
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

DESRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : MATHIEU
CONTRE : JUDAS
NOS REF : 206721 / 19-25-10-06521

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

ET LE : SEIZE DÉCEMBRE

A LA REQUÊTE DE :

Monsieur MATHIEU Bruno Jean Georges Alfred, né le 23 octobre 1960 à NANCY, de nationalité française, demeurant et domicilié LES ORMES – 5 Lotissement du Pas de l'Aiguille, 38930 CLELLES.

Ayant pour avocat constitué **Maître Jean-Christophe GARRY (CABINET GARRY & Associés)**, avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 4 Place de la République, 83400 HYERES, au Cabinet duquel 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 15 heures 30, sur le territoire de la commune de : LE REVEST LES EAUX (VAR), 15 Chemin de la Danillone.

ASSISTÉ DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon (RG n°14/04401) le 27 avril 2018, devenu définitif le 2 avril 2025 selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix en Provence.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Madame Carole Isabelle JUDAS divorcée MATHIEU,
née le 26 avril 1959 à NANCY, de nationalité française,
demeurant 16 Chemin de la Danillone, 83200 LE REVEST LES EAUX

Monsieur MATHIEU Bruno Jean Georges Alfred,
né le 23 octobre 1960 à NANCY, de nationalité française,
demeurant et domicilié LES ORMES – 5 Lotissement du Pas de l'Aiguille, 38930 CLELLES.

DÉSIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de LE REVEST LES EAUX (VAR), 15 chemin de la Danillonne, Vieux Chemin de la Ripelle, consistant en le lot n°1, Section AS 127, composé d'une maison d'habitation comprenant :

PLANS





2

DESCRIPTION

Le bien consiste en un lot de copropriété, à savoir la partie Ouest d'une maison à usage d'habitation bâtie sur une parcelle de terre plate et clôturée.

L'accès au n°1 s'effectue soit par un portail à deux battants en aluminium, ou par un portillon donnant accès à la porte de la maison côté Nord.

La maison est élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée, de construction traditionnelle maçonnée, avec des extensions et travaux en cours non achevés.

Les menuiseries sont en bois à double vitrage pour la plupart.

Le chauffage est assuré par un poêle situé dans la pièce principale.

Au rez-de-chaussée nous trouvons la pièce principale, cuisine, garage, local water-closet et une chambre avec salle d'eau.

L'étage, accessible par un escalier, comprend quatre chambres et une salle d'eau. Une chambre est aménagée avec une petite cuisine d'appoint.

L'accès à la maison s'effectue par la façade Nord où nous trouvons la pièce principale.





