

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 : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL
PROVENCE CÔTE D'AZUR
CONTRE : SLIMANI
NOS REF : 203216 / 10-25-06-03981

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

ET LE : QUINZE JUILLET

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 09 heures 30, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), Quartier du Pont du Las, 5 Cité Langevin, 26 Rue Sous-Marin, l'Eurydice.

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 :

- Un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 5 juillet 2023, définitif selon certificat de non-appel du 22 septembre 2023.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 10 octobre 2023 Volume 8304P04 V n°5974 faisant suite à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 24 janvier 2023 Volume 8304P04 2023 V n°713.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

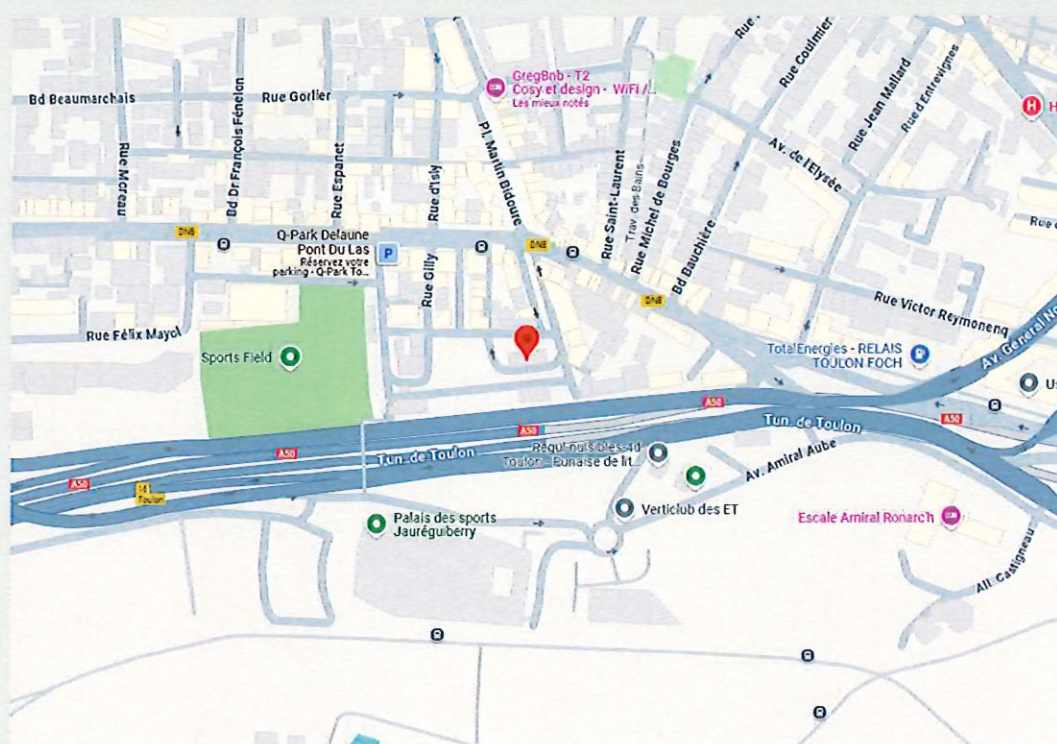
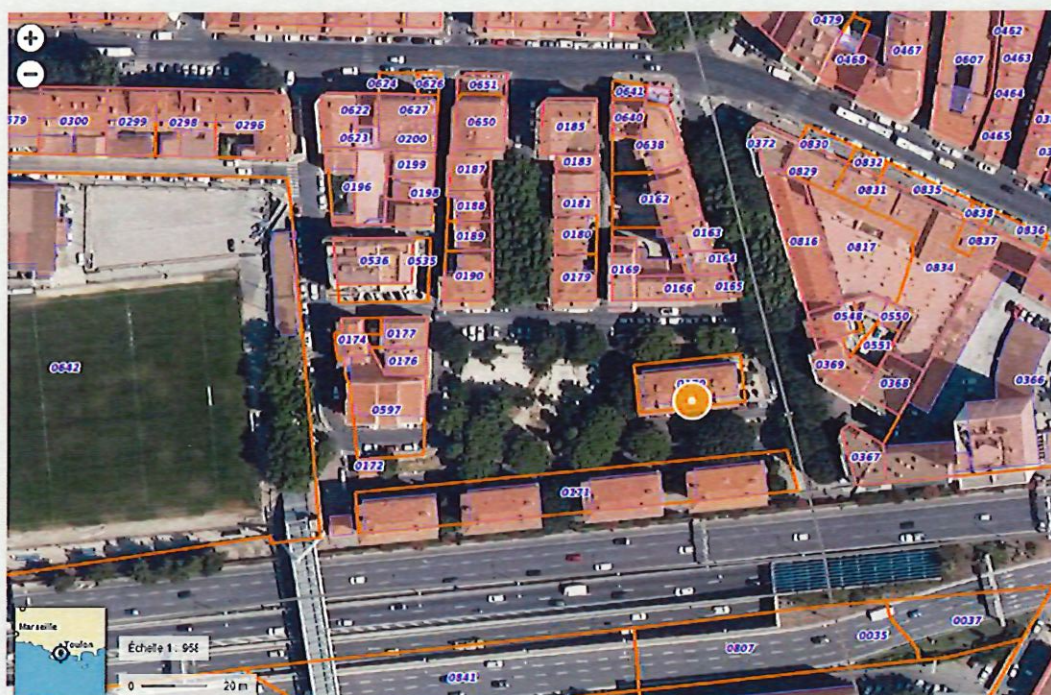
Monsieur Omar SLIMANI,
né le 15 juillet 1998 à TOULON (VAR),
de nationalité française,
célibataire,
demeurant 26 Rue Sous-Marin l'Eurydice, 83200 TOULON

