

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 : CREDIT FONCIER
CONTRE ZGOULLI
NOS REF : 150004

2

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

ET LE : NEUF OCTOBRE.

A LA REQUETE DE :

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 1 331 400 718 € - dont le siège social est à PARIS (75013 182 Avenue de France, identifié sous le numéro RCS - PARIS B 542 029 848 pris en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège.

Avant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON - au Cabinet duquel il a élu domicile à 83000 - TOULON - 267, Boulevard Charles Barnier - Résidence « Le Kalliste ».

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 09 heures 30, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), 329 avenue de Forbin.

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- - La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 20 Mai 2015 par Maître Jean-Marc COURET Notaire à TOULON (Var) contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Ismaïn ZGOULLI
- - D'un Privilège de Prêteurs de Deniers et Hypothèque Conventionnelle publiés au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON le 12 Juin 2015 Volume 2015 V N° 2337
- - D'une mise en demeure en date du 17 Mars 2023 notifiée par Maître Karine WINTERSTAN Commissaire de Justice suivant acte du 5 Avril 2023 visant la clause de déchéance du terme contenue dans l'acte de prêt du 20 Mai 2015.

AFIN DE PROCEDER A :

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

Monsieur Ismaïn ZGOULLI
né le 4 Juin 1978 à TOULON
demeurant et domicilié
Résidence le Champêtre B,
329 Avenue de Forbin,
83100 TOULON.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à TOULON (Var) 329 Avenue Forbin, Résidence « LE CHAMPETRE » cadastré initialement Section AX N° 517 et désormais à la suite du Procès-Verbal de remaniement publié au SPF DE TOULON 2 le 19 Février 2019, Volume 2019 P N° 1898, l'immeuble est cadastré: AX N° 670 et 671 les lots de copropriété :

N°36 soit UN APPARTEMENT de type T4 situé au 4^{ème} étage du bloc B côté sud représentant les 5736 / 1 000 000 des parties communes générales,

N°14 soit UNE CAVE située au sous-sol du bloc A et représentant les 388 / 1 000 000 des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques COURET, Notaire à TOULON, le 15 Novembre 1962 dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de TOULON, le 9 Janvier 1963 Volume 3183 N° 36.

Ledit Etat Descriptif de Division -règlement de Copropriété a été modifié:

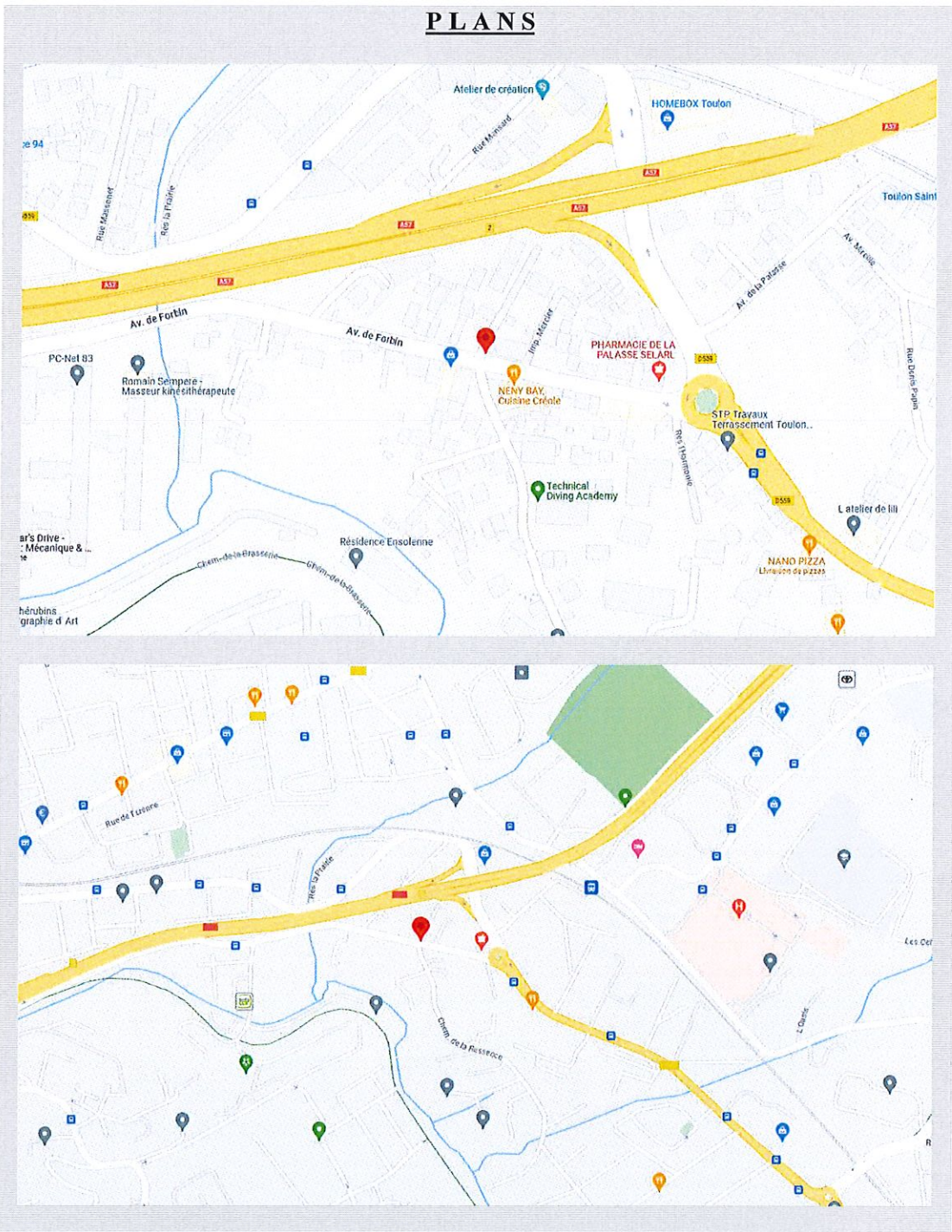
Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques COURET, Notaire à TOULON le 3 Juillet 1969, dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de TOULON, le 23 Septembre 1969 Volume 5573 N° 10.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

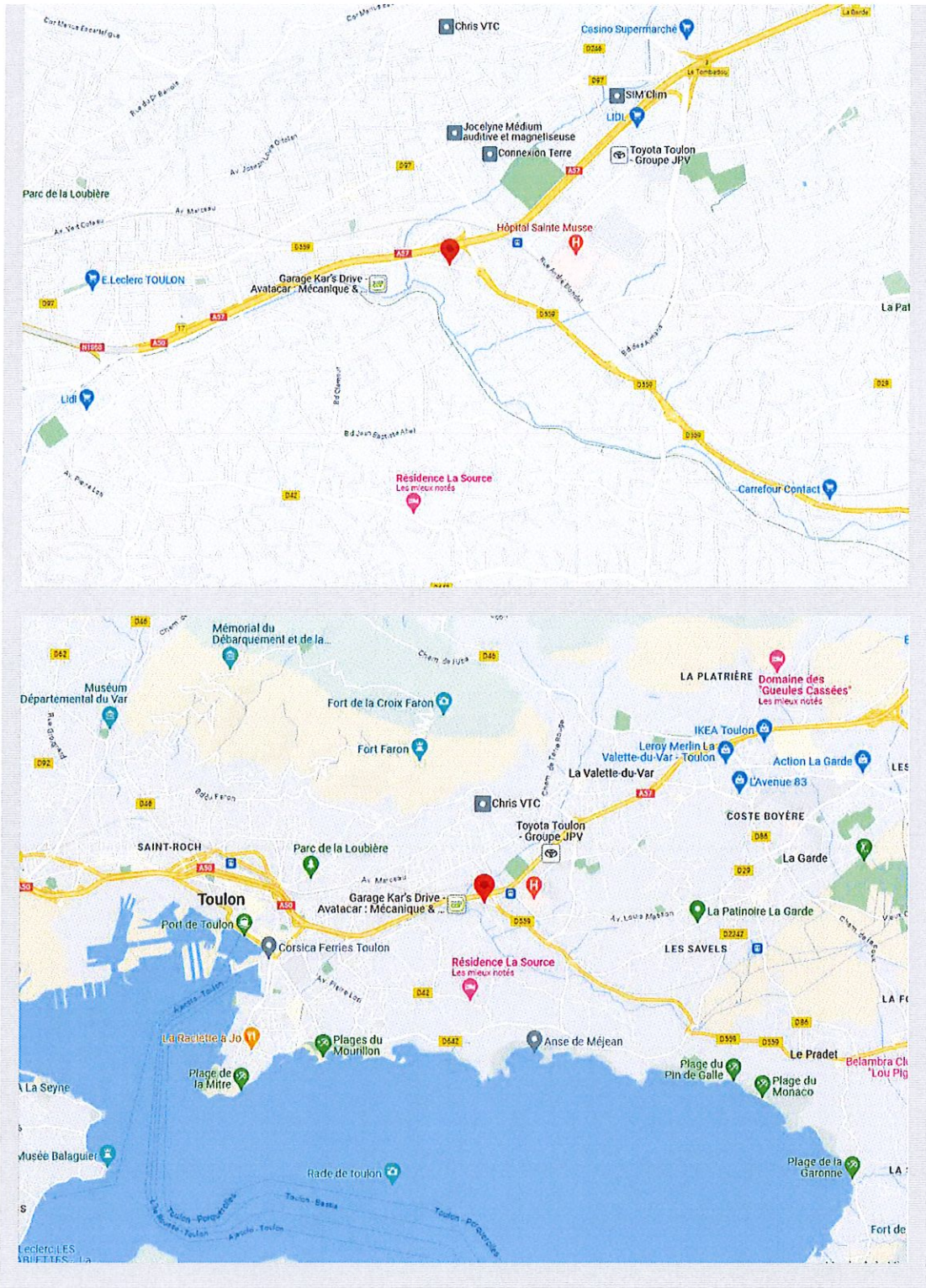
ANNÉE DE MAJ		DEP DIR	COM	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	Z01016											
2022		83 0	137 TOULON														
Propriétaire		MIDGENIS ZGOULLI/SMAIN		Né(e) le 04/06/1975 à 83 TOULON													
LE CHAMPETRE B APT 4		529 AV FORBIN	83100 TOULON														
PROPRIÉTÉS BÂTIES																	
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL		EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N° PLAN/PARTI/VOIRIE	CODE RIVOLI	BAT EXT	N° PORTE	N° NVAR	S TAR	M EVAL	AF LOC	NAT CAT	RC COM IMPOSABLE	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM
16	AX	670	329 AV FORBIN	2693	A 03 04 02001	0330067 RI157A	C	HI AP	S	1657						P	1657
			001 LOT 0000014														
			001 LOT 0000035														
16	AX	670	329 AV FORBIN	2693	A 03 04 02002	1375511 KI157A	C	HI DA	S	17						P	17
			001 LOT 0000014														
			001 LOT 0000035														
REV IMPOSABLE COM		1654 EUR	COM	R EXO		0 EUR		R IMP		1674 EUR							

