
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 : PARC AVENUE 2
CONTRE : SUCCESSION VAUCHE
NOS REF : 210015 / 19-26-02-00717

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

ET LE : TRENTE ET UN MARS

A LA REQUÊTE DE :

*Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble **PARC AVENUE 2**, sis 7 Avenue Franklin Roosevelt – 83000 TOULON, pris en la personne de 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° SIREN 484 957 766, dont le siège social est à LA VALETTE DU VAR 83160 - LES ESPALUNS III - Rue Berthelot, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.*

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, sur le territoire de la commune de : TOULON (Var), 7 Avenue Franklin Roosevelt, LE PARC AVENUE 2.

ASSISTÉ DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie,
- Madame Angèle LINDEKER et Monsieur Adrien SARAFIAN, témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon en date du 2 décembre 2025, devenu définitif suivant certificat de non-appel émis le 21 janvier 2026.
- D'un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires du 25 avril 2024.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

La succession vacante de Monsieur Roger Louis VAUCHE,
né le 1^{er} août 1932 à PARIS (75006),
décédé le 24 juin 2014 à DRAVEUIL,
Représenté par M. le Directeur Départemental Régional de la Direction Nationale
d'Interventions Domaniales, es qualité de curateur de la succession vacante,
désigné par ordonnance rendue par Madame le Vice-président du Tribunal judiciaire de
Créteil en date du 13 juillet 2023,
domicilié es qualité à SAINT-MAURICE (94417), Immeuble LES ELLIPSES,
3 Avenue du Chemin de Presles