D É S I G N A T I O N

Sur la Commune de TOULON (Var), Quartier du Pont du Las, 5 Cité Langevin, 26 Rue Sous-Marin l'Eurydice, sur la parcelle cadastrée Section CX n°170 pour une contenance de 04a 48ca le lot de copropriété n°9 : un appartement au 4^{ème} étage côté Est avec cave, box et combles.

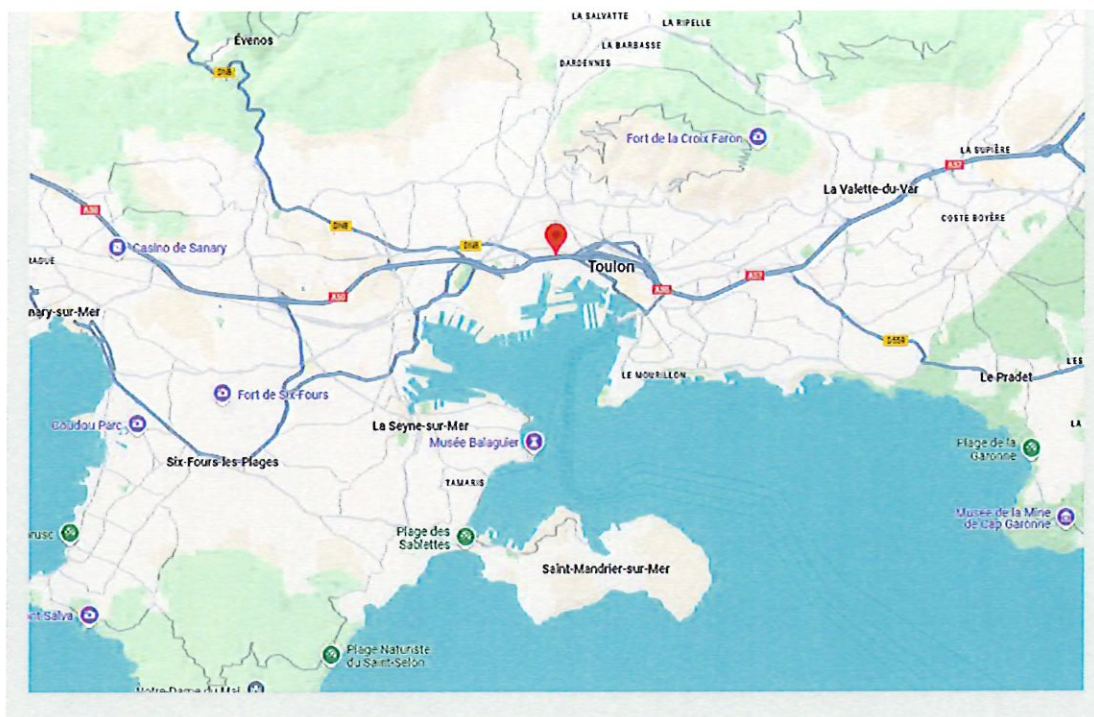


PLANS





2

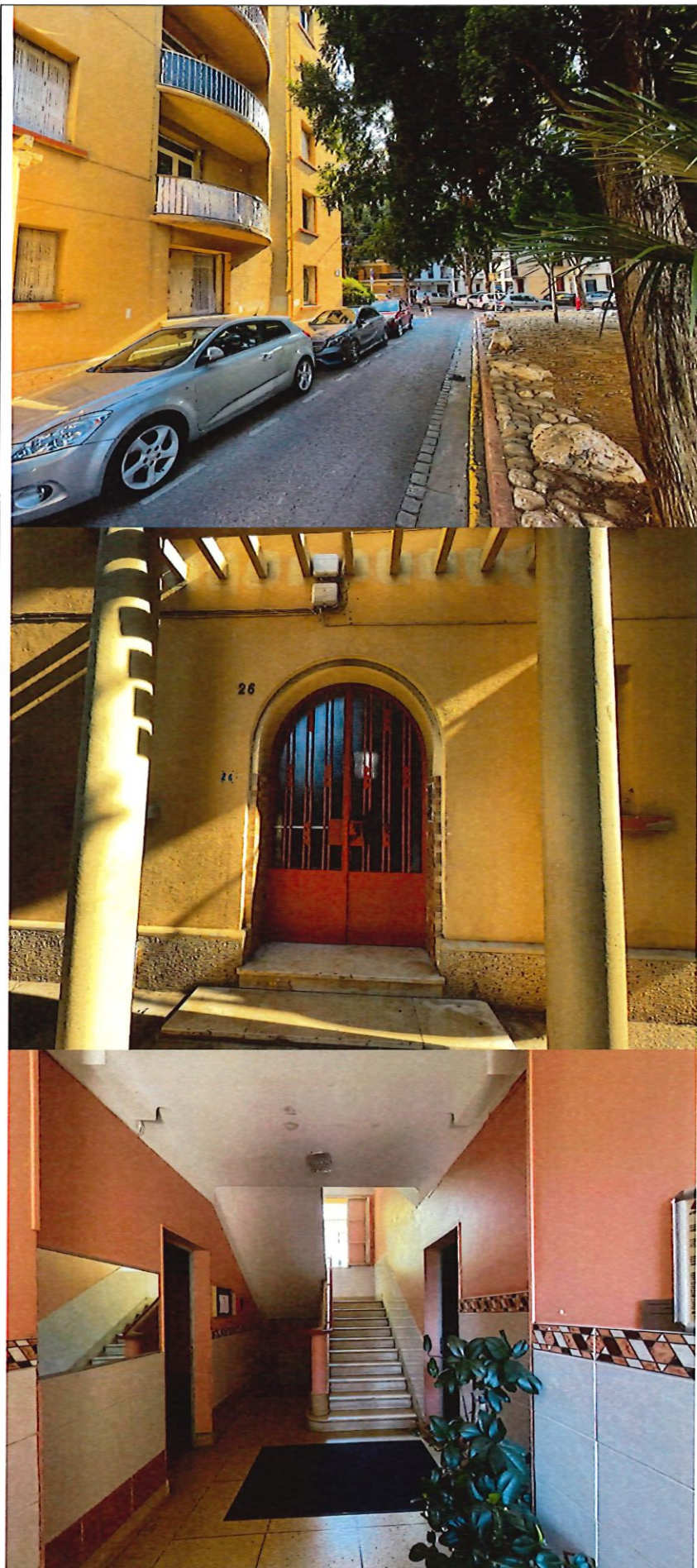


DESCRIPTION

Les biens consistent en un appartement, une cave, box et combles dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Cité Langevin », composé de plusieurs bâtiments et de plusieurs entrées pour certains bâtiments.

L'ensemble est bâti autour d'espaces verts, de stationnement et de voies de circulation.







APPARTEMENT

Le bien consiste en un appartement situé au 4^{ème} étage côté Est.

L'immeuble est élevé de cinq niveaux sur rez-de-chaussée et dispose de deux appartements par palier.

L'appartement est de type T4, il se compose de :

- Une pièce principale
- Trois chambres
- Une salle de bain
- Un vestibule d'entrée
- Un couloir de dégagement
- Un cellier avec local WC
- Un balcon et une loggia.

Le chauffage est électrique individuel. Une chaudière gaz et radiateurs à fluides équipent également l'appartement mais sont hors service.

Les menuiseries sont en simple et double vitrage.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

L'accès s'effectue par une porte palière en bois pourvue d'un dispositif blindé donnant immédiatement accès au vestibule d'entrée.



VESTIBULE D'ENTRÉE – 5.04 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de tommettes anciens.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond se compose de lambris de bois avec corniche décorative.

Présence dans la pièce d'un interphone, ainsi que d'un radiateur de chauffage à fluide.





Par une porte de communication creuse préformée en bois avec un oculus, nous accédons à un séchoir et local water-closet, les deux pièces étant communicantes.

SECHOIR / LOCAL WATER-CLOSET – 5.30 m² :

La pièce est rectangulaire, accessible par une porte de communication à panneaux en bois.

Elle dispose d'un accès à la coursive par une porte en bois avec deux oculus, simple vitrage.

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

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche, comme en plafond.

Le tableau électrique est présent dans la pièce.

