

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices de Commissaires de Justice
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 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 : PATOZ
CONTRE : PATOZ
NOS REF : 204791 / 16-25-08-05140

2

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

ET LE : VINGT-NEUF SEPTEMBRE

A LA REQUÊTE DE :

Monsieur Bernard, Roger PATOZ, né le 19 novembre 1951 à PARIS (75015), de nationalité française demeurant 8 Rue Clément Bachelier, 44400 REZE.

Ayant pour avocat constitué **Maître Fabienne MERLIN-LABRE**, avocat au Barreau de TOULON, y demeurant LE ROYAL, 4 Rue Docteur Jean Bertholet, 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 : TOULON (VAR), 362 Avenue Sergent Gabriel Jourdan.

ASSISTÉ DE :

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

2

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement réputé contradictoire, rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon (RG n°20/00059) le 2 juillet 2020.
- Un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence (RG 20/08596) en date du 7 septembre 2022, signifié à avocat par le réseau privé virtuel des avocats le 4 octobre 2022 et à parties le 19 décembre 2022.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

1. Monsieur Bernard PATOZ,
né le 19 novembre 1951 à PARIS (75015),
de nationalité française,
demeurant 8 Rue Clément Bachelier 44400 REZE

2. Madame Catherine PATOZ Veuve PELLET,
née le 10 août 1950 à PARIS (75015),
de nationalité française,
demeurant 4 Rue Fournel, 77300 FAINTAINEBLEAU

3. Michel PATOZ,
né le 30 mars 1948 à PARIS (75015),
de nationalité française,
demeurant 4 Rue Fournel, 77300 FAINTAINEBLEAU

D É S I G N A T I O N

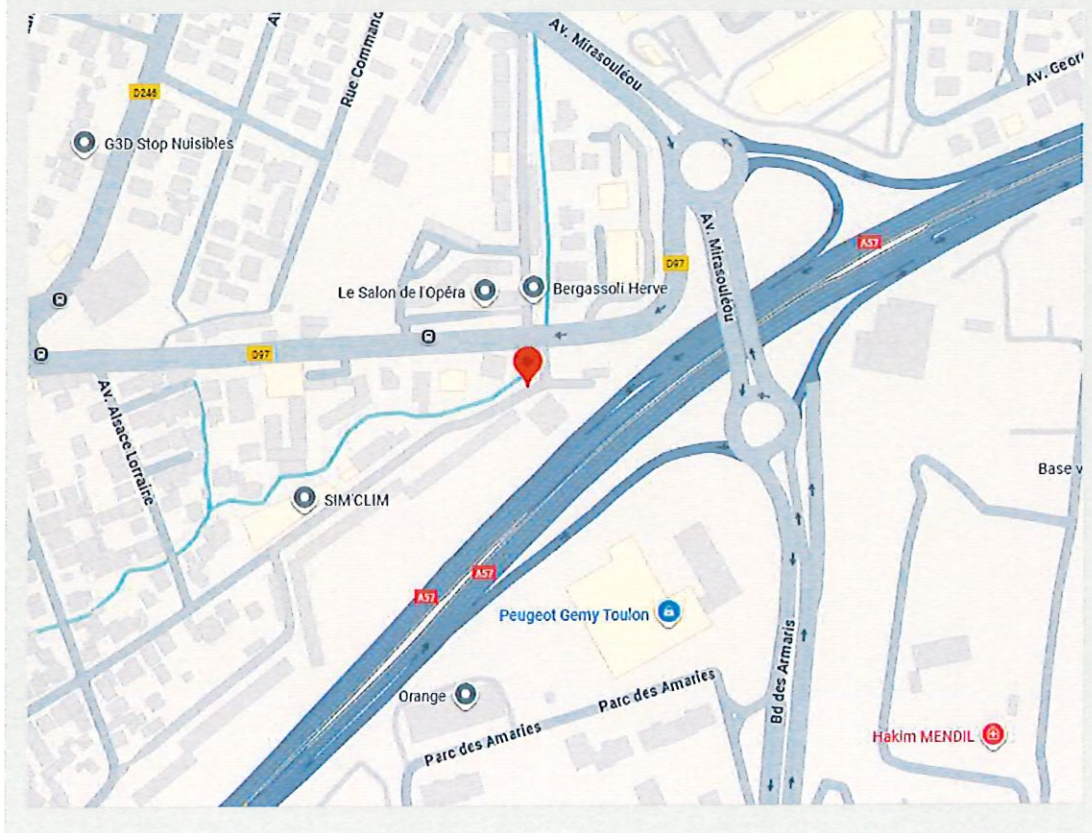
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de TOULON (VAR), parcelles cadastrées AW n°244 et AW n°382 (auparavant Section AW n°244 et AW n°246), lieudit respectivement 362 Avenue Sergent Gabriel Jourdan d'une superficie de 35a 50ca, et Avenue Sergent Gabriel Jourdan d'une superficie de 2ha 44a 97ca, Résidence Sainte Marie :

