

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office 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
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 : KAISER
NOS REF : 29276/100017/10

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : DEUX JUILLET

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.

*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*

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 14 heures 30, sur le territoire de la commune de : 491 Chemin d'Entrechaux, Commune de BANDOL (VAR).

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un arrêt au fond contradictoire rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 12 septembre 2013.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 2 juin 2010 Volume 2010 V n°1750.
- Un renouvellement d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 7 mai 2013 Volume 2013 V n°1621.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 17 octobre 2013 Volume V n°3555.
- Un renouvellement d'inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 21 septembre 2023 Volume 2023 V n°5572.

AFIN DE PROCEDER A :

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

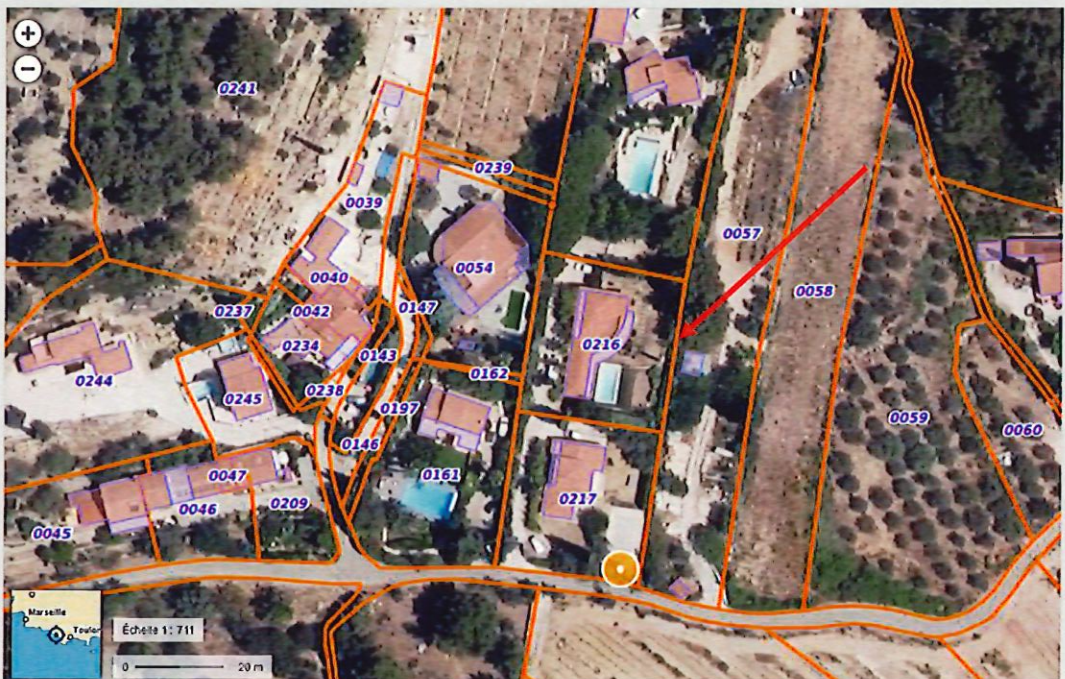
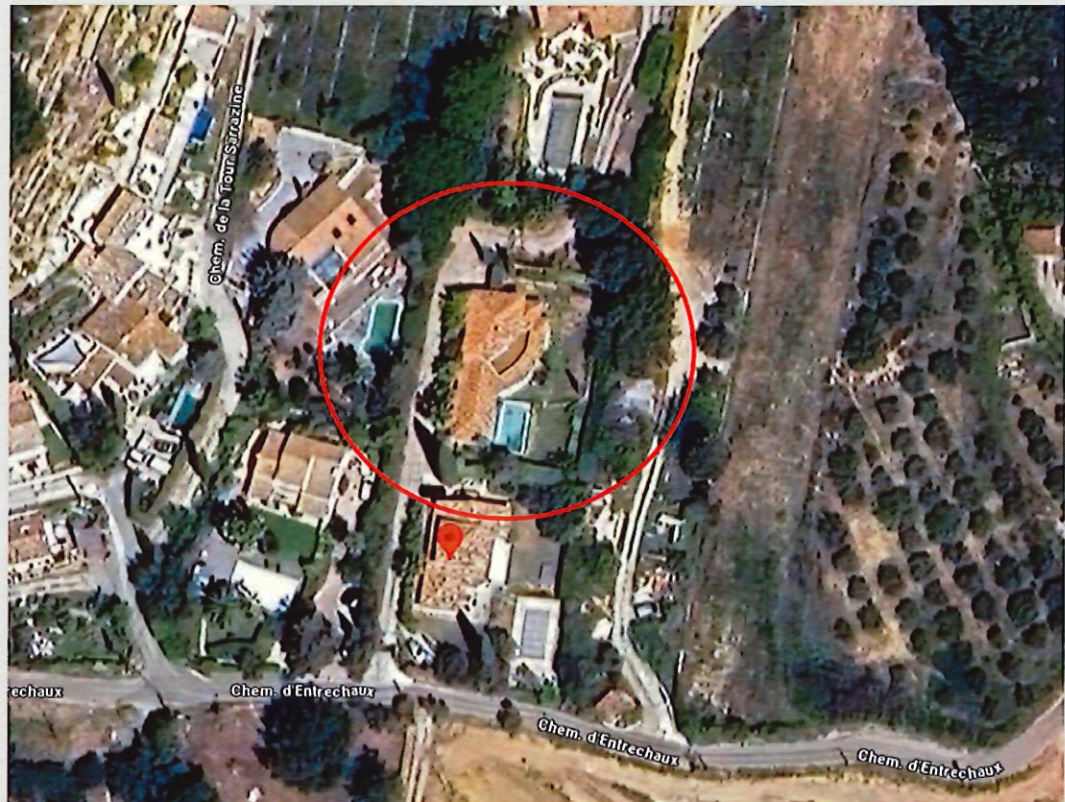
Madame Marie-Louise GAGLIONE divorcée KAISER,
née le 28 février 1956 à ORAN (ALGERIE),
de nationalité française,
retraîtée,
Demeurant 491 Chemin d'Entrechaux, – 83150 BANDOL

