

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 PLACER
CONTRE : AD INVEST
NOS REF : 203657 / 16-25-07-04309

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

ET LE : DIX-NEUF AOÛT

A LA REQUÊTE DU :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ LE PLACER, sis 54 - 72 Avenue Benoît Malon – 83100 TOULON pris en son syndic en exercice, la société ROYAL IMMO, Société par actions simplifiée au capital de 7.600 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n°484 957 766, dont le siège social est sis LES ESPALUNS III – Rue Berthelot – 83160 LA VALETTE DU VAR, pris en la personne de son représentant légal en exercice, demeurant de droit audit siège social.

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 11 heures 00, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), 72 Avenue Benoît Malon.

ASSISTÉ DE :

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

2

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un jugement rendu, selon la procédure accélérée au fond, par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 3 mai 2022 (RG n°22/00188), devenu définitif suivant certificat de non-pourvoi en date du 13 septembre 2024.
- D'un jugement rendu, selon la procédure accélérée au fond, par le Tribunal judiciaire de Toulon, en date du 21 novembre 2023 (RG n°23/01315), devenu définitif suivant certificat de non-pourvoi en date du 31 janvier 2024.

Garantis par une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire, en cours de publication, au Service de la Publicité Foncière de Toulon 2.

- Et d'un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires du 25 mars 2024.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

La SCI AD INVEST,
Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille
sous le n° SIREN 803 399 898,
dont le siège social est sis 16 Rue Jean Baptiste Reboul, 13010 MARSEILLE,

