

**HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES**  
**Société Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice**  
227 rue Jean Jaurès 83000 TOULON  
☎ : 04.94.20.94.30 - 📠 : 04.94.27.19.08  
Site : [www.etude-huissier.com](http://www.etude-huissier.com)  
Email : [contact@etude-huissier.com](mailto:contact@etude-huissier.com)

**EXPEDITION**



**PROCES-VERBAL**

**DESCRIPTIF**

**AVEC PROCES-VERBAL**

**DE MESURAGE**

**AFFAIRE : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE**  
**CONTRE : SERVICE DES DOMAINES – M. DUBOS**  
**NOS REF : 150004**





**PROCES-VERBAL EFFECTUE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,**

**ET LE : VINGT CINQ OCTOBRE.**

**A LA REQUETE DE :**

**LE CREDIT FONCIER DE France** – Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 1 331 400 718€ dont le siège social est sis 19 rue des Capucines à PARIS (75001), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848 pris en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON, avocat au Barreau de TOULON, au Cabinet duquel il a élu 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 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 00, sur le territoire de la commune de : HYERES (VAR), Résidence l'Orée du Bois, 374 Avenue de la Grotte des Fées.

**ASSISTE DE :**

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

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 10 octobre 2008 par Maître Sylvain PALENC, Notaire à HYERES (Var) contenant prêt viager par le CREDIT FONCIER DE France à Monsieur Guy DUBOS
- D'une Hypothèque Conventionnelle publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de TOULON le 05 Novembre 2008 Volume 2008 V N°4048.
- Ordonnance rendue le 05 Août 2021 par Madame la Présidente du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON désignant le Service des Domaines en la personne de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes en qualité de Curateur à la Succession vacante de Monsieur Guy DUBOS décédé le 07 Février 2019 à NANS LES PINS (Var).
- Signification du titre exécutoire dans les formes de l'article 877 du code civil à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes en qualité de Curateur à la Succession vacante de Monsieur Guy DUBOS suivant acte extrajudiciaire en date du 23 Septembre 2021 délivrée par la Société par Action simplifiée SORRENTINO-BRUNEAU, Huissier de Justice à Nice (06).

**AFIN DE PROCEDER A :**

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

*Monsieur Guy DUBOS né à Alger le 10 Mai 1927 et décédé à NANS LES PINS le 7 Février 2019 en son vivant demeurant à HYERES, 374 Chemin de la Grotte aux Fées représenté par  
Le SERVICE DES DOMAINES Monsieur le Directeur Département des Finances  
Publiques 15 Bis rue Delille à Nice désigné en qualité de curateur de la succession vacante  
de ce dernier nommé à ces fonctions par Ordonnance sur Requête rendue le 05 Août 2021  
par Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire de TOULON*

## DESIGNATION

Dans un Ensemble Immobilier en copropriété dénommé « L'OREE DU BOIS » situé à HYERES (Var) 374 chemin de la Grotte des Fées pur une contenance de 1ha 16a 55 ca cadastré Section CY N° 33 les LOTS de Copropriété :

N° 101 : UN APPARTEMENT DE TYPE T2 situé au deuxième étage du bâtiment B,

N° 79 : UNE CAVE portant le N° 24 sur le plan du Bâtiment B

N° 59 : UN GARAGE portant le N° 4 sur le plan du Bâtiment B

N° 128 : UN EMPLACEMENT DE PARKING portant le N° 18 sur le plan du Bâtiment B

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et Etat Descriptif de Division établi suivant acte reçu par Maître Michel PALENC Notaire à HYERES, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des hypothèques de TOULON le 21 Avril 1978 Volume 2738 Numéro 14