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			EVALUATION						LIVRE FONCIER													
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FT/DP	S TAR	SUF GR	GRS GR	CL CUIT	NAT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
	HA A CA	0	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R EXO	0 EUR	TAXE AD	R IMP	0 EUR	MAJ TC	0 EUR									0 EUR	
CONT																						

PLANS



2



2

DESCRIPTION

Les biens consistent en deux lots :

- un appartement situé au 4^{ème} étage du bâtiment B,
- une cave située au sous-sol du bâtiment A,

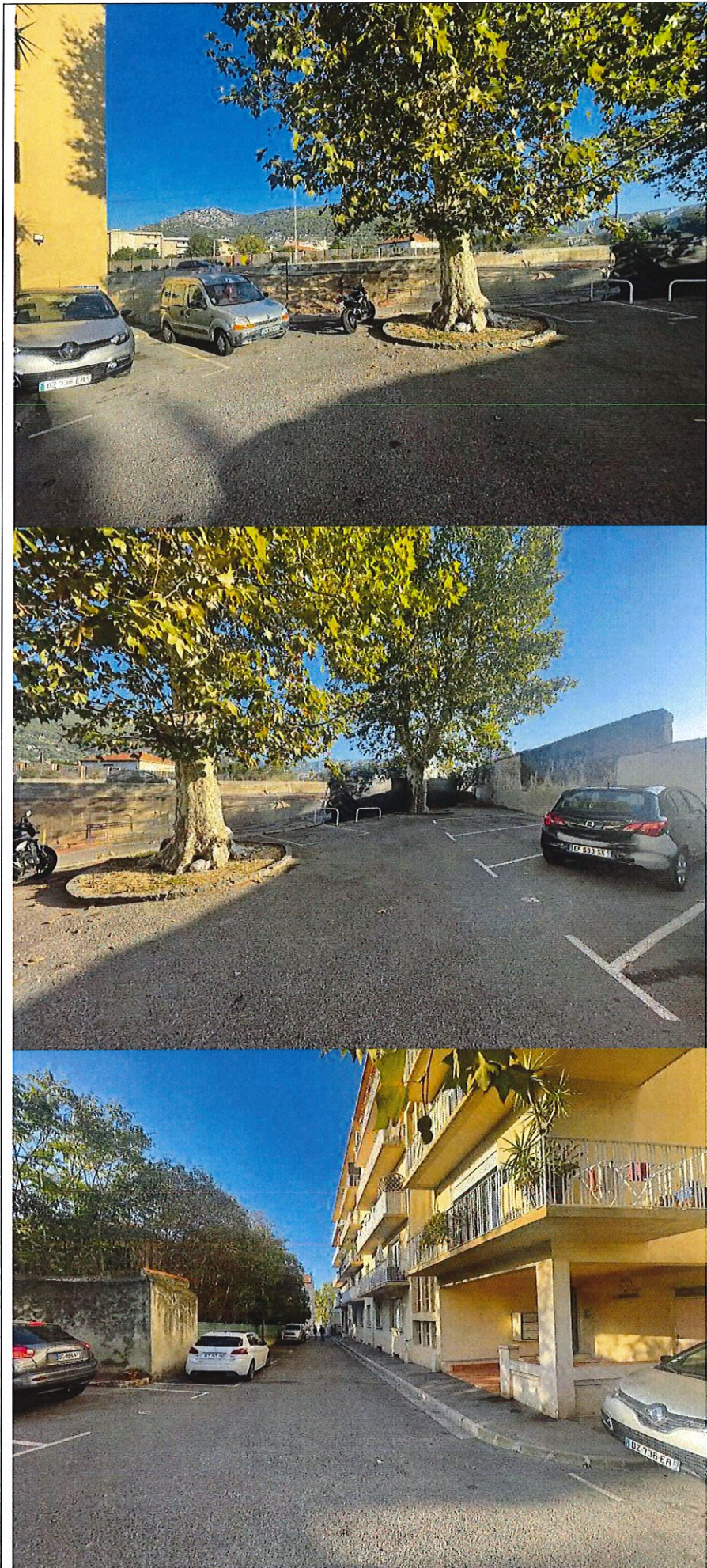
Le tout dans un ensemble immobilier composé de deux bâtiments.



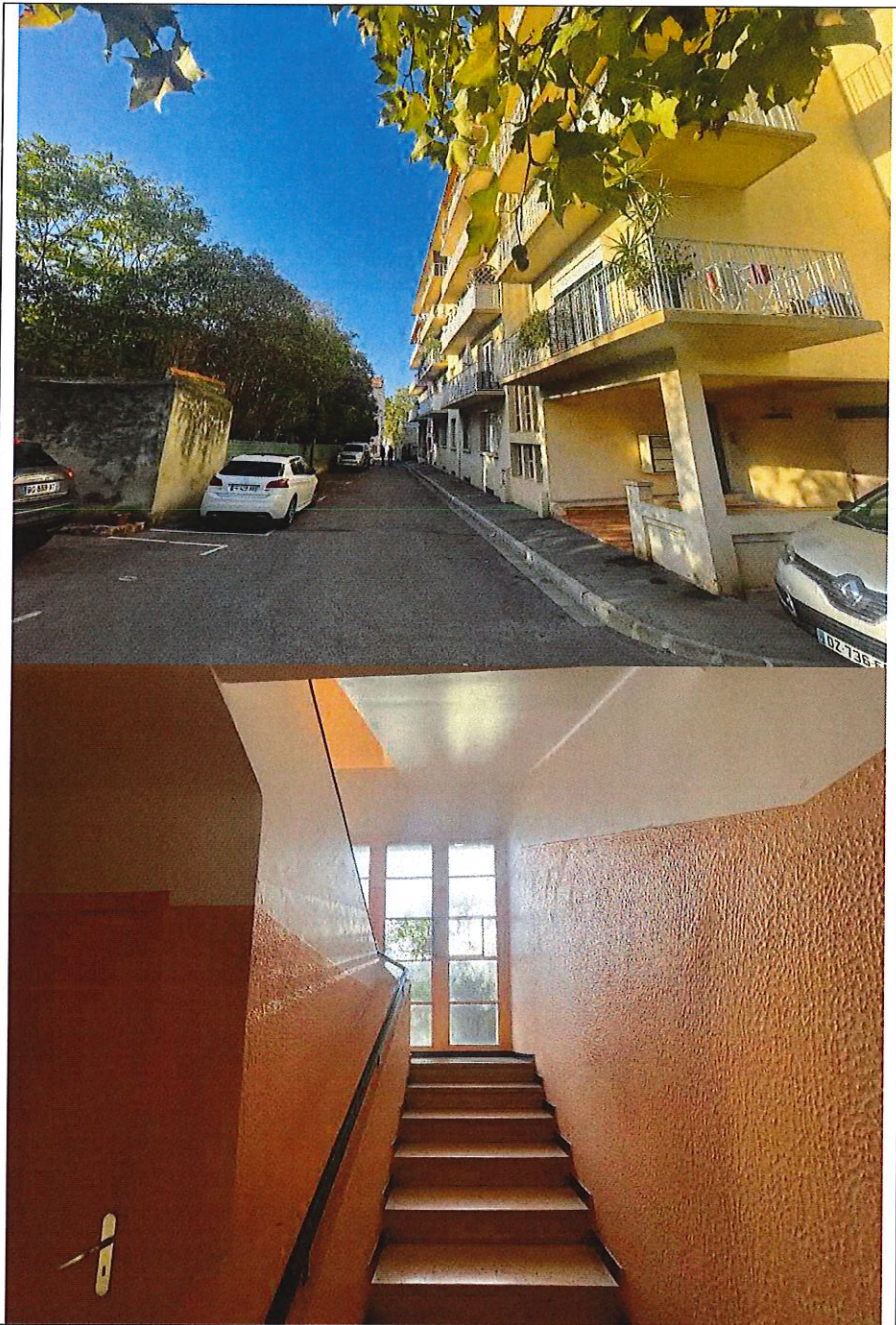
2



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



2



2

LOT N°36 – APPARTEMENT

L'appartement est de type T3.

