

**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](http://www.etude-huissier.com)

Courriel : [contact@etude-huissier.com](mailto:contact@etude-huissier.com)

**Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31**

**EXPÉDITION**



**PROCÈS-VERBAL**  
**DESCRIPTIF**  
**AVEC PROCES-VERBAL**  
**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : SDC LE MAC MAHON**  
**CONTRE GARNON**  
**NOS REF : 31046 / 160014 / 16**



**PROCES-VERBAL EFFECTUE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,**

**ET LE : VINGT NEUF JUILLET**

**A LA REQUETE DU :**

**Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE MAC MAHON**, sis 450 Avenue du 8 mai 1945, LES SAVELS, 83130 LA GARDE, représenté par son syndic en exercice, la Société FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée, au capital de 151.428 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le n° SIREN 308 174 523, dont le siège social est à TOULON 83000, CASERNE MONTETY, 95 Rue Montebello, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

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*

**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).

Me suis transporté, ce jour, à 11 heures 00, sur le territoire de la commune de : LA GARDE (VAR) – Copropriété LE MAC MAHON, 450 Avenue du 8 mai 1945.

**ASSISTE DE :**

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

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Un jugement rendu en date du 19 septembre 2023, selon la procédure accélérée au fond, par le Tribunal judiciaire de TOULON (RG n°23/01137), devenu définitif suivant certificat de non-appel en date du 6 novembre 2023.
- Un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du Syndic des copropriétaires du 7 mars 2024.

**AFIN DE PROCÉDER A :**

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

**Monsieur Michel, Julien GARNON**  
né le 4 septembre 1936 à DAMVILLERS (55),  
de nationalité française,  
en son vivant demeurant à CARQUEIRANNE (83320)  
HLM LES GRES, Bât. A, Chemin du Hameau,

Décédé le 1<sup>er</sup> septembre 2005 à CARQUEIRANNE (VAR)

Représenté par :

**le Service des Domaines en la personne de Monsieur le Directeur Départemental des  
Finances Publiques des Alpes Maritimes,  
es qualité de curateur de la succession vacante,**  
désigné par jugement rendu par Madame le 1<sup>er</sup> Vice-président du Tribunal de judiciaire de  
Toulon le 9 janvier 2023 (RG n°22/05205),  
domicilié en cette qualité 15 Bis Rue Delille, 06073 NICE CEDEX 1

