

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
Société Titulaire d'Offices 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 CEDRUS
CONTRE : CHAFFIN
NOS REF : 198834 / 19250100613 / 19

PROCES-VERBAL EFFECTUÉ

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

ET LE : TROIS MARS

A LA REQUETE DE :

Le **FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS**, ayant pour société de gestion la société **EQUITIS GESTION**, SAS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°431 252 121, dont le siège social est sis à PARIS 75017, 92 Avenue de Wagram, et représenté par son recouvreur la société **MCS ET ASSOCIES**, SAS immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le n° 334 537 206, ayant son siège social à PARIS 75020, 256 Bis Rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié de droit audit siège, venant aux droits de la **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE CÔTE D'AZUR**, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le n°384 402 871, dont le siège social est sis à NICE 06200, 455 Promenade des Anglais, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 1^{er} août 2023 conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Philippe BARBIER** du Barreau de Toulon, y demeurant 155 Avenue Vauban, 83000 TOULON, au cabinet duquel elle a élu domicile.

*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 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).

Me suis transporté, ce jour, à 15 heures 00, sur le territoire de la commune de : HYERES (VAR) – 36 Boulevard Riondet.

ASSISTE DE :

- Julien BORREL EXPERTISES étant chargé de procéder aux diagnostics selon le détail fourni dans son rapport,
- ABSO, société de serrurerie,
- Messieurs Philippe DEGLETAGNE et Alain FOIS, témoins.

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte authentique contenant prêt reçu par Maître Céline MORETTI, notaire à Toulon le 6 avril 2010, dont les causes sont garanties par :
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au Service de la Publicité Foncière de Toulon le 27 avril 2010 sous la référence Sages 8304P04 Volume 2010 V n°1345,
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Service de la Publicité Foncière de Toulon le 27 avril 2010 sous la référence Sages 8304P04 Volume 2010 V n°1346,
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Service de la Publicité Foncière de Toulon le 27 avril 2010 sous la référence Sages 8304P04 Volume 2010 V n°1347

AFIN DE PROCÉDER A :

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

Monsieur Maxime, Fernand, Emile CHAFFIN,
né le 4 septembre 1972 à HYERES (VAR),
de nationalité française
Fonctionnaire,
Marié à HYERES (VAR) le 6 décembre 2014 avec Madame Julienne, Diane MBENA,
Demeurant et domicilié : 36 Boulevard Riondet, 83400 HYERES

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de HYERES (83400), 36 Boulevard Riondet, dans un ensemble immobilier en copropriété sis 36 Boulevard Riondet et 23 Rue Victor Bash, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant un bâtiment unique avec quatre entrées, et trois toitures distinctes, ledit ensemble immobilier se trouvant sur la parcelle **Section AL n°216** lieudit « 36 Boulevard Riondet » pour une contenance de 03a et 29ca, le **lot n°16 et un tiers (1/3) indivis du lot n°9**, savoir,

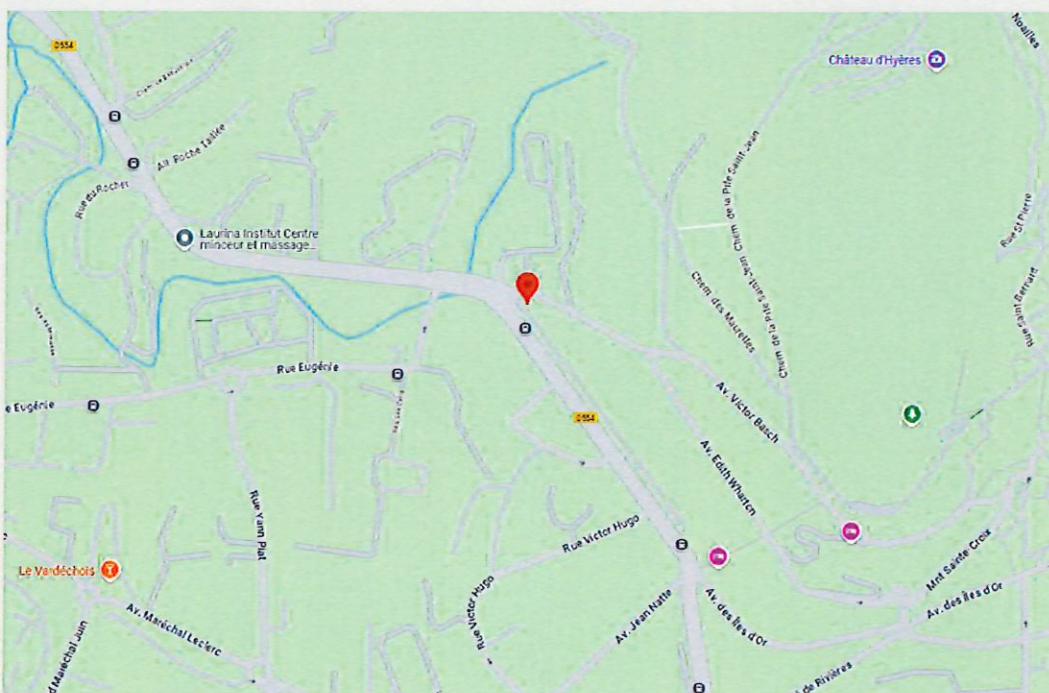
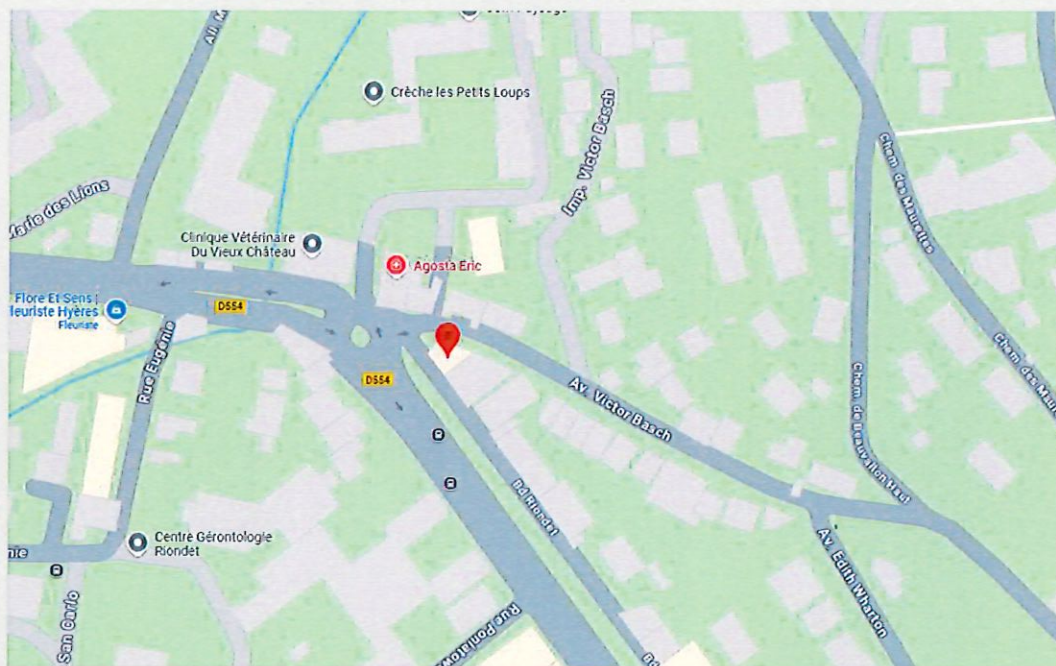
Un lot de copropriété n°16 :