Il se compose de

Un vestibule d'entrée

Un couloir de dégagement

Une pièce principale

Deux chambres

Une salle d'eau

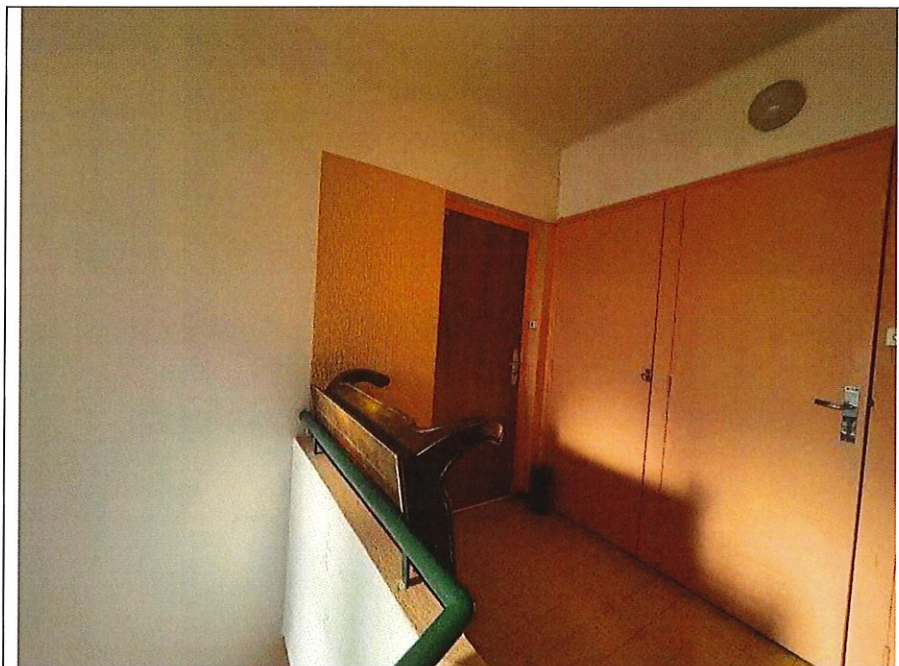
Une cuisine indépendante avec séchoir

Un WC indépendant.

Les menuiseries sont en double vitrage mais anciennes.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques et par une climatisation réversible sous réserve de son fonctionnement.

L'appartement est accessible par une porte de communication blindée avec serrure blindée. Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.





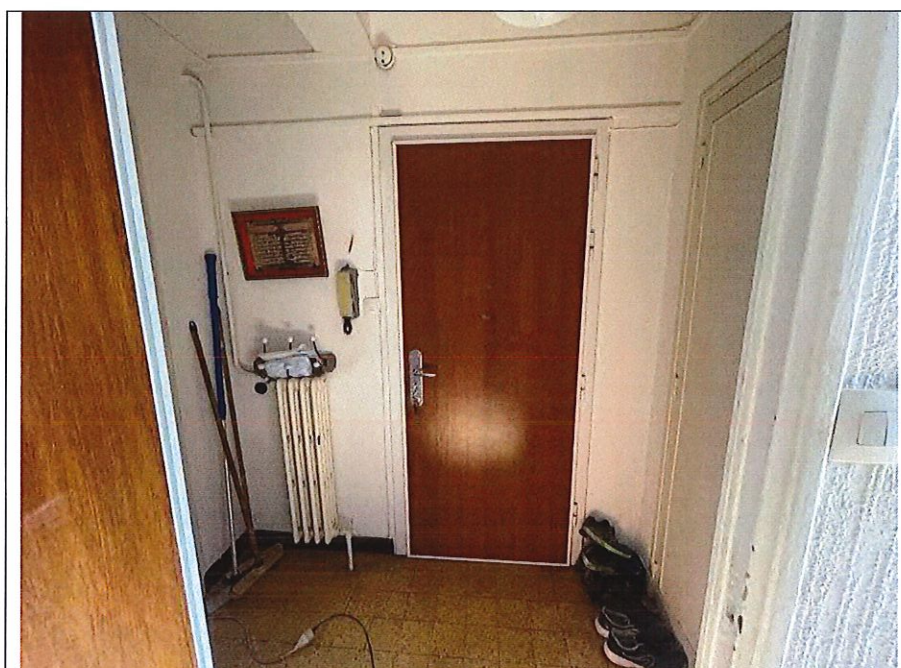
VESTIBULE D'ENTRÉE – 3.30 m² :

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

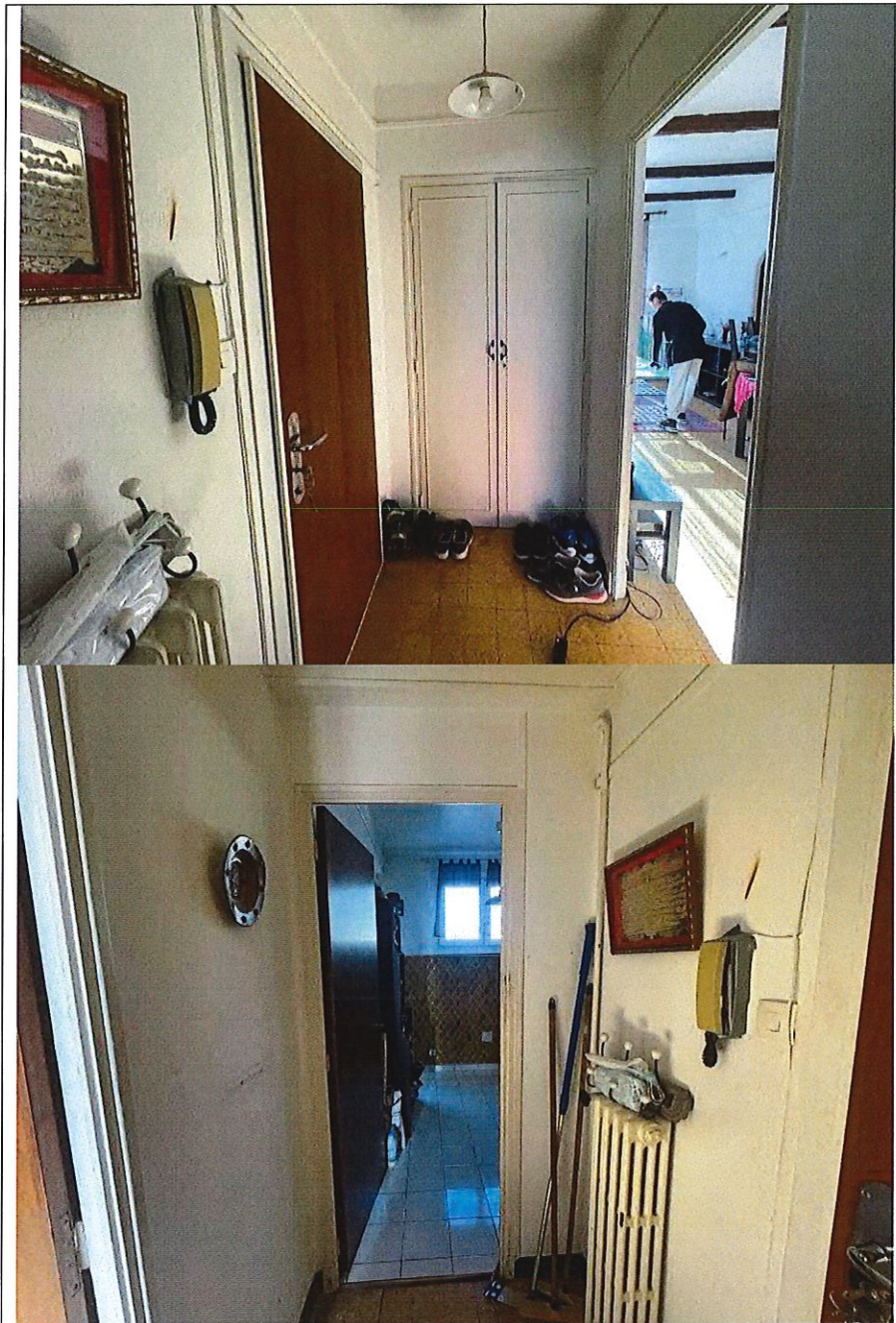
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

Présence dans la pièce d'un placard de rangement mural, d'un radiateur de chauffage à fluide et d'un interphone.



2



PIECE PRINCIPALE – 27.25 m² :

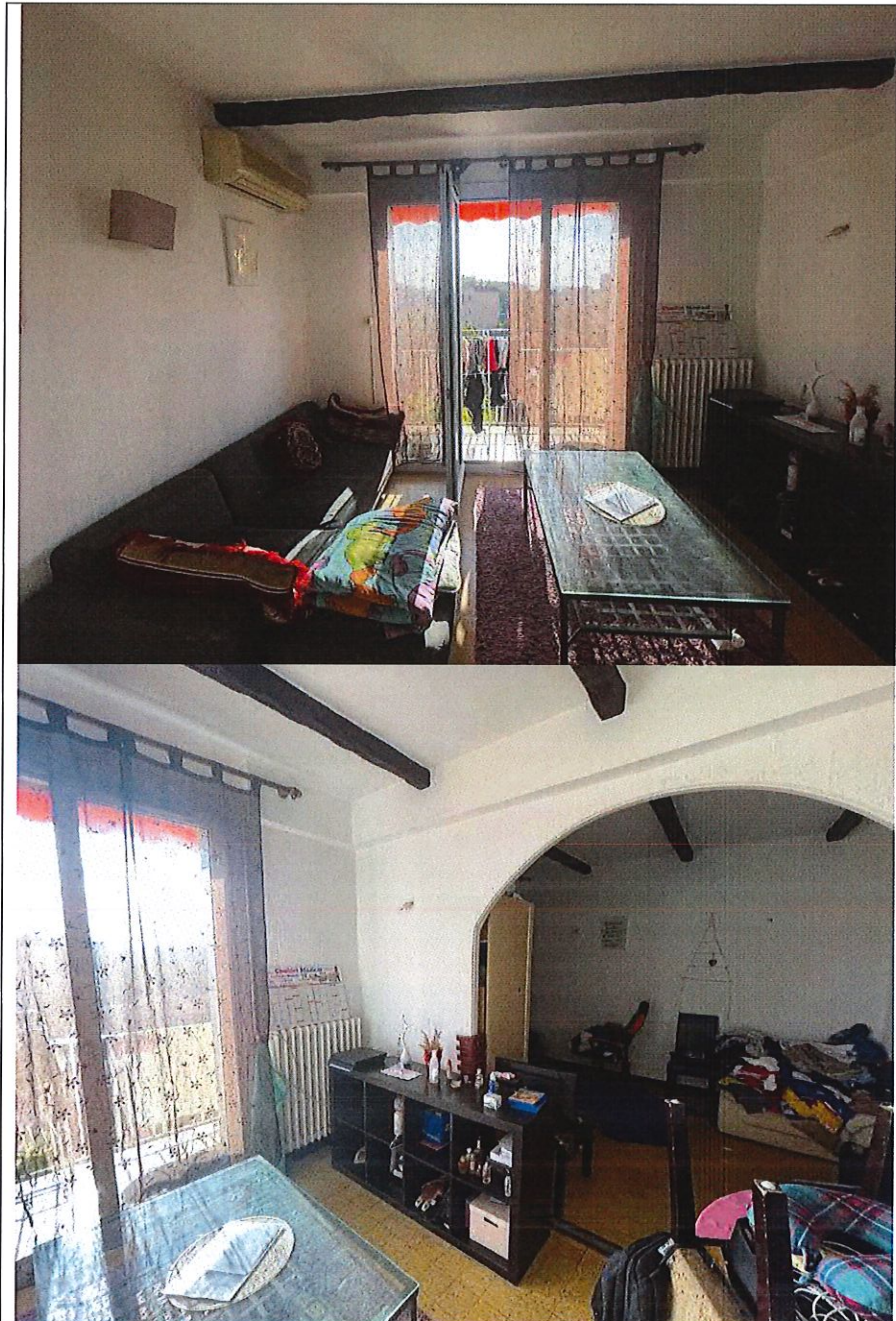
Il s'agit de deux pièces en enfilade accessibles par une porte de communication creuse préformée en bois depuis le vestibule d'entrée, mais aussi depuis une porte de même nature située dans le couloir de dégagement.

Ces deux pièces sont aérées et éclairées à l'Est au moyen d'une porte-fenêtre à trois battants, un fixe et deux mobiles et l'autre à deux battants mobiles. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois. Le tout donne sur un balcon extérieur.

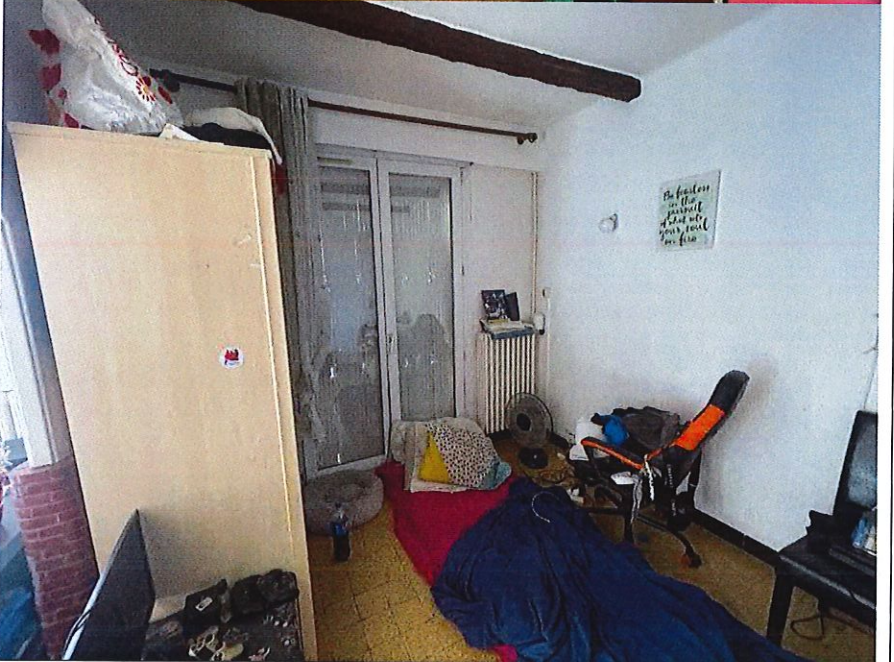
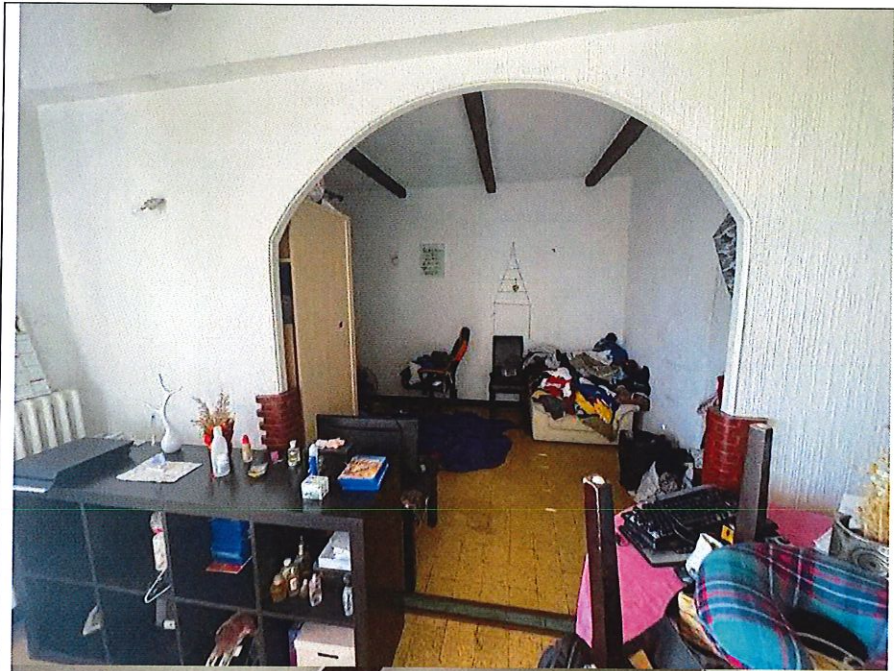
Le sol est composé de carreaux granito marbre. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de papier peint et de peinture de couleur blanche pour la partie haute comme en plafond.

