

Affaire : *****
Dossier n° : L131300
Tribunal Judiciaire de Draguignan

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR LICITATION
DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE DRAGUIGNAN

Le VENDREDI 20 NOVEMBRE 2026 – 9 H 30

MISE A PRIX

130 000 € - CENT TRENTE MILLE EUROS
AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS
D'ENCHERES DESERTES

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de Draguignan (83007), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 11 Rue Pierre Clément BP 273 83007 DRAGUIGNAN CEDEX, au plus offrant des enchérisseurs, **en UN SEUL LOT (S)**, les biens et droits immobiliers suivants :

PROCEDURE DE SAISIE :**Saisie immobilière à l'encontre de :**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Ayant pour avocat constitué Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, membre de la SCP DRAP – HESTIN - NARDINI - FERNANDES THOMANN, avocats au Barreau de DRAGUIGNAN – 6 Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES, tel 04 94 73 98 60 – mail cabinet-lorgues@tego-avocats.fr au cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

En vertu d'un jugement ordonnant la vente aux enchères publiques suite à une procédure de demande en licitation partage rendu par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN en date du 4 septembre 2024, définitif pour avoir été signifié par acte de la SELARL KALIACT en date du 4 octobre 2024 et selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 12 mars 2025. Ledit jugement a été publié auprès du 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière et de l'enregistrement de DRAGUIGNAN le 28 juillet 2025 volume 2025 P 16758.

**(cf jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de
DRAGUIGNAN en date du 4 septembre 2024)**

ETANT PRECISE :

ARTICLE 815-15 DU CODE CIVIL : "S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date

prévue pour la vente. "Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au secrétariat-greffe ou auprès du notaire."

Le cahier des charges établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution."

EN CONSEQUENCE :

Il sera procédé, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, le jour qui sera indiqué dans l'assignation au débiteur prescrites par l'article R 322-4 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ou qui sera fixé par le Tribunal à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT, de l'immeuble désigné dans le jugement ordonnant la vente aux enchères publiques.

Le Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2ème Bureau a délivré, le 28 juillet 2025 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du jugement rendu par la 2ème chambre cabinet D du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN le 4 septembre 2024.

(cf état hypothécaire ci annexé)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de Draguignan (83007), en UN SEUL LOT (S), des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme jugement sus indiqué :

- Commune de SAINTE MAXIME 83120 – dans un ensemble immobilier sis 2 rue des Virgiles, le Clapet d'Azur cadastré section F 291 et F 294 d'une contenance totale de 04 ha 17 a 55 ca, et plus précisément :

Lot 129 : bâtiment B les Anémones un appartement comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, placard, séchoir

et les 35/9990èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 169 : au sous-sol du Bâtiment B une cave portant le numéro 29 du plan des caves

Et les 1/9990èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 1065 : un parking pour voiture automobile situé à l'extérieur des bâtiments et portant le numéro 65 du plan de masse

Et les 1/9990èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Tel que ceci résulte de l'acte de Maître Olivier GENEST, notaire à Sainte MAXIME en date du 28 novembre 2013.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte de Maître COMBE, notaire à FREJUS le 4 octobre 1968 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 24 février 1969 volume 3011 numéro 1.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié par :

Acte de Me COMBE du 4 août 1969 publié au 1er bureau SPFE de DRAGUIGNAN le 7 août 1969 volume 3296 n° 24.

Acte de Me COMBE du 5 mars 1969 publié au 1er bureau SPFE de DRAGUIGNAN le 7 août 1969 volume 3241 n° 2.

Acte de Me COMBE du 19 janvier 1970 publié au 1er bureau du SPFE de DRAGUIGNAN le 24 mars 1970 volume 3672 n° 27.

Acte de Me GRANIER du 27 mai 1988 publié au 1er bureau du SPFE de DRAGUIGNAN le 9 juin 1988 volume 1988 P 5700.

Acte de Me DE RASQUE LAVAL du 31 mai 2001 publié au 1er bureau du SPFE de DRAGUIGNAN le 21 août 2001 volume 2001 P 11523.

Sur place la SELARL ACTAZUR, commissaires de justice a pu faire les constatations suivantes :

Le bien se trouve à 1 km de la plage, 1.5 km du port et de la zone commerciale et 2 km du centre-ville.

Le lot n° 129 se compose de :

Le lot n° 129 se compose comme suit :

Entrée – Séjour – Salle à manger	21.91 m ² sol : carrelage murs : peinture La pièce ouvre sur un balcon disposant d'une vue sur la résidence.	21.91 m ²
WC	1.15 m ² sol : carrelage murs : carrelage/peinture	1.15 m ²
Cuisine	9.27 m ² sol : carrelage murs : carrelage / peinture La pièce est meublée et équipée. Elle ouvre sur un cellier attenant	9.27 m ²
Cellier	2.95 m ²	2.95 m ²
Dégagement	1.55 m ² sol : carrelage murs : peinture	1.55 m ²
Chambre 1 (à gauche)	10.07 m ² sol : carrelage murs : peinture avec placard	10.07 m ²
Salle de bain	3.34 m ² sol : carrelage murs : carrelage La pièce dispose d'un lavabo et d'une baignoire.	0.64 m ² 3.34 m ²
Chambre 2 (à droite)	14.20 m ² sol : carrelage murs : peinture	14.20 m ²
Chambre 3 (séjour)	10.72 m ² sol : carrelage murs : peinture La pièce ouvre sur un balcon disposant d'une vue sur la résidence. Avec placard	10.72 m ²
TOTAL		0.74 m ² 76.24 M ²

La cave est inaccessible, le propriétaire ne dispose pas de la clé.

Le montant de la taxe foncière est de 1298 €.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré 18 juin 2026 par le Centre des Impôts Foncier de DRAGUIGNAN

(Cf. extrait cadastral ci-annexé)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Ainsi qu'il résulte également du procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente dressé le 8 juillet 2026 par la SELARL ACTAZUR, Commissaires de Justice à DRAGUIGNAN (Var), et annexés au présent cahier des conditions de vente.

(Cf. PV de descriptif ci-annexés)

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- **L'état des surfaces**
- **Le rapport de l'état relatif à la présence de termites,**
- **Le constat amiante**
- **Le DPE**
- **L'installation intérieure d'électricité**
- **L'état des risques et pollutions**

Dressés par la société EXPERT'IMO le 8 juillet 2026.

ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire :

Par acte de Maître Olivier GENEST, notaire à Sainte Maxime en date du 28 novembre 2013 publié au 1er bureau du service de la Publicité Foncière de Draguignan le 16 décembre 2013 volume 2013 P 12339.

ORIGINE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, le futur adjudicataire devra se référer à l'acte sus énoncé.

Tous renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard.

SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, du règlement de copropriété ou de celles énoncées dans une note ci-annexées.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article 63 du Décret), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Syndic

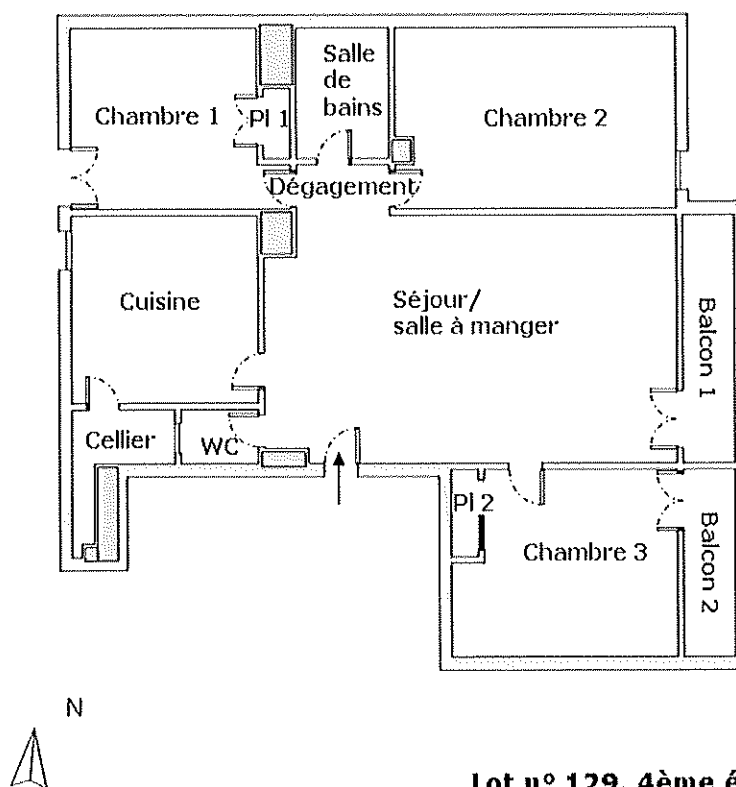
Le Syndic de l'immeuble sis Résidence le Capet d'Azur à SAINTE MAXIME est la SAS CABINET REVEILLE dont le siège social est sis 85 place Alphonse Cailli Résidence du Port 83990 SAINT TROPEZ

