

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 : SDC L'EUROPE

CONTRE : KHOUISSI

NOS REF : 203956 / 16-25-07-04519

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

ET LE : VINGT-HUIT JUILLET

A LA REQUÊTE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble L'EUROPE, situé Boulevard Paban, 83200 TOULON, représenté par son syndic en exercice, le cabinet FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée au capital de 151.428 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 308 174 523, dont le siège social est sis 95 Rue Montebello, Caserne Montety, 83000 TOULON, prise en la personne de son représentant légal 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 09 heures 00, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), Boulevard Paban.

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 par le Tribunal judiciaire de Toulon (RG n°22/05476) le 9 février 2023, devenu définitif suivant certificat de non-appel délivré le 27 avril 2023,

Garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de Toulon 2 le 2 juillet 2024, Volume 2024 V 3640,
Se substituant à la provisoire, publiée le 31 mai 2024 Volume 2024 V 2464.

- Un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires du 3 octobre 2024.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Madame Khadija KHOUISSI,
Agent d'entretien lors de son acquisition,
née le 18 décembre 1979 à TOULON (83),
de nationalité française,
divorcée non remariée de Monsieur Walid MOUMEN
suivant jugement rendu le 20 novembre 2012 par le Juge aux affaires familiales
près le Tribunal de grande instance de Toulon, dûment transcrit,
domiciliée L'EUROPE – Entrée 1 – 364 Boulevard Paban, 83200 TOULON

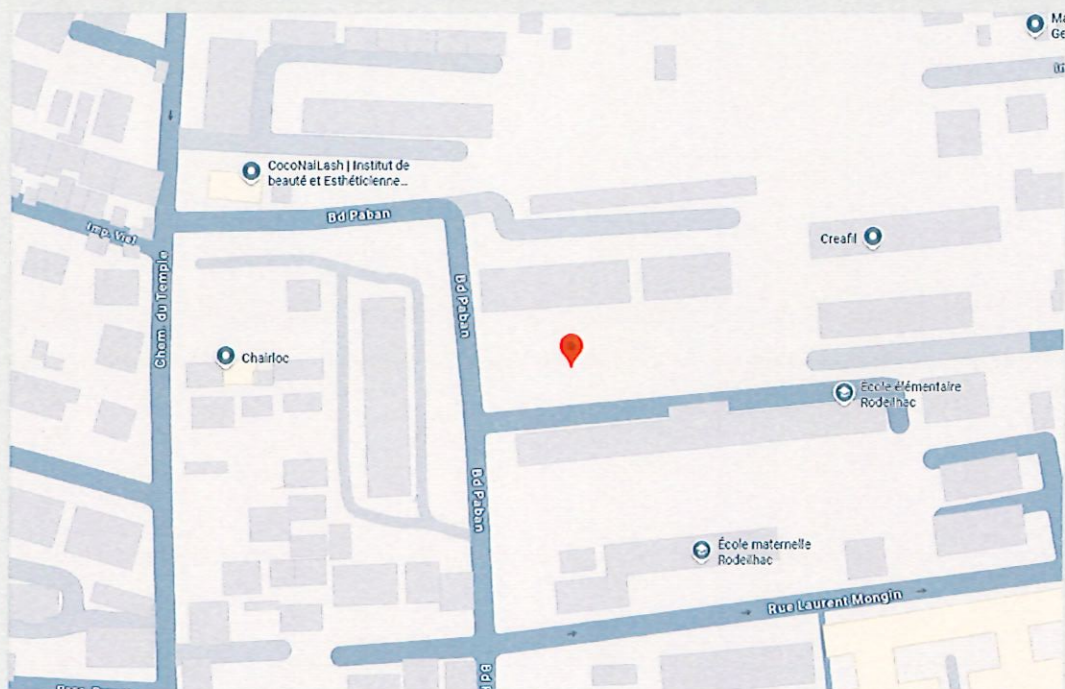
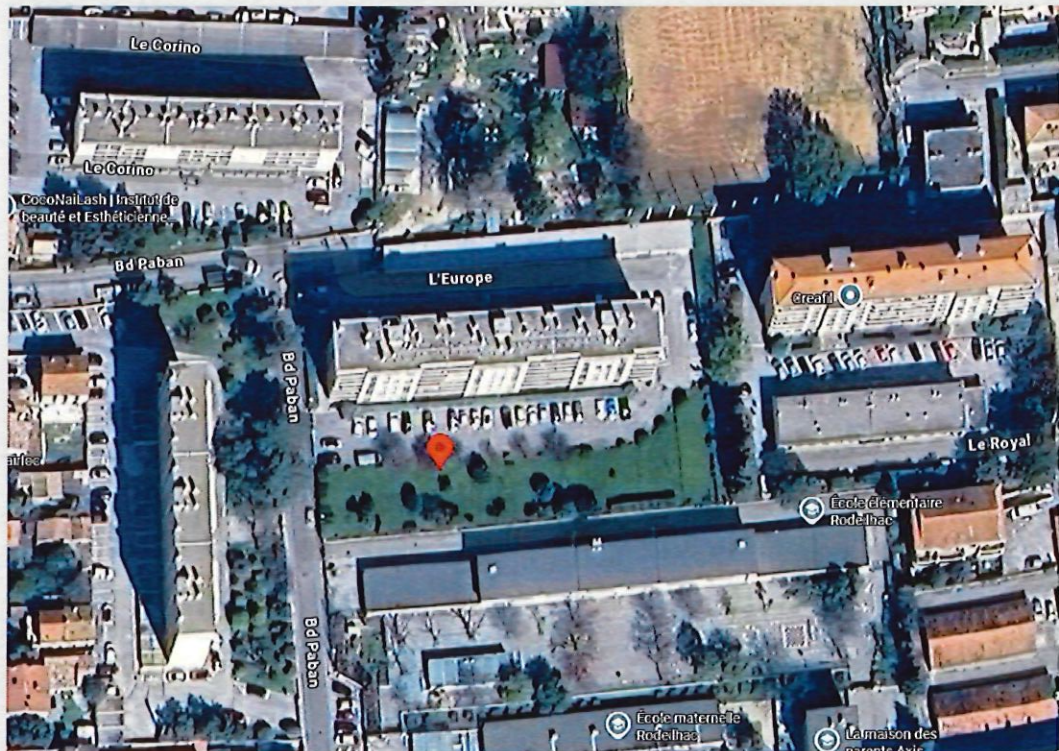
D É S I G N A T I O N

