

**COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES**  
**Société Titulaire d'Offices de Commissaires de Justice**

227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON

☎ : 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 LES MONIQUES**  
**CONTRE SUCCESSION VACANTE RICUCCI**  
**NOS REF : 196218 / 16-24-10-02945**

**PROCES-VERBAL EFFECTUÉ**

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

**ET LE : SEPT JANVIER**

**A LA REQUETE DU :**

**Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété LES MONIQUES**, sis à TOULON 83200, 336 Chemin Barthélémy Florent, représenté par son syndic en exercice, le cabinet GAMBIN IMMOBILIER, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.500 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 509 702 221, dont le siège social est sis à TOULON 83000, 36 Rue Picot, 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, y demeurant 23 Rue Peiresc, 83000 TOULON, au Cabinet de laquelle il 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 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 16 heures 30, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR) – 336 Chemin Barthélémy Florent.

**ASSISTE DE :**

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie,
- Messieurs Alain FOIS et Philippe DEGLETAGNE, témoins.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon le 5 décembre 2023 (RG 23/01813), devenu définitif suivant certificat de non-appel en date du 3 septembre 2024.
- Un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires du 14 décembre 2015.

**AFIN DE PROCÉDER A :**

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

**1. Monsieur Frank, Joseph RICUCCI,**  
né le 6 septembre 1923 à NEW YORK (USA), de nationalité américaine,  
domicilié 3731 149 TH STE B, FLUSHING, NY 11354-4841,  
QUEENS – ETATS-UNIS

**2. La succession vacante de Madame Louise, Marguerite TACNET**  
**épouse RICUCCI,**  
née le 9 octobre 1923 à LES LILAS (93260), 1942 à DERNBACH (Allemagne),  
en son vivant demeurant :  
10461 BRONX, NEW YORK – USA,  
  
décédée en mai 1985 à NEW YORK (USA),  
représentée par la Direction Départementale des Finances Publiques des Alpes  
Maritimes sise 15 Bis Rue Delille, 06073 NICE CEDEX 1,  
prise en la personne de son Directeur,  
es qualité de curatrice à la succession vacante,  
désignée suivant jugement rendu par le Premier Vice-président du Tribunal de grande  
instance de Toulon le 25 février 2016.

**DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

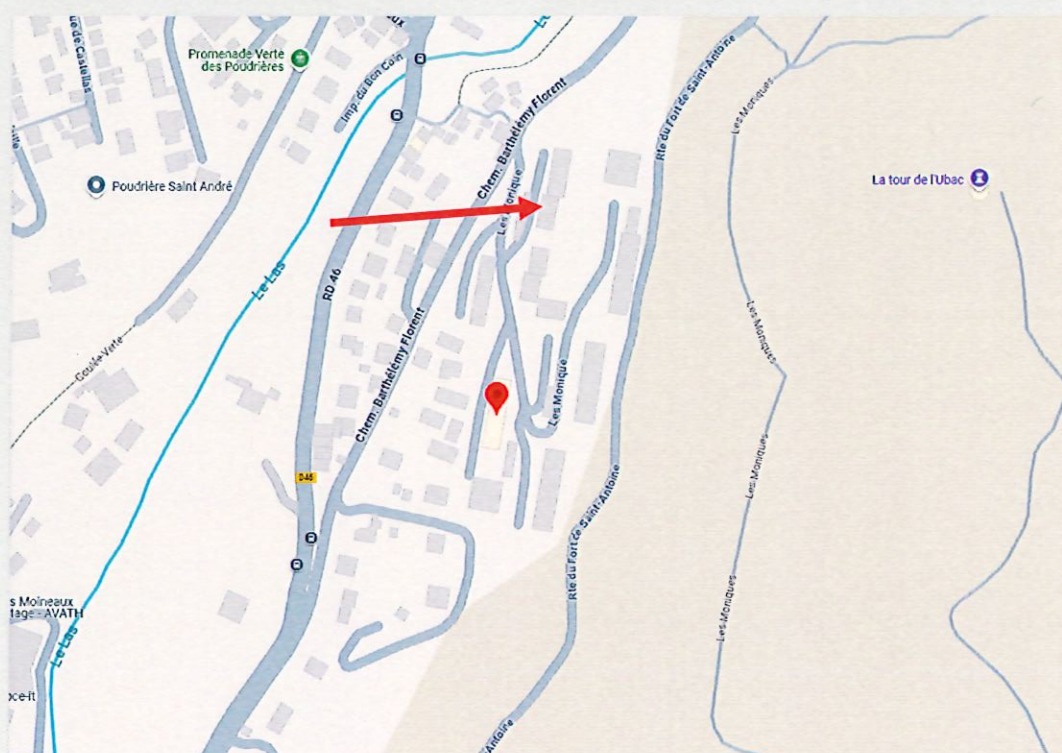
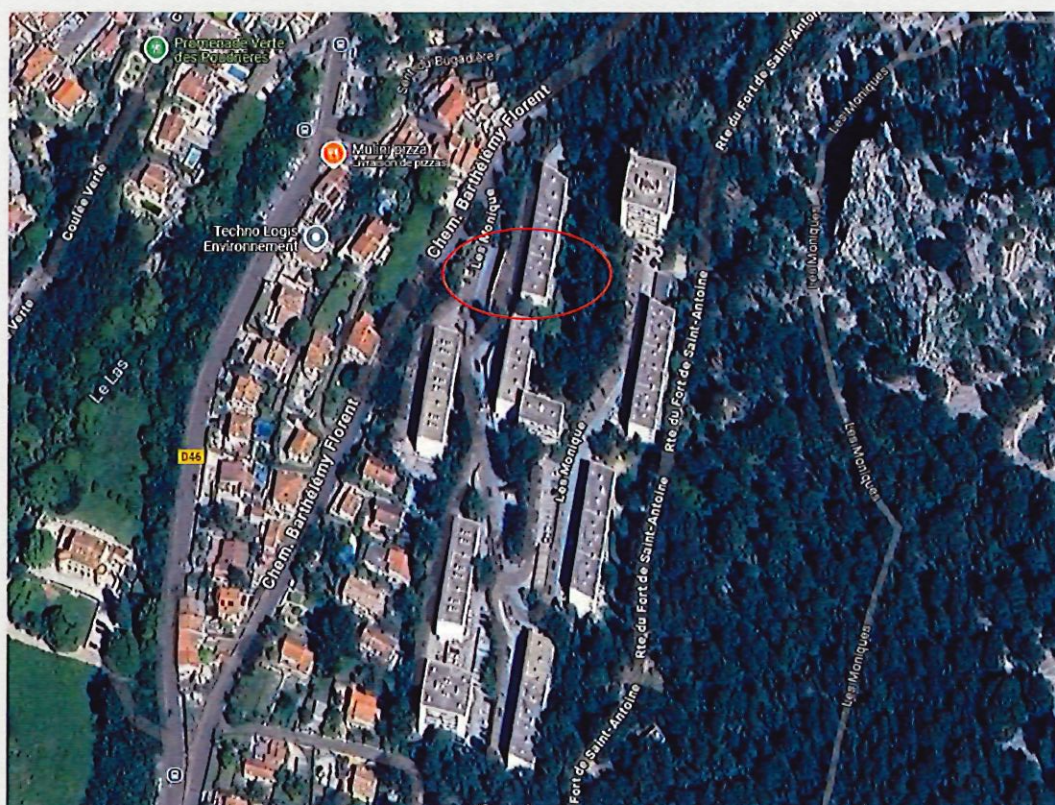
Sur la Commune de TOULON (83200), dans un ensemble immobilier dénommé « LES MONIQUES », 336 Chemin Barthélémy Florent, Figurant au cadastre de ladite commune :

Section EW n°110 pour 2ha 62a 90ca  
et Section EW n°1 pour 1ha 70a 00ca,  
Soit une contenance totale de 4ha 32a 90ca, soit 43290 m<sup>2</sup>, les lots suivants :

- Le **LOT N°79** consistant en un appartement  
Et les 45/10000èmes des parties communes générales
- Le **LOT N°80** consistant en une cave  
Et les 2/10000èmes des parties communes générales
- Le **LOT N°503** : un parking  
Et les 1/10000èmes des parties communes générales.

