
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office 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 : Isabelle ARNOLD
CONTRE : Françoise ARNOLD
NOS REF : 211940 / 19-26-04-01900

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

ET LE : VINGT ET UN AVRIL

A LA REQUETE DE :

Madame Isabelle, Gilberte ARNOLD, née le 2 septembre 1965 à TOULON (83000), de nationalité française, demeurant et domiciliée 9 Boulevard Rabelais, 34000 MONTPELLIER.

Ayant pour avocat postulant **Maître Philippe BARBIER**, avocat au Barreau de Toulon, y demeurant 155 Avenue Vauban, 83000 TOULON, au cabinet duquel elle 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*

PROCEDANT 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 16 heures 00, sur le territoire de la commune de : LE BEAUSSET (Var), 1466 Chemin de Cambeiron.

ASSISTÉ DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie,
- Messieurs Philippe DEGLETAGNE et Guillaume BALLEYDIER, témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par la 1^{ère} Chambre Contentieux du Tribunal judiciaire de Toulon (RG n°23/05151) en date du 13 février 2025.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Madame Françoise, Andrée ARNOLD
née le 17 décembre 1960 à ALGER (ALGERIE),
de nationalité française,
demeurant 56 Rue des Vignoles, Bâtiment B, 75020 PARIS

Madame Isabelle, Gilberte ARNOLD
née le 2 septembre 1965 à TOULON (83000),
de nationalité française, demeurant
9 Boulevard Rabelais, 34000 MONTPELLIER.

2

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de LE BEAUSSET 83330, 1466 Chemin de Cambeiron, une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée :
 - Entrée,
 - Séjour avec cheminée, salle à manger,
 - Trois chambres,
 - Salle de bains,
 - Petite lingerie,
 - Cave.

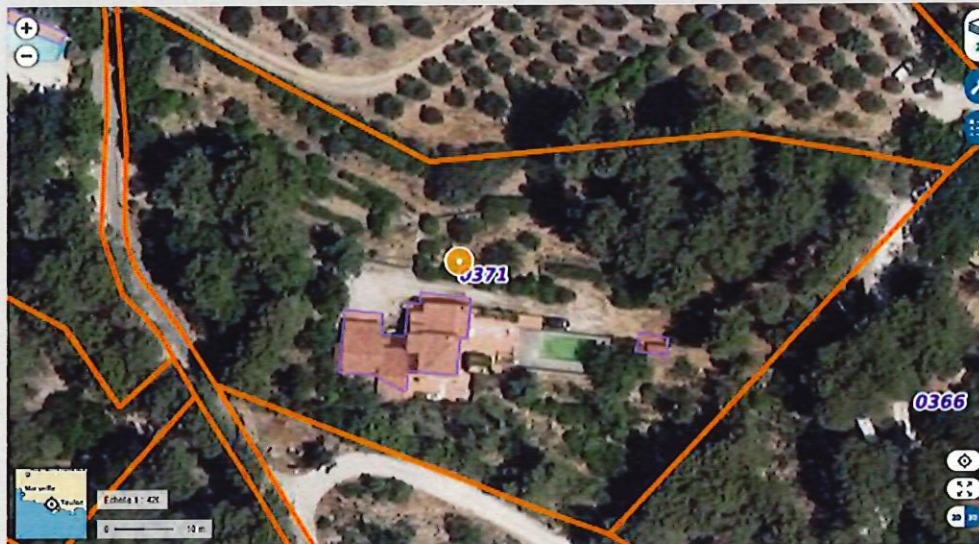
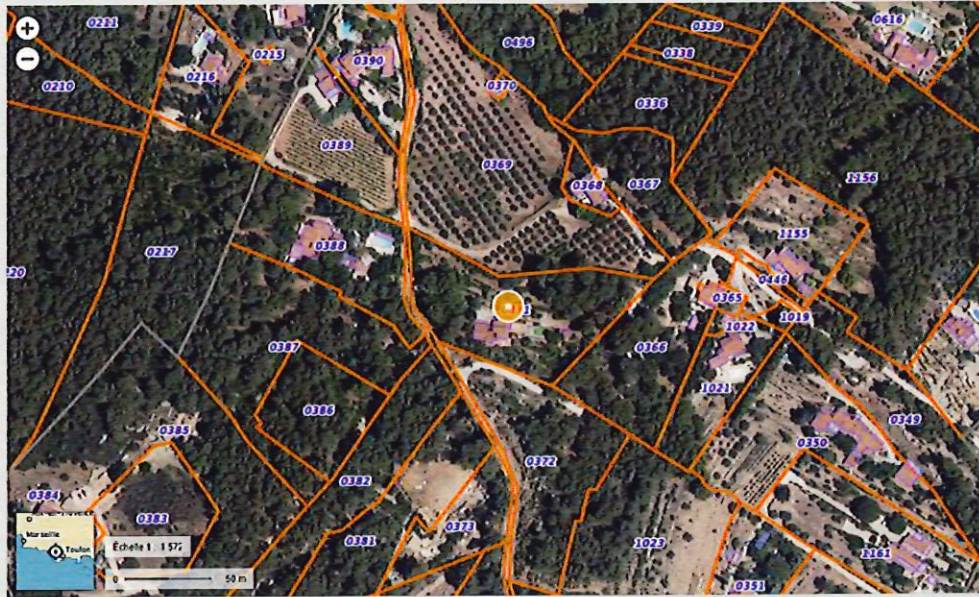
- Au 1^{er} étage par escalier intérieur :
 - Deux chambres,
 - Un local water-closet,
 - Une salle de bains.

- Un garage attenant à la maison.
- Une cuisine d'été,
- Une piscine et terrain attenant à usage de jardin d'agrément,
- Deux cabanons (dont un non cadastré).

