

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
☎ : 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 VENTOUX
CONTRE : NAIT-YAHIA
NOS REF : 203291 / 16-25-06-04022

2

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

ET LE : QUATRE JUILLET

A LA REQUÊTE DU :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ LE VENTOUX situé 252 Rue du Turenne 83000 TOULON représenté par son syndic en exercice la Société EQUINOX IMMOBILIER, SARL dont le siège social est sis 20 Rue Victor Micholet, 83000 TOULON, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Frédéric PEYSSON**, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 267 Boulevard Charles Barnier, Résidence « LE KALLISTE », 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 11 heures 00, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), 252 Rue de Turenne.

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 Alain MORGAVI témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 18 avril 2024 par le Tribunal judiciaire de TOULON (VAR).
- Des actes de significations en date des :
 - 14 mai 2024 à Madame Sophie NAIT-YAHIA,
 - 16 mai 2024 à Monsieur Chedly NAIT-YAHIA,
 - 22 mai 2024 à Madame Raoudha NAIT-YAHIA,
 - 22 mai 2024 à Monsieur Jacques NAIT-YAHIA,
 - 27 mai 2024 à Monsieur Mourad NAIT-YAHIA.
- D'un certificat de non-appel en date du 3 juillet 2024.
- D'une assemblée générale des copropriétaires du 6 décembre 2024 ayant autorisé son syndic en exercice à engager une procédure de saisie immobilière des lots n°1 et n°11 de la copropriété LE VENTOUX appartenant à l'indivision NAIT-YAHIA.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

1. Monsieur Chedly NAIT-YAHIA,
né le 22 octobre 1961 à TOULON (VAR),
de nationalité française,
demeurant 18 Boulevard Soult, Escalier B, Bâtiment 07, 75012 PARIS,
pris en sa qualité d'héritier de Monsieur Mohamed NAIT-YAHIA né à BIZERTE (TUNISIE) le 24 janvier 1932 et décédé à LA GARDE le 16 juillet 1992 et de Madame Fatma ZOUAIANI, sa veuve, née à TUNIS (TUNISIE) le 29 janvier 1941 et décédée à TOULON le 30 octobre 2016

2. Monsieur Mourad NAIT-YAHIA,
né le 24 novembre 1976 à TOULON (VAR),
de nationalité française,
demeurant 20 Boulevard de la République, 92250 LA GARENNE COLOMBES,
pris en sa qualité d'héritier de Monsieur Mohamed NAIT-YAHIA né à BIZERTE (TUNISIE) le 24 janvier 1932 et décédé à LA GARDE le 16 juillet 1992 et de Madame Fatma ZOUAIANI, sa veuve, née à TUNIS (TUNISIE) le 29 janvier 1941 et décédée à TOULON le 30 octobre 2016

3. Monsieur Jacques Farid NAIT-YAHIA,
né le 17 avril 1965 à OLLIOULES (VAR),
de nationalité française,
demeurant 26 Rue Augustin Thierry, 83000 TOULON,
pris en sa qualité d'héritier de Monsieur Mohamed NAIT-YAHIA né à BIZERTE (TUNISIE) le 24 janvier 1932 et décédé à LA GARDE le 16 juillet 1992 et de Madame Fatma ZOUAIANI, sa veuve, née à TUNIS (TUNISIE) le 29 janvier 1941 et décédée à TOULON le 30 octobre 2016

1

4. Madame Sophie Sihème NAIT-YAHIA,
née le 18 février 1963 à OLLIOULES (VAR),
de nationalité française,
demeurant 15 Rue de la Fraternité, 69150 DECINES CHARPIEU,
prise en sa qualité d'héritière de Monsieur Mohamed NAIT-YAHIA né à BIZERTE
(TUNISIE) le 24 janvier 1932 et décédé à LA GARDE le 16 juillet 1992 et de Madame
Fatma ZOUAIANI, sa veuve, née à TUNIS (TUNISIE) le 29 janvier 1941 et décédée à
TOULON le 30 octobre 2016

