

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices de Commissaires de Justice

227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
4 rue Maréchal des Logis Planzol – 13420 GEMENOS
☎ : 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 : CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL
PROVENCE CÔTE D'AZUR
CONTRE : TAMSAMANI
NOS REF : 202835 / 10-25-06-03688 / 10

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

ET LE : VINGT-SIX JUIN

A LA REQUÊTE DE :

La CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR, Société Coopérative à capital variable inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNAN sous le numéro 415 176 072 et ayant son siège social LES NEGADIS, Avenue Paul Arène, 83300 DRAGUIGNAN, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Philippe BARBIER**, avocat au Barreau de TOULON, au Cabinet duquel il a élu domicile à 83000 TOULON, 155 Avenue Vauban.

*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 EXÉCUTION 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 00, sur le territoire de la commune de : LA SEYNE SUR MER (VAR), 51 B Route des Anciens Combattants d'Indochine.

ASSISTÉ DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 13 juillet 2023, définitif selon certificat de non-appel du 2 octobre 2023.
- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 17 octobre 2023 Volume 8304P04 2023 V n°6080, faisant suite à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 4 novembre 2021 Volume 8304P04 2021 V n°7887.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

1. Madame Bérangère JOUAN, Martine,
née le 2 octobre 1975 à TARBES (65),
de nationalité française,
célibataire,
demeurant 431 Avenue du Verger,
Résidence Le Vanessa,
83140 SIX-FOURS-LES-PLAGES

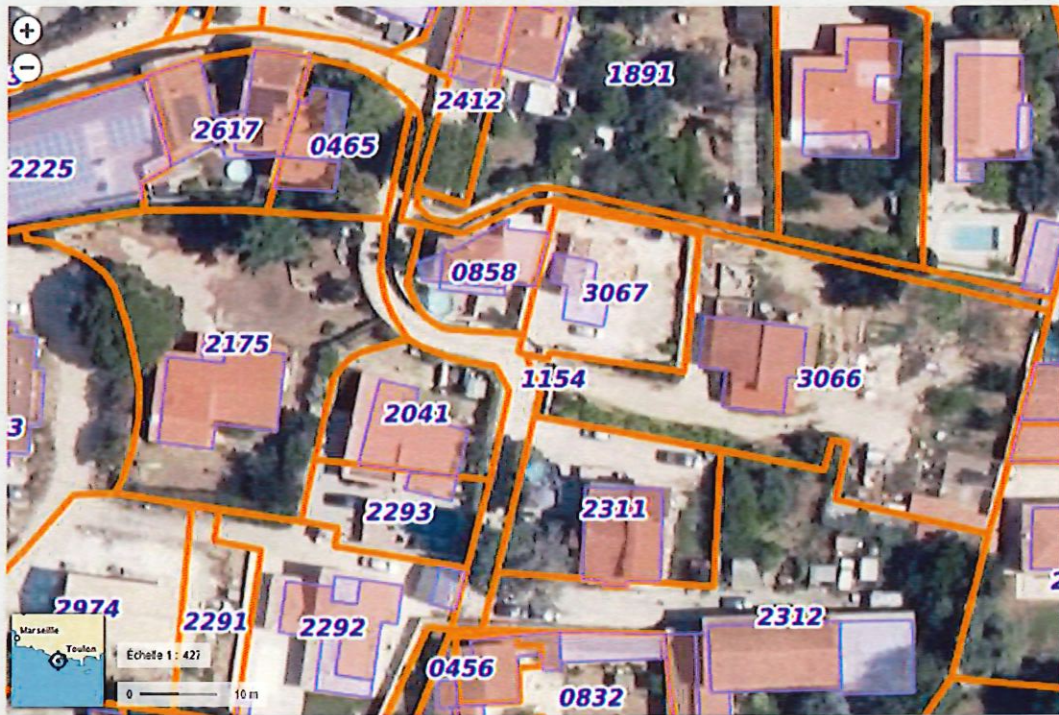
2. Monsieur Youssef TAMSAMANI
né le 3 octobre 1972 à ORAN (ALGERIE),
de nationalité française,
célibataire,
demeurant 51 B Route des Anciens Combattants d'Indochine,
Les Gagets,
83500 LA SEYNE SUR MER