- **Le lot de copropriété n°477** : un appartement au 3^{ème} étage de l'entrée F côté Nord-est, désigné par le n°3 sur le plan de l'étage,
- **Le lot de copropriété n°435** : une cave au sous-sol de l'entrée F n°11

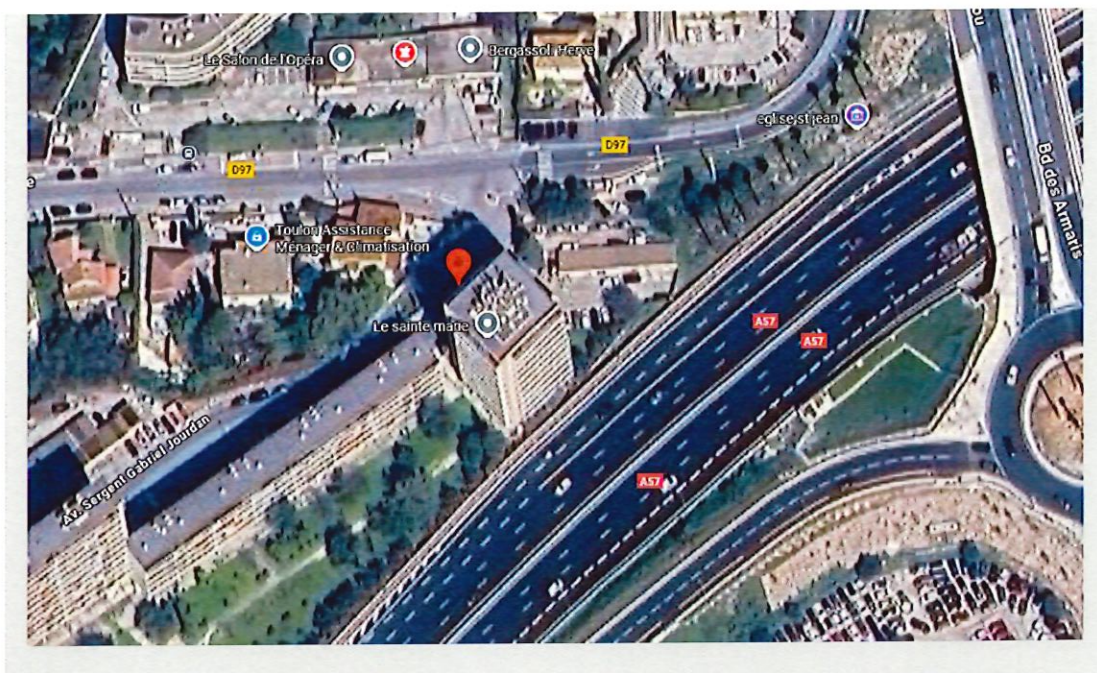
2

PLANS



2





2

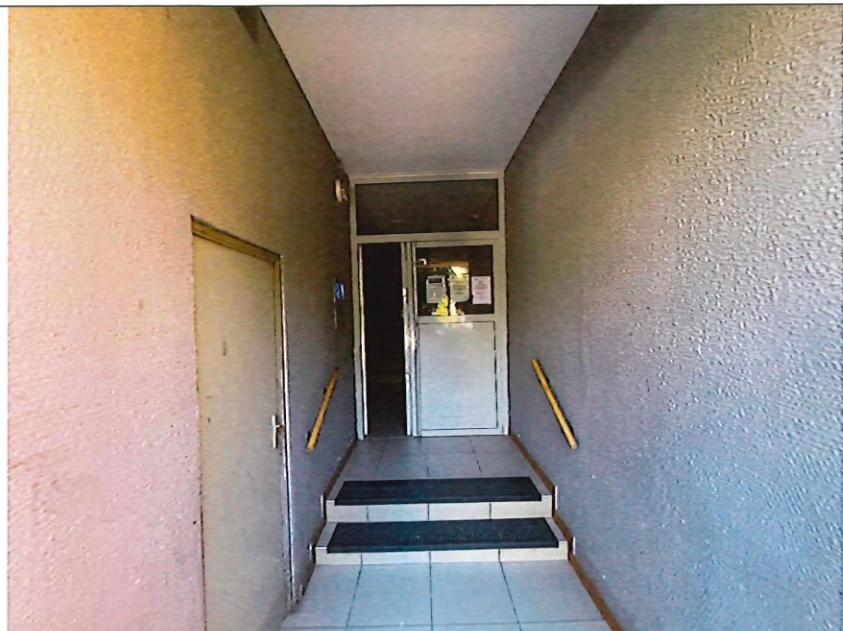
DESCRIPTION

Les biens dépendent d'un ensemble immobilier actuellement dénommé « Sainte Marie » composé de plusieurs bâtiments dont une tour (Bâtiment F) et d'espaces verts.

Les deux lots sont situés dans le bâtiment F.







2



Cet appartement se situe au 3^{ème} étage, porte gauche/gauche en sortant de l'ascenseur.

Le bien consiste en un appartement de type T3 accessible par une porte de communication creuse préformée en bois, composé de :

