

**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  
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 PROCES-VERBAL**

**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : SDC PORT LA GAVINE  
CONTRE : SCI DELTA  
NOS REF : 31039 / 160013 / 16**



**PROCES-VERBAL EFFECTUÉ**  
**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,**  
**ET LE : VINGT QUATRE JUILLET**

**A LA REQUETE DE :**

**Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence PORT LA GAVINE, sise Quartier Port La Gavine à HYERES PORT (VAR), pris en la personne de son syndic en exercice, la société SAS BILLON C.G.I., Société par action simplifiée au capital de 64.352 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 326 700 648, ayant son siège social à HYERES 833400, 6, Rue Georges Simenon, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice.**

Ayant pour Avocat constitué la SELARL IMAVOCATS, représentée par Maître Laetitia CRISCOLA, Avocat au Barreau de Toulon, au Cabinet duquel il a élu domicile à 83000 TOULON, 23 Rue Peiresc.

*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).

Me suis transporté, ce jour, à 09 heures, sur le territoire de la commune de : Bâtiment E, PORT LA GAVINE, Commune de HYERES (VAR).

**ASSISTE DE :**

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



**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Un jugement du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 7 septembre 2021 (RG n°19/0147).
- Un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 17 novembre 2022 (RG n°21/13818).

**AFIN DE PROCEDER A :**

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

***La société DELTA***

Société Civile Immobilière au capital de 152,45 €,  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON  
sous le n° SIREN 321 582 116  
dont le siège social est sis à TOULON 83000 – 101 Boulevard Eugène Pelletan

**D E S I G N A T I O N**

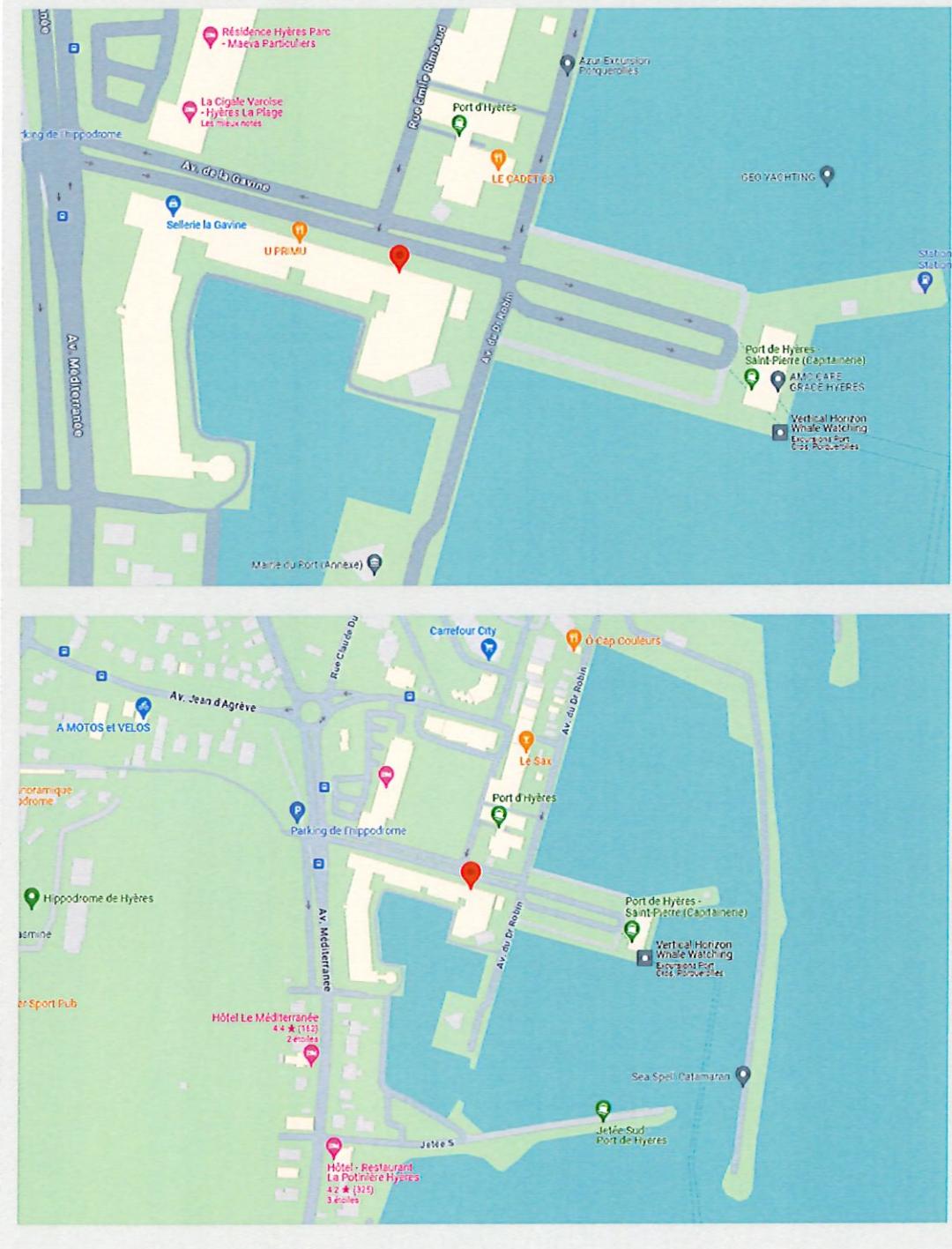
Sur la commune de HYERES 83400, Lieudit Le Port d'Hyères,

