

**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  
Tél : 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 PROCÈS-VERBAL**

**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL  
PROVENCE CÔTE D'AZUR**  
**CONTRE : FUCHEZ**  
**NOS REF : 198962**



**PROCES-VERBAL EFFECTUÉ**  
**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,**  
**ET LE : TRENTÉ ET UN MARS**

**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), 103 Cours Lafayette.

**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 en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 2 août 2021, définitif selon certificat de non-appel en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Toulon le 28 octobre 2021, Volume 8304P04 2021 V n°7685 faisant suite à l'inscription provisoire publiée le 29 avril 2020, Volume 8304P03 2020 V n°1531.

**AFIN DE PROCÉDER A :**

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

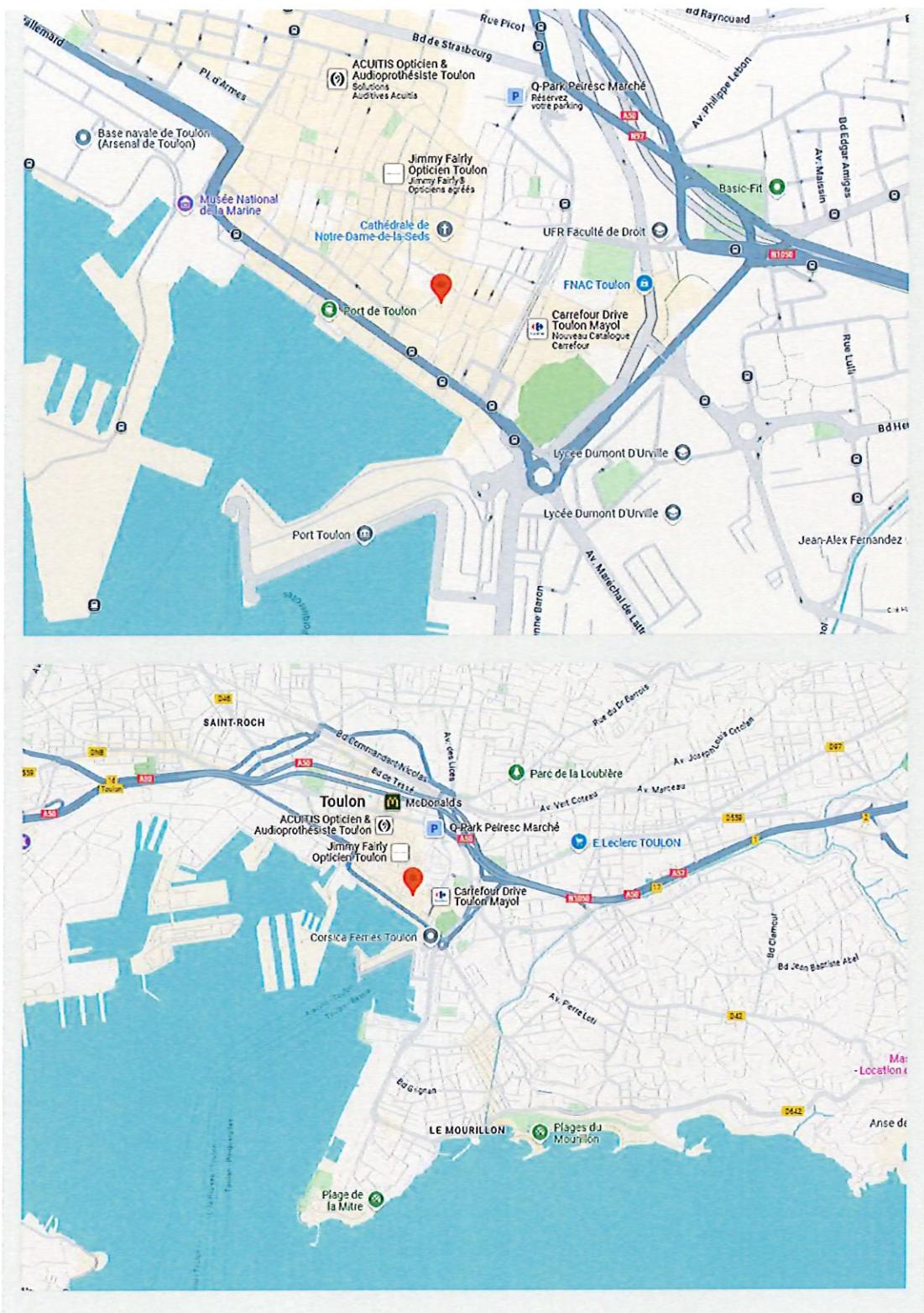
*Monsieur Antoine, Alexandre, Arnaud FUCHEZ,  
né le 16 juin 1990 à SAINT GERMAIN EN LAYE (78),  
de nationalité française,  
célibataire  
demeurant 20 Chemin du Randin Bâtiment 3, 69130 ECULLY*

