

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 : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE
CONTRE : FERMAUT
NOS REF : 190012

PROCES-VERBAL EFFECTUE
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
ET LE VINGT-SEPT AVRIL.

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE FRANCE,
Société Coopérative à capital variable immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n° 440 676 559 dont le siège social est sis 10 Avenue Foch BP 369, 59020 LILLE Cedex, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice.

Ayant pour avocat constitué Maître ARNAULT-BERNIER Chrystelle avocat associée membre de l'AARPI ABBL AVOCATS sis 7 rue Racine 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 16 heures, sur le territoire de la commune de : LA LONDE LES MAURES (VAR), L'ÎLE D'OR, Lieudit LES BORMETTES, Route du Fort de Brégançon.

ASSISTE DE :

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

AGISSANT EN VERTU DE :

- La Copie exécutoire d'un acte authentique contenant prêt reçu par Maître Xavier CAFLERS, notaire associé de la SCP POSTILLON-DOMENGE-PUJOL-THURET-ALPINI-BUCCERI-CAFLERS-SAUVAGE, titulaire d'un Office notarial à NICE (06), en date du 09 Avril 2009.
- Une inscription de Privilège de prêteur de deniers et d'Hypothèque conventionnelle publiée au Service de la publicité foncière de TOULON 2 le 05/06/2009 Volume 2009 V N°1516.

AFIN DE PROCEDER A :

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

Monsieur FERMAUT Christophe, Christian, Roger, né le 26/06/1976 à DUNKERQUE (59), de nationalité française, divorcé de Madame Caroline Marie Cécile CARDINAEL par convention de divorce déposée au rang des minutes de Maître Nathalie SAINT-MAXIN, notaire à DUNKERQUE (Nord) le 24/07/2018, demeurant 780 Rue de la République 59495 LEFFRINCKOUCKE

ET

Madame CARDINAEL Caroline, Marie, Cécile, née le 29/08/1972 à DUNKERQUE (59), de nationalité française, divorcée de Monsieur FERMAUT Christophe, Christian, Roger par convention de divorce déposée au rang des minutes de Maître Nathalie SAINT-MAXIN, notaire à DUNKERQUE (Nord) le 24/07/2018, demeurant 358 Boulevard Diderot 59240 DUNKERQUE,

DESIGNATION

Sur la commune de **LA LONDE LES MAURES (Var)**, Lieudit Les Borquettes, route du Fort de Brégançon,

Dans un immeuble dénommé L'Île d'Or, dépendant d'un ensemble immobilier comprenant quatre bâtiments et diverses parties loisirs, sur la parcelle d'assise cadastrée : **Section AT N° 17 - AT N° 20 - AT N° 21 - AT N° 22 - AT N° 23 :**

Le Lot numéro QUARANTE NEUF (49) : un appartement dans le Bâtiment B au rez-de-chaussée portant le n° B011 sur le plan et les 34/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Etat descriptif de division et Règlement de copropriété suivant acte de Me Xavier CAFLERS notaire à Nice, publié le 20/02/2009 Volume 2009 P N° 1837 et reprise pour ordre publiée le 20/03/2009 Volume 2009 D N° 4871.

Modificatif de l'Etat descriptif de division et Règlement de copropriété suivant acte de Me Julien BONICHOT notaire à Beaune publié le 06/10/2020 Volume 2020 P N° 10344.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

| ANNEE DE MAJ | | 2022 | DEP DIR | 83 0 | COM | 071 LA LONDE LES MAURES | TRES | 00% | RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ | NUMERO COMMUNAL | F00849 | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-----------|-------------------------------|-------------|--------------|-------------------------|-------|----------|---------------------|-----------------|----------|------------------|---------|------------------|--------|-----------------|--------|-----------------|----------|------|---------------|--|--|
| Propriétaire/Division 1 RUE LE PETIT MATELOT 59229 TETEGHEM-COUDEKERQUE-VILLA Propriétaire/Division 1 RUE LE PETIT MATELOT 59229 TETEGHEM-COUDEKERQUE-VILLA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| M3ZDN FERMAUT/CHRISTOPHE N6(e) le 26/06/1976 à 59 DUNKERQUE M3ZDM FERMAUT/CAROLINE N6(e) le 29/08/1972 à 59 DUNKERQUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS | | | | | | IDENTIFICATION DU LOCAL | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N° AN SEC PLAN | C PART | N° VOIRIE | ADRESSE | CODE RIVOLI | BAT | ENT | NIV | N° PORTE | N° INVAR | S TAREVAL | M AF | NAT LOC | NAT EXO | AN RET | AN DEB | FRACTION RC EXO | % EXO | TX OM | RC COEFF | TEOM | | | |
| 10 | AT | 17 | 9001 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE | 0505 | E | 01 | 00 | 01049 | 0850614 X | C | C | CB | HOTS | | | | | | P | | 756 | | |
| 001 LOT 00000049 34/10000 R EXO 0 EUR REV IMPOSABLE COM 789 EUR COM R IMP 789 EUR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS | | | | | | | | | | | | EVALUATION | | | | | | | | | | | |
| AN SECTION | N° PLAN | N° VOIRIE | ADRESSE | CODE RIVOLI | N° PARC PRIM | FP/DP | S TAR | SUF | GR/SS GR | CL | NAT CULT | CONTENANCE HA CA | HA A | REVENU CADASTRAL | COLL | NAT EXO | AN RET | FRACTION RC EXO | % EXO | TC | LIVRE FONCIER | | |
| HA A CA | 0 | | REV IMPOSABLE | 0 EUR | COM | | | | | | | TAXE AD | | 0 EUR | | | | | | | Feuille | | |
| R EXO 0 EUR R IMP 0 EUR R EXO 0 EUR R IMP 0 EUR MAJ TC 0 EUR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Département :
VAR
Commune :
LA LONDE LES MAURES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOULON
171 Avenue de Vert Coleau CS 20127
83071
83071 TOULON CEDEX
tél. 04 94 03 95 01 -fax
cdf.toulon@dgif.finances.gouv.fr