Dans un ensemble immobilier dénommé « PORT LA GAVINE », lieudit Le Port d'Hyères, composé de six bâtiments dénommés de A à F, outre un en sous-niveau dénommé G, cadastré Section EP n°1 (anciennement F3840), pour une superficie de 8249 m<sup>2</sup>, les lots suivants :

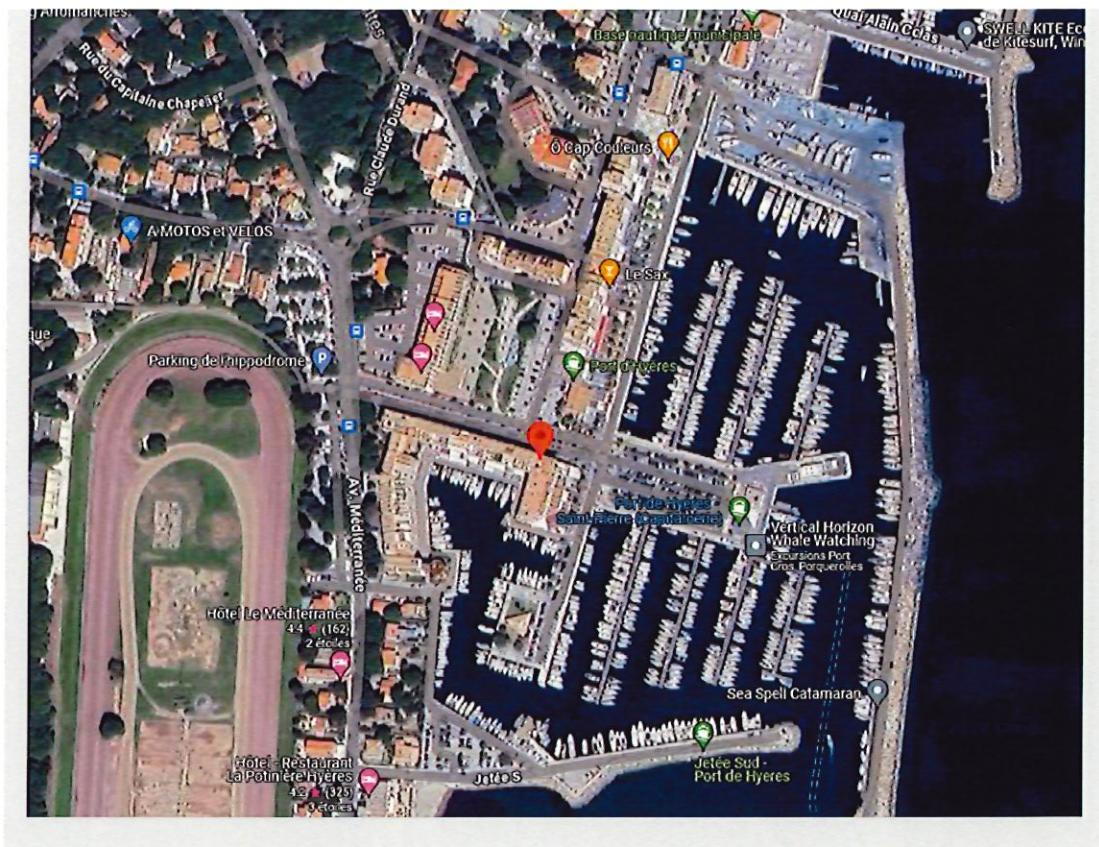
- Lot 406
- Lot 761
- Lot 762



## PLANS







## DESCRIPTION

Les biens consistent en un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment E (lot N° 406) et deux emplacements de parking situés au sous-sol (lots 761 et 762).

Ils dépendent d'un ensemble immobilier bâti sur le Port de Hyères.





#### **LOCAL COMMERCIAL SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSÉE CÔTÉ SUD DU BÂTIMENT ET AU DROIT DE LA COURSIVE INTÉRIEURE**

Il s'agit d'un local composé d'une pièce principale, d'un office de cuisine et de sanitaires.

Une ouverture a été réalisée dans le sol pour communiquer avec les deux autres lots (parkings) qui servent de réserve.

Le local forme un angle et est exposé au sud ou une grande terrasse double sur le domaine public est présente. Il donne sous la coursive de l'immeuble.





### **PIECE UNIQUE – 41.07 m<sup>2</sup> :**

Le local se compose d'une pièce unique ouverte sur la face Sud et la face Ouest par deux grands rideaux métalliques au Sud à commande électrique et trois fenêtres relevables sur vérins à doubles vitrages, menuiseries aluminium à l'Ouest.

Au Sud, l'ensemble est prolongé par une terrasse couverte et une terrasse non couverte situées sur le domaine public.