**DESIGNATION**

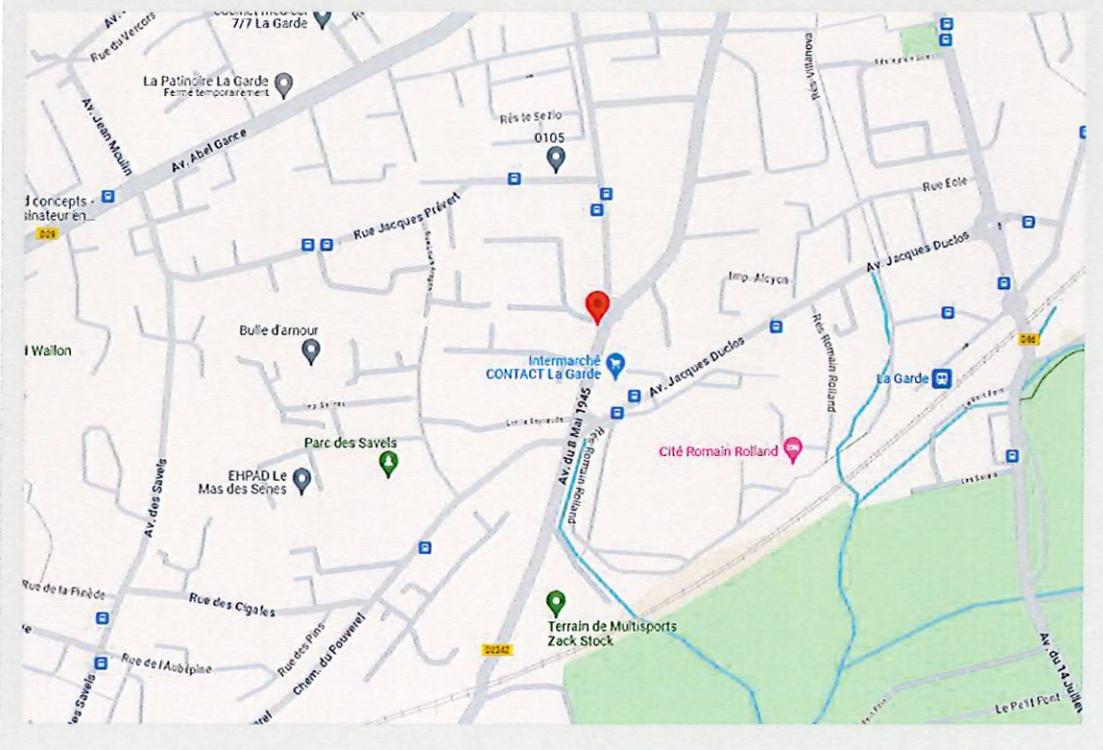
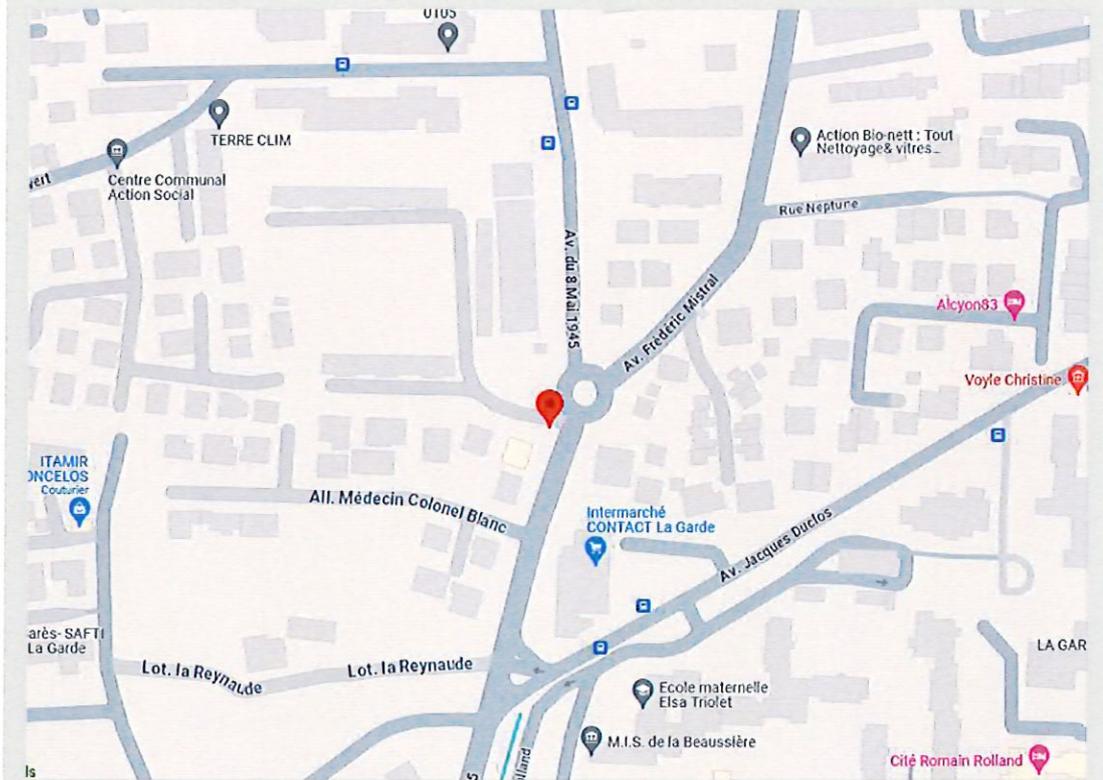
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

