



# **PROCES-VERBAL**

## **DESCRIPTIF**

## **AVEC PROCES-VERBAL**

## **DE MESURAGE**

**AFFAIRE : CREDIT FONCIER DE FRANCE**

**CONTRE : BAUER**

**NOS REF : 150001**



**PROCES-VERBAL EFFECTUE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT,**

**ET LE : VINGT SEPT JUILLET.**

**A LA REQUETE DE :**

**LE CREDIT FONCIER DE FRANCE** – Société anonyme à Directoire de Conseil de surveillance au capital de 1 331 400 718 € - dont le siège social est à PARIS (75001) 19, rue des capucines, identifié sous le numéro RCS – PARIS B 542 029 848 pris en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège.

**Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON – au Cabinet duquel il a été domicile à 83000 – TOULON – 267 Boulevard Charles Barnier – Résidence « Le Kalliste ».**

*Nous, Nicolas DENJEAN-PIERRET, Membre de la SCP Nicolas DENJEAN-PIERRET – Amaury VERNANGE, Huissiers de Justice Associés, Société Titulaire d'un Office d'Huissiers 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 Charges, tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal Judiciaire (Anciennement Tribunal de Grande Instance) de TOULON (Var).

Nous sommes transportés, ce jour, de 14 heures 45 à 16 h 00, sur le territoire de la commune de : LA VALETTE DU VER (VAR), 185 Boulevard Sainte Cécile, Les Patios de La Sainte Baume.

**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 reçu le 19 Décembre 2007 par Maître Pierre CASTEL, Notaire associé à la VALETTE DU VAR (Var) contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE France à Monsieur David BAUER.
- D'une Hypothèque conventionnelle publiée au premier Bureau de la conservation des Hypothèques de TOULON le 22 Janvier 2008 Volume P N° 314.
- D'une Hypothèque conventionnelle publiée au premier Bureau de la conservation des Hypothèques de TOULON le 22 Janvier 2008 Volume P N° 315.
- De la déchéance du terme constatée suivant lettre recommandée avec Accusé de réception adressée le 13 Aout 2019 à Monsieur David BAUER et faisant suite à une mise en demeure lui ayant été adressée par lettre recommandée en date du 17 Juillet 2019.

**AFIN DE PROCEDER A :**

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

Monsieur David Aubin Joel BAUER né à APT le 7 Mai 1984, Célibataire, employé de Marie.

**Demeurant et domiciliés :**

Les patios de la Baume, Bât le Capella, Avenue Sainte Cécile, 83160 LA VALETTE.

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier en copropriété, situé à LA VALETTE DU VAR, dénommé « LES PATIOS DE LA BAUME » sis avenue sainte Cécile, Quartier de la Baume, cadastré sur ladite Commune Section BI N°379 Pour une contenance de 1 ha 51 a 80 ca les lots de copropriété :

- N° 575 formant UN APPARTEMENT de type F2 situé au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment F
- N° 289 soit un GARAGE en sous-sol
- N° 290 soit un GARAGE en sous-sol
- N° 340 soit une CAVE en sous-sol

