

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices de Commissaires de Justice
227 rue Jean Jaurès - 83000 TOULON
Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 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 : COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS
CONTRE : GUINE - JANUZZI
NOS REF : 204023 / 19-25-07-04560

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

ET LE : VINGT OCTOBRE

A LA REQUÊTE DE :

La **COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 262.391.274,00 € régie par le Code des assurances, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°382 506 079, dont le siège social est situé 59 Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS.

Ayant pour avocat constitué **Maître James TURNER**, membre de l'AARPI PLATON MAGNE TURNER, Avocats associés au Barreau de TOULON, y demeurant 6 Rue Molière, 83000 TOULON, au Cabinet duquel domicile est élu.

*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 14 heures, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), 672 Avenue du 15^{ème} Corps.

ASSISTÉ 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 Julien BRUN, témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- La grosse d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Toulon le 9 septembre 2024, régulièrement signifié le 19 décembre 2024 et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel d'Aix en Provence le 11 février 2025.
- Une hypothèque judiciaire définitive publiée le 12 mars 2025, Volume 2025 V N°1311, se substituant à la provisoire publiée le 24 mai 2023, Volume 2023 V N° 3200, rectifiée selon bordereau rectificatif publié le 23 juin 2023, Volume 2023 V N°3809.

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Monsieur Marwin, Robert, Raymond GUINE,
né le 27 mars 1990 à la SEYNE SUR MER (VAR),
de nationalité française
Demeurant et domicilié : 2 Avenue du Port, 83270 SAINT-CYR-SUR-MER,
Ou encore : Chemin de Valmoussine, 64 Impasse du Tournesol, 83660 CARNOULES