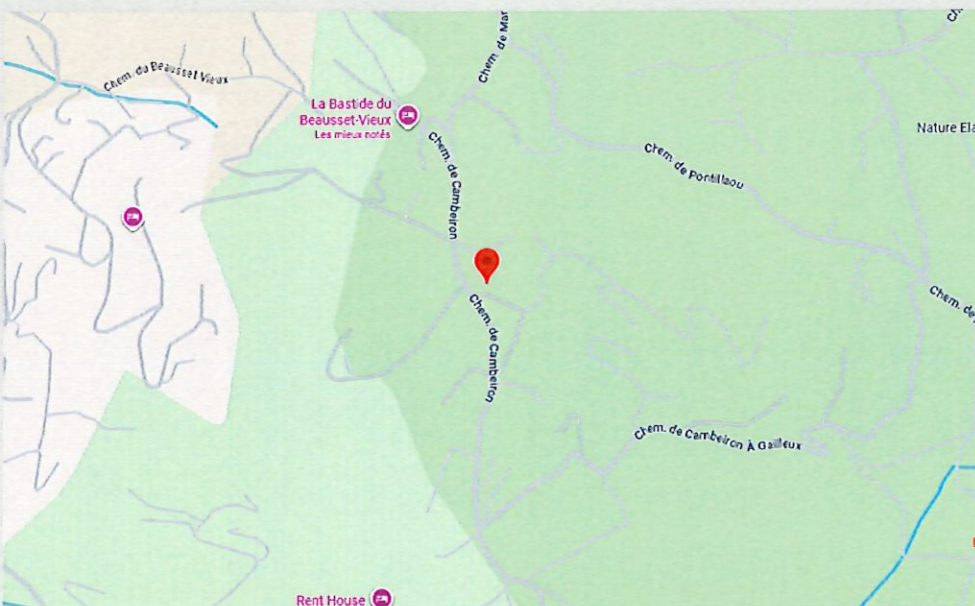
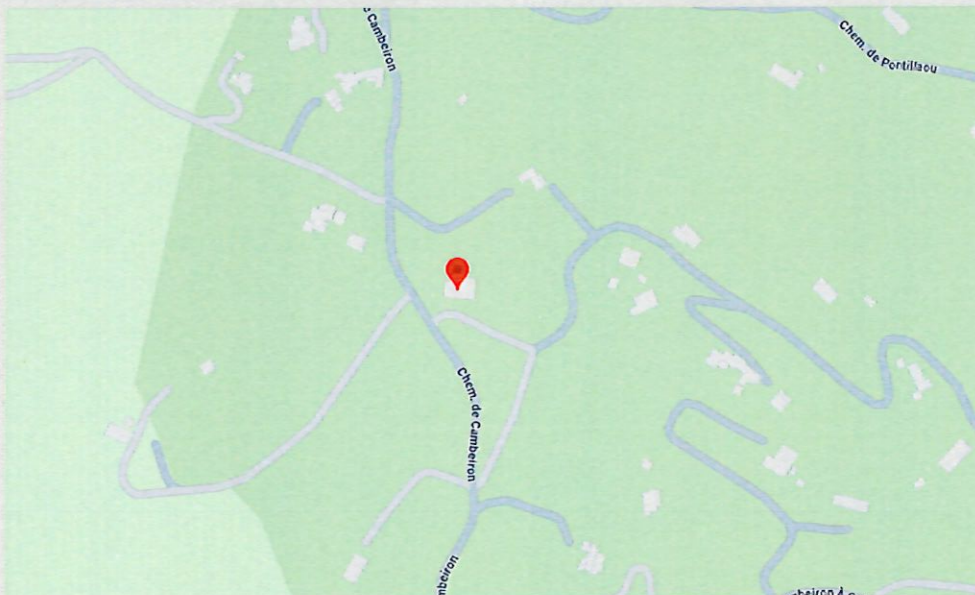
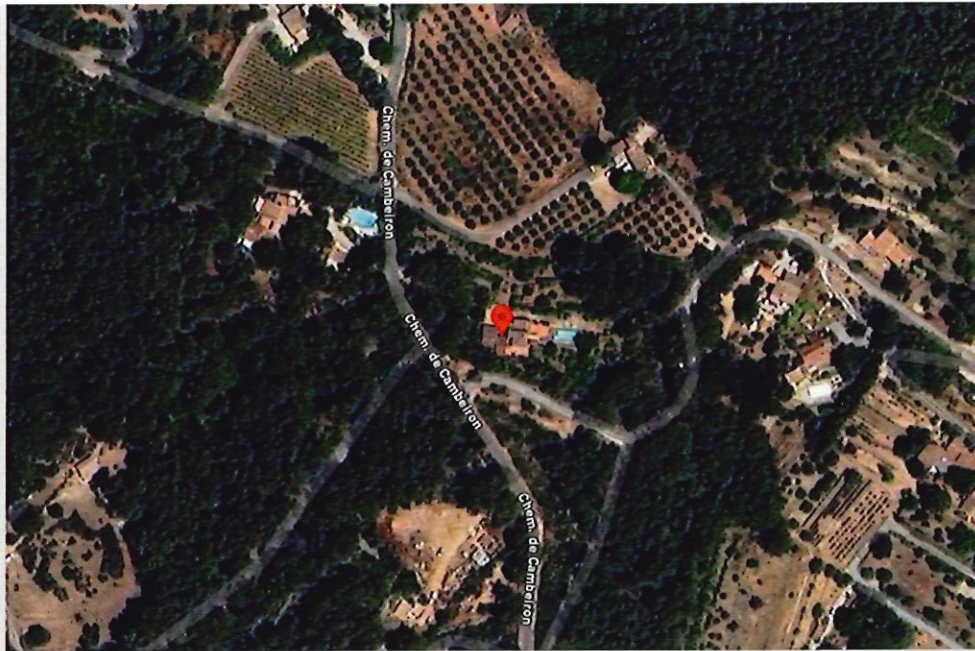
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	371	1466 CHE NO133 DE CAMBEIRON	00ha 66a 00ca

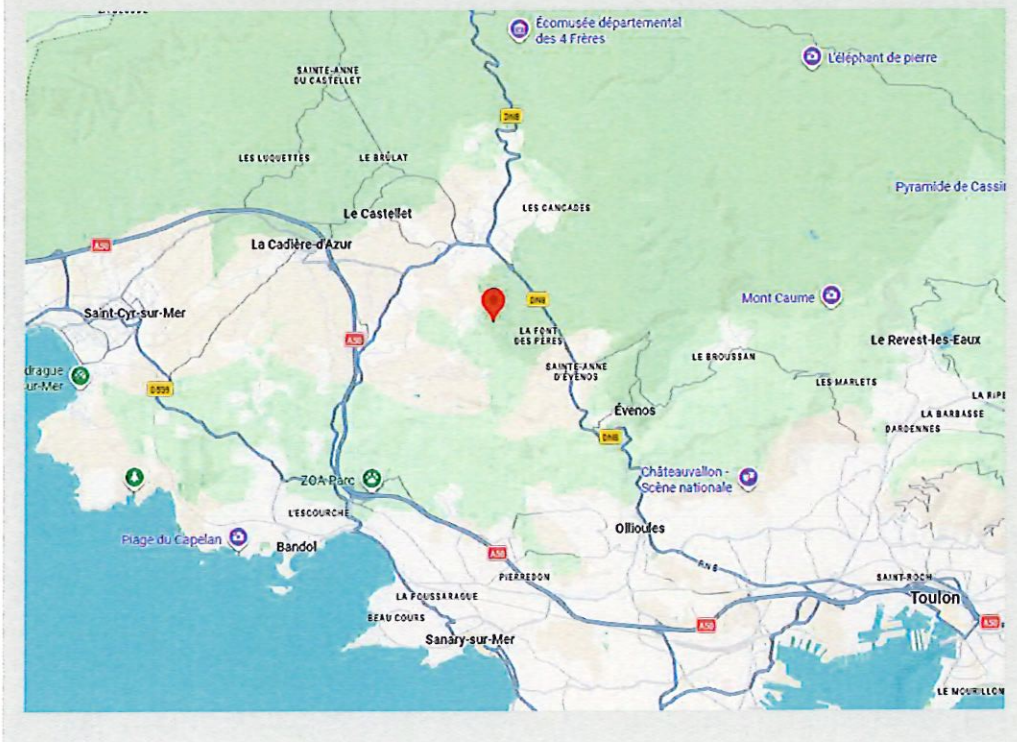
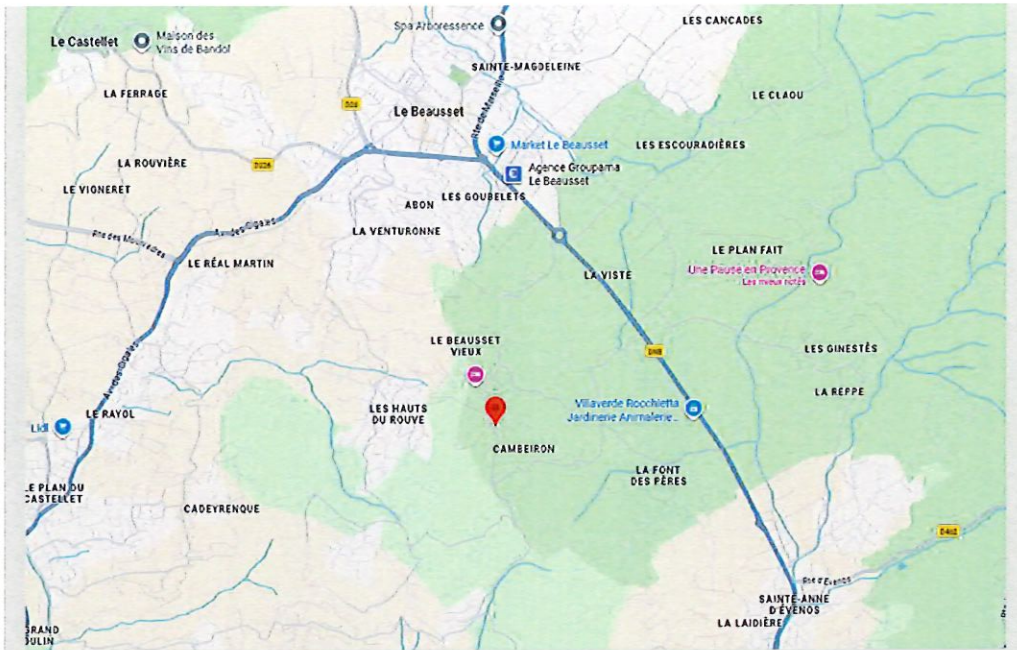
PLANS



7



7



7

DESCRIPTION

Le bien consiste en une parcelle de terre non clôturée bâtie d'une maison à usage d'habitation élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée avec dépendances accolées et non accolées, consistant en un garage, un cabanon, un bassin de piscine avec terrasse entourant ce dernier, un cabanon en bout de terrasse et un cabanon non cadastré isolé (au Nord Est de la parcelle).

