
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 : LYONNAISE DE BANQUE
CONTRE : PENNEL
NOS REF : 208616 / 08-25-12-07583

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

ET LE : DEUX FÉVRIER

A LA REQUÊTE DE :

LA LYONNAISE DE BANQUE, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 290.568.363 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le n° 954 507 976, dont le siège social est sis 8 Rue de la République, 69001 LYON, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

Ayant pour avocat constitué **Maître Lucie FARACI**, avocat au Barreau de TOULON, membre de l'**AARPI TELOJURIS**, au Cabinet de laquelle elle a élu domicile à 83000 TOULON, 12 Avenue Jean Moulin.

*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 : CUERS (VAR), 23 Rue de la Fraternité.

ASSISTÉ DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un acte notarié exécutoire contenant prêt reçu par Maître Frédéric LAYET, notaire à Toulon, en date du 20 mai 2011.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

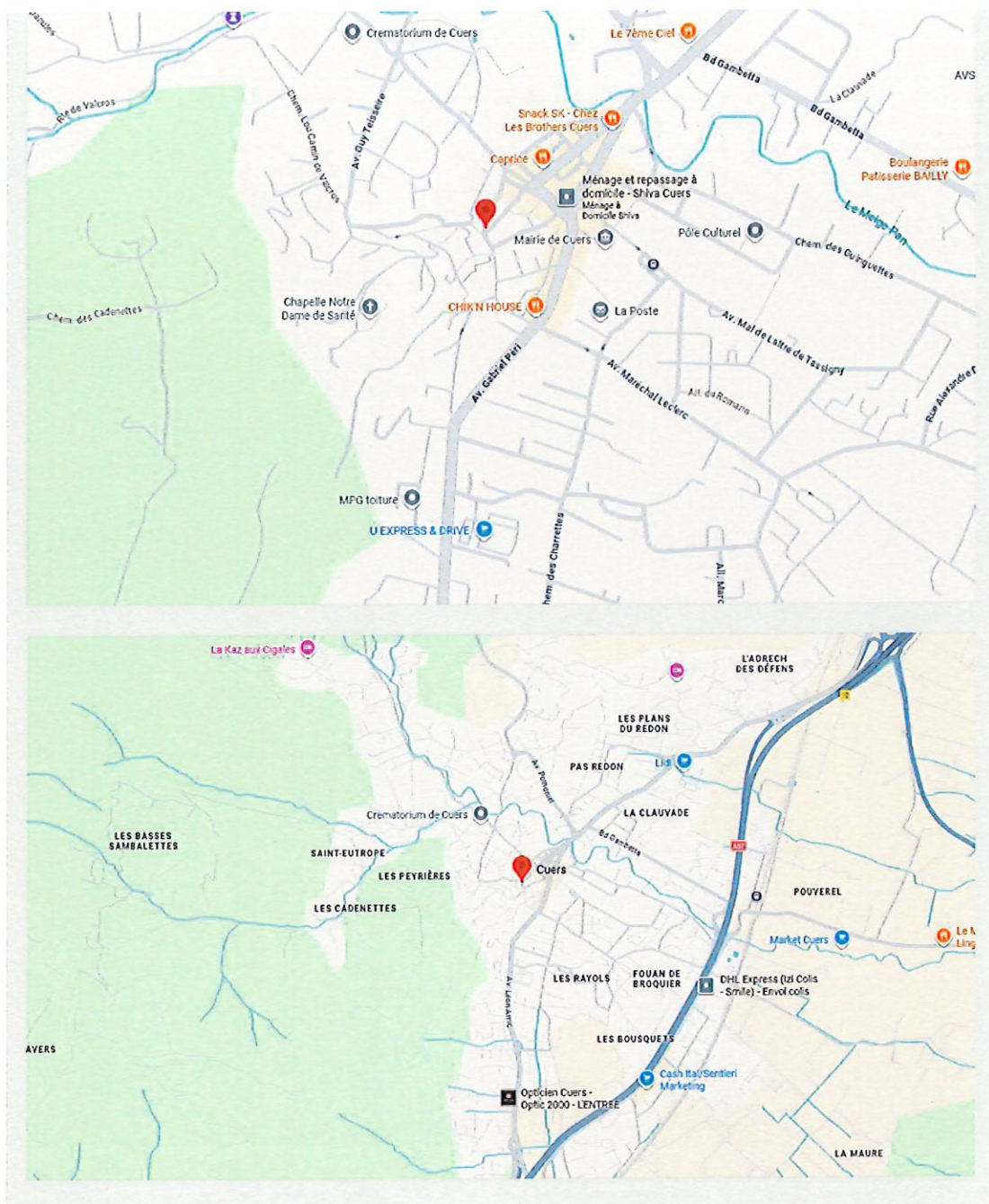
Monsieur Romuald, Alain PENNEL,
né le 24 juillet 1974 à BULLY-LES-MINES (62),
de nationalité française,
demeurant 23 Rue de la Fraternité – 83390 CUERS

