

**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 PROCES-VERBAL**

**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL  
PROVENCE CÔTE D'AZUR**  
**CONTRE : LECHARTIER - BOJCEVIC**  
**NOS REF : 201053 / 10-25-03-02341**



**PROCES-VERBAL EFFECTUÉ**

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

**ET LE : DOUZE MAI**

**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 00, sur le territoire de la commune de : LA VALETTE DU VAR (VAR), « LES MURIERS », 24 avenue Pasteur / 7 Avenue Docteur Tremolières.

**ASSISTÉ DE :**

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



**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 12 Novembre 2024, définitif selon certificat de non-appel du 15.01.2025
- Une Inscription d'hypothèque judiciaire définitive (sur le bien BC 127 – Lot n° 42) publiée le 30.01.2025 Sages 8304P04 Volume 2025 V N°595, faisant suite l'inscription provisoire du 05.12.2023 Sages 8304P04 Volume 2023 V N°7054.
- Une Inscription d'hypothèque judiciaire définitive (sur le bien BC 127 – Lot n° 91) publiée le 30.01.2025 Sages 8304P04 Volume 2025 V N°596, faisant suite l'inscription provisoire du 05.12.2023 Sages 8304P04 Volume 2023 V N°7055.

**AFIN DE PROCÉDER A :**

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

*1. Madame Nélida Maria BOJCEVIC,*  
née le 5 décembre 1994 à SAO PEDRO APOSTOLO-CANZINHAS  
RIBEIRA GRANDE (CAP VERT)  
de nationalité française,  
demeurant 24 Avenue Pasteur  
LES MÛRIERS – BÂT. D1  
83160 LA VALETTE DU VAR

*2. Monsieur Matt Alain LECHARTIER*  
né le 29 janvier 1991 à BRIGNOLES (VAR),  
de nationalité française,  
demeurant 24 Avenue Pasteur  
LES MÛRIERS – BÂT D1  
83160 LA VALETTE DU VAR

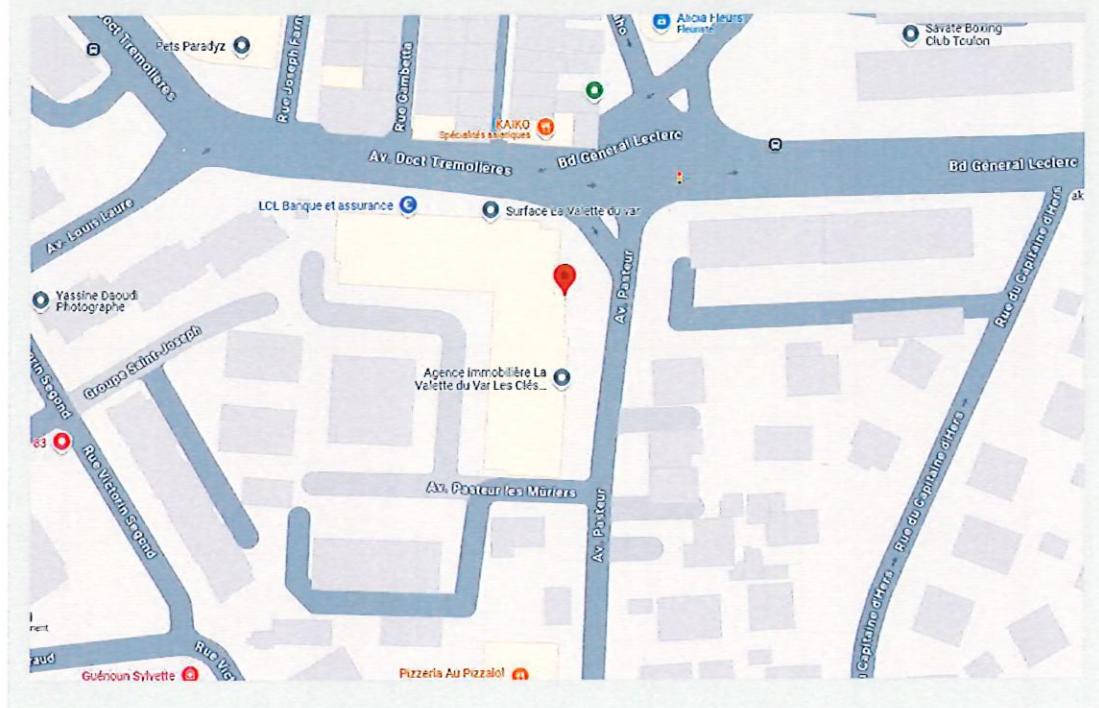
**DÉSIGNATION**

Sur la Commune de LA VALETTE DU VAR (Var), « LES MÛRIERS », 24 Avenue Pasteur, cadastré Section BC n°127, lieudit « 7 Avenue Docteur Tremolières » pour une contenance de 51a 32ca les lots :

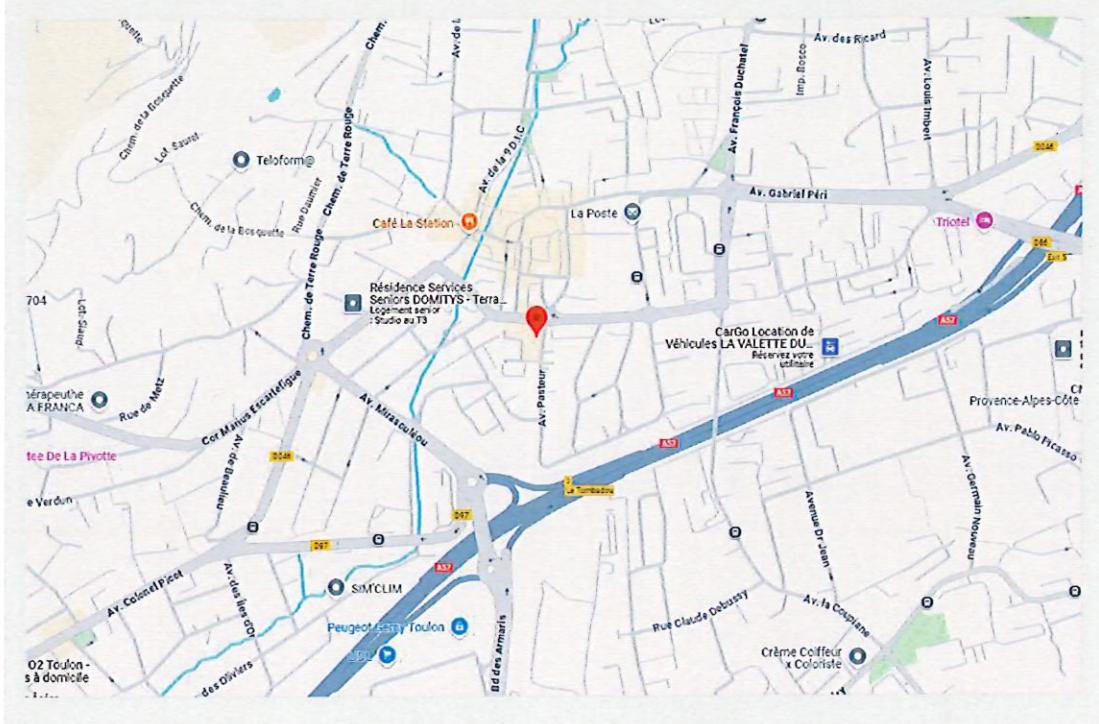
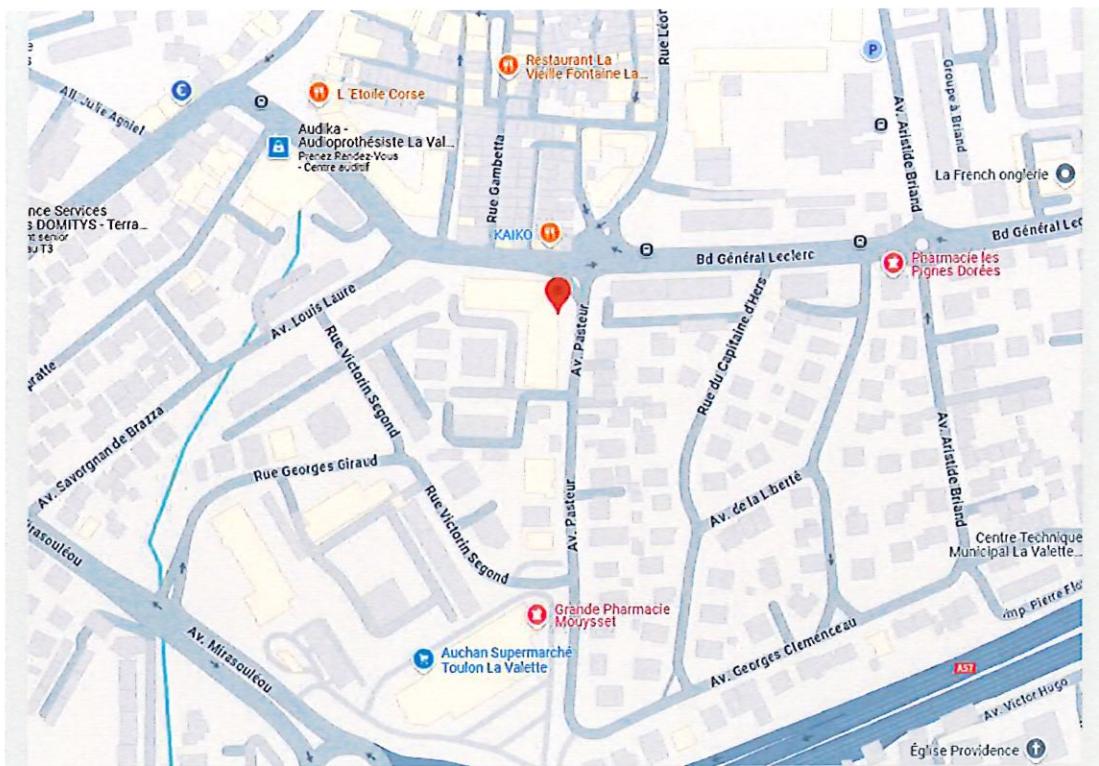
- Lot n°42 : Un appartement au 4<sup>ème</sup> étage,  
Et les 121/10000<sup>ème</sup> des parties communes générales
- Lot n°91 : Un box au rez-de-chaussée,  
Et les 15/10000<sup>ème</sup> des parties communes générales