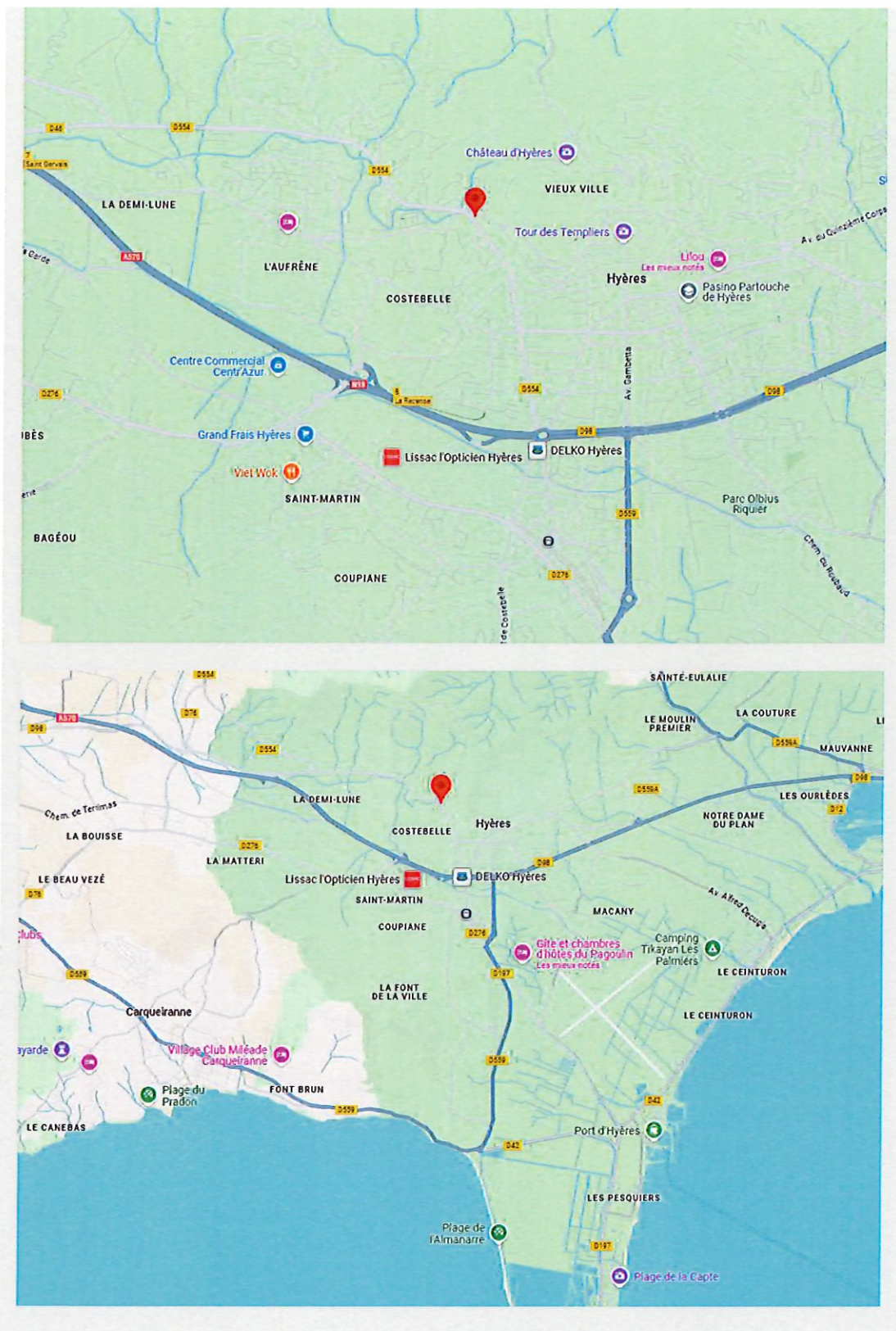
Un **APPARTEMENT** situé au 1^{er} étage et pour partie sous les combles,
Et les 58/1000^{ème} des parties communes générales.

1/3 indivis du lot de copropriété n°9 :

Un couloir d'accès et un escalier sis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, desservant les lots n°5 (CINQ), n°7 (SEPT), n°8 (HUIT), n°12 (DOUZE), n°15 (QUINZE), n°16 (SEIZE), donnant au Sud-ouest
Et les 12/1000^{ème} des parties communes.