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

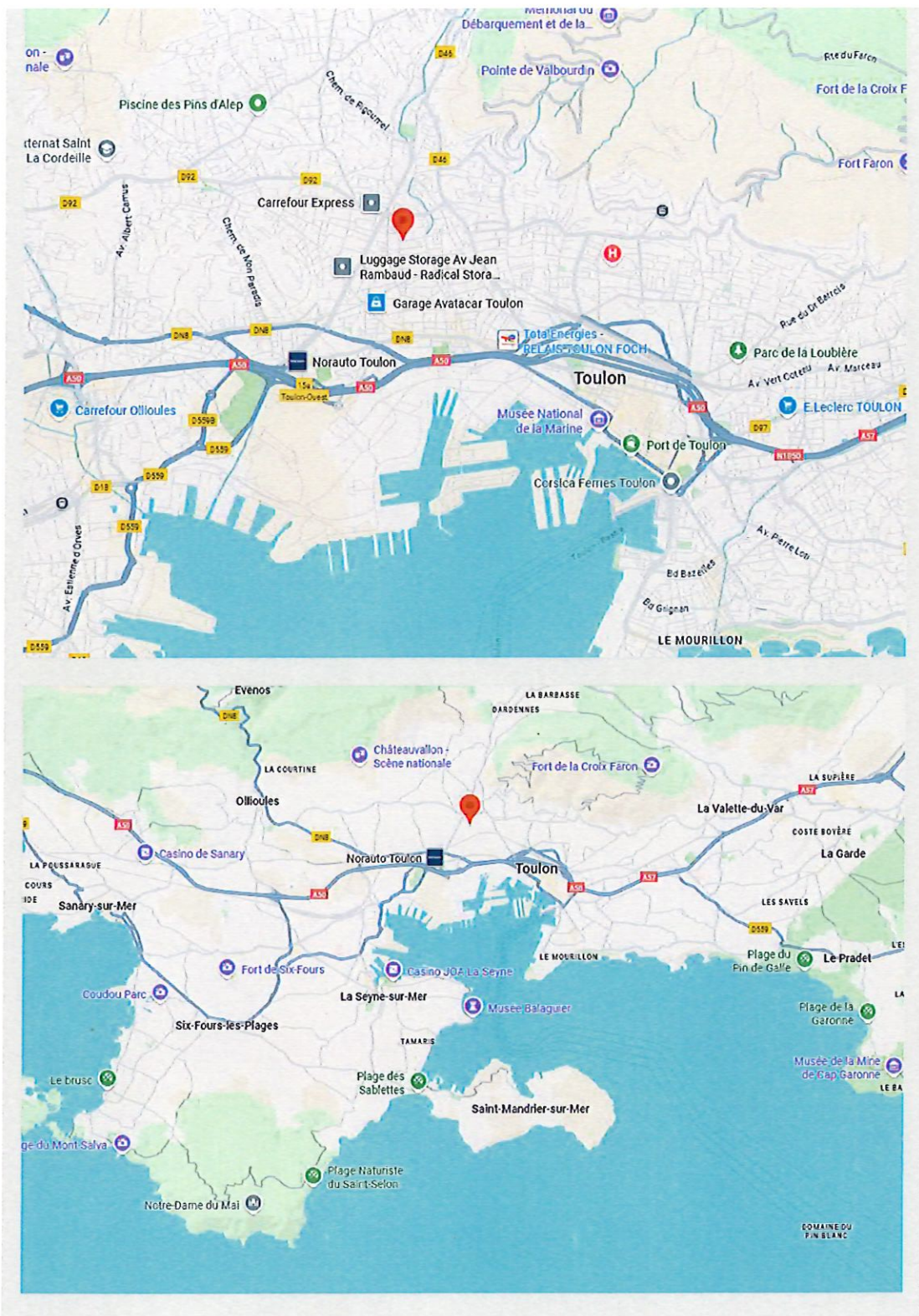
Sur la Commune de TOULON (83200), Boulevard Paban, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « L'EUROPE », composé de trois corps de bâtiments, cadastré Section DK 184, pour une contenance de 5525 m², les lots suivants :

