

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 : CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
CONTRE GEGOUT
NOS REF : 150010

2

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : SIX FEVRIER

A LA REQUETE DE :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,80 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 542 029 848, ayant son siège social 182 Avenue de France, 75013 PARIS, agissant par son Président du conseil d'administration domicilié en cette qualité audit siège.

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.

*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 17 heures, sur le territoire de la commune de : 12 Rue Paul Muscatelli, Quartier Vert Coteau, Commune de TOULON (VAR).

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 9 février 2009 par Maître Jean-Pierre GAS, notaire à TOULON (VAR), contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Sofiane GEGOUT.
- D'un privilège de prêteurs de deniers et hypothèque conventionnelle publiés au 1^{er} Bureau des Hypothèques de Toulon le 20 mars 2009 Volume 2009 VB n°964.
- D'une mise en demeure en date du 2 octobre 2023 notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 5 octobre suivant et visant la clause de déchéance du terme contenue dans l'acte de prêt du 9 février 2009.
- De la déchéance du terme prononcée le 16 novembre 2023 par lettre recommandée avec accusé de réception.

AFIN DE PROCEDER A :

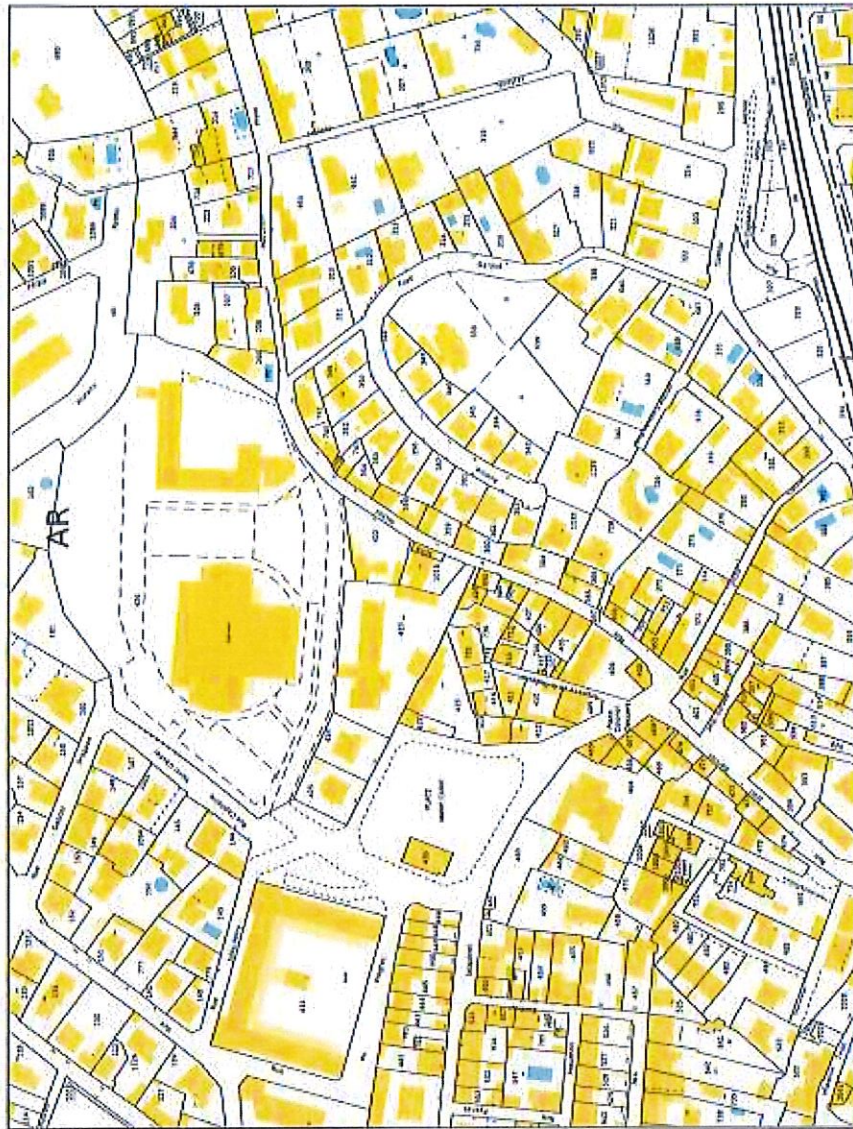
La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Monsieur Sofiane GEGOUT (nom d'usage GEGOUT-LASSOUED),
Né le 30 mars 1979 à CRETEIL,
De nationalité française,
Epoux de Madame Samira CHATIR avec laquelle il s'est uni en mariage
par-devant l'Officier d'Etat Civil de la Commune de CLICHY le 18 septembre 2021
Demeurant et domicilié :
102 Rue du 18 juin – 95120 ERMONT

