

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

Société Titulaire d'Offices de Commissaires de Justice

227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON

Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 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



PROCÈS-VERBAL

DESCRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : DUPONT
CONTRE : DUPONT
NOS REF : 204007/19-25-07-04549

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

ET LE : VINGT-DEUX OCTOBRE

A LA REQUÊTE DE :

Madame Sylvie DUPONT, née le 13 février 1961 à PETITE-SYNTHÉ, de nationalité française, demeurant 30 Chemin de Saint Georges, 83143 LE VAL.

Ayant pour avocat constitué **Maître Jean-Baptiste POLITANO**, avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 59 Avenue Maréchal Foch, 83000 TOULON, au Cabinet duquel elle 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 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 11 heures, sur le territoire de la commune de : CARQUEIRANNE (VAR), 1700 Avenue de Font Brun.

ASSISTÉ DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement réputé contradictoire, rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon (RG n°23/04280) le 5 décembre 2024.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Madame Michèle Nicole, Paulette DUPONT,
née le 4 novembre 1959 à PETITE-SYNTHÉ (59640)
de nationalité française,
demeurant Quartier Les Clos – Route de Marseille – 83860 NANS LES PINS

Monsieur Jean-Charles Henry, Claude DUPONT,
né le 19 février 1962 à PETITE-SYNTHÉ (59640)
de nationalité française,
demeurant 6 Avenue de la Chesnaie – 95220 HERBLAY

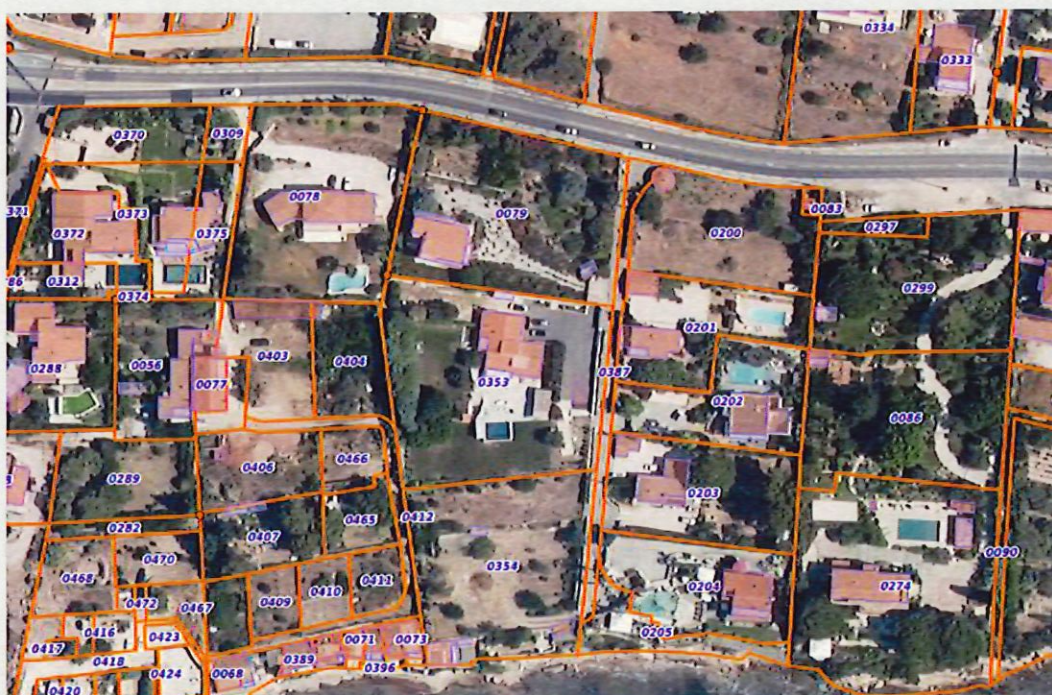
Madame Sylvie DUPONT,
née le 13 février 1961 à PETITE-SYNTHÉ,
de nationalité française,
demeurant 30 Chemin de Saint Georges, 83143 LE VAL.

D É S I G N A T I O N

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de CARQUEIRANNE (VAR), un immeuble sis 1700 Avenue de Font Brun, cadastré Section AR 79, Lieudit CD 559, d'une contenance totale de 25a 96ca.

