

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

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 123-235 RUE LEON BOURGEOIS
CONTRE Abdourhamane NDIAYE
NOS REF : 196267 / 16-24-10-02986

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

ET LE : TROIS FÉVRIER

A LA REQUETE DU :

Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 123 – 135 RUE LEON BOURGEOIS, 83100 TOULON, pris en la personne de son syndic en exercice, SANARY IMMO GEST, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.700 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 494 068 521, dont le siège social est sis 246 Avenue de l'Europe Unie, 83110 SANARY SUR MER.

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 09 heures, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR) – 123 Rue Léon Bourgeois, Bâtiment A.

ASSISTE DE :

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



AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu, selon la procédure accélérée au fond, par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 8 juillet 2022 (RG 22/00661), devenu définitif suivant certificat de non-opposition délivré le 15 septembre 2022 et certificat de non-pourvoi délivré le 25 octobre 2022.
- Un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires du 14 mars 2024.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Monsieur Abdourhamane NDIAYE
né le 23 juin 1979 à ZIGUINCHOR (SENEGAL),
et à la lecture de l'acte d'acquisition : de nationalité française,
divorcé de Madame Bérangère QUAIX,
suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Nice (06)
en date du 18 octobre 2016,
non remarié et non partenaire d'un pacte civil de solidarité,
domicilié actuellement 101 Boulevard de l'Ariane, 06300 NICE

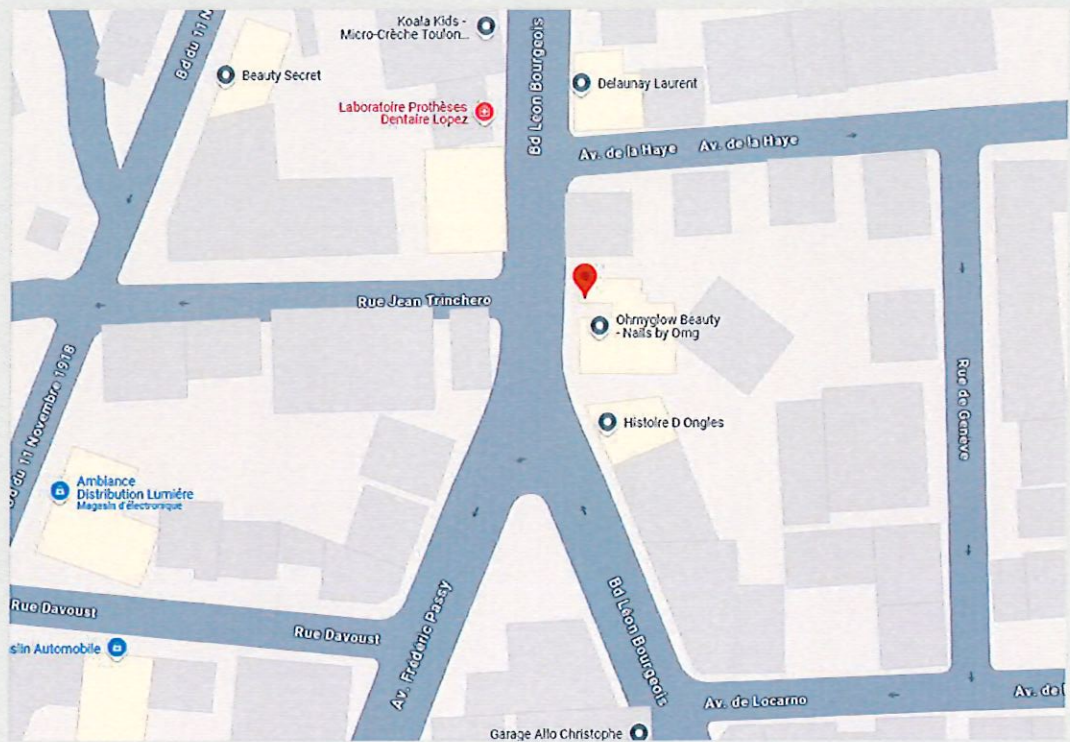
DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de TOULON (83100), 123 Rue Léon Bourgeois, Bâtiment A, cadastré au sein de la commune Section CE n°256, pour une contenance de 05a 06ca, soit 506 m², à savoir :

- Le **LOT de copropriété n°4** consistant en un appartement situé au 1^{er} étage du bâtiment, côté boulevard.