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à TOULON (VAR), 12 Rue Muscatelli, Quartier Vert
Coteau, cadastré Section AR n°1018
le lot de copropriété :
N°5, soit UN APPARTEMENT de type T2 situé au 2^{ème} étage de l'immeuble



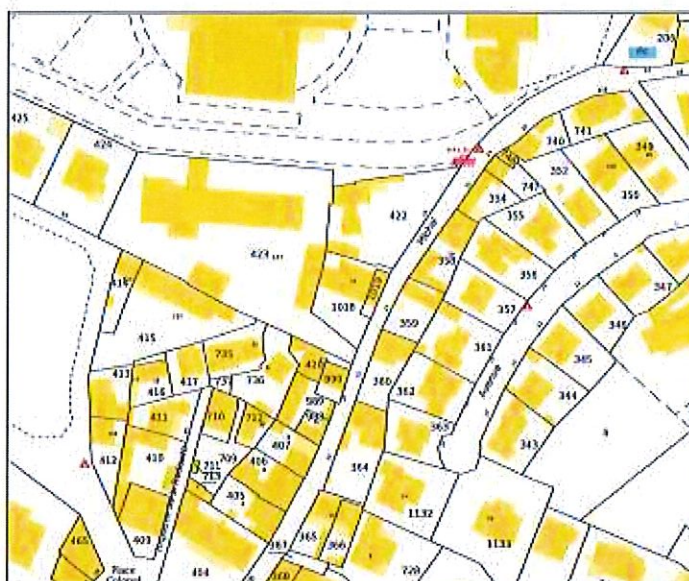


Service de la Documentation Nationale du Cadastre
 82, rue du Maréchal Lyautey - 75102 Saint-Germain-en-Laye Cedex
 SIRET 1600001400111

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

2



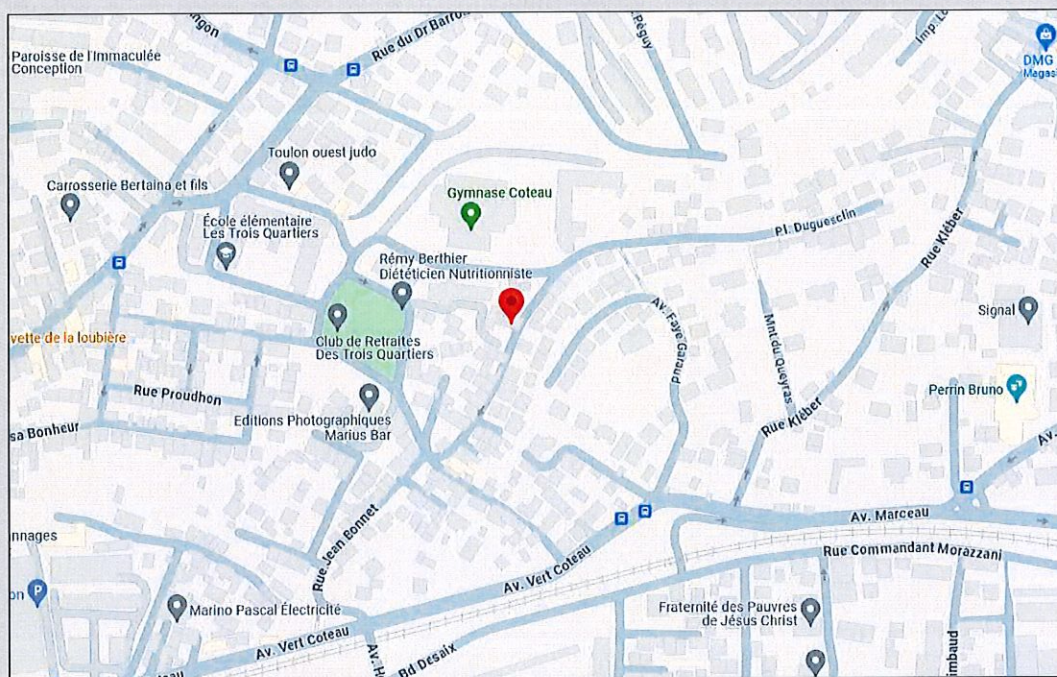
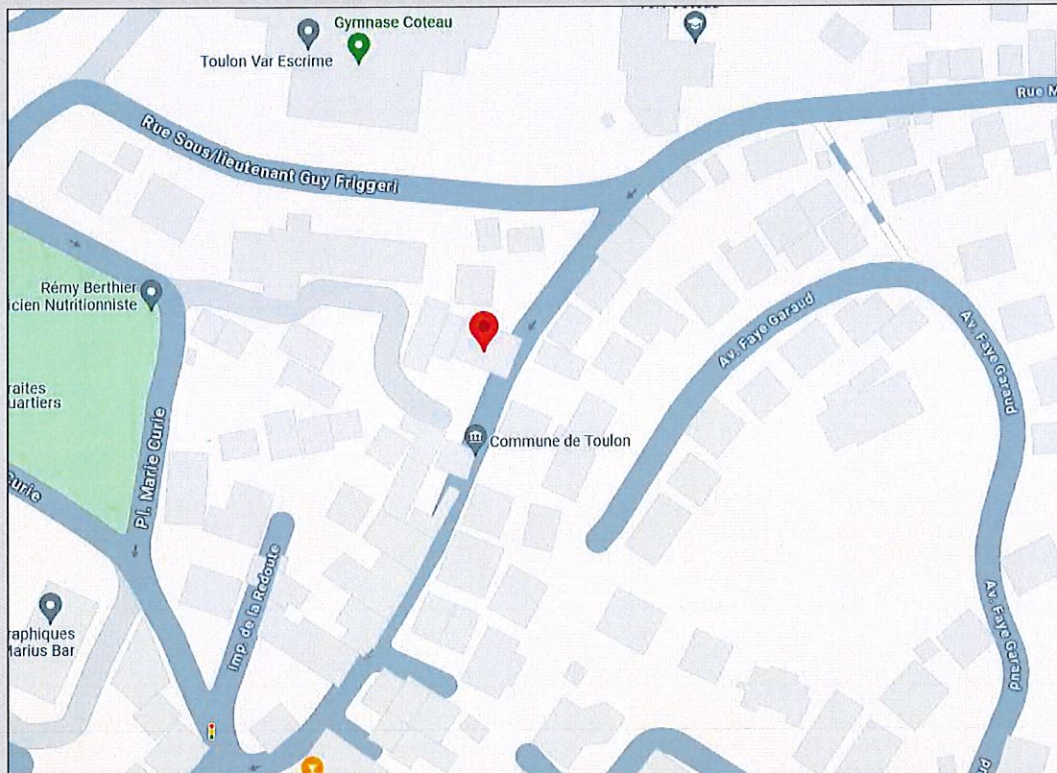
Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78183 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1601050140011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