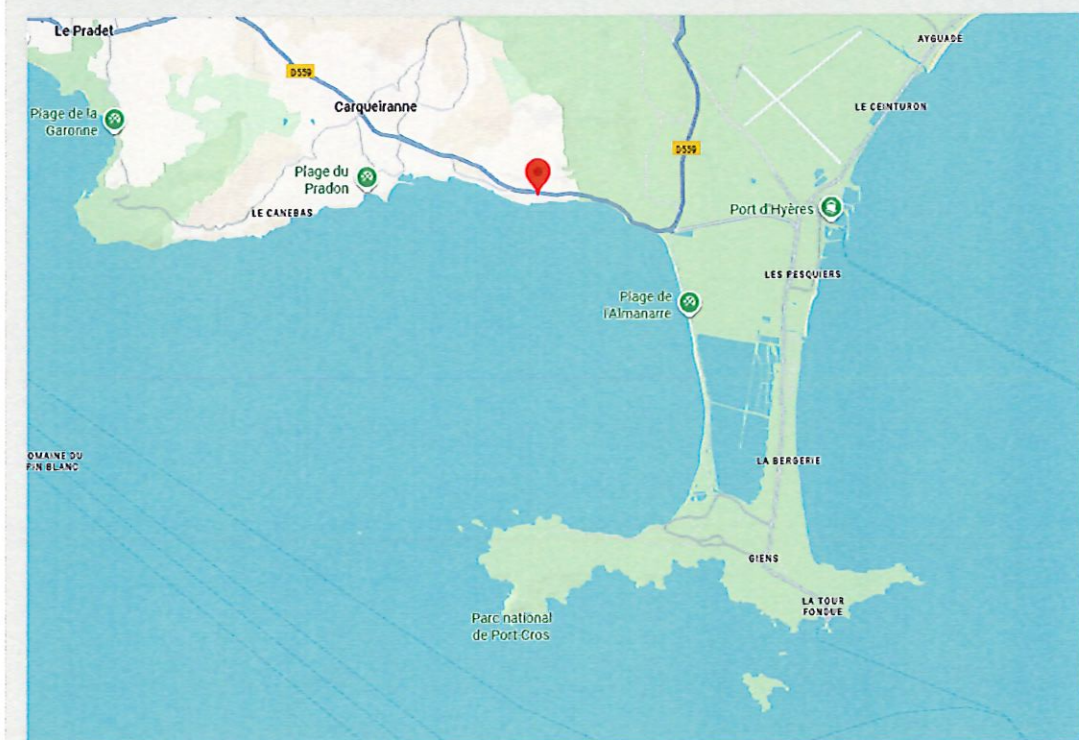
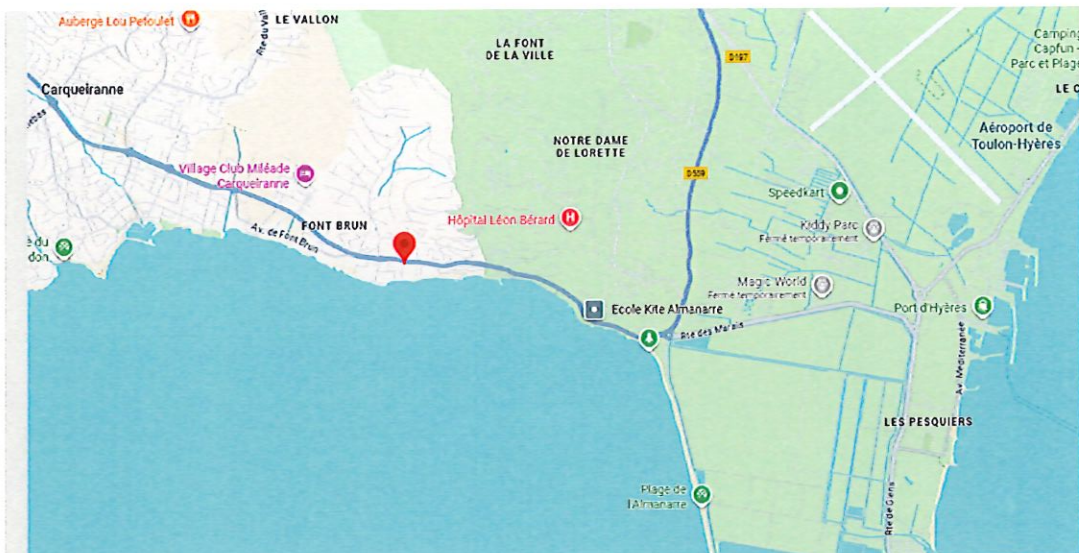
PLANS



2



2



DESCRIPTION

Le bien consiste en une maison élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée et bâtie sur un terrain plat et clos accessible par un chemin privé protégé par un portail.