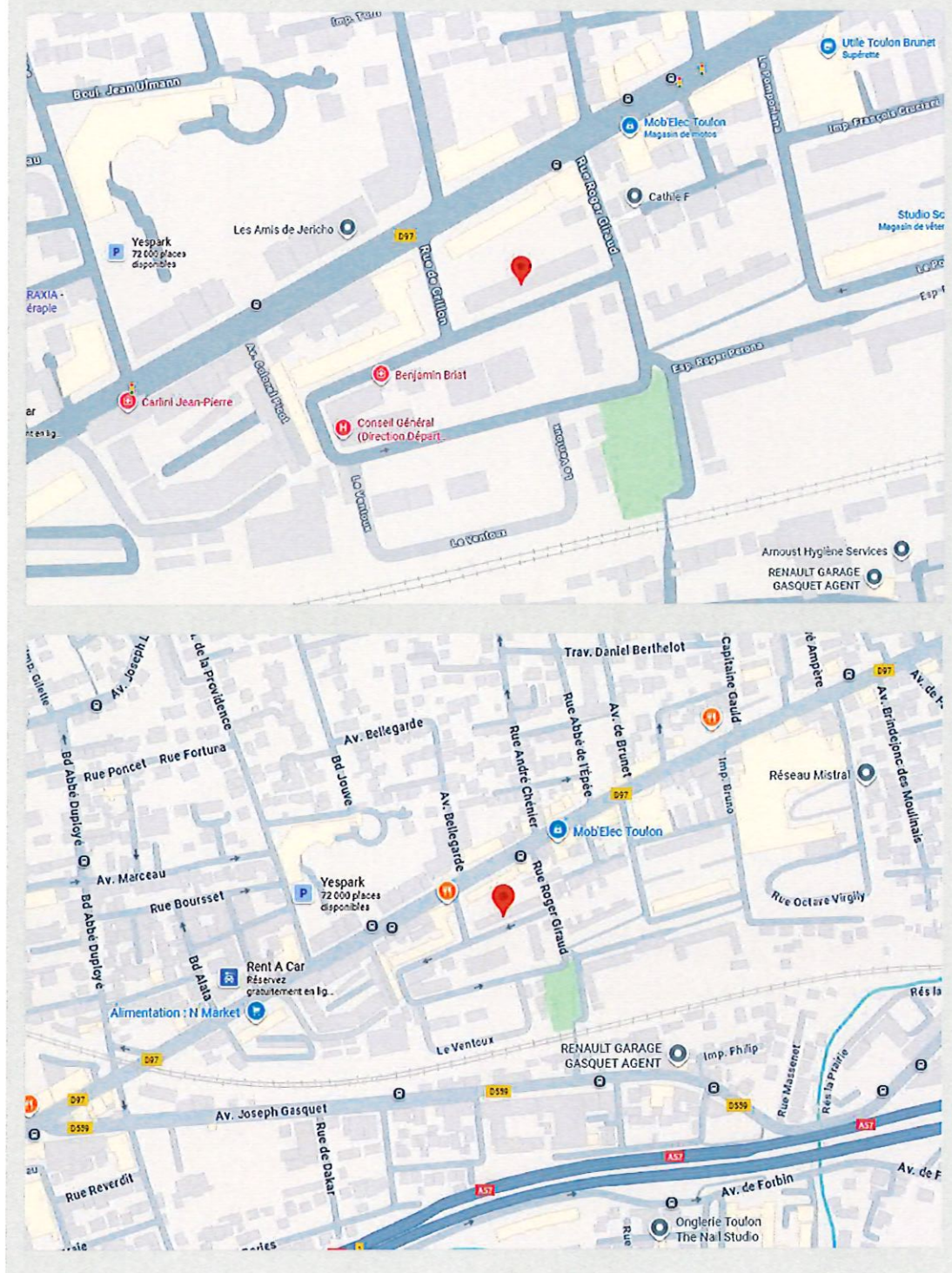
5. Madame Raoudha NAIT-YAHIA,
née le 7 août 1959 à TUNIS (TUNISIE),
demeurant LE LVENTOUX, Bâtiment A1, Rue de Turenne, 83000 TOULON,
prise en sa qualité d'héritière de Monsieur Mohamed NAIT-YAHIA né à BIZERTE
(TUNISIE) le 24 janvier 1932 et décédé à LA GARDE le 16 juillet 1992 et de Madame
Fatma ZOUAIANI, sa veuve, née à TUNIS (TUNISIE) le 29 janvier 1941 et décédée à
TOULON le 30 octobre 2016

