
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 : COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS
CONTRE VIARD
NOS REF : 190024**

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : VINGT SIX MARS

A LA REQUETE DE :

LA COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC), Société Anonyme au capital de 262.391.274 €, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 382 506 079, dont le siège social est sis Immeuble Austerlitz 2, 59 Avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS.

Ayant pour Avocat constitué **Maître James TURNER**, membre de l'AARPI PLATON MAGNE TURNER, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 6 Rue Molière, 83000 TOULON.

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 11 heures, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), 1 Cité Langevin, Quai du Sous-marin Minerve.

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- La Grosse en due forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon le 16 février 2023, régulièrement signifié le 6 avril 2023 et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel d'Aix en Provence le 22 mai 2023.
- Ensuite duquel une hypothèque judiciaire définitive a été publiée le 22 juin 2023, Volume 2023 V n°3799, se substituant à une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 27 octobre 2021, Volume 2021 V n°7652.

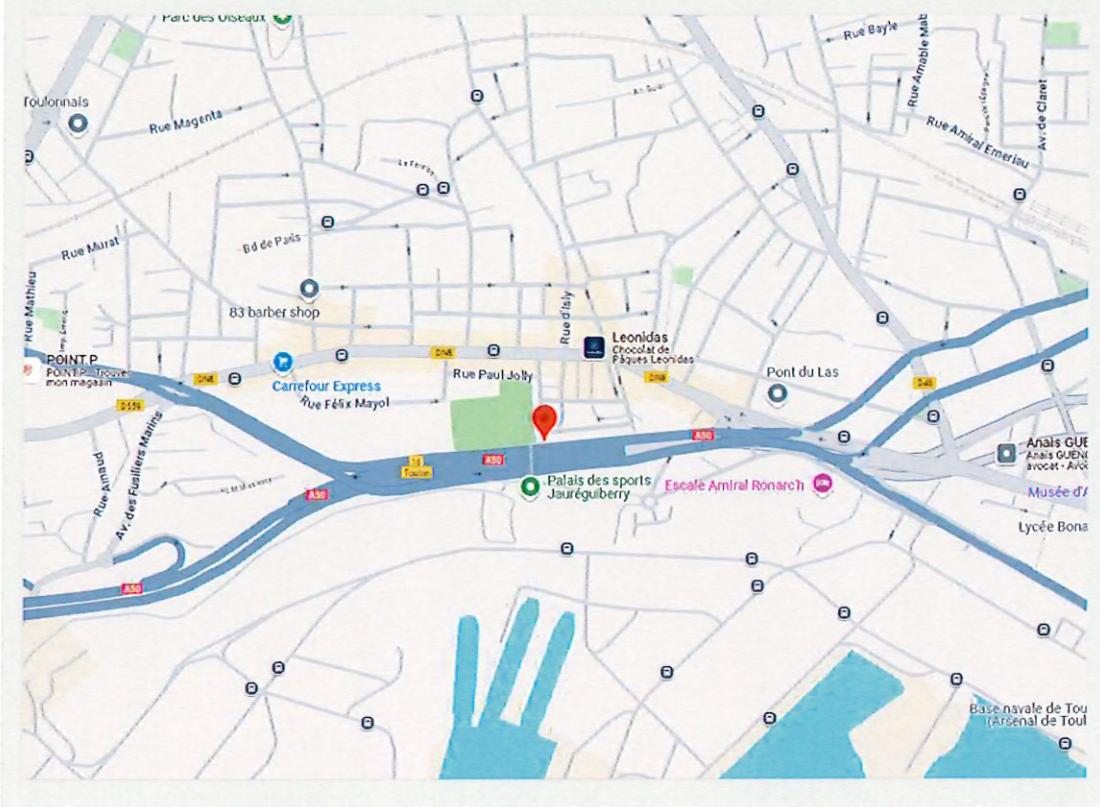
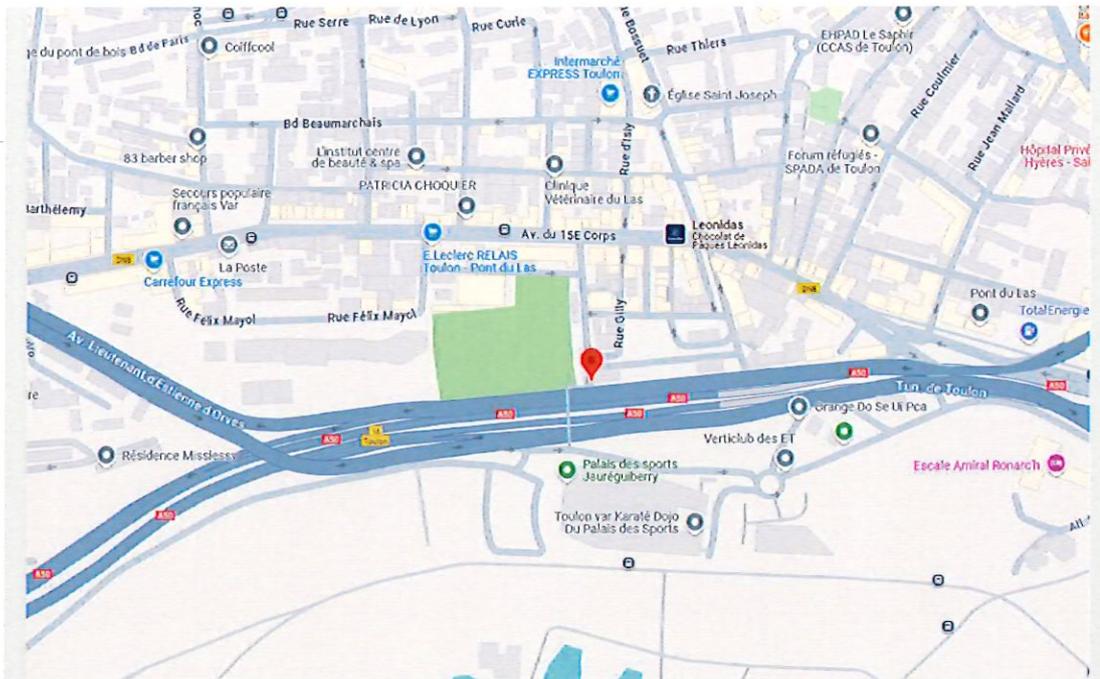
AFIN DE PROCÉDER A :