PLANS



2



2



2

DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un lot de copropriété, lot n°4, soit un appartement situé au premier étage d'un immeuble qui en compte 3 sur rez-de-chaussée.

L'immeuble est ancien, de centre-ville.

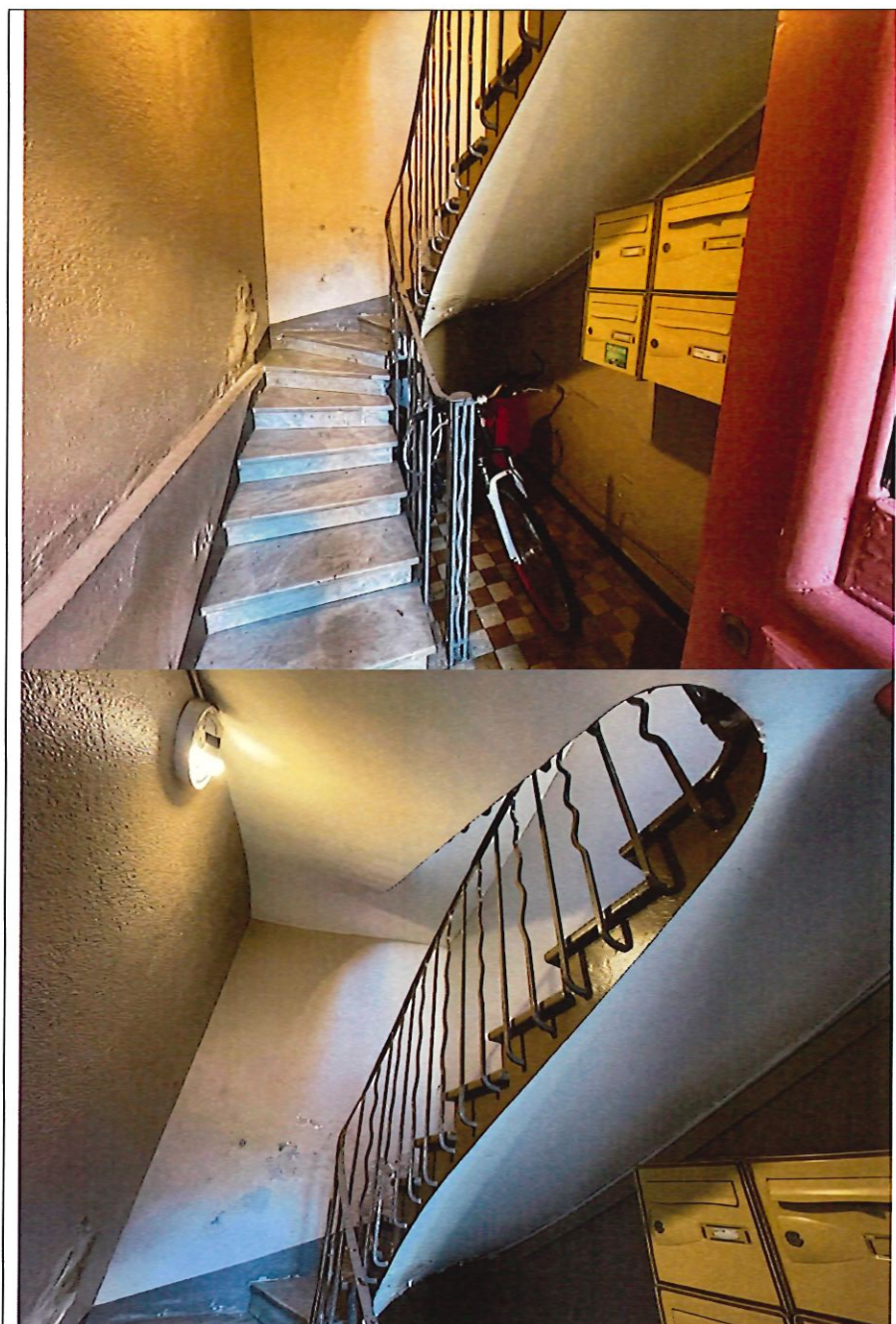
Il est dépourvu d'ascenseur.

L'accès se fait par un petit corridor accessible depuis la rue.





