

**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](http://www.etude-huissier.com)

Courriel : [contact@etude-huissier.com](mailto:contact@etude-huissier.com)

**Constat 24/24 7/7 : 04.94.20.94.31**

**EXPÉDITION**



**PROCÈS-VERBAL**  
**DESCRIPTIF**  
**AVEC PROCES-VERBAL**  
**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : B-SQUARED INVESTMENTS**  
**CONTRE BENYARBAH Nadia**  
**NOS REF : 190066**

**PROCES-VERBAL EFFECTUE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,**

**ET LE : SEIZE AOÛT.**

**A LA REQUETE DU :**

**La société B-SQUARED INVESTMENTS, SARL** au capital de 102.000 € immatriculée sous le numéro B261266 au registre du commerce et des sociétés du LUXEMBOURG, ayant son siège social 9 rue Joseph Junck 1839 LUXEMBOURG, prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant de droit audit siège, venant aux droits de la société VERALTIS Asset Management (anciennement NACC) suivant acte de cession de créances du 30 avril 2022 laquelle venait aux droits de la société CAISSE D'EPARGNE COTE D'AZUR suivant acte de cession de créances du 14 novembre 2019.

Ayant pour avocat Maître LECOLIER Lionel, Avocat, KIEFFER LECOLIER AVOCATS ASSOCIES 294 rue Jean Jaurès TOULON au cabinet duquel elle a élu domicile

*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 11 heures 15, sur le territoire de la commune de : TOULON (VAR), Résidence LE PLEIN CIEL, Bâtiment LE BAMBI, escalier A, 33 Avenue 15<sup>ème</sup> corps.

**ASSISTE DE :**

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

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- La copie exécutoire d'un acte authentique contenant prêt signé en l'étude de Maître Françoise PIERONI-MIGNON, Notaire associé au sein de la Société Civile Professionnelle Françoise PIERONI-MIGNON et Alexandra MIGNON-GUZMANN, Notaires associés de la SCP titulaire d'un office notarial à TOULON en date du 12 Mai 2010
  
- Une Inscription de privilège de prêteur de deniers publiée le 01/07/2010 Volume 2010 V 2550

**AFIN DE PROCEDER A :**

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

**Madame BENYARBAH Nadia** née le 04/01/1976 à TOULON (Var), de nationalité française, célibataire, Résidence PONTCARRAL, Bât. 2A8 83200 TOULON

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé "Le Plein Ciel" sis avenue du XVème Corps à TOULON (83200), groupe d'habitation Commandant Des Mazzis, cadastré CY 366 pour 38a65ca, le Lot n° 150 savoir :

Dans le bâtiment 1 dénommé "Le Bamby" escalier A au 7ème étage, un appartement de type F5, et les 31/1000èmes des parties communes générales et les 7,75/1000èmes des parties communes aux bâtiments 1.

Règlement de copropriété publié le 19/12/1956 Volume 1913 n° 1

Modificatif publié le 09/11/1960 Volume 2685 n° 21.

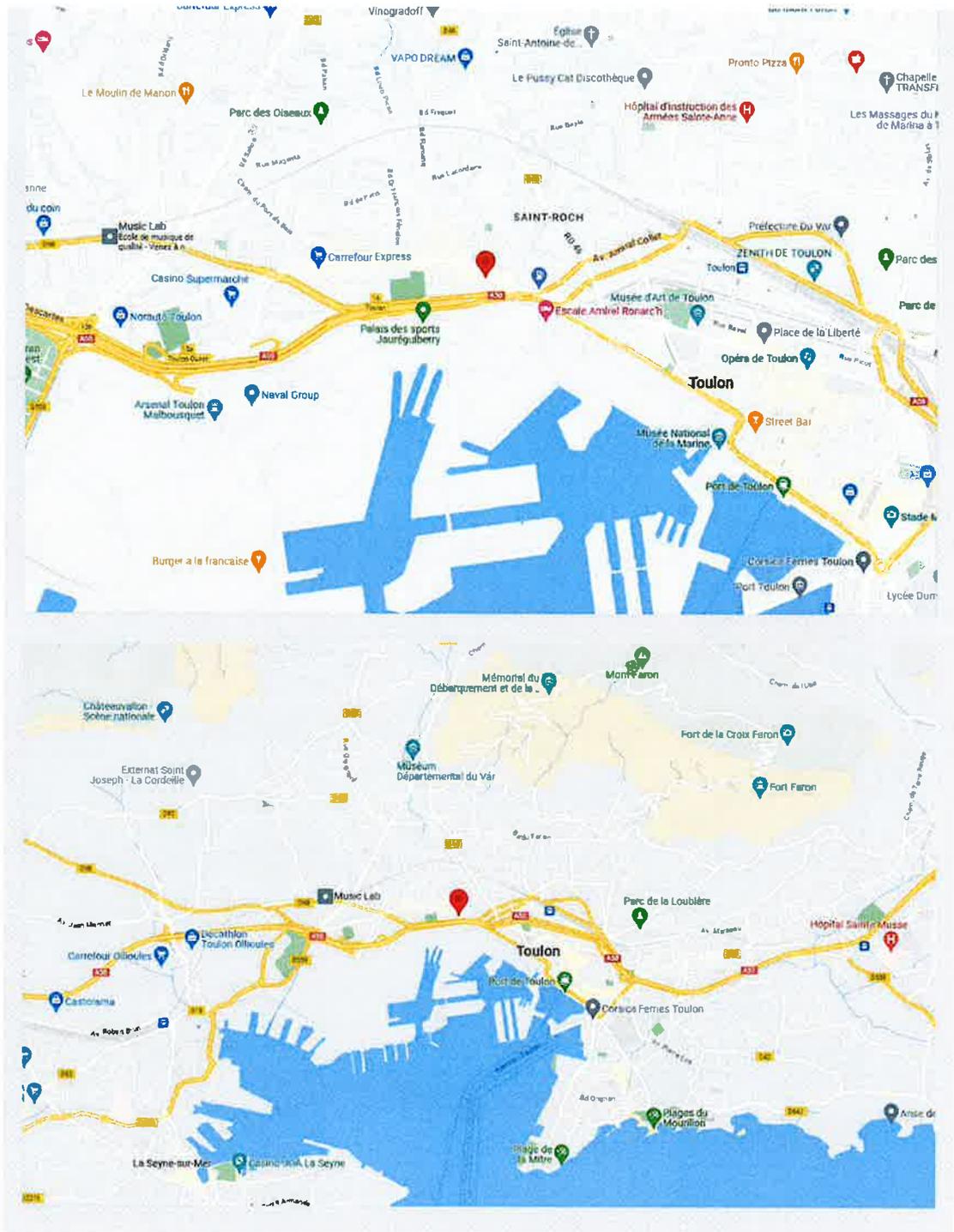
Etat descriptif de division publié le 05/10/1983 Volume 5936 n° 3