DÉSIGNATION

Sur la Commune de CUERS 83390, 23 Rue de la Fraternité :

Une maison à usage d'habitation élevée sur rez-de-chaussée d'un 1^{er} et d'un 2^{ème} étage avec grenier au-dessus, cadastré Section AB n°375, pour 00ha 00a 33ca, le lot n°3 : la totalité du 2^{ème} étage.

[illegible]



2

DESCRIPTION

L'appartement se situe au 2^{ème} étage d'un immeuble de ville élevé de deux niveaux sur rez-de-chaussée et grenier, le 1^{er}, le 2^{ème} et le 3^{ème} étages étant des appartements, tout comme celui du rez-de-chaussée.

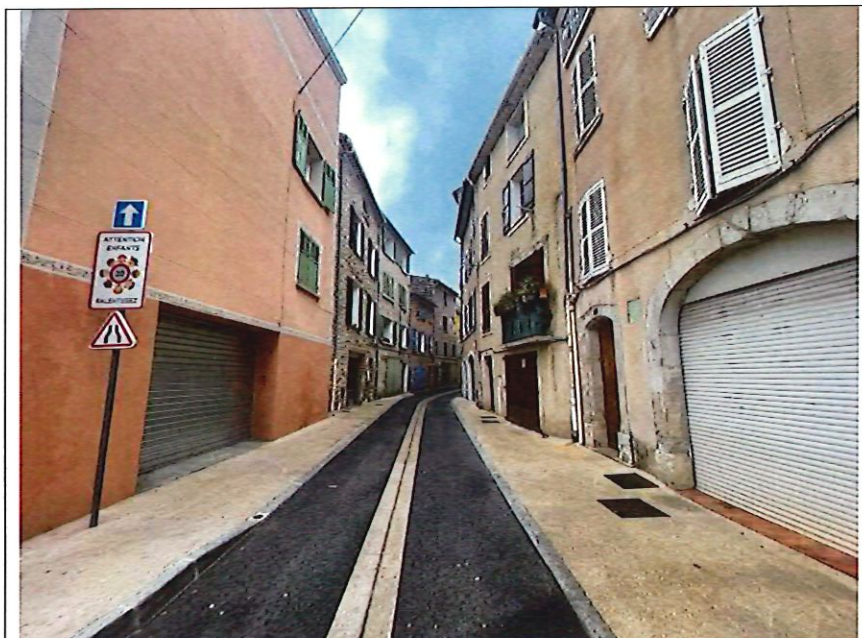
L'appartement situé au 2^{ème} étage couvre la totalité de la surface du niveau. Il s'agit d'un appartement de type T3 composé de :

- Une pièce principale,
- Une chambre,
- Une salle d'eau.

Mes menuiseries sont en PVC à double vitrage.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.





L'accès à l'appartement s'effectue par une porte en bois disposant d'une serrure centrale et d'un verrou haut.

PIECE PRINCIPALE – 24.91 m² :

Il s'agit d'une pièce trapézoïdale aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries 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 avec poutraison apparente.

Nous trouvons dans cette pièce une cuisine aménagée avec alimentations et évacuations en eau.

Le tableau électrique est présent dans la pièce, ainsi qu'un convecteur électrique.





Depuis la pièce principale, nous accédons à la chambre.