PLANS





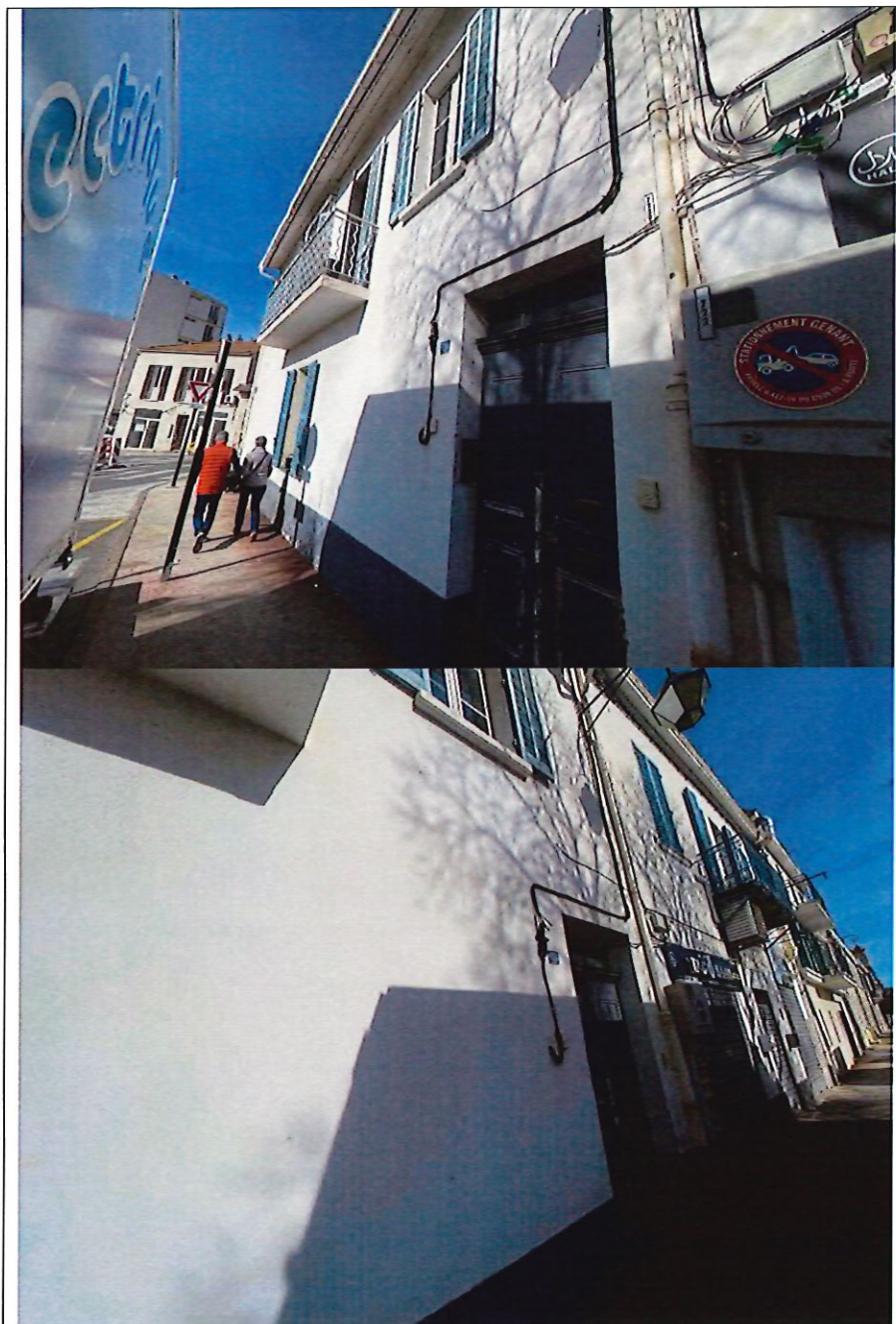
2

DESCRIPTION

Le bien dont s'agit consiste en un appartement de type mezzanine situé au 1^{er} étage d'un immeuble élevé d'un niveau sur rez-de-chaussée et le tiers indivis du couloir.

Ils se situent dans un immeuble ancien du center ville de Hyères Les Palmiers (Var), à l'entrée de la ville, côté Ouest.

L'immeuble est élevé de un niveau sur rez-de-chaussée.





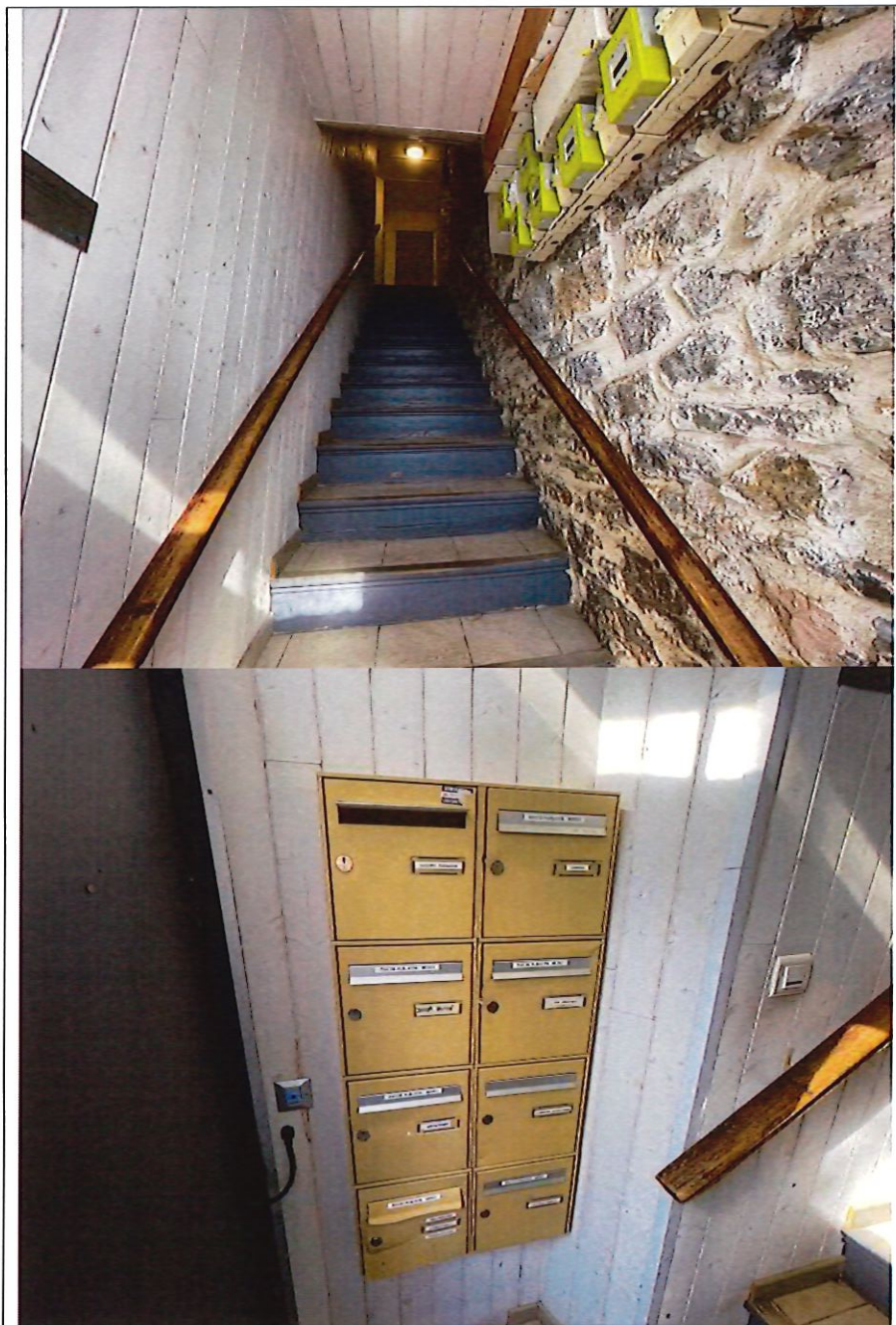


Tiers indivis du Couloir :