2

REZ-DE-CHAUSSÉE

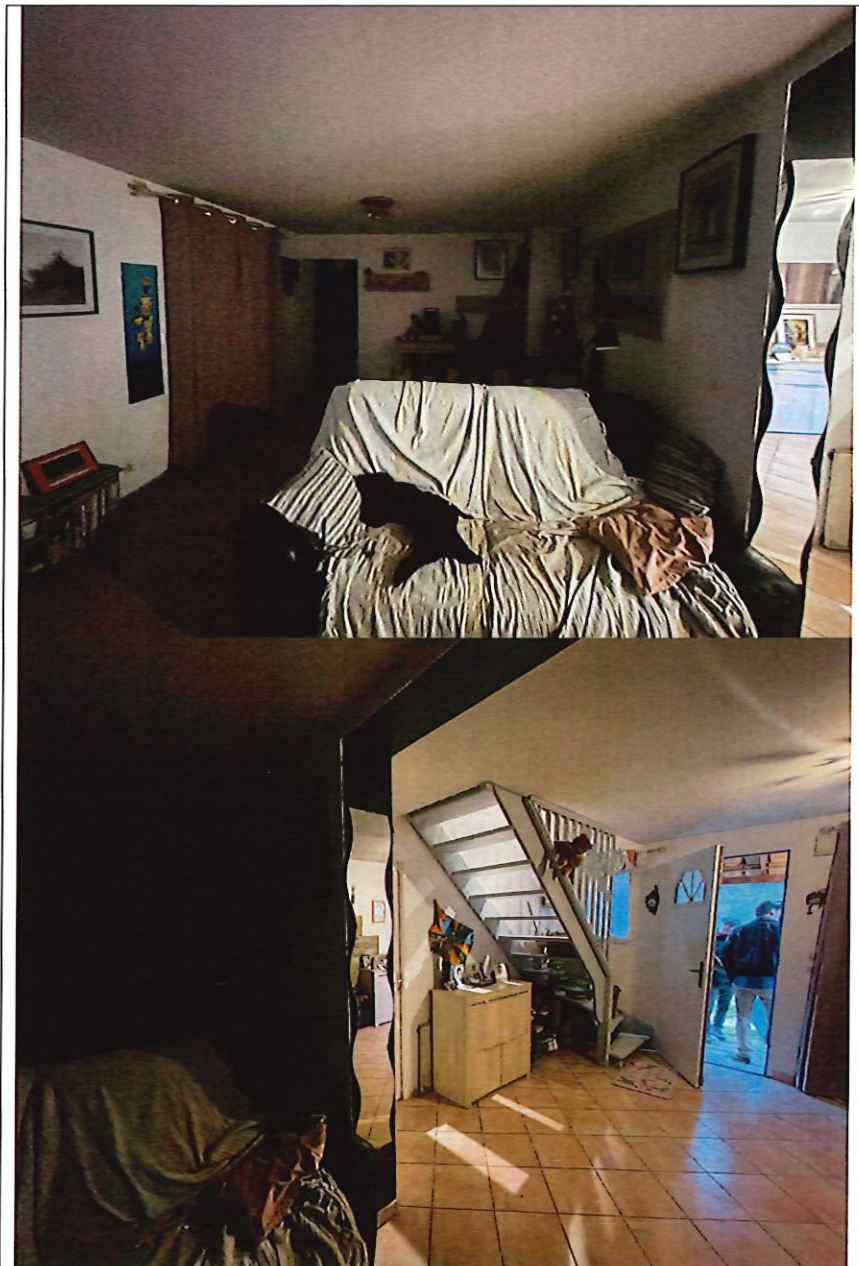
PIECE PRINCIPALE – 28.06 m² :

Il s'agit d'une pièce en L aérée et éclairée au Sud par une porte-fenêtre, menuiserie en bois à deux battants, un carreau de vitre simple vitrage, par une fenêtre menuiserie en bois à deux battants, un carreau de vitre simple vitrage et par une fenêtre côté Nord à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Nous trouvons dans cette pièce un poêle à bois.



7



Immédiatement au gauche nous accédons au garage.

7

GARAGE – 14.86 m²:

Il s'agit d'une pièce rectangulaire disposant d'une double porte en bois.

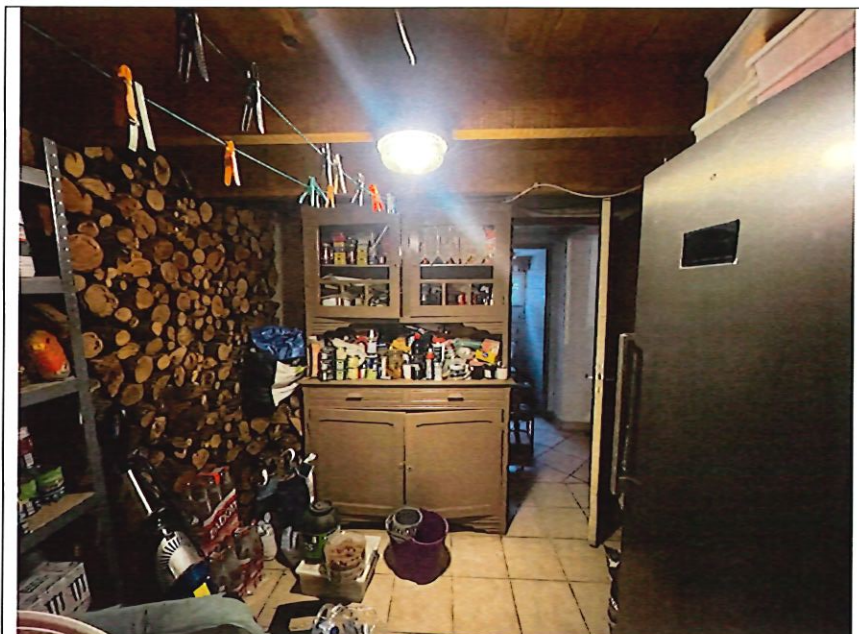
Le sol est composé de carreaux de carrelage, comme les murs par endroits et de peinture pour le reste.