L'accès au terrain et à la maison s'effectue par un portail à deux battants en bois pourvu d'un automatisme, lequel semble être hors service.

La maison, de construction traditionnelle maçonnerie provençale, dispose d'un crépi écrasé, d'une toiture à deux pentes en tuiles de type mécaniques de type canal avec génoise à un rang. Quelques avancées et terrasses périphériques sont présentes, ainsi qu'une véranda sur le niveau haut.

Les menuiseries sont en simple vitrage.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique et par une chaudière gaz.

L'assainissement se fait par le tout à l'égout.

La maison est équipée d'un monte charge.





2







REZ-DE-CHAUSSÉE

Nous accédons à la maison par le rez-de-chaussée, façade Nord, par une porte d'entrée en bois disposant d'une serrure centrale. Elle donne accès immédiatement au vestibule d'entrée et couloir dégagement.



VESTIBULE D'ENTRÉE / COULOIR DÉGAGEMENT – 9.20 m² :

Il s'agit d'une pièce en L et aveugle distribuant les pièces du rez-de-chaussée.

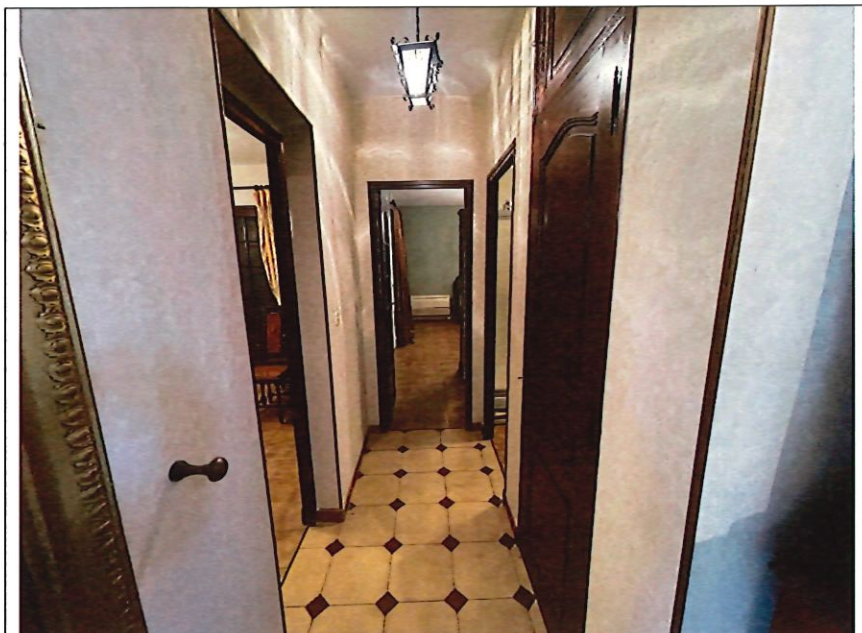
Le sol est composé de carreaux de carrelage avec cabochons. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Un placard de rangement mural est présent dans la pièce, ainsi qu'un accès au niveau supérieur par un escalier.





GARAGE – 36.61 m² :

L'accès au garage s'effectue par une porte en bois à panneaux.