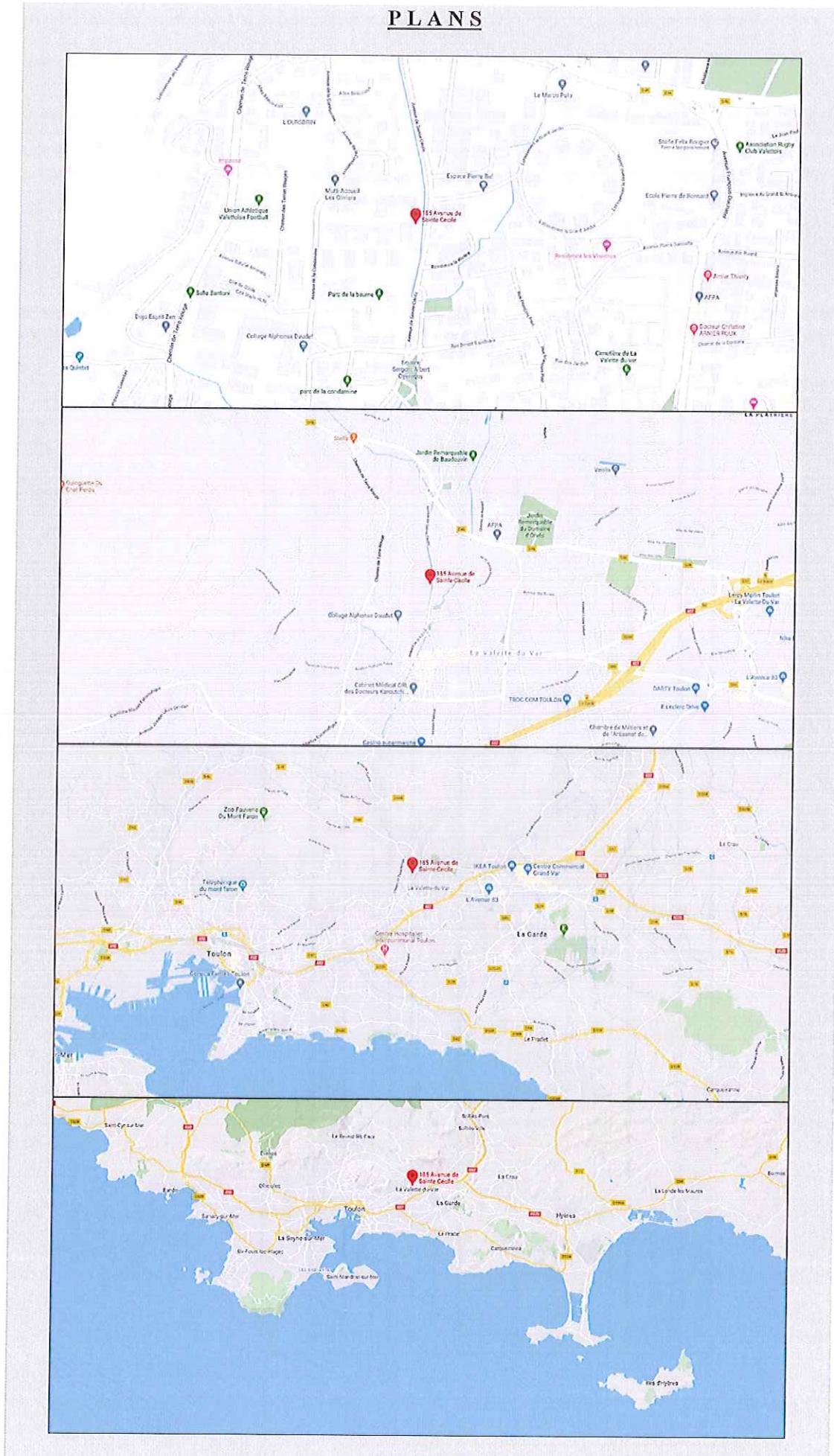
## MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ 2019										DEP DIR	SS/0	COM	144 LA VALETTE DU VAR	TRES	022	RELEVE DE PROPRIETE			NUMERO COMMUNAL													
Propriétaire										Né(e) le 07/05/1954 à S4 APT										Bauer David												
PATIOS DE LA BAUME LAS CAPELA										155 AV DES SANTES CECILE										53160 LA VALETTE DU VAR												
PROPRIETES BATAVES																																
DESIGNATION DES PROPRIETES																																
AN SECTION	N° PLAN	N° C	N° PAIRE	N° VORIE	ADRESSE	CODE	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	NOM/VAR	N° TAR	M	NAT	AF	NAT	CAT	RC/COM	COLL	NAT	AN	FRACTION	%	TC	NC	TEOM						
03	ES	379			155 AV DE SAINTE CECILE	0859	F	01	02	08575	0313539 U14A	C	H	AP	4	1479																
03	ES	379			001 LOT 60003540 5 / 100000	0859																										
10	ES	379			001 LOT 6000575 364 / 100000	0859	GA	01	31	00239	0334675 C14A	C	H	GA		255																
10	ES	379			155 AV DE SAINTE CECILE 0000259 42 / 100000	0859	GA	01	31	00290	0334677 U14A	C	H	GA		254																
10	ES	379			001 LOT 6000259 42 / 100000	0859	GA	01	31	00290	0334677 U14A	C	H	GA		254																
REV IMPONNABLE COM										R ENO		0 EUR		R ENO		0 EUR		0 EUR		0 EUR		0 EUR		0 EUR								
REV IMPONNABLE COM										R IMP		1957 EUR		R IMP		1957 EUR		R IMP		R IMP		R IMP		R IMP								
PROPRIETES NON BATAVES																		LIVRE FONCIER														
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION																						
AN SECTION	N° PLAN	N° C	N° VORIE	N° ADRESSE	CODE	N° PARK	PRIN	PPDP	S	SUF	CR	CL	NAT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT	AN	RUT	FRACTION RC	%	TC	Feuillet									
CONT		0																														
HA.A.CA										REV IMPONNABLE		0 EUR		COM		0 EUR		R ENO		0 EUR		TAN/AD		R IMP		0 EUR						
CONT										0																						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

CENTRE DES IMPOTS FONCIER  
DE TOULON  
Secteur 1  
171 Avenue West Coteau CS 20127  
83071 TOULON Cedex  
Téléphone : 04 94 03 95 10 ou 95 51

## PLANS



## DESCRIPTION

Les biens sont situés dans un ensemble immobilier récent (2009) composé de plusieurs bâtiments au sein d'un parc arboré et sécurisé.

