

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 : COCORDANO

CONTRE : OBRECHT

NOS REF : 205563 / 19-25-09-05721

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

ET LE : VINGT ET UN OCTOBRE

A LA REQUÊTE DE :

Madame Anne-Marie, Joséphine COCORDANO, née le 8 juin 1954 à TOULON, de nationalité française, demeurant 9 Rue Jean Jaurès, 83610 COLLOBRIERES.

Ayant pour avocat constitué **Maître Michel MAS**, avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 6 Rue Picot, 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*

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 14 heures 00, sur le territoire de la commune de : COLLOBRIERES (VAR), 16 Avenue du 8 Mai 1945.

ASSISTÉ DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement réputé contradictoire, rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon (RG n°24/00481) le 26 juin 2025, signifié le 10 juillet 2025 et devenu définitif le 27 août 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 :

Monsieur Guy Bernard OBRECHT,
né le 30 décembre 1956 à LANDAU (Allemagne), de nationalité française,
demeurant 16 Avenue du 8 Mai 1945, Lotissement Sibille, 83610 COLLOBRIERES

Madame Anne-Marie, Joséphine COCORDANO,
née le 8 juin 1954 à TOULON, de nationalité française,
demeurant 9 Rue Jean Jaurès, 83610 COLLOBRIERES.

