

**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
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 : SDC LE NOCART
CONTRE : JEANMAIRE DIT Q
NOS REF : 202605 / 16-25-05-03498**

D

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

A LA REQUÊTE DU :

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence LE NOCART, sis 2 Avenue Nocart, 83400 HYERES, pris en la personne de son syndic en exercice « AGENCE GESTION TRANS IMMO AZUR » connu sous le signe GTI, Société par Actions Simplifiée au capital de 15.244,90 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro SIREN 950 423 194, dont le siège social est sis 15 Avenue des Iles d'Or, 83400 HYERES, prise en la personne de son représentant légal demeurant de droit audit siège.

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 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 : HYERES (VAR), 2 Avenue Nocart.

ASSISTÉ 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, suivant la procédure accélérée au fond, par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 15 juillet 2024, devenu définitif suivant certificat de non-appel en date du 3 septembre,
- Un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du Syndicat des copropriétaires du 7 octobre 2024.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

*Monsieur Jean-Marc JEANMAIRE DIT QUARTIER,
né le 16 août 1947 à LAUSANNE (SUISSE),
de nationalité française,
retraité,*

divorcé de Madame Patricia, Andrée BARBAU suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon le 3 juillet 2013, non remarié,
domicilié 1 Rue des Bigaradiers, 83400 HYERES

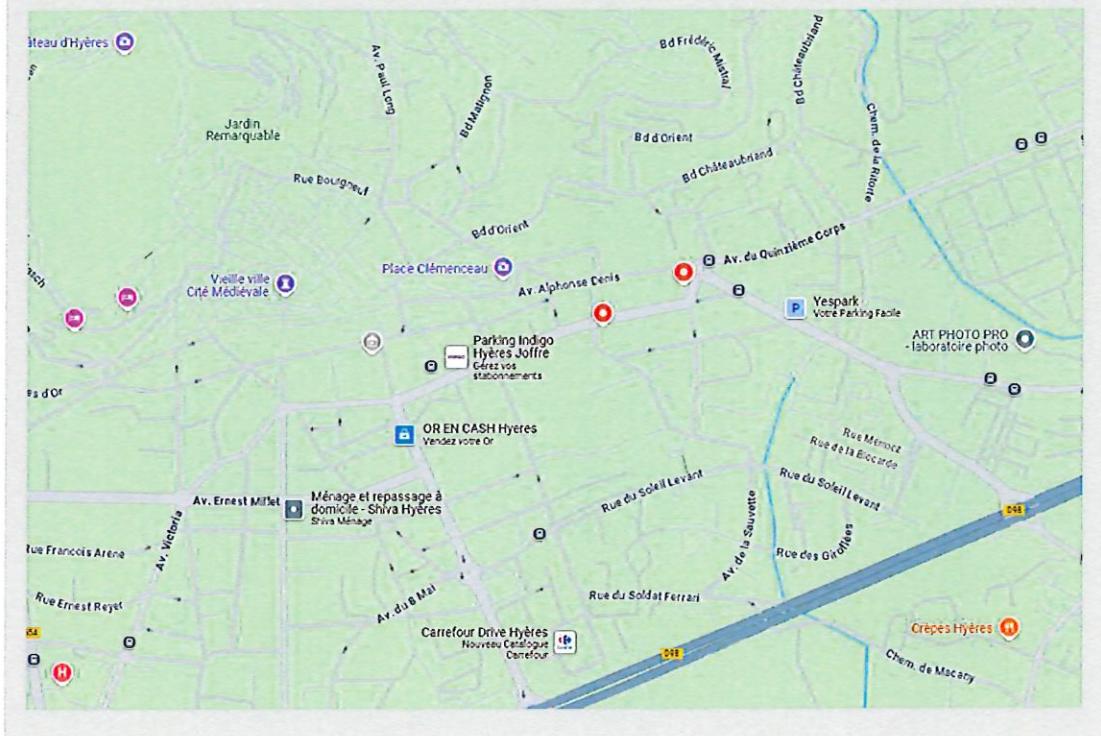
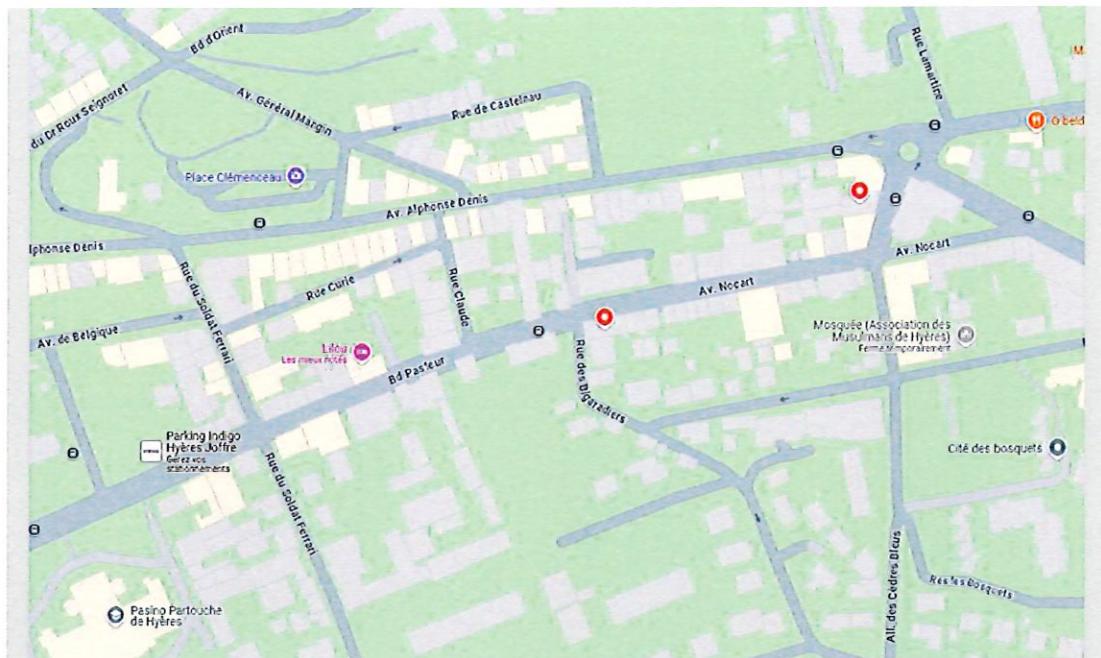
DÉSIGNATION