- Un couloir de dégagement,
- Un W.C. indépendant,
- Une salle de bains,
- Deux chambres,
- Un salon – salle à manger communicants,
- Une cuisine indépendante,
- Deux balcons filants : l'un au Nord et l'autre à l'Est.

L'appartement est ancien, en mauvais état. Les menuiseries sont en bois à simple vitrage.

Le chauffage et l'eau chaude sont collectifs au gaz.

COULOIR DE DÉGAGEMENT – 10.10 m² :

Ce couloir est accessible par une porte de communication disposant d'une serrure de sécurité au centre.

Nous trouvons immédiatement la pièce desservant l'ensemble des pièces de l'appartement en forme de L.

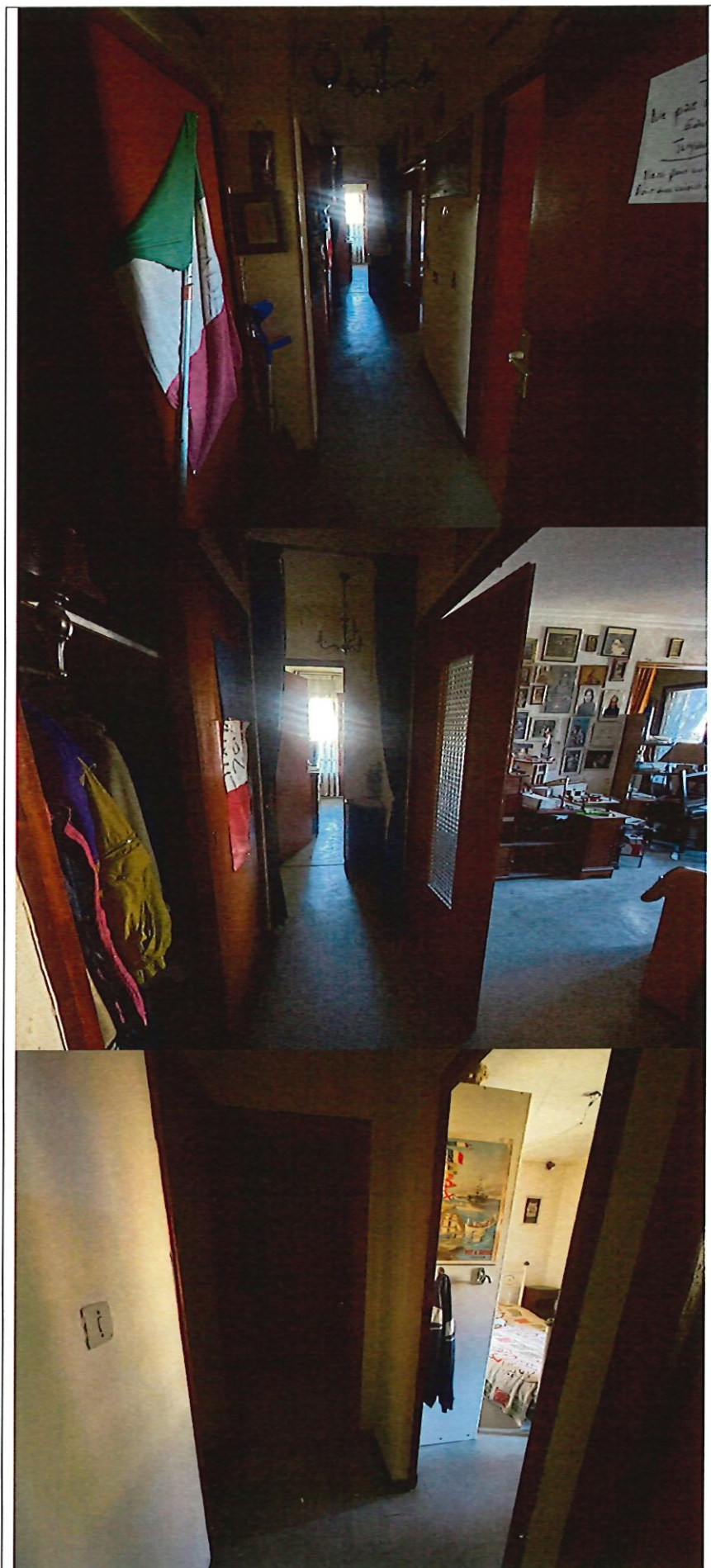
Le sol est composé de dalles autocollantes plastifiées. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture.