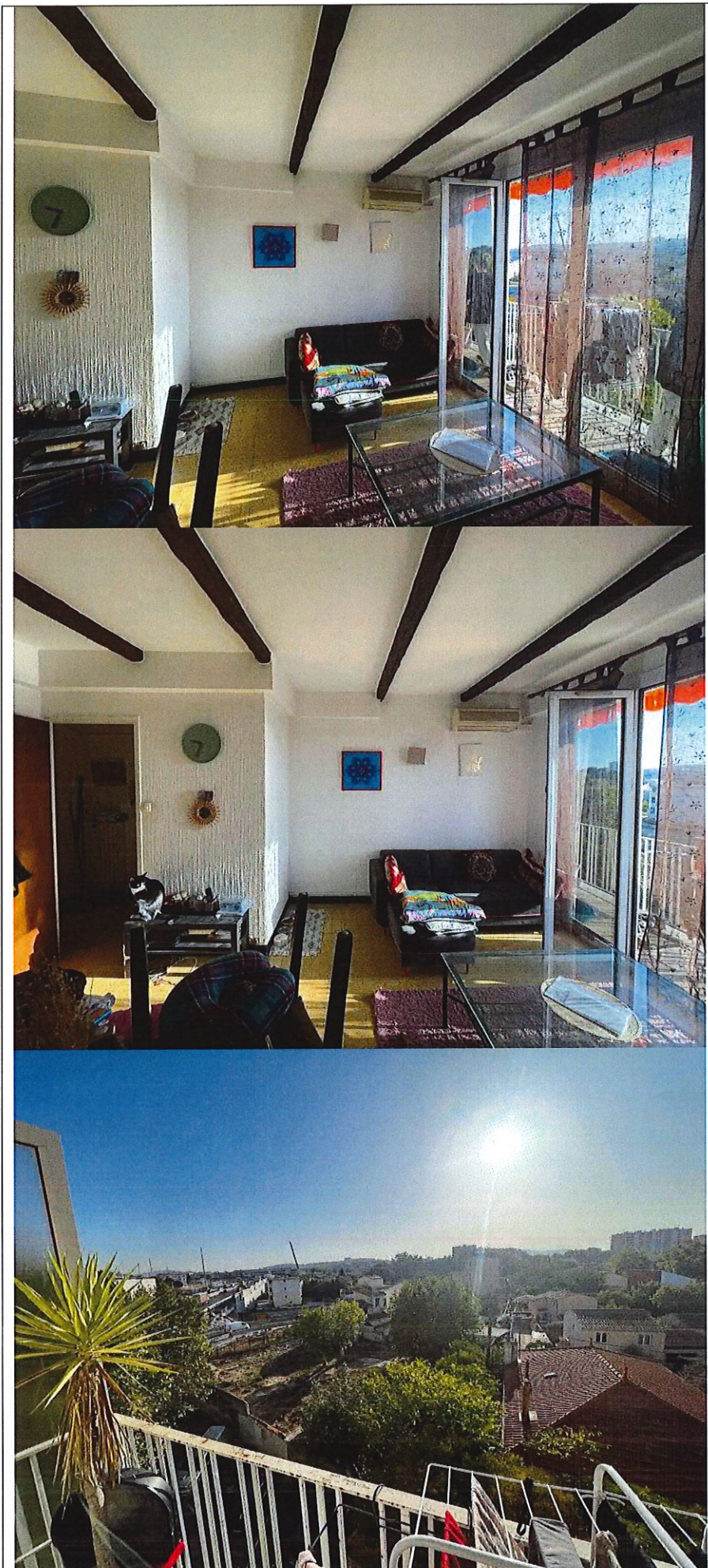
Présence dans la pièce de deux radiateurs de chauffage à fluide et d'un module interne de climatisation.



2



2





2

COULOIR DE DÉGAGEMENT – 5.41 m² :

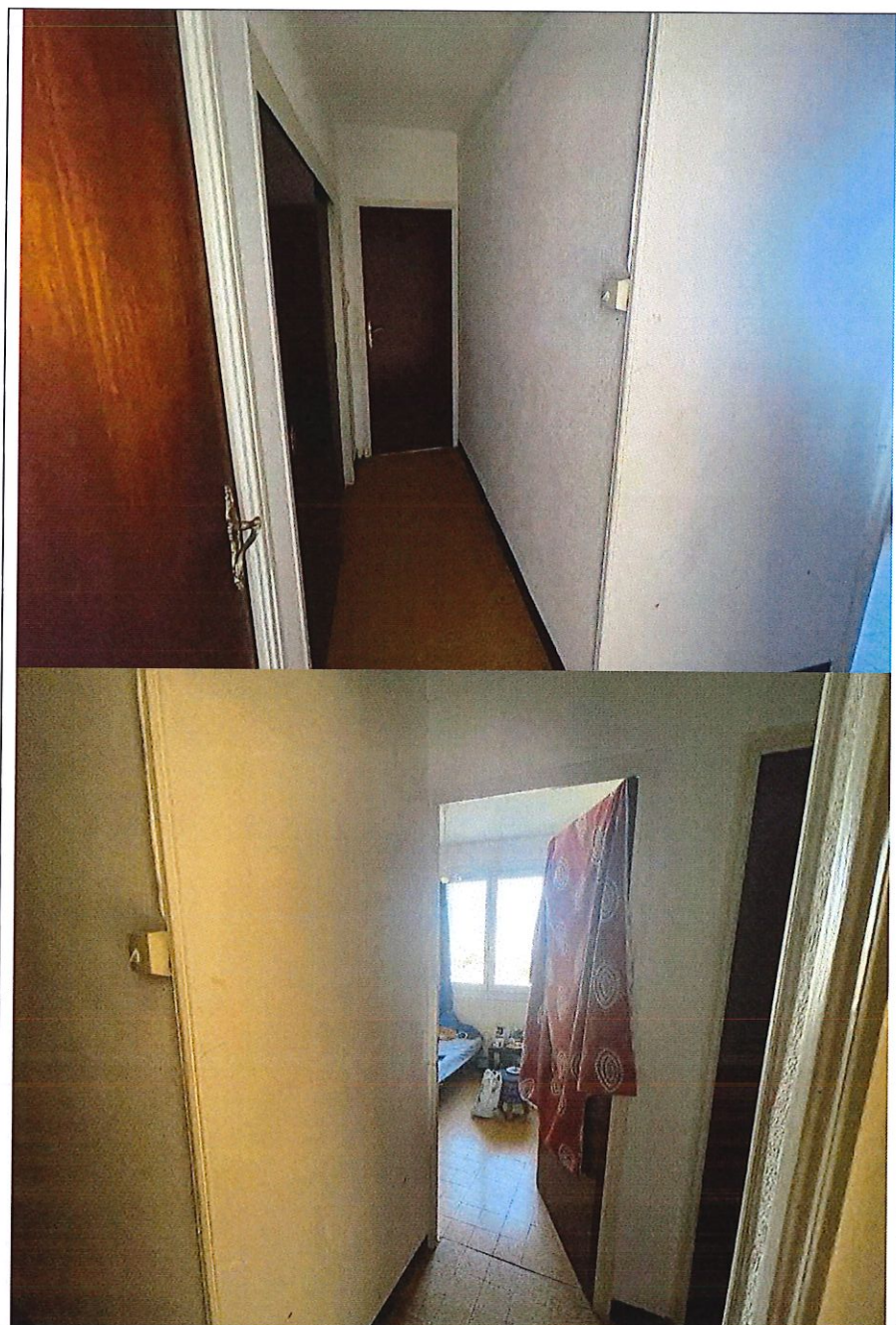
Ce couloir est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

La pièce en L est aveugle.

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

Les murs sont habillés de papier peint et enduits de peinture de couleur blanche en partie haute comme pour le plafond.

La pièce est équipée d'un placard de rangement mural.



Dans le fond, nous accédons à une première chambre.