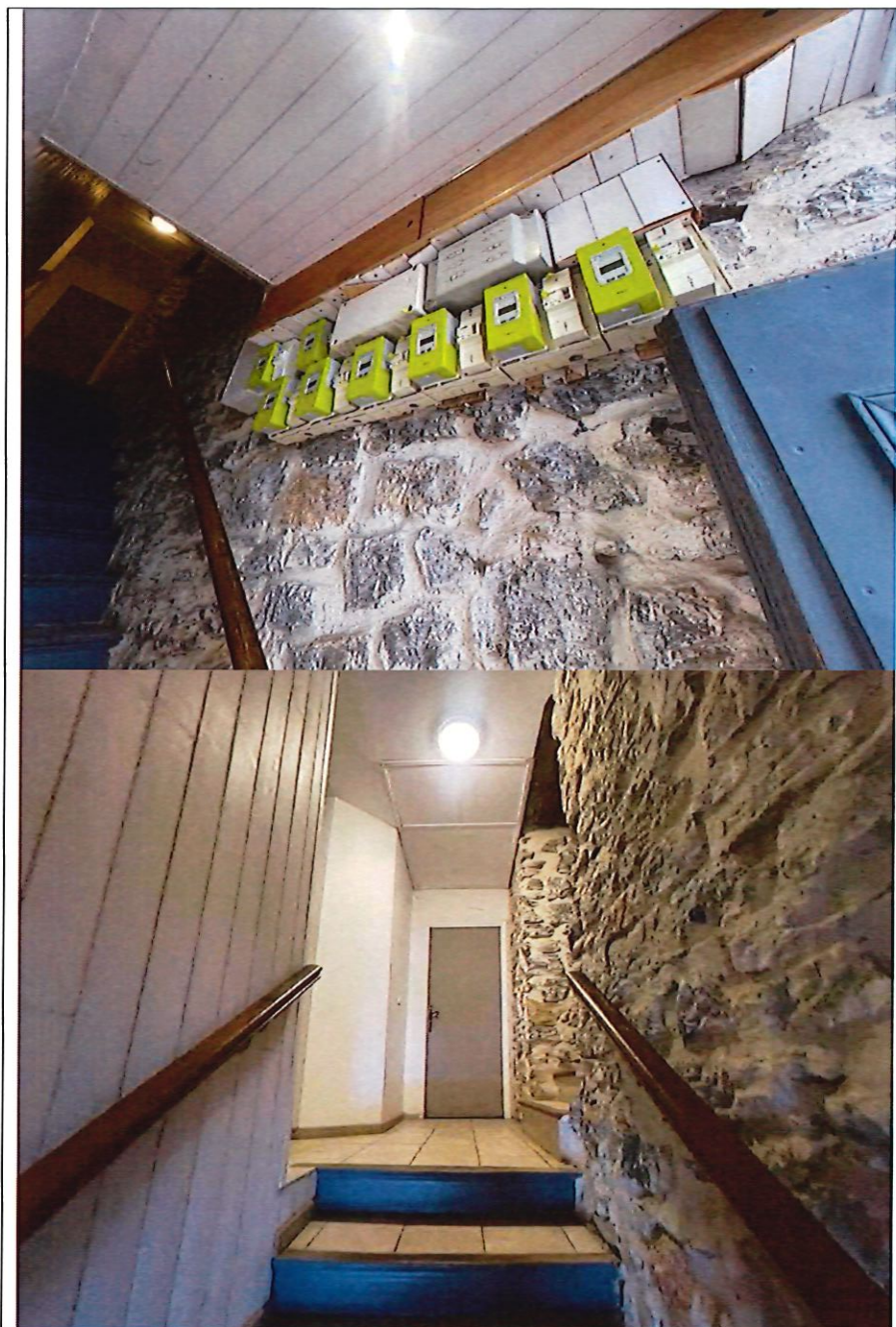
L'accès s'effectue par un escalier partie commune, puis par le couloir de gauche et première porte palière de droite.

Le couloir du premier étage est indivis entre les trois appartements du premier étage à gauche.

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont enduits de peinture sur doublage.



2





Il s'agit d'un appartement de type T2 en duplex.

Il se compose de

- Une pièce principale avec coin cuisine,
- Un local WC
- Une chambre à l'étage
- Une salle d'eau à l'étage.

Cet appartement est en mauvais état.

A l'étage, une partie de la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte creuse en bois donnant accès à la pièce principale.

PIECE PRINCIPALE – 23.87 m² :

Il s'agit d'une pièce de forme trapézoïdale.

Elle est aérée et éclairée par deux fenêtres en bois à deux battants, trois carreaux de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets avec persiennes.

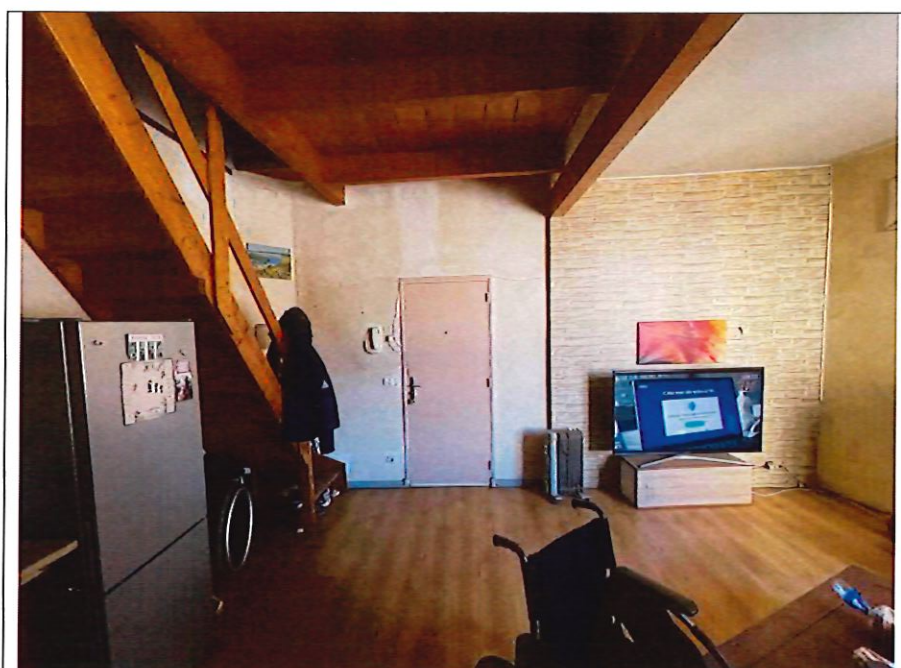
Le sol est composé de parquet stratifié. Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont enduits de peinture ou papier peint.

A noter que les convecteurs électriques sont manquants.

Une cuisine sommaire en mauvais état est présente.