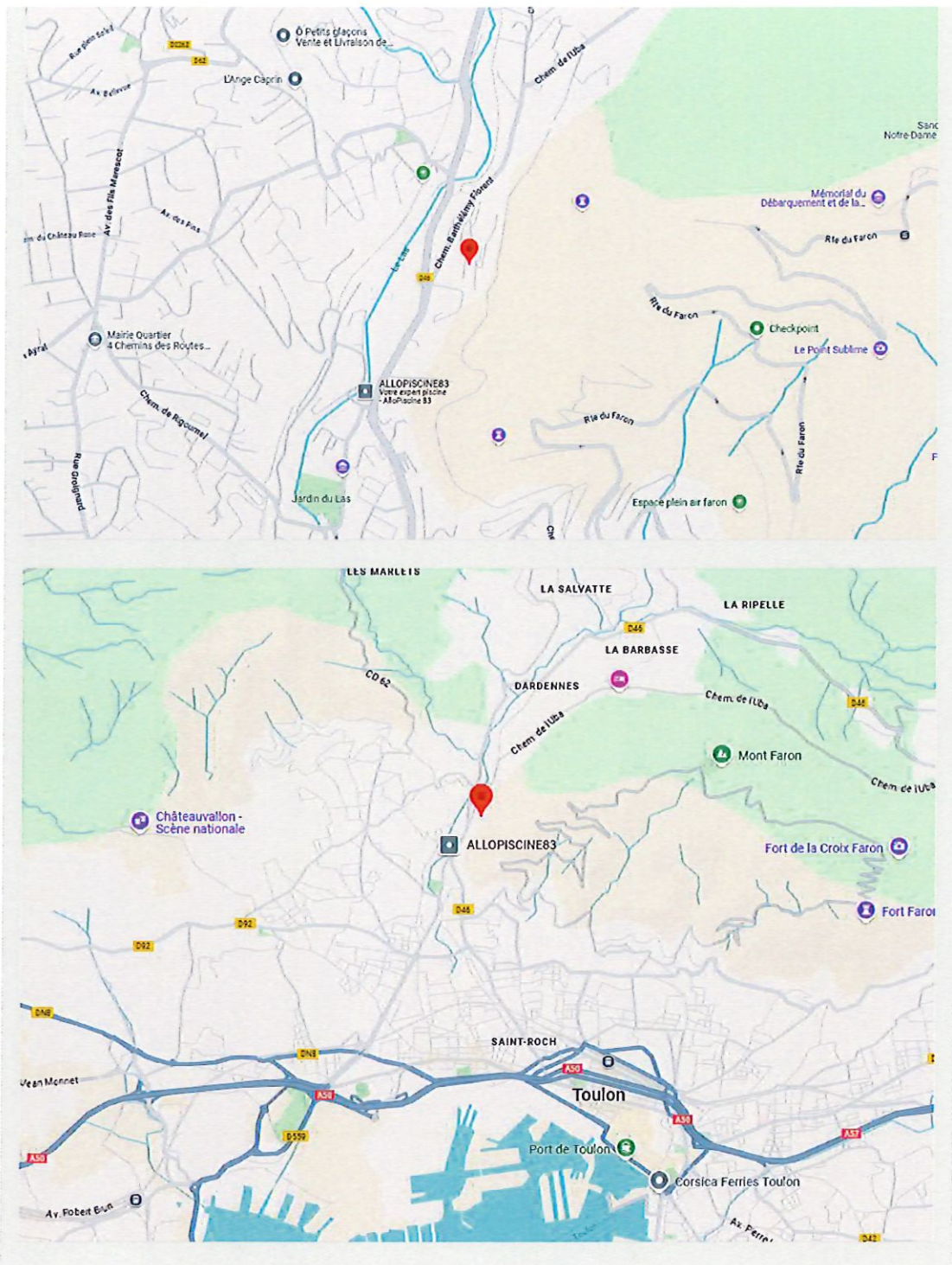


## PLANS

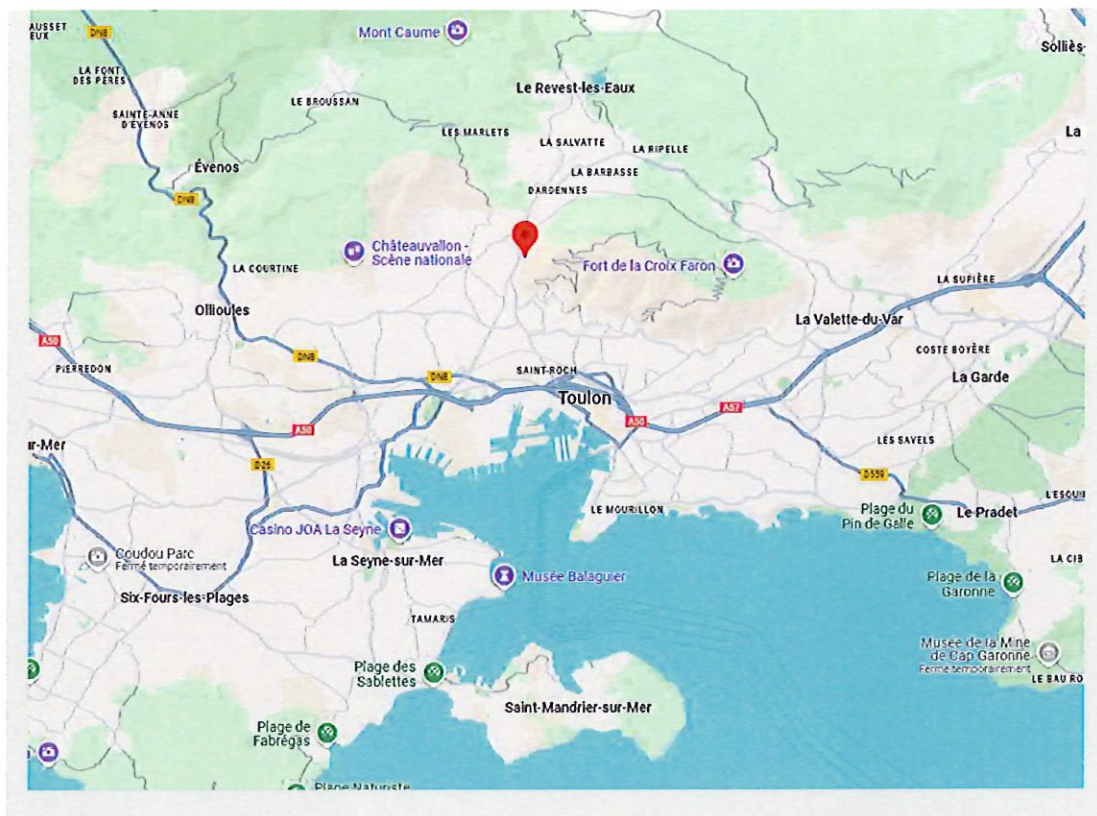


2





2



2



## DESCRIPTION

Les biens dont il s'agit consistent en trois lots de copropriété dépendant de l'ensemble immobilier « Les Moniques » dans les quartiers Ouest de Toulon chemin Barthélemy Florent.

- Lot n°79 un appartement,
- Lot n°80 une cave,
- Lot n°503 un parking.

La copropriété se compose de dix bâtiments comprenant chacun plusieurs entrées.

A flanc de colline, ces bâtiments sont distribués par une voie de circulation bordée d'emplacements de parkings.

L'ensemble est ancien (années 1960) et se trouve être désormais sécurisé par un portail automatique.