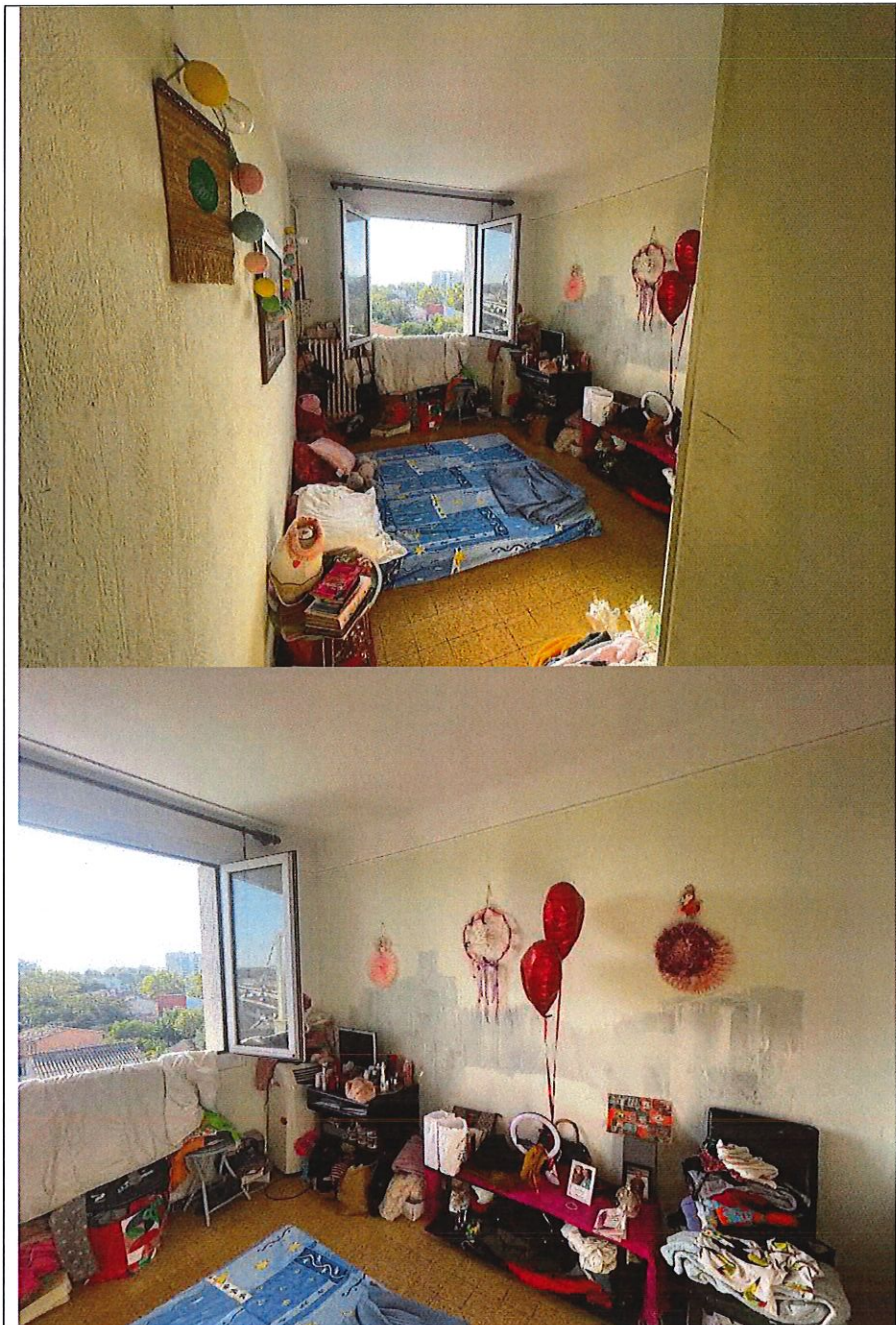
CHAMBRE N°1 – 12.00 :

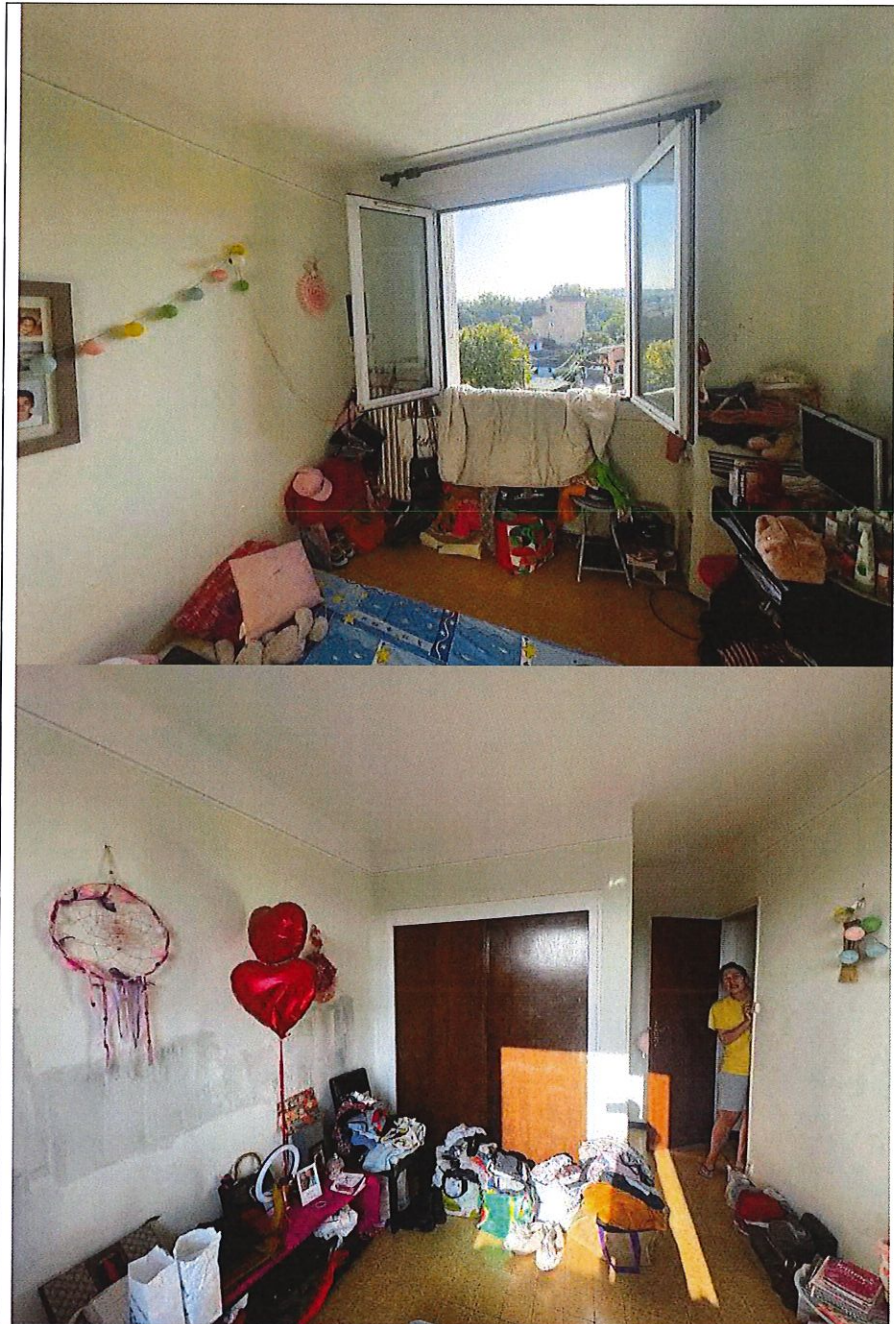
Il s'agit d'une pièce rectangulaire aérée et éclairée à l'Est au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en PVC.

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

Les murs sont habillés de papier peint et de peinture de couleur blanche en partie haute comme en plafond.

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





2

CHAMBRE N°2 – 9.00 m² :

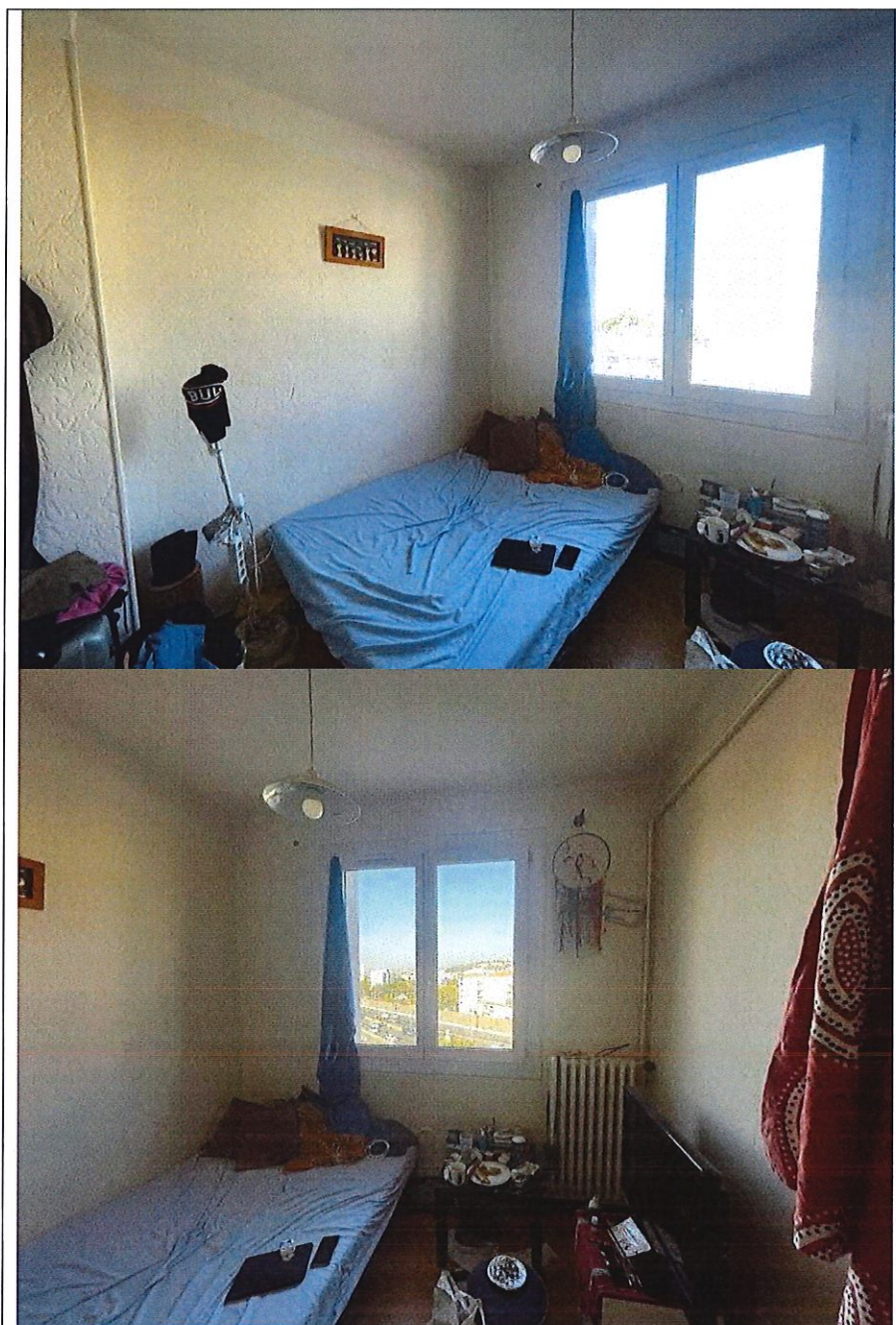
Cette chambre rectangulaire est située côté Ouest.