- **LOT n°35** consistant en un appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage du bâtiment A
Et les 121/10000èmes des parties communes générales,
- **LOT n°14** consistant en une cave au sous-sol du bâtiment A, numérotée B4,
Et les 10/10000èmes des parties communes générales,

PLANS



12



DESCRIPTION

Les biens consistent en un appartement de type 3 (lot n°35) situé au 4^{ème} étage, porte centrale du bâtiment A et une cave (lot n°14) au sous-sol du même bâtiment.

La résidence se compose d'une barre disposant de plusieurs entrées.

L'accès est protégé par un portail automatique.

De grands parkings permettent le stationnement des véhicules.



12



12



LOT N°35 – APPARTEMENT

L'appartement est de type T3, il se compose de :

- Un vestibule d'entrée,
- Un couloir de dégagement,
- Une pièce principale et une cuisine indépendante,
- Deux chambres,
- Une salle d'eau,

Il est situé au 4^{ème} étage, porte palière de droite.

Le chauffage est électrique individuel. Les convecteurs électriques ont été retirés.

L'eau chaude est produite par une chaudière à gaz.

Les menuiseries sont en double vitrage.



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 28.07.2025 – AFFAIRE : SDC L'EUROPE C/ KHOUISSI
RÉFÉRENCES N° : 203956 / 16-25-07-04519

Page 10 sur 31

2



L'accès à l'appartement s'effectue par une porte blindée. A noter que la serrure est cassée.

Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.

VESTIBULE D'ENTRÉE – 4.05 m²:

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

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

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

Le tableau électrique et l'interphone sont présents dans la pièce.





2

Par une porte de communication intérieure, nous accédons au couloir de dégagement desservant les pièces de nuit.

COULOIR DE DÉGAGEMENT – 5.76 m² :

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Un placard de rangement mural est présent dans la pièce.



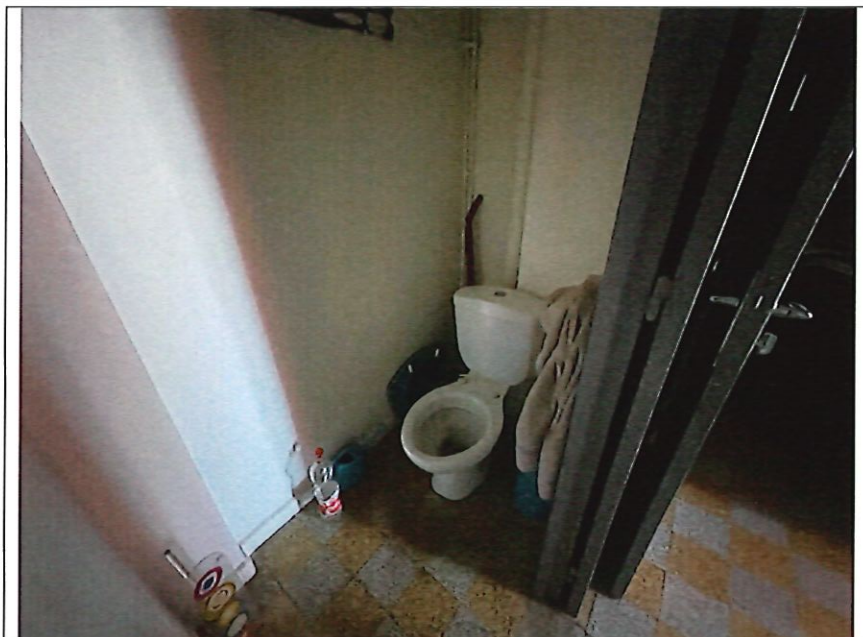
LOCAL WATER-CLOSET – 1.39 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en bois enduites de peinture de couleur blanche, comme les murs et le plafond.