12



LOT N°4 – APPARTEMENT

L'appartement se situe au 1^{er} étage porte palière de droite d'un immeuble ancien sans ascenseur.

Il est de type T2 et se compose de :

- Une pièce principale
- Une chambre
- Une cuisine indépendante
- Une salle de bain

Les menuiseries sont en bois et à simple vitrage.

Le chauffage est électrique individuel par convecteurs.

L'eau chaude est produite par une chaudière à gaz laquelle est ancienne.

L'accès s'effectue par une porte palière en bois à panneaux équipée d'une serrure centrale, d'un verrou haut et d'un verrou bas donnant immédiatement sur le couloir dégagement.



COULOIR DÉGAGEMENT – 7.84 m² :

Il s'agit d'une pièce en L et aveugle distribuant l'entier appartement.

Le sol est composé de carreaux granito marbre, comme les plinthes.

Les murs sont enduits d'une peinture crépie et de peinture en plafond.

Présence dans la pièce de deux grands placards de rangement muraux, le tableau électrique et l'interphone.





PIECE PRINCIPALE – 10.56 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible sans porte de communication.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, deux carreaux de vitre simple vitrage et une imposte fixe en partie haute. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois avec persiennes.

Le sol est composé de carreaux granito marbre comme les plinthes.

Les murs sont enduits d'une peinture talochée.

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

Présence dans cette pièce d'un convecteur électrique et d'une cheminée condamnée.





2

CHAMBRE – 9.75 m² :

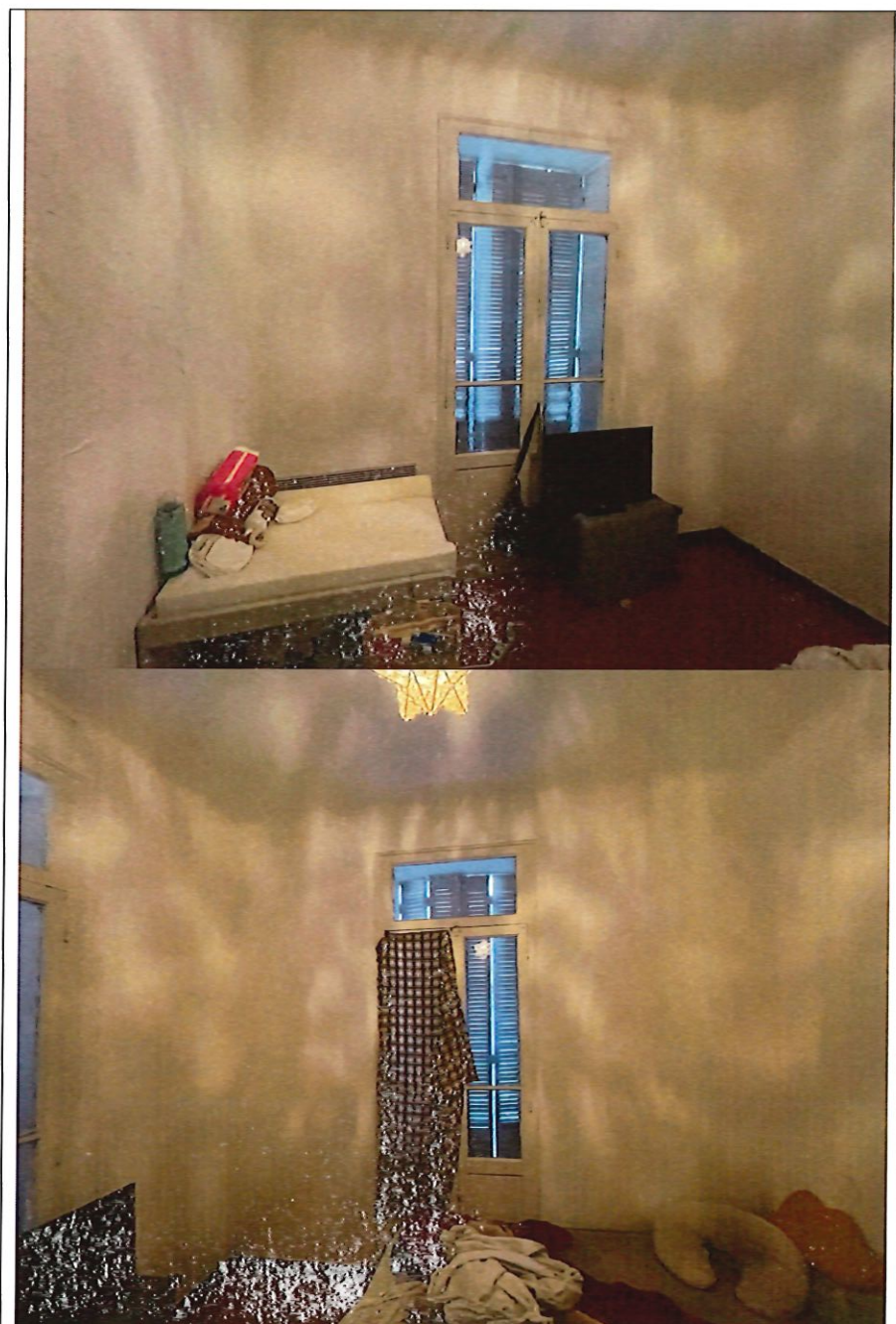
Cette pièce est accessible par une porte de communication en bois à panneau.