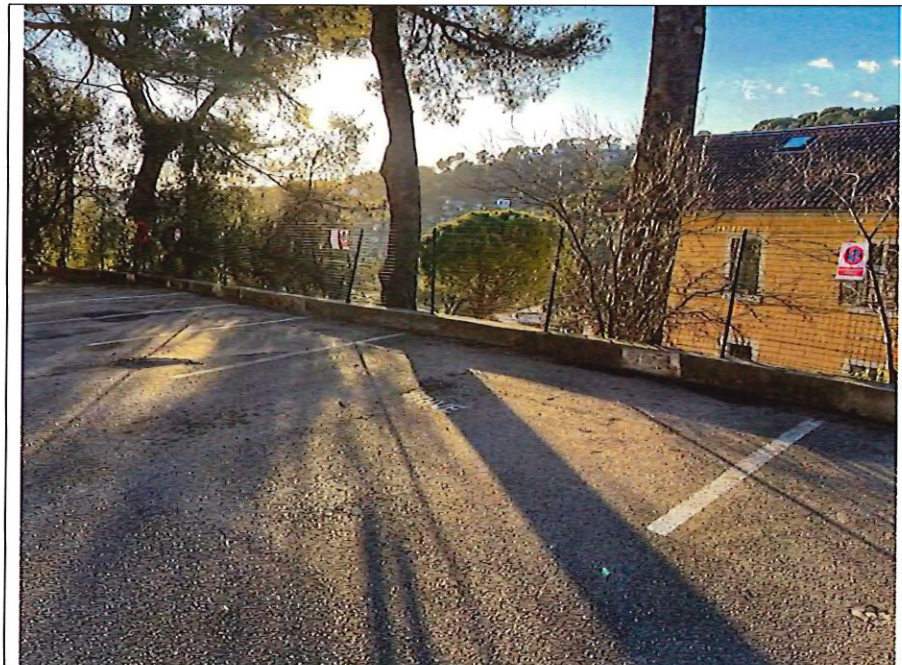






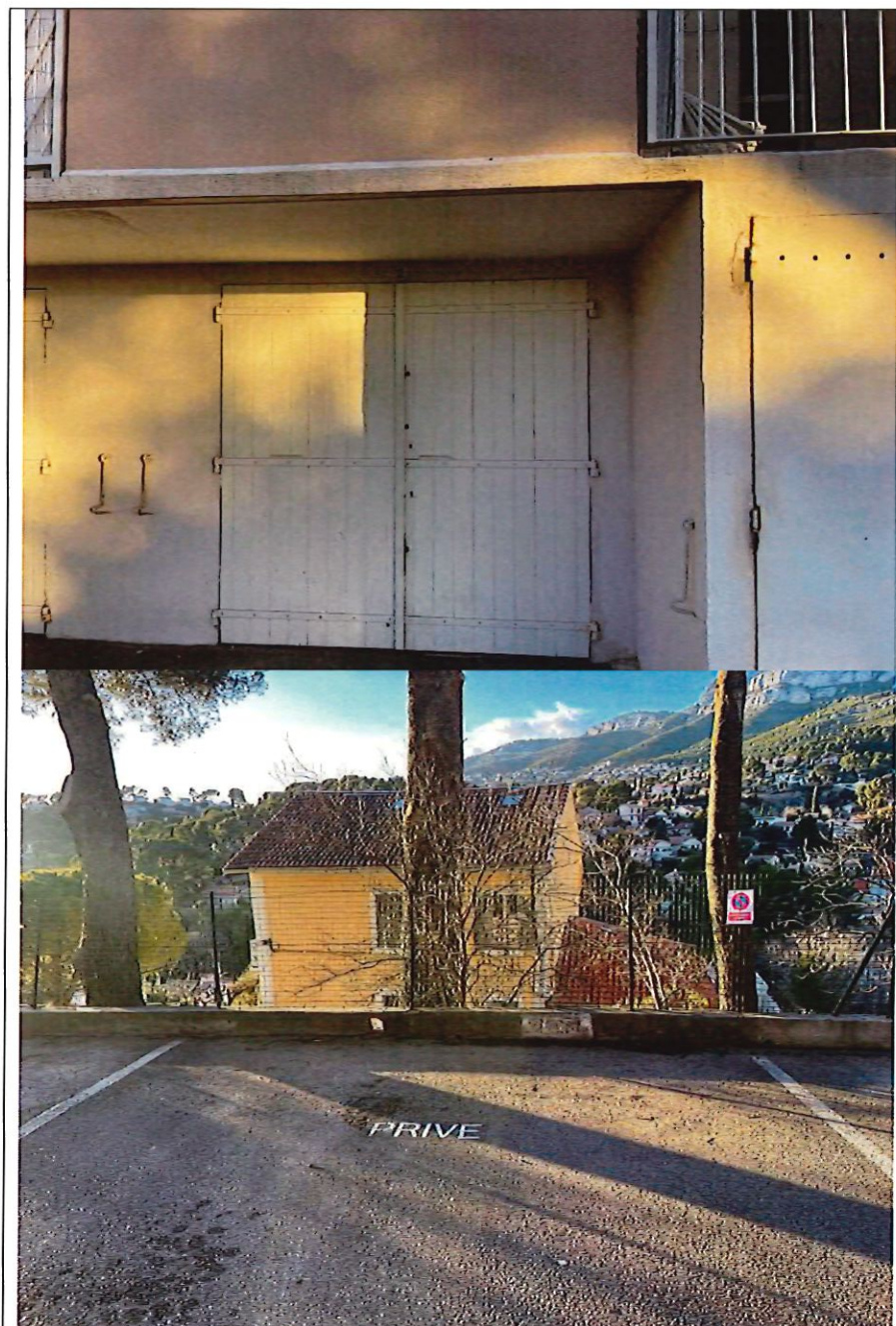
## LOT N°503 : PARKING

Il s'agit d'un emplacement de parking aérien situé à l'Ouest du Bâtiment A1, face au garage fermé portant le n°2. Il consiste en un emplacement balisé à la peinture de couleur blanche avec l'inscription « PRIVÉ », permettant le stationnement d'une voiture.



2







## LOT N°79 – APPARTEMENT

Il s'agit d'un appartement de type T4 comprenant :

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

Les aménagements intérieurs sont anciens.

Les menuiseries sont en simple vitrage.

Le chauffage est collectif et l'eau chaude est produite par une chaudière gaz laquelle est ancienne.



12



2







L'appartement se situe au 1<sup>er</sup> étage, porte palière de droite après entresol.

L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois disposant d'un verrou haut et d'une serrure centrale, ainsi que d'un judas, l'ensemble en mauvais état, donnant accès immédiatement à un vestibule d'entrée.



12

**VESTIBULE D'ENTRÉE – 3.65 m² :**

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

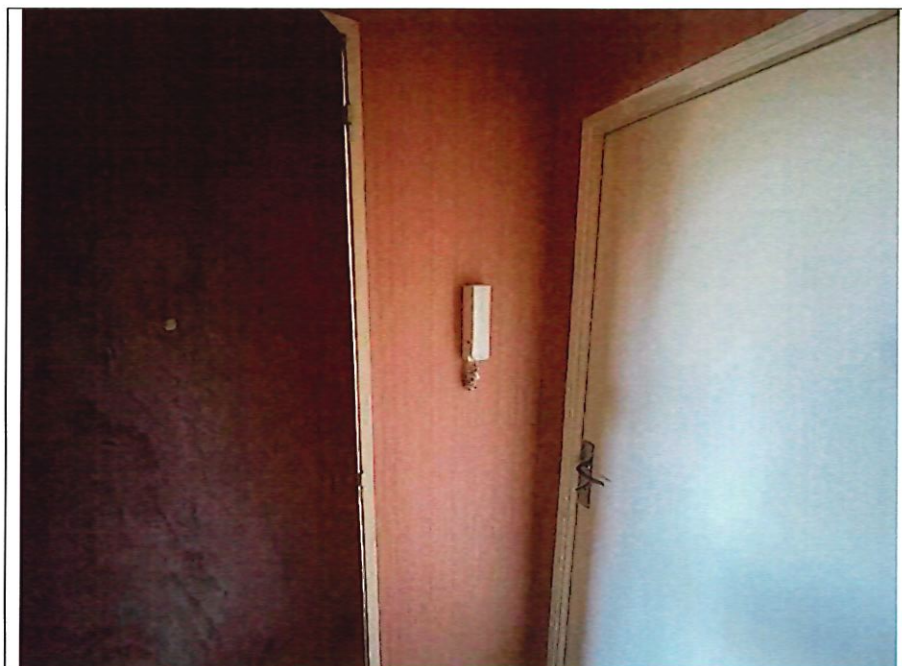
Le sol est composé de dalles plastifiées autocollantes. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont habillés de papier peint, et ce comme le plafond.

L'interphone est présent dans la pièce.







Immédiatement au gauche nous accédons à la cuisine.

#### **CUISINE – 9.01 m<sup>2</sup> :**

L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une porte-fenêtre et d'une fenêtre à un battant, menuiseries en bois, carreaux de vitre simple vitrage. Cette ouverture donne sur un balcon mesurant 2.60 m<sup>2</sup> de surface.