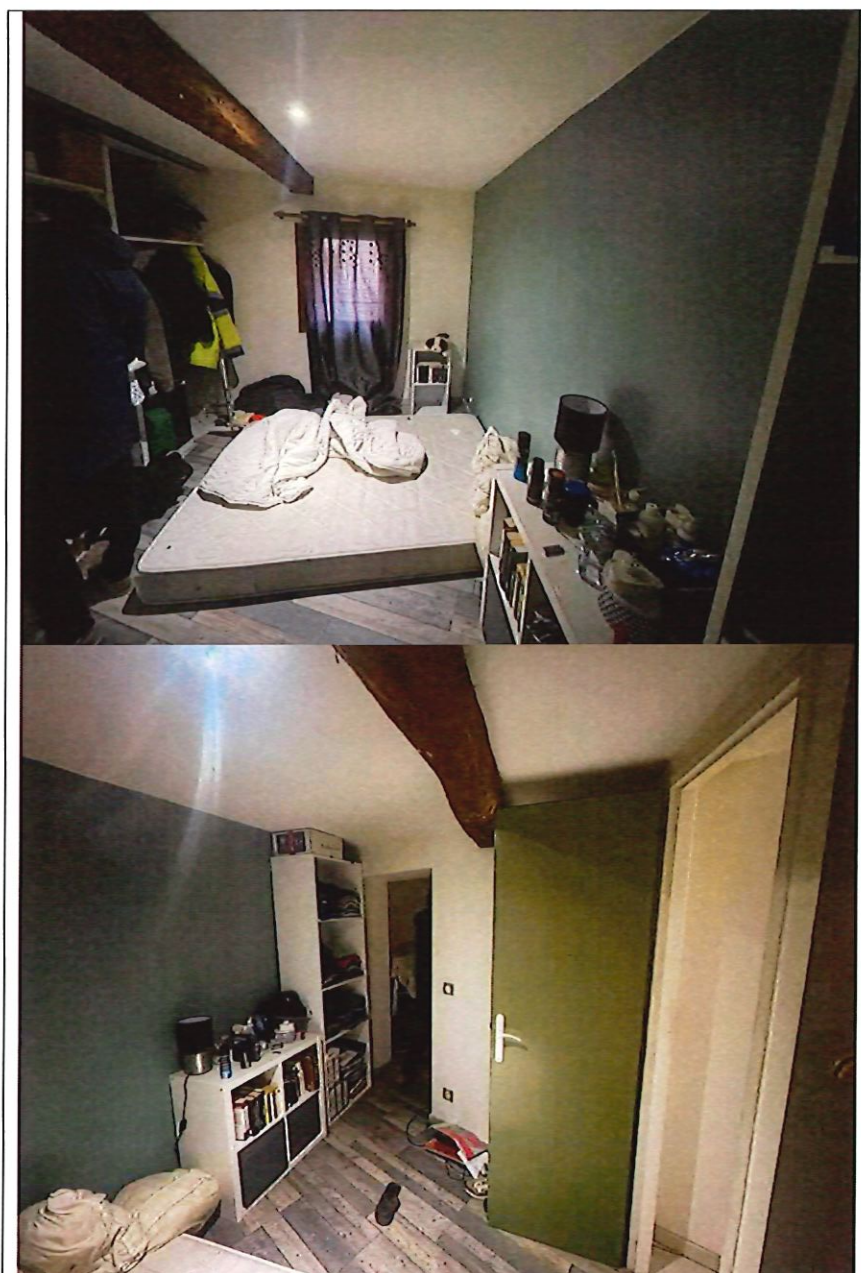
CHAMBRE – 8.40 m² :

Il s'agit d'une pièce trapézoïdale, aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiseries en bois, un carreau de vitre double vitrage.