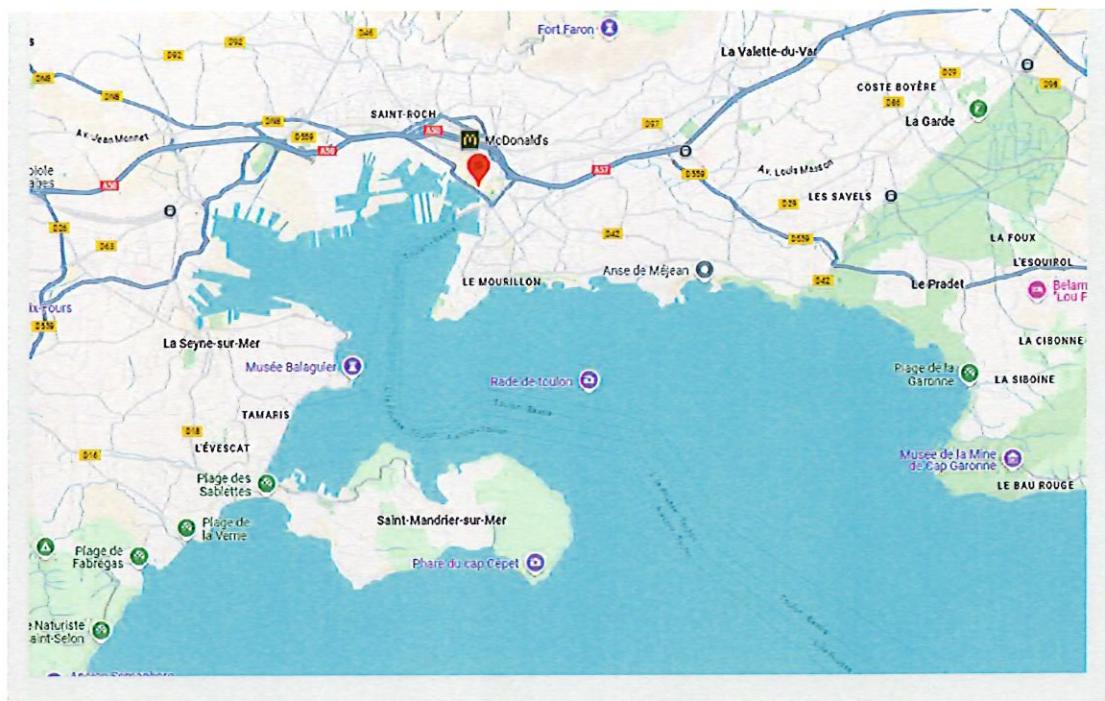
**DÉSIGNATION**

Sur la commune de TOULON (VAR), 103 Cours Lafayette, sur la parcelle d'assise cadastrée Section CM n°126 lieudit « 103 cours Lafayette », pour une contenance de 01a 02ca, le lot de copropriété n°107 : un appartement et les 75/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales.

## PLANS





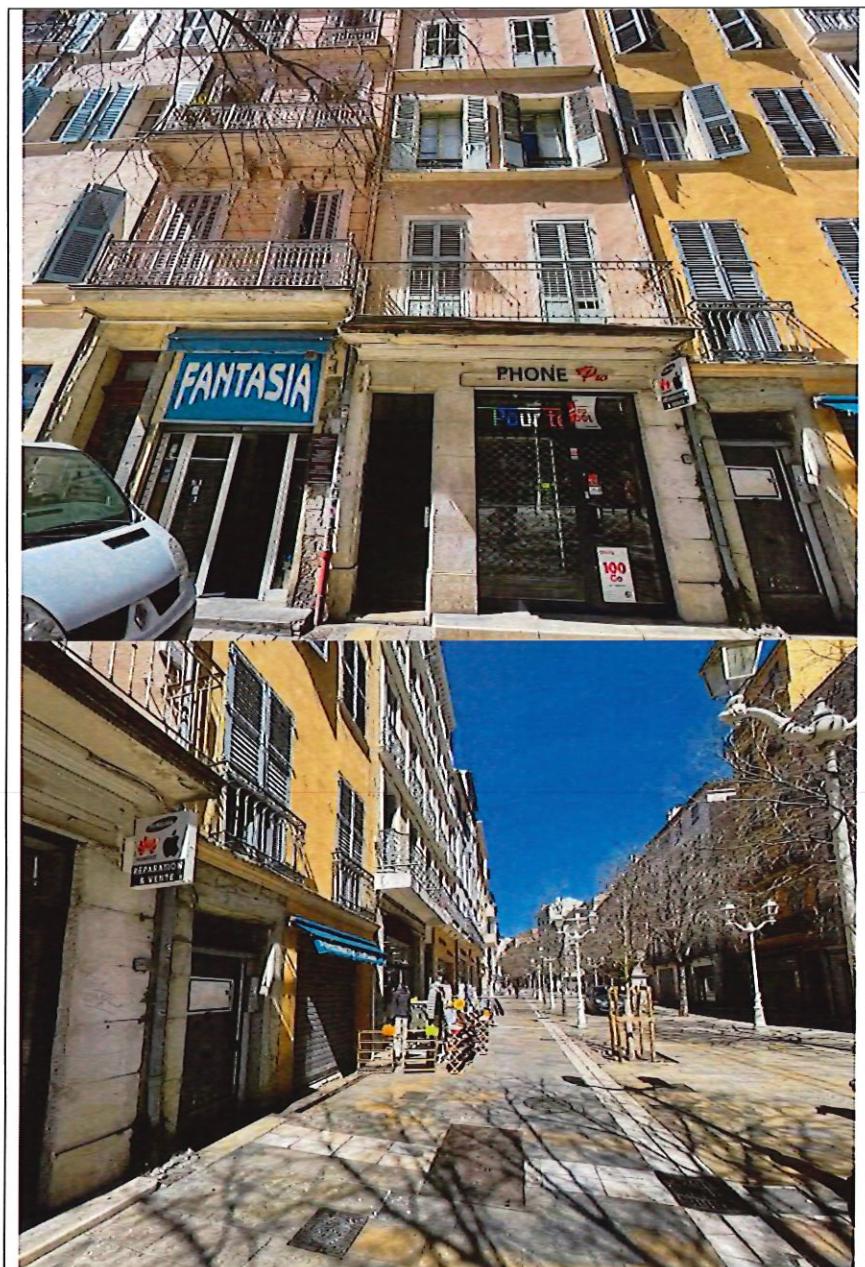


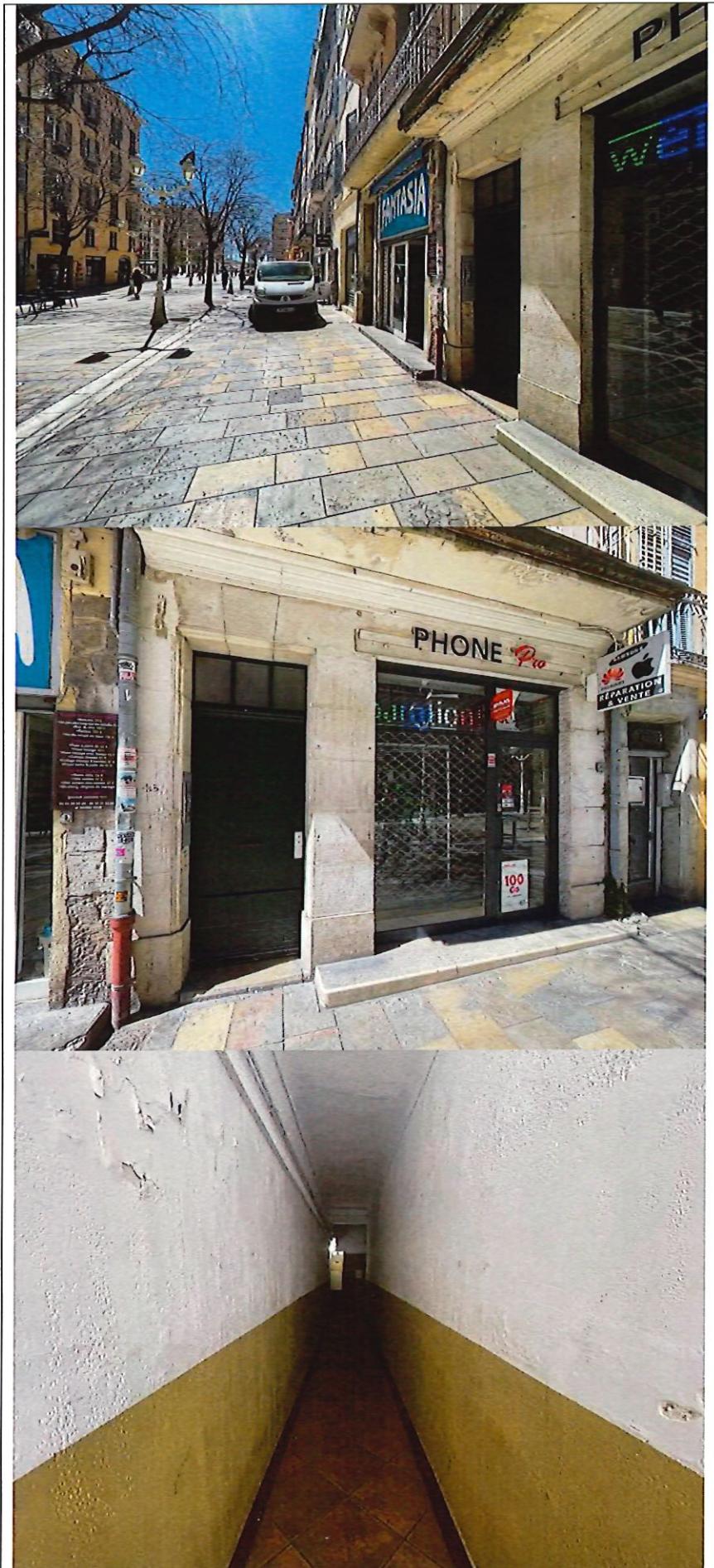
## DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un lot de copropriété (107), à savoir un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage, porte palière de gauche, d'un immeuble élevé de cinq niveaux sur rez-de-chaussée.

Il s'agit d'un immeuble ancien du centre-ville de Toulon.

Il est dépourvu d'ascenseur et mitoyen des deux côtés.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES  
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS  
CONSTAT DU 31.03.2025 – REQUERANT : CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR  
C/ FUCHEZ - RÉFÉRENCES N° : 198962



L'appartement est de type T1 (faux T2).

Il se compose de :

- Une pièce principale, avec alcôve coin nuit,
- Un couloir de dégagement avec coin cuisine,
- Une salle d'eau avec WC indépendant intégré.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Les menuiseries sont en bois à double vitrage.

Nous trouvons immédiatement, passée la porte palière, le couloir dégagement dans lequel est aménagé un petit coin cuisine. L'encadrement de porte est cassé.



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES  
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS  
CONSTAT DU 31.03.2025 – REQUERANT : CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR  
C/ FUCHEZ - RÉFÉRENCES N° : 198962  
Page 10 sur 22





### **COULOIR DÉGAGEMENT – CUISINE – 6.81 m<sup>2</sup> :**

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

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

Les murs sont enduits d'un crépi type écrasé et crépi type gouttelettes en plafond. A noter un affaissement du plancher à cet endroit.