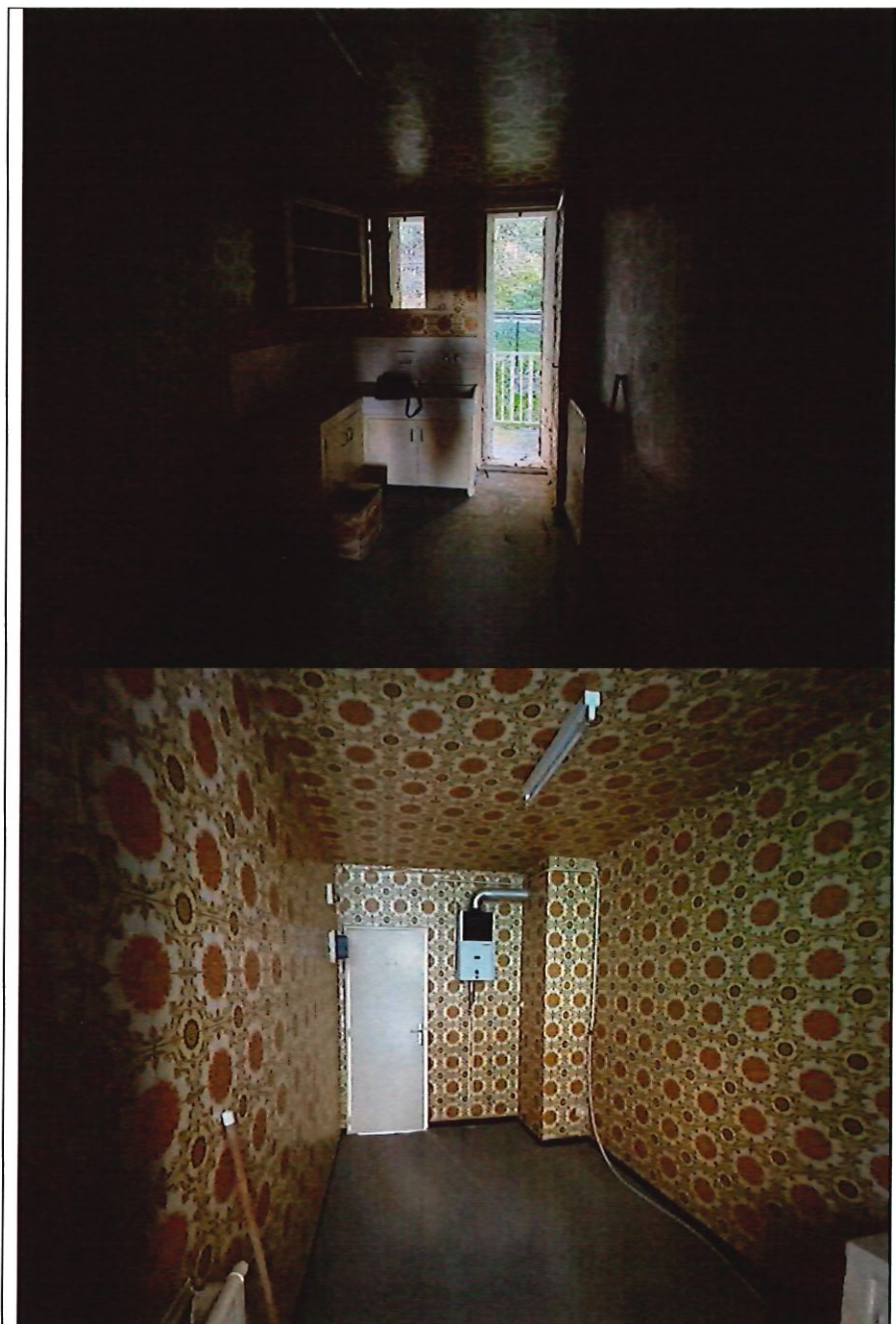
Le sol est composé de dalles plastifiées autocollantes. Les plinthes sont en carreaux de carrelage anciens.

Les murs et le plafond sont habillés d'un papier peint ancien et en mauvais état.

Nous trouvons dans cette pièce une cuisine simple basse, aménagée de meubles bas et d'une vasque avec mélangeur eau chaude/eau froide, ainsi qu'un tableau électrique sommaire et une chaudière gaz ancienne. Présence également d'un radiateur de chauffage à fluide.

2



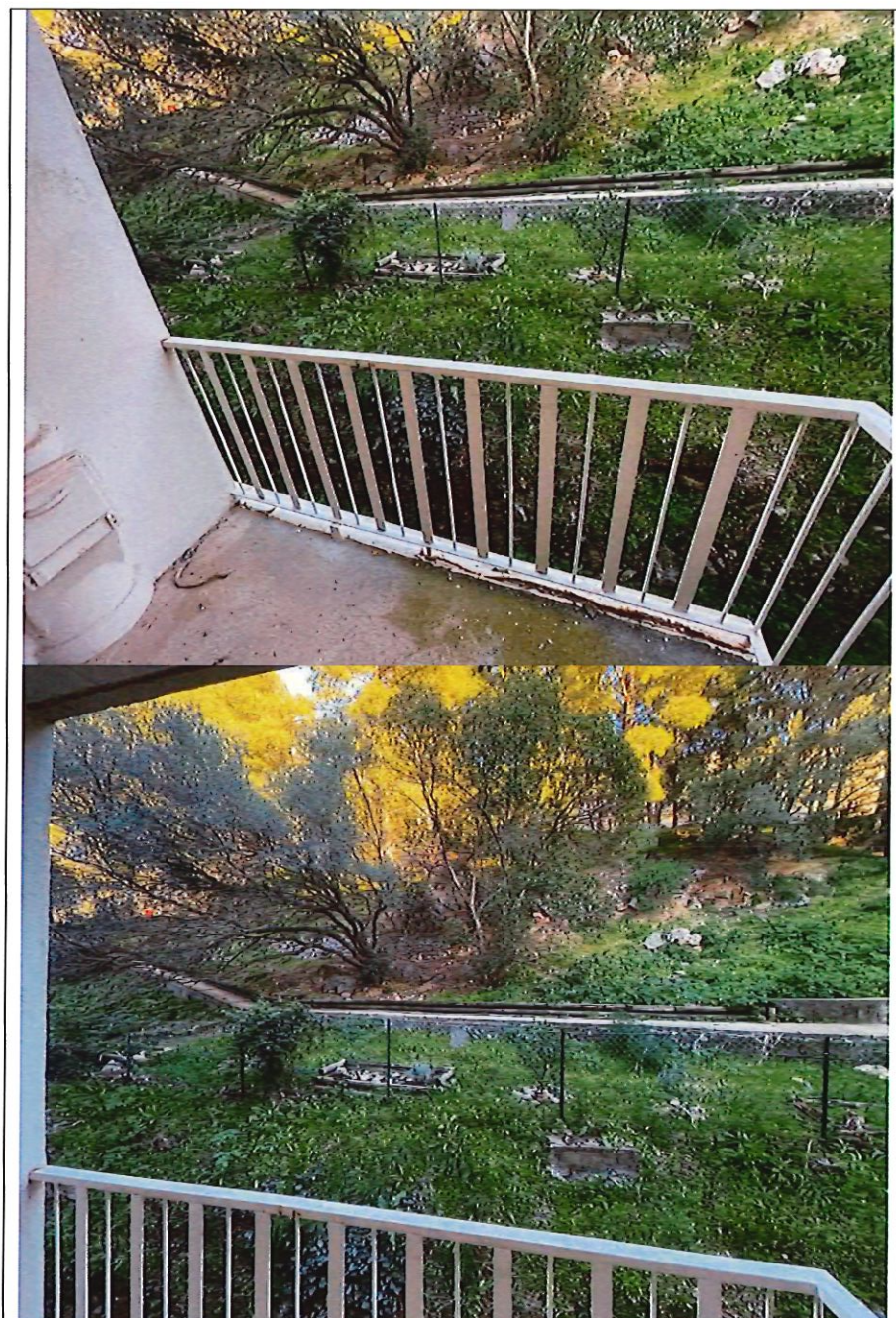














### **COULOIR DE DÉGAGEMENT – 4.57 m² :**

Il s'agit d'une pièce en T desservant les pièces de nuit.

L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois ajourée d'un oculus.

