Nicolas DENJEAN-PIERRET Amaury VERNANGE

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

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL

DESCRIPTIF

AVEC PROCES-VERBAL

DE MESURAGE

AFFAIRE : POLONI
CONTRE : SCI STELA
NOS REF : 206908 / 19-25-10-06677

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

ET LE : TREIZE JANVIER

A LA REQUÊTE DE :

Madame Corinne, Denisse POLONI, née le 7 août 1962 à LIVRY-GARGAN (93), de nationalité française, épouse de Monsieur Frédéric COSSON, mariée sous le régime de la séparation de bien pure et simple, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître DEMACHY, notaire à LIVRY-GARGAN (93), le 18 avril 1991, préalable à son union célébrée à la mairie de LIVRY-GARGAN (93) le 7 juin 1991, gérante de société, demeurant 25 Rue Léon Jouhaux, 93190 LIVRY-GARGAN.

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 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 15 heures 00, sur le territoire de la commune de : BORMES LES MIMOSAS (VAR), 182 Rue du Hameau des Oliviers.

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 Guillaume BALLEYDIER, témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- D'un jugement rendu le 26 octobre 2017 par le Tribunal de grande instance de Toulon (RG n°17/00244),

- D'un arrêt rendu le 12 mars 2020 par la Cour d'appel d'Aix en Provence (RG n°17/20362).

  Tous deux devenus définitif suivant arrêt de rejet rendu par la Cour de cassation le 8 juillet 2021.

GARANTIS PAR : Une hypothèque légale attachée aux jugements de condamnations, publiée au Service de la publicité foncière de Toulon 2, le 15 avril 2022, Volume 2022 V 3253.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

La société STELA,
Société Civile Immobilière au capital de 80 €,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° SIREN 439 413 055,
Depuis radiée et ainsi
représentée par son mandataire ad hoc, la SELARL RM MANDATAIRES
prise en la personne de Maître Dorian MOUTET,
sise 12 Avenue Jean Moulin – Palais Vauban – 83000 TOULON,
désignée es qualité suivant ordonnance rendue par Madame la Présidente du Tribunal judiciaire de Toulon en date du 9 mai 2025

DÉSIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

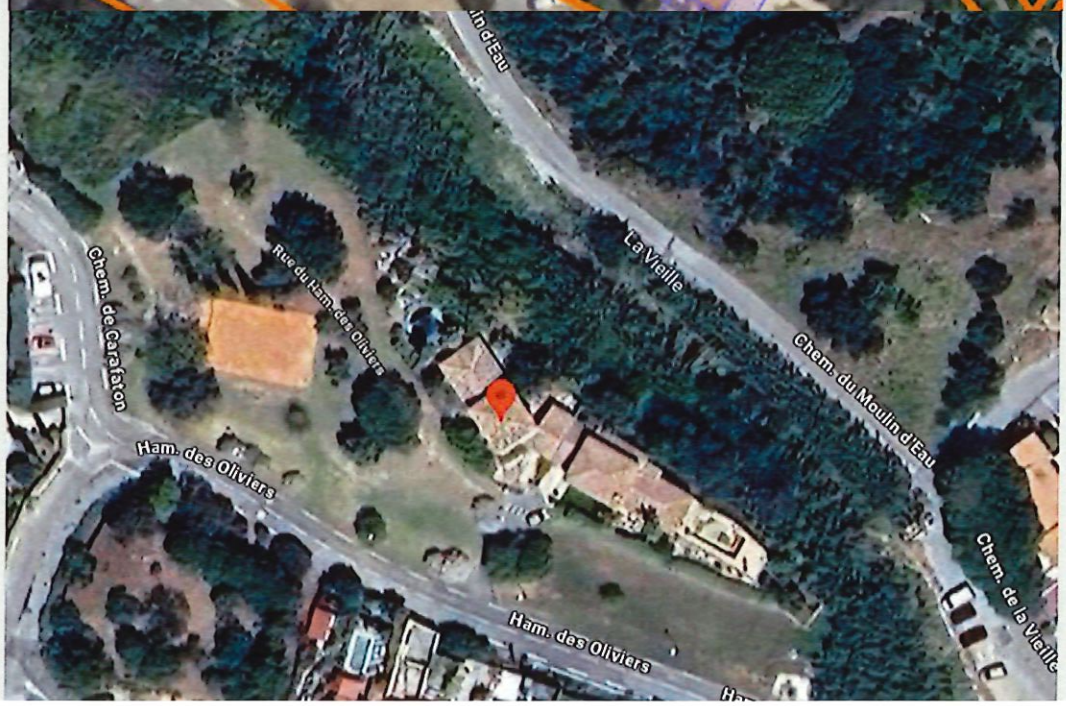
Sur la Commune de BORMES LES MIMOSAS (VAR), 182 Rue du Hameau des Oliviers, cadastrée au sein de la Commune, Section AK 461, à savoir :

