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 : LE LORRAINE
CONTRE : DUCROCQ
NOS REF : 211132 / 16-26-03-01380

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

ET LE : TRENTE AVRIL

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LE LORRAINE, sis 8 Rue de Lorraine, 83160 LA VALETTE DU VAR, représenté par 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 numéro SIREN 484 957 766, dont le siège social est sis LA VALETTE DU VAR 83160 – LES ESPALUNS III – Rue Berthelot, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y demeurant de droit.

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 13 heures, sur le territoire de la commune de : LA VALETTE DU VAR (Var), 8 Rue de Lorraine.

ASSISTÉ DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie,
- Messieurs Guillaume BALLEYDIER et Jean pierre LONG, témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement réputé contradictoire rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon, selon la procédure accélérée au fond, en date du 3 mai 2022 (RG n°22/00101), devenu définitif suivant certificat de non-appel en date du 26 septembre 2023.

  GARANTI PAR : une inscription d'hypothèque judiciaire définitive, publiée au Service de la publicité foncière de Toulon 2 le 15 décembre 2023, Volume 2023 V 7248, en marge de l'hypothèque judiciaire provisoire, publiée au Service de la publicité foncière de Toulon 2, le 23 octobre 2023 Volume 2023 V 6235, suivi de son rectificatif publié le 8 novembre 2023 Volume 2023 V 6533,

- Un procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du syndicat des copropriétaires du 22 avril 2024.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Monsieur Pierre, Alfred, Bruno DUCROCQ,
Marin d'Etat à la date d'acquisition,
né le 10 avril 1988 à LENS (62),
de nationalité française,
célibataire et non partenaire d'un pacte civil de solidarité,
demeurant et domicilié 8 Rue de Lorraine – 83160 LA VALETTE DU VAR

DÉSIGNATION

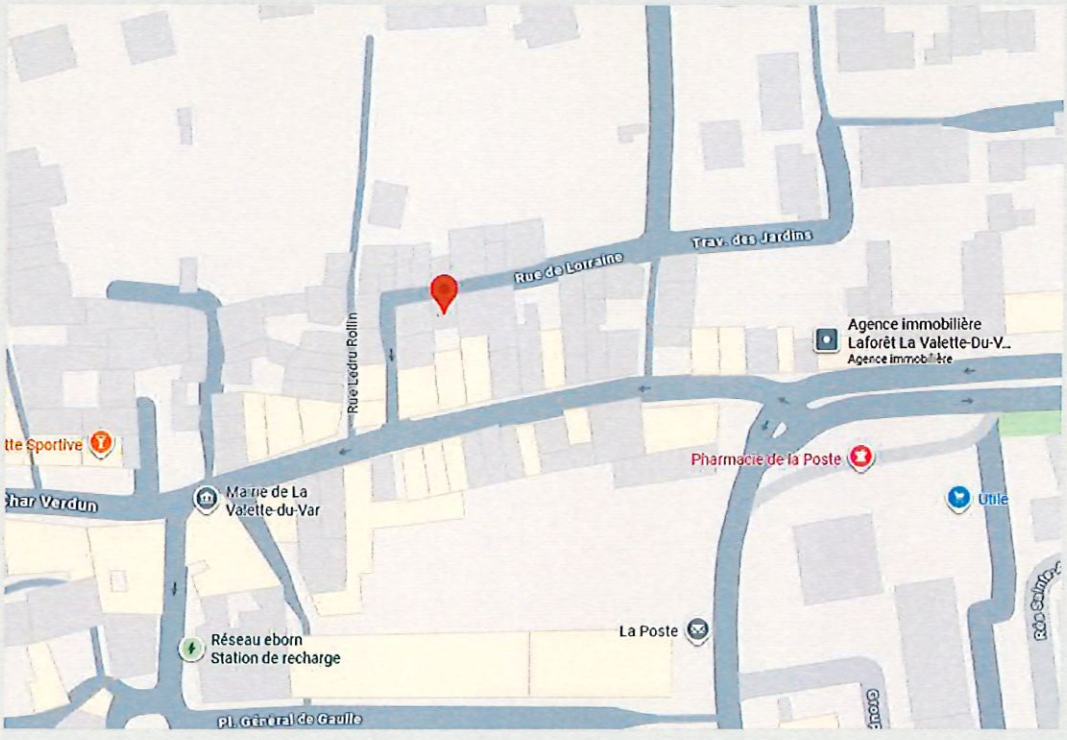
Sur la Commune de LA VALETTE DU VAR (83160), dépendant d'un immeuble collectif soumis au régime de la copropriété, cadastré Section BH 153 lieudit « 8 Rue de Lorraine », pour une superficie de 0ha 1a 79ca, soit 179 m², les lots :