Cette pièce est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage et imposte fixe et à l'Ouest au moyen du même dispositif.

Le sol est composé de carreaux de tommettes anciens. Les plinthes sont en carreaux de carrelage. Les murs sont enduits d'une peinture talochée.

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

Nous trouvons dans cette pièce un convecteur électrique.



SALLE DE BAIN – 4.32 M² :

Cette pièce est accessible par une porte de communication en bois à panneau.

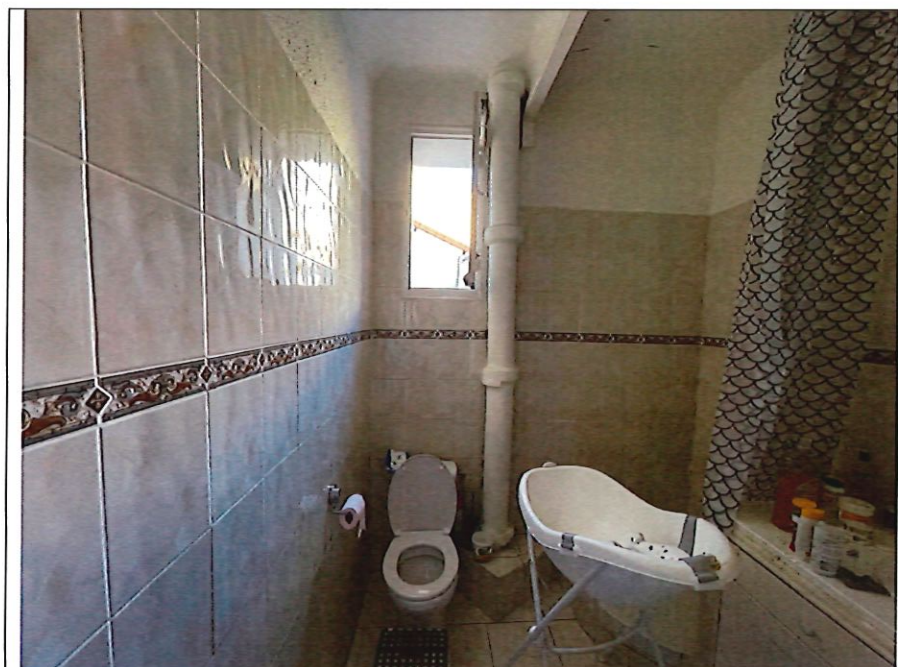
Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre, menuiserie' en bois, un carreau de vitre simple vitrage.