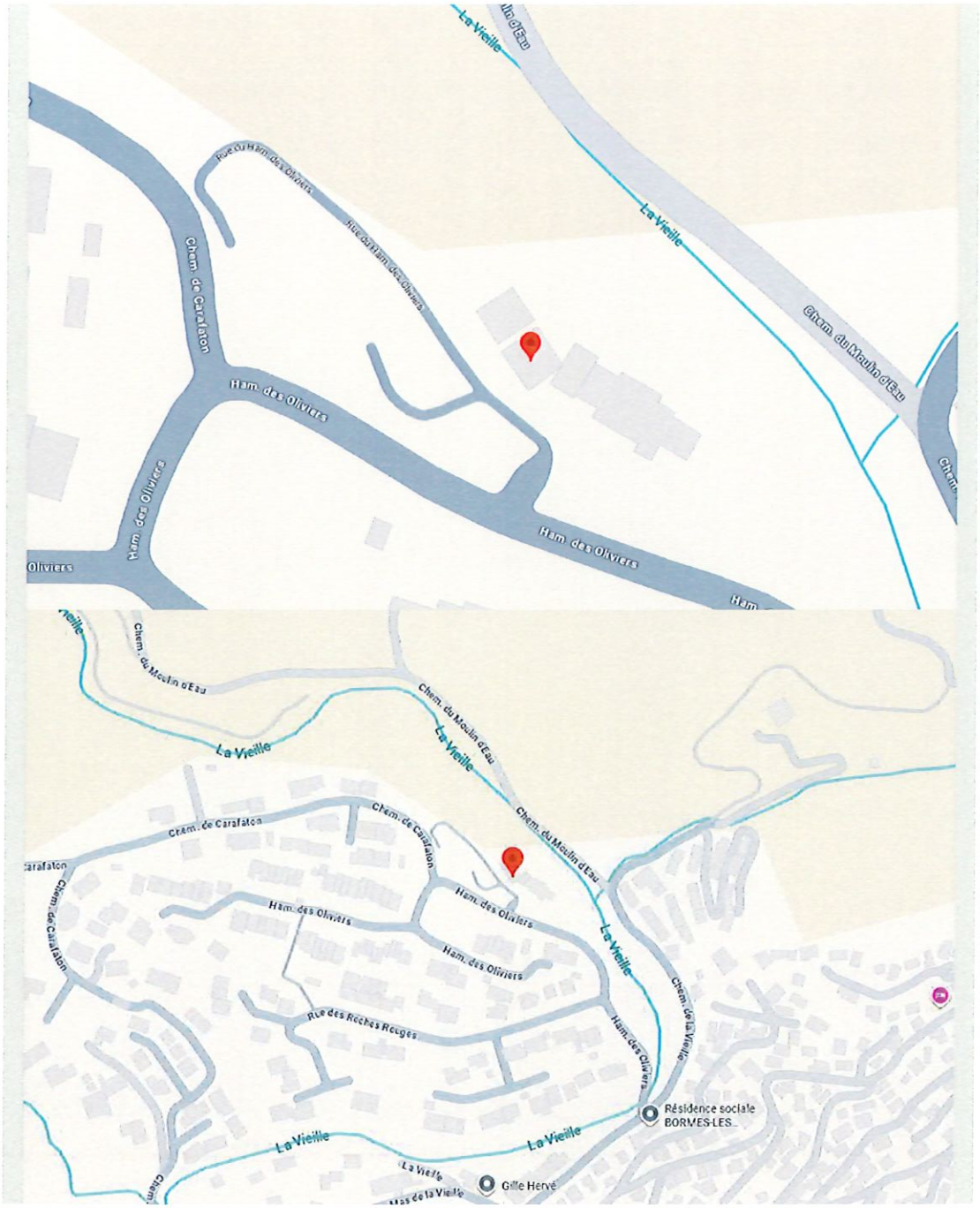
Une maison d'habitation sur deux niveaux avec terrasse et garage, pour une contenance de 0ha 16a 01ca, soit 1601 m².