DESIGNATION

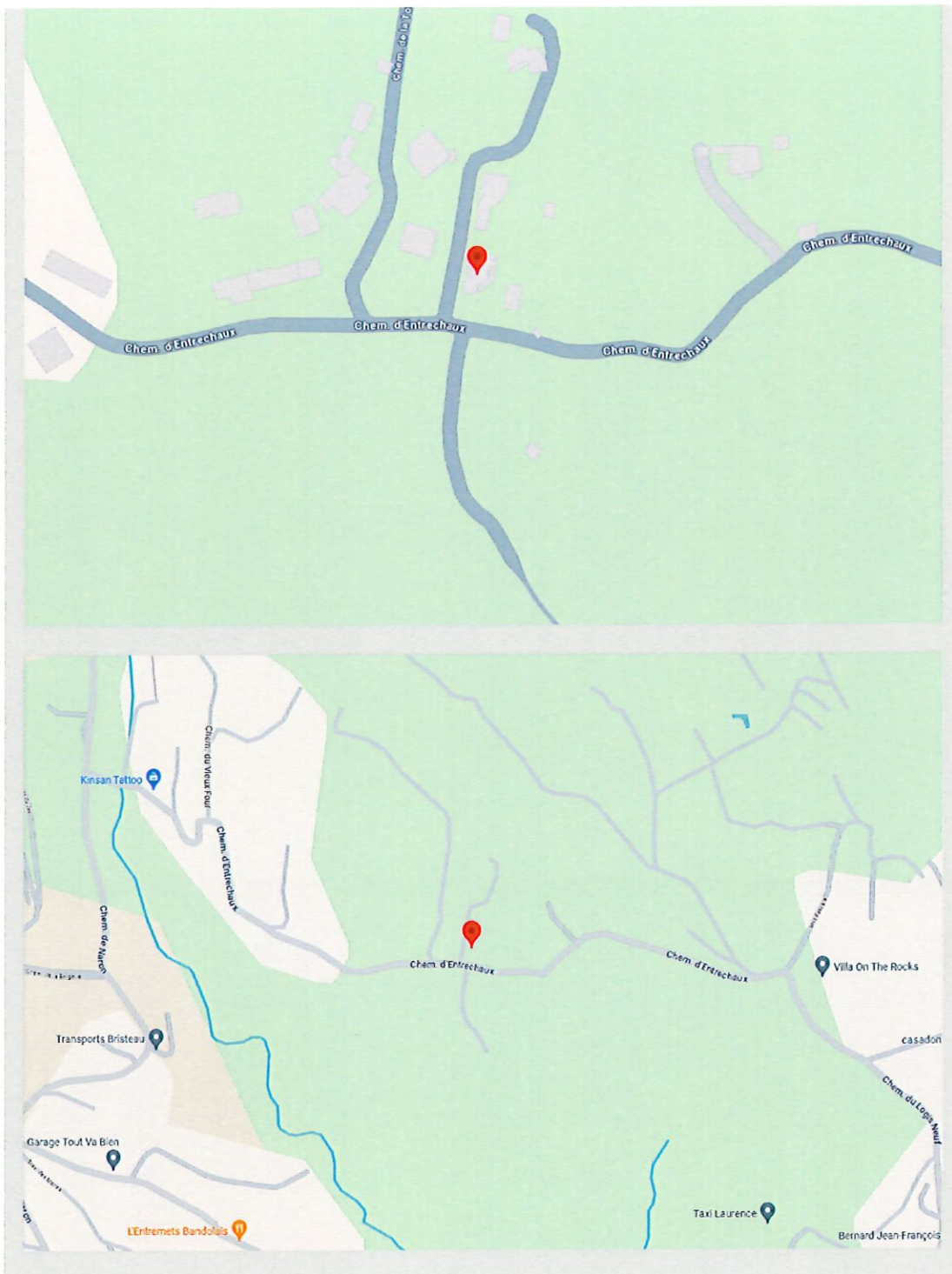
Sur la commune de BANDOL (VAR), 491 Chemin d'Entrechaux,
Les biens et droits immobiliers cadastrés Section AX n°216, lieudit « 491 CHE
D'ENTRECHAUX », d'une contenance de 12a 00ca.