Sur la Commune de HYERES (83400), dans un immeuble dénommé LE NOCART, sis 2 Avenue Nocart, figurant au cadastre de ladite ville :

- Section BX 105 pour une surface de 3a 04ca,
- Section BX 284 pour une surface de 83cm,
Soit une contenance totale de 00ha 03a 87ca
- Le lot numéro QUINZE (15) consistant en un appartement au rez-de-chaussée, ayant son entrée sur la rue des Bigaradiers, avec garage accessible par l'Avenue Nocart,
Et les 204/1015èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

PLANS





D



DESCRIPTION

Le bien consiste en un appartement avec garage situé au rez-de-chaussée côté Ouest et Nord du bâtiment de la copropriété.

Cet appartement dispose d'un accès totalement indépendant par une porte côté rue Bigaradiers et par une porte de garage rue Nocart.

L'immeuble est ancien et se trouve être élevé de 2 niveaux sur rez-de-chaussée.

L'appartement est de type T3.

Il se compose de :

- Une pièce principale avec coin cuisine
- Deux chambres
- Une salle d'eau,
- Un WC indépendant,
- Un garage,
- Une entrée couverte.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est assuré par des climatisations réversibles.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

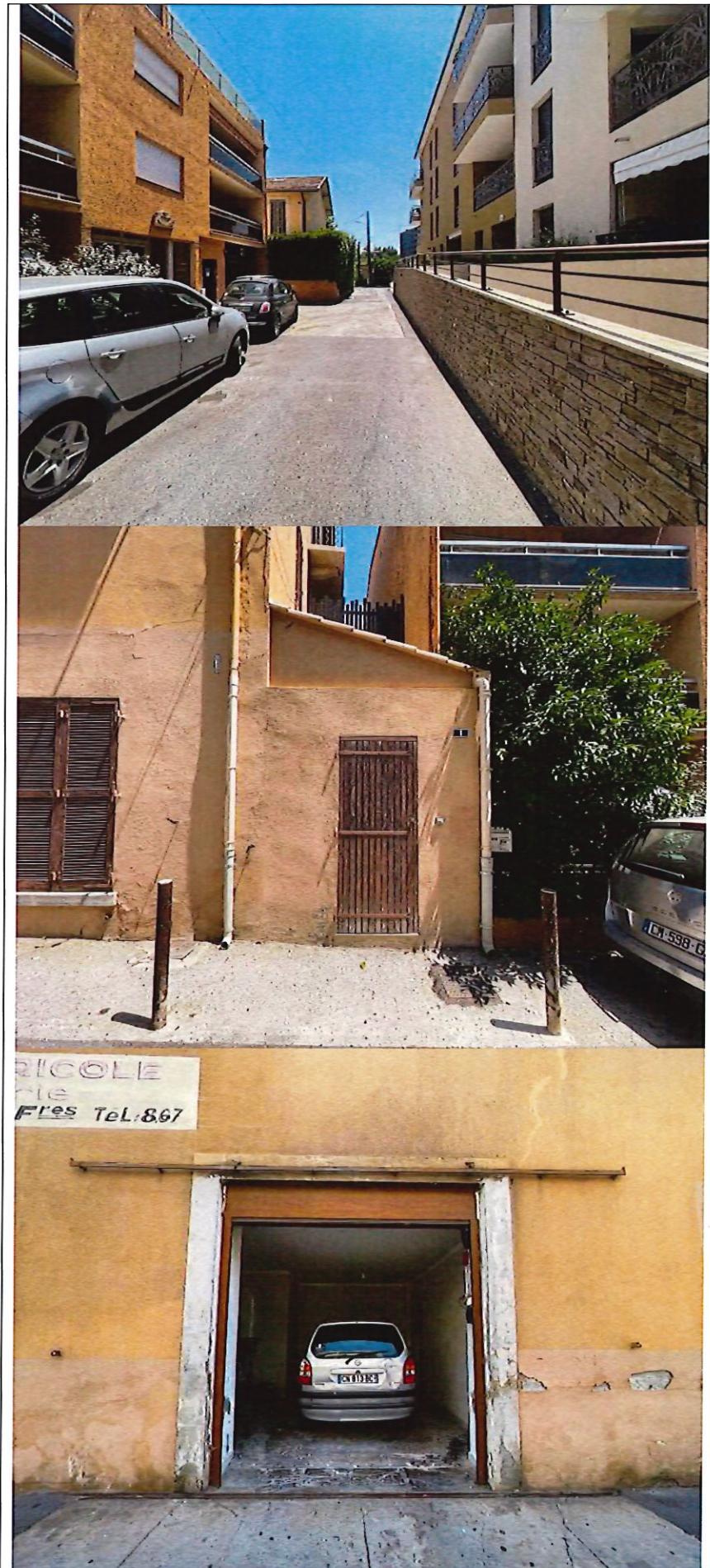
L'appartement a été rénové.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON
Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
CONSTAT DU 04.07.2025 – REQUERANT : SDC LE NOCART C/ JEANMAIRE DIT Q
RÉFÉRENCES N° : 202605 / 169-25-05-03498
Page 8 sur 27

8



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 04.07.2025 – REQUERANT : SDC LE NOCART C/ JEANMAIRE DIT Q

RÉFÉRENCES N° : 202605 / 169-25-05-03498



L'accès s'effectue par une porte d'entrée donnant sur une pièce non habitable mais intégralement couverte.

PIECE NON HABITABLE COUVERTE :

Il s'agit d'une pièce longue et étroite, rectangulaire, disposant d'une porte-fenêtre donnant sur rue, protégée par un volet et d'une fenêtre donnant sur une chambre de l'autre côté.