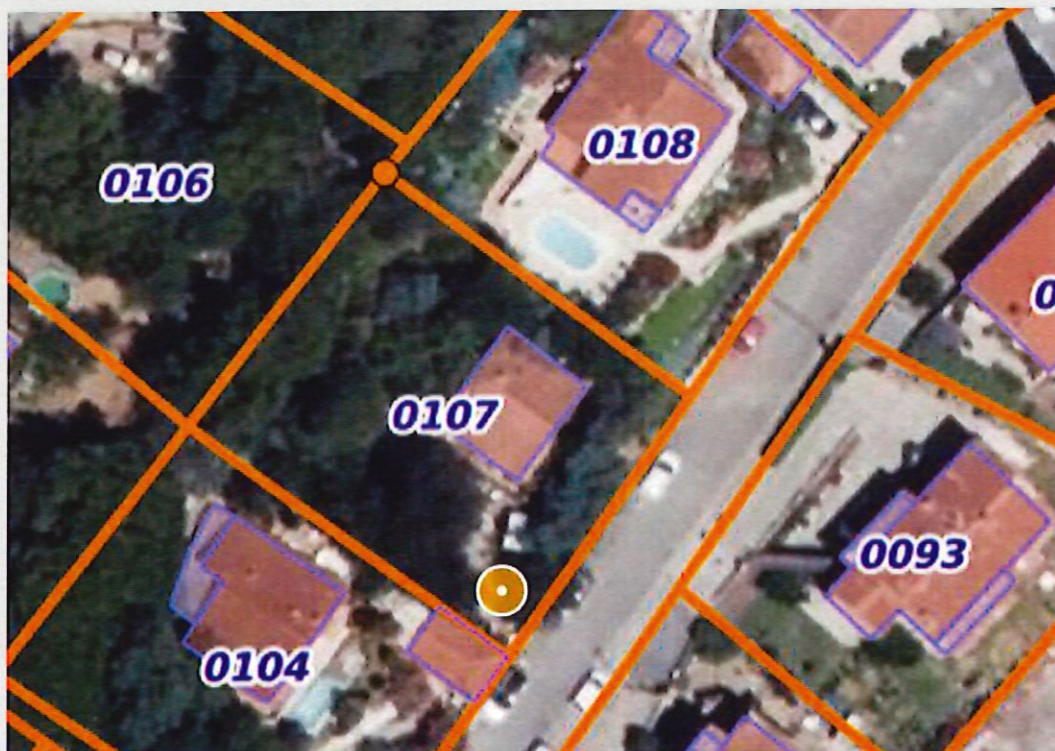
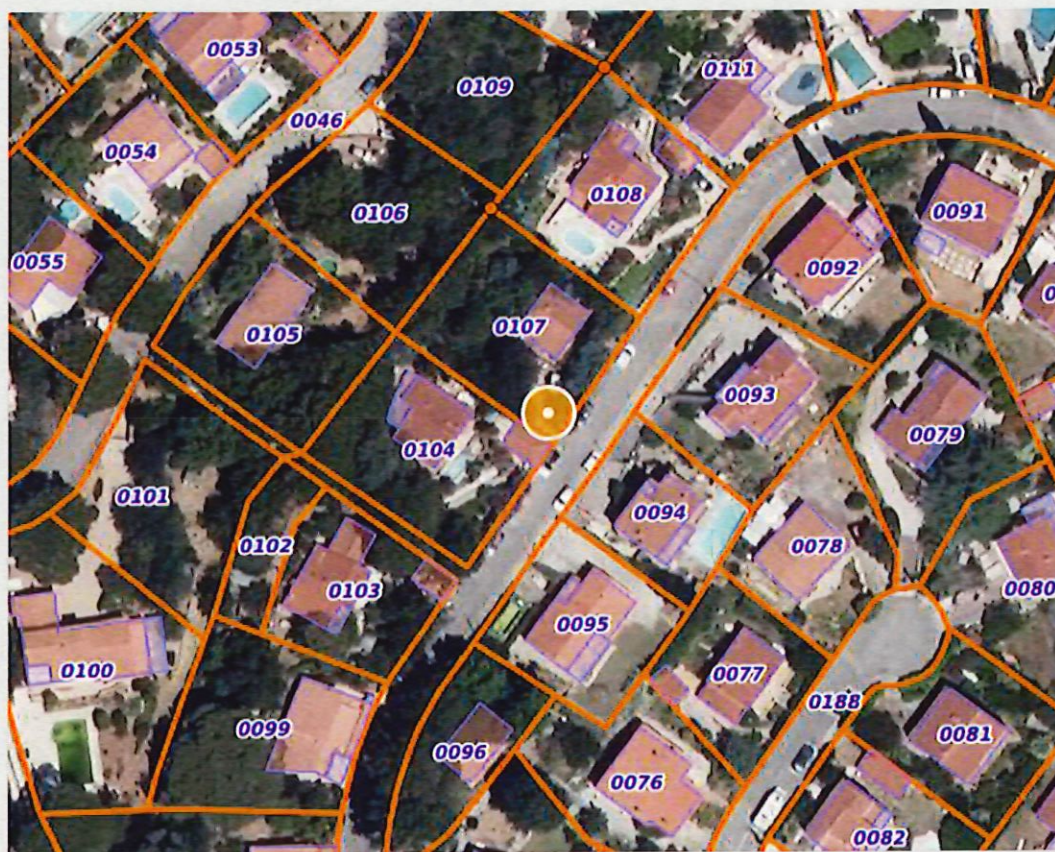
D É S I G N A T I O N