Etant précisé que suivant acte de Maître BRU, notaire à SOLLIES-PONT (VAR), du 1er octobre 2002, contenant vente, la parcelle AK 207 a été divisée en AK 461 et AK 462, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de Toulon, le 13 novembre 2002 Volume 2002 P n°12176.

PLANS


0207
0205
0461
0206
0462


Chem. de Carafaton
Rue du Ham. des Oliviers
La Vieille
Chem. du Moulin d'Eau
Ham. des Oliviers
Ham. des Oliviers
Chem. de la Vieille


La Vieille
Chem. du Moulin d'Eau
Rue du Ham. des Oliviers
Chem. de Carafaton
Ham. des Oliviers
Ham. des Oliviers
Oliviers
Ham. des Oliviers
Chem. du Moulin d'Eau
La Vieille
Chem. du Moulin d'Eau
La Vieille
Chem. du Moulin d'Eau
Chem. de Carafaton
Chem. de Carafaton
Ham. des Oliviers
Ham. des Oliviers
Ham. des Oliviers
La Vieille
Chem. de la Vieille
Rue des Roches Rouges
Ham. des Oliviers
Résidence sociale
BORMES-LES...
La Vieille
La Vieille
La Vieille
Gille Hervé


Pourquier
Bd du Soleil
LA BLÈQUE
Rte des Lavandières
Domaine des Maurels
Hotel Restaurant : Le Mirage
Balade Coline
La chapelle
Rue des Bugadières
RAVELLE
Garage de la Belle Époque - Citroën...
Rue des Lavandières
Av. Jean Mistrau
Chem. de Bénat
Av. de Provence
Av. des Iliades
Carrefour City
SCUSI
Carrefour Drive Le Lavandou Maréchal Juin
Le Lavandou
Chapelle Notre-Dame de Constance
BAGUIER
Point de vue depuis la route des crêtes
MAUDROUME
Bormes-les-Mimosas
LE MONT DES ROSES
Villa Thalassa
Les Terrasses d'Aiguebelle - Le...
Hôtel de la Fosselle - Le Lavandou
LE PIN
LA BLÈQUE
Villa Théo
Av. du Levant
RAVELLE
Plage de Saint-Clair
Hôtel Astrid
Rte de Cabasson
Carrefour Drive Le Lavandou Maréchal Juin
Plage du Lavandou
LE PATELIN
Plage de l'Anglade
PAS DE LA GRIOTTE
LA FAVIÈRE
Port de Bormes-les-Mimosas

DESCRIPTION

Le bien objet de la saisie consiste en une parcelle de terre bâtie d'une maison à usage d'habitation élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée. Cette maison est mitoyenne par le garage à la propriété voisine située plus au Sud.

Elle est de construction traditionnelle et de type provençal, se compose d'une toiture à quatre pente composée de tuiles de type canal avec génoises à deux rangs et d'une toiture à simple pente pour le garage.

Les enduits sont frotassés. L'ensemble du terrain est clos et l'accès est protégé par un portail à deux battants en ferronnerie dépourvu d'automatisme.

Le chauffage est assuré par des climatisations réversibles.