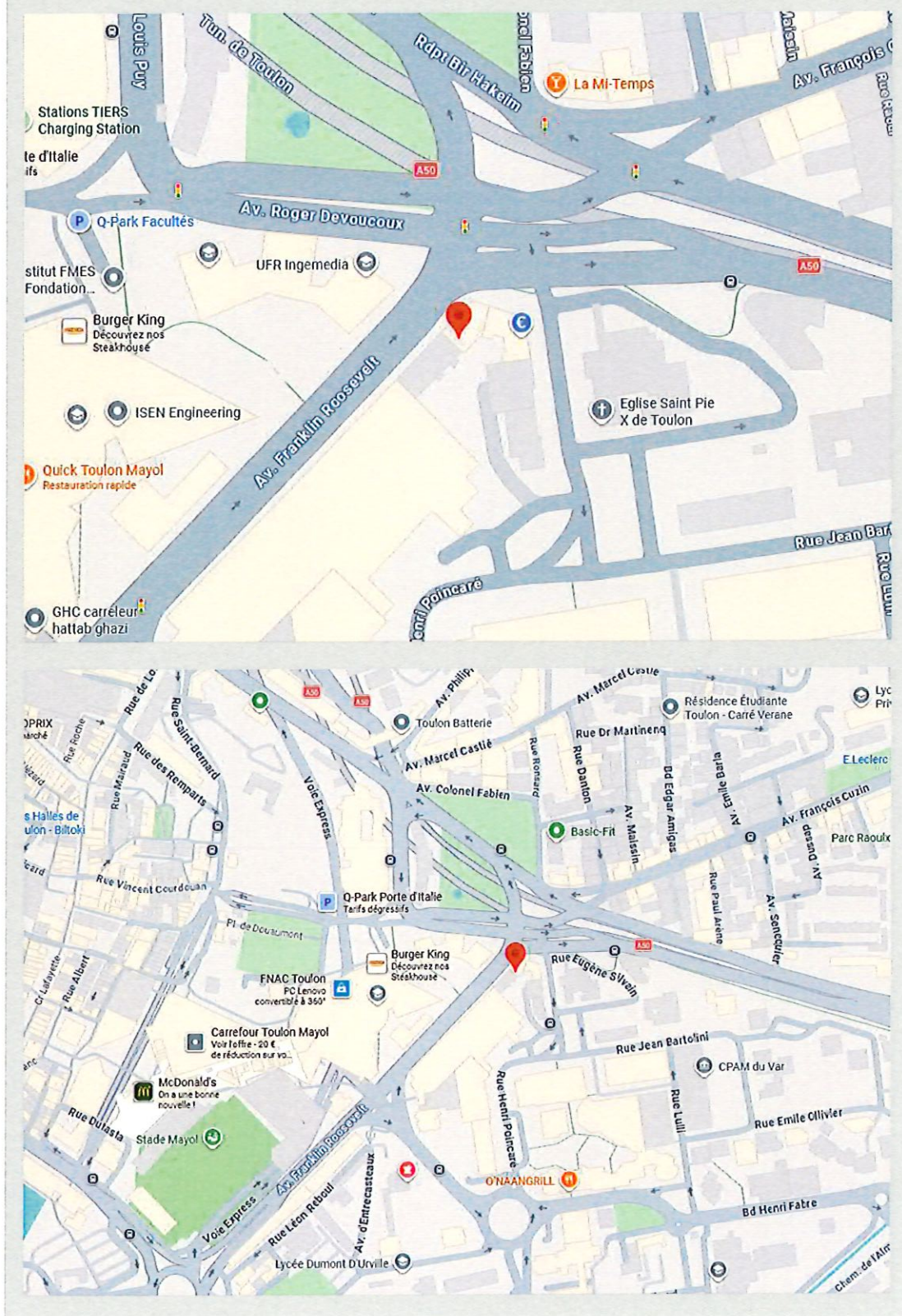
D É S I G N A T I O N

Sur la Commune de TOULON (83000), un immeuble soumis au régime de la copropriété, 7 Avenue Franklin Roosevelt, LE PARC AVENUE 2, cadastré BZ 01, les lots de copropriété suivants :

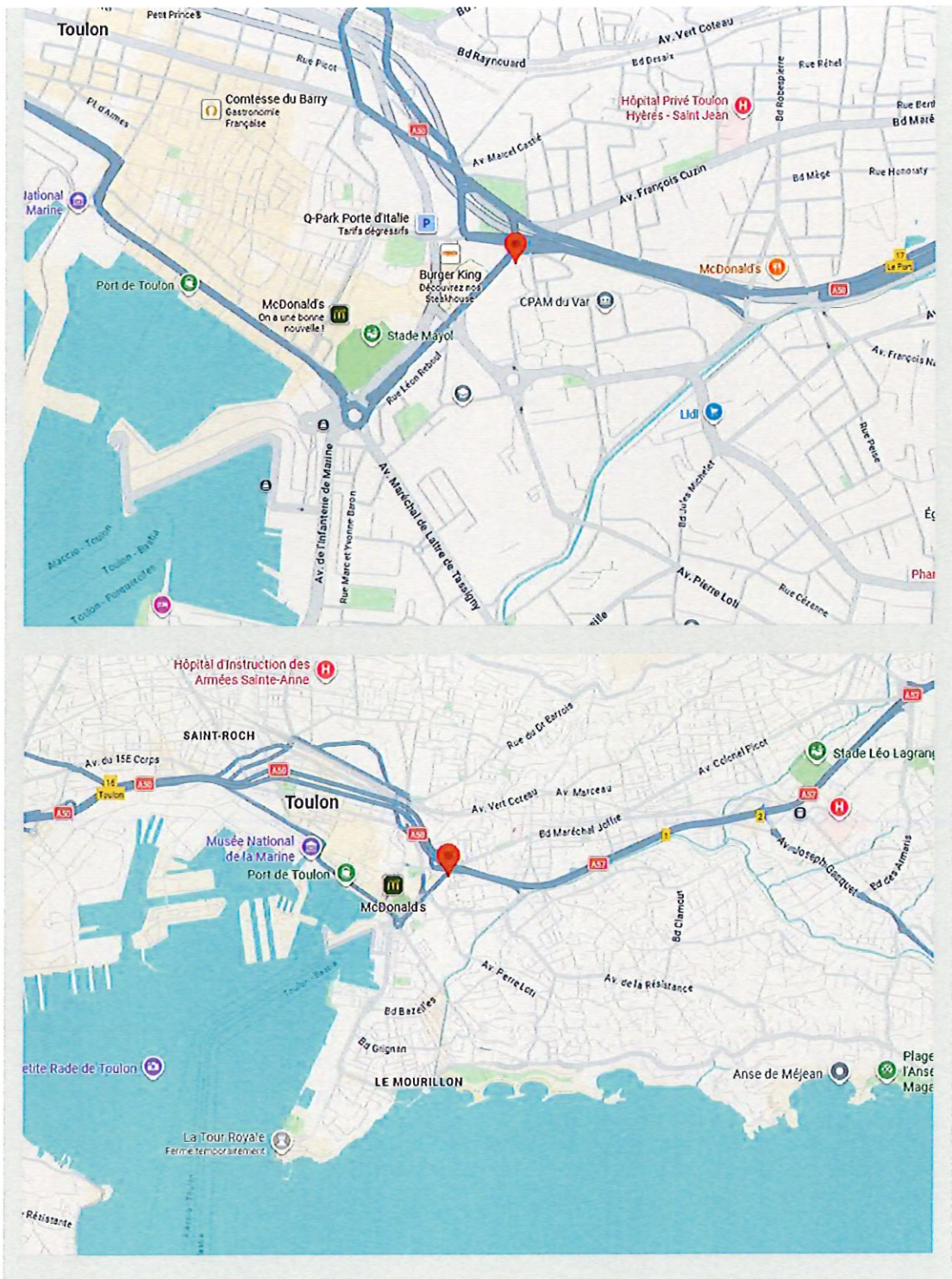
- Lot n°15 : Une cave et les 1303/100000èmes des parties communes générales,
- Lot n°53 : Un appartement et les 29849/100000èmes des parties communes générales.

