

**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**  
**Société Titulaire d'Offices 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](http://www.etude-huissier.com)  
Courriel : [contact@etude-huissier.com](mailto: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 : JOSE**

**NOS REF : 200965 / 10-25-03-02286**

**PROCES-VERBAL EFFECTUÉ**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,**

**ET LE : VINGT-NEUF AVRIL**

**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 14 heures, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), « LE CYGNE 3 » 155 Avenue Franklin Roosevelt.

**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 Alain Morgavi, témoins.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 7 février 2024.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 7 mai 2024 Sages 8304P04 Volume 2024V n°2130, faisant suite à l'inscription d'hypothèque provisoire publiée le 3 juin 2022 Sages 8304P04 Volume 2022V n°4710.

**AFIN DE PROCÉDER A :**

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

***Madame Sarah JOSE,***  
née le 19 novembre 1994 à ORANGE (84),  
de nationalité française,  
demeurant 115 Avenue Franklin  
LE CYGNE 3  
83000 TOULON

**DÉSIGNATION**

Sur la Commune de TOULON (Var), « LE CYGNE », 155 avenue Franklin Roosevelt, figurant sur la parcelle d'assise cadastrée Section BZ N° 117, pour une contenance de 63a 35ca, les lots de copropriété n° 113 et n°264 :

- Lot n°113 : bât A, cage E, une cave au sous-sol,
- Lot n°264 : Bât A , cage E, un appartement au 4<sup>ème</sup> étage.



## PLANS





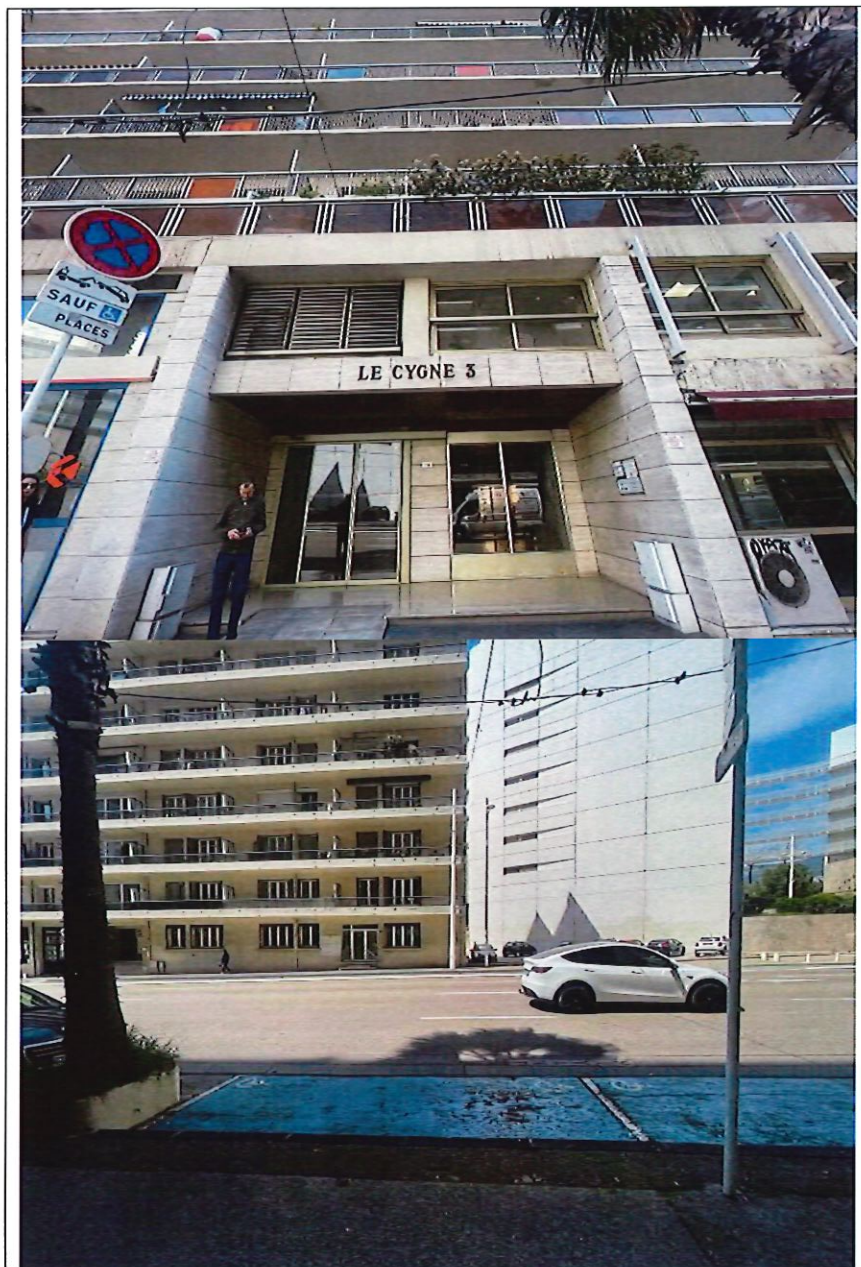


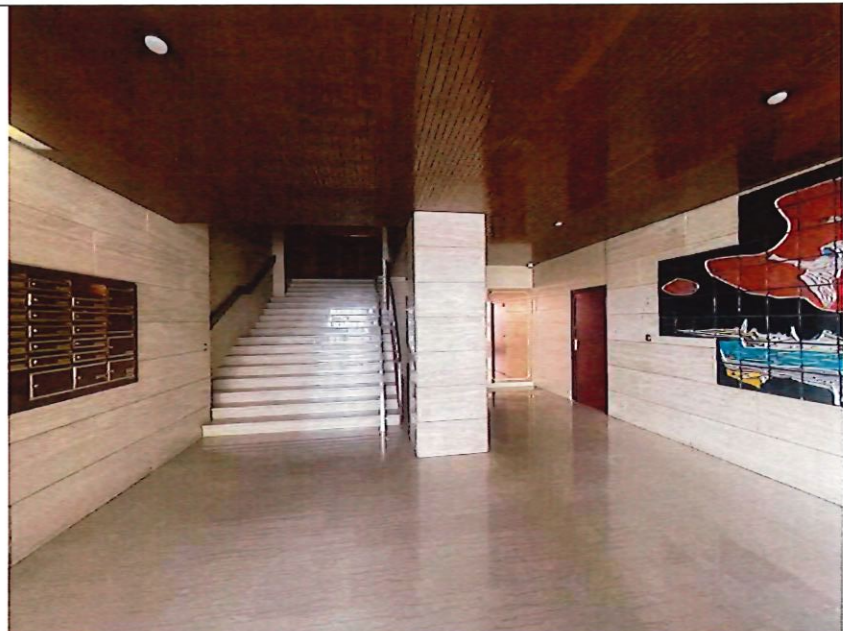


## DESCRIPTION

Les biens dont s'agit consistent en un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage, porte palière de gauche de l'escalier et ascenseur E et une cave au sous-sol de l'immeuble.

Ils dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « Le Cygne » composé de plusieurs bâtiments mitoyens le long de l'avenue Franklin Roosevelt.





2





2



Il s'agit d'un appartement de type T2 (T2 bis) composé de :

- Un vestibule d'entrée,
- Une pièce principale,
- Une chambre,
- Une cuisine indépendante,
- Une salle d'eau,
- Un WC indépendant,
- Un couloir de dégagement,
- Deux balcons.

Le chauffage est collectif.

Les menuiseries sont en double vitrage.

L'accès s'effectue par une porte en bois verni, disposant d'un verrou haut et d'une serrure centrale.



2



Nous trouvons immédiatement un vestibule d'entrée distribuant les pièces.

#### **VESTIBULE D'ENTRÉE – 5.70 m<sup>2</sup> :**

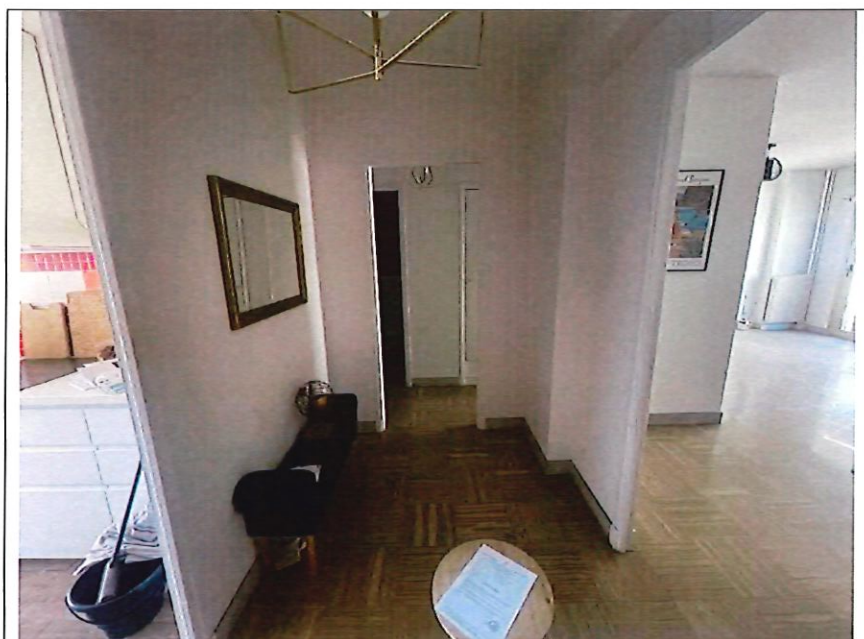
Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, bénéficiant de la luminosité des pièces voisines.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, type marbre. Les plinthes sont assorties.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

#### Equipements :

- Un interphone,
- Le tableau électrique.







Sans porte de communication nous accédons à la cuisine.

**CUISINE – 9.35 m<sup>2</sup> :**

Il s'agit d'une grande pièce rectangulaire aérée et exposée à l'Est au moyen d'une porte-fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé d'un parquet stratifié. Absence de plinthes.

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond.

La cuisine est aménagée de meubles hauts et bas, en stratifié de couleur blanche, avec alimentations et évacuations pour électroménagers.

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

La pièce donne sur un balcon exposé Est lequel mesure 10.65 m<sup>2</sup> de surface.



2





2

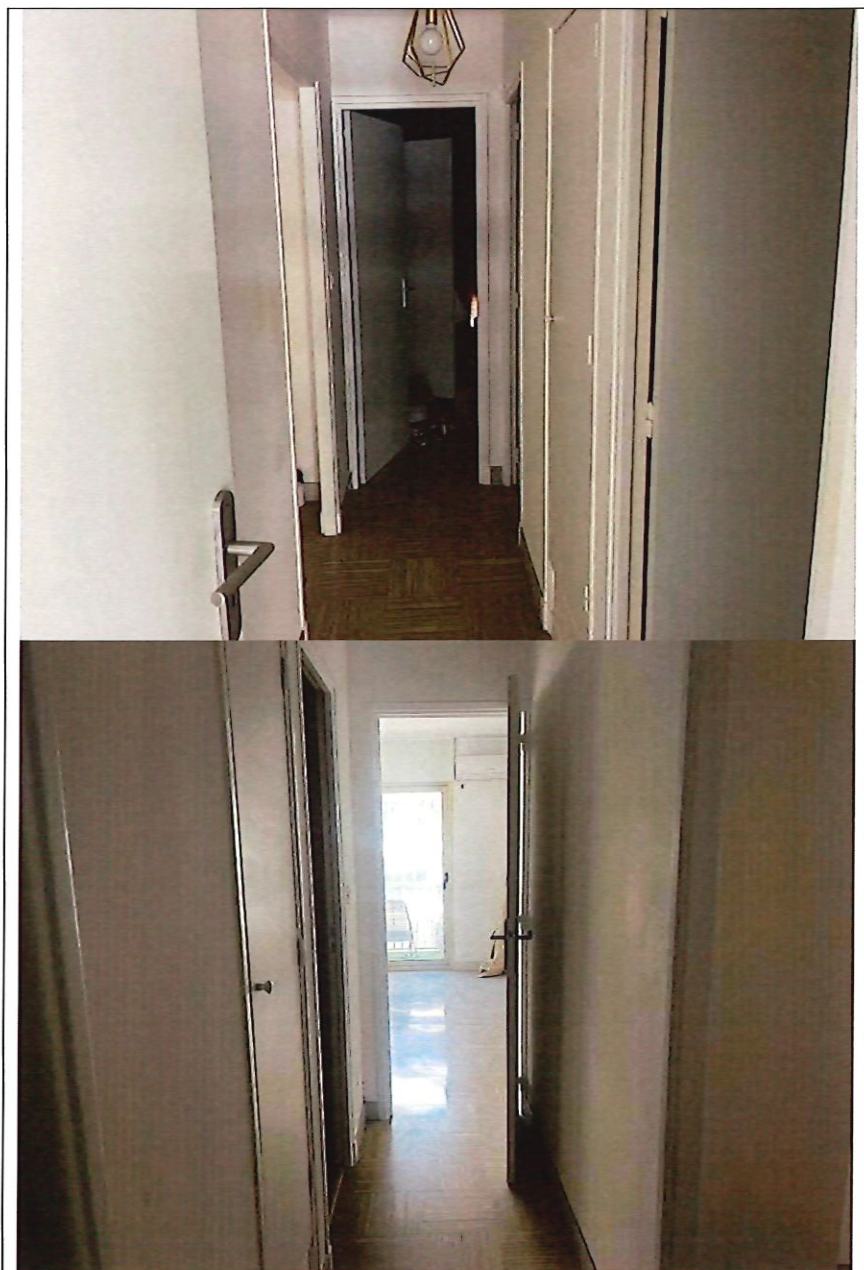
### COULOIR DE DÉGAGEMENT – 3.15 m² :

Celui-ci distribue la pièce principale, les sanitaires et la pièce de nuit. Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, imitation marbre. Les plinthes sont assorties.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

Nous y trouvons un placard de rangement mural.



Par une porte de communication nous accédons à la chambre.

2



### CHAMBRE – 15.15 m<sup>2</sup> :

Cette pièce rectangulaire exposée Est est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois enduite de peinture de couleur blanche.

La pièce est aérée et éclairée à l'Est par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, 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, imitation marbre. Les plinthes sont assorties.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce un radiateur de chauffage à fluide et un grand placard de rangement mural.







**LOCAL WATER-CLOSET – 1.20 m² :**

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

Le sol est composé d'un parquet stratifié.

Les murs sont recouverts de faïence murale jusqu'à hauteur d'environ 1,20 m. Pour le reste ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipement :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche avec réserve d'eau encastrée.



2

### **SALLE D'EAU – 4.10 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce rectangulaire et aveugle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé d'un parquet stratifié.

Les murs sont recouverts de faïence jusqu'à hauteur d'environ 1,20 m et 2 m autour de la cabine de douche.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche, laquelle est en mauvais état.

#### Equipements :

- Un meuble-vasque double avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Une cabine de douche avec bac receveur à l'italienne,
- Un radiateur de chauffage à fluide.



2





### **PIECE PRINCIPALE – 30,35 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce en L est largement aérée et éclairée à l'Ouest au moyen de deux baies vitrées à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage par vantail. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, imitation marbre. Les plinthes sont assorties.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce deux radiateurs de chauffage à fluide et un module interne de climatisation.



2



2





2



2



Le tout donne sur un balcon exposé sur l'Avenue Franklin Roosevelt où un groupe de climatisation est présent.





2





### LOT N° 113

Les caves de l'immeuble sont situées au sous-sol de l'immeuble.

Le lot numéro 113 n'a pu être identifié, les caves ne sont pas numérotées et personne sur place n'a pu nous renseigner pour identifier l'emplacement de ce lot.

### MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est inoccupé.

### SYNDIC

SAS FONCIA TOULON 95 rue Montebello, 83000 TOULON

### CHARGES ET TAXES

La taxe foncière est inconnue.

Les provisions pour charges sont d'environ 383, 96 € par trimestre (17,83 € de cotisation Fonds travaux et 366,13 € de Provisions sur charges)

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 .....	5.70 m <sup>2</sup>
- CUISINE .....	9.35 m <sup>2</sup>
- COULOIR DE DÉGAGEMENT .....	3.15 m <sup>2</sup>
- CHAMBRE .....	15.15 m <sup>2</sup>
- LOCAL WATER-CLOSET .....	1.20 m <sup>2</sup>
- SALLE D'EAU .....	4.10 m <sup>2</sup>
- PIECE PRINCIPALE .....	30.35 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>69.00 m<sup>2</sup></b>

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 immeuble de standing du center ville Est de Toulon.

Proche du port, du stade et du centre commercial Mayol, du centre ville et du quartier de la Rode.

La résidence est bien entretenue.

Au rez-de-chaussée se trouvent des commerces et de nombreuses professions libérales occupent les étages.

### 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.

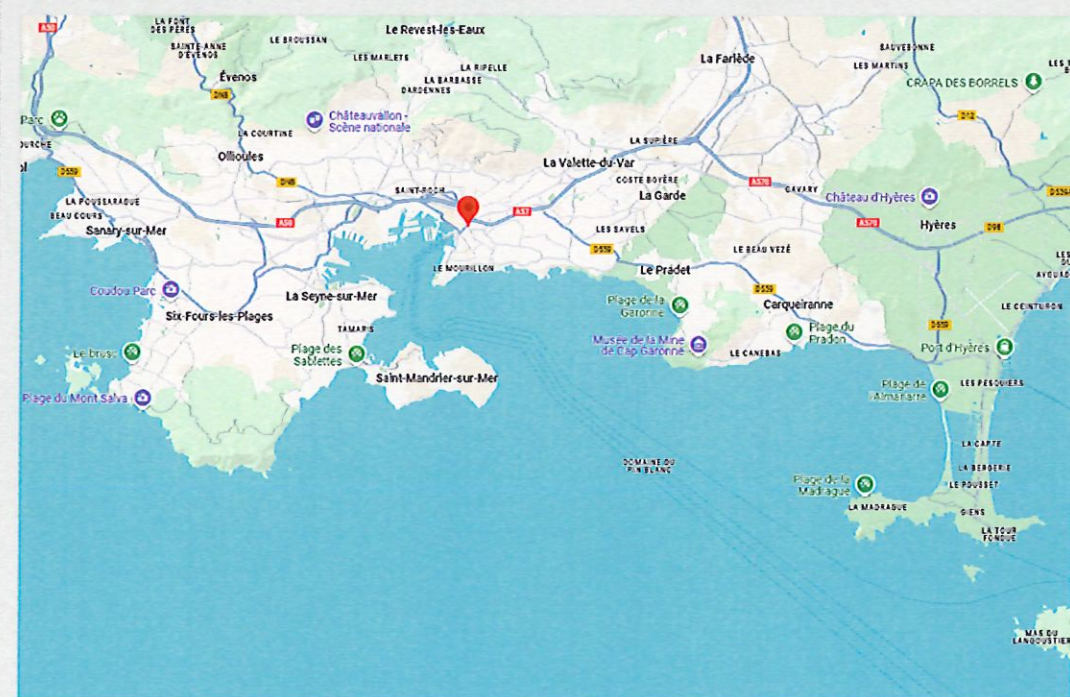
En matière d'économie, Toulon possède un tissu économique dynamique, avec un fort accent sur les secteurs maritime, touristique et du numérique. La ville abrite un grand nombre d'entreprises et est un centre économique important de la région.

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.



2

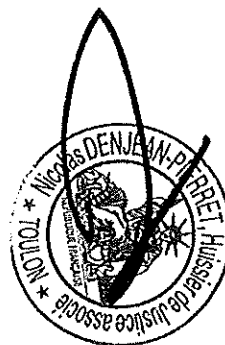
-----0380-----

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 :



2