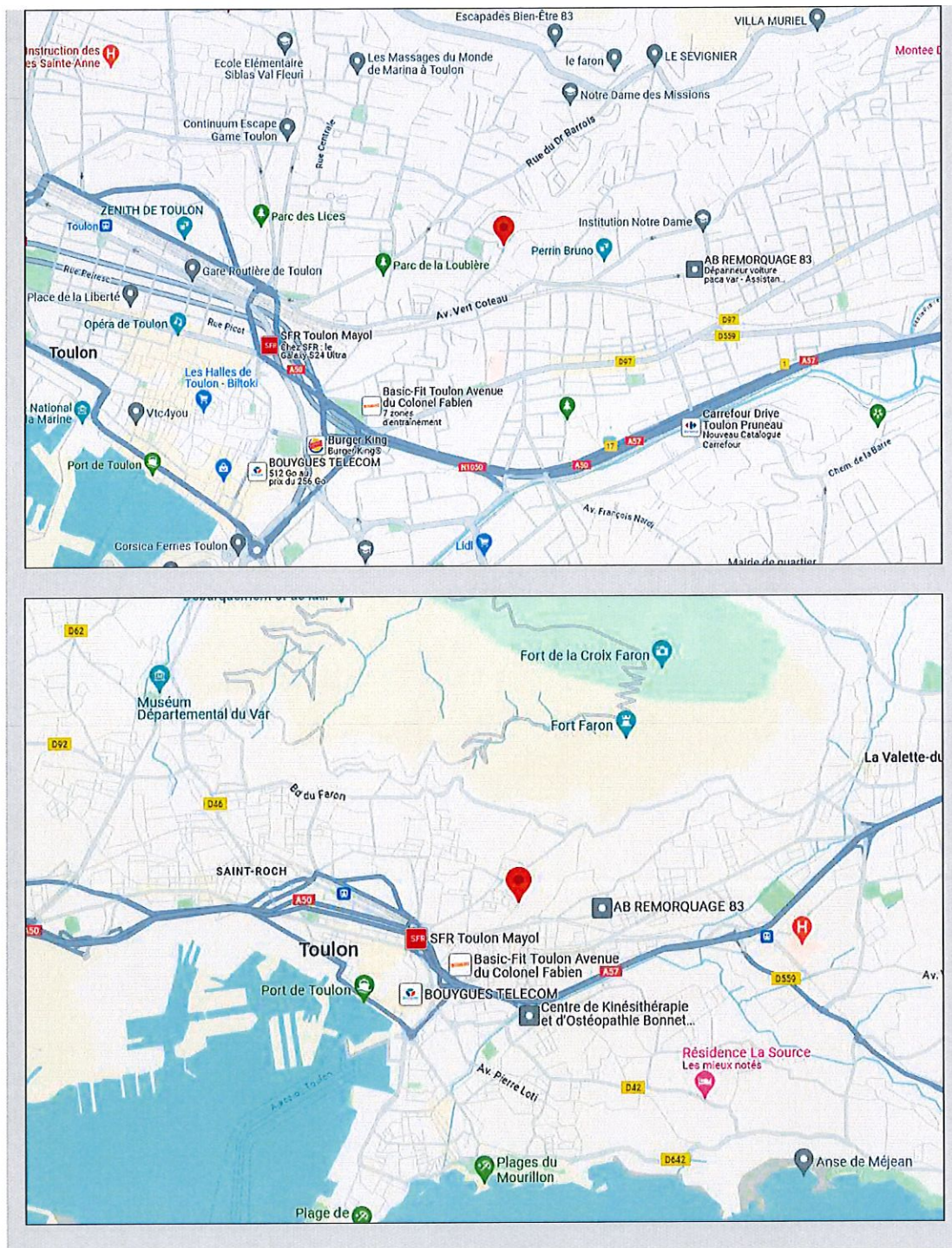
Impression non normalisée du plan cadastral