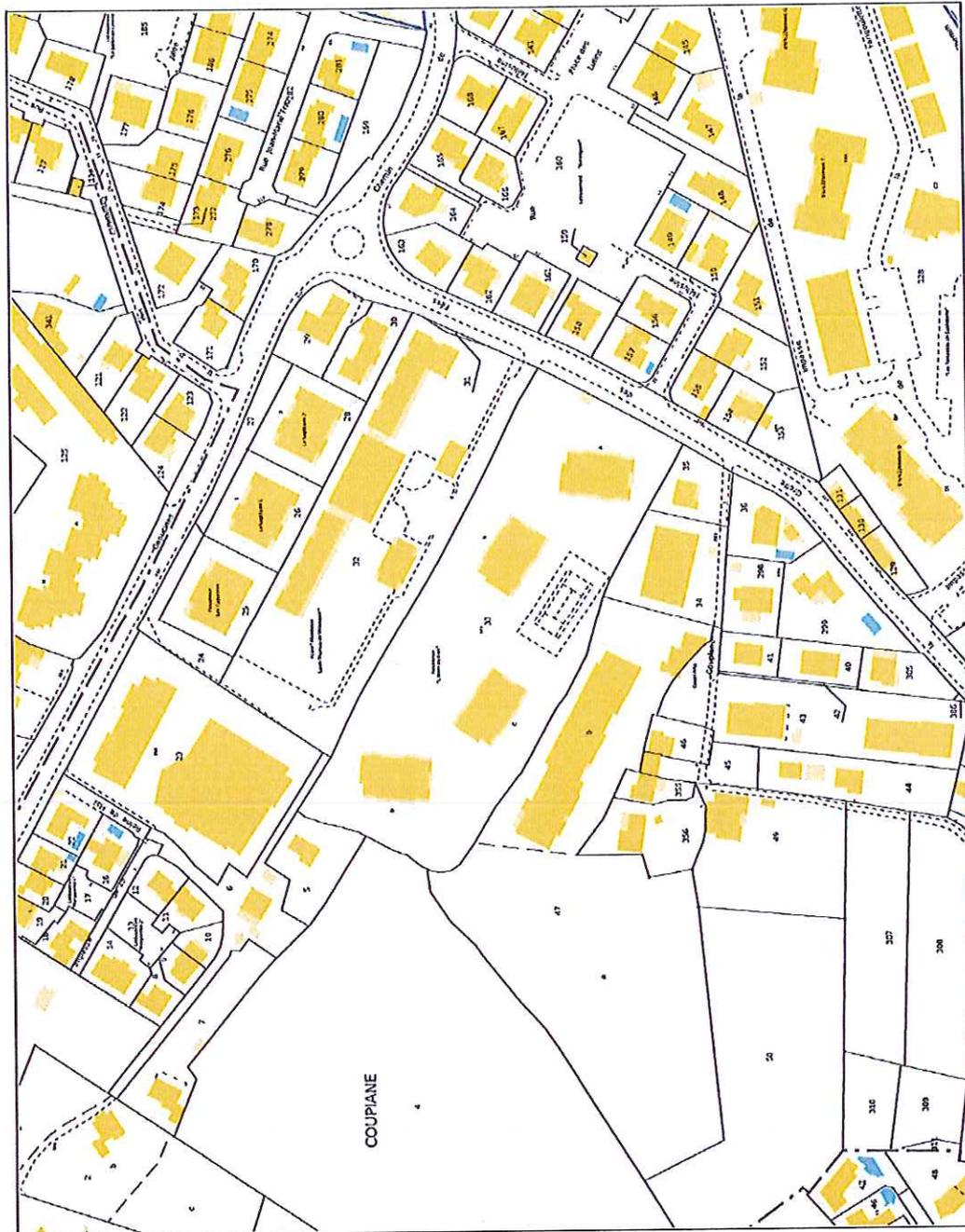
Ledit règlement de Copropriété et l'Etat Descriptif de Division a été modifié aux termes :

-d'un acte reçu par Maître PALENC, Notaire à HYERES (Var), le 25 Mai 1978 publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON le 5 Juin 1978 Volume 2784 Numéro 11

-d'un acte reçu par Maître PALENC, Notaire à HYERES (Var), le 27 Mars 1979 publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON le 11 Avril 1979 Volume 3132 Numéro 18

-d'un acte reçu par Maître PALENC, Notaire à HYERES (Var), le 16 Juillet 2004 publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de TOULON le 6 Août 2004 Volume 2004 P Numéro 8463.





Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral





## DESCRIPTION

Les biens consistent en un appartement, une cave, un parking et un garage dépendant d'un ensemble immobilier L'OREE DES BOIS, composé de plusieurs bâtiments sur un parc arboré comprenant des équipements de loisirs.

La résidence est protégée par un portail automatique. Elle dispose de jardins et de parkings autour des différents bâtiments.