Modificatif publié le 21/03/2008 Volume 2008 P n° 2928

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ		DEP DIR	COM	137 TOULON	TRES	018	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ			NUMERO COMMUNAL	BEJMS7												
Propriétaire : MENSW3 BENYARBAH NADIA N°(e) le 04/01/1976 à 83 TOULON																							
Propriétaire : MENSW3 BENYARBAH NADIA Bât B2 A 8 RUE DE JUSSIEU PONTCARRAL 83200 TOULON																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL															
AN SEC	N° C	N° PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° VAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEFF	RC TEOM	
11	CY	366	28 AV DU LAS 001 LOT 0000150 31 / 1000	4325	A	07	07	02001	0409713 E	137A	C	H	AP	6	1839	0						P	1839
11	CY	366	28 AV DU LAS 001 LOT 0000150 31 / 1000	4325	A	07	07	02002	1128826 F	137A	C	H	DA	6	0							P	
REV IMPOSABLE COM 1839 EUR COM R IMP 1839 EUR																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS											EVALUATION												
AN	SECTION	N° PLAN	VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FVOP	S	TAR	SUF	GR	GR	CL	NAT CULT	CONTEANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER
	HA.A.CA	0	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	0 EUR	R EXO	0 EUR	TAXE AD	R IMP	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	MAJ TC	0 EUR	0 EUR	0 EUR





2

## DESCRIPTION

Le bien dont il s'agit consiste en un appartement situé au 7<sup>ème</sup> étage, porte palière de droite, de l'immeuble LE PLEIN CIEL, Bâtiment LE BAMBI, escalier A, situé 33 Avenue 15<sup>ème</sup> corps.

Il s'agit d'un appartement se compose de :

- Un couloir de dégagement,
- Une pièce principale,
- Trois chambres,
- Une cuisine indépendante,
- Une salle de bain,
- Un WC indépendant.

L'appartement est équipé de radiateurs de chauffage à fluide mais la chaudière gaz est manquante.

Les menuiseries sont partiellement en double vitrage.





L'accès s'effectue par une porte palière donnant immédiatement accès au couloir de dégagement.