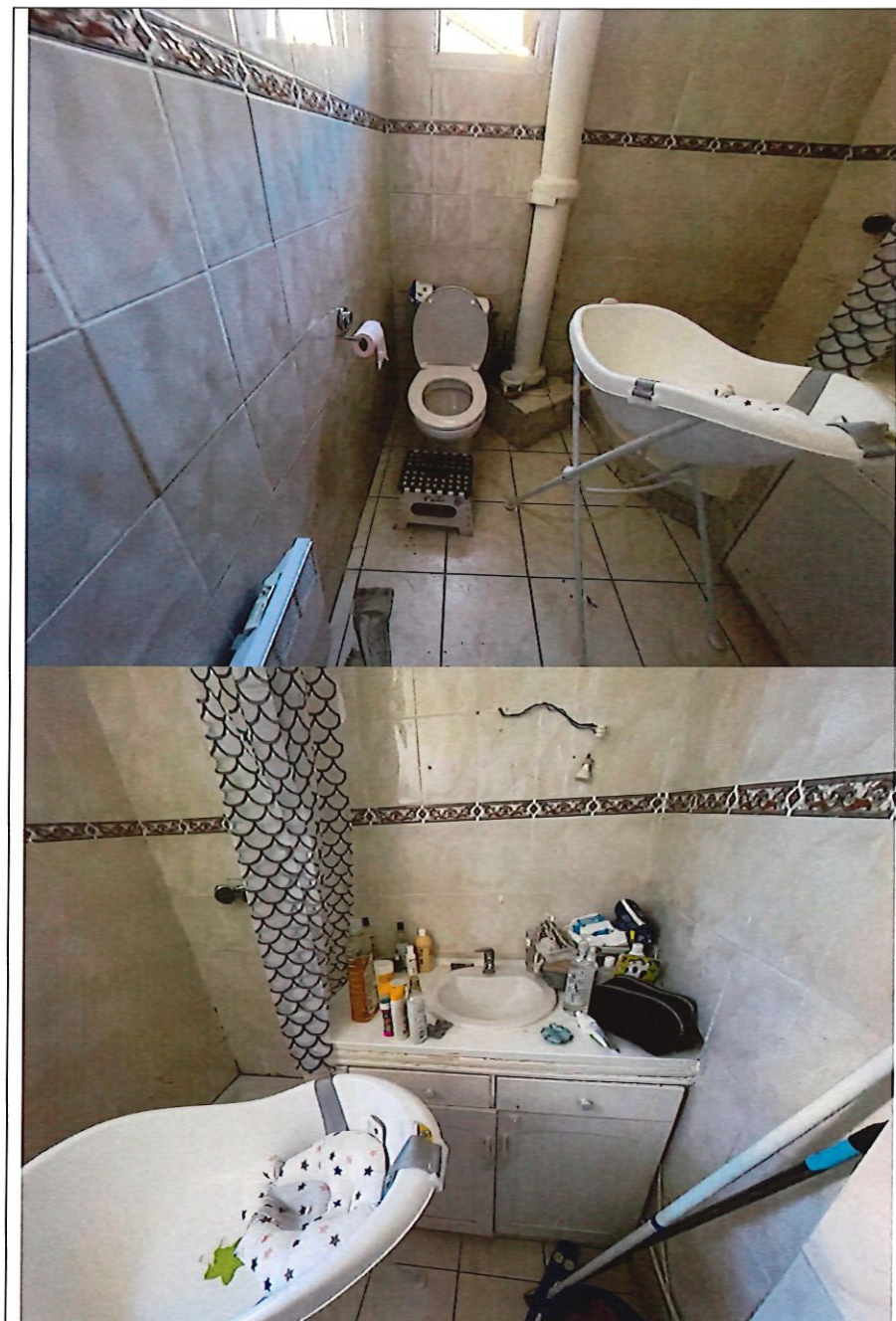
Le sol est composé de carreaux de carrelage, comme les murs, et ce jusqu'à la hauteur d'environ 2,10 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

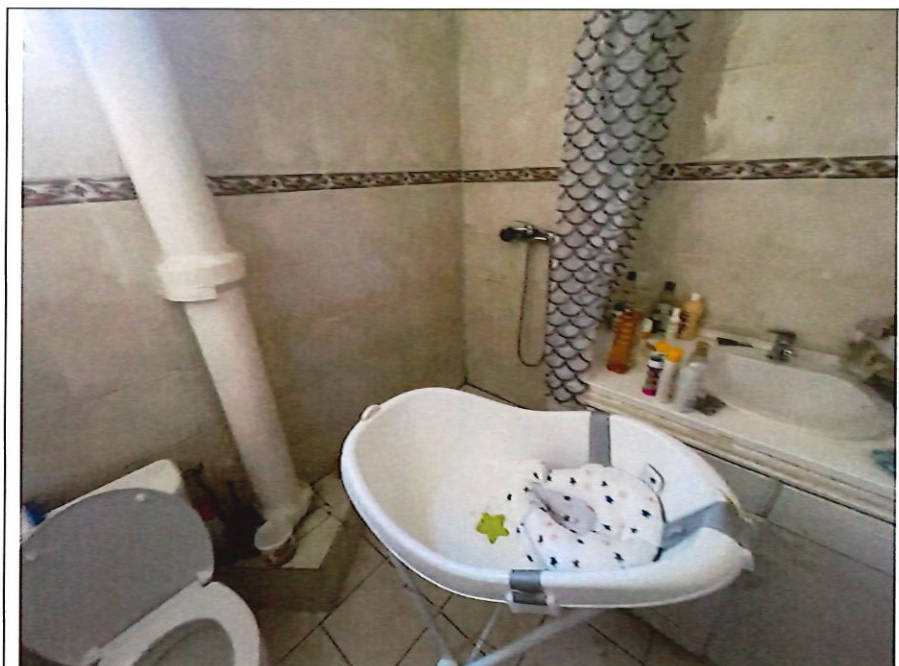
Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide
- Un bac receveur douche.





2



CUISINE – 13.39 m² :

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

Cette pièce est double en enfilade. La première pièce dédiée à la cuisine est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à un battant, trois carreaux de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à la hauteur d'environ 1,70 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :

- Un plan de travail surélevé sur jambages maçonnés, avec un évier double bac et les alimentations et évacuations pour électroménagers.
- Une chaudière gaz ancienne.

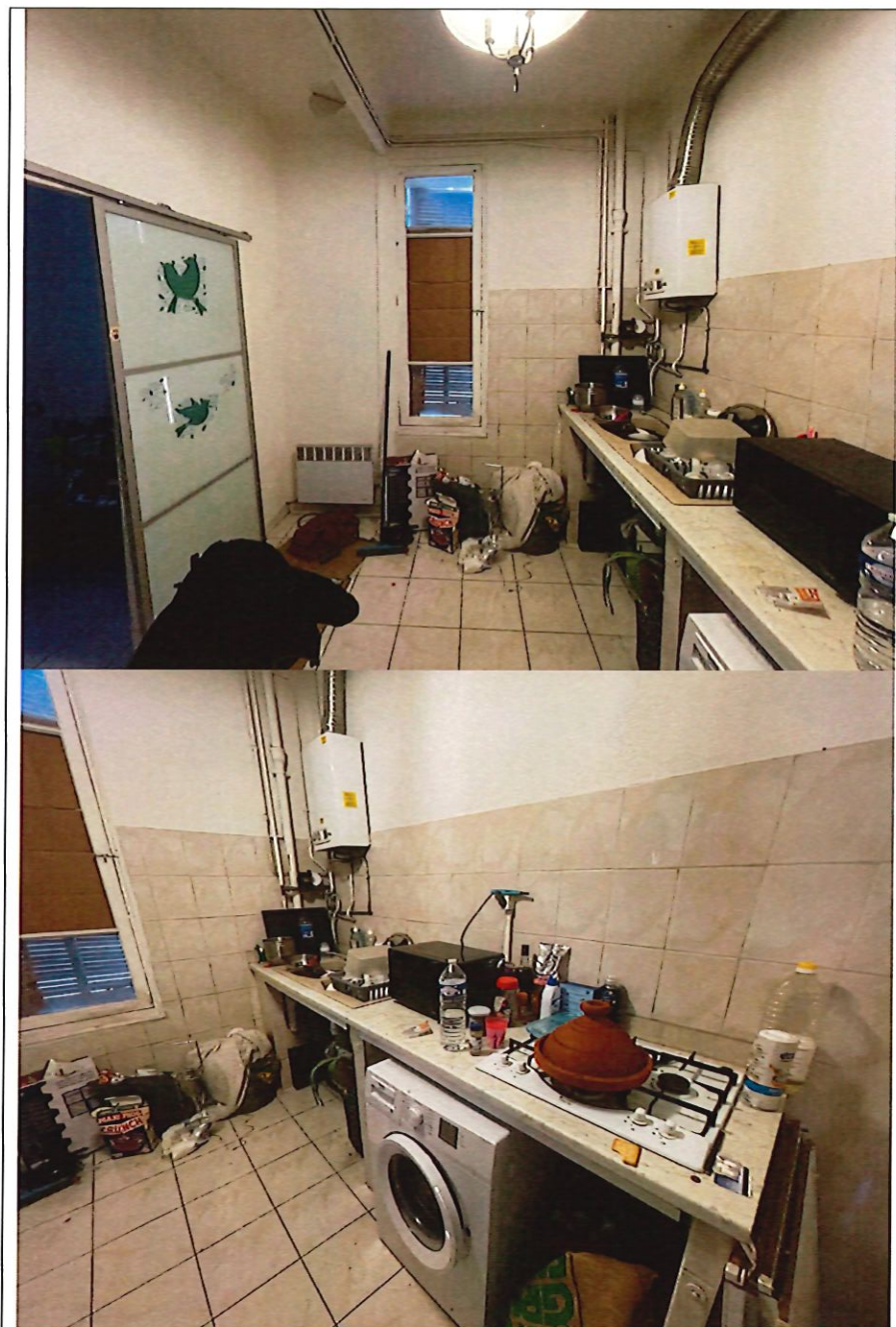
Présence dans la pièce d'un convecteur de chauffage électrique.