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

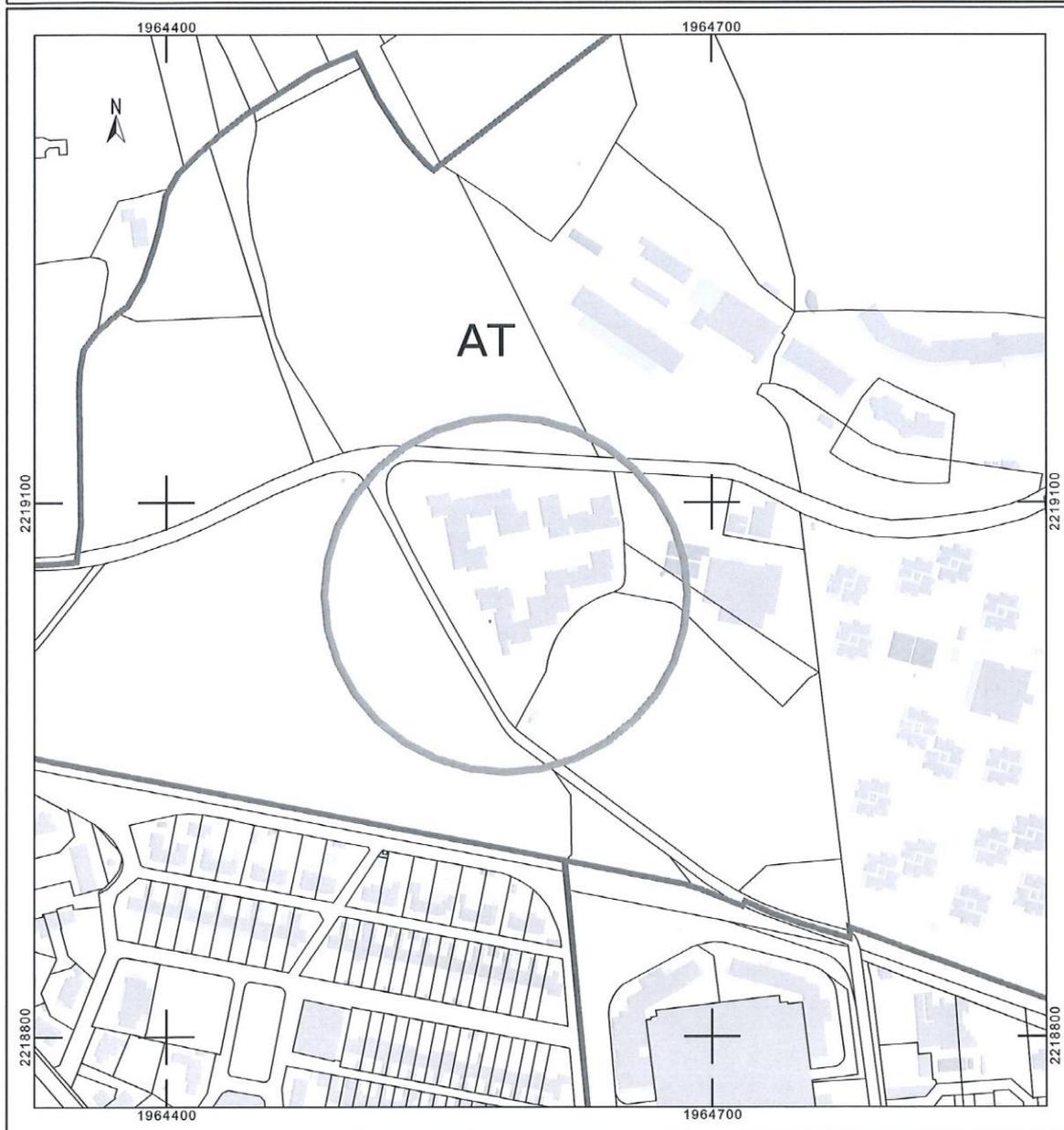
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/3000

Date d'édition : 22/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

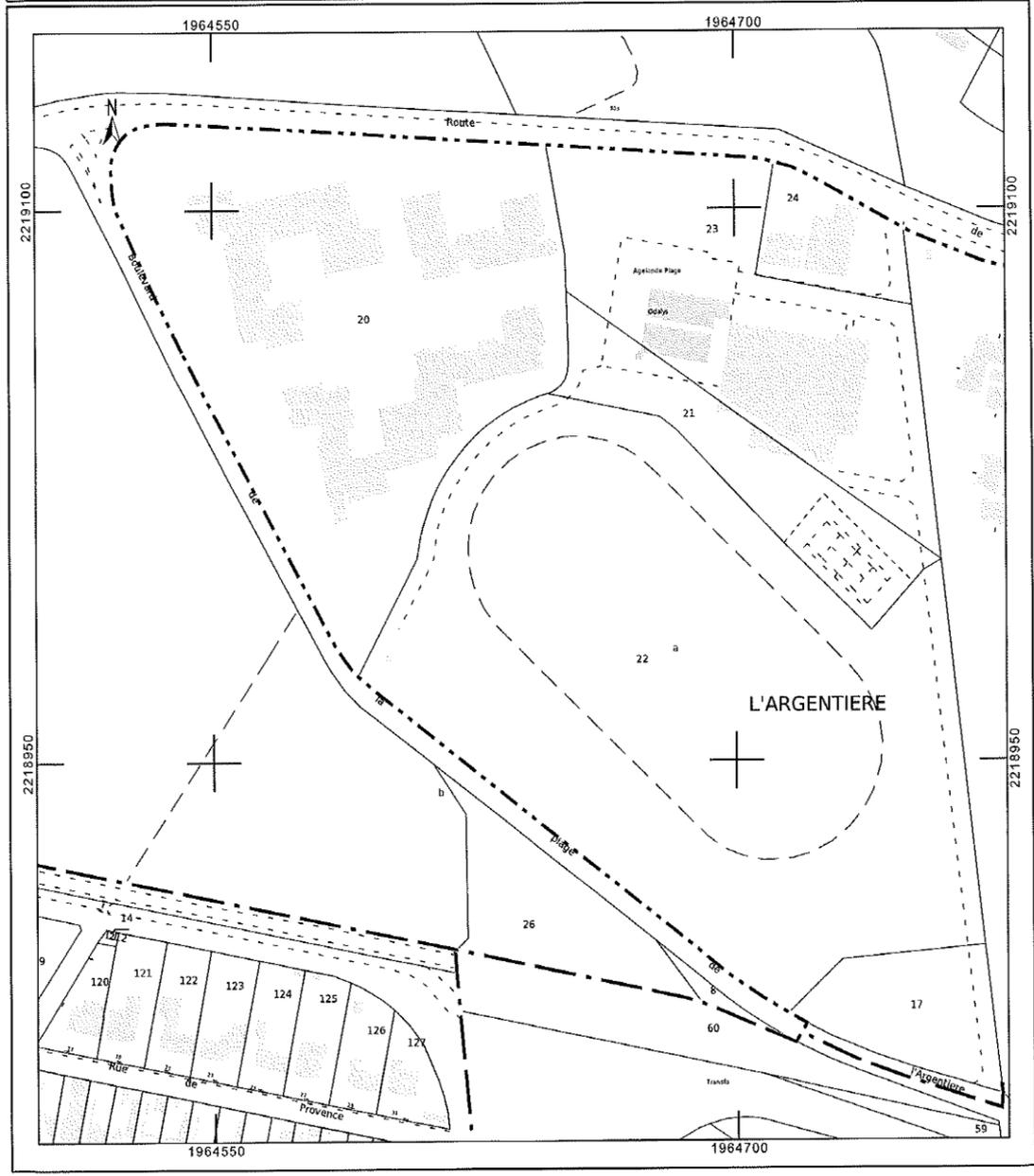
Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

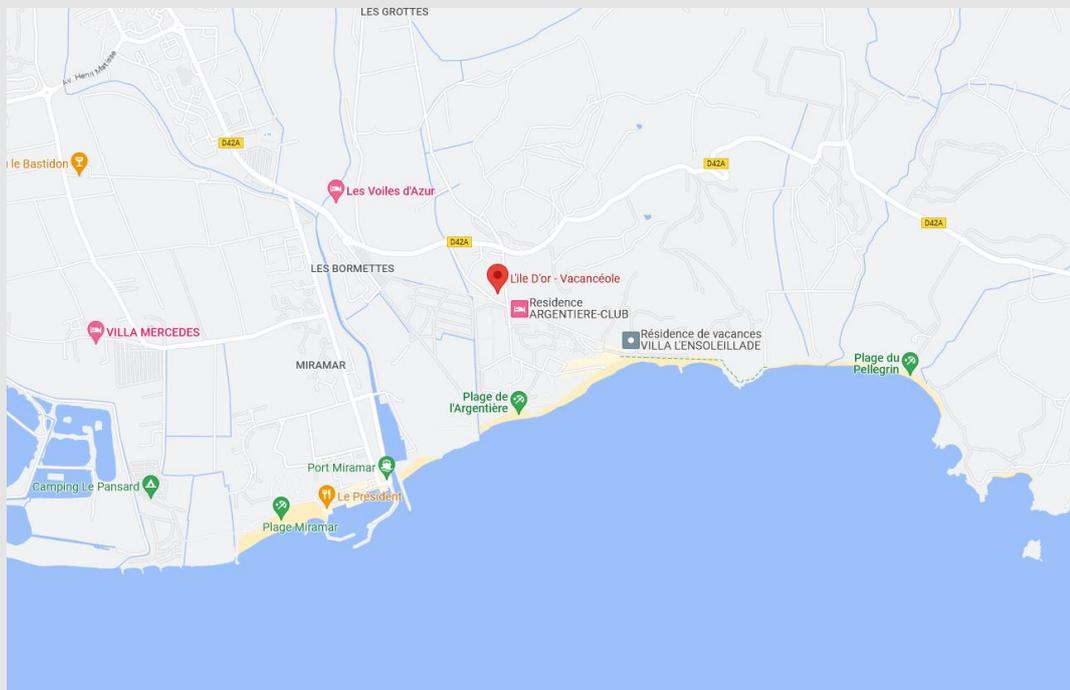
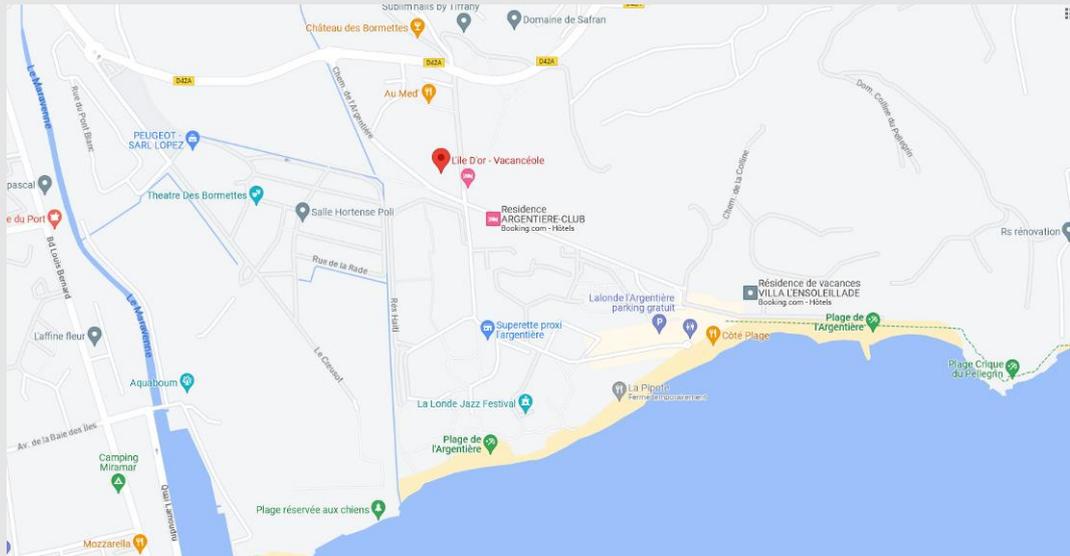


