

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices de Commissaires de Justice
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
Tél : 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 : CASSESE
CONTRE : PRUD'HOMIE DES PATRONS PÊCHEURS DE LA SEYNE
NOS REF : 195154 / 19-24-09-02244**



PROCES-VERBAL EFFECTUÉ
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
ET LE : VINGT ET UN OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

Monsieur André, Paul, Elie, Mathieu CASSESE, né le 11 juin 1963 à TOULON (VAR), de nationalité française, Conseiller scientifique, demeurant et domicilié 48 Lotissement des Deux Roses, 84700 SORGUES.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Frédéric PEYSSON**, avocat au Barreau de TOULON, au Cabinet duquel il a élu domicile à 83000 TOULON, 267 Boulevard Charles Barnier, Résidence Le Kalliste.

***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 08 heures 30, sur le territoire de la commune de : LA SEYNE SUR MER (VAR), dans un ensemble en copropriété sis 23 Quai Gabriel Péri, cadastrée Section AM n°496, lots de copropriété n°1, n°2, n°3 et n°4.

ASSISTÉ 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 Alain MORGAVI, témoins.



AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement réputé contradictoire et en premier ressort assorti de l'exécution provisoire rendu le 18 avril 2017 par la 4^{ème} chambre du Tribunal de grande instance de Toulon, signifié à partie les 15 et 18 mai 2017.
- Un arrêt contradictoire rendu le 10 janvier 2019 par la chambre 1-5 de la Cour d'appel d'Aix en Provence signifié à avocat le 21 janvier 2019, signifié à partie le 25 janvier 2019.
- Un jugement contradictoire en premier ressort rendu le 27 septembre 2022 par Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Toulon signifié à avocat le 3 octobre 2022 et signifié à partie le 5 octobre 2022.
- Un arrêt du Conseil d'Etat du 18 juillet 2022.
- Une ordonnance d'incident rendue par le Conseiller de la Mise en Etat de la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 21 mars 2023.
- D'une hypothèque judiciaire publiée le 7 juillet 2017 volume 2017 V n°3212 et son bordereau rectificatif publié le 27 février 2018 volume 2018 V n°1105.
- D'une hypothèque judiciaire publiée le 16 mai 2019 volume 2019 V n°2220 et son bordereau rectificatif publié le 22 janvier 2020 volume 2020 V n°272.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

LA PRUD'HOMIE DES PATRONS PÊCHEURS DE LA SEYNE

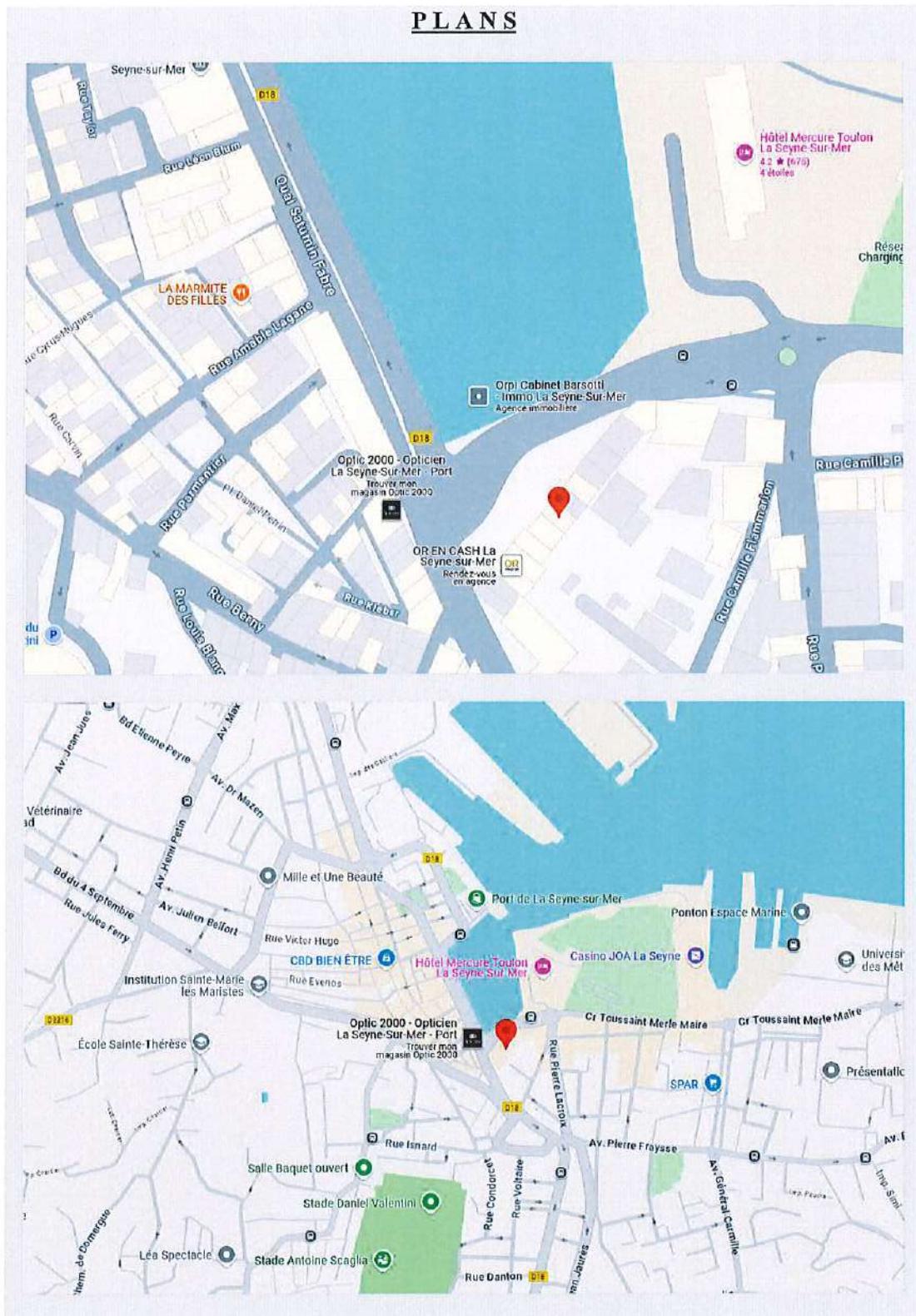
Organisme de Droit Privé chargé d'une mission du Service Public
immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le n° 434 991 493,
dont le siège social est sis 23 Quai Gabriel Péri – 83500 LA SEYNE SUR MER,
et encore chez Monsieur RANC, 317 Corniche Michel Pacha – 83500 LA SEYNE SUR

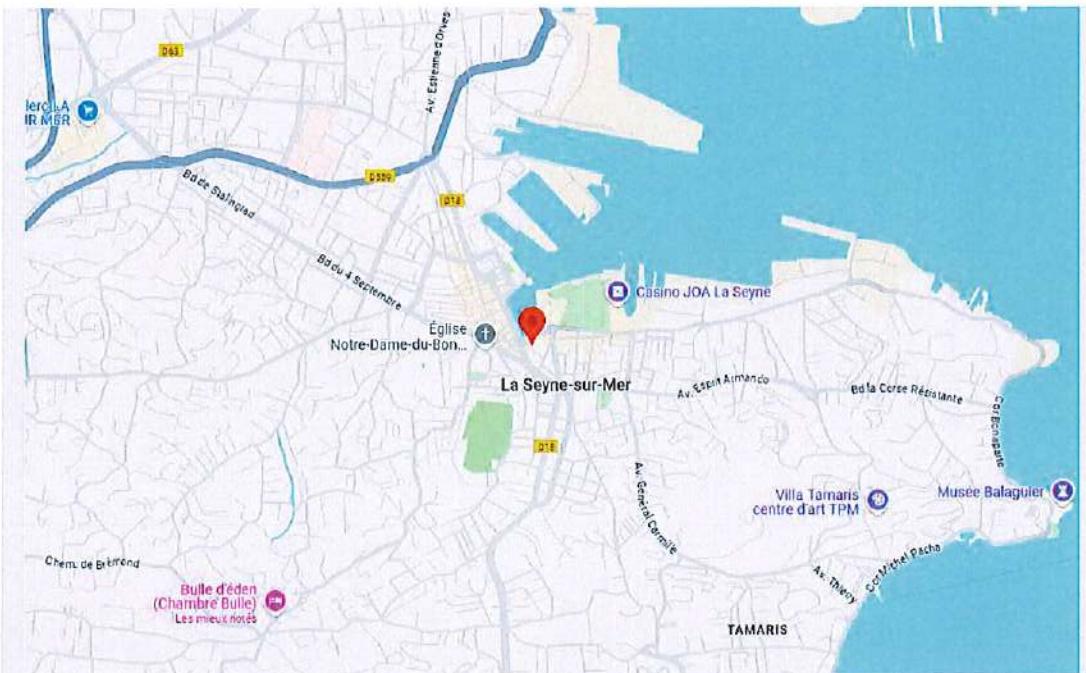
D E S I G N A T I O N

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de LA SEYNE SUR MER (83500), dans un ensemble immobilier en copropriété sis 23 Quai Gabriel Péri, cadastrée Section AM n°496, lots de copropriété n°1, n°2, n°3 et n°4.

PLANS





DESCRIPTION

Les biens consistent en quatre lots de copropriété, dépendant d'un ensemble immobilier sis 23 Quai Gabriel Péri.

Il s'agit d'un immeuble de ville mitoyen des deux côtés.

Il est exposé au Nord sur le port de plaisance.

Il est élevé de 4 niveaux sur rez-de-chaussée et se compose de :

- Un local commercial au rez-de-chaussée (lot N°1)
- Deux appartements de type T1 au premier étage (lot N°2)
- Un appartement de type T3 au deuxième étage (lot N°3)
- Un appartement de type T3 au troisième étage (lot N°4)
- Un appartement au quatrième étage (lot N°5) ne faisant pas partie de la présente procédure.

L'immeuble est ancien et en mauvais état.

Il est concerné par un arrêté de péril.





LOT N° 1 SITUÉ EN REZ-DE-CHAUSSÉE LOCAL COMMERCIAL

Ce local commercial exposé Nord, comme la façade principale de l'immeuble, dispose d'une vitrine fixe ouverte d'une porte centrale et donnant immédiatement sur la grande pièce d'accueil.

Il se compose par ailleurs d'un dégagement desservant deux salles de soins esthétiques, une salle d'eau, une réserve, une cuisine et une courette.



PIECE PRINCIPALE – 39,62 m² :

Il s'agit d'une grande pièce rectangulaire.

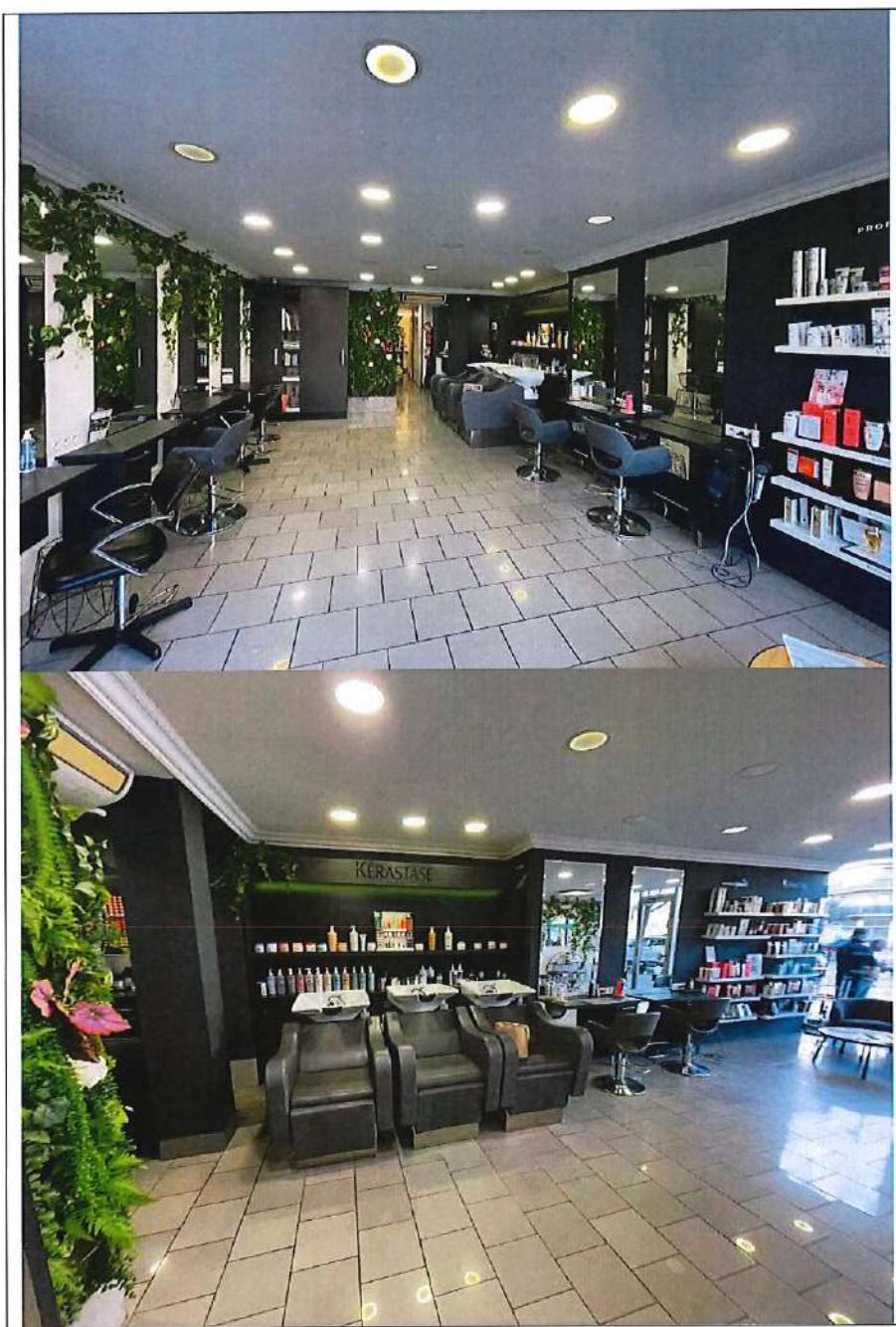
Elle est éclairée par deux grandes vitrines exposées Nord donnant sur rue au centre desquelles se trouve une porte fenêtre.

