

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 : LA POSTE
CONTRE SCOTT
NOS REF : 190062

PROCES-VERBAL EFFECTUE
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
ET LE : SIX JUILLET.

A LA REQUETE DU :

LA BANQUE POSTALE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 6 585 350 218 Euros - dont le siège social est situé 115 rue de Sèvres, 7501 S PARI identifié sous le numéro RC - PARI 421 100 645 pris en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON, avocat au Barreau de TOULON, Associé de Laurent CHOUNETTE – Sophie CAIS et Elisabeth RECOTILLET, au Cabinet desquels elle a élu domicile à 83000 TOULON, 267 Boulevard Charles BARNIER – 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 13 heures 30, sur le territoire de la commune de : LA FARLEDE (VAR), 90 Impasse des Citronniers.

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un Acte Authentique reçu le 7 Janvier 2016 par Maître Bertrand GABOLDE, Notaire Associé de la SCP « Bertrand GABOLDE, Louis ABBATE et Gabriel GABOLDE » sis à CARQUEIRA E (Var) contenant prêt par la BANQUE POSTALE à Monsieur Brenden COTI.
- La copie exécutoire d'un Acte Authentique reçu le 16 Octobre 2018 par Maître Laura SERVEL-SCHROEDER Notaire Associée de la SCP « Louis ABBATE, Gabriel GABOLDE et Laura SERVEL- SCHROEDER » sis à CARQUEIRANNE (Var) contenant prêt par la BANQUE POSTALE à Monsieur Brenden SCOTT.
- D'un Privilège de Prêteurs de Deniers et Hypothèque Conventionnelle publiés au Service de la Publicité Foncière de TOULON 2 le 1er Février 2016 Volume 2016 V N° 472.
- - D'une Hypothèque Conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de TOULON 2 le 8 Novembre 2018 Volume 2018 V N° 4303
- - De la déchéance du terme prononcée le 22 Juillet 2022 faisant suite à une dernière mise en demeure adressée le 16 Juin 2022 au titre du prêt du 7 Janvier 2016.
- - De la déchéance du terme prononcée le 22 Juillet 2022 faisant suite à une dernière mise en demeure adressée le 16 Juin 2022 au titre du prêt du 16 Octobre 2018.
- - Décompte au titre du prêt du 7 Janvier 2016,
- - Décompte au titre du prêt du 16 Octobre 2018

AFIN DE PROCEDER A :

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

Monsieur Brenden SCOTT né à KITWE (ZAMBIE) le 13 Novembre 1971 demeurant et domicilié sur la commune de LA FARLEDE, lieudit Gaudebourg, 90 Impasse des Citronniers,

DESIGNATION

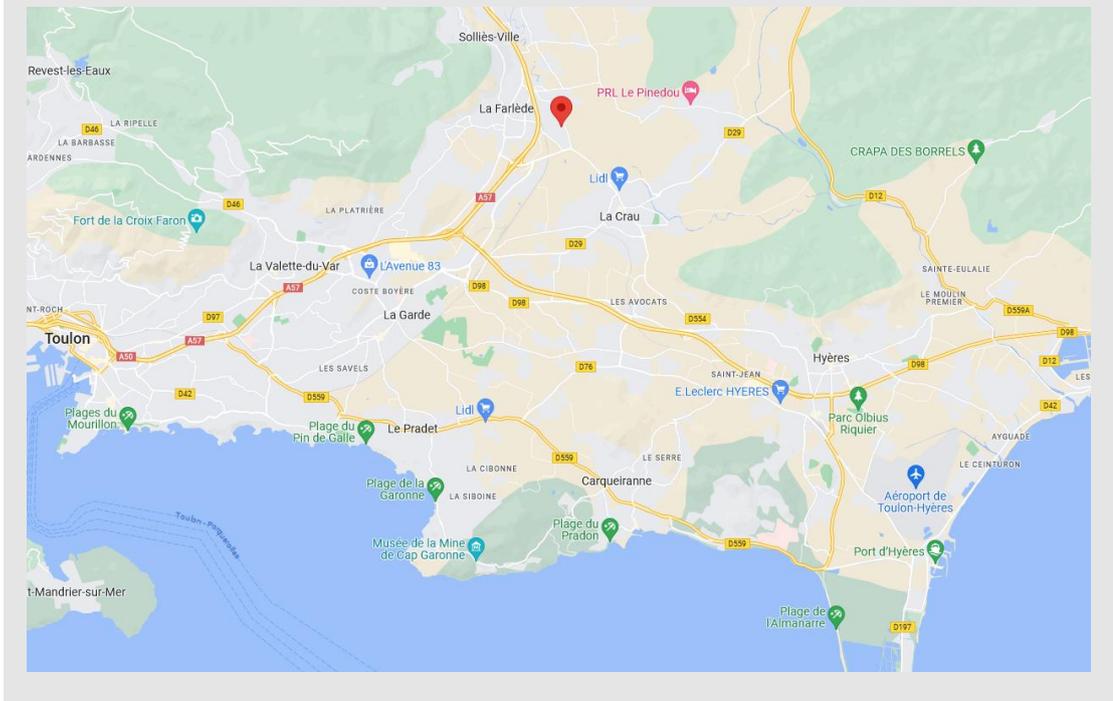
Une Parcelle de Terre sise sur la Commune de LA FARLEDE (Var) lieudit GAUDEBOURG, 90 Impasse des Citronniers.