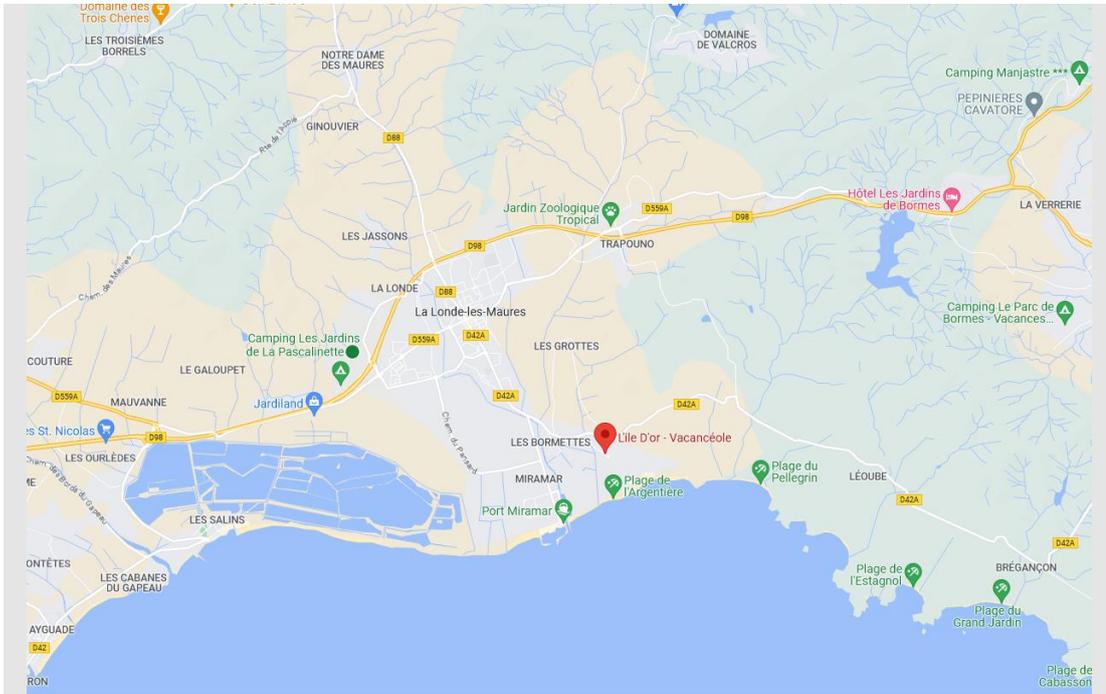
| | | |
|---|--|---|
| Département : VAR Commune : LA LONDE LES MAURES | DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL ----- | Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des Impôts foncier suivant : TOULON 171 Avenue de Vort Coteau CS 20127 83071 83071 TOULON CEDEX tél. 04 94 03 95 01 -fax cdif.toulon@dgfip.finances.gouv.fr |
| Section : AT Feuille : 000 AT 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1500 Date d'édition : 22/11/2022 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques | Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr | |



2

PLANS





A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'S'.