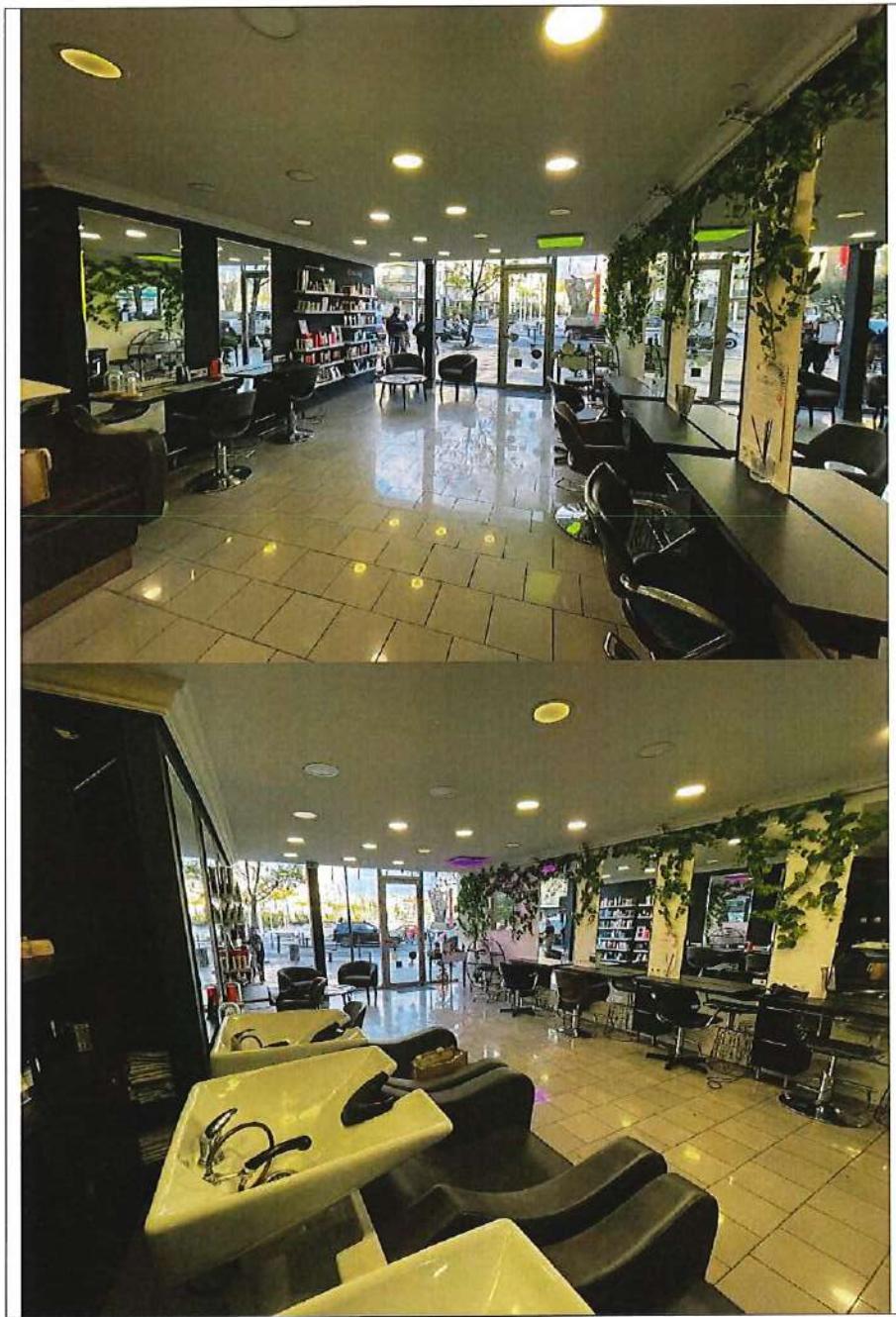
Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits de peinture comme le plafond sur doublage.

Cette pièce dispose d'alimentations et d'évacuations en eau, conformément à l'activité de salon de coiffure.

Présence dans la pièce d'un module interne de climatisation.





SALLE D'ESTHÉTIQUE N°1 – 3.94 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond. Deux des murs mesurent jusqu'à environ 1,10 m de hauteur.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.



COULOIR DE DÉGAGEMENT – 15.94 m² :

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

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Présence dans la pièce d'un placard de rangement mural.

SALLE D'ESTHÉTIQUE N°2 10.47 m²:

Plus loin et à gauche du couloir de dégagement nous accédons à la seconde salle de soins esthétiques (8m²) .

Elle se compose d'une salle de soin et d'une salle d'eau communicante avec elle.

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

Le plafond est enduit de peinture sur doublage.

Présence d'un convecteur électrique dans la pièce.

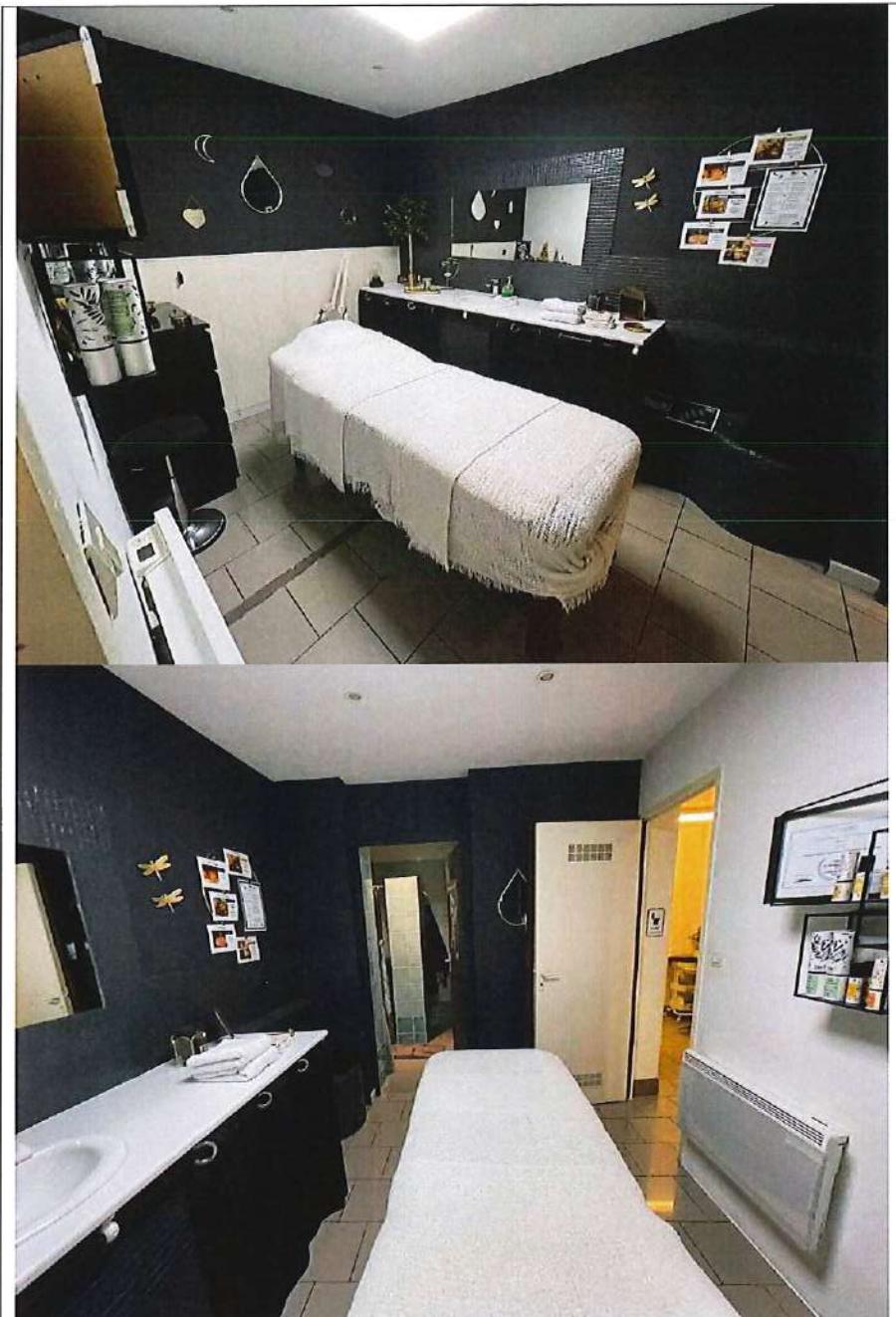
Elle communique avec une petite salle d'eau (2.47 m²) laquelle dispose également d'un accès par le couloir de dégagement.

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

Les murs sont habillés de carreaux de carrelage jusqu'en plafond. Ce dernier est enduit de peinture.

Cette pièce comprend une cabine de douche avec bac receveur en grès et colonne de douche.







LOCAL WATER-CLOSET – 1.13 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 et enduits de peinture de couleur blanche pour le reste comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,



RÉSERVE – 24.40 m² :

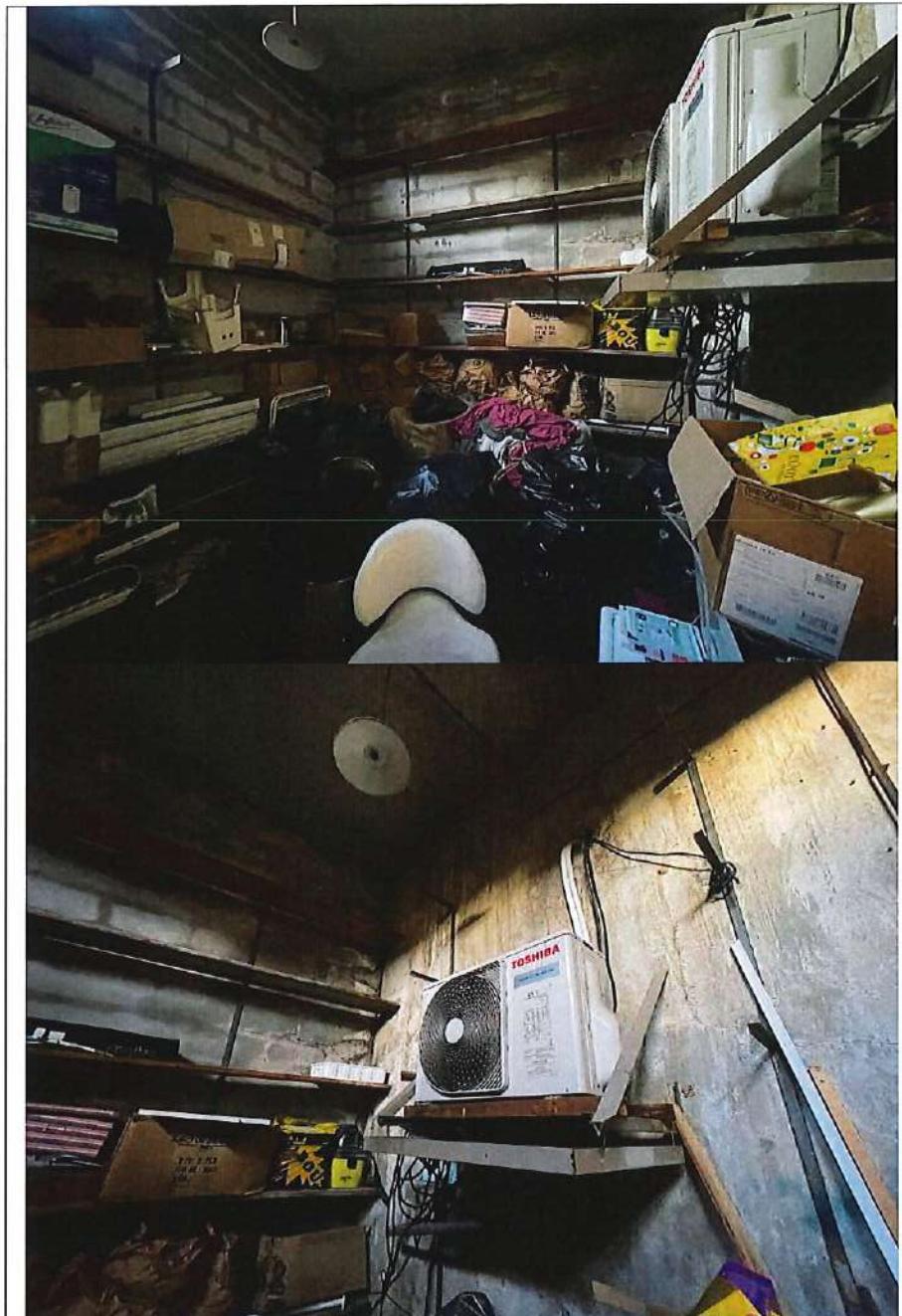
Il s'agit d'une pièce située en limite Sud du local. La hauteur sous plafond est d'environ 3,50 m.

La pièce est à l'état brut de maçonnerie.

Elle est aérée et éclairée par deux petites fenêtres basculantes anciennes et en bois.

Cette pièce est alimentée en électricité. Nous trouvons notamment le groupe extérieur de climatisation.