D É S I G N A T I O N

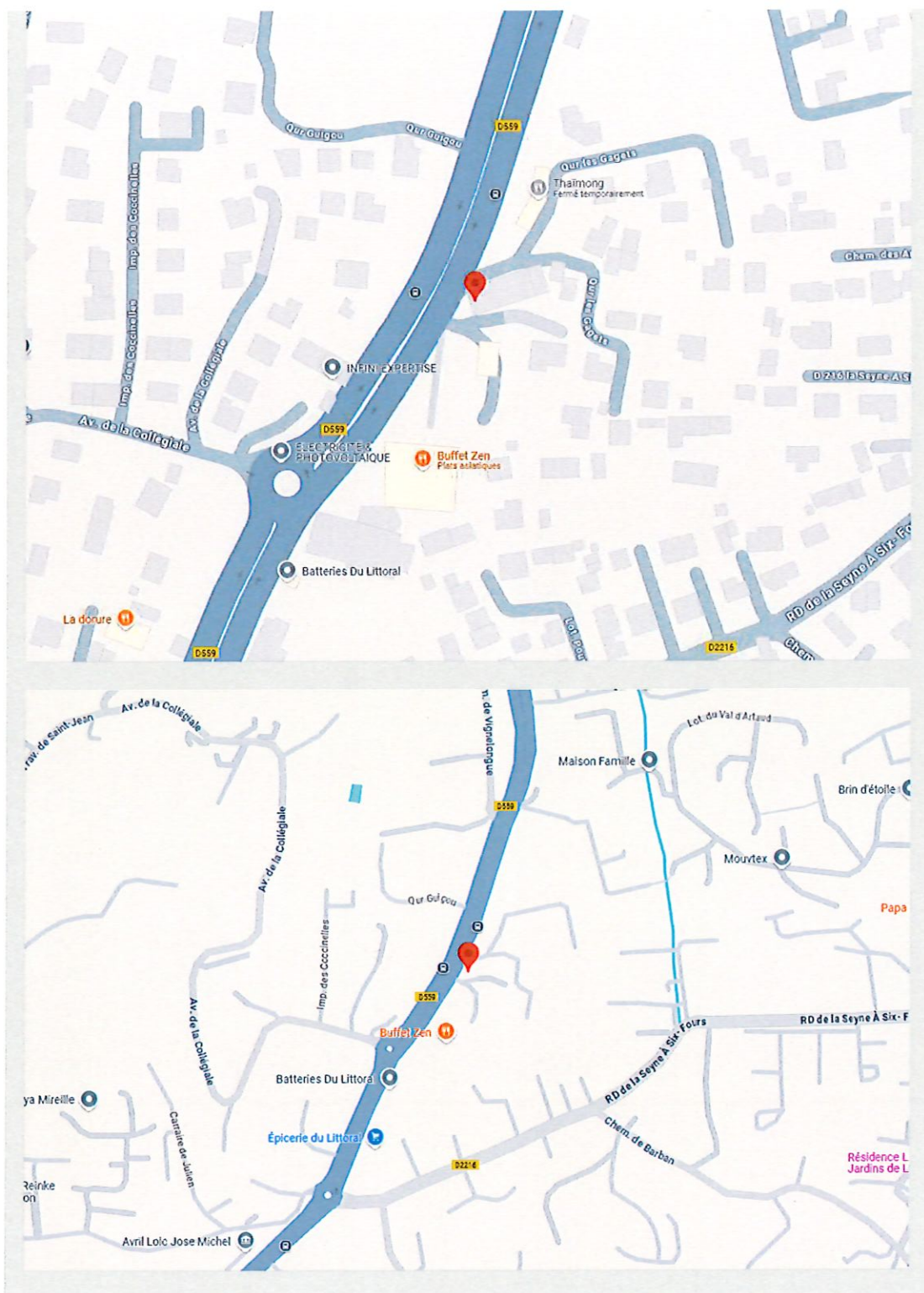
Sur la Commune de LA SEYNE SUR MER (Var), les biens et droits immobiliers cadastrés :

- Section AK n°3066 lieudit « 51 B Route des Anciens Combattants d'Indochine » pour une contenance de 02a 40ca
- 1/12^{ème} indivis de la parcelle cadastrée Section AK n°1154 lieudit « Les Gagets » d'une contenance de 02a 70ca à usage de chemin.