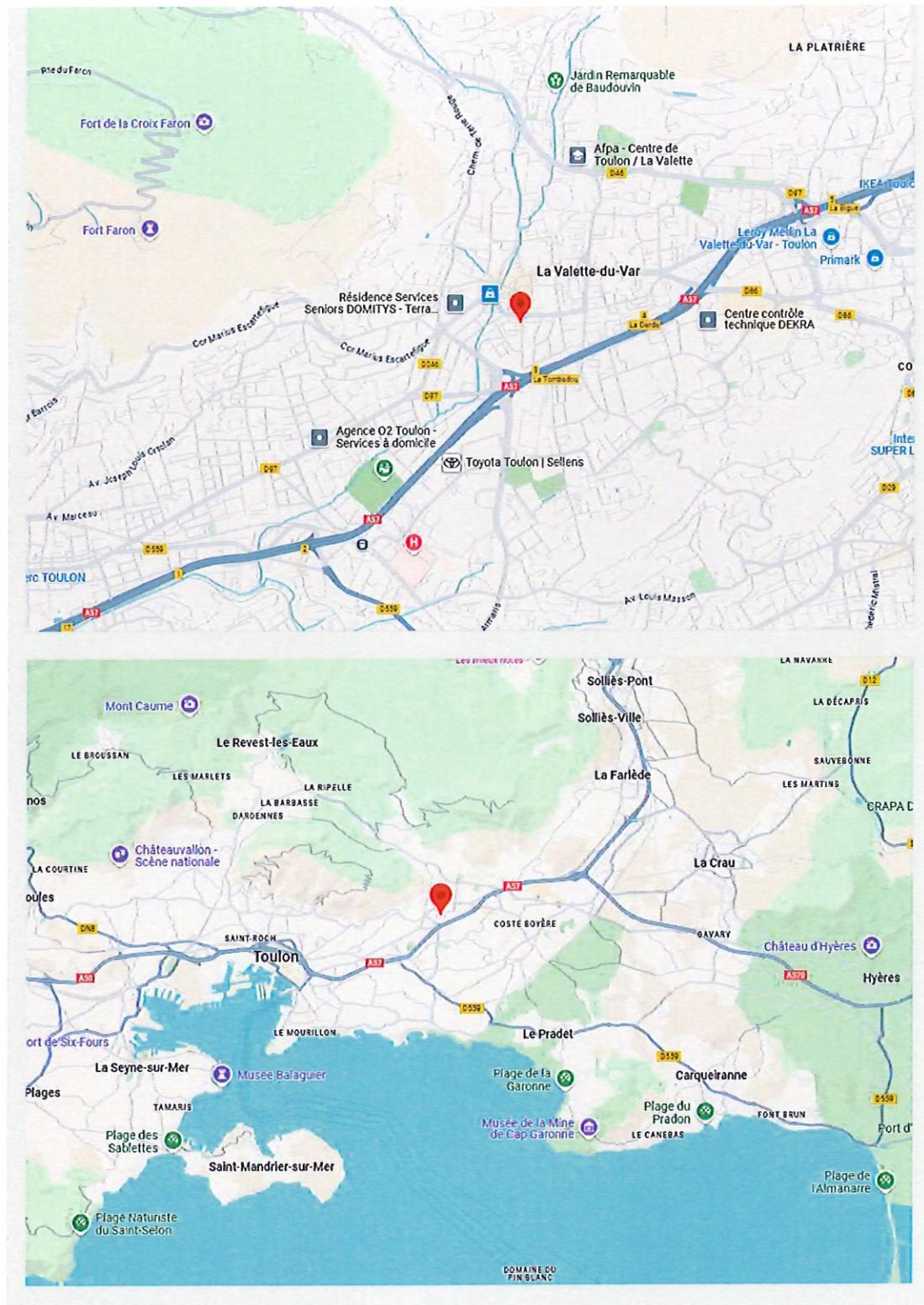
## PLANS













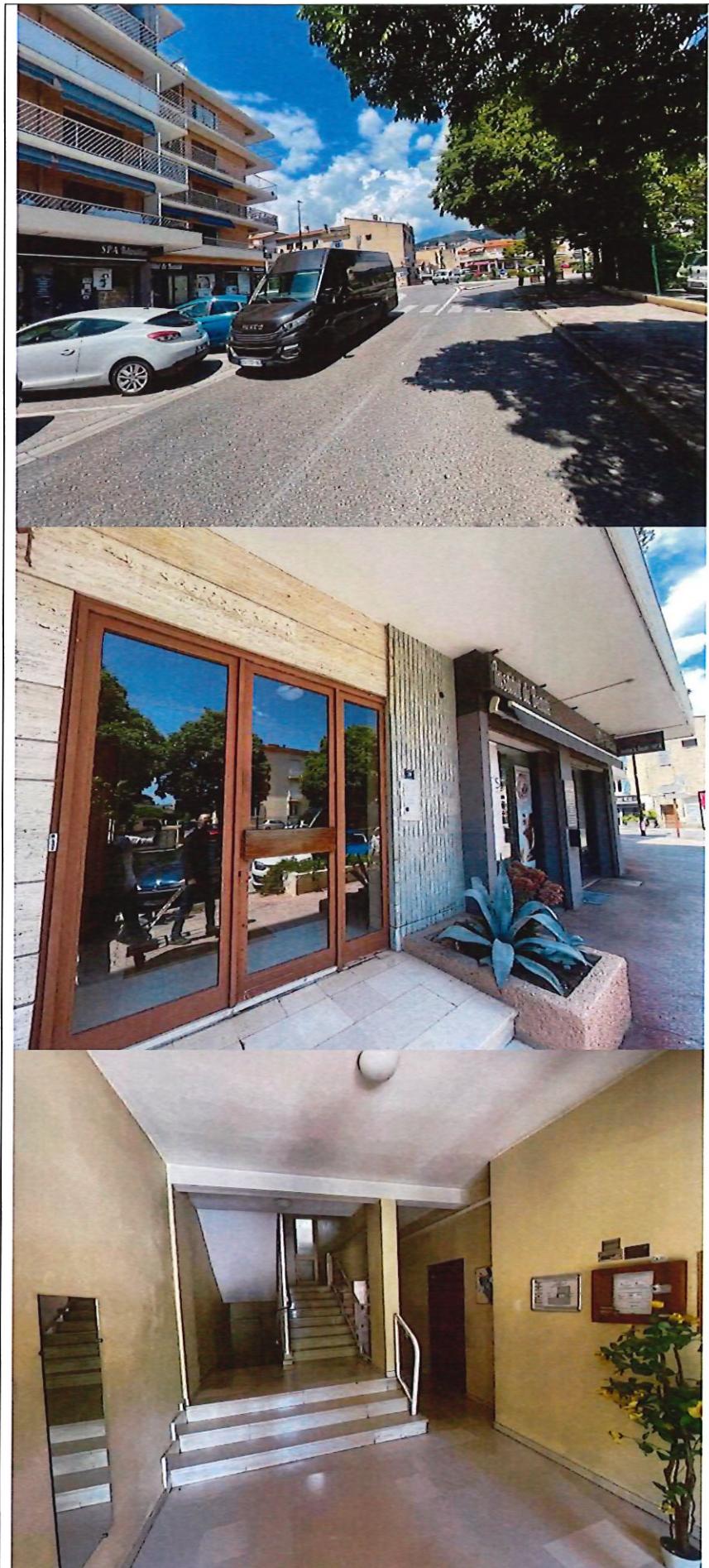
## DESCRIPTION

Les biens consistent en un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage et dernier étage, porte palière de gauche et un box de garage dans un ensemble immobilier sis Commune de LA VALETTE DU VAR (Var), Résidence LES MÛRIERS, 24 Avenue Pasteur.

La résidence située en bord de voie dispose de plusieurs entrées.











#### LOT N°42 – APPARTEMENT

L'appartement est de type T3.

Il se compose de :

Une pièce principale  
Deux chambres  
Une cuisine ouverte sur vestibule et loggia  
Une salle d'eau  
Un WC indépendant  
Un vestibule d'entrée et un dégagement  
Un balcon.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est collectif au gaz.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Nous accédons à l'appartement par une porte blindée disposant d'une serrure multipoints de sécurité, donnant immédiatement sur un vestibule d'entrée ouvert sur la cuisine et la pièce principale.