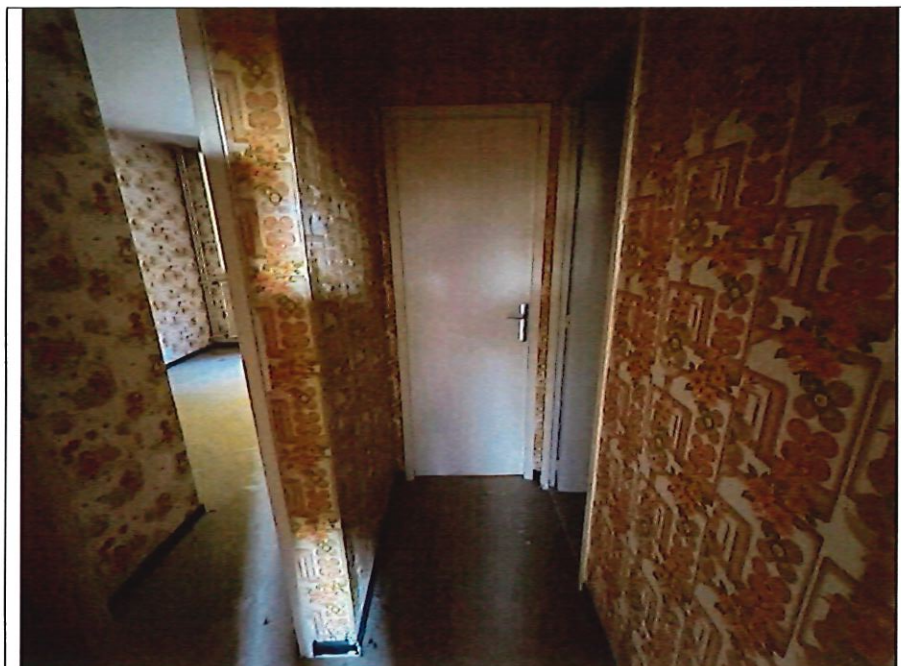
Le sol est composé de dalles plastifiées autocollantes. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce un placard de rangement mural.





#### **CHAMBRE N°1 – 12.00 m² :**

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

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

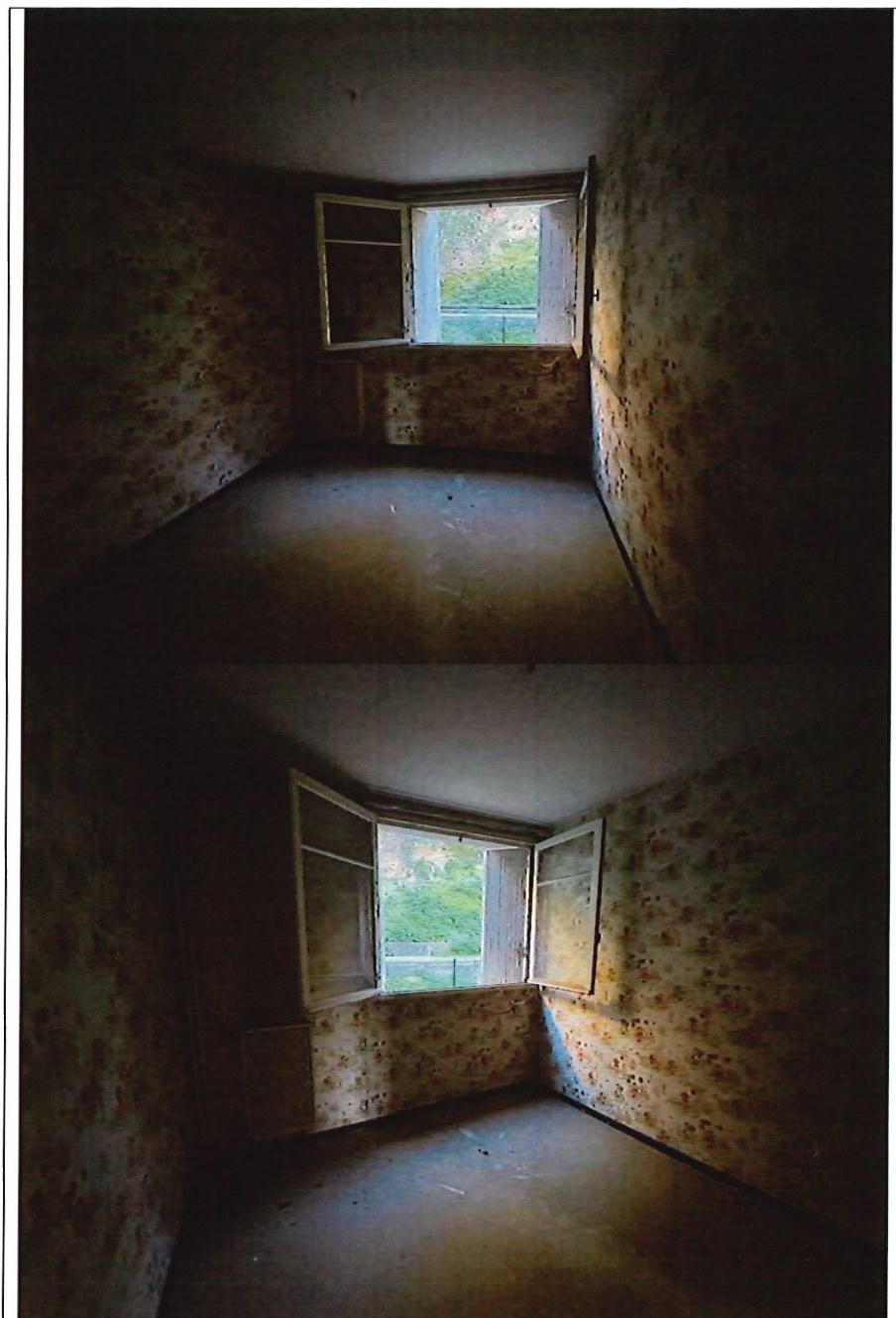
Le sol est composé de dalles plastifiées autocollantes. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont habillés de papier peint.

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

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













#### **CHAMBRE N°2 – 9.32 m<sup>2</sup> :**

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

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

Le sol est composé de dalles plastifiées autocollantes. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont habillés de papier peint.

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

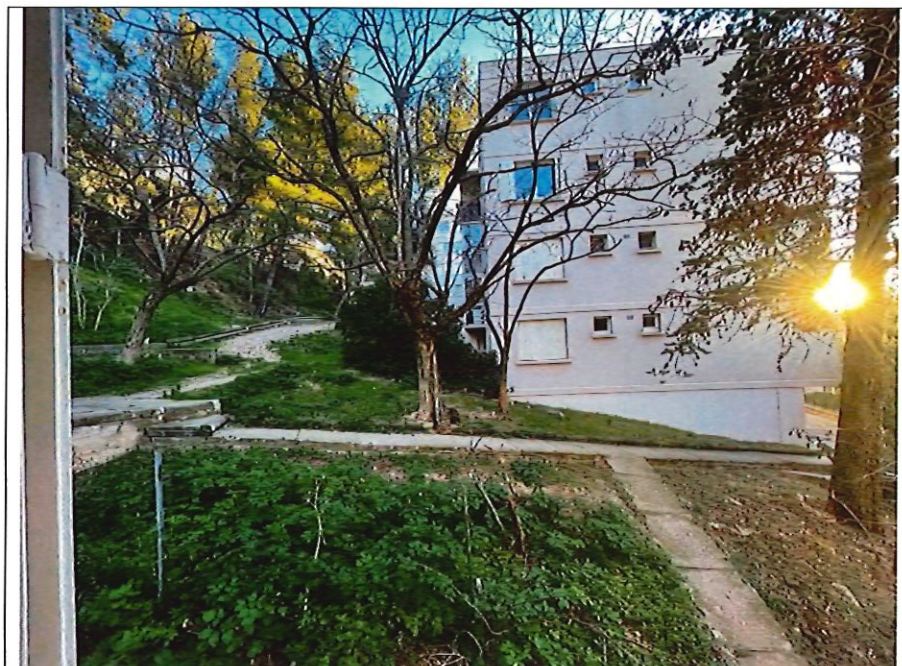
Nous trouvons dans cette pièce un radiateur de chauffage à fluide.











#### **LOCAL WATER-CLOSET – 1.58 m² :**

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

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de faïence murale, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est quant à lui enduit d'une peinture de couleur blanche en mauvais état et écaillée.

#### Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Un lavabo mural avec alimentation en eau froide ;





### **SALLE DE BAINS – 2.95 m² :**

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois avec un oculus en partie haute.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une petite fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage.

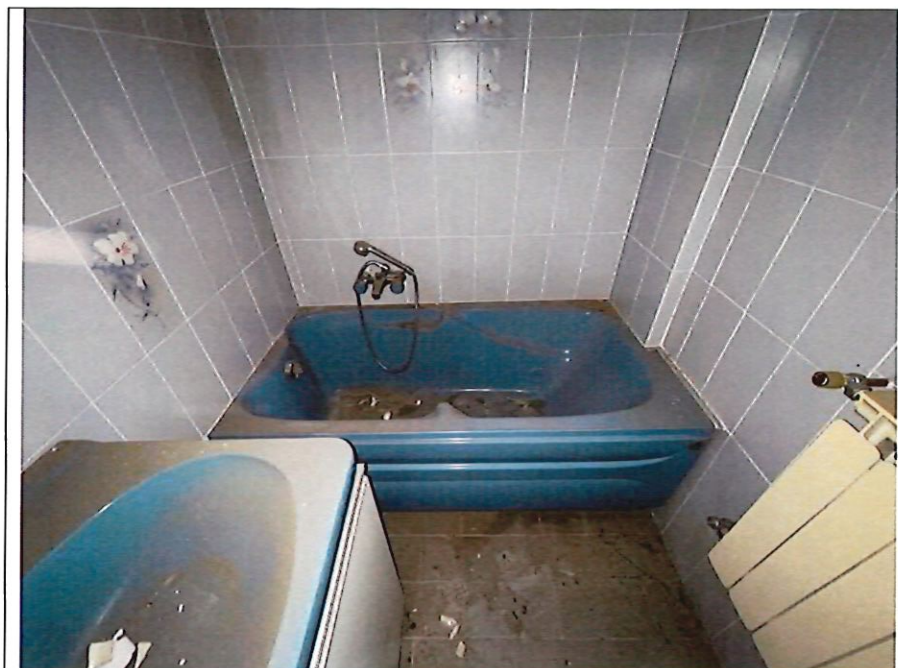
Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de faïence murale, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit d'une peinture de couleur blanche en mauvais état.

#### Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mélangeur eau chaude/eau froide, ancien et en mauvais état,
- Une baignoire en résine,
- Un radiateur de chauffage à fluide.





### **CHAMBRE N°3 – 11.77 m² :**

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

Elle est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois, donnant sur le balcon filant avec la pièce principale.

Le sol est composé de dalles décoratives plastifiées. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts de papier peint.

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

Nous trouvons dans cette pièce, outre un radiateur de chauffage à fluide, un placard de rangement mural.

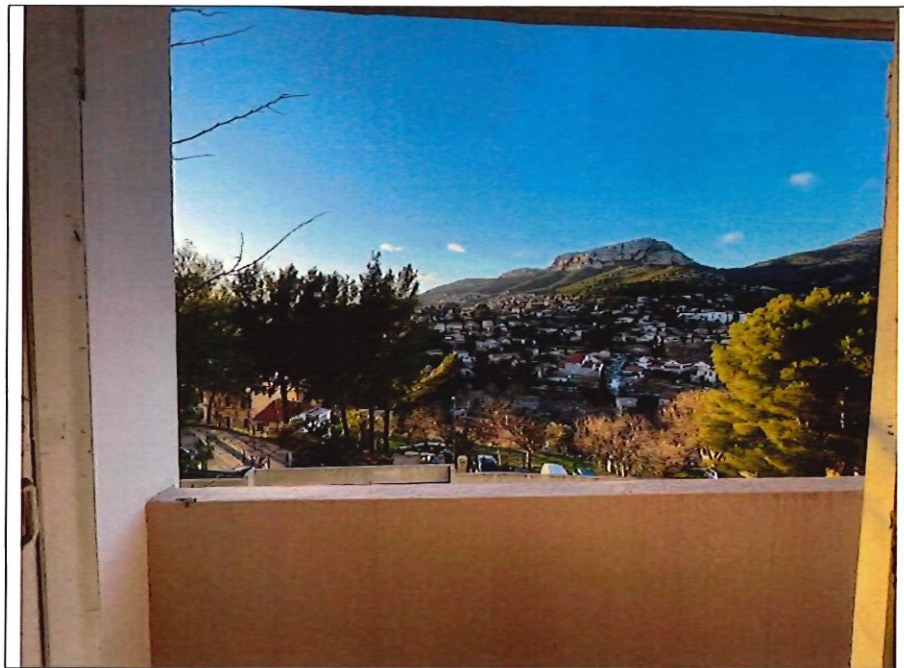




2







### **PIECE PRINCIPALE – 15.75 m<sup>2</sup> :**

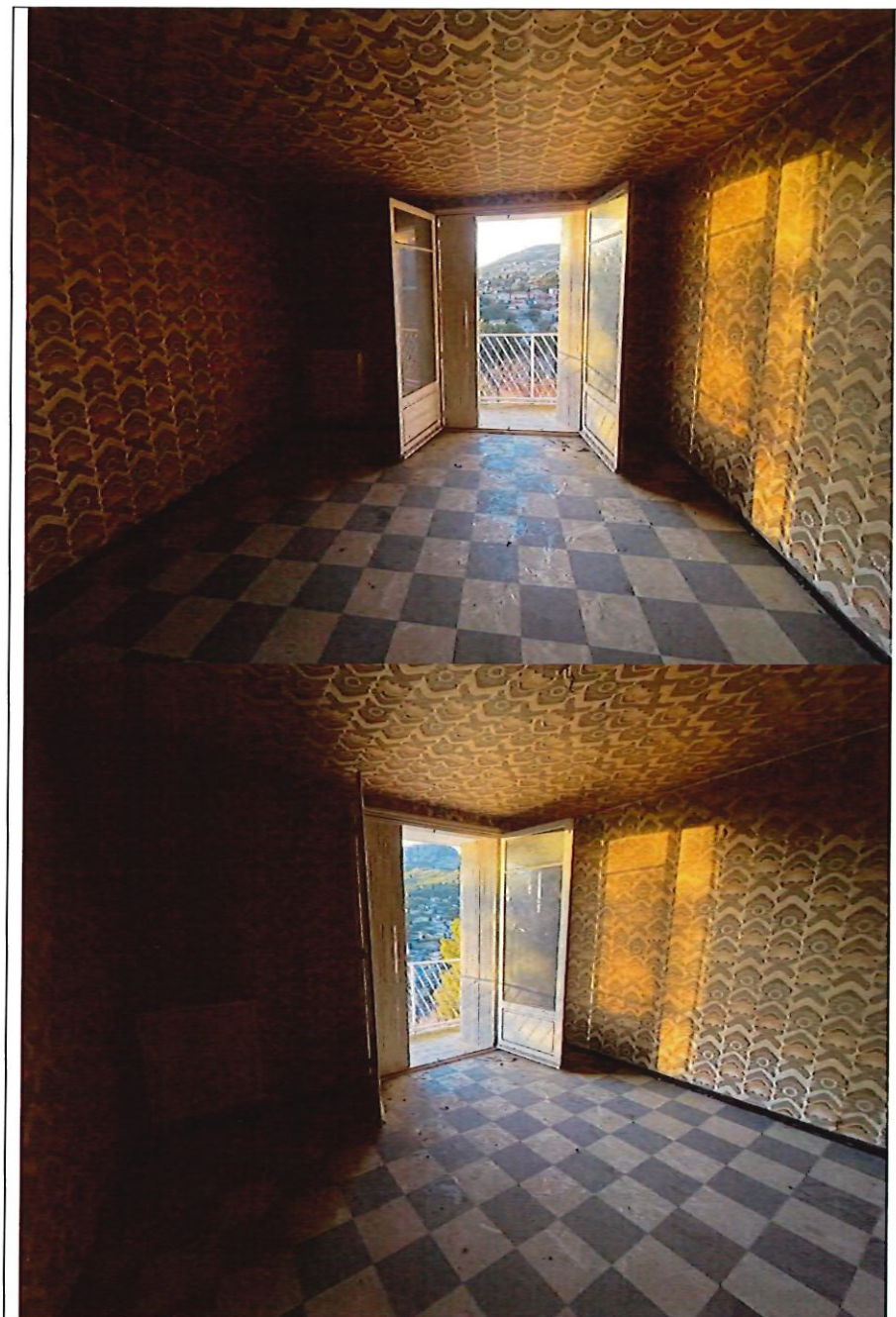
Cette pièce rectangulaire, située immédiatement au droit depuis le vestibule d'entrée, est accessible sans porte de communication.

