
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices 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 : EOS FRANCE
CONTRE : SARROT REYNAULD de CRESSENEUIL
NOS REF : 198776 / 19250100577

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

ET LE : TREIZE MARS

A LA REQUETE DE :

La Société EOS FRANCE, Société par Actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 488 825 217, ayant son siège social 74 Rue de la Fédération, 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en qualité audit siège social.

Agissant en vertu d'un contrat de mandat en date du 26 mai 2021, en qualité de représentant – recouvreur du Fonds Commun de Titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société EUROTITRISATION, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le n° 352 458 368, ayant son siège social 12 Rue James Watt, 93200 SAINT DENIS.

Le Fonds Commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société EUROTITRISATION,
Venant aux droits de la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE CÔTE D'AZUR, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le n°384 402 871, ayant son siège social sis 455 Promenade des Anglais, 06200 NICE, suivant acte de cession de créances en date du 26 mai 2021.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Grégory PILLIARD**, Avocat au barreau de Toulon, y demeurant 437 Rue Jean-Jaurès, 83000 TOULON, au cabinet desquels il a élu domicile.

*Je soussigné, Nicolas DENJEAN-PIERRET,
Commissaire de Justice à la résidence de TOULON (83000),
Y demeurant 227 Rue Jean Jaurès,
associé au sein de la SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES*

PROCÉDANT 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 15 heures 30, sur le territoire de la commune de : LA VALETTE DU VAR (VAR) – 9 Bis Rue Angelini.

ASSISTE DE :

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

2

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire nominative d'un acte authentique reçu le 6 janvier 2012, par Maître BLANC, notaire à Hyères, contenant prêt immobilier :
 - Prêt consenti par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur, à Monsieur SARROT REYNAULD de CRESSENEUIL Philippe, de la somme en principal de 270.000 €, outre frais,
- Et garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au service de la Publicité Foncière de Toulon le 12 janvier 2012 sous les références Volume 2012V n°245.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Monsieur Philippe Marie Paul SARROT REYNAULD de CRESSENEUIL,
né le 13 mars 1963 à GRENOBLE,
de nationalité française,
demeurant et domicilié : 9 Bis Rue Angelini – 83160 LA VALETTE DU VAR

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de LA VALETTE DU VAR 83160, **UNE MAISON A USAGE D'HABITATION** élevée de deux étages sur rez-de-chaussée comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, pièce avec coin cuisine, courette avec bassin
- Au 1^{er} étage : palier, trois pièces, salle de bains avec WC
- Au 2^{ème} étage : deux pièces dont une ancienne cuisine, salle de bains avec WC.

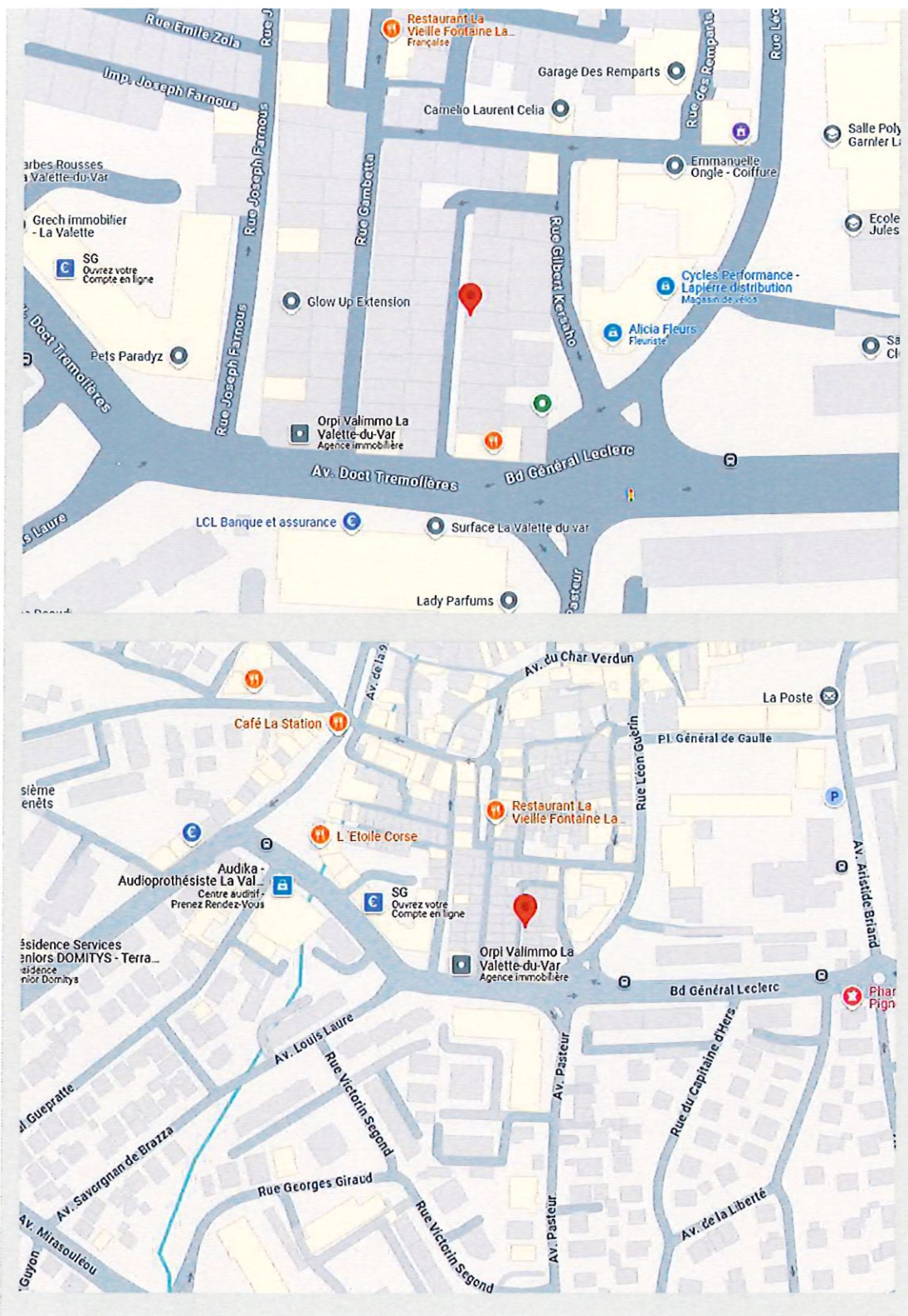
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section BH n°308, Lieudit 9 B Rue Angelini,
pour une surface de 00ha 00a 64ca.