### **VESTIBULE D'ENTRÉE – 3.69 m<sup>2</sup> :**

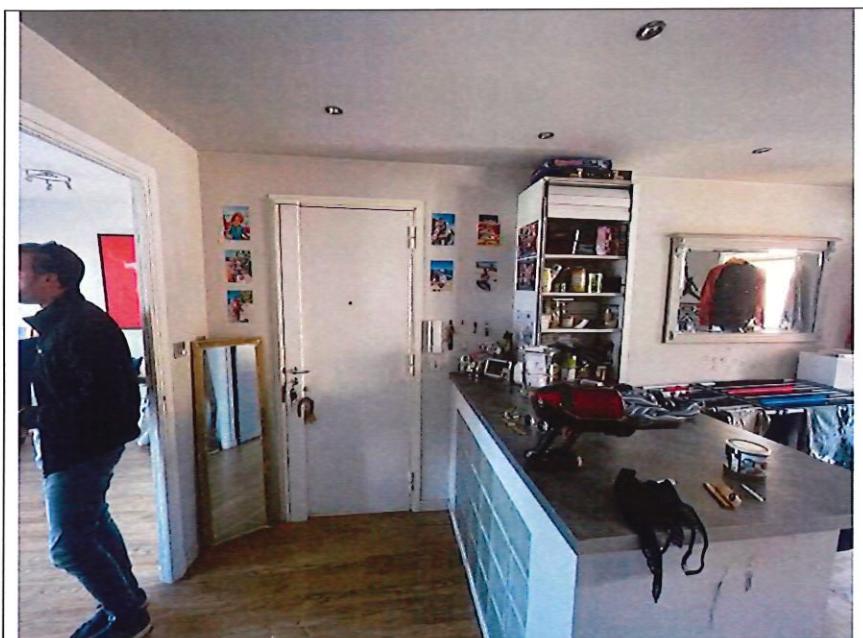
Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, bénéficiant de la lumière, tant de la cuisine que de la salle à manger.

Le sol est composé d'un revêtement souple plastique, imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

#### **Equipements :**

- Un radiateur de chauffage à fluide,
- Un interphone.







Sans porte de communication nous accédons à la cuisine ouverte et séparée du vestibule d'entrée par un meuble-comptoir.

#### **CUISINE – 13.61 m<sup>2</sup> :**

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une imposte fixe et d'une porte-fenêtre, laquelle a été retirée, donnant accès à une loggia.

Le sol est composé d'un revêtement souple imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

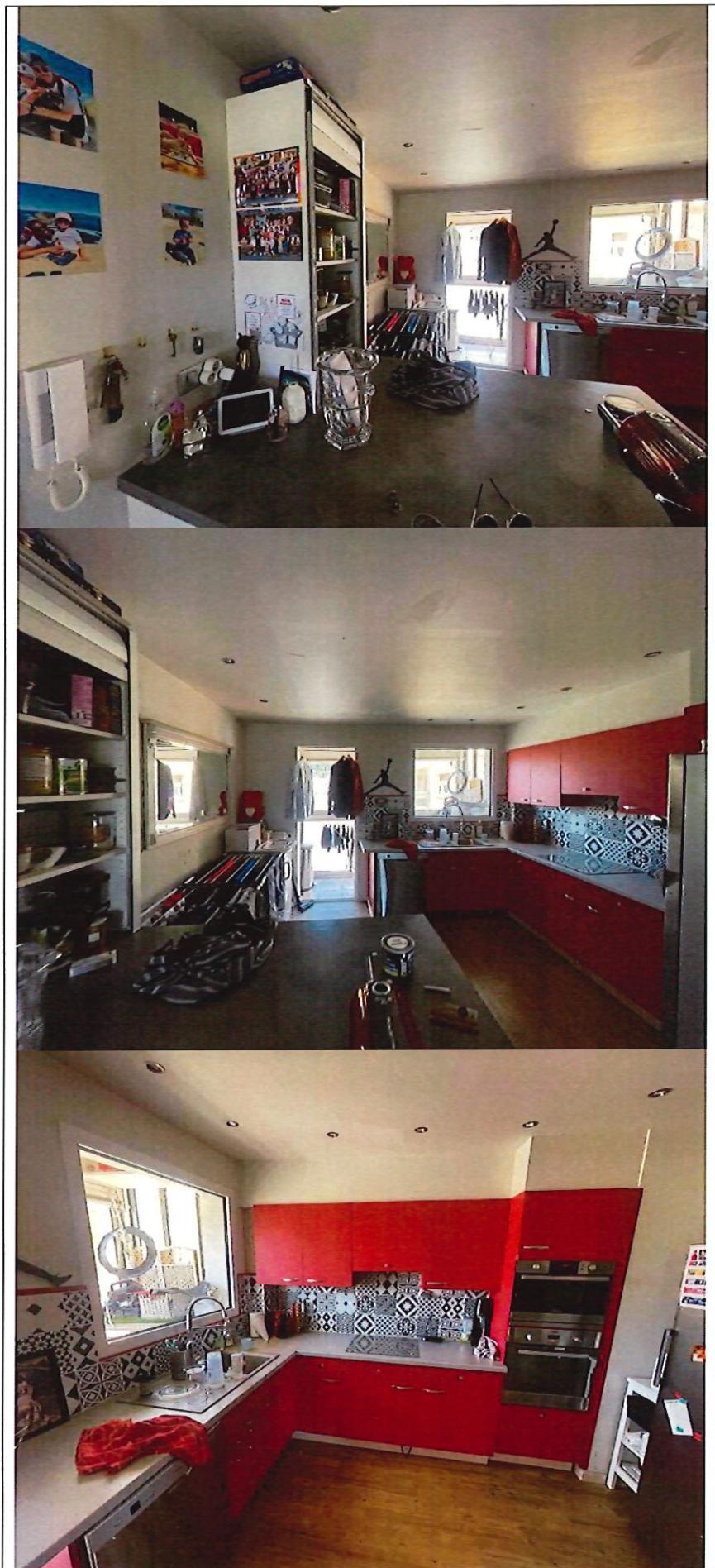
Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond.