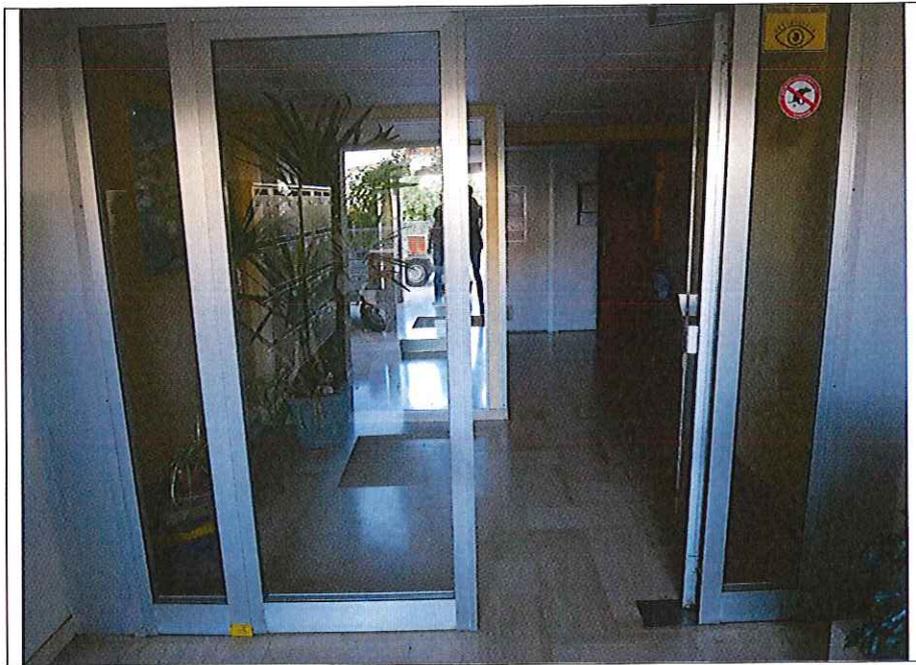




LOT N° 101 – APPARTEMENT



2

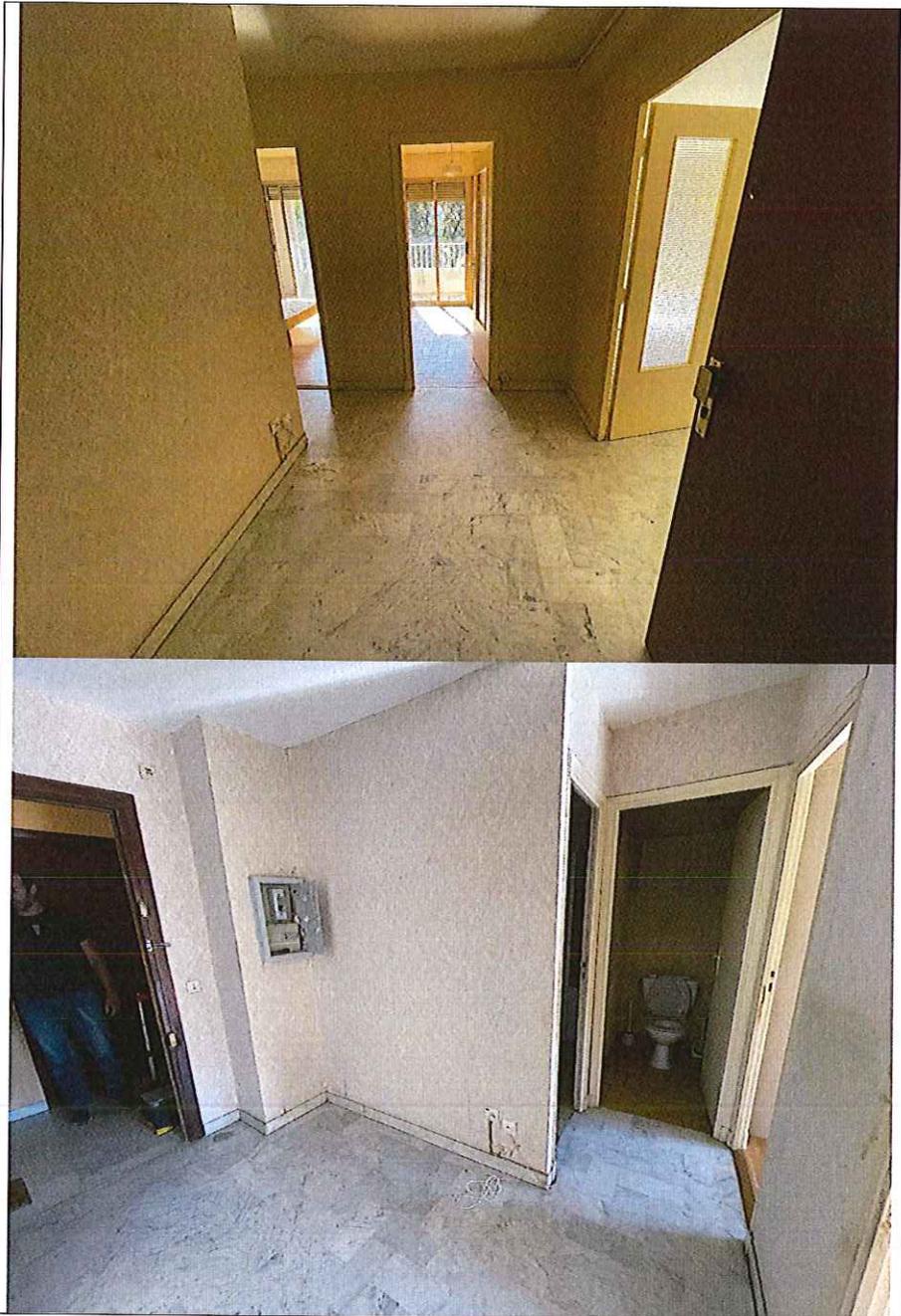


L'appartement est situé au 3<sup>ème</sup> étage, porte face escalier. L'accès s'effectue par une porte en bois disposant d'un verrou en position haute, d'une serrure centrale et d'un verrou en position basse.



Nous trouvons immédiatement le vestibule d'entrée.

**VESTIBULE D'ENTRÉE – 5.00 m<sup>2</sup> :**



Il s'agit d'une pièce en L et aveugle.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