Le montant des charges s'élève à 660 € par trimestre

Loi Carrez

Conformément aux termes de la Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret 97-532 du 23 mai 1997, et selon mesures établies par la société EXPERT'IMO le 8 juillet 2026.

- la surface Loi Carrez totale est de 76.24 m²





CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE ET HABITABLE

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens cadastrés désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 24 II et I, de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1343 du 24 décembre 2014 et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge de caractère de divorce ou d'habitat du logement.

Extrait de l'article 44 : La superficie de la surface privative d'un lot est la fonction de la mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux et annexes après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,90 m.

L'article Art. 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 5 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 44.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Rés. Le Capet d'Azur 2 chemin des Virgiles - 83120 STE MAXIME Section cadastrale F, Parcelle(s) n° 291 - 294 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bât B Les Anémones - 4ème étage Lot numéro 129 (App't) - 169 (Cave),	Me & M HUARD Lise & DIOUF Alioune - 2 chemin des Virgiles Le Capet d'Azur - Bât B 83120 STE MAXIME

Le lot n° 129, soit un appartement de type T4, situé au 4ème étage. Le lot n° 169, soit une cave, située au sous-sol du même immeuble.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIÈCE :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Lot	Superficie privative au sens Carrez en m²	Superficie habitable en m²	Autres surfaces au sol mesurées en m²	Commentaires Motif de non prise en compte
Bât. B, 4ème étage - Séjour/salle à manger	129	21,91	21,91	0	
Bât. B, 4ème étage - WC	129	1,15	1,15	0	
Bât. B, 4ème étage - Cuisine	129	9,27	9,27	0	
Bât. B, 4ème étage - Cellier	129	2,65	2,95	0	Surface occupée par un chauffe-eau fixe et obligatoire
Bât. B, 4ème étage - Dégarage	129	1,55	1,55	0	
Bât. B, 4ème étage - Chambre 1	129	10,07	10,07	0	
Bât. B, 4ème étage - Pl 1	129	0,64	0,64	0	
Bât. B, 4ème étage - Salle de bains	129	3,34	3,34	0	
Bât. B, 4ème étage - Chambre 2	129	14,2	14,2	0	
Bât. B, 4ème étage - Balcon 1	129	0	0	5,1	Surface dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Bât. B, 4ème étage - Chambre 3	129	10,72	10,72	0	
Bât. B, 4ème étage - Pl 2	129	0,74	0,74	0	
Bât. B, 4ème étage - Balcon 2	129	0	0	2,92	Surface dont la fonction l'exclut de la surface carrez

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

Surface loi Carrez totale : 76,24 m² (soixante-seize mètres carrés vingt-quatre)

Surface totale habitable : 76,54 m² (soixante-seize mètres carrés cinquante-quatre)

Autres surfaces au sol mesurées : 8,02 m² (huit mètres carrés zéro deux)

Fait le, 16/07/2026

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il résulte des éléments obtenus par la Mairie de et du procès-verbal descriptif de la SCP ACTAZUR, Commissaires de Justice, que :

- **Le terrain est situé en zone UB du PLU :**
 - Approuvé le 24 mars 2017, modifié le 20 décembre 2018
 - Mis en révision le 21 décembre 2017
 - Arrêté le 18 novembre 2021, approuvé le 14 mars 2023
- **La Commune bénéficie d'un Droit de Préemption Urbain renforcé,**

➤ Le terrain est soumis au droit de préemption suivant **droit de préemption renforcé** au bénéfice de la Commune.

➤ Information : La Commune a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce artisanaux et baux commerciaux dans un périmètre délimité. Avant toute mutation d'un bien concerné, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la mairie.

▪ **L'immeuble est relié à l'assainissement collectif (tout à l'égout),**

(Cf. certificat d'urbanisme du 24 août 2026- et documents d'urbanisme transmis par la commune à la SCP ACTAZUR ci-annexés)

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

C/ OCCUPATION

A la date du procès-verbal descriptif le bien est occupé par*

* selon bail meublé en date du 16 octobre 2018 ayant pris effet le 16 octobre 2018 et moyennant un loyer mensuel actuel de 1 042.00 € charges et taxe d'ordures ménagères incluses.

Le parking est compris dans la location contrairement à la cave.

(cf bail du 16 octobre 2018 ci annexé)

D/ DECLARATIONS PARTICULIERES

Dans l'hypothèse où les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés seraient placés dans le champ d'application de la TVA, il est précisé que le paiement de cette taxe devra être supporté par l'adjudicataire pour le compte du saisi.

L'adjudicataire pourra, le cas échéant, bénéficier des déductions de la TVA prévues par les articles 271 et suivants du CGI et notamment de la TVA payée en amont par le saisi.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Les renseignements relatifs à la propriété saisie sont ainsi donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à ce sujet.

Enfin, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de Justice.

En l'occurrence :

SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

Cette page de synthèse qui ne peut être utilisée indépendamment des rapports complets, ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

Désignation du ou des bâtiments	
Rés. Le Capet d'Azur 2 chemin des Virgiles 83120 STE MAXIME Section cadastrale F, Parcelle(s) n° 291 - 294 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bât B Les Anémones - 4ème étage, Lot numéro 129 (Appt) – 169 (Cave) Périmètre de repérage : Le lot n° 129, soit un appartement de type T4, situé au 4ème étage. Le lot n° 169, soit une cave, située au sous-sol du même immeuble. Date de construction : Non communiqué (antérieur au 01/07/1997) --- <u>Propriétaire</u> : Me & M HUARD Lise & DIOUF Alioune	
Diagnostic	Conclusions
 Mesurage	Surface totale habitable : 76,54 m² Superficie Loi Carrez totale : 76,24 m² Autres surfaces au sol mesurées : 8,02 m²
 État 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	314 86 F Estimation des coûts annuels : entre 2 980 € et 4 080 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2683E1904385Z
 CREP	Document non requis. La date de construction est postérieure au 1er janvier 1949.
 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 recommandé d'agir afin de les supprimer.
	L'Etat des Risques délivré par EXPERT'IMO en date du 16/07/2026 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 Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 19/12/2025 &gt; Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble. - Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. - Le risque Radon (niveau : significatif) 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.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

FRAIS DE MAINLEVÉE :

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant l'immeuble.

DROITS DE MUTATION :

Si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'adjudicataire devra supporter en sus du prix d'adjudication et indépendamment des frais préalables à la vente la taxe à la valeur ajoutée. Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte du vendeur ou du saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10, alinéa 1er, in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- Matrice Cadastre
- État hypothécaire certifié à la date de publication jugement de licitation partage
- PV descriptif de la SCP ACTAZUR en date du 8 juillet 2026
- Synthèse de diagnostics EXPERT'IMO du 8 juillet 2026
- certificat d'urbanisme d'information délivré le 24 août 2026
- document d'urbanisme transmis par la Commune de SAINTE MAXIME
- Bail d'habitation meublé du 16 octobre 2018
- Jugement rendu par la 2ème chambre cabinet D du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN du 4 septembre 2024



FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété

Année de référence : 2025		Département : 83 0		Commune : 115 SAINTE MAXIME		TRES : 122		Numéro communal : *01313																					
Titulaire(s) de droit(s)																													
Droit réel : Propriétaire				Numéro propriétaire : PBDWXKX																									
Dénomination : COP LES COPROPRIETAIRES 115 F291 RES LE CAPET D AZUR																													
Adresse : CABINET J REVEILLE RES PORT SAINT TROPEZ 83990 ST TROPEZ																													
Droit réel : Syndic de copropriété				Numéro propriétaire : PBGVXP																									
Dénomination : SAS SAS CABINET REVEILLE																													
Adresse : RES DU PORT - BP162 85 PL ALPHONSE CELLI SAINT TROPEZ 83990 ST TROPEZ																													
Propriété(s) bâtie(s)																													
Désignation des propriétés					Identification du local					Évaluation du local																			
An	Soc	N° Plan	C	N° Voie	Adresse	Code Rvcl	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S	M	AF	Nat	Cot	RC Cam	Cell	Nat	AN	AN	Fraction	%EXO	TX	RC TCOM				
77	F	291		2	CHE DES VIRGILES	1031	01	01	00	01001	831150778544	115A	C	H	M/A	5	2063							P		2 083			
	F	291		2	CHE DES VIRGILES	1031	H	01	81	04001	831150779213	115A	C	H	CV	5	74							P		74			
77	F	291		2	CHE DES VIRGILES	1031	TR	01	00	72001	831150778542	115	E	B	UE	5	232							E		232			
77	F	291		2	CHE DES VIRGILES	1031	TR	01	00	73001	831150778543	115	E	B	UE	5	232							E		232			
Total revenu imposable pour la part communale					2 611 euro(s)					Total revenu exonéré pour la part communale					0 euro(s)					Total revenu imposé pour la part communale					2 611 euro(s)				

Propriété(s) non bâtie(s)																			
Désignation des propriétés										Évaluation									
An	Sec	N° Plan	N° Votiv	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tor	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastrai	Coli	Nat Exo	AN Ret
77	F	291	1	CHE DES VIRGILLES	1031		1	115A	A	AG	13	Dependances d'ensemble immobilier	2	14	02	371,06			
								115A	Z	S		Sols		34	48	0,00			
77	F	294		CAPIET	8020		1	115A	A	AG	13	Dependances d'ensemble immobilier	1	69	05	255,23			
								115A	Z	S		Sols		47	80	0,00			
Contenance totale										Total de la part communale									
										Total de la part additionnelle									
					HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Majoration des terrains constructibles						
					4	17	55	627	0	627	0	627	0						

Relevé de propriété

Année de référence : 2025		Département : 83 0		Commune : 115 SAINTE MAXIME		TRES : 122		Numéro communal : D03275																		
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire/Indivision				Numéro propriétaire : MDDK35		Né(e) le 04/01/1987		À 99 SENEGAL(DAKAR)																		

Droit réel : Propriétaire/Indivision				Numéro propriétaire : MDDK36		Né(e) le 27/07/1990		À 45 GIEN																		

Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés				Identification du local				Évaluation du local																		
An	Sec	N° Plan	C. Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat Loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coeff	RC TEOM
14	F	291		1	CHE DES VIRGILES 001 LOT 0001065 1/9990	1031	B	01	00	0001	831150178642	115A	C	H	PK	D	133							P		133
14	F	291		1	CHE DES VIRGILES 001 LOT 0000129 35/9990	1031	B	03	04	02001	831150178703	115A	C	H	AP	S	2399							P		2399
14	F	291		1	CHE DES VIRGILES 001 LOT 0000169 1/9990	1031	B	03	04	02002	831151143237	115A	C	H	DA	S	19							P		19
Total revenu imposable pour la part communale				Total revenu exonéré pour la part communale				Total revenu imposé pour la part communale																		
2 551 euro(s)				0 euro(s)				2 551 euro(s)																		

Propriété(s) non bâtie(s)																			
Désignation des propriétés										Évaluation									
An	Sec	N° plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Conenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coli	Nat Exo	AN Ret
Contenance totale										Total de la part communale					Total de la part additionnelle				
					HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Majoration des terrains constructibles						
								0		0	0	0						0	



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
DRAGUIGNAN

Demande de renseignements n° 8304P02 2025H8901 (12)
déposée le 22/09/2025, par Maître DRAP HESTIN NARDINI (TEGO)