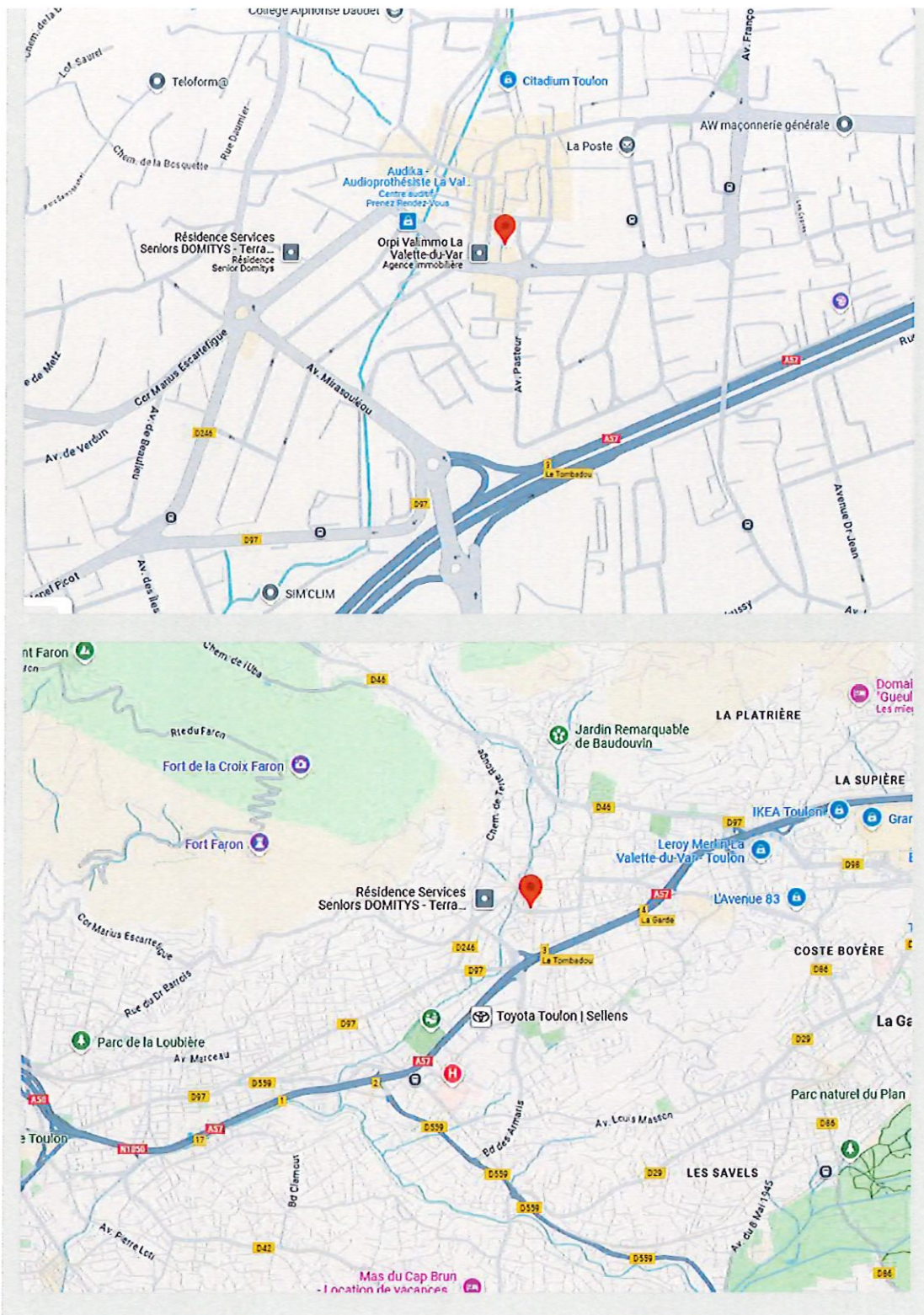
PLANS



2



2



DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un immeuble élevé de deux niveaux sur rez-de-chaussée consistant en une maison de ville mitoyenne des deux côtés, de construction traditionnelle, ancienne, avec une façade enduite d'un crépi taloché de couleur rose, une toiture à deux pentes composée de tuiles de type canal avec génoises à deux rangs. L'ensemble est ancien, en état d'usure.