CUISINE – 5.18 m²:

Cette pièce est accessible à l'arrière du comptoir. Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle, accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

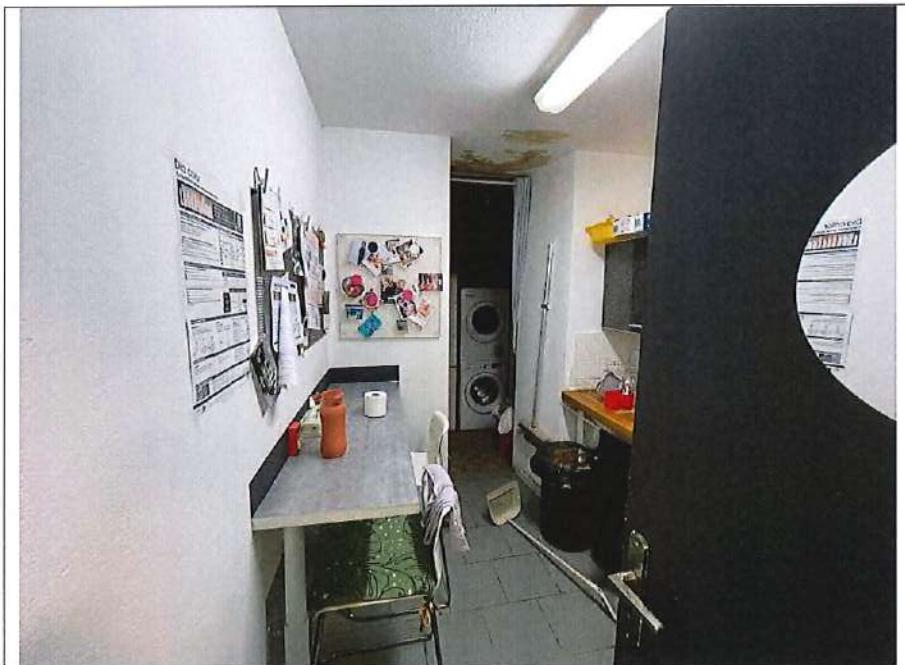
Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond. A noter la présence d'un sinistre par dégât des eaux en limite Sud, à l'endroit où nous accédons à la buanderie.

La buanderie est située dans le prolongement de la cuisine. Celle-ci est ancienne et légèrement décaissée.

Le sol de la buanderie est composé de carreaux granito marbre, les murs anciens sont enduits d'une peinture sur maçonnerie brute. Nous y trouvons le cumulus d'eau chaude, les alimentations et évacuations pour électroménagers, la pièce servant de buanderie. Celle-ci est fortement sinistrée par dégâts des eaux.

Cette pièce de 3.01 m² est potentiellement gagnée sur des parties communes de l'immeuble. Elle n'est pas comptabilisée dans la surface totale.





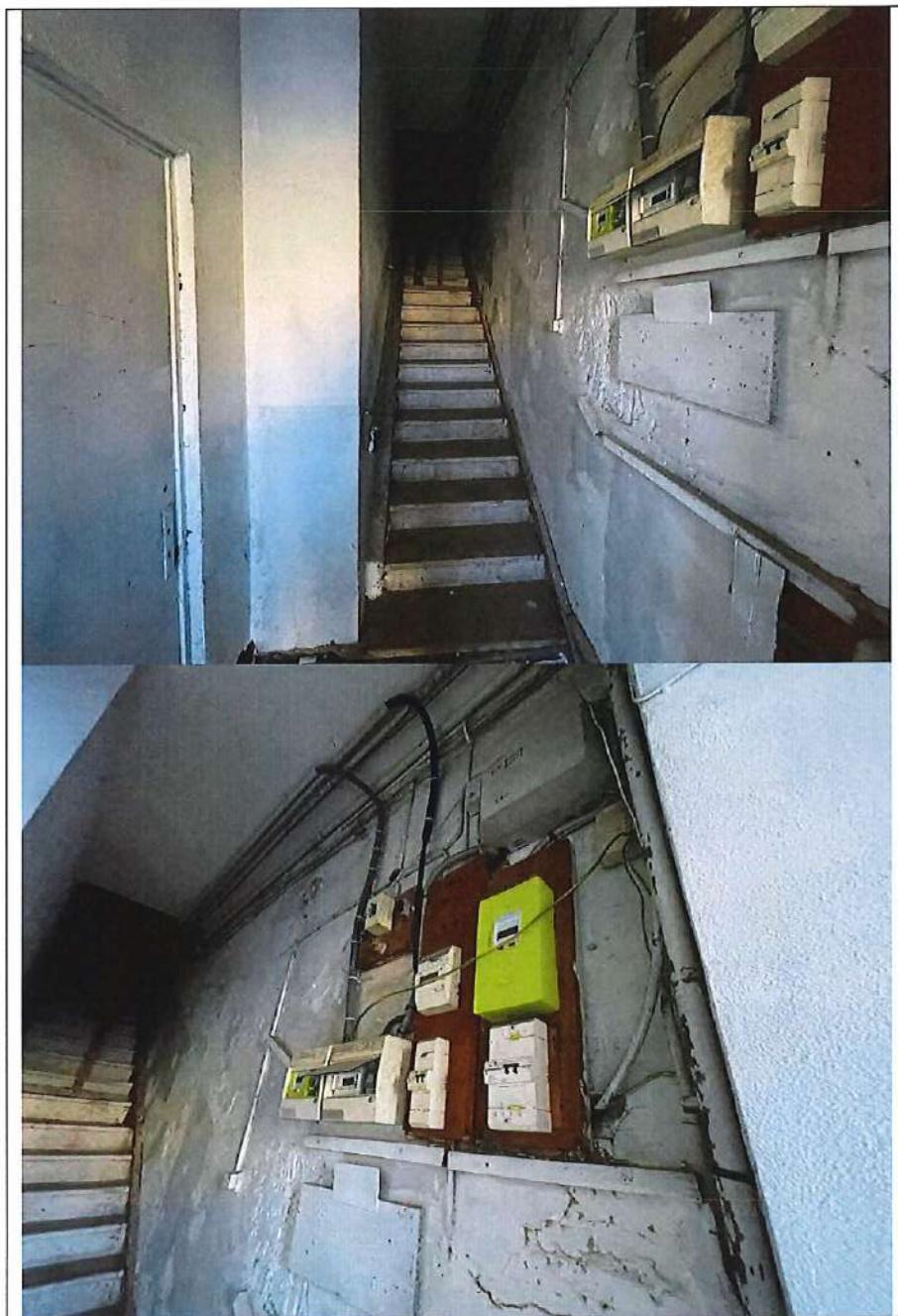


LOT N°2 SITUÉ AU 1^{ER} ÉTAGE DE L'IMMEUBLE

Ce lot est divisé en deux.

Un studio au droit du palier.

Une grande pièce sans aménagement à usage de bureau au gauche du palier.





STUDIO

Il est accessible au droit du palier par une porte en bois à panneaux avec serrure centrale.

PIÈCE PRINCIPALE – 19.20 M²:

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par deux fenêtres anciennes à deux battants, menuiseries en bois et simple vitrage.

Le sol est composé d'un parquet stratifié. Absence de plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Une mezzanine est aménagée pour y permettre un couchage.

Nous trouvons une petite cuisine composée de meubles hauts et bas et disposant des alimentations en eau et en électricité.













SALLE D'EAU – 1.60 m² :

Cette pièce est accessible au droit de la cuisine par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette petite pièce rectangulaire est aveugle, simplement éclairée par une fenêtre basculante donnant sur la pièce principale.

Le sol est stratifié, la cabine de douche carrelée. Le reste est enduit d'une peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un petit lavabo mural,
- Une cabine de douche composée d'un bac receveur en grès surélevé,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.





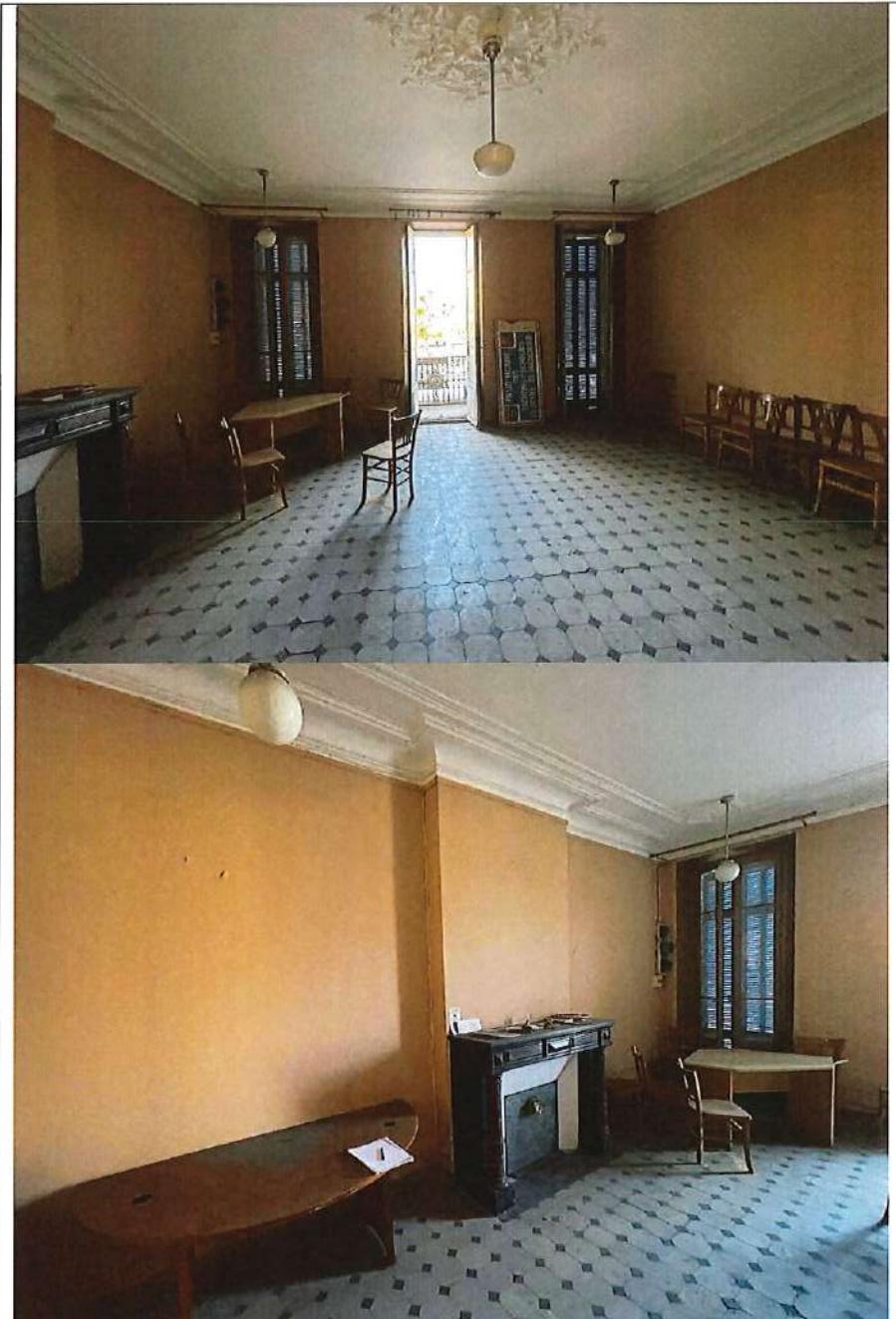
APPARTEMENT – BUREAU – 49.60 m² :

Cette pièce est située sur la gauche du palier. Elle est accessible par une port en bois à panneaux.

Elle se compose d'une pièce unique en « L » aérée et éclairée au Nord par deux grandes portes-fenêtres, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage, trois carreaux de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes, lesquels sont anciens. L'ensemble est en mauvais état.