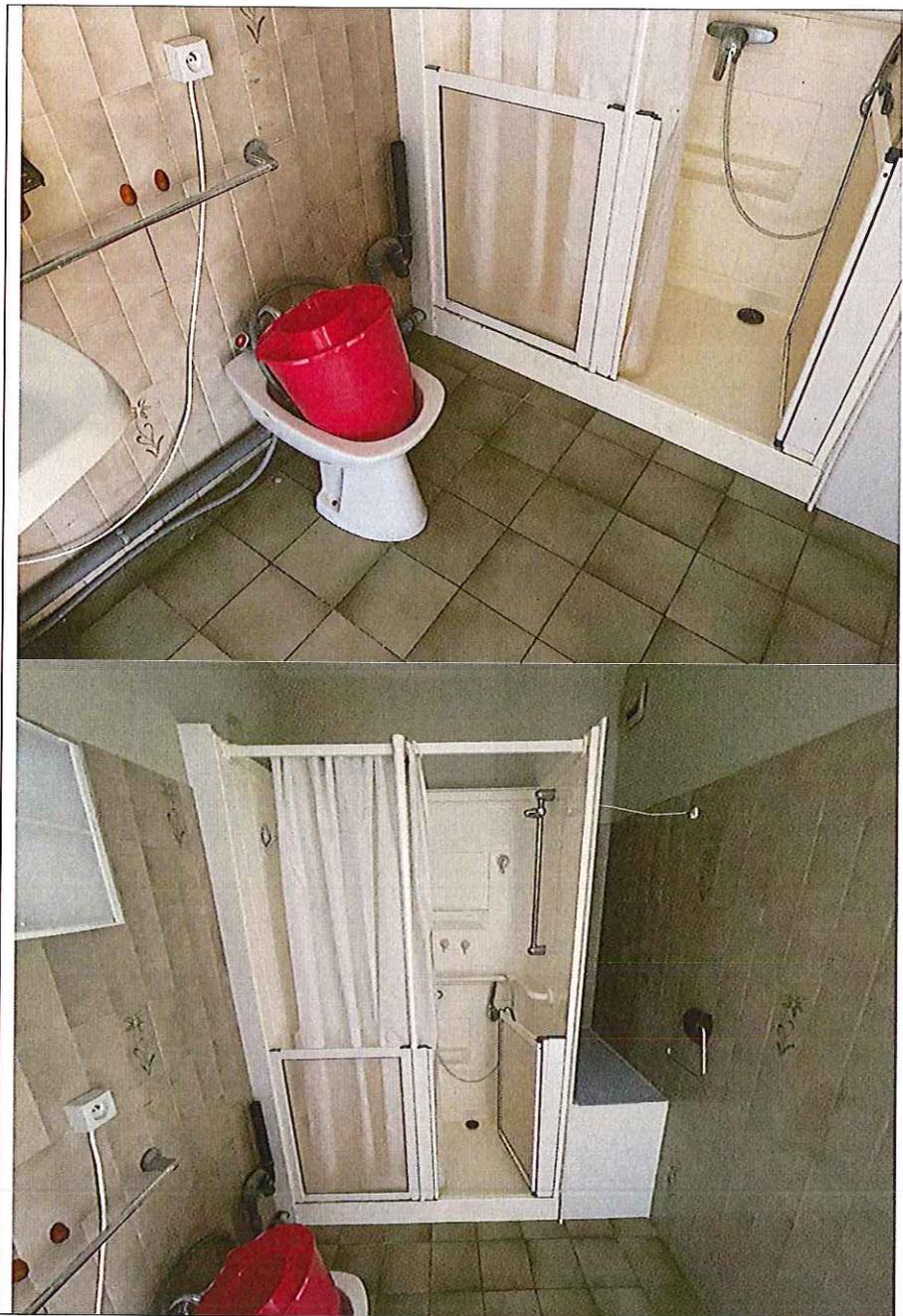
Le plafond est enduit de peinture de type gouttelettes.

Le tableau électrique est présent dans la pièce, ainsi qu'un radiateur de chauffage à fluide.

Immédiatement au gauche du couloir de dégagement nous trouvons la salle d'eau.

**SALLE D'EAU – 4.87 m<sup>2</sup> :**





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 1,80 m. Pour le reste ils sont recouverts de papier peint.

Le plafond est enduit d'une peinture de type gouttelettes de couleur blanche.

Equipements :

- Un lavabo sur pied en faïence de couleur blanche avec mitigeur eau chaude/eau froide.
- Un bidet assorti.
- Des alimentations et évacuations pour électroménagers.
- Une cabine de douche avec porte antiprojections.

Dans le fond du couloir de dégagement, au gauche, se situe le local water-closet.

## LOCAL WATER-CLOSET – 1.24 m<sup>2</sup> :



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

Le sol est composé de carreaux de carrelage. Les plinthes sont assorties.

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture de couleur blanche de type gouttelettes.

### Equipements :

- Un W.C. à l'anglaise en faïence de couleur blanche avec réserve d'eau.

**CHAMBRE – 9.74 m<sup>2</sup> :**



2



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

Elle est aérée et exposée Sud par une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage par vantail. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande manuelle.