2

PLANS



2



2



2

DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un lot de copropriété n°5 et un appartement situé au 2^{ème} et dernier étage de l'immeuble, accessible par les parties communes et par un escalier sans ascenseur.

Il est en rampant de toiture.

Un partie non négligeable de l'appartement à sa hauteur inférieure à 1.80 m.

Il est exposé Sud et se compose de :

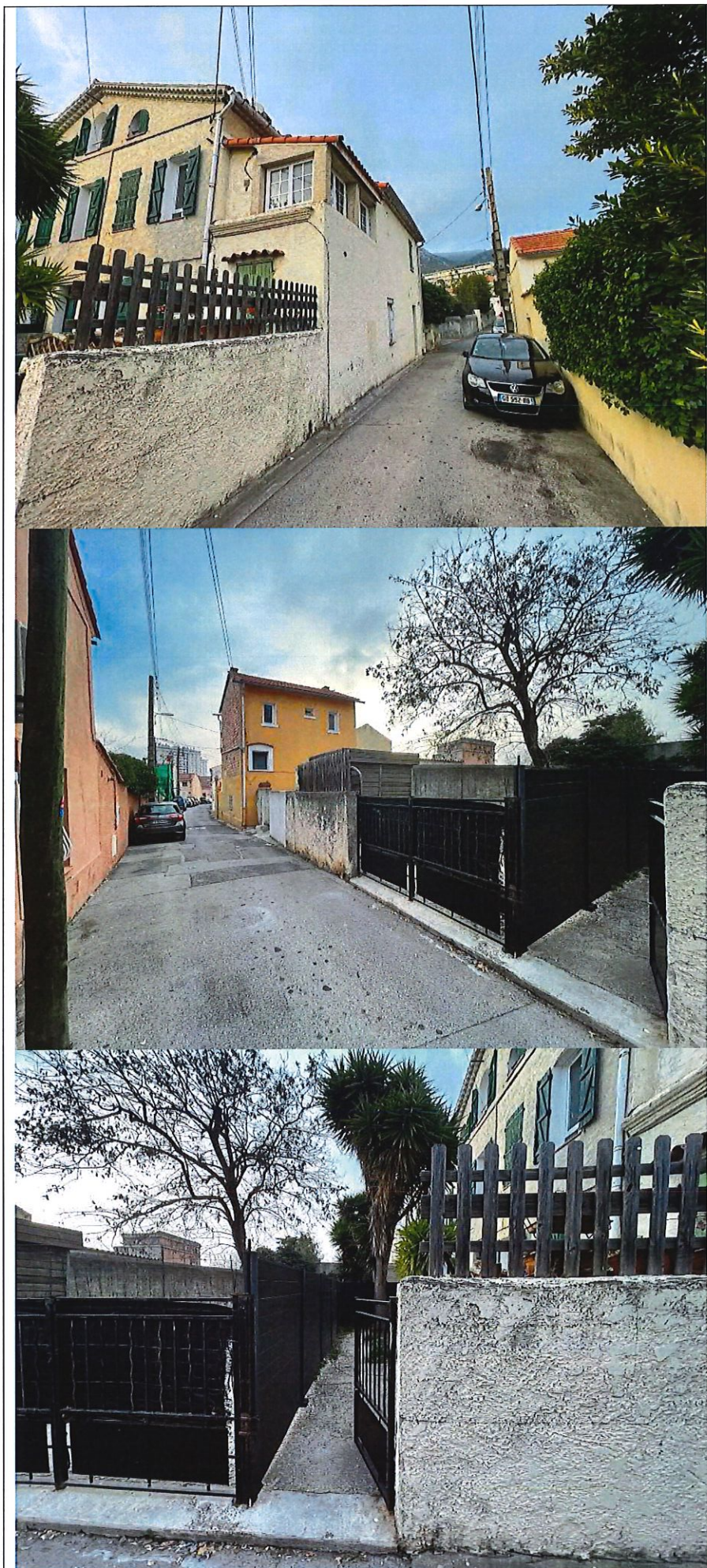
- Une pièce principale ;
- Une chambre ;
- Une salle d'eau ;
- Une cuisine indépendante.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Les menuiseries sont en simple et en double vitrage.