PLANS



2



10



12

DESCRIPTION

PARCELLE SECTION AK N°3066
LIEUDIT « 51 B ROUTE DES ANCIENS COMBATTANTS D'INDOCHINE »

Le bien consiste en une maison de plain-pied, laquelle est ancienne et partiellement rénovée, ayant bénéficié d'une extension au Sud – Ouest. Nous ignorons si ces travaux ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Elle est maçonnée, traditionnelle.

La toiture est composée de tuiles de type canal.

Les murs sont partiellement enduits de crépi.

La maison se compose de :

Une pièce principale avec coin cuisine

Une pièce en enfilade (salle à manger)

Deux chambres

Une petite salle d'eau accessible par une chambre

Un local WC

Les menuiseries sont en double vitrage.

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Le chauffage est électrique individuel par des climatisations réversibles déclarées être hors service.

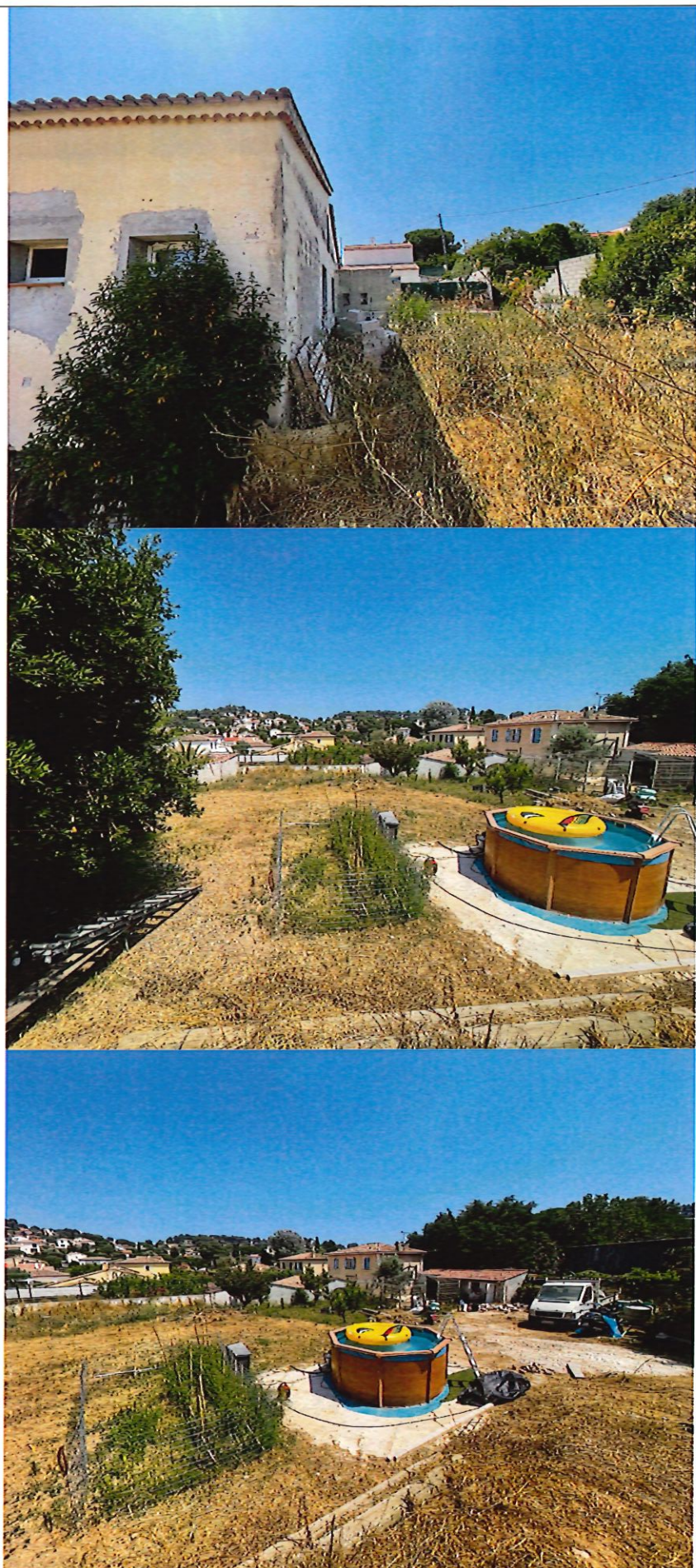
La maison dispose de deux dépendances accolées, un cabanon à usage d'atelier dans le fond du jardin et un poulailler.