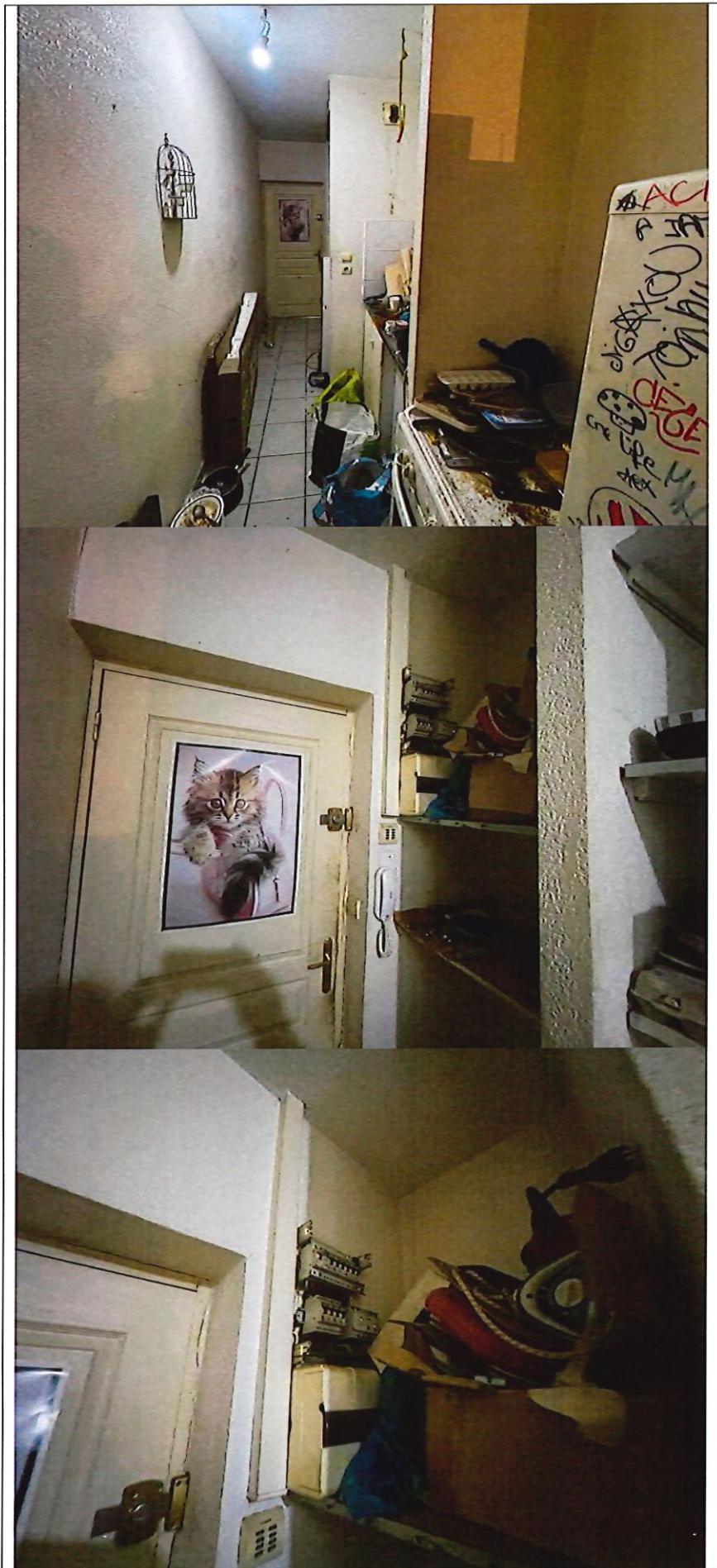
Un placard de rangement mural est aménagé.