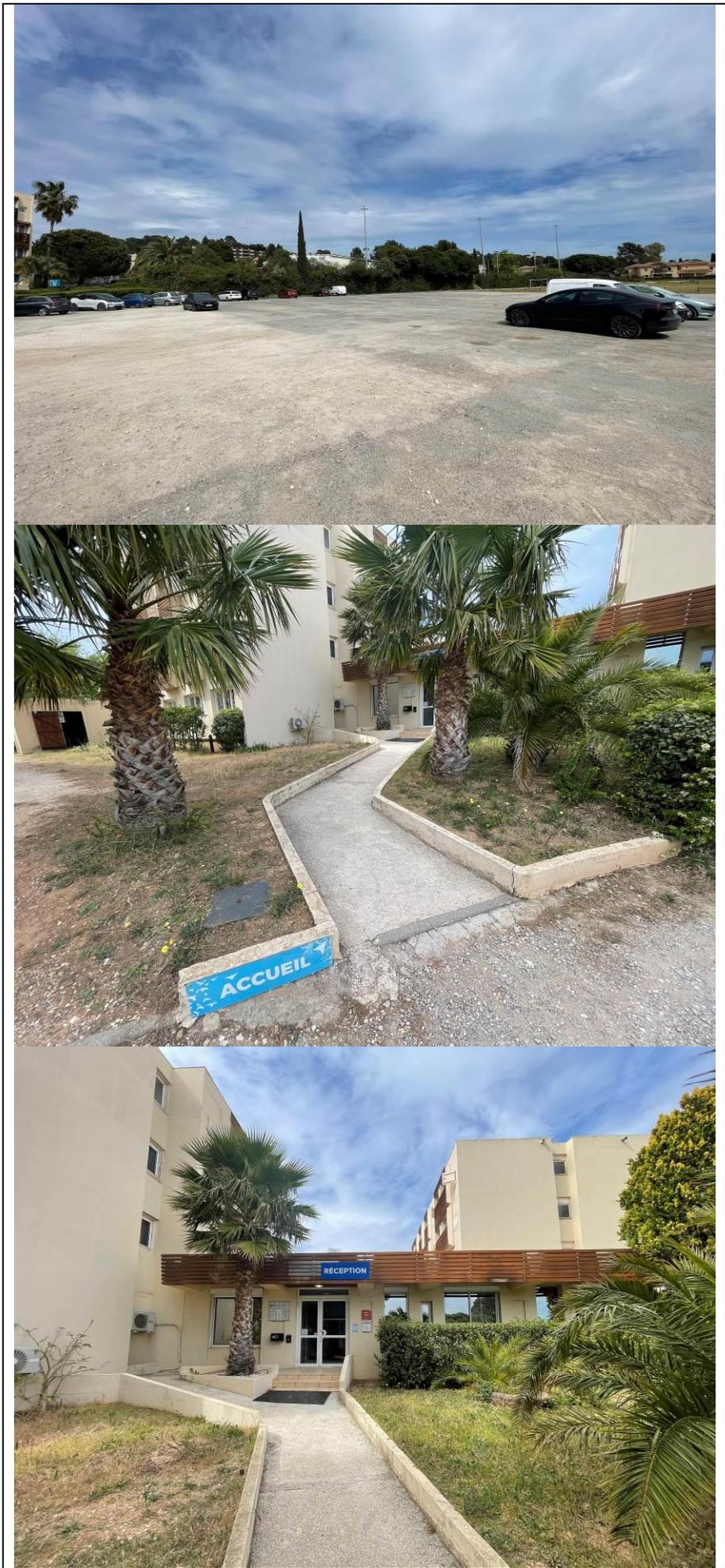
DESCRIPTION

Le bien consiste en un lot portant le n°49 dépendant du bâtiment B et situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier L'ÎLE D'OR, lieudit LES BORMETTES, Route du Fort de Brégançon à LA LONDE LES MAURES (VAR).

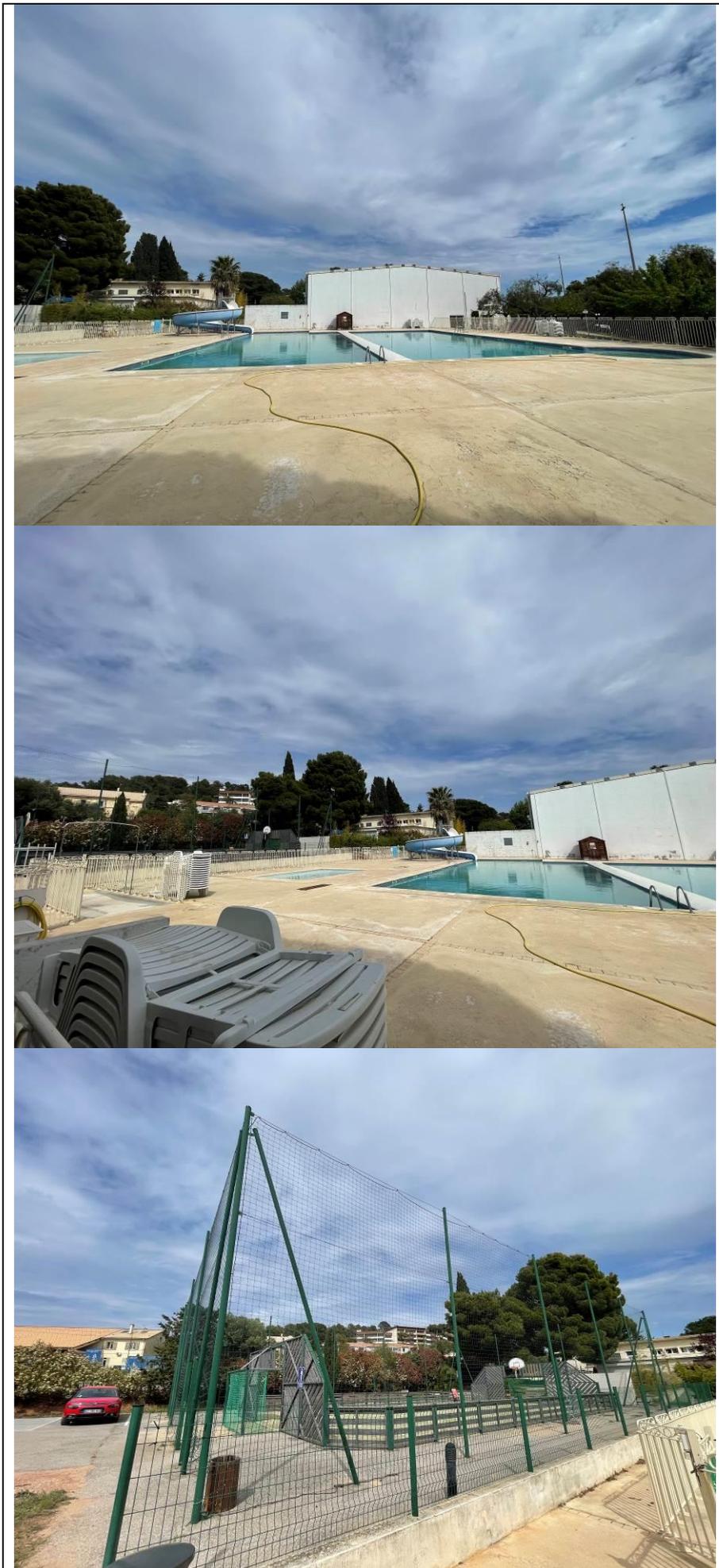
Cet ensemble immobilier est une résidence de loisirs située à proximité de la plage.

Elle dispose d'équipements tels que des terrains de sports et un grand bassin de piscine.