Les bâtiments sont peu élevés et espacés.

L'appartement se situe dans le bâtiment F dénommé Capella.

L'appartement de type T2 se compose de :

- Un dégagement ;
- Une pièce principale avec coin cuisine ;
- Une chambre ;
- Une salle de bain ;
- Un local WC.

Le chauffage est électrique individuel (convecteurs et climatisation réversible).

L'eau chaude est produite par un cumulus électrique.

Les menuiseries sont en double vitrage.

Les garages et la cave se situent en sous-sol de l'immeuble.





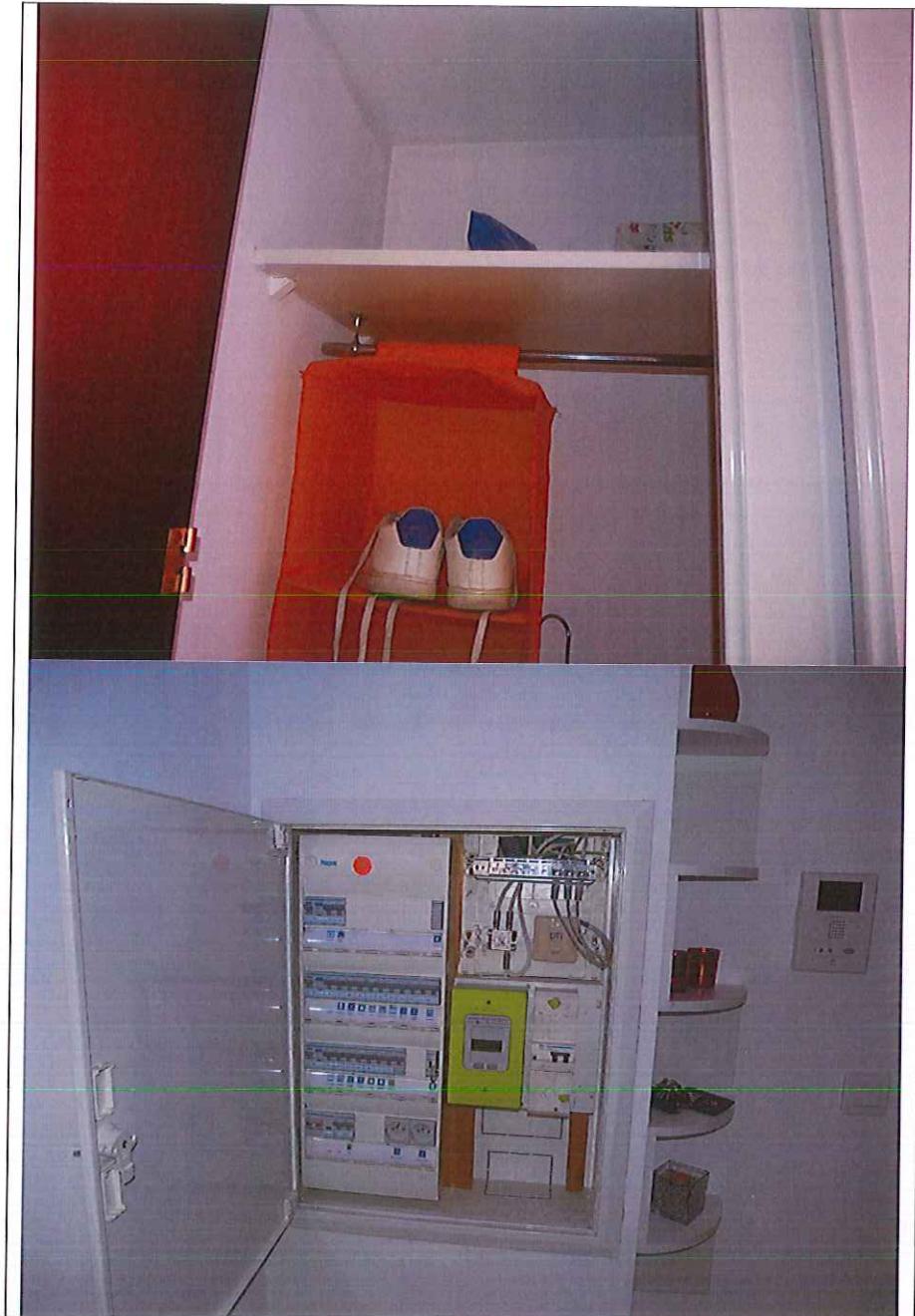


APPARTEMENT

**DEGAGEMENT – 3,85 m<sup>2</sup> :**







Il s'agit d'une pièce en L et aveugle qui mène à la pièce principale et dessert le local WC.