2

PLANS



2



DESCRIPTION

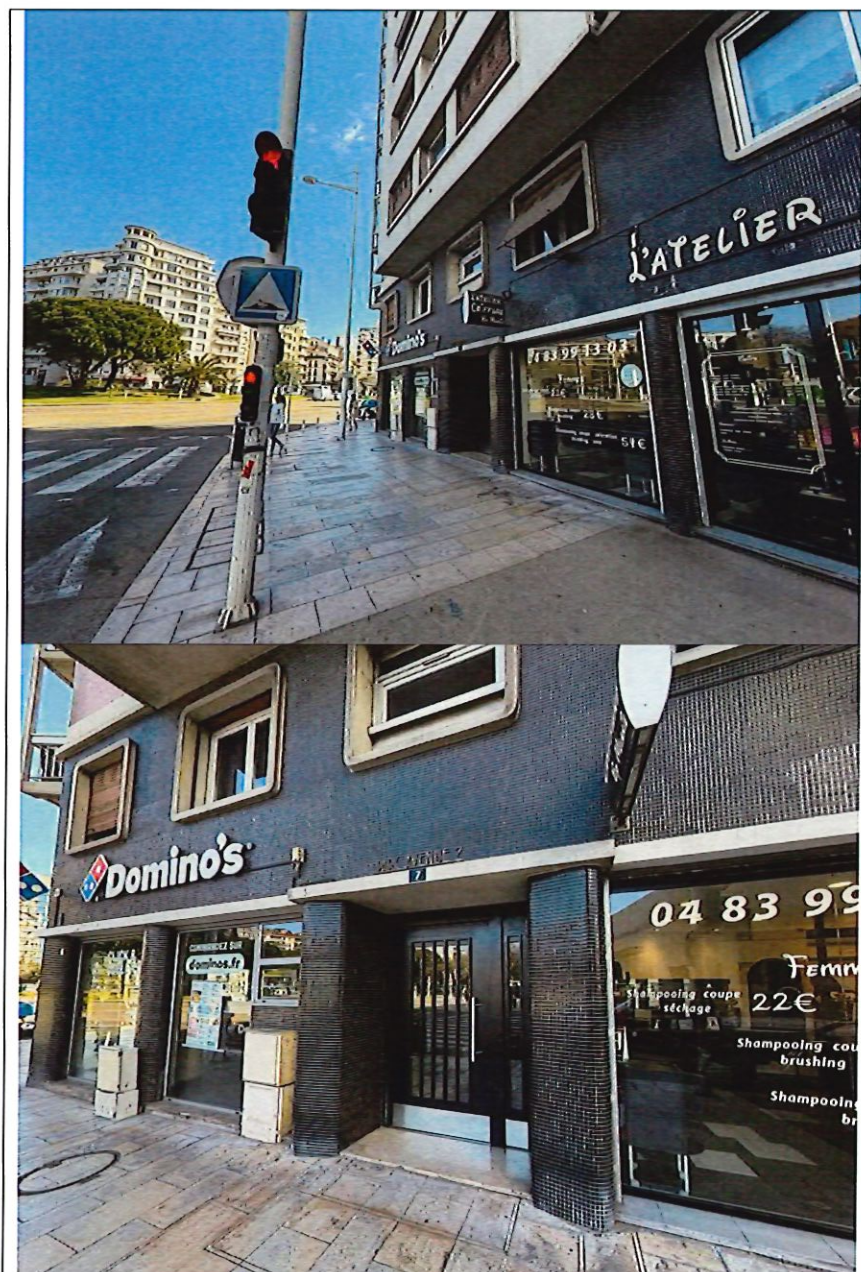
Les biens sont situés dans un immeuble ancien du centre ville de Toulon, proche du port.