#### Equipements :

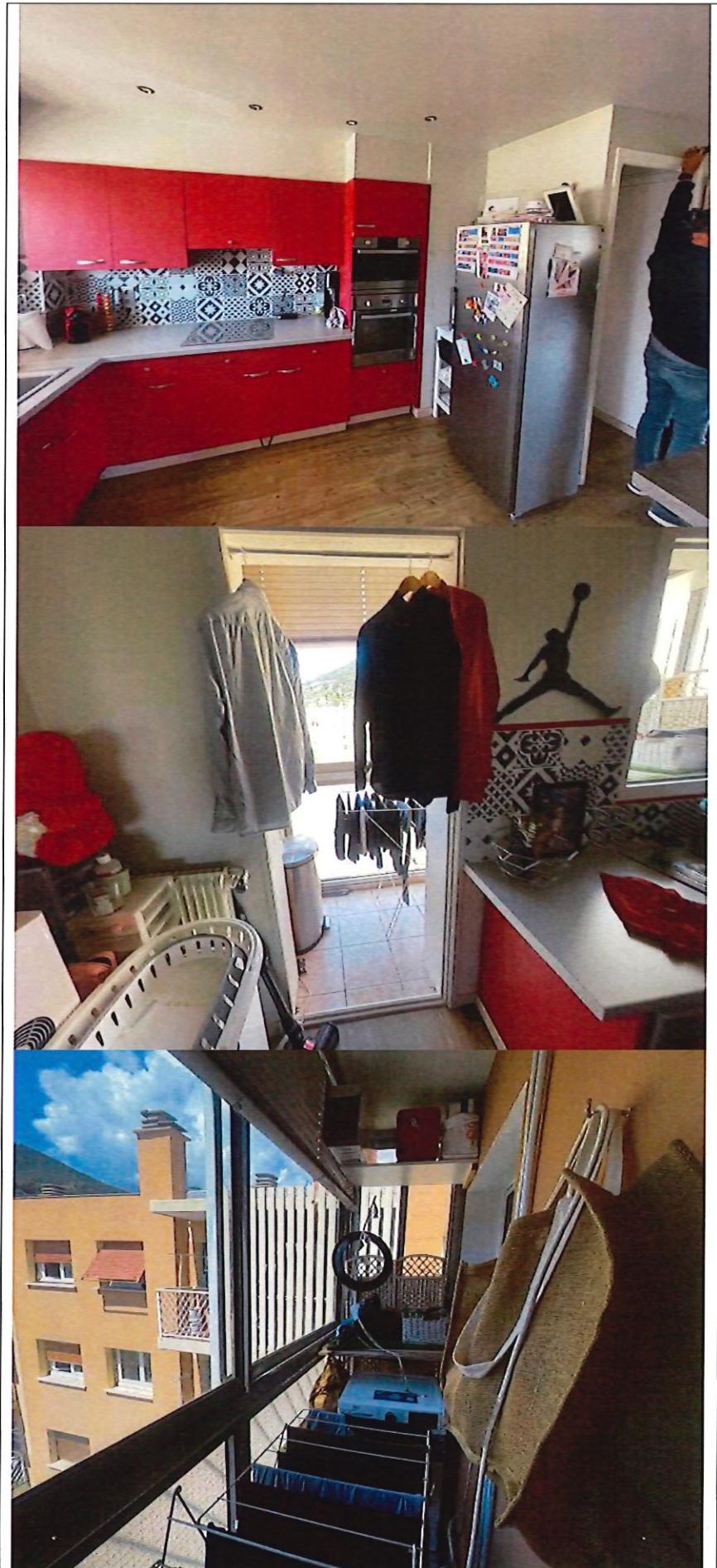
- Des meubles hauts et bas aménagés,
- Des alimentations et évacuations pour électroménager.

Le tout donne accès à la loggia, laquelle est protégée par des menuiseries en simple vitrage et en aluminium, disposant quant à elle d'alimentations et d'évacuations en eau, comme en électricité. Le tout donne une vue sur les parkings de la copropriété.













SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

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

CONSTAT DU 12.05.2025 – REQUERANTS : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR  
C/ LECHARTIER - BOJCEVIC - RÉFÉRENCES N° : 201053 / 10-25-03-02341



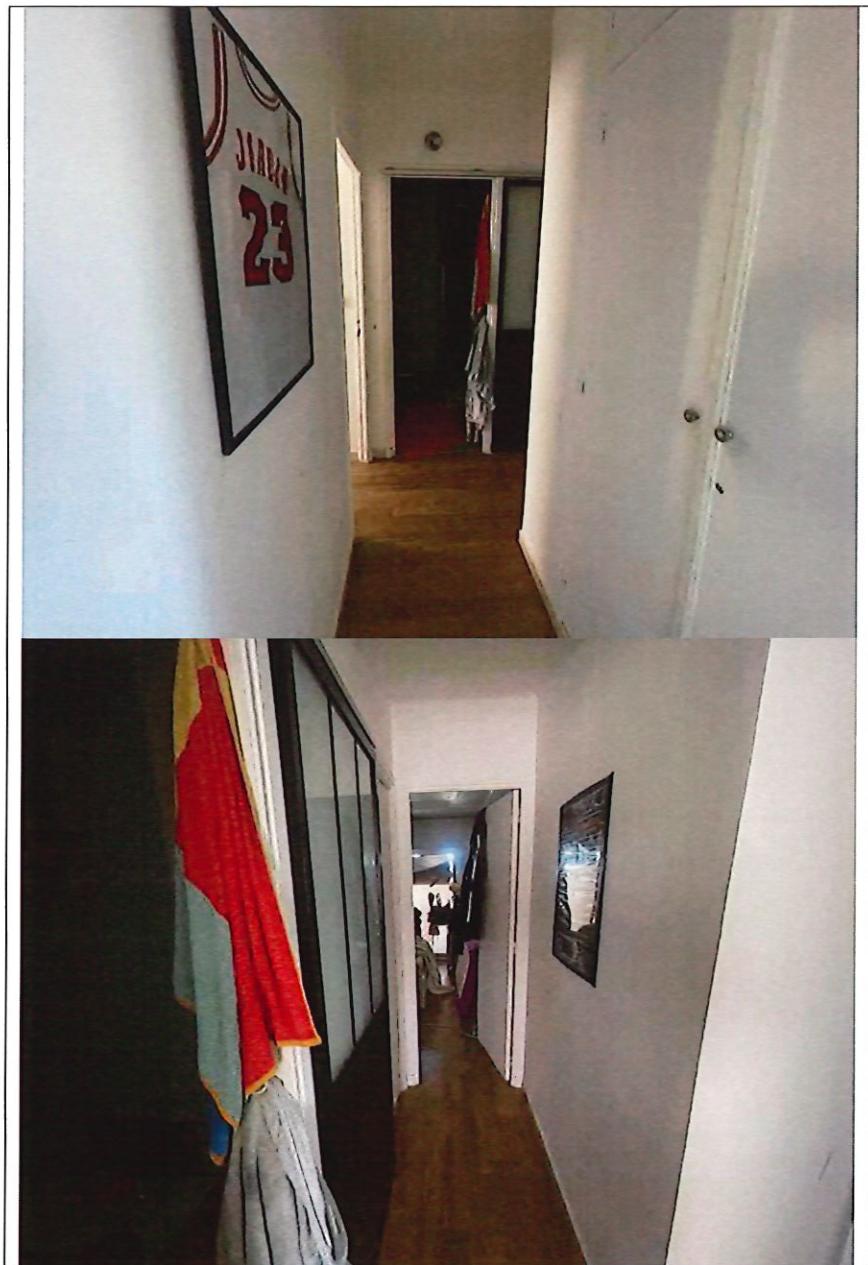
## **COULOIR DE DÉGAGEMENT – 4.60 m<sup>2</sup> :**

Il s'agit d'une pièce en L desservant les pièces de nuit, accessible sans porte de communication.