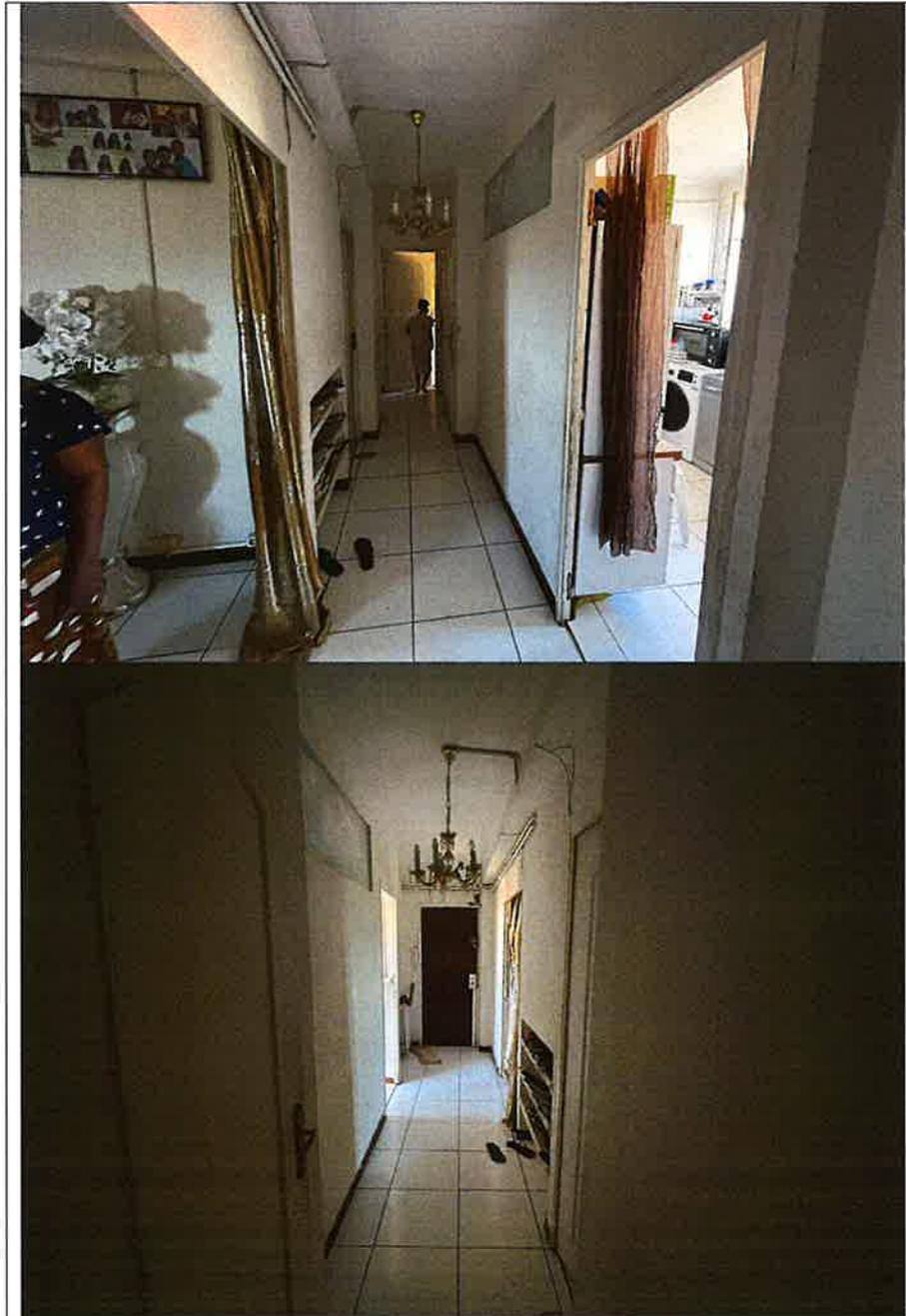
### **COULOIR DE DÉGAGEMENT – 7.80 m<sup>2</sup> :**

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

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. L'ensemble est en mauvais état.

Un interphone est présent.



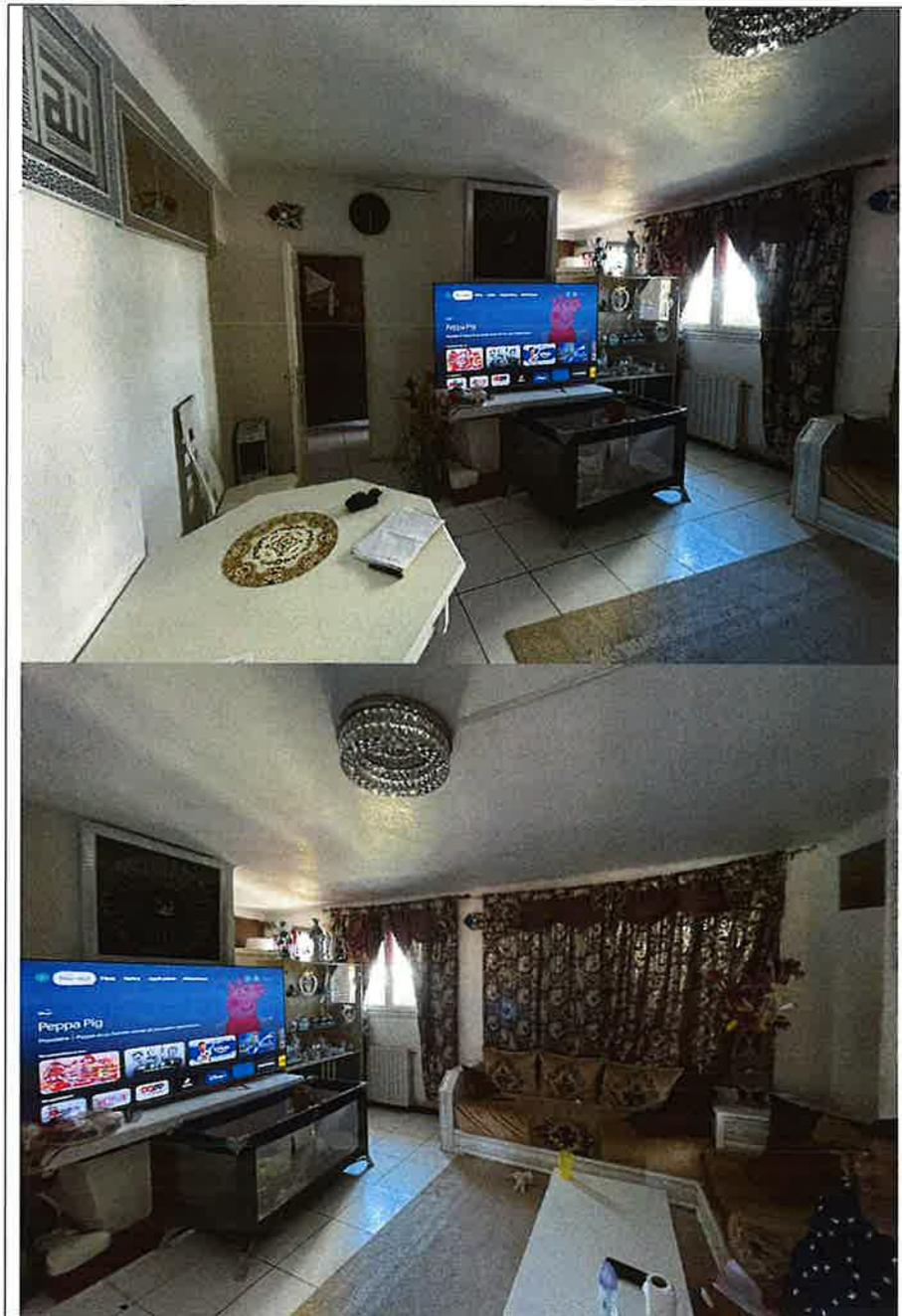
**PIECE PRINCIPALE - 28.80 m<sup>2</sup> :**