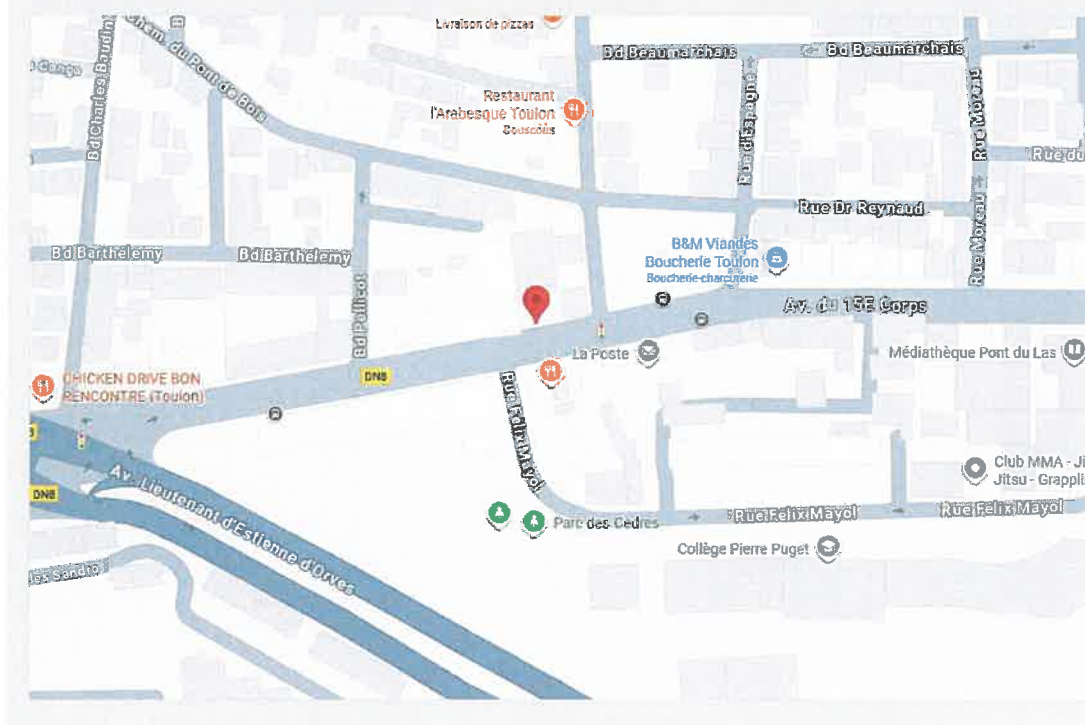
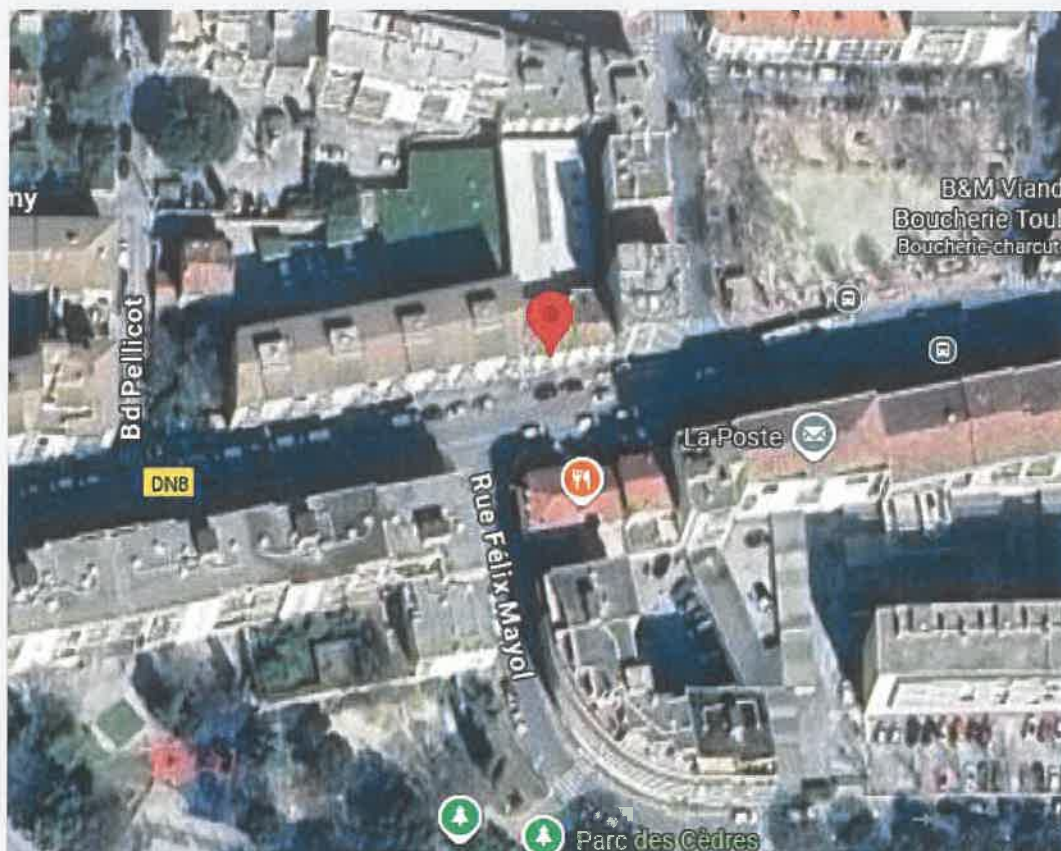
D É S I G N A T I O N

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de TOULON (VAR), 672 Avenue du 15^{ème} Corps, dans un immeuble cadastré Section CW n°264 :

- **Le lot de copropriété n°10** : un appartement au 3^{ème} étage.

PLANS



7

DESCRIPTION

L'appartement formant le lot n°10 est situé au 3^{ème} étage, porte palière de gauche (Est).

Il s'agit d'un appartement de type T3 composé de :

- Une pièce principale,
- Une salle d'eau,
- Une loggia donnant sur un W.C.
- Deux chambres.

L'appartement bénéficie d'un chauffage électrique individuel par convecteurs. L'eau chaude est produite par un cumulus électrique installé dans les parties communes.