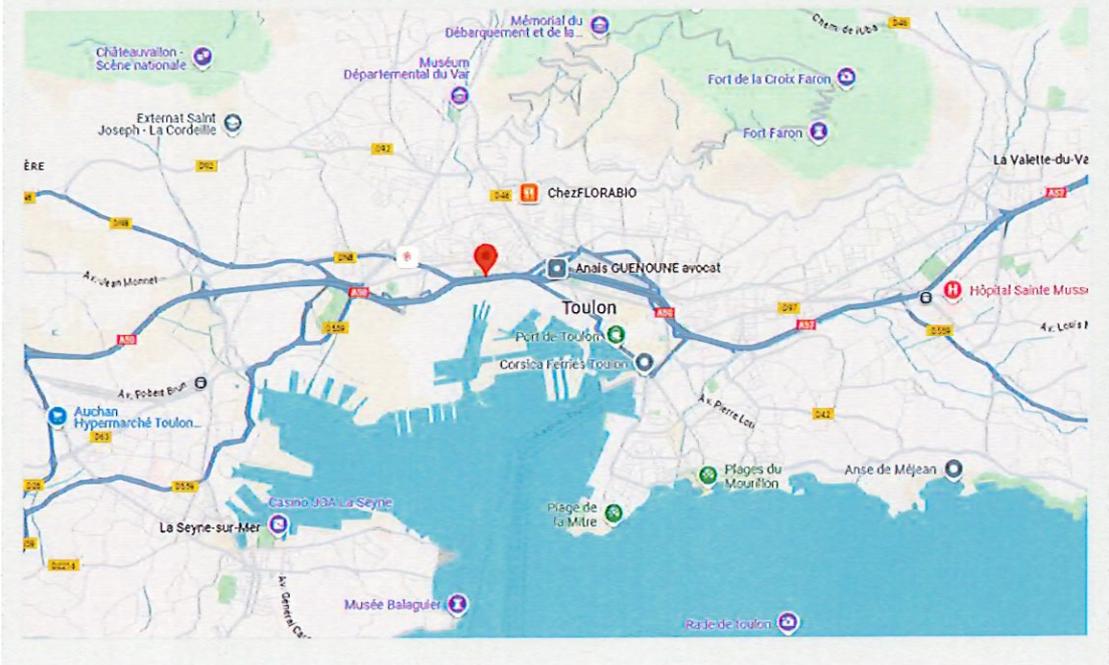
La désignation exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

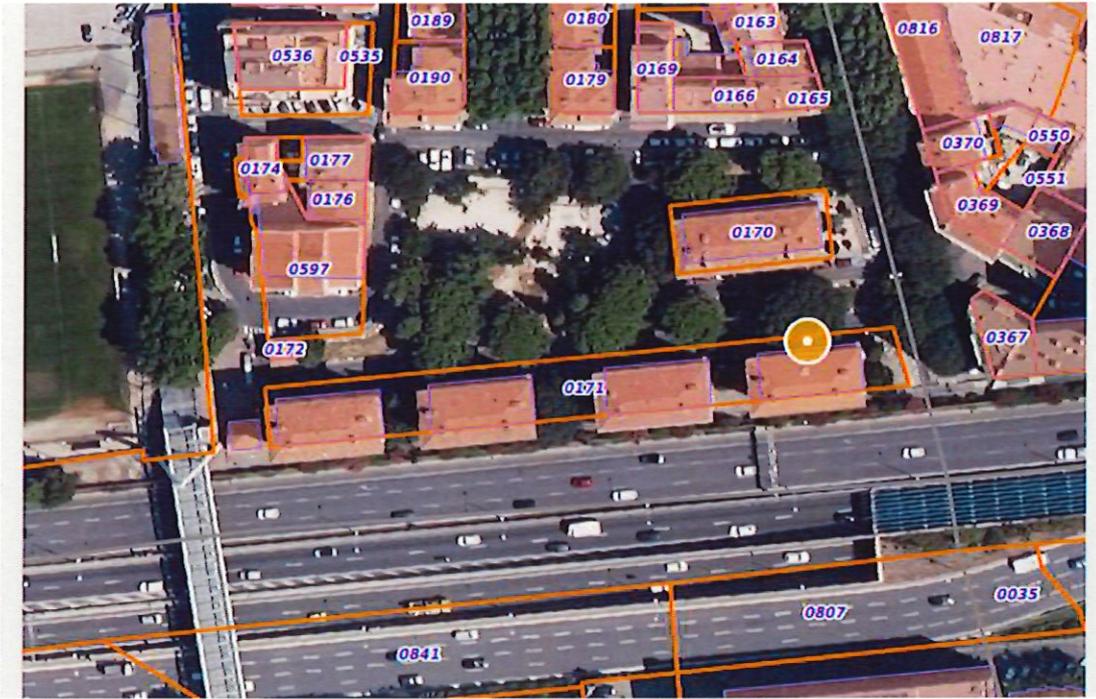
Monsieur Arthur, Jean VIARD
né le 20 juin 1995 à LA SEYNE SUR MER (VAR),
de nationalité française

dont le dernier domicile connu est Chez M. MAZZOTTA, 80 Rue Auguste RENOIR, Bâtiment B,
83160 LA VALETTE DU VAR









DESCRIPTION

Les biens consistent en un appartement, une cave, un box et des combles dépendant de la résidence Cité Langevin, Bâtiment I.

Il s'agit d'un ensemble immobilier ancien, datant des années 1950.

L'immeuble n'est pas équipé d'ascenseur.

La résidence se compose de plusieurs entrées, en enfilade.

Les biens concernés par la saisie sont situés dans l'entrée située la plus à l'Ouest de l'ensemble immobilier.





7



2



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



APPARTEMENT

Cet appartement se situe au 3^{ème} étage, porte palière de gauche.



Il est de type T3.

Il se compose de :

- Un vestibule d'entrée,
- Une pièce principale avec coin cuisine,
- Deux chambres,
- Une salle d'eau,
- Une loggia.

Les menuiseries sont en double vitrage. Elles doivent être changées prochainement sous l'impulsion de l'exploitant du tunnel de Toulon.

Le chauffage est électrique individuel.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

L'accès s'effectue par une porte en bois trois points, donnant accès au vestibule d'entrée.

