

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice

227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON

☎ : 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 : SCI SAVANNE 3
CONTRE : DE FRANCESCHI
NOS REF : 190077

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,

ET LE : VINGT NEUF AOUT.

A LA REQUETE DU :

La Société dénommée "SA VANNE 3" Société Civile Immobilière inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° 500 441 761 dont le siège social est sis 5 rue d'Argout, 75002 PARJS au capital social de 600 € prise en la personne de son gérant en exercice demeurant et domicilié de droit audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON, avocat au Barreau de TOULON, Associé de Laurent CHOUETTE - Sophie CAIS et Elisabeth RECOTILLET, au Cabinet desquels elle a élu domicile à 83000 TOULON, 267 Boulevard Charles BARN/ER, Résidence le Kallisté

Nous, Nicolas DENJEAN-PIERRET, Membre de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, résidant à TOULON, 227 rue Jean Jaurès, soussigné :

PROCEDANT EN EXECUTION 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).

Nous sommes transportés, ce jour, à 14 heures, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), 87 D Chemin de Fabry.

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,

ESANT EN VERTU DE :

- - Un Arrêt rendu par la Chambre 1-3 de la COUR D 'APPEL D'AIX EN PROVENCE le 4 Février 2021.
- - Un acte de signification d'Arrêt contenant Commandement aux fins de saisie vente délivré le 21 Juillet 2021 par la SCP DENJEAN-PIERRET-VERNANGE, Huissier de Justice à TOULON.

AFIN DE PROCEDER A :

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

Monsieur Ludovic, Gabriel, Alain de FRANCESCHI
né le 20 Novembre 1962 à MARSEILLE
demeurant et domicilié
La Bastide Blanche,
Chemin Fabry,
83200 TOULON

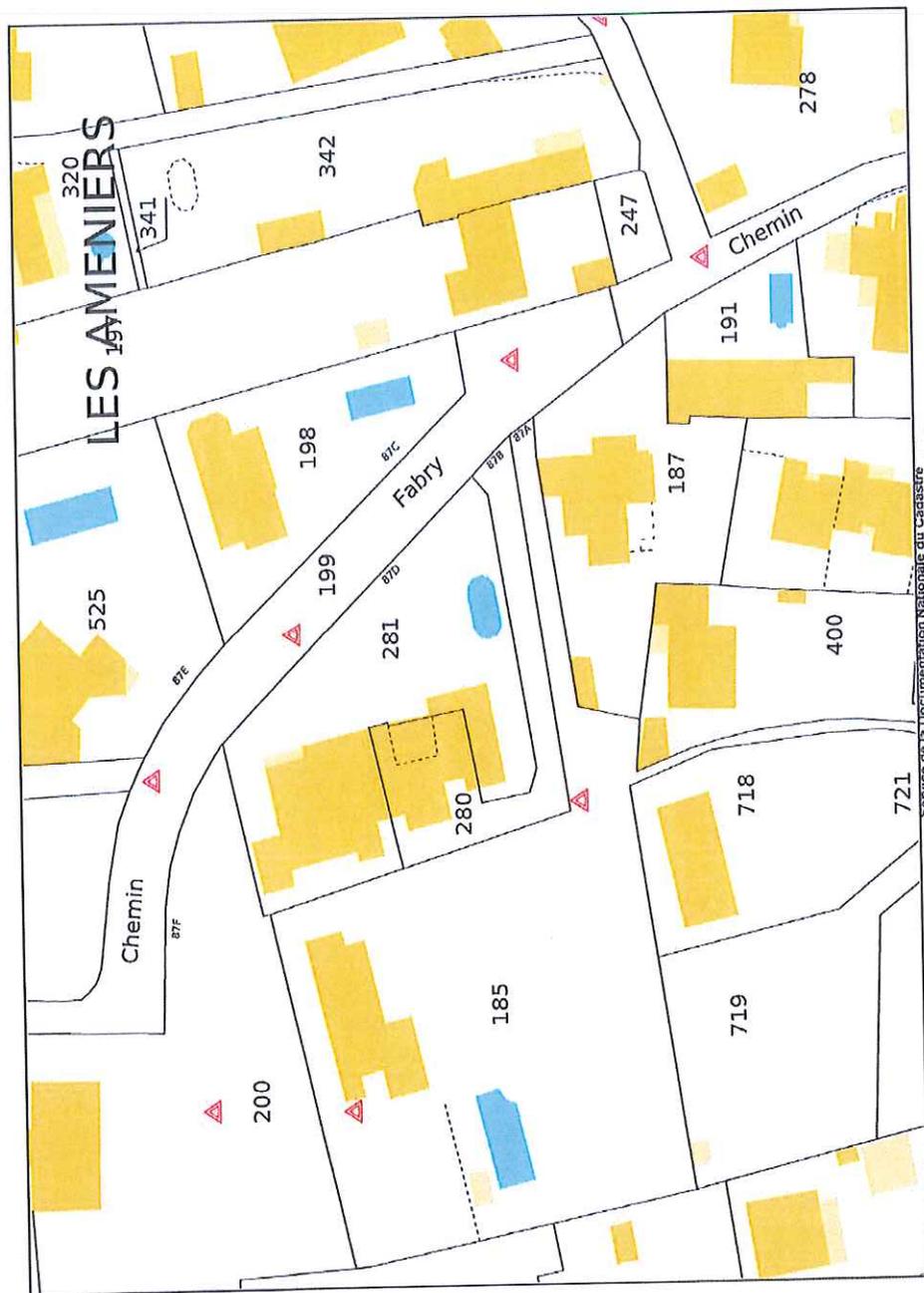
DESIGNATION

Dans un immeuble en copropriété sis sur la commune de TOULON, chemin Fabry, Cadastéré Section BN N° 280 pour 4 ares 50 centiares et BN N° 281 pour 10 ares 30 centiares le lot de copropriété N° 2

Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division publié le 14 Décembre 1999, Volume 99 P N° 12245

Monsieur Ludovic de FRANCESCHI étant propriétaire des biens en vertu d'un acte de vente publié le 3 Juin 1997 Volume 97 P N°4826 et d'un acte de partage publié le 14 Décembre 1999, Volume 99 P N°12245.

4

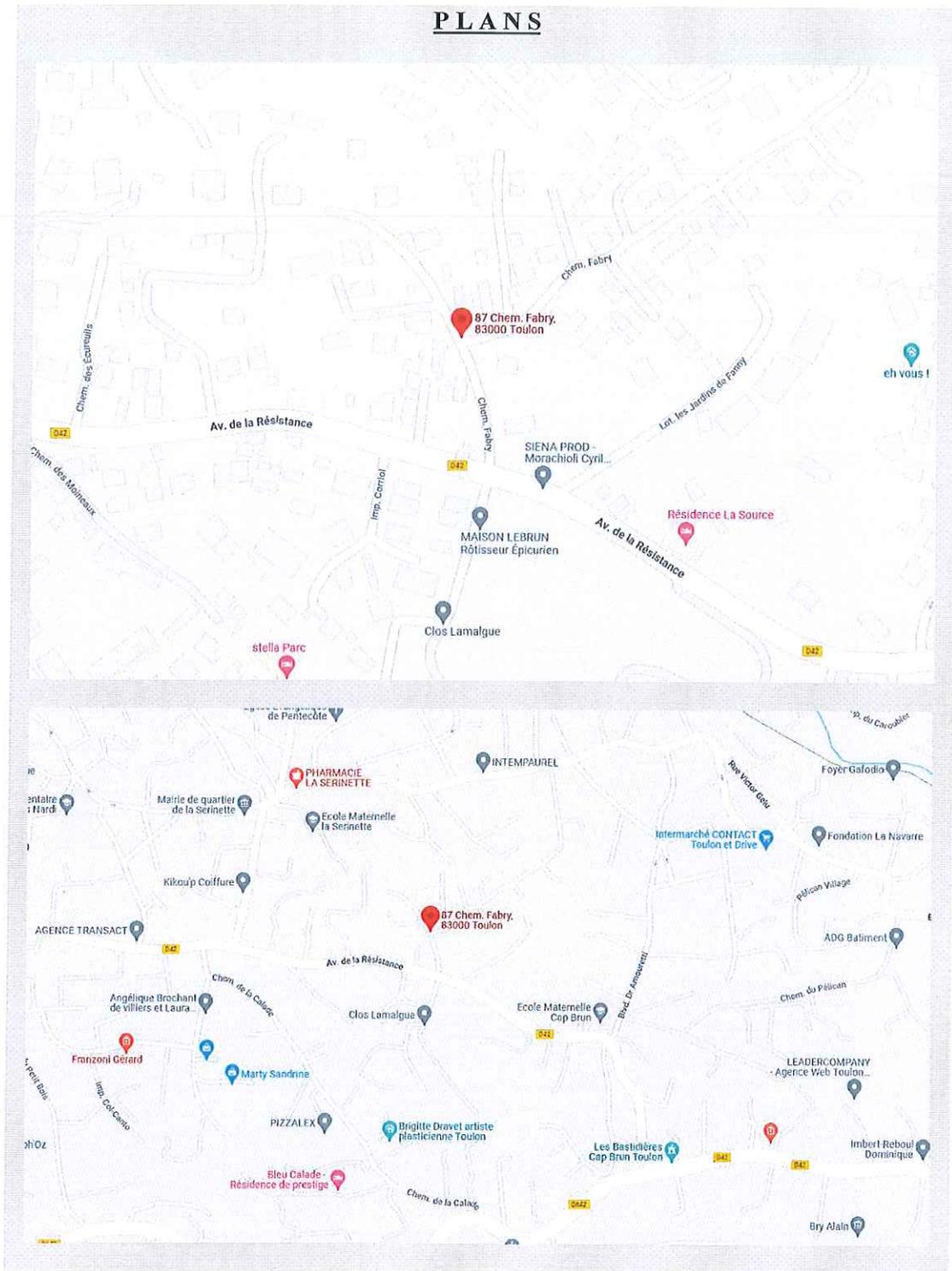


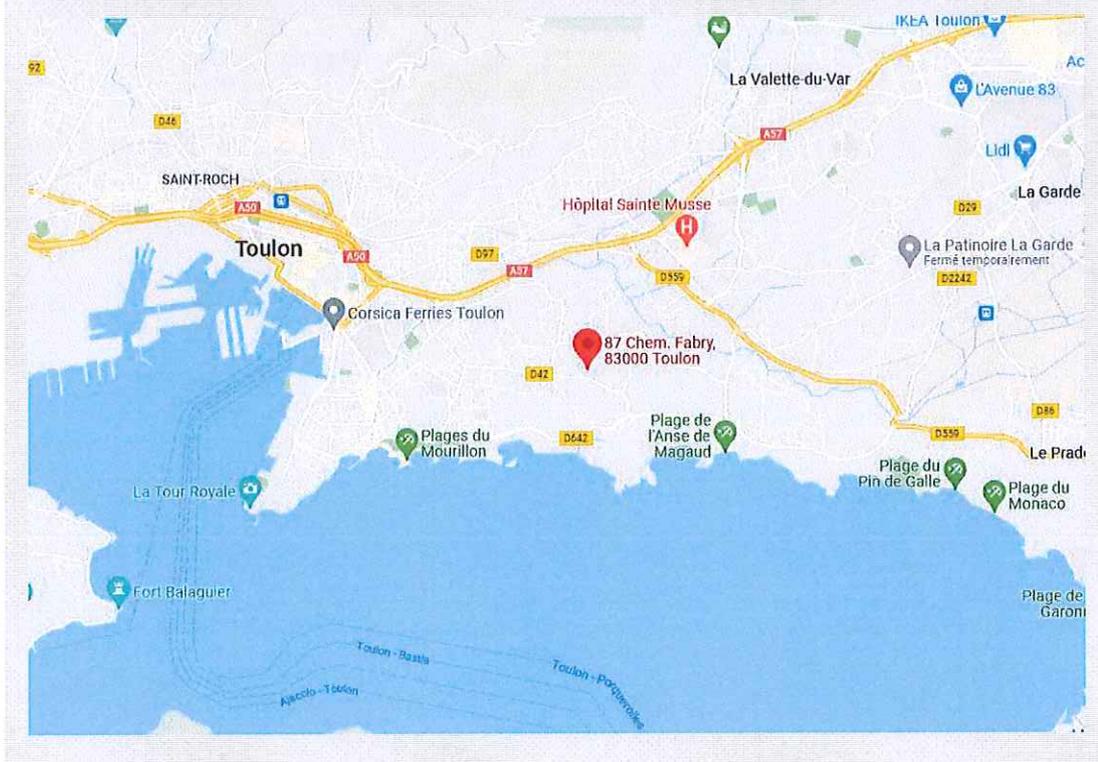
Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Marechal Lyautey - 75103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600007400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics
impression non normalisée du plan cadastral

2

PLANS







2

DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un lot de copropriété, le lot N°2, dépendant de parcelles de terres cadastrées Section BN numéros 280 et 281, bâties d'un immeuble en copropriété comprenant deux lots.

L'immeuble est de type construction traditionnelle maçonnerie disposant d'une toiture en tuiles de type canal avec génoises à deux rangs. Les enduits de façades sont peints, en bon état. Les parements en pierre sont visibles au niveau de certains pignons.

Le lot N°2 objet des présentes prend la forme d'une maison indépendante alors qu'elle est située au-dessus du lot N°1. Elle bénéficie d'un terrain arboré à jouissance privative.

Nous observons en extérieur un jardin d'agrément largement paysagé et arboré disposant de terrasses en bois et agrémenté d'un jacuzzi.

La maison formant le lot N°2 est élevée de un niveau sur rez-de-chaussée.

Elle est de type T9 comprenant,

- Une pièce principale
- Cinq Chambres
- Un bureau
- Une mezzanine
- Un dressing
- Une cuisine indépendante
- Un cellier
- Une salle de bain
- Une salle d'eau
- Un WC indépendant
- Des terrasses
- Un garage atelier.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur.

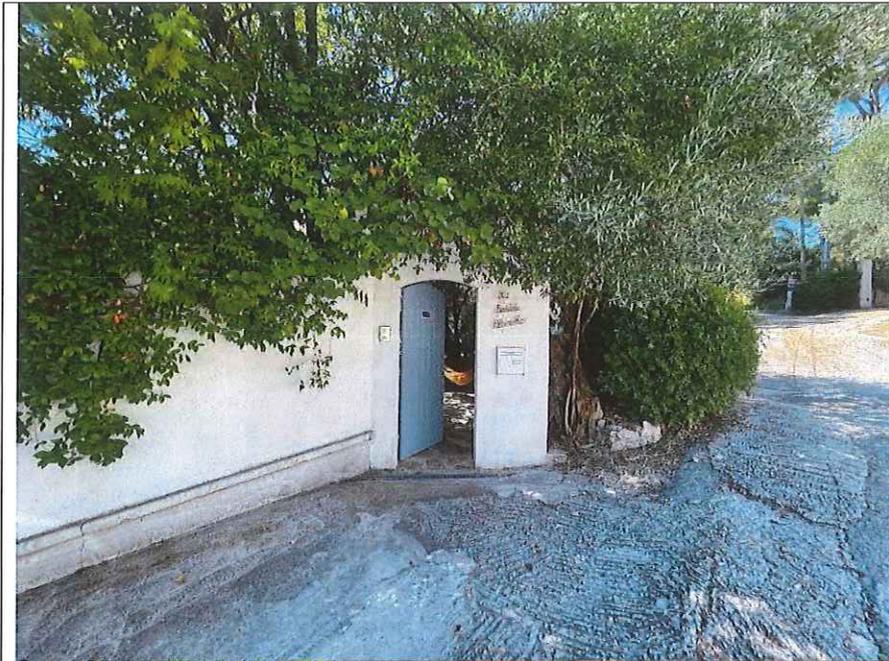
L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

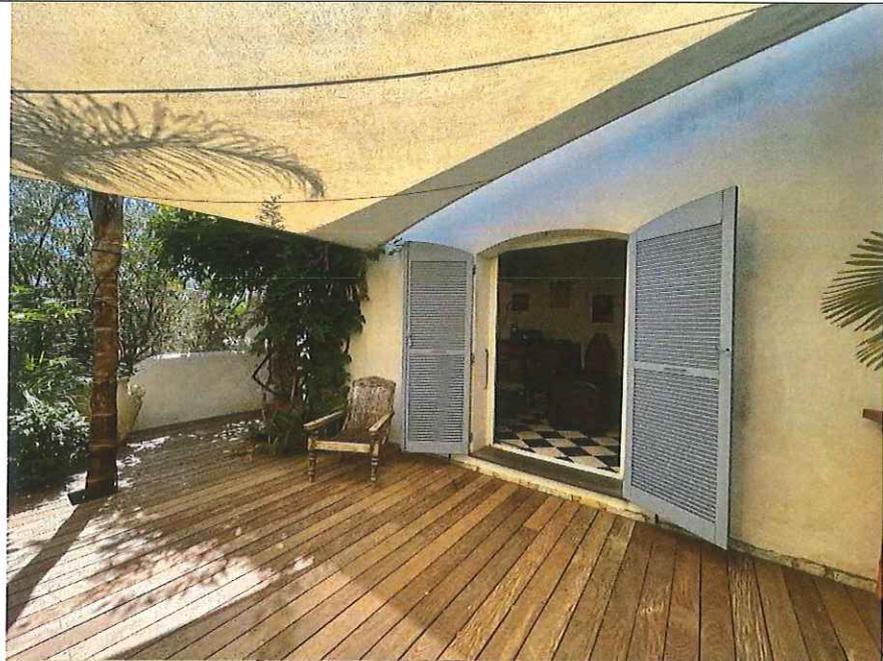
Le lot dispose d'un récupérateur d'eau.





2





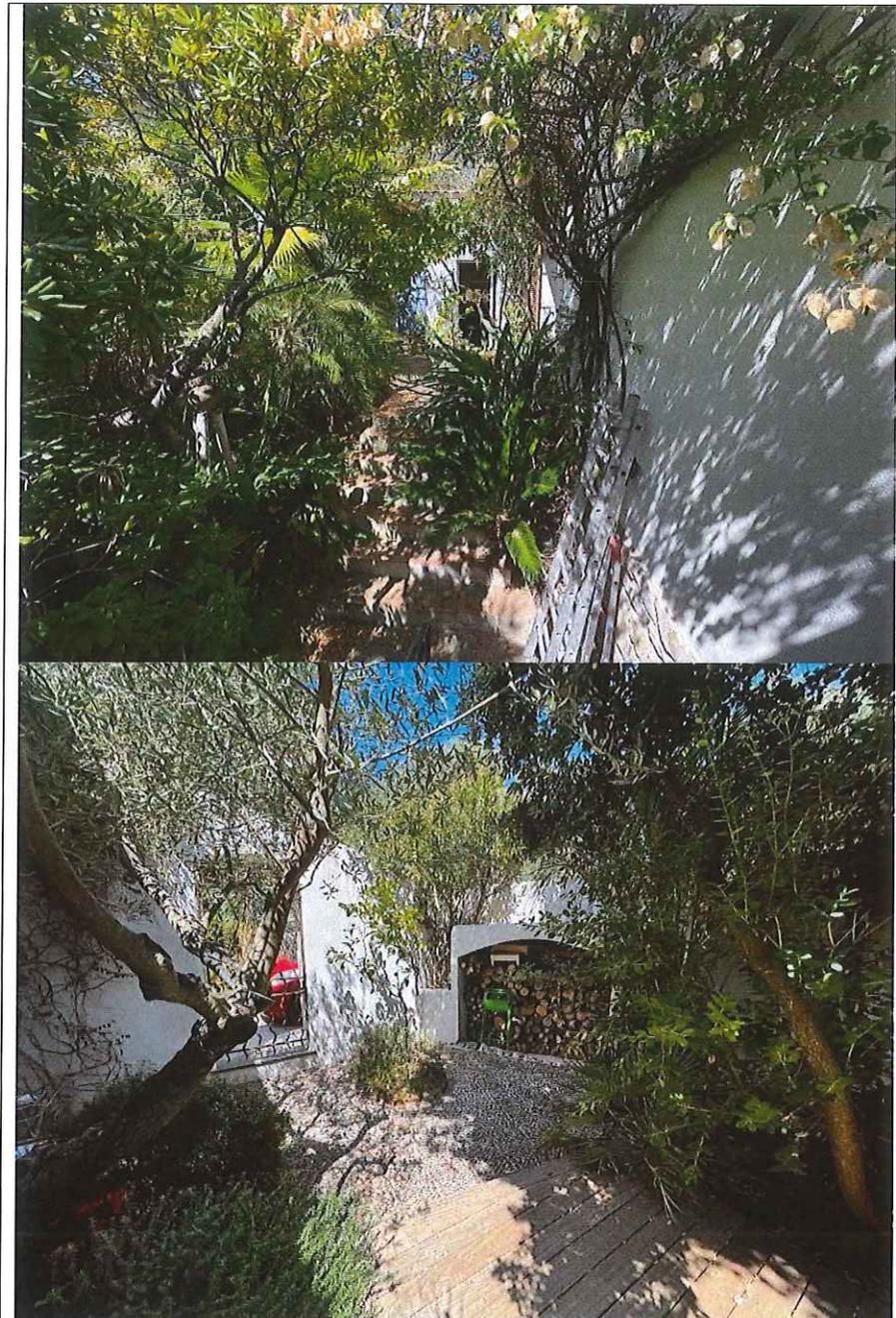
A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.







2



L'accès à l'immeuble s'effectue par la façade Est au moyen d'une porte d'entrée ajourée de carreaux de vitre et protégée par un portail.

REZ-DE-CHAUSSÉE

VESTIBULE D'ENTRÉE – 5.00 m²:



7



Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée par ladite porte-fenêtre.

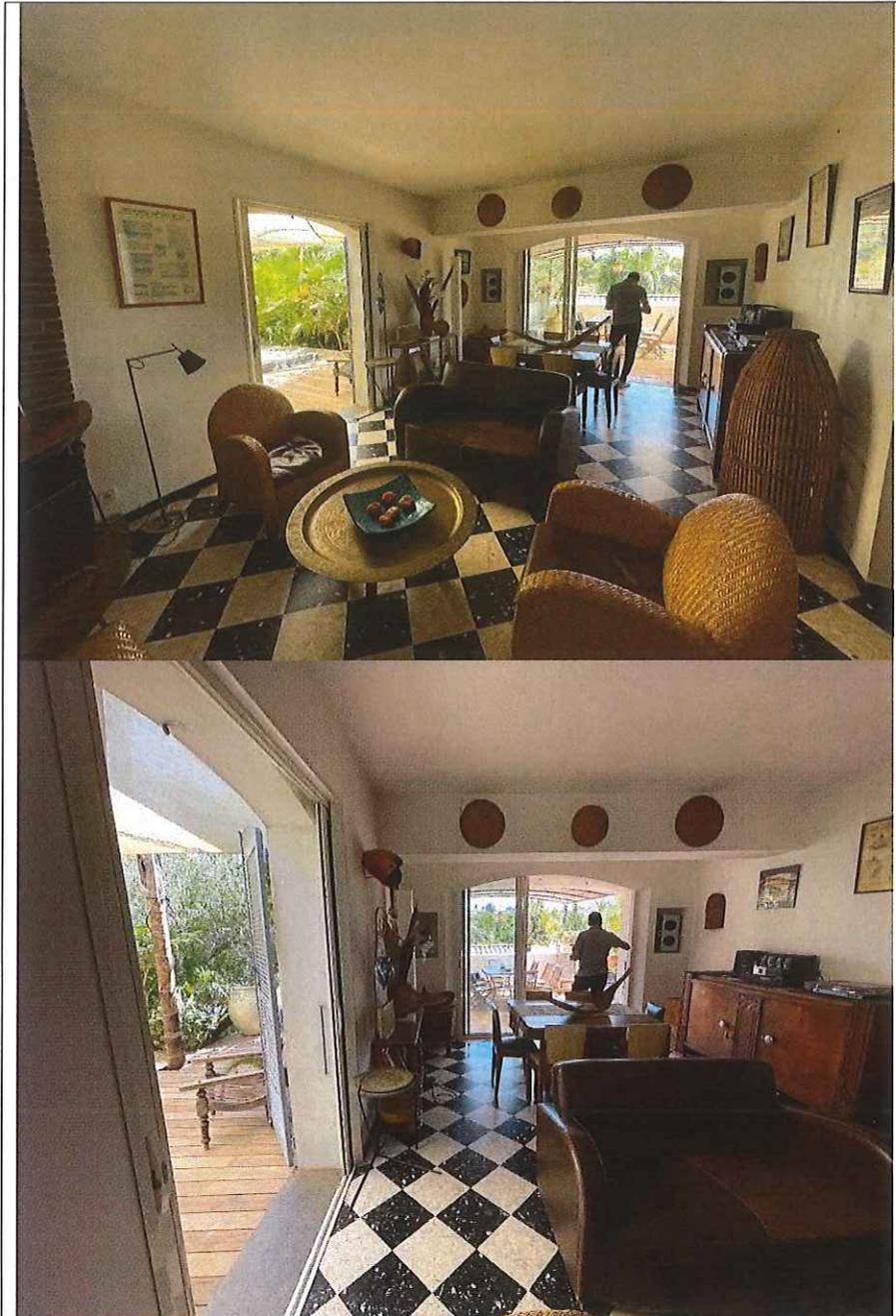
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

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

Nous trouvons dans cette pièce un radiateur de chauffage à fluide.