Le plafond est habillé de dalles décoratives polystyrène.

Présence de placards de rangement muraux et d'un petit cellier/dressing fermant par une porte.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.





2



LOCAL WATER-CLOSET – 1.15 m² :

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

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

Les murs sont habillés de papier peint et le plafond en dalles décoratives en mauvais état. Une partie du plâtre et des dalles ayant chuté.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche avec lunette et abattant, ancien et en mauvais état,
- Une bouche de ventilation.



SALLE DE BAINS – 5.75 m² :

Cette pièce en L est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois. Elle est là encore en mauvais état.

Le sol est composé d'un revêtement souple imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage, tout comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,80 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond. A noter que celui-ci est en très mauvais état, sinistré par un dégât des eaux, le plâtre ayant chuté.

Equipements :

- Une baignoire ancienne en fonte avec tablier carrelé,
- Un bidet en faïence blanche,
- Un lavabo sur pied avec mélangeur eau chaude/eau froide,
- Une bouche de ventilation haute.

Présence dans la pièce d'un placard de rangement mural.

Absence de dispositif de chauffage dans la salle de bains.



2



CHAMBRE N°1 – 9.30 m² :

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

Cette pièce, située dans le fond de l'appartement côté Nord et Ouest, est aérée et éclairée par une porte-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 lames de dalles PVC plastifiées, lesquelles sont anciennes et en mauvais état.

Les murs sont habillés de papier peint et le plafond de dalles décoratives polystyrène.

La porte-fenêtre donne accès à une coursive partagée avec la chambre voisine. Elle mesure 8.40 m².

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







CHAMBRE N°2 – 9.50 m² :

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

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Nord par une porte-fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage. Elle est située en façade Nord et côté Est.

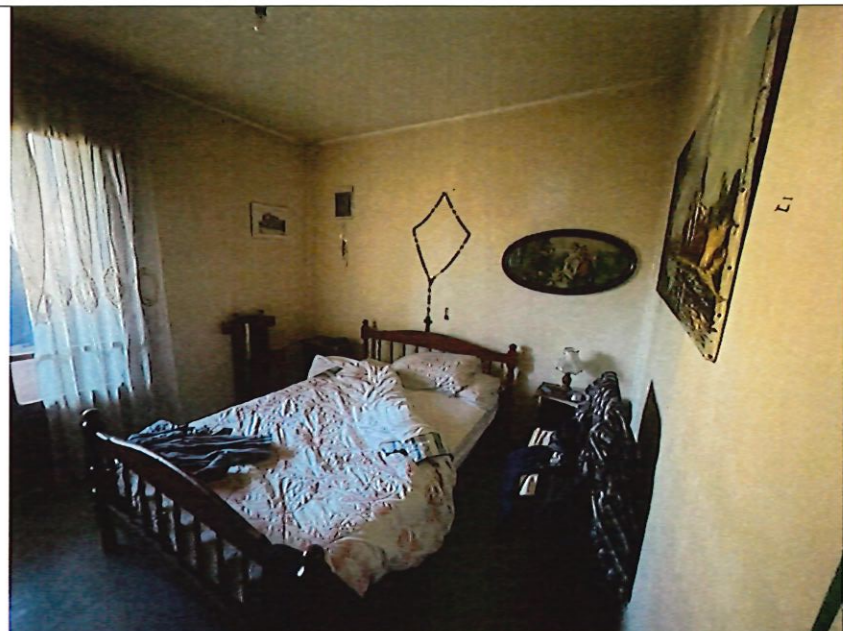
Le sol est composé de dalles décoratives plastifiées. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont habillés de papier peint et le plafond de dalles décoratives polystyrène.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide collectif. L'ensemble est en mauvais état.

La porte-fenêtre donne accès à la même coursive que précédemment, offrant une vue sur le Faron.





2

PIECE PRINCIPALE – 17.25 + 9.25 m² :

Cette pièce regroupant le salon et la salle à manger, est accessible par une porte à deux battants avec oculus.

Elle est aérée et éclairée à l'Est au moyen de deux portes-fenêtres côté salon et une porte-fenêtre double côté salle à manger. L'ensemble est en bois, à simple vitrage, deux carreaux de vitre par battant.

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

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche. L'ensemble est en mauvais état. Côté salon le plafond se compose de dalles décoratives polystyrène.

Toutes les ouvertures donnent accès à la courside extérieure exposée Est et donnant une vue sur une partie de la résidence et l'autoroute. Elle mesure 15.65 m²

Présence d'alimentations en électricité, en eau, ainsi que des évacuations sur ce balcon.

Présence, tant dans le salon que dans la salle à manger, d'un radiateur de chauffage à fluide.

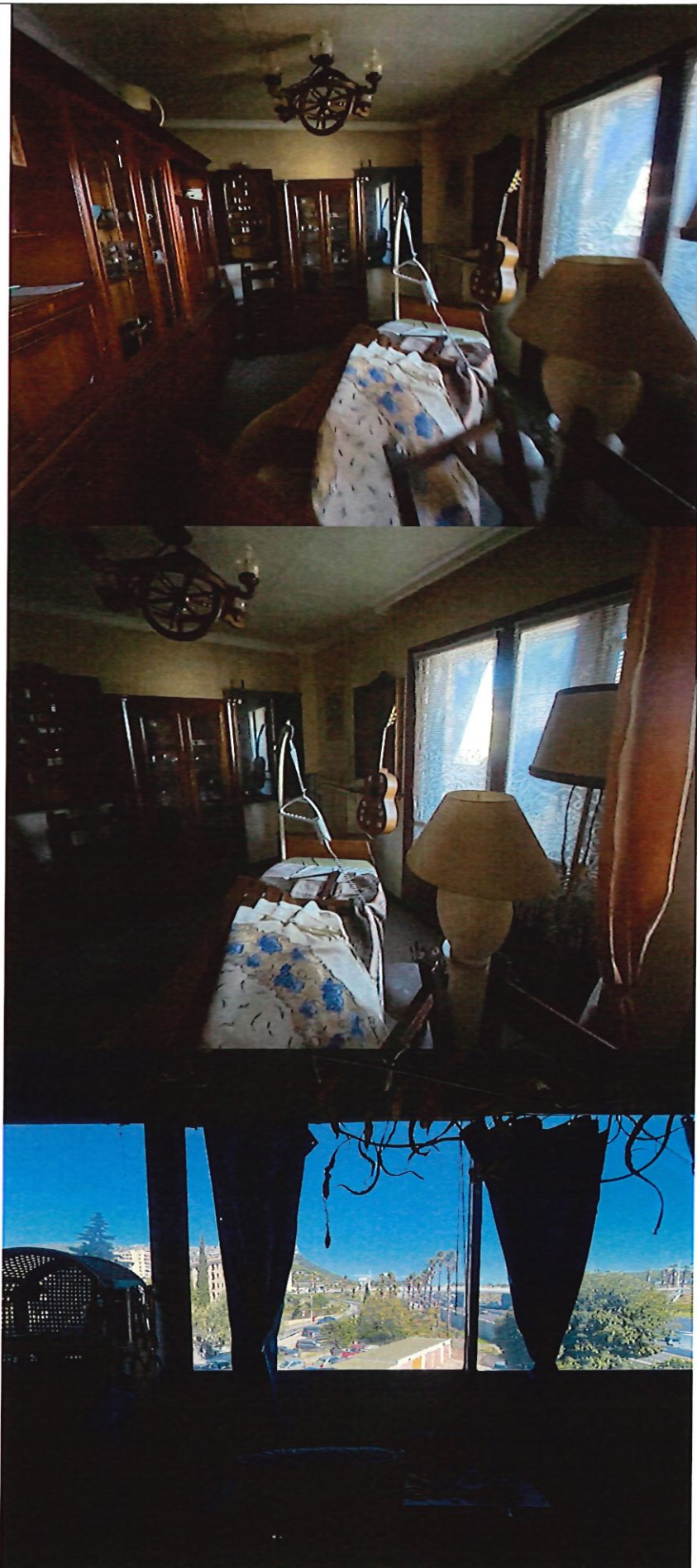


2





2



12



2

CUISINE – 9.55 m² :

La cuisine est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce longue et rectangulaire est aérée et éclairée par une fenêtre à un battant, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage et par une porte-fenêtre un battant, deux carreaux de vitre simple vitrage, le tout donnant sur le balcon coursive préalablement constaté.