La maison principale de type Mazet est de construction traditionnelle maçonnée, ses murs sont habillés de pierres jointées.

La couverture est assurée par une toiture composée de tuiles de type canal anciennes avec génoise à deux rangs.

Les menuiseries sont en bois, à petits carreaux de vitres à simple vitrage.

La plupart des ouvertures sont équipées de volets en bois.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par deux cumulus électriques.





2



2



MAISON

L'accès au bâtiment principal s'effectue par une porte en façade Nord côté Ouest. Il s'agit d'une porte en bois ancienne, avec une serrure ancienne, donnant accès à un vestibule d'entrée non isolé, brut de malons de terre cuite au sol, de peinture et de pierres aux murs et de mallons de couvert avec poutraison apparente en plafond.

Le chauffage est assuré par convecteurs électriques et l'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Il s'agit d'une maison type Mazet en pierre avec toiture quatre pentes en tuiles anciennes de type canal moulées à la cuisse, avec génoises à deux rangs.





2



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



7

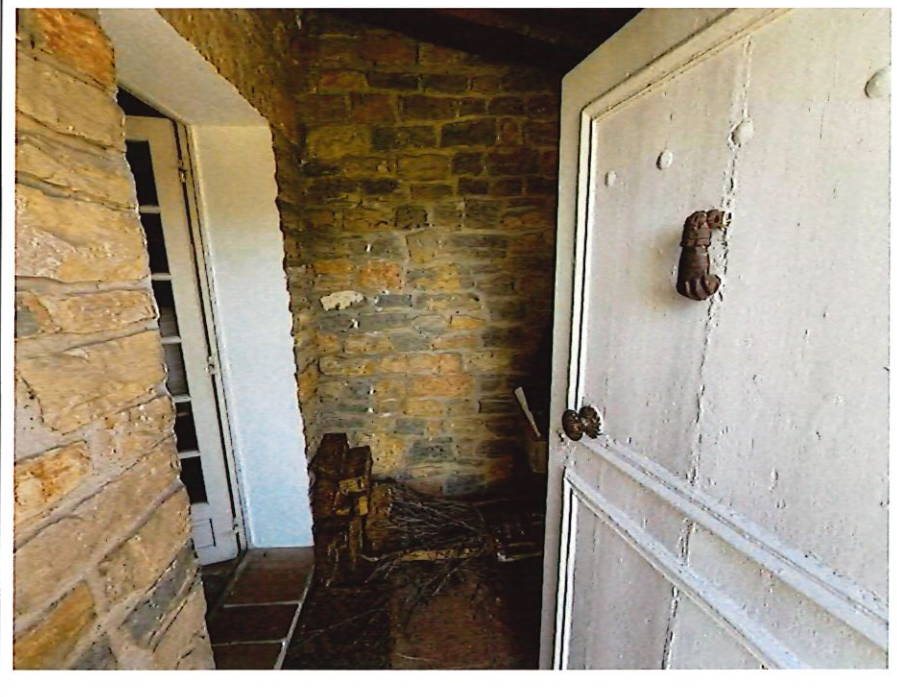


2



VESTIBULE D'ENTRÉE – 3.69 m² :

La pièce de petite taille est non isolée et aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, quatre carreaux de vitre simple vitrage et grille de défense.





Par une porte-fenêtre en bois avec carreaux de verre, nous accédons à la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 30.72 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Est par une porte-fenêtre cintrée, au Nord par deux fenêtres en bois cintrée, l'ensemble en petits carreaux de bois, à simple vitrage, et par une fenêtre cintrée à un battant côté Ouest.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite. Absence de plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture, avec poutraison apparente.

Présence d'une cheminée avec insert et de convecteurs électriques dans la pièce.

Depuis cette pièce une cage d'escalier permet d'accéder au niveau supérieur.



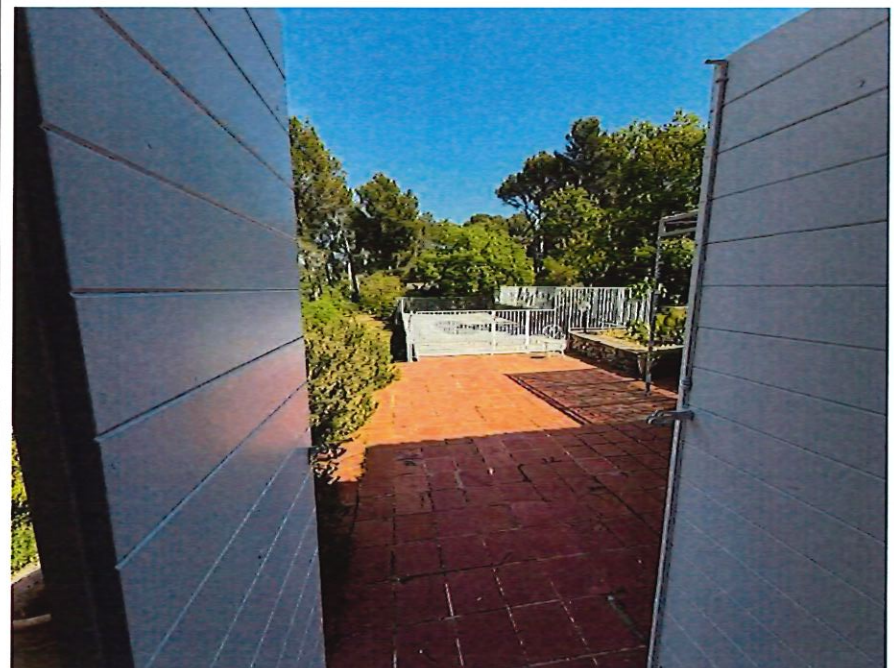
2



2



2



Par une porte à galandage en bois, nous accédons à l'espace cuisine – salle à manger.

CUISINE – SALLE A MANGER – 28.58 m² :

Il s'agit d'un volume unique avec une simple demi-cloison séparative sur l'espace bureau et cuisine.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée :

- Au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants à simple vitrage, petits carreaux de bois,
- Sur la même façade par deux petites fenêtres cintrées en bois à simple vitrage,
- Côté Est par une porte-fenêtre cintrée donnant sur la terrasse espace piscine à simple vitrage, petits carreaux de bois,
- Par une petite fenêtre cintrée.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite. Absence de plinthes.

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond avec là encore poutraison apparente.

Un convecteur électrique est présent dans la pièce.

Depuis celle-ci nous pouvons également accéder à la terrasse Sud au moyen de la porte-fenêtre.





2



2



2



2



CELLIER – 0.65 m² :

Le cellier est accessible depuis la cuisine par une porte à panneau en bois et situé sous escalier. La hauteur est inférieure à 1,80 m sur la quasi-totalité de la pièce.

Le tableau électrique est présent dans la pièce, ainsi que le cumulus électrique.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est enduit de peinture blanche.