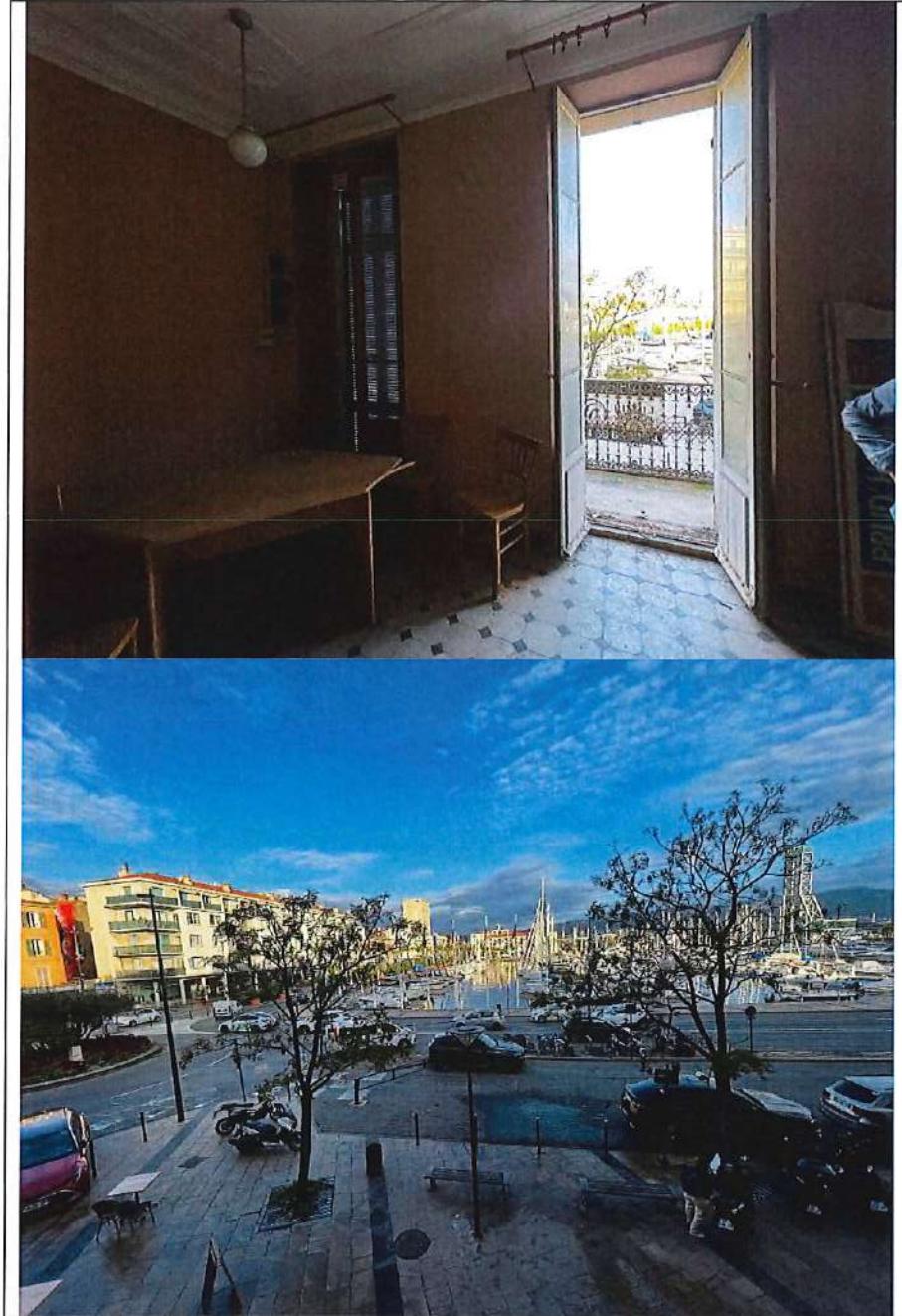
Le sol est composé de carreaux de carrelage avec cabochons. Absence de plinthes. Peinture aux murs comme en plafond avec décors. Une partie du carrelage est composée de tommettes anciennes. Le tout donne sur un balcon avec vue sur le port.

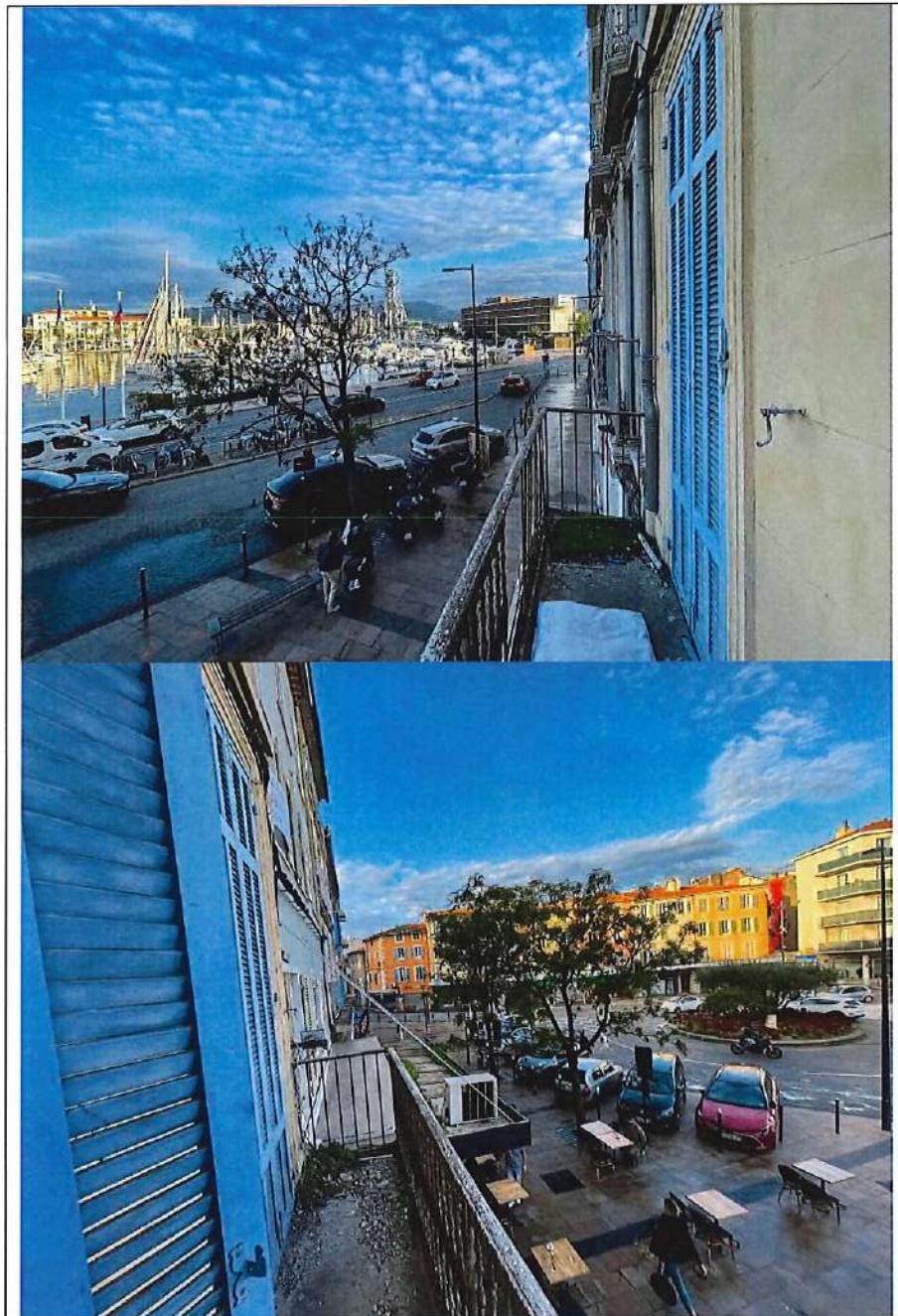












LOT N°3 SITUÉ AU 2^{ÈME} ÉTAGE DE L'IMMEUBLE

Ce lot se compose d'un appartement de type T3 traversant.

On y accède par une porte palière double, laquelle est ancienne et en mauvais état.

Nous trouvons immédiatement un couloir de dégagement. Celui-ci est en arc-de-cercle.



COULOIR DE DÉGAGEMENT – 7.15 m²:

Le sol est composé de carreaux de tommettes. Les murs sont habillés de papier peint. Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche. L'ensemble est ancien, en très mauvais état.

Nous trouvons immédiatement au fond et à gauche de ce couloir de dégagement un dressing dont la porte de communication est manquante.

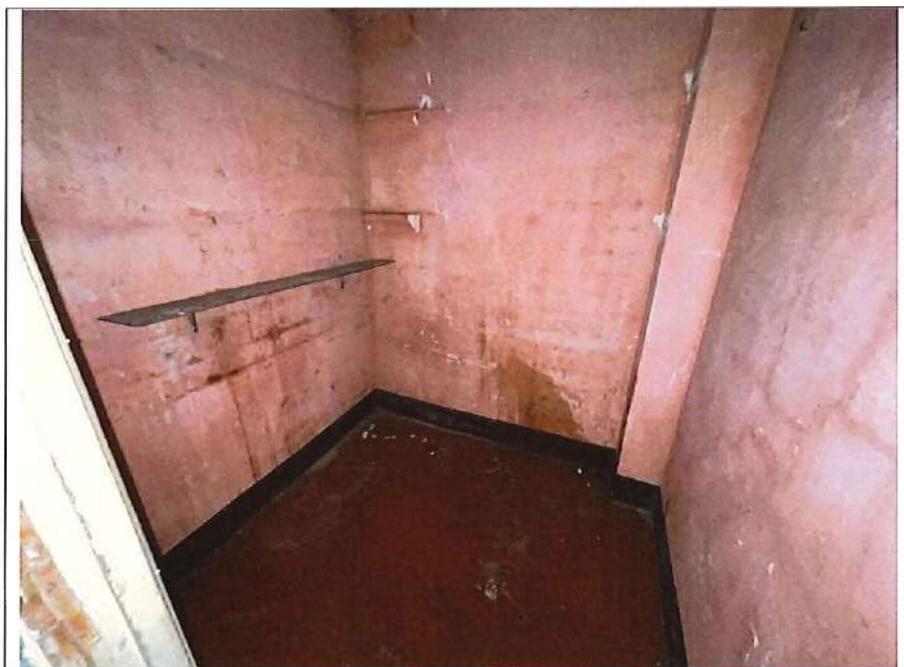




DRESSING – 3.20 m² :

Cette pièce rectangulaire est aveugle.

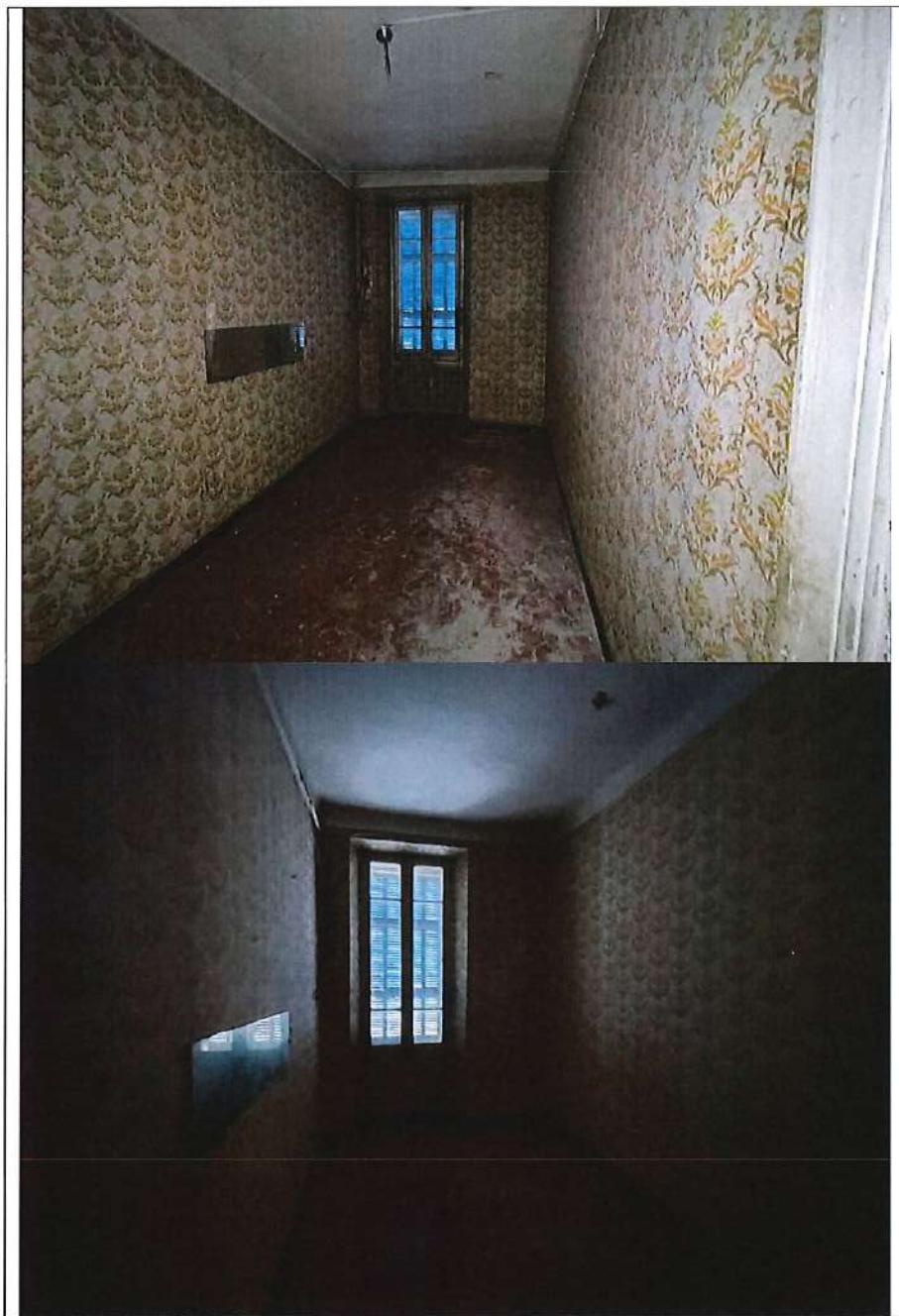
Le sol est composé de carreaux de tommettes. Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. L'ensemble est en mauvais état.

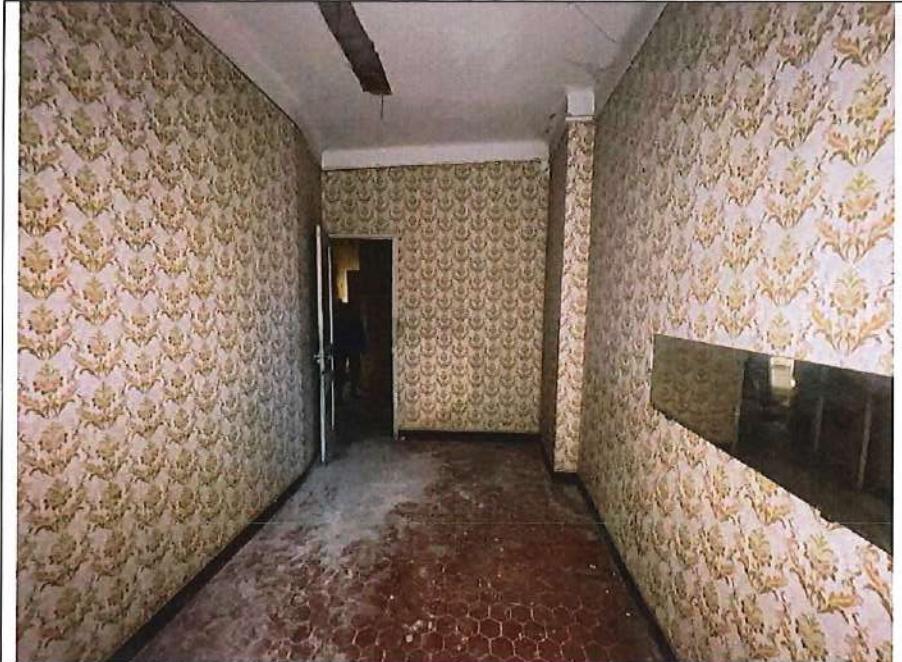


CHAMBRE N°1 – 10.85 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte en bois à panneaux. Elle est exposée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage, en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de tommettes anciens. Les murs sont habillés de papier peint. Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche. L'ensemble est en très mauvais état.