VESTIBULE D'ENTRÉE – 2.40 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 de couleur blanche.

Equipements :

- Le tableau électrique,
- Un interphone,
- Un placard de rangement mural.



2



SALLE D'EAU – 5,96 M² :

Il s'agit d'une pièce en L, aérée et éclairée sur une loggia par 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 plinthes.

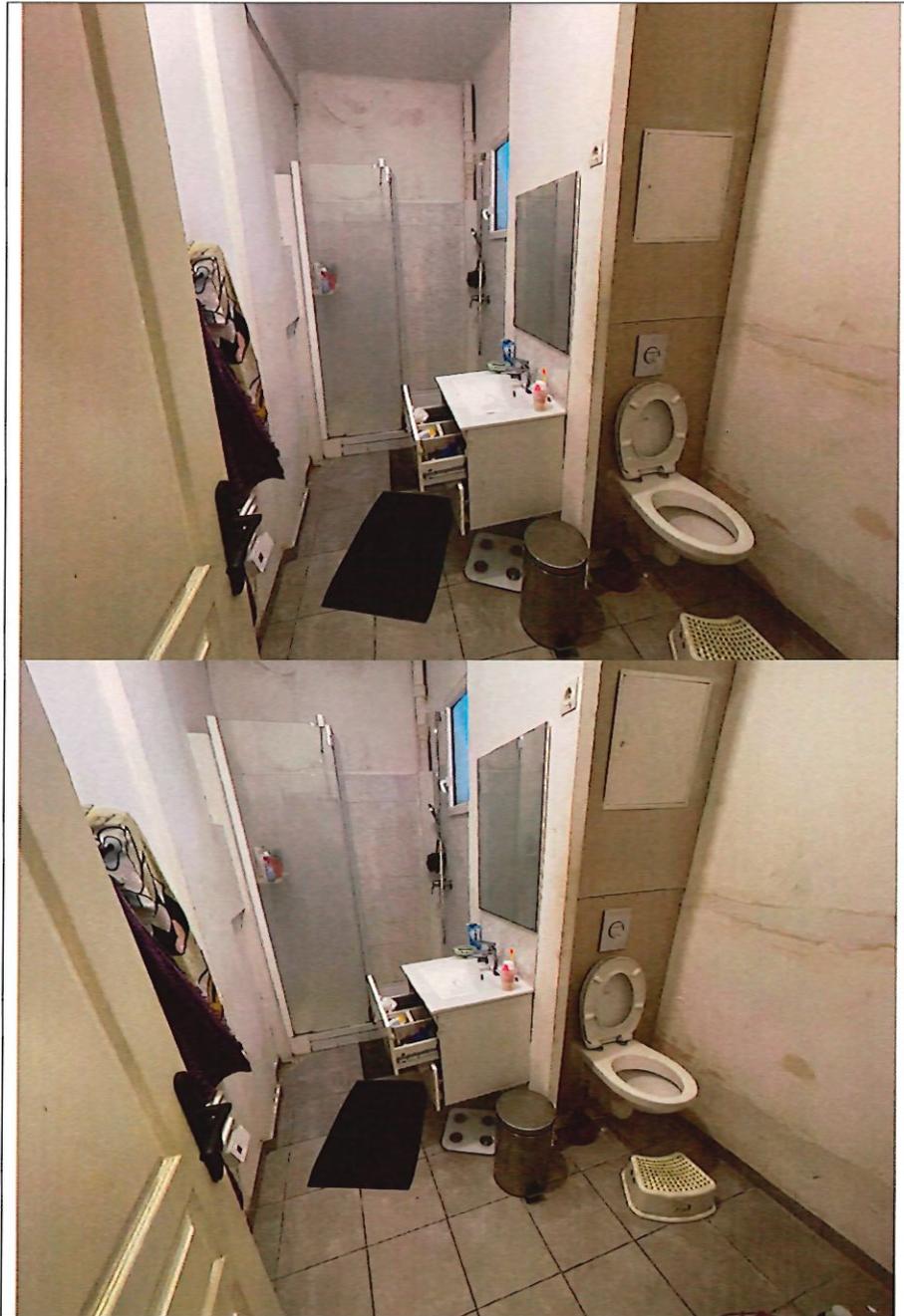
Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Equipements :

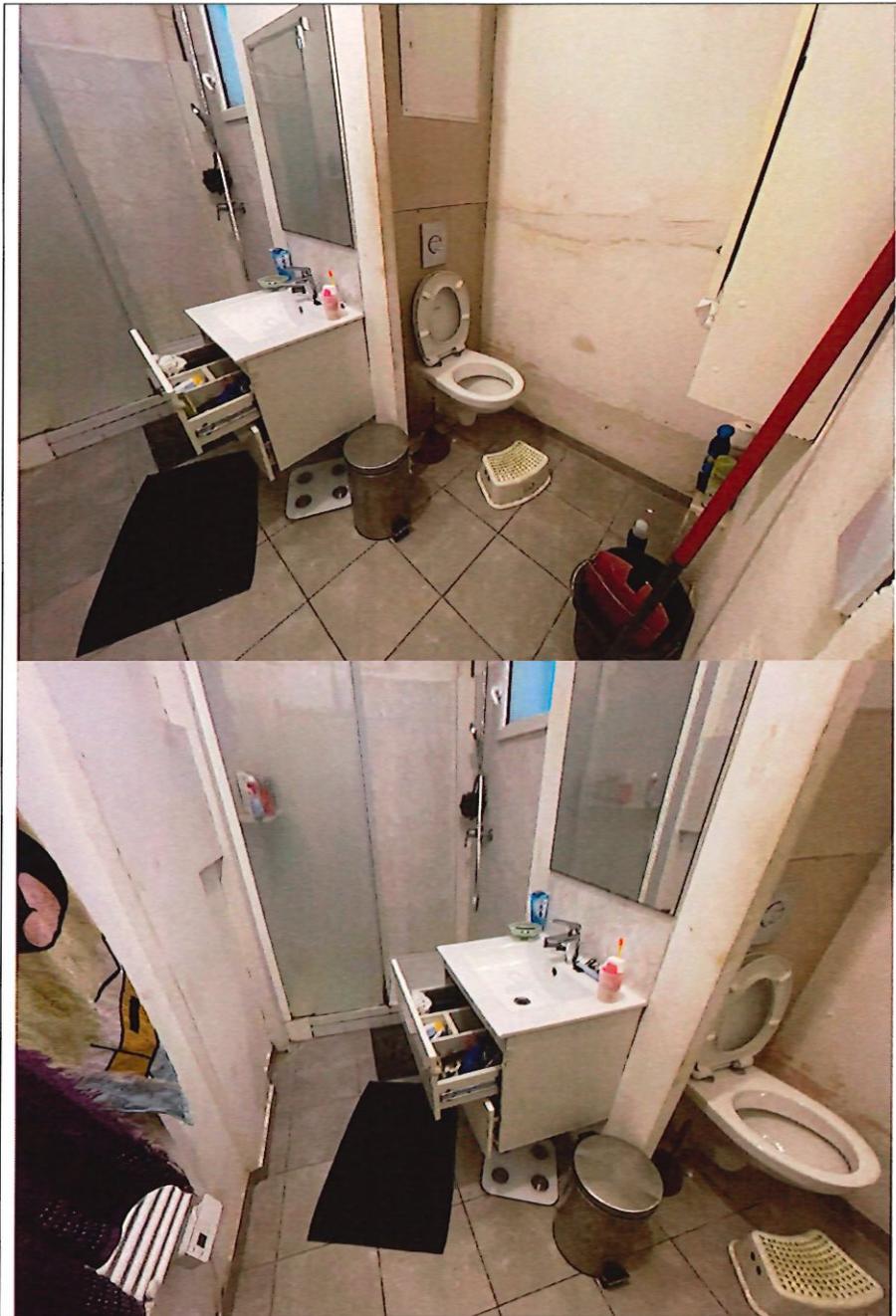
- Un meuble-vasque avec mitigeur eau chaude/eau froide.