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

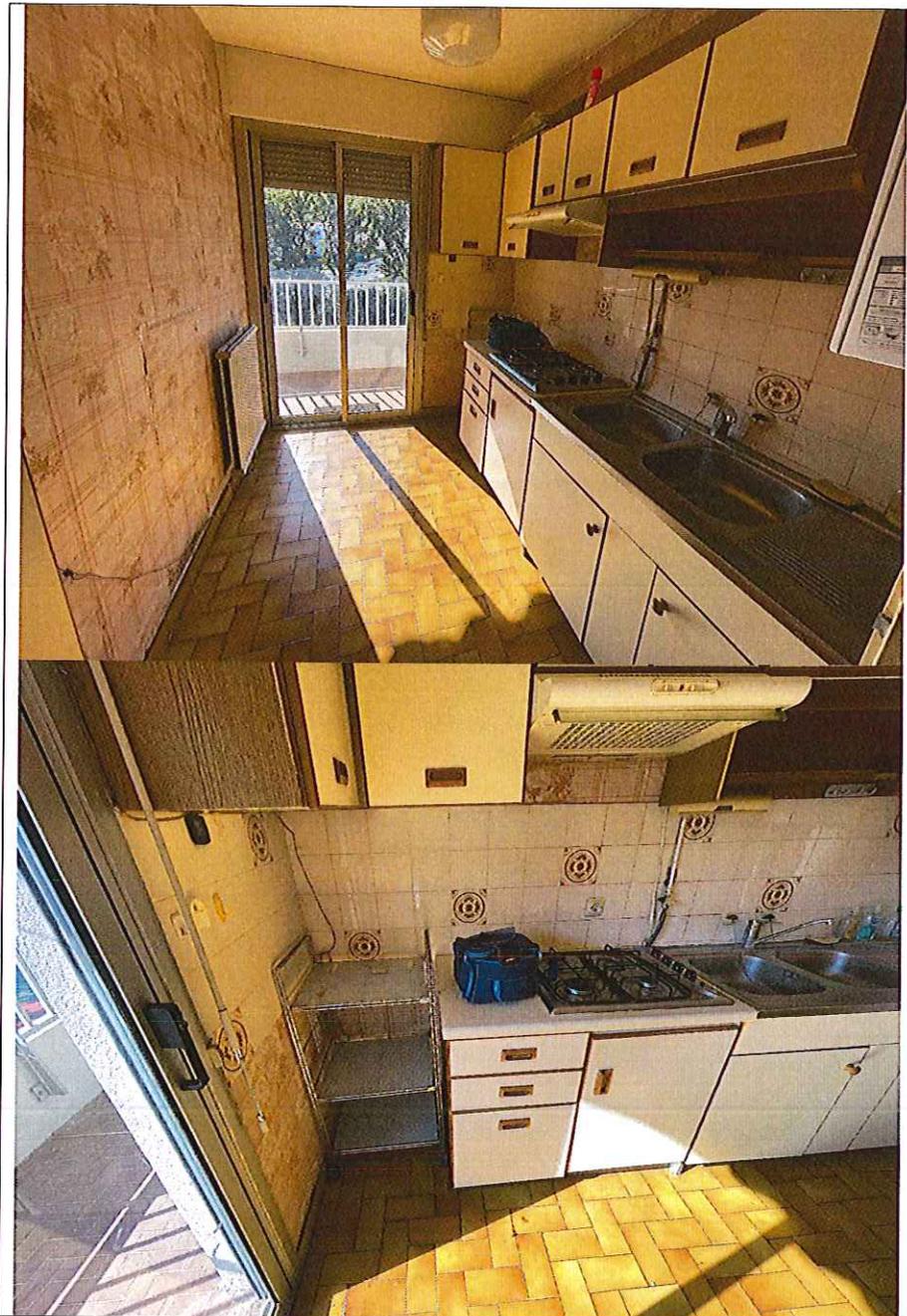
Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit de peinture type gouttelettes.

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

Par la baie vitrée, nous accédons à un balcon filant sur l'ensemble de l'appartement.

**CUISINE – 6.77 m<sup>2</sup> :**





Il s'agit d'une pièce rectangulaire accessible par une porte de communication creuse préformée en bois avec oculus translucide.

La pièce est aérée et éclairée au Sud par une baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage par vantail. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles.

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

Les murs sont habillés de papier peint et de faïence murale autour des éléments de cuisine.

Le plafond se compose d'un enduit de type gouttelettes de couleur blanche.

Equipements :

- Alimentations et évacuations pour électroménagers.
- Un radiateur de chauffage à fluide.
- Une chaudière gaz.

**PIECE PRINCIPALE – 22.08 m<sup>2</sup> :**





Il s'agit d'une grande pièce rectangulaire exposée Sud au moyen d'une grande baie vitrée à deux vantaux coulissants, menuiseries en aluminium, un carreau de vitre simple vitrage. L'obscurité est assurée par des volets roulants à lamelles à commande manuelle.

L'accès s'effectue par une porte à double battant avec oculus.

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

Les murs sont habillés de papier peint.

Le plafond est enduit d'un crépi de type gouttelettes.

Présence dans le fond de la pièce de grands placards de rangements muraux avec portes KZ métalliques et d'un radiateur de chauffage à fluide.