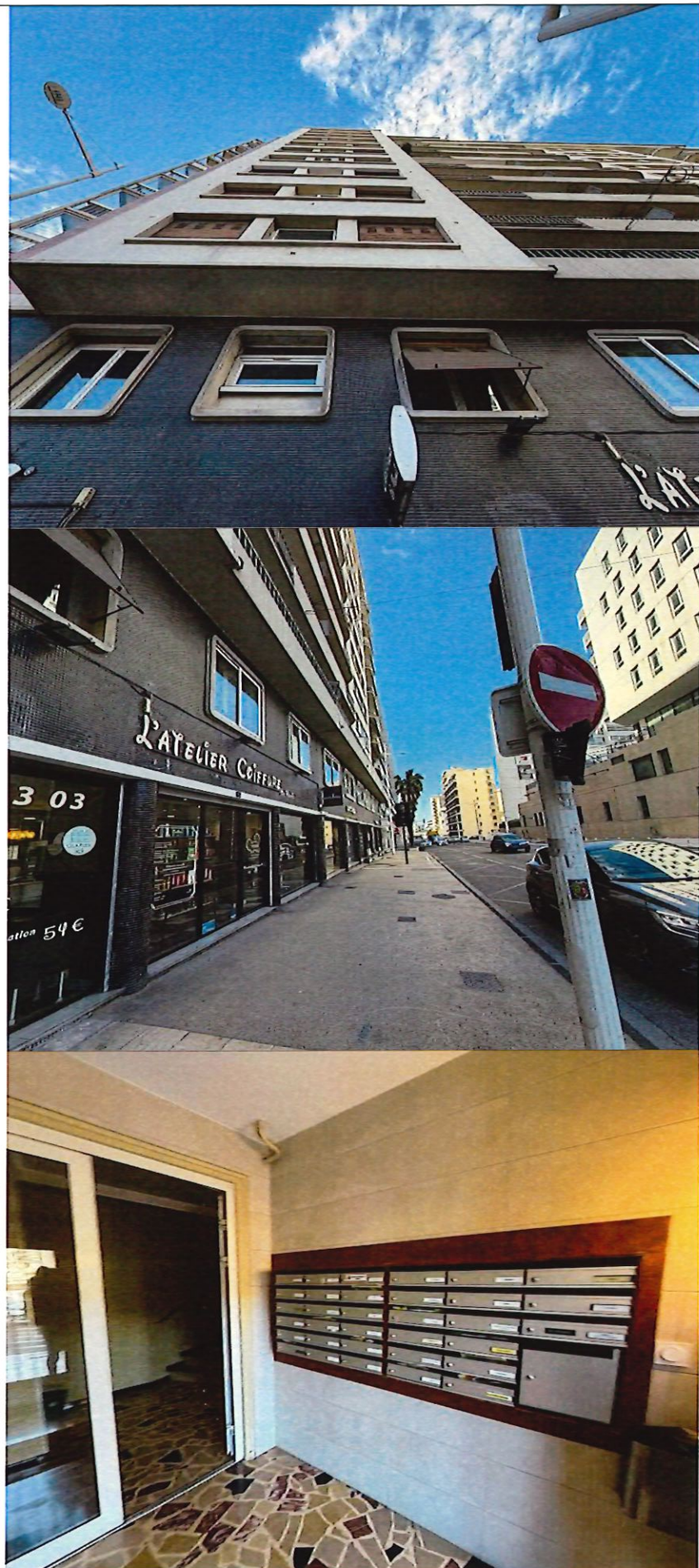
Le rez-de-chaussée est composé de commerces.