Elle est aérée et éclairée par une grande porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois. Le tout donne sur un balcon filant rejoignant la chambre n°3 et offrant une vue dégagée sur les collines et le Baou.

Le sol est composé de dalles décoratives plastifiées. Les plinthes sont en bois.

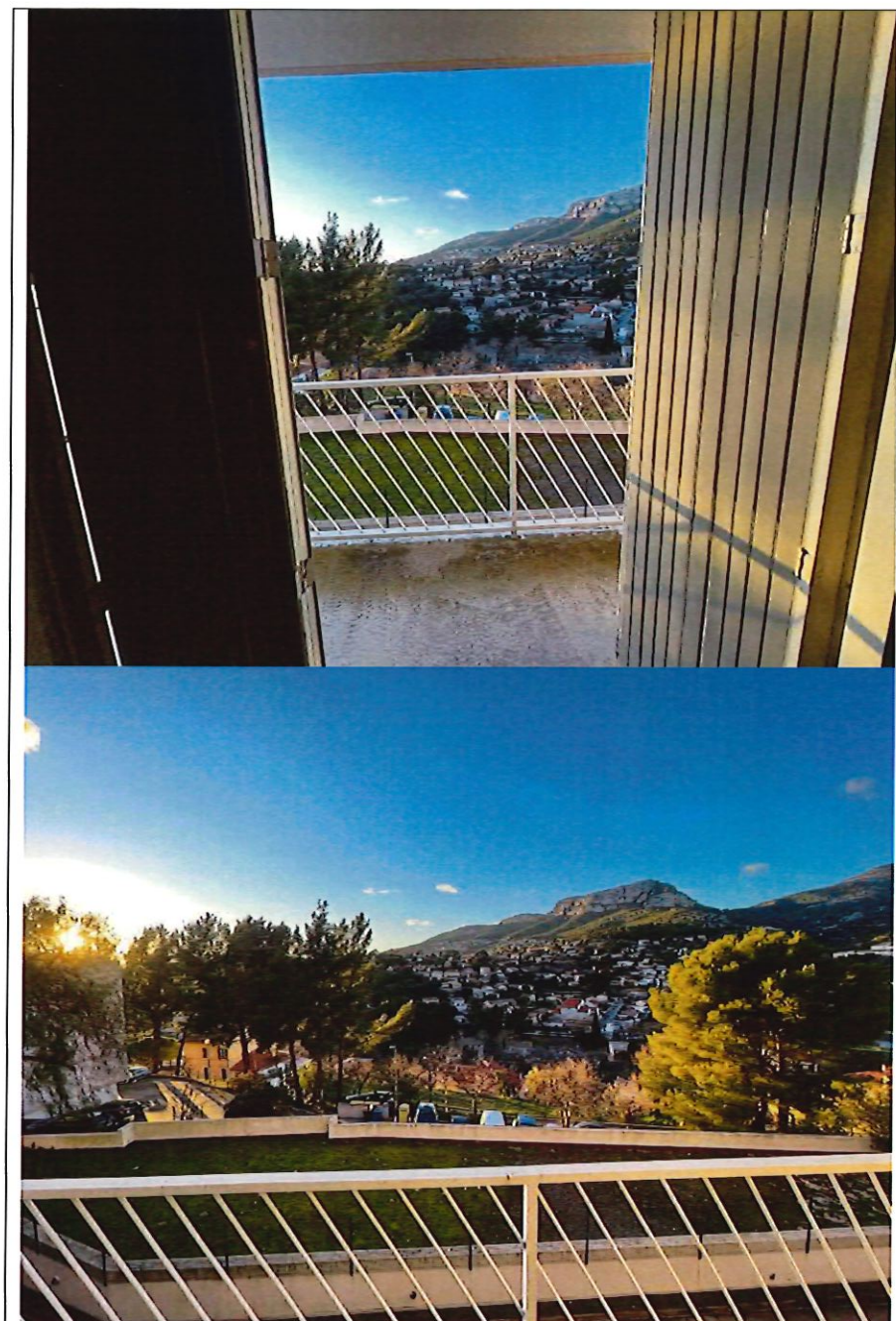
Les murs et le plafond sont recouverts de papier peint. L'ensemble est ancien.

Nous trouvons dans cette pièce un radiateur de chauffage à fluide.