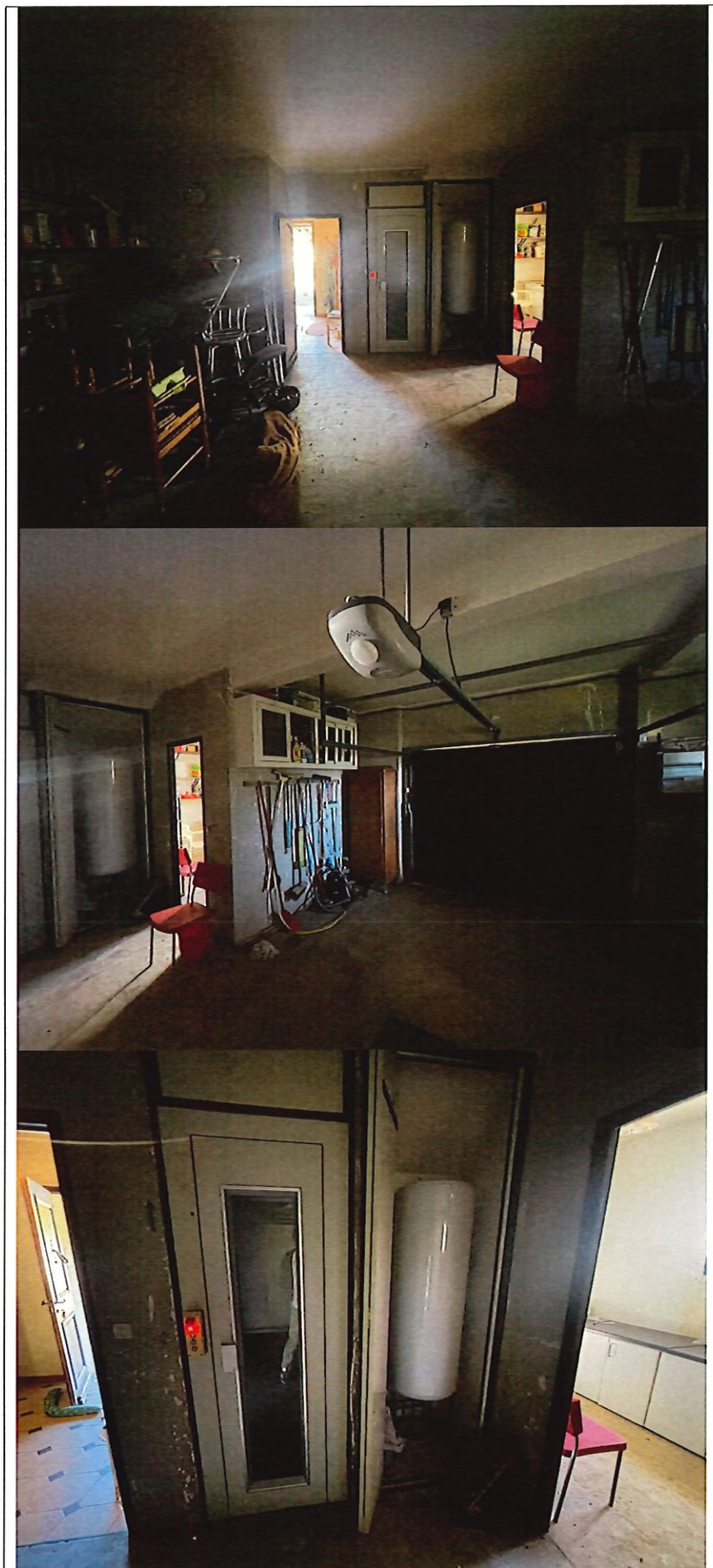
Ce garage, à l'état brut de maçonnerie, est aéré et exposé au Sud au moyen d'une porte-fenêtre et d'une fenêtre avec barreaudages, la porte-fenêtre étant quant à elle équipée de volets.

Le sol est à l'état brut d'une dalle de béton. Nous y trouvons :

- Un accès au sous-sol,
- Une fausse à vidange,
- Le tableau électrique,
- Une porte de garage basculante manuelle,
- Un monte-charge desservant le 1^{er} étage,
- Un placard de rangement mural abritant le chauffe-eau.

2





Depuis cette pièce nous accédons à la buanderie ou atelier.

BUANDERIE (ATELIER) – 8.40 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en bois, quatre carreaux de vitre simple vitrage et grille de défense.

Le sol est à l'état brut de béton et les murs de maçonnerie sans doublage.

La pièce est alimentée en électricité.



CHAMBRE N°1 REZ-DE-CHAUSSEE – 23.48 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication en bois à panneaux.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre trois battants, l'obscurité étant assurée par des volets en bois. Les menuiseries sont en bois à simple vitrage, petits carreaux. Le même dispositif est présent à deux battants côté Ouest.

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

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.





CHAMBRE N°2 DANS LE FOND DU COULOIR DE DÉGAGEMENT CÔTÉ OUEST – 16.06 m² :

Cette pièce est accessible par une porte en bois ajourée de petits carreaux de verre.

Elle est aérée et éclairée par deux portes-fenêtres doubles, menuiseries en bois, petits carreaux simple vitrage, l'obscurité étant assurée par des volets en bois. L'un des dispositifs donne au Sud, l'autre au Nord sur le jardin.

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

Les murs sont habillés de tapisserie.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Présence dans la pièce d'un module interne de climatisation forme console.







SALLE D'EAU – 5.54 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte en bois à panneaux.