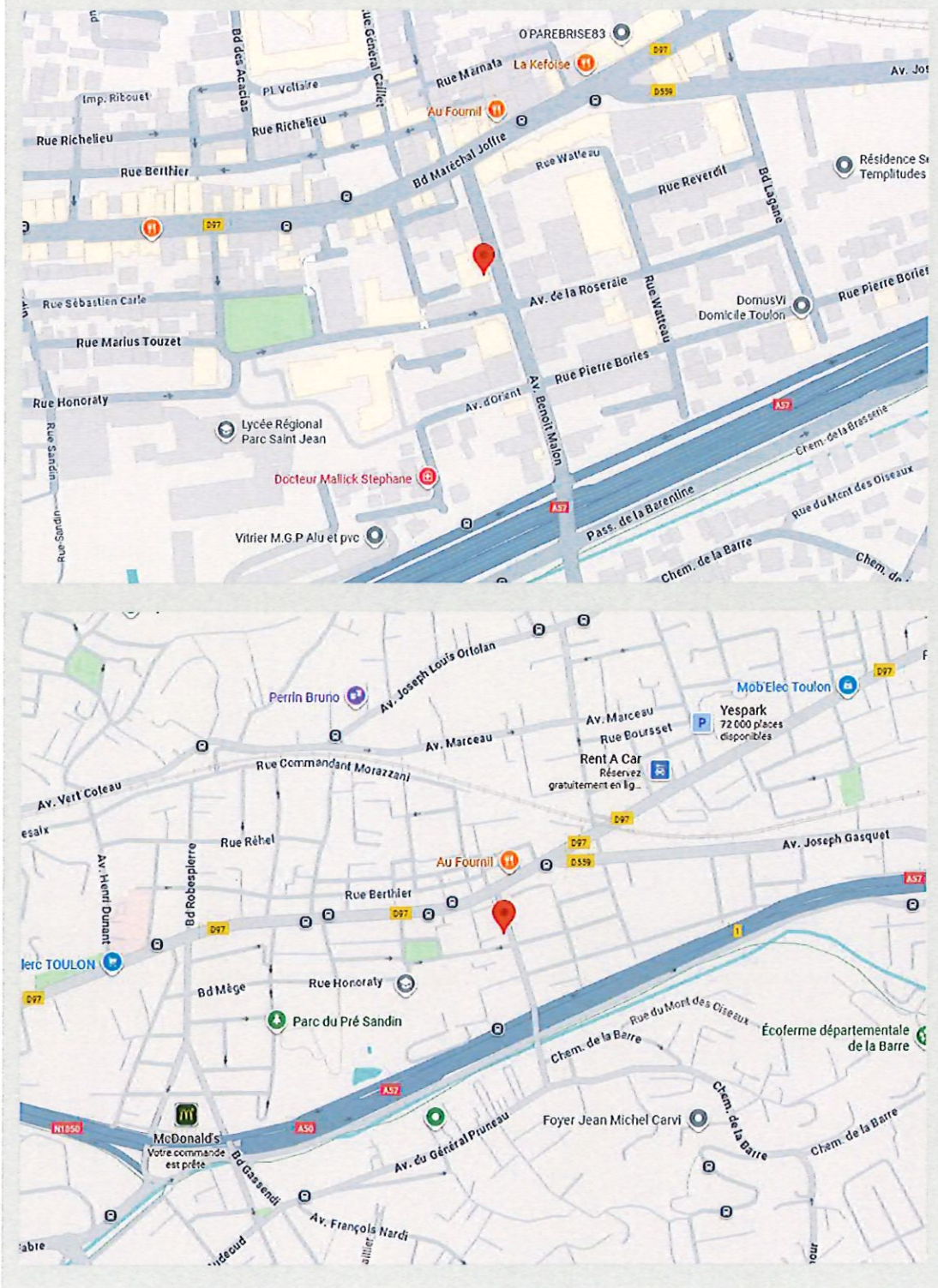
D É S I G N A T I O N

Dans un ensemble immobilier situé à TOULON (83200), 72 avenue Benoit Malon, « LE PLACER », figurant sur la parcelle d'assise cadastrée CE 463 pour une contenance de 7a 20ca, soit 720 m², les deux lots de copropriété suivants :

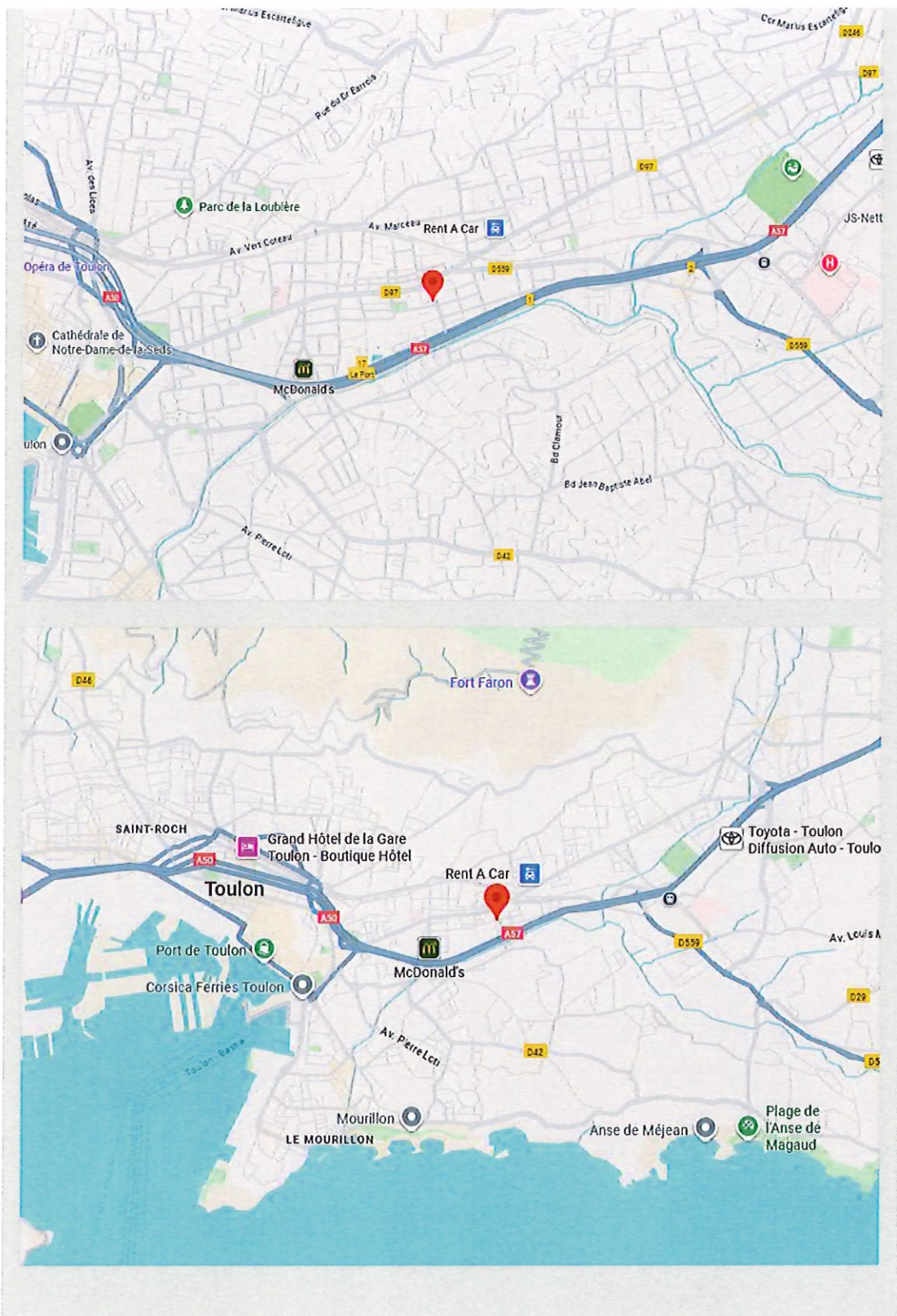
- Le lot n°115 consistant en un appartement situé au 6ème étage du bâtiment I (A),
- Le lot n°156 consistant en un cellier situé à l'étage attique de la totalité des bâtiments I et II.