L'immeuble est divisé en trois logements distincts, un appartement par niveau.

Les menuiseries sont en bois ou PVC à simple et double vitrage.

Tous les appartements ne sont pas équipés de convecteurs électriques.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique pour les appartements qui en sont équipés.







PARTIES COMMUNES

L'accès à l'immeuble s'effectue par une porte d'entrée sur rue, menant à un couloir dégagement et à une cage d'escalier desservant l'entier immeuble.

Ces parties communes comprennent le vestibule d'entrée et un palier par étage

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Nous trouvons un escalier ancien tournant et maçonné, dont les marches sont composées de carreaux de carrelage. Les contremarches et les nez de marches sont en bois. Le garde-corps est en ferronnerie avec main courante en bois.

La surface de ces parties communes est de

- 6.86 m² pour le vestibule d'entrée
- 1.56 m² pour le palier du premier étage
- 1.12 m² pour le palier du second étage.







REZ-DE-CHAUSSÉE

Depuis le couloir, parties communes, l'accès s'effectue par une porte-fenêtre en bois donnant accès à une grande pièce principale.

Le local du rez-de-chaussée se compose d'une pièce principale avec cuisine et d'un accès sur une cour.

PIECE PRINCIPALE – 34.51 m² :

Cette pièce est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une porte-fenêtre et de deux fenêtres cintrées, menuiseries en bois, un carreau de vitre simple vitrage, l'obscurité étant assurée par deux grands volets en bois cintrés.

Le sol est composé de carreaux de terre cuite comme les plinthes.

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

Cette pièce est aérée et éclairée, outre le dispositif sur rue, par une porte-fenêtre et une fenêtre donnant sur cour, la porte-fenêtre menuiserie en PVC à double vitrage et la fenêtre à deux battants, deux carreaux de vitre simple vitrage.

Dans ce recoin une cuisine est aménagée d'un plan de travail carrelé, d'alimentations et d'évacuations en eau.









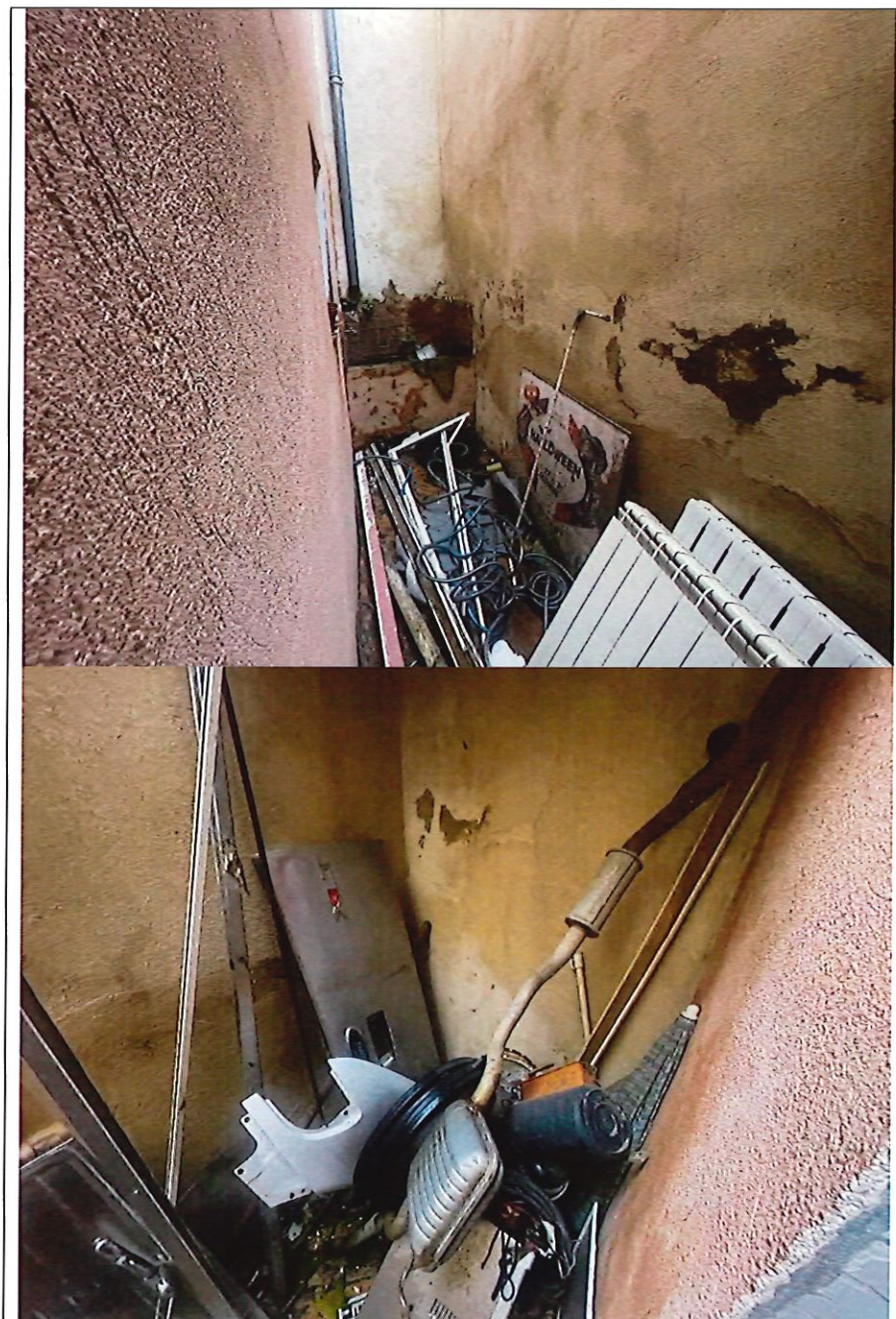
COUR :