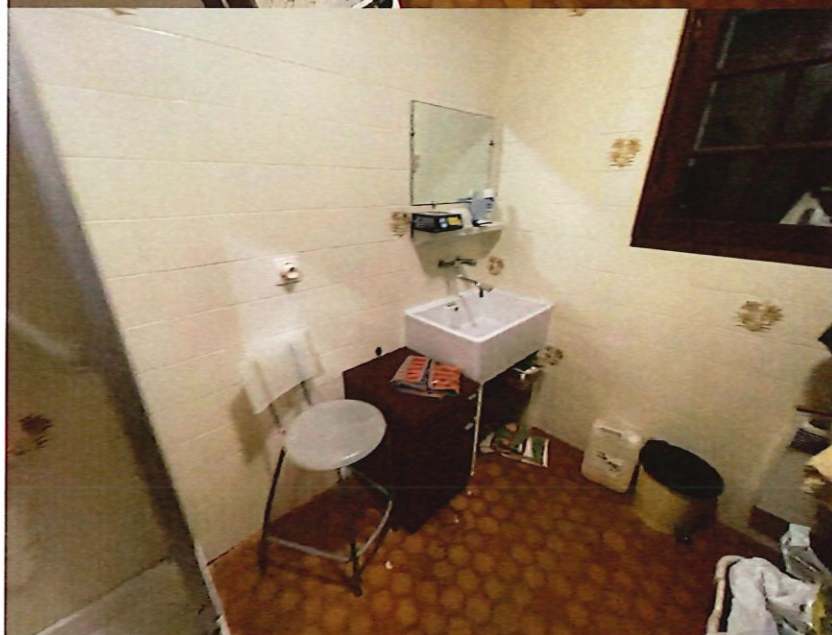
Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, six carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un lavabo de type ancien, pile, en faïence,
- Une cabine de douche avec bac receveur surélevé et paroi antiprojection.
- Un convecteur électrique.





LOCAL WATER-CLOSET – 1.61 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une petite fenêtre exposée Est. Elle est accessible par une porte en bois à panneaux.

Cette petite pièce est carrelée pour son sol et ses murs. Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

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



ESCALIER :

Cet escalier permettant d'accéder au niveau supérieur est maçonné et tournant. Les marches sont habillées de carreaux de carrelage avec cabochons, comme les contremarches. Les nez de marches sont en bois.

Cette cage d'escalier est aérée et éclairée par une fenêtre à un battant, menuiserie en bois, six carreaux de vitre simple vitrage. Une porte isole cet escalier du palier / dégagement.



PALIER / DÉGAGEMENT – 3.96 m² :

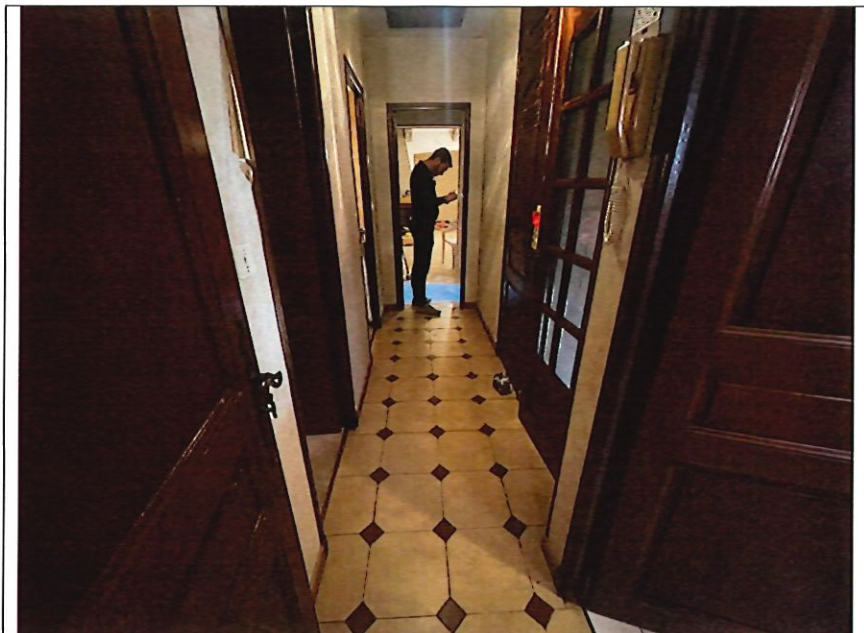
Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle bénéficiant de la lumière indirecte de la cage d'escalier.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche. Une trappe d'accès aux combles est présente dans ce dernier, ainsi que la porte du monte-charge et un interphone.





SALLE DE BAINS SITUÉE IMMÉDIATEMENT AU GAUCHE DE LA CAGE D'ESCALIER – 5.20 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte en bois à panneaux.

Elle est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en bois petits carreaux de vitre simple vitrage.