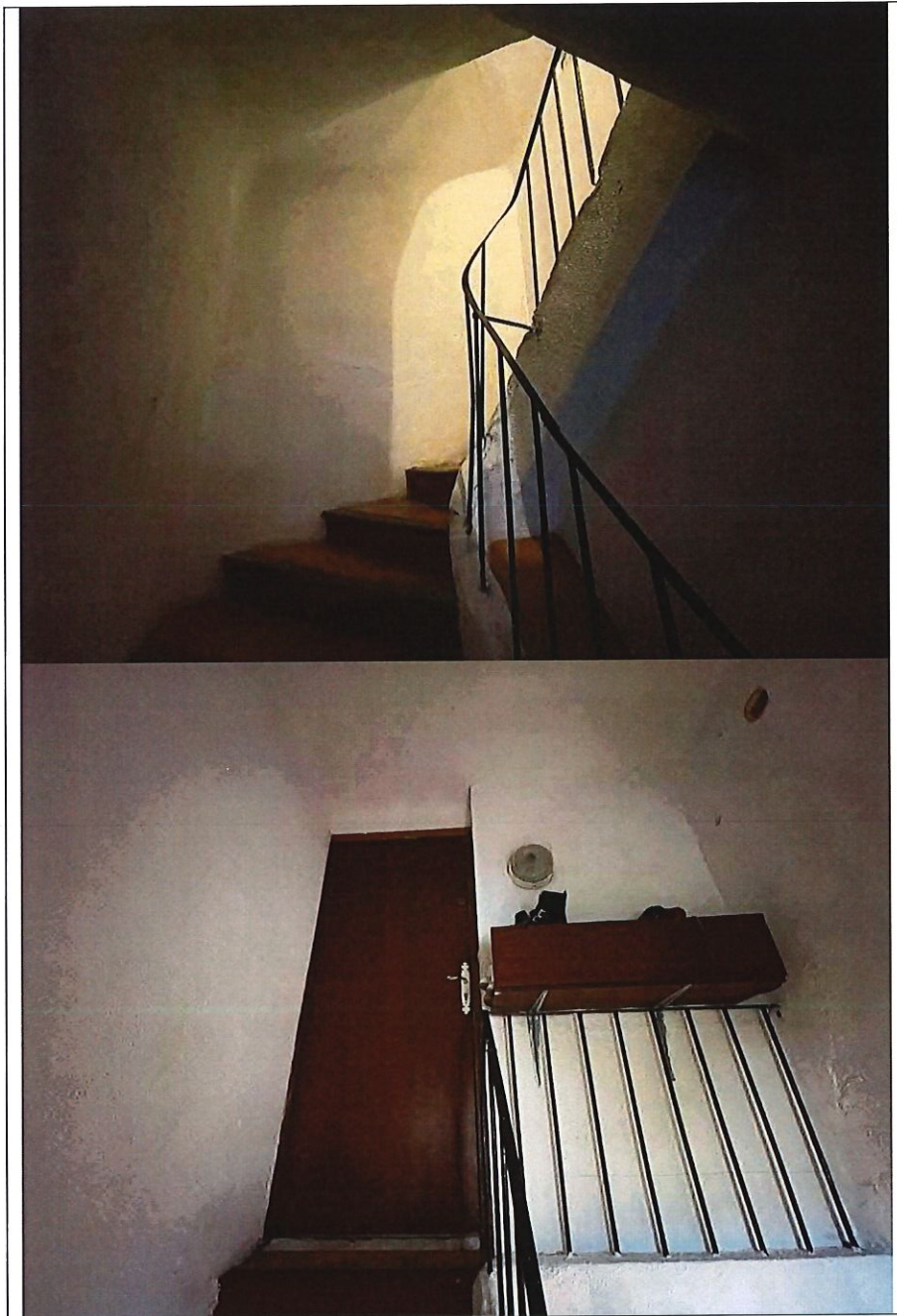




2



2



L'appartement est protégé par une porte palière disposant d'un verrou en position haute et d'une serrure centrale.

Nous trouvons immédiatement la pièce principale.

2

PIECE PRINCIPALE – 15.04 m² :

Cette pièce est aérée et éclairée au Sud au moyen de deux fenêtres, menuiseries en bois à deux battants, un carreau de vitre simple vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. A noter que celui-ci est en rampant de toiture et qu'une partie importante de la pièce a sa hauteur inférieure à 1,80 m.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique. Le tableau électrique est présent dans la pièce.

Absence d'interphone.