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

Les murs sont enduits de peinture blanche comme en plafond.

Présence dans cette pièce de :

- Un placard de rangement mural
- Le tableau électrique
- L'interphone

**LOCAL WC – 1.05 m<sup>2</sup> :**



Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle accessible depuis le couloir de dégagement par une porte creuse préformée en bois.

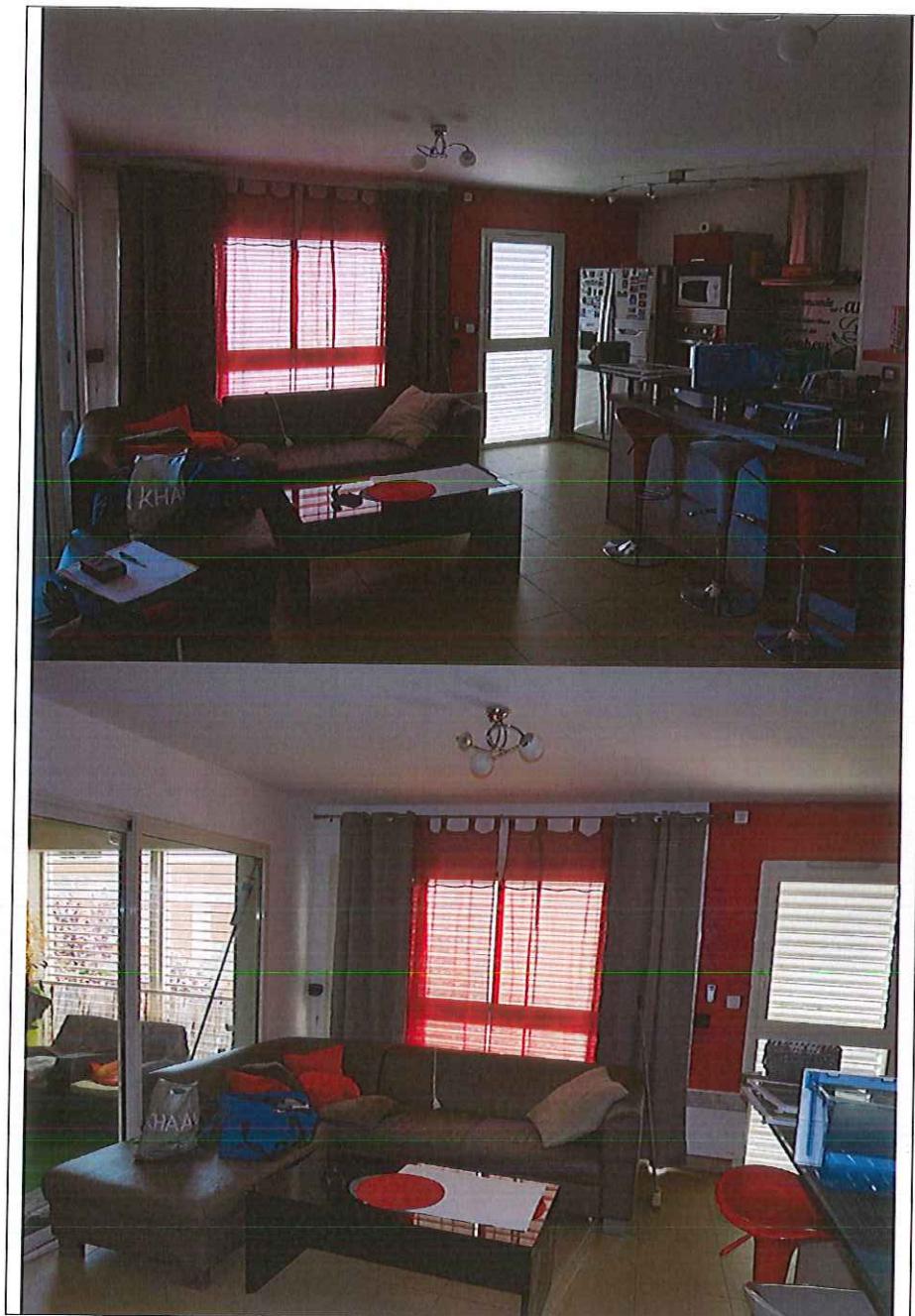
Le sol est composé de carreaux de carrelage comme les plinthes.

Les murs et le plafond sont enduits de peinture blanche.

Cette pièce est équipée de :

- Un WC à l'anglaise en faïence blanche avec réserve d'eau encastrée,
- Un lave main mural.

PIECE PRINCIAPLE CUISINE – 27.31 m<sup>2</sup> :







Il s'agit d'une pièce rectangulaire exposée Ouest au moyen de :

- Une fenêtre à un battant en aluminium ouvrant à la française sur imposte fixe, un carreau de vitre double vitrage et volets à lamelles orientables électriques.
- Une fenêtre à deux vantaux coulissants de même composition, sur imposte fixe. L'obscurité est assurée de la même manière.