Ladite parcelle étant cadastrée Section AK N°400.



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques
Impression non normalisée du plan cadastral



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'S'.



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

DESCRIPTION

- Le bien dont s'agit, consiste en une parcelle de terre bâtie
- d'un immeuble non achevé de plain-pied sur vide-sanitaire,
 - d'un bassin de piscine maçonné et
 - d'un pool-house aménagé en appartement indépendant.

La parcelle de terre est plate et clôturée, l'ouverture sur rue n'étant elle pas fermée.





CONSTRUCTION

A l'entrée de la parcelle depuis l'impasse, nous trouvons immédiatement un bâti non achevé à l'état brut de maçonnerie, ni hors d'eau, ni hors d'air.

Cette construction est de type traditionnelle, dalle béton sur vide sanitaire, élévation parpaings et toit terrasse en parpaings sur ourdis béton.

Les menuiseries ne sont ni fournies ni posées. Les réseaux ne sont pas tirés. Quelques coffrets volets roulants sont présents, sans volet.

Deux trémies sont présentes dans le toit terrasse.

Aucun cloisonnement n'a été réalisé.

La construction non achevée est de type contemporain. Elle dispose de larges ouvertures sur l'extérieur.

Elle se compose actuellement d'un garage à l'entrée et de trois volumes distincts. L'exposition principale est sur la piscine, au Nord.

