

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 : FONDS COMMUN DE TITRISATION
CONTRE FERNANDES Michel
NOS REF : 190040

PROCES-VERBAL EFFECTUE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

ET LE : TRENTE AOÛT.

A LA REQUETE DU :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION HUGO CREANCES IV, ayant pour société de gestion, la société EQUITIS GESTION, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92, avenue de Wagram - 75017 PARIS, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 au RCS de Paris, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à 256 bis, rue des Pyrénées - 75020 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié es qualité audit siège,
Venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ALPES PROVENCE en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 20 décembre 2017 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier.

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.

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 14 heures, sur le territoire de la commune de : LA VALETTE DU VAR (VAR), Rue Paul Cézanne, LES MICOCOULIERS, Bâtiment B.

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement réputé contradictoire et en premier ressort du 29 janvier 2010 rendu par le Tribunal de grande instance d'EVRY, signifié à partie le 12 avril 2010 et devenu définitif suivant certificat de non-appel du 15 juin 2010
- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 5 juillet 2010, Volume 2010 V n°2575 et bordereau rectificatif publié le 19 août 2010, volume 2010 V n ° 3118, se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 16 septembre 2009, Volume 2009 V n°3360, et renouvelée suivant bordereau publié le 10 juin 2020, Volume 2020 V n°1977
- Un bordereau de cession de créances en date du 20 décembre 2017
- Un décompte des sommes dues, provisoirement arrêté au 14 mars 2023.

AFIN DE PROCEDER A :

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

Monsieur Michel FERNANDES, né le 4 janvier 1971 à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190), de nationalité française, célibataire, demeurant 7 rue François Rolin - appartement n °6 --77350 BOISSISE LA BERTRAND, et actuellement 31 rue de la Fontaine 91540 MENNECY

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier « LES MICOCOULIERS », lieudit la Coupiane, situé Rue Paul Cézanne, cadastré section AW n°94, consistant en un immeuble élevé de 4 étages, d'une contenance totale de 04 ha 95 a 03 ca.

CC? Le LOT N°651 d'une superficie de 70,02 m2, consistant en :

Un appartement n°208 sis au premier étage du bâtiment B, Résidence Micocouliers, rue Paul Cézanne, desservi par l'escalier A, de type F3 et portant le n°208, comprenant: entrée, salle de séjour, deux chambres, séchoir, salle d'eau, WC, cuisine, rangement, cellier et loggia.

Et les cent vingt/cent millièmes (120/100.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il est précisé que le LOT N°651 a pour assiette foncière la parcelle cadastrée section AW n°94, suivant acte reçu par Maître CASTEL, notaire à TOULON, le 21 mai 2010, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 6 juillet 2010 volume 2010 P n°6628.

Etant également précisé que la parcelle cadastrée section A W n °94 provient de la division de la parcelle cadastrée section AW n° 72, suivant acte reçu par Maître CASTEL, notaire à TOULON (83), le 21 mai 2010, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 15 juin 2010, volume 2010 P n°5829; laquelle provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AW n 69, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre n°3205 T du 12 octobre 2006 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 17 octobre 2006 volume 2006 P n° 10574; laquelle provient elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AW n°60 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre n°3095 du 3 octobre 2003, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 8 octobre 2003, volume 2003 P n°9732 ; laquelle provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section A W n ° 15 à 16 et A W n °21, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre n°2554 V du 31 janvier 2002, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 1^{er} février 2002, volume 2002 P n ° 1198 ; lesquelles proviennent de la parcelle cadastrée section C n ° 1013 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 21 décembre 1984 volume 6476 n°1.

L'ensemble immobilier « LES MICOCOULIERS » a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété verticaux par acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 25 novembre 1963, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 23 janvier 1964, volume 3454 n° 9.

L'ensemble immobilier « LES MICOCOULIERS » sus désigné résulte de la scission de l'ensemble immobilier « LES ENGOUVINS », suivant procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété LES ENGOUVINS en date du 30 mai 2005.