- Une cabine de douche avec paroi vitrée.
- Un W.C. suspendu.

Le chauffage est assuré dans la pièce par un radiateur électrique de type chauffe-serviettes.



7



2



PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE – 22.60 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et traversante. Elle donne au Nord par un dispositif de porte-fenêtre et d'imposte fixe donnant sur la loggia, double vitrage, menuiseries en PVC, et au Sud par une porte-fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, deux carreaux de vitre double vitrage par battant, donnant sur un balcon lui-même exposé au Sud sur l'entrée de Toulon et le Palais Omnisport.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

Equipements :

- Un module interne de climatisation,
- Une cuisine aménagée de meubles hauts et bas avec alimentations et évacuations pour électroménagers.



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



2



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



2



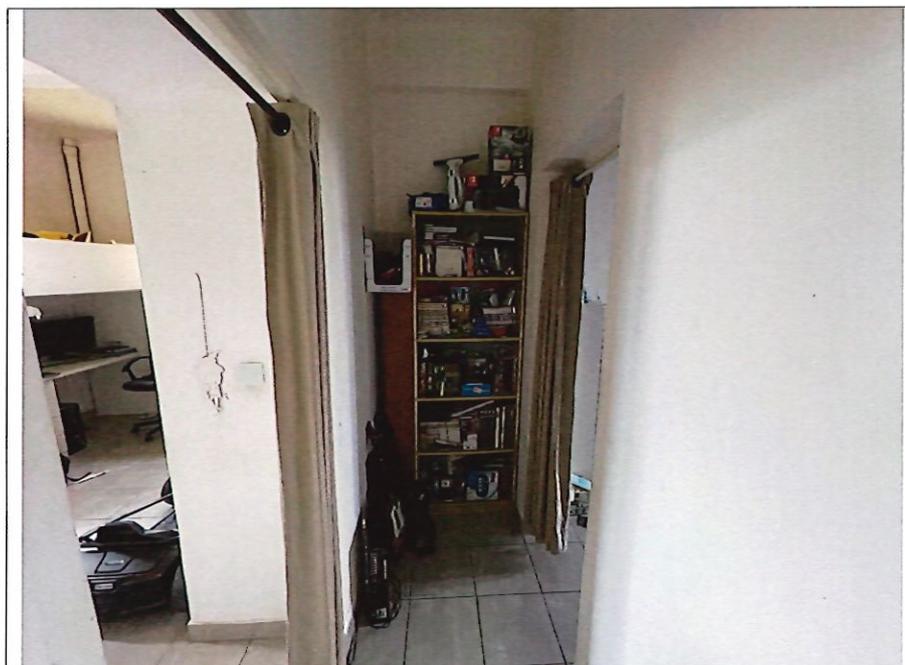
2

DÉGAGEMENT NUIT – 1.97 m² :

Il s'agit d'une petite pièce rectangulaire et aveugle, distribuant les deux pièces de nuit.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.



CHAMBRE N°1 CÔTÉ NORD – 14.59 m² :

Cette pièce est accessible sans porte de communication.

Elle est aérée et éclairée :

- Au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. Absence de dispositif d'obscurité,
- A l'Est au moyen de deux fenêtres en PVC, l'une à un battant, l'autre à deux battants, un carreau de verre granité par battant, menuiseries en PVC. Absence de dispositif d'obscurité.