Le jardin est clos et protégé par un portail coulissant dépourvu d'automatisme.









L'accès s'effectue par la porte d'entrée située en façade Ouest donnant accès immédiatement à la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE – 42.28 m² :

Cette pièce bénéficie d'une triple exposition : à l'Ouest au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage, au Sud au moyen de deux fenêtres à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Une console de climatisation,
- Les alimentations et évacuations en eau pour la cuisine,
- Des meubles de cuisine en mauvais état.

La maçonnerie de l'ancienne façade cloisonne partiellement la pièce.



12







PIECE VOISINE – 13.54 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée au Nord 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.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Dans cette pièce se trouve le tableau électrique, lequel est incomplet, ainsi qu'une baie de brassage.

Présence dans la pièce d'un climatiseur split.



CHAMBRE N°1 SITUÉE EN LIMITE NORD ET OUEST – 17.24 m² :

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

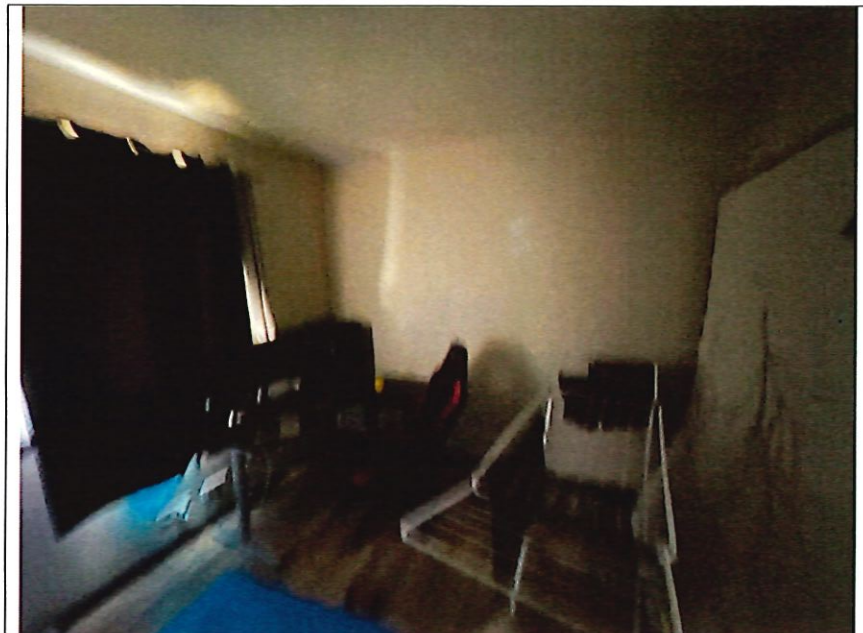
Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Absence de dispositif de chauffage dans la pièce.



12



CHAMBRE N°2 – 24.41 m² :

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

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

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Présence dans cette chambre d'un split de climatisation en partie haute, ainsi que d'un meuble-vasque double.