CHAMBRE N°2 – 18.65 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte en bois à panneaux. Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen de deux fenêtres à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

Le sol est composé de carreaux de tommettes. Les murs sont recouverts de papier peint. Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche. L'ensemble est en très mauvais état.

Nous trouvons dans cette chambre un radiateur de chauffage à fluide hors service, ainsi qu'une cheminée dont le trumeau est partiellement cassé.





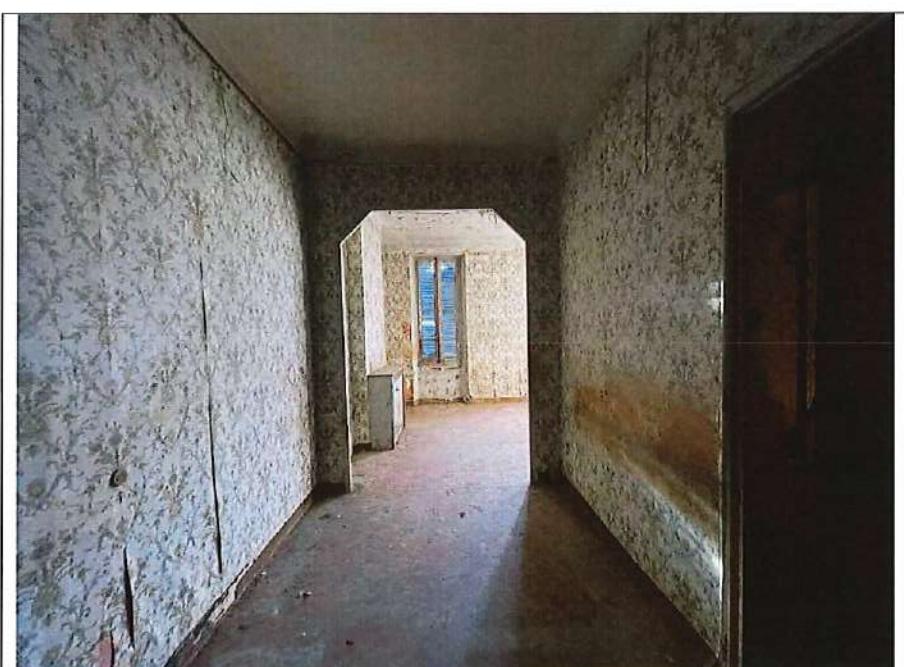


PIECE PRINCIPALE FACE A LA PORTE PALIERE – 26.45 m² :

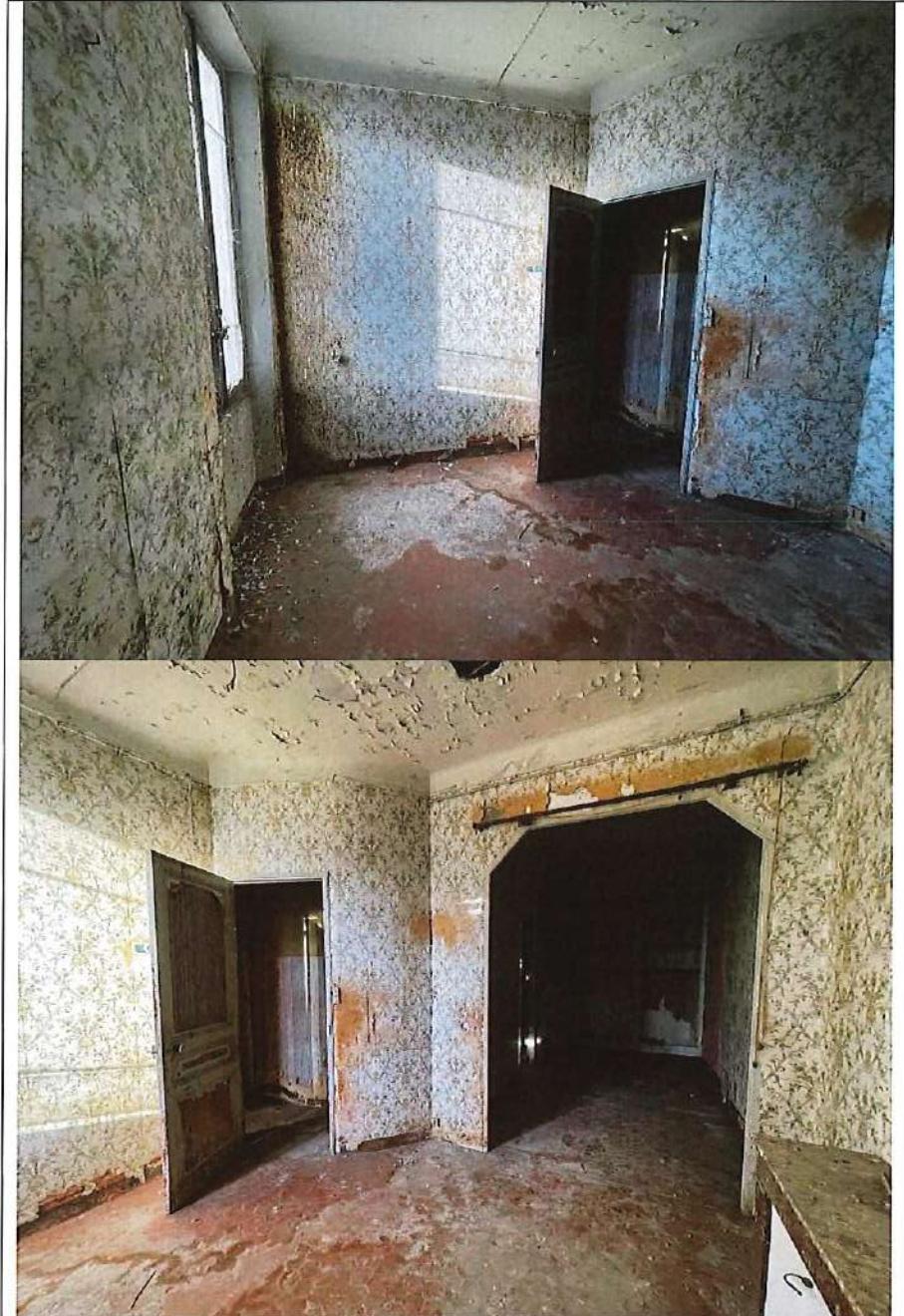
Sans porte de communication, cette pièce en L se compose de deux espaces en enfilade. Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen de deux fenêtres à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

Le sol est composé de carreaux de tommettes. Les murs sont habillés de papier peint. Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche. L'ensemble est en très mauvais état.

Nous relevons dans cette pièce une cheminée ancienne en mauvais état.







CUISINE – 5.15 m² :

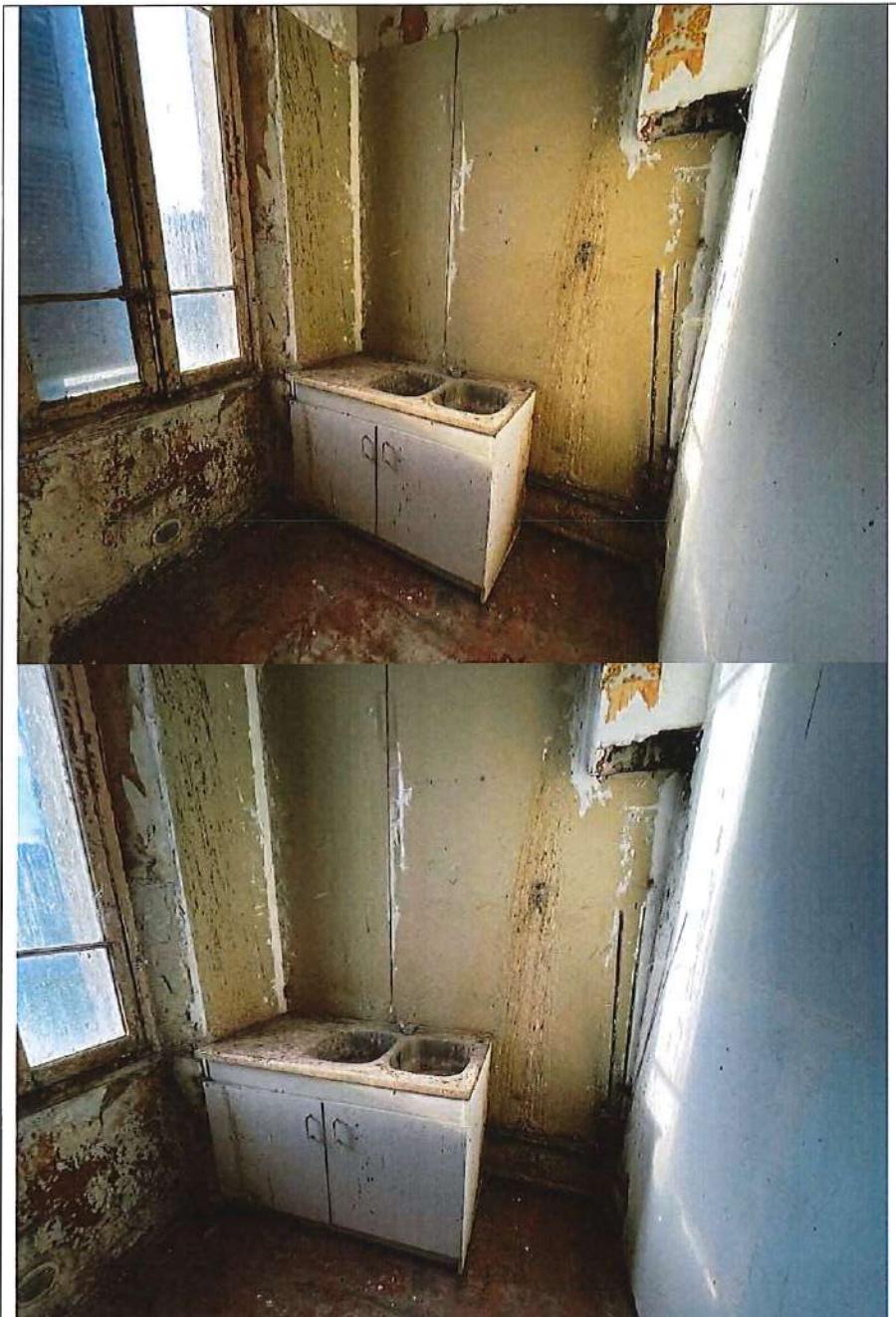
Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication en bois à panneaux.

Elle est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets avec persiennes. L'ensemble est en mauvais état.

Le sol est composé de carreaux de tommettes anciens et en mauvais état, comme la peinture aux murs et en plafond.

Aucun équipement de cuisine n'est présent. Une pile ancienne double bac est visible, en très mauvais état.





A handwritten signature in black ink, likely belonging to the author or witness of the report.

SALLE D'EAU – 2.45 m² :

Cette pièce rectangulaire et aveugle est accessible sans porte de communication.

Le sol est composé de carreaux de tommettes en mauvais état.

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond.

Equipements :

- Un lavabo sur pied en faïence blanche,
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Une cabine de douche surélevée.

L'ensemble est sale, vétuste et en très mauvais état.



LOT N°4 SITUÉ AU 3^{ème} ÉTAGE DE L'IMMEUBLE

Il s'agit d'un appartement situé au 3^{ème} étage.

Il est de type T3 traversant.

On y accède par une porte de communication palière en bois à panneaux à deux battants, laquelle est ancienne et en mauvais état.

Nous trouvons un couloir – dégagement en arc-de-cercle distribuant l'ensemble de l'appartement et reprenant l'architecture de l'appartement voisin au-dessous.