D É S I G N A T I O N

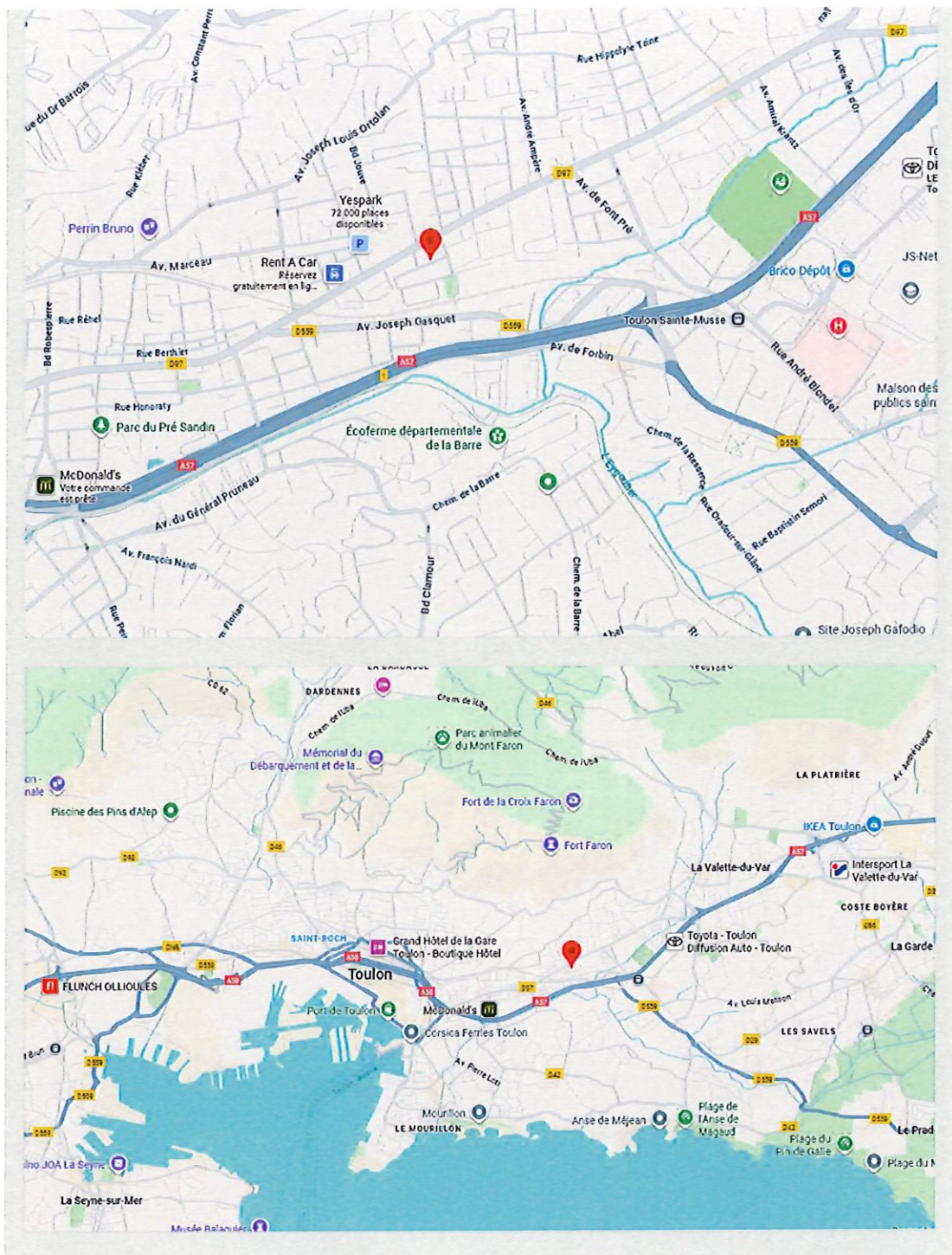
Dans un ensemble immobilier en Copropriété dénommé LE VENTOUX situé à TOULON
(VAR), 252 Rue de Turenne, cadastré Section BE n° 29, BE n° 32 et BE n° 41, les lots de
copropriété :

- **N°11**, soit un **APPARTEMENT** au rez-de-chaussée du Bâtiment A représentant les
79,67/10000èmes des parties communes.
- **N°1**, soit une **CAVE** au sous-sol des Bâtiments A et B représentant les 03/10000èmes
des parties communes.