PLANS



2



2

DESCRIPTION

Les biens se situent dans une résidence composée de deux entrées.





2



LOT N°115 – APPARTEMENT

L'appartement se situe au 6^{ème} étage, porte palière de droite, escalier gauche en sortant de l'ascenseur.

Cet appartement est de type T3.

Il se compose de :

Un vestibule d'entrée

Une pièce principale

Deux chambres

Une cuisine indépendante

Une salle de bain

Un WC indépendant

Un dégagement

Un balcon.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est collectif au gaz de ville, comme la production d'eau chaude

L'accès se fait par une porte blindée disposant d'une serrure de sécurité.



Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée distribuant l'entier appartement.

VESTIBULE D'ENTRÉE – 4.82 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, éclairée par les pièces adjacentes.

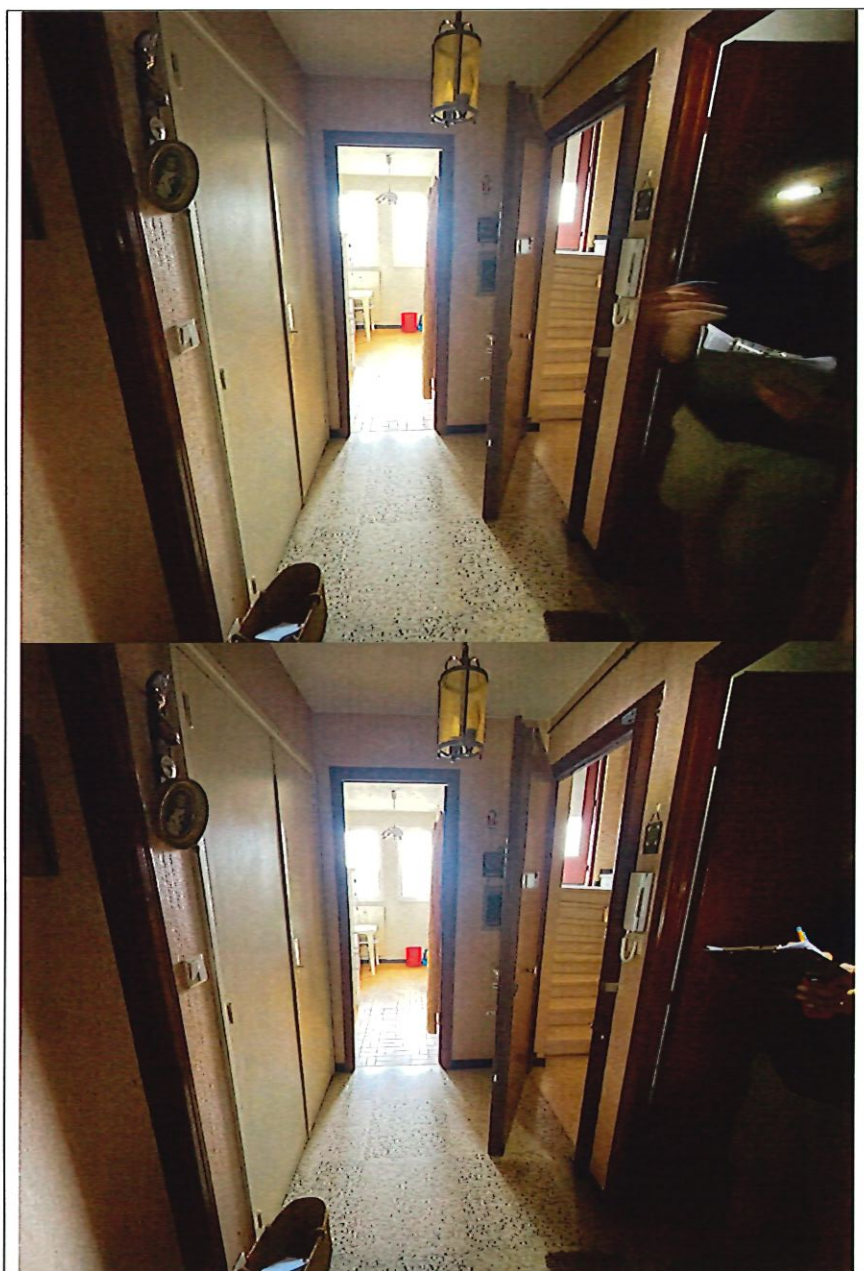
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de tapisserie.