COULOIR DE DÉGAGEMENT SUD – 4.99 m² :

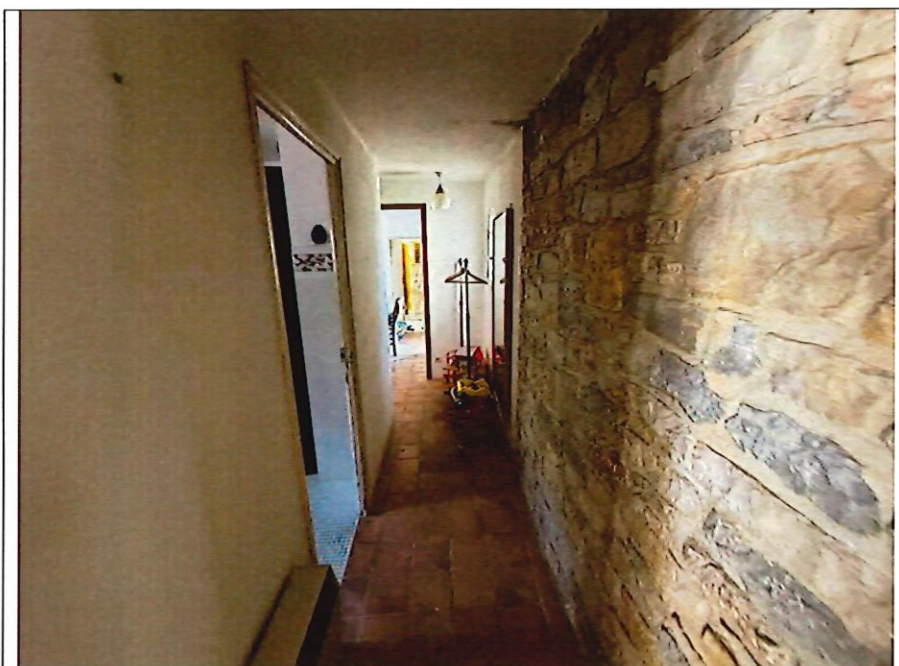
Il s'agit d'un petit couloir de dégagement desservant les pièces de nuit. A cet endroit l'accès s'effectue depuis la cuisine par une porte en bois petits carreaux de vitre.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite.

Les murs sont enduits de peinture ou habillés d'un parement en pierre.

Le plafond est enduit de peinture.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique ancien.



SALLE DE BAINS – 6.20 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre ouvrant à la française, menuiserie en bois, quatre carreaux de vitre simple vitrage.

Le sol est composé de petits carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de faïence murale ou décorés de parements en pierre.

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

Equipements :

- Une baignoire en fonte avec tablier carrelé,
- Un meuble-vasque suspendu avec mélangeur eau chaude / eau froide,
- Un bidet,
- Un placard de rangement mural.

Le chauffage est assuré par une résistance électrique dans la pièce.





2



CHAMBRE N°1 – 21.56 m² :

Cette chambre rectangulaire en rez-de-chaussée est située au Sud et côté Ouest. L'accès s'effectue par une porte en bois à panneau.

Elle est aérée et éclairée à l'Est par une porte-fenêtre cintrée menuiserie en bois, petits carreaux de vitre simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

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

Depuis cette pièce, nous accédons à un petit cabinet de toilette dépendant de la chambre par une porte à galandage en bois.

CABINET DE TOILETTE (3.66 M²) :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une fenêtre de toit.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite.

Les murs sont recouverts de faïence murale jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m. Ils sont enduits de peinture pour le reste, comme en plafond.

Equipements du cabinet de toilette :

- Une baignoire en fonte carrelée,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude / eau froide.



7



2



2



PIECE TAMPON – 8.77 m² :

Cette pièce rectangulaire située en limite Ouest au bout du couloir de dégagement est accessible par une porte en bois à panneau.

Elle est aérée et éclairée par une porte-fenêtre au Nord donnant sur une petite terrasse privative située à proximité de la porte d'entrée de la maison.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite. Absence de plinthes.

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

Présence dans la pièce d'un petit convecteur électrique, ainsi que d'un tableau électrique.



2



Par une porte de communication en bois, nous accédons au garage, lequel a été transformé en partie habitable.

GARAGE

CABINET DE TOILETTE – 3.77 m² :

Nous trouvons dans ce garage un local water-closet avec un lavabo mural et un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Un cumulus d'eau chaude est présent.

Une fenêtre de toit aère et éclaire l'ensemble.



CHAMBRE N°2 – 12.57 m² :

L'accès à cette petite chambre s'effectue par une porte de communication en bois.

Cette chambre est décaissée de 30 centimètres. Elle dispose d'une ouverture par une porte-fenêtre donnant dans la porte de garage au Nord.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Une fenêtre aère et éclaire l'ensemble également côté Est.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.



ÉTAGE

L'accès à l'étage s'effectue au moyen d'un escalier maçonné accessible depuis la pièce principale.

Les marches de l'escalier sont composées de carreaux de terre cuite, les nez de marches en bois et contremarches peintes, comme les murs d'échiffres et le plafond.

La cage d'escalier est aérée et éclairée par une petite fenêtre cintrée, menuiserie en bois.





2

LOCAL WATER-CLOSET – 1.60 m² :

Cette pièce rectangulaire, située en demi-palier, est accessible par une porte en bois à panneau.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre cintrée à simple vitrage, petits carreaux de vitre.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de faïence jusqu'à hauteur d'environ 1,10 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un petit lave-mains, un bouton d'eau froide.
- W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Une bouche de ventilation haute.



2

PALIER – 2.55 m² ;

Il s'agit d'un petit dégagement desservant les deux chambres de l'étage.

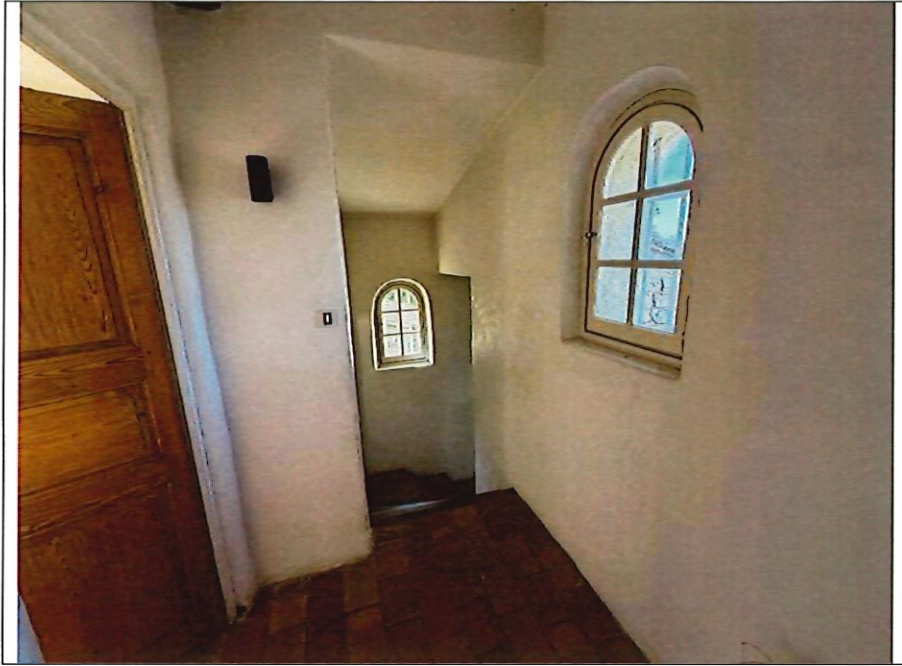
Le sol est composé de carreaux de terre cuite. Absence de plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond avec poutraison apparente.

La pièce est aérée et éclairée par une fenêtre cintrée en bois à simple vitrage donnant au Nord.