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

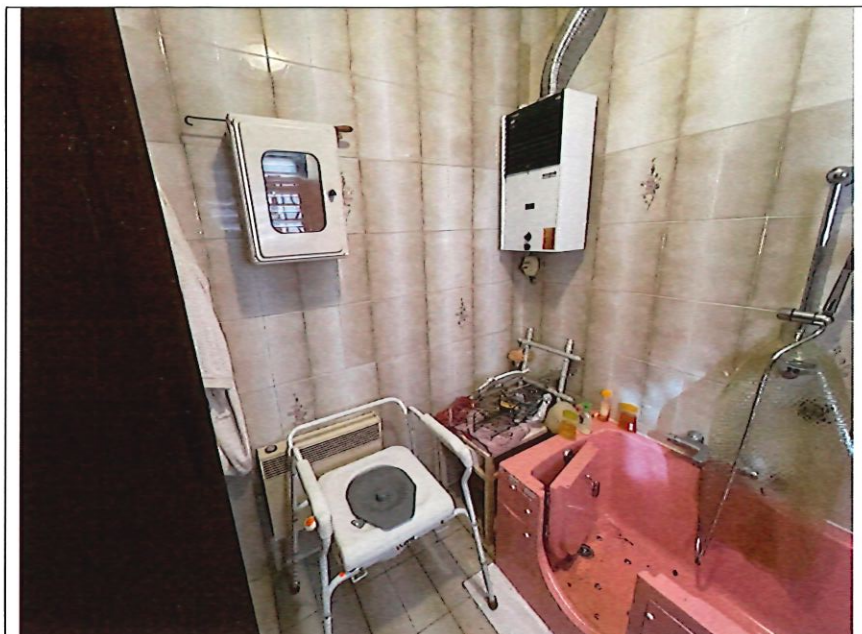
Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Une chaudière gaz,
- Une baignoire avec porte,
- Un lavabo sur pied en faïence rose,
- Un convecteur électrique.



2



**LOCAL WATER-CLOSET SITUÉ DANS LE FOND DU COULOIR DÉGAGEMENT
A GAUCHE – 1.14 m² :**

Cette pièce exposée Est et rectangulaire est accessible par une porte en bois à panneaux. Elle est aérée et éclairée par une fenêtre à un battant, petits carreaux de vitre simple vitrage et grille de défense.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche, lequel est ancien.



CHAMBRE N°3 – 13.20 m² :

Cette pièce en façade Sud et en limite Est de l'immeuble est accessible par une porte de communication en bois à panneaux.

Elle est aérée et éclairée par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, dix carreaux de vitre simple vitrage par battant, l'obscurité étant assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est habillé de moquette. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Présence dans la pièce d'un grand placard de rangement mural et d'un petit tableau électrique.







CHAMBRE N°4 SITUÉE AU CENTRE DE LA FACADE SUD – 13.29 m² :

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

Elle est aérée et éclairée par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, dix carreaux de vitre simple vitrage par battant, l'obscurité étant assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

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

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Présence dans la pièce d'un grand convecteur électrique.



2



PIECE PRINCIPALE – SALON – 45.53 m² :

Il s'agit d'une grande pièce en L bénéficiant d'une exposition au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, huit carreaux de vitre simple vitrage par battant, l'obscurité étant assurée par des volets roulants à commande électrique, et au Sud par un double dispositif, à savoir une porte-fenêtre à trois battants, dix carreaux de vitre simple vitrage par battant, petits bois, l'obscurité étant assurée par des volets en bois, une fenêtre à deux battants, huit carreaux de vitre simple vitrage par battant, l'obscurité étant assurée à cet endroit par des volets roulants à lamelles et à l'Ouest par une fenêtre identique à cette dernière.

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 couleur blanche, avec poutraison apparente.

Une cheminée de type insert est présente dans la pièce.

Par la porte-fenêtre Sud, nous accédons à une terrasse fermée, formant une loggia et offrant une vue dégagée sur la mer et la presqu'île de Gien. Cette même loggia donne accès par une porte en aluminium à un balcon sur lequel les portes-fenêtres des chambres n°3 et n°4 donnent.



2



2



CUISINE – 8.92 m² :

Cette pièce en L est accessible depuis la pièce principale par une porte de communication, menuiserie en bois, petits carreaux de vitre.