La cour est accessible depuis la porte-fenêtre de la cuisine. Il s'agit d'une petite pièce longue et étroite disposant d'une alimentation et d'un bassin d'eau, récupérant également les eaux de pluie.

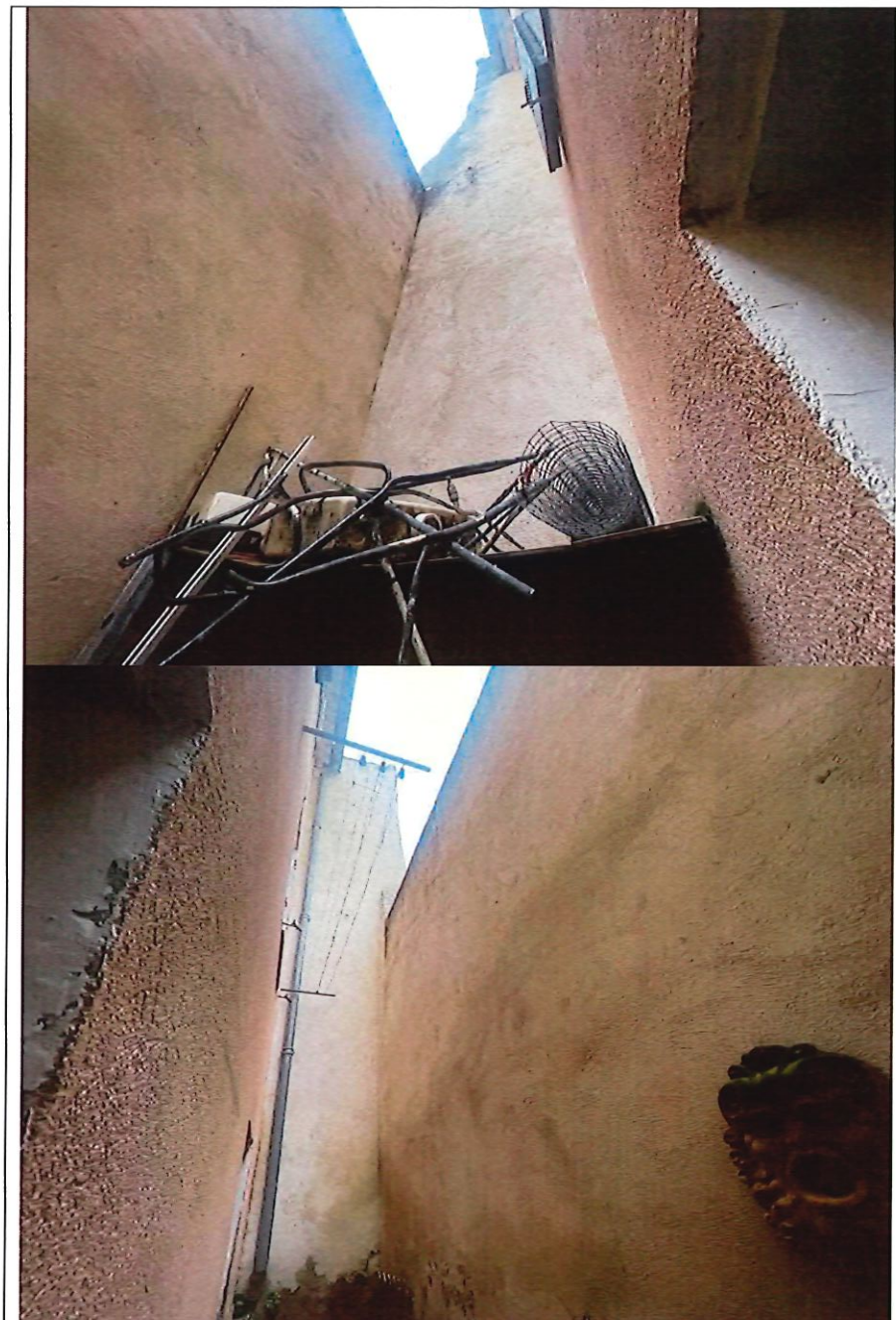
Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits de crépi.