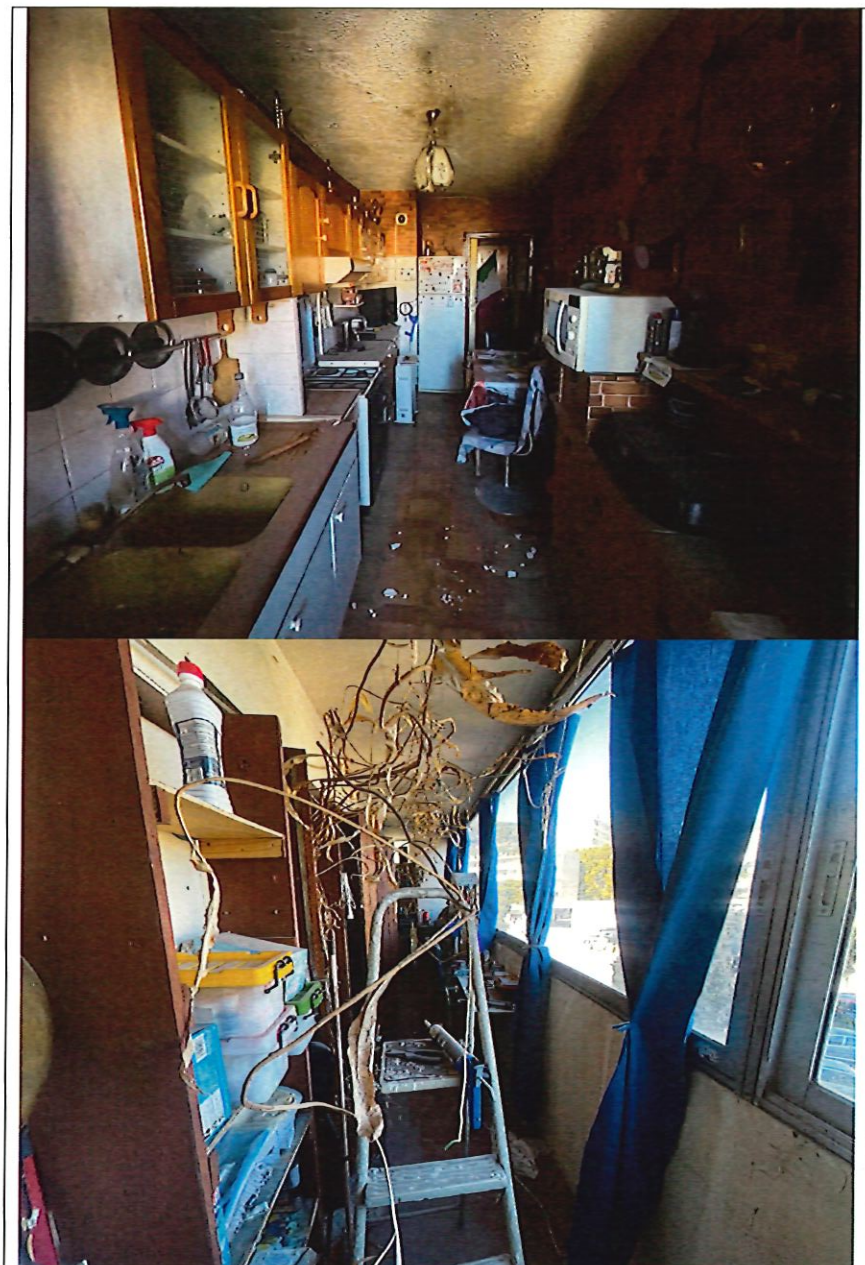
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont habillés de papier peint et le plafond d'un crépi grossier type gouttelettes.

Nous trouvons dans cette pièce les alimentations et évacuations pour électroménagers et des meubles hauts et bas anciens, en mauvais état.