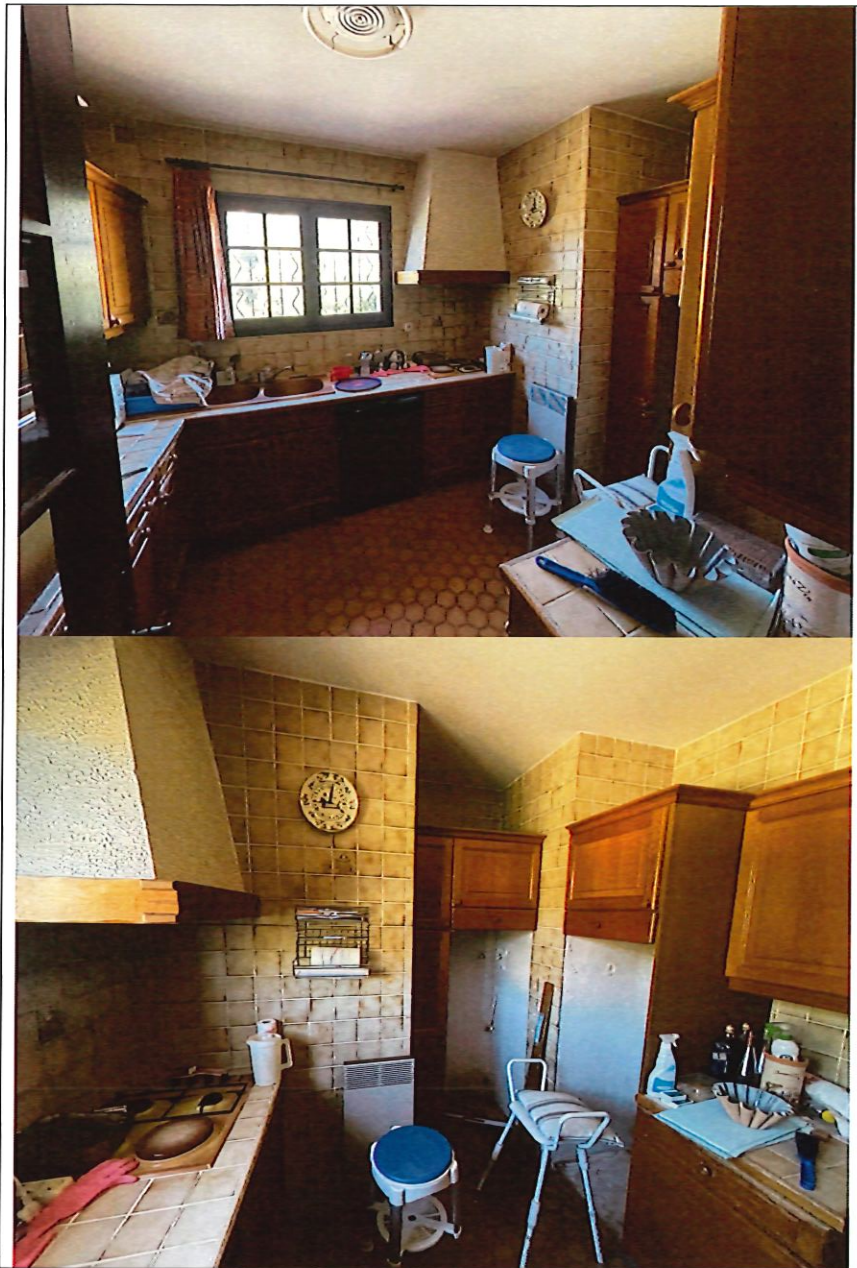
Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, six carreaux de vitre simple vitrage par battant.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, comme les murs, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un ensemble de meubles hauts et bas anciens,
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers.

2



2



SOUS-SOL

Le sous-sol est accessible depuis le garage par une porte en bois et un escalier tournant.

Il s'agit d'une petite pièce à l'état brut de maçonnerie et donnant sur le vide-sanitaire de la maison.







MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est inoccupé.

SYNDIC/ASL

Inconnu

CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est de 3250 € pour l'année 2025.

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

REZ-DE-CHAUSSÉE

- VESTIBULE D'ENTRÉE / COULOIR DÉGAGEMENT9.20 m²
- CHAMBRE N°123.48 m²
- CHAMBRE N°216.06 m²
- SALLE D'EAU5.54 m²
- LOCAL WATER-CLOSET1.61 m²

1^{ER} ÉTAGE

- PALIER / DÉGAGEMENT3.96 m²
- SALLE DE BAINS5.20 m²
- LOCAL WATER-CLOSET1.14 m²
- CHAMBRE N°313.20 m²
- CHAMBRE N°413.29 m²
- PIECE PRINCIPALE / SALON45.53 m²
- CUISINE8.92 m²

TOTAL..... 189.14 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.