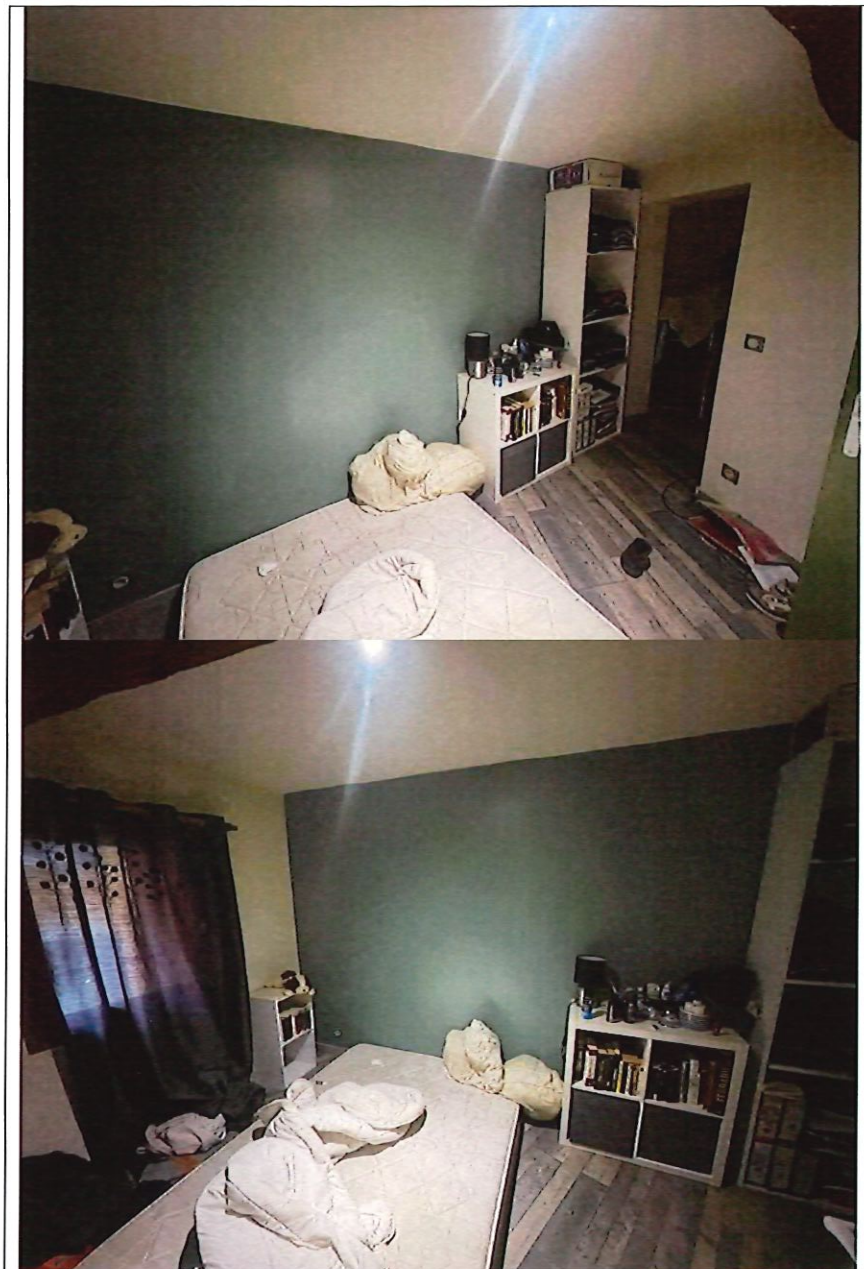
Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. Celui-ci dispose d'un doublage avec poutraison apparente.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.



2



Depuis cette chambre, nous accédons à la salle d'eau.