Elle mesure 1.16 m par 6.50 m.



2



APPARTEMENT 1^{ER} ÉTAGE

L'accès au 2^{ème} étage s'effectue par l'escalier et par une porte palière creuse en bois, la seule du niveau.

Au 1^{er} étage nous trouvons un appartement de type T2 composé de :

- Une grande pièce principale avec coin cuisine ouvert sur rue,
- Une chambre ouverte sur cour,
- Une salle de bains ouverte sur cour.

Nous trouvons immédiatement une grande pièce en L donnant sur rue.

PIECE PRINCIPALE – 24.12 m² :

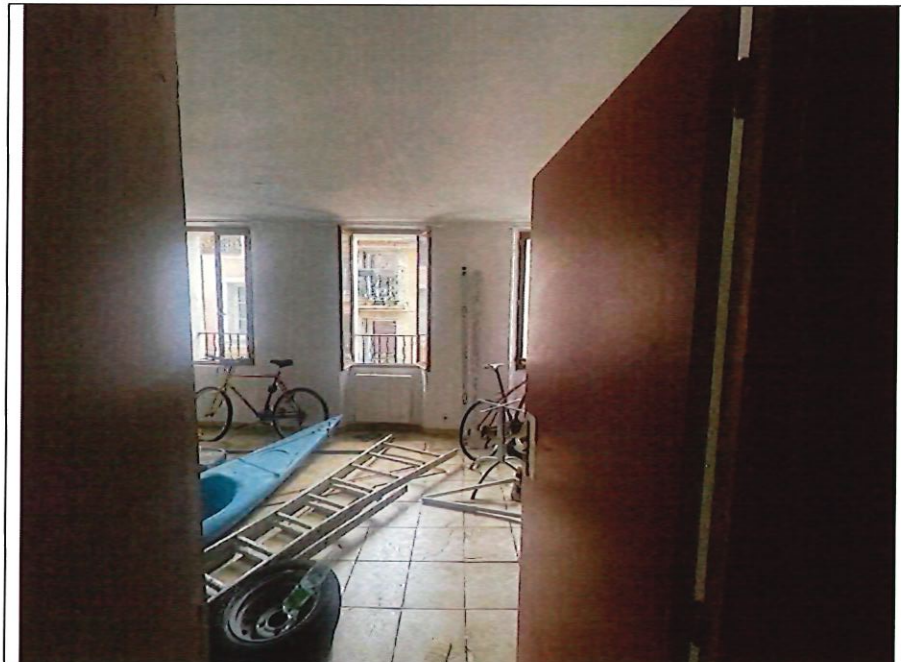
Cette pièce est aérée et éclairée sur rue par trois fenêtres doubles, menuiseries en bois, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets avec persiennes.

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

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche, comme en plafond.

Nous trouvons dans cette pièce une cheminée condamnée et une cuisine composée de meubles hauts et bas avec alimentations et évacuations pour électroménagers. Aucun dispositif de chauffage n'est présent.

A noter que le plancher présente un affaissement important.











Depuis cette pièce nous accédons à une chambre.