Elle est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en PVC.

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

Les murs sont habillés de papier peint et enduits de peinture de couleur blanche en partie haute comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide.



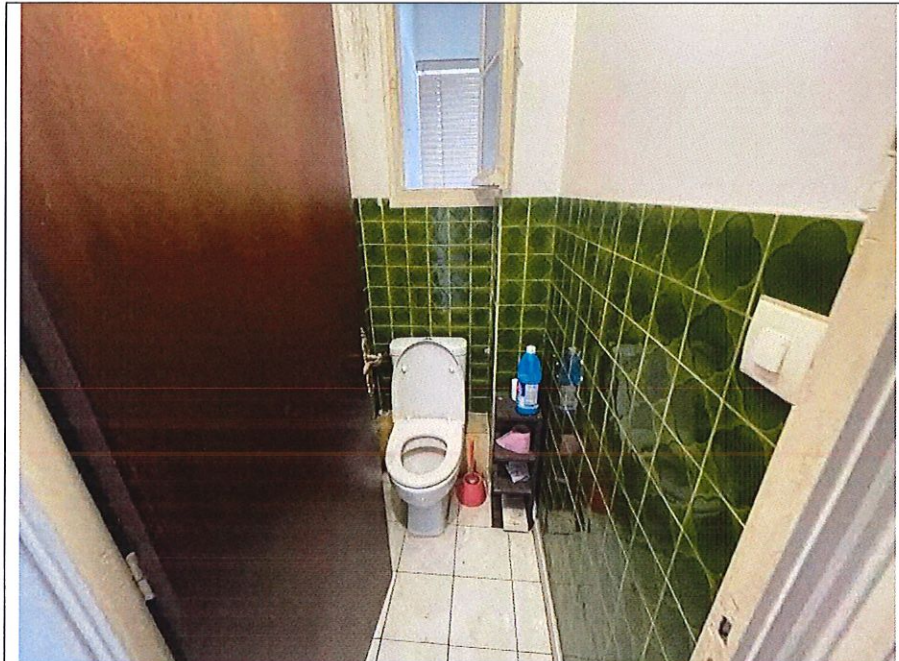


LOCAL WATER-CLOSET – 1.30 m² :

Il s'agit d'une pièce indépendante rectangulaire aérée et éclairée à l'Ouest donnant sur un séchoir. Elle est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m. Peinture au-delà comme en plafond.

Présence dans la pièce d'un W.C. à l'anglaise en faïence de couleur blanche.



SALLE D'EAU – 4.57 m² :

Cette pièce est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois. Elle est aérée et éclairée par une petite fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage par battant, donnant là encore sur un séchoir.

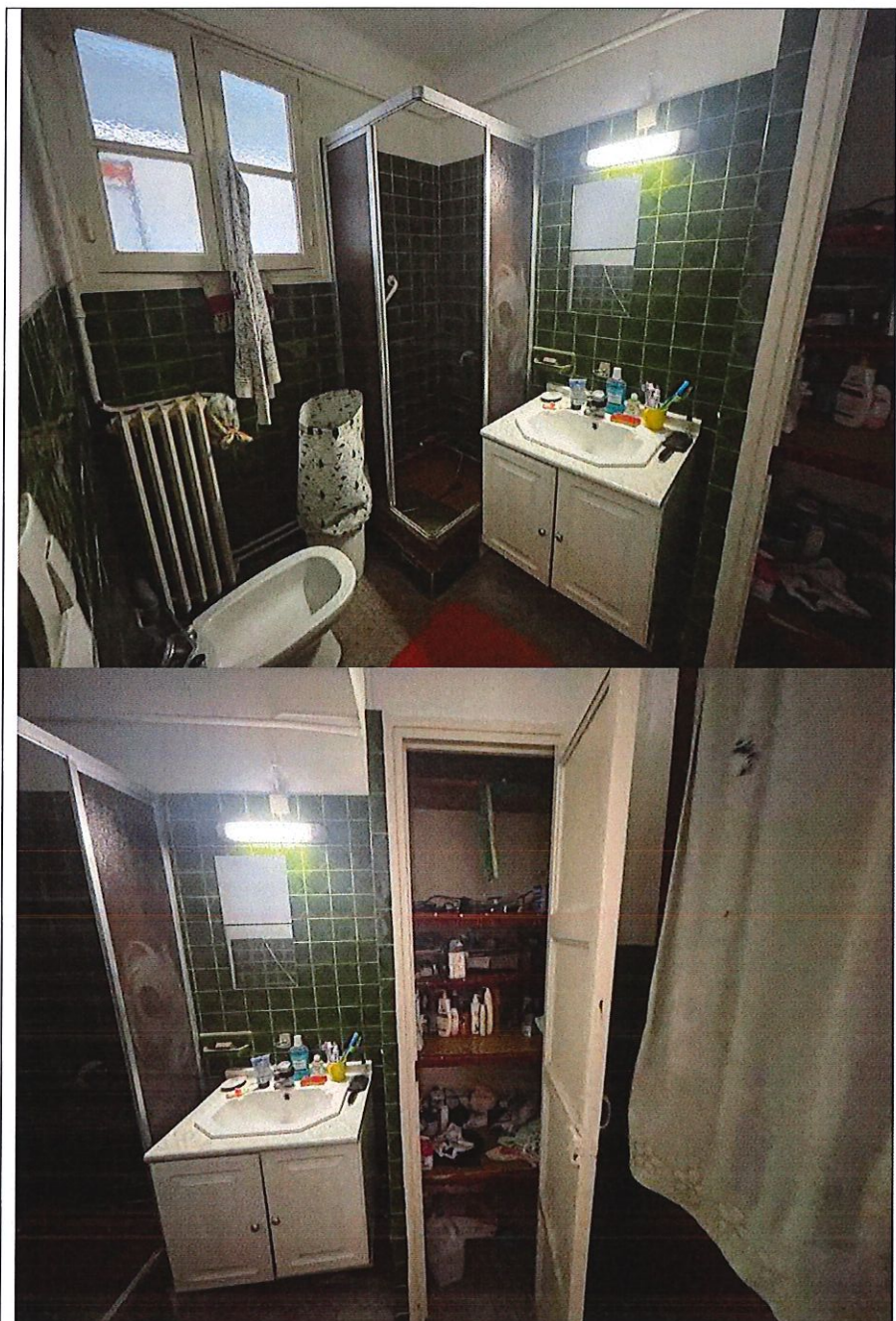
Le sol est composé de carreaux granito marbre.

Les murs sont habillés de papier peint jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m et enduits de peinture comme en plafond.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Une cabine de douche avec mitigeur eau chaude/eau froide et colonne de douche,
- Un bidet,
- Un placard de rangement mural.

Présence dans la pièce d'un radiateur de chauffage à fluide.





2

CUISINE – 6.71 m² :

La cuisine 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 pliants en PVC.

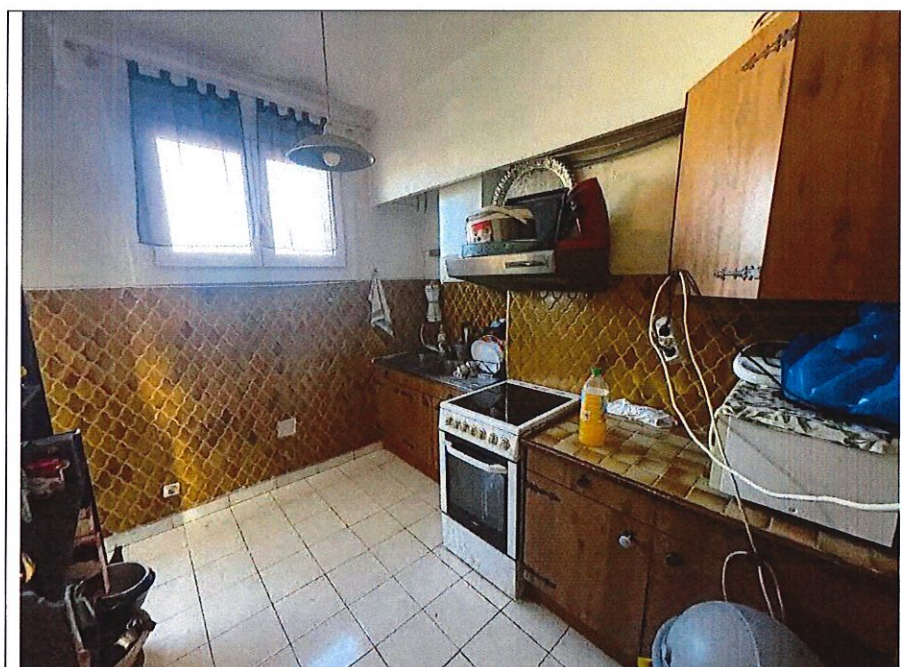
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs sont habillés de carreaux de carrelage jusqu'à hauteur d'environ 1,50 m et enduits de peinture au-delà comme en plafond.

Equipements :

- Un ensemble de meubles bas,
- Alimentations en eau et en électricité pour électroménagers.

La chaudière gaz est présente dans la pièce.



2



2



Depuis cette pièce nous accédons à un séchoir sans porte de communication où se situent les ouvertures de la salle d'eau ou des toilettes.

SÉCHOIR :

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche.

Les menuiseries à trois vantaux coulissants sont en aluminium.

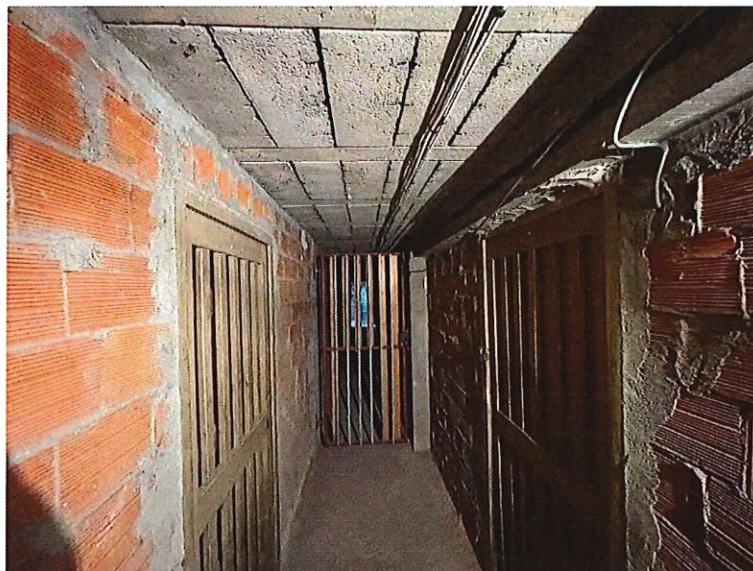
Il mesure 2.55 m².



2

LOT N°14 – CAVE

Cette cave n'a pu être identifiée.



MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont occupés par le propriétaire.

CHARGES ET TAXES

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

Syndic de copropriété :
PROLETAZUR
73 Rue d'Entrecasteaux
83000 TOULON

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	3,30 m ²
Pièce principale	27,25 m ²
Couloir de dégagement	5,41 m ²
Chambre 1	12,00 m ²
Chambre 2	9,00 m ²
Local Water-Closet	1,30 m ²
Salle d'eau	4,57 m ²
Cuisine	6,71 m ²
TOTAL	69,54 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.

2

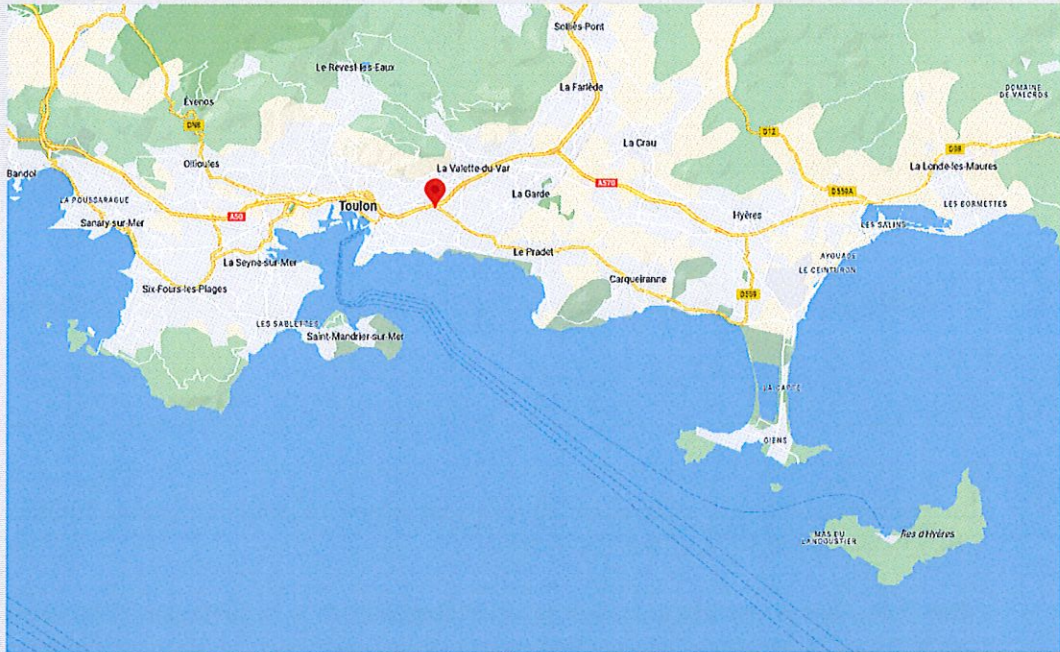
ENVIRONNEMENT

Le bien se situe dans un quartier populaire à proximité immédiate de l'autoroute sortant de Toulon en Direction de Nice.

Des systèmes d'insonorisation efficaces sont en cours de pose.

La résidence est au bout d'une petite impasse.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Située dans le département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Toulon est une ville majeure de la côte méditerranéenne. Avec une population de plus de 170 000 habitants, elle est la troisième ville de la région et bénéficie d'un emplacement stratégique, entre mer et montagnes.

La beauté naturelle de Toulon est indéniable, entre son port, le plus important port militaire de France, et le Mont Faron qui la surplombe. Cette richesse naturelle est accompagnée d'un riche patrimoine historique, avec de nombreux monuments et lieux touristiques.

En matière d'économie, Toulon possède un tissu économique dynamique, avec un fort accent sur les secteurs maritime, touristique et du numérique. La ville abrite un grand nombre d'entreprises et est un centre économique important de la région.

Concernant les transports, Toulon est desservie par un réseau de bus et de bateaux-bus, ainsi que par une gare ferroviaire qui la relie aux principales villes françaises. Elle est également à proximité de l'aéroport de Toulon-Hyères, ce qui facilite les déplacements internationaux.

Sur le plan éducatif, Toulon offre un large éventail de structures, avec une trentaine d'écoles maternelles et primaires, une dizaine de collèges, plusieurs lycées et un pôle universitaire en expansion. Le Campus de la Garde, situé à proximité, accueille notamment l'Université de Toulon et l'ISEN Toulon, école d'ingénieurs reconnue.

En ce qui concerne la santé, Toulon dispose de plusieurs hôpitaux et cliniques, ainsi que d'un grand nombre de cabinets médicaux et paramédicaux. L'Hôpital Sainte-Anne est un centre hospitalier régional de renom, avec de nombreux services spécialisés.

L'immobilier à Toulon offre une grande diversité, avec des biens allant du cœur historique aux nouveaux quartiers dynamiques. La demande est constante, portée par la qualité de vie, l'attractivité économique et l'accessibilité de la ville. Les projets d'aménagement urbain, comme le projet Chalucet, qui vise à créer un quartier innovant autour du numérique et de la créativité, sont autant d'opportunités pour les investisseurs.

En conclusion, Toulon est une ville attractive et dynamique, qui offre un cadre de vie agréable et de nombreuses opportunités économiques. Son potentiel immobilier, couplé à ses infrastructures de qualité, en fait un choix privilégié pour les investisseurs.

-----38-----

Le déroulement des opérations s'est effectué ce jour de 09h30 à 10h45.

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 :