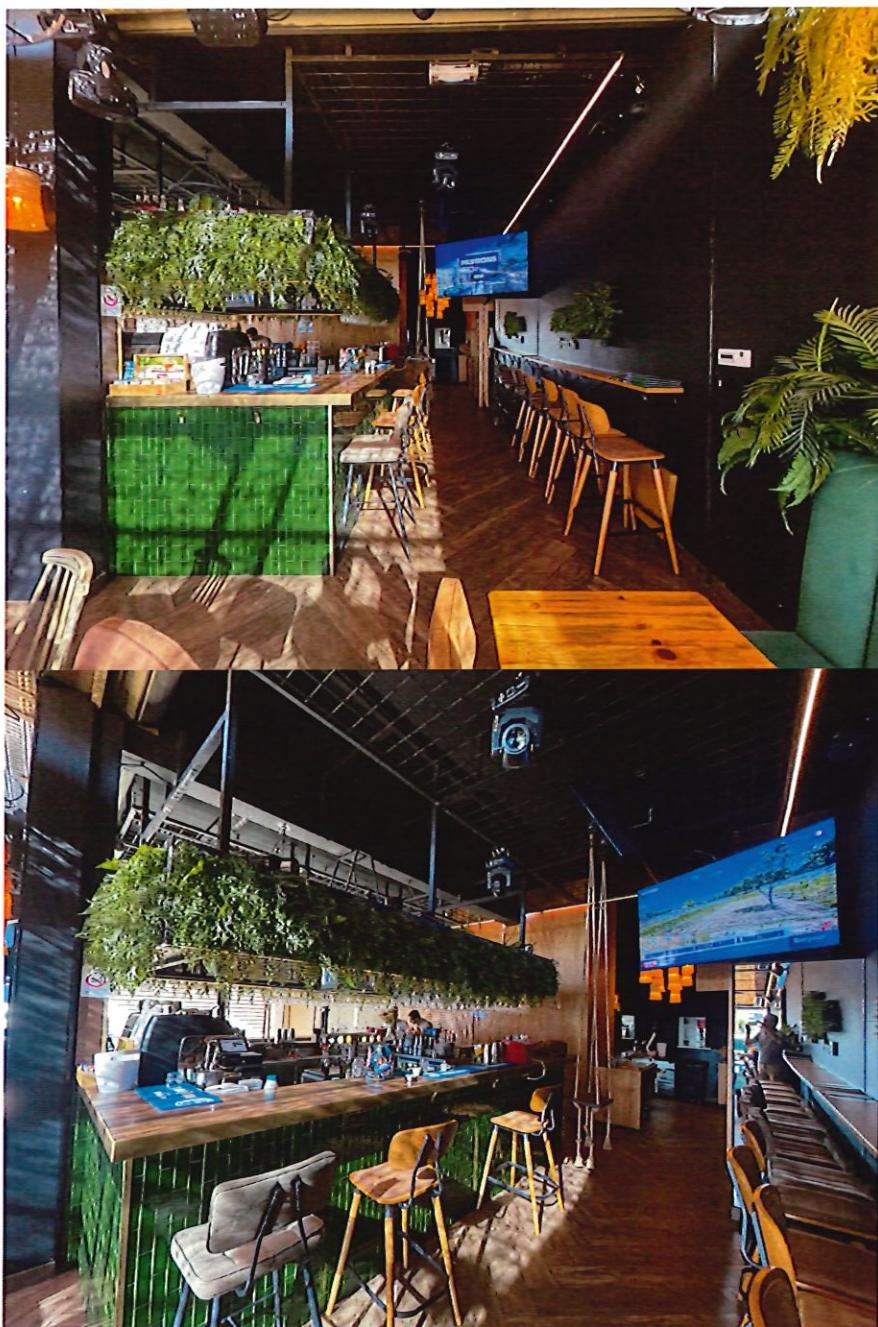
Le sol est composé de carreaux de carrelage imitation bois.

Les murs sont habillés de parements bois à l'arrière desquels sont dissimulés notamment les W.C. hommes et femmes, et, de peinture sur les autres murs.

Un treillis métallique et peinture en plafond avec un ensemble de réseaux.

Au centre se situe l'espace bar avec une estrade légèrement surélevée, alimentations et évacuations en eau.









## LOCAL WATER-CLOSET HOMMES – 2.54 m<sup>2</sup> :

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

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

Le plafond est enduit de peinture.

### Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence noire avec bâti support encastré,
- Un lave-mains,
- Une bouche de ventilation.





## LOCAL WATER-CLOSET FEMMES – 2.59 m<sup>2</sup> :

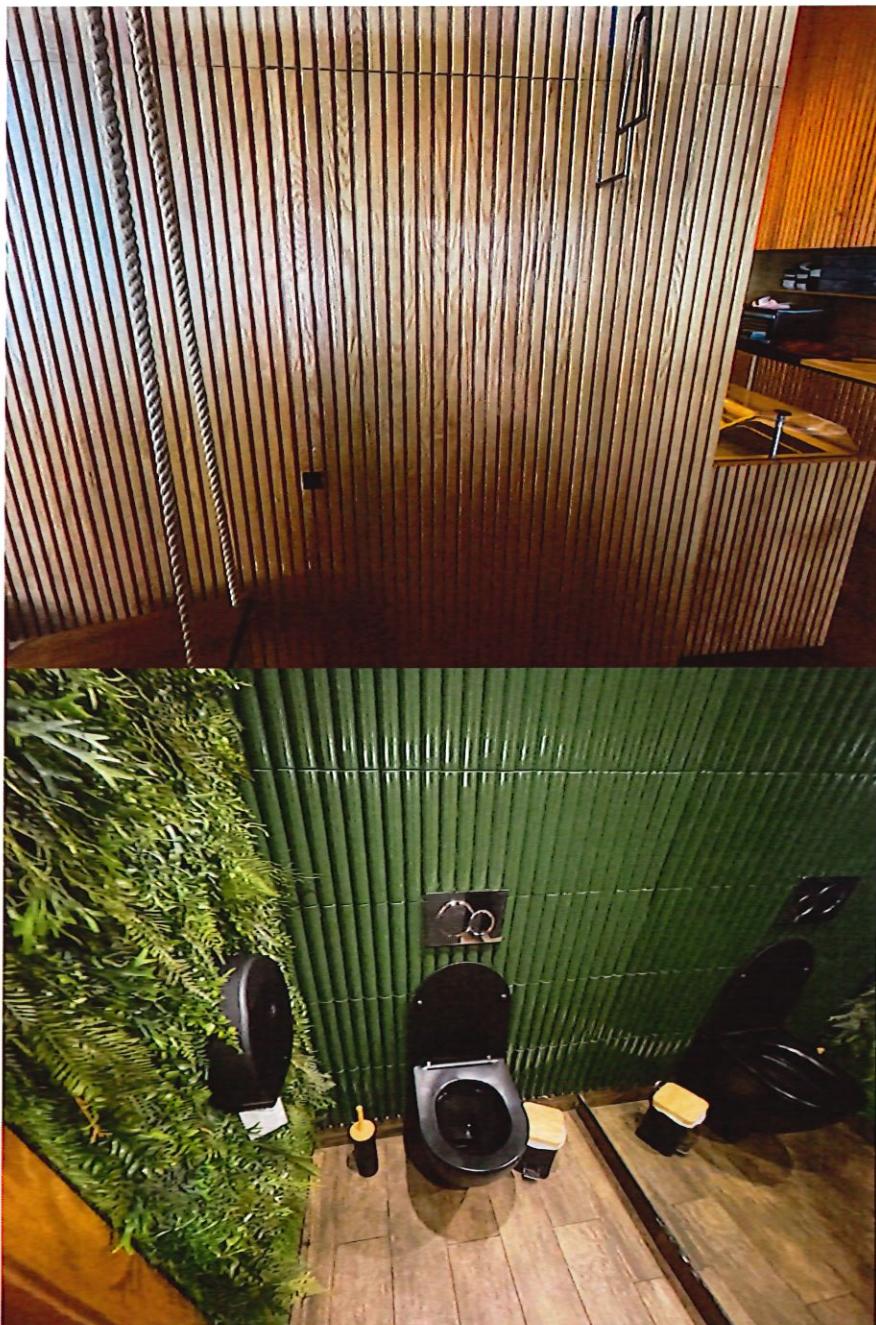
Cette pièce est accessible là encore par une porte en bois. La pièce est aveugle et se trouve être de même composition que la précédente.