2



CHAMBRE N°3 – 16.01 m² :

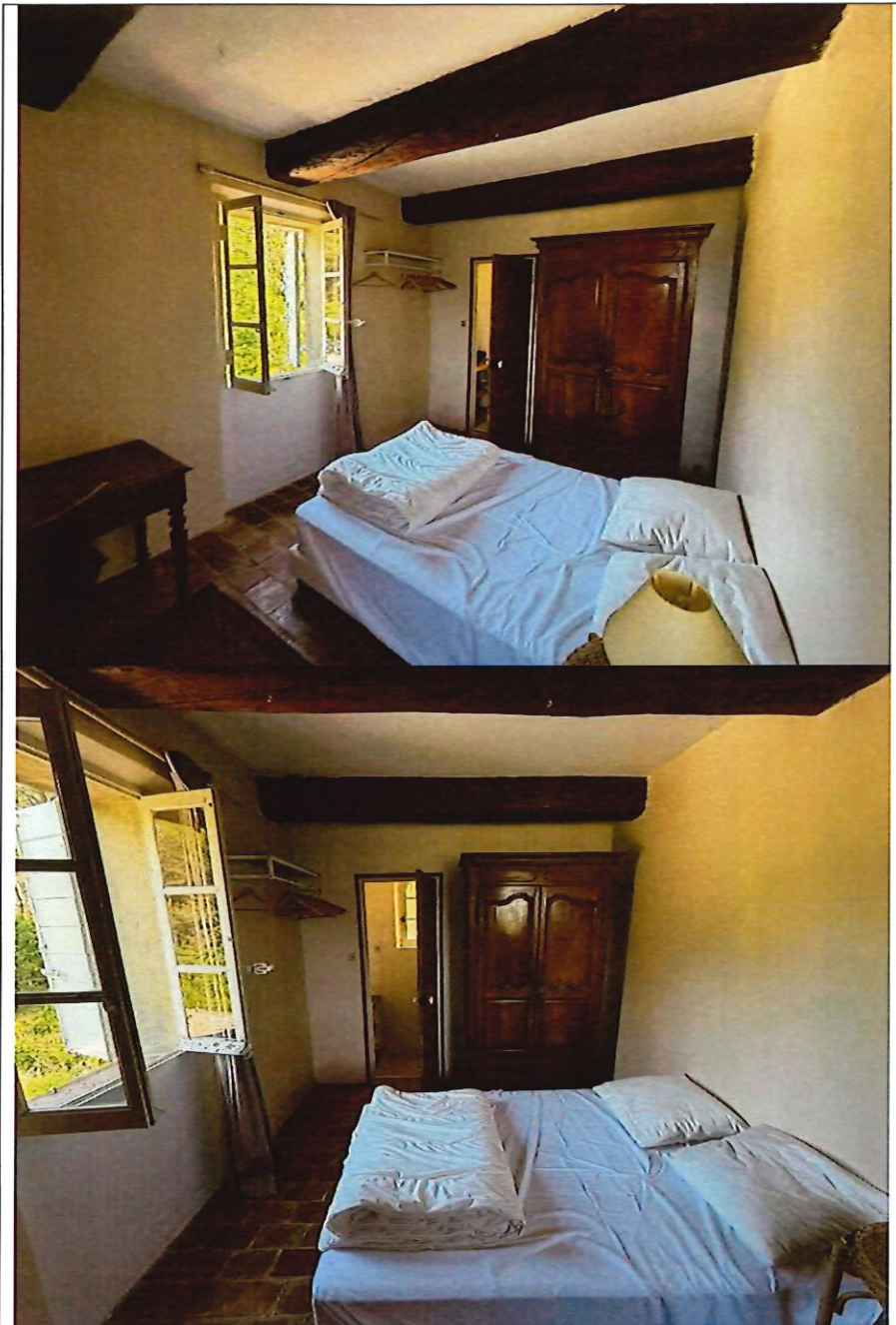
Cette pièce rectangulaire située en limite Est est aérée et éclairée à l'Est et au Nord au moyen respectivement d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite.

Les murs sont enduits d'une peinture de couleur blanche comme en plafond avec poutraison apparente.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.





2



Depuis cette pièce nous accédons à une salle d'eau privative.

SALLE D'EAU – 2.68 m² :

L'accès s'effectue par une porte en bois à panneau d'un côté et par une porte pliante de placard de l'autre, la pièce communiquant avec les deux chambres de l'étage.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud par une fenêtre cintrée et grille de défense.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude / eau froide.
- Une cabine de douche donnant accès et communiquant avec la chambre voisine.



CHAMBRE N°4 – 9.61 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire accessible depuis le palier par une porte en bois à panneau.

Elle est aérée et éclairée par une porte-fenêtre à l'Ouest et par une petite fenêtre cintrée au Sud, menuiseries en bois, petits carreaux de vitre.

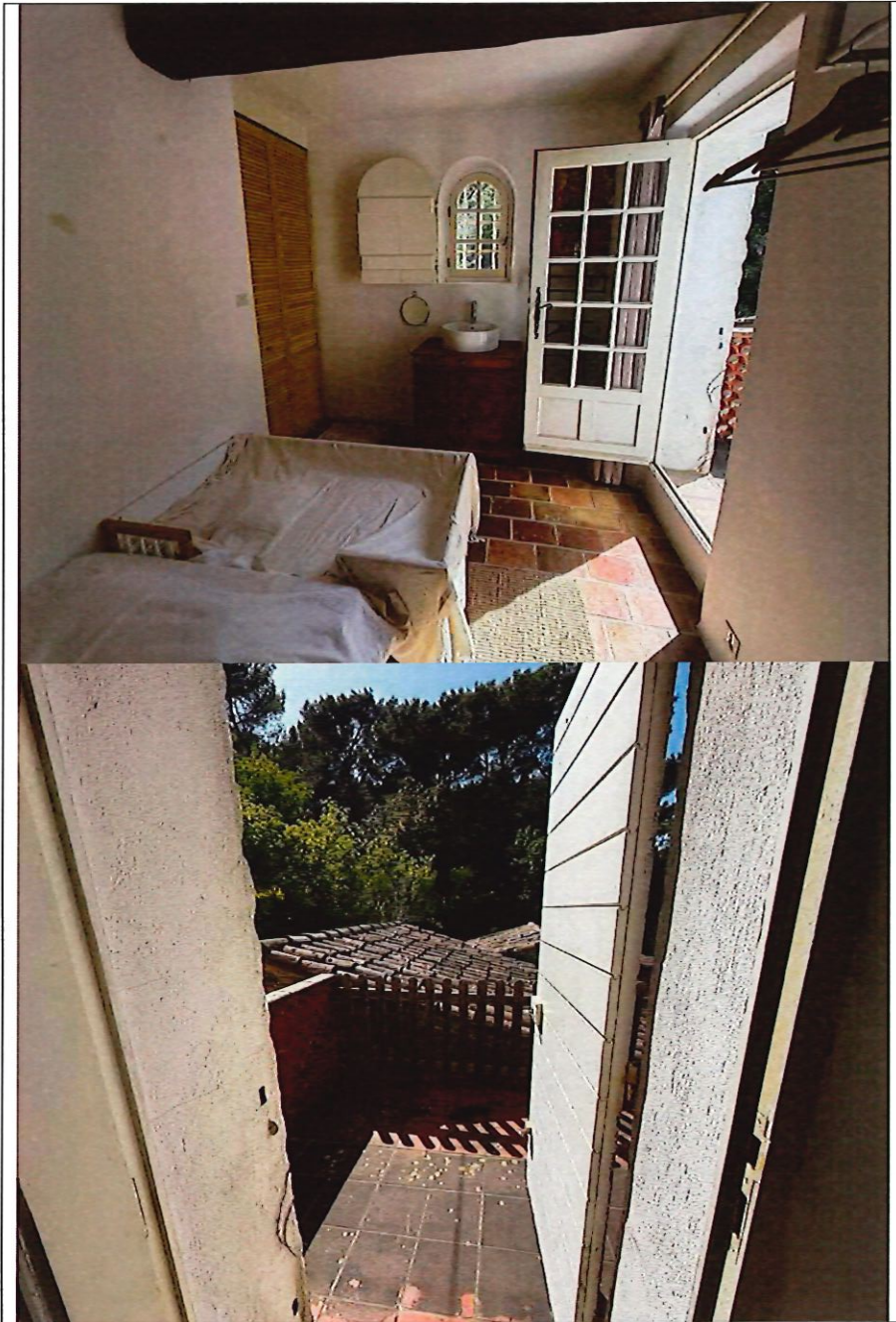
Le sol est composé de carreaux de terre cuite. Absence de plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.