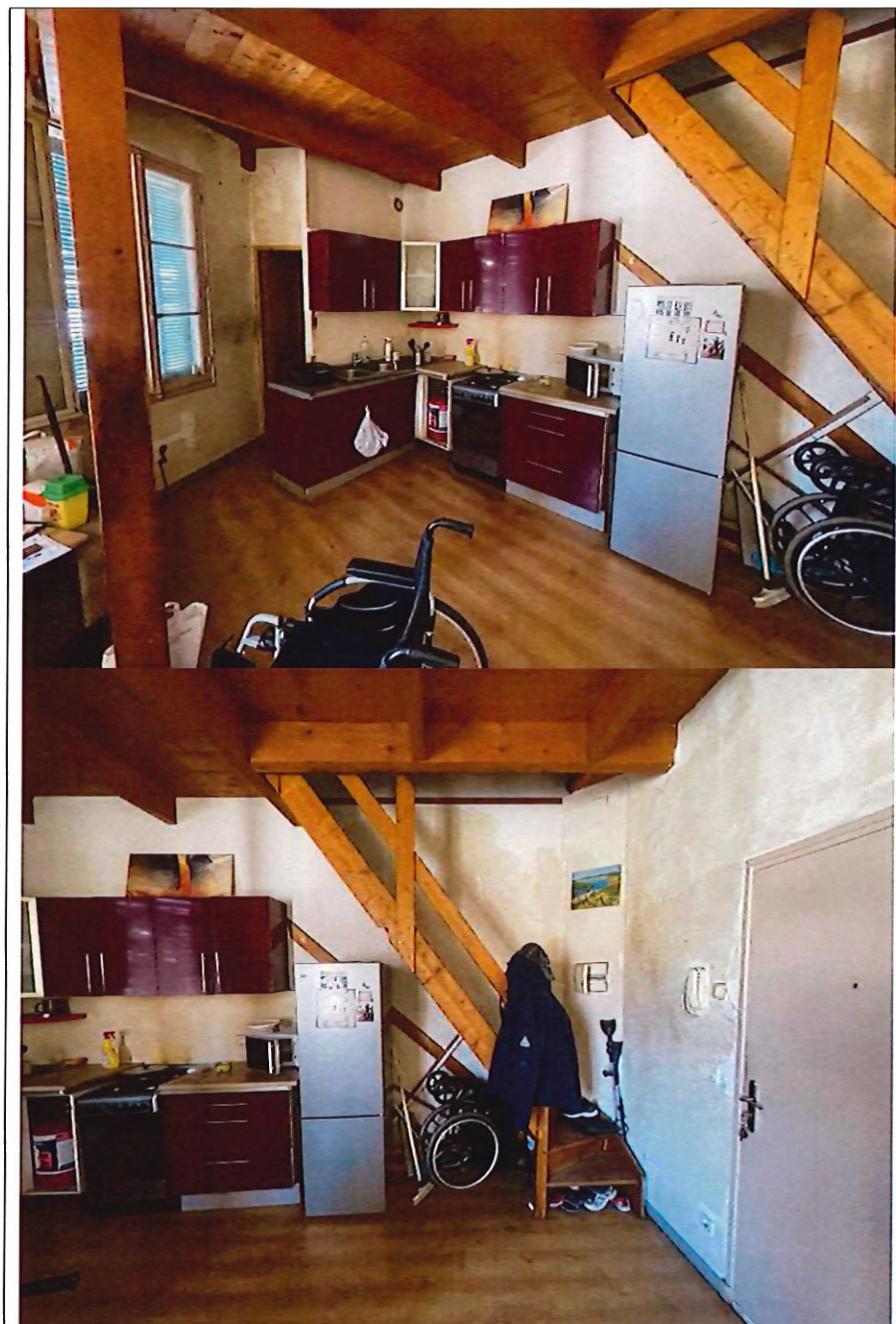
Elle dispose des alimentations et évacuations pour électroménagers.