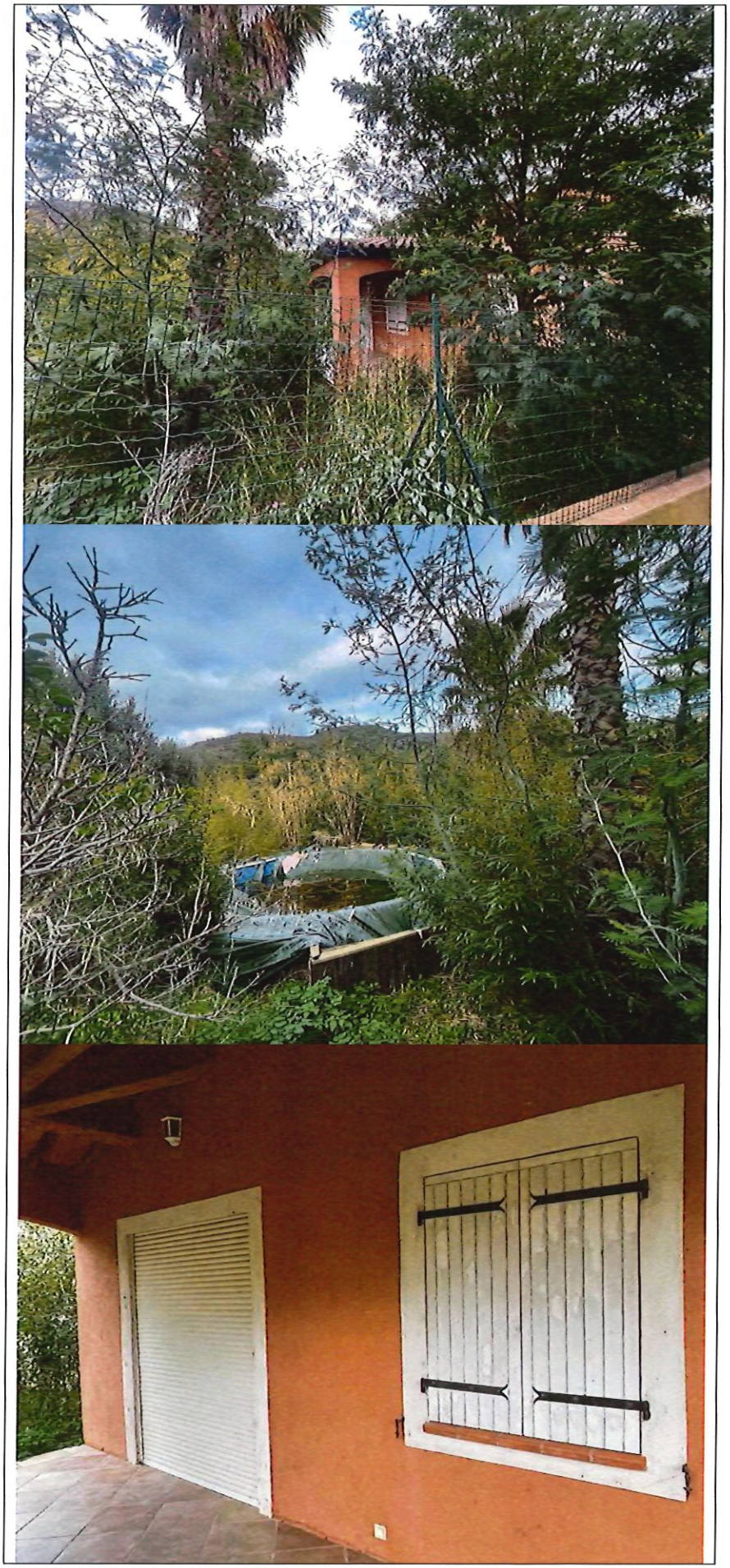
L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Mes menuiseries sont en double vitrage.

La maison se compose de :
Au rez-de-chaussée :
Une pièce principale
Une cuisine
Une suite parentale comprenant une chambre, un dressing, une salle de bain
Un WC indépendant
Un local technique
À l'étage
Un bureau
Deux chambres
Une salle de bain









REZ-DE-CHAUSSÉE

L'accès à la maison s'effectue par la façade Ouest. Nous trouvons immédiatement la pièce principale partiellement ouverte sur la cuisine.

PIECE PRINCIPALE – 34.57 m² :