PLANS



2



2

DESCRIPTION

Les biens dont il s'agit consistent en un deux lots de copropriété dépendants de l'ensemble immobilier LE VENTOUX composé de plusieurs bâtiments et de plusieurs entrées par bâtiment.



2



2



LOT N°11 – APPARTEMENT

L'appartement se situe au rez-de-chaussée gauche de la résidence LE VENTOUX, Bâtiment A, Entrée A1.

Il s'agit d'un appartement de type T3 faux T4 (une pièce à vivre a été transformée en chambre)

Il se compose de :

Une pièce principale

Trois chambres

Une salle d'eau

Une cuisine indépendante

Un WC indépendant

Une loggia

Un vestibule d'entrée

Les menuiseries sont en simple vitrage.

Le chauffage est collectif.

La production d'eau chaude est individuelle par une chaudière au gaz de ville.

L'accès s'effectue par une porte creuse en bois préformée disposant d'un placage verni côté intérieur comme extérieur, avec un verrou haut, un verrou bas et une serrure centrale.

2



Nous trouvons immédiatement le couloir de dégagement – vestibule d'entrée.

COULOIR DE DÉGAGEMENT – VESTIBULE D'ENTRÉE – 6.95 m² :

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

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint avec corniche décorative en partie haute.

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

Présence dans la pièce de :

- Un interphone,
- Un tableau électrique sommaire,
- Un placard de rangement.



2

Immédiatement au gauche nous accédons à la pièce principale, laquelle communique en enfilade avec une chambre voisine.

PIECE PRINCIPALE – 15.05 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint avec corniche décorative.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche avec rosace centrale.

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



2



2

En enfilade et depuis cette pièce, nous pouvons accéder à une chambre.

CHAMBRE N°1 – 11.30 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 fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

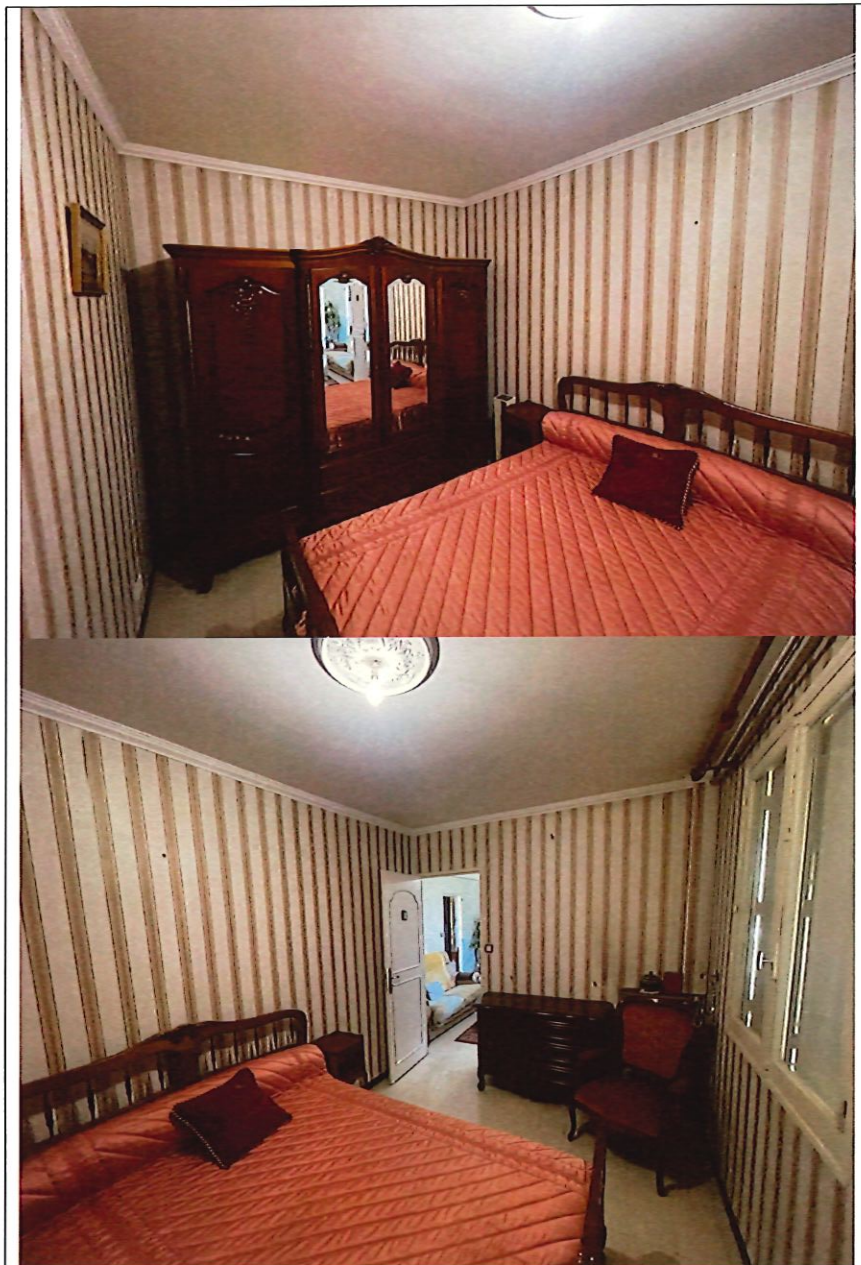
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint avec corniche décorative.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche avec en son centre une rosace.