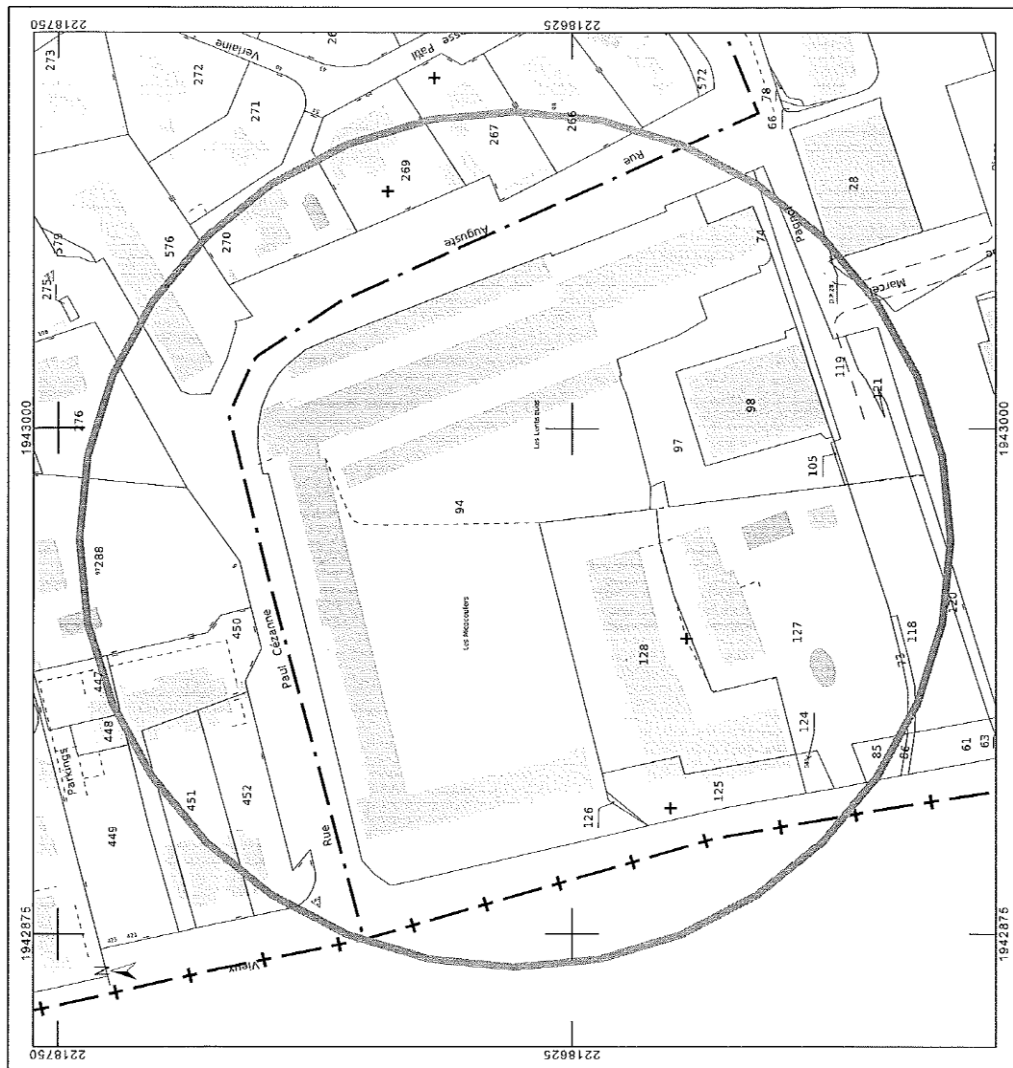
L'ensemble immobilier « LES ENGOUVINS » a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété horizontaux établis aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 15 novembre 1963 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON, le 6 décembre 1963 volume 3420 n°3 qui ont été ont été modifiés:

- aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 25 novembre 1963, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 23 janvier 1964, volume 3454 n°3 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 25 novembre 1963, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 23 janvier 1964, volume 3454 n°5 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 25 novembre 1963, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 23 janvier 1964, volume 3454 n°7 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 25 novembre 1963, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 23 janvier 1964, volume 3454 n°9 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 17 mars 1964, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 28 mai 1964, volume 3556 n° 11 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 8 mai 1964, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 11 juin 1964, volume 3568 n° 13 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 9 décembre 1964, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 20 janvier 1965, volume 3739 n°28 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître ODIER, notaire à TOULON (83), le 3 juin 1965, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 18 juin 1965, volume 3866 n°3 1 ;
- aux termes d'une attestation rectificative reçue par Maître MONGE, notaire à TOULON (83), le 28 décembre 1994, publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 9 janvier 1995, volume 95 P n°131 ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître MIGNON-GUZMANN, notaire à TOULON, le 13 mai 2004, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TOULON le 18 juin 2004 volume 2004 P n°5658.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

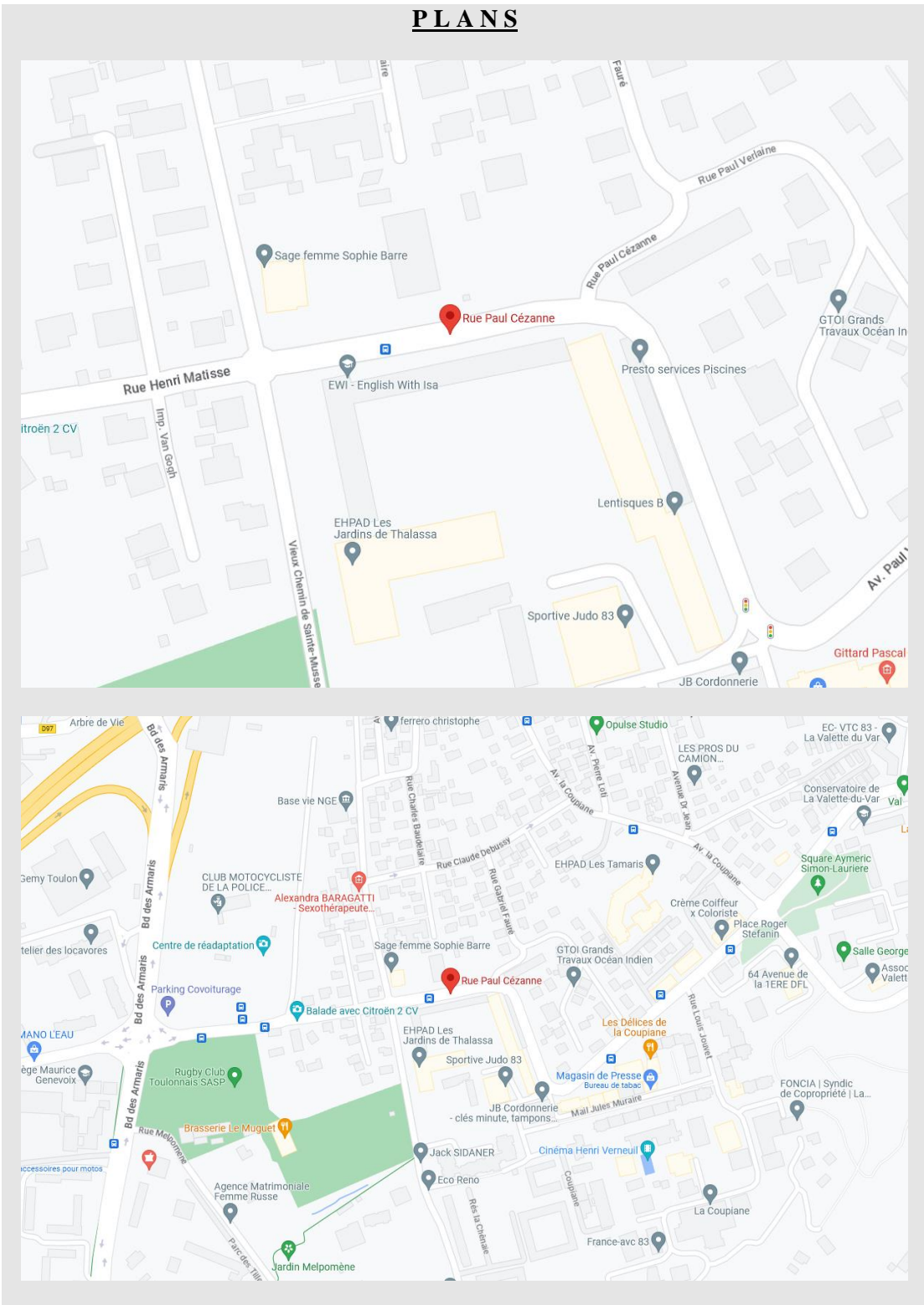
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
PLAN DE SITUATION