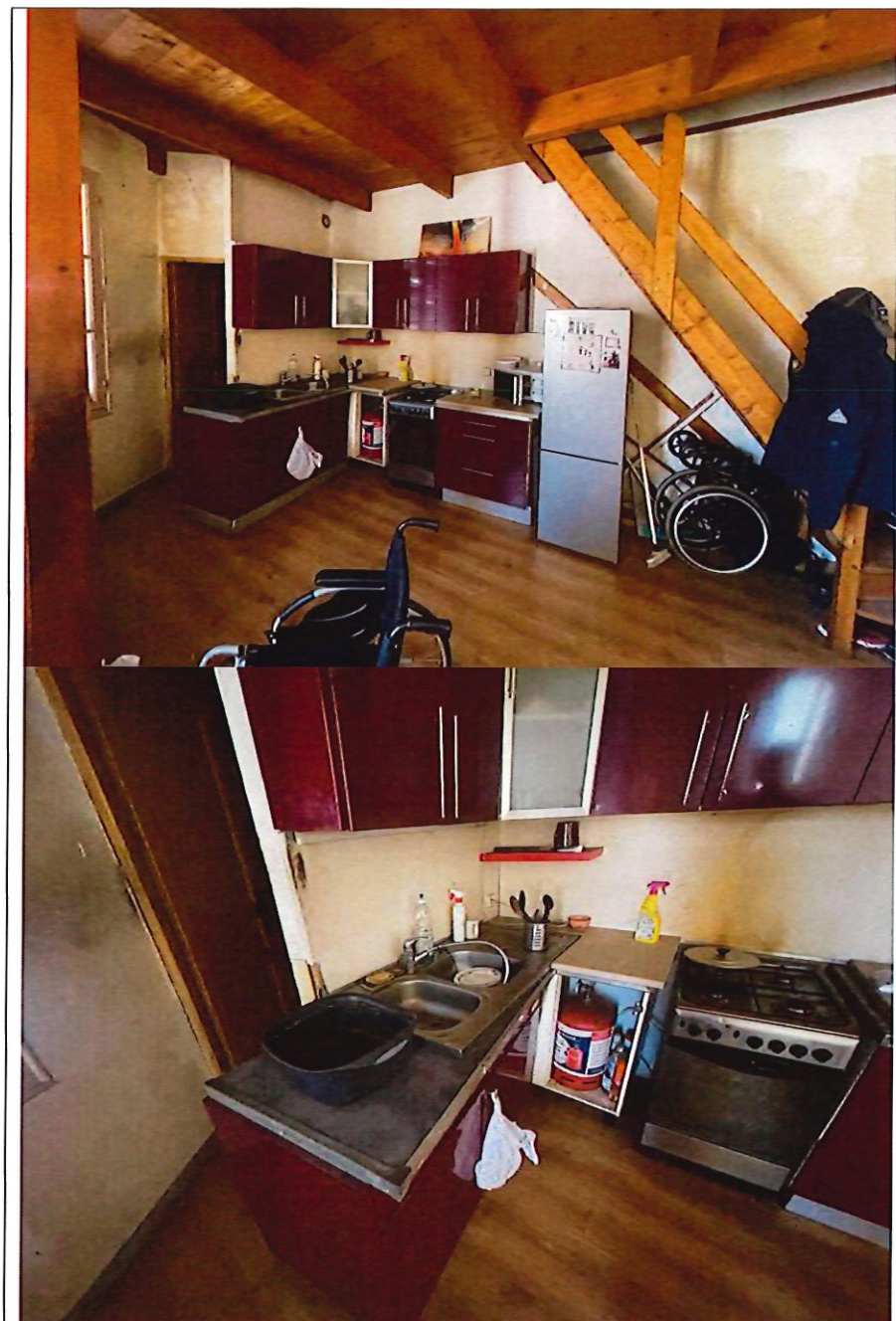


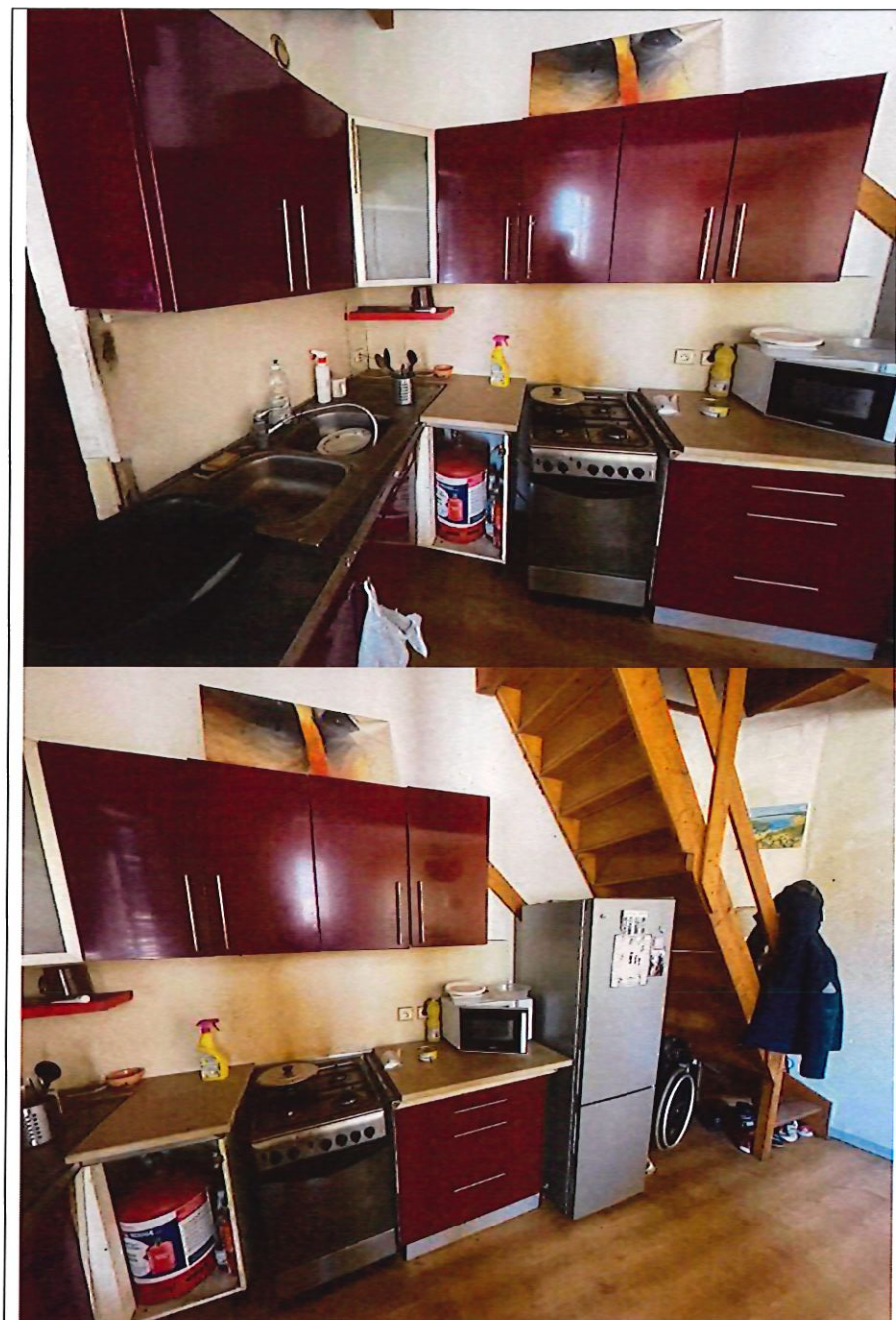




2







Depuis cette pièce nous accédons à un local water-closet.

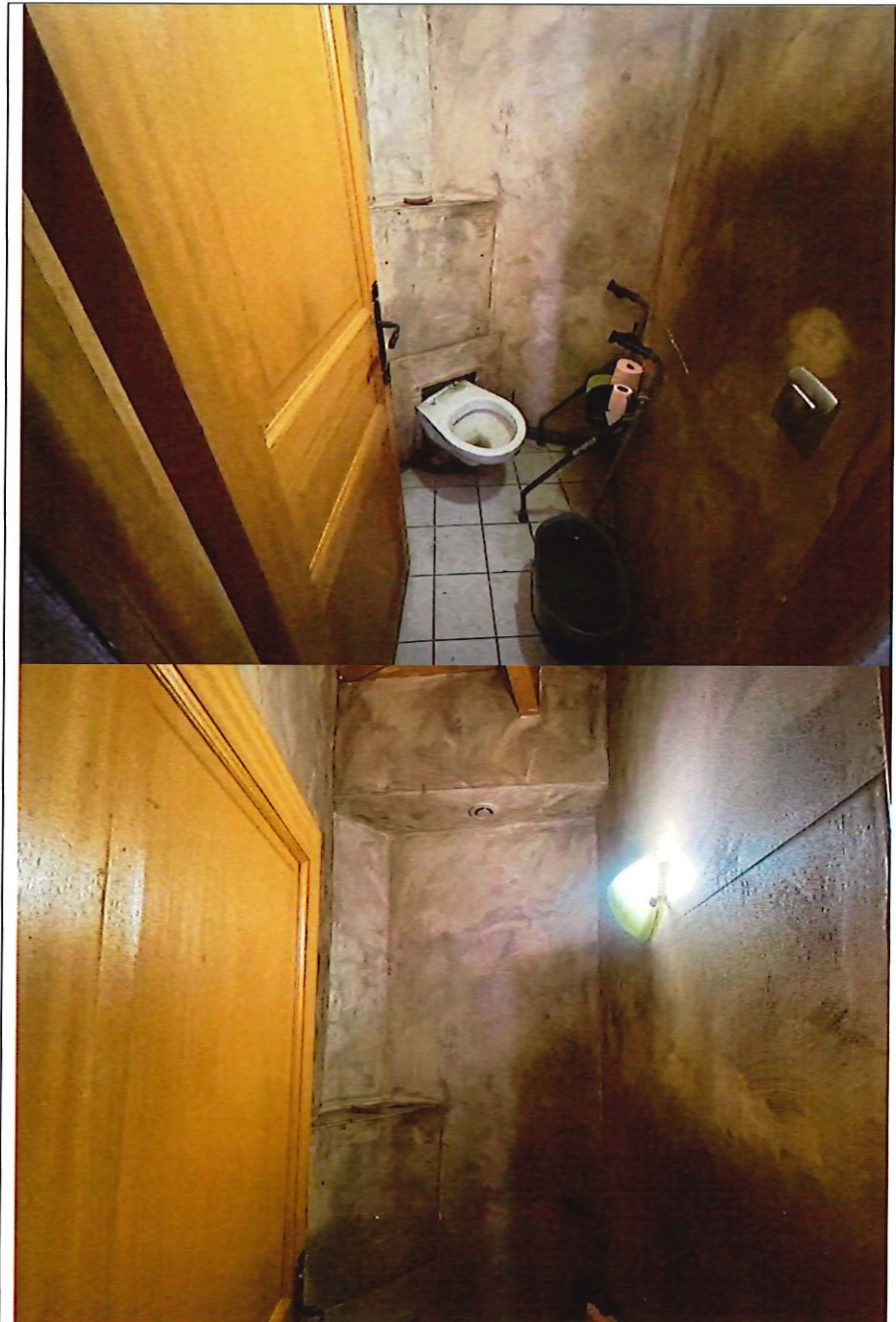
LOCAL WATER-CLOSET – 1.31 m² :