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

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur noire.

### Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise avec réserve d'eau encastrée,
- Un lave-mains.



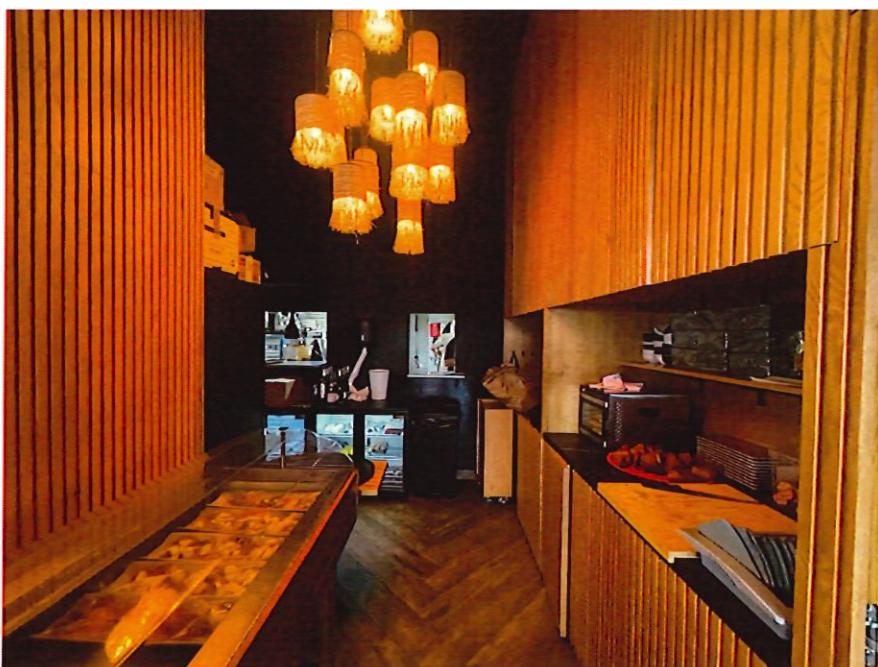


#### **PIECE DÉGAGEMENT – 11.52 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce en L et aveugle a son sol composé de carreaux des carrelage.

Les murs sont habillés de bois ou enduits de peinture et disposent d'espaces passe-plats avec le laboratoire de cuisine.

Elle mène aussi à la trémie dans le sol qui conduit à la « réserve » en sous sol.





### **LABORATOIRE DE CUISINE – 26.20 m<sup>2</sup> :**

Il s'agit d'une pièce aveugle en L, dont le sol est composé de carreaux de carrelage disposant de bandes d'évacuations sur la longueur.

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond.

Cette pièce dispose de l'ensemble des alimentations et évacuations pour équipements de cuisine.





Un escalier situé dans le fond et en bois donne accès à une réserve à l'étage, laquelle a sa hauteur inférieure à 1,80 m.