2

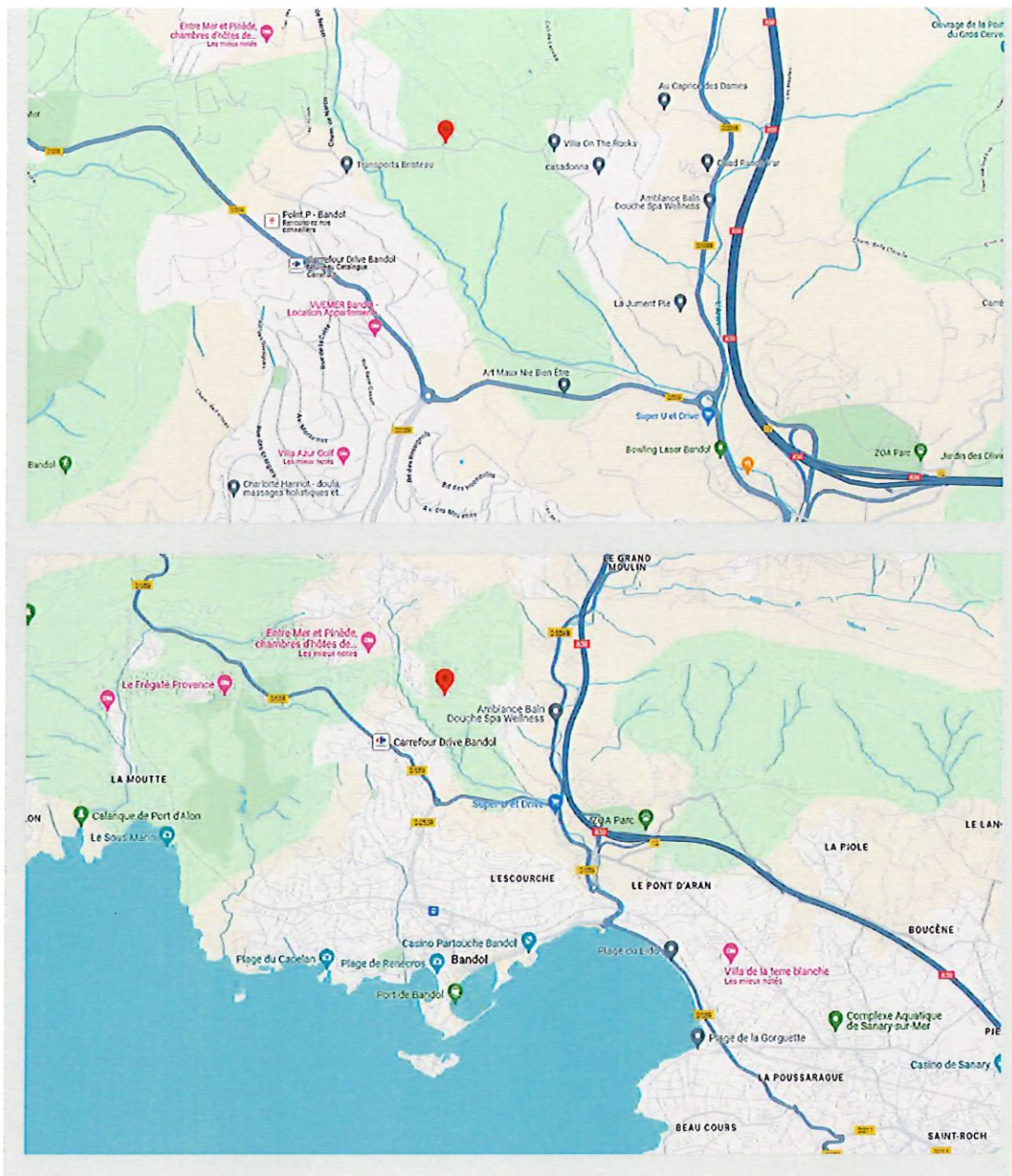
PLANS



2



2



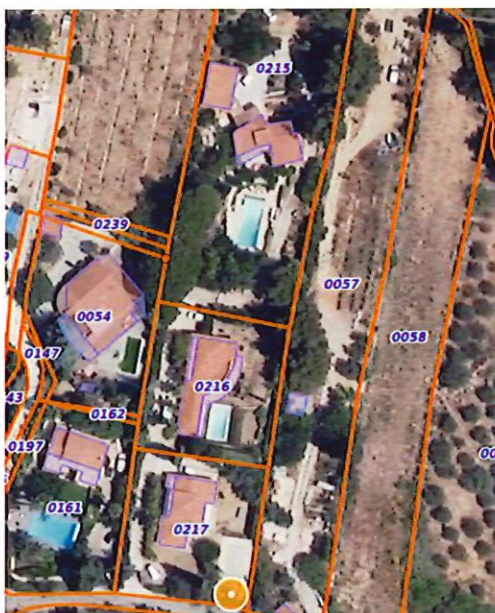
2

DESCRIPTION

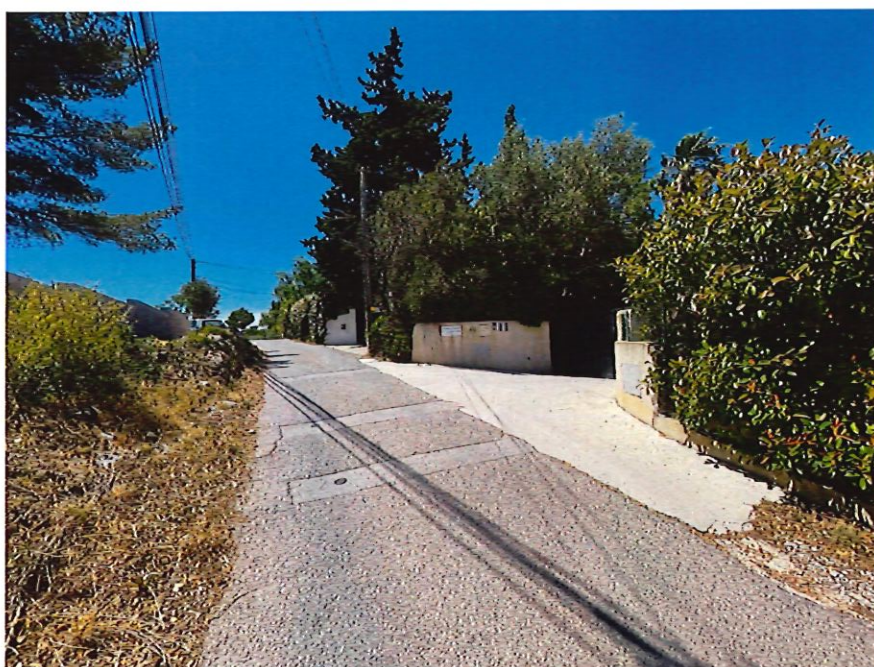
Le bien dont s'agit consiste en une parcelle de terre bâtie d'une maison à usage d'habitation élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée et disposant en dépendance d'un bassin de piscine.

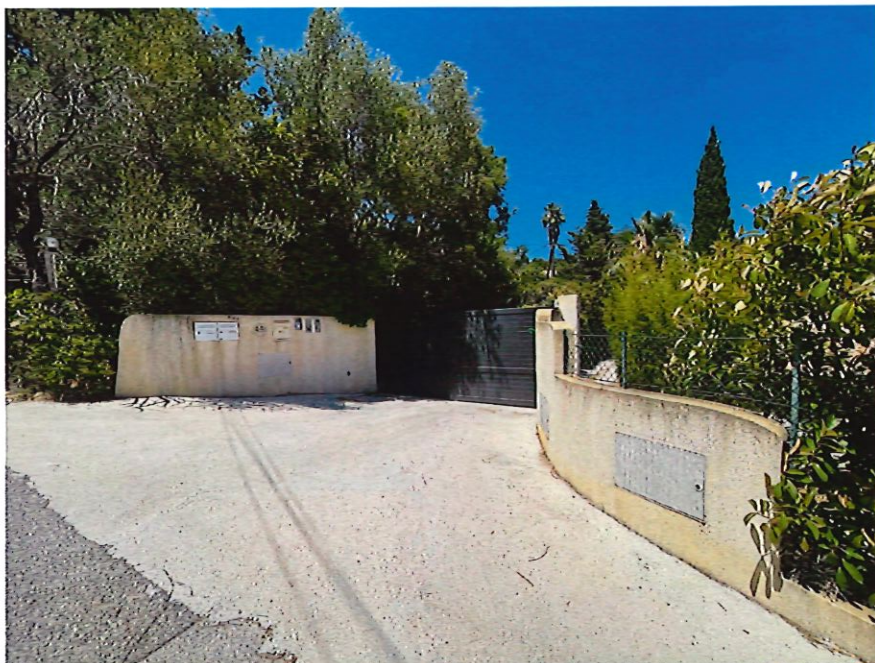
La maison est de construction traditionnelle, monomur, avec un enduit frottassé, une toiture composée de tuiles canal avec génoises à deux rangs. Elle dispose de terrasses périphériques sur l'ensemble.

La parcelle 216 bénéficie d'une servitude de passage sur le fonds servant cadastré 217. Elle est dominée par le fonds voisin numéro 215 qui bénéficie d'une servitude de passage sur elle.



L'accès au terrain se fait par un portail automatique installé sur le fonds voisin, le long de la voie publique de circulation.





2



17



2



2

L'accès à la maison s'effectue par la façade Ouest où nous trouvons une porte d'entrée en bois à panneau avec une serrure de sécurité. Nous trouvons immédiatement le palier desservant au droit la cage d'escalier regagnant la pièce principale et au gauche un bureau.