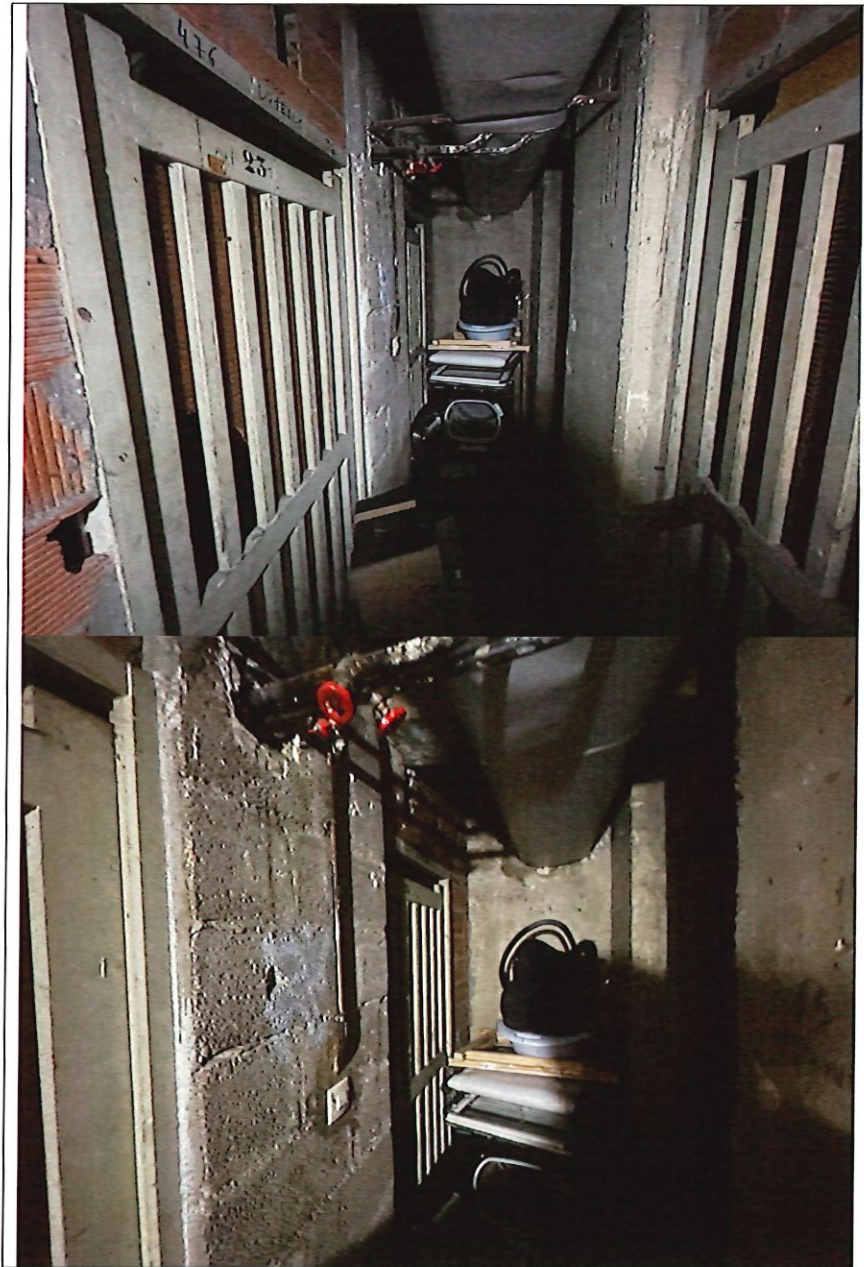
12

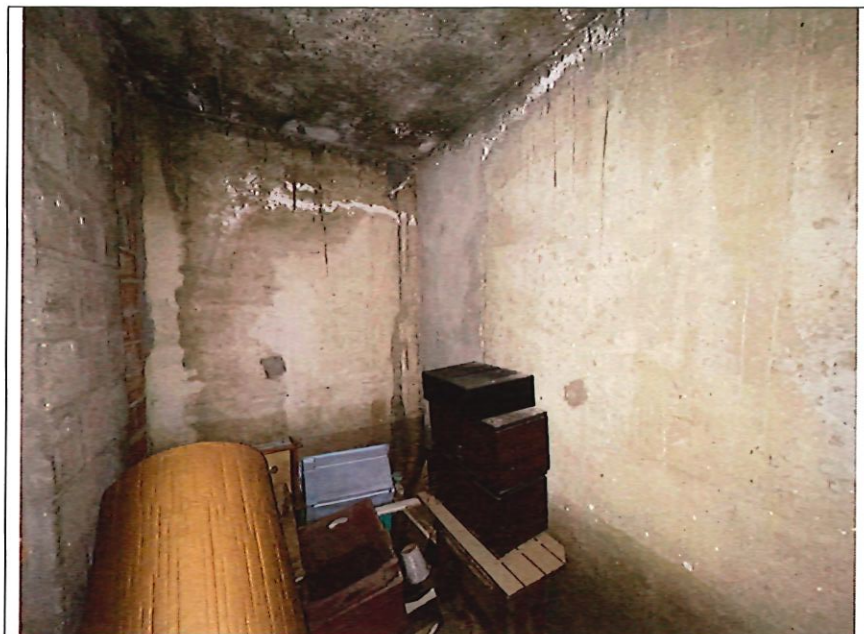


2

LOT N°435 – CAVE

La cave se trouve au sous-sol de l'immeuble depuis l'escalier. Elle se situe au gauche du monte-charge, dégagement gauche/gauche, au fond du dégagement et à gauche. Elle porte le n°477. Celle-ci est fermée par une porte à clairevoies et se trouve à l'état brut de maçonnerie. Elle mesure environ 4 m².





MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont inoccupés.

SYNDIC

Cabinet IMMO 2 M, 2 Avenue Louis BOZZO, 83000 TOULON

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été communiquée.

Les provisions pour charges sont de 538,92 € 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

LOT N°477 – APPARTEMENT

- COULOIR DE DÉGAGEMENT	10.10 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET	1.154 m ²
- SALLE DE BAINS	5.75 m ²
- CHAMBRE N°1	9.30 m ²