12



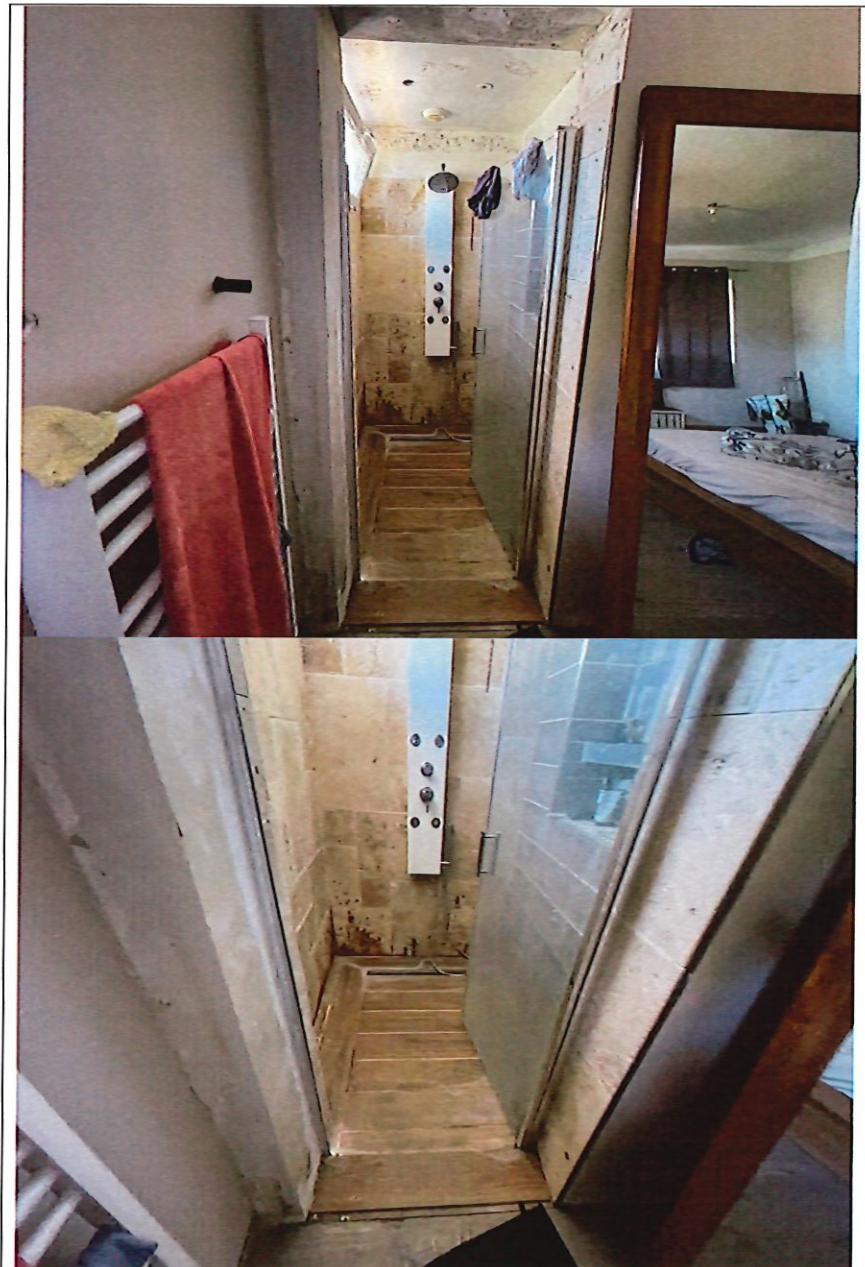
Cette pièce donne accès à une cabine de douche par une porte en verre.

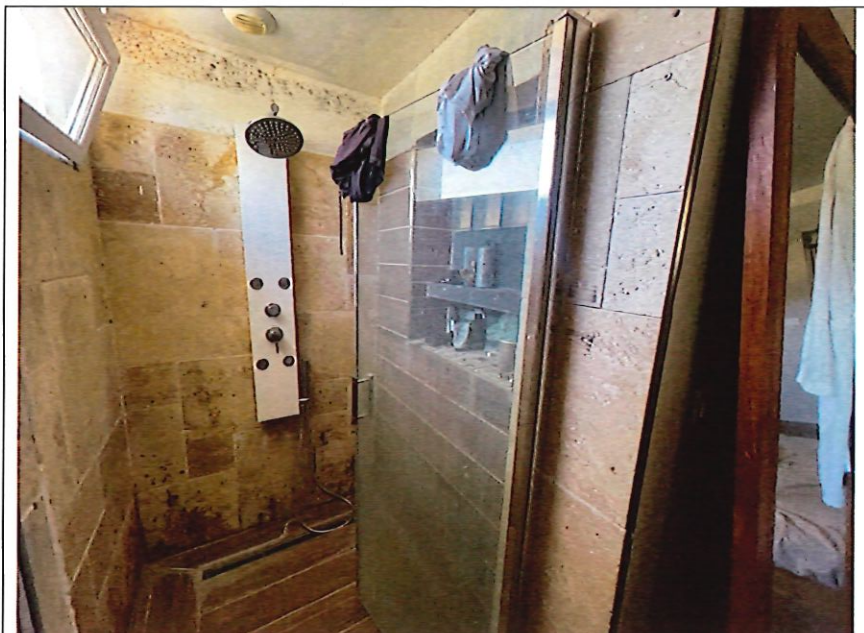
12

CABINE DE DOUCHE – 1.60 m² :

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

Présence d'un bac receveur douche à l'italienne.





LOCAL WATER-CLOSET – 1.80 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible par une porte à galandage en bois.

Elle est aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à un battant, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

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

Les murs sont habillés de carreaux de travertin jusqu'à 1,10 m de hauteur environ et de peinture pour le reste, comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche,
- Un lave-mains mural.



12

Dans le fond du jardin nous trouvons un bâti maçonné couvert d'une toiture à une pente, à l'état brut de maçonnerie d'environ 20 m² comprenant un atelier et un poulailler.



12

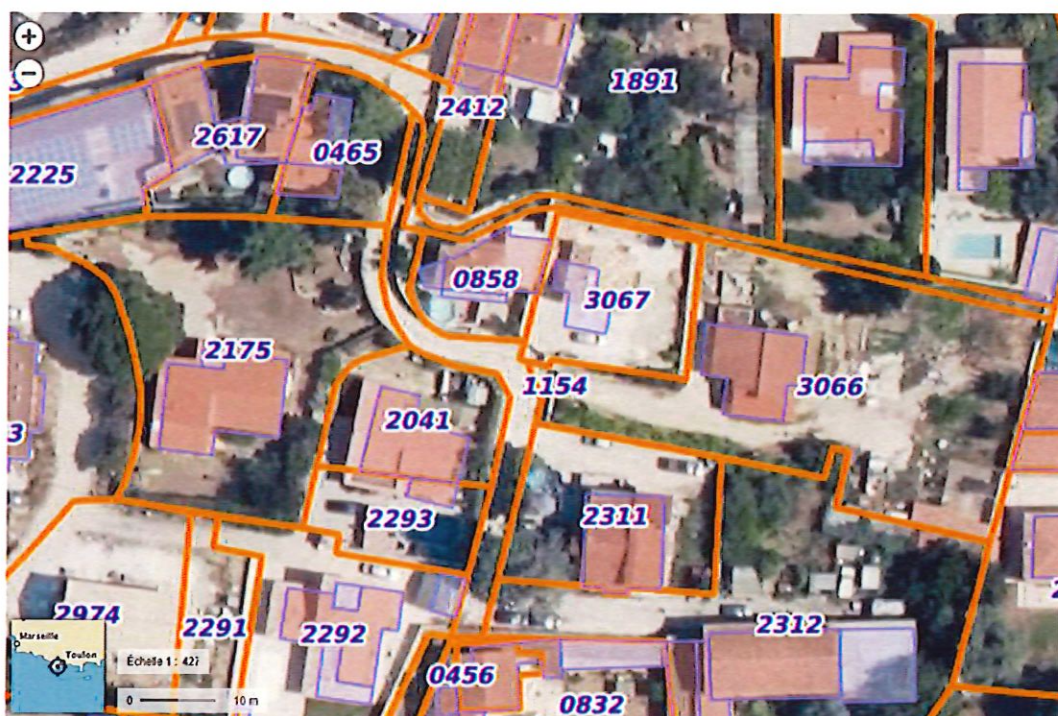


12

Cette parcelle fait l'objet d'une servitude de passage réciproque avec la parcelle AK numéro 3067.

Cette parcelle fait l'objet d'une servitude de passage de canalisation eaux usées au profit de la parcelle AK numéro 3067 (fonds dominant)

**PARCELLE CADASTRÉE SECTION AK N°1154
LIEUDIT « LES GAGETS »**



Cette parcelle consiste en une bande de terre à usage de chemin. Elle est soumise au régime de l'indivision

Elle est empruntée par les occupants des parcelles voisines en aval Section AK, numéros 2311 et 2312 notamment.

2

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire et son fils.

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été communiquée.

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 COIN CUISINE	42.28 m ²
- PIECE EN ENFILADE.....	13.54 m ²
- CHAMBRE N°1	17.24 m ²
- CHAMBRE N°2	24.41 m ²
- CABINE DE DOUCHE.....	1.60 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET.....	1.80 m ²
TOTAL.....	100.87 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.