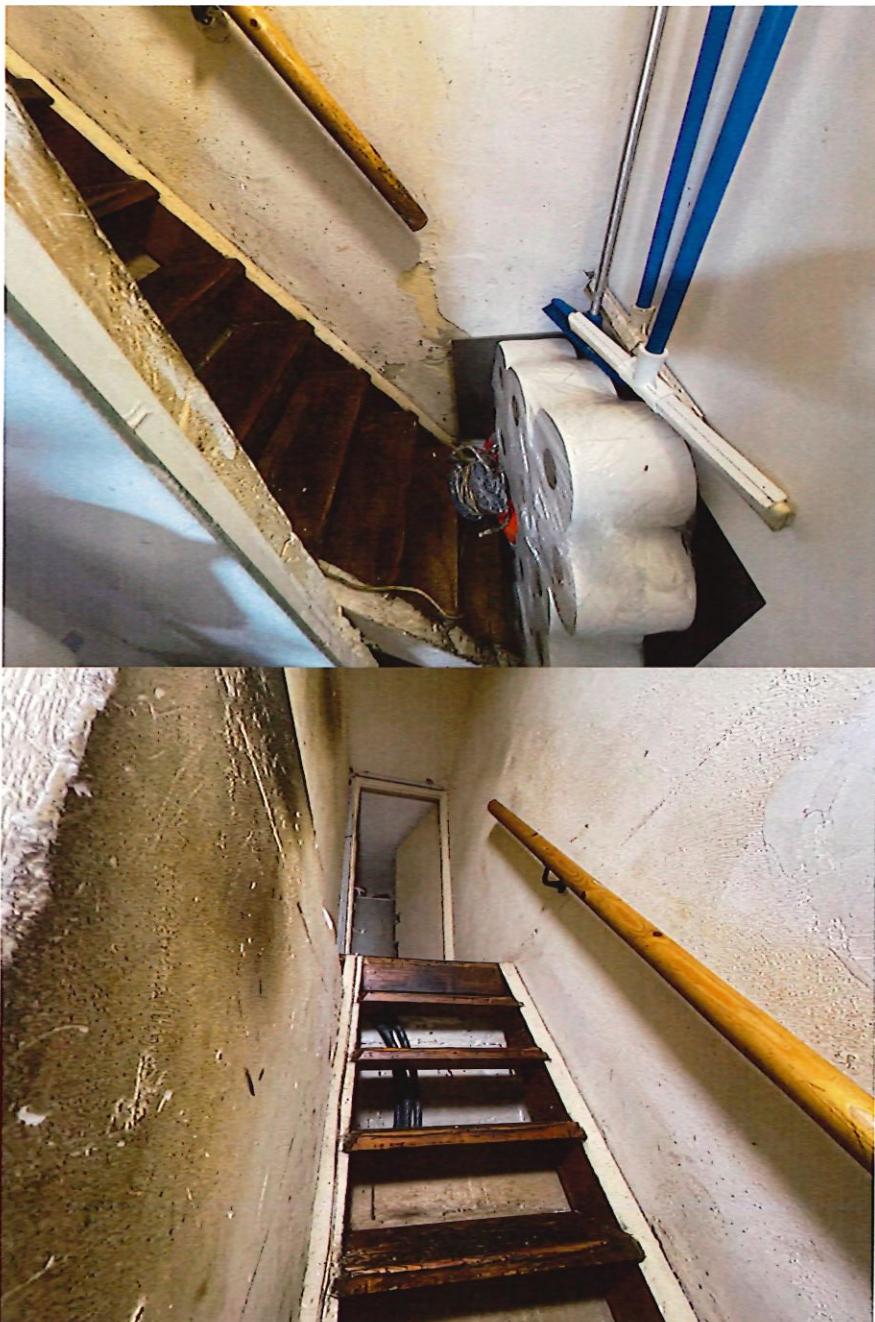
**RÉSERVE :**

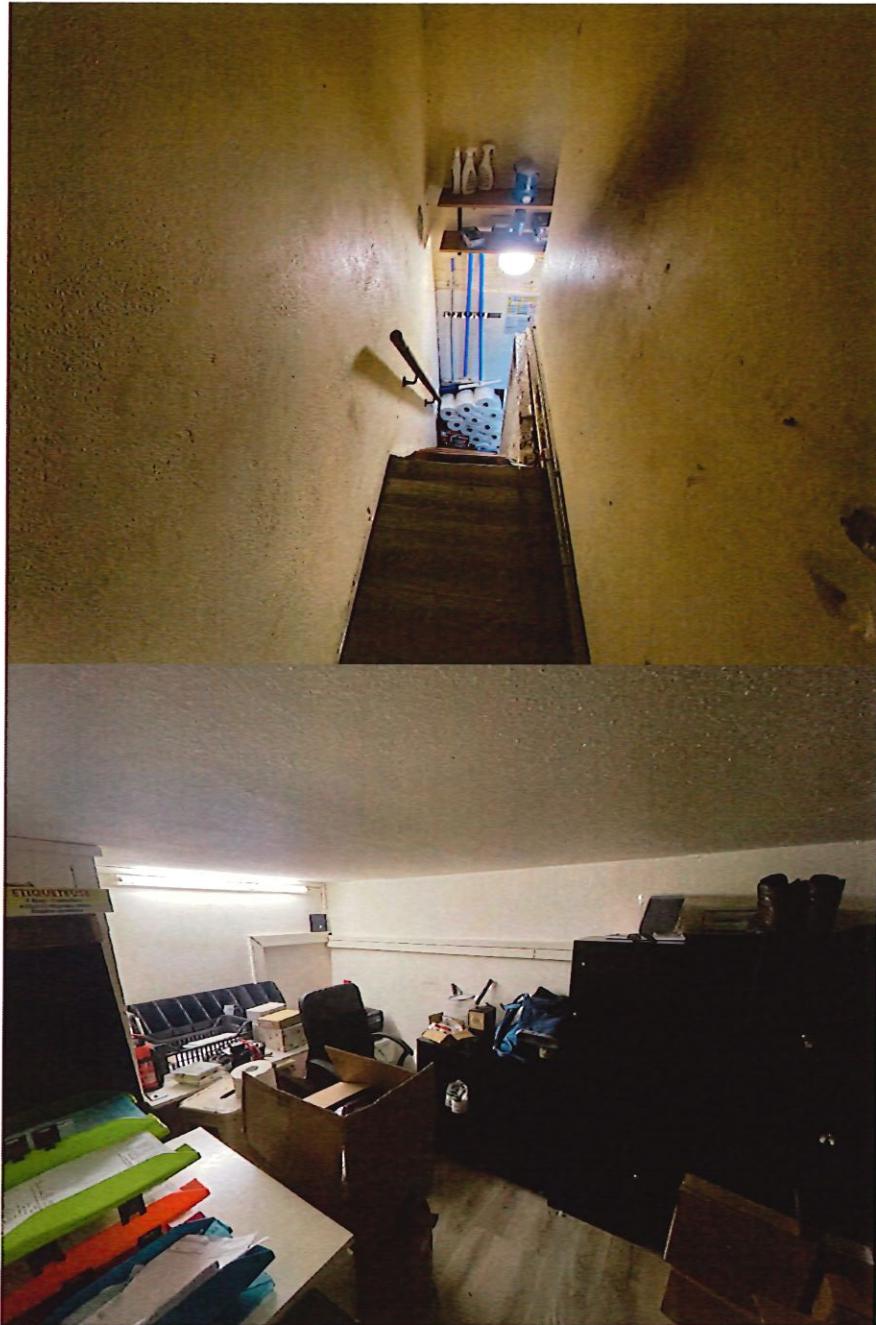
Du fait du plafond abaissé dans la cuisine et le dégagement, un espace a été crée en mezzanine mais dont la hauteur totale est inférieure à 1.80m sur toute la surface.