- CHAMBRE N°2	9.50 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	26.50 M ²
- CUISINE	9.55 m ²

TOTAL.....71.85 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.

2

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 des quartiers Est de Toulon à proximité de l'autoroute et de son échangeur du Tombadou.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur et d'un monte charge.

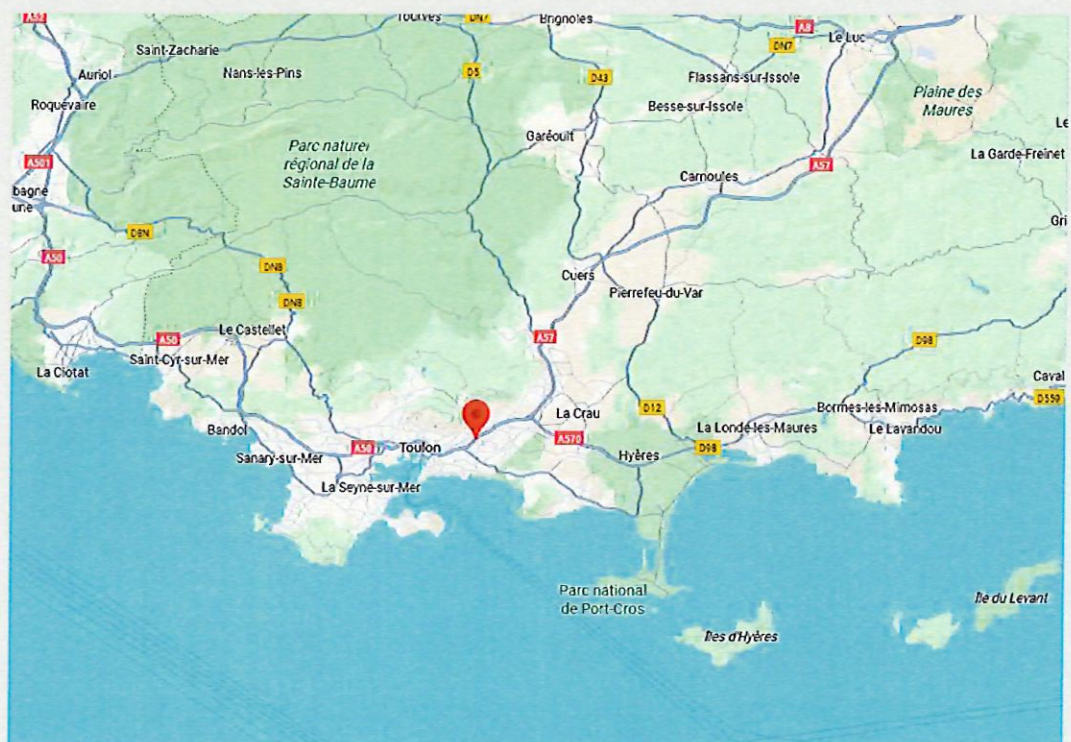
Un gardien est présent dans la résidence.

Le stationnement est possible à proximité de l'immeuble.

Le quartier est bien desservi par les transports en communs1.

L'accès autoroutier est immédiat.

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

2

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 mes opérations préliminaires.

Ayant terminé mes opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui m'était confiée, je me suis retirés.

Et, de retour à l'Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :