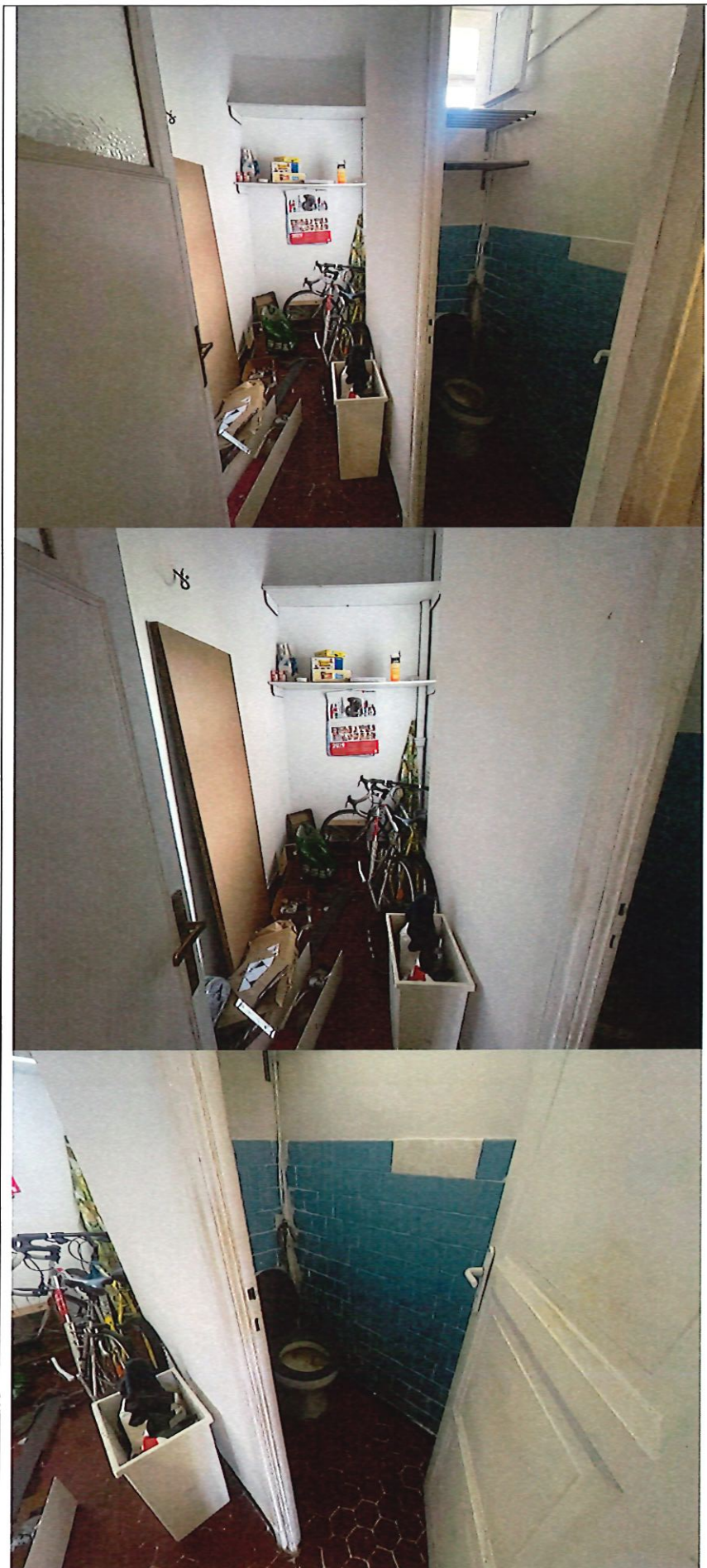
LOCAL WATER-CLOSET (1.15 M²) :

Nous accédons au local water-closet. Il s'agit d'une petite pièce cloisonnée, fermant par une porte de communication creuse préformée en bois. Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée sur la loggia par une petite fenêtre en bois, un carreau de vitre simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de toilettes.

Les murs et les plinthes sont composés de carreaux de carrelage, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,40 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence d'un W.C. à l'anglaise en faïence de couleur blanche.



2



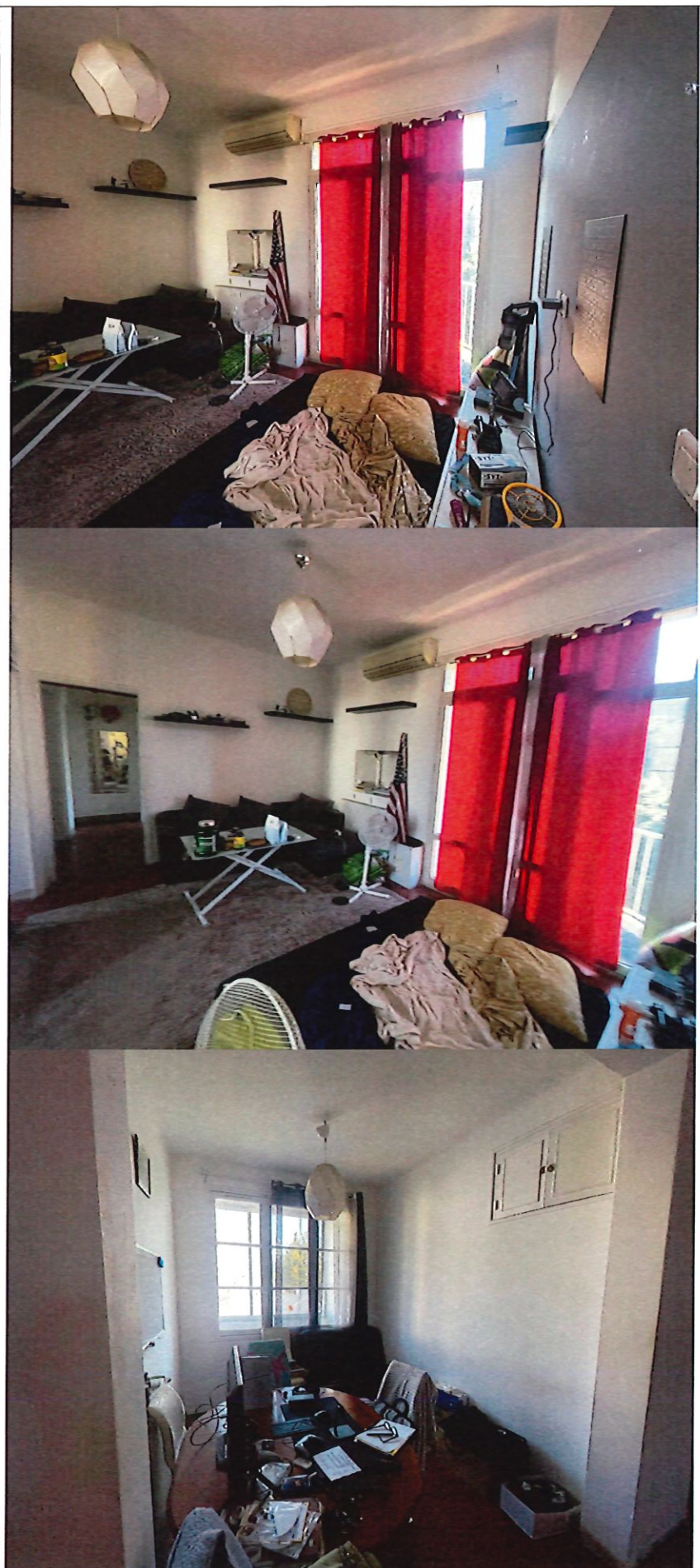
PIECE PRINCIPALE – 24.24 m² :

Il s'agit d'une pièce en L bénéficiant d'une double exposition au Nord sur la loggia, par des fenêtres à trois battants en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage et au Sud par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, donnant sur un balcon.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Nous trouvons dans cette pièce, outre un radiateur de chauffage, un module interne de climatisation.





17



CUISINE – 10.17 m² :

Cette pièce est accessible sans porte de communication.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire. Elle est exposée au Nord au moyen de deux fenêtres à deux battants, deux carreaux de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

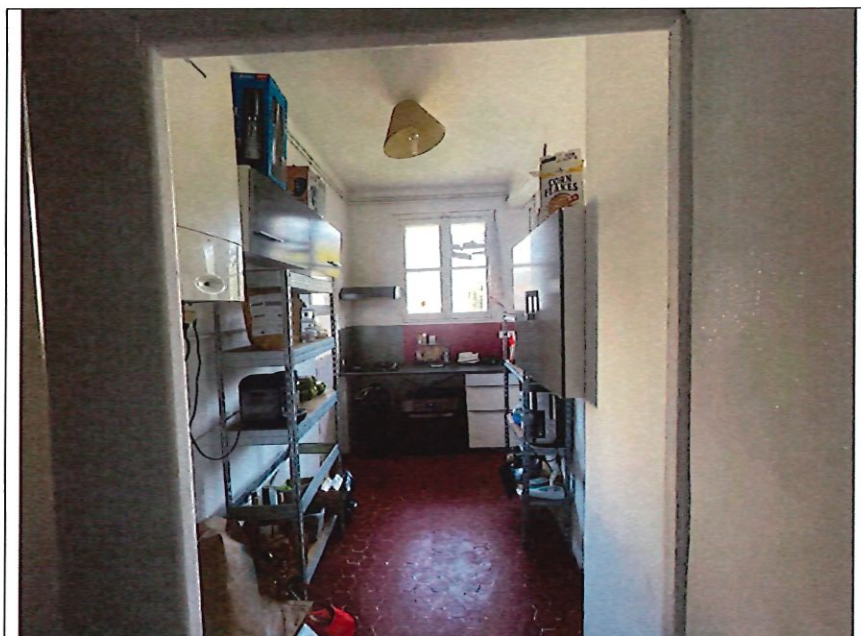
Le sol est composé de carreaux de tomates. Absence de plinthes ;

