

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: FR76 953 675 568

REFERENCE A RAPPELER :

Dossier : 139724

Affaire : PINS PARASOLS D [REDACTED]

Service : 62

Responsable : VC

Téléphone: 0494680016

Mail : contact@actazur.fr

/7508-1709

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

COPIE



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

Emol. Art R444-3 C Com.	221.36
Emolument complémentaire ...	mémoire
Transp. Art A.444-48	9.40
Honoraire fixe	450.00
Total H.T.	680.76
Total TVA	136.15
Total Eurs TTC	816.91

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUINZE 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 :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété PINS PARASOLS DE LA ROQUE, 1761 Route de la Bouverie, (83520) ROQUEBRUNE SUR ARGENS pris en la personne de son syndic en exercice la S.A.R.L.CITYA MER ET SOLEIL, dont le siège social est 147 rue Amiral Baux 83700 ST RAPHAEL, immatriculée au RCS de FREJUS sous le numéro 348 090 754, agissant poursuites et diligences de son Gérant domicilié audit siège en cette qualité.

Elisant domicile en mon étude

Ayant pour avocat constitué SELAS CABINET POTHET dont le siège social est 3 Traverse des Lices 83990 ST TROPEZ

Laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU DE :

- un jugement rendu par défaut et en dernier ressort selon la procédure accélérée au fond par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN en date du VINGT-TROIS AOÛT DEUX MILLE VINGT-TROIS (23 AOÛT 2023) RG n° 23/04314, signifié à partie le 07.09.2023 par la SELARL ACTAZUR Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN, devenu définitif selon certificat de non pourvoi. Inscription d'hypothèque légale inscrite le 15.10.2024 Volume 2024 V n° 5852 Inscription d'hypothèque légale inscrite le 15.10.2024 Volume 2024 V n° 5853 Inscription d'hypothèque légale inscrite le 23.06.2025 Volume 2025 V n° 3881

Procès-verbal d'assemblée générale du 20 novembre 2023 résolutions 12 à 14

un jugement rendu réputé contradictoire et en dernier ressort selon la procédure accélérée au fond par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN en date du TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT-CINQ (03 JANVIER 2025) RG n° 24/07318, signifié à partie le 24 Janvier 2025 par la SELARL ACTAZUR Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN et devenu définitif selon certificat de non pourvoi établi par le Greffier de la Cour de Cassation le 28.04.2025

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 ROQUEBRUNE SUR ARGENS, arrondissement de DRAGUIGNAN, département du VAR, accompagné d'un serrurier et assisté de deux témoins et du Cabinet Expert'Imo pour l'établissement des différents diagnostics de performance énergétique, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Monsieur [REDACTED] né(e) le 30/11/1984 à CHAUNY (FRANCE), de nationalité Française, demeurant 1761 Route de la Bouverie Les Parasols d'Argens Bâtiment G, n°110 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale à défaut par le(s) susnommé(s) de satisfaire au commandement qui lui (leur) a été signifié.

Le délai judiciaire accordé étant à ce jour expiré, le commandement demeurant infructueux.

Nous étant rendu dans ladite commune, quartier de la Bouverie dont l'adresse postale, maps et waze est :

1761 Route de la Bouverie
LES PINS PARASOLS

83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Les coordonnées GPS de situation du bien sont les suivantes :

Latitude : 43.490757 N

Longitude : 6.647372E

Sur la parcelle cadastrée Section CS n° 737 pour 36480 m², se trouve édifié un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme se composant de nombreux bâtiments élevés de 3 niveaux sur sous-sol aménagés en parkings.

LE LOT NUMERO 766 consiste, dans le bâtiment G, au 1^{er} étage (rez-de-chaussée côté entrée principale) en un appartement de type T2 portant le numéro 110 qui se compose :

Entrée / Cuisine / séjour	sol : carrelage murs : placoplâtre peint. Elle dispose d'une cuisine entièrement équipée avec des éléments haut et bas de rangement. Il est équipé d'une climatisation et prend le jour par une baie-vitrée ouvrant sur une grande terrasse d'une surface de 14,30 m ² , avec son sol carrelé qui donne côté ouest sur la route de la Bouverie et côté sud sur le jardin de la résidence.	22.99 m ²
Chambre	Sol : carrelage Murs : placoplâtre peint. Elle prend le jour par une baie-vitrée ouvrant sur une grande terrasse d'une surface de 14,30 m ² , avec son sol carrelé qui donne côté ouest sur la route de la Bouverie et côté sud sur le jardin de la résidence.	9.10 m ²
Salle d'eau avec WC	sol : carrelage murs :Faïence Elle est équipée d'une cabine de douche, un meuble vasque et un WC.	6.96 m ²
TOTAL		39.05 m²

LE LOT NUMERO 704 consistant au premier sous-sol en un parking portant le numéro 18.