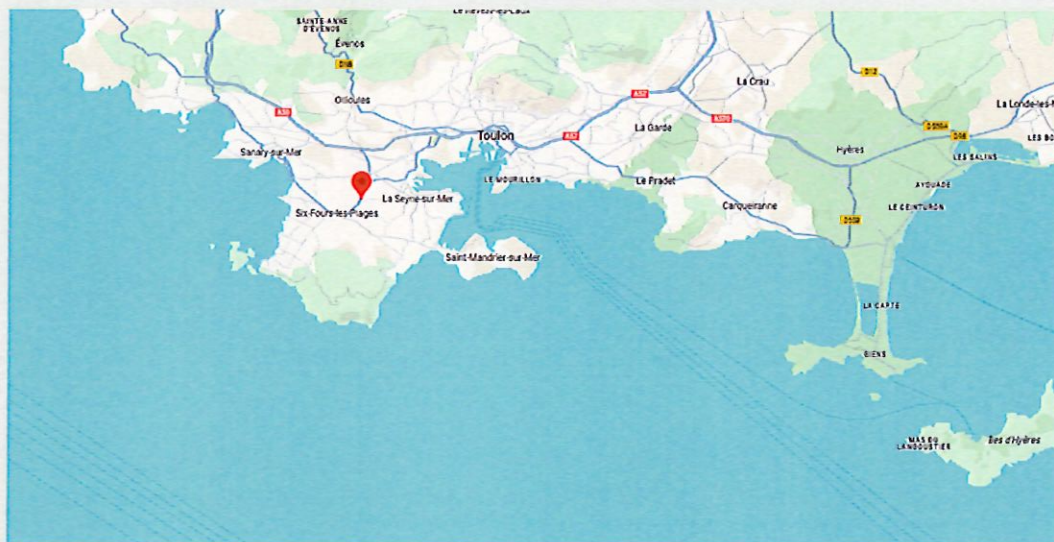
ENVIRONNEMENT

Non loin d'un axe majeur de circulation, les parcelles se situent toutefois en retrait et à l'abri des nuisances.

Le chemin d'accès est étroit et peu carrossable.

Les commerces et commodités sont proches comme les accès autoroutiers.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Nichée au cœur de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, La Seyne-sur-Mer se dévoile comme une ville dynamique et ensoleillée du département du Var. Cette commune, se dressant fièrement face à la rade de Toulon, jouit d'une position géographique privilégiée sur la côte méditerranéenne, alliant les attraits du bord de mer aux charmes de la Provence.

Situation Géographique et Population

La Seyne-sur-Mer bénéficie d'une localisation exceptionnelle, bordée par la mer Méditerranée et à proximité immédiate de grandes villes comme Toulon et Marseille. Elle est aisément accessible par la route, notamment via l'autoroute A50 qui la relie aux grands axes de la région. La ville accueille une population d'environ 65 000 habitants, ce qui en fait la deuxième ville du Var, témoignant de son attractivité et de son développement constant.

Infrastructures Routières

Les infrastructures routières de La Seyne-sur-Mer sont bien développées, offrant aux résidents et visiteurs une mobilité aisée. Outre l'autoroute A50, la ville est desservie par plusieurs routes départementales qui facilitent l'accès aux communes avoisinantes ainsi qu'aux divers quartiers de la ville, garantissant une connectivité optimale.

Infrastructures Scolaires

La ville est dotée d'un réseau scolaire complet, des écoles maternelles et primaires jusqu'aux établissements d'enseignement secondaire, incluant plusieurs collèges et lycées. Ces infrastructures éducatives sont complétées par des structures d'accueil pour la petite enfance, des centres de loisirs et des dispositifs d'accompagnement scolaire, favorisant l'éducation et l'épanouissement des jeunes Seynois.

Économie

12

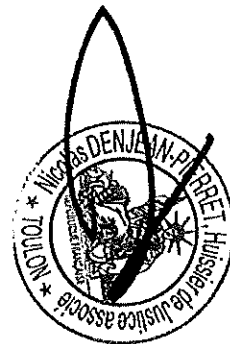
Autrefois cité ouvrière portée par la construction navale, La Seyne-sur-Mer a su diversifier son économie. Aujourd'hui, elle mise sur le tourisme, l'artisanat, et les services, tout en valorisant son patrimoine industriel réaménagé. Le tourisme y est particulièrement florissant grâce à son littoral, ses plages, son casino, et ses espaces naturels préservés, attirant chaque année de nombreux visiteurs.

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 :



2