Les étagers sont dédiés à l'habitation.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

Les parties communes sont anciennes mais entretenues.







LOT N°53 – APPARTEMENT

Le bien consiste en un appartement de type T3, situé au 4^{ème} étage, porte palière de gauche par l'escalier.

Il est traversant Est – Ouest.

Les menuiseries sont anciennes à simple vitrage.

Le chauffage et l'eau chaude sont produite par une chaudière à gaz individuelle (ancienne).

L'appartement se compose de :

- Un vestibule d'entrée desservant au gauche
- Une cuisine indépendante, puis,
- Une chambre côté Est,
- Un local WC indépendant dans le fond du dégagement, et à côté,
- Une salle d'eau,
- Une chambre côté Ouest,
- Une pièce principale.

L'accès se fait par une porte palière creuse disposant d'un verrou en position haute et d'une serrure centrale.

Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.

VESTIBULE D'ENTRÉE - 4.83 m² :

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

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

Les murs sont recouverts de papier peint et enduits de peinture de couleur blanche en partie haute.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

L'ensemble est ancien et en mauvais état.

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

12



CUISINE – 7.58 m² :

L'accès à cette pièce s'effectue par une porte creuse en bois. Elle est exposée Est au moyen d'une fenêtre elle aussi en bois, à simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de faïence murale jusqu'à hauteur d'environ 1,20 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche, comme en plafond. L'ensemble est en mauvais état.

Présence dans la pièce d'un placard de rangement mural, d'une chaudière gaz et d'une pile ancienne en mauvais état.





CHAMBRE N°1 – 11.76 m² :

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

Elle est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en métal.

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

Les murs sont habillés de papier peint avec galon en partie haute. La partie haute des murs est enduite de peinture comme le plafond.

Présence dans cette pièce d'un radiateur de chauffage à fluide et d'un placard de rangement mural.



LOCAL WATER-CLOSET – 1.29 m² :

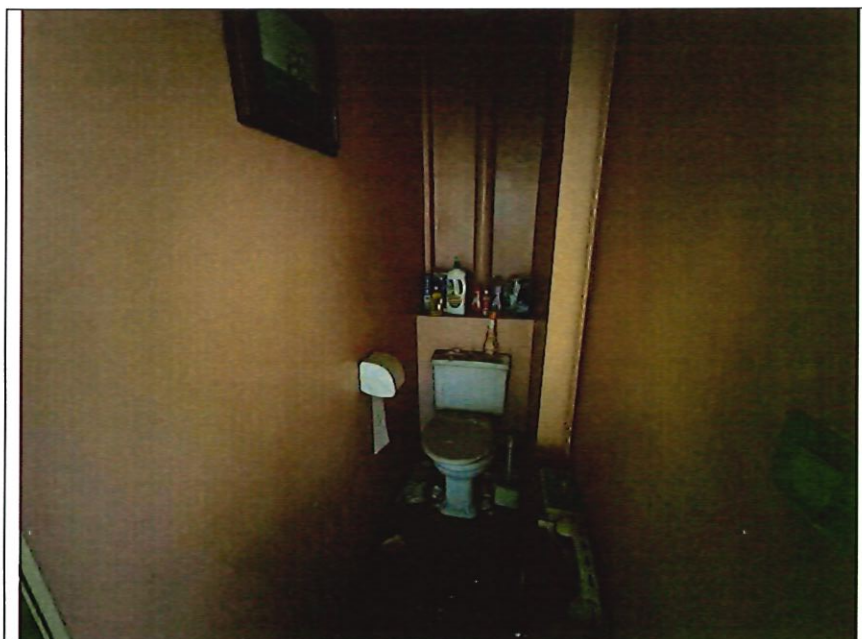
Cette pièce rectangulaire et aveugle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond, laquelle est en très mauvais état.

Equipements :

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



SALLE DE BAINS – 3.34 m² :

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

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

Les murs sont enduits de faïence murale jusqu'à hauteur d'environ 1,10 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture comme en plafond, laquelle est en très mauvais état.

Equipements :

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

L'ensemble des sanitaires est vétuste.





