

**SELARL ACTAZUR**

**W. RAMOINO - N. WISS**

COMMISSAIRES DE JUSTICE  
ASSOCIES

Résidences GIORDANENGO  
27 Avenue Lazare Carnot - Entrée  
A

83300 DRAGUIGNAN



☎ : STANDARD : 04 94 68 00 16

☎ : CONSTATS : 04 94 68 15 18

☎ : URGENCE CONSTAT :  
06.20.570.738

Mail : contact@actazur.fr

**www.actazur.fr**

Horaires d'ouverture de l'Etude :  
7 h 30 - 18 h 00 NON STOP  
FERMETURE 17H le vendredi

IBAN:FR76 1910 6000 1043 6081 3290 385  
AGRIFRPP891 (CREDIT AGRICOLE)

SIRET DRAGUIGNAN 953 675 568  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE: FR 00 343.197.927

**REFERENCE A RAPPELER :**

Dossier : 136126

Affaire : FONDS COMMUN D [REDACTED]

Service : 14

Responsable : VC

Mail : contact@actazur.fr

/ 7508-1209

**ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

COPIE



Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com..... 221.36  
Transp. Art A.444-48 ..... 9.40  
Total H.T. .... 230.76  
Total TVA ..... 46.15  
Total Eurs TTC..... 276.91

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

Article R.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DOUZE SEPTEMBRE**

Durée de référence : 60 minutes

Nous, SELARL ACTAZUR, William RAMOINO - Nathan WISS, Commissaires de Justice Associés à la résidence de Draguignan, y demeurant 27 Avenue Carnot, Résidences Giordanengo, Entrée A - 83300 DRAGUIGNAN, l'un d'eux soussigné

**A LA DEMANDE :**

SAS FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017) 92 avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée au capital social de 12.922.642,84 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 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 en cette qualité audit siège, en vertu d'un bordereau de cession de créances conforme aux dispositions du Code monétaire et financier, en date du 31 janvier 2024, contenant celles détenues de Monsieur et Madame [REDACTED]

Elle-même venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE PROVENCE CÔTE D'AZUR, en vertu d'un acte de cession du 23 novembre 2018, conforme aux dispositions du Code civil.

Ayant pour avocat constitué Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat au barreau de DRAGUIGNAN, demeurant 15 rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL,

Laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- Une requête et ordonnance rendue par Madame la Présidente du TRIBUNAL JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN en date du DOUZE AOÛT DEUX MILLE VINGT-QUATRE (12 AOÛT 2024)

Et des dispositions des articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour dans la commune de FIGANIERES (var), Lieudit Les Vignaux, arrondissement de DRAGUIGNAN.

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

1/ Madame [REDACTED]

2/ Monsieur le Directeur Départemental de Finances Publiques des Alpes Maritimes, Service des Domaines, demeurant 15 bis rue Delille - 06000 Nice, ès qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur [REDACTED]

[REDACTED] désigné en cette qualité par jugement du Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN en date du 14 décembre 2021,

dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale.

Nous étant rendu dans ladite commune, nous accédons au bien à décrire en empruntant la Route Départementale 54 dite route militaire de DRAGUIGNAN à CANJUERS

Les coordonnées GPS de situation du bien sont les suivantes :

**Latitude : 43.575729N ou 43.575314°**

**Longitude : 6.486643E 6.487888°**

L'adresse postale est 437 chemin de Fondurane

Les parcelles cadastrées Section F numéros 1240 pour 653 m<sup>2</sup> et F numéro 1242 pour 2163 m<sup>2</sup> ne forment qu'un seul et même terrain au milieu duquel passe un chemin d'accès bétonné (SERVITUDE) qui dessert trois propriétés en aval.

Ces deux parcelles consistent en un terrain boisé, nu sans aucun bâti.

### **EQUIPEMENT**

En bordure de parcelle se trouve un pylône électrique et de télécommunication et le réseau d'eau de ville.

Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif.

### **OCCUPATION**

Le terrain est nu complanté d'arbres, inoccupé.

### **SYNDIC**

Il n'y a pas de syndic

### **URBANISME**

Les renseignements demandés au service urbanisme de la mairie de FIGANIERES nous précisent qu'aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'a été déposée pour cette parcelle.

**La parcelle se situe en zone 2AU, zone d'urbanisation future et plus particulièrement en zone 2AUb dont le règlement restera annexé au présent procès-verbal de constat.**

### **ENVIRONNEMENT**

Ces parcelles se situent dans une zone où de nombreuses propriétés bâties existent mais pour autant toutes nouvelles constructions et activités sont interdites à l'exception des aménagements et extensions des constructions à usage d'habitation existantes.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

S'agissant d'un terrain nu, non bâti, seul l'état des risques et pollutions est requis et a été établi par le cabinet EXPERT'IMO de DRAGUIGNAN dont la conclusion est :

L'Etat des Risques délivré par EXPERTIMO en date du 11/09/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/PR/2023-02 en date du 16/10/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.

Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'une vente d'un terrain non bâti constructible ou comportant uniquement du bâti léger et permettant la réalisation de maisons individuelles, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur à l'acquéreur (exigible à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte). Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation\*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente.

Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.

En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.

\* L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024.

Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

Le rapport complet sur 20 pages restera annexé au présent procès-verbal descriptif.

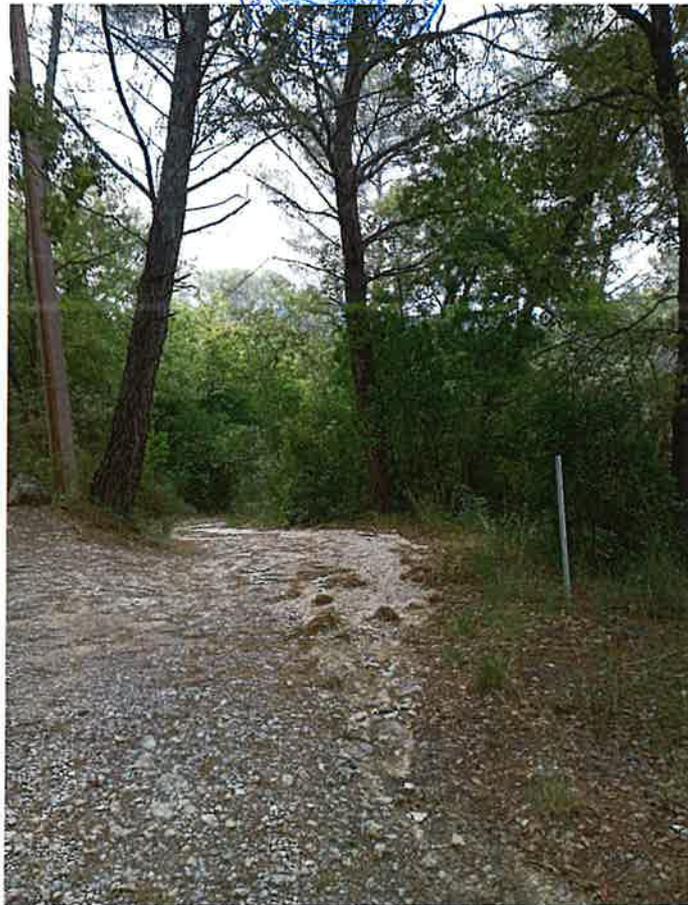
Les clichés photographiques resteront annexés au présent procès-verbal.

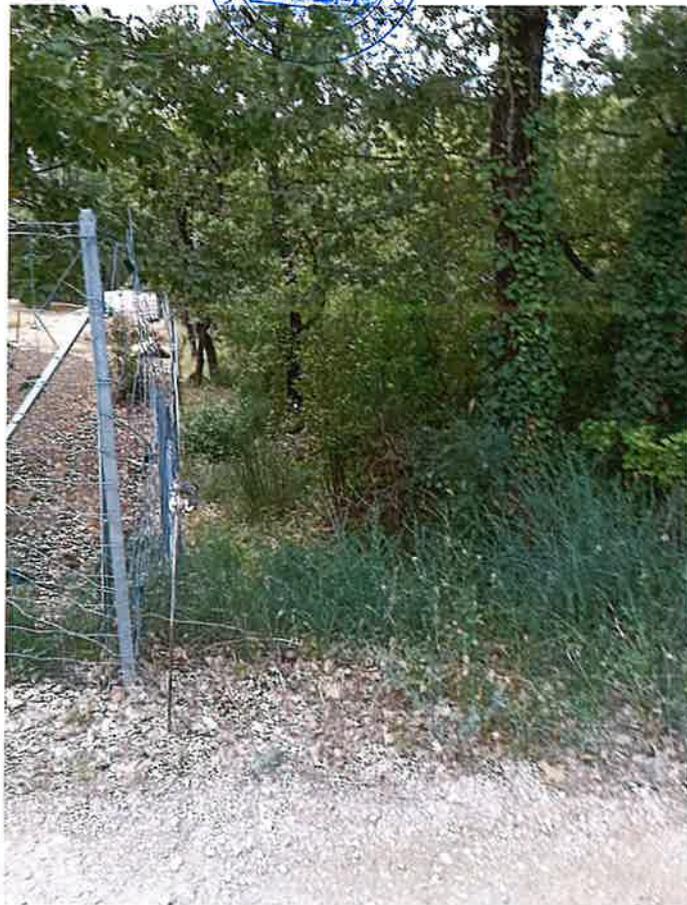
Et de tout ce que dessus nous avons fait et dressé le présent procès-verbal pour valoir et servir ce que de droit à notre requérant.