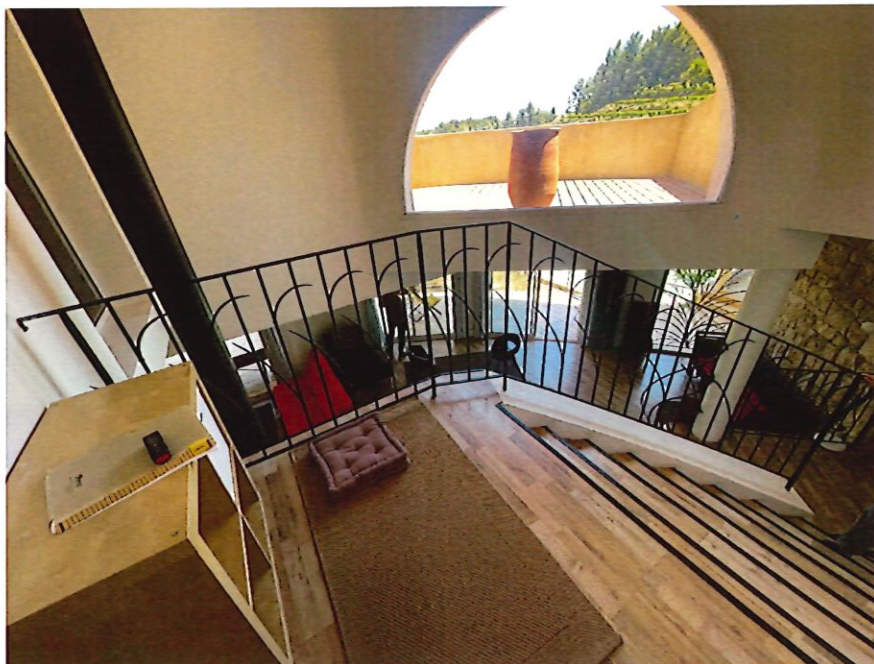
PALIER – 7.23 m² :

Cette pièce est largement éclairée par une imposte fixe en demi-lune.

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

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond.





Immédiatement au gauche, nous accédons à un bureau.

BUREAU – 32.14 m² :

L'accès s'effectue par une porte en bois disposant d'un décor stratifié.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée au Sud-est par une porte-fenêtre donnant sur une terrasse et par une vitre fixe au Sud donnant sur la pièce à vivre. A l'Ouest nous trouvons une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Nous trouvons dans cette pièce un module interne de climatisation, mais aussi une salle de bains ouverte sur la pièce principale et séparée par une demi-cloison.

Cette pièce donne sur une terrasse composée de lames de bois exotique.

Concernant la salle de bain, le sol est composé de lames autocollantes.

Equipements :

- Un meuble-vasque double,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Une baignoire en résine avec tablier carrelé.

Cet espace dispose d'une ouverture au Nord au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en aluminium. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

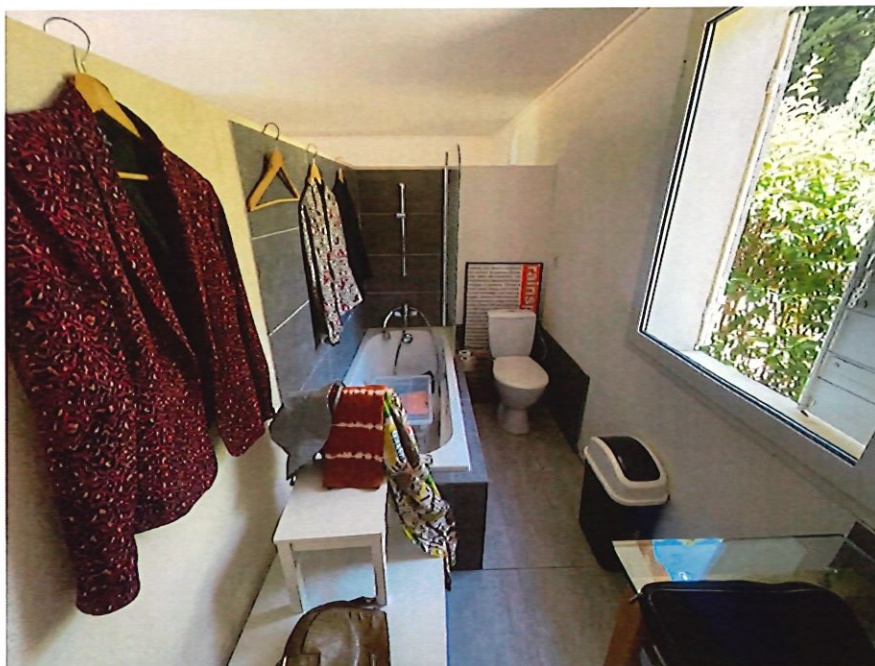


2





2



Par l'escalier maçonné habillé de parquet stratifié, nous accédons à la pièce de vie.

PIECE PRINCIPALE – 81.65 m² :

Il s'agit d'une grande pièce en forme libre, largement éclairée et aérée à l'Est au moyen d'une imposte fixe, de trois baies vitrées coulissantes, d'une porte-fenêtre double, d'une porte-fenêtre simple et deux fenêtres simples, menuiseries en PVC.