Réf. dossier : FREJUS SCP DRAP HESTIN - FREJUS

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/07/1975 au 27/08/2025 (date de mise à jour fichier)
 - ☐ Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
 - ☐ Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les _____ faces de copies ci-jointes,
 - ☒ Il n'existe que les 2 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
 - du 28/08/2025 au 22/09/2025 (date de dépôt de la demande)
 - ☒ Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A DRAGUIGNAN, le 23/09/2025
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Denis ARNAUD

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIQUES DU 01/01/1975 AU 27/08/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 16/12/2013 Nature de l'acte : VENTE Rédacteur : Maître GENEST / SAINTE MAXIME	Référence d'enlèvement : 8304P01 2013P12339	Date de l'acte : 28/11/2013
----------------	---	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 8304P01 2013P12339 :

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
1	**	**	
3			
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
2	**	**	
4			
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
2et4	PI	SAINTE MAXIME	F 291 F 294
			129 169 1065

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 162.500,00 EUR

Complément : Acquisition à faite à raison de 46% par le bénéficiaire n° 2 et de 54% par le bénéficiaire n° 4.

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIQUES DU 01/01/1975 AU 27/08/2025

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 28/07/2025 Nature de l'acte : JUGEMENT Rédacteur : TRIBUNAL JUDICIAIRE / DRAGUIGNAN	Référence d'enlèvement : 8304P02 2025P16758	Date de l'acte : 04/09/2024
***** *****			

Jugement au Tribunal Judiciaire de Draguignan en date du 04/07/2025
1065. Citation des biens situés à Sainte Maxime cadastré F 291 et F 294 lots n°129, 169 et

Fin du document informatisé Fidji.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
DRAGUIGNAN

ANNEXE ETAT REPONSE

Demande de renseignements n° 8304P02 2025H8901

Date :

23/09/2025

PERSONNES SAISIES

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance
**	**	**	**	

PERSONNES RETENUES POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance
**	**	BADARA	**	**
		ANDREE		

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	Particularités
SAINTE MAXIME	F 291			(E) Actuel
	F 294			(E) Actuel
			129	(E) Actuel
			169	(E) Actuel

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 953 675 558 TVA INTRACOMMUNAUTAIRE: FR76 953 675 558 REFERENCE A RAPPELER : Dossier : 143939 Affaire : HUARD/DIOUF Service : 19 Responsable : VC Téléphone: 0494680016 Mail : contact@actazur.fr /7508-0807	PROCES-VERBAL DESCRIPTIF <u>Article R.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution</u> L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE HUIT JUILLET 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 ***** Ayant pour avocat constitué Maître FERNANDES THOMANN Angélique, membre de la SCP TEGO Avocats, Avocats au Barreau de Draguignan dont le siège social est 6 Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES <i>Laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet</i> AGISSANT EN VERTU DE : - Un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par la 2ème Chambre du TRIBUNAL JUDICIAIRE de DRAGUIGNAN en date du QUATRE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE (04 SEPTEMBRE 2024) ordonnant la licitation d'un bien situé à Sainte Maxime (var), dans un ensemble immobilier sis 2 rue des Virgiles, Le Capet d'Azur cadastré Section F 291 et 294 et revêtu d'un certificat de non-appel délivré par le Directeur de greffe de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 12 Mars 2025 - Une requête et ordonnance rendue par le Juge aux affaires familiales près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN en date du VINGT-SEPT MAI DEUX MILLE VINGT-SIX (27 MAI 2026) nous désignant en lieu et place de Maître Stéphane JOLY pour procéder au descriptif du bien objet de la saisie, recueillir les informations sur l'occupation des lieux et procéder à la visite des lieux avant la vente Et des dispositions des articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.														
ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE EXPEDITION  Codt - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 : <table><tr><td>Emol. Art R444-3 C Com</td><td>221.36</td></tr><tr><td>Emolument complémentaire... mémoire</td><td></td></tr><tr><td>Transp. Art A.444-48</td><td>9.40</td></tr><tr><td>Honoraires fixe</td><td>480.00</td></tr><tr><td>Total H.T.</td><td>710.76</td></tr><tr><td>Total TVA</td><td>142.15</td></tr><tr><td>Total Eurs TTC</td><td>852.91</td></tr></table>	Emol. Art R444-3 C Com	221.36	Emolument complémentaire... mémoire		Transp. Art A.444-48	9.40	Honoraires fixe	480.00	Total H.T.	710.76	Total TVA	142.15	Total Eurs TTC	852.91	Me suis transporté ce jour dans la commune de Sainte Maxime (var), 2 rue des Virgiles, Le Capet d'Azur, arrondissement de Draguignan, département du Var, assisté du Cabinet Expert'Imo pour l'établissement des différents diagnostics de performance énergétique, et d'un technicien Véolia, en présence de *** qui je déclare mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission, et qui me donne son accord exprès de réaliser ma mission dans son logement. à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à : ***** Sur la parcelle cadastrée Section F N°291 et 294 pour une contenance totale de 04 hectares 17 ares 55 centiares se trouve édifiée un ensemble immobilier dénommé Le Capet d'Azur et notamment les lots suivants :
Emol. Art R444-3 C Com	221.36														
Emolument complémentaire... mémoire															
Transp. Art A.444-48	9.40														
Honoraires fixe	480.00														
Total H.T.	710.76														
Total TVA	142.15														
Total Eurs TTC	852.91														

Lot 129 : Bâtiment B les Anémones un appartement comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, placard, séchoir
et les 35/9990èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 169 : au sous-sol du Bâtiment B une cave portant le numéro 29 du plan des caves

Et les 1/9990èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 1065 : un parking pour voiture automobile situé à l'extérieur des bâtiments et portant le numéro 65 du plan de masse

Et les 1/9990èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, notaire à FREJUS, le 4 octobre 1968, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1ER, le 24 février 1969 volume 3011 numéro 1.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, notaire à FREJUS le 4 août 1969, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1ER le 7 août 1969, volume 3295, numéro 24.

- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, notaire à FREJUS le 5 mars 1969, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1ER le 7 août 1969, volume 3241, numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, notaire à FREJUS le 19 janvier 1970, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1ER le 24 mars 1970, volume 3672, numéro 27.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GRANIER, notaire à SAINTE MAXIME le 27 mai 1988, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1ER le 9 juin 1988, volume 1988P, numéro 5700.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DE RASQUE LAVAL, notaire à CANNES le 31 mai 2001, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1er le 21 août 2001, volume 2001P, numéro 11523.

Le lot n° 129 se compose comme suit :

Entrée – Séjour – Salle à manger	21.91 m ² sol : carrelage murs : peinture La pièce ouvre sur un balcon disposant d'une vue sur la résidence.	21.91 m ²
WC	1.15 m ² sol : carrelage murs : carrelage/peinture	1.15 m ²
Cuisine	9.27 m ² sol : carrelage murs : carrelage / peinture La pièce est meublée et équipée. Elle ouvre sur un cellier attenant	9.27 m ²

Cellier	2.95 m²	2.95 m²
Dégagement	1.55 m² sol : carrelage murs : peinture	1.55 m²
Chambre 1 (à gauche)	10.07 m² sol : carrelage murs : peinture avec placard	10.07 m² 0.64 m²
Salle de bain	3.34 m² sol : carrelage murs : carrelage La pièce dispose d'un lavabo et d'une baignoire.	3.34 m²
Chambre 2 (à droite)	14.20 m² sol : carrelage murs : peinture	14.20 m²
Chambre 3 (séjour)	10.72 m² sol : carrelage murs : peinture La pièce ouvre sur un balcon disposant d'une vue sur la résidence. Avec placard	10.72 m² 0.74 m²
TOTAL		76.24 M²

La cave est inaccessible car, elle n'est pas louée à la locataire de l'appartement et de la place de stationnement, et le propriétaire ne dispose pas de la clé.

EQUIPEMENT

Ce bien est relié au tout à l'égout.