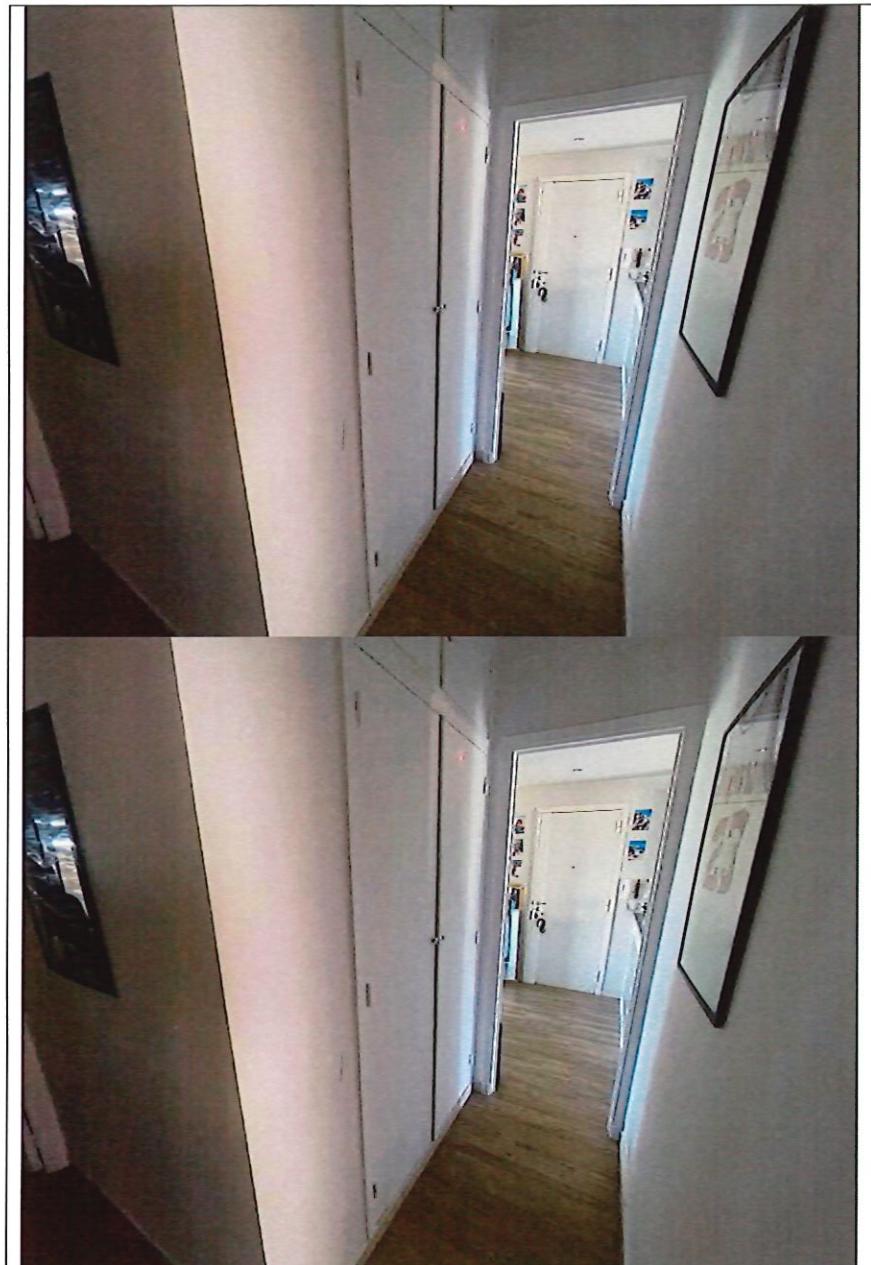
Le sol est composé d'un revêtement souple imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Nous trouvons dans cette pièce un grand placard de rangement mural fermant par deux portes battantes.









## CHAMBRE N°1 – 10.65 m<sup>2</sup> :

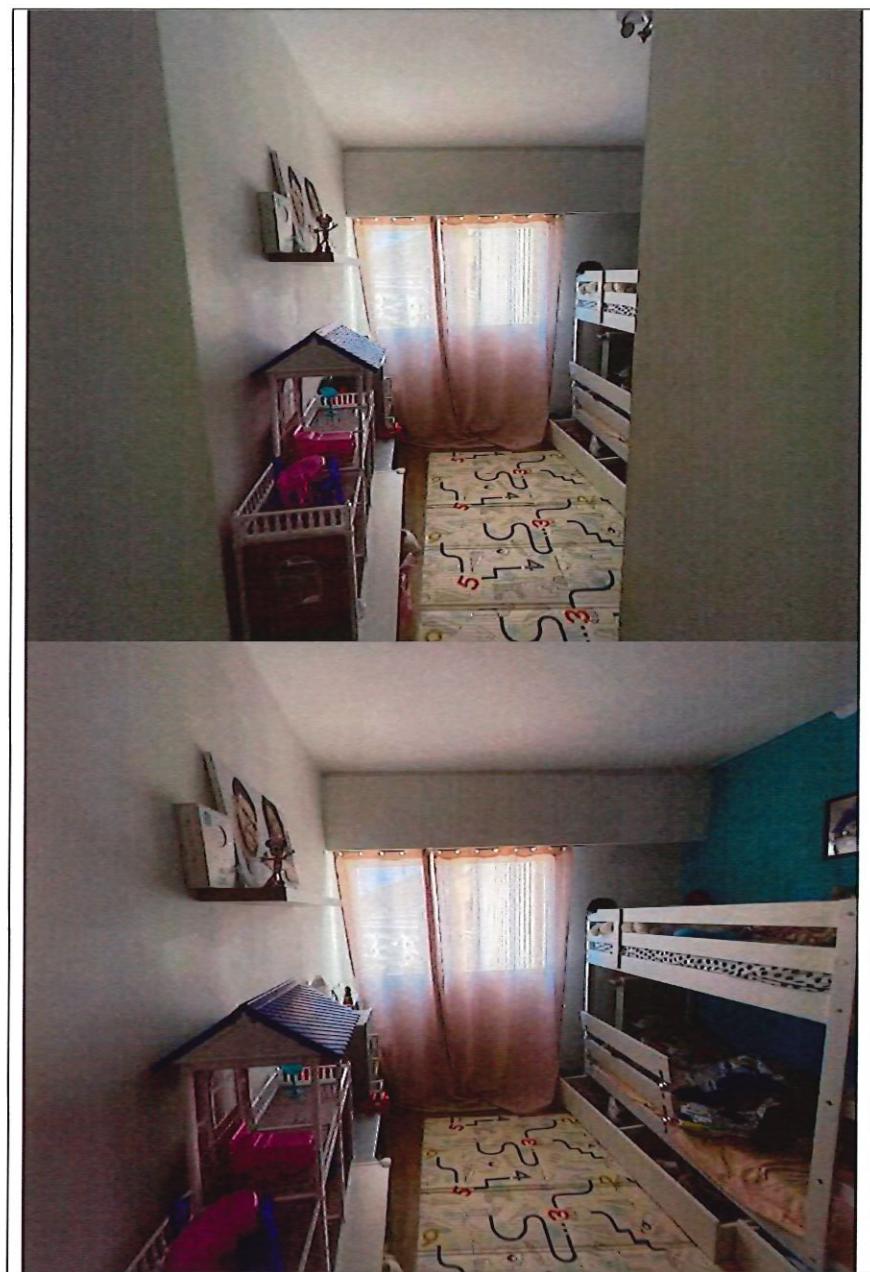
Cette pièce exposée Ouest est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée par une fenêtre à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lames.

Le sol est composé d'un revêtement souple imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Présence dans cette pièce d'un placard de rangement mural et d'un radiateur de chauffage à fluide.