Cet espace abrite un bureau, un vestiaire, une douche et un local WC.

Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les murs et le plafond sont enduits de peinture. L'accès y est difficile.

La surface au sol est de 24.46 m<sup>2</sup>.







18



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 24.07.2024 – REQUERANT : SDC PORT LA GAVINE C/ SCI DELTA - RÉFÉRENCES N° : 31039 / 160013 / 16

Page 23 sur 32

18

## EMPLACEMENTS DE PARKINGS

L'accès au sous-sol s'effectue depuis le restaurant par un escalier en bois pentu, comme depuis les parties communes sous-sol dans l'espace garage.

Les lots 761 et 762 ont été réunis pour ne former qu'un seul volume fermant sur les parties communes au sous-sol par une porte en métal.

Le sol est partiellement recouvert d'un revêtement souple et de béton.

Le tableau électrique est présent dans la pièce, ainsi que l'ensemble des équipements, compresseurs, de l'établissement.

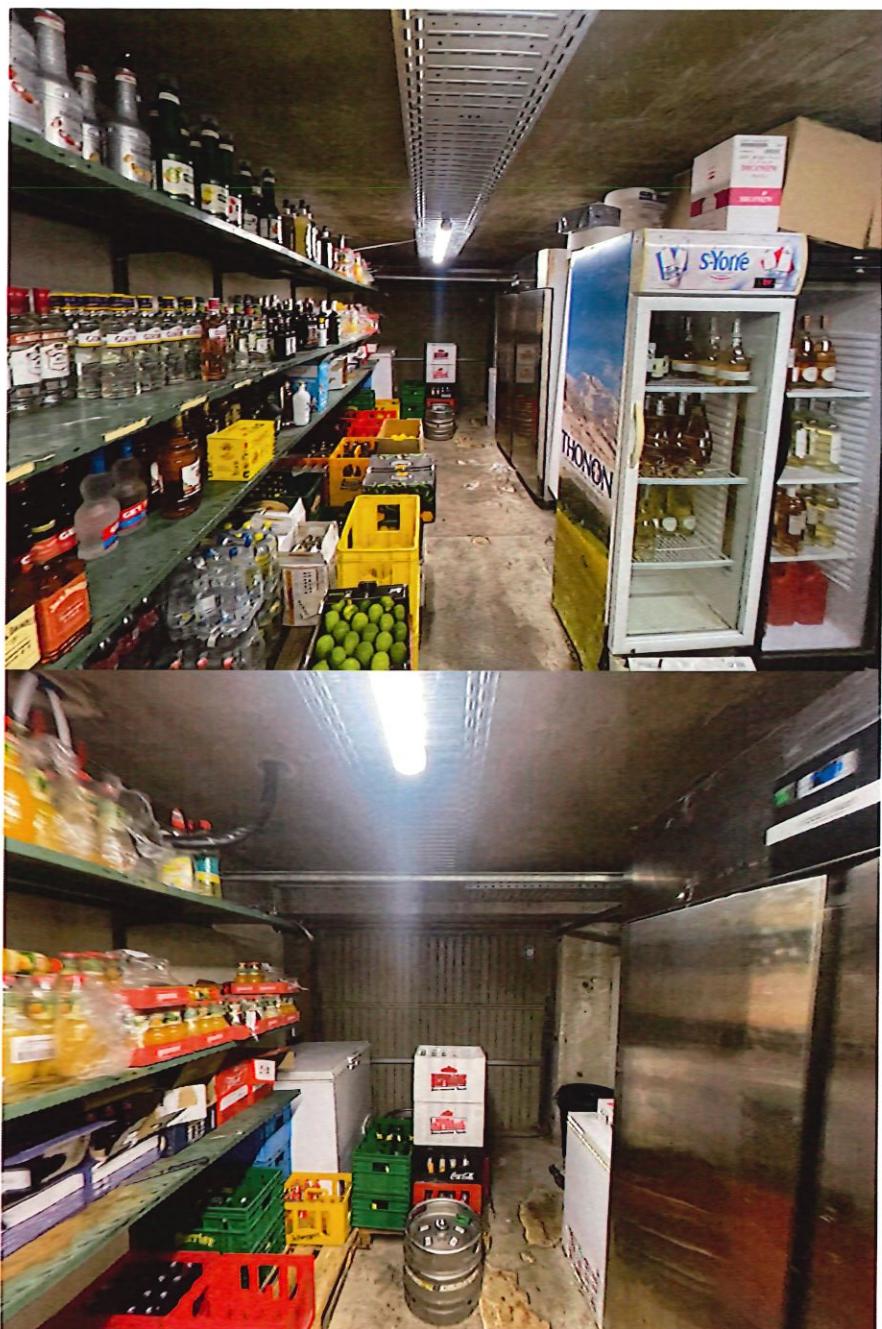
L'accès aux parties communes s'effectue par une porte basculante en métal manuelle.