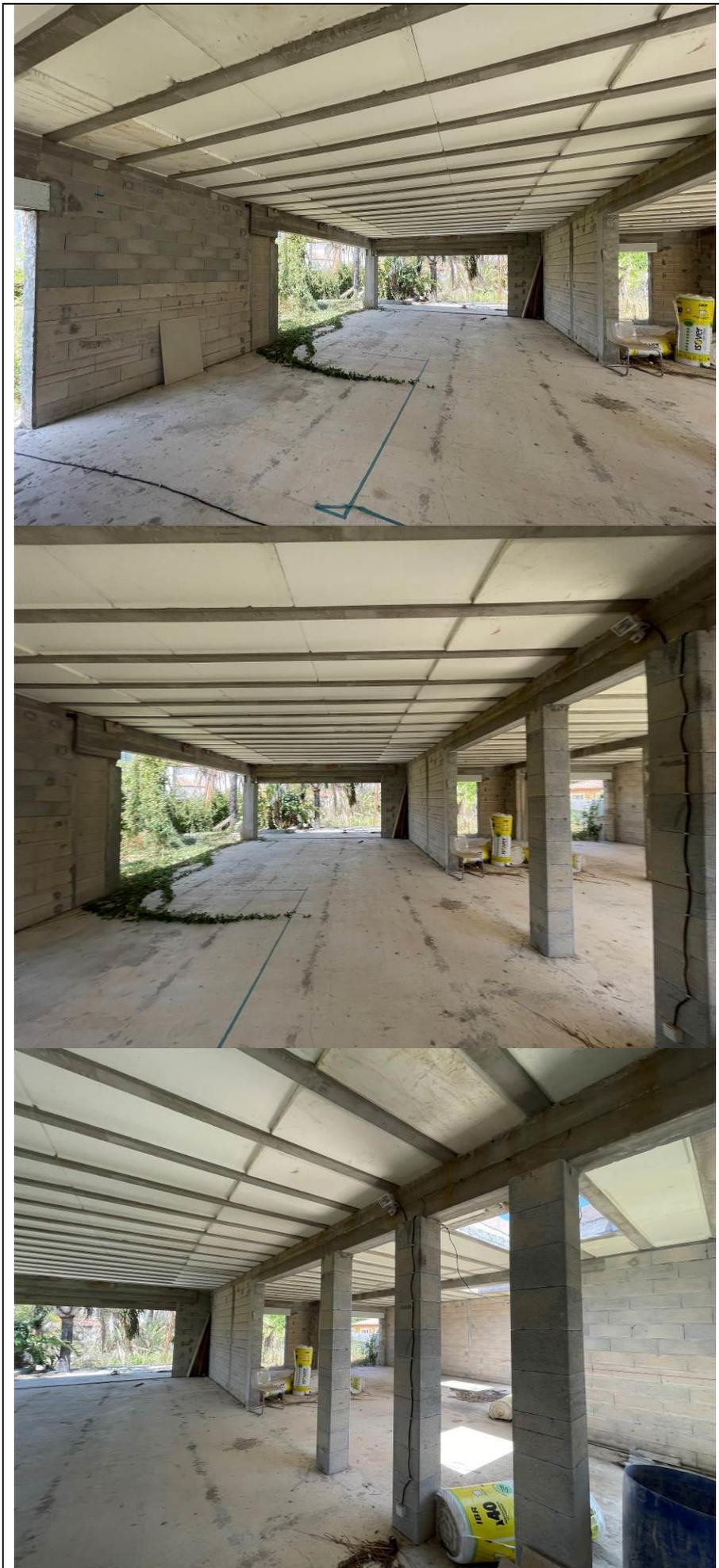
Le garage mesure 27.50 m²

Les volumes mesurent :

- volume 1 : 19.53 m²
- volume 2 : 71.00 m²
- volume 3 : 68.80 m²













2

PISCINE

Il s'agit d'un grand bassin maçonné mesurant 15 m de longueur X 7 m de largeur, avec une entrée romane au Nord. Il dispose en décor d'un îlot central dans lequel des plantes sont enracinées.

La plage de piscine se compose de dalles de pierres avec margelles en béton.

L'ensemble des équipements, spots, buses de refoulement et système de nettoyage intégré escamotable est présent.

Une large terrasse est observée au-devant avec un espace barbecue.

Le système de filtration est installé dans le sous-sol du pool house. Il se compose d'un ensemble de pompes, d'un filtre à sable et de systèmes automatiques de régulation de Ph et d'électrolyse au sel. Sous réserve de son bon fonctionnement. Le système est actuellement à l'arrêt.









2

POOL HOUSE

Il s'agit d'un bâti de plain-pied composé de plusieurs pièces et d'un sous-sol.





PIECE PRINCIPALE / CUISINE – 20.55 M² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée par deux grandes baies vitrées, menuiseries en aluminium, donnant sur le jardin extérieur.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes et les murs au niveau de la crédence. Pour le reste, les murs sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est constitué d'une poutraison de type cathédrale avec mallons de couvert en bois enduits de peinture.

Equipements :

- Un tableau électrique
- Des alimentations et évacuations pour électroménagers,
- Un module interne de climatisation.







Par un petit couloir de dégagement nous accédons au sous-sol comme aux pièces de nuit.

2

COULOIR – 4.80 m² :

Cette pièce en L est aveugle.

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits d'un revêtement texturé de type tadelakt.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Par une porte de communication creuse préformée en bois nous accédons à la chambre.

CHAMBRE – 13.40 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets ouvrant à la française.

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 module interne de climatisation.

Le plafond se compose d'une toiture de type cathédrale avec mallons de couvert en bois enduits de peinture. Un mur est habillé d'un parement en pierre.







✂SALLE D'EAU – 6.39 m² ✂

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre basculante en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, et ce jusqu'en plafond.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un bidet.
- Une cabine de douche.
- Un convecteur électrique.





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

LOCAL WATER-CLOSET – 2.20 m²

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une petite fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

L'accès s'effectue 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 :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.



SOUS-SOL – 12.80 m

Par un escalier nous accédons au sous-sol, lequel est très humide. Il se compose de deux pièces en enfilade. L'une est à l'usage actuellement de chambre mais impropre à cette destination du fait de la forte humidité.

Nous y trouvons un cumulus d'eau chaude, ainsi qu'un système de réseau de filtration d'eau.

Dans l'alcôve située dans le fond, outre la fosse de relevage des eaux, nous y trouvons tout le système de filtration de la piscine.







2



MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont inoccupés.

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

Pièce principale avec coin cuisine	20,55 m ²
Couloir de dégagement	4,80 m ²
Chambre 1	13,40 m ²
Salle d'eau	6,39 m ²
Local Water-Closet	2,20 m ²
TOTAL MAISON.....	47.34 m²
Sous-sol	12,80 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.