### **SALLE D'EAU – 3.70 m<sup>2</sup> :**

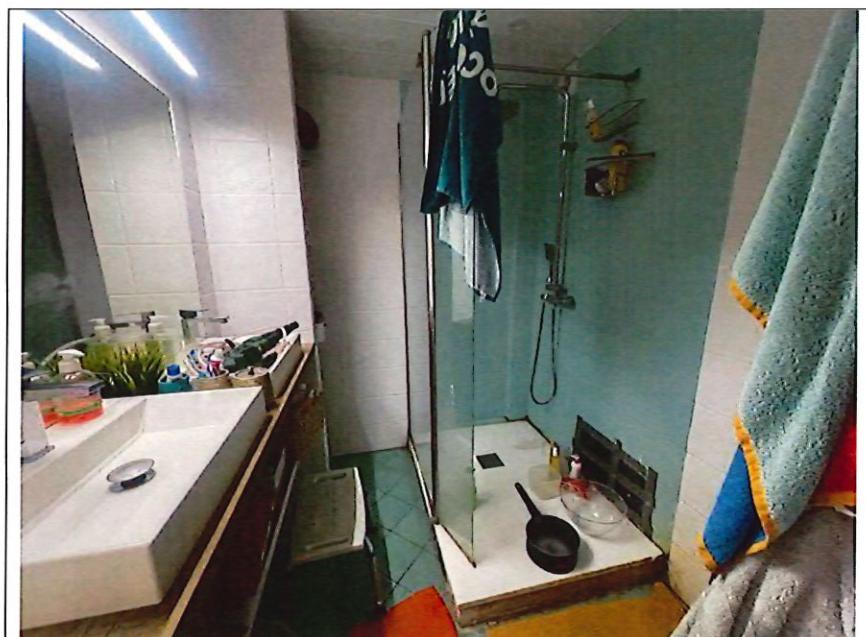
Cette pièce rectangulaire et aveugle est accessible par une porte à galandage extérieur.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est quant à lui recouvert de lambris PVC.

#### Equipements :

- Un meuble-vasque double avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un bac de douche surélevé avec paroi antiprojections,
- Une bouche de ventilation.

Absence de dispositif de chauffage.









## LOCAL WATER-CLOSET – 1.00 m<sup>2</sup> :

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

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 1,90 m et enduits de peinture au-delà comme en plafond.

### Equipement :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche avec réserve d'eau encastrée.





## CHAMBRE N°2 - 12,25 m<sup>2</sup> :

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

Elle est aérée et éclairée par une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage donnant sur le balcon filant. L'obscurité est assurée par un volet roulant à commande électrique, lequel est en panne.

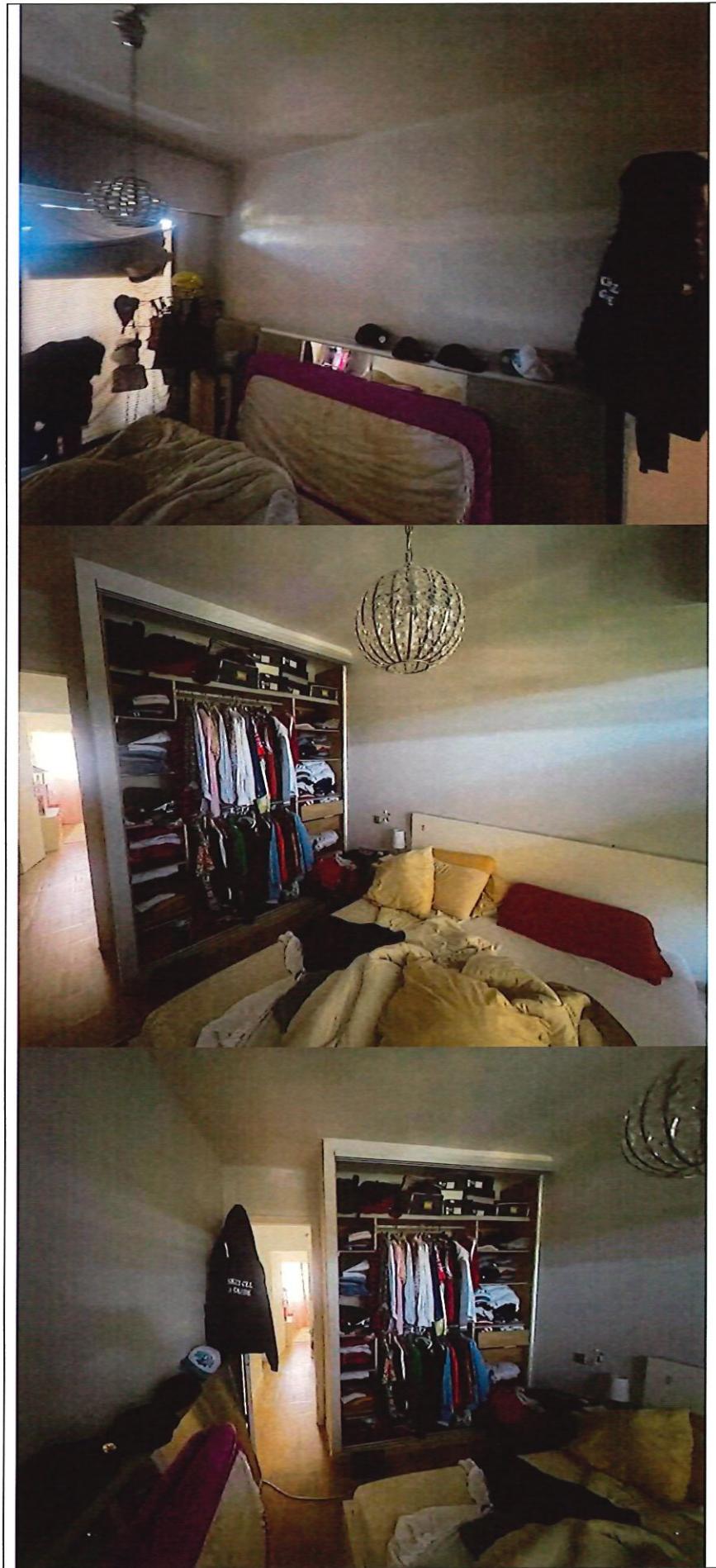
Le sol est composé d'un revêtement souple imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Présence dans cette pièce d'un placard de rangement mural, d'un radiateur de chauffage à fluide et d'un module interne de climatisation hors service.