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

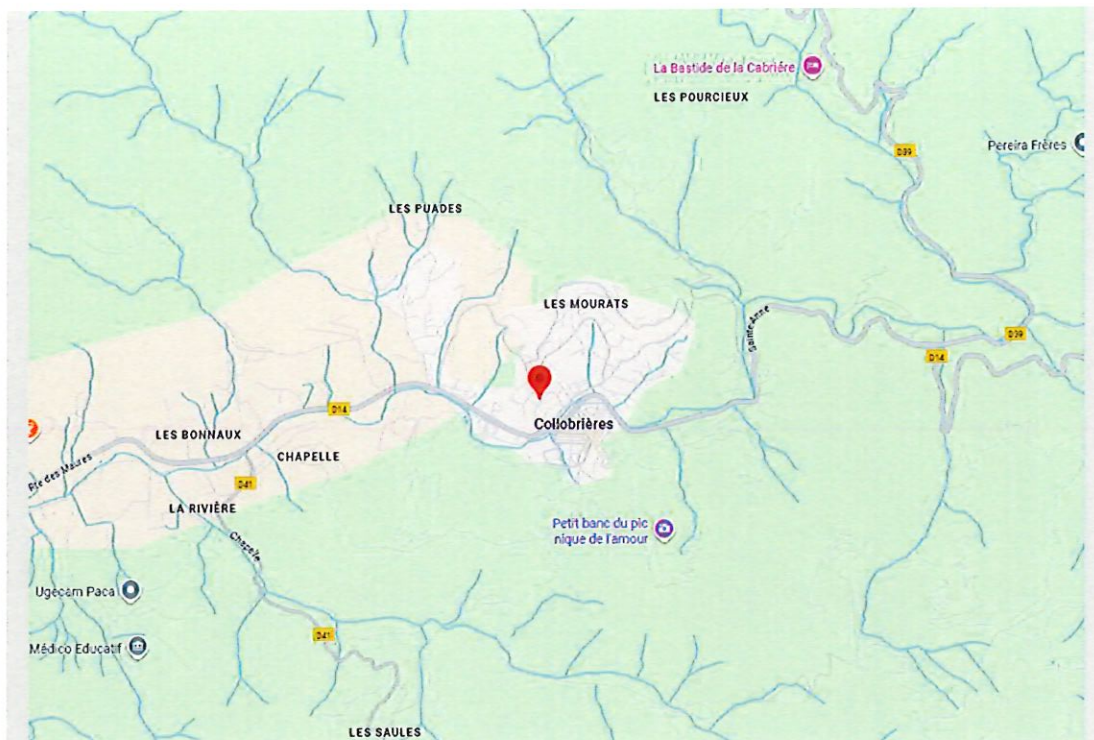
Sur la Commune de COLLOBRIERES (VAR), une maison d'habitation sise 16 Avenue du 8 Mai 1945, cadastrée Section AE n°107, pour une contenance de 771 m² formant le lot n°9 du lotissement communal Sibille.

12

PLANS







DESCRIPTION

Le bien consiste en une maison élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée, ancienne, disposant d'un crépi ancien.

La couverture se compose d'une toiture à deux pentes, tuiles mécaniques de type canal avec une génoise à un rang.

Au premier niveau, un balcon filant contourne la maison sur deux côtés.

Les menuiseries sont en bois à simple vitrage.

Le chauffage est électrique.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Elle est édifiée sur un terrain pentu non entretenu.

L'Accès se fait par un portail à deux battants dépourvu d'automatisme.

L'assainissement se fait par un raccordement au tout à l'égout.

La maison se compose de :

- Une cuisine indépendante
- Un salon – salle à manger
- Deux chambres
- Un WC indépendant
- Deux chambres
- Des pièces non habitables au rez-de-chaussée sont une salle d'eau, un garage double et un local technique.



2







Nous accédons par un escalier extérieur au niveau principal au 1^{er} étage par une porte-fenêtre double en bois, un carreau de vitre simple vitrage, dans la cuisine.

1^{ER} ETAGE

CUISINE – 7.25 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Ouest par la porte-fenêtre précitée.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, comme les murs autour des éléments de cuisine. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond, laquelle est ancienne.

Nous trouvons les alimentations et évacuations pour électroménagers de la cuisine.





COULOIR DÉGAGEMENT – 2.51 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Nous trouvons dans cette pièce la trappe d'accès aux combles.