CHAMBRE – 10.97 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

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

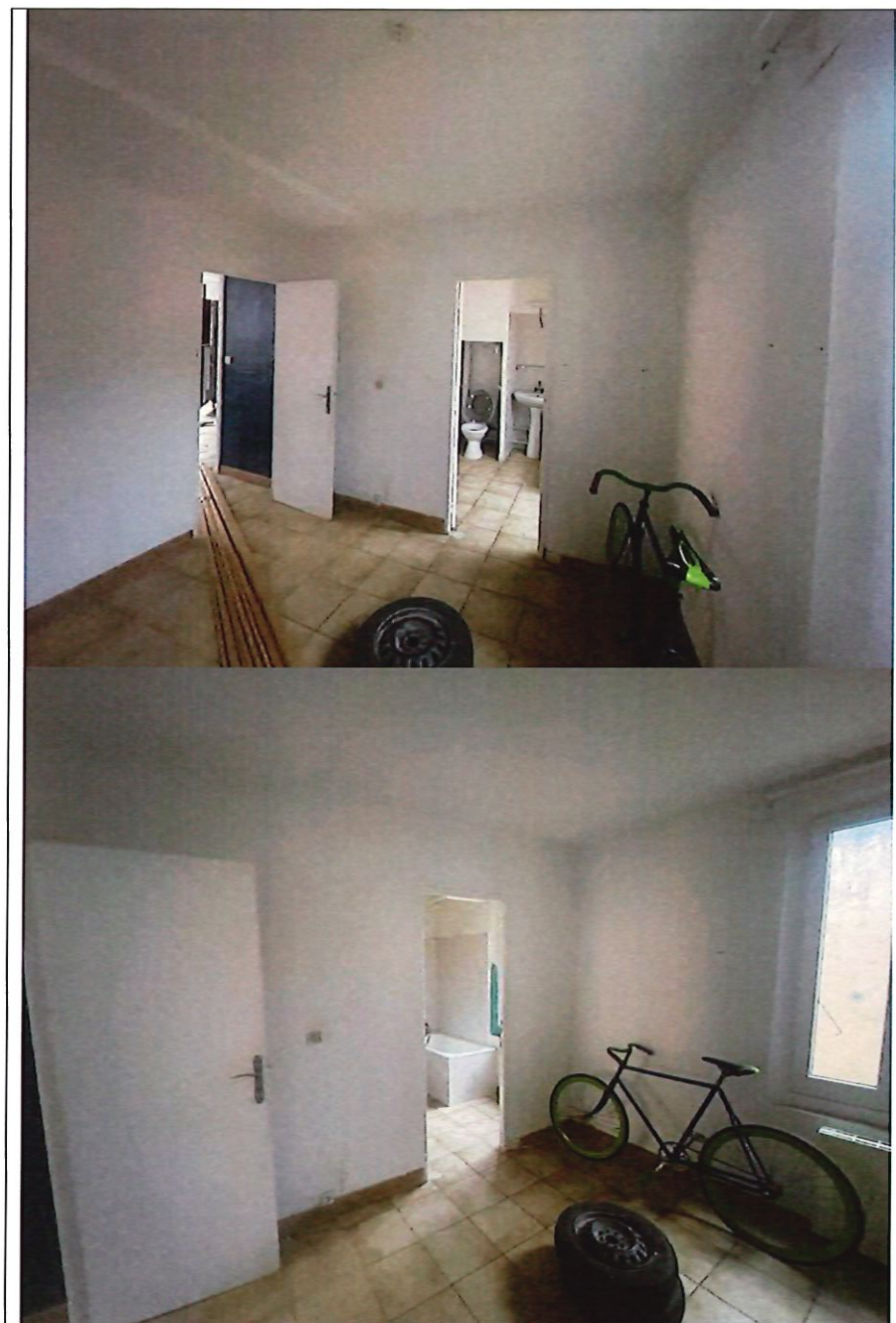
Les murs et le plafond sont enduits de peinture de couleur blanche.

Nous trouvons dans cette pièce un radiateur de chauffage électrique.









SALLE D'EAU – 5.62 m² :

Cette pièce est accessible depuis la chambre par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. Absence de dispositif d'obscurité.

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

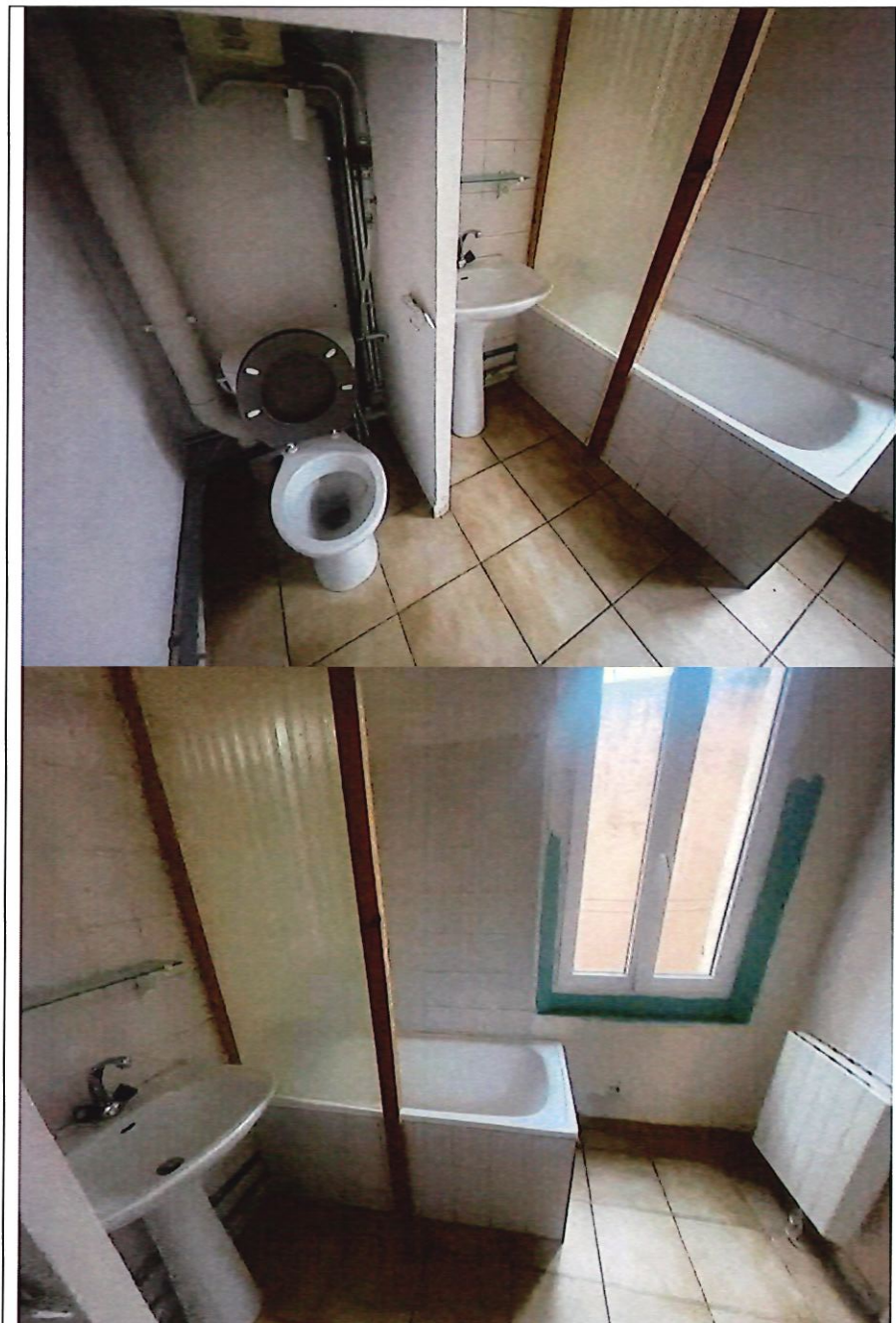
Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un lavabo sur pied en faïence blanche avec mélangeur eau chaude/eau froide.
- Une petite baignoire en fonte avec tablier carrelé et mitigeur eau chaude/eau froide.