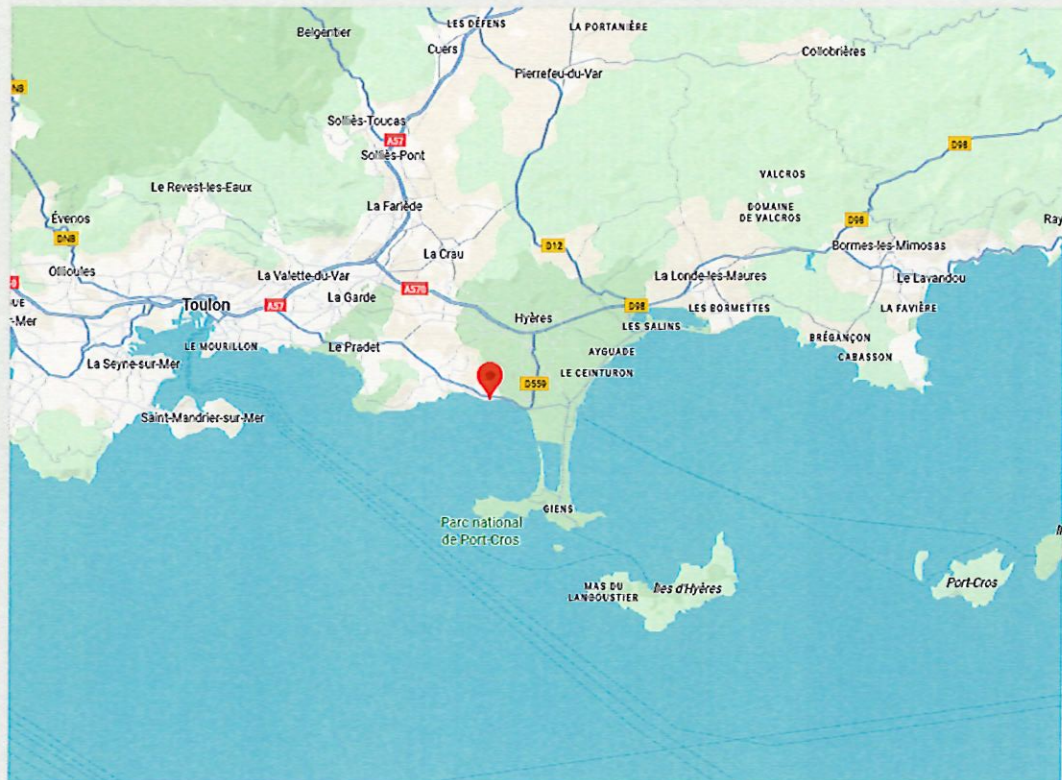
ENVIRONNEMENT

Le bien se situe dans un quartier résidentiel proche de la mer disposant d'un accès direct proche.

Le centre de Carqueiranne est à quelques minutes.

2

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



La commune de Carqueiranne dispose de plusieurs établissements scolaires de qualité, allant des écoles maternelles aux collèges. Les écoles primaires comme l'école André Malraux et l'école Antoine de Saint-Exupéry offrent un cadre éducatif favorable pour les jeunes enfants. Le collège Jules Ferry, situé à proximité, garantit la continuité de l'éducation des élèves jusqu'à l'entrée au lycée. Pour les études secondaires, les lycées de Hyères et Toulon sont facilement accessibles grâce aux bonnes liaisons routières et aux transports en commun.

Population

Avec une population d'environ 9 000 habitants, Carqueiranne est une commune à taille humaine qui combine convivialité et dynamisme. La ville attire autant les familles que les retraités en quête de tranquillité et de qualité de vie. La population est majoritairement composée de résidents permanents, mais la commune accueille également de nombreux vacanciers durant la saison estivale, ce qui dynamise l'économie locale.

Économie

L'économie de Carqueiranne repose principalement sur le tourisme, l'agriculture, et les services. Le tourisme est un secteur clé grâce à l'attractivité de son littoral, ses plages et ses ports de plaisance. Les activités nautiques et de plein air attirent chaque année de nombreux visiteurs. L'agriculture, notamment la viticulture et la production de fleurs, joue également un rôle important dans l'économie locale. Les services de proximité, le commerce et les restaurants complètent le panorama économique, offrant de nombreuses opportunités aux investisseurs souhaitant développer de nouvelles activités.

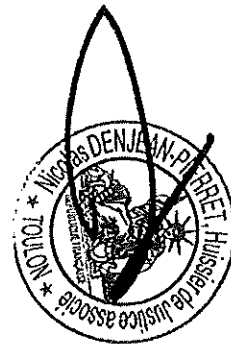
-----C38C-----

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, j'ai clôturé mes 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 l'Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :



2