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





CHAMBRE N°2 - 9.60 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire 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, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche avec en son centre une rosace.

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





CHAMBRE N°3 - 11.80 m² :

Il s'agit d'une pièce en L 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, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage anciens.

Les murs sont recouverts de papier peint avec corniche décorative.

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

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide et deux placards de rangement muraux.



12



2

SALLE D'EAU – 4.95 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de verre granité avec grille de défense.

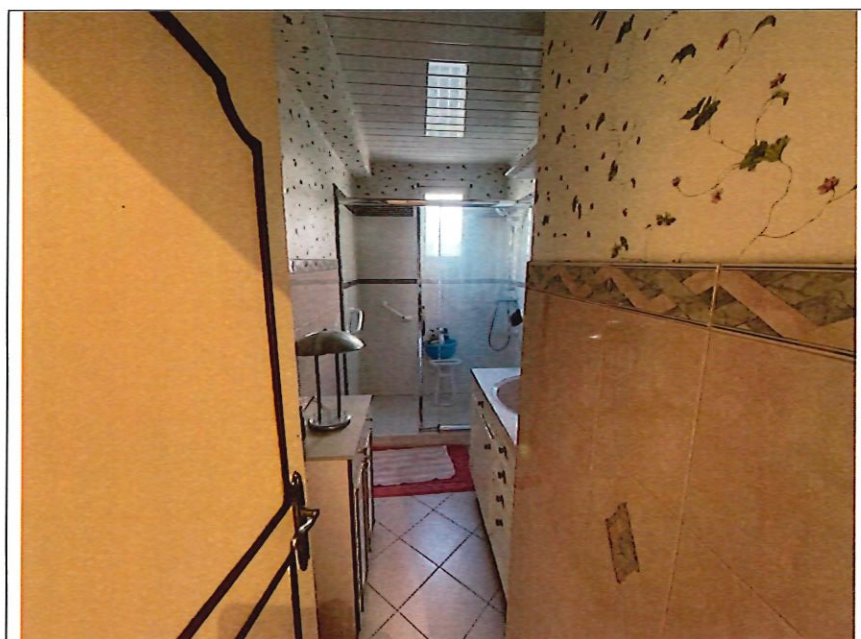
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs autour des points d'eau jusqu'à environ 2 m ou 1,60 m pour le reste. Ils sont, au-delà du carrelage, recouverts de papier.

Le plafond se compose de lambris en PVC.