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

Présence dans la pièce de :

- Un interphone,
- Un tableau électrique ancien,
- La centrale d'alarme.





Par une porte en bois verni, nous accédons au local water-closet.

LOCAL WATER-CLOSET – 1.25 m² :

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

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

Les murs sont enduits de peinture, et ce comme en plafond.

Equipements :

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



PIECE PRINCIPALE – 16.68 m² :

Cette pièce rectangulaire accessible sans porte de communication (laquelle a été retirée) est aérée et exposée à l'Est au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage ancien par vantail. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique. Le tout donne sur un balcon filant à l'Est.

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

Les murs sont habillés de tapisserie.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

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





2

COULOIR DE DÉGAGEMENT AUX PIÈCES DE NUIT – 2.93 m² :

Celui-ci est accessible par une porte de communication avec oculus.

Il s'agit d'une pièce en L et aveugle distribuant les pièces de nuit.

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

Les murs sont habillés de tapisserie.

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





CHAMBRE - BUREAU – 14.20 m² :

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

Elle est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage par vantail. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique. Cette ouverture donne sur le même balcon filant.

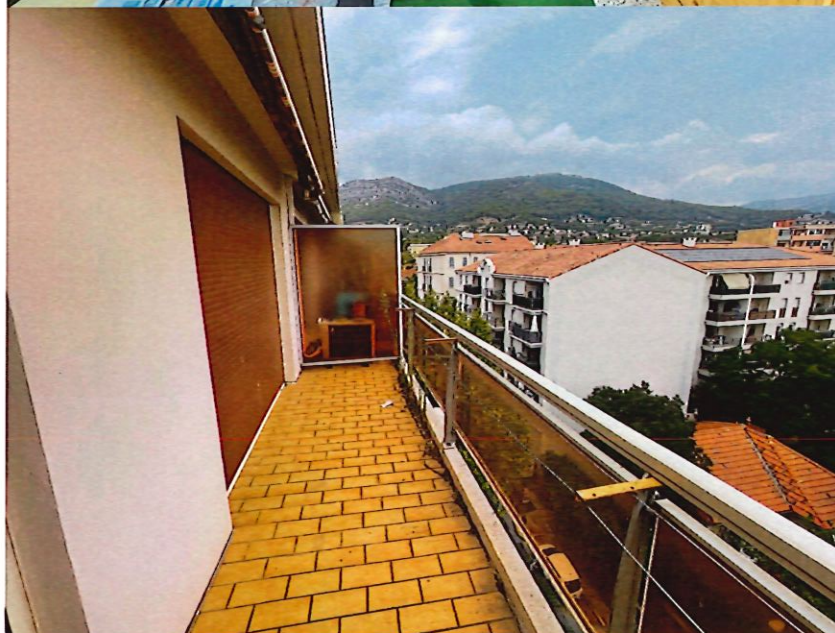
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés d'une tapisserie.

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

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





2



2

SALLE DE BAINS – 4.69 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 habillés de carreaux de carrelage, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,60. Pour le reste, ils sont enduits de peinture, et ce comme en plafond.

Equipements :

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

Présence dans la pièce d'un radiateur chauffe-serviette à fluide.





CHAMBRE 2 – 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 à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage par vantail. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

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

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





CUISINE – 7.14 m² :

Cette pièce est située immédiatement au droit de la porte d'entrée. Elle est accessible par une porte en bois verni avec oculus.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs autour des éléments de cuisine, et ce jusqu'à environ 1,50 m. Pour le reste, les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

La pièce est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen de deux fenêtres à un battant, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois pliants.