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

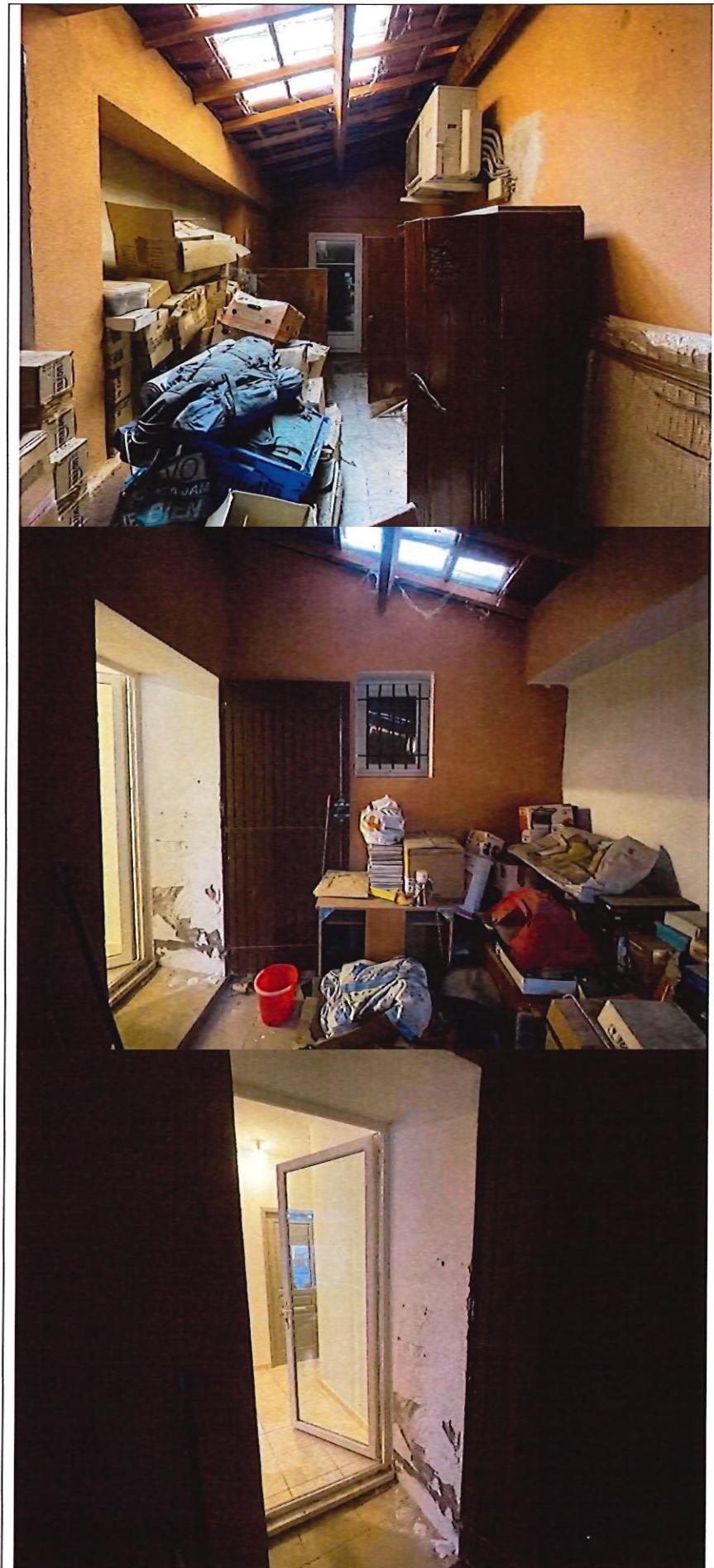
Les murs disposent d'un enduit de type façade.

Le plafond est à l'état brut de charpente.

Nous trouvons un groupe extérieur de climatisation alimentant le split intérieur de la maison.

Au fond de cette pièce non habitable, nous accédons à la porte-fenêtre donnant accès cette fois à l'appartement.

Cette pièce mesure 2.56 m par 7.90 m.



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
CONSTAT DU 04.07.2025 – REQUERANT : SDC LE NOCART C/ JEANMAIRE DIT Q
RÉFÉRENCES N° : 202605 / 169-25-05-03498

PIECE PRINCIPALE – 36.26 m² :

Il s'agit d'une pièce en L aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une grande porte-fenêtre à quatre battants, deux simples et un double, ouvrant sur rue. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond sur doublage.

Nous trouvons dans cette pièce les alimentations et évacuations pour électroménagers avec un ensemble de meubles de cuisine composés d'éléments hauts et bas.

Un split de climatisation est présent dans la pièce.

Le tableau électrique est également présent dans la pièce, lequel est récent.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
CONSTAT DU 04.07.2025 – REQUERANT : SDC LE NOCART C/ JEANMAIRE DIT Q
RÉFÉRENCES N° : 202605 / 169-25-05-03498



Dans le fond, en limite Nord, nous accédons à une chambre.

CHAMBRE – 11.68 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois. Le tout est protégé par des barreaudages.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un module interne de climatisation et le compteur électrique.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON
Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
CONSTAT DU 04.07.2025 – REQUERANT : SDC LE NOCART C/ JEANMAIRE DIT Q
RÉFÉRENCES N° : 202605 / 169-25-05-03498
Page 16 sur 27

J

GARAGE :

Le garage est accessible depuis l'appartement par une porte creuse préformée en bois. Il est accessible depuis l'extérieur par une porte automatique.