Une mezzanine a été aménagée.

Présence d'alimentations et d'évacuations en eau pour électroménagers.



2



PETIT BUREAU DANS LE FOND DE LA PIECE – 4.30 m² :

Un petit bureau est aménagé. Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée au Sud par une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les murs sont habillés de lambris PVC. Une structure de bois est présente en plafond.



2



LOCAL WATER-CLOSET – 0.92 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée au Sud au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, avec grille de défense.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, comme les murs.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipement :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.



CUISINE – 15.04 m² :

Cette pièce est accessible sans porte de communication depuis la pièce principale.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage, l'obscurité étant assurée par des volets en bois et par une porte-fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage, l'obscurité étant assurée par un volet en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. Présence de carreaux de carrelage autour des éléments de cuisine composés de meubles hauts et bas en bois peint, avec un évier double bac en résine, alimentations et évacuations pour électroménagers.





7

CHAMBRE REZ-DE-CHAUSSEE SITUÉE EN FACADE NORD – 22.06 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Nord au moyen de deux fenêtres à un battant, menuiseries en bois, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles.

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

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

A noter la présence d'un petit cabinet de toilette dans la pièce, avec alimentation et évacuation en eau, composé d'un lavabo simple bac et d'une cabine de douche avec bac receveur très surélevé.

Un module interne de climatisation est présent dans la pièce.





2

Par un escalier en bois nous accédons à l'étage.

ÉTAGE

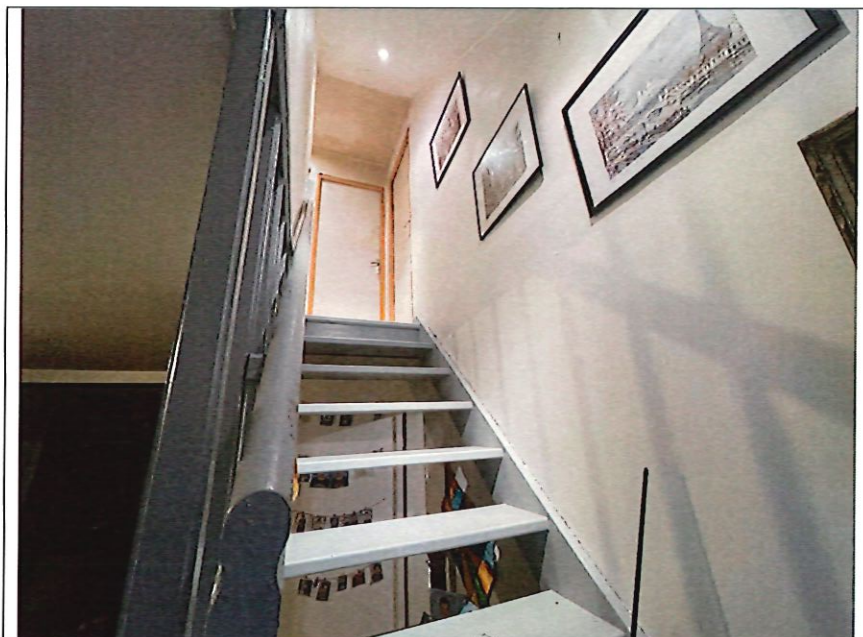
PALIER – 1.65 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle, desservant toutes les pièces de l'étage.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

La trappe d'accès aux combles est présente.