(la surface au sol de cette pièce est de 24.72 m²)



2



2



Immédiatement à gauche nous trouvons la salle d'eau.

SALLE D'EAU – 3.71 m² :

La salle d'eau est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce rectangulaire elle aussi en rampant de toiture est aérée et éclairée par une fenêtre de toit et par une petite fenêtre en façade Nord.

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

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

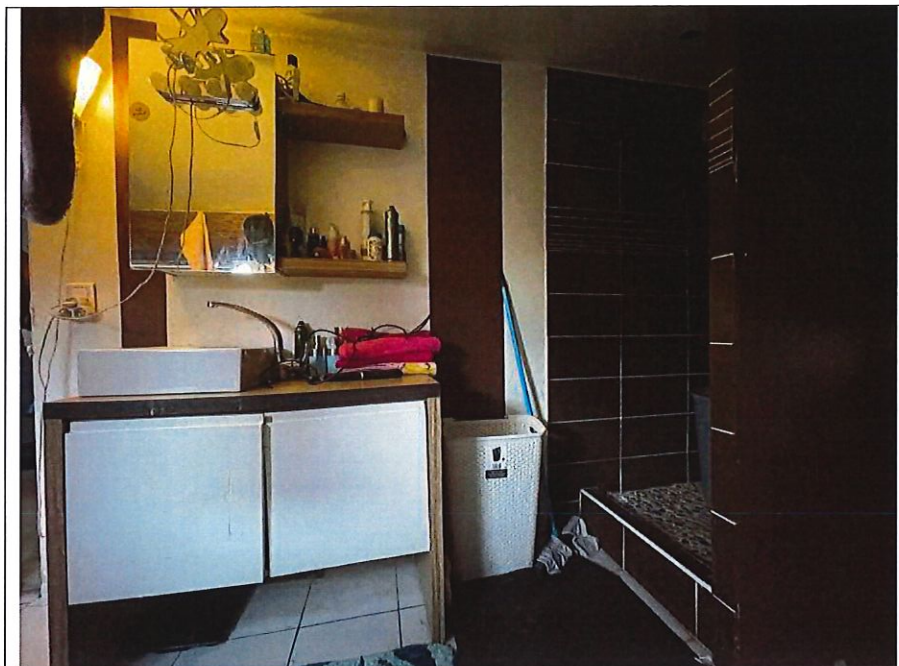
Equipements :

- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une cabine de douche avec cloison carrelée.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.

Le cumulus d'eau est présent dans la pièce.

(la surface au sol de cette pièce est de 12.73 m²)





CHAMBRE – 6.43 m² :

Celle-ci est située en façade Sud, accessible depuis la pièce principale par une porte creuse préformée en bois.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre cintrée à deux battants, deux carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois, mais aussi par une fenêtre de toit à double vitrage.

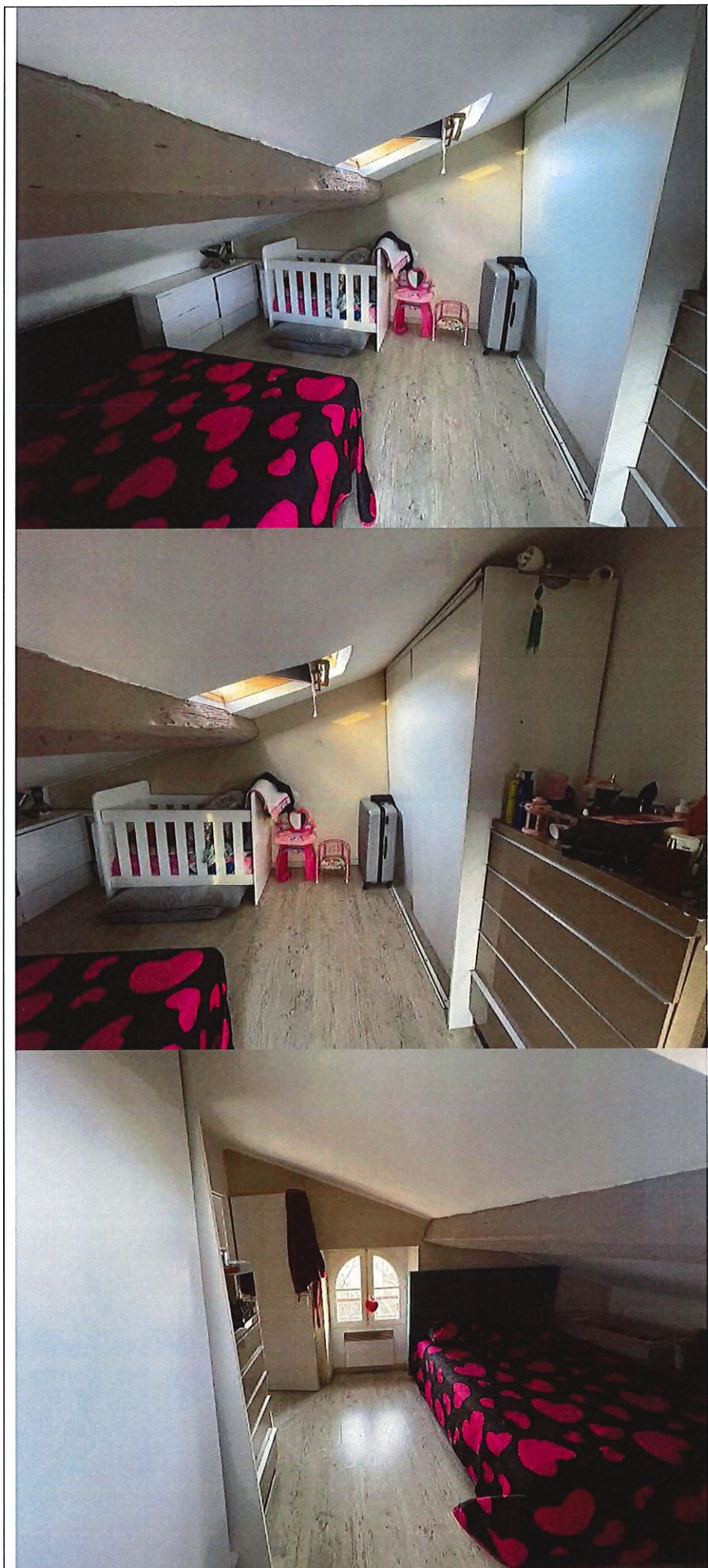
Le sol est composé d'un parquet stratifié comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

(la surface au sol de cette pièce est de 16.00 m²)







CUISINE – 5.86 m² :

Cette pièce est accessible depuis la pièce principale et immédiatement au droit de la porte palière.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée par une fenêtre de toit, là encore en rampant de toiture.

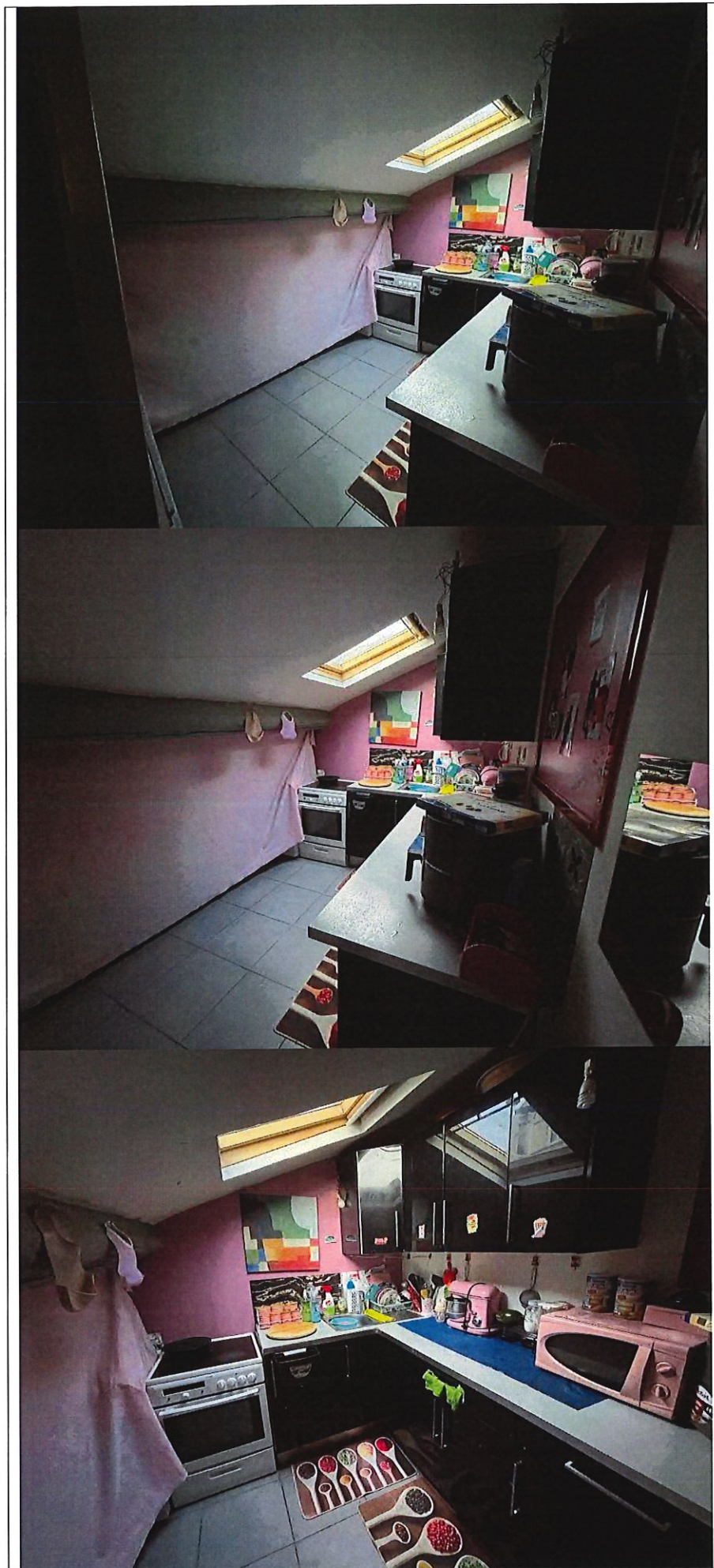
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