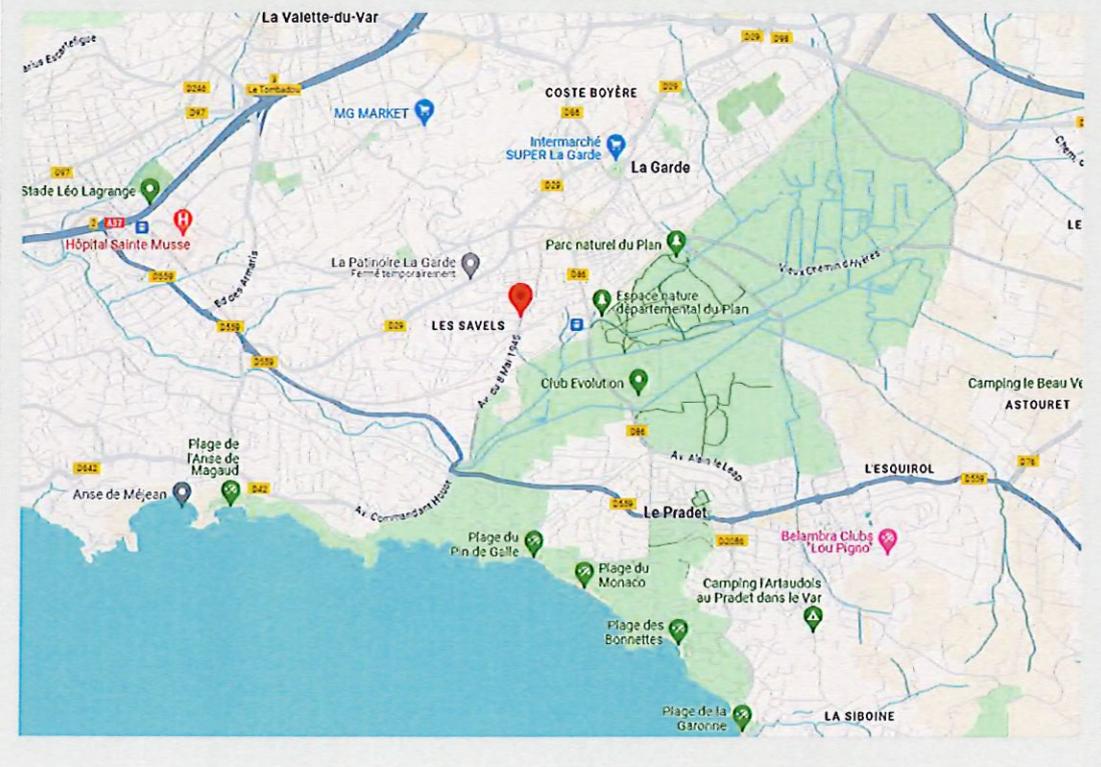
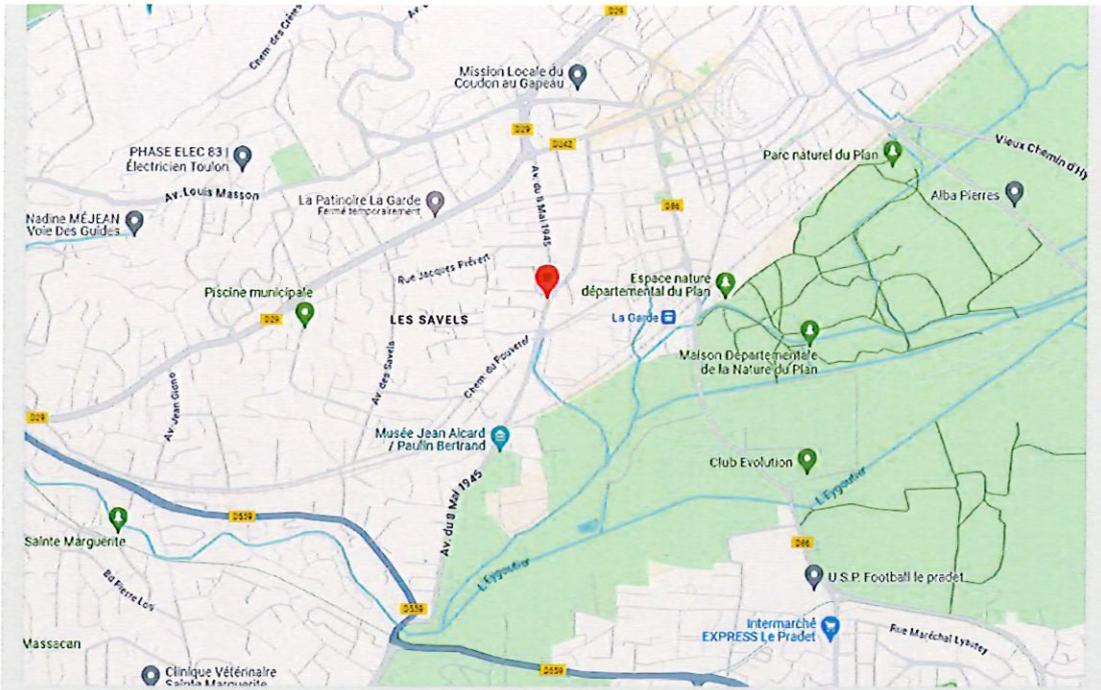
Sur la Commune de LA GARDE (83130), dépendant de la copropriété dénommée « LE MAC MAHON », sise 450 Avenue du 8 mai 1945, cadastrée Section AE 948, pour 1ha 25a 66ca, soit 12566 m<sup>2</sup>, à savoir :