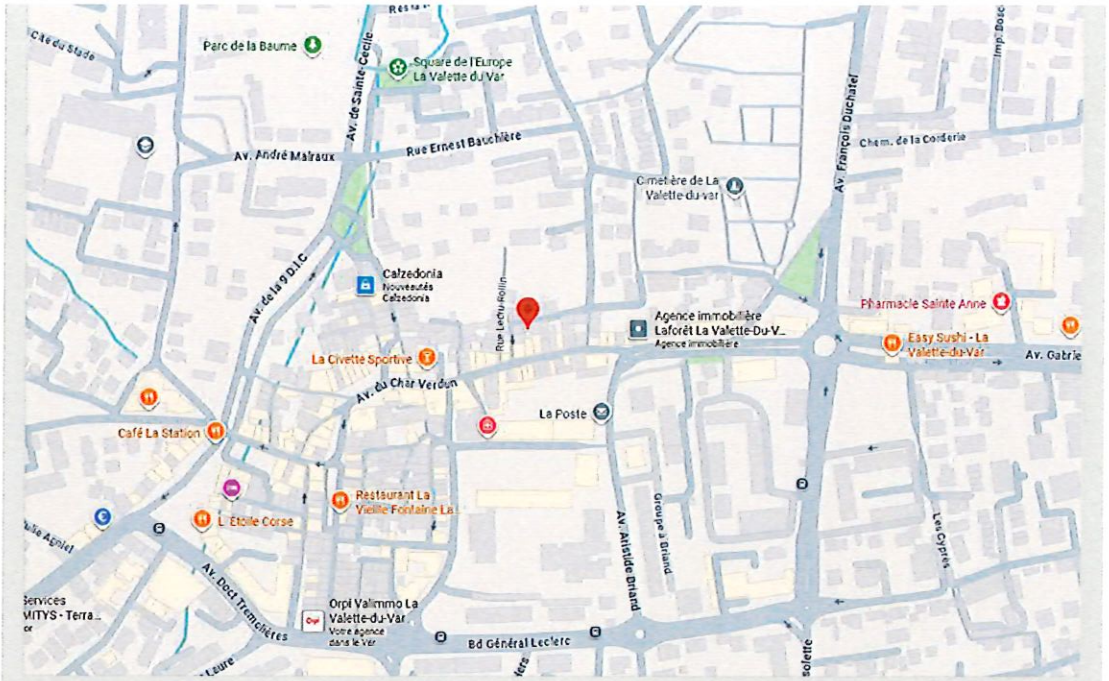
- Lot n°8 : un appartement situé au 2ème étage
  Et 110/1000ème des parties communes générales