CHAMBRE N°2 – 12.24 m² :

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

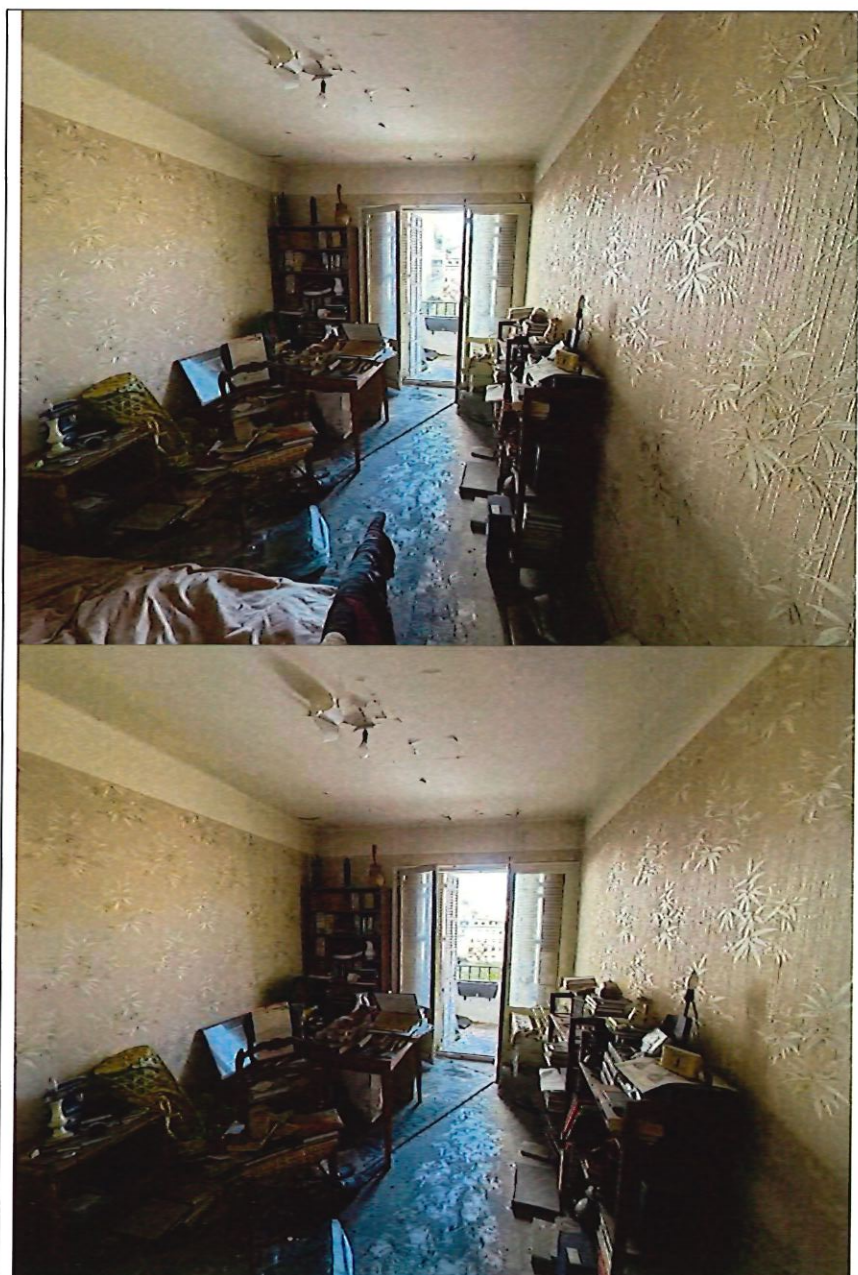
Elle est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une porte-fenêtre à trois battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en métal.

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

Les murs sont habillés de papier peint et enduits de peinture en partie haute. Le plafond est lui aussi enduit de peinture en mauvais état.

La porte-fenêtre donne accès au balcon donnant sur la rue.

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





PIECE PRINCIPALE 15.26 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une double porte en bois avec oculus granité.