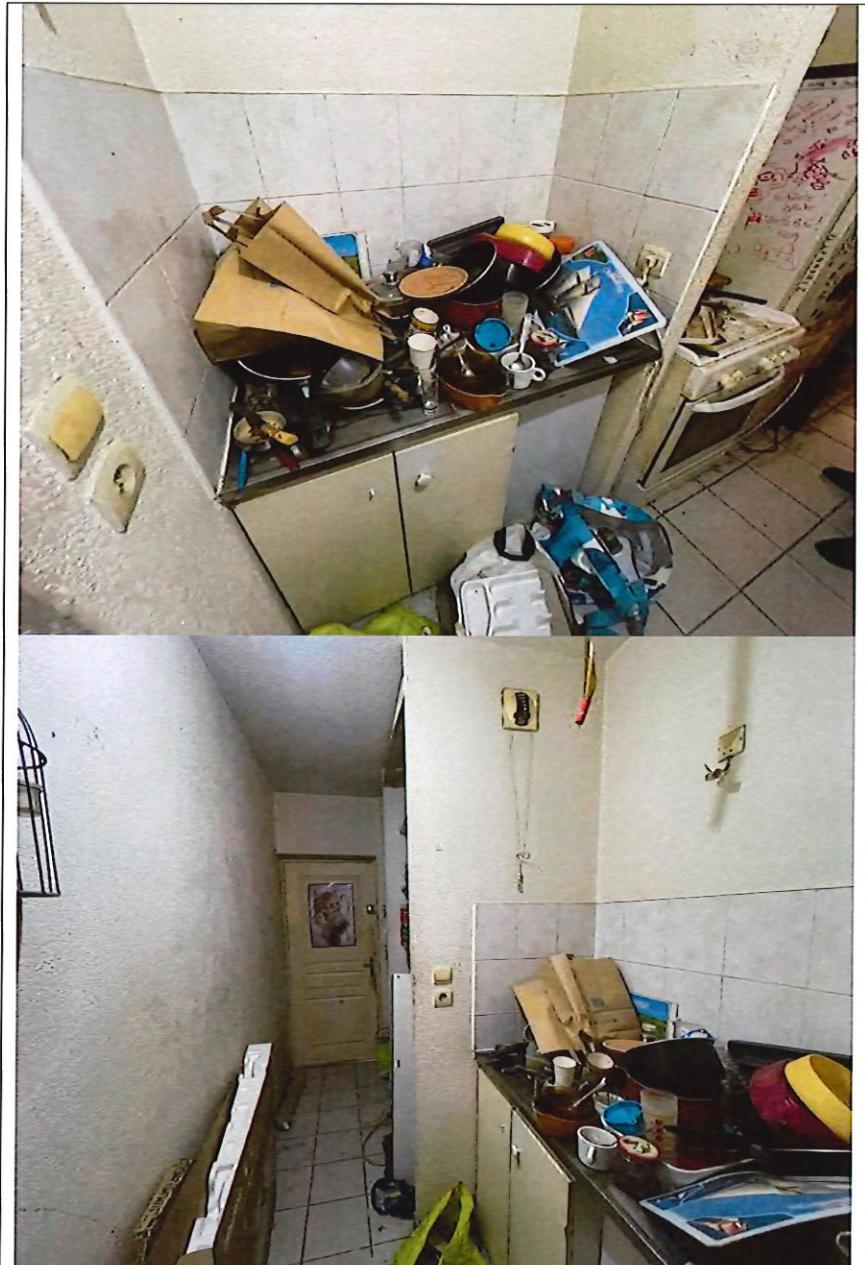
Nous trouvons un tableau électrique, ainsi qu'un interphone à cet endroit.

La porte palière est une porte de communication intérieure préformée creuse en bois, équipée d'un verrou et d'une serrure centrale.

#### CUISINE AMÉNAGÉE DANS CE COULOIR :

La cuisine est aménagée de petits meubles bas, style table-tops, avec alimentations et évacuations pour électroménagers. Elle se compose d'un plan de travail, évier inox et deux portes en stratifié.





## PIECE PRINCIPALE – 30,18 m<sup>2</sup> :

Cette pièce est aérée et éclairée sur rue au moyen de deux grandes fenêtres à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets anciens, en bois, à lamelles.

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

Les murs sont enduits d'un crépi écrasé.

Le plafond est enduit d'un crépi type gouttelettes.

Présence de deux convecteurs électriques dans la pièce.

Nous notons là encore un affaissement du plancher. Des carreaux de carrelage sont fissurés.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES  
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS  
CONSTAT DU 31.03.2025 – REQUERANT : CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR  
C/ FUCHEZ - RÉFÉRENCES N° : 198962



Cette pièce dispose d'une alcôve menant à la salle d'eau, petit renfoncement aveugle.

### **SALLE D'EAU – 5.54 m<sup>2</sup> :**

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

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes. De la faïence murale est présente autour des points d'eau.