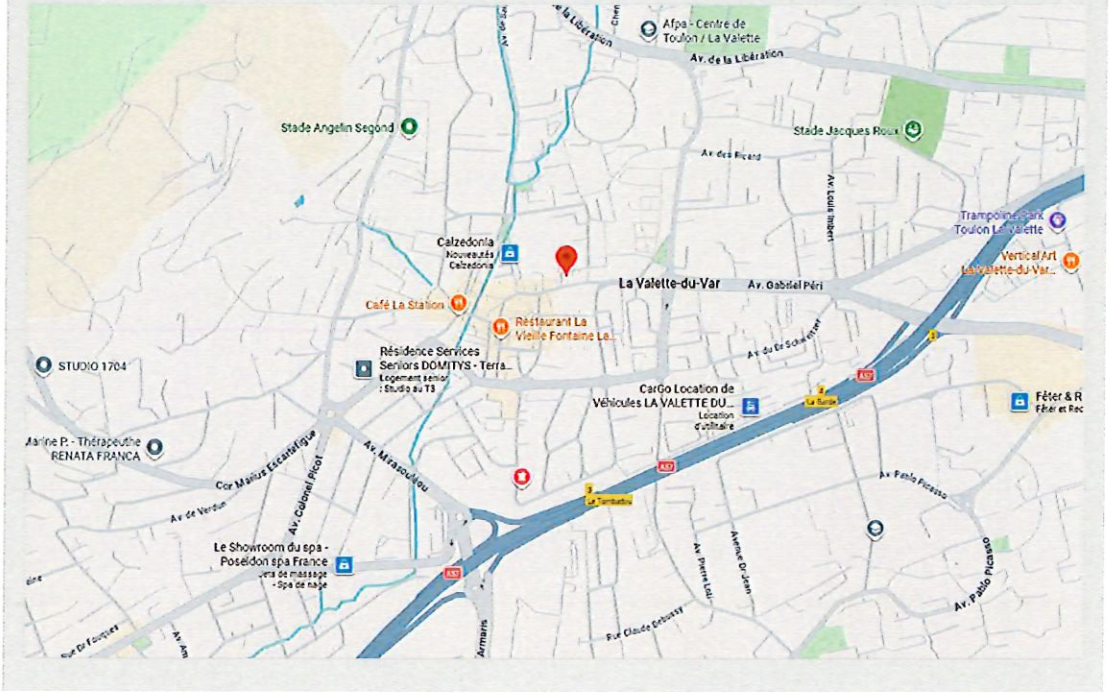
- Lot n°3 : petit local à usage de cellier situé au rez-de-chaussée
  Et 1/1000ème des parties communes générales.

PLANS


0343
0468
0140
0144
0131
0541
0136
0148
0153
0154
0123
0151
0453
0134
0120


Rue de Lorraine
Trav. des Jardins
Rue Ledru Rollin
Agence immobilière
Laforêt La Valette-Du-V...
Agence immobilière
Pharmacie de la Poste
Mairie de La
Valette-du-Var
La Poste
Réseau eborn
Station de recharge
Pl. Général de Gaulle


Parc de la Baume
Square de l'Europe La Valette du Var
Av. André Malraux
Av. de Sainte-Cécile
Rue Ernest Bauchière
Av. François Duchatel
Chem. de la Corderie
Cimetière de La Valette du var
Av. de la 9 D.I.C.
Calzedonia
Nouveautés Calzedonia
Rue Lechu-Rollin
Agence immobilière Laforêt La Valette-Du-V...
Agence immobilière
Pharmacie Sainte Anne
Easy Sushi - La Valette-du-Var
Av. Gabrie
La Civette Sportive
Av. du Char Verdun
La Poste
Café La Station
Restaurant La Vieille Fontaine La...
L'Etoile Corse
Av. Aristide Briand
Groupe J. Briand
Les Cyprès
Av. Docteur Tremichères
Orpi Valimmo La Valette-du-Var
Votre agence dans le Var
Bd Général Leclerc


Afpa - Centre de Toulon / La Valette
Av. de la Libération
Stade Angelin Segond
Stade Jacques Roux
Av. des Ricard
Av. Louis Imbert
Trampoline Park Toulon La Valette
Vertical Art La Valette-du-Var...
Calzedonia
Nouveautés Calzedonia
La Valette-du-Var
Av. Gabriel Péri
Café La Station
Restaurant La Vieille Fontaine La...
Résidence Services Seniors DOMITYS - Terra...
Logement senior : Studio au T3
STUDIO 1704
CarGo Location de Véhicules LA VALETTE DU...
Location d'utilitaire
Fêter & R
Fêter et Rec
Av. Mirasoubeou
Av. Colonel Picot
Av. de Verdun
Le Showroom du spa - Poseidon spa France
Av. Pablo Picasso
Av. Pierre Loti
Avenue Gi Jean
Rue Claude Debussy
Armans