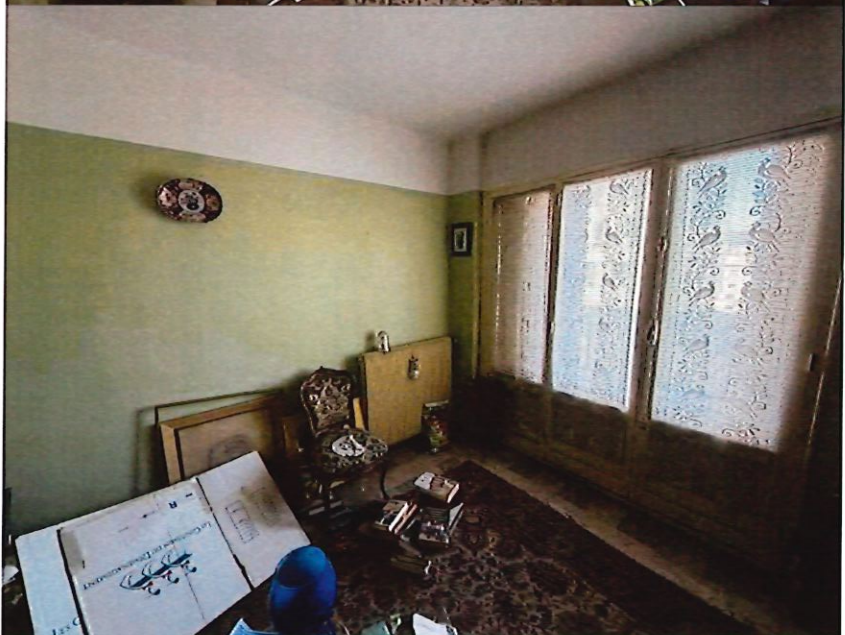
Elle est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une porte-fenêtre à trois battants, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en métal.

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

Les murs sont habillés de papier peint avec galon en partie haute. Le haut des murs est enduit de peinture comme le plafond.

Présence dans cette pièce d'un placard de rangement mural et d'un radiateur de chauffage à fluide.