DÉGAGEMENT – 8.40 m² :

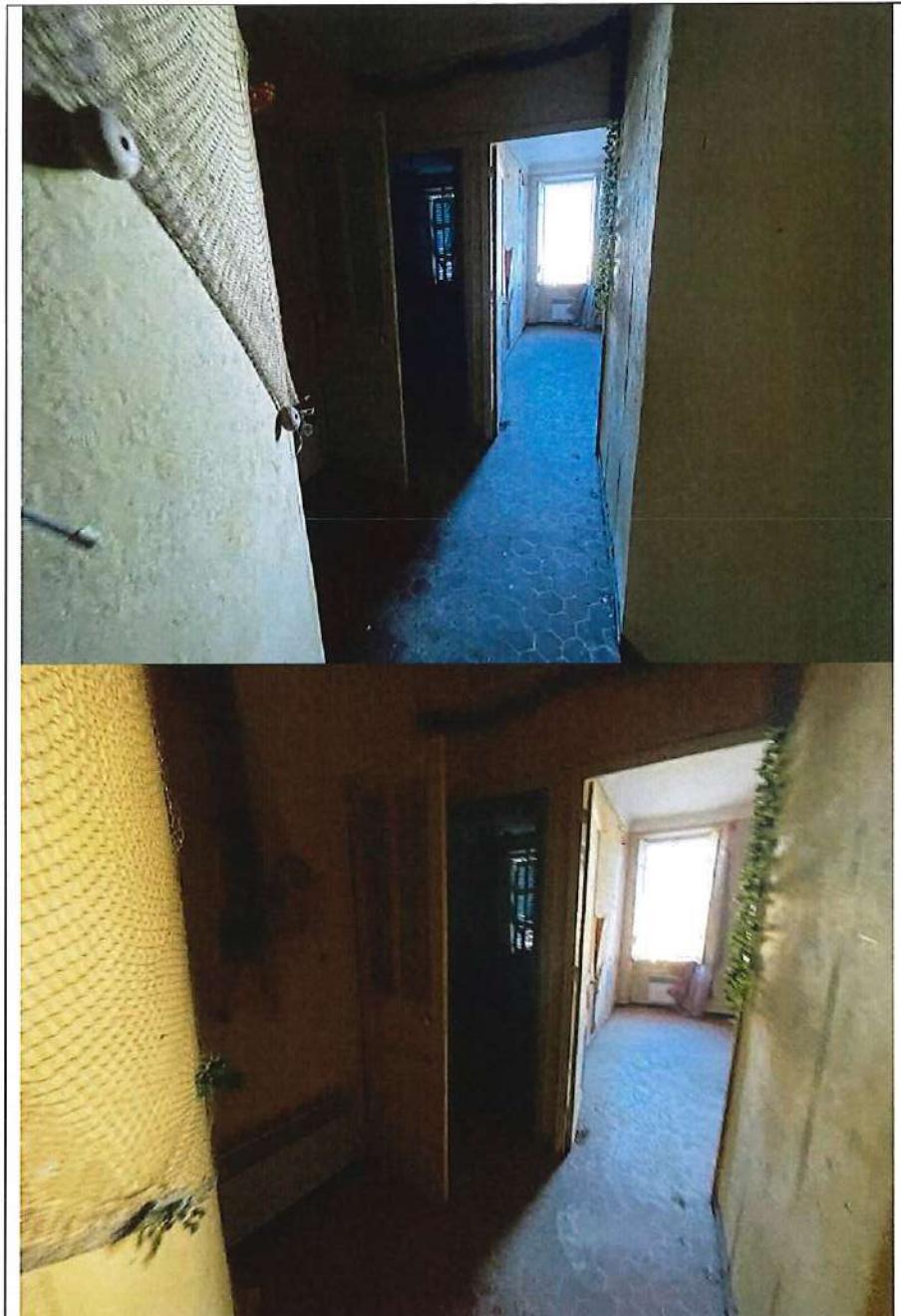
Le sol est composé de carreaux de tommettes anciens et en mauvais état. Les plinthes sont en carreaux de carrelage anciens et en mauvais état.

Les murs sont habillés de papier peint en mauvais état.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche, là encore en mauvais état.

Au fond présence d'un convecteur électrique.



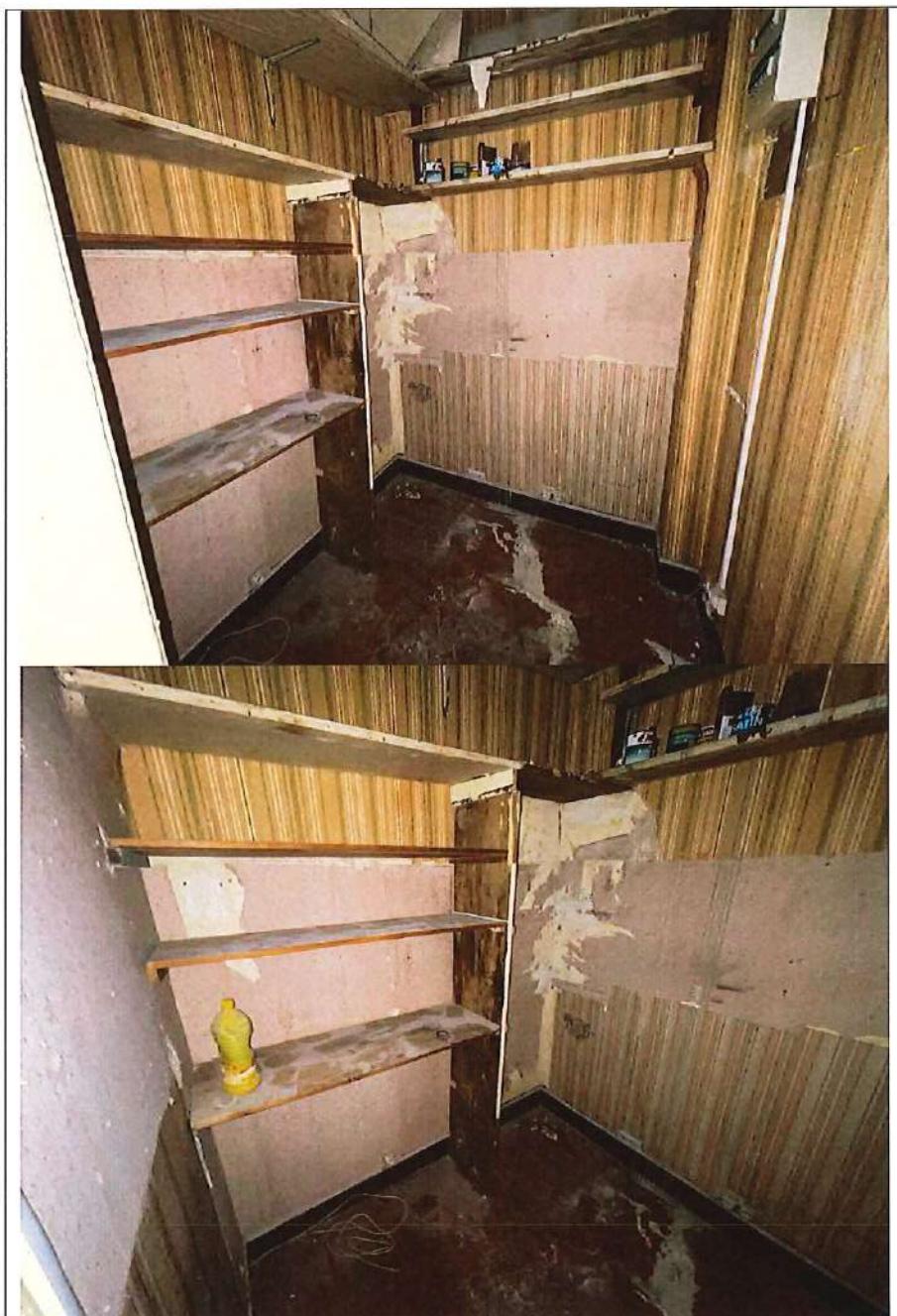


Au fond du couloir – dégagement, côté Nord, par une porte en bois avec persiennes nous accédons à un dressing.

DRESSING N°1 – 3.31 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de tommettes. Les murs sont habillés de papier peint. Le plafond enduit d'une peinture de couleur blanche. L'ensemble est en mauvais état.



CHAMBRE N°1 – 11.72 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication en bois à panneaux.

Elle est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

Le sol est composé de carreaux de tommettes anciens. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint. Le plafond est enduit de peinture. L'ensemble est en très mauvais état.

Présence dans la pièce d'un convecteur électrique.







CHAMBRE N°2 – 23.30 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication en bois à panneaux.

Elle est aérée et éclairée au Nord par deux fenêtres à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

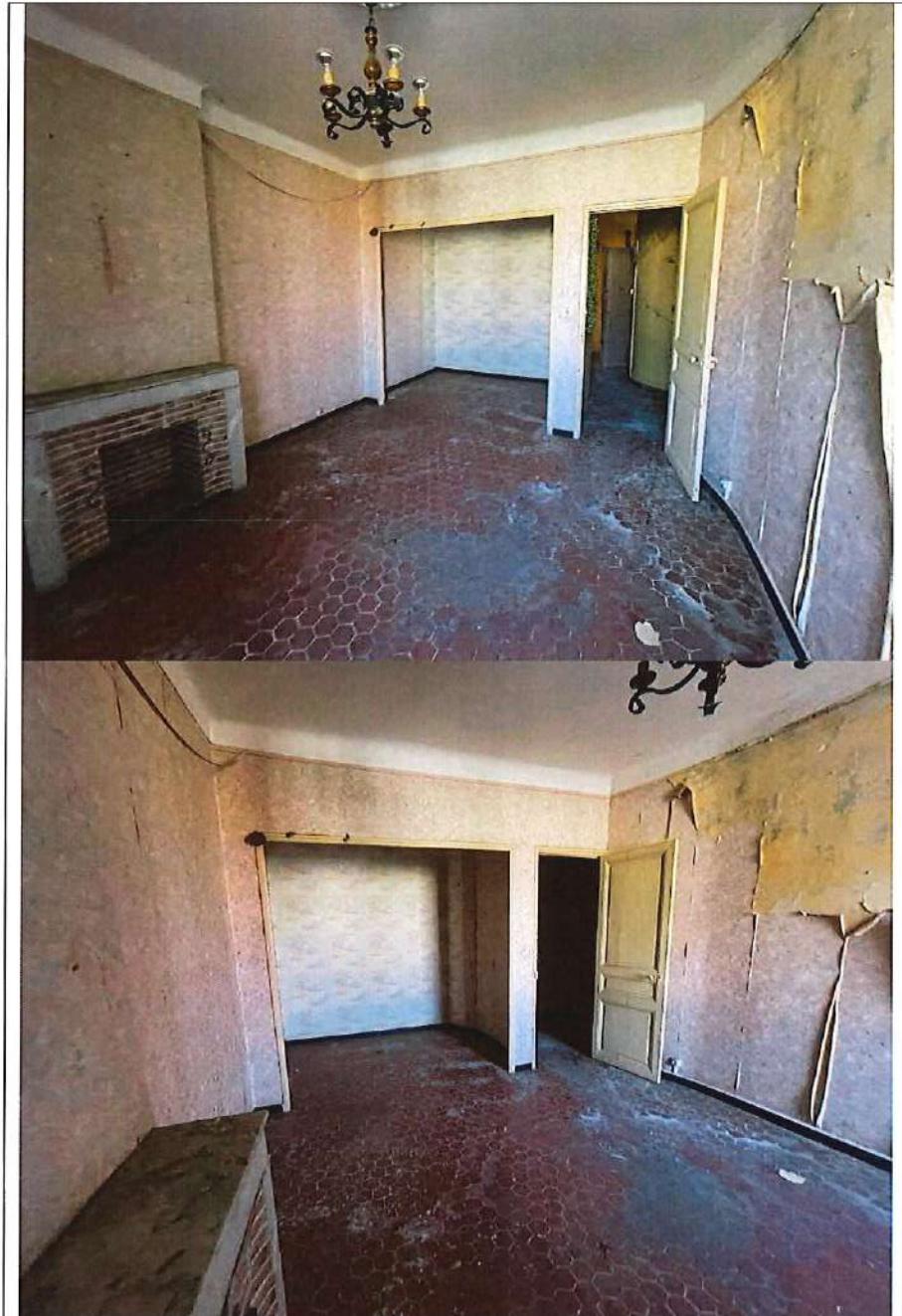
Le sol est composé de carreaux de tommettes anciens. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint. Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche. L'ensemble est en mauvais état avec un sinistre par dégât des eaux.

Présence dans la pièce d'une cheminée, laquelle est condamnée et de deux convecteurs électriques.







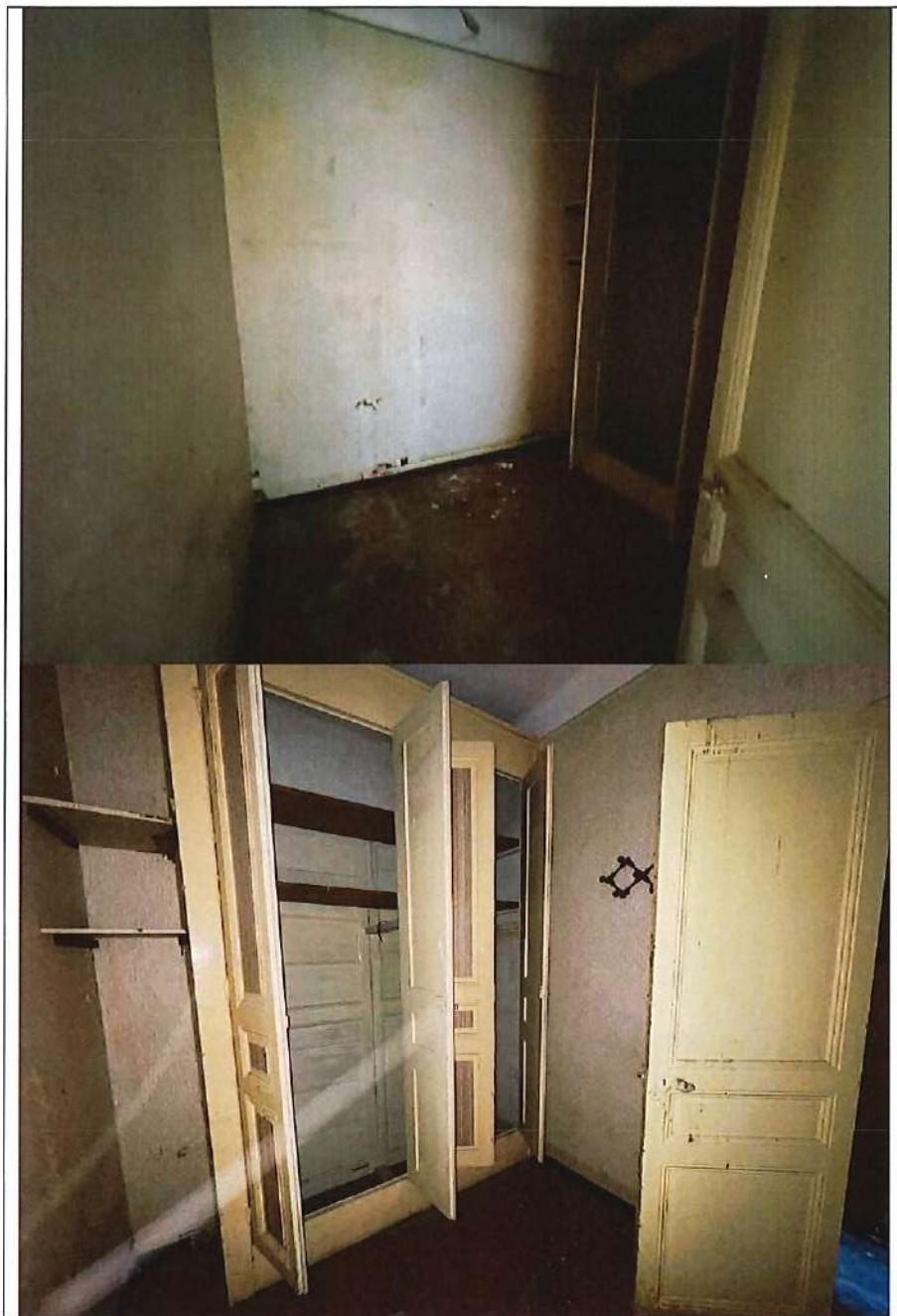
DRESSING N°2 – 6.89 m² :

Cette pièce rectangulaire et aveugle est située face à la porte d'entrée.