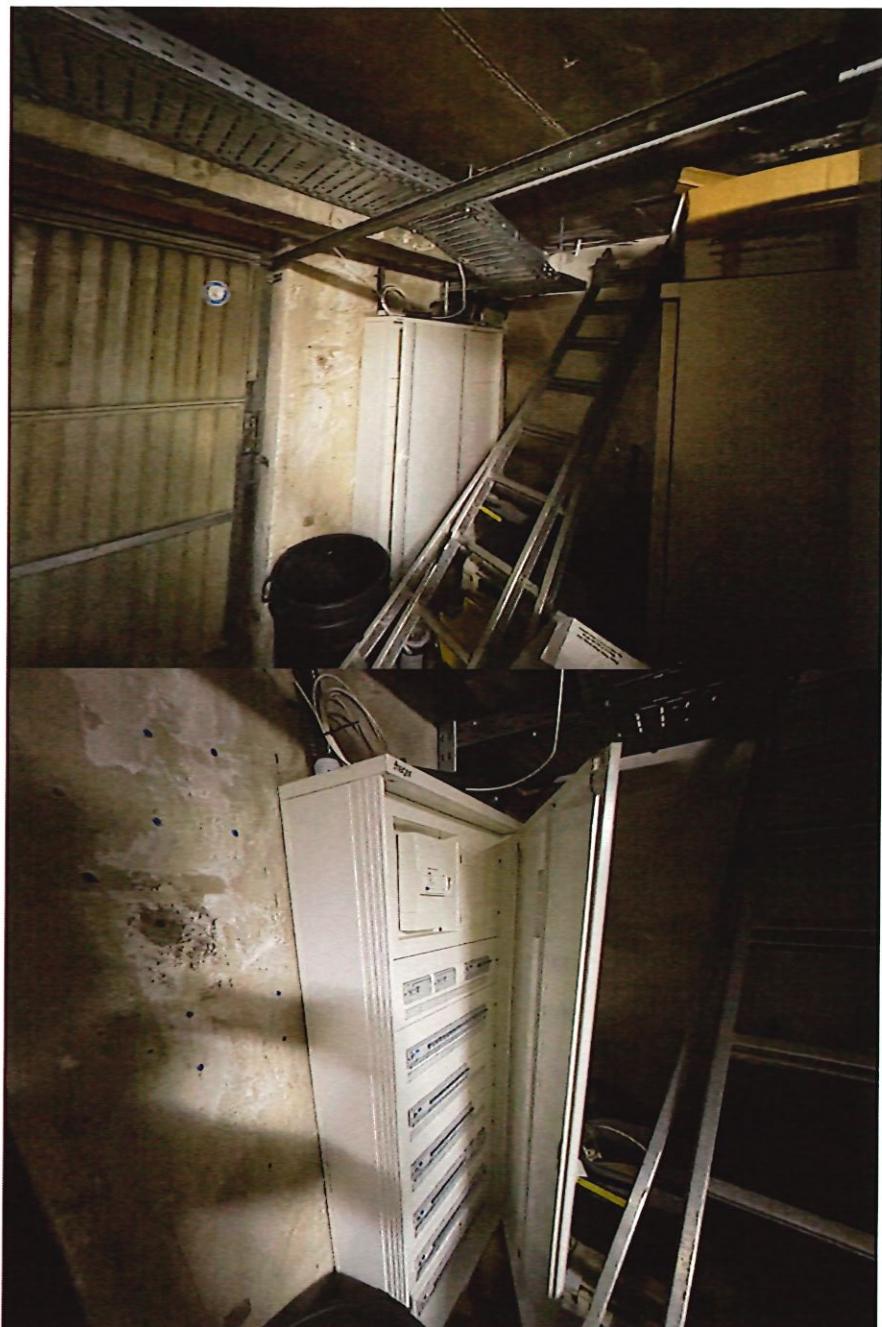






18





## MODES D'OCCUPATIONS

Les locaux sont occupés par la SAS G-N-K-P-C à l'enseigne " MOJITO CAFE "en vertu d'un bail commercial en date du 02/12/2019 intervenu entre la SCI DELTA et la SARL SAZO ; la SAS G-N-K-P-C à l'enseigne " MOJITO CAFE " nous ayant déclaré :

*"La propriété de ce bail nous a été transmise lors de la signature de l'acte de cession entre SAZO et GNKPC le 29/01/2024 chez Maître Olivier AVRAMO."*

Le montant déclaré du loyer mensuel est de 3200 € HT .

## SYNDIC

La société **SAS BILLON C.G.I.**, Société par action simplifiée au capital de 64.352 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 326 700 648, ayant son siège social à HYERES 833400, 6, Rue Georges Simenon.

## CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière au titre de l'année 2023 est de 2557 €

Les provisions pour charges au 31/03/2023 étaient de :

Lot n° 406 : 260,84 € outre 24,79 € au titre du Fonds Travaux Loi ALUR

Lot n° 761 : 1,83 € outre 1,01 € au titre du Fonds Travaux Loi ALUR

Lot n° 762 : 1,83 € outre 1,01 € au titre du Fonds Travaux Loi 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

### LOCAL COMMERCIAL :

- PIECE UNIQUE .....	41.07 m <sup>2</sup>
- LOCAL WATER-CLOSET HOMMES .....	2.54 m <sup>2</sup>
- LOCAL WATER-CLOSET FEMMES .....	2.59 m <sup>2</sup>
- PIECE DEGAGEMENT .....	11.52 m <sup>2</sup>
- LABORATOIRE DE CUISINE .....	26.20 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>83.92 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.

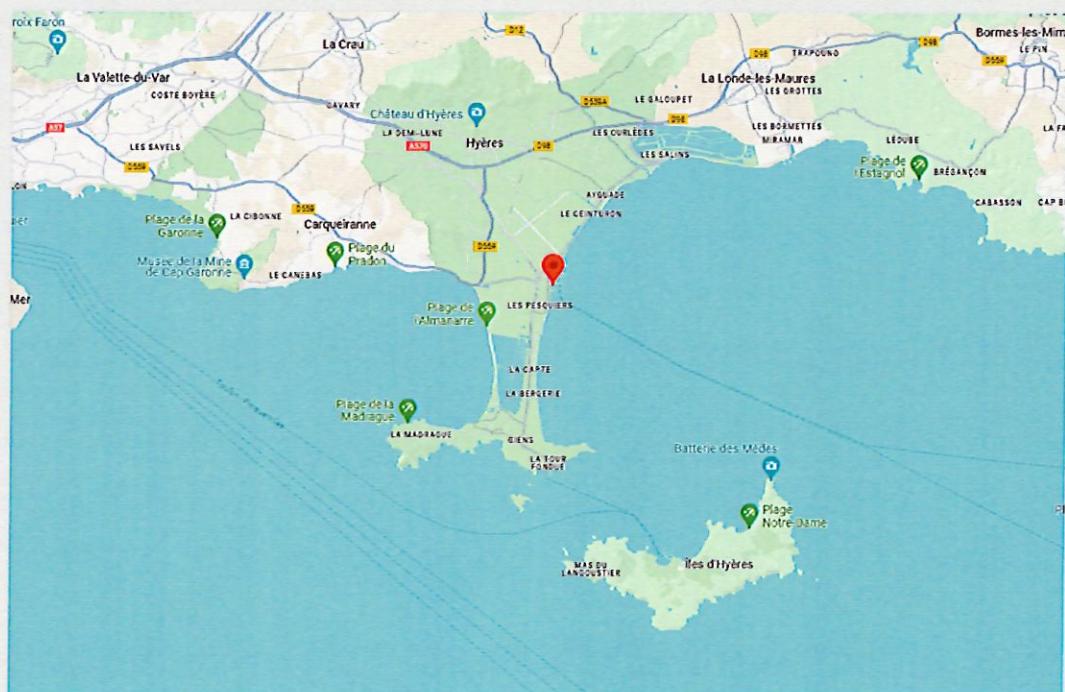
## ENVIRONNEMENT

Les locaux sont idéalement placés sur le port de plaisance de Hyères Les Palmiers.

L'activité y est très importante en saison.

Des stationnements sont proches.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



Hyères Les Palmiers, commune emblématique du Var en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, est réputée pour son charme et son climat méditerranéen. Elle compte environ 55 000 habitants et se distingue par sa richesse naturelle et culturelle, entre mer et collines.

Géographiquement, Hyères est unique avec ses îles d'Or : Porquerolles, Port-Cros et le Levant, véritables joyaux de la Méditerranée. La ville est bordée par 39 km de côte, offrant de magnifiques plages et des ports de plaisance dynamiques. Les collines environnantes



abritent une flore exceptionnelle, notamment de nombreux palmiers, d'où son surnom "Hyères Les Palmiers".

L'économie de Hyères est largement influencée par le tourisme, grâce à son patrimoine naturel et architectural, mais aussi par la viticulture et l'horticulture. Le secteur tertiaire est également très présent, la ville abritant de nombreux commerces, services et entreprises.

En matière de transport, Hyères est dotée d'une gare SNCF et d'un aéroport, Hyères-Toulon, facilitant l'accès national et international. De plus, plusieurs lignes de bus desservent la ville et ses environs.

Sur le plan éducatif, Hyères dispose d'une gamme complète d'établissements, de la maternelle au lycée, ainsi que d'établissements spécialisés et d'un institut universitaire. L'offre de formation est ainsi très diversifiée.

Côté santé, la ville compte l'hôpital de Hyères, plusieurs cliniques, ainsi que de nombreux cabinets médicaux et paramédicaux. De plus, les grands hôpitaux de Toulon ne sont qu'à une vingtaine de kilomètres.

Sur le plan immobilier, Hyères présente un marché dynamique, avec une offre variée allant du centre-ville historique aux zones résidentielles plus modernes. Les opportunités d'investissement sont nombreuses, aussi bien pour la résidence principale, la location longue durée ou la location saisonnière. Les projets de développement et de rénovation urbaine offrent des perspectives intéressantes pour les investisseurs.

En conclusion, Hyères Les Palmiers combine un cadre de vie exceptionnel, une dynamique économique solide et des infrastructures de qualité. Cette combinaison, associée à un marché immobilier porteur, en fait une destination attrayante pour les investisseurs.

-----C3&C-----

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 :