OCCUPATION

Les lieux sont occupés par ***** selon bail meublé en date du 16.10.2018 ayant pris effet le 16.10.2018 joint au présent acte et moyennant un loyer mensuel actuel de 1042 euros charges et taxe d'ordures ménagères incluses.
Le parking est inclus dans cette location mais pas la cave.

Le montant des charges de copropriété s'élève à 660 euros par trimestre et le montant de la taxe foncière est de 1298 euros

SYNDIC - AMIANTE

Cet ensemble immobilier est géré par SAS CABINET REVEILLE au capital de 547.161,72, dont le siège social est 85 Place Alphonse Celli Résidences du port 83990 ST TROPEZ, immatriculée au RCS de FREJUS sous le numéro 387 912 454 à qui nous avons demandé les renseignements d'usage qui seront communiqués à réception

URBANISME

Les renseignements demandés au service urbanisme de la mairie de SAINTE MAXIME seront adressés à réception.

ENVIRONNEMENT

Le bien se trouve à 1km de la plage, 1.5km du port et de la zone de commerce et 2km du centre-ville.

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.



Maître Nathan WISS
Commissaire de Justice associé

SOUS TOUTES RESERVES

Vue d'ensemble



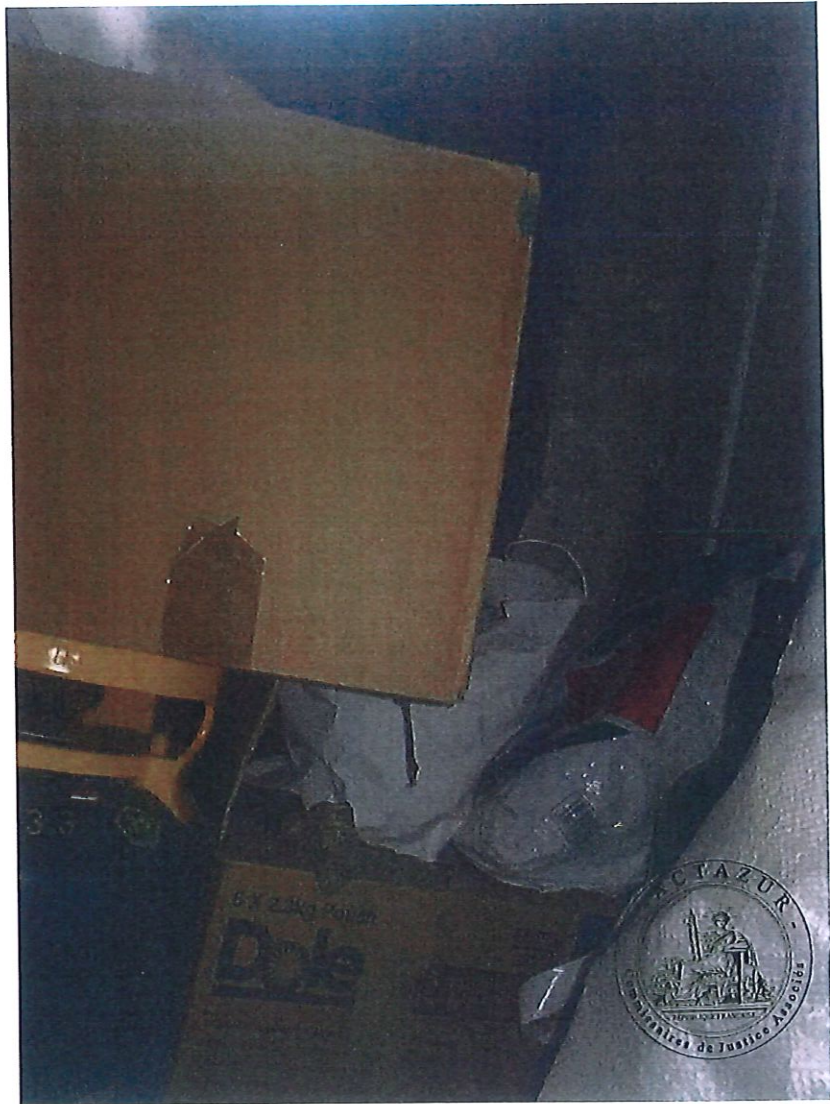
1.

Parking n°65