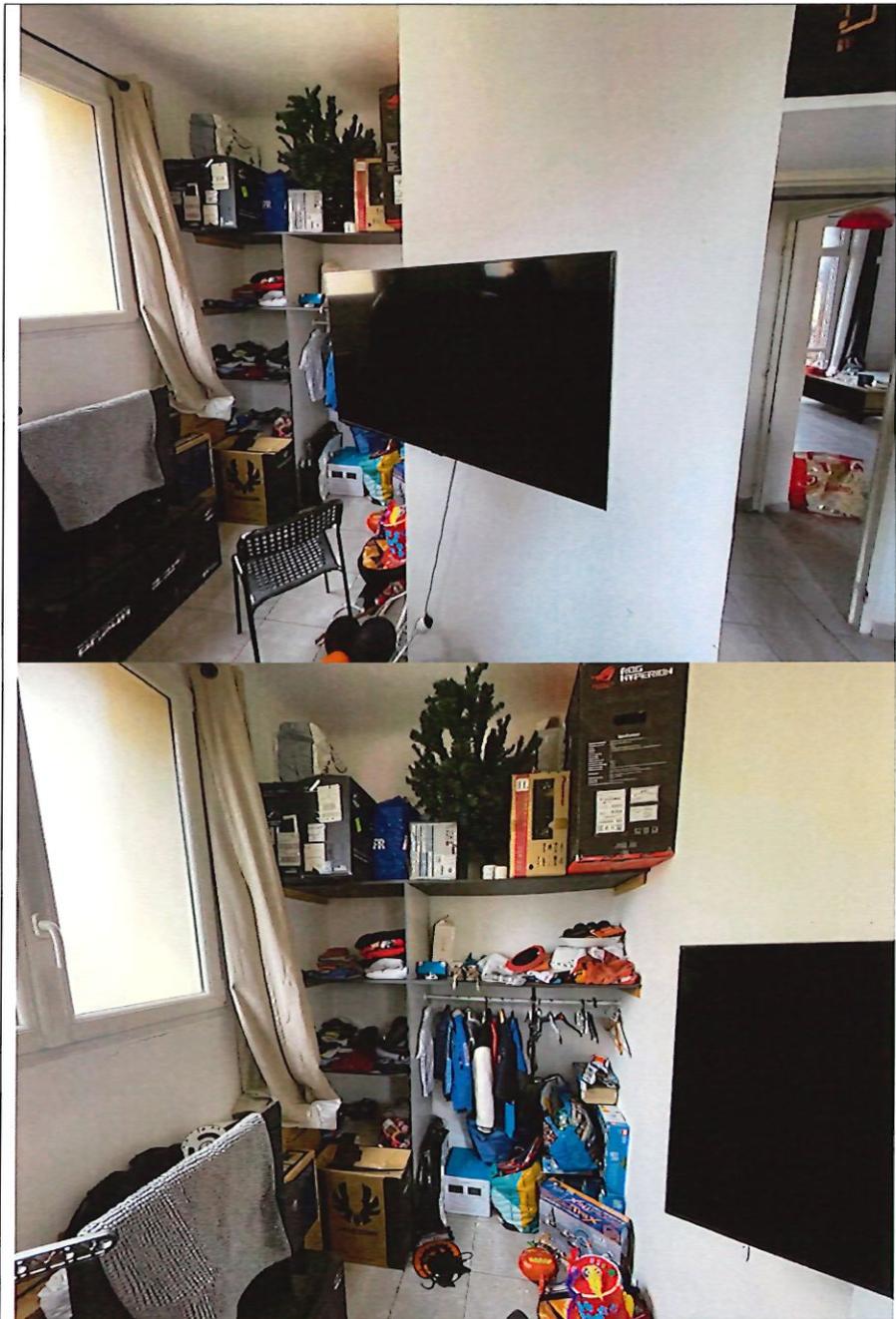
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

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



2



7



7

CHAMBRE N°2 CÔTÉ SUD – 16.50 m² :

Cette pièce rectangulaire est accessible sans une porte de communication.

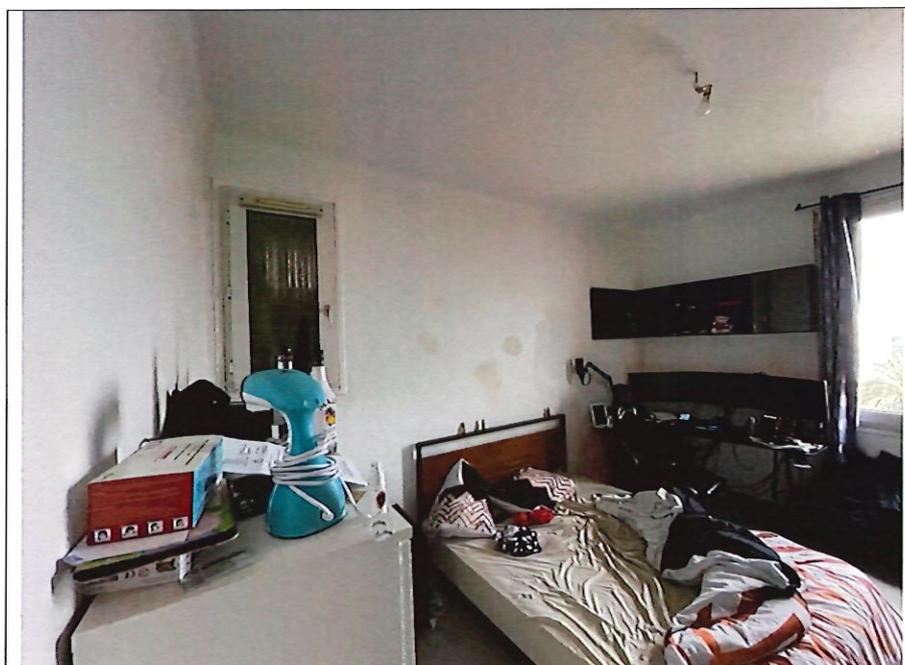
Elle est aérée et éclairée :