Celui-ci est à l'état brut de maçonnerie.

Nous y trouvons les alimentations et évacuations pour électroménagers, ainsi que le cumulus d'eau chaude.

Il mesure 29 m².





COULOIR DE DÉGAGEMENT – 1.58 m² :

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

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.





SALLE D'EAU – 4.60 m² :

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

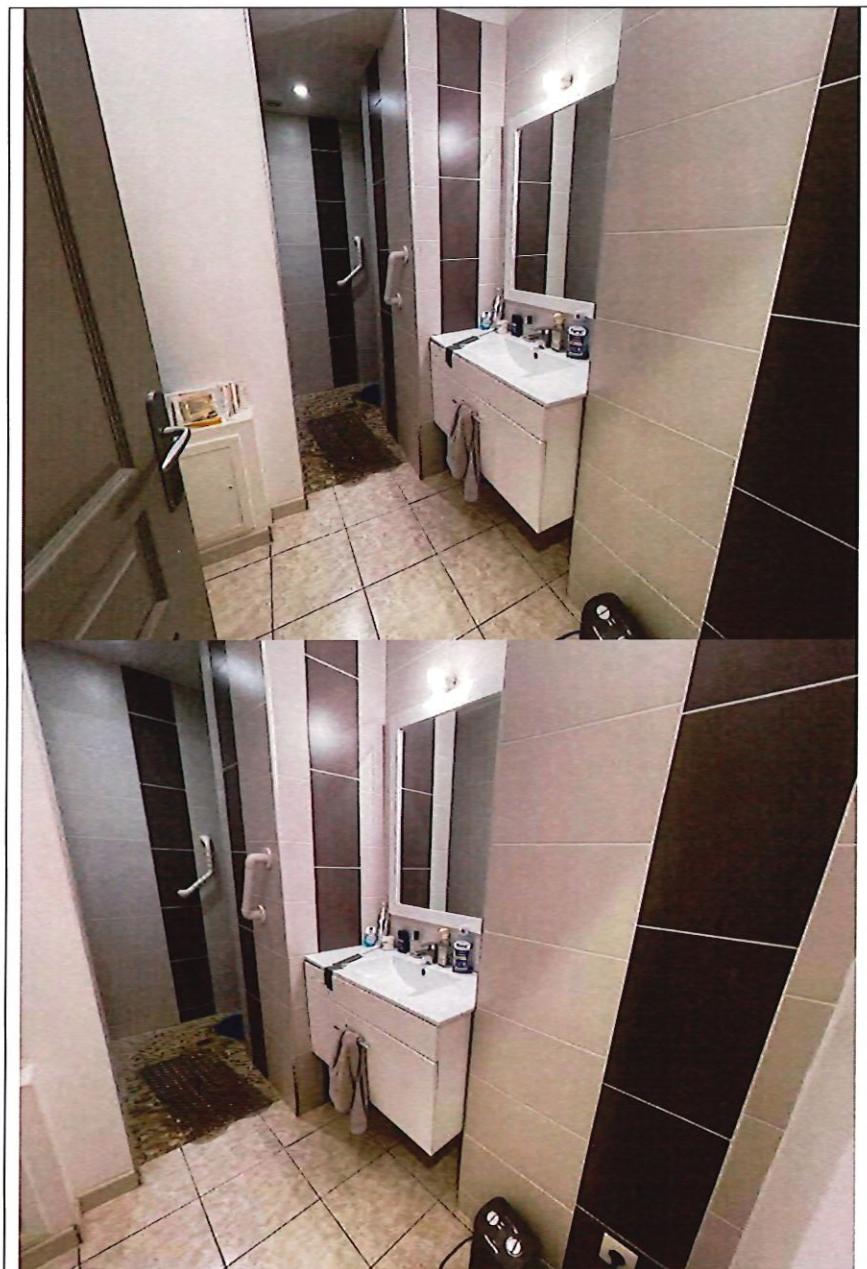
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture ou habillés de faïence murale autour des points d'eau.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche. A noter la présence d'un sinistre par dégât des eaux.

Equipements :

- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Une douche à l'italienne à l'exclusion de tout autre dispositif.