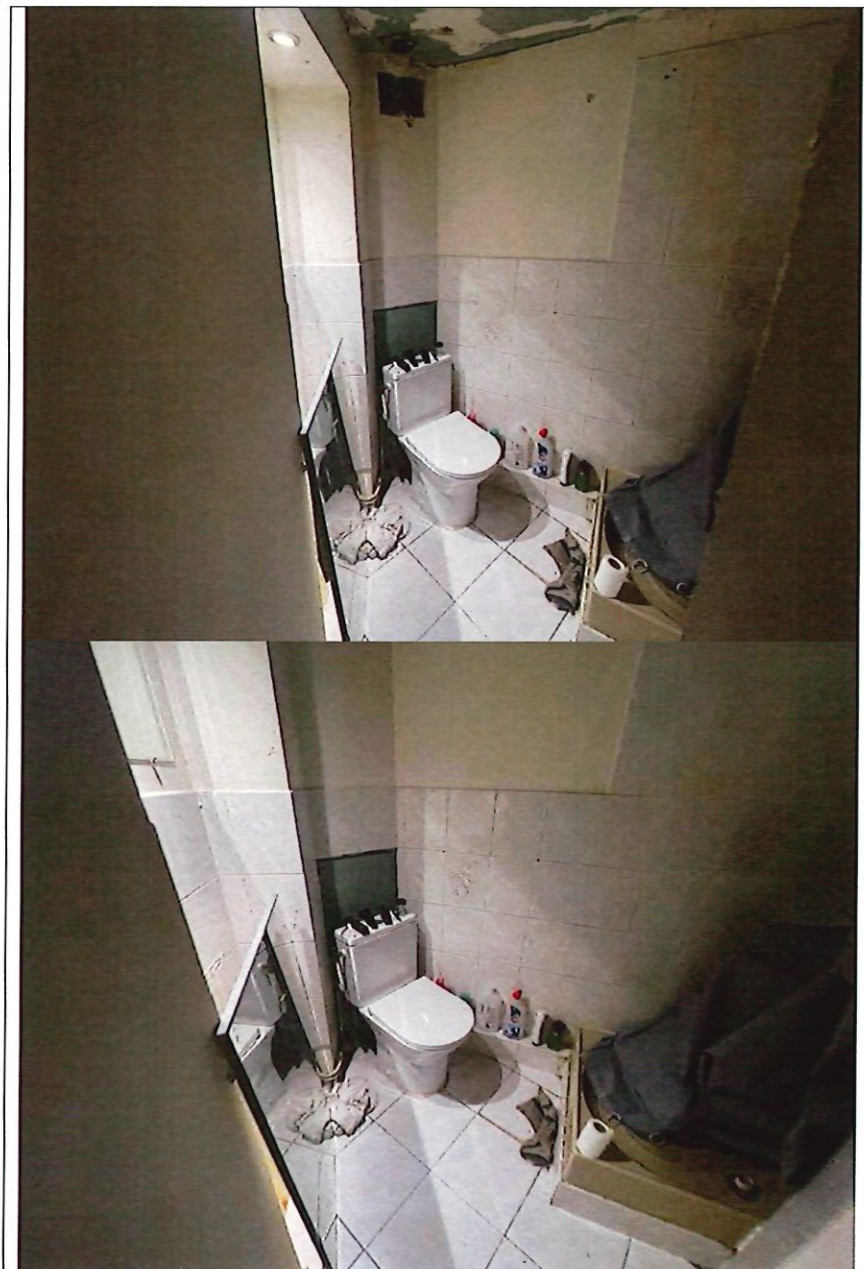
SALLE D'EAU 2.60 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs autour des points. Le reste est à l'état brut de doublage pour les murs et le plafond.

Equipements :

- Une cabine de douche avec bac receveur surélevé,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Absence de vasque, la salle d'eau étant partiellement en travaux.





2



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

SYNDIC

Le propriétaire nous déclare qu'il n'y a pas de syndic de copropriété.

CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est de 400 Euros environ.

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

- PIECE PRINCIPALE.....	24.91 m ²
- CHAMBRE.....	8.40 m ²
- SALLE D'EAU.....	2.60 m ²
TOTAL.....	35.91 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