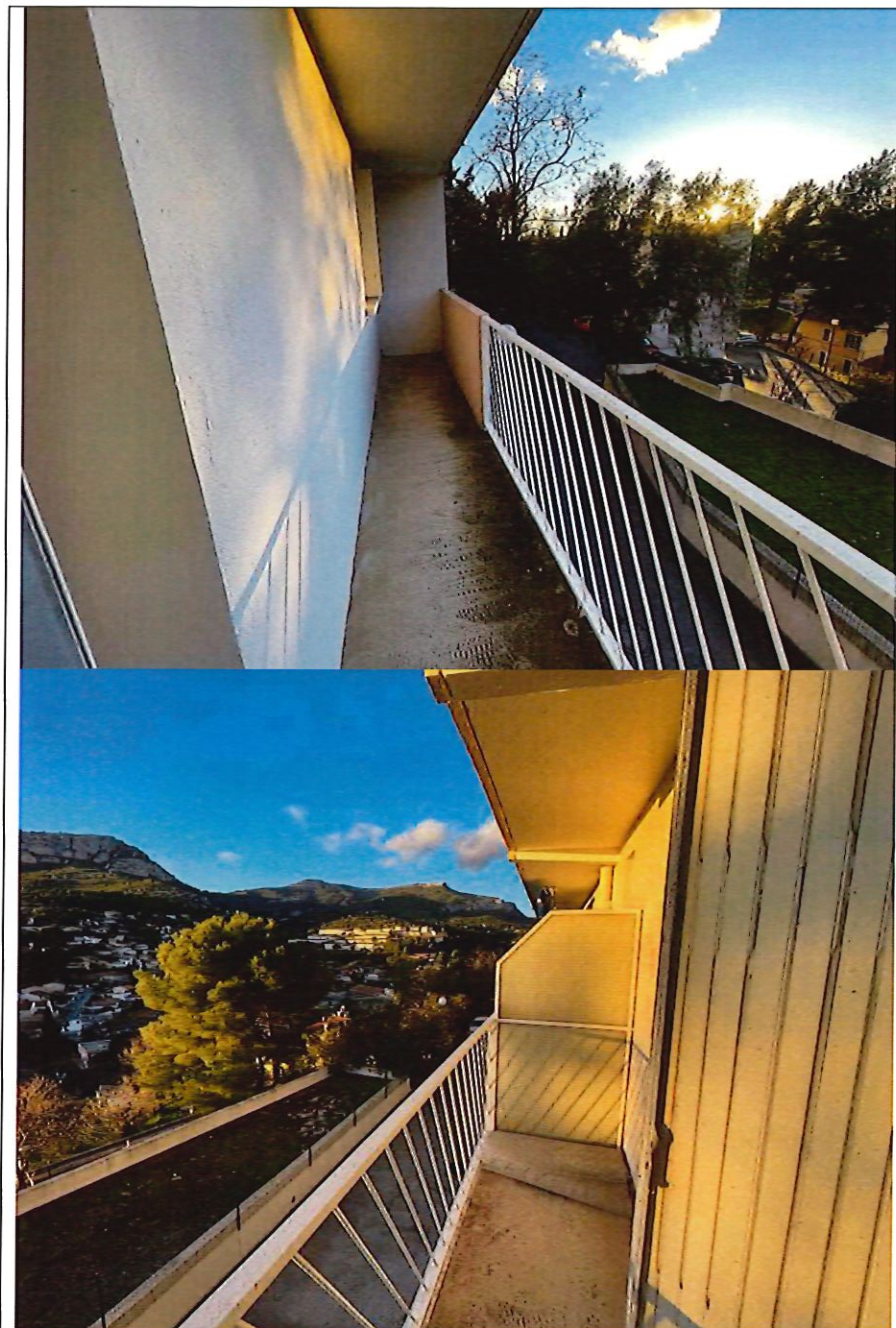






12





2

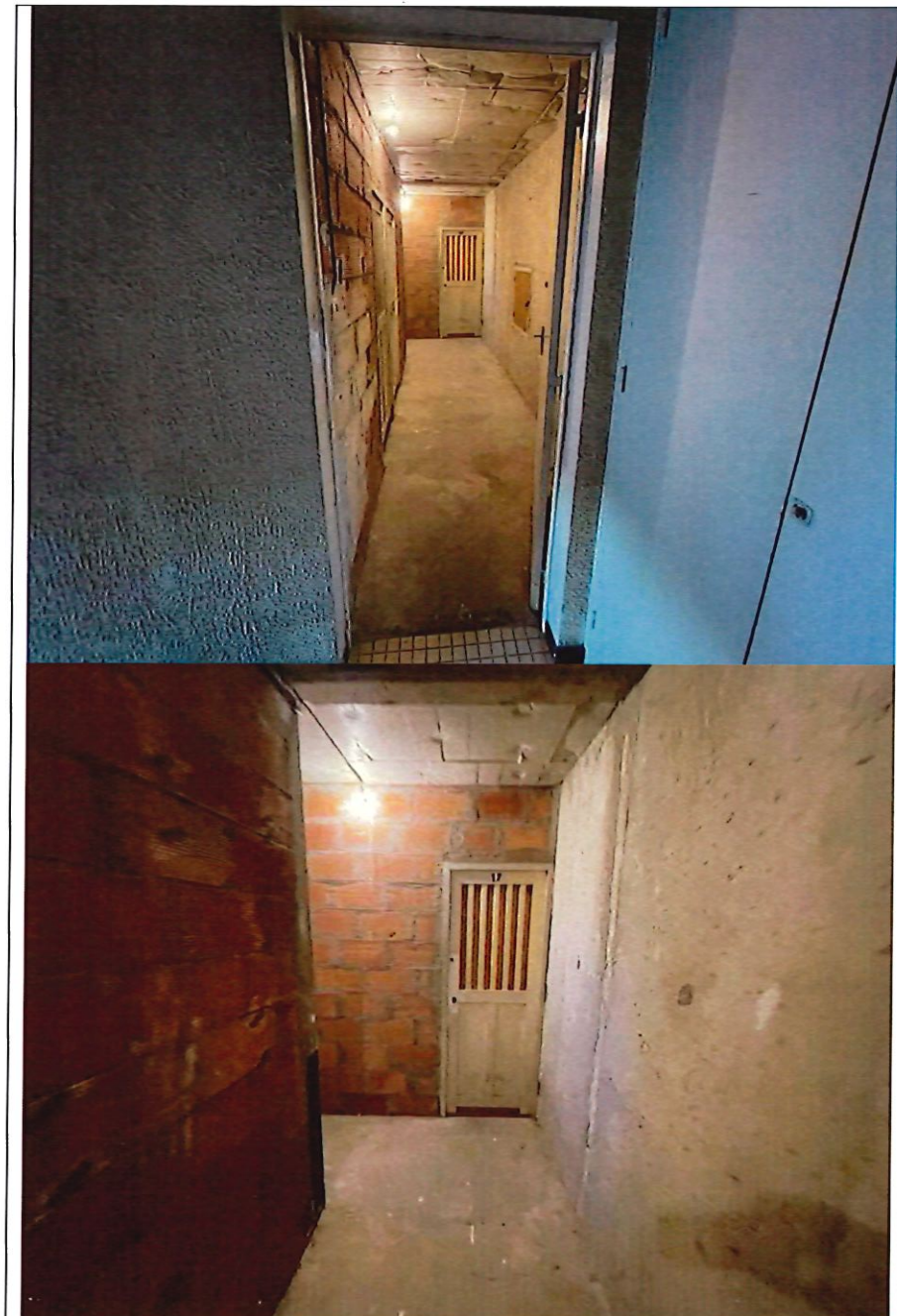
## LOT N°80 – CAVE

La cave, située à l'entresol, couloir de gauche au fond de celui-ci, porte le n°18. Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible par une porte à claire-voie avec un verrou en position haute et une serrure ancienne en position centrale. Elle est aérée et éclairée par cinq verres armés orientés à l'Ouest.

La cave est à l'état brut de maçonnerie, de béton au sol, briques aux murs et parpaings en plafond.

Elle n'est pas alimentée en électricité.

Elle mesure 6.36 m<sup>2</sup> de surface.













## MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont inoccupés.

## SYNDIC

Cabinet GAMBIN IMMOBILIER, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.500 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro SIREN 509 702 221, dont le siège social est sis à TOULON 83000, 36 Rue Picot.

## CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière est de 1399 € au titre de l'année 2023.

Les provisions pour charges au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 sont de 481, 16 € (lot 79 : 465,69 € – lot 80 : 11,75 € - lot 503 : 3,72 €).

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

### LOT N°79 : APPARTEMENT

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| - VESTIBULE D'ENTRÉE .....    | 3.65 m <sup>2</sup>        |
| - CUISINE .....               | 9.01 m <sup>2</sup>        |
| - COULOIR DE DÉGAGEMENT ..... | 4.57 m <sup>2</sup>        |
| - CHAMBRE N°1 .....           | 12.00 m <sup>2</sup>       |
| - CHAMBRE N°2 .....           | 9.32 m <sup>2</sup>        |
| - LOCAL WATER-CLOSET .....    | 1.58 m <sup>2</sup>        |
| - SALLE DE BAINS .....        | 2.95 m <sup>2</sup>        |
| - CHAMBRE N°3 .....           | 11.77 m <sup>2</sup>       |
| - PIECE PRINCIPALE.....       | 15. 75 m <sup>2</sup>      |
| <b>TOTAL .....</b>            | <b>70.60 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 ensemble Immobilier ancien et sécurisé du quartier Ouest de Toulon (Var) dit "Les Moulins".

Le centre ville de Toulon est à dix minutes environ.

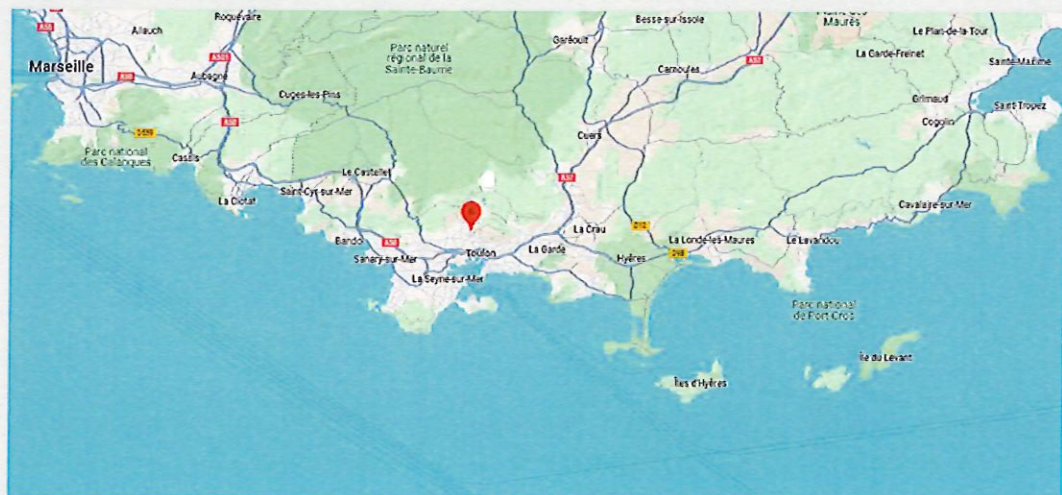
Les commerces et commodités ne sont pas immédiats.

Le quartier est bien desservi par les transports en communs.

L'accès autoroutier en Direction de Marseille est à une dizaine de minutes.

L'accès aux quartiers Est de Toulon peut se faire par le contournement Nord du Faron.

### 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.

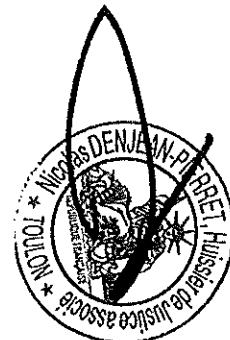
-----38-----

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

Nicolas DENJEAN-PIERRET :



2