Cette pièce donne accès à une petite terrasse située au-dessus des toits.





2



GARAGE

Le garage est à l'état brut de maçonnerie. Il est accessible façade Nord par une porte basculante métallique manuelle.

Le garage est en rampant de toiture avec une matière isolante, type Pailleron.

Il est aéré et éclairée par une petite fenêtre en bois et grille de défense.

Le sol est brut d'une dalle de ciment.

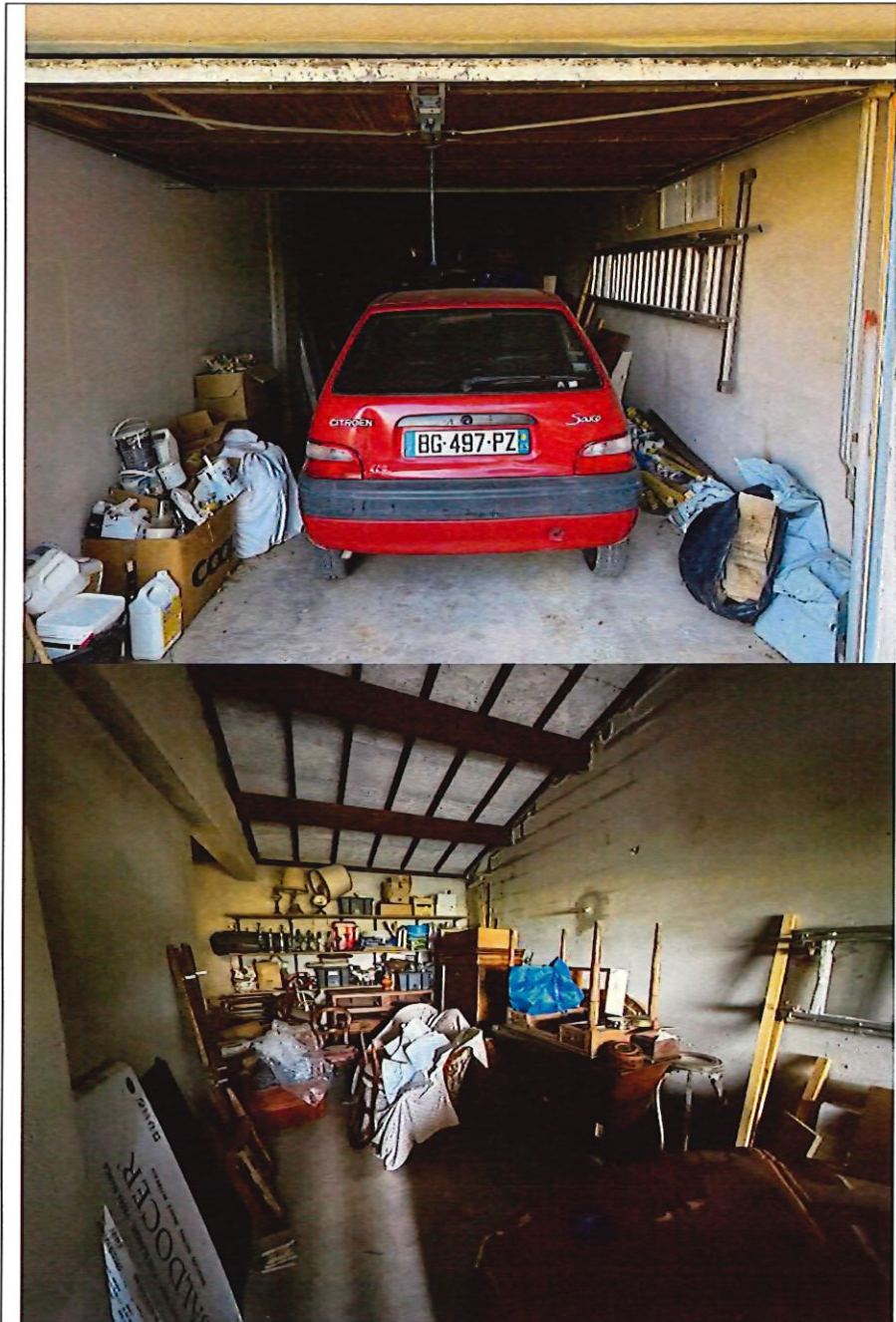
Les murs sont bruts d'enduit de redressage.

La pièce dispose d'alimentations électriques.

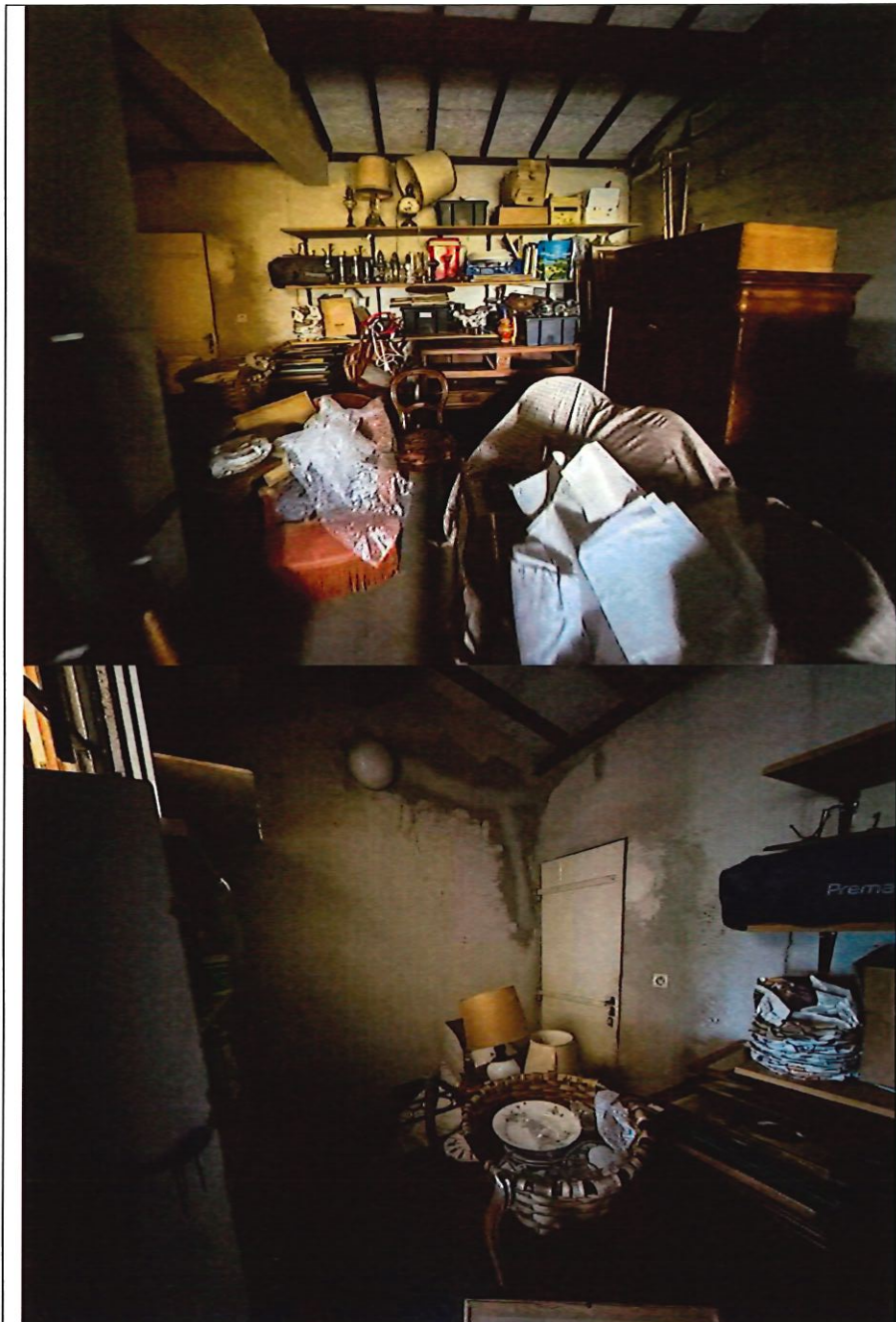
Il mesure 29.96 m² et donne accès à une cave à vin dans le fond.