LOCAL WATER-CLOSET – 1.55 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une petite fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage en verre martelé, avec grille de défense, donnant au Nord.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

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



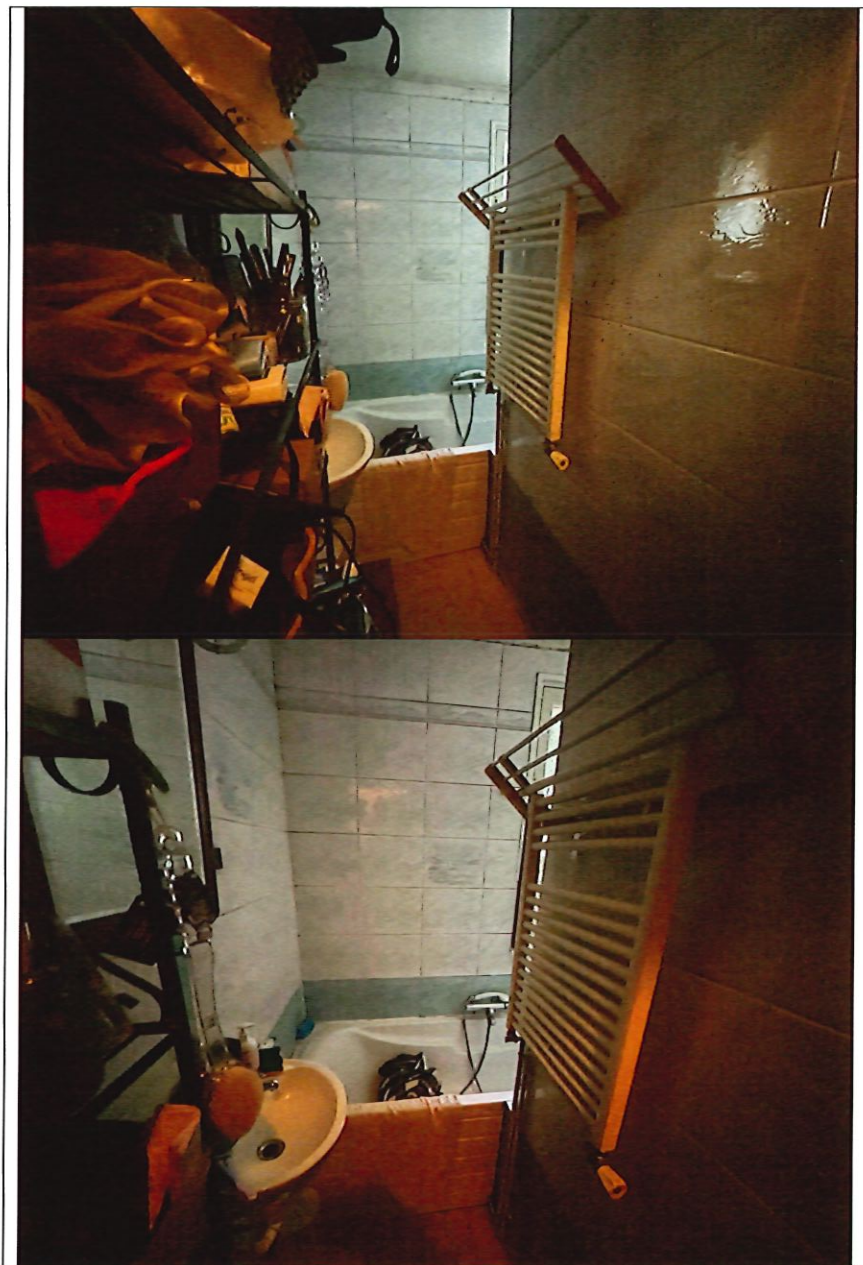
SALLE DE BAINS – 3.02 m² :

Cette pièce en L est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en bois, un carreau de verre martelé.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit de peinture. L'ensemble est en mauvais état.

Equipements :

- Une baignoire en résine avec tablier en plastique,
- Un lavabo mural,
- Un radiateur chauffe-serviettes à fluide.



2





2

CHAMBRE N°1 SITUÉE DANS LE FOND, CÔTÉ EST – 9.32 m² :

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

Cette pièce est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont habillés de papier peint et le plafond enduit de peinture.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide, lequel est hors service, tout comme la chaudière équipant la maison.