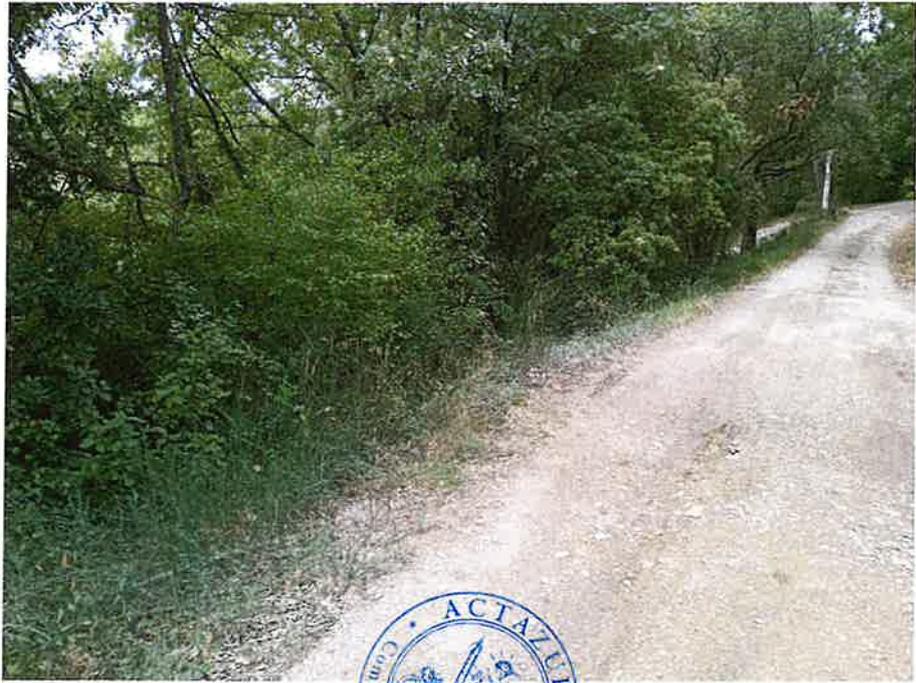
DONT ACTE.



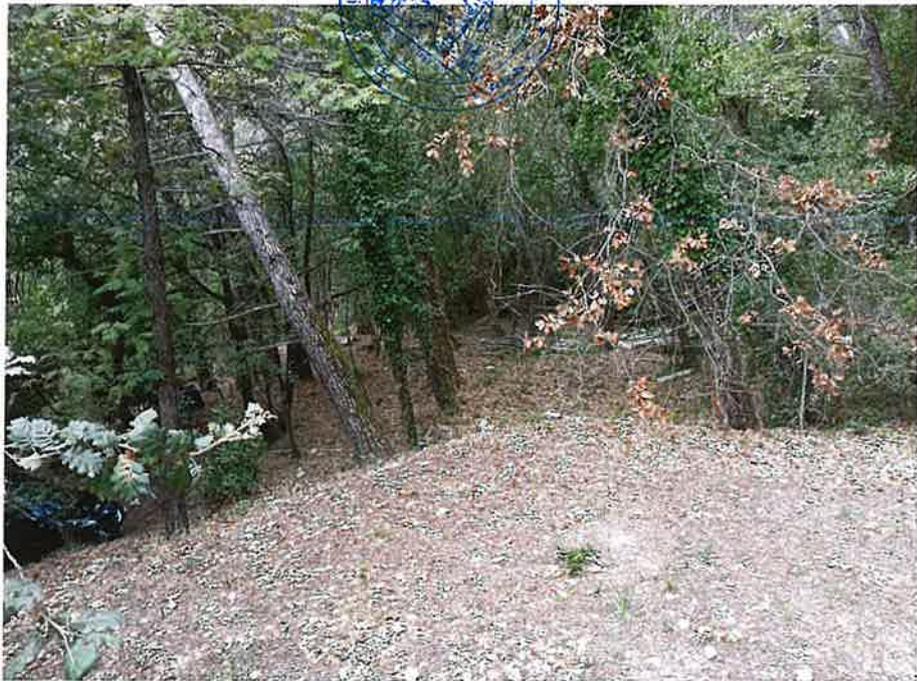
William RAMOINO















Chemin de servitude qui passe au milieu du terrain et qui dessert trois propriétés en aval.