit audit siège social.

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 de laquelle il a élu domicile.

*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 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).

Me suis transporté, ce jour, à 09 heures 30, sur le territoire de la commune de : LA LONDE LES MAURES (VAR) – 410 Boulevard Louis Bernard.

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- Messieurs Alain FOIS 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 20 février 2024 (RG 23/02115), devenu définitif suivant certificat de non-appel en date du 6 mai 2024.
- Un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires du 23 juillet 2024.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

La succession vacante de Monsieur Kurt, Hermann JOACHIM,
né le 5 décembre 1942 à DERNBACH (Allemagne),
en son vivant demeurant :
400 Boulevard Louis Bernard, 83250 LA LONDE LES MAURES,

décédé le 10 mars 1997 à WIESBADEN (Allemagne),
représentée par le Service des Domaines en la personne de Monsieur le Directeur
Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes,
es qualité de curateur de la succession vacante,
désigné par jugement rendu par Monsieur le Premier Vice-président du Tribunal
judiciaire de Toulon le 6 janvier 2022, suivi d'un jugement rectificatif du 3 mars 2022,
domicilié en cette qualité 25 Bis Rue Delille, 06000 NICE.

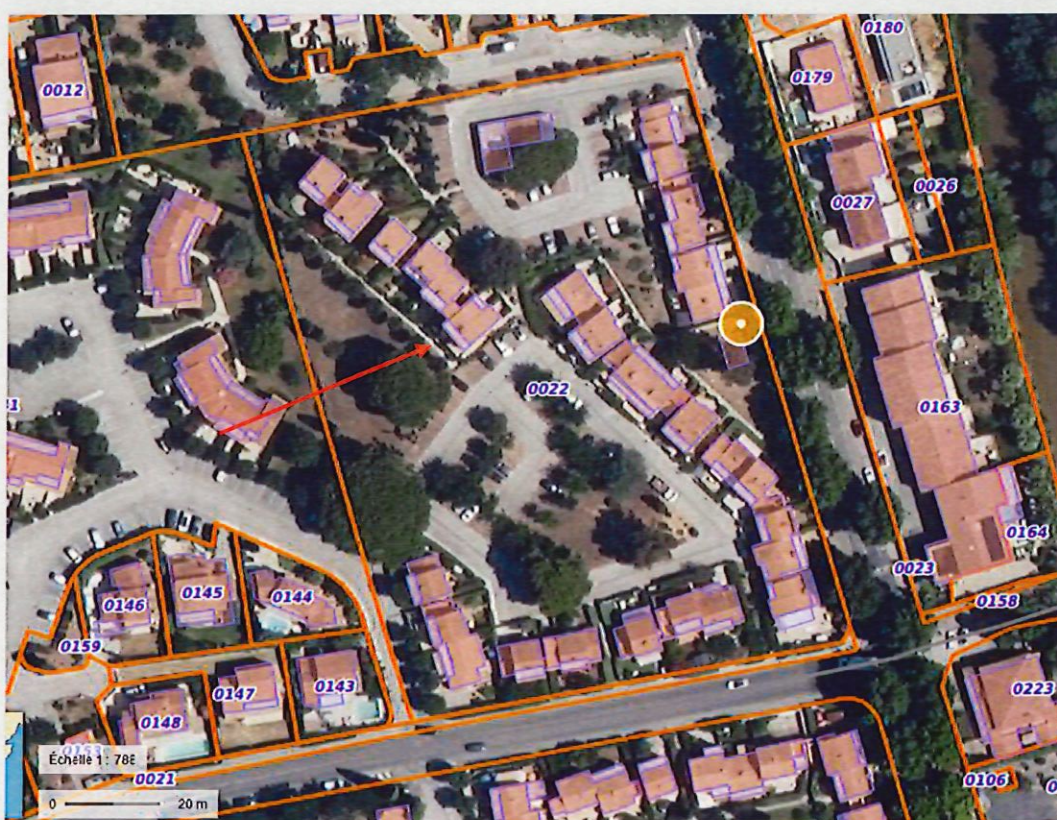
D E S I G N A T I O N

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de LA LONDE LES MAURES (83250), 410 Boulevard Louis Bernard, dépendant de la copropriété LES CANOUBIERS 2, figurant sur la parcelle cadastrée BB 22, pour une contenance de 1ha, 19a, 47ca, soit 11947 m², les lots de copropriété suivants :