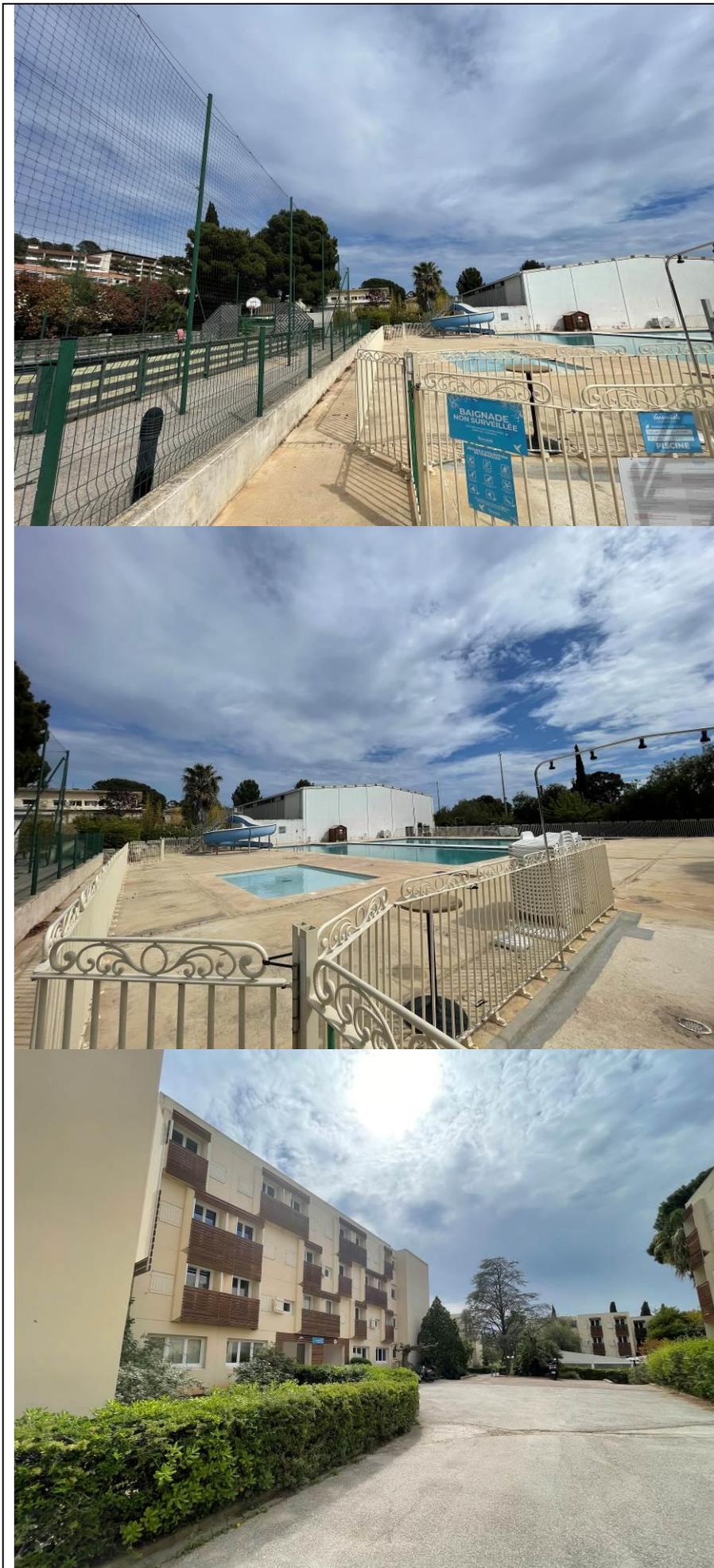






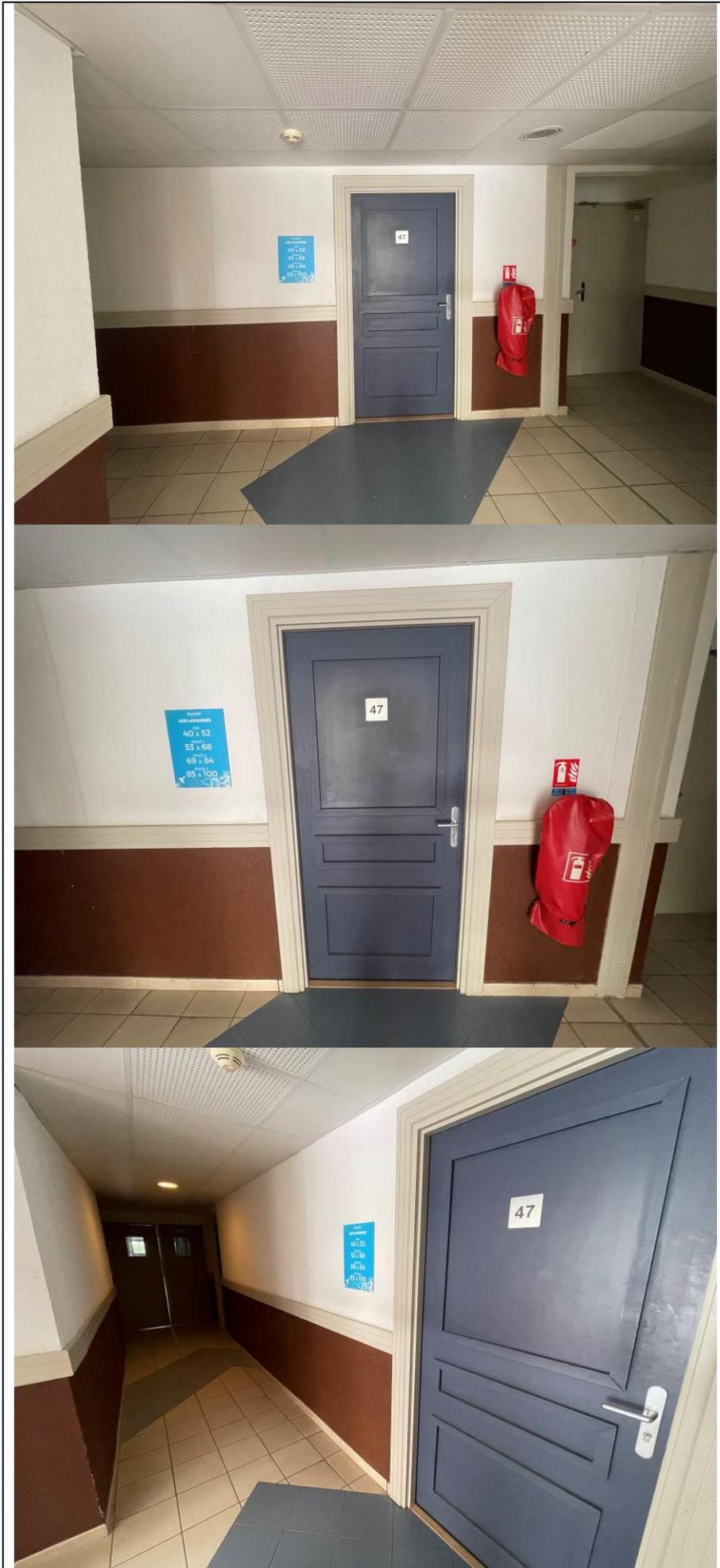


A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'S' or 'J', located in the bottom right corner of the page.



L'appartement se situe dans le bâtiment « LES LAVANDES ». Il est de type 2, porte le n°47 et se situe face à la porte d'entrée de l'immeuble, au rez-de-chaussée.





2



Cet appartement a ses menuiseries en double vitrage.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques et l'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Nous trouvons immédiatement la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 13.07 m² :