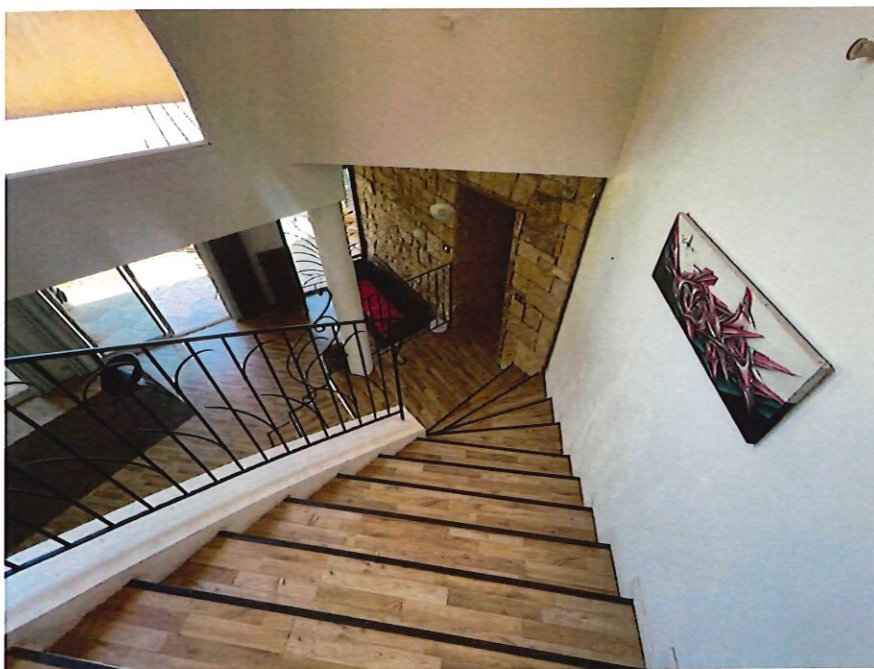
Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont en bois.

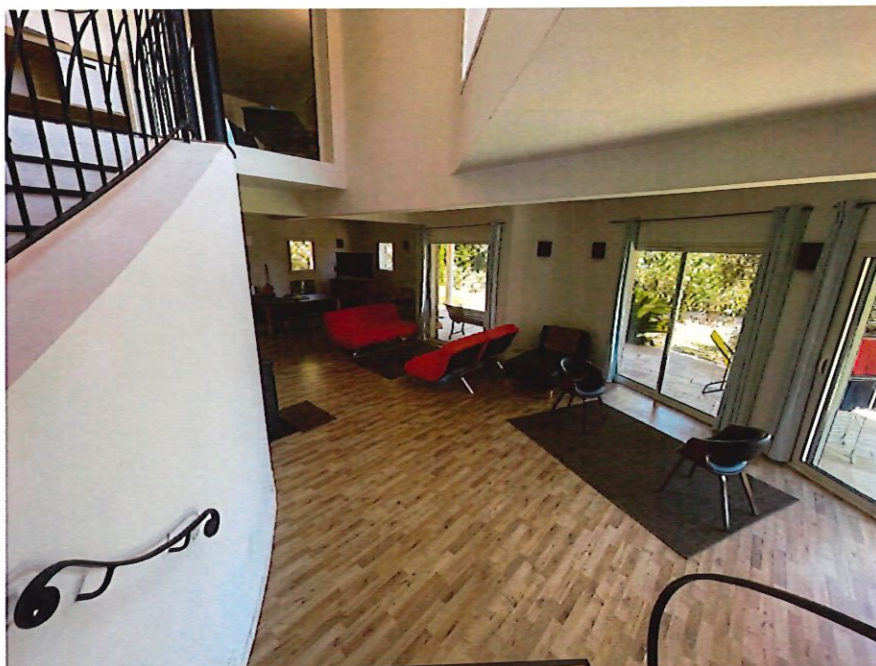
Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

Cette pièce intègre la cuisine (d'une surface de 14.99 m²).

Equipements :

- Un poêle à bois,
- Une cuisine aménagée d'un meuble table-top et d'un plan de travail,
- Alimentations et évacuations pour électroménagers.





2



2



2





2



Une porte conduit au cellier.

COULOIR DE DÉGAGEMENT AUX PIÈCES DE NUIT – 7.71 m² :

Ce couloir est accessible sans porte de communication par le demi-palier au pied de l'escalier.

Il s'agit d'une pièce longue et étroite. Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont en bois.

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

La pièce est aérée et éclairée par une fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, donnant à l'Ouest, avec grille de défense.



2



CHAMBRE N°1 - 17.67 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible par une porte de communication en bois à panneau.

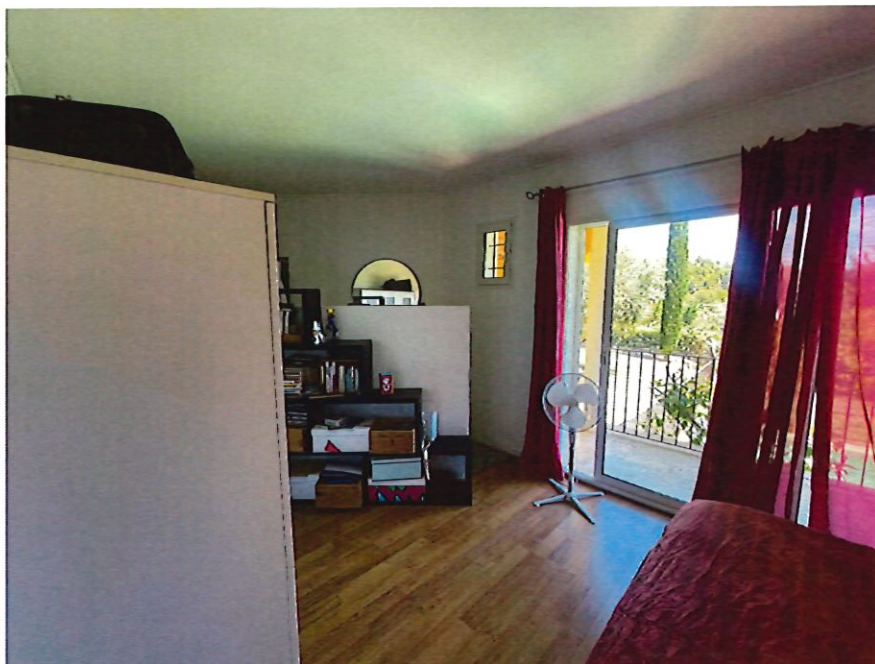
Elle est aérée et éclairée par une baie vitrée à deux vantaux coulissants et une petite fenêtre, le tout donnant à l'Est. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