Equipements :

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



SALLE D'EAU – 3.03 m² :

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

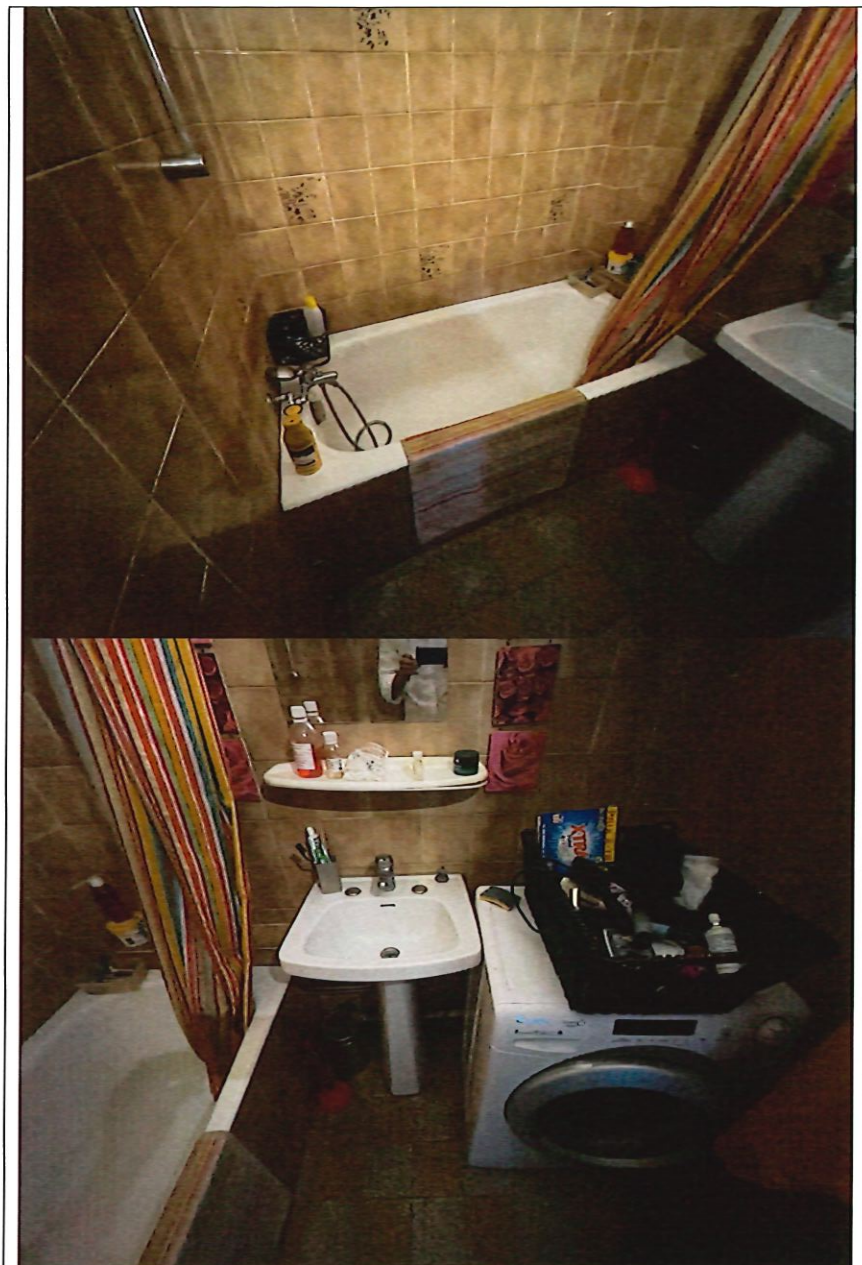
Le sol est composé de carreaux granito marbre.

Les murs sont habillés de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 1,80 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond. A noter que le plafond est taché.

Equipements :

- Un lavabo sur pied en faïence blanche avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Une baignoire en fonte avec tablier carrelé, mitigeur eau chaude/eau froide,
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers,
- Un soufflant porte-serviettes.





2

CHAMBRE N°1 – 9.11 m² :

Cette pièce est située au fond du couloir de dégagement.