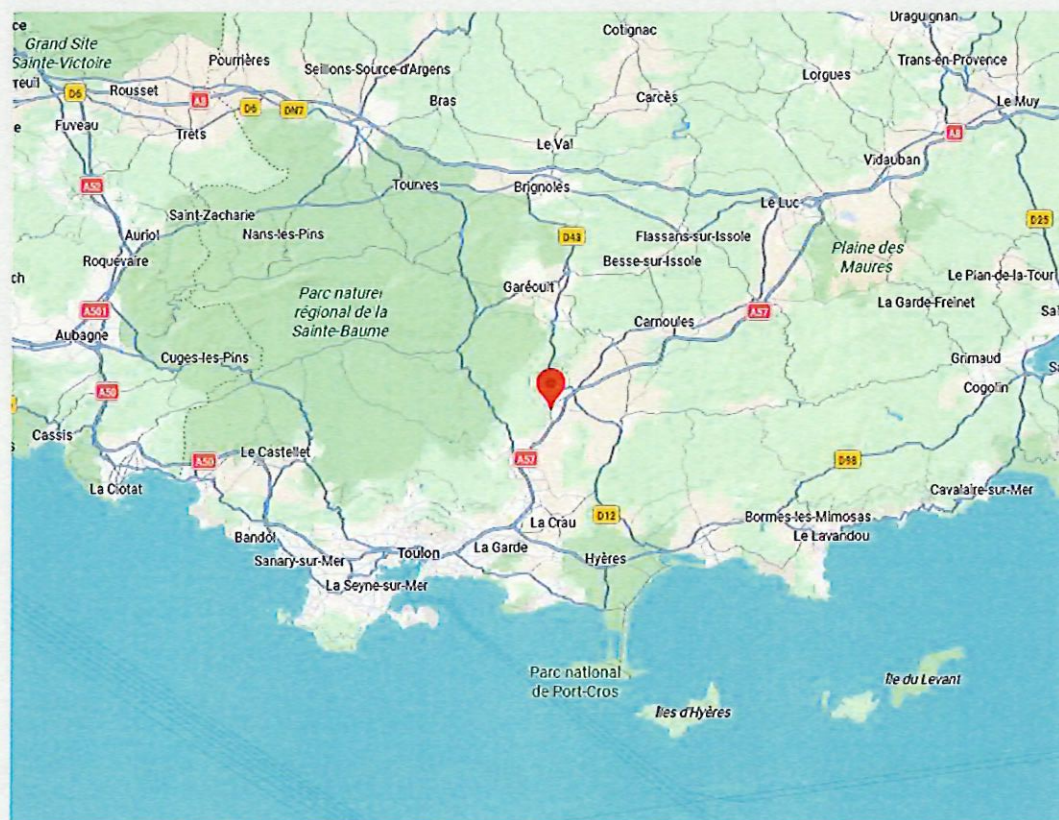
Le bien se situe dans un immeuble ancien du centre ville ancien de la ville.

La rue est étroite et le stationnement n'est pas possible.

Il y a un appartement par palier.

Les commerces et commodités du centre ville sont proches.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Cuers : Un Investissement Stratégique dans le Var

Situation Géographique et Démographique

Cuers est une commune charmante et dynamique située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Avec une population d'environ 10 000 habitants, Cuers offre un cadre de vie tranquille tout en restant connectée aux grands centres urbains. Sa situation géographique est un atout majeur : située à proximité de Toulon et de Hyères, la ville offre un accès facile aux plages de la Méditerranée ainsi qu'à l'arrière-pays provençal.

Infrastructures Routières

Un des points forts de Cuers est sa connectivité routière. La ville est traversée par la route nationale N97, qui la relie directement à Toulon et à l'autoroute A57. Cette position stratégique facilite les

2

déplacements régionaux et attire une population active recherchant un cadre de vie paisible à proximité des centres économiques.

Infrastructures Scolaires

Cuers est bien équipée en matière d'éducation, avec plusieurs écoles maternelles et primaires, ainsi qu'un collège. Pour les études secondaires supérieures, les lycées se trouvent dans les communes voisines, avec un accès aisé par les transports en commun.

Économie

L'économie de Cuers est diversifiée. La ville bénéficie d'une zone industrielle et commerciale active, attirant des entreprises de divers secteurs. Cependant, il est important de noter que la dépendance à l'économie locale peut être un risque en cas de récession économique. D'autre part, le tourisme, bien que présent, reste moins développé que dans d'autres villes du Var.

Qualités

Cadre de Vie : Cuers offre un environnement paisible, typique des petits villages provençaux, avec un coût de la vie généralement plus abordable que sur le littoral.

Accessibilité : Bonne connectivité routière et proximité des centres économiques majeurs du Var.

Potentiel Locatif : Forte demande locative due à la proximité des zones d'emploi.

Défauts

Dépendance Économique : Risque lié à la concentration d'activités dans la zone industrielle.

Offre de Loisirs Limitée : Moins d'attractions touristiques et de loisirs comparé aux villes côtières, ce qui pourrait limiter l'attractivité pour certains locataires ou acheteurs.

-----C380-----

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 :