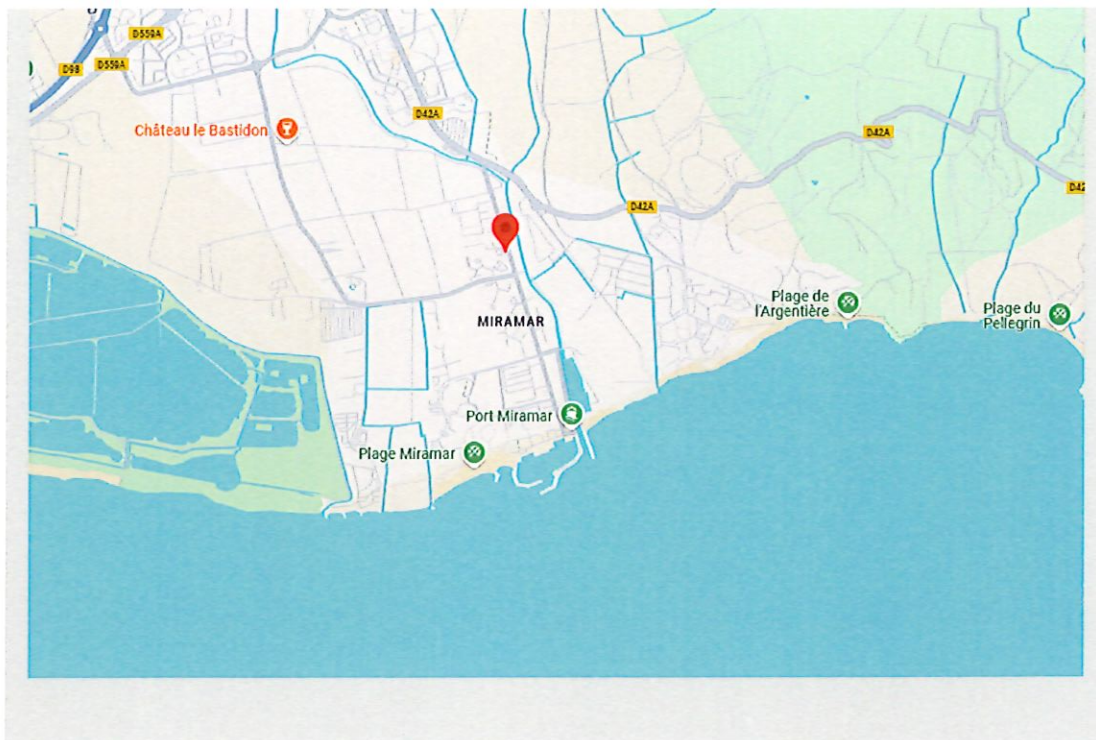
- Le **LOT N°36** consistant en un appartement situé au 2^{ème} étage
- Le **LOT N°95** consistant en un parking situé au rez-de-chaussée

PLANS



2





2

DESCRIPTION

Les biens dont il s'agit consistent en deux lots de copropriété : le lot n°95 un parking et le lot n°36 un appartement.