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

Les murs sont enduits de peinture comme le plafond.

Nous trouvons dans cette pièce un convecteur électrique et un système de climatisation réversible gainé.

La cuisine ouverte est intégrée. Elle est séparée du reste de la pièce par un comptoir. Le fond de la cuisine se compose de meubles intégrés et comprend des alimentations et évacuations pour électroménager.

**CHAMBRE – 10,50 m<sup>2</sup> :**



Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible depuis la pièce principale par une porte creuse préformée en bois.

Elle est aérée et éclairée au Nord au moyen de :

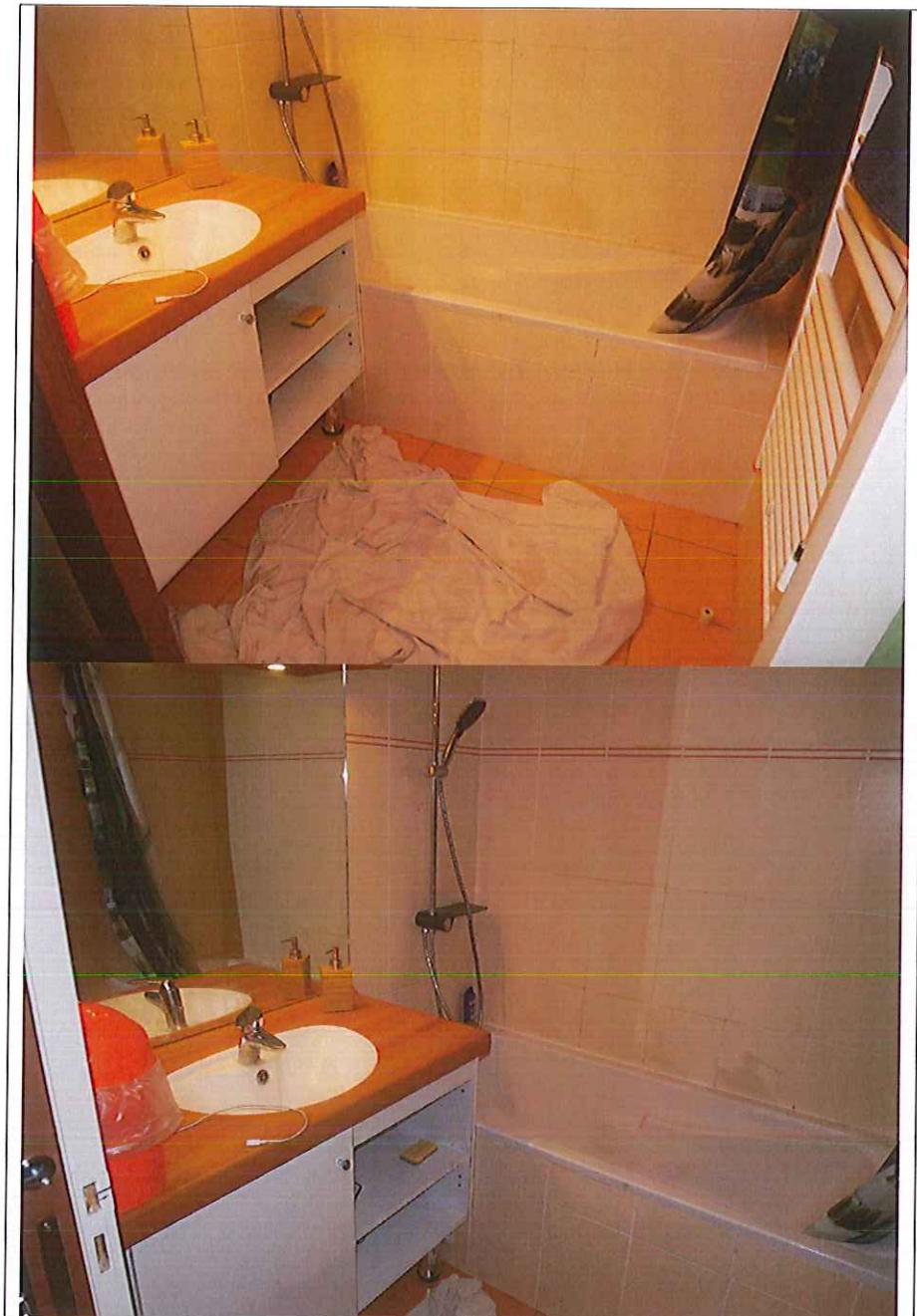
- Une fenêtre à un battant en aluminium ouvrant à la française sur imposte fixe, un carreau de vitre double vitrage et volets à lamelles orientables électriques.