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

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

Nous trouvons dans cette pièce un espace douche composé d'un meuble-vasque simple et d'une cabine de douche avec bac receveur et colonne de douche.

La pièce est équipée d'un module interne de climatisation réversible.

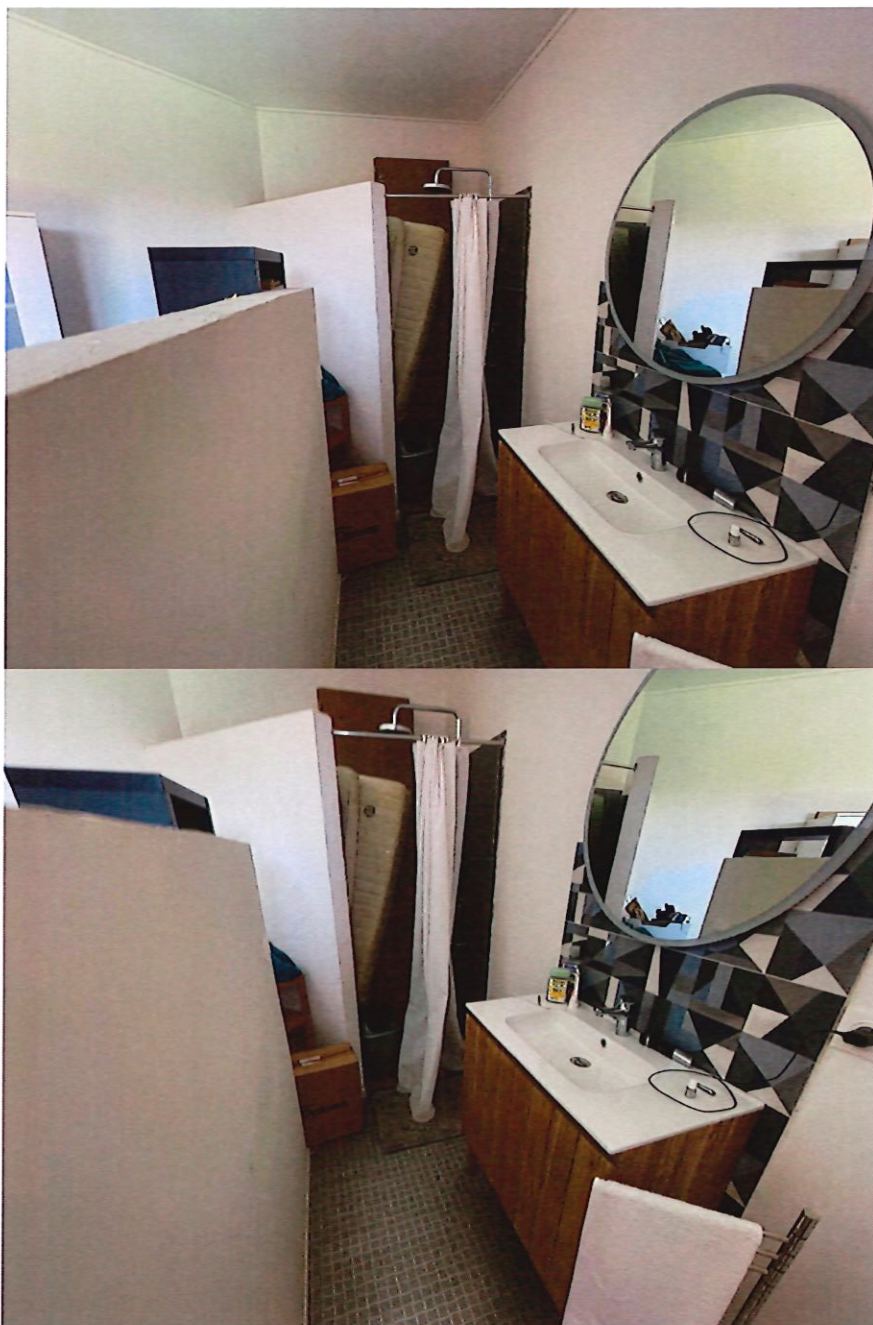




2



2





CHAMBRE N°2 – 18.85 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage par vantail. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

L'espace salle d'eau est aéré et éclairé au Sud au moyen d'une fenêtre oscillo-battante.