CHAMBRE N°1 SITUÉE A GAUCHE CÔTÉ FACADE NORD – 9.90 m² :

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

Elle est aérée et éclairée par une fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

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

Absence de dispositif de chauffage.



7



CHAMBRE N°2 – 11.34 m² :

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

Cette pièce côté Sud et Est est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

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





7

CHAMBRE N°3 – 11.33 m² :

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

Cette pièce, située au centre de la façade côté Sud, est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

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

A noter la présence d'alimentations et d'évacuations en eau dans cette pièce, avec une petite cuisine aménagée d'un meuble bas avec un évier double bac.





2

Depuis cette pièce, par une porte de communication, nous accédons à la pièce voisine.

CHAMBRE N°4 – 16.20 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. Une fenêtre de toit équipe ce dernier.



7



SALLE DE BAINS – 8.82 m² ;

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

Elle se situe immédiatement au droit de la montée d'escalier.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,10 m et 1,80 m autour des points d'eau. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Une baignoire avec tablier carrelé,
- Un W.C. à l'anglais en faïence blanche,
- Un lavabo sur pied en faïence.



7



JARDIN :

Le jardin est plat et clos.

Il est peu entretenu.

Une terrasse maçonnée est présente au-devant de la façade principale de la maison.





MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par Mme JUDAS Carole

SYNDIC

Mme JUDAS nous déclare qu'il n'y a pas de syndic

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière est de 2400 Euros environ selon les déclarations de Mme JUDAS

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

REZ-DE-CHAUSSÉE

- PIECE PRINCIPALE.....	28.06 m ²
- PETIT BUREAU	4.30 m ²
- W.C.	0.92 m ²
- CUISINE.....	15.04 m ²
- CHAMBRE N°1	22.06 m ²

ÉTAGE

- PALIER.....	1.65 m ²
- CHAMBRE N°2	9.90 m ²
- CHAMBRE N°3	11.34 m ²
- CHAMBRE N°4	11.33 m ²
- CHAMBRE N°5	16.20 m ²
- SALLE DE BAINS	8.82 m ²

TOTAL..... 129.62 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.

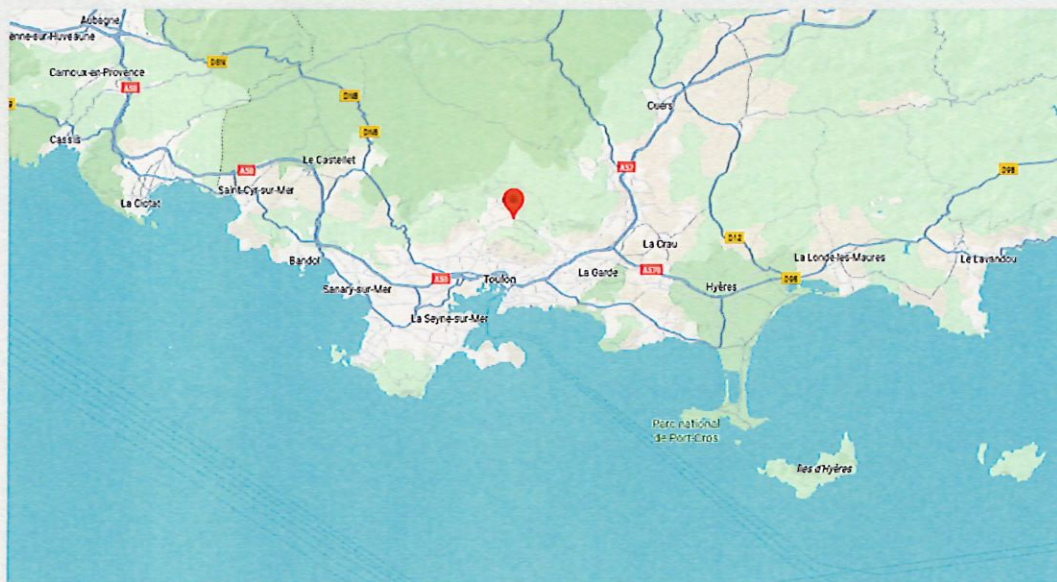
ENVIRONNEMENT

Le bien se situe dans un hameau de petites maisons bâties sur de petites parcelles de terres.