LA PLATRIÈRE
LA SUPIÈRE
Fort de la Croix Faron
Fort Faron
IKEA Toulon
Centre Commercial Grand Var
Leroy Merlin La Valette-du-Var - Toulon
Castoran
CarGo Location de Véhicules LA VALETTE DU...
Fêter & Recevoir Toulon
ELECTRO DEPOT TOULON LA GARDE
Le Showroom du spa - Poséidon spa France
COSTE BOYÈRE
Stade Léo Lagrange
La Garde
Hôpital Privé Toulon Hyères - Saint Jean
Parc naturel du Plan
Patinoire de La Garde
LES SAVELS
Av. Joseph Gasquet
Bd Clamour
Av. de la Résistance

DESCRIPTION

LOT N°8 - APPARTEMENT

Le bien consiste en un appartement situé au 2ème étage d'un immeuble ancien de centre-ville qui en comporte trois étages.

L'appartement de type T1 (Faux T2) se compose de :
- Une pièce principale en deux volumes
- Une cuisine
- Un vestibule d'entrée
- Une salle d'eau.

Le chauffage est électrique individuel (des équipements sont manquants).

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

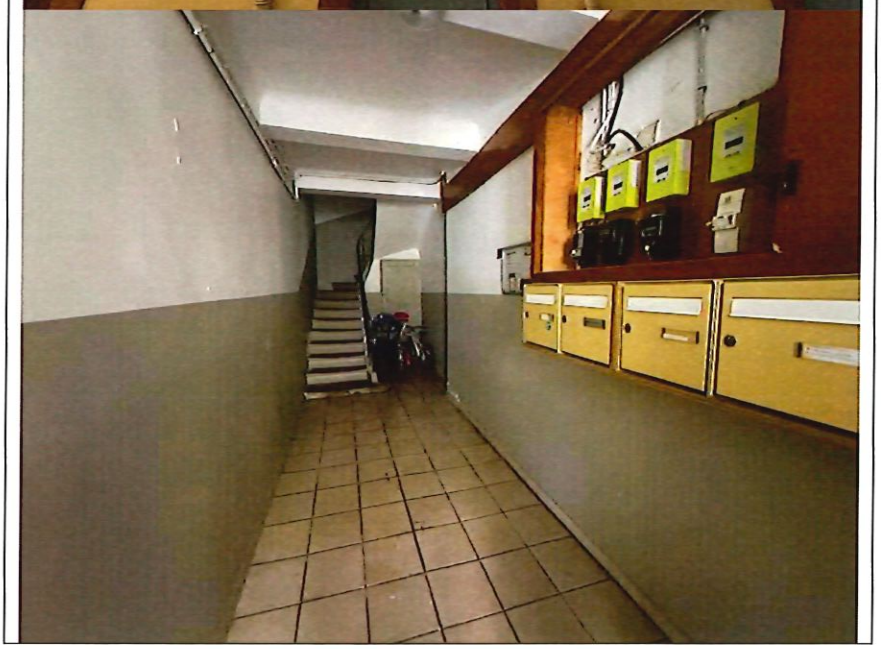
Les menuiseries sont en double vitrage.

L'immeuble est dépourvu d'ascenseur.











L'accès s'effectue par une porte palière en bois à panneau disposant d'un verrou central située au centre du palier.



VESTIBULE D'ENTRÉE – 3.10 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Equipements de la pièce :
- Un tableau électrique,
- Un interphone.





Depuis cette pièce nous accédons à la cuisine.

CUISINE – 8.45 m² :