Equipements :

- Un meuble-vasque avec mélangeur eau chaude/eau froide,
- Une grande cabine de douche rectangulaire avec paroi antiprojection.

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



2



2

LOCAL WATER-CLOSET – 1.15 m² :

Il s'agit d'une petite 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, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,60 m. Pour le reste, ils sont recouverts de papier peint.

Le plafond se compose de lambris en PVC.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Deux grilles de ventilation.



CUISINE – 6.75 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 porte-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 tout donne sur une loggia fermée.

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 1,60 m. Ils sont recouverts de papier peint pour le reste.

Le plafond se compose de lambris PVC.

Nous trouvons dans cette pièce une cuisine aménagée de meubles hauts et bas avec alimentations et évacuations pour électroménagers.

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





2

LOGGIA :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire protégée par des plaques de polycarbonate, menuiseries simple vitrage en aluminium. L'ensemble est carrelé.

Nous y trouvons :

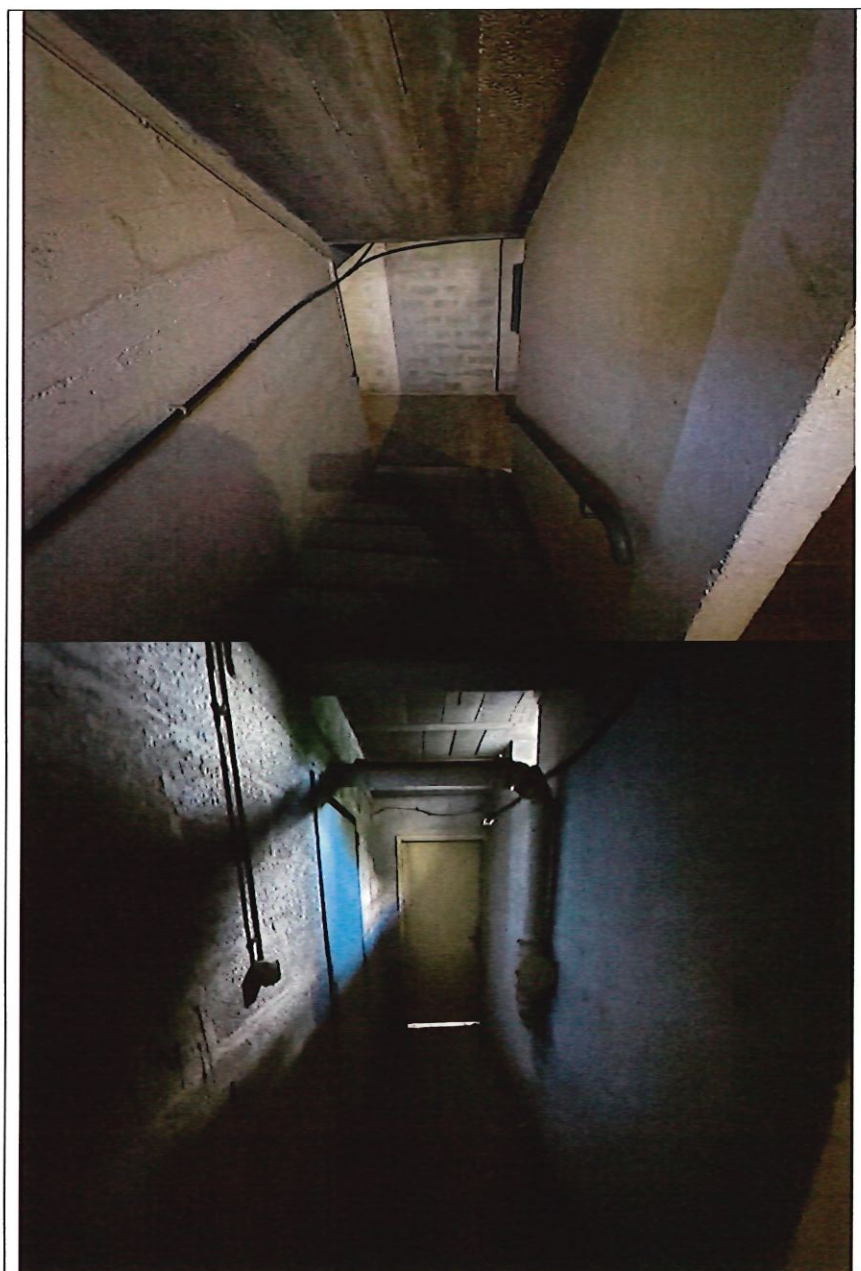
- Un vide-ordures,
- Les alimentations électriques.