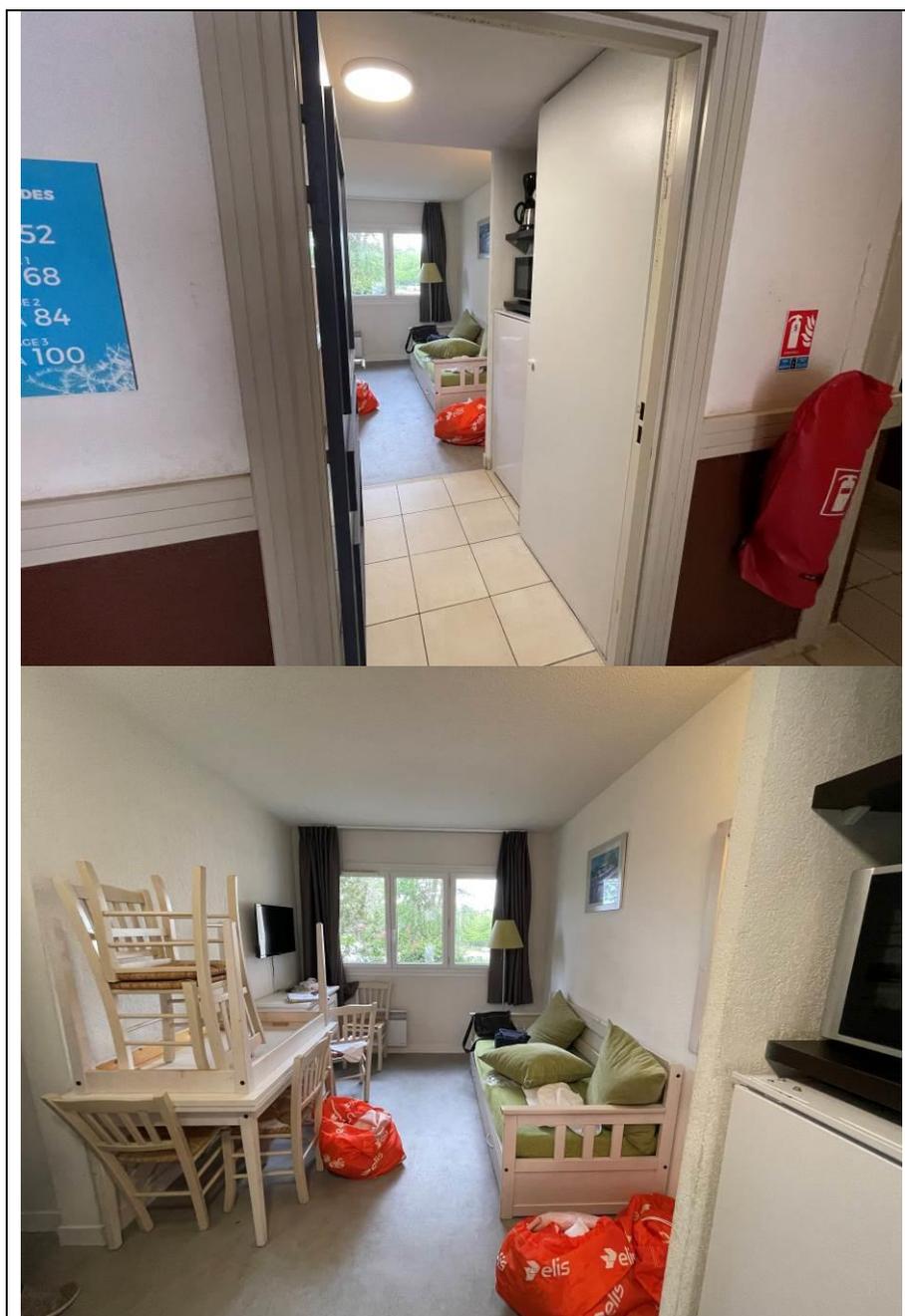
Cette pièce est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à trois battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage. Absence de dispositif d'obscurité.

Le sol est composé d'un revêtement linoléum sur la partie pièce principale et de carreaux de carrelage côté espace cuisine. Les plinthes sont assorties ou en bois sur la pièce principale.

Les murs sont enduits d'un crépi écrasé et crépi type gouttelettes au plafond.