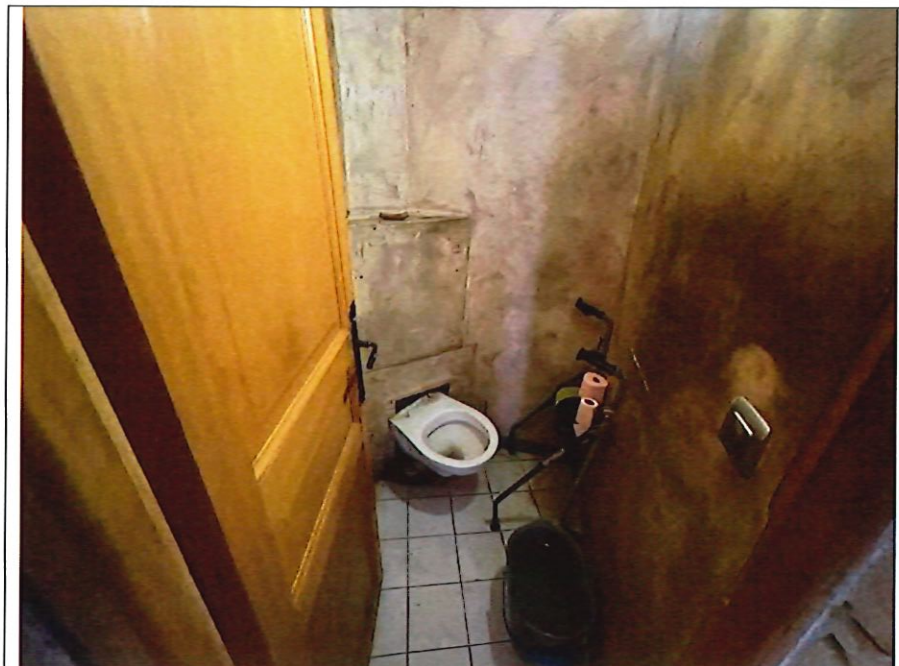
Cette pièce rectangulaire et aveugle est accessible par une porte en bois à panneau.

Elle dispose d'un W.C. à l'anglaise en faïence blanche cassé.

Le sol est composé de carreaux de carrelage en mauvais état.

Les murs sont peints comme le plafond, là encore en mauvais état.





Par un escalier en bois nous accédons à la mezzanine.

Cet escalier est difficile d'accès. Il donne accès à une mezzanine dont la hauteur est inférieure à 1,80 m sur la quasi-totalité de la surface.

MEZZANINE – 11.20 m² :

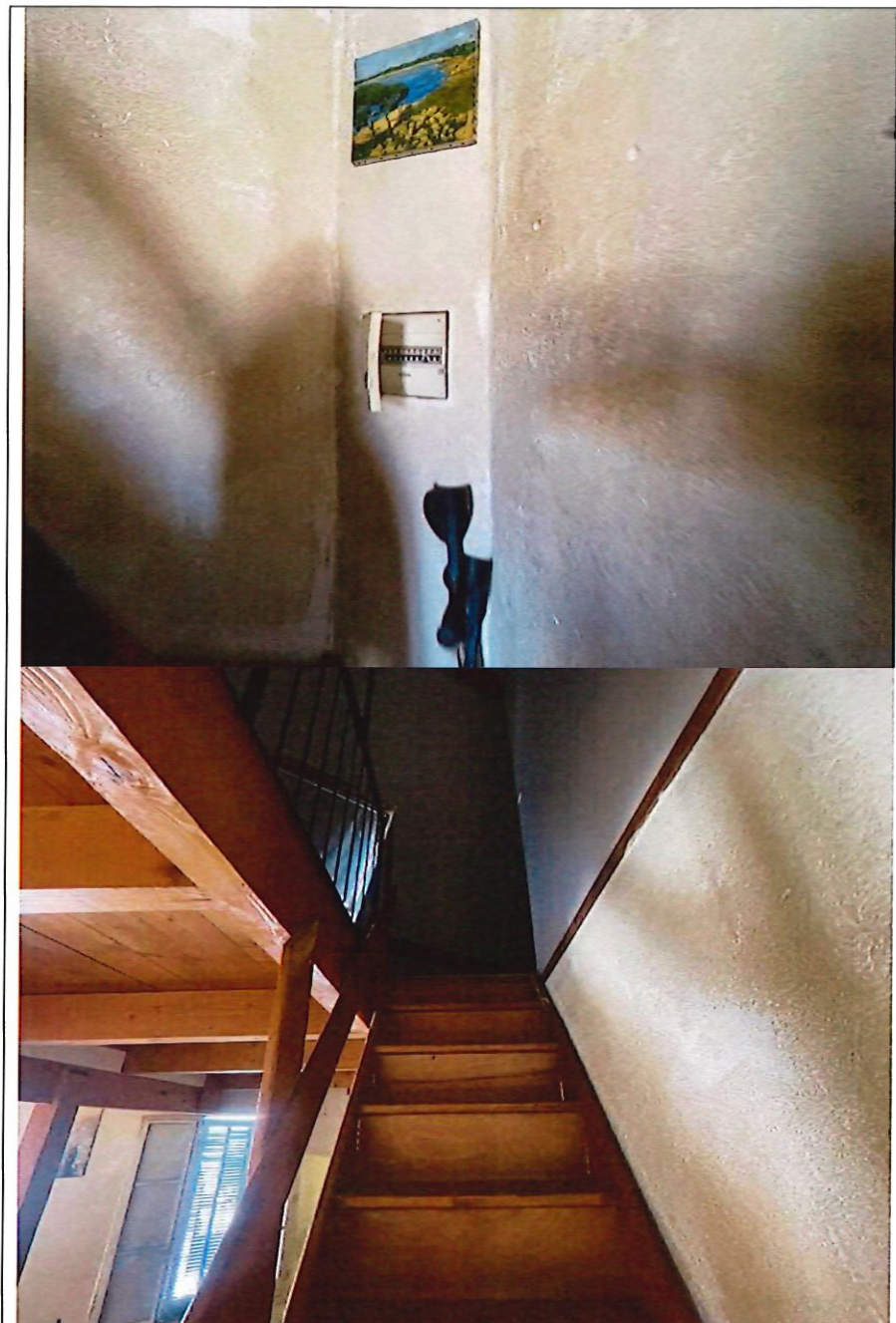
Le sol est composé d'un parquet stratifié.