Elle est accessible par une porte de communication en bois à panneaux.

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

Les murs sont habillés de papier peint. Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.



PIECE PRINCIPALE SITUÉE CÔTÉ SUD – 14.04 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible par une porte de communication creuse préformée en bois à panneaux.

Elle est aérée et éclairée au Sud par deux fenêtres à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

Le sol est composé de carreaux de tommettes anciens et en mauvais état. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans cette pièce d'un convecteur électrique.





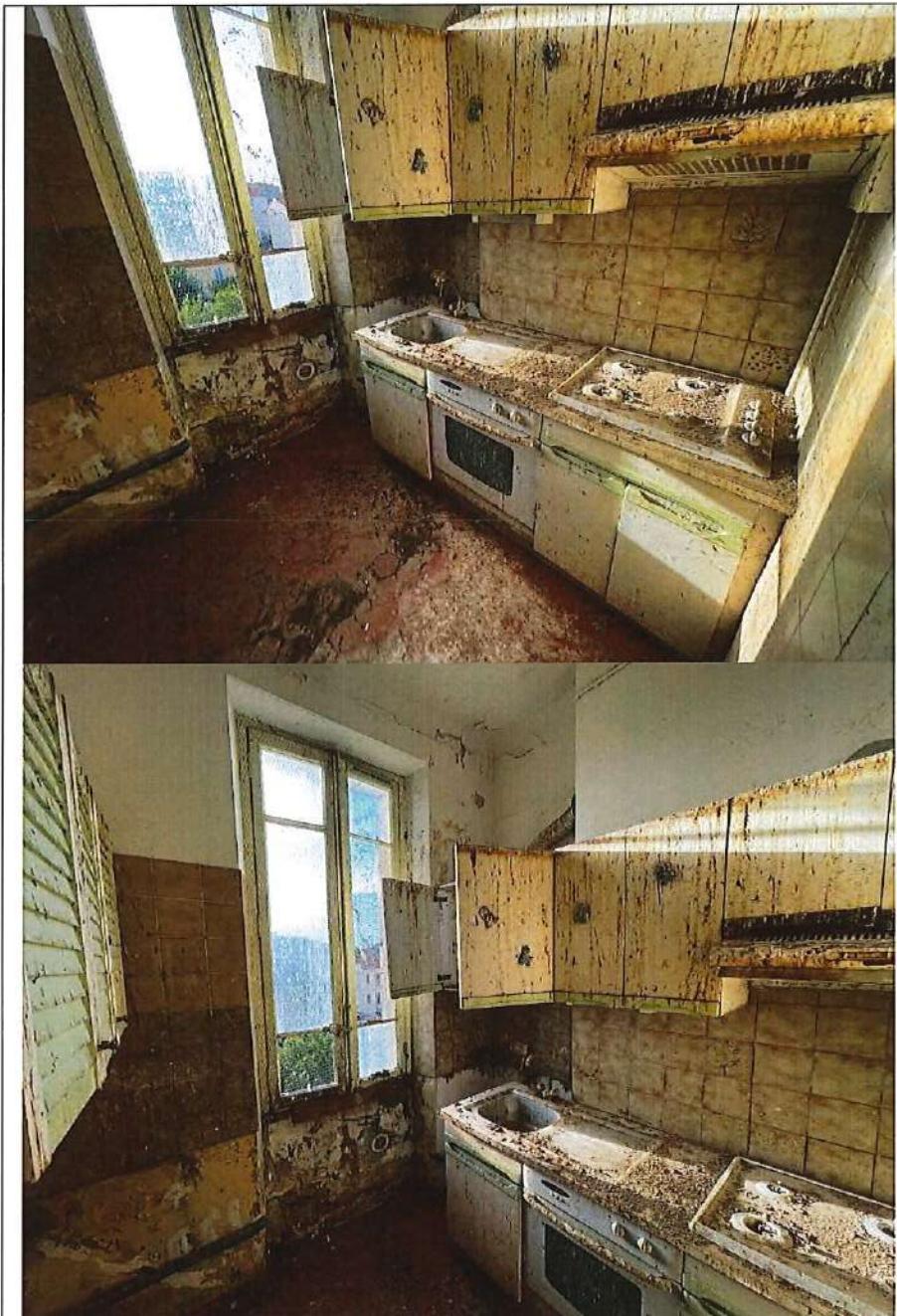
CUISINE – 5.22 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants, menuiseries en bois, trois carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

Le sol est composé de carreaux de tommettes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. L'ensemble est en très mauvais état. Présence des restes d'une cuisine en mauvais état.





SALLE D'EAU – 1.88 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication en bois à panneaux.

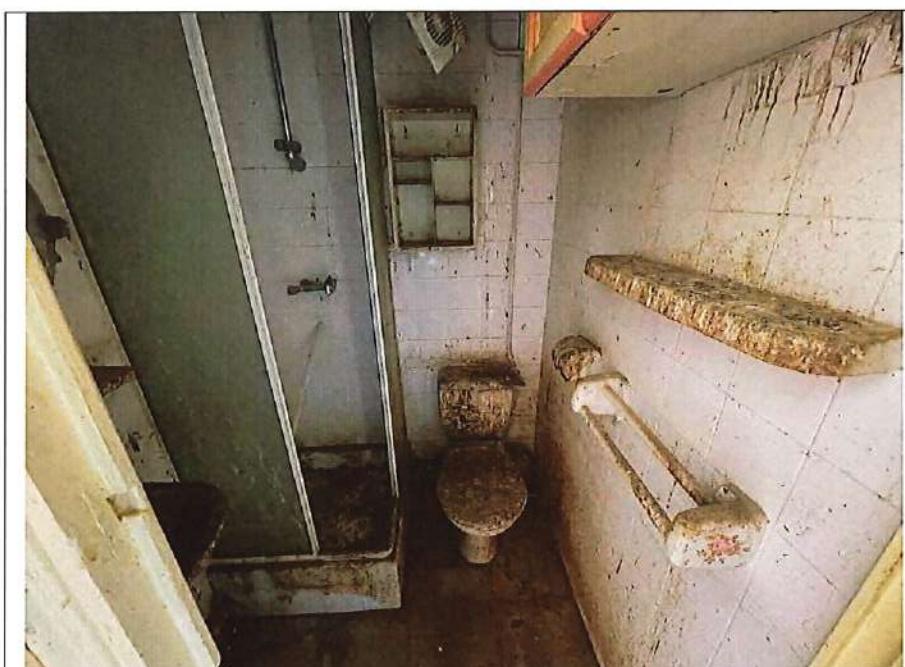
Le sol est composé de dalles plastifiées autocollantes.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche sur un doublage, lequel est effondré.
L'ensemble est en très mauvais état.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Un lavabo mural,
- Une cabine de douche.

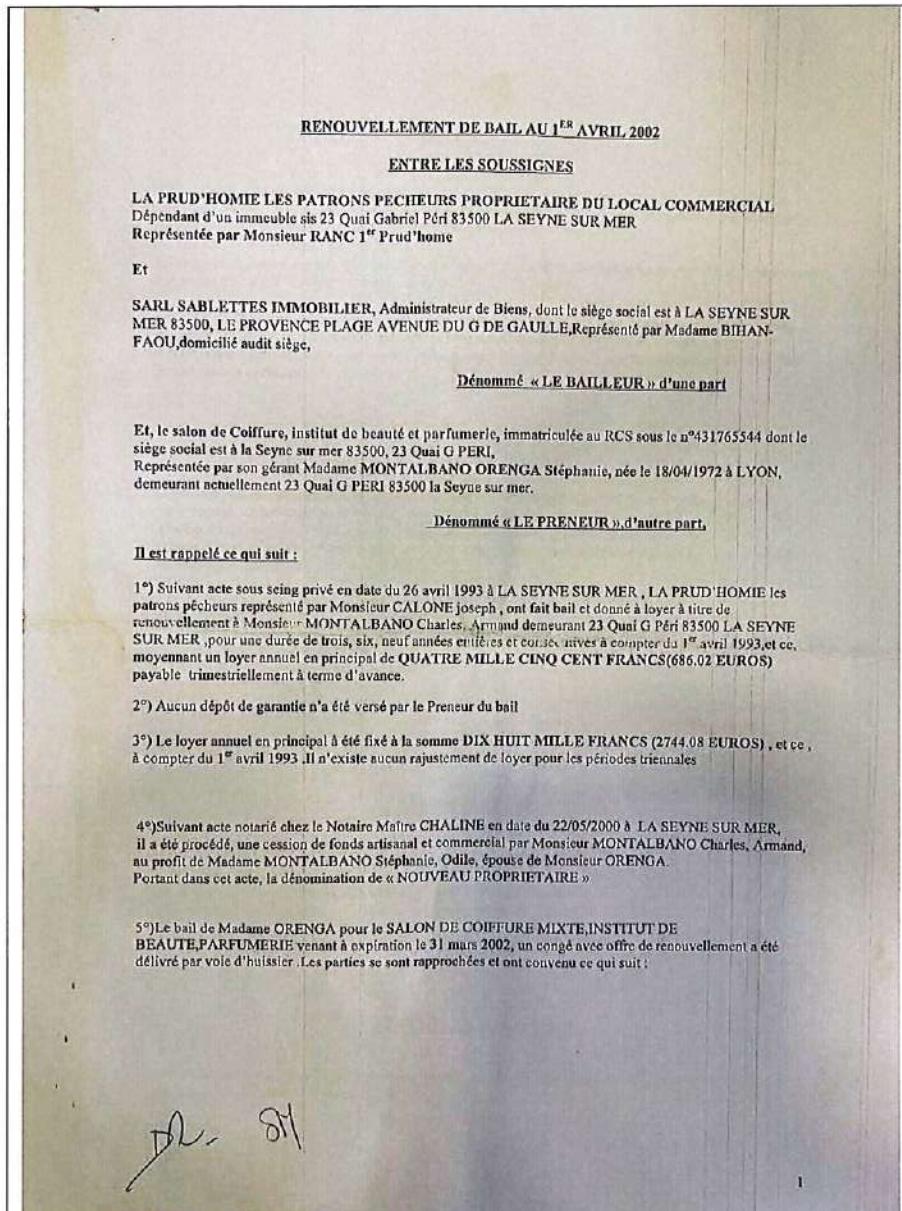


Il est à noter qu'aucun équipement de confort n'est présent dans cet appartement. Tout est vétuste, des sanitaires à l'électricité.



MODES D'OCCUPATIONS

Seul le lot N°1 est occupé au titre d'un bail commercial en date du 26 avril 1993 renouvelé en date du 1^{er} avril 2002 dont copie ci-après.



DESIGNATION

- Une Salon de coiffure (Façade principale à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble),comportant une boutique et un appentis en arrière boutique, formant le lot n°1du règlement de copropriété et représentant le 20/100° des parties communes générales de l'immeuble.
- A l'étage un appartement de type local 24 faisant parti du lot n°2 du règlement de copropriété et représentant une partie de 20/100° des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent , sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà et renonçant à éléver aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS,SIX, ou NEUF ANNEES, entières et consécutives, commençant à courir le 1^{er} avril 2002, pour se terminer le 31 mars 2005,ou 2008 ou 2011,à la volonté exclusive du Preneur, mais à charge par lui dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des deux premières périodes, de prévenir le Bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés Pour un salon de coiffure, Institut de beauté et parfumerie , à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le Bailleur ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale , industrielle ou artisanale , même celle exercée par le Preneur.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté sous les charges et les conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de la maison ; elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de la maison ou du local loué et s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui sont ou seront installés dans l'immeuble , savoir :

1.-OCCUPATION-JOUISSANCE

1*) De ne pouvoir sous-louer meublé ou non meublé, en totalité ou en partie le local commercial ci-dessus ainsi que l'appartement type local 24 M2.

2



De ne pouvoir céder, ni apporter en Société, ses droits au présent bail si ce n'est avec l'autorisation de l'acte d'assurance et par écrit du Bailleur à l'acquéreur de son fonds de commerce et sans qu'il n'y ait clause de rester garant et caution solidaire, avec renonciation expresse de sa part au bénéfice de l'article 1871 du Code Civil, de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement de l'loyer que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Un original dudit engagement sera remis au Bailleur aux frais du Preneur pour lui servir de preuve contre le cessionnaire, quinze jours au plus après l'enregistrement de l'acte.

Dans le cas où la cession ou l'apport soient faits à une personne morale (SARL par exemple) fermes, corporatives ou dirigées socialement par la personne morale (gérant de la SARL par exemple) fermes, corporatives ou dirigées socialement responsables avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit au preneur dans un acte de vente ou de location de tiers.

2°) De garnir et tenir constamment garde les lieux loués de moulins, objets mobiliers, meubles et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre aux litiges de la possession et de l'usage et accessoires et de l'exécution des clauses du bail.

3°) De assumer à toutes les charges de Police, de Ville et de Voies dont les locataires sont continuellement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, patentes et tout autre fonds de charge quelle nature qu'ils soient, même s'ils ou elles sont fiscalement imputables au propriétaire (telle que la taxe sur les bureaux), de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiet ou préoccupé à ce sujet et de justifier au Bailleur à toute réquisition.

4°) De notifier au Bailleur par leme Recommandée avec Accrédit de Réception dans le mois de l'ouverture tout changement d'état civil pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation. En cas de décès du Preneur, il y aura une solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification n'avait pas lieu à l'article 877 du Code Civil devrait nécessaire, le cout en sera à la charge des héritiers.

II-ENTRETIEN-TRAVAUX-REPARIATIONS

5°) De prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent à la signature des personnes et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations sans pouvoir résister pendant toute la durée du bail, de réparations de quelque nature que ce soit, même en ce qui concerne les portes d'entrée, croisées et Volets, et même de remplacer si il y a lieu ce qui ne pourra pas être réparé. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les dévoudures et fermetures, de faire procéder à la posement de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les trois ans. Le Bailleur pourra demander des preuves appropriées prévues à l'article 660 du Code Civil, qui exposeront l'absence de défaillance. Le Preneur devra notamment supporter personnellement le coût de toute modification ou réparation de l'immeuble mis à sa disposition et les rendre réglementaires s'il y a lieu sous la surveillance du Bailleur. L'immeuble dont les honoraires seront à sa charge.

6°) D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les ferrures et vitrages qui pourraient être endommagés par les lieux loués et de n'avoir aucun recours contre le Bailleur en raison de l'absence de protection contre les infiltrations d'eau provoquant de dits vitrages.

7°) De faire éfection aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des toilettes, égouts, écluses, émissaires, descentes d'eau pluviales, etc.,... qui pourront interférer avec l'entretien et l'exploitation de l'immeuble.

8°) De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, tous travaux autorisés devant être exécutés sous la direction du Bailleur et à ses frais.

De laisser en fin de bail sans indemnité, tous changements ou améliorations que le Preneur aurait pu apporter aux biens loués.

Le Bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primaire aux frais du Preneur.

9°) De supporter la dépense définitive des jalousies, persiennes, volets ou lames d'auvent au profit du Bailleur sans indemnité.







(10°) De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais par le fumiste du Bailliage ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlement communautaires.

également en fin de jouissance même s'ils n'en ont pas été utilisés.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, le chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont en pourraille avec insuffisance dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'eau. De veiller au minimum en particulier des installations des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il a la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution.

De même, si un contrat collectif n'est pas soumis pour l'immeuble, sans conformité à la réglementation sanitaire de la Ville de la Seyne sur Mer en faisant procéder périodiquement à l'entretien des installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du Bailliage.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de trop branché à appareil à gaz ou mazout, sur des conduits qu'il n'a pas été fait pour tel usage. Le Preneur sera responsable de tout dégât et conséquences de quelconque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par un usage以人民的名义

(11°) De supporter la gêne que pourrait lui causer l'exécution des grosses réparations (10°) de l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires à l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient, en cas de travaux de plus de 30 jours le Preneur sera en droit de demander une diminution du loyer pour la privation de jouissance, et de laisser traverser ses locaux par toutes réparations nécessaires.

De supporter, dans les mêmes conditions les modifications ou surélévations que le Bailliage fera exécuter à l'immeuble.

De supporter tous les travaux de quelque nature et de quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs moyens et de cours de soutenance, surélévations de bâtiment, sans avoir aucun recours à exercer des recours, ni aucune diminution de loyer à demander contre le Bailliage et tout l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

De déposer à ses frais et sous délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, robinets, appartenants à l'ameublement, décoration, démonture, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exception de tous environs par le Bailliage ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le négociant, la recherche ou la réparation des failles de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation nécessitant leurs infiltration ou incendie.

(12°) De ne pouvoir faire emploi à ses risques et périls des installations d'eau de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailliage pour défaillance ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ou pour trouble de jouissance.

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, d'branchement ou d'implantation d'entreprises, remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies d'électricité, d'eau, de gaz, de téléphone, de sécurité, du chauffage urbain ou des télécommunications.

Le Bailliage pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout appareil nécessaire à l'arrêt des consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de pose et de dépose de ces appareils.

(13°) De ne pouvoir rendre le Bailliage responsable des infiltrations provenant de l'humidité du sous-sol, de l'humidité ou de toute autre cause, si travaux exécutés par le propriétaire.

(14°) De laisser pénétrer dans les lieux le propriétaire ou son mandataire ou, le cas échéant, l'agent du Syndicat des Propriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, avec l'autorisation de l'Architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux incompliant au propriétaire ou à son mandataire, de l'ouverture du magasin.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'inventurage ou d'inondation ou autre. Notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances d'individus louant le Bailliage ou à la concierge le nom et l'adresse dans la commune de la situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur, qui détient les clés des locaux loués.

(15°) De laisser en fin de jouissance le propriétaire faire dresser par son Architecte l'état des réparations, acquitter le montant de celles-ci ainsi que le coût d'établissement de cet état.





III.-RESPONSABILITE -REOURS

16°) De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; de s'assurer également contre le dégât des eaux et le bris de glaces, vitres et vitrages, le tout à des Compagnies notoires solvables, et de justifier au Bailleur à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.
De supporter toute surprise d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au Bailleur qu'aux autres locataires de l'immeuble, le cas échéant au Syndicat des Copropriétaires et même aux propriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.

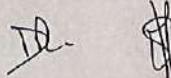
17°) De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent , et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

18°) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

- A) En cas de vol, cambriolage ou toute autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble . Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;
- B) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres suspendus aux pitons de plafonds, leur solidité n'étant pas garantie par le Bailleur ;
- C) En cas de modification ou de suppression du système actuel de gardienage ou de nettoyage de L'immeuble,
- D) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par l'Preneur à la préposée de L'immeuble ;
- E) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'infiltrations au travers des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;
- F) Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local au sous-sol, le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ;
Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur ; en cas d'inondation le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer ;
Le Preneur devra en outre rendre ce local inaccessible aux rongeurs, insectes, ou tous animaux nuisibles ;

V.- CONGE ET VISITES

19°) De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à vingt heures, dimanches et fêtes légales



5



exemptées, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

20°) De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquis du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférents aux lieux loués.

VI.- LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE TREIZE EUROS (4,573 EUROS) que le Preneur s'oblige à payer TRIMESTRIELLEMENT A TERME D'AVANCE au domicile du Bailleur ou de son représentant, en quatre termes égaux tous les trois mois, et ce, à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2002.

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus indiqué est fixé pour la première période du bail et qu'il sera révisable pour les périodes suivantes selon les textes légaux en vigueur.

Par ailleurs, le loyer ci-dessus fixé étant considéré net de toutes charges pour le bailleur, le preneur sera tenu de régler à ce dernier ou à son gérant, sa quote-part de toutes les charges, prestations ou dépenses incomptant au bailleur et relatives à l'immeuble, tels que la taxe sur le balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et des déchets industriels et commerciaux, taxes foncières et assimilées

REVISION DU LOYER

Le loyer annuel sera révisé tous les trois ans en période anniversaire du bail en fonction de la variation des indices du coût à la construction (INSEE) ; l'indice de base à retenir pour la prochaine révision devant intervenir le 1^{er} avril 2005 est celui du 3^{EME} TRIMESTRE 2001, VALEUR 1134

CLAUSE PENALE(ARTICLE 1.226 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL)

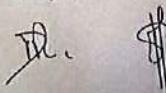
En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement compris le totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de Justice, 10% du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement sur frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entièrre exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le Preneur à l'instant versera au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quitteance, la somme de SEPT CENT SOIXANTE DEUX EUROS ET 25 CTS (762,25 EUROS) à titre de dépôt de garantie, représentant deux mois de loyers d'avance, imputable sur les six derniers mois de jouissance du bail.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du Preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entièrre exécution des charges et conditions des présentes.



Elle sera remboursée au Preneur après déménagement et remise des clés, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur en fin de jouissance notamment à titre de dégâts ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable pour quelque cause que ce soit pour le Preneur.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme dues en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que les charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou des conditions du bail ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable Preneur et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter demeurés infructueux le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef, des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolatoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront Jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le Bailleur ou son Mandataire que le Preneur s'oblige à régulariser à la première demande.

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent acte sera soumis à l'enregistrement.
Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

7



Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le Propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son Mandataire.

Fait en triple exemplaire, LE 1^{ER} AVRIL 2003
A LA SEYNE SUR MER,

LE PRENEUR

SALON COIFFURE MIXTE

INSTITUT DE BEAUTÉ PARFUMERIE

LA PRUD'HOMIE LES PATRONS
REPRÉSENTE PAR SARL SABLETTES
IMMOBILIER

*Séphanie Vautalbaus
Cheuga*

*Séphanie M.
Coiffure - Esthétique*

23, Zast Gahud-Pol - F3500 La Seyne sur Mer
Tél : 04 94 94 80 94 - Mail : 881 785 564 00011

LE BAILLEUR



8

SYNDIC

L'immeuble ne comporte pas de Syndic

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiqué.

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°1 – LOCAL COMMERCIAL

- PIECE PRINCIPALE :	39.62 m ²
- SALLE D'ESTHÉTIQUE N°1 :	3.94 m ²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT :	15.94 m ²
- SALLE D'ESTHÉTIQUE N°2 :	8.00 m ²
- SALLE D'EAU :	2.47 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET :	1.13 m ²
- RÉSERVE :	24.40 m ²
- CUISINE :	5.18 m ²
TOTAL.....	100.68 m ²

LOT N°2 – STUDIOS

- STUDIO SUD :	19.20 m ²
- SALLE D'EAU :	1.60 m ²
- STUDIO NORD :	49.60 m ²
- WC	1.80 m ²
TOTAL.....	72.20 m ²

LOT N°3

- COULOIR DE DÉGAGEMENT :	7.15 m ²
- DRESSING :	3.20 m ²
- CHAMBRE N°1 :	10.85 m ²
- CHAMBRE N°2 :	18.65 m ²
- PIECE PRINCIPALE FACE A LA PORTE PALIERE :	26.45 m ²
- CUISINE :	5.15 m ²
- SALLE D'EAU :	2.45 m ²
TOTAL.....	73.90 m ²

LOT N°4

- DÉGAGEMENT :	8.40 m ²
- DRESSING N°1 :	3.31 m ²
- CHAMBRE N°1 :	11.72 m ²
- CHAMBRE N°2 :	23.30 m ²
- DRESSING N°2 :	6.89 m ²
- PIECE PRINCIPALE SITUÉE CÔTÉ SUD	14.04 m ²
- CUISINE :	5.22 m ²
- SALLE D'EAU :	1.88 m ²
TOTAL.....	74.76 m ²

TOTAL GENERAL 321.54 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

Les biens se situent dans un immeuble très bien situé au cœur du centre ville de La Seyne sur Mer, sur le port de plaisance.

Les commerces et commodités sont proches comme l'ensemble des transports en communs de la communauté d'agglomération.

L'immeuble est en mauvais état tant pour les parties communes que pour les parties privatives.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Nichée au cœur de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, La Seyne-sur-Mer se dévoile comme une ville dynamique et ensoleillée du département du Var. Cette commune, se dressant fièrement face à la rade de Toulon, jouit d'une position géographique privilégiée sur la côte méditerranéenne, alliant les attraits du bord de mer aux charmes de la Provence.

Situation Géographique et Population

La Seyne-sur-Mer bénéficie d'une localisation exceptionnelle, bordée par la mer Méditerranée et à proximité immédiate de grandes villes comme Toulon et Marseille. Elle est aisément accessible par la route, notamment via l'autoroute A50 qui la relie aux grands axes de la région. La ville accueille une population d'environ 65 000 habitants, ce qui en fait la deuxième ville du Var, témoignant de son attractivité et de son développement constant.



Infrastructures Routières

Les infrastructures routières de La Seyne-sur-Mer sont bien développées, offrant aux résidents et visiteurs une mobilité aisée. Outre l'autoroute A50, la ville est desservie par plusieurs routes départementales qui facilitent l'accès aux communes avoisinantes ainsi qu'aux divers quartiers de la ville, garantissant une connectivité optimale.

Infrastructures Scolaires

La ville est dotée d'un réseau scolaire complet, des écoles maternelles et primaires jusqu'aux établissements d'enseignement secondaire, incluant plusieurs collèges et lycées. Ces infrastructures éducatives sont complétées par des structures d'accueil pour la petite enfance, des centres de loisirs et des dispositifs d'accompagnement scolaire, favorisant l'éducation et l'épanouissement des jeunes Seynois.

Économie

Autrefois cité ouvrière portée par la construction navale, La Seyne-sur-Mer a su diversifier son économie. Aujourd'hui, elle mise sur le tourisme, l'artisanat, et les services, tout en valorisant son patrimoine industriel réaménagé. Le tourisme y est particulièrement florissant grâce à son littoral, ses plages, son casino, et ses espaces naturels préservés, attirant chaque année de nombreux visiteurs.

-----CG&C-----

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 mon Etude, j'ai et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :

