
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 : RÉSIDENCE LE PROVENCE
CONTRE : LES DEUX FRERES
NOS REF : 208810 / 16-26-01-00004

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

ET LE : TRENTE ET UN MARS

A LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence LE PROVENCE, sis 31 Avenue des Dardanelles – 83000 TOULON, pris en la personne de son syndic en exercice, la société IMMO DE FRANCE CÔTE D'AZUR, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le n° 528 530 306, dont le siège social est sis 1 Rue Maréchal Joffre – 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

Ayant pour avocat constitué la **Maître Frédéric PEYSSON**, avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 267 Boulevard Charles Barnier, Résidence Le Kalliste, au Cabinet duquel 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 14 heures, sur le territoire de la commune de : TOULON (Var), 31 Avenue des Dardanelles, Résidence LE PROVENCE.

ASSISTÉ DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- Un agent de Police judiciaire nationale



AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 6 novembre 2024 par le Tribunal judiciaire de Toulon (Var).
- Un acte de signification en date du 24 décembre 2024 délivré par la SELARL HUISSIERS MED, Commissaire de justice à Toulon.
- Un certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'appel d'Aix en Provence le 29 octobre 2025.
- Une assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2025 ayant autorisé son syndic en exercice à engager une procédure de saisie immobilière des lots n°9 et n°10 de la copropriété LE PROVENCE appartenant à la société dénommée LES DEUX FRERES.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

La société dénommée LES DEUX FRERES,
Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 911 691 194,
dont le siège social est sis 79 Impasse La Provençale – 83500 LA SEYNE-SUR-MER