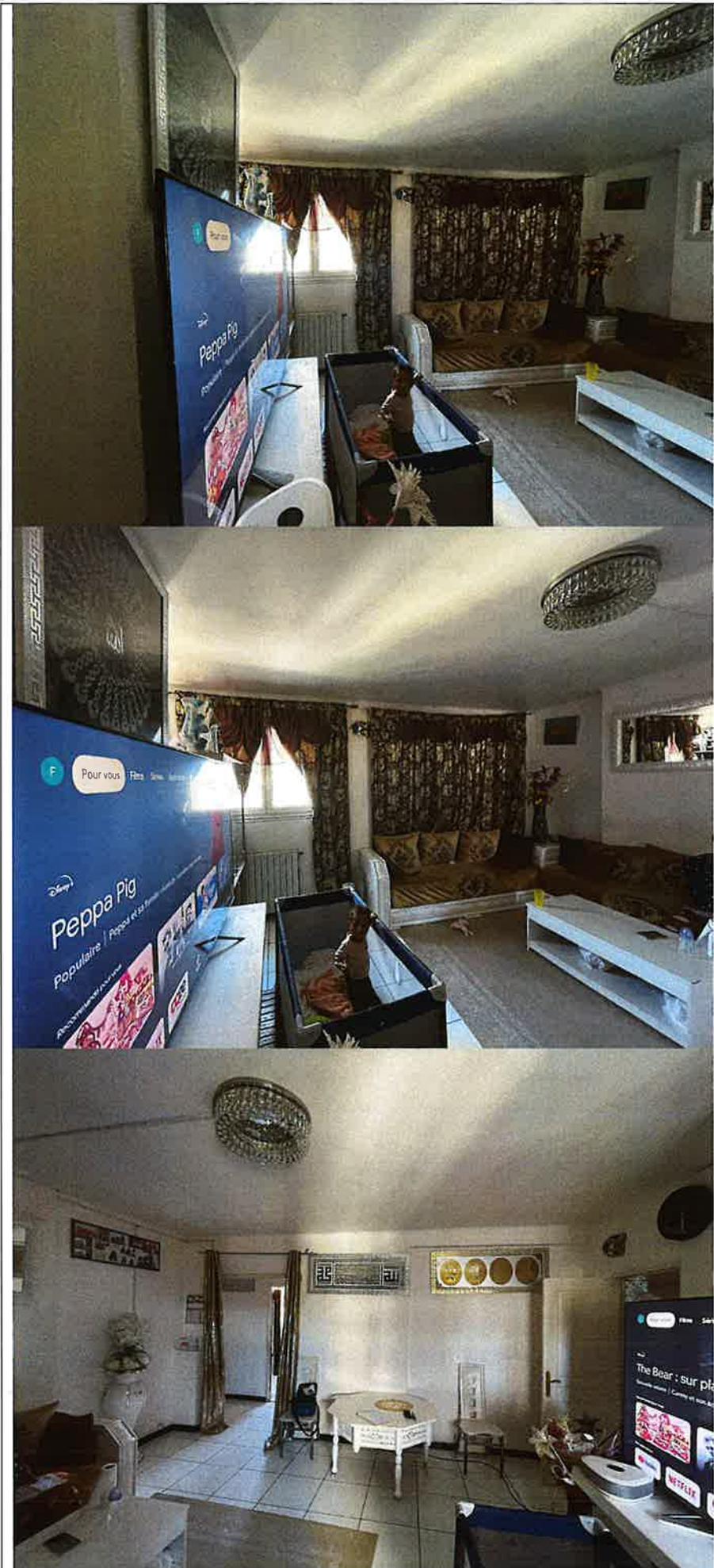
Il s'agit d'une grande pièce exposée Sud au moyen de trois fenêtres à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

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

Les murs sont enduits de peinture comme en plafond. A noter la présence d'un cloisonnement partiel réalisé dans le fond de la pièce.

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





2



2

**CHAMBRE N°1 – 13.80 m<sup>2</sup> :**

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

Cette pièce est exposée Sud au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiseries en PVC, un carreau de vitre double vitrage par battant. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche en mauvais état.

