

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'un Office 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 : LA BANQUE POSTALE
CONTRE FAUROUX - BACA
NOS REF : 193781 / 19-24-07-01298**



PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

ET LE : DEUX SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

La société LA BANQUE POSTALE, Société anonyme à directoire et Conseil de Surveillance au capital de 6.585.350.218 €, ayant son siège social à PARIS 75015, 115 Rue de Sèvres, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° SIREN 421 100 645, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Frédéric PEYSSON**, associé de Maître Laurent CHOUETTE et Maître Sophie CAIS – Elisabeth RECOTILLET, Avocat Barreau de TOULON, y demeurant 267 Boulevard Charles Barnier, Résidence Le Kallisté.

*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 14 heures, sur le territoire de la commune de : SIX FOURS LES PLAGES (VAR), 298 Chemin du Plan de la Mer, Quartier Rayolet.

ASSISTÉ 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 5 septembre 2016 par Maître Bruno ATZORI, notaire associé de la SELARL dénommée « Bernard MUGARRA et Thibault MUGARRA, notaires associés » à SIX FOURS LES PLAGES (VAR), contenant prêt par la BANQUE POSTALE à Monsieur Joël FAUROUX et Mademoiselle Sabine BACA.
- D'un privilège de prêteurs de deniers publié au Service de la Publicité Foncière de TOULON 2 le 23 septembre 2016, Volume 2116 V n°4061.
- De la déchéance du terme prononcée le 22 décembre 2023 faisant suite à une mise en demeure adressée le 16 novembre 2023 à Monsieur Joël FAUROUX.
- Décompte de créance arrêté au 3 juillet 2023.
- De la déchéance du terme prononcée le 22 décembre 2023 faisant suite à une mise en demeure adressée le 16 novembre 2023 à Madame BACA.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Monsieur Joël, Claude FAUROUX
né le 5 octobre 1963 à TOULON (VAR),
de nationalité française,
demeurant et domicilié chez Monsieur et Madame Claude FAUROUX
140 Allée des Restanques
83140 SIX FOURS LES PLAGES

Madame Sabine, Natacha BACA
née le 5 février 1972 à BRIEY,
de nationalité française,
demeurant et domiciliée 298 Chemin du Plan de la Mer
83140 SIX FOURS LES PLAGES

DESIGNATION

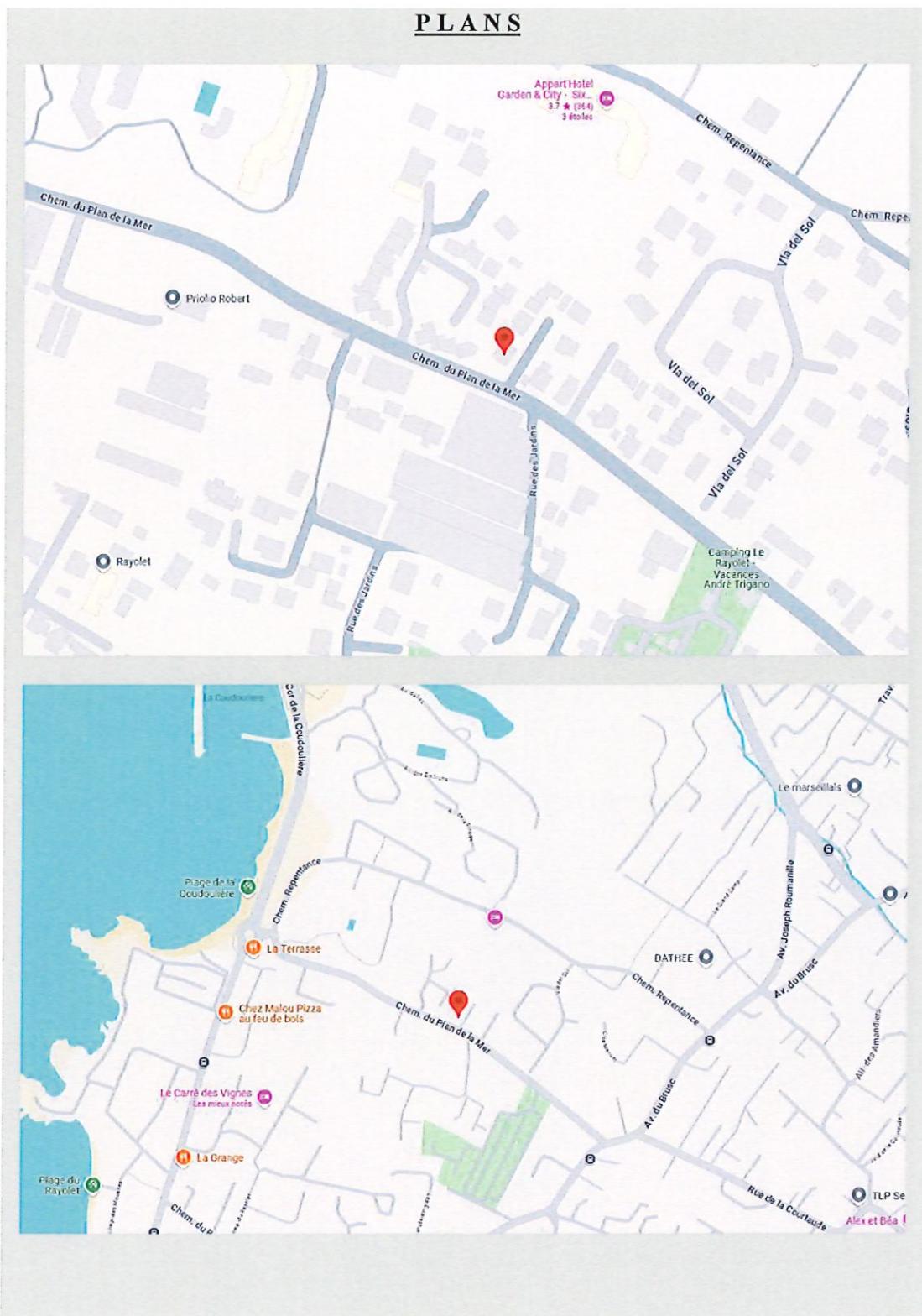
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

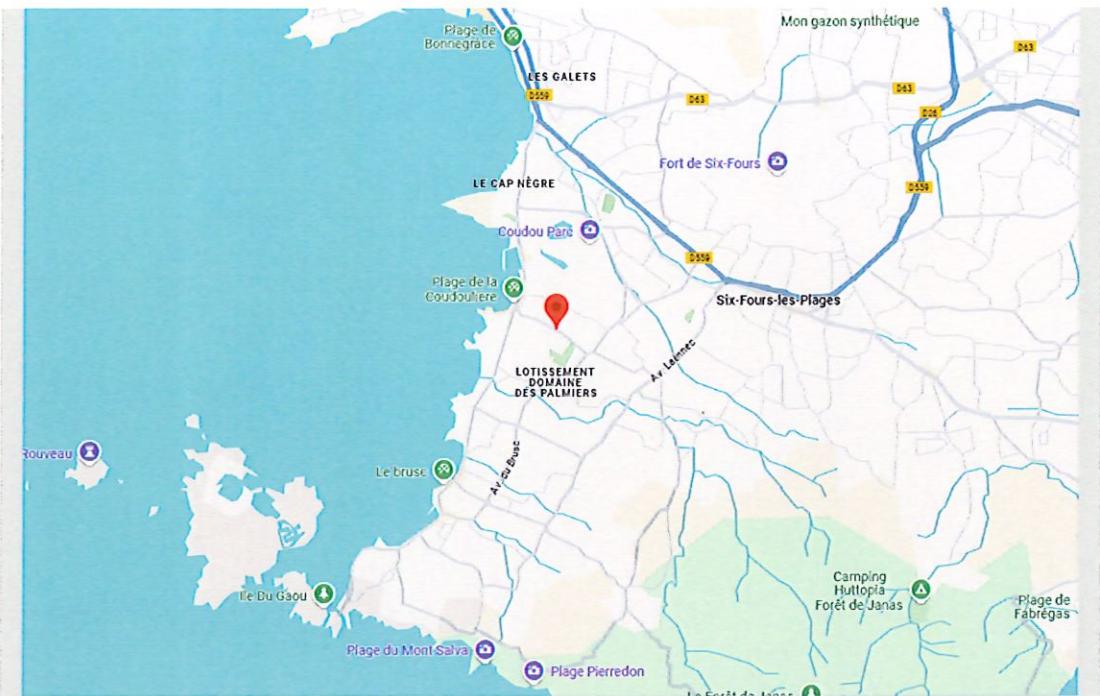
Sur la Commune de SIX FOURS LES PLAGES (83140), une maison à usage d'habitation sise 298 Chemin du Plan de la Mer Quartier Rayolet, cadastré Section AW n°691 pour 5a 34ca.

Le bien formant le lot n°4 du lotissement dénommé « CESARI ».



PLANS





DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en une maison individuelle élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée, édifiée sur un terrain plat et clos. Celui-ci est accessible par un portail coulissant métallique disposant d'un automatisme. Les clôtures sont constituées de murs maçonnes intégralement occultants.

La maison est bâtie sur un terrain plat disposant de dépendances, à savoir un bassin de piscine maçonné habillé d'un liner, d'une cuisine pool-house avec local technique, d'un cabanon et d'un abri poubelles.

De nombreuses terrasses sont présentes sur tout le pourtour de la maison. Celle-ci est ancienne mais a bénéficié d'une rénovation récente. Elle est équipée d'un chauffage au sol par pompe à chaleur et de groupe de climatisation. Les menuiseries sont en double vitrage et l'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commandes électriques.

Elle dépend d'un lotissement.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298



L'accès à la maison s'effectue par la façade Est où nous trouvons une porte d'entrée donnant immédiatement sur la pièce principale.



PIECE PRINCIPALE – 37.80 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée côté cuisine :

- A l'Ouest par deux fenêtres, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage et un battant,
- Côté Est par une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre double vitrage, l'obscurité étant assurée par des volets roulants à lamelles,
- Au Nord par une petite fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage et grille de défense au niveau de l'escalier permettant d'accéder au niveau supérieur,
- Au Sud par une porte-fenêtre en PVC avec vitrage fixe à double vitrage.

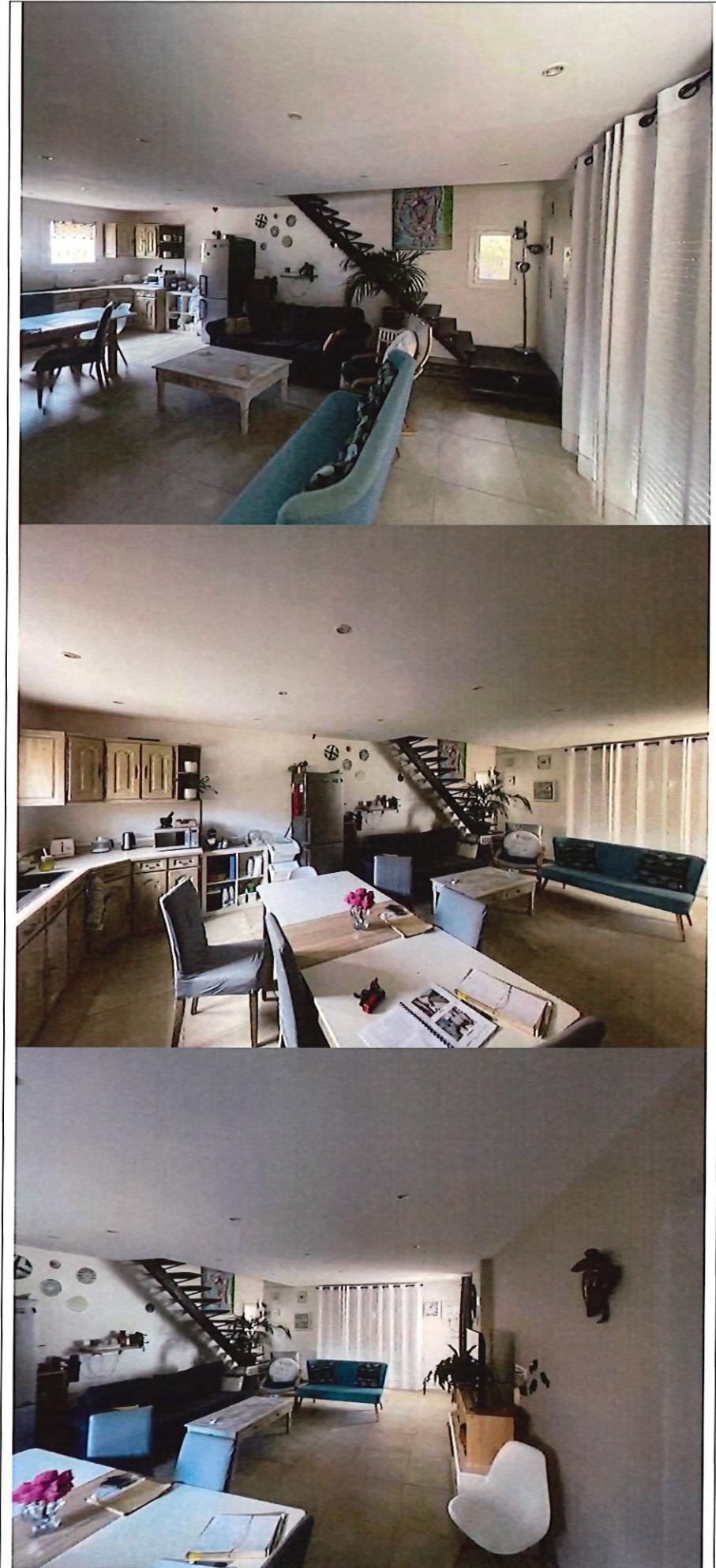
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture sur doublage, avec spots encastrés.

Nous trouvons dans la pièce les alimentations et évacuations pour électroménagers.

La pièce est aménagée de meubles de cuisine hauts et bas.

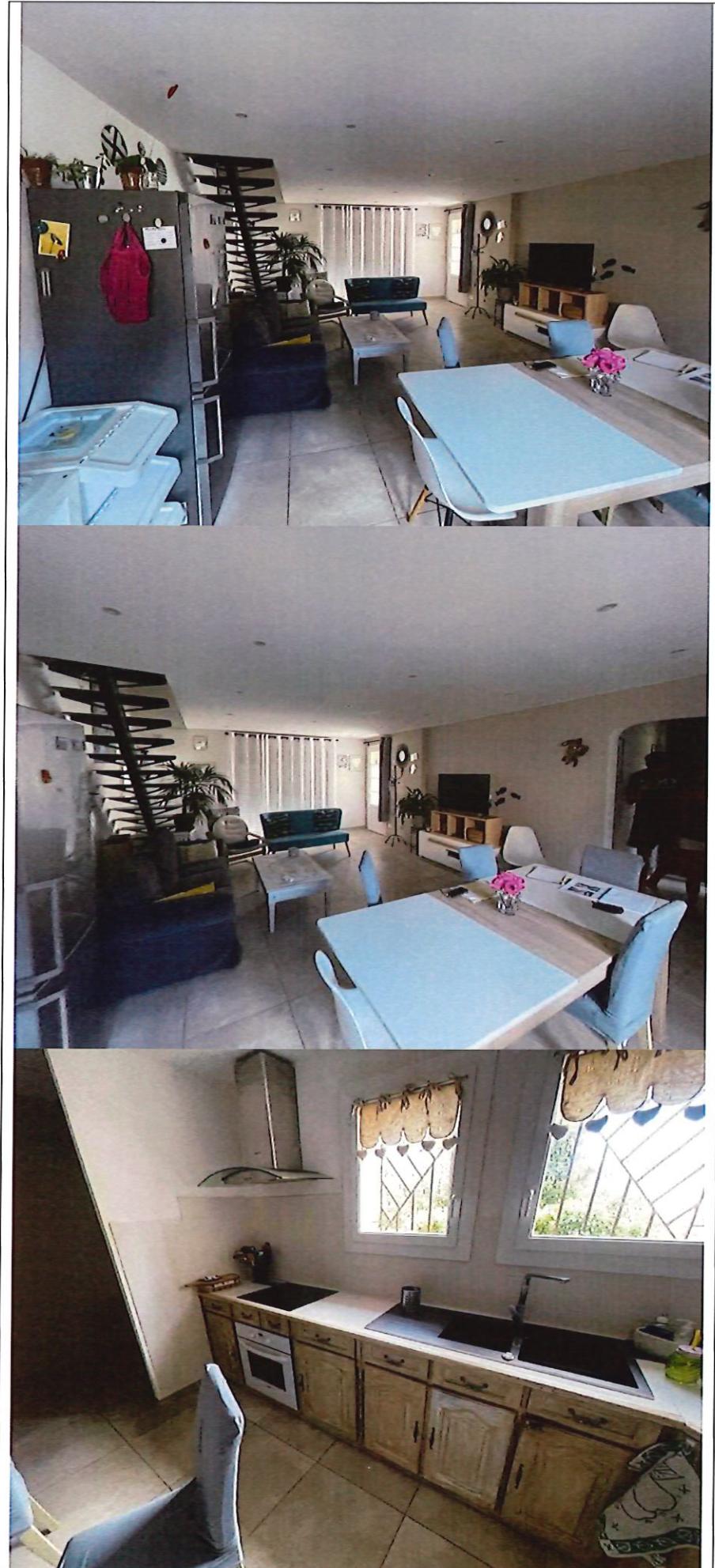




SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

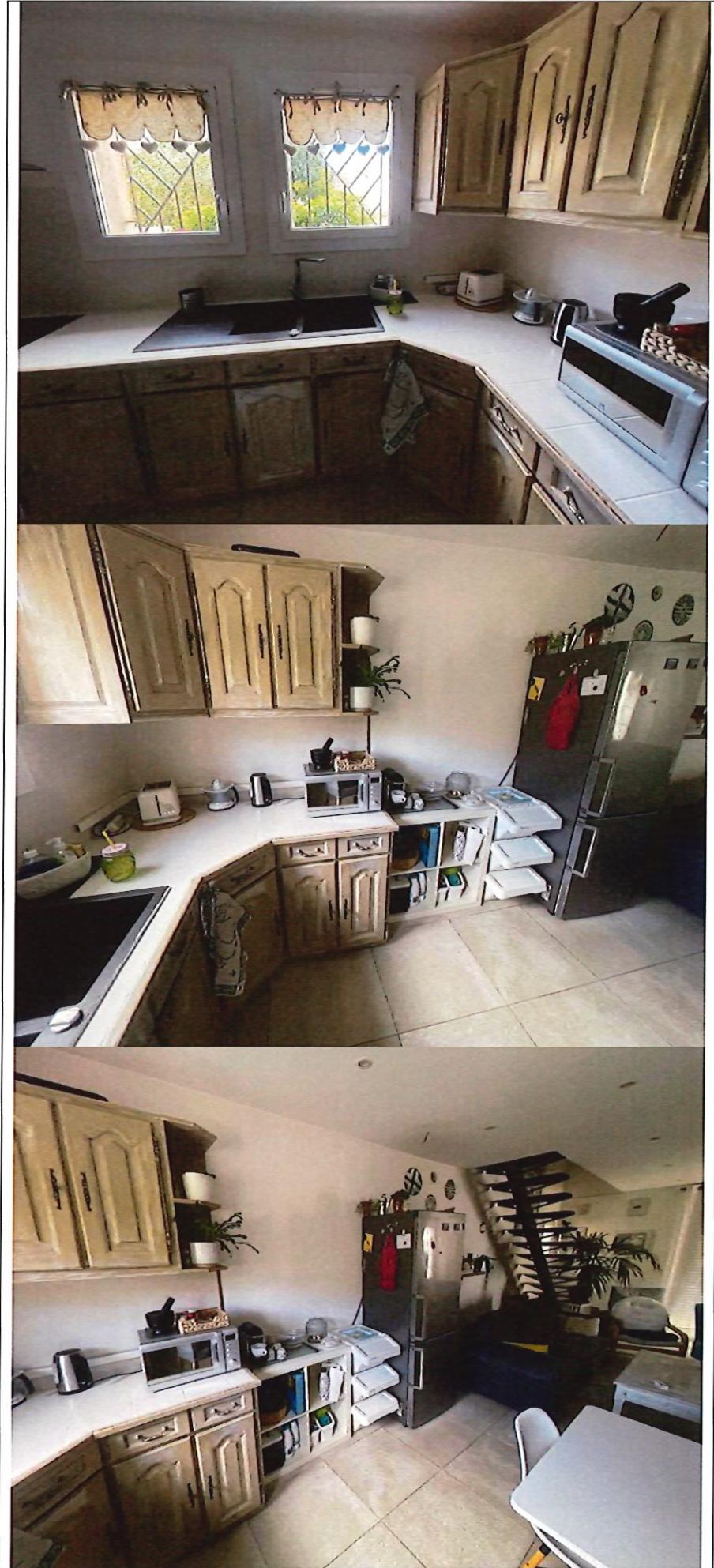
CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

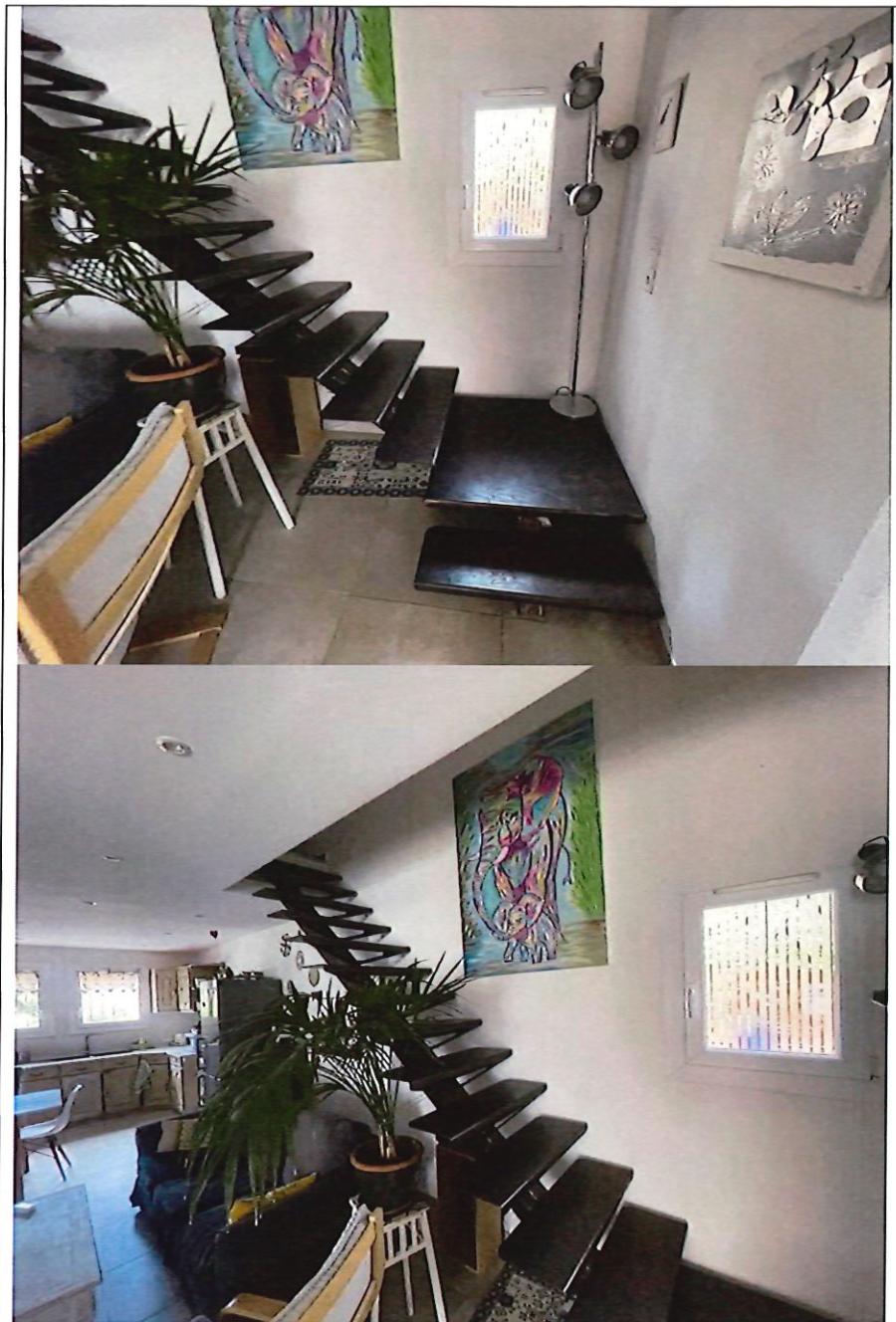
CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298

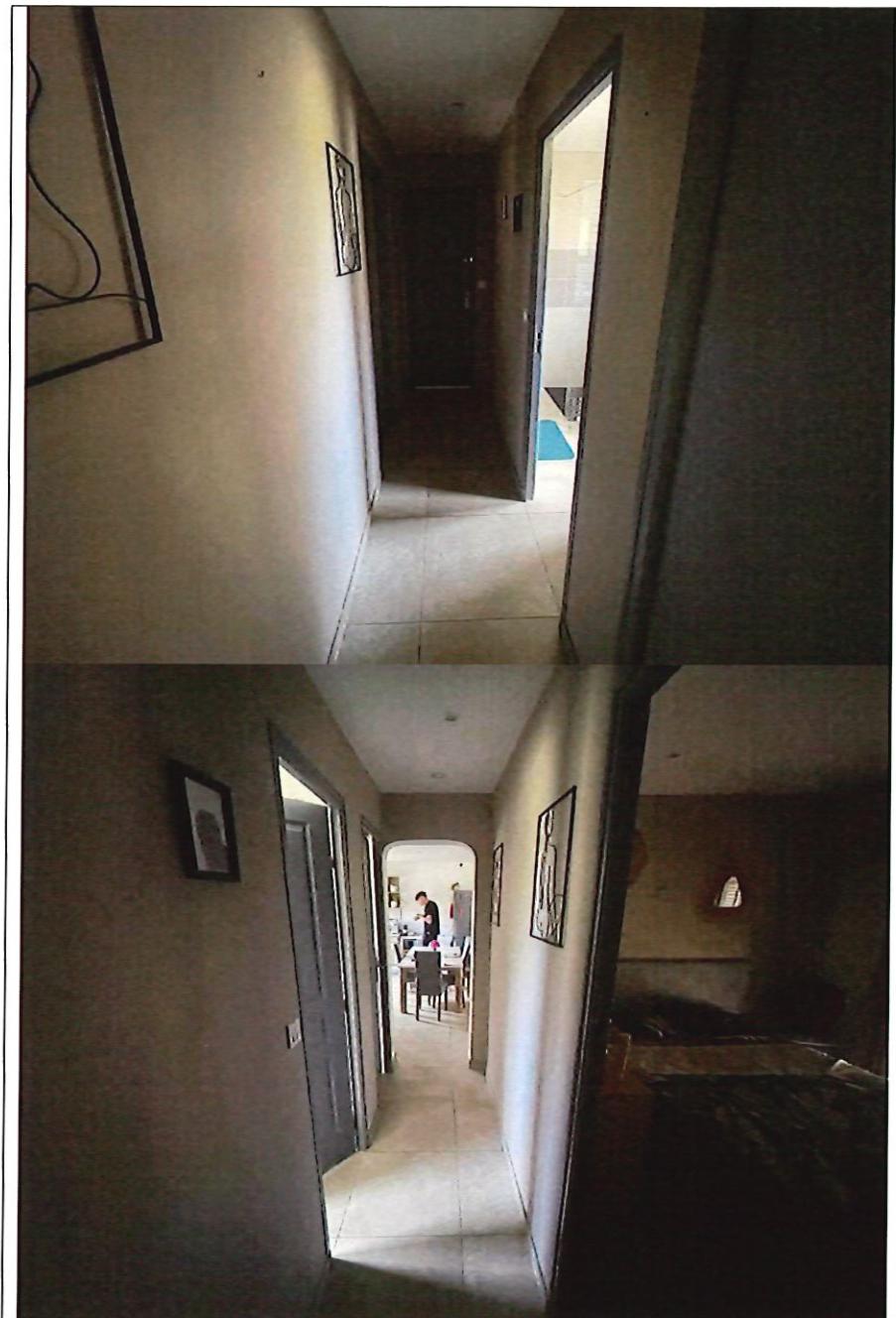


COULOIR DE DÉGAGEMENT – 3.38 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle. Elle distribue les pièces de nuit du rez-de-chaussée, mais aussi le garage au fond dudit couloir.

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture sur doublage, avec spots encastrés.



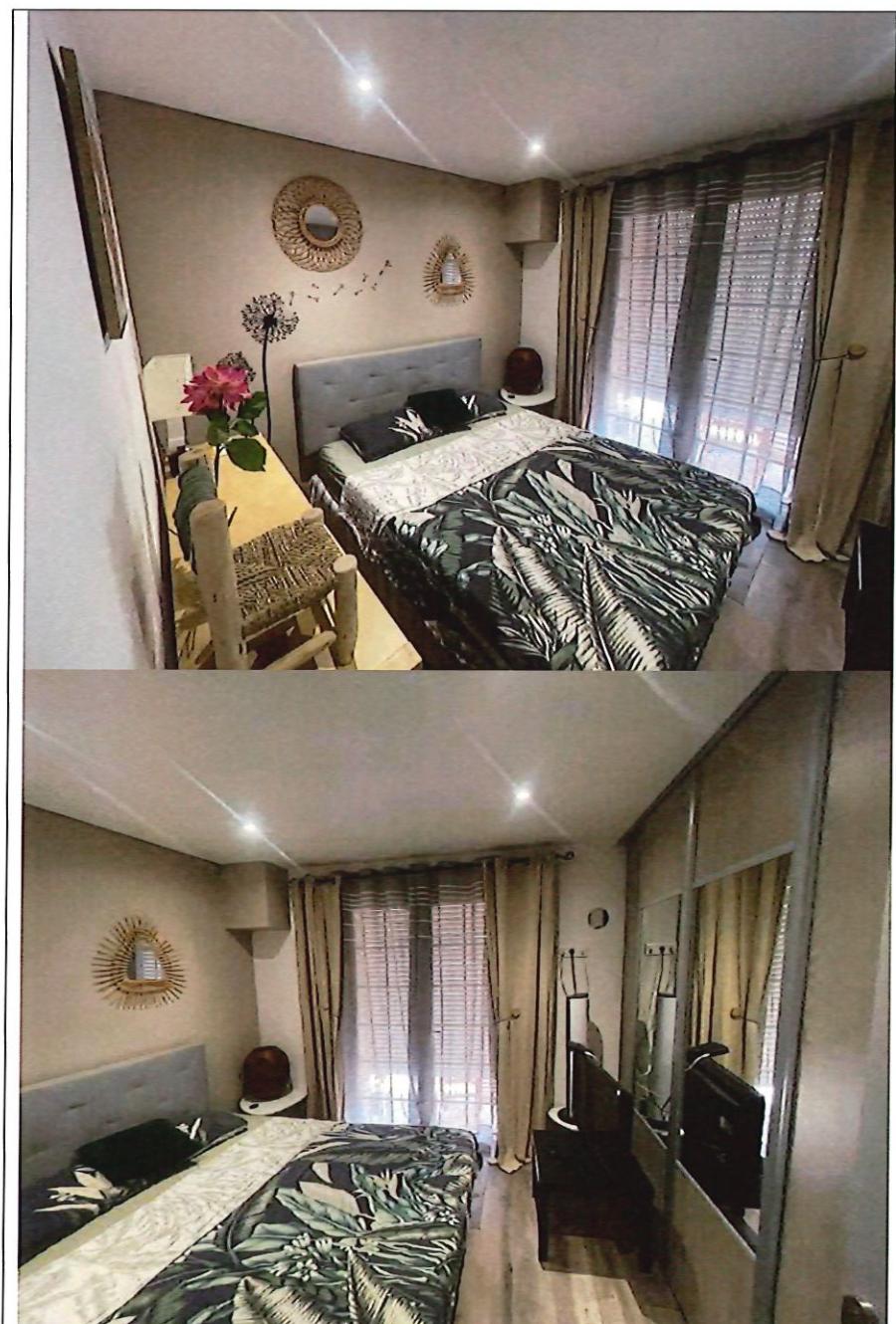
CHAMBRE N°1 SITUÉE AU REZ-DE-CHAUSSEÉ – 10.98 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et exposée à l'Est au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

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





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298

GARAGE :

Le garage est accessible par une porte de communication creuse isoplane.

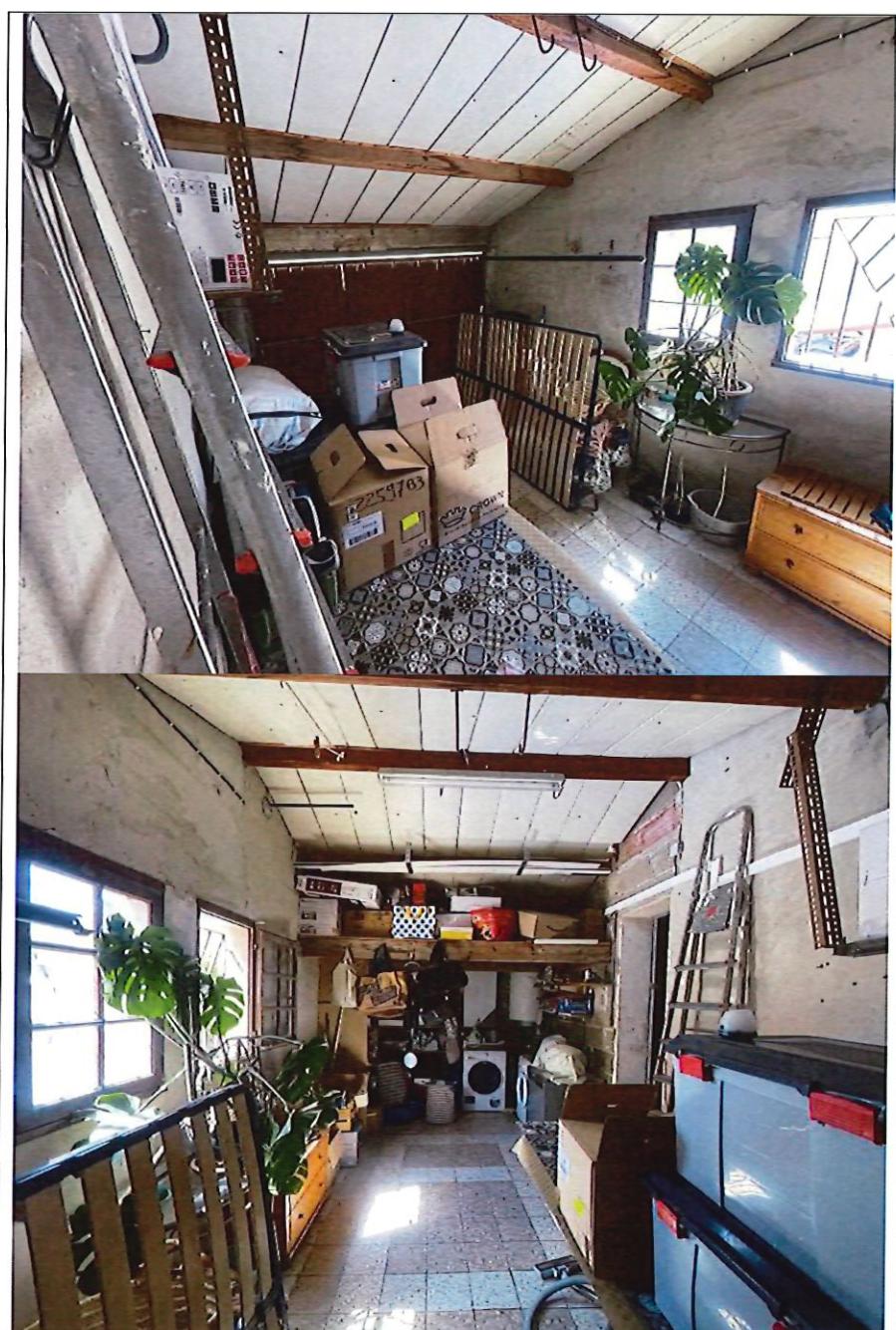
Cette pièce rectangulaire dispose d'une grande ouverture, tableau de porte de garage, fermant par une porte basculante en métal et de deux fenêtres anciennes menuiseries en bois avec petits carreaux simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux granito marbre. Absence de plinthes.

Les murs sont à l'état brut de maçonnerie, comme le plafond.

Nous trouvons dans cette pièce le module intérieur de contrôle de climatisation, ainsi que le tableau électrique et un cumulus d'eau chaude.

Il mesure 3 mètres par 6.35 mètres.





SALLE D'EAU – 5.20 m² :

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

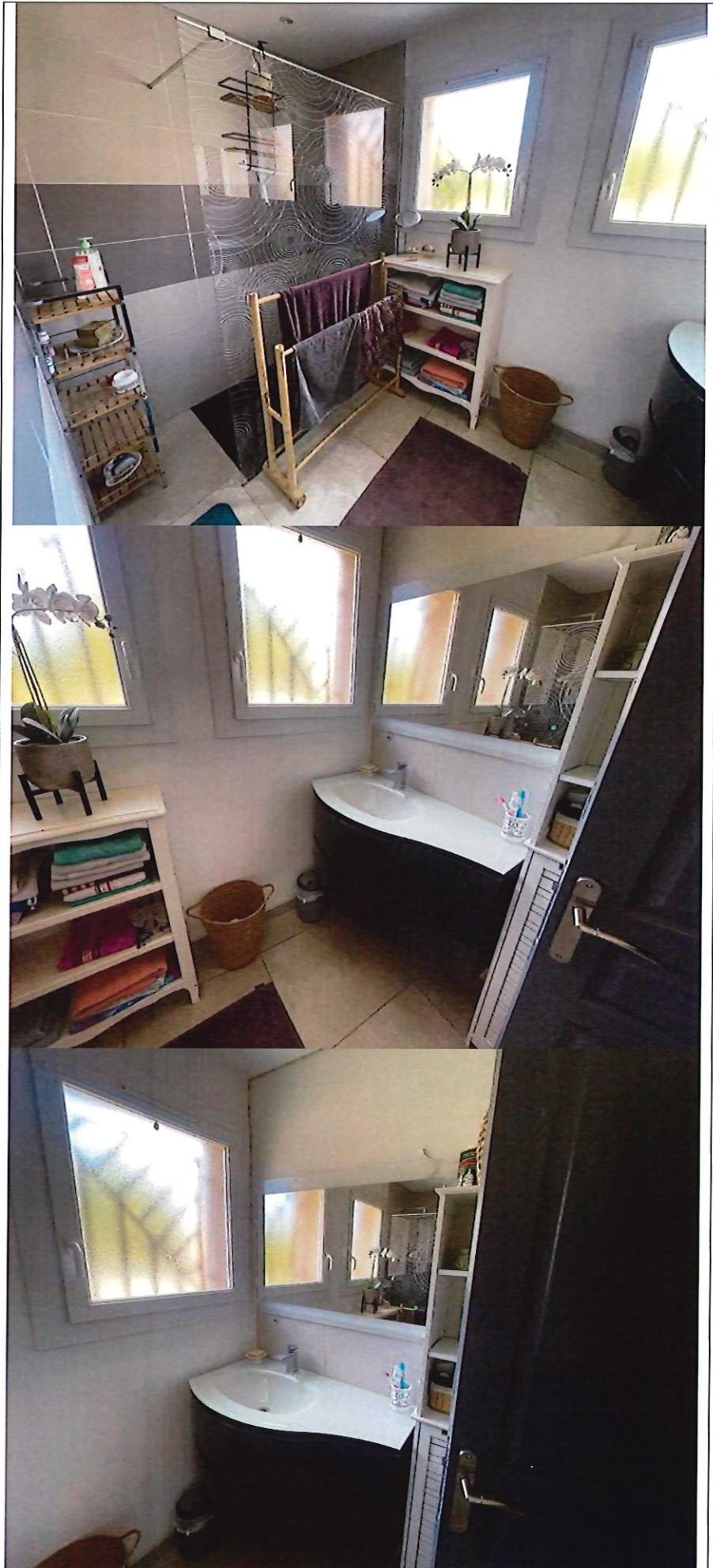
Cette pièce est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen de deux fenêtres, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage, verre granité et grilles de défense.

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, avec spots encastrés.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un bac receveur douche à l'italienne avec paroi antiprojections.

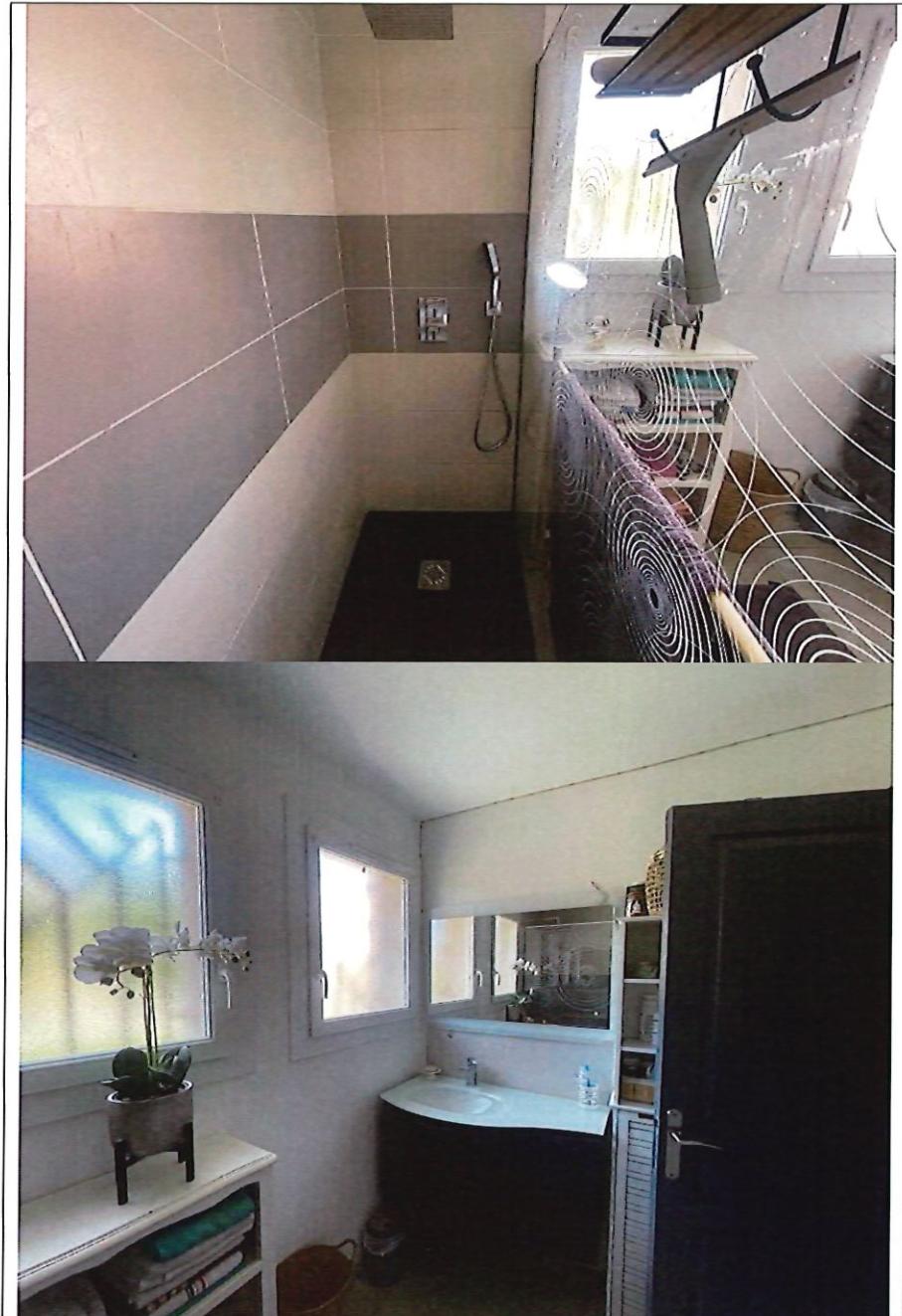




SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298



LOCAL WATER-CLOSET – 1.45 m² :

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

Cette pièce est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, verre granité et grille de défense.

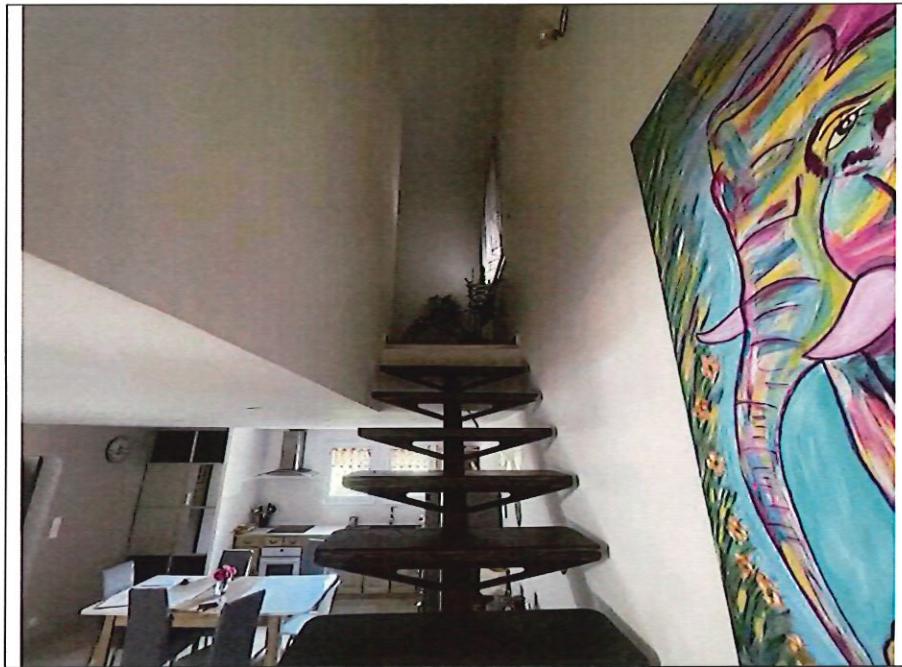
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs, jusqu'à hauteur d'environ 1,10 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est habillé de dalles décoratives polystyrène.

La pièce est équipée d'un W.C. à l'anglais en faïence blanche, avec réserve d'eau encastrée.



Par un escalier métallique nous parvenons au niveau supérieur.



COULOIR DE DÉGAGEMENT – 5.36 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

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

Cette pièce distribue immédiatement au gauche une petite pièce dressing.





DRESSING – 3.45 m² :

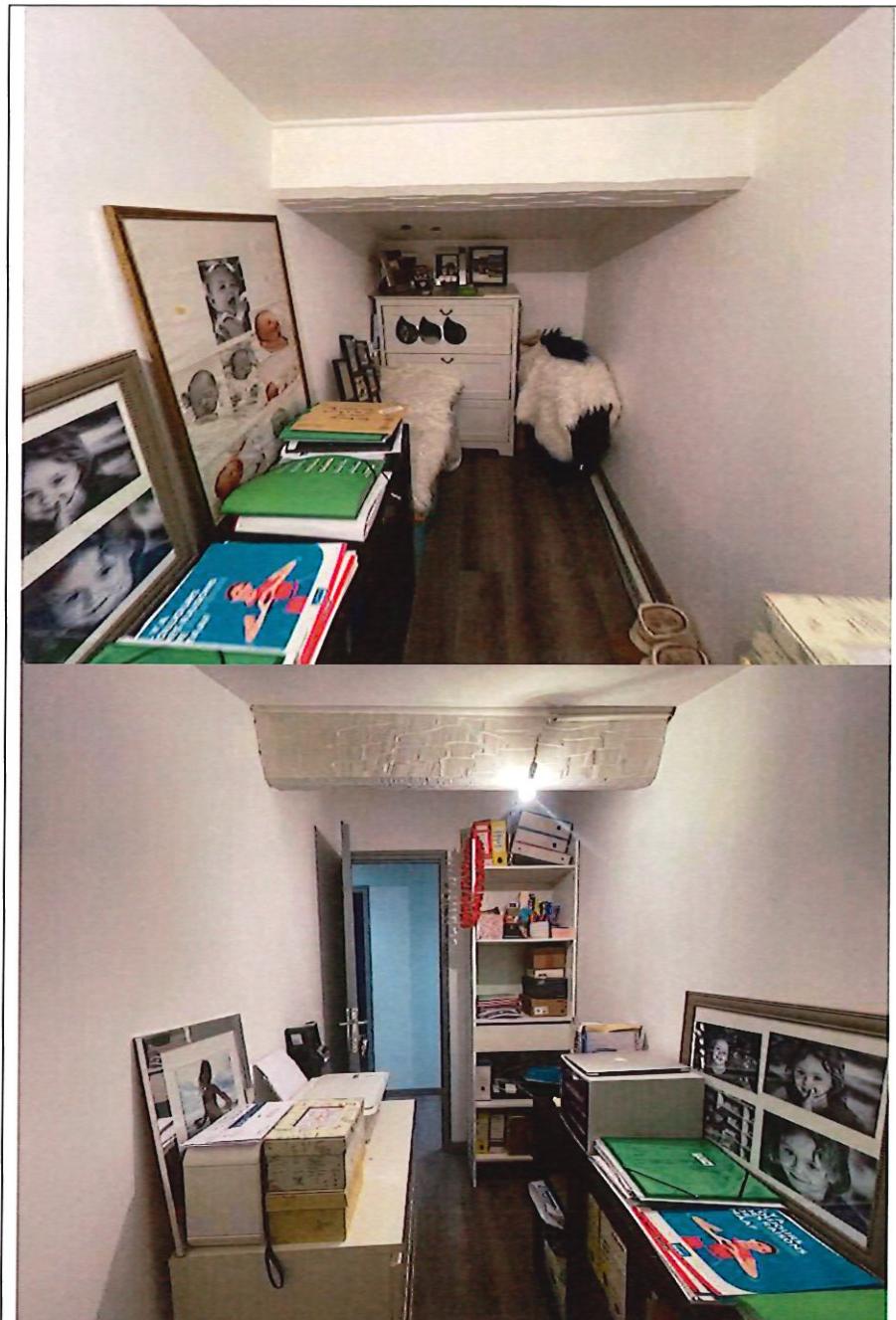
Cette pièce aveugle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Une partie de la pièce a sa hauteur inférieure à 1,80 m.

Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont assorties.

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





SALLE D'EAU – 6.33 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle accessible par une porte de communication à galandage. Là encore une partie de la pièce a sa hauteur inférieure à 1,80 m.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes et les murs autour des points d'eau. Pour le reste, les murs et le plafond sont enduits de peinture. Ce dernier est en rampant de toiture avec poutraison apparente.

Equipements :

- Un meuble-vasque double avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une grande cabine de douche protégée par une paroi avec bac receveur à l'italienne.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche avec réserve d'eau encastrée.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298

CHAMBRE N°2 – 10,68 m² :

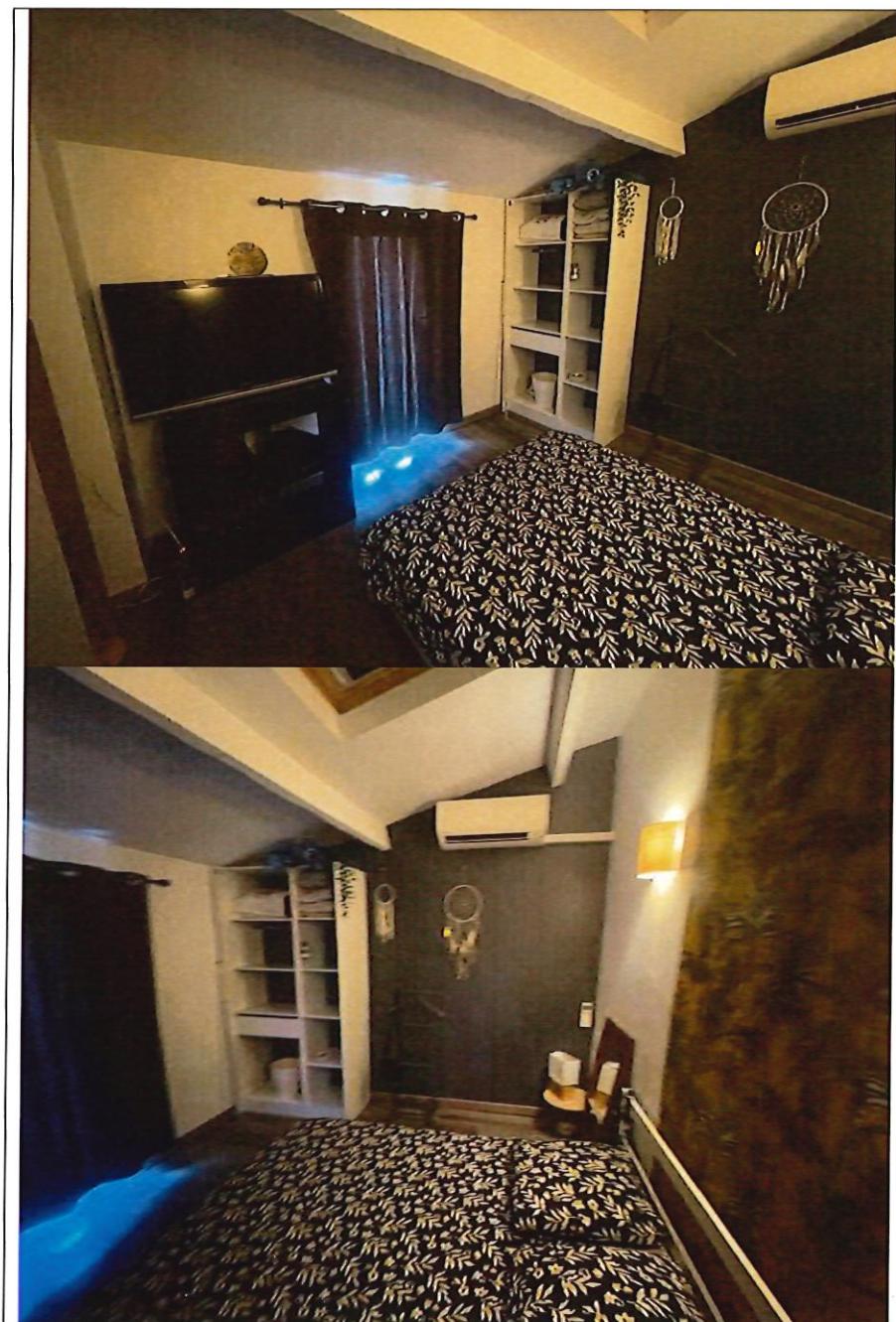
Cette chambre est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une petite porte, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

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

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche, comme en plafond. Nous trouvons sur ce dernier une fenêtre de toit de type velux.

La pièce est équipée d'un module interne de climatisation et donne accès à une terrasse maçonnée.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298



CHAMBRE N°3 – 14.33 m² :

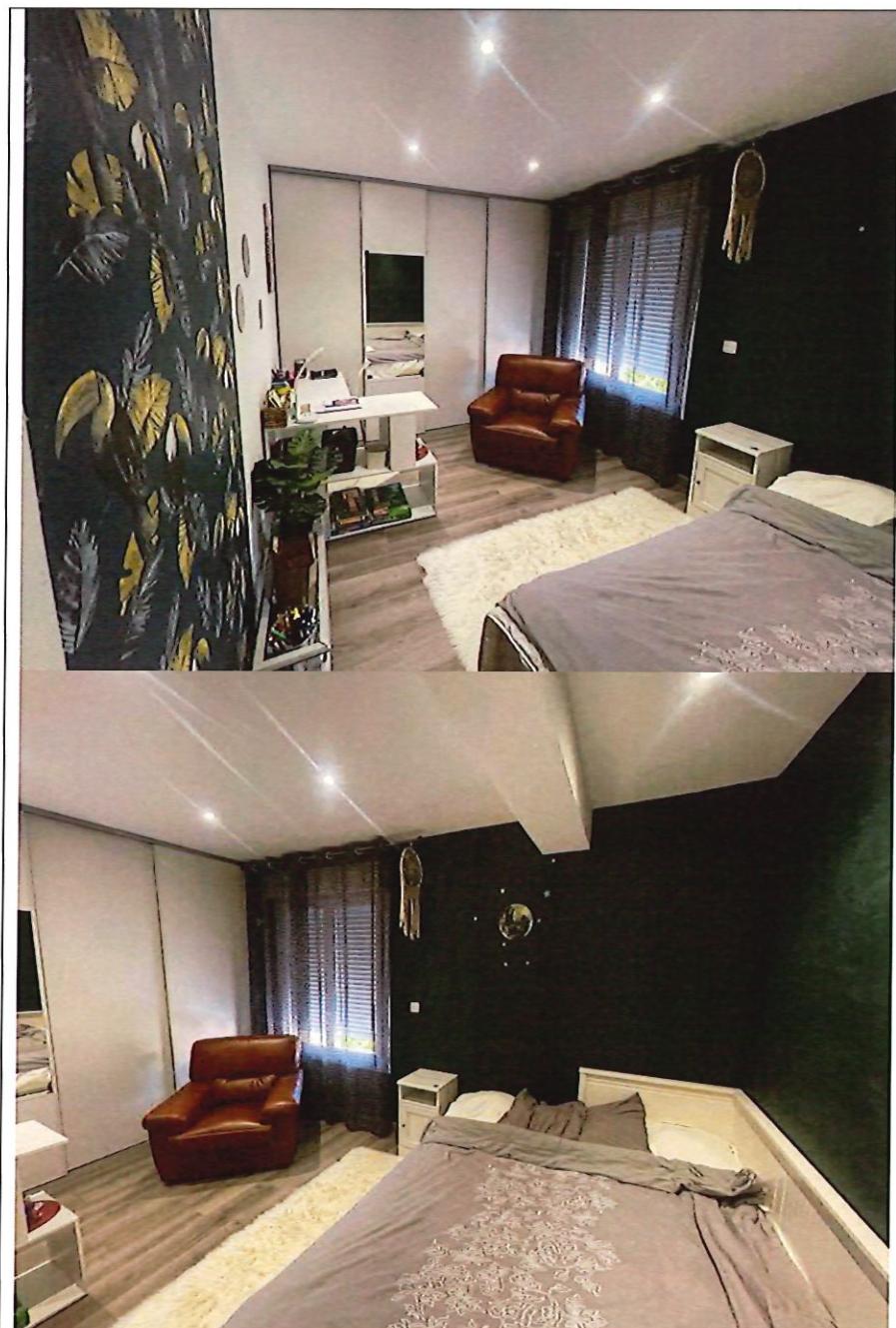
Cette chambre est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande électrique.

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

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond avec spots encastrés.

La pièce est équipée d'un module interne de climatisation et d'un placard de rangement mural.





CHAMBRE N°4 – 11.80 m² :

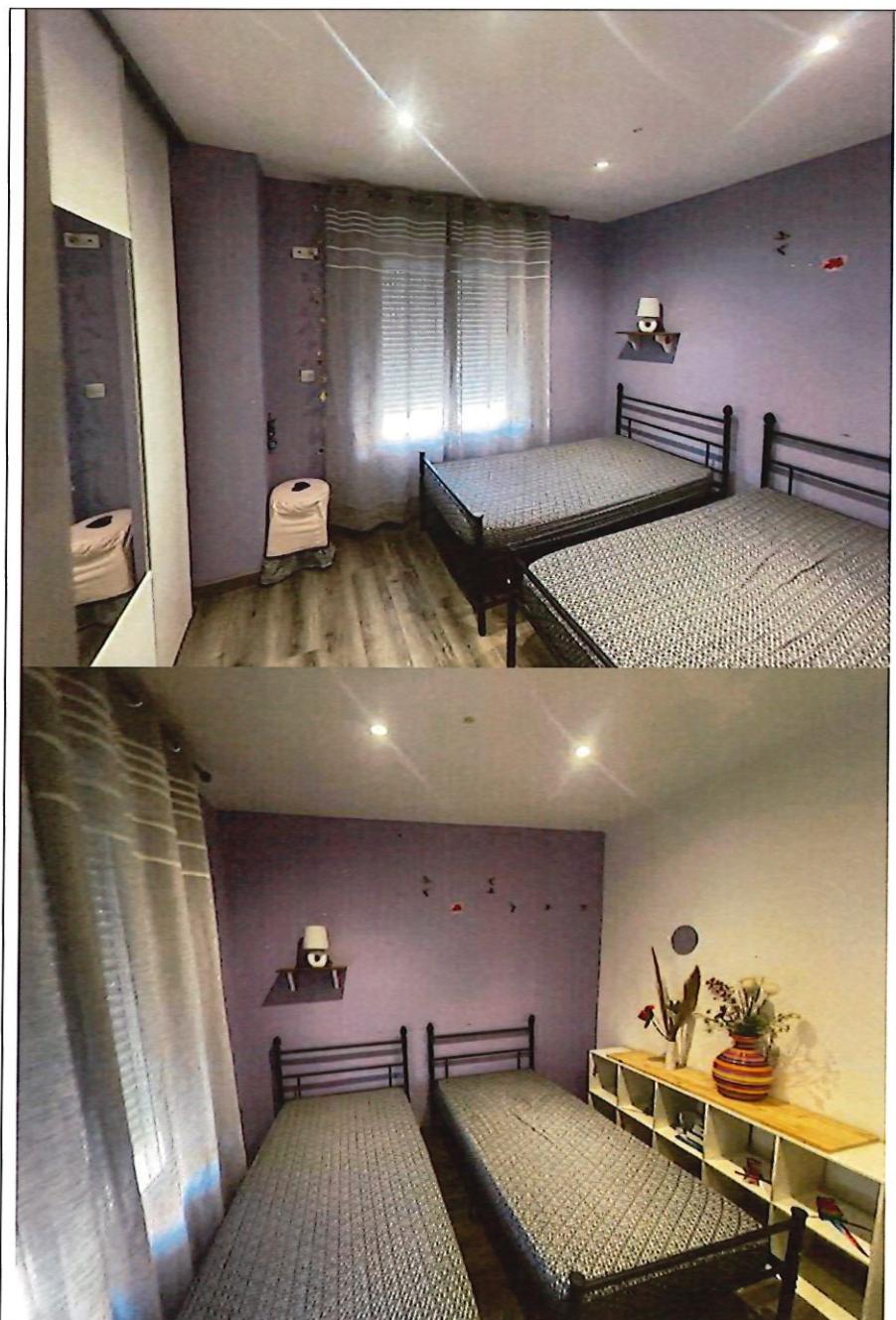
Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce est aérée et éclairée à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles.

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

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond.

La pièce est équipée d'un module interne de climatisation et d'un placard de rangement mural.





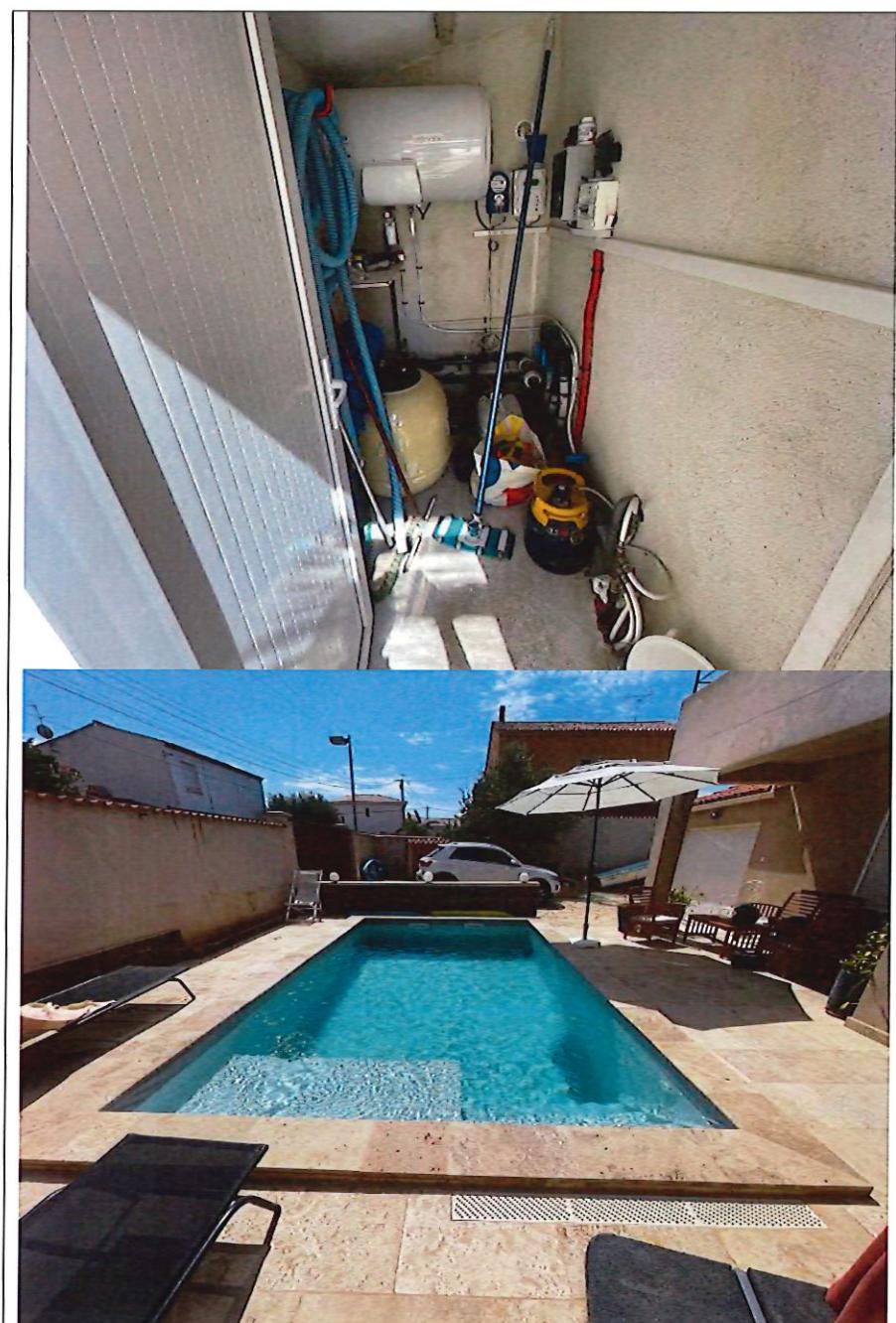
EXTÉRIEUR

Nous trouvons à l'Ouest de la maison une grande terrasse sur laquelle est intégrée une piscine maçonnée avec liner, laquelle mesure 8 m X 4 m. Les margelles sont en travertin comme la terrasse.

Le bassin de piscine est équipé de buses de refoulement, de deux skimmers et d'un spot.

Sur la terrasse une douche extérieure est présente. Une cuisine d'été non fermée se situe au Nord avec les alimentations et évacuations pour électroménagers.

Le local technique occupe la pièce voisine. Nous y trouvons la pompe multifonctions, le filtre à sable, ainsi que l'ensemble des appareils de régulation, électrolyse au sel et régulateur de PH. Un cumulus d'eau chaude alimentant la cuisine d'été comme la douche est présent dans la pièce.



Un petit abri maçonné de containers poubelles est présent en limite Sud et Est du terrain.

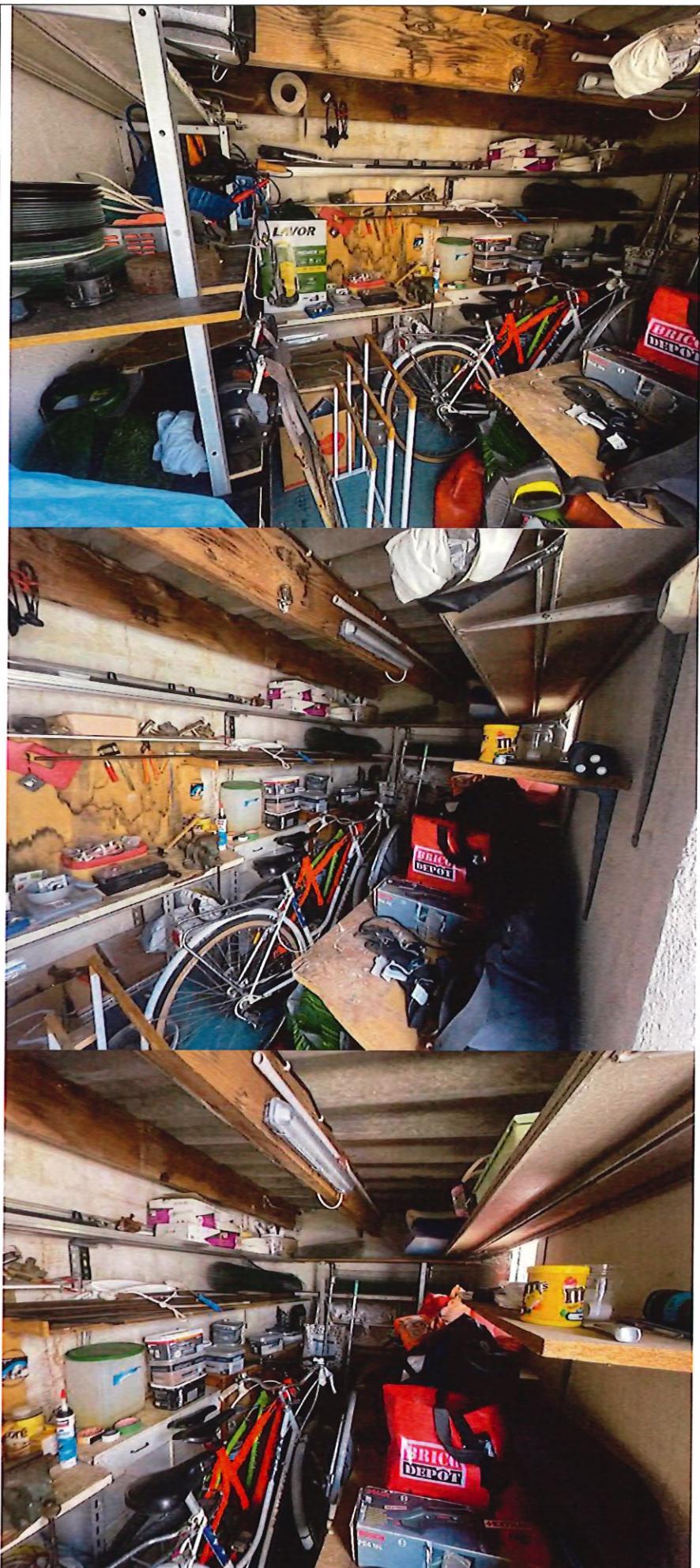


CABANON MACONNÉ ANCIEN :

Le cabanon, accessible par une porte en bois, dispose d'une petite fenêtre éclairant la pièce. Il est à l'état brut de petits carreaux, de type pâte de verre 2 cm de côté, et brut de maçonnerie pour le reste et de plaques ondulées pour la couverture.

Ce cabanon est alimenté en électricité.





SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES

227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON – 4 Rue Maréchal des Logis Planzol, 13420 GEMENOS

CONSTAT DU 02.09.2024 – AFFAIRE : LA BANQUE POSTALE C/ FAUROUX - BACA - DOSSIER : N° 193781 / 19-24-07-01298

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupée par la propriétaire et ses deux enfants dont l'un est mineur.

SYNDIC

Il n'y a pas d'ASL d'après les déclarations de l'occupante.

CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est de 1 800 €uros environ.

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.....	37.80	m ²
- COULOIR DE DÉGAGEMENT	3.38	m ²
- CHAMBRE N°1	10.98	m ²
- SALLE D'EAU.....	5.20	m ²
- LOCAL WATER-CLOSET.....	1.45	m ²
- COULOIR DE DEGAGEMENT	5.36	m ²
- DRESSING	3.45	m ²
- SALLE D'EAU.....	6.33	m ²
- CHAMBRE N°2	10.68	m ²
- CHAMBRE N°3	14.33	m ²
- CHAMBRE N°4	11.80	m ²
TOTAL	110.76	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

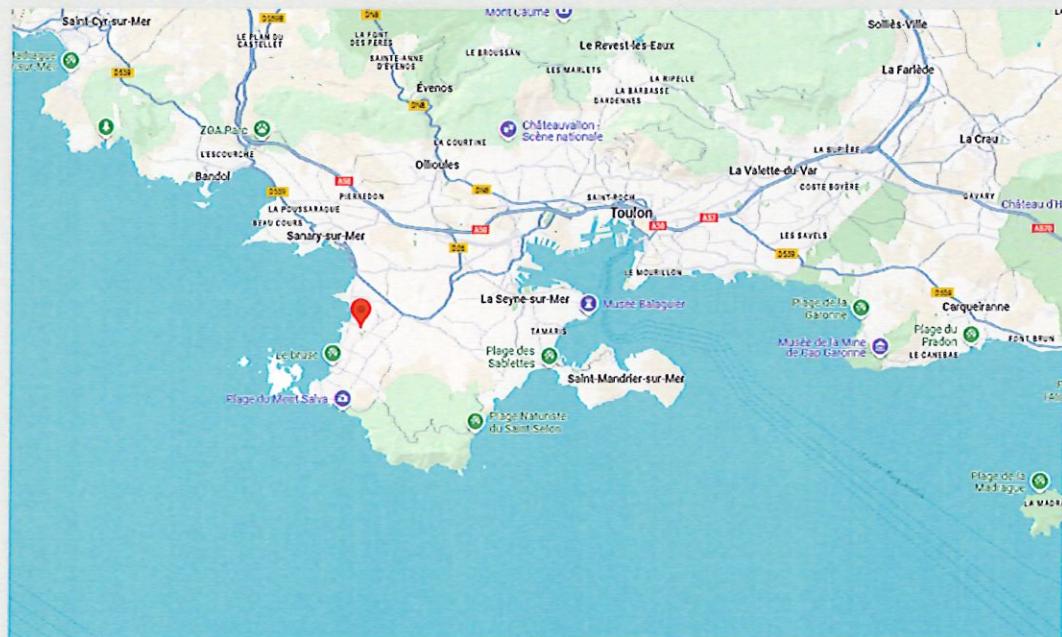
Le bien se situe dans une impasse et en souffre d'aucune nuisance sonore.

Il y a peu de vis-à-vis avec les immeubles voisins et l'environnement se compose principalement de maisons à usage d'habitation de type villa ou pavillon.

Les plages du Brusc sont proches.

Les commerces et commodités comme l'accès autoroutier sont éloignés.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Situation Géographique et Démographie

Nichée dans le département du Var, la charmante commune de Six-Fours-les-Plages se dresse fièrement au bord de la Méditerranée. Cette localité bénéficie d'un emplacement privilégié, offrant une vue imprenable sur les îles du Gaou et des Embiez. Sa population d'environ 35 000 habitants témoigne d'une communauté dynamique et en croissance, reflétant la popularité croissante de la région.

Infrastructures Routières



Six-Fours-les-Plages jouit d'une accessibilité remarquable, grâce à un réseau routier bien développé. Les axes principaux comme l'A50 relient la commune aux métropoles voisines telles que Toulon, Marseille et Nice, facilitant ainsi les déplacements et le commerce. Cependant, il est important de noter que la saison estivale peut apporter son lot de congestion, un aspect à considérer pour les projets de développement immobilier.

Infrastructures Scolaires

L'éducation est une priorité à Six-Fours-les-Plages, avec plusieurs établissements scolaires de qualité, allant des écoles maternelles aux lycées. Ces infrastructures sont un atout majeur pour attirer des familles désireuses de s'installer dans un environnement propice à l'éducation de leurs enfants.

Économie Locale

L'économie de Six-Fours-les-Plages repose principalement sur le tourisme, grâce à ses magnifiques plages, ses activités nautiques et ses événements culturels. Le secteur immobilier y est particulièrement florissant, avec une demande croissante pour des résidences secondaires et des investissements locatifs. Toutefois, il est essentiel de prendre en compte la saisonnalité de l'activité économique, plus intense durant les mois d'été.

Qualités et Défauts pour les Investisseurs

Pour un investisseur immobilier, Six-Fours-les-Plages offre une opportunité unique de capitaliser sur une localité en pleine expansion. Les points forts incluent son cadre idyllique, son climat méditerranéen, et son potentiel de valorisation immobilière. En revanche, les défis résident dans la gestion des afflux touristiques saisonniers et la préservation de l'équilibre écologique face à une urbanisation croissante.

En conclusion, Six-Fours-les-Plages est une destination privilégiée pour les investisseurs immobiliers à la recherche d'un équilibre entre rentabilité et qualité de vie. Cette commune offre un mélange séduisant de nature, culture et développement, tout en présentant des défis stimulants pour une croissance durable.

-----COO-----

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 :