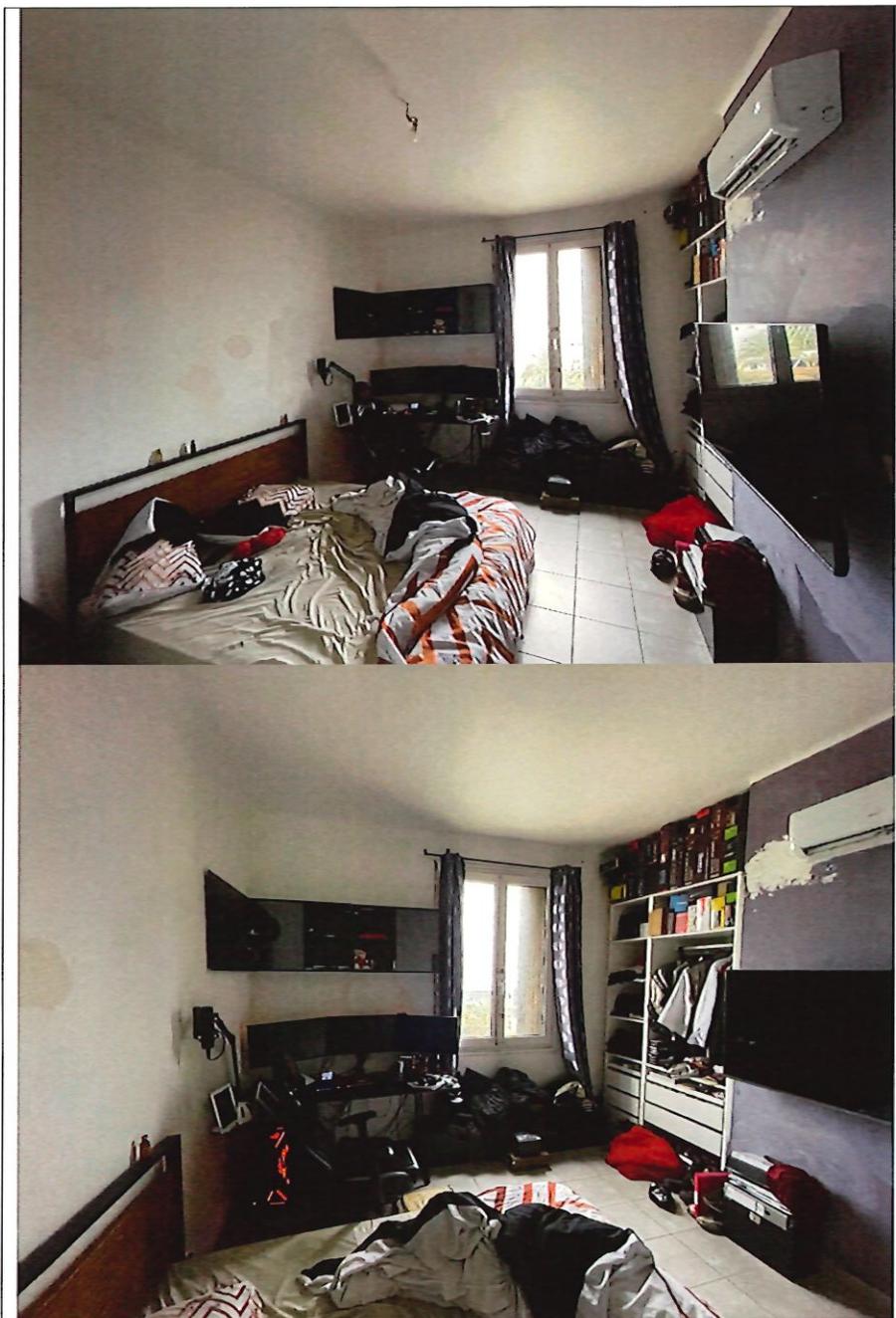
- Au Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.
- A l'Est une fenêtre à un battant, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

Cette pièce est équipée d'un module interne de climatisation.





2



LOGGIA :

Cette loggia est accessible depuis l'espace cuisine.

Il s'agit d'une terrasse fermée par des menuiseries en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage. L'ensemble est à l'état brut de maçonnerie. Nous y trouvons toutefois les alimentations en électricité, en eau et évacuations pour électroménagers.

Elle mesure 1.40 m par 2.90 m.

BOX – CAVE – COMBLES

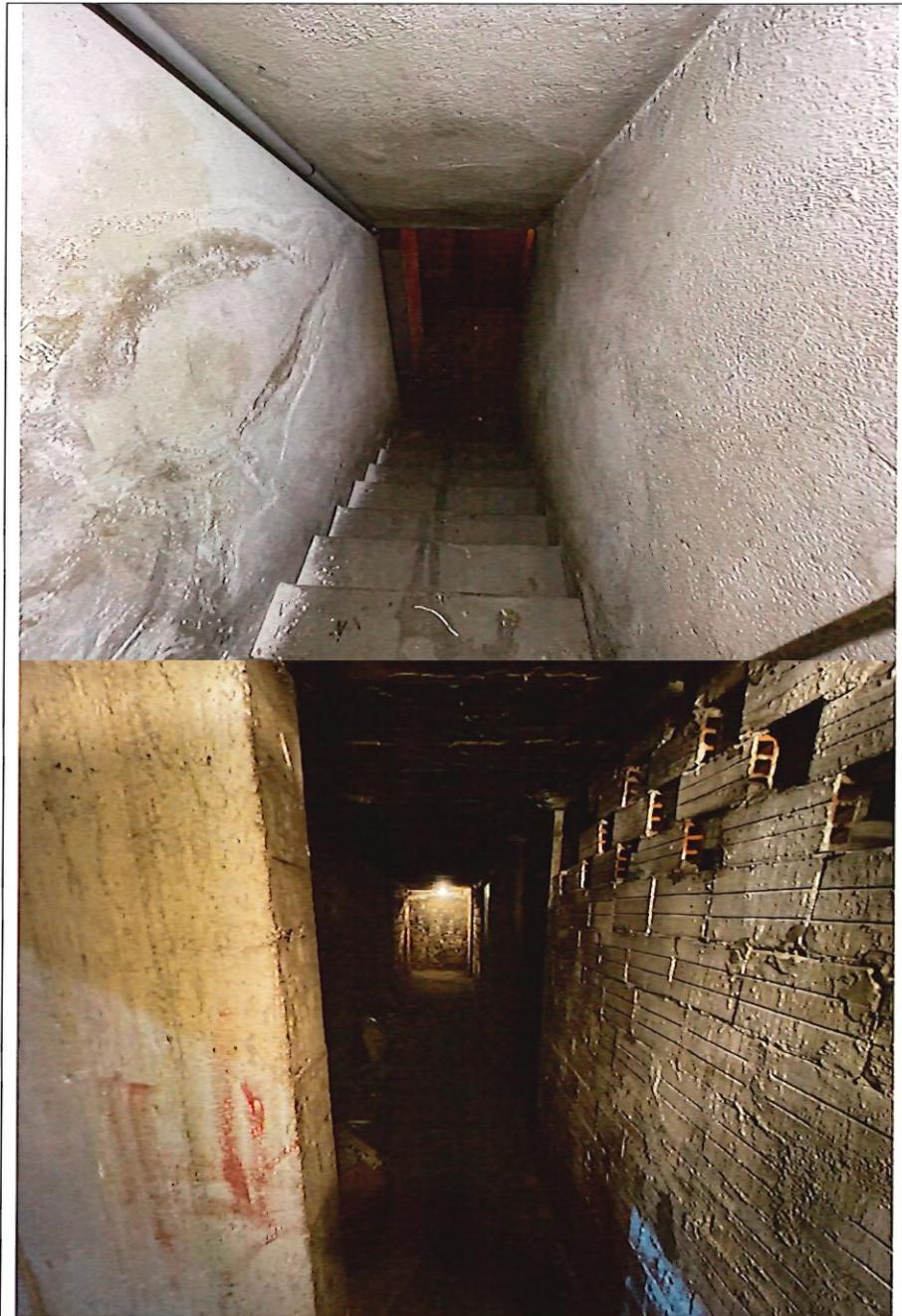
Ces derniers n'ont pu être localisés. Les box se situent au rez-de-chaussée de l'immeuble, les caves au niveau – 1 et les combles au niveau 5.