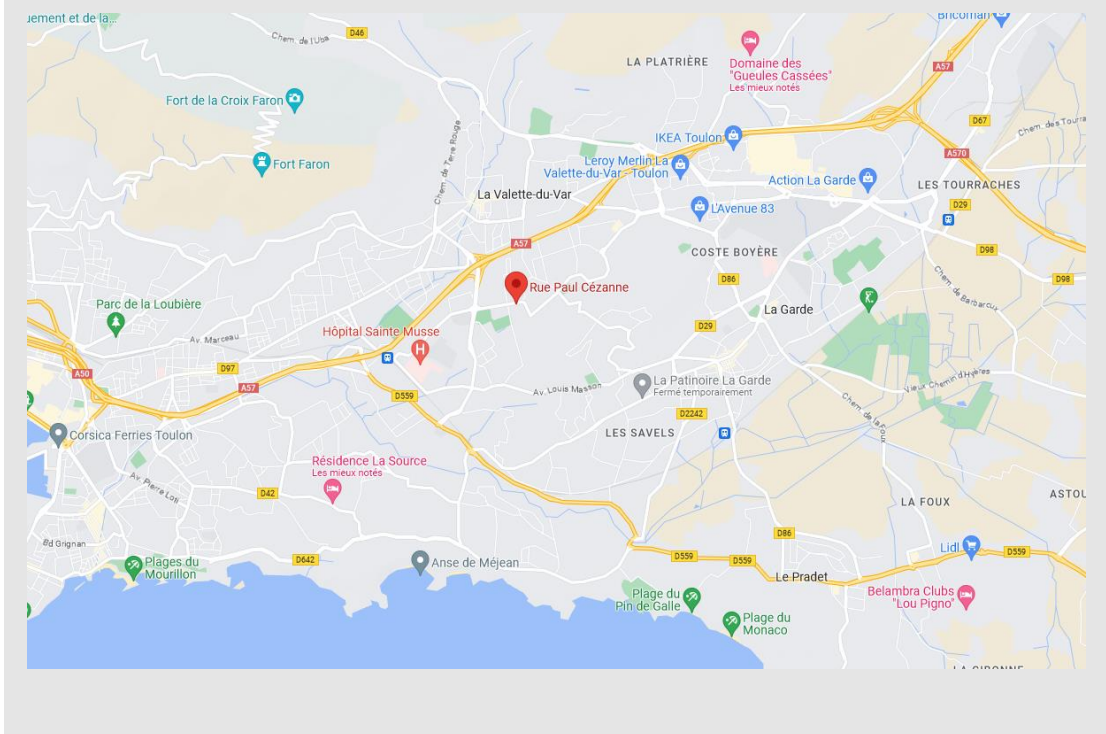
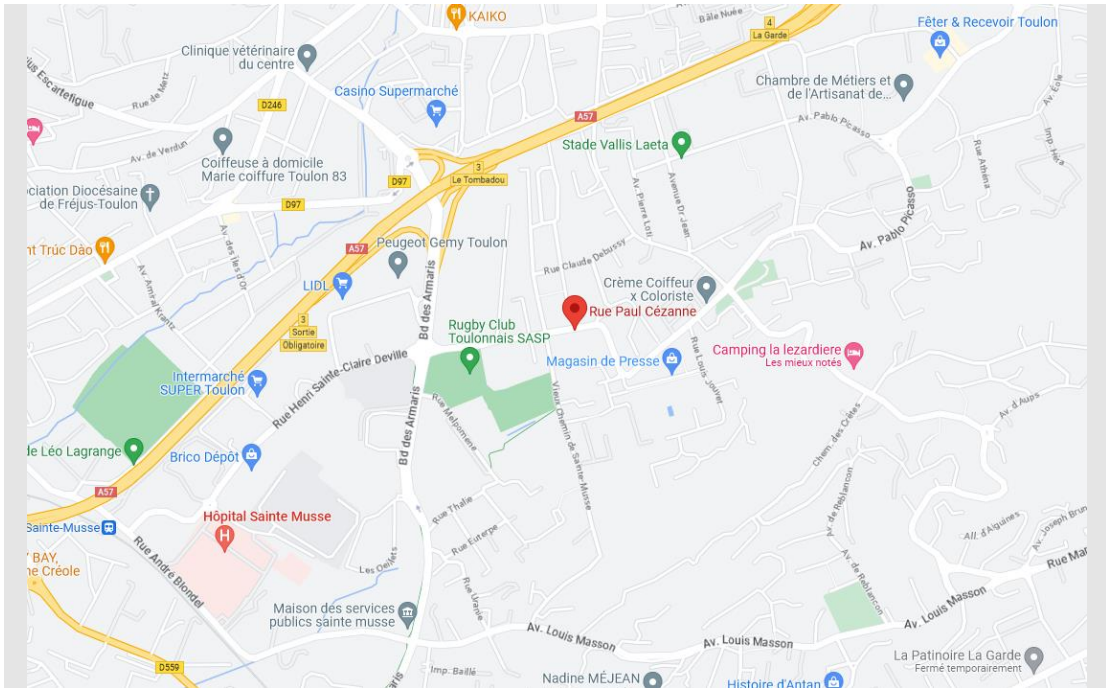
Département : VAR Commune : LA VALETTE DU VAR	Section : AW Feuille : 000 AW 01 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1250 Date d'édition : 31/05/2023 (fuseau horaire de Paris)	Coordonnées en projection : RGF93CC43 Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : TOULON 171 avenue de Vert Coiseau CS 20127 83071 83071 TOULON CEDEX tél. 04 94 03 95 01 - fax cdi.toulon@djfp.finances.gouv.fr	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques
--	---	--	---