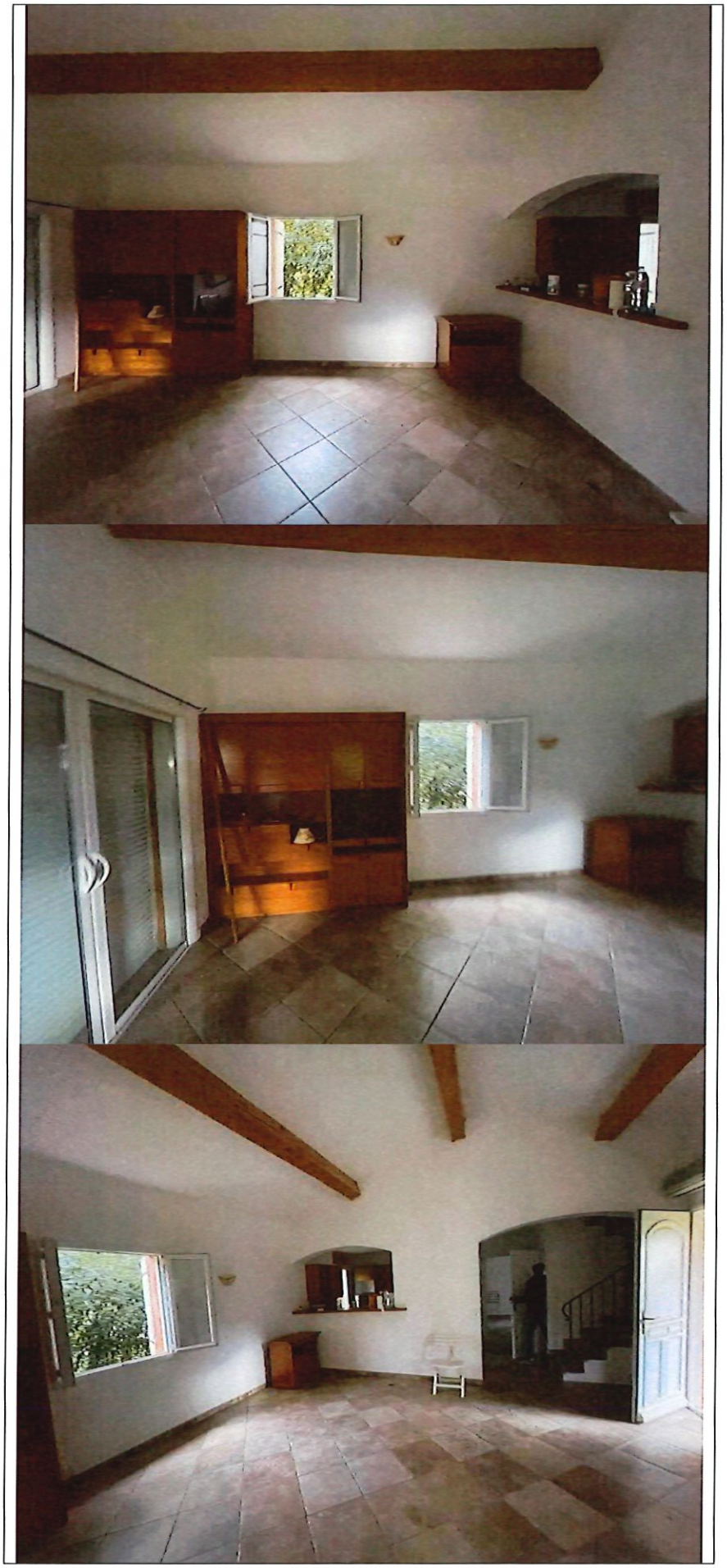
Cette pièce rectangulaire, avec une toiture cathédrale, est ouverte à l'Ouest par une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, l'obscurité étant assurée par des volets, au Nord par une baie vitrée à deux vantaux coulissants avec volets roulants à lamelles à commande électrique, par une fenêtre à deux battants, de même nature que la précédente et à l'Est par une fenêtre là encore de même nature.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond avec poutraisons apparentes.

Nous trouvons dans cette pièce un module interne de climatisation.







COULOIR DE DÉGAGEMENT – 3.31 m² :

Cette petite pièce qui dessert tant la cage d'escalier que les pièces de nuit et la cuisine du rez-de-chaussée, bénéficie de la lumière des pièces voisines.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.



CUISINE – 9.31 m² :

Cette pièce rectangulaire accessible sans porte de communication est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une porte-fenêtre à un battant, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est 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, et carreaux de carrelage au niveau de la crédence.

Cette pièce bénéficie des alimentations et évacuations pour électroménagers, ainsi que de meubles hauts et bas en stratifié imitation chêne.

Présence d'un évier double bac en faïence avec mitigeur eau chaude/eau froide.





SUITE PARENTALE :

Cette suite se compose d'une chambre, d'une salle d'eau et d'un dressing.

CHAMBRE – 13.66 M² :

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

Présence dans cette chambre d'un module interne de climatisation.