Ces parties de l'immeuble ne sont plus entretenues et se trouvent être en mauvais état.





7



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

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par Monsieur et Madame DANTON suivant bail d'habitation non meublé. Il a pris effet le 1 février 2021 pour une durée de 3 ans. Le loyer convenu est de 430 € par mois outre 50 € de provision pour charges.

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT VIDE

Article 1 : Désignation des parties

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Mr Viard Arthur
80 Rue Auguste Renoir Résidence Les Lentisques Bat. B Chez M. Daublé

Ci-après dénommé(e) le propriétaire,
D'UNE PART ET

Monsieur Danton Remy et Madame Chan (épouse Danton) Man Fong

Ci-après dénommé le Locataire,
D'AUTRE PART,

Il est convenu et arrêté ce qui suit:

Le propriétaire loue au locataire, qui accepte, pour la durée et selon les conditions et clauses indiquées ci-dessous, un logement vide à usage de résidence principale.

Article 2 : Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement destiné exclusivement à la résidence principale du locataire. Celui-ci ne pourra l'affecter à un autre usage et il ne pourra donc, notamment y exercer une activité professionnelle, même libérale. Si le locataire veut exercer une activité professionnelle, il doit préalablement demander l'autorisation au propriétaire et obtenir son accord écrit.

Article 3 : Description du bien loué

- Adresse du logement : 1 Rue Du Sous-Marin/la Minerve (Cité Langevin) 83200 Toulon
- Type d'habitat : Collectif
- Régime Juridique : Logement en copropriété
- Surface habitable : 68,9 m
- Nombre de pièces principales : 3
- Chauffage individuel
- Eau chaude sanitaire individuelle

Il est communiqué au locataire toutes les informations nécessaires pour connaître les modalités de production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Annexes au logement à usage privatif du locataire :

- Une Cave en sous-sol
- Un Boite en rez-de-chaussée

Article 4 : Date de prise d'effet et durée du contrat

Le contrat prend effet au 01/02/2021.

La durée du contrat est d'un minimum de 3 ans à compter de sa prise d'effet.

RD

CF

AV

2

Article 5 : Etat des lieux

Un état des lieux doit être établi contradictoirement entre les parties avant l'entrée du locataire dans le logement. Un exemplaire sera adressé à chacune des parties. Un état des lieux de sortie sera également établi lors du départ du locataire.

Article 6 : Travaux

- Travaux effectués avant location :

Le Propriétaire déclare qu'aucun travaux n'a été effectués avant signature de ce contrat de location.

- Travaux Futurs :

Le propriétaire devra informer le locataire des travaux qu'il souhaite entreprendre, par une notification, en recommandé avec avis de réception ou remise en main propre. Cette notification devra informer le locataire sur la nature des travaux et leur modalités d'exécution. Le locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de ces travaux.

Article 7 : Résiliation

A - Par le locataire

Le locataire pourra donner congé à tout moment en cours de bail. Ce congé devra être délivré trois mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier ou par lettre remise en main propre contre décharge. Il est rappelé que le locataire est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai du préavis.

Le préavis pourra être réduit à un mois, dans les cas prévus par la loi.

B - Par le Propriétaire

Le propriétaire pourra donner congé pour la date d'expiration du bail moyennant un délai de préavis de six mois. Ce congé devra être délivré soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier.

Article 8 : Loyer

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

Le loyer mensuel du logement est fixé à 430 € hors charges.

La provision mensuelle au titre du remboursement des charges sera de 50 €

Le loyer charge comprises correspond donc à la somme de 480 €

Cette somme est payable d'avance au terme à échoir le 5 du mois.

Ce loyer est payé chaque mois par virement ou par chèque.

Le paiement sera constaté par une quittance envoyée gratuitement par le propriétaire au locataire si ce dernier en manifeste le souhait.

Article 9 : Révision

Le loyer est révisable à la fin de chaque année, selon la variation d'un indice publié par l'INSEE.

Article 10 : Charges

Outre le loyer principal, le locataire réglera au propriétaire une provision des charges récupérables conformément à la loi. Cette provision des charges sera remboursée périodiquement au

RD CTF

AV 67

2

propriétaire par le locataire au moment du versement du loyer.

Les charges sont exigibles sur présentation d'un justificatif en contrepartie:

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les provisions de charges feront l'objet d'une régularisation annuelle matérialisée par la communication des résultats antérieurs. Un mois avant la régularisation, le propriétaire communiquera au locataire le décompte ainsi que le mode de répartition des charges. Pendant un mois à compter de l'envoi du dit décompte, le locataire peut accéder aux pièces justificatives produites.

Article 11 : Quittances et recus

Lorsque le locataire en fera la demande, le propriétaire lui transmettra une quittance, qui pourra être dématérialisée, gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement, le propriétaire lui délivrera un reçu.

La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Le montant du loyer et des charges ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise d'une quittance.

Article 12 : Depot de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est demandé par le propriétaire au locataire.

Article 13 : Obligation des parties - conditions générales

A - Obligations du propriétaire

Le propriétaire s'engage à :

- Remettre au locataire un logement décent au sens des articles 2, 3 et 4 du Décret précité n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Sur le fondement de l'article 20-1 de la loi n°89-462 en date du 6 juillet 1989, le locataire pourra à tout moment demander au propriétaire la mise en conformité du logement qui ne satisfait pas aux conditions de décence ;
- délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi ;
- assurer au locataire la jouissance paisible du logement, et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- en cas de mutation, transmettre au locataire le nom et l'adresse du nouveau propriétaire, ainsi que, le cas échéant, ceux du mandataire.

B - Obligations du locataire

Le locataire est tenu des clauses et conditions suivantes, qu'il s'oblige à exécuter et accomplir,

RD CME

AN

2

indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage :

- occuper les lieux loués et d'en user paisiblement tant par lui-même que par ceux qui s'y trouvent avec lui ;
- ne pouvoir ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, ni sous-louer les lieux loués; ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers, sans l'autorisation du propriétaire ;
- prendre à sa charge et d'exécuter, pendant le cours de l'occupation, des qu'ils seront nécessaires, l'entretien courant des lieux loués et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations localives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, de maintenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations localives et d'entretien courant.