Les murs sont composés de doublage ou de pierres et de peinture.

Le plafond est enduit de peinture.

Nous y trouvons une fenêtre de toit basculante, ainsi qu'une salle d'eau composée d'un meuble-vasque avec mélangeur eau chaude/eau froide et d'une cabine de douche. L'ensemble est en mauvais état.











MODES D'OCCUPATIONS

Le bien est occupé par le propriétaire.

SYNDIC

RS IMMO 83 - 112 Rue Du Docteur Guérin Centre Inovar
83210 La Farlède 83210 LA FARLEDE

CHARGES ET TAXES

Le montant déclaré de la taxe foncière est d'environ 580 €.

Les provisions pour charges déclarées sont d'environ 100 € par trimestre.

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.....	23.87 m ²
-	LOCAL WATER-CLOSET.....	1.31 m ²
-	MEZZANINE	11.20 m ²
TOTAL.....		36.38 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

Les biens se situent dans une petite copropriété des quartiers Ouest de Hyères Les Palmiers (Var)

Le centre ville est à quelques minutes.

Le quartier est résidentiel et comporte des commerces de proximité.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Hyères Les Palmiers, commune emblématique du Var en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, est réputée pour son charme et son climat méditerranéen. Elle compte environ 55 000 habitants et se distingue par sa richesse naturelle et culturelle, entre mer et collines.

2

Géographiquement, Hyères est unique avec ses îles d'Or : Porquerolles, Port-Cros et le Levant, véritables joyaux de la Méditerranée. La ville est bordée par 39 km de côte, offrant de magnifiques plages et des ports de plaisance dynamiques. Les collines environnantes abritent une flore exceptionnelle, notamment de nombreux palmiers, d'où son surnom "Hyères Les Palmiers".

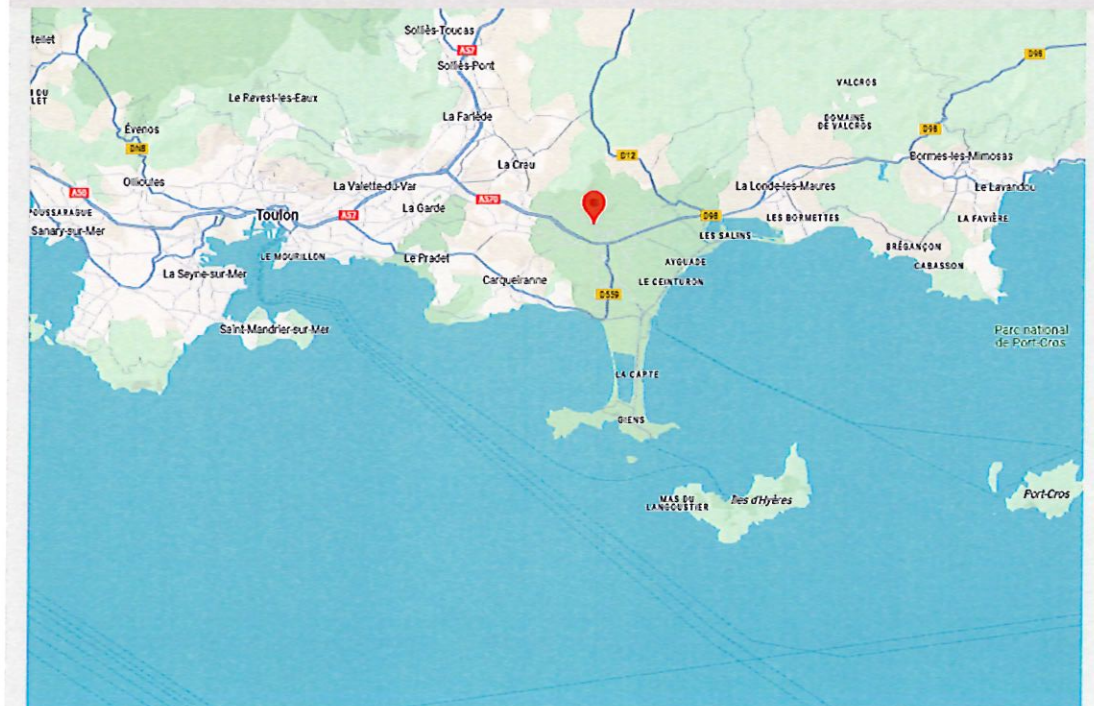
L'économie de Hyères est largement influencée par le tourisme, grâce à son patrimoine naturel et architectural, mais aussi par la viticulture et l'horticulture. Le secteur tertiaire est également très présent, la ville abritant de nombreux commerces, services et entreprises.

En matière de transport, Hyères est dotée d'une gare SNCF et d'un aéroport, Hyères-Toulon, facilitant l'accès national et international. De plus, plusieurs lignes de bus desservent la ville et ses environs.

Sur le plan éducatif, Hyères dispose d'une gamme complète d'établissements, de la maternelle au lycée, ainsi que d'établissements spécialisés et d'un institut universitaire. L'offre de formation est ainsi très diversifiée.

Côté santé, la ville compte l'hôpital de Hyères, plusieurs cliniques, ainsi que de nombreux cabinets médicaux et paramédicaux. De plus, les grands hôpitaux de Toulon ne sont qu'à une vingtaine de kilomètres.

Sur le plan immobilier, Hyères présente un marché dynamique, avec une offre variée allant du centre-ville historique aux zones résidentielles plus modernes. Les opportunités d'investissement sont nombreuses, aussi bien pour la résidence principale, la location longue durée ou la location saisonnière. Les projets de développement et de rénovation urbaine offrent des perspectives intéressantes pour les investisseurs.



-----38-----

Plus aucune autre constatation n'étant à effectuer, j'ai clôturé nos opérations préliminaires.

2

Ayant terminé mes opérations sur place et répondu ainsi à la mission qui m'était confiée, je me suis retiré.

Et, de retour à notre Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas DENJEAN-PIERRET :