SALLE DE BAINS – 6.90 M² :

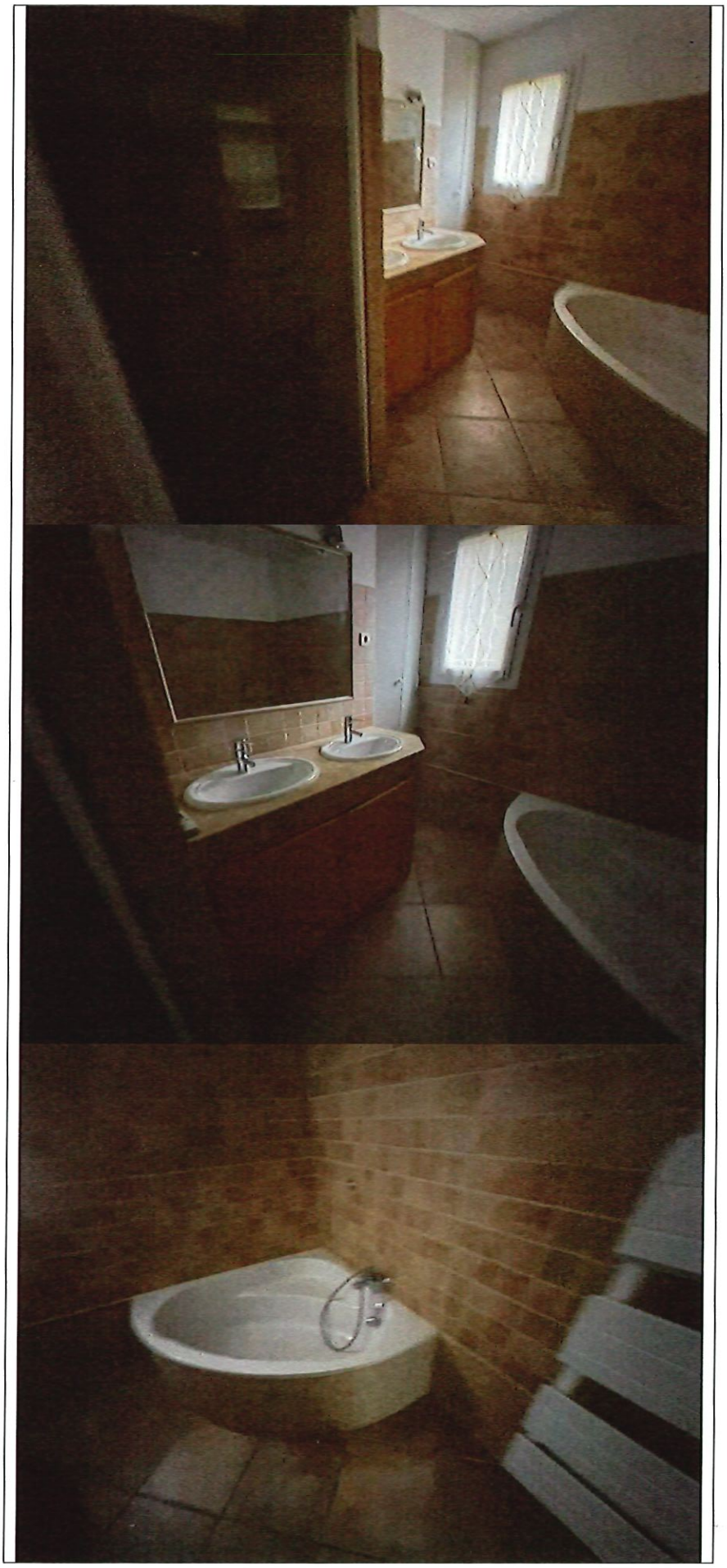
Celle-ci est accessible sans porte de communication depuis la chambre. Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage et grille de défense.

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

Equipements :
- Un meuble-vasque double avec mitigeur eau chaude/eau froide sur une pile carrelée.
- Une cabine de douche fermée avec bac receveur à l'italienne.
- Une baignoire d'angle en résine.

Le chauffage est assuré dans la pièce par un radiateur chauffe-serviettes électrique.