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





2

## CHAMBRE N°2 – 11.85 m<sup>2</sup> :

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

Cette pièce est exposée Sud et se situe en limite Ouest de l'appartement.

Le sol est composé d'un parquet stratifié. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

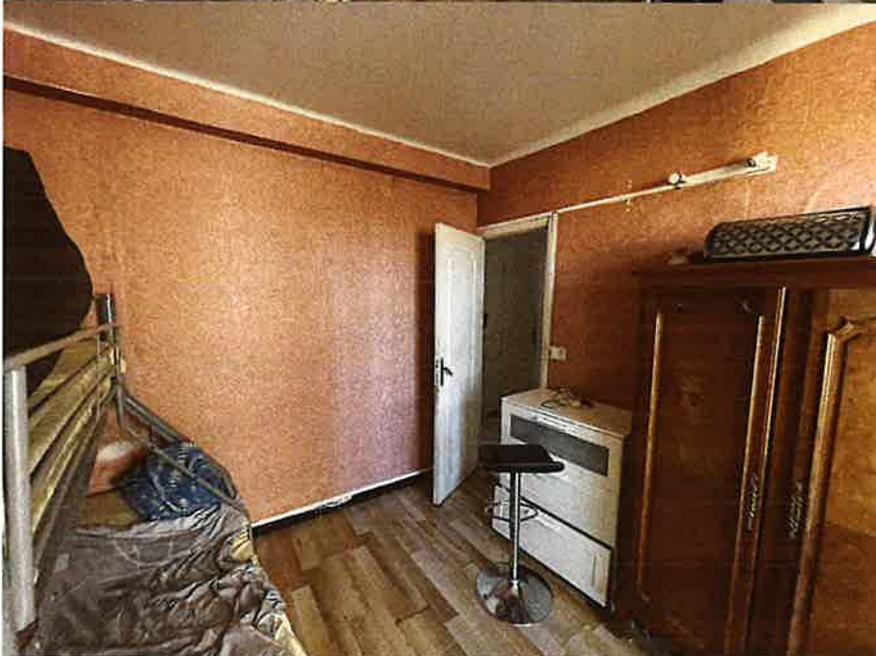
Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture comportant des traces d'humidité ou de moisissure.

Le tout donne sur un balcon - loggia.

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





2

### CHAMBRE N°3 – 13.35 m² :

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

Cette pièce est aérée et exposée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en PVC et une imposte fixe. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

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

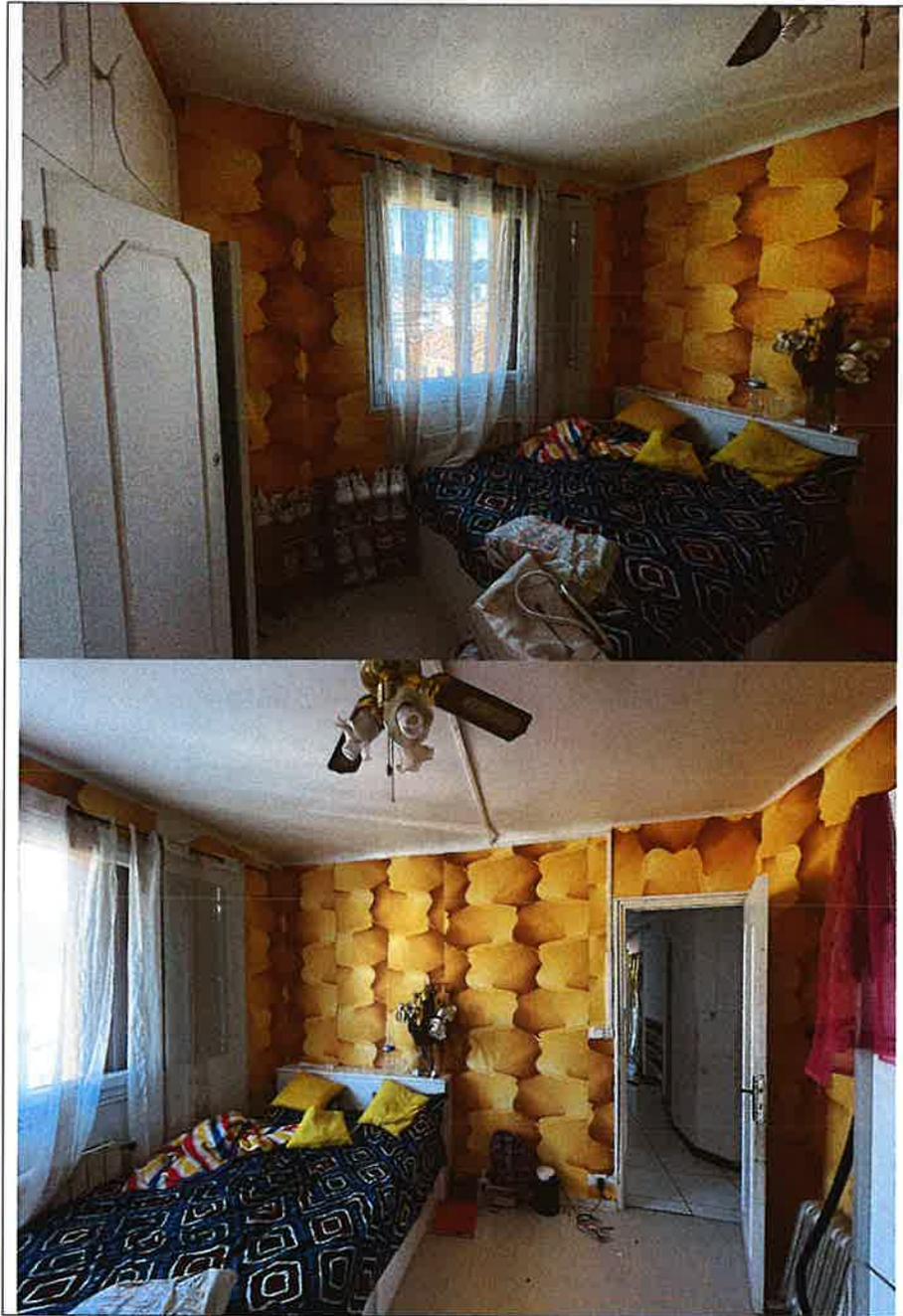
Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