Présence dans la pièce d'un radiateur électrique.







2^{ème} ÉTAGE

Ce 2^{ème} et dernier étage se compose d'un appartement de type T2 avec :

- Une grande pièce ouverte sur rue,
- Une chambre ouverte sur cour,
- Une salle de bains ouverte sur cour.

Nous trouvons immédiatement une grande pièce en L donnant sur rue.

PIECE PRINCIPALE – 24.67 m² :

Cette pièce est aérée et éclairée sur rue par trois fenêtres doubles, menuiseries en bois, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets avec persiennes.

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

Les murs sont recouverts de papiers peints.

Le plafond est enduit de peinture blanche.

Nous trouvons dans cette pièce une cheminée condamnée et une cuisine composée de meubles hauts et bas avec alimentations et évacuations pour électroménagers. Aucun dispositif de chauffage n'est présent.











Depuis cette pièce nous accédons à une chambre.

CHAMBRE – 11.00 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois avec persiennes.

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

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

Nous trouvons dans cette pièce un radiateur de chauffage électrique.







SALLE D'EAU – 5.94 m² :

Cette pièce est accessible depuis la chambre par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. Absence de dispositif d'obscurité.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

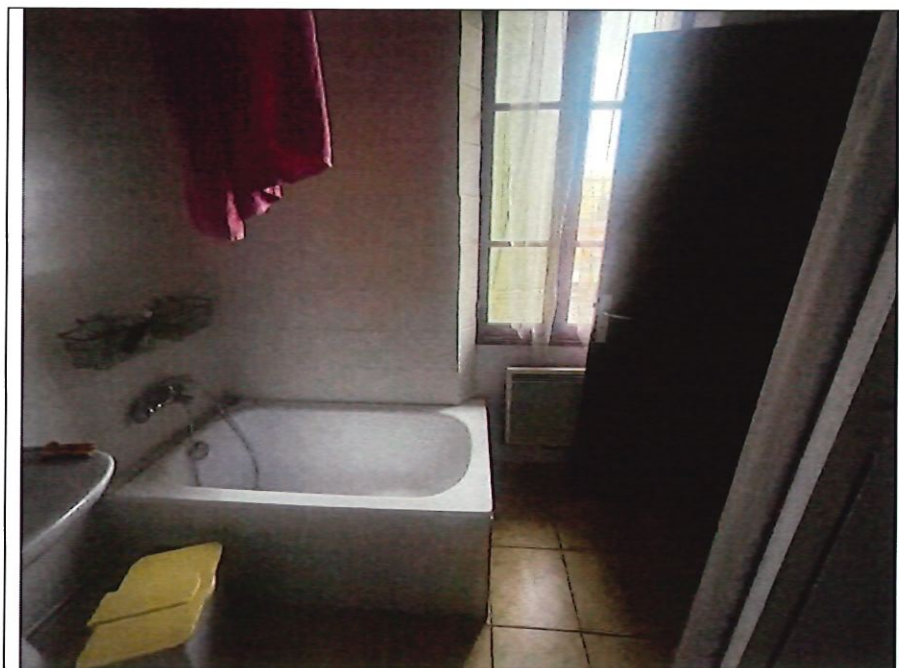
Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un lavabo sur pied en faïence blanche avec mélangeur eau chaude/eau froide.
- Une petite baignoire en fonte avec tablier carrelé et mitigeur eau chaude/eau froide.

Présence dans la pièce d'un radiateur électrique.







MODES D'OCCUPATIONS

L'appartement du second étage est occupé par le propriétaire.

SYNDIC

Il n'y a pas de syndic, l'immeuble est en monopropriété.