Les menuiseries sont en PVC double vitrage.

L'immeuble est élevé de quatre niveaux sur rez-de-chaussée.



7



SAS DENJEAN-PIERRET VERNANGE ET ASSOCIES
227 rue Jean Jaurès, 83000 TOULON

Chemin de Font Sereine – Le Grand Bosquet – Bâtiment A – 13420 GEMENOS
CONSTAT DU 20.10.2025 – AFFAIRE : COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS
C/ GUTINE – JANUZZI
RÉFÉRENCES N° : 204023 / 19-25-07-04560
Page 7 sur 23

7



L'accès à l'appartement s'effectue par une porte palière disposant d'une serrure centrale, menant immédiatement sur la pièce principale.

7

PIECE PRINCIPALE – 29.60 m²

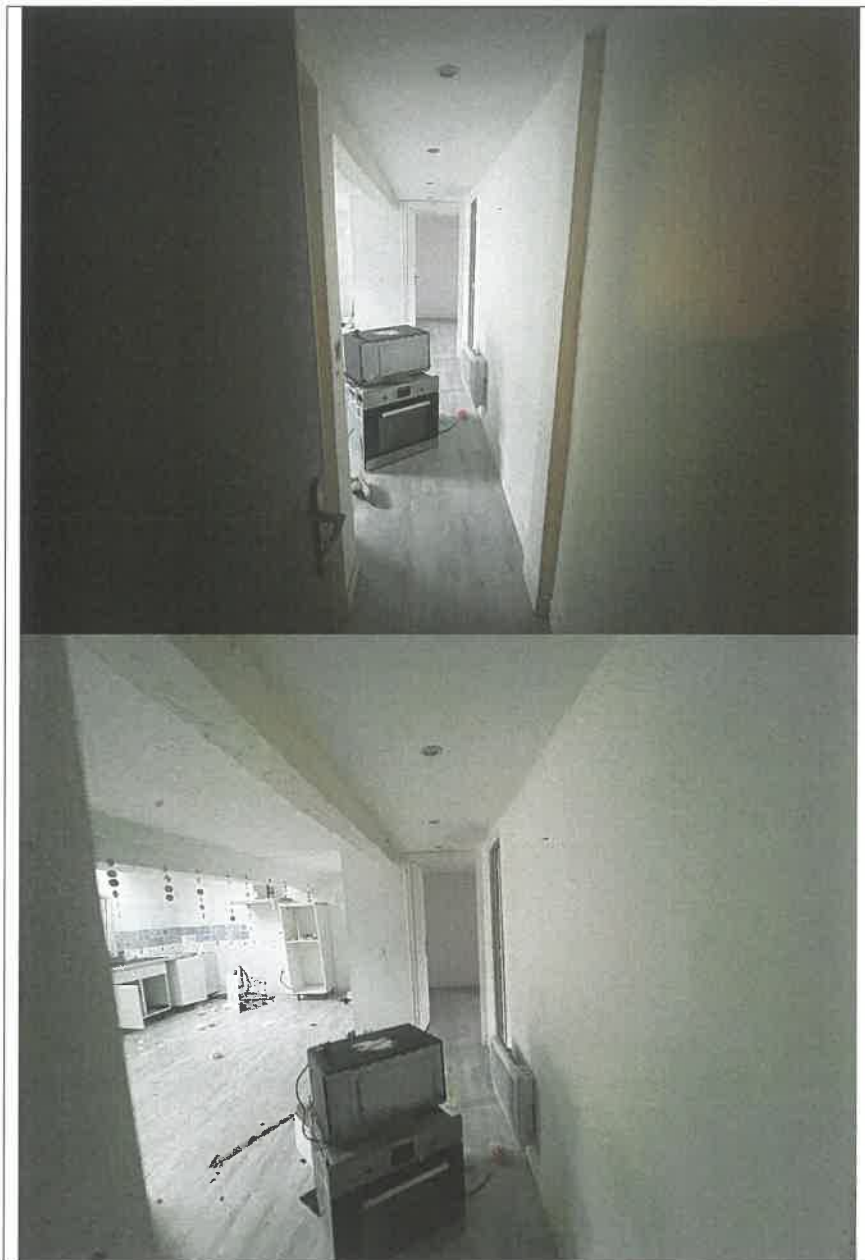
Il s'agit d'une grande pièce en rampant de toiture, aérée et exposée au Nord au moyen d'une fenêtre, d'une porte-fenêtre donnant sur la loggia et d'une fenêtre de toit de type velux double vitrage.