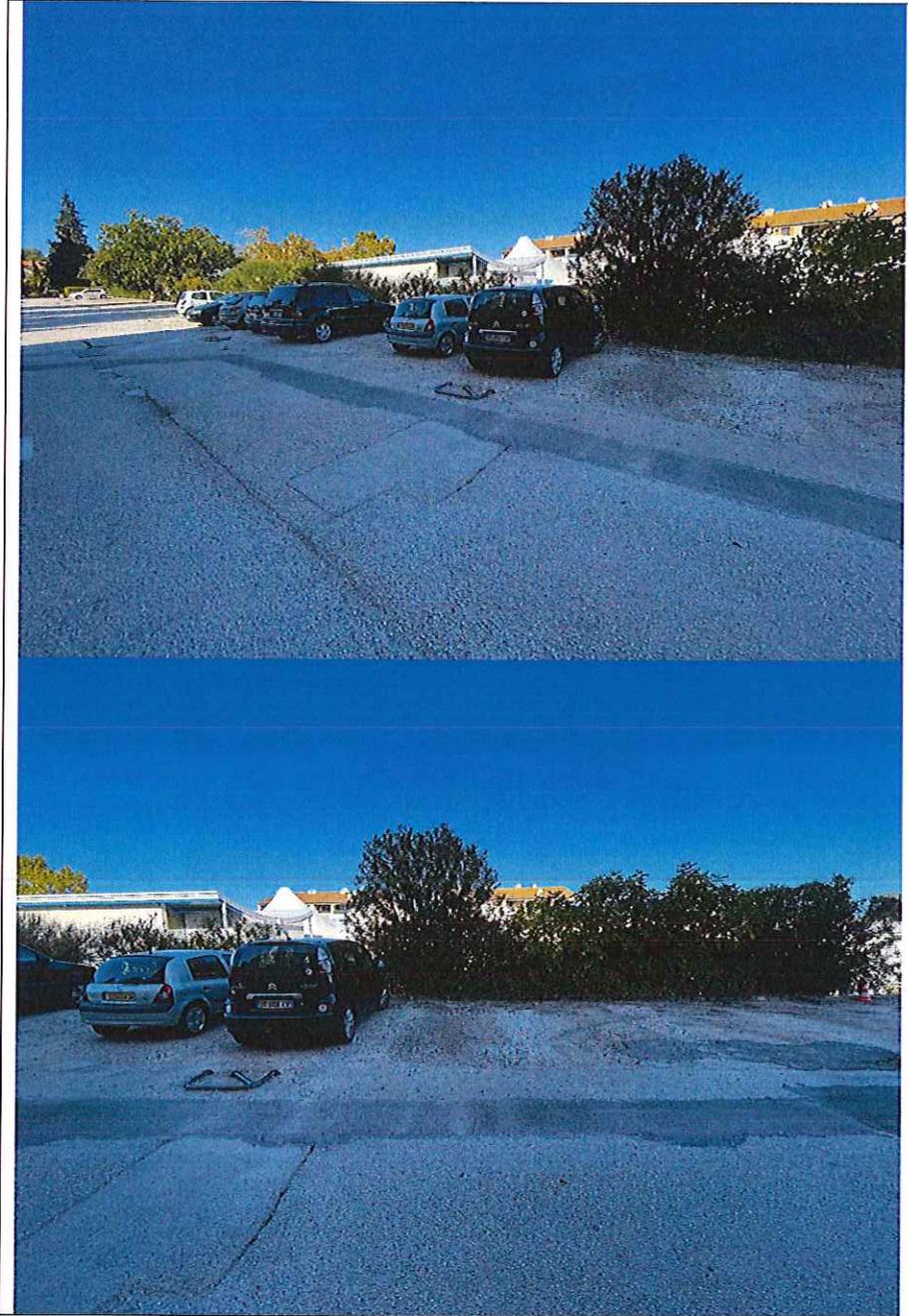
Cette pièce comme la cuisine précédente donne accès à un long balcon filant donnant au Sud sur les jardins de la résidence et les tennis.

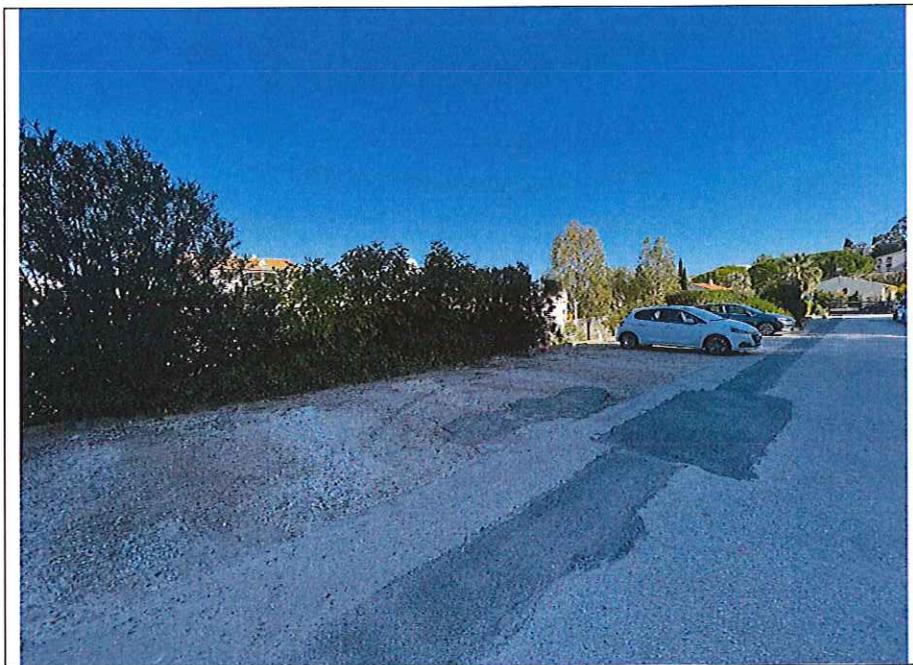


## LOT N°128 – PARKING

L'emplacement de parking n'a pas été identifié. Il se situe face au bâtiment B.

Le sol est à l'état brut de gravier ou de tout-venant ayant subi une pelade importante. Quelques numéros sont visibles sur les bordures béton, non visibles pour la plupart.





A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive-like character.

## LOT N°59 – GARAGE

Il s'agit d'un box fermé aérien situé immédiatement au droit de la porte d'entrée commune de la résidence. Il est fermé par une porte basculante en métal.

Ce garage se trouve être à l'état brut de maçonnerie et de béton. Il est traversé dans le fond par une canalisation d'eaux usées et ne dispose pas d'alimentation électrique.





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



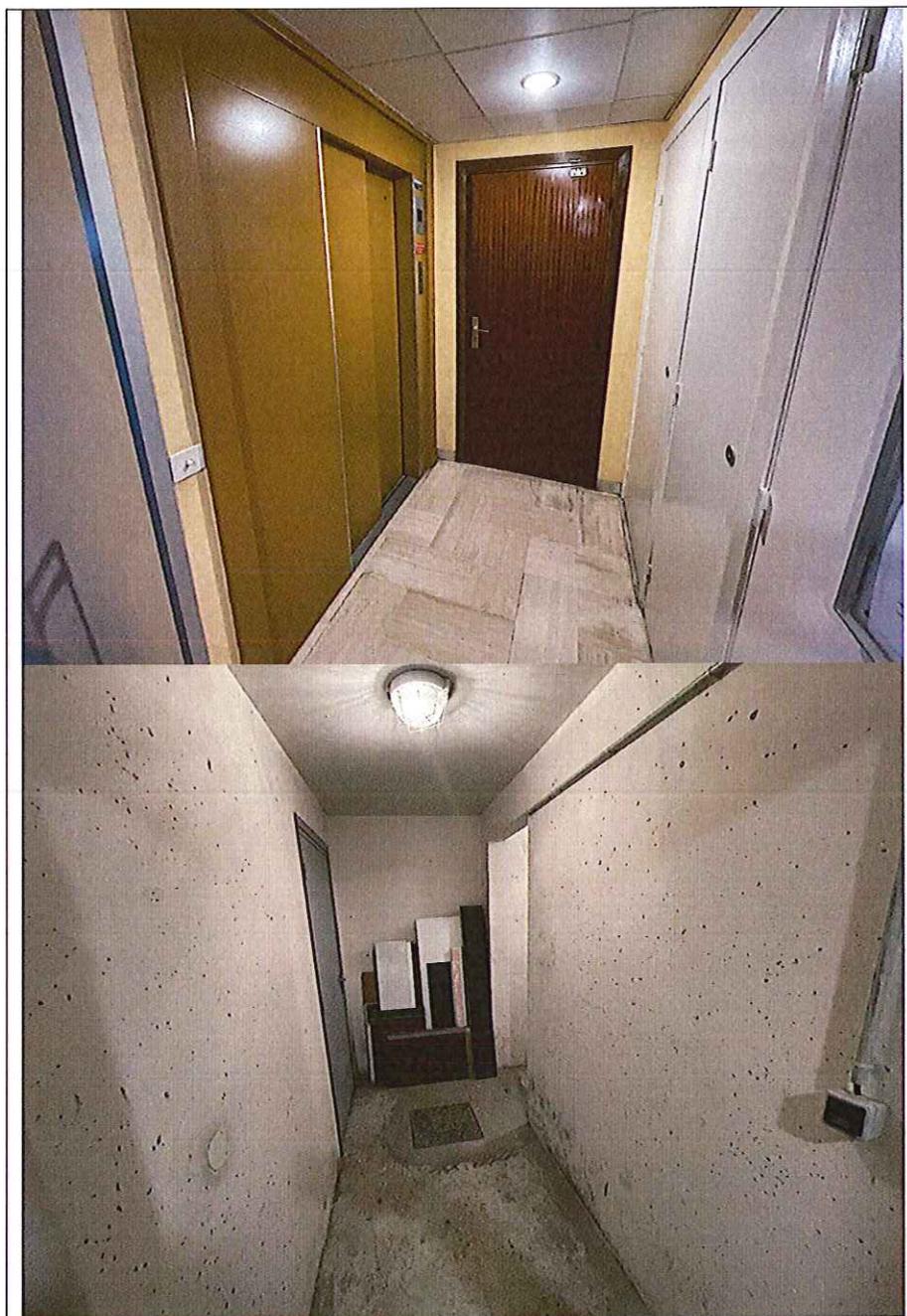
*Handwritten mark or signature.*

## LOT N° 79 – CAVE

La cave en rez-de-chaussée est accessible par une porte située au gauche de la cabine d'ascenseur. Nous trouvons le couloir de dégagement menant aux différents caves. Il s'agit de la deuxième porte droite creuse isoplane en bois.

