

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 : 141226

Affaire : 8 BIS BOULEVARD

Service : 79

Responsable : VC

Téléphone: 0494680016

Mail : contact@actazur.fr

/ 7508-2302

**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
Temps passé.....	150.30
Honoraire fixe.....	450.00
Total H.T.....	831.06
Total TVA.....	166.21
Total Eurs TTC.....	997.27

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE MARDI TROIS FÉVRIER

De 9 heures à 11 heures 05

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 :

Du syndicat des copropriétaires de L'ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME 8 BIS BOULEVARD DE LA LIBERTÉ, sis 8 Bis Boulevard de la Liberté 83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (France) représenté par son syndic en exercice la société dénommée AGENCE GENERALE IMMOBILIERE (AGI), société à responsabilité limitée, immatriculée au RCS de FREJUS sous le n° SIREN 653 750 406, dont le siège social est 967 Avenue de la Corniche d' Azur 83370 ST AYGULF, agissant poursuites et diligences de son Gérant domicilié audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué Maître Céline CASTINETTI, membre de la SELARL ALVAREZ ARLABOSSE, Avocats au barreau de Draguignan dont le siège social est 342, Via Nova Pôle d'excellence Jean Louis 83600 FREJUS

Laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par le TRIBUNAL DE PROXIMITE de FREJUS en date du VINGT-DEUX FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-DEUX (22 FÉVRIER 2022) RG n° 21/000892, signifié le 18 mars 2022 suivant exploit de la SELARL ACTAZUR, Commissaires de Justice associés à DRAGUIGNAN, devenu définitif tel que cela résulte du certificat de non-appel délivré par le directeur de greffe de la Cour d'Appel d'Aix en Provence le 20 juillet 2022
- Créance garantie par une inscription d'hypothèque légale publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2 le 03 Mars 2025 sous les références 8304P02 2025 V n° 1354
- Un procès-verbal d'assemblée générale en date du 05 Juin 2024 autorisant la saisie immobilière des biens appartenant à AVOVENTES (résolution 11)

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 (var), 8 Bis Bd de la Liberté, arrondissement de DRAGUIGNAN, département du VAR, accompagné 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 :

AVOVENTES

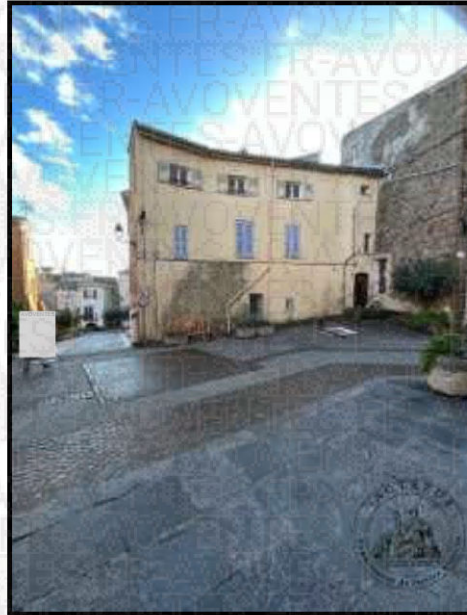
dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale à défaut par le(s) susnommé(s) de satisfaire au commandement qui lui (leur) a été signifié le 09 Janvier 2026.

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

Nous étant rendu dans ladite commune, nous accédons au bien à décrire en nous rendant dans le centre du village au niveau de l'Eglise.
L'entrée de l'immeuble où se trouve le lot à décrire est juste en face de l'entrée de l'Eglise.

Les coordonnées GPS de situation du bien sont les suivantes :
Latitude : 43.443005
Longitude : 6.637086

Sur la parcelle cadastrée Section BD N°410 pour une contenance de 02 ares 67 centiares se trouve édifié un immeuble élevé de plusieurs niveaux sur rez-de-chaussée.



Le lot numéro 31 consiste en un appartement situé au deuxième étage côté entrée de l'Eglise, portant le numéro 4 au plan de masse.