CHAMBRE N°2 – 13.82 m² :

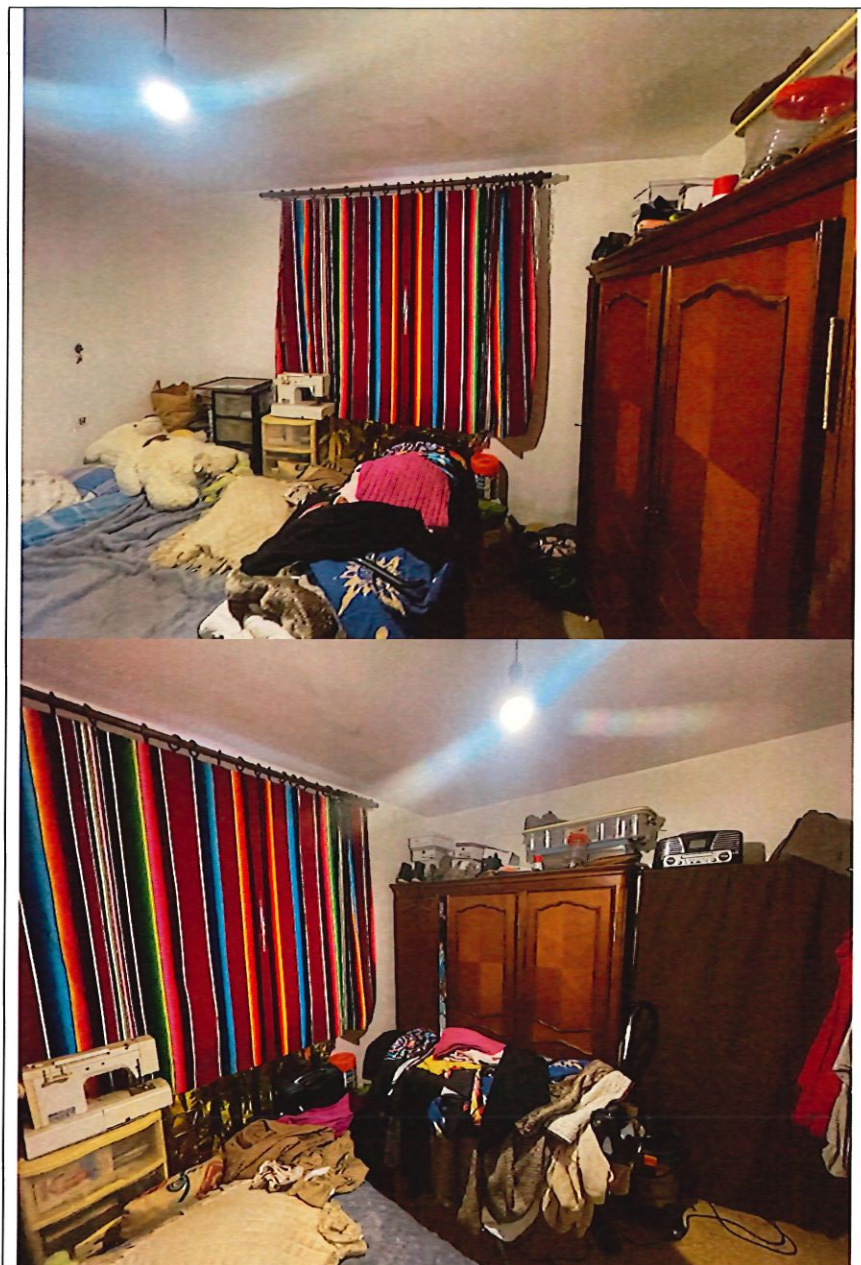
Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme le plafond.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide, lequel est hors service.