Elle mesure 3.65 m².



LOT N°1 – CAVE

Celle-ci n'a pu être identifiée. Les caves sont situées au sous-sol de l'immeuble, accessibles par une porte sécurisée. L'ensemble est à l'état brut de maçonnerie.



MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont inoccupés.

SYNDIC

SARL EQUINOX IMMOBILIER, 20 Rue Victor Micholet, 83000 TOULON

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été déclaré.

Les provisions pour charges trimestrielle sont de :

-Lot 1 : 14€ + Fonds de travaux ALUR : 1 €

-Lot 11 : 371 € + Fonds de travaux ALUR : 20 €

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°11 - APPARTEMENT

- COULOIR DE DÉGAGEMENT	6.95 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	15.05 m ²
- CHAMBRE N°1	11.30 m ²
- CHAMBRE N°2	9.60 m ²
- CHAMBRE N°3	11.80 m ²
- SALLE D'EAU	4.95 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET	1.15 m ²
- CUISINE.....	6.75 m ²
 TOTAL.....	 67.55 m ²

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.

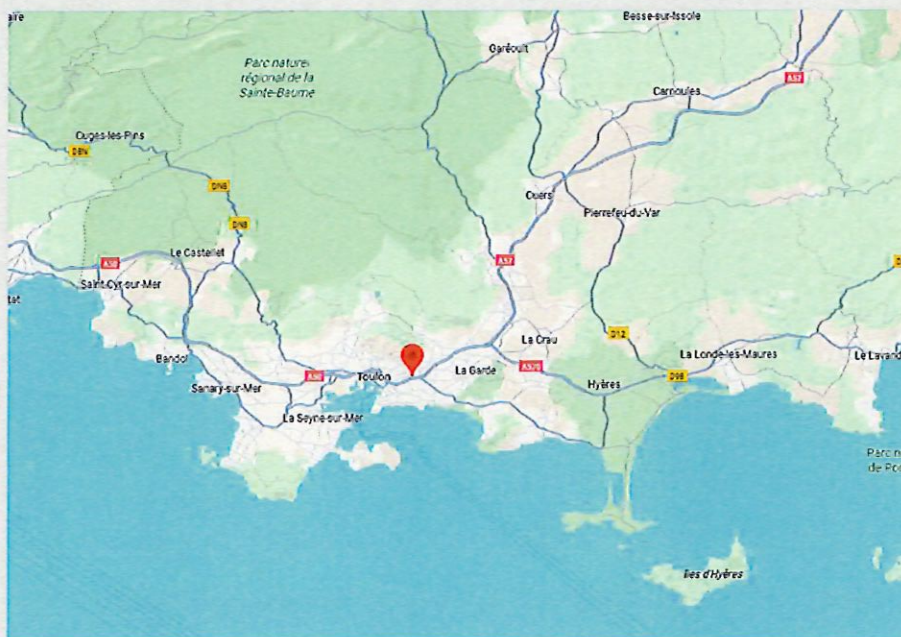
12

ENVIRONNEMENT

Les biens se situent dans une résidence ancienne mais entretenue des quartiers Est de Toulon, Saint Jean du Var.

À Proximité de l'axe majeur de Saint Jean du Var, les commerces de proximité et commodités sont proches comme les transports en communs.

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

2

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.

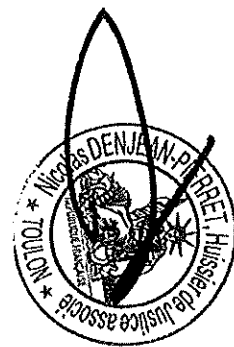
En conclusion, Toulon est une ville attractive et dynamique, qui offre un cadre de vie agréable et de nombreuses opportunités économiques. Son potentiel immobilier, couplé à ses infrastructures de qualité, en fait un choix privilégié pour les investisseurs.

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 :



12