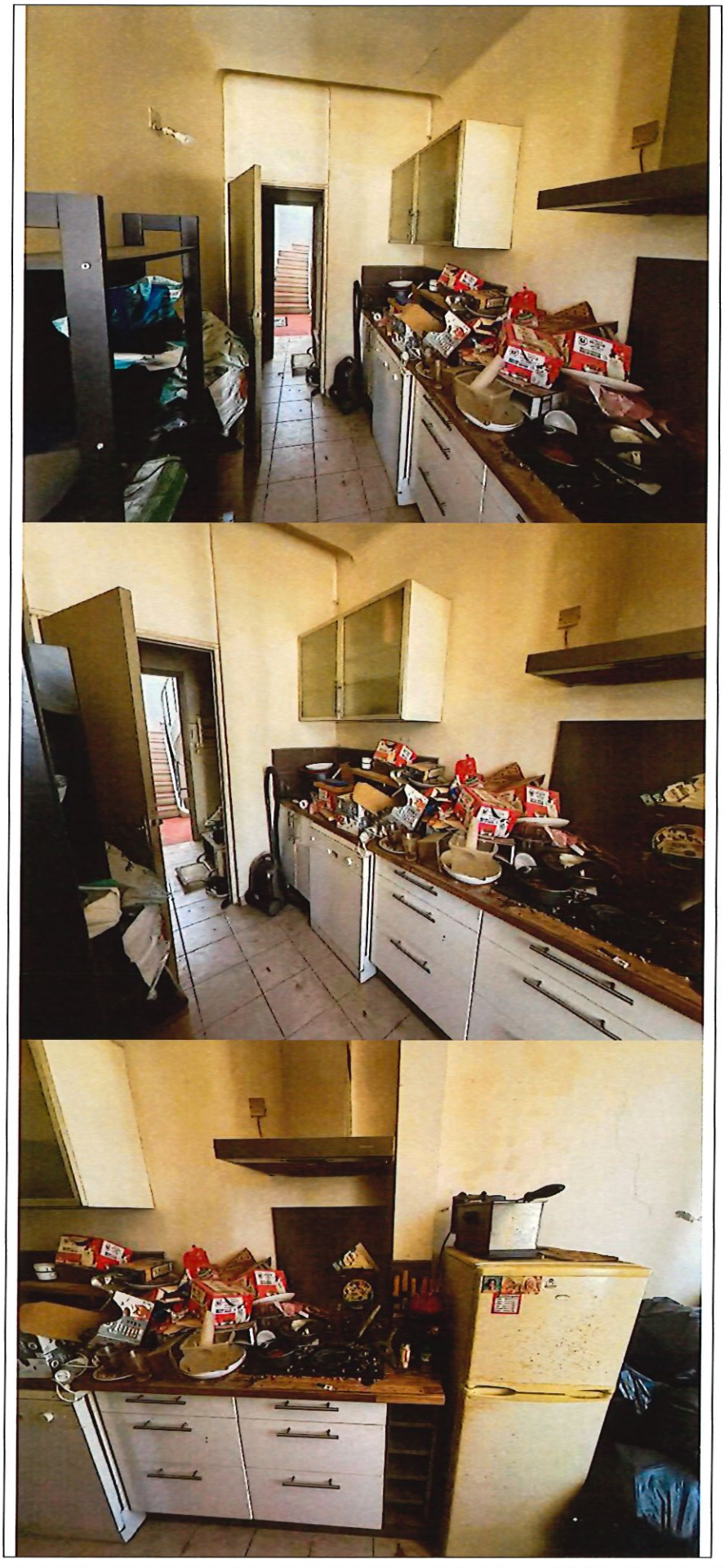
Il s'agit d'une pièce longue et rectangulaire, aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans cette pièce d'alimentations et d'évacuations pour électroménager, ainsi que d'une cuisine aménagée de meubles hauts et de meubles bas.







Sans porte de communication nous accédons à la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 26.14 m² :