En l'absence du requis, nous sommes allés au-devant de l'emplacement numéro 18 et constatons que le parking a été fermé et consiste désormais en un box fermé.

Il a été mesuré à 14.81 m².

SURFACE PRIVATIVE

Superficie privative en m² du (des) lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 39,05 m² (trente-neuf mètres carrés zéro cinq)

Surface au sol totale : 29,11 m² (vingt-neuf mètres carrés onze)

EQUIPEMENT

L'appartement est équipé d'une climatisation réversible.

La chambre et le salon ouvrent sur une belle terrasse en ouest donnant sur la route de la Bouverie.

Cet appartement se situe dans une résidence de tourisme équipée d'une piscine et d'un staff avec local accueil à l'entrée de la résidence.

Les parties communes sont entretenues par la société CLV qui exploite de nombreux appartements en résidence de tourisme.





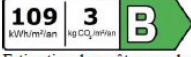



OCCUPATION

Les lieux sont occupés à titre de résidence principale par le requis ainsi qu'il l'a déclaré.

SYNDIC - AMIANTE

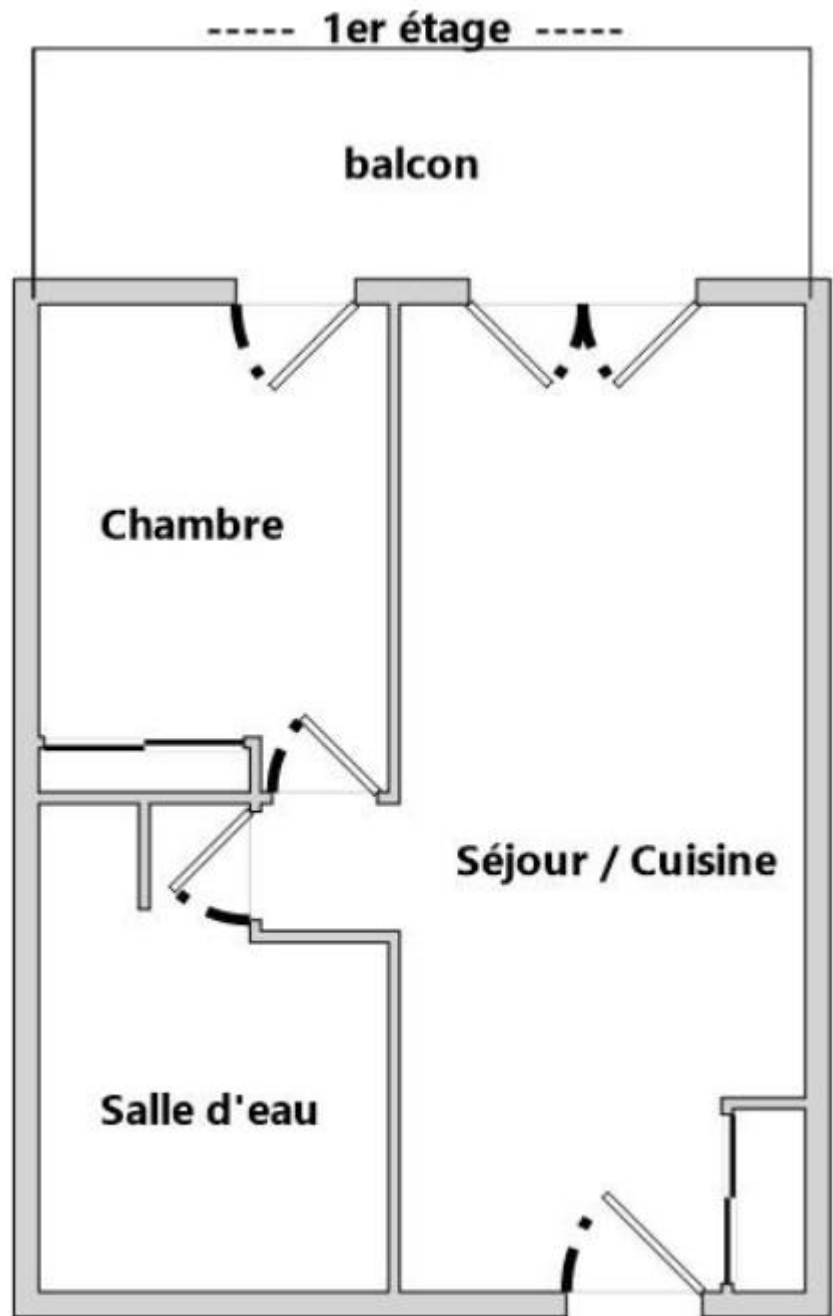
Cet ensemble immobilier est géré par SARL CITYA MER ET SOLEIL dont le siège social est 147 Rue Amiral Baux 83700 ST RAPHAEL, immatriculée au RCS de FREJUS sous le numéro 348 090 754