2

PLANS





Emplacement de l'appartement



DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un appartement situé au Bâtiment B, accessible par l'escalier courive extérieure, situé au droit (Est) premier appartement.

Cet appartement est de type T3.

Il se compose de :

- Une pièce principale double en enfilade
- Deux chambres
- Une cuisine indépendante
- Une salle de bain
- Un WC indépendant
- Un cellier
- Un couloir de dégagement
- Un balcon

Les menuiseries sont en simple et double vitrage.

Le chauffage est collectif par une chaudière au gaz.

La production d'eau chaude se fait au moyen du même équipement.



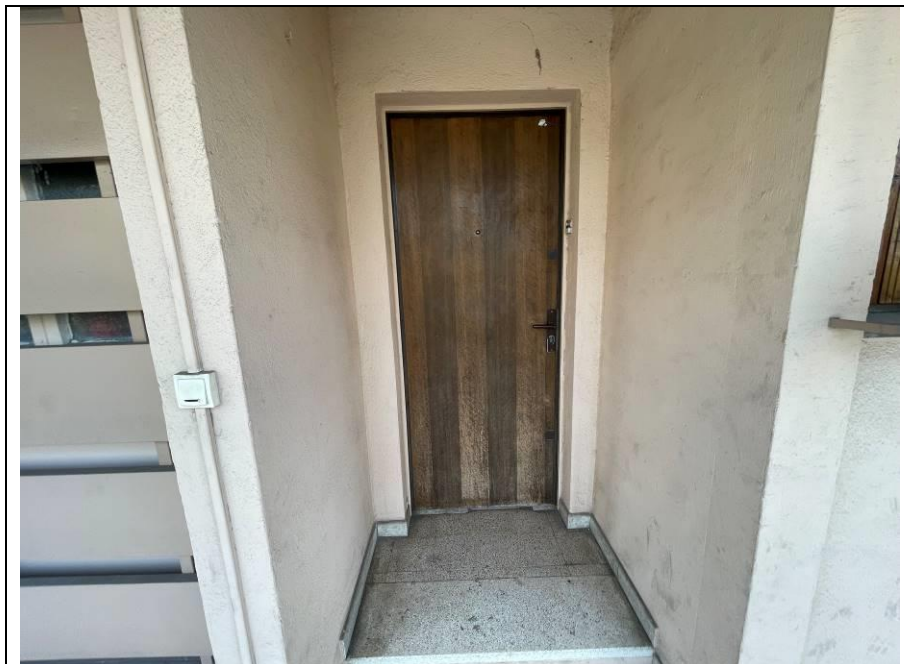






L'accès à l'appartement s'effectue par une porte palière multipoints blindée.

Nous trouvons immédiatement le couloir - dégagement.