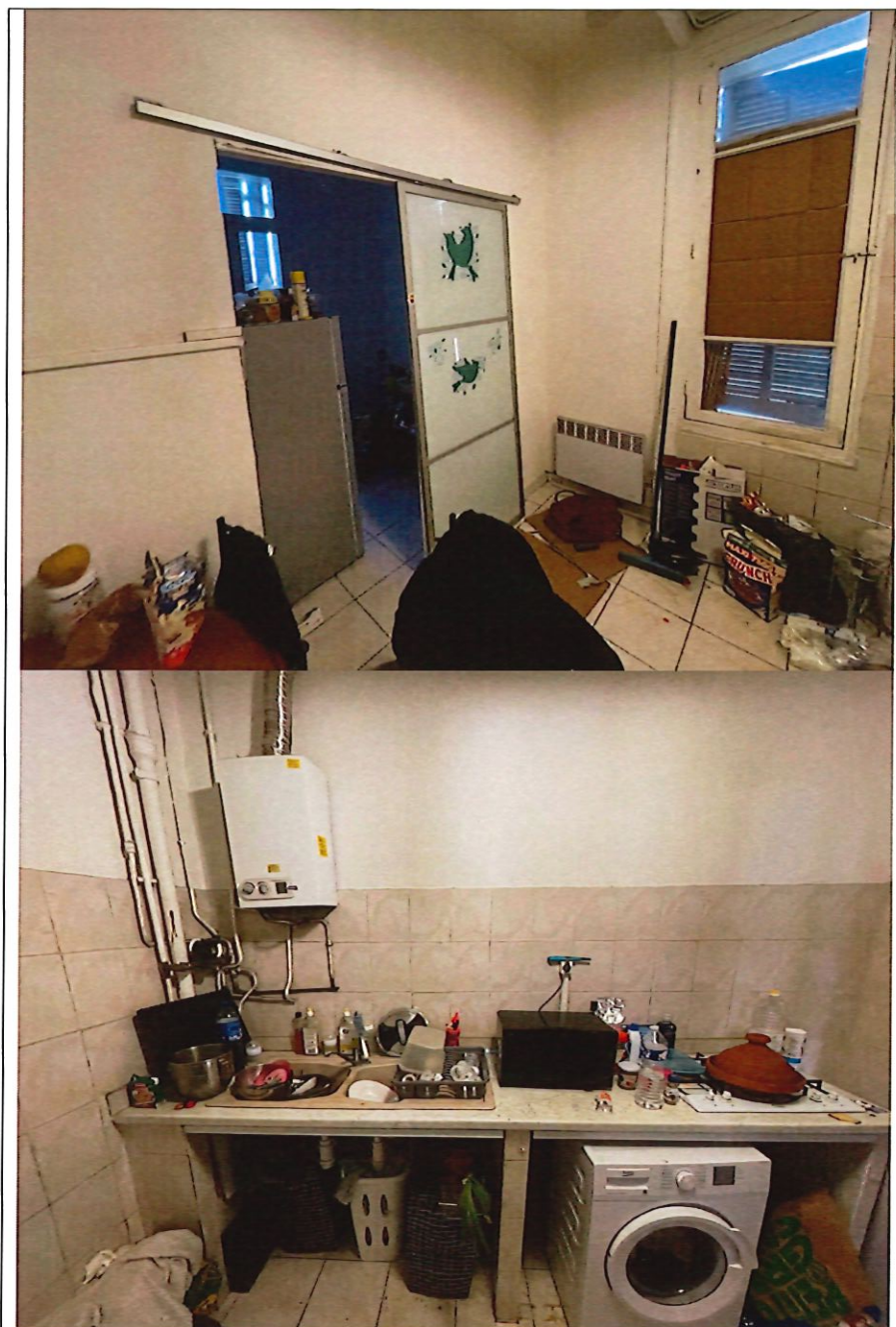
Par une porte coulissante nous accédons à la réserve.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage et une imposte fixe. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes. Les murs sont enduits d'une peinture crépie.