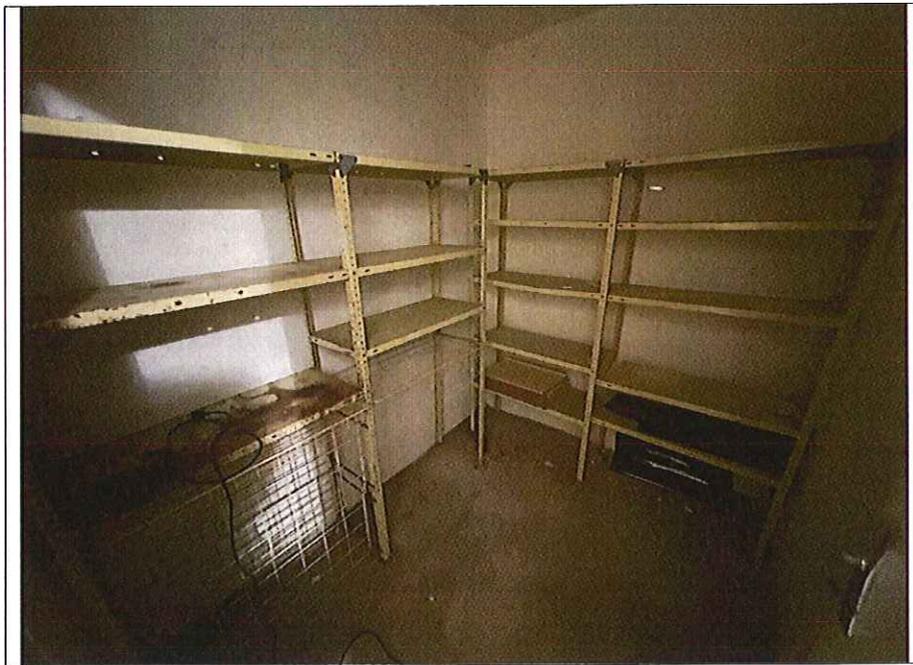
Elle se trouve être à l'état brut de maçonnerie et alimentée en électricité.

Elle mesure 1,77 m X 2,26 m.





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



### MODES D'OCCUPATIONS

Les biens sont inoccupés.

### CHARGES ET TAXES

Le montant de la taxe foncière ne nous a pas été communiqué.

Les provisions pour charges sont d'environ 252.13€ + 15.12 € au titre de la LOI ALUR par trimestre.

Pour 2022, les charges trimestrielles seraient de 259.20€ + 15.12€ au titre de la LOI ALUR.

Syndic :  
Billon CGI HYERES  
4 Avenue Maréchal Lyautey  
83400 HYERES  
Tél : 04.94.12.50.60

-----

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**

Vestibule d'entrée .....	5,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau .....	4,87 m <sup>2</sup>
Local Water-Closet .....	1,24 m <sup>2</sup>
Chambre .....	9,74 m <sup>2</sup>
Cuisine .....	6,77 m <sup>2</sup>
Pièce principale .....	22,08 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>49.70 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**

Les biens sont situés dans une résidence de standing de la commune de Hyères.

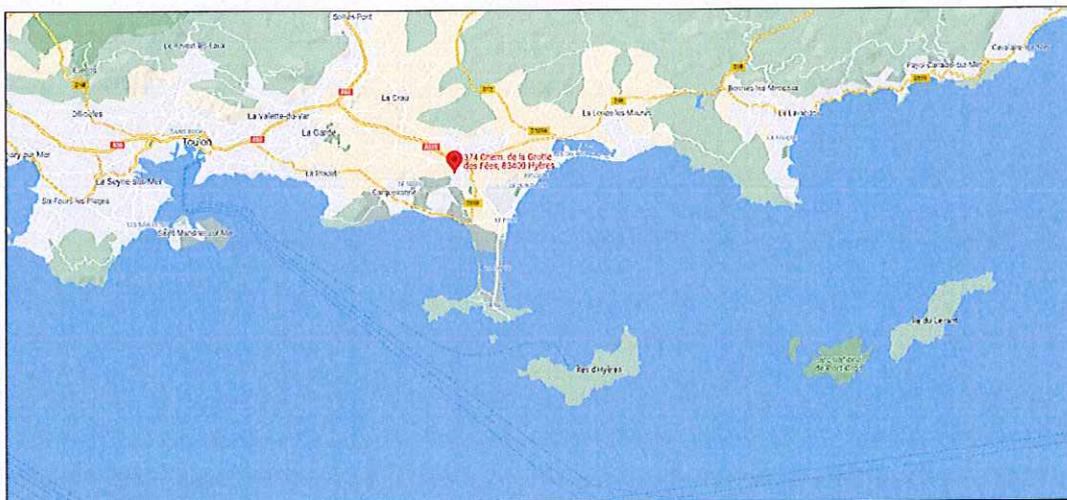
Elle est arborée, sécurisée et dispose notamment d'un court de tennis.

Les bâtiments sont espacés pour créer un ensemble aéré sans vis-à-vis.

La gare de Hyères est proche.

Le centre-ville est à quelques minutes.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



La Ville de Hyères est située à 16 kms à l'Est de la Ville de Toulon.

La population dépasse 55 000 habitants.

La commune comprend la presqu'île de Giens et les Iles d'Or (Porquerolles, Port Cros et le Levant).

Son littoral côtier est de 114 kms.

Elle dispose d'une gare TGV et d'un Aéroport international.

L'accès autoroutier en direction de Toulon permet de rallier la ville en 20 minutes.

La commune dispose de plusieurs zones artisanales et commerciales.

Son centre-ville ancien est touristique.

-----ΩΩ-----

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 :