COULOIR - DÉGAGEMENT – 4.88 m²

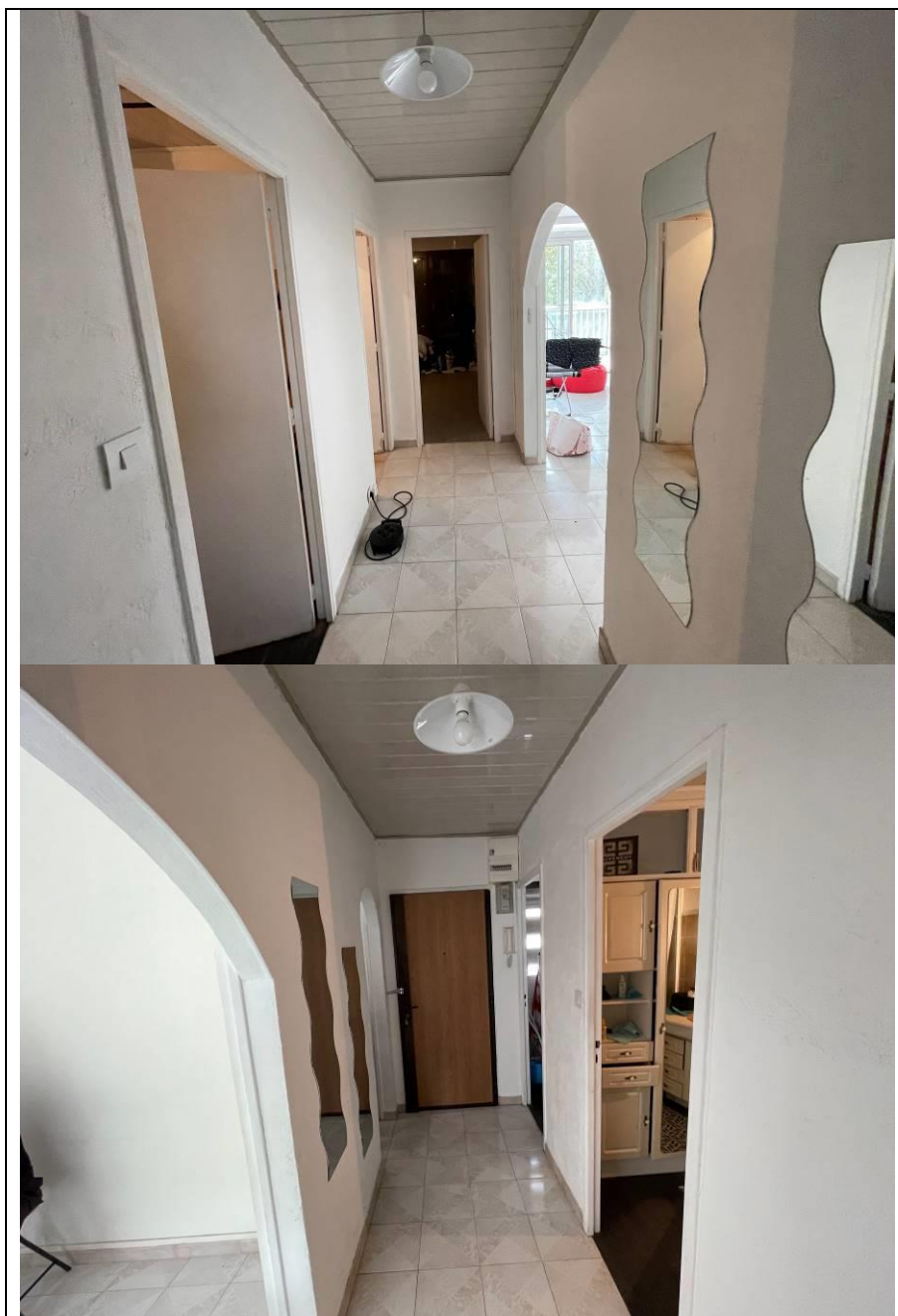
Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle.

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

Les murs sont enduits de peinture.

Le plafond est habillé de lambris décoratif PVC.

Nous trouvons dans la pièce le tableau électrique, ainsi qu'un interphone.





Immédiatement à gauche, première pièce, nous accédons au cellier.

CELLIER :