CHAMBRE n°2 – 17.25 m² :

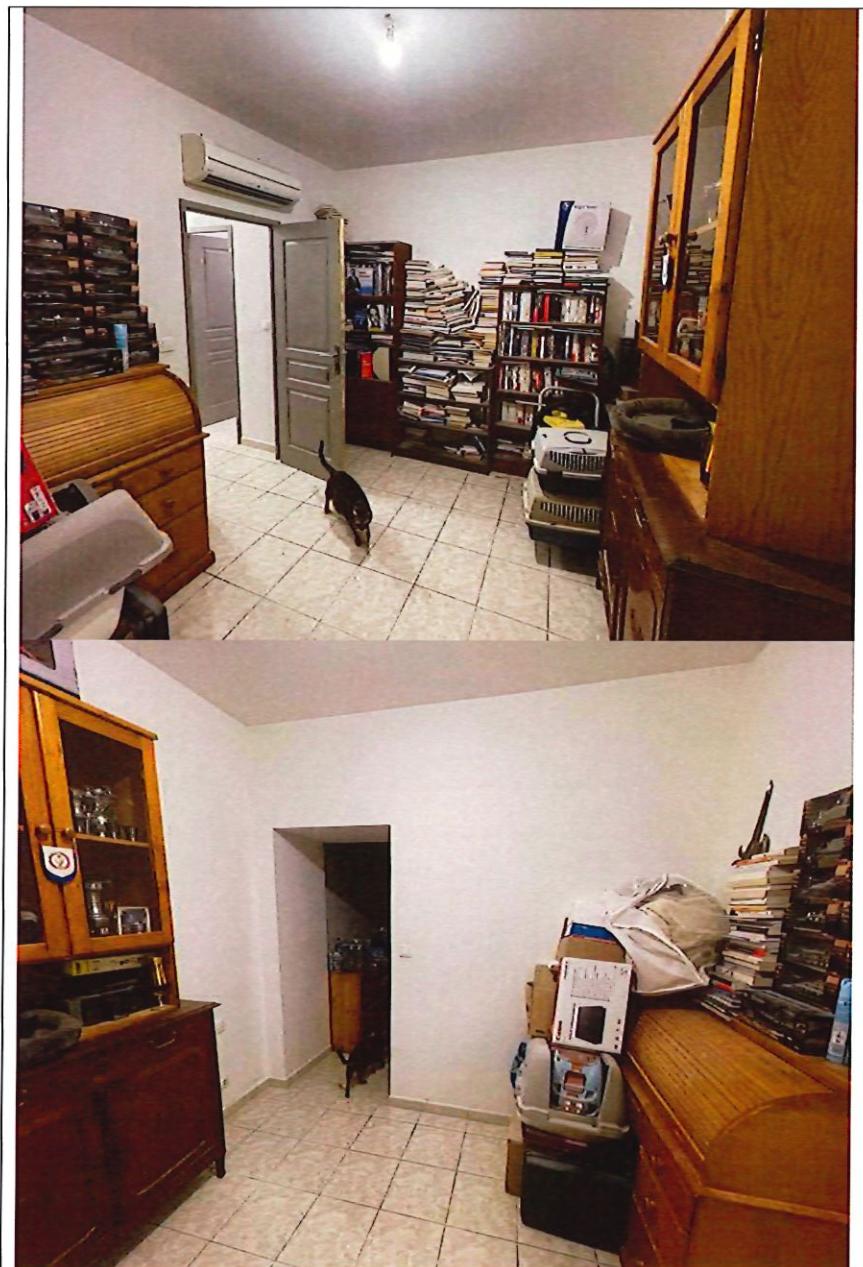
Il s'agit de deux pièces mitoyennes, séparées par un cloisonnement sans porte, aérées et éclairées sur le couloir d'entrée.