Il s'agit d'un appartement pour lequel d'importants travaux de rénovation ont été débutés avec mise à nu des murs, cloisons et plafond.

Cet appartement est désormais à l'état brut avec uniquement les 4 fenêtres qui ouvrent côté place de l'Eglise.

Cet appartement est en l'état inhabitable et inhabité.

Sa surface brute est de 39.85 m²

OCCUPATION

Les lieux sont inhabitables et inhabités.

SYNDIC

Cet ensemble immobilier est géré par SARL AGENCE GENERALE IMMOBILIERE DE SAINT AYGULF (A.G.I.) au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social est 1155 Av. de la Corniche d'Azur BP 13 ST AYGULF 83600 FREJUS, immatriculée au RCS de FREJUS sous le numéro 653 750 406 à qui nous avons demandé les renseignements d'usage qui sont joints au présent acte.

URBANISME

Les renseignements demandés au service urbanisme de la mairie de ROQUEBRUNE SUR ARGENS sont joints au présent acte.

SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

	Diagnostique	Conclusions
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	DPE	DPE non requis: bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure. (Décret n° 2007/363 - section V)(Pour les annonces indiquant DPE non requis sur l'étiquette.)
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	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.
	Electricite	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). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	ERP	L'Etat des Risques délivré par EXPERTIMO en date du 16/02/2026 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 Communauté 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 ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.
	Constatations diverses	En cours de rénovation totale: Surfaces brutes (Murs et plafonds à nu) Absence de tout cloisonnement

EXPERTIMO

53 Bd des Mairies de la Résistance
83300 ORIGNAN
☎ 06 06 12 83 81 / 06 60 82 04 83
expertimo.83@gmail.com
072 170 303 RCS Orignan

ENVIRONNEMENT

L'appartement se situe en plein centre du vieux village de Roquebrune.

Il n'y a aucun vis à vis

L'accès en voiture à l'immeuble est réglementé et limité.