Le lot N°1 est la partie Ouest de la maison divisée en deux formant une copropriété horizontale.

Des commerces de quartiers sont proches et un axe routier important est proche avec les réseaux de transports en communs qui vont avec.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Adossée aux Monts toulonnais et limitrophe de Toulon, la commune du **Revest-les-Eaux (83200)** se positionne comme une **commune résidentielle "nature"** de la métropole Toulon Provence Méditerranée. Son village et ses hameaux (dont Dardennes) offrent un cadre verdoyant, marqué par la vallée de la Dardennes et le barrage / lac du Revest (ouvrage historique, zone très fréquentée pour la balade).

Situation géographique et accessibilité

Le Revest se situe à courte distance de Toulon (logique de bassin de vie et d'emplois), avec des accès principalement routiers via le réseau local des départementales et les connexions autoroutières toulonnaises (A50/A57 côté agglomération). Cette proximité rend la commune attractive pour des ménages recherchant du calme tout en restant connectés aux pôles d'emplois, services et commerces de Toulon/La Valette/La Garde. Côté transports collectifs, le **Réseau Mistral** dessert la commune (lignes dont 6, 55, RE01, etc.), utile pour une partie de la demande locative.

Population et dynamique

La commune compte **4 046 habitants (population 2022, en vigueur au 1er janvier 2025)**, avec une progression récente modérée (taux annuel moyen positif entre 2016 et 2022). Cela dessine un marché plutôt "village recherché" que "ville en forte expansion".

Scolarité et services du quotidien

Pour les familles, Le Revest dispose d'équipements de base (ex. école primaire publique Philippe Rocchi) et de solutions petite enfance (crèche mentionnée par la commune). Pour le secondaire (collèges/lycées), l'offre est typiquement celle de l'aire toulonnaise, accessible en voiture et via le réseau de bus.

Économie locale : une commune plutôt "dortoir" hautement corrélée à Toulon

Les chiffres INSEE illustrent une commune à dominante résidentielle : **environ 551 emplois localisés pour 1 718 actifs occupés résidant sur place, soit un indicateur de concentration d'emploi ~32** (beaucoup d'actifs travaillent donc hors commune). Pour un investisseur, cela signifie que la demande est fortement portée par les bassins d'emplois voisins (Toulon et métropole) et par l'attractivité cadre de vie.

Lecture "investisseur" : qualités et points de vigilance

Atouts (moteurs de valeur / demande)

Cadre de vie premium : nature, relief, ambiance village, image "au vert" aux portes de Toulon.

Proximité immédiate de Toulon / TPM : réservoir d'emplois, santé, enseignement, commerces, administrations, avec desserte bus.

Marché potentiellement soutenu par la rareté : commune de taille limitée, foncier contraint (relief/espaces naturels) → tension possible sur certains segments (maisons, T3/T4 familiaux, locations longue durée "calmes").

Points de vigilance (défauts / risques à intégrer)

Accessibilité routière plus "locale" que traversante : le Revest n'est pas un nœud de flux ; aux heures de pointe, la dépendance à Toulon peut créer une sensibilité aux temps de trajet (et donc à l'emplacement précis du bien).

Économie locale limitée (commune résidentielle) : vacance et solvabilité locative dépendent beaucoup de la conjoncture de l'aire toulonnaise.

Contraintes d'urbanisme et de risques : en zone méditerranéenne de relief et d'espaces forestiers, il faut être attentif aux documents d'urbanisme (zonage, secteurs à risques, obligations éventuelles) avant toute stratégie de division, extension ou promotion.

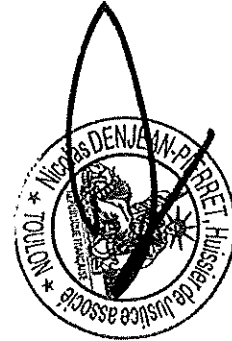
-----☪-----

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 :



7