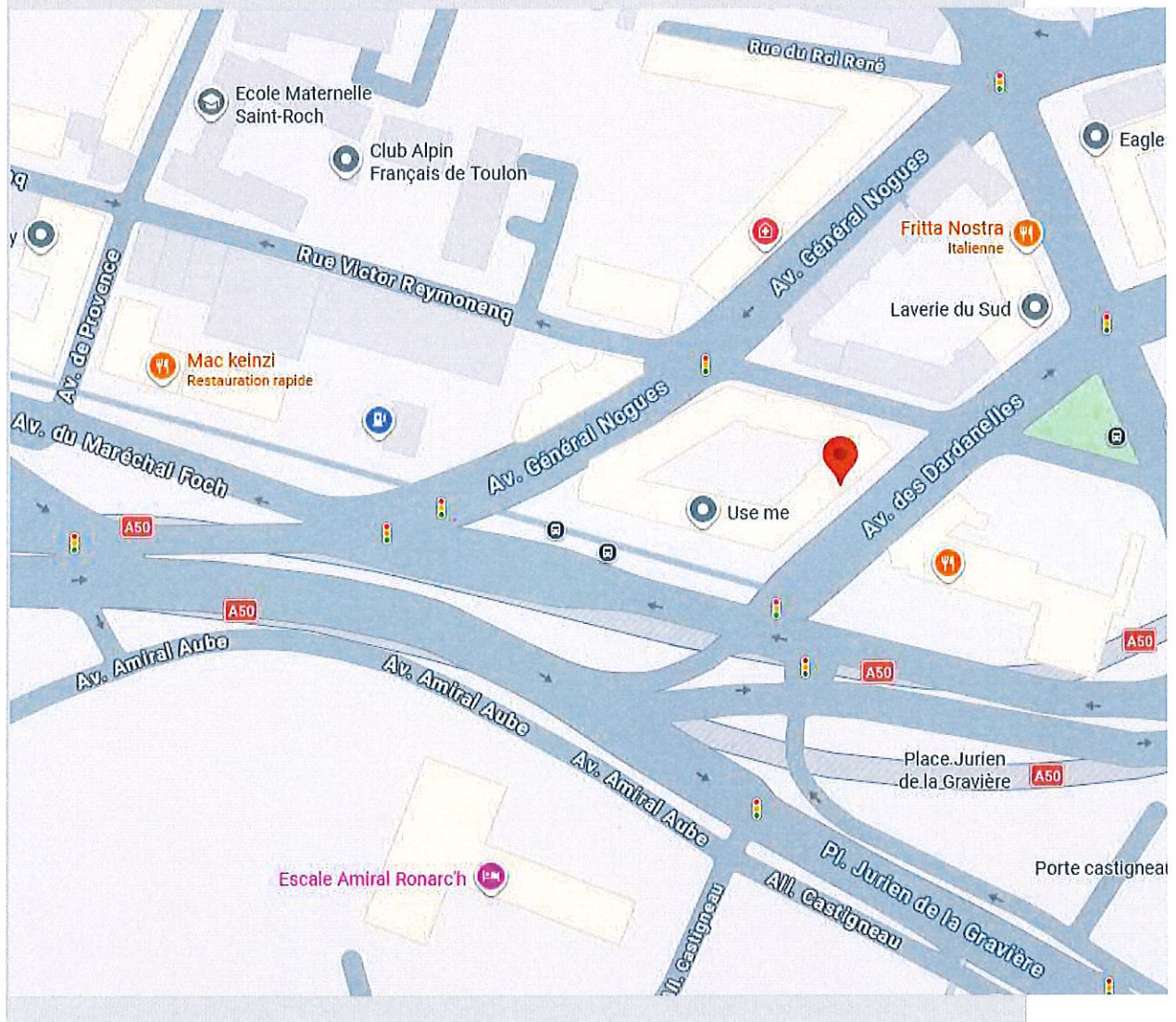
D É S I G N A T I O N

Sur la Commune de TOULON (83000), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE PROVENCE situé à TOULON (Var), 31 Avenue des Dardanelles, cadastré Section CP n°106, les lot suivants :

- Lot n°9 : Un **appartement** représentant les 31/1000^{ème} des parties communes,
- Lot n°10 : Une **cave** représentant les 01/1000^{ème} des parties communes.



PLANS



DESCRIPTION

Les biens sont situés dans un immeuble ancien de Toulon, à l'Ouest du centre ville.

L'immeuble dispose de deux entrées.

Il est équipé d'un ascenseur.



2



LOT N°9 – APPARTEMENT

Le bien consiste en un appartement de type T3, situé au 5^{ème} étage, porte palière de droite, comprenant :

- Une pièce principale intégrant un couloir de dégagement,
- Deux chambres,
- Un W.C.,
- Une salle d'eau,
- Une buanderie,
- Un balcon,
- Un séchoir.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte d'entrée palière disposant d'une clef de sécurité.

Nous trouvons immédiatement la pièce principale disposant une cuisine ouverte.

PIECE PRINCIPALE AVEC CUISINE OUVERTE – 31.69 m² :

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

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'un module interne de climatisation, des radiateurs de chauffage à fluide et une cuisine aménagée de meubles hauts avec un îlot central, alimentations et évacuations pour électroménagers.

Depuis cette pièce, nous accédons au balcon filant exposé Sud-est et donnant sur la rue (il mesure 9.02m²).



2



2



COULOIR DE DÉGAGEMENT DESSERVANT LES PIÈCES DE NUIT – 1.09 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle desservant l'ensemble des pièces de nuit.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

CHAMBRE N°1 – 10.33 m² :

Cette pièce rectangulaire située Sud-est est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles.

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

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

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



LOCAL WATER-CLOSET – 0.93 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m. Pour le reste ils sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

2

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Deux bouches de ventilation.



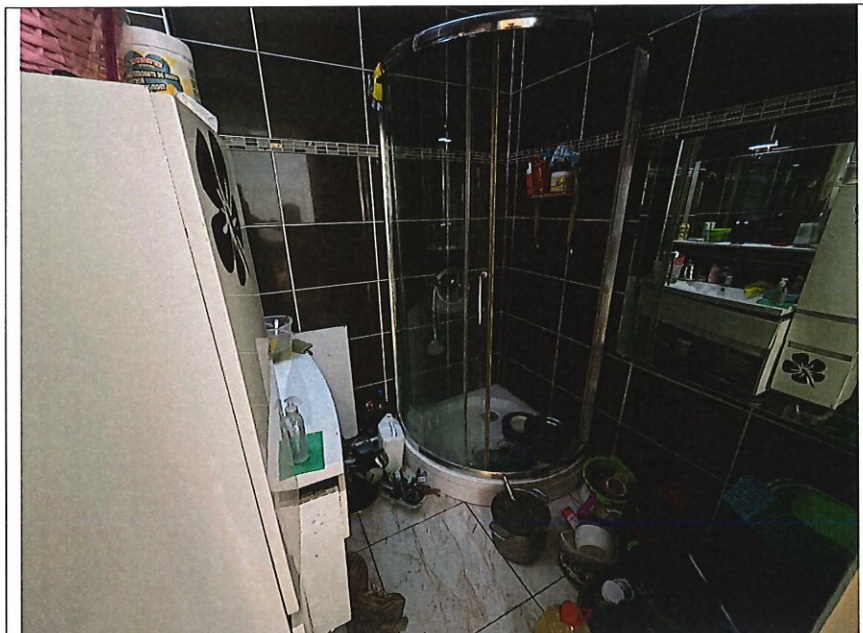
SALLE D'EAU – 3.27 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Une cabine de douche d'angle avec parois coulissantes,
- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Une bouche de ventilation haute,
- Un radiateur de chauffage à fluide.



CHAMBRE N°2 – 11.83 m² :

Cette pièce, exposée Nord-ouest, est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

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

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'un radiateur de chauffage à fluide.





2

BUANDERIE – 6.92 m² :

Cette pièce est accessible sans porte de communication.

Le sol est composé de carreaux de carrelage, comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 2 mètres, lesquels sont enduits de peinture.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Présence dans cette pièce d'un placard de rangement mural, d'un radiateur de chauffage à fluide et d'une porte-fenêtre menant à un petit séchoir-loggia.



SÉCHOIR – LOGGIA 2.57 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée sur l'extérieur par des menuiseries à simple vitrage en aluminium.

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

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

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



LOT N°10 – CAVE

La cave n'a pu être localisée.

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par la famille du gérant de la SCI LES DEUX FRERES.

SYNDIC

SAS IMMO DE FRANCE COTE D'AZUR – 29 Avenue Vauban 83000 TOULON

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été déclarée

Les provisions pour charges sont de 685, 98 € + 26,57 € (Fonds travaux Alur) pour le 2^{ème} 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

- PIECE PRINCIPALE.....	31.69 m ²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT.....	1.09 m ²
- CHAMBRE N°1	10.33 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET.....	0.93 m ²
- SALLE D'EAU.....	3.27 m ²
- CHAMBRE N°2	11.83 m ²
- BUANDERIE.....	6.92 m ²
TOTAL.....	66.06 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

Les biens se situent dans un immeuble ancien de Toulon, côté Ouest de la Ville, à l'entrée du quartier du Pont du Las et de celui de Saint Roch.

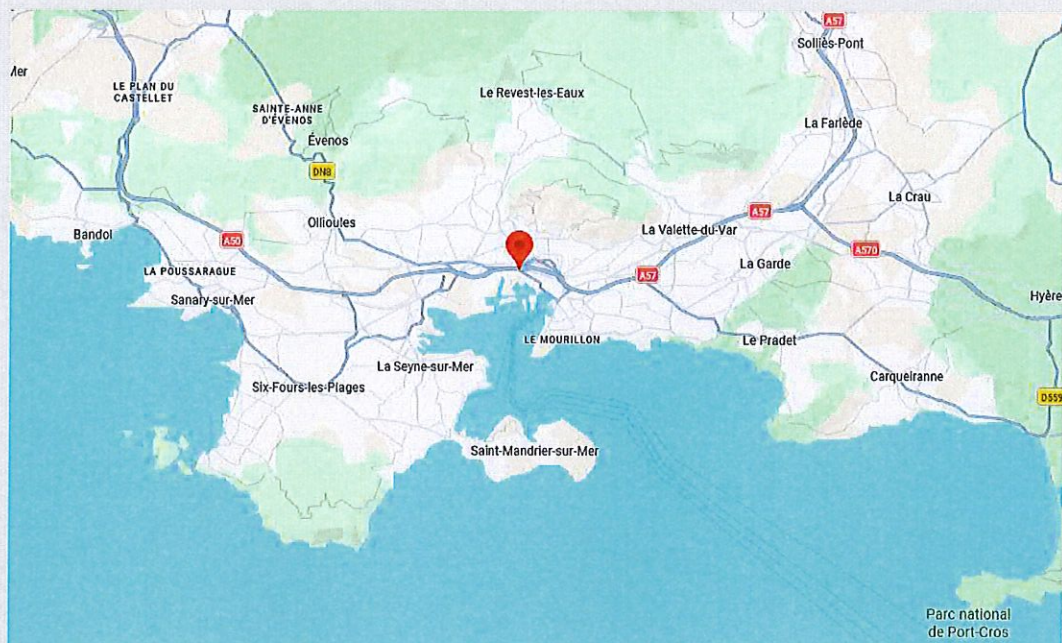
La rue est très passante.

Le stationnement est difficile.

Le quartier est bien desservi par les transports en commun.

Les commerces, commodités et centre ville de Toulon sont proches.

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.

----------

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 :