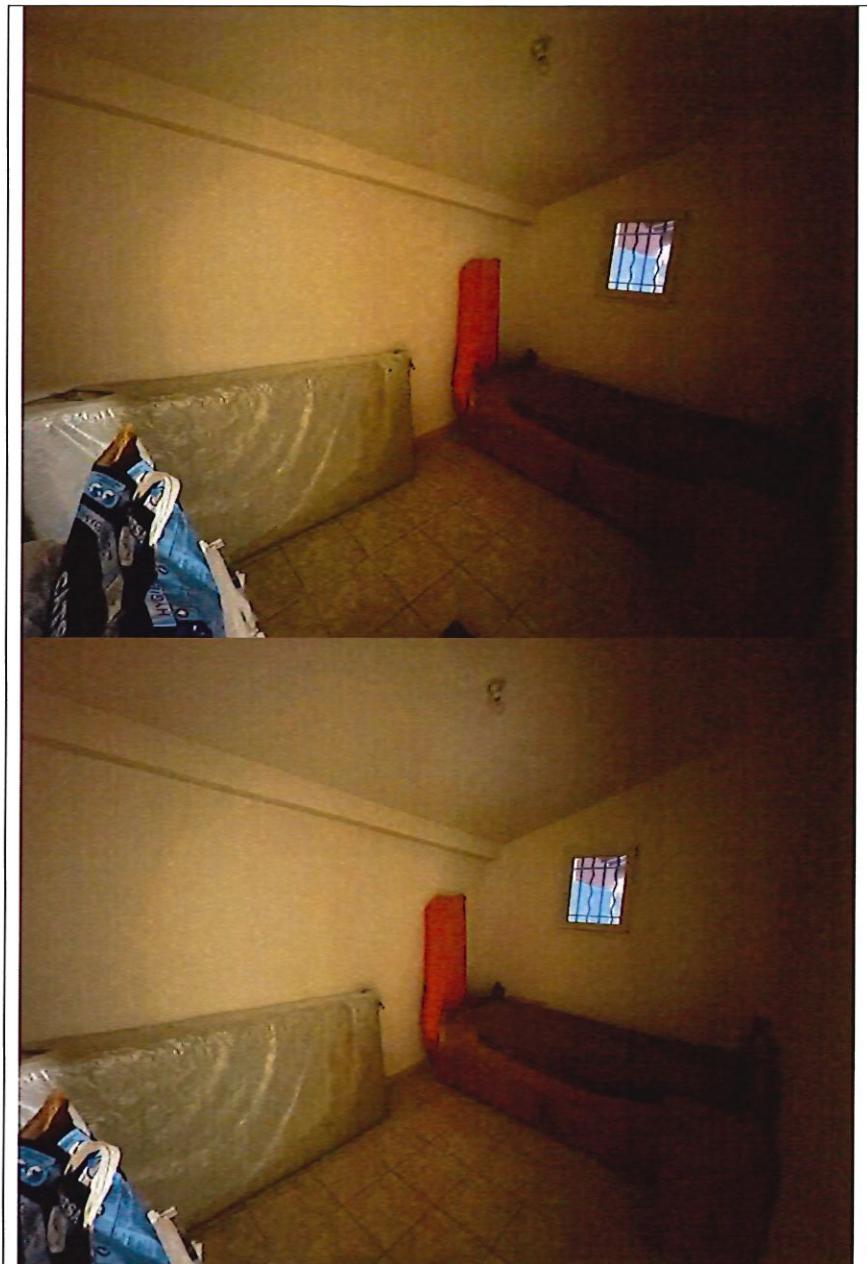
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond.

Elle est aérée et éclairée au moyen d'une fenêtre en PVC, un carreau de vitre double vitrage avec barraudage, donnant sur la pièce d'entrée non habitable.

Présence dans la pièce d'un split interne de climatisation.





8

LOCAL WATER-CLOSET – 1,15 m² :

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 comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 2 mètres. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Une bouche de ventilation haute.



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

SYNDIC

AGENCE GTI COTE D'AZUR - GESTION TRANSACTION SYNDIC - 15 Avenue des Iles d'Or, 83400 HYERES

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière déclarée est d'environ de 1200 € avant réduction.

Les provisions pour charges sont de 505 € par trimestre, outre 25,68 € (Fonds 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

- PIECE PRINCIPALE.....	36.26 m ²
- CHAMBRE.....	11.68 m ²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT PIECES DE NUIT	1.58 m ²
- SALLE D'EAU.....	4.60 m ²
- CHAMBRE EN ENFILADE	17.25 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET.....	1.15 m ²
TOTAL.....	72.52 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.



ENVIRONNEMENT

Le bien se situe au rez-de-chaussée et à l'angle d'un immeuble ancien des quartiers Est de Hyères.

La rue Nocart est relativement passante. La rue des Biragadiers ne l'est pas.

Le quartier est calme et résidentiel, quelque peu éloigné du centre ville.

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.

-----O3&O-----

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 :