PIECE PRINCIPALE – 19.24 m² :

Cette pièce est accessible sans porte de communication depuis la cuisine. Il s'agit d'une pièce rectangulaire bénéficiant d'une double exposition : au Sud par une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage, l'obscurité étant assurée par des volets et par une fenêtre à deux battants côté Ouest, deux carreaux de vitre simple vitrage par battant, l'obscurité étant assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. L'ensemble est en mauvais état.





NIVEAU SOUS-ÉLEVÉ

Par un escalier en bois nous accédons au niveau sous-élevé.



PREMIERE PIECE EN BAS A GAUCHE : LOCAL TECHNIQUE – 4.98 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle, à l'état brut de maçonnerie dans laquelle le cumulus d'eau chaude se trouve. L'ensemble est en mauvais état.



DEUXIEME PIECE : GARAGE A USAGE DE RÉSERVE – 17.67 m² + 14.49 m² :

Il s'agit d'un volume double en enfilade transformé en double pièce habitable.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont à l'état brut de maçonnerie, comme le plafond.

La première pièce dispose d'une ouverture au Sud et l'autre à l'Ouest au moyen de portes-fenêtres à simple vitrage, dont l'une dispose d'une porte de garage en bois assurant l'obscurité. L'ensemble est là encore en mauvais état.



SANITAIRES – 3.72 m² :

Cette pièce est rectangulaire et aveugle.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage, comme aux murs.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Une baignoire,
- Un meuble-vasque simple en mauvais état.

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par un des propriétaires indivis.

CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est de 1 344 Euros.

SYNDIC / ASL

Inconnu

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

- CUISINE.....	7.25 m ²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT	2.51 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET	1.55 m ²
- SALLE DE BAINS	3.02 m ²
- CHAMBRE N°1	9.32 m ²
- CHAMBRE N°2	13.82 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	19.24 m ²
TOTAL.....	56.71 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 quartier résidentiel très proche du centre ville de Collobrières et exclusivement composé de maisons individuelles.

Le stationnement est possible dans la rue.

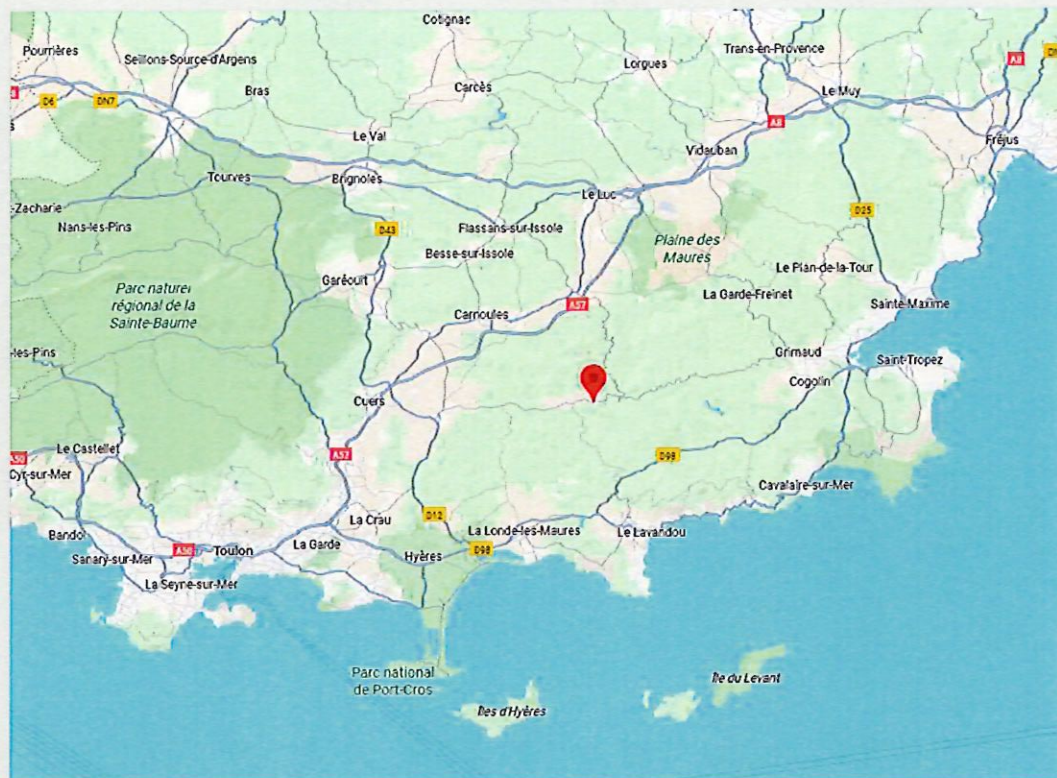
L'accès au village peut se faire à pied.