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

Une cuisine est également aménagée avec un plan de travail stratifié et des meubles hauts et bas laqués.

(la surface au sol de cette pièce est de 15.62 m²)



2



MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par les conjoints LASSOUED en vertu d'un bail d'habitation non meublé soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 dont copie ne nous a pas été communiquée. Le loyer mensuel est de 550 € provision pour charges comprises.

CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière déclarée est d'environ 700 €.

Le Syndic de copropriété est le Cabinet IMMO 2 M, 2 avenue Louis Bozzo 83000 TOULON

Les provisions pour charges déclarées sont d'environ 50 € par mois.

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

-	PIECE PRINCIPALE :	15.04 m ²
-	SALLE D'EAU :	3.71 m ²
-	CHAMBRE :	6.43 m ²
-	CUISINE :	5.86 m ²
-	TOTAL.....	31.04 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

L'appartement se situe au deuxième et dernier étage d'une maison ancienne divisée en appartement.

Il s'agit du seul appartement du palier.

Les parties communes sont anciennes.

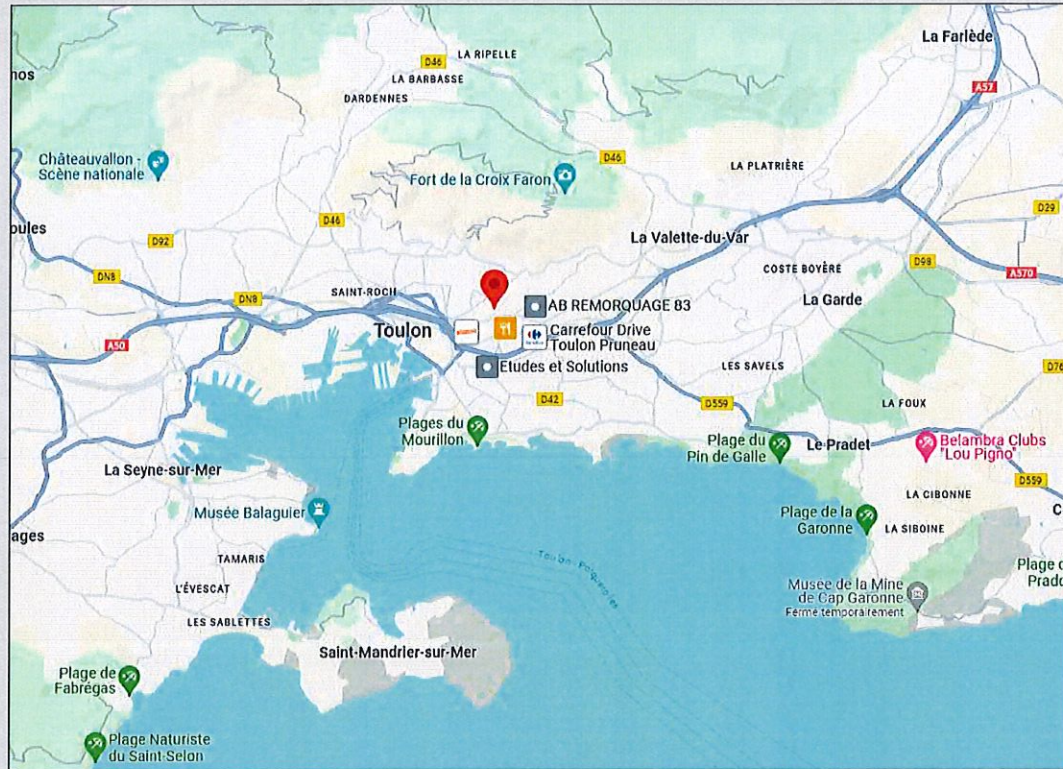
Le quartier est résidentiel.

Le stationnement est difficile dans la rue.

Des écoles et commerces de proximité sont présents sur le secteur.

Le quartier est desservi par les transports en commun.

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.

2

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.

En conclusion, Toulon est une ville attractive et dynamique, qui offre un cadre de vie agréable et de nombreuses opportunités économiques. Son potentiel immobilier, couplé à ses infrastructures de qualité, en fait un choix privilégié pour les investisseurs.

-----O-----

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 :