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

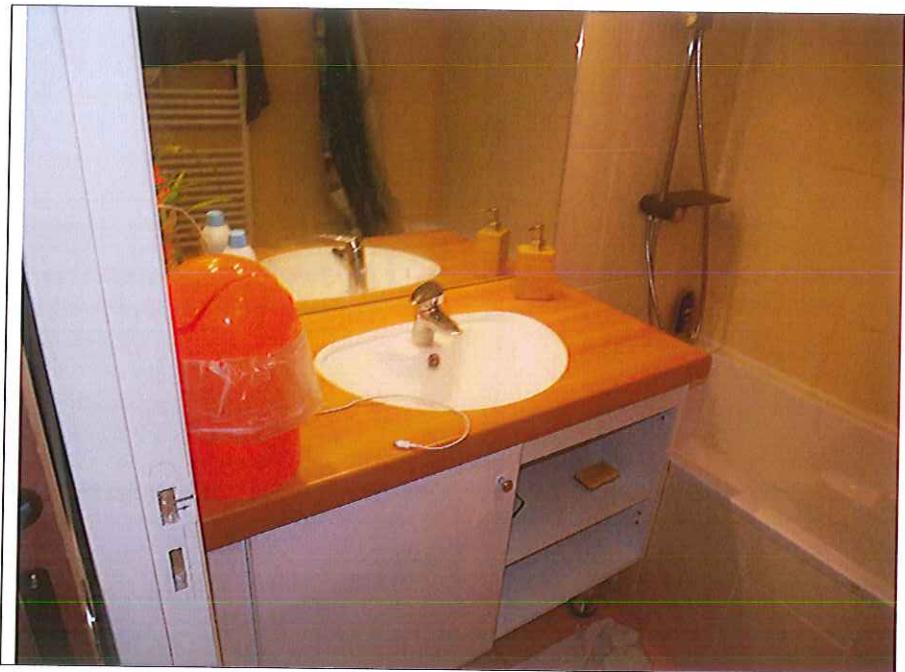
Les murs sont enduits de peinture comme en plafond.

Une grille de climatisation réversible gainée est présente dans la pièce.

**SALLE DE BAIN – 3.10 m<sup>2</sup> :**







Elle est accessible depuis la chambre.

Il s'agit d'une pièce rectangulaire et aveugle accessible par une porte coulissante.

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

Le plafond est enduit de peinture.

Cette pièce est équipée de :

- Une baignoire en résine avec tablier carrelé
- Un meuble vasque avec mitigeur eau chaude / eau froide
- Un radiateur chauffe serviette électrique

## **TERRASSE – 10.30 m<sup>2</sup> :**



Cette terrasse est accessible depuis la pièce principale par une grande baie vitrée à deux vantaux coulissants menuiserie en aluminium.

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

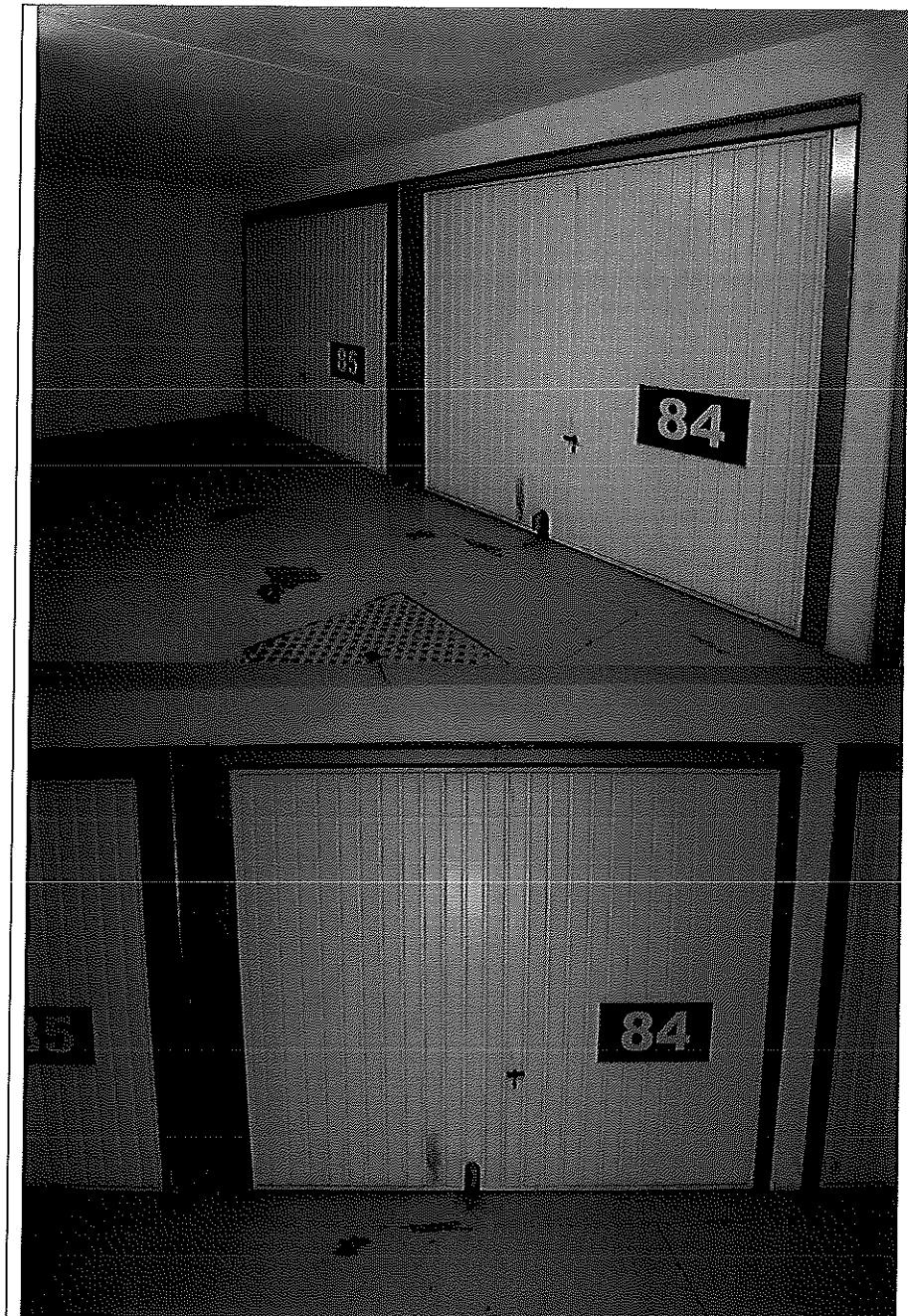
Les murs sont enduits de peinture comme le plafond.