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

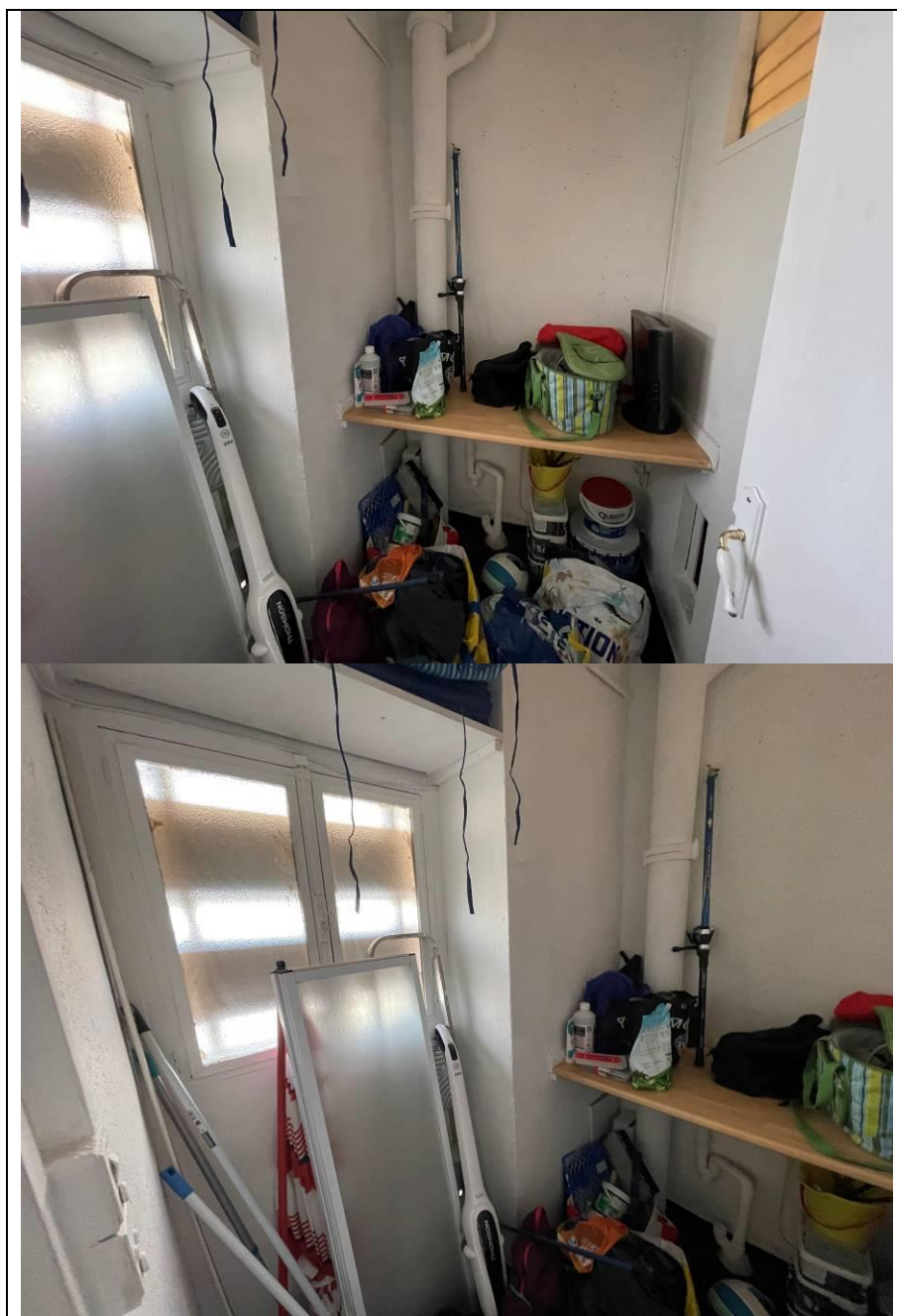
Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants, menuiserie en bois, un carreau de vitre simple vitrage, donnant au Nord.

Le sol est composé de lames PVC imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

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

La pièce est traversée de réseaux et de conduits. Elle dispose d'alimentations et d'évacuations en eau.

Il mesure 2.70 m².



SALLE DE BAINS – 3.99 m²

L'accès s'effectue par une porte de communication creuse préformée en bois.

Cette pièce est rectangulaire et aveugle. Elle est aérée et éclairée sur la pièce voisine donnant sur l'extérieur.

Le sol est composé de lames PVC imitation parquet.

Les murs sont habillés de carreaux de carrelage, et ce jusqu'à hauteur d'environ 1,60 m. Pour le reste, ils sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond se compose de lambris PVC.

Equipements :

- Un meuble-vasque simple avec mélangeur eau chaude/eau froide.
- Une baignoire ancienne en fonte avec tablier carrelé.
- Un radiateur de chauffage à fluide.





LOCAL WATER-CLOSET – 1.41 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 jusqu'à hauteur d'environ 1,60 m. Pour le reste, les murs sont enduits de peinture de couleur blanche comme en plafond.

Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche.
- Un lavabo mural avec bouton d'eau froide.



CHAMBRE N°1 – 10.69 m²

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

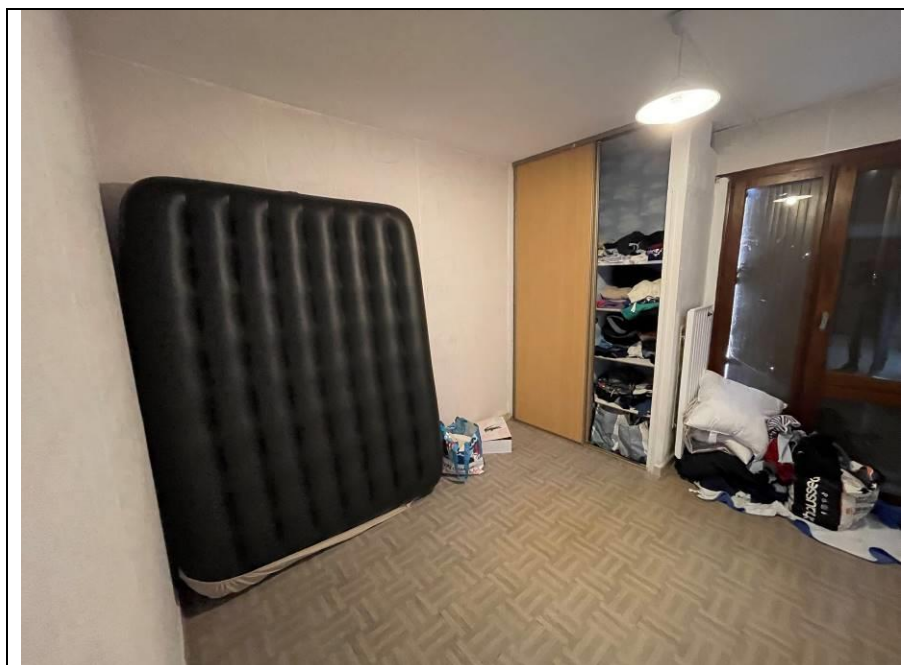
Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'un dispositif de porte-fenêtre double vitre, simple vitrage, et une imposte fixe. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

Le sol est composé de dalles PVC imitation parquet. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

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





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



2

PIECE PRINCIPALE – 19.20 m² :

Cette pièce est accessible depuis le couloir – dégagement sans porte de communication.