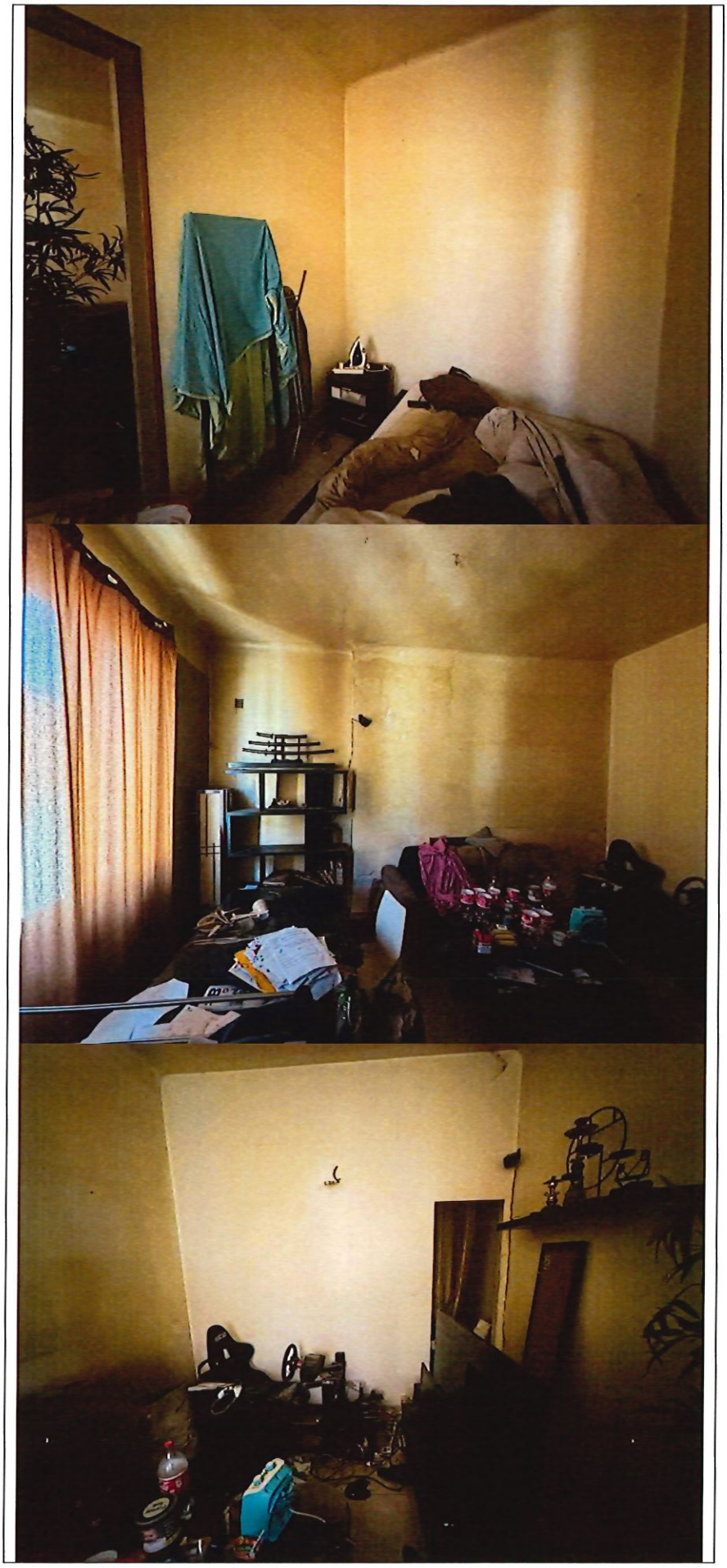
Il s'agit de deux pièces en enfilade communicantes par une grande ouverture rectangulaire aérée et éclairée au Nord par deux fenêtres à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.







Depuis cette pièce, nous accédons à une petite pièce aveugle servant de débarras au Sud.

SALLE D'EAU – 3.19 m² :