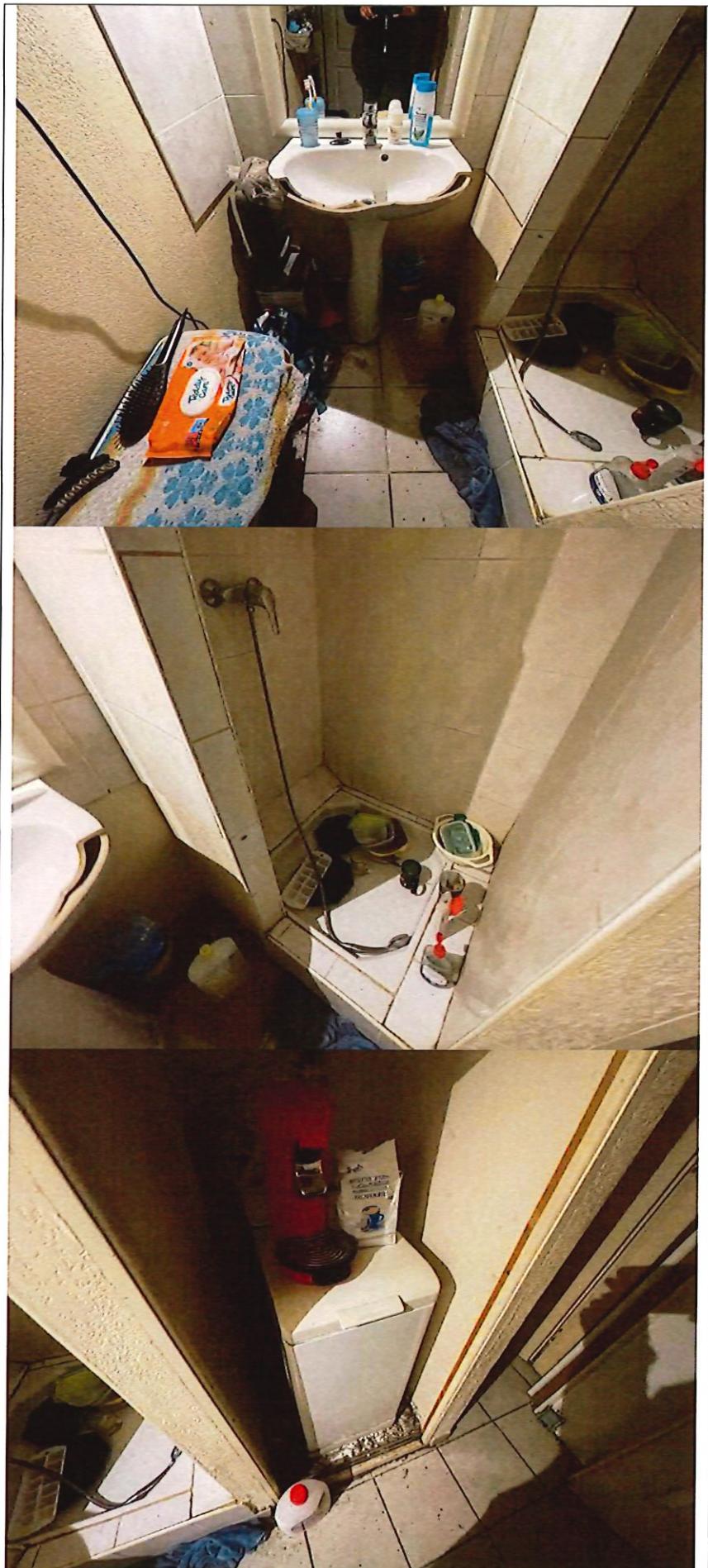
Le plafond est enduit d'une peinture type gouttelettes.

#### Equipements :

- Un lavabo sur pied en faïence blanche,
- Une cabine de douche avec bac receveur surélevé,
- Un placard de rangement mural abritant le cumulus d'eau chaude,
- Des alimentations et évacuations pour électroménagers.

Un petit cloisonnement dans la pièce permet d'abriter le local water-closet, lequel comprend un W.C. à l'anglaise en faïence blanche, avec lunette et abattant et une bouche de ventilation haute. Une autre bouche de ventilation est présente dans la salle d'eau.







### MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par Monsieur MEKERKE Maximilien né le 18/09/1987 à CALAIS (62) qui déclare être titulaire d'un bail meublé datant d'Avril 2024.

Le loyer déclaré est de 450 € mensuel + 50 € de provision sur charges.

### SYNDIC

Le syndic est la SARL NOV AGENCE, immatriculée au RCS de TOULON sous le n°334180783, ayant son siège 5 Rue Berthelot 83000 TOULON,

### CHARGES ET TAXES

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

Les provisions pour charges sont de 135,96 € par trimestre, outre 6,80 € au titre du Fonds travaux 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

- COULOIR DÉGAGEMENT .....	6.81 m <sup>2</sup>
- PIECE PRINCIPALE.....	30.18 m <sup>2</sup>
- SALLE D'EAU.....	5.54 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>43.53 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

Le bien se situe dans un immeuble ancien du centre ville de Toulon, sur l'une des rues les plus connues de la ville, notamment pour son marché.

La rue est piétonne.

L'immeuble est proche du port, des administrations, du centre Mayol et de tous les commerces du centre ville.

### 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.

-----~~380~~-----

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 :