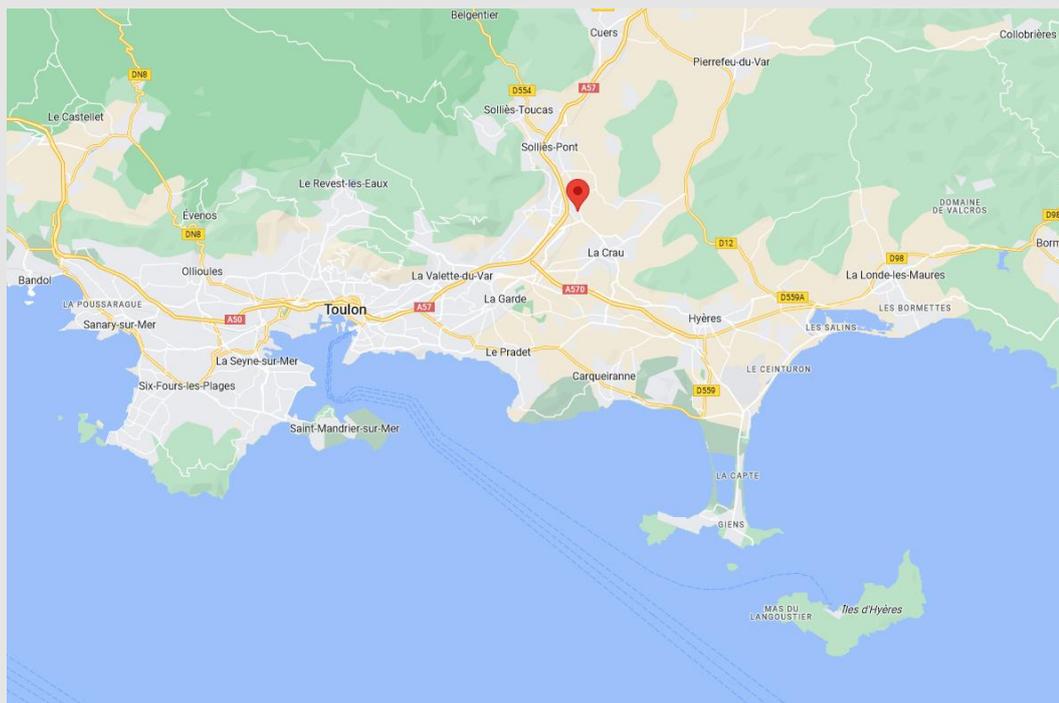
ENVIRONNEMENT

Non loin de la zone d'activité de Toulon – La Garde – La Farlède, le bien se situe dans un environnement calme mais proche de zones économiques dynamiques.

Les accès autoroutiers sont proches.

Le bien se situe entre le centre-ville de La Farlède et celui de La Crau.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



La Farlède est une commune située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Nichée au pied du mont Coudon, elle est au cœur de la vallée du Gapeau, à environ 15 kilomètres de la côte méditerranéenne et de la ville de Toulon.

D'un point de vue routier, La Farlède bénéficie d'un réseau d'infrastructures bien développé. Elle est facilement accessible par l'autoroute A57, qui relie la ville à Toulon et à l'autoroute A8, ainsi que par la route départementale D97. Cette connectivité favorise les échanges et facilite le quotidien de nombreux pendulaires.

Côté éducation, La Farlède propose des infrastructures scolaires allant de la maternelle au collège, dont l'école élémentaire Paul Cézanne et le collège Jean Giono, garantissant une éducation de qualité à ses résidents. Pour l'enseignement secondaire, les lycées les plus proches se trouvent dans les villes voisines de La Garde et de La Valette-du-Var.

Quant à sa population, elle avoisine les 9 000 habitants, offrant une ambiance conviviale et accueillante. La ville est marquée par une forte croissance démographique, signe de son attractivité croissante.

Au niveau économique, La Farlède est connue pour son dynamisme. Sa situation géographique avantageuse a favorisé le développement de petites et moyennes entreprises dans des secteurs variés tels que l'artisanat, le commerce et les services. De plus,

l'agriculture reste un secteur important, avec des producteurs locaux qui cultivent olives, vignes et autres fruits et légumes typiques de la région.

Elle fait partie de la communauté de communes de la Vallée du Gapeau.

La gare de Toulon est à 13 km. L'aéroport de Toulon-Hyères est à 18 km et celui de Marseille est à 100 km.

La Farlède, avec son patrimoine naturel et culturel, son emplacement stratégique et ses infrastructures modernes, est une ville attrayante pour les résidents comme pour les visiteurs. C'est un lieu où tradition provençale et modernité coexistent en harmonie.

----------

Le déroulement des opérations s'est effectué ce jour de 13h30 à 14h45.

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 :