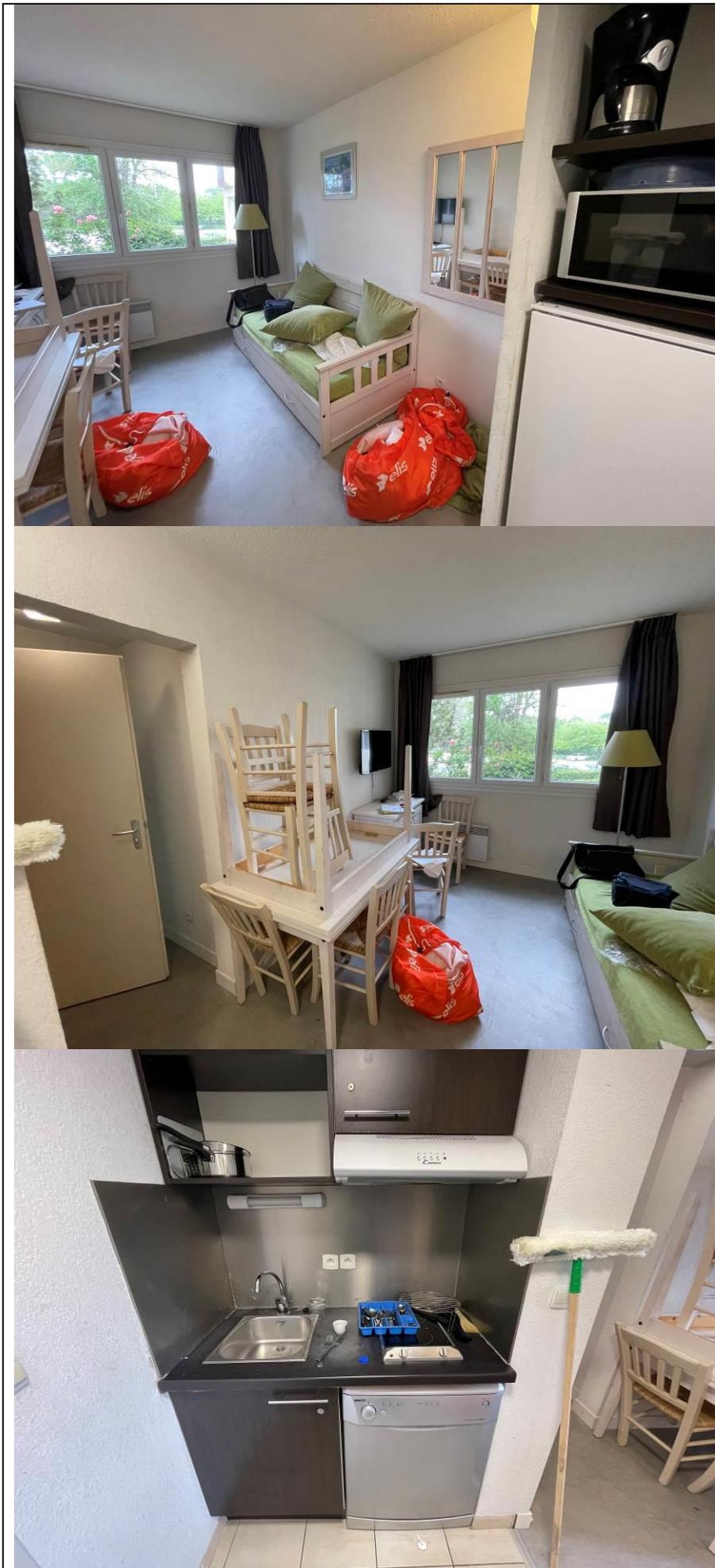
La cuisine se compose de meubles hauts et bas en stratifié avec alimentations et évacuations en eau. Présence d'un convecteur électrique.

Le tableau électrique est situé dans la pièce.





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





Par un petit dégagement nous accédons aux pièces de nuit.

DEGAGEMENT – 0.93 m² :

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

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

Les murs sont enduits d'une peinture écrasée et peinture type gouttelettes en plafond.



Nous accédons immédiatement au gauche à l'espace salle d'eau.

SALLE D'EAU – 3.72 m²

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

Cette pièce rectangulaire est aveugle.

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

Les murs sont enduits de peinture sur crépi écrasé.

Le plafond est enduit d'une peinture crépi type gouttelettes.

Equipements :

- Un meuble vasque simple avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un W.C. à l'anglaise en faïence blanche avec réserve d'eau apparente.
- Un radiateur chauffe-serviette électrique.
- Une cabine de douche, porte ouvrant à la française, avec un bac receveur en grès, faïence murale jusqu'en plafond et une colonne de douche avec mitigeur eau chaude/eau froide.





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



2

CHAMBRE – 8.28 m²

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

Cette pièce rectangulaire est aérée et éclairée au Sud au moyen d'une fenêtre à trois battants, menuiserie en PVC, un carreau de vitre double vitrage.

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

Les murs sont enduits d'une peinture sur crépi écrasé et peinture type gouttelettes en plafond.

Présence dans la pièce d'un placard de rangement mural et d'un module interne de climatisation.





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

MODES D'OCCUPATIONS

L'appartement est donné à bail commercial meublé en vertu d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} Octobre 2020.

La durée du contrat de bail est de 9 années.

Le montant du loyer est de 1 844.04 € ht pour une partie fixe, annuelle et garantie.

En sus, un variable correspondant à 40% du chiffre d'affaires d'hébergement net et hors taxes de l'exercice.

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière est non communiquée.

Les provisions pour charges sont d'environ 300€ par trimestre.

Le syndic de copropriété est de :
CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE
8 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
83250 LA LONDE LES MAURES



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

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Pièce principale | 13,07 m ² |
| Dégagement | 0,93 m ² |
| Salle d'eau | 3,72 m ² |
| Chambre | 8,28 m ² |
| TOTAL | 26.00 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.

Le déroulement des opérations s'est effectué ce jour de 16h00 à 17h15.

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 :