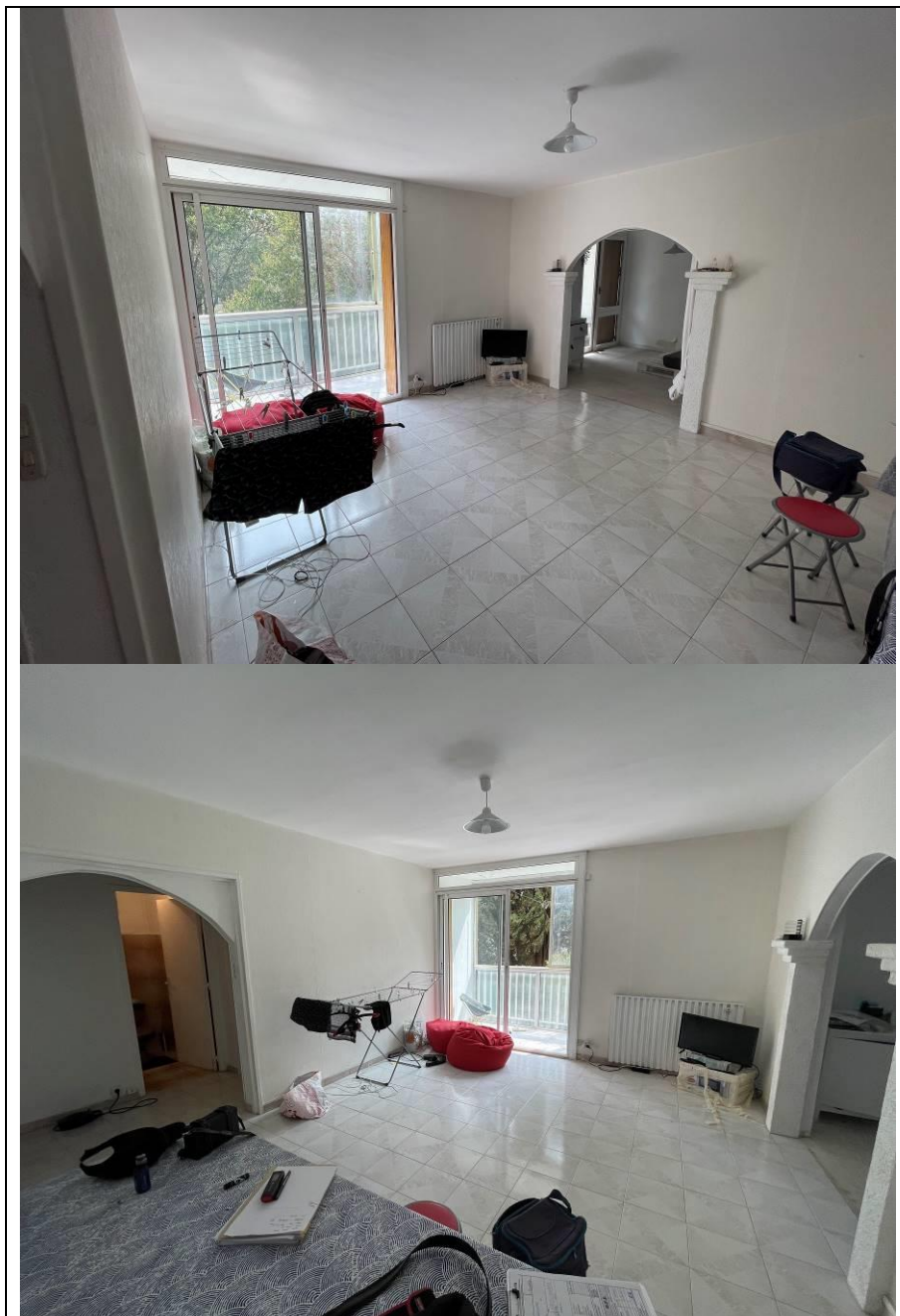
Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage, donnant sur un balcon transformé en loggia.

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

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.







Dans le fond de cette pièce, nous accédons à la salle à manger.

SALLE A MANGER – 11.93 m² :

L'accès s'effectue sans porte de communication.

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une porte-fenêtre, menuiserie en bois, deux carreaux de vitre simple vitrage et une imposte fixe. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

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





A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'D', located in the bottom right corner of the page.

CUISINE – 7.86 m² :

Cette pièce est accessible depuis le couloir – dégagement sans porte de communication. Elle est longue et étroite, exposée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux vantaux coulissants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois et grille de défense.

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

Les murs sont enduits de peinture de couleur blanche.

Le plafond est composé de lambris de bois.

Equipements :

- Des meubles hauts et bas,
- Un plan de travail carrelé,
- Alimentations et évacuations pour électroménagers.





Dans le fond de la pièce, nous accédons à une chambre.

CHAMBRE N°2 – 9.86 m² :

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Nord au moyen d'une fenêtre à deux battants, menuiserie en aluminium, un carreau de vitre double vitrage. L'obscurité est assurée par des volets pliants en bois.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche.