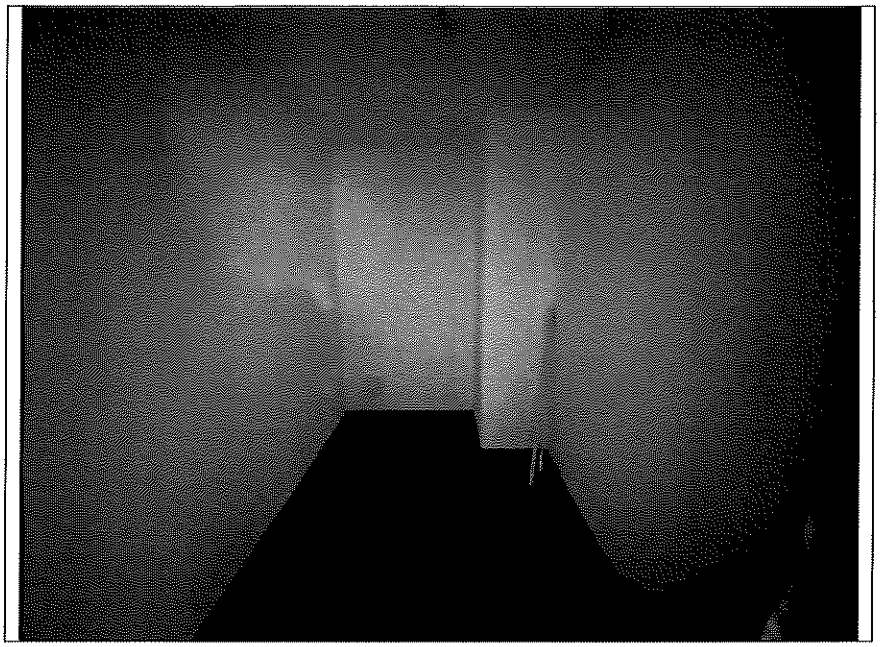


DRESSING – 4.96 m² :

Celui-ci est accessible depuis la chambre. Cette pièce rectangulaire est aveugle.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.



LOCAL WATER-CLOSET – 1.55 m² :

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

Elle est aérée et éclairée par une fenêtre à un battant, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage et grille de défense côté Ouest.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche avec réserve d'eau encastrée.
- Un meuble lave-mains mural.
- Une bouche de ventilation haute.



CELLIER SITUÉ FACE A LA CUISINE – 0.55 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle sous escalier, dont une partie mesure moins de 1,80 m de hauteur. Le tableau électrique est présent dans la pièce.

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

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



ÉTAGE

L'étage est accessible par un escalier maçonné tournant. Les marches sont en carreaux de carrelage, comme les contremarches, les nez de marches en bois.

Cette cage d'escalier mène de suite à une première pièce non cloisonnée depuis la cage d'escalier.

BUREAU – 13.30 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage et volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence sans la pièce d'une grille de reprise et d'une grille soufflante de climatisation gainée.





CHAMBRE SUD-EST – 11.35 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, menuiserie en PVC, 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 comme en plafond.

Présence dans la pièce d'une grille de climatisation gainée.





CHAMBRE SUD ET OUEST – 10.33 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois côté Ouest.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans la pièce d'une grille pour climatisation gainée.





SALLE D'EAU – 5.08 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible depuis la pièce mezzanine – bureau par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage granité et grille de défense.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,80 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Une trappe d'accès aux combles ou au système de climatisation est présente à cet endroit.

Equipements :
- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche avec bac receveur carrelé.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Une bouche de ventilation haute.
- Un petit radiateur de chauffage électrique au-dessus de la porte.





GARAGE :

Le garage est accessible depuis l'extérieur. Cette pièce indépendante et mitoyenne avec la propriété voisine dispose d'un accès par une porte en bois donnant sur le jardin côté Est et par une porte basculante en métal dépourvue d'automatisme côté Ouest.