2



2



TERRASSE EST :

Cette terrasse est agrémentée d'un petit abri avec cuisine d'été et four à pain ou pizza.
Une tonnelle métallique est présente.





2



LOCAL TECHNIQUE – 11.50 m² :

Il s'agit d'un petit bâti maçonné à simple pente.

Le sol est composé de terre cuite, les murs bruts de maçonnerie et le plafond d'isolation avec un simple enduit de redressement sur les murs.

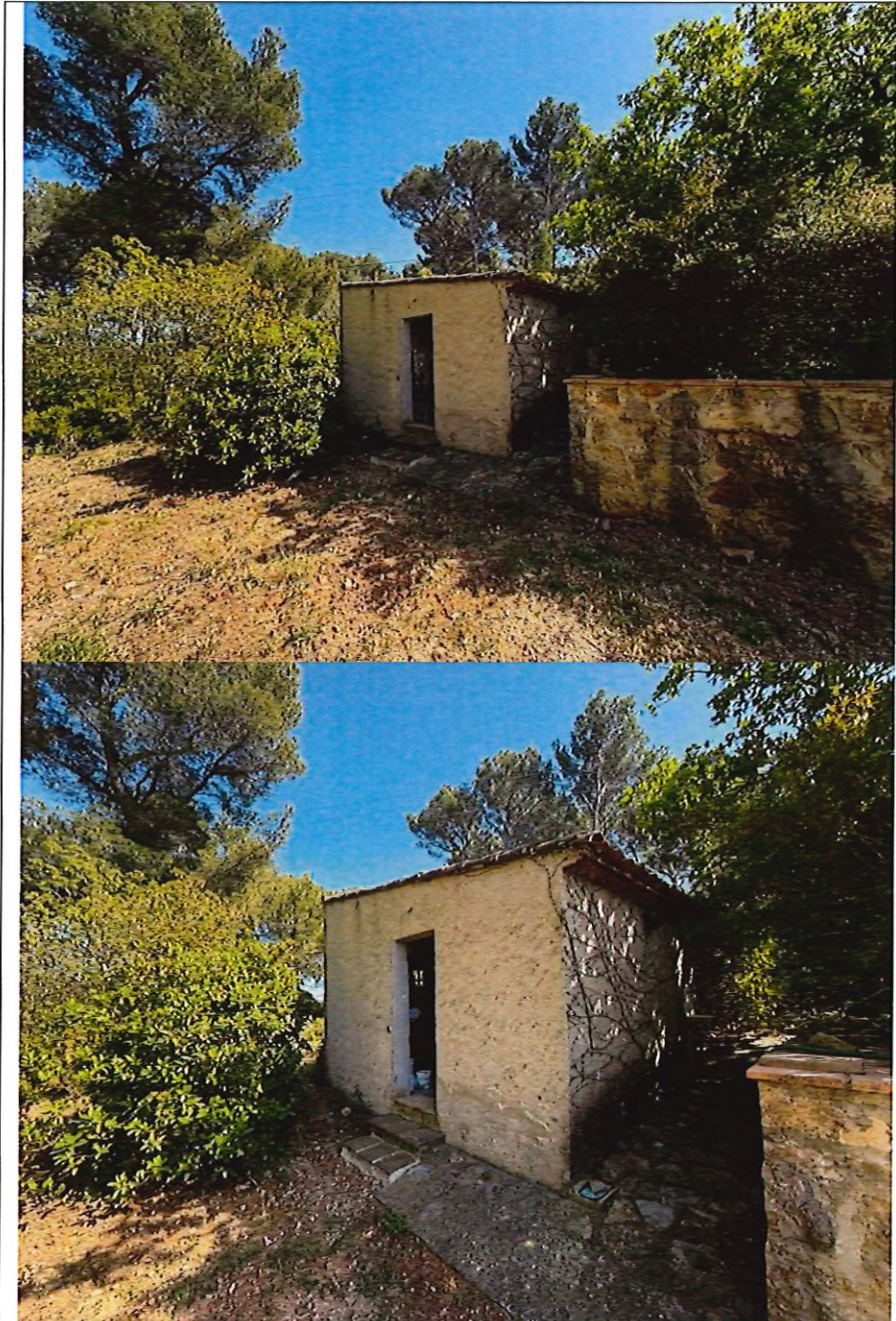
Il bénéficie de fenêtres au Sud et à l'Est en simple vitrage.

Nous trouvons à l'intérieur :

- Un W.C. Sanibroyeur,
- Le système de filtration de la piscine avec une pompe multivoies,
- Un filtre à sable.

Le traitement de la piscine semble être au chlore en l'absence d'appareil de stérilisation de l'eau.

2



2





2

CABANON NON CADASTRÉ

Il s'agit d'un bâti de plain-pied avec une toiture à double pente en tuiles de type canal.

Ce petit bâti semble être édifié sur radier présente des traces d'infiltrations et de remontées d'humidité importante. Il est accessible en façade Sud par une porte-fenêtre ajourée de petits carreaux de vitre simple vitrage.

Deux pièces ont été cloisonnées, à savoir une salle d'eau et une cuisine. L'ensemble est en mauvais état du fait des remontées humides.

Absence de dispositif de chauffage.

Des petites fenêtres à simple vitrage et barreaudages sont présents sur les ouvertures.

Il mesure 19.42m².



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
CONSTAT DU 21.04.2026 – AFFAIRE : Isabelle ARNOLD C/ Françoise ARNOLD
N° 211940 / 19-26-04-01900

Page 62 sur 69

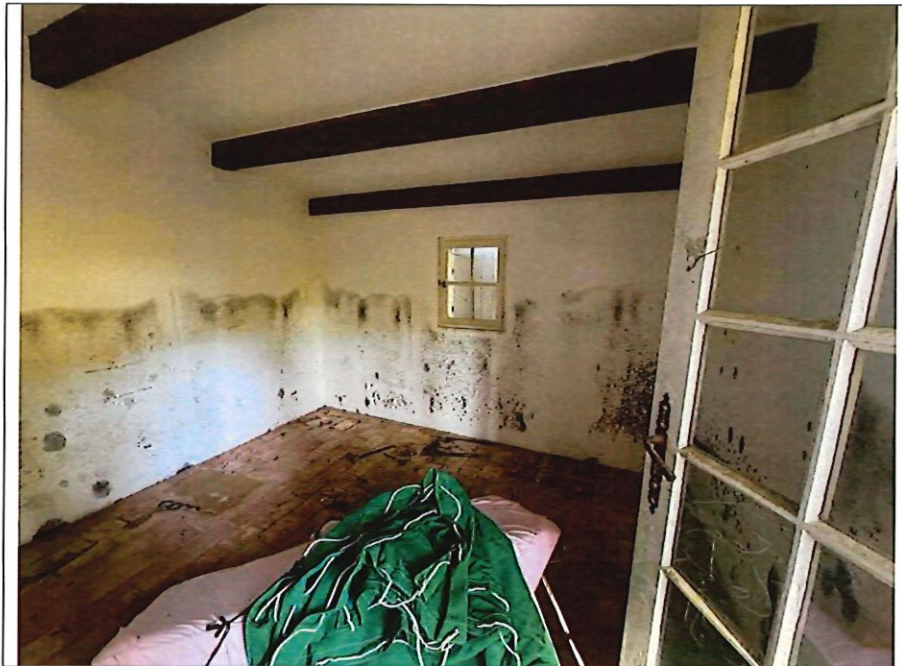
2



2



2



EXTÉRIEUR

Le bassin de piscine mesure approximativement 10 mètres X 4 mètres. Il consiste en une coque fibre de verre.