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

PARTIES COMMUNES

- VESTIBULE ENTREE.....6.86 m²
- PALIER 1ER.....1.56 m²
- PALIER 2ND1.12 m²

REZ-DE-CHAUSSEE

- PIECE PRINCIPALE.....34.51 m²

PREMIER NIVEAU

- PIECE PRINCIPALE.....24.12 m²
- CHAMBRE.....10.97 m²
- SALLE D'EAU5.62 m²

DEUXIEME NIVEAU

- PIECE PRINCIPALE.....24.67 m²
- CHAMBRE11.00 m²
- SALLE DE BAINS5.94 m²

TOTAL..... 126.37 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.

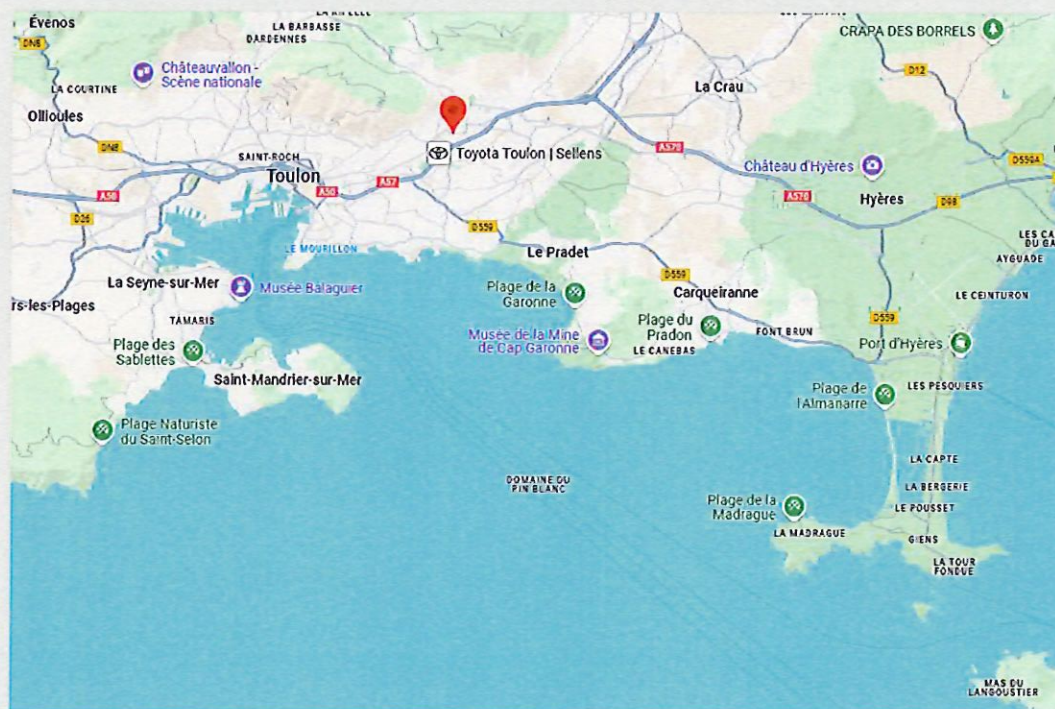
Les candidats à l'adjudication sont invités à visiter le(s) bien(s) aux dates et heure qui seront indiquées lors de la publicité.

ENVIRONNEMENT

L'immeuble se situe dans la vieille ville de La Valette du Var, à proximité immédiate des commerces, commodités et administrations.

La circulation et le stationnement sont difficiles.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Situation Géographique :

La Valette-du-Var est une commune du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle se situe à proximité de Toulon, offrant ainsi un cadre de vie entre mer et montagne, avec un accès aisé à la côte méditerranéenne tout en étant entourée d'un environnement naturel riche.

Infrastructures routières :

La ville bénéficie d'une position stratégique grâce à sa proximité avec les grands axes routiers, notamment l'A57 qui la relie à Toulon et Hyères. Cela assure une bonne connectivité avec d'autres communes du département et des régions avoisinantes, un atout essentiel pour les investisseurs immobiliers cherchant à valoriser une localisation privilégiée.

Établissements scolaires :

La Valette-du-Var est dotée d'un paysage éducatif varié et solide, comprenant des écoles maternelles, primaires, des collèges, et se trouve à proximité de plusieurs lycées situés dans l'agglomération toulonnaise. Cela en fait une zone privilégiée pour les familles souhaitant offrir une bonne éducation à leurs enfants, d'où un attrait résidentiel conséquent.

Population :

2

Avec une population d'environ 23 000 habitants, La Valette-du-Var est une commune dynamique qui a connu une croissance démographique ces dernières années. Elle présente une diversité socio-démographique intéressante, ce qui la rend attrayante pour différents types d'investisseurs immobiliers.

Économie :

La proximité de Toulon, principal pôle économique de la région, offre à La Valette-du-Var une dynamique économique intéressante. La commune accueille diverses entreprises et commerces, et sa zone d'activité est en croissance. De plus, le développement du tourisme, grâce à son patrimoine historique et naturel, offre des opportunités d'investissements dans le secteur touristique.

Qualités :

Position stratégique à proximité de grands axes routiers et de Toulon.

Établissements scolaires de qualité.

Cadre de vie agréable entre mer et montagne.

Croissance économique et démographique.

----------

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, j'ai clôturé nos 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 notre Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :