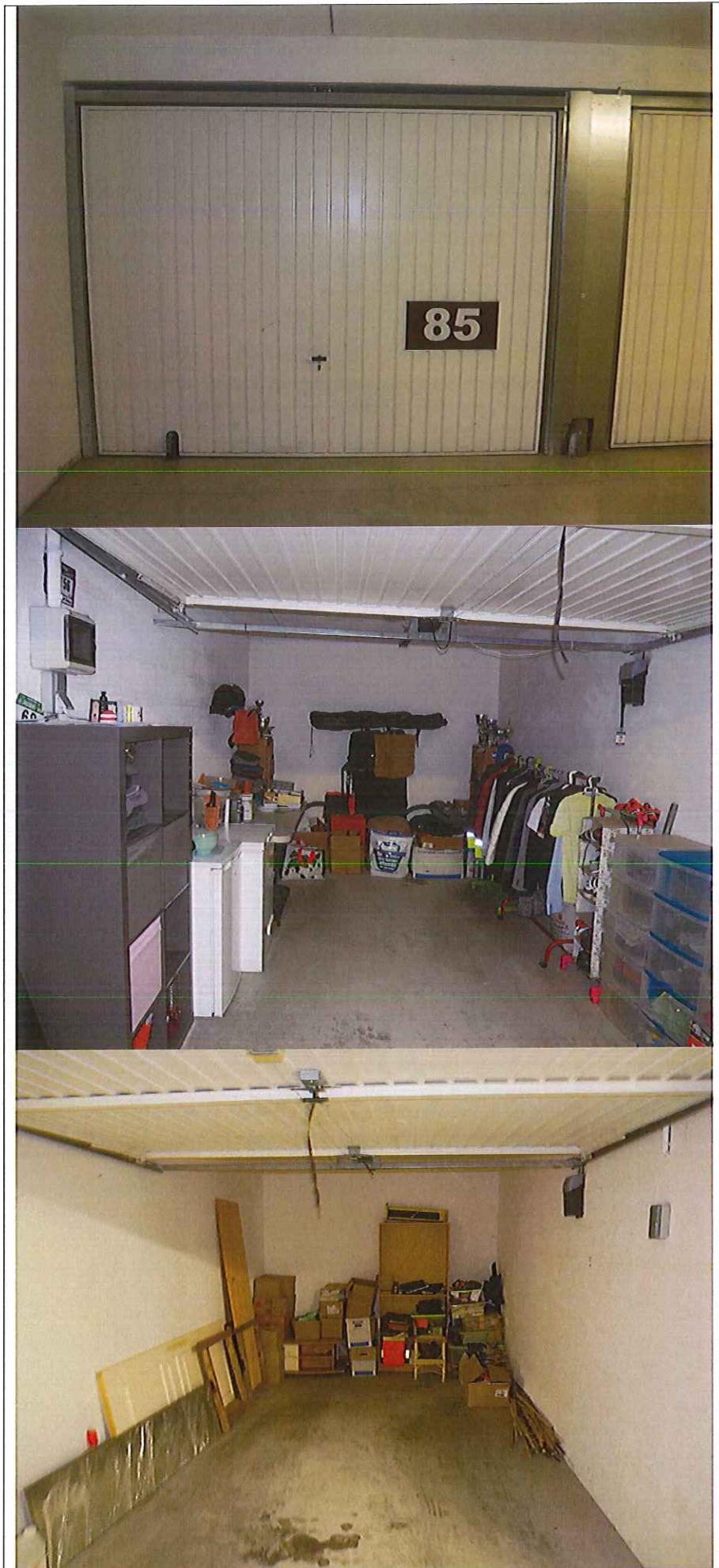
La terrasse est protégée par un garde-corps métallique et par des stores à lamelles orientables.