Le sol est composé de parquet stratifié. Les plinthes sont en bois enduites de peinture de couleur blanche, comme les murs et le plafond.

La pièce d'eau est carrelée pour le sol et les murs jusqu'à hauteur d'homme. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple,
- Une cabine de douche avec bac receveur à l'italienne,
- Un module interne de climatisation.









LOCAL WATER-CLOSET – 1.61 m² :

Il s'agit d'une pièce triangulaire, accessible par une porte de communication en bois à panneau.

Elle est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage granité et grille de défense.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs autour des points d'eau. Pour le reste, les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :

- La trappe d'accès aux combles,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Une bouche de ventilation haute.



CELLIER / CAVE :

Cette pièce est accessible depuis la cuisine par une porte de communication en bois à panneau.

Ces deux espaces sont à l'état brut de maçonnerie et en partie rampants sous toiture.

Nous y trouvons des équipements techniques, comme le tableau électrique et le cumulus d'eau chaude.

Elles mesurent 17.64 m².





EXTÉRIEUR

A l'extérieur, le jardin est légèrement pentu. Il dispose de restanques composées notamment de pierres sèches et d'un bassin de piscine.

La végétation est méditerranéenne.

A l'ouest une partie du terrain est recouverte de graviers et sert d'assiette à la servitude de passage, au retournement et au stationnement.

Sur la partie Est elle est utilisée en jardin d'agrément.

Le bassin de piscine mesure 4 m X 8 m. Celui-ci a son fond composé d'une dalle de béton sur laquelle une armature panneau métallique est installée. Les margelles béton sont disposées sur le pourtour. La piscine est équipée de hublots, buses de refoulement. Le système de filtration se compose d'un petit bâti enterré à proximité.







MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par la propriétaire et son fils majeur.

CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est de 3 200 Euros.

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

INTÉRIEUR :

- PALIER.....	7.23 m ²
- BUREAU	32.14 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	81.65 m ²
- COULOIR DE DEGAGEMENT	7.71 m ²
- CHAMBRE N°1	17.67 m ²
- CHAMBRE N°2	18.85 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET.....	1.61 m ²

TOTAL..... 166.86 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.

2

ENVIRONNEMENT

Le bien se situe dans un quartier résidentiel de la commune de Bandol, au Nord, sur les hauteurs.

Le port et les plages sont à quelques minutes en voiture.

L'échangeur autoroutier est proche.

Des commerces et commodités sont proches.

Il n'y a pas de nuisances sonores.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Bandol, charmante commune située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, est une destination prisée à la fois par les touristes et les résidents. Nichée entre mer et collines, elle offre un cadre de vie exceptionnel et de nombreuses opportunités pour les investisseurs immobiliers.

Situation Géographique

Bandol est idéalement située sur la côte méditerranéenne, à mi-chemin entre Marseille et Toulon. Cette position stratégique permet un accès rapide aux grandes métropoles tout en offrant le calme et la beauté naturelle d'une petite ville balnéaire. Les plages de sable fin, les criques préservées et le célèbre vignoble de Bandol ajoutent au charme de cette localité.

Infrastructures Routières

Bandol bénéficie d'excellentes infrastructures routières, facilitant les déplacements locaux et régionaux. L'autoroute A50 relie la commune à Marseille (à environ 45 minutes) et à Toulon (à environ 20 minutes). La D559, route côtière, offre un accès direct aux autres villes du littoral. Ces voies de communication efficaces sont un atout majeur pour les investisseurs, assurant une grande fluidité et accessibilité.

Infrastructures Scolaires

La commune de Bandol est dotée de plusieurs établissements scolaires, allant de la maternelle au lycée. Parmi les écoles notables, on trouve l'école primaire Octave Maurel et le collège Raimu. Ces institutions offrent un bon niveau d'enseignement, garantissant un cadre éducatif stable et de qualité pour les familles résidant dans la ville. De plus, la proximité avec les universités de Toulon et Aix-Marseille représente un avantage pour les étudiants et les familles.

Population

Avec une population d'environ 8 500 habitants, Bandol conserve une ambiance conviviale et paisible, propice à un mode de vie détendu. La démographie de Bandol est marquée par une proportion importante de retraités, mais la ville attire également de plus en plus de jeunes familles et de professionnels cherchant un cadre de vie agréable. Cette mixité sociale et générationnelle est un gage de dynamisme pour la commune.

Économie

L'économie de Bandol repose principalement sur le tourisme, la viticulture et le commerce local. La ville est renommée pour ses vins AOC Bandol, qui attirent chaque année de nombreux amateurs et oenotouristes. Les commerces de proximité, les restaurants et les activités nautiques sont également des piliers économiques importants. En période estivale, la population de la ville double voire triple, dynamisant l'économie locale et offrant de belles perspectives pour les investissements dans l'hôtellerie, la restauration et la location saisonnière.

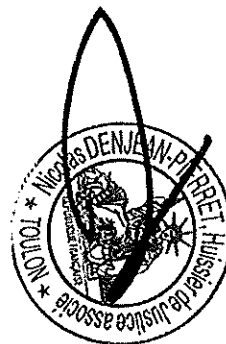
-----0380-----

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