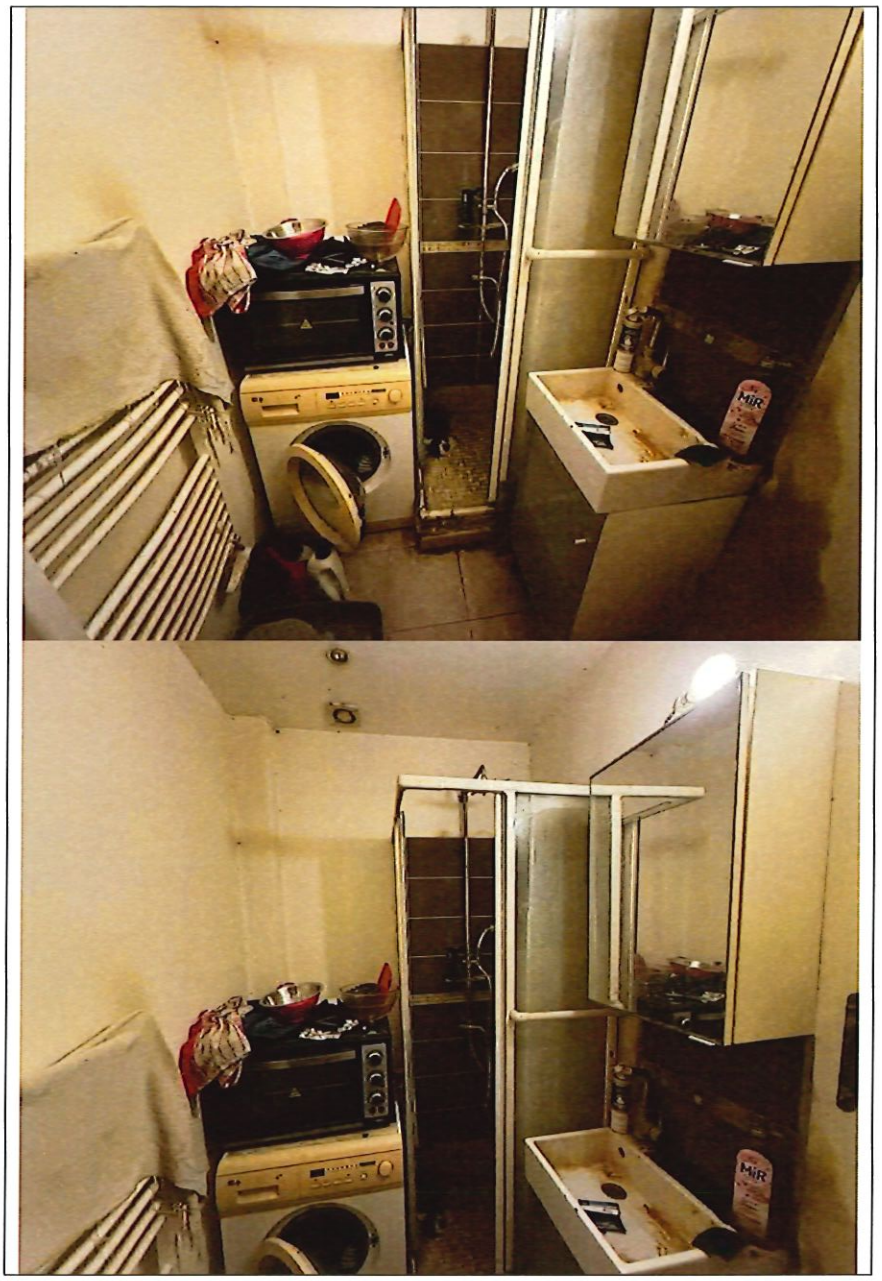
Cette petite pièce rectangulaire et aveugle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois. Elle est accessible depuis le vestibule d'entrée.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs recouverts de faïence murale autour de points d'eau. Pour le reste ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un meuble vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche avec porte coulissante.





LOT N°3 – PETIT LOCAL – CAVE

Ce local n'a pas été identifié.

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

SYNDIC

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

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière déclaré est de 800 €uros environ.

Les provisions pour charges étaient de 218,07 € + 10,39 € (fonds ALUR) au titre de la période du 01.11.25 – 31.01.26.

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° 8 - APPARTEMENT

- VESTIBULE D'ENTRÉE .....3.10 m²
- CUISINE.....8.45 m²
- PIECE PRINCIPALE.....26.14 m²
- SALLE D'EAU.....3.19 m²

TOTAL.....40.88 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 immeuble ancien du centre ville de la Valette du Var.