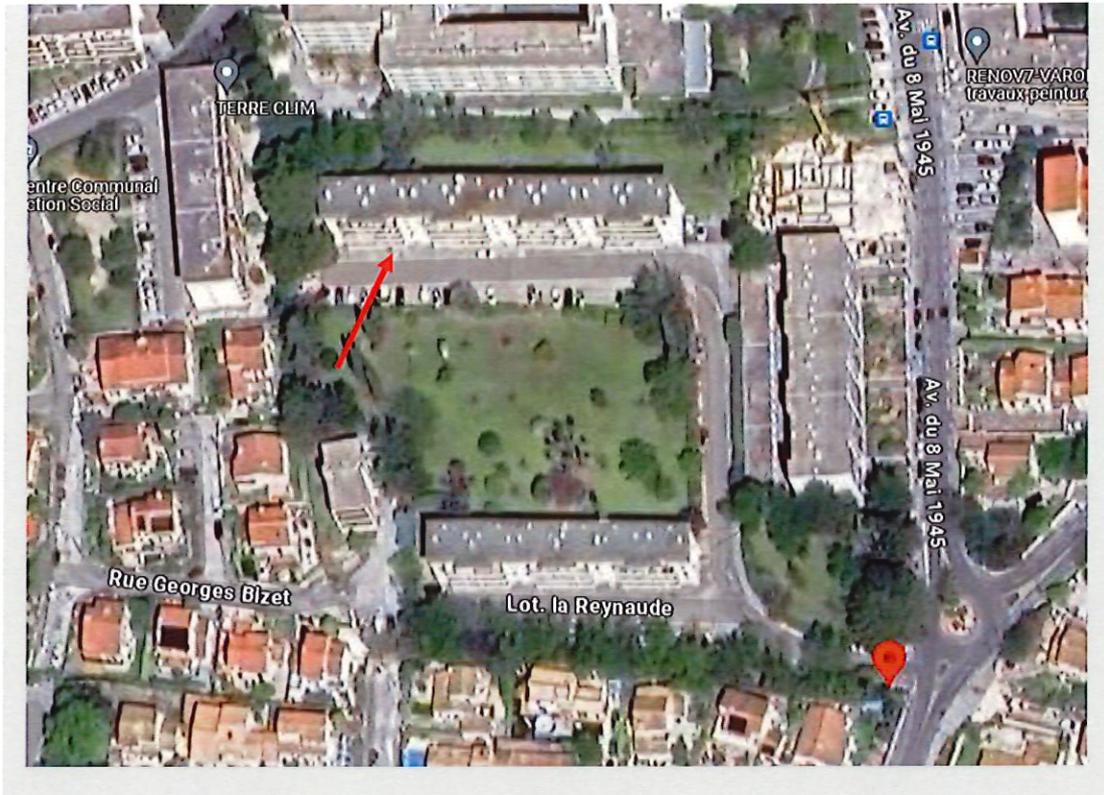
- Le lot n°140 consistant en un garage situé au rez-de-chaussée de l'immeuble A, portant le numéro A1-53  
Et les 21/10000<sup>ème</sup> des parties communes générales de l'immeuble.



## PLANS







## DESCRIPTION

### LOT N°140 - GARAGE

Le bien dont s'agit, consiste en un garage portant le n°A1-53 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble A. Ce garage dépend de la résidence LE MAC MAHON à LA GARDE (83130).

Cette résidence se compose de deux bâtiments entourés d'espaces verts.

Le bâtiment A comporte 4 entrées.

L'entrée A est au fond du chemin d'accès, le plus à l'Ouest.

Le garage est situé au rez-de-chaussée et au droit de la porte d'entrée partie commune.

Il est en rez-de-chaussée, immédiatement accessible depuis la route.

L'accès est protégé à l'entrée de la résidence par un portail automatique coulissant.

Le garage est fermé par une porte coulissante en bois.

Le sol est brut de ciment.

Les murs et le plafond sont à l'état brut de maçonnerie.

Il mesure 4.56m de profondeur par 2.99 m de largeur.

Le tableau d porte d'accès mesure 1.90 m de hauteur par 1.96 m de largeur.





A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive-like symbol.

## MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est inoccupé.

## SYNDIC

la Société FONCIA TOULON, Société par Actions Simplifiée, au capital de 151.428 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON sous le n° SIREN 308 174 523, dont le siège social est à TOULON 83000, CASERNE MONTETY, 95 Rue Montebello.

## CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière pour 2023 est de 143 €.

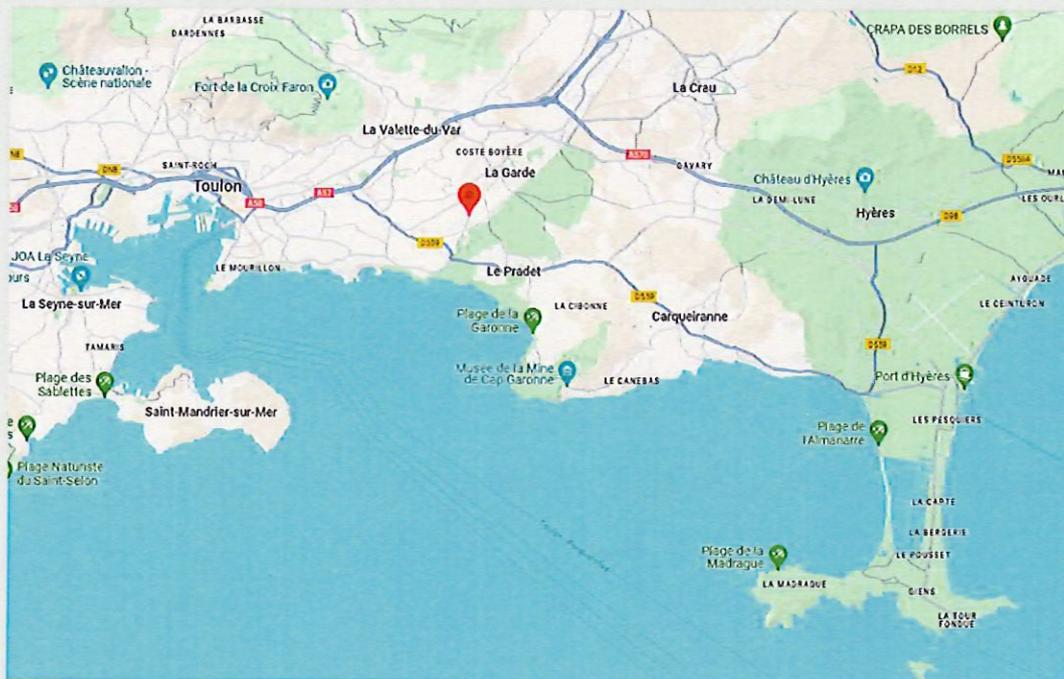
Les provisions pour charges au 01.01.2024 sont de 22,90 € par trimestre outre la cotisation fonds travaux de 3,17 €.

## ENVIRONNEMENT

Le bien se situe dans une résidence de standing non loin du centre ville.

Le quartier se compose principalement de pavillons et d'immeubles collectifs peu élevés.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



La Garde, nichée au cœur du département du Var, est une ville qui ne cesse de susciter l'intérêt, en particulier pour les investisseurs immobiliers. Voici un aperçu de ses caractéristiques principales, ainsi que ses atouts et ses défis.

**Situation géographique :** Située à quelques encablures à l'est de Toulon, La Garde bénéficie d'un emplacement privilégié entre la Méditerranée et les reliefs varois, offrant ainsi un cadre naturel et stratégique pour divers projets immobiliers.

**Infrastructures routières :** La ville est desservie par l'autoroute A57, garantissant un accès rapide à Toulon et à d'autres villes importantes de la région. Toutefois, la densité du trafic pendant les heures de pointe peut constituer un défi, en particulier aux entrées et sorties de la ville.

**Infrastructures scolaires :** La Garde dispose d'un panel d'établissements éducatifs, de la maternelle au lycée. Ce maillage éducatif est un atout majeur pour les familles cherchant à s'installer, rendant la ville attrayante pour des projets résidentiels. Néanmoins, la proximité avec l'Université de Toulon accentue la demande en logements étudiants, un secteur encore insuffisamment exploité.

**Population :** Forte de ses 27 000 habitants, la démographie stable de La Garde traduit son attractivité. Cependant, une croissance trop rapide pourrait mettre sous pression certaines infrastructures et services municipaux.

**Économie :** La proximité avec Toulon et la présence de zones commerciales et industrielles dynamisent l'économie locale. La Garde est aussi le berceau de nombreuses PME, offrant un potentiel pour des projets immobiliers professionnels. Toutefois, il est crucial de veiller à une diversification économique pour éviter une dépendance trop marquée à un secteur spécifique.

**Atouts pour l'investissement :**

Une localisation stratégique près de Toulon.

Une demande élevée en logements, notamment pour les étudiants.

Une économie locale en croissance.

Pour un investisseur immobilier, La Garde représente une opportunité à forte valeur ajoutée, mais comme toute ville en développement, elle nécessite une compréhension approfondie de ses dynamiques pour maximiser le retour sur investissement.

-----&-----

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 :