Le stationnement est compliqué

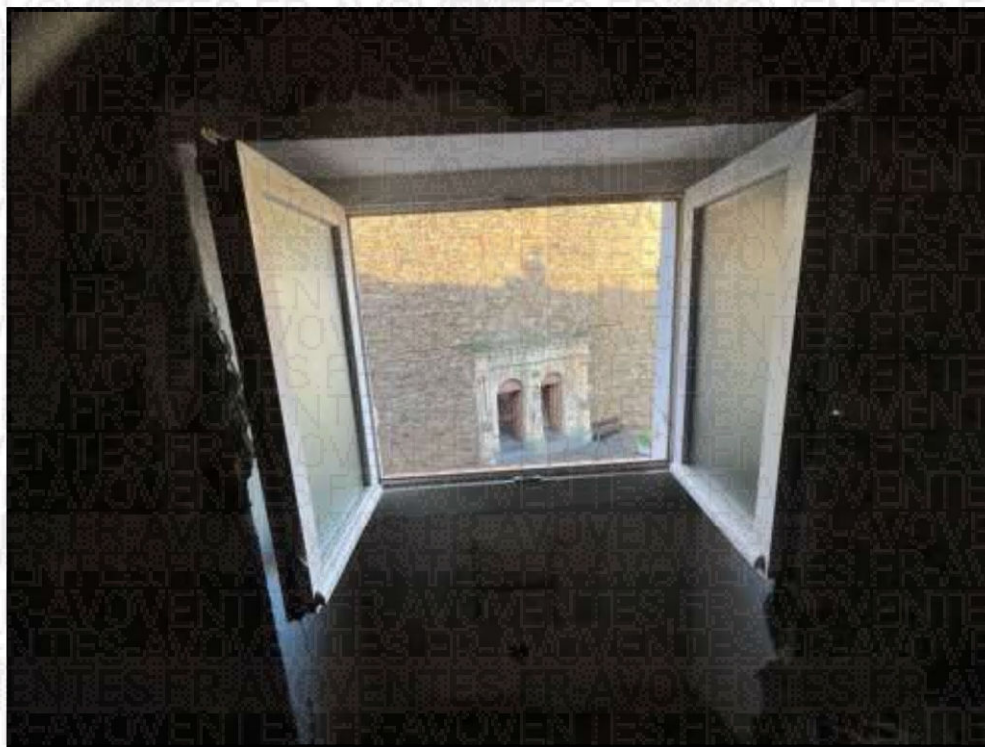
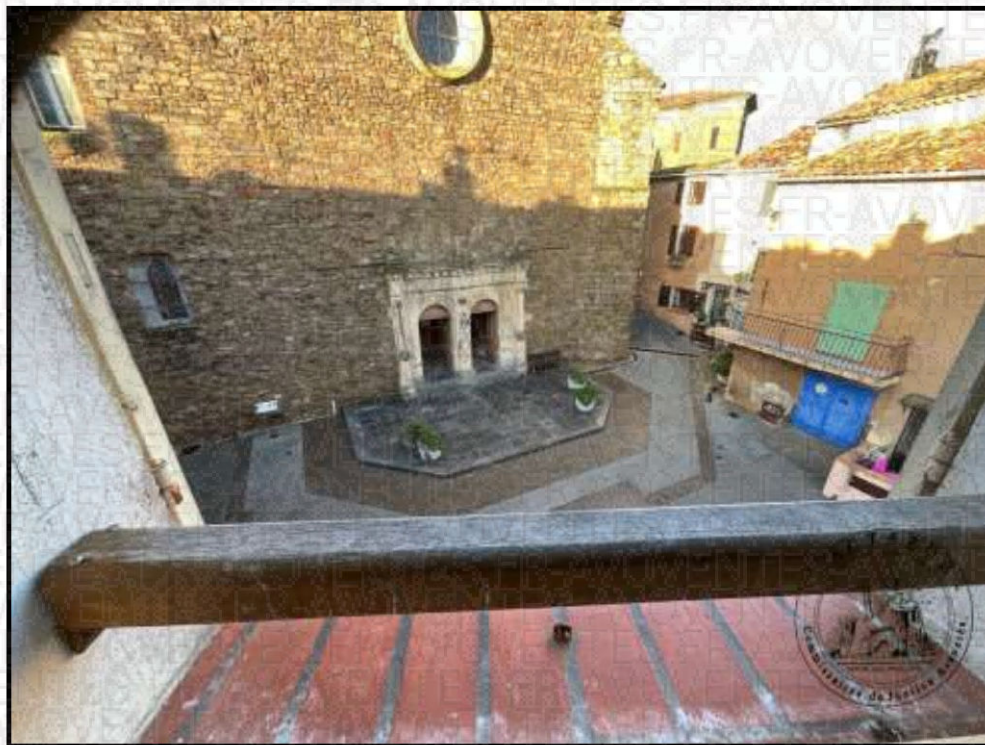
CROQUIS DU LOT



LOT 31









VALORISATION DU BIEN

https://www.meilleurlagence.com/prix-immobilier/

Protocole: HTTPS Javascript: Active Cookies: Active Cache: Désactive

meilleurlagence

Ex: "10 rue du Général, Paris 15", 75009

Meilleurlagence

Menu

Carte

Prix immobilier: Provence-Alpes-Côte d'Azur: Var: Roquebrune-sur-Argens: Grand Quartier Ol: Place de l'Eglise

Prix au m² Loyer au m²

Place de l'Eglise, Roquebrune-sur-Argens (83380, 83480, 83520)

Développé par les Meilleurlagence au 1er février 2020. [Comprendre les prix](#)

Prix m² moyen 3137 € de 1255 € à 4486 € APPELÉMENT Indice de confiance: ★★★★★	
--	--

Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

[Estimer un bien en ligne](#)

Qu'obtienne les prix de vente des biens à proximité

[Obtenir les prix de vente](#)

ACTAZUR



LOCALISATION DU BIEN





PHOTOGRAPHIES DE LA RUE





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