La plage de piscine est en lames de bois exotique.



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé à titre de résidence secondaire.

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été déclarée.

La taxe d'habitation ne nous a pas été déclarée.

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

BÂTIMENT PRINCIPAL

RDC :

- VESTIBULE D'ENTREE	3.69 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	30.72 m ²
- CUISINE – SALLE A MANGER	28.58 m ²
- CELLIER	0.65 m ²
- COULOIR DE DEGAGEMENT SUD.....	4.99 m ²
- SALLE DE BAINS	6.20 m ²
- CHAMBRE N°1	21.56 m ²
- PETITE PIECE TAMPON	8.77 m ²

ÉTAGE :

- LOCAL WATER-CLOSET.....	1.60 m ²
- PALIER.....	2.55 m ²
- CHAMBRE N°3	16.01 m ²
- SALLE D'EAU.....	2.68 m ²
- CHAMBRE N°4	9.61 m ²

TOTAL..... 137.61 m²

GARAGE

Chambre N°2.....	12.57 m ²
Salle d'eau	3.77 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.

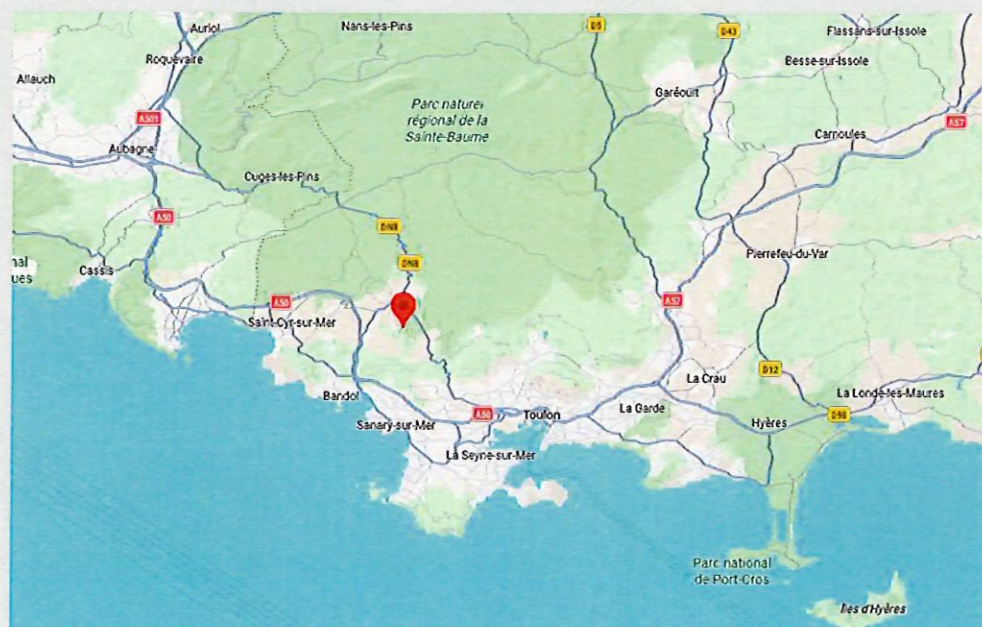
ENVIRONNEMENT

Le bien se situe en zone d'urbanisme classée N dans le quartier du Beausset Vieux.

Le quartier se compose de parcelles de terres bâties de maison individuelles ou exploitées par des activités viticoles ou oleicoles.

La vue est dégagée sur le massif de la Sainte Baume et le village du Castellet.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la commune du Beausset s'inscrit dans l'aire d'attraction de Toulon, dont elle constitue une périphérie résidentielle recherchée. À environ 15 kilomètres de Toulon et à proximité immédiate du littoral méditerranéen, elle bénéficie d'une position géographique stratégique entre mer et arrière-pays, au cœur du parc naturel régional de

la Sainte-Baume. Cette localisation offre un cadre de vie attractif, combinant accessibilité aux bassins d'emploi littoraux et environnement naturel préservé.

La commune compte un peu plus de 10 000 habitants, avec une population en croissance régulière ces dernières années. Elle présente un profil démographique relativement équilibré, marqué par une part significative de ménages actifs mais également une population plus âgée, traduisant un certain attrait résidentiel pour les familles comme pour les retraités. Le revenu moyen se situe dans une moyenne correcte pour le territoire varois, avec un taux de chômage contenu autour de 8 %, ce qui reflète une économie locale relativement stable mais dépendante des pôles voisins. Sur le plan des infrastructures, Le Beausset dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant pour une commune de cette taille. On y trouve plusieurs écoles maternelles et élémentaires ainsi qu'un collège, tandis que les lycées se situent dans les communes voisines comme Ollioules. Cette organisation impose des déplacements pour les études secondaires, mais reste cohérente avec son positionnement de ville intermédiaire. Les services de proximité sont bien représentés avec des commerces, des professionnels de santé et des équipements culturels, renforçant son autonomie au quotidien.


L'accessibilité routière constitue un atout important, la commune étant connectée aux axes reliant Toulon, Marseille et l'ouest varois. Elle profite notamment de la proximité de l'autoroute A50 via les communes voisines, facilitant les déplacements pendulaires. En revanche, l'absence de gare sur la commune impose l'usage de la voiture pour les mobilités longues, la gare la plus proche se situant à Bandol. Cette dépendance à l'automobile peut constituer une limite dans une logique de développement durable ou pour certains profils d'acquéreurs.

L'économie locale repose principalement sur les services, le commerce de proximité et une activité artisanale, avec une influence notable du tourisme saisonnier et de l'attractivité résidentielle du territoire. Le tissu économique reste modeste, ce qui implique une forte dépendance aux bassins d'emploi de Toulon, La Seyne-sur-Mer ou encore des zones d'activité environnantes. Cette caractéristique en fait davantage une commune résidentielle qu'un pôle économique structurant.

Sur le plan immobilier, Le Beausset se distingue par une majorité de maisons individuelles, des surfaces généreuses et un taux élevé de propriétaires. Le marché reste dynamique, porté par la recherche d'un cadre de vie plus calme que le littoral tout en conservant une proximité avec celui-ci. Cette attractivité soutient les prix, notamment sur les maisons, et traduit une demande constante.

Du point de vue des investisseurs, la commune présente plusieurs atouts majeurs. Elle bénéficie d'un cadre de vie qualitatif, d'une croissance démographique régulière et d'une demande résidentielle soutenue, notamment pour les maisons familiales. Sa proximité avec Toulon et le littoral constitue un levier important de valorisation. En revanche, certains points de vigilance doivent être pris en compte, notamment une dépendance aux pôles d'emploi extérieurs, une mobilité fortement axée sur la voiture et une offre limitée en infrastructures secondaires comme les lycées ou les transports ferroviaires.

En synthèse, Le Beausset s'inscrit comme une commune résidentielle attractive, offrant un bon équilibre entre qualité de vie et accessibilité, mais dont le potentiel d'investissement repose principalement sur une logique patrimoniale et locative liée à son environnement plutôt que sur un dynamisme économique intrinsèque.

----------



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 :