Article 14 : Dossier de Diagnostic Technique

Un dossier de diagnostic technique est annexé au présent contrat de location. Ce dossier comprend, en fonction de la situation du bien, les éléments suivants :

- un État des risques naturels et technologiques, si le logement se trouve dans une zone couverte par un Plan de prévention des risques technologiques ou par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- si le bien immobilier a déjà fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation, le propriétaire annexe aux présentes un descriptif précis du dommage et de ses causes ;
- un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP); conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique. Ce document prouve l'absence de revêtements dégradés contenant du plomb ou de l'existence de revêtement contenant du plomb en quantité telle qu'elle ne dépasse pas le plafond fixé par l'arrêté du 25 avril 2006 portant sur le CREP, si le permis de construire de l'immeuble date d'avant 1949 ;
- un Diagnostic de performance énergétique effectuée dans les 6 mois qui précèdent la signature du présent bail. Il est ici rappelé que le diagnostic énergétique n'a qu'une valeur informative ;
- un Diagnostic amiante relatif à la présence ou à l'absence de produits ou matériaux de construction contenant de l'amiante dans le logement et, s'il y en a, dans les parties communes, conformément aux dispositions des articles L. 1334-12-1 et R. 1334-15 du Code de la santé publique ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz relatif à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, le cas échéant pour les installations datant de plus de 15 ans.

Article 15 : Clause résolutoire - Clause pénale

Le Présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, deux (2) mois après l'envoi d'un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- Non versement du dépôt de garantie prévu au contrat;
- Défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges;

RD CME

AN

- Violation de la destination des lieux loués;
- Non souscription d'une assurance locative par le ou les locataires;
- Trouble anormal du voisinage constatés par la voie judiciaire

Le délai sera de un mois en cas de défaut d'assurance contre les risque locatifs ou défaut de justification au propriétaire à chaque période convenue

Article 16 : Élection du domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile :

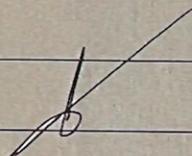
- Le propriétaire, en son domicile sus-indiqué;
- Le locataire, dans les lieux loués.

ANNEXES

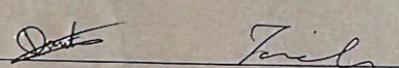
- Etat des lieux d'entrée
- Diagnostics Obligatoires
- Extrait du Règlement de Copropriété concernant les locaux loués

Fait à Toulon, le 01/02/2021. Un exemplaire est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Propriétaire
VIARD Arthur



Le Locataire
Mr DANTON Rémy et Mme CHAN Man Fong épouse DANTON



2

SYNDIC

Le syndic est FONCIA TOULON 95 Rue Montebello 83000 TOULON

CHARGES ET TAXES

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

Le montant des charges de copropriété 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

- VESTIBULE D'ENTRÉE :	2.40 m ²
- SALLE D'EAU :	5.96 m ²
- PIECE PRINCIPALE :	22.60 m ²
- DÉGAGEMENT NUIT :	1.97 m ²
- CHAMBRE N°1 :	14.59 m ²
- CHAMBRE N°2 :	16.50 m ²
<u>TOTAL</u> :	64.02 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 ensemble Immobilier ancien et nécessitant des travaux d'entretien.

Les aménagements intérieurs sont anciens.

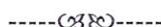
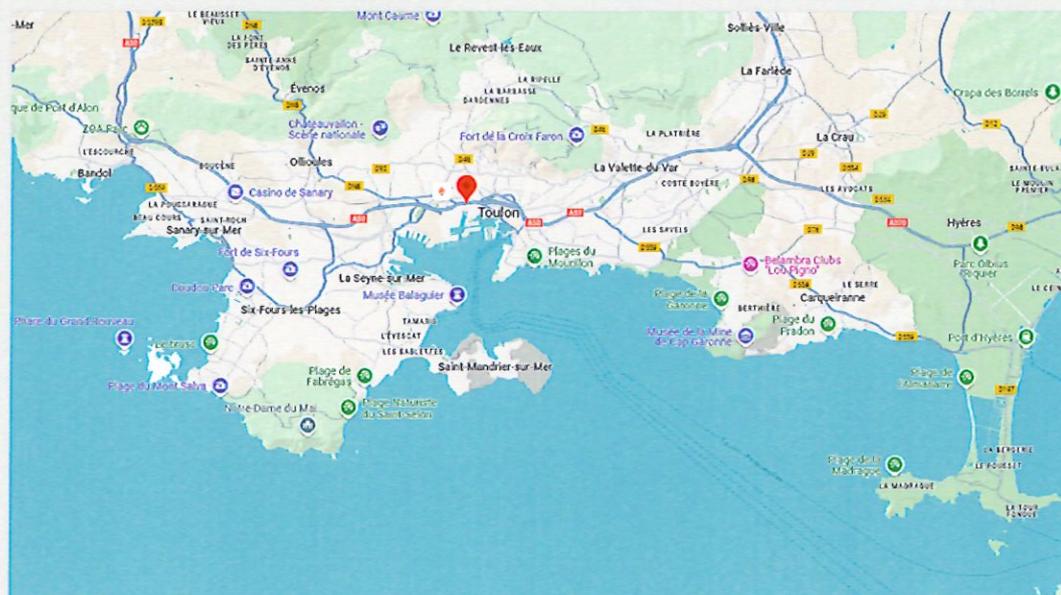
L'environnement est bruyant du fait de la présence de l'entrée autoroutière de Toulon.

Le stationnement est difficile.

Le centre ville de Toulon est proche et le quartier est bien desservi par les transports en commun.

Les commerces du quartier du Pont du Las sont proches.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



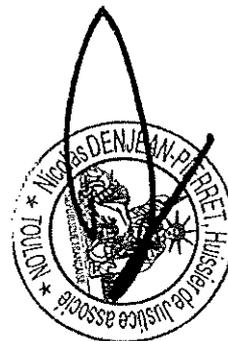
A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, appearing to be a stylized letter or symbol.

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 à 12h15.

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 :



2