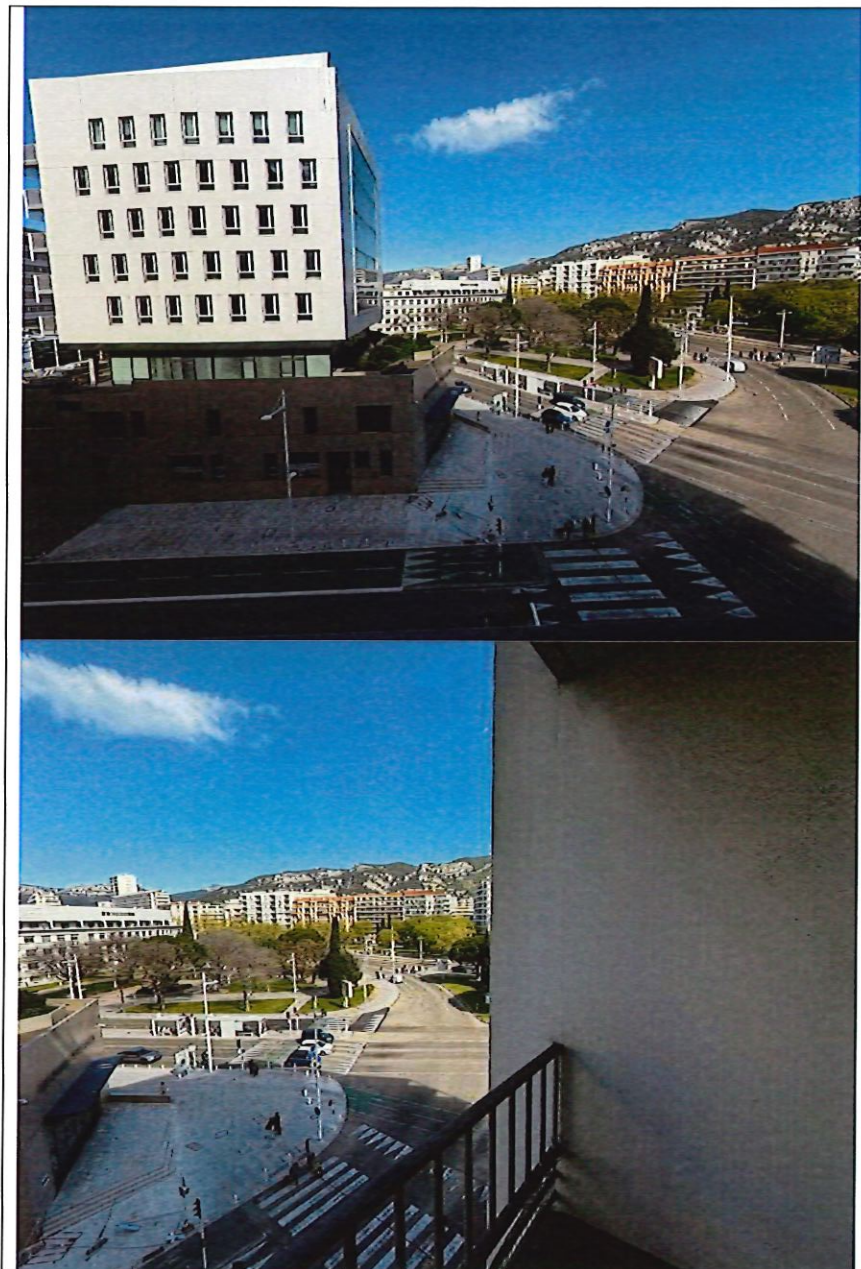
12



2



12



LOT N°15 – CAVE

Ce lot n'a pas pu être localisé.

12

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est inoccupé.

SYNDIC

Société ROYAL IMMO, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 484 957 766, dont le siège social est à LA VALETTE DU VAR 83160 - LES ESPALUNS III - Rue Berthelot,

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été communiquée.

Les provisions pour charges sont de 352,32 euros pour le 1^{er} trimestre 2026.

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° 53 – APPARTEMENT

- VESTIBULE D'ENTRÉE	4.83 m ²
- CUISINE.....	7.58 m ²
- CHAMBRE N°1	11.76 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET.....	1.29 m ²
- SALLE DE BAINS	3.34 m ²
- CHAMBRE N°2	12.24 m ²
- PIECE PRINCIPALE.....	15.26 m ²
TOTAL.....	56.30 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.

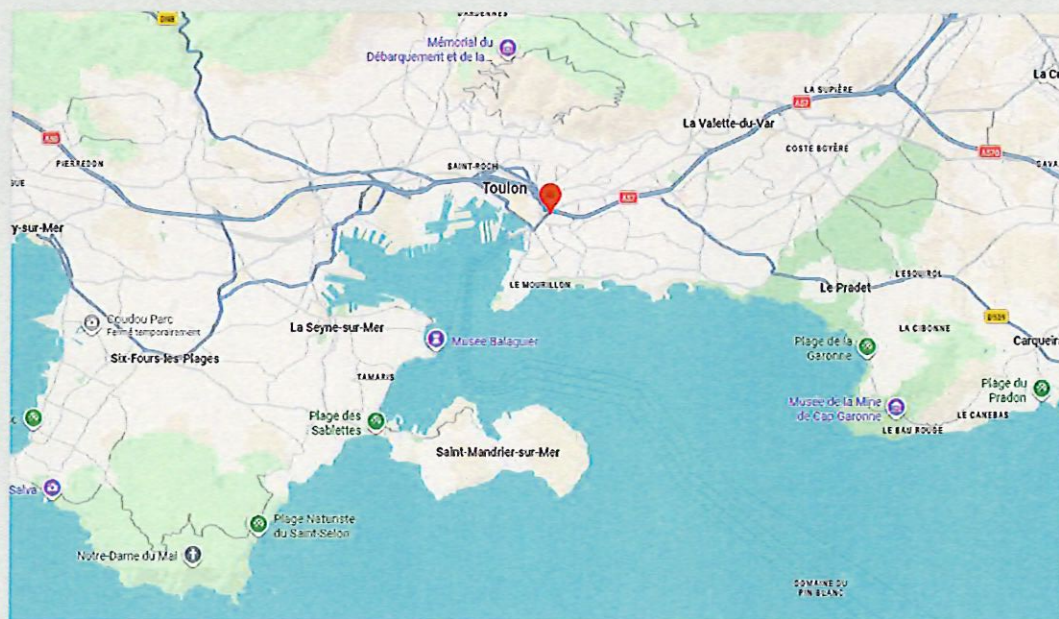
12

ENVIRONNEMENT

L'immeuble se situe à la sortie Est du centre ville de Toulon, à proximité immédiate de l'entrée de voie rapide vers Nice.

Le port est proche comme centre et stade Mayol et le centre ville de Toulon.

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.

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.

-----38-----

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 :