## PIECE PRINCIPALE – 30.37 m<sup>2</sup> :

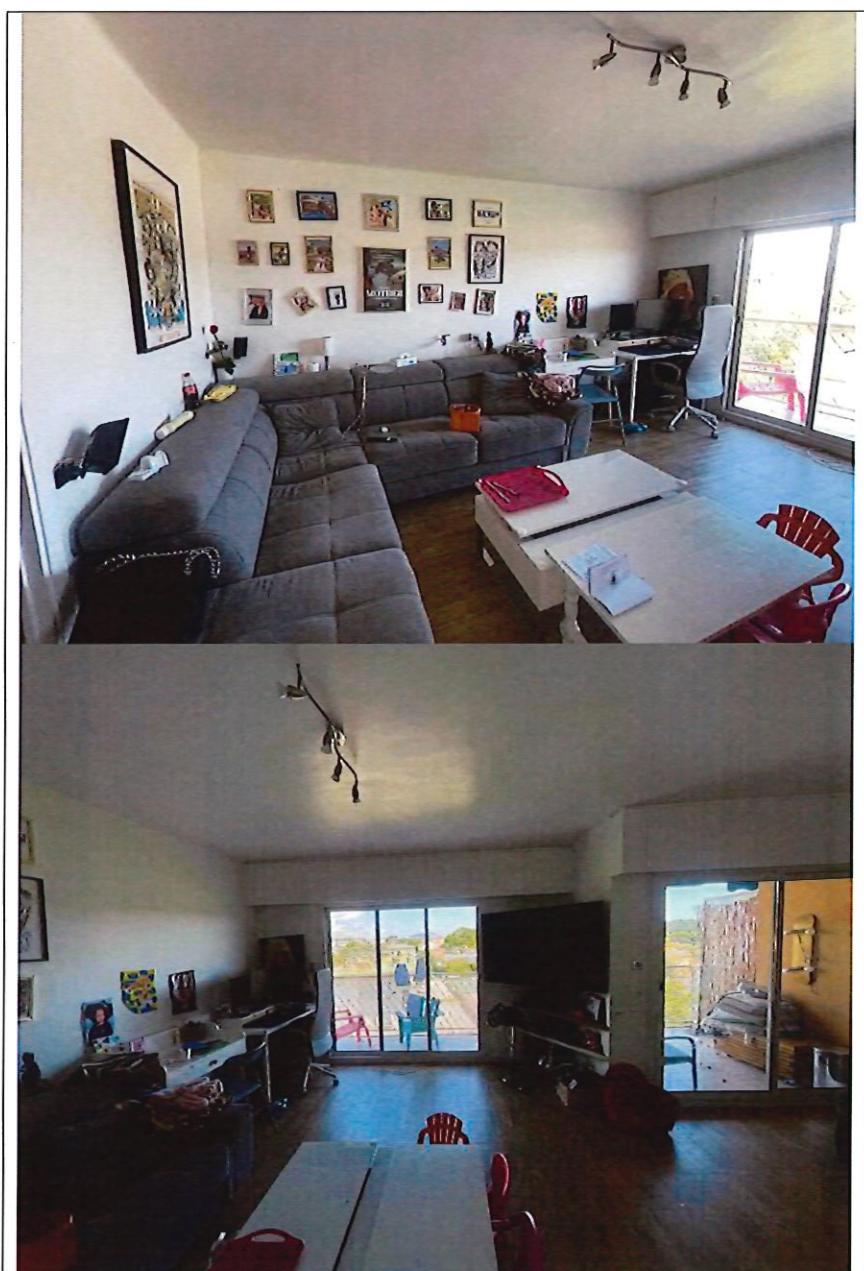
Cette pièce en L est immédiatement accessible depuis le vestibule d'entrée à droite, soit à l'Est, sans porte de communication.

Elle est largement aérée et éclairée par des baies vitrées à vantaux coulissants double vitrage, l'une de trois vantaux, l'autre de deux vantaux, donnant sur le balcon filant. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelle à commande électrique.

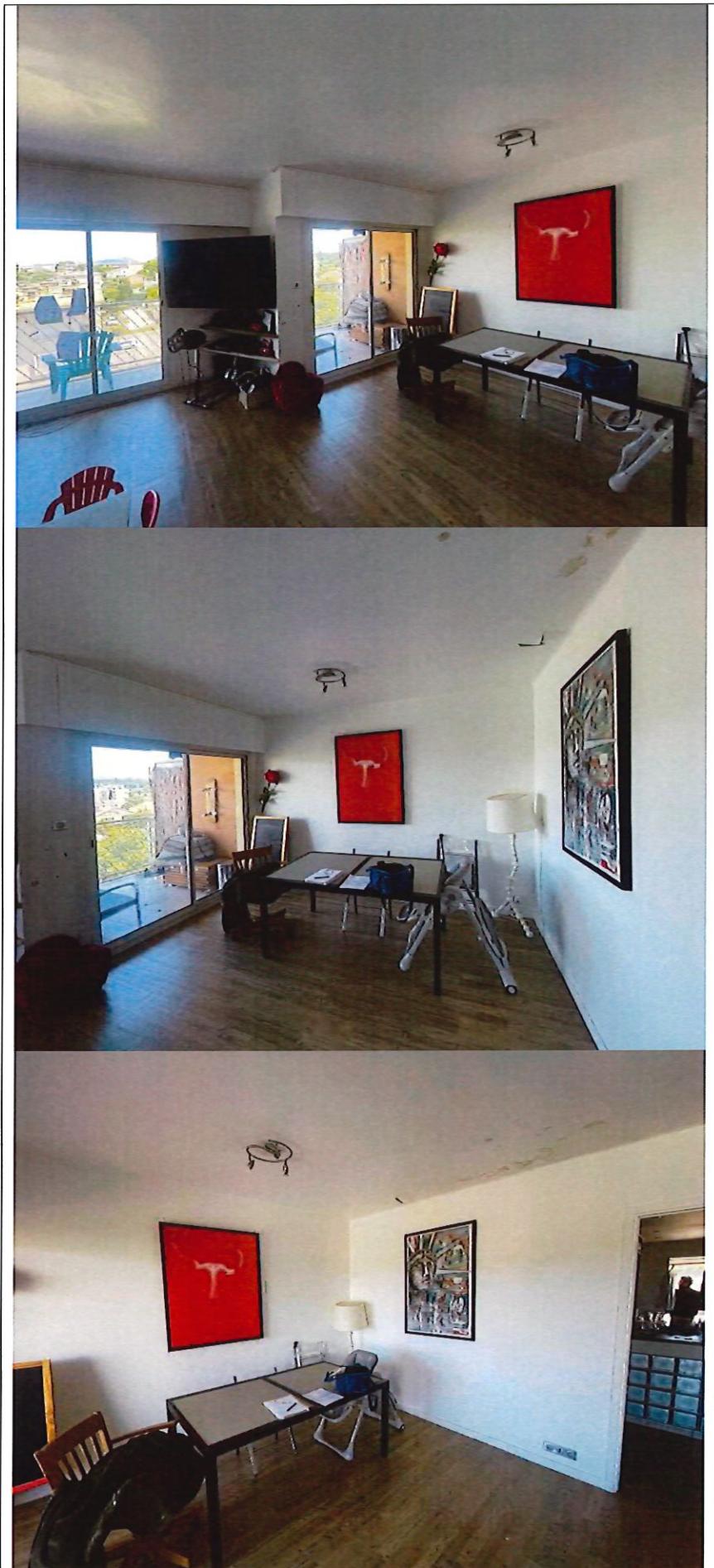
Le sol est composé d'un revêtement souple imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche. A noter la présence d'un sinistre par dégât des eaux en plafond, l'appartement se situant sous les toits, parties communes de l'immeuble.

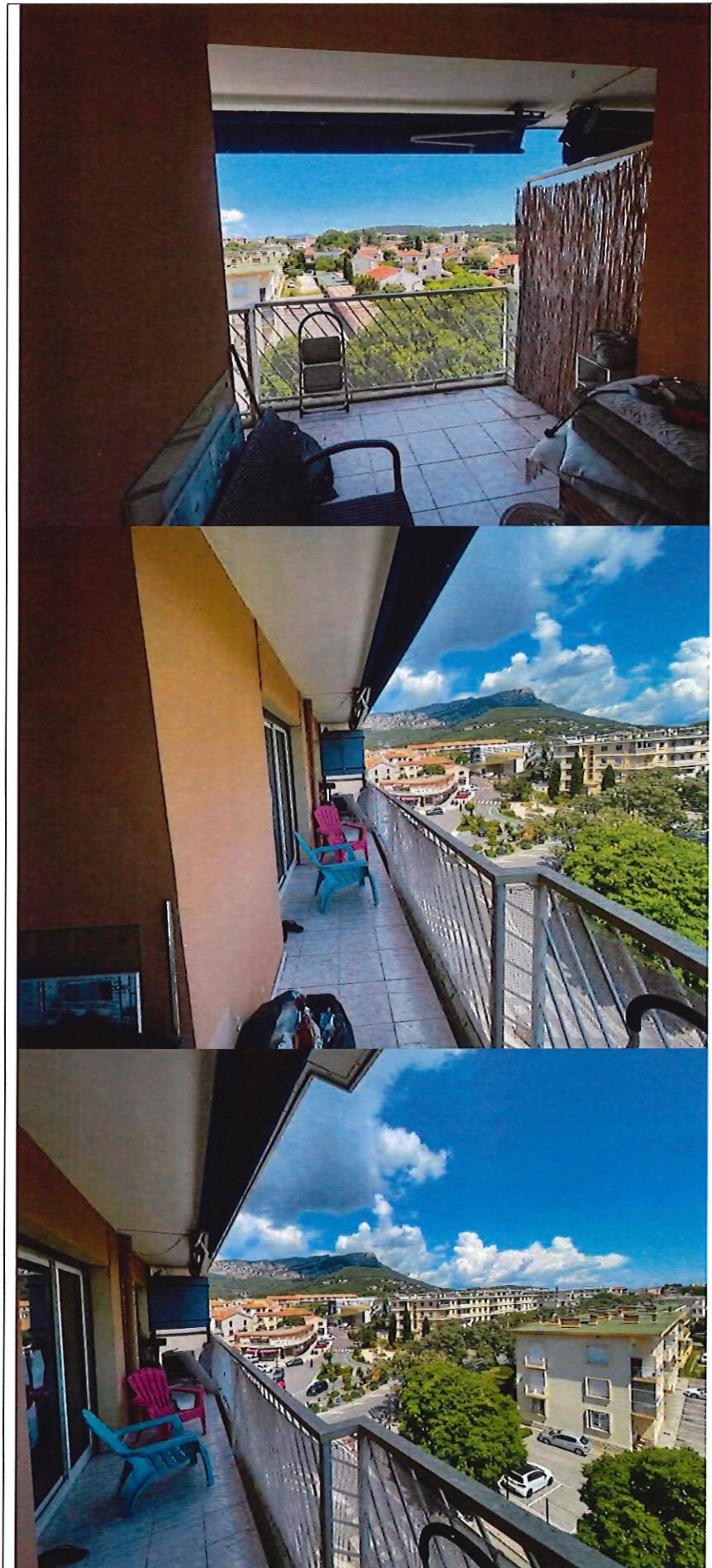
Présence dans cette pièce d'un radiateur de chauffage à fluide.











SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

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

CONSTAT DU 12.05.2025 – REQUERANTS : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR  
C/ LECHARTIER - BOJCEVIC - RÉFÉRENCES N° : 201053 / 10-25-03-02341





#### LOT N°91 – BOX DE GARAGE

Ce box se situe dans la cour commune de l'immeuble et au niveau R0. Il est protégé par une porte coulissante en métal avec serrure portant le n°4. Le sol, les murs et le plafond sont à l'état brut de maçonnerie.

Celui-ci est dépourvu d'alimentation électrique. Il mesure 5,50 m X 2,90 m.





## MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont occupés par les propriétaires.

## SYNDIC

SAS ROYAL IMMO, ayant son siège social rue Berthelot Les Espaluns III, 83160 LA VALETTE DU VAR.

## CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est de 1 200 € environ.

Les provisions pour charges déclarées sont d'environ 200 € par trimestre.

**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

#### APPARTEMENT

- VESTIBULE D'ENTRÉE .....	3.69 m <sup>2</sup>
- CUISINE .....	13.61 m <sup>2</sup>
- COULOIR DE DÉGAGEMENT .....	4.60 m <sup>2</sup>
- CHAMBRE N°1 .....	10.65 m <sup>2</sup>
- SALLE D'EAU .....	3.70 m <sup>2</sup>
- LOCAL WATER-CLOSET .....	1.00 m <sup>2</sup>
- CHAMBRE N°2 .....	12.25 m <sup>2</sup>
- PIÈCE PRINCIPALE .....	30.37 m <sup>2</sup>

**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.**



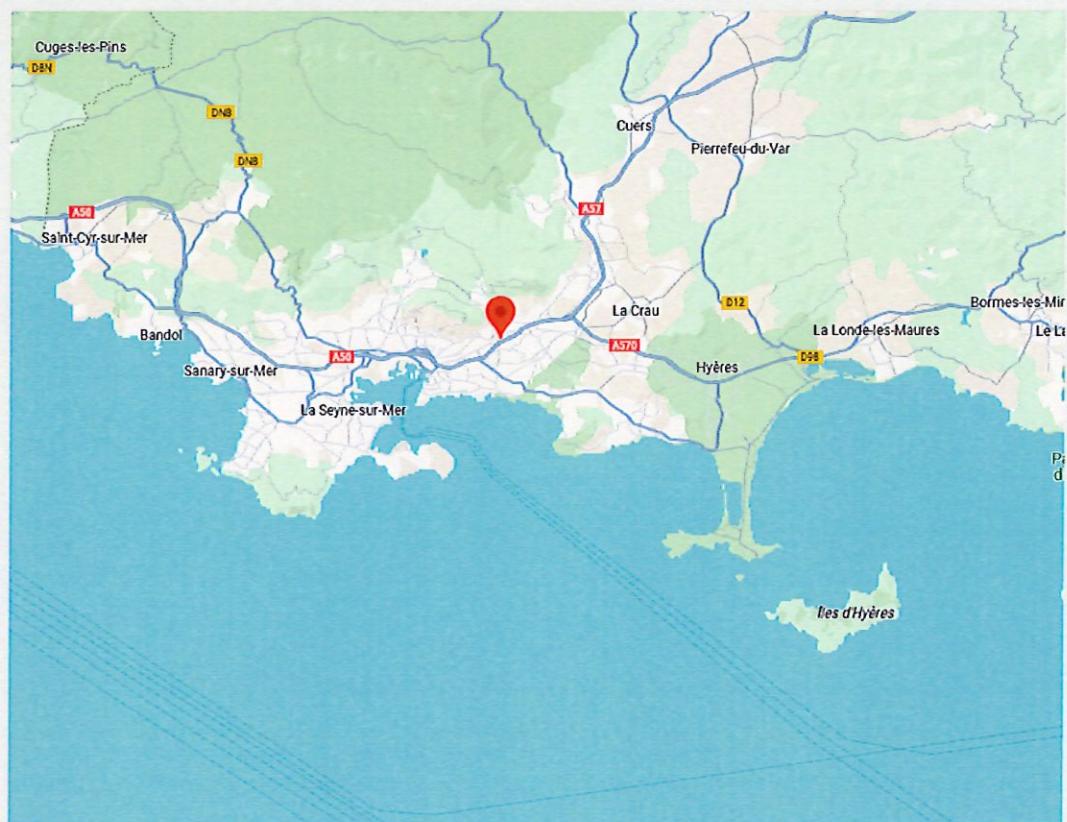


## ENVIRONNEMENT

Les biens se situent en centre ville de La Valette du Var, à proximité immédiate des commerces et commodités.

L'accès autoroutier est proche.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



### Situation Géographique :

La Valette-du-Var est une commune du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle se situe à proximité de Toulon, offrant ainsi un cadre de vie entre mer et montagne, avec un accès aisément à la côte méditerranéenne tout en étant entourée d'un environnement naturel riche.

### Infrastructures routières :

La ville bénéficie d'une position stratégique grâce à sa proximité avec les grands axes routiers, notamment l'A57 qui la relie à Toulon et Hyères. Cela assure une bonne connectivité avec d'autres communes du département et des régions avoisinantes, un atout essentiel pour les investisseurs immobiliers cherchant à valoriser une localisation privilégiée.

### Établissements scolaires :



La Valette-du-Var est dotée d'un paysage éducatif varié et solide, comprenant des écoles maternelles, primaires, des collèges, et se trouve à proximité de plusieurs lycées situés dans l'agglomération toulonnaise. Cela en fait une zone privilégiée pour les familles souhaitant offrir une bonne éducation à leurs enfants, d'où un attrait résidentiel conséquent.

**Population :**

Avec une population d'environ 23 000 habitants, La Valette-du-Var est une commune dynamique qui a connu une croissance démographique ces dernières années. Elle présente une diversité socio-démographique intéressante, ce qui la rend attrayante pour différents types d'investisseurs immobiliers.

**Économie :**

La proximité de Toulon, principal pôle économique de la région, offre à La Valette-du-Var une dynamique économique intéressante. La commune accueille diverses entreprises et commerces, et sa zone d'activité est en croissance. De plus, le développement du tourisme, grâce à son patrimoine historique et naturel, offre des opportunités d'investissements dans le secteur touristique.

**Qualités :**

Position stratégique à proximité de grands axes routiers et de Toulon.

Établissements scolaires de qualité.

Cadre de vie agréable entre mer et montagne.

Croissance économique et démographique.

-----CO-----

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 :**





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

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

CONSTAT DU 12.05.2025 – REQUERANTS : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR  
C/ LECHARTIER - BOJCEVIC - RÉFÉRENCES N° : 201053 / 10-25-03-02341 |

8