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Diagnostique	Conclusions
 Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 39,05 m ² Autres surfaces totales : 29,11 m ²
 État Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
 Amiante	Document non requis. La date de construction est postérieure au 1er juillet 1997.
 DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 400 € et 600 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2583E2954123M
 Gaz	Document non requis: le logement n'est pas équipé d'une installation intérieure gaz tel que définie l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977.
 Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
 ERP	L'Etat des Risques délivré par EXPERTIMO en date du 18/09/2025 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 Feu de forêt et par le PPRn Feu de forêt prescrit le 13/10/2003. A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR. - Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone d'exposition moyenne du phénomène de retrait - gonflement des sols argileux. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

EXPERTIMO
53 Bd des Mairies de la Résistance
83300 DRAGONVIGNAN
☎ 06 88 12 83 83 ☎ 06 90 62 04 63
expertimo.83@gmail.com
922 170 303 RCS Dragonvignan

PLANS



ENVIRONNEMENT

Cet appartement se situe dans une résidence de tourisme assez excentrée du centre du quartier de la Bouverie de la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

PHOTOS





LOCALISATION DU BIEN



PHOTOGRAPHIES DE LA RUE





ENTRÉE / CUISINE





CHAMBRE





SÉJOUR





TERRASSE







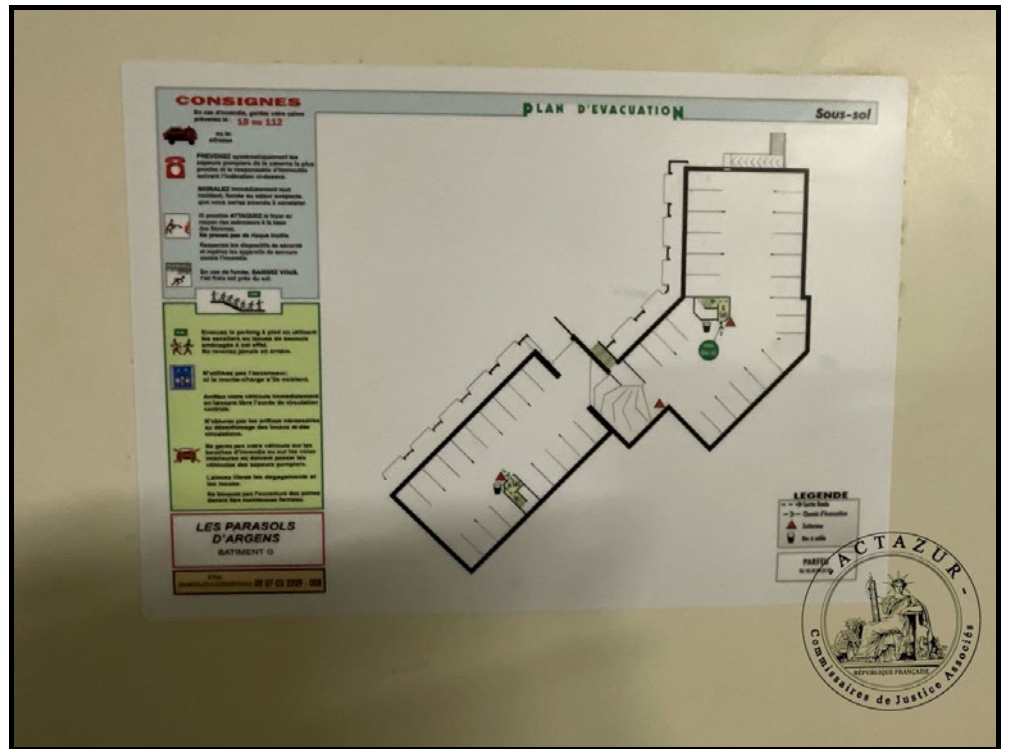
SALLE DE BAIN





PLACE DE PARKING numéro 18 aménagée en garage





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
Commissaire de Justice

SOUS TOUTES RESERVES