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

Les murs sont enduits de peinture, comme en plafond avec poutraison apparente. Les poutres réduisent par endroits la hauteur à moins de 2 mètres.

Equipements :

- Deux convecteurs électriques,
- Les alimentations et évacuations pour électroménagers,
- Les meubles de cuisine intégrés, lesquels sont en mauvais état.





7



2



SALLE D'EAU – 2,74 m² :

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

Le sol est composé de carreaux de carrelage, comme les murs et ce jusqu'en plafond. Celui-ci est enduit de peinture de couleur blanche. Il est en mauvais état et taché de moisissure et d'humidité.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple, avec mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un radiateur chauffe-serviette électrique,
- Une cabine de douche d'angle avec parois coulissantes,
- Une bouche de ventilation haute.



7



LOGGIA – 4.03 m² :

Il s'agit d'un balcon, lequel a été fermé par des menuiseries à double vitrage, donnant au gauche sur le W.C. et au droit sur une réserve où se trouve le tableau électrique.

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

Le plafond est habillé de PVC.





LOCAL WATER-CLOSET – 1.01 m²

Cette pièce rectangulaire est accessible par une porte de communication creuse préformée en bois depuis le couloir – loggia.

Elle est aérée et éclairée à l’Ouest au moyen d’une petite fenêtre, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de papier peint et enduits de peinture.

Le plafond se compose de panneaux en PVC.

Equipements :

- Un W.C. à l’anglaise en faïence blanche.



CELLIER TECHNIQUE – 1.26 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre basculante, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

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

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond se compose de panneaux PVC.

Nous y trouvons les alimentations et évacuations pour électroménagers.

Dans la pièce un tableau électrique est présent, ainsi qu'une fenêtre basculante, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage, aérant et éclairant la pièce au Nord.



CHAMBRE N°1 – 10.91 m² :

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

Elle est aérée et éclairée au Sud 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 tout donne sur l'Avenue du 15^{ème} Corps.

Le sol est composé d'un parquet PVC. Les plinthes sont en bois enduites de peinture.

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

Nous trouvons dans cette pièce un convecteur électrique.





7



CHAMBRE N°2 – 8.90 m² :

Cette chambre située au centre de l'appartement est elle aussi exposée Nord sur l'Avenue du 15^{ème} Corps 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 enduites de peinture.

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

Nous trouvons dans cette pièce un convecteur électrique.



7



7

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est inoccupé.

SYNDIC

Le Syndic de copropriété est inconnu.

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière ne nous a pas été communiquée

La taxe d'habitation ne nous a pas été communiquée

Les provisions pour charges sont inconnues

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.....	29.60 m ²
- SALLE D'EAU.....	2.74 m ²
- LOCAL WATER-CLOSET.....	1.01 m ²
- CELLIER TECHNIQUE.....	1.26 m ²
- CHAMBRE N°1.....	10.91 m ²
- CHAMBRE N°2.....	8.90 m ²
TOTAL.....	54.42 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 au troisième étage sans ascenseur d'un immeuble en comprenant quatre.

Il se situe dans un quartier populaire de l'Ouest Toulonnais.

L'axe est passant et bien desservi par les transports en communs.

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.

-----380-----

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

Nicolas DENJEAN-PIERRET :



2