Cette pièce distribue au gauche la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 40.35 m² :



7



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



Il s'agit d'une pièce en L largement aérée et éclairée à l'Est par une baie vitrée à galandage, deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium double vitrage, au Sud par deux grandes baies vitrées coulissantes, de même nature, le tout étant protégé par des volets en aluminium avec persiennes.

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

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

Des convecteurs électriques et radiateurs à fluide sont présents dans la pièce, ainsi qu'une cheminée d'agrément déclarée être en état de fonctionnement.

COULOIR DE DÉGAGEMENT – 11.70 m² :



7



Il s'agit d'une pièce en L prenant naissance depuis le vestibule d'entrée.

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

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond et de céramique par endroits.

A l'Ouest nous trouvons un parquet flottant menant jusqu'à l'escalier permettant d'accéder à l'étage supérieur.

Au fond de ce couloir de dégagement et à gauche côté Sud, nous accédons à une grande chambre.

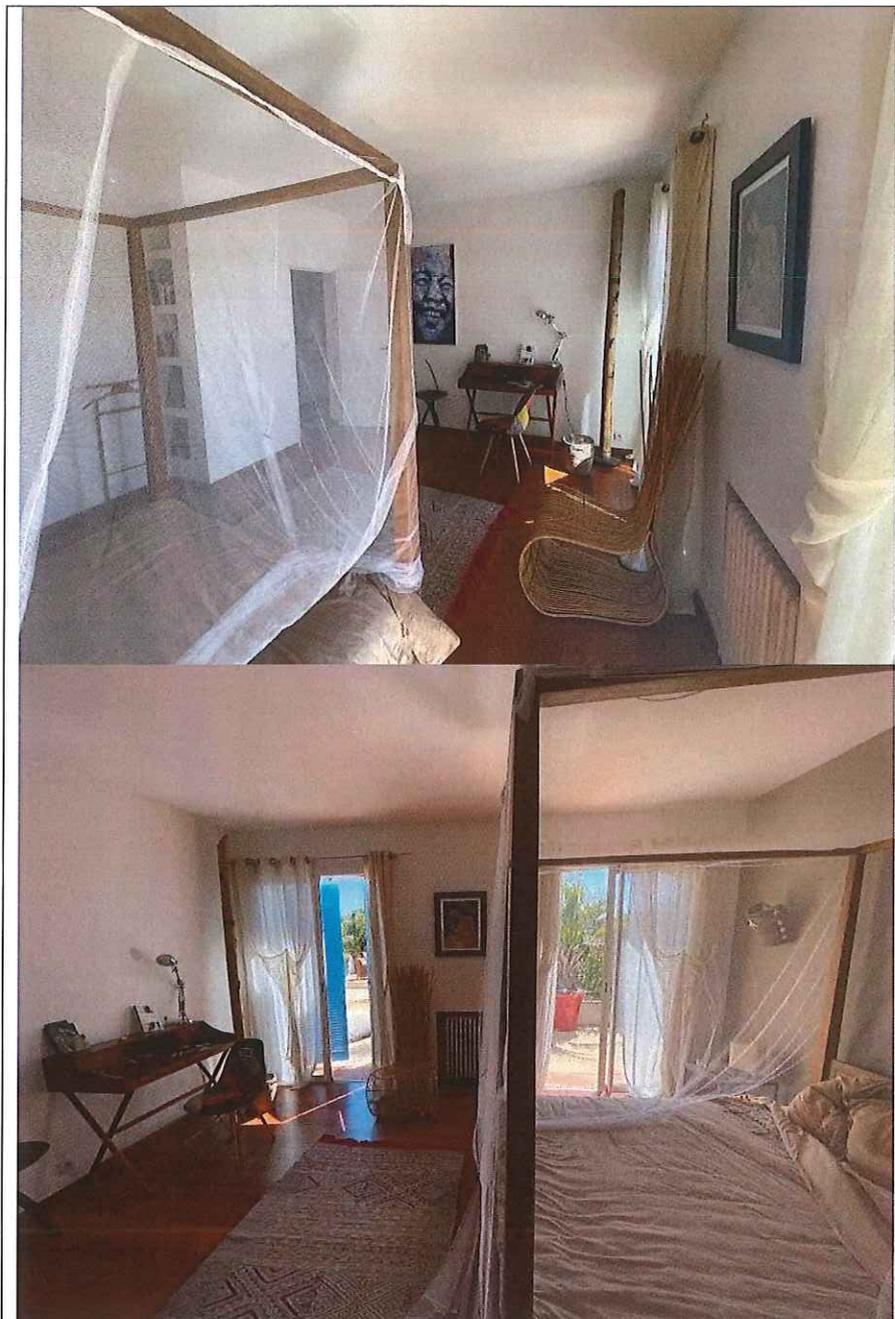
CHAMBRE N°1 – 21.52 m² :



2



2



Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée au Sud au moyen de deux grandes baies vitrées à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en aluminium avec persiennes.

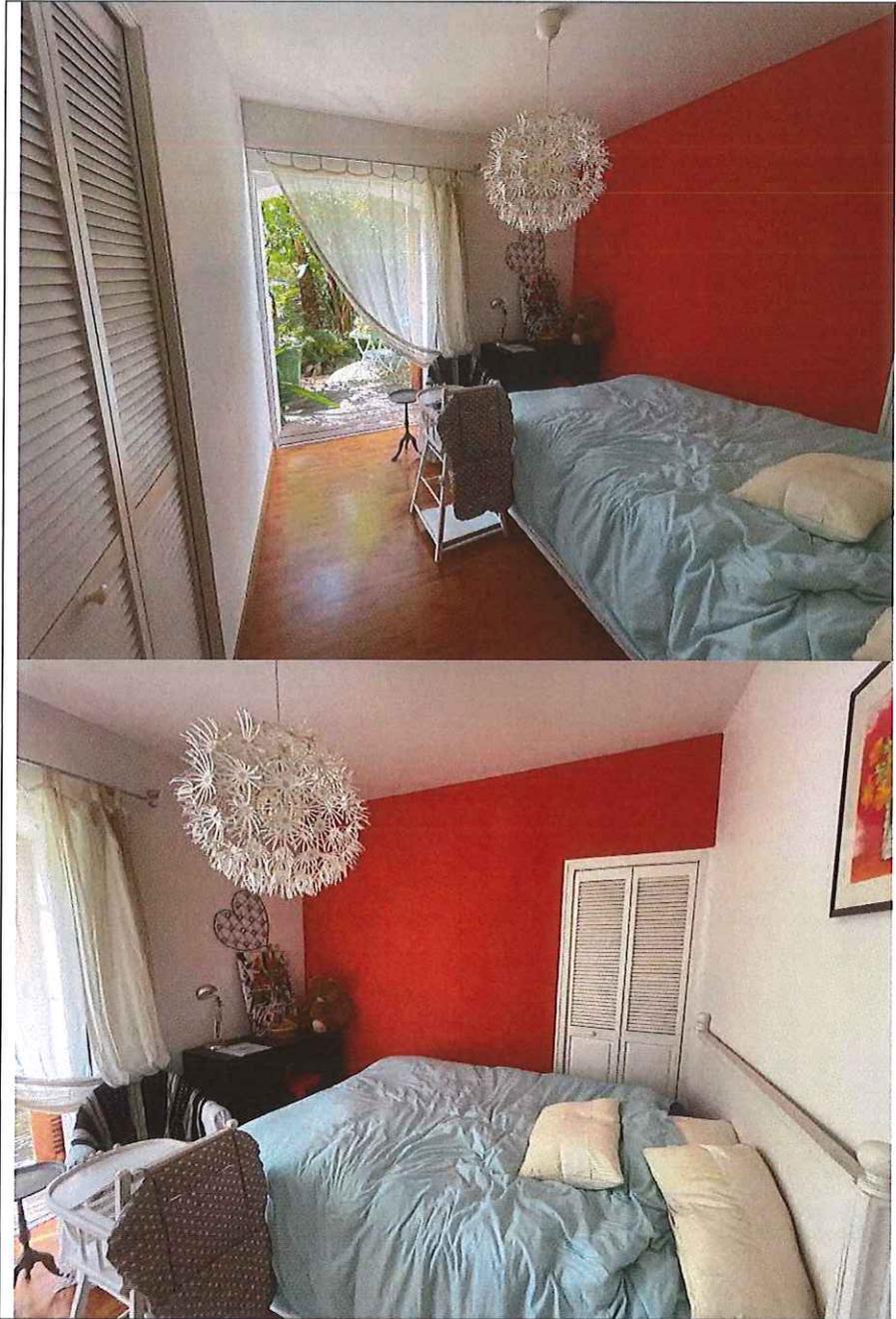
Le sol est composé d'un parquet stratifié comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche et brune à effets.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce un radiateur de chauffage à fluide et deux grands placards de rangement muraux.

CHAMBRE N°2 – 11.99 m² :



S



Il s'agit d'une pièce rectangulaire exposée Ouest au moyen d'une baie vitrée à un vantail coulissant à galandage, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par un volet coulissant en bois avec persiennes.

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

Les murs sont enduits de peinture à effets.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce deux placards de rangement muraux.

Par un petit dégagement nous accédons au bureau situé à l'extrémité Nord et Ouest de la maison sur une extension visible.

BUREAU – 18.10 m² :



2



2



Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre, vantaux coulissants à galandage, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage, ainsi que par deux fenêtres, menuiseries en bois, un carreau de verre granité et grille de défense. L'obscurité pour la baie vitrée est assurée par un volet roulant à commande électrique.

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

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

A noter la présence d'une fenêtre de toit en plafond et d'un radiateur de chauffage à fluide.

Pour cette pièce et concernant le dégagement, celui-ci dispose de carreaux granito marbre et d'une porte d'accès à l'extérieur sur la terrasse.

CELLIER – 3.83 m² :



Handwritten signature or mark.



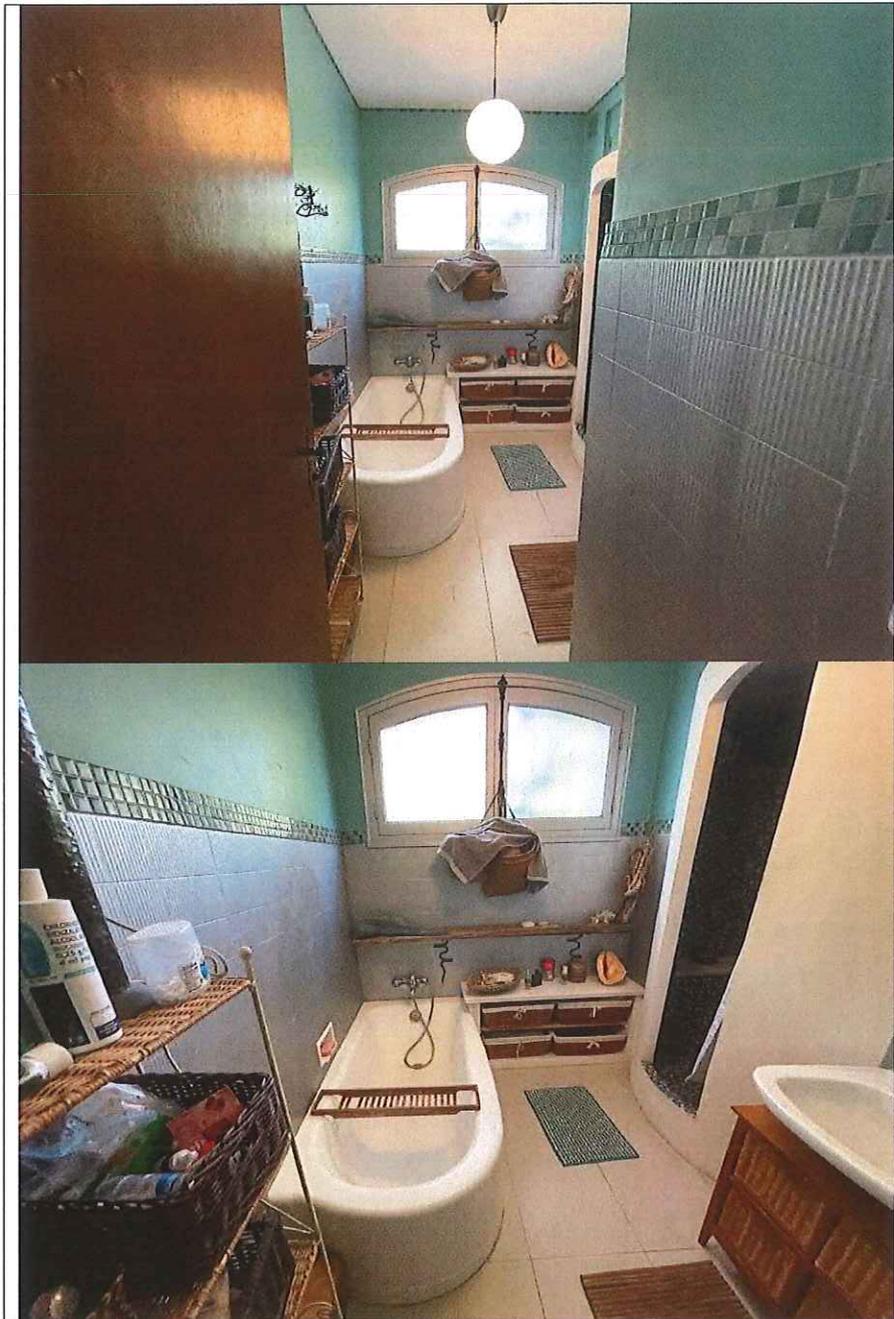
Cette pièce est accessible depuis le couloir de dégagement du bureau. Il s'agit d'une pièce à l'état brut de maçonnerie, partiellement cloisonnée dont le sol est composé de lames de bois.

Nous y trouvons :

- Le tableau électrique,
- Le compteur,
- Le cumulus d'eau chaude,
- L'ensemble des réseaux de canalisations de la maison.

Les alimentations et évacuations pour électroménagers sont présentes.

SALLE DE BAINS – 6.17 m² :



2



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



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

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre cintrée à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre granité double vitrage et grille de défense.

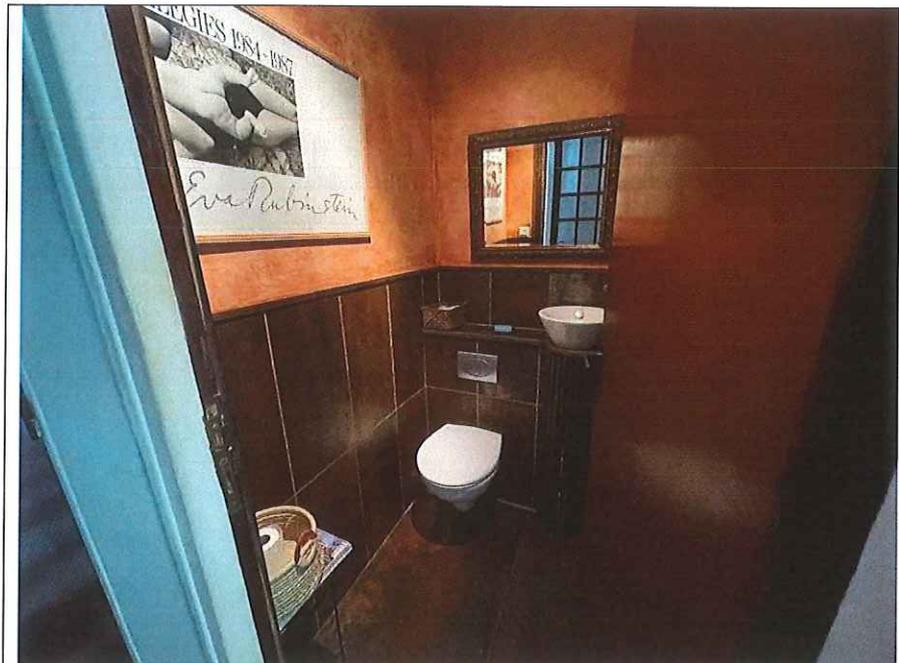
Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de faïence murale jusqu'à hauteur d'environ 1,60 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture, et ce comme en plafond.

Equipements de la pièce :

- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une baignoire en fonte.
- Une cabine de douche maçonnée.
- Un radiateur de type chauffe-serviette.

LOCAL WATER-CLOSET – 1.29 m² :



Le local water-closet situé dans le couloir de dégagement, immédiatement au droit, consiste en une pièce rectangulaire et aveugle, simplement éclairée par des pavés de verre situés en haut de la cloison séparative avec la cuisine.

L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de faïence, comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,10 m. Pour le reste, ils sont enduits d'une peinture à effets de type Stuc.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

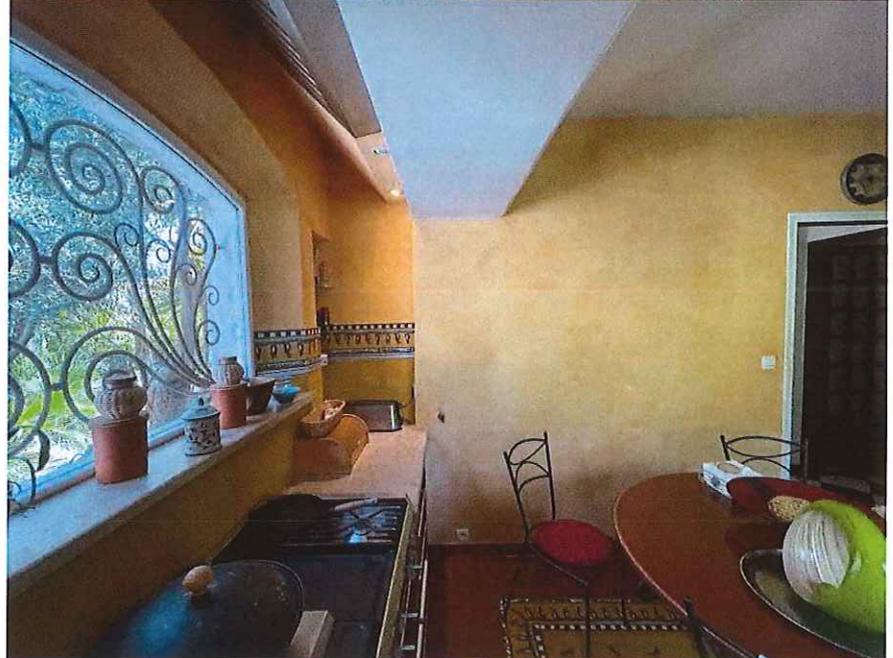
Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche avec réserve d'eau encastrée.
- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.

CUISINE – 13.17 m² :



7



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Cette pièce se situe immédiatement au droit du vestibule d'entrée.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une imposte fixe avec grille de défense, simple vitrage, et d'une fenêtre cintrée à deux battants, menuiseries en bois, un carreau de vitre double vitrage par battant, l'obscurité étant assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de faïence avec plinthes assorties.

Les murs sont enduits de peinture à effets et habillés de faïence autour des points d'eau et de cuisson de la cuisine.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce les alimentations et évacuations pour électroménagers.

ÉTAGE

Par un escalier en bois nous accédons au niveau supérieur de la maison. Il s'agit d'un escalier suspendu composé de lames stratifiées.



MEZZANINE – 26.76 m² :





2



Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud par une fenêtre cintrée en bois à deux battants, double vitrage. Une fenêtre de toit est également présente.

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

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

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

Par une ouverture dans le mur, nous accédons à un dressing.

DRESSING – 7.22 m² :



Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée par une fenêtre de toit.

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

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

Au Nord, nous accédons à une salle d'eau.

SALLE D'EAU – 7.45 m² :



2





Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre œil de bœuf, menuiserie en bois, un carreau de vitre double vitrage et au Nord au moyen d'une fenêtre cintrée à un battant, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé d'un parquet stratifié.

Les plinthes sont assorties.

Les murs sont habillés de faïence murale autour des points d'eau. Pour le reste, ils sont enduits de peinture, et ce comme en plafond.

Equipements de la pièce :

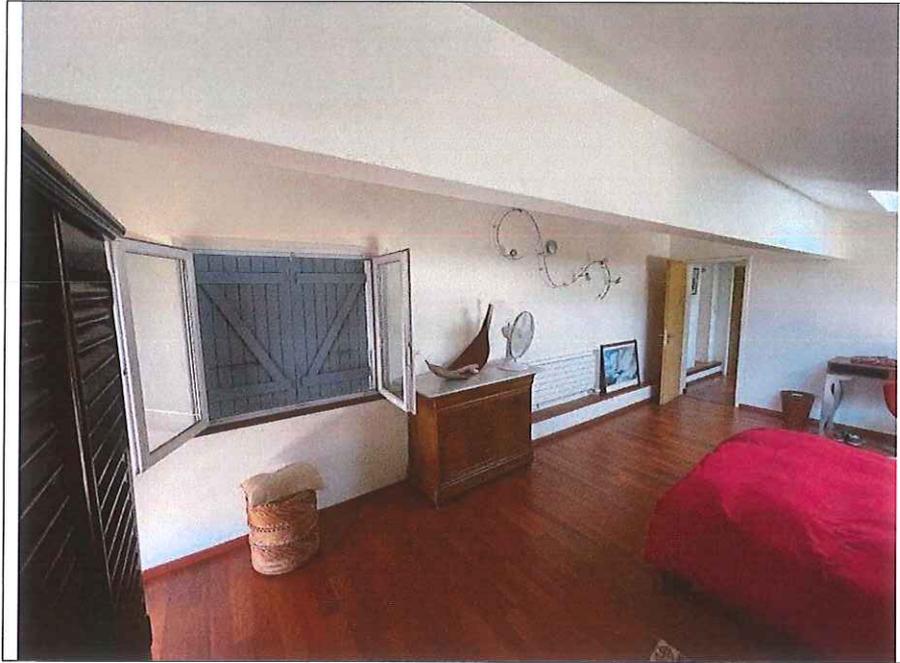
- Un meuble-vasque sur meuble en bois avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche maçonnée.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un placard de rangement mural.

CHAMBRE N°3 – 23.24 m² :





2



Nous nous situons en limite Sud et Est. L'accès à la pièce s'effectue par une porte de communication en bois décorée.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen de :

- Deux fenêtres œil de bœuf, menuiseries en bois, un carreau de vitre double vitrage,
- Au Sud par une porte-fenêtre, menuiserie en PVC, celle-ci donnant sur une petite terrasse dont le sol est habillé de lames de bois exotique,
- Une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC un carreau de vitre double vitrage par battant, l'obscurité étant assurée par des volets en bois côté Ouest.

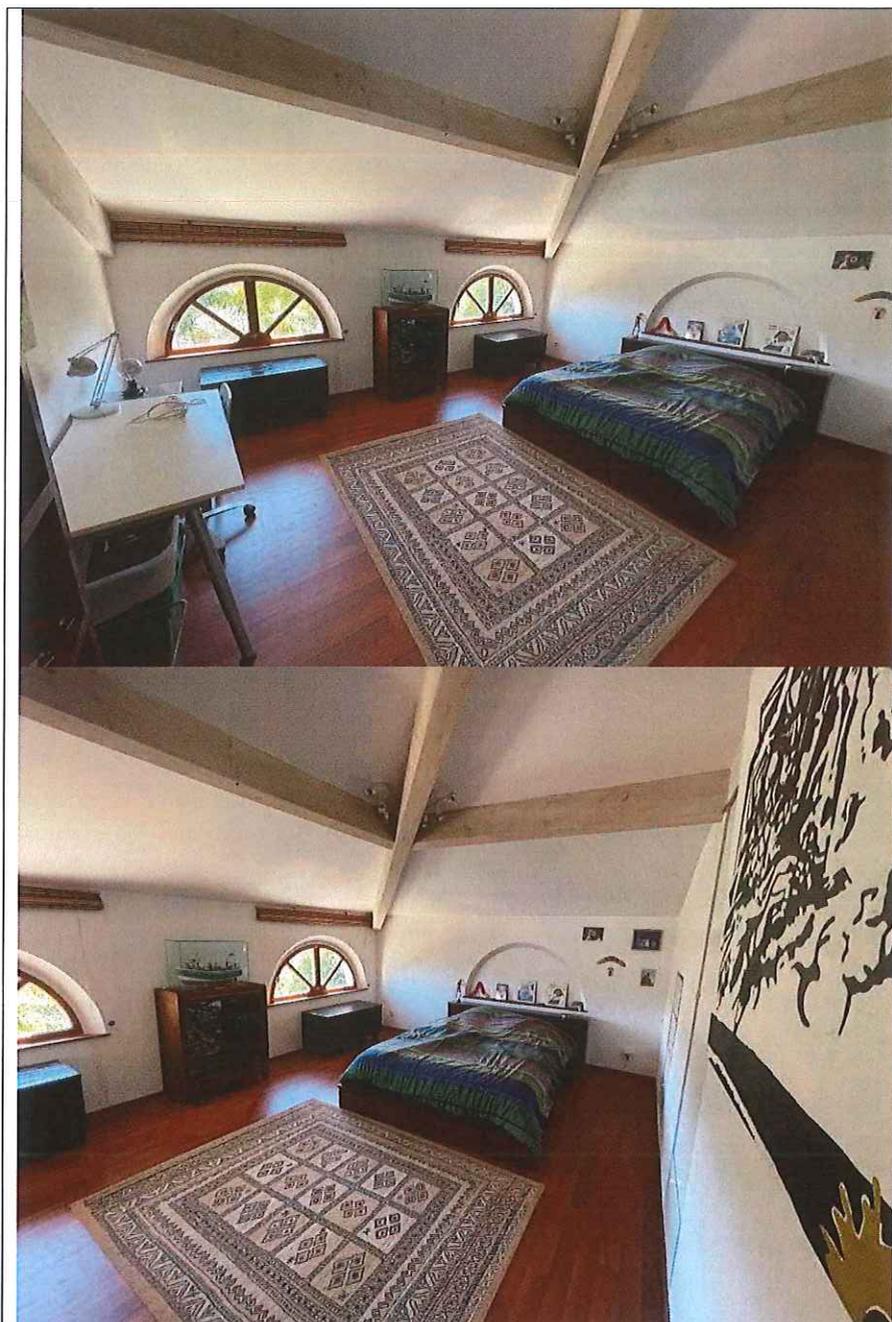
Le sol est composé d'un parquet stratifié avec plinthes assorties.

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

Une fenêtre de toit équipe cette pièce.

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

CHAMBRE N°4 – 20.91 m² :





Nous nous situons en limite Sud et à l'Ouest de la maison. L'accès à la pièce s'effectue par une porte de communication en bois décorée.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud par deux fenêtres cintrées en bois double battant, deux carreaux de vitre double vitrage par battant,

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

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

CHAMBRE N°5 – 18.58 m²



7



2

Nous nous situons en partie Nord et en limite Ouest de la maison. L'accès à la pièce s'effectue par une porte de communication en bois disposant d'un placage, comme les autres portes de la maison.

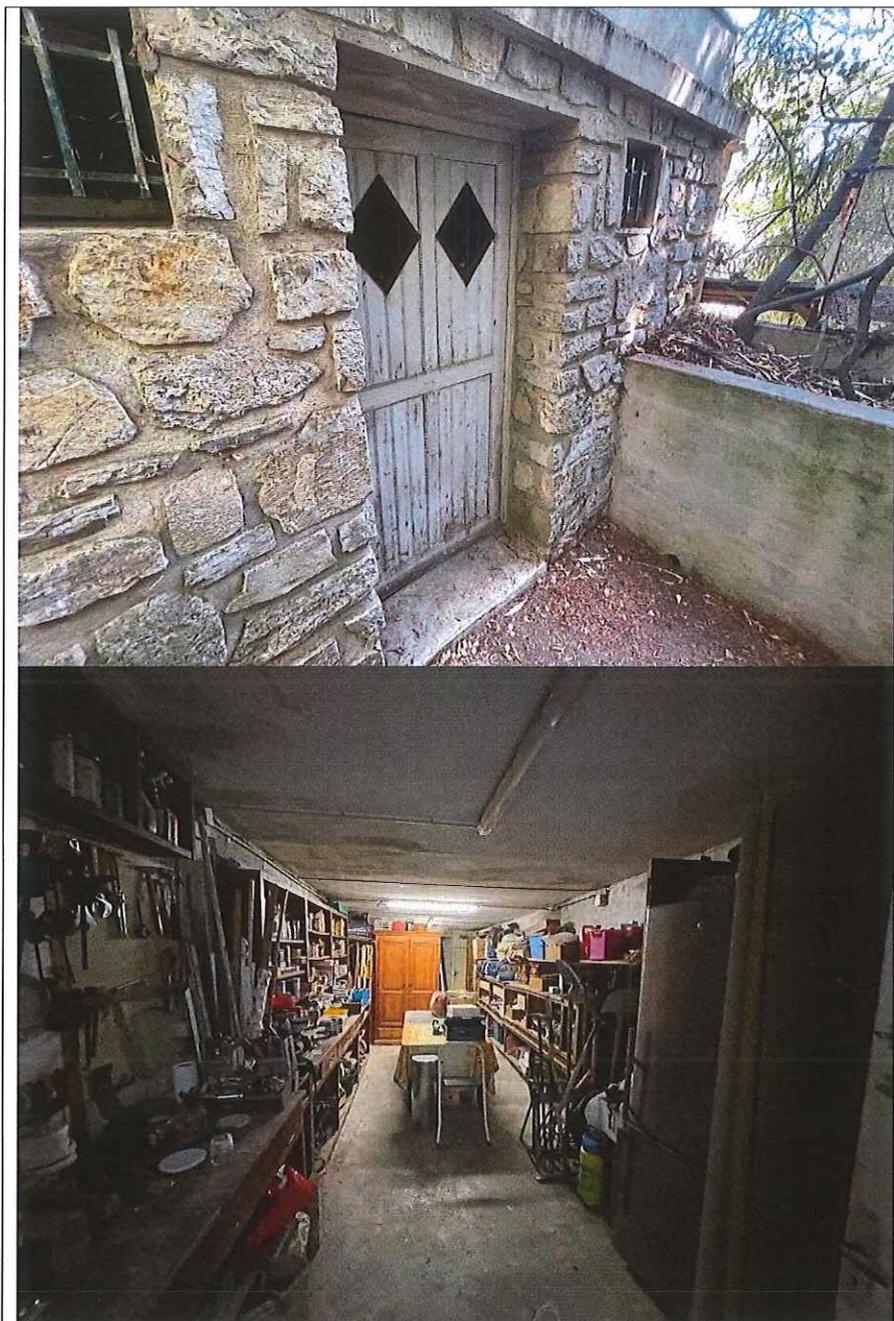
Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée par une fenêtre de toit.

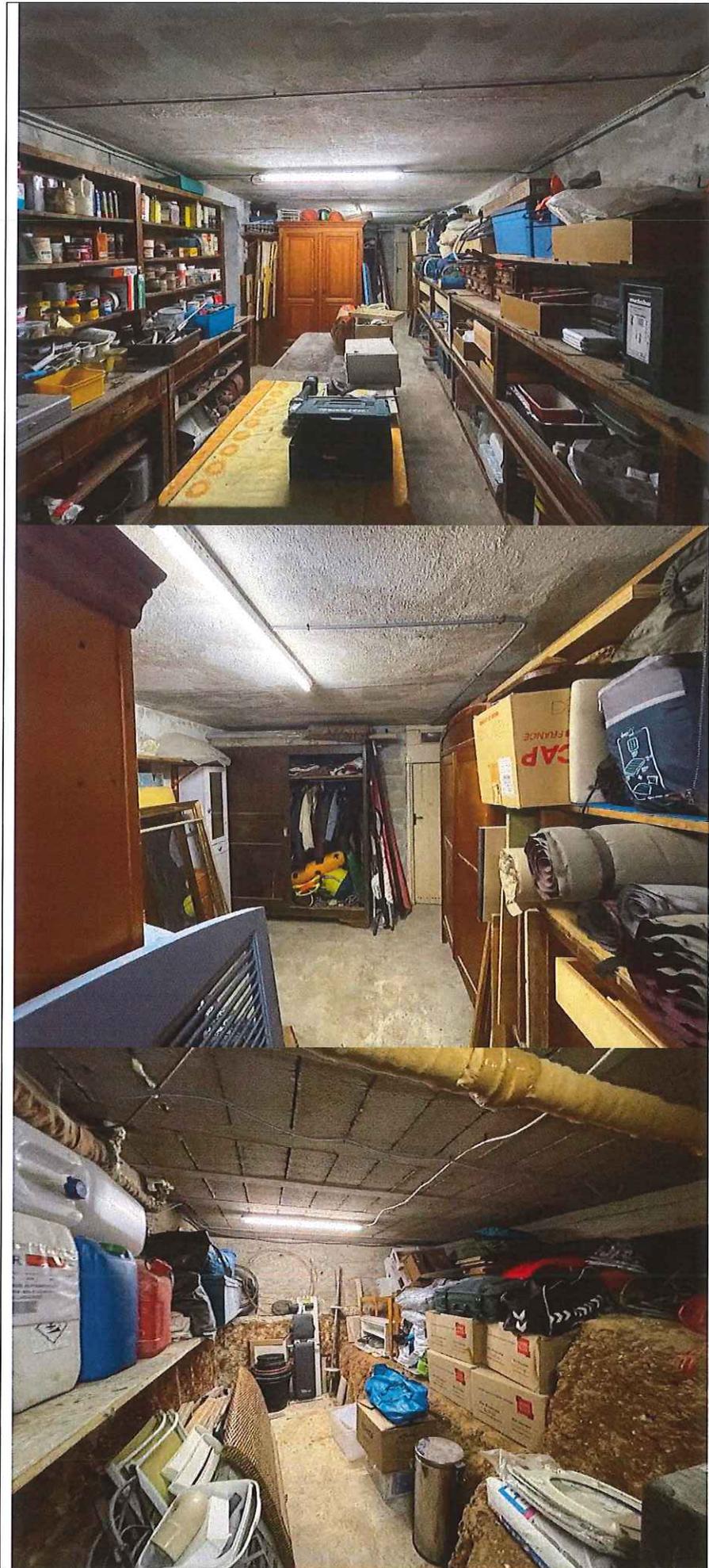
Le sol est composé d'un parquet stratifié avec plinthes assorties.

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

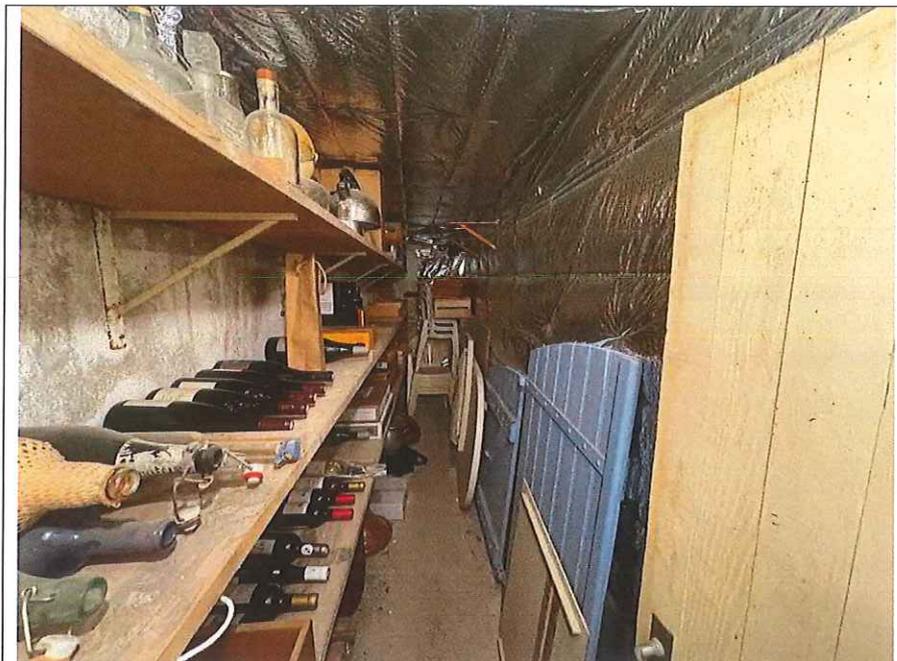
Présence dans cette pièce d'un radiateur de chauffage à fluide.

CAVE :





2



La cave est isolée et située sous la terrasse de la maison. Elle se trouve être à l'état brut de maçonnerie et dispose d'une alimentation en électricité.

Elle mesure une surface de 35.50 m².

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est de 1 500 €uros.

Le propriétaire nous déclare qu'il n'y a pas de syndic et pas de charges de copropriété. Nous prenons acte de cette déclaration.

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

Vestibule d'entrée	5,00 m ²
Pièce principale	40,35 m ²
Couloir de dégagement	11,70 m ²
Chambre n°1	21,52 m ²
Chambre n°2	11,99 m ²
Bureau	18,10 m ²
Cellier	3,83 m ²
Salle de bains	6,17 m ²
Local Water-Closet	1,29 m ²
Cuisine	13,17 m ²
ETAGE	
Mezzanine	26,76 m ²
Dressing	7,22 m ²
Salle d'eau	7,45 m ²
Chambre n°3	23,24 m ²
Chambre n°4	20,91 m ²
Chambre n°5	18,58 m ²
TOTAL MAISON	237.28 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 une copropriété résultant d'une division d'une Maison en deux lots.

Il n'y a pas de vis à vis entre les lots.

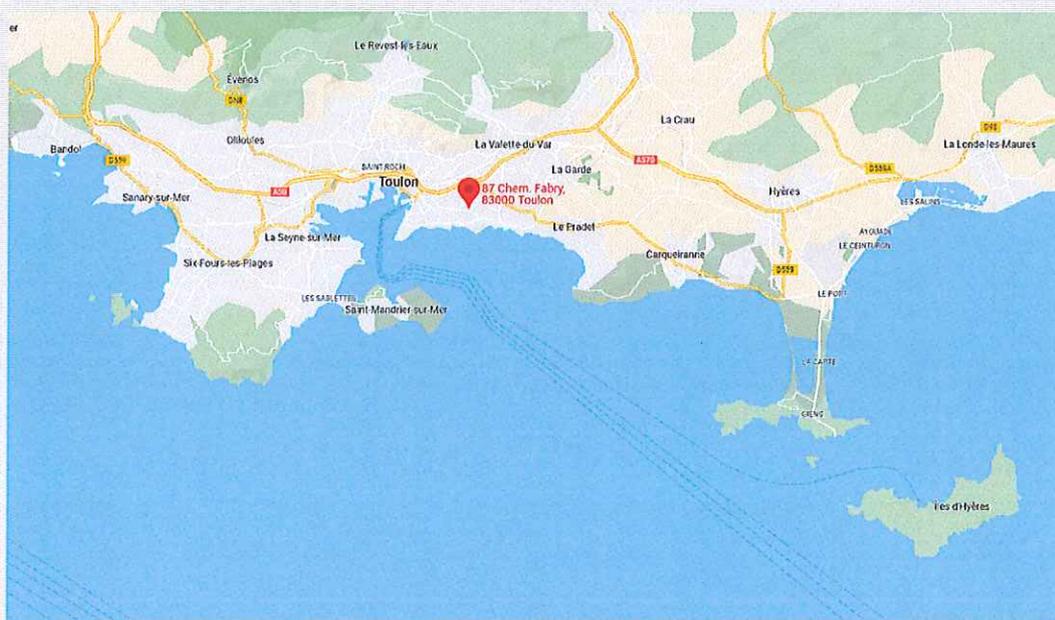
Un espace dédié au stationnement des véhicules est prévu.

Le chemin de Fabry forme une impasse assurant un calme certain.

L'avenue de la Résistance est proche comme les transports en communs qui l'empruntent.

Les commerces et commodités ne sont pas immédiats.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



La Ville de Toulon est située sur le littoral à l'Ouest du département du Var, à 45 min environ de Marseille et à 1 h 30 environ de Nice.

Peuplée de 170 000 habitants elle est le noyau de la Métropole Toulon Provence Méditerranée qui compte près de 440 000 habitants.

La ville dispose d'une gare TGV, d'un port de plaisance, marchand et militaire.

L'aéroport le plus proche est celui de Toulon – Hyères à 25 minutes environ du centre-ville.

Le centre-ville a fait l'objet de rénovation et de réaménagement visant à le dynamiser. On trouve de nombreux commerces et une activité culturelle plurielle.

Des zones d'activités et de commerces sont présentes à l'Ouest comme à l'Est de la Ville.

2

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 :