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements de la pièce :

- Alimentations et évacuations pour électroménager.
- Des meubles bas de cuisine en stratifié anciens.
- Une chaudière gaz, laquelle est ancienne, sous réserve de son fonctionnement.

Depuis cette pièce nous accédons à la loggia.







DÉGAGEMENT AUX PIECES DE NUIT – 2.72 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de tomates. Absence de plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

SALLE DE BAINS – 4.58 m² :

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

Elle est exposée Nord au moyen de deux fenêtres simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de tomates. Absence de plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Présence de carreaux de carreaux de carrelage autour de l'espace bain, lequel est composé d'une baignoire en fonte ancienne en mauvais état.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple, mitigeur eau chaude/eau froide.
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers.





CHAMBRE N°1 – 14.84 m² :

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

Elle est aérée et éclairée par deux fenêtres à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, l'une au Nord et l'autre à l'Est. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un placard de rangement mural,
- Un radiateur de chauffage à fluide.





CHAMBRE N°2 - :

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

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Elle est aérée et éclairée par une fenêtre à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Equipements :

- Des placards de rangement muraux,
- Un radiateur de chauffage à fluide.







CHAMBRE N°3 – 11.17 m² :

Elle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois avec un oculus.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

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

Equipements :

- Un placard de rangement mural,
- Un radiateur de chauffage à fluide.

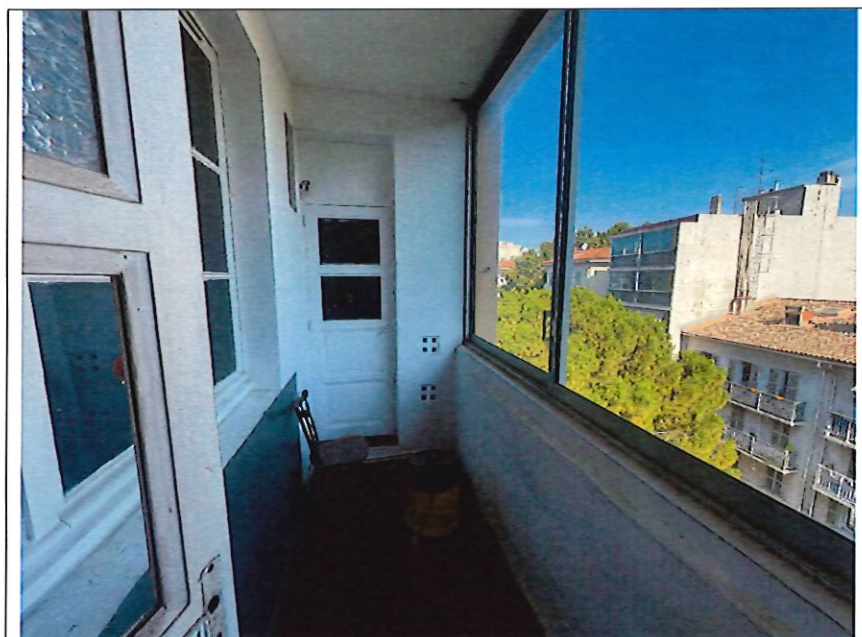




LOGGIA :

Elle est accessible depuis la cuisine comme depuis le cellier. Elle est fermée par une fenêtre à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, simple vitrage, donnant une vue sur la partie Nord et les collines toulonnaises.