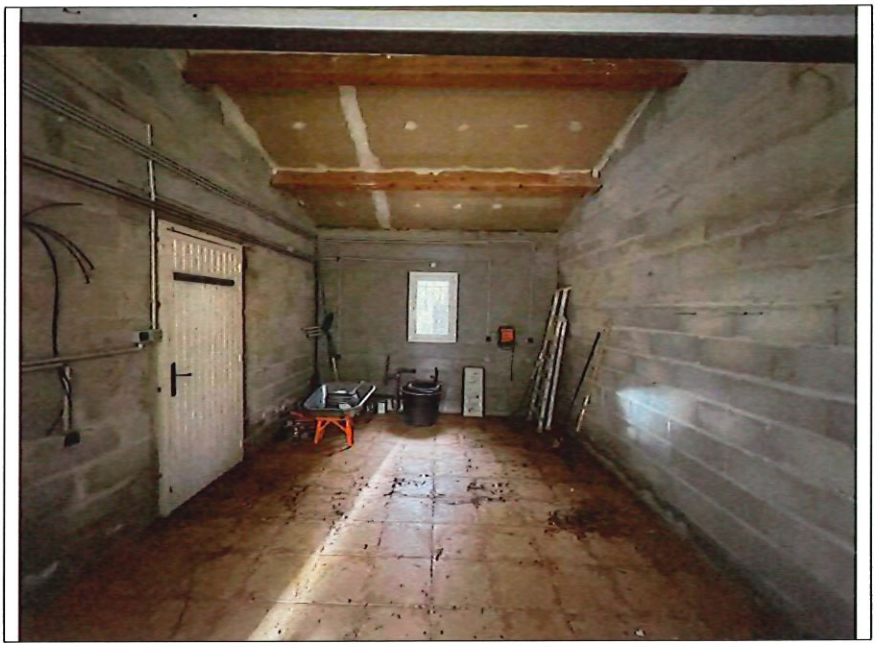
Cette pièce est rectangulaire.

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont à l'état brut de maçonnerie.

Une partie du réseau d'eau et électrique est présente dans la pièce. Le cumulus d'eau y est visible, tout comme les alimentations et évacuations pour électroménagers.

Il mesure 28.35 m².





MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est inoccupé.

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière pour l'année 2024 était de 1034 euros.

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.....34.57 m²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT.....3.31 m²
- CUISINE.....9.31 m²
- CHAMBRE.....13.66 m²
- SALLE D'EAU.....6.90 m²
- DRESSING.....4.96 m²
- LOCAL WATER-CLOSET.....1.55 m²
- CELLIER.....0.55 m²

ÉTAGE

- BUREAU.....13.30 m²
- CHAMBRE SUD-EST.....11.35 m²
- CHAMBRE SUD ET OUEST.....10.33 m²
- SALLE D'EAU.....5.08 m²

TOTAL..... 114.87 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 est situé à l'Est du Village de Bormes les mimosas et au Nord de celui de Le Lavandou.

Le bien fait l'objet d'un arrêté de péril à la suite d'un glissement de terrain au Nord Est (au dessus de la rivière).

La maison est mitoyenne à celle située au Sud-Est par le garage.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Nichée dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Bormes-les-Mimosas est une commune à l'image d'une carte postale, célèbre pour sa floraison spectaculaire de mimosas. Avec une population d'environ 8 000 habitants, elle offre une qualité de vie exceptionnelle entre mer et montagnes.

Géographiquement, Bormes-les-Mimosas se distingue par son paysage méditerranéen typique, avec des collines recouvertes de forêts de pins et de chênes-lièges, et une côte parsemée de plages idylliques et de criques. Son vieux village médiéval, perché sur une colline, offre une vue panoramique sur les îles d'Hyères et le fort de Brégançon.

L'économie de Bormes-les-Mimosas est largement tournée vers le tourisme, avec une offre variée allant des activités nautiques à la randonnée, en passant par la visite de son patrimoine historique. L'agriculture, et notamment la viticulture, joue également un rôle clé dans l'économie locale.

La commune est desservie par un réseau de bus intercommunal, la reliant à d'autres villes du Var. L'aéroport de Toulon-Hyères et la gare de Toulon sont à moins d'une heure de route, offrant des connexions nationales et internationales.

Bormes-les-Mimosas possède plusieurs écoles, de la maternelle au collège. Les lycéens sont généralement scolarisés à La Londe-les-Maures ou à Hyères. Plusieurs structures d'accueil pour la petite enfance sont également présentes sur la commune.

La ville dispose d'un centre de santé et d'une pharmacie, et les hôpitaux de Hyères et de Toulon sont facilement accessibles pour des soins plus spécialisés.

Le marché immobilier de Bormes-les-Mimosas est diversifié, avec une offre allant des appartements du centre historique aux villas sur les collines. La demande est

soutenue par une clientèle recherchant une résidence principale ou secondaire dans un cadre enchanteur. De plus, le potentiel pour la location saisonnière est important, compte tenu de l'attractivité touristique de la commune.

En somme, Bormes-les-Mimosas est une commune au potentiel immobilier certain. Son cadre de vie idyllique, sa proximité avec les grands axes de transport et ses infrastructures de qualité en font une destination de choix pour les investisseurs.

-----ꕥ-----

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 :