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





2

MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé occasionnellement par le propriétaire ou ses enfants.

CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est de 1 400 €uros environ.

Les provisions pour charges sont d'environ 380 € par trimestre.

Le Syndic est Royal Immo Toulon
15 Rue Lamalgue
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

Couloir de dégagement	4,88 m ²
Salle de bains	3,99 m ²
Local Water-Closet	1,41 m ²
Chambre 1	10,69 m ²
Pièce principale.....	19,20 m ²
Salle à manger	11,93 m ²
Cuisine	7,86 m ²
Chambre 2	9,86 m ²
TOTAL	69.82 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

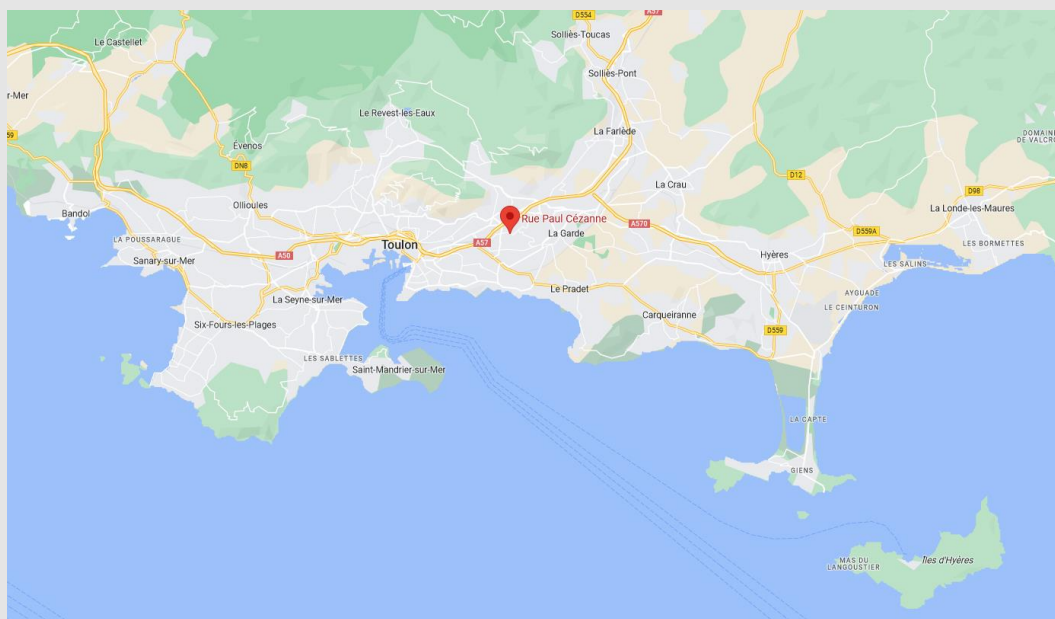
Le bien se situe dans un ensemble Immobilier ancien bénéficiant d'espaces verts.

Une route passante est proche.

L'accès autoroutier est très proche.

Des commerces et l'hôpital Sainte Musse sont à quelques minutes à pied.

SITUATION GEOGRAPHIQUE



Situation Géographique :

La Valette-du-Var est une commune du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle se situe à proximité de Toulon, offrant ainsi un cadre de vie entre mer et montagne, avec un accès aisé à la côte méditerranéenne tout en étant entourée d'un environnement naturel riche.

Infrastructures routières :

La ville bénéficie d'une position stratégique grâce à sa proximité avec les grands axes routiers, notamment l'A57 qui la relie à Toulon et Hyères. Cela assure une bonne connectivité avec d'autres communes du département et des régions avoisinantes, un atout essentiel pour les investisseurs immobiliers cherchant à valoriser une localisation privilégiée.

Établissements scolaires :

La Valette-du-Var est dotée d'un paysage éducatif varié et solide, comprenant des écoles maternelles, primaires, des collèges, et se trouve à proximité de plusieurs lycées situés dans l'agglomération toulonnaise. Cela en fait une zone privilégiée pour les familles souhaitant offrir une bonne éducation à leurs enfants, d'où un attrait résidentiel conséquent.

Population :

Avec une population d'environ 23 000 habitants, La Valette-du-Var est une commune dynamique qui a connu une croissance démographique ces dernières années. Elle présente une diversité socio-démographique intéressante, ce qui la rend attrayante pour différents types d'investisseurs immobiliers.

Économie :

La proximité de Toulon, principal pôle économique de la région, offre à La Valette-du-Var une dynamique économique intéressante. La commune accueille diverses entreprises et commerces, et sa zone d'activité est en croissance. De plus, le développement du tourisme, grâce à son patrimoine historique et naturel, offre des opportunités d'investissements dans le secteur touristique.

Qualités :

Position stratégique à proximité de grands axes routiers et de Toulon.


Établissements scolaires de qualité.

Cadre de vie agréable entre mer et montagne.

Croissance économique et démographique.

Conclusion :

La Valette-du-Var présente de nombreuses opportunités pour les investisseurs immobiliers, qu'ils soient intéressés par le résidentiel, le commercial ou le tourisme. Sa situation géographique, son dynamisme économique et sa richesse en infrastructures éducatives en font un choix judicieux pour un investissement pérenne. Cependant, il est essentiel de considérer les défis potentiels, notamment en termes d'adaptation aux besoins croissants de sa population.

----------

Le déroulement des opérations s'est effectué ce jour de 14h00 à 15h15.

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 :