Le plafond est enduit d'une peinture de couleur blanche. Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.





2



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par Madame BENTASSIL et ses enfants en vertu d'un bail d'habitation non meublé en date de 2018 selon les déclarations de la locataire moyennant un loyer de 600 € par mois outre 50€ de provision pour charges.

SYNDIC

SANARY IMMO GEST, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.700 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 494 068 521, dont le siège social est sis 246 Avenue de l'Europe Unie, 83110 SANARY SUR MER.

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière au titre de l'année 2023 est de 779 €.

Les provisions pour charges au titre du 3^{ème} trimestre 2024 sont de 138,83 € + 6,52 € au titre de la loi 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

LOT N°4 : APPARTEMENT

- COULOIR DEGAGEMENT7.84 m²
- PIECE PRINCIPALE.....10.56 m²
- CHAMBRE9.75 m²
- SALLE DE BAINS 4.32 m²
- CUISINE 13.39 m²

TOTAL.....45.86 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

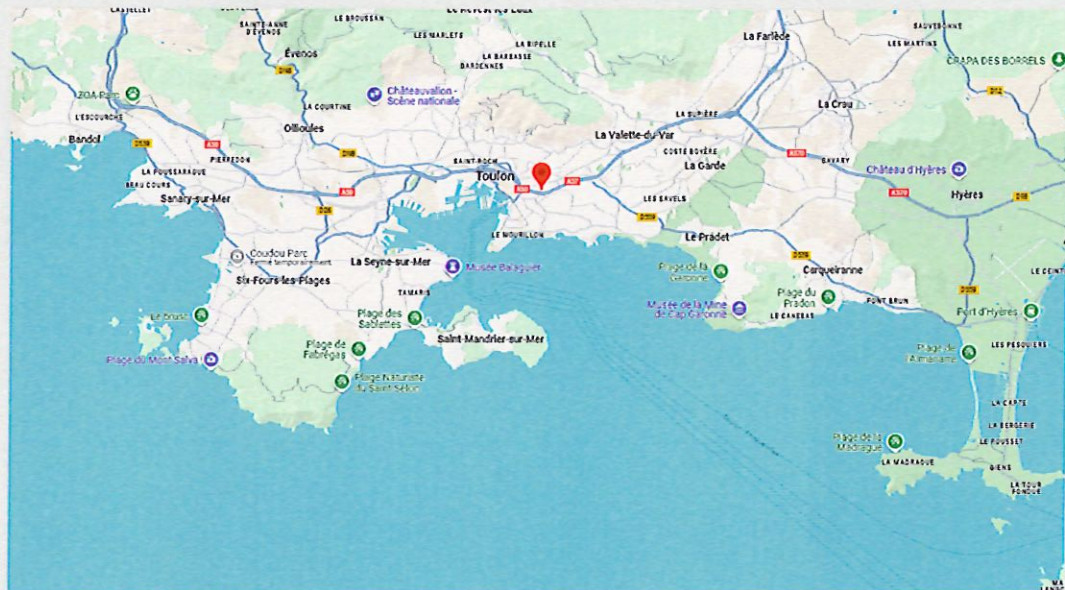
Le bien se situe dans un immeuble ancien des quartiers Est de la ville, de Saint Jean du Var.

Des commerces et commodités sont proches.

Les accès autoroutiers le sont aussi.

Le stationnement est difficile dans le quartier.

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.

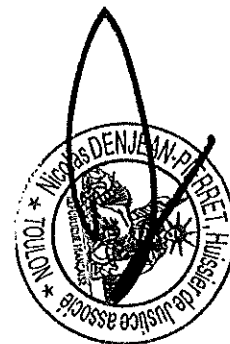
-----O-----

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