Equipements :

- Les alimentations et évacuations pour électroménagers,
- Un radiateur de chauffage à fluide,
- Un placard de rangement mural.







LOT N°156 – CELLIER

Celui-ci n'a pu être identifié, situé travée de couloir de gauche au sommet de l'escalier.



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est inoccupé.

SYNDIC

Société ROYAL IMMO, Société par actions simplifiée au capital de 7.600 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n°484 957 766, dont le siège social est sis LES ESPALUNS III – Rue Berthelot – 83160 LA VALETTE DU VAR

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été communiquée.

Les provisions pour charges sont, par trimestre, de :

Lot n° 115 (appartement) : 399,06 € (dont 25,94 € au titre du Fonds travaux ALUR)

Lot n° 156 (cave) : 1,83 €

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°115 - APPARTEMENT

- VESTIBULE D'ENTRÉE	4.82 m ²
- W.C.	1.25 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	16.68 m ²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT	2.93 m ²
- CHAMBRE	14.20 m ²
- SALLE DE BAINS	4.69 m ²
- CHAMBRE	11.68 m ²
- CUISINE	7.14 m ²
TOTAL.....	62.99 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.

ENVIRONNEMENT

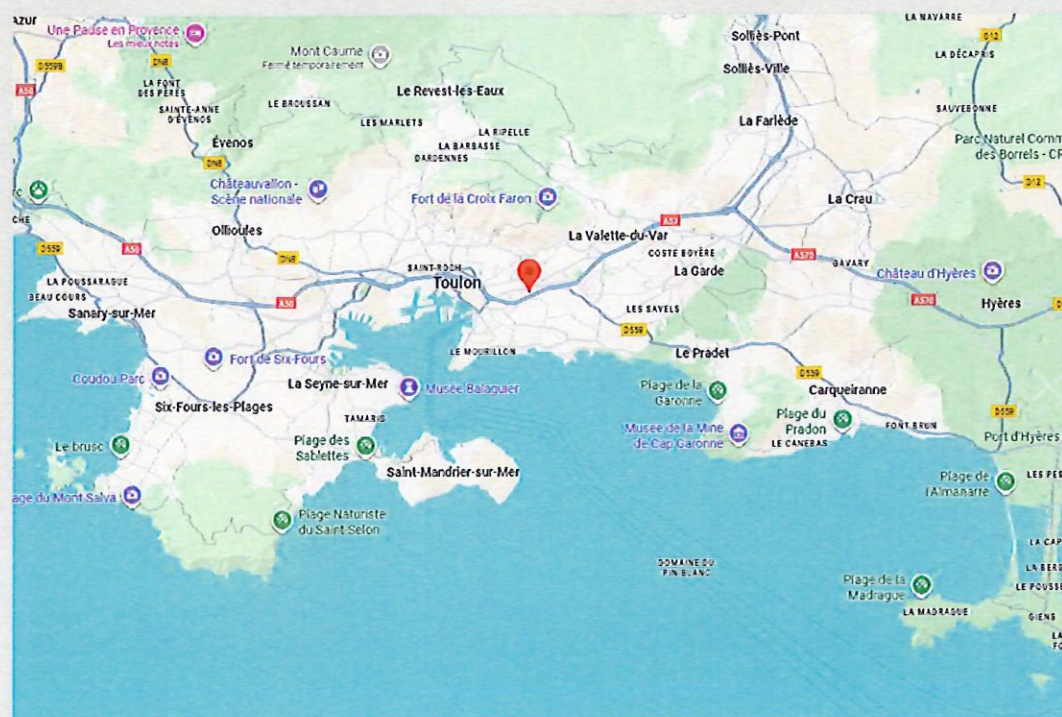
Les biens se situent dans une résidence ancienne mais entretenue du quartier Est de Toulon de Saint Jean du Var.

L'immeuble est pourvu d'un ascenseur.

Il y a deux appartements par palier.

Des commerces et commodités sont proches comme les transports en communs et l'accès autoroutier.

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.

2

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.

----------

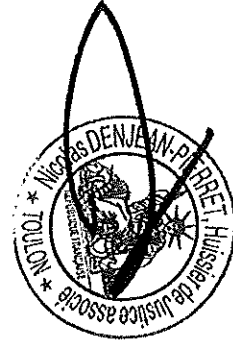
Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, j'ai clôturé mes opérations préliminaires.

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

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 :



2