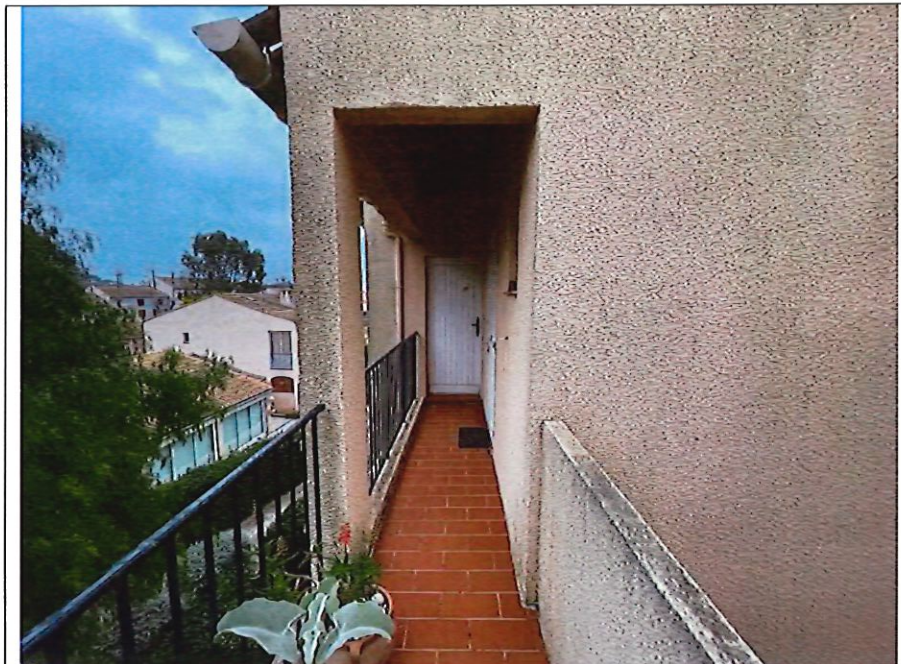
Ils dépendent d'un ensemble immobilier ancien composé de plusieurs bâtiments et de plusieurs entrées par bâtiment, peu élevés, bâtis au sein d'espaces verts communs et de places de stationnement.



12



2



LOT N°36 – APPARTEMENT

L'appartement de type studio/T2 se situe dans un bâtiment au 2^{ème} et dernier étage, porte palière de droite au sommet de l'escalier.

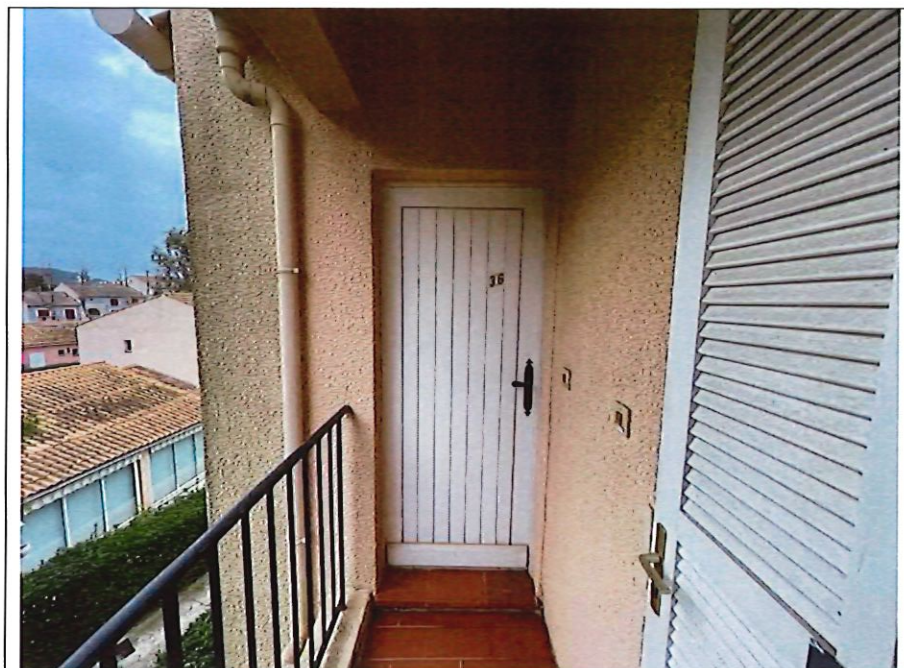
Cet appartement est dépourvu de système de chauffage.

Les menuiseries sont en simple vitrage.

Les aménagements intérieurs sont anciens.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte en bois disposant d'une serrure centrale.

Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.



VESTIBULE D'ENTRÉE – 2.49 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle. Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont en bois.

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

Une trappe d'accès aux combles est présente dans la pièce, ainsi qu'un placard de rangement mural.

Présence dans la pièce du tableau électrique.





CHAMBRE – 5.29 m² :

Cette pièce est de toute petite dimension.

Elle se situe face à la porte d'entrée.

Elle est exposée Est et rectangulaire.

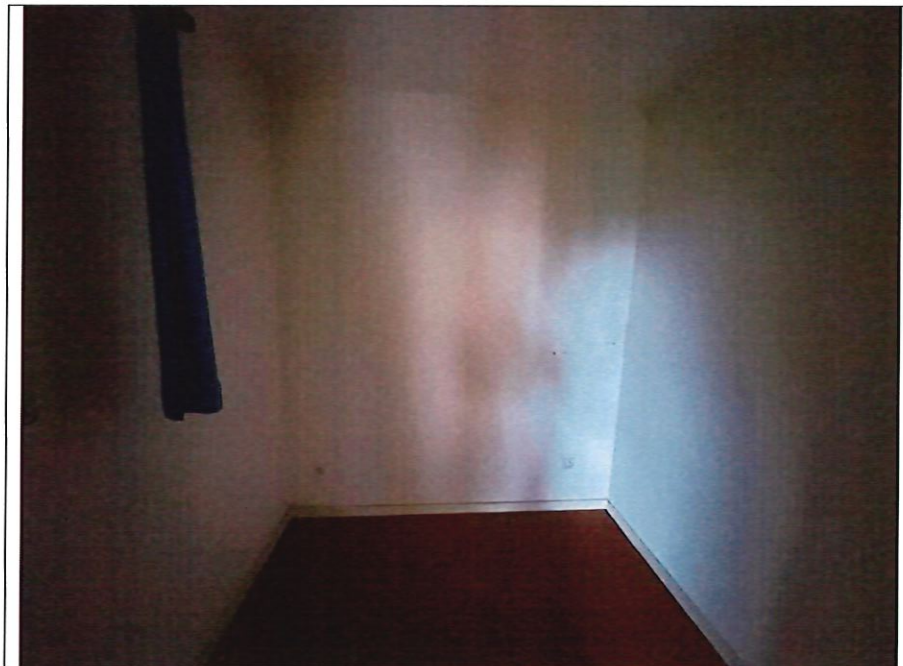
Elle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est exposée Est au moyen d'une fenêtre à un battant, petits carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

Le sol est recouvert d'une moquette ancienne. Les plinthes sont bois.

Les murs sont enduits d'une peinture crépie type gouttelettes, et ce comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.







SALLE DE BAINS – 3.23 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au moyen d'une petite fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage.

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

Les murs sont enduits de peinture type gouttelettes, comme en plafond.

Equipements :

- Un lavabo mural suspendu avec mélangeur eau chaude/eau froide,
- Une baignoire de petite dimension ancienne avec mélangeur eau chaude/eau froide,
- Un bidet assorti,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.







PIECE PRINCIPALE -- 13.93 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, petits carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes à deux battants.

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

Les murs et le plafond sont enduits d'une peinture crépie de type gouttelettes.

Nous trouvons dans cette pièce une petite cuisine table-top avec une plaque cuisson deux feux, un emplacement pour réfrigérateur, ainsi qu'un évier un bac inox. Les meubles hauts et bas sont en stratifié.

Un placard de rangement mural abrite quant à lui le cumulus d'eau chaude.

A noter l'absence de dispositif de chauffage.

2







2

Par la porte-fenêtre nous accédons à un balcon donnant une vue dégagée sur les espaces verts de la copropriété. Il mesure 5.27 m².



LOT N°95 – PARKING

Celui-ci est situé à l'Est du bâtiment. Il s'agit d'un parking extérieur matérialisé par une peinture de signalisation sur une bordure béton. Il est à proximité de l'accès à l'immeuble et à l'appartement.





MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont inoccupés.

SYNDIC

FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée au capital de 151.428 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 308 174 523, dont le siège social est sis à 95 Rue Montebello – Caserne Montety, 83000 TOULON, prise en son établissement de LA LONDE LES MAURES situé 8 Avenue Georges Clémenceau, 83250 LA LONDE LES MAURES.

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière est de 680 € au titre de l'année 2023.

Les provisions pour charges pour la période du 01.10.24 au 31.03.25 sont de :

Lot 36 : 171,04 € outre 8.51 € au titre du Fonds ALUR,

Lot 95 : 7,67 € outre 0,39 € au titre du 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

LOT N°36 : APPARTEMENT

- VESTIBULE D'ENTREE	2.49 m ²
- CHAMBRE	5.29 m ²
- SALLE DE BAINS	3.23 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	<u>13.93 m²</u>
TOTAL.....	24.87 m ²

LOT N°95 : PARKING

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.

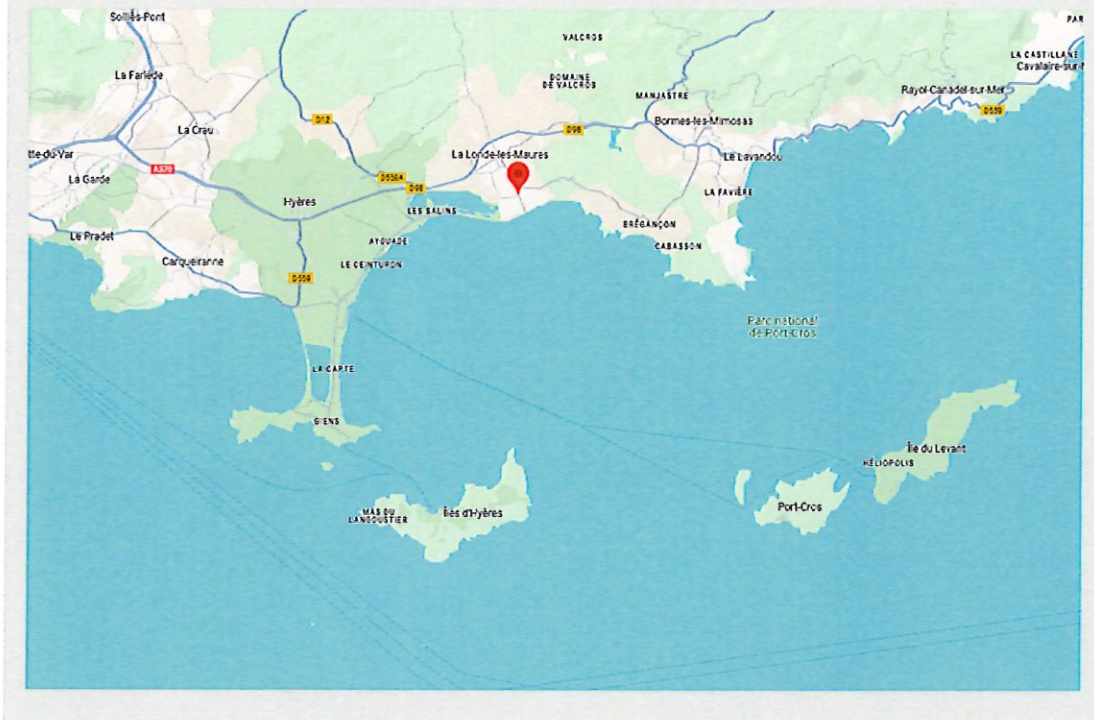
ENVIRONNEMENT

Les biens se situent dans un ensemble Immobilier à caractère saisonnier. La résidence est très occupée en saison estivale et très peu occupée en dehors.

L'ensemble est proche du port de plaisance et des plages mais éloigné du centre ville de la Londe Les Maures.

L'immeuble est dépourvu d'ascenseur.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



-----38-----

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, j'ai clôturé nos opérations préliminaires.

Ayant terminé mes opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui m'était confiée, je me suis retiré.

Et, de retour à notre Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :



2