Il n'y a pas de vis à vis avec les maisons voisines.

La parcelle est en zone UDa.

12

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Situation géographique

Collobrières est un bourg rural au cœur du massif des Maures, entre vignes, châtaigneraies et chênes-lièges. Distances indicatives : ~21 km de Bormes-les-Mimosas, ~43 km de Toulon, ~36 km de Saint-Tropez. Le site est réputé pour la Chartreuse de la Verne (haut lieu patrimonial et touristique).

Infrastructures et accès Routier.

Le village est relié par la route principale qui traverse les Maures (axe Cuers–Grimaud), avec ramifications vers Gonfaron et vers Bormes-les-Mimosas via les cols du Babaou et de Gratteloup. Ce maillage offre des liaisons avec l'aire toulonnaise et le littoral varois, mais reste sinueux et soumis aux aléas saisonniers (tourisme/feux de forêt).

Transports régionaux.

Collobrières est desservie par le réseau ZOU! (bus/lignes de proximité et TAD). Ex. la ligne 881 Collobrières–Toulon figure aux horaires ZOU!.

Démographie Population légale.

1 813 habitants (population municipale 2022, dernier point publié sur Wikipédia ; millésime légal INSEE 2021 disponible séparément). Densité ~16 hab./km² sur un territoire de 112,68 km² — commune très étendue et peu dense. Tendance récente plutôt stable à légèrement baissière.

Économie locale

Agriculture & terroir. Châtaigne (filiale identitaire avec les Fêtes de la Châtaigne en octobre), liège, vignoble ; offre artisanale et circuits courts.

Tourisme vert & patrimonial. Randonnée/cyclo dans les Maures, Chartreuse de la Verne ouverte au public : flux touristiques marqués en mi-saison et été.

Emploi/relations territoriales. Dépendances fonctionnelles vers le littoral (Hyères/Le Lavandou) et l'aire toulonnaise pour l'emploi, les services supérieurs et la santé — cohérent avec la faible densité.

2

Infrastructures scolaires

Sur place. Une école maternelle (Saint-Roch) et un groupe scolaire élémentaire (Docteur-Varenne). Le secondaire est assuré dans les communes voisines (dessertes ZOU! et abonnements scolaires régionaux).

Environnement & risques réglementaires

Feux de forêt. Commune classée à risque élevé (Massif des Maures) avec PPRIF approuvé par arrêté préfectoral (2017/2018). L'accès aux massifs est réglementé l'été ; obligations de débroussaillage. Impact : contraintes d'urbanisme, d'assurance et de gestion locative en période estivale.

Inondations. Pas de PPR inondation, mais **risque identifié** par débordement du Réal Collobrier et ruissellement — à intégrer dans le DDT/état des risques.

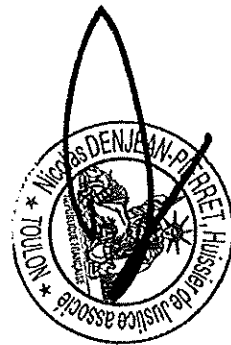
-----O-----

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