Elle est exposée Sud et en limite Est de l'appartement.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une porte-fenêtre à trois battants, menuiseries en PVC, un fixe et deux mobiles, un carreau de vitre double vitrage. 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 bois enduites de peinture de couleur blanche.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



2



2

CHAMBRE N°2 – 10.11 m² :

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

Elle est aérée et éclairée en façade Sud par une fenêtre à deux battants, un mobile et un fixe, menuiseries en PVC, l'obscurité étant assurée par des volets roulants à commande électrique.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



2



2

CUISINE – 7.53 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, un fixe et un mobile, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants en PVC à commande électrique.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Nous trouvons une cuisine aménagée de meubles hauts et bas avec alimentations et évacuations pour électroménagers.





2

PIECE PRINCIPALE – 15.95 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible sans porte de communication.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre à trois battants, un fixe et deux mobiles, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à commande électrique.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.





2

LOT N°14 – CAVE

La cave est située au fond à droite du deuxième couloir de gauche depuis les parties communes.

Elle est fermée par une porte à clairevoie et se trouve à l'état brut de maçonnerie.

Elle dispose d'un soupirail pour l'aérer et l'éclairer.

Elle mesure environ 6m².



2



2



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par la propriétaire.

SYNDIC

Cabinet FONCIA TOULON, SAS immatriculée au RCS de TOULON n° 308 174 523, ayant son siège social 95 rue Montebello, Caserne Montety, 83000 TOULON

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière déclaré est de 1080 Euros.

Les provisions pour charges sont de 211, 44 € au titre du troisième trimestre 2025, outre 10,27 € au titre du Fonds ALUR.

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°35 – APPARTEMENT

- VESTIBULE D'ENTRÉE	4.05 m ²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT	5.76 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET	1.39 m ²
- SALLE D'EAU	3.03 m ²
- CHAMBRE N°1	9.11 m ²
- CHAMBRE N°2	10.11 m ²
- CUISINE	7.53 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	15.95 m ²
TOTAL.....	56.93 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.

12

Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

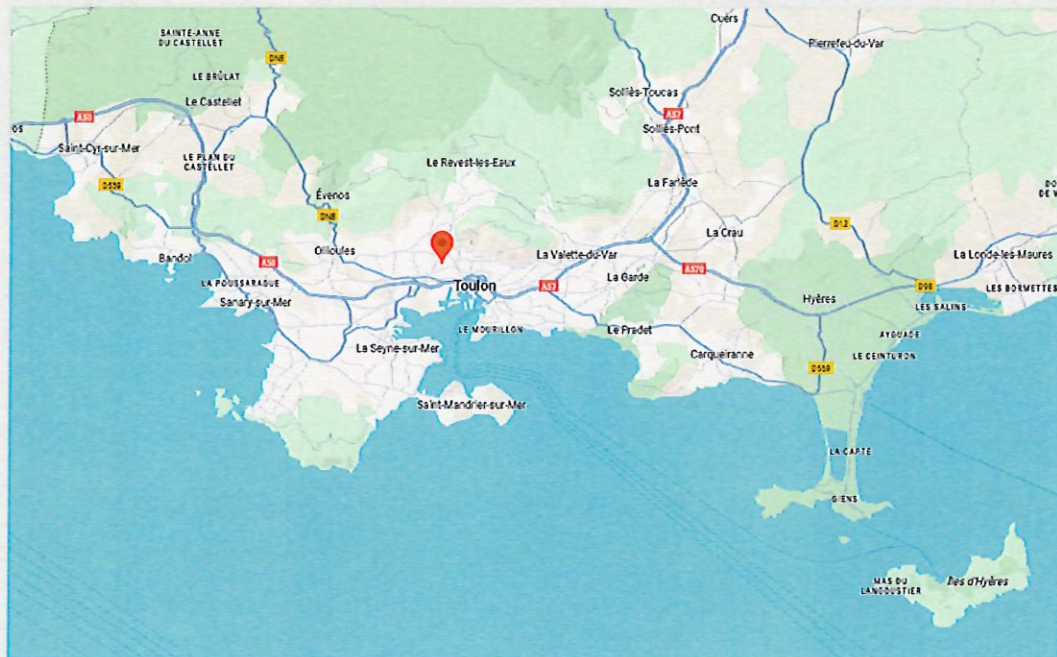
ENVIRONNEMENT

Les biens se situent dans une résidence ancienne et sécurisée de quartiers Ouest de Toulon.

La rue est peu passante.

Les commerces de proximité les plus proches sont à quelques minutes, tout comme l'accès autoroutier en direction de Marseille.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



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.

-----38-----

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 :