Elle mesure 3.83 m²



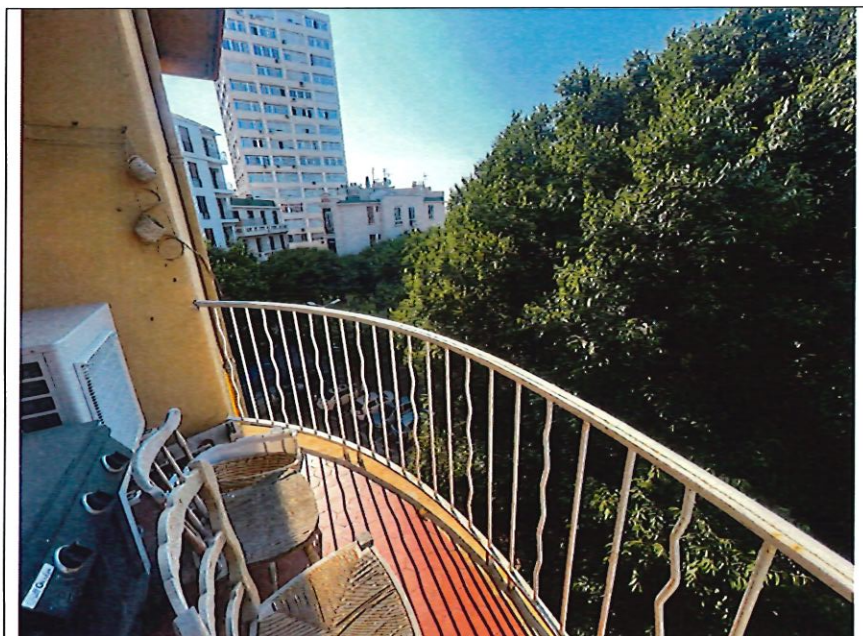


BALCON SUD :

Ce balcon en quart de cercle dispose d'un garde-corps en ferronnerie. Son sol est composé de carreaux de tomates.

Le tout donne une vue sur les espaces verts voisins et la voie rapide.

Il mesure 4.62 m².





CAVE, BOC ET COMBLES

Ils n'ont pu être localisés.

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

SYNDIC

SYNDIC BENEVOLE : Madame ARBOGAST Antoinette, 26 rue sous-marin L'Eurydice
83200 TOULON

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière qui nous a été déclaré est de 1300 €

Le montant des provisions pour charges qui nous a été déclaré est d'environ entre 500 € et 700 € par semestre.

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	5.04 m ²
- SECHOIR / LOCAL WATER-CLOSET.....	5.30 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	24.24 m ²
- CUISINE.....	10.17 m ²
- DÉGAGEMENT	2.72 m ²
- SALLE DE BAINS	4.58 m ²
- CHAMBRE N°1	14.84 m ²
- CHAMBRE N°2	16.49 m ²
- CHAMBRE N°3	11.17 m ²
TOTAL.....	94.55 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.

La cité Langevin se situe à l'entrée du quartier du Pont du Las, quartier Ouest de Toulon.

Le centre ville de Toulon est à quelques minutes.

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.

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON / Chemin de Font Seraine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
 CONSTAT DU 15.07.2025 – AFFAIRE : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR
 C/ SLIMANI
 DOSSIER : N° : 203216 / 10-25-06-03981]
 Page 32 sur 33

2

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.

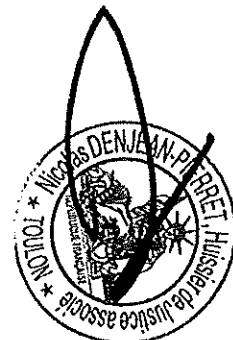
-----380-----

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 :



2