La pièce n'est pas isolée.

## GARAGES

Ils sont au premier sous-sol de l'immeuble.





Ils portent les numéros 84 et 85, sont fermés chacun par une porte basculante. Ils sont à l'état brut de béton.

Ils mesurent 4.85 m par 3.96 m et 4.87 m par 2.93 m.

### **MODES D'OCCUPATIONS**

Les biens sont occupés par le propriétaire.

### **CHARGES ET TAXES**

Le montant de la taxe foncière déclaré est de 1 260.00 €.

Le montant des charges de copropriétés déclaré est 210.00 € par trimestre.

### **SYNDIC**

AZUR PROVENCE LA GARDE  
83 Avenue Sadi Carnot  
83130 La Garde  
Tél : **04.94.01.73.10**

-----  
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 :

<b><u>MESURAGE DES PIÈCES</u></b>	
Dégagement .....	3,85 m <sup>2</sup>
Salle de bains .....	3,10 m <sup>2</sup>
Chambre .....	10,50 m <sup>2</sup>
Local Water-Closet .....	1,05 m <sup>2</sup>
Pièce-principale .....	27,31 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL APPARTEMENT .....</b>	<b>45.81 m<sup>2</sup></b>
 Terrasse .....	 10,30 m <sup>2</sup>

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 un ensemble immobilier récent arboré et sécurisé.

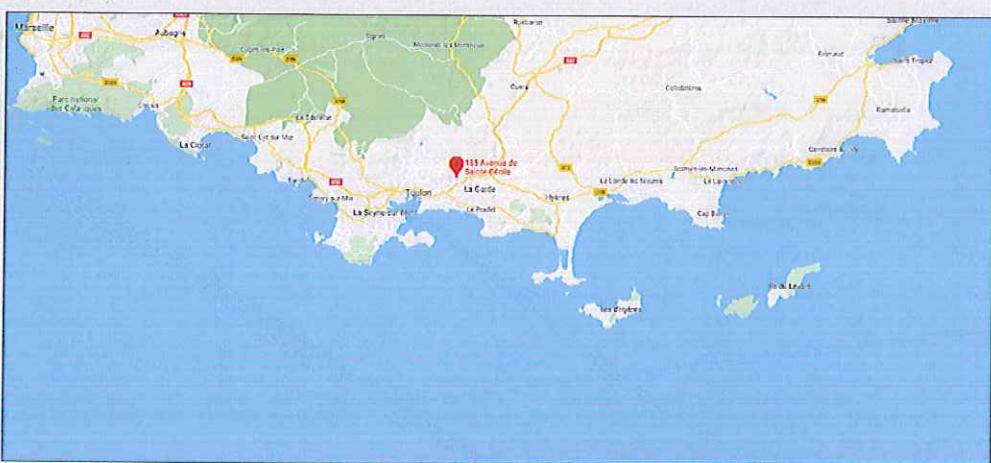
La résidence se compose de plusieurs bâtiments au sein d'un parc arboré et paysagé.

Elle bénéficie d'un double accès, l'un avenue Sainte Cécile et l'autre avenue de la Condamine.

Le bâtiment dans lequel les biens saisis sont présents est équipé d'un ascenseur et d'un sas de sécurité.

Les parties communes sont récentes et enretenuées.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de La Valette du Var se situe à l'Est de Toulon dont elle est limitrophe. Elle dépend du canton de Toulon.

Elle est également limitrophe des communes de La Garde et la Farlède.

Peuplée de près de 24 000 habitants elle dispose d'infrastructures, d'administrations, d'écoles et de plusieurs centres commerciaux parmi les plus attractifs de l'aire Toulonnaise.

Faisant partie de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, elle bénéficie de son réseau de transport.

L'aéroport de Toulon Hyères est à 18 kms. Celui de Marseille est à 94 kms.  
La gare TGV de Toulon est à 7 kms.

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 :