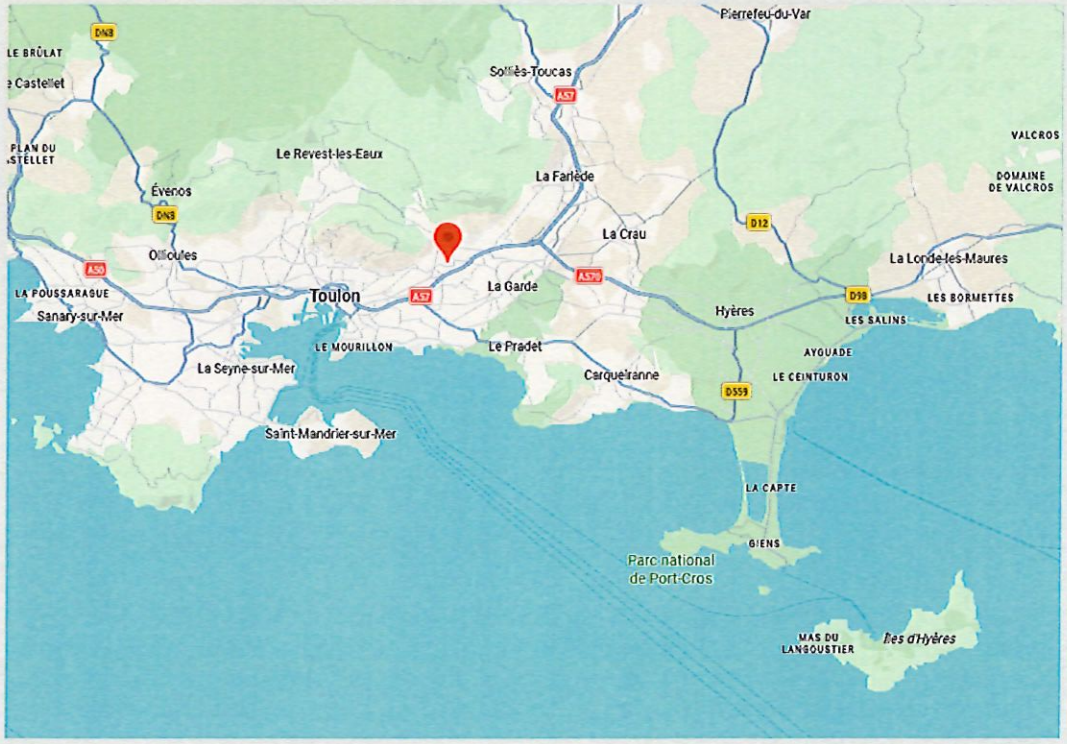
Il y a trois appartements par étage.

L'immeuble est dépourvu d'ascenseur.

Le stationnement est difficile.

Les commerces et commodités du centre ville sont proches.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Situation Géographique :

La Valette-du-Var est une commune du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle se situe à proximité de Toulon, offrant ainsi un cadre de vie entre mer et montagne, avec un accès aisé à la côte méditerranéenne tout en étant entourée d'un environnement naturel riche.

Infrastructures routières :

La ville bénéficie d'une position stratégique grâce à sa proximité avec les grands axes routiers, notamment l'A57 qui la relie à Toulon et Hyères. Cela assure une bonne connectivité avec d'autres communes du département et des régions avoisinantes, un atout essentiel pour les investisseurs immobiliers cherchant à valoriser une localisation privilégiée.

Établissements scolaires :

La Valette-du-Var est dotée d'un paysage éducatif varié et solide, comprenant des écoles maternelles, primaires, des collèges, et se trouve à proximité de plusieurs lycées situés dans l'agglomération toulonnaise. Cela en fait une zone privilégiée pour les familles souhaitant offrir une bonne éducation à leurs enfants, d'où un attrait résidentiel conséquent.

Population :

Avec une population d'environ 23 000 habitants, La Valette-du-Var est une commune dynamique qui a connu une croissance démographique ces dernières années. Elle présente une diversité socio-démographique intéressante, ce qui la rend attrayante pour différents types d'investisseurs immobiliers.

Économie :

La proximité de Toulon, principal pôle économique de la région, offre à La Valette-du-Var une dynamique économique intéressante. La commune accueille diverses entreprises et commerces, et sa zone d'activité est en croissance. De plus, le développement du tourisme, grâce à son patrimoine historique et naturel, offre des opportunités d'investissements dans le secteur touristique.

Qualités :

Position stratégique à proximité de grands axes routiers et de Toulon.

Établissements scolaires de qualité.

Cadre de vie agréable entre mer et montagne.

Croissance économique et démographique.

-----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 :