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



2



2

### **SALLE DE BAINS – 3.80 m<sup>2</sup> :**

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

Cette pièce est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, deux carreaux de vitre simple vitrage.

Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les murs jusqu'à hauteur d'environ 1,70 m. Peinture de couleur blanche au-delà comme en plafond.

#### Equipements :

- Un lavabo sur pied en faïence blanche, avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Une baignoire en fonte avec tablier carrelé.
- Un radiateur chauffe-serviettes électrique.
- Un radiateur de chauffage à fluide.



**LOCAL WATER-CLOSET – 1.00 m<sup>2</sup> :**

Il s'agit d'une pièce rectangulaire, aérée et éclairée sur la cuisine.

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

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

Les murs et le plafond sont enduits de peinture.

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



### CUISINE – 10.30 m<sup>2</sup> :

Cette pièce est accessible sans porte de communication.

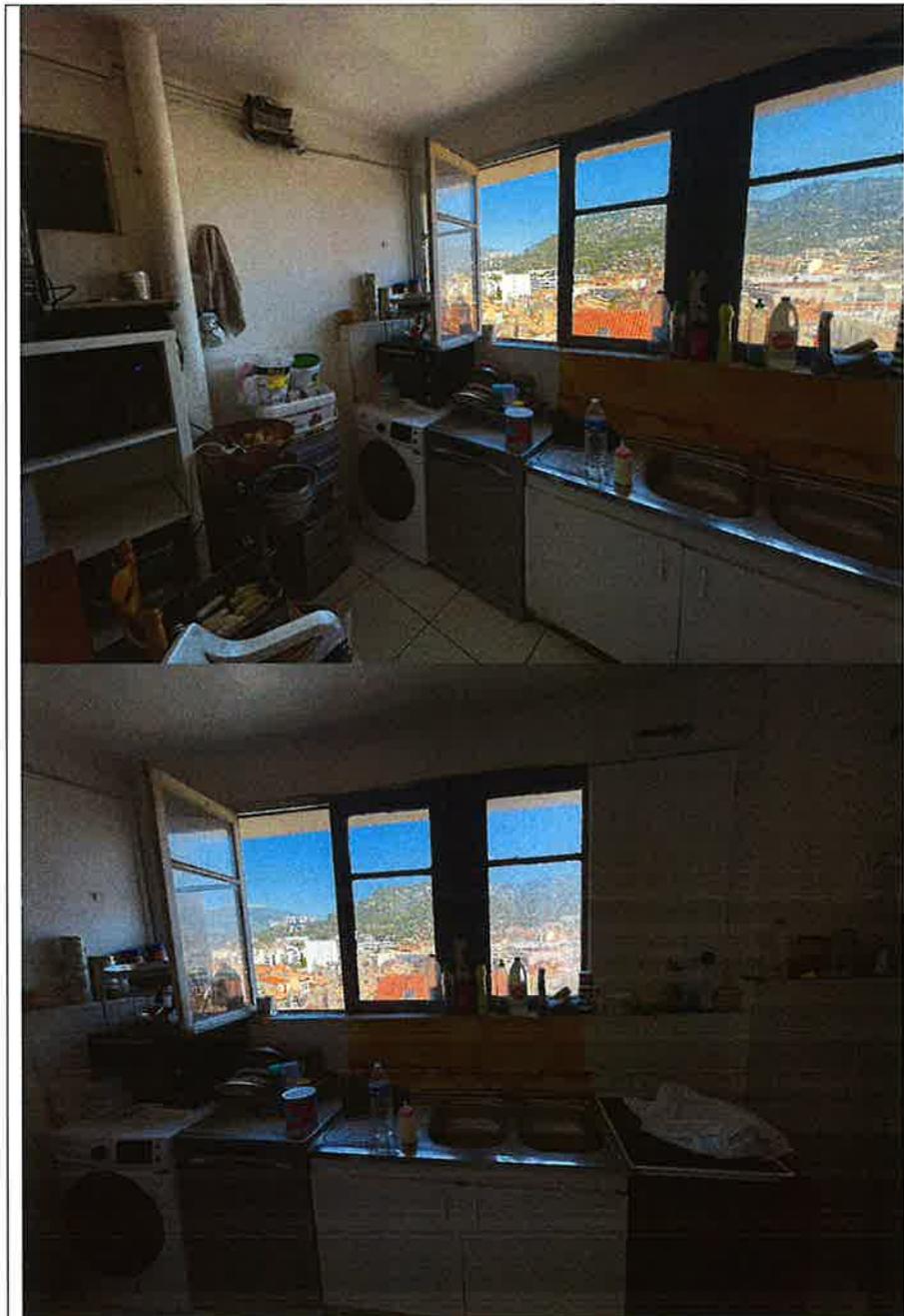
Cette pièce rectangulaire est aérée et exposée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage et deux impostes fixes de même composition.

Le sol est composé de carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche ou habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture.

Nous trouvons dans cette pièce des évacuations et alimentations pour électroménagers. La chaudière gaz est manquante. Le cumulus d'eau chaude est présent dans la pièce, comme le tableau électrique lequel est en mauvais état.





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



### MODES D'OCCUPATIONS

Madame Fanta CISSE et ses enfants.

# KIT "Meublé"

location habitation  
non saisonnière

## Contrat de location de locaux vacants meublés exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

Titre 1<sup>er</sup> bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Loi Alur du 26 mars 2014 - Article 1313 et 1309 du code civil

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (1) ou de la personne morale (2) en ajoutant la raison sociale, l'activité, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

Nadia BENYARBAH, résidence Pont Carral  
bâtiment B2A8 83200 TOULON - FRANCE

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance et n° des LOGATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS) dénommé(s) "LE BAILLEUR".

et Madame Cisse  
(nom de jeune fille) → TOURE Fanta - nées respectivement  
le 04/06/1978 à Bore (Guinée) et le 16/10/1980 à CONAKRY  
(Guinée) résident au 29 Rue Larmodieu, 83000 Toulon  
France

(1) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle (2) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

### CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> mono propriété	<input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> copropriété	construit en _____
SITUATION (adresse)	33 avenue du 15ème Corps, Le Bamby 7ème droite, 83200 Toulon - France		
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Appartement type T5, 3 chambres avec 1 balcon avec baie vitrée salle de bains, cuisine, cheminée, toilettes Nombre de pièce(s) principale(s) : 5 surface habitable : 96 m <sup>2</sup> (4) À défaut d'un état des lieux, noter les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres.		
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n° _____ <input type="checkbox"/> terrasse	<input type="checkbox"/> parking n° _____ <input type="checkbox"/> balcon	<input checked="" type="checkbox"/> cave n° _____ <input type="checkbox"/> loggia <input type="checkbox"/> jardin <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV <input checked="" type="checkbox"/> téléphone Nurcom
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input checked="" type="checkbox"/> ascenseur	<input type="checkbox"/> internet <input checked="" type="checkbox"/> vide-ordures	<input type="checkbox"/> câble <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV collective <input checked="" type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> garde-ménage <input type="checkbox"/> chauffage <input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective
	Un état des lieux et un inventaire des meubles et objets mobiliers sont annexés au présent contrat.		

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 31919

**CONDITIONS GÉNÉRALES****I. DURÉE DU CONTRAT**

Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 12 mois, il se renouvelle automatiquement à son terme, d'année en année, si les parties ne donnent pas congé. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de renouvellement automatique prévue ci-dessus est inapplicable. Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location. Si au terme du contrat le bailleur souhaite en modifier les conditions, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'échéance.

**II. RESILIATION - CONGÉS**

Le locataire peut résilier à tout moment en respectant un préavis d'un mois. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux, si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de trois mois. Le congé doit être justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'insécurité par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et l'adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire. Le bailleur ou le locataire doit notifier le congé par lettre recommandée avec avis de réception ou le signifier par acte d'huissier.

**III. LOYER**

Le montant initial du loyer et le terme de paiement sont indiqués dans les conditions particulières art. 3 et 4. Le loyer sera révisé à chaque date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de délivrer gratuitement (par voie postale, numérique ou en main propre) une quittance des loyers et des charges payés.

**IV. CHARGES (réelles ou forfaitaires)**

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, soit sous le système de provisions sur charges réelles (mensuelles ou périodiques) avec régularisation annuelle, soit sous celui de charges forfaitaires (mensuelles ou périodiques) pour lequel toute régularisation est exclue.

Les parties conviennent à l'art. 3 des conditions particulières d'un mode de calcul et de paiement des charges (mensuelles ou périodiques) adapté à la durée de la location. Les charges locatives réelles (mensuelles ou périodiques) doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle, justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire, la décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. A défaut de régularisation dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. A

sa demande, le bailleur doit lui transmettre le récapitulatif des charges.

**Les charges locatives forfaitaires (mensuelles ou périodiques)**, proportionnées à la réalité des charges, ne permettent pas de procéder à des régularisations ou compléments ultérieurs. Le forfait des charges est à réviser dans les mêmes conditions que le loyer.

**V. DÉPÔT DE GARANTIE**

A la signature du bail, le locataire doit consigner au bailleur, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives, une somme, n'excédant pas deux mois de loyer, hors charges, fixée dans les conditions particulières art. 6. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer. Le délai de restitution de la garantie, après la remise des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à dix pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

**VI. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

La présente location qui relève des dispositions du Titre 1<sup>er</sup> bis de la loi N° 89-462 du 06/07/1989, de la loi ALUR du 26 mars 2014 et de l'article 1313 et 1309 du code civil, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

**Le locataire s'oblige :**

à payer le loyer et les charges aux termes convenus ; à acquitter toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation et autres, tant pendant l'occupation qu'à son départ, afin que le bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet ; à se conformer aux usages, aux règlements de police, au règlement de copropriété et au règlement intérieur ; à user paisiblement des locaux loués exclusivement à usage d'habitation ; à ne pas prêter ni sous-louer en tout ou en partie les lieux loués, même provisoirement ou à titre gracieux sans l'accord écrit du bailleur ; à répondre des dégradations et pertes de son fait, qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sur les biens meubles ou immeubles dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, ainsi que les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret N° 87-712 du 28/08/1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ; à ne pas transférer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les

transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'Informeur de tout sinistre ; à laisser visiter les lieux en vue de la vente ou de la location deux heures par jour les jours ouvrables.

**VII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur est obligé de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; d'équiper le logement d'un détecteur de fumée normalisé et de l'entretenir ; d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

**VIII. ÉTAT DES LIEUX - INVENTAIRE**

La liste minimum des éléments obligatoires figure dans "l'inventaire des meubles et objets mobiliers". Un état des lieux et un inventaire, établis contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, sont joints au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours, suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

**IX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé.

**X. CONDITION SUSPENSIVE**

Le contrat est conclu sous la condition suspensive du départ du précédent locataire. En cas de retard dans le départ ou de refus de libérer les lieux par l'ancien locataire, le preneur renonce par avance à toute demande de dommages et intérêts.

**XI. - SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties, ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire", entre les héritiers ou représentants du locataire en cas de décès (sous réserve de l'article 802 du Code civil). Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

## ACTE de CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE à durée déterminée

**NATURE ET ETENDUE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION SOLIDAIRE** (Loi du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018)

*Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.*

1 - Noms, prénoms date et lieu de naissance, situation familiale (marié, pacsé, célibataire), nationalité, adresse et profession de la personne **portant CAUTION SOLIDAIRE** du LOCATAIRE dénommée «LA CAUTION» :

2 - Nom, prénoms du LOCATAIRE :

3 - Nom, prénoms et adresse du BAILLEUR :

4 - ADRESSE DU BIEN :

5 - CONTRAT DE LOCATION PRENANT EFFET LE :

6 - DURÉE DU CONTRAT INITIAL :

ans

7 - DURÉE DU 1er RENOUVELLEMENT ou reconduction tacite : \_\_\_\_\_ ans

8 - DURÉE DE L'ENGAGEMENT de la CAUTION (6+7) :

ans

9 - LOYER INITIAL (somme en chiffres et en lettres) :

10 - LOYER ANNUEL (x12 mois) (somme en chiffres et en lettres) :

11 - MONTANT INITIAL DE L'ENGAGEMENT (10x8) (somme en chiffres et en lettres) :

12 - DATE DE LA FIN D'ENGAGEMENT (5+8) :

13 - VALEUR/TRIMESTRE/ANNÉE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS FIGURANT SUR LE BAIL : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Je soussigné(e) LA CAUTION (1) déclare me porter caution solidaire à durée déterminée DU LOCATAIRE (2) avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion pour les obligations du bail qui lui a été consenti par le BAILLEUR (3) pour une durée de (8) à compter du (5) concernant la location d'un logement situé à (4).

Le montant du loyer mensuel s'élève à (9), révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (13).

Je reconnais avoir pris connaissance de toutes les clauses et conditions du bail dont un exemplaire m'a été remis, et je m'engage à garantir au bailleur et aux bailleurs successifs le montant initial de mon engagement sur les loyers (11) auquel doivent s'ajouter les indemnités d'occupation, charges, réparations locatives, impôts et taxes et tous les frais éventuels de procédure, sommes que je m'engage à rembourser sur mes revenus et mes biens.

J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

Art 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

RAYES NULS
..... mots
..... lignes

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

en \_\_\_\_\_ originaux dont un original avec le contrat de location est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

**LA CAUTION (\*)**

Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé, bon pour caution solidaire"

**LE BAILLEUR**

Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé, bon pour acceptation"

(\*) Faire également signer le conjoint si la caution est marée sans contrat. La caution joint au présent acte une photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité, la photocopie de ses 3 derniers bulletins de salaire ainsi que la photocopie de son dernier avis d'imposition.

J



-----

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

Couloir de dégagement .....	7,80 m <sup>2</sup>
Pièce principale .....	28,80 m <sup>2</sup>
Chambre 1 .....	13,80 m <sup>2</sup>
Chambre 2 .....	11,85 m <sup>2</sup>
Chambre 3 .....	13,35 m <sup>2</sup>
Salle de bains .....	3,80 m <sup>2</sup>
Local Water-Closet .....	1,00 m <sup>2</sup>
Cuisine .....	10,30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>90.70 m<sup>2</sup></b>

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 septième étage d'un immeuble des quartiers Ouest de Toulon.

Le quartier du Pont du Las est populaire.

Il est proche de l'accès autoroutier en Direction de Marseille.

## 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 11h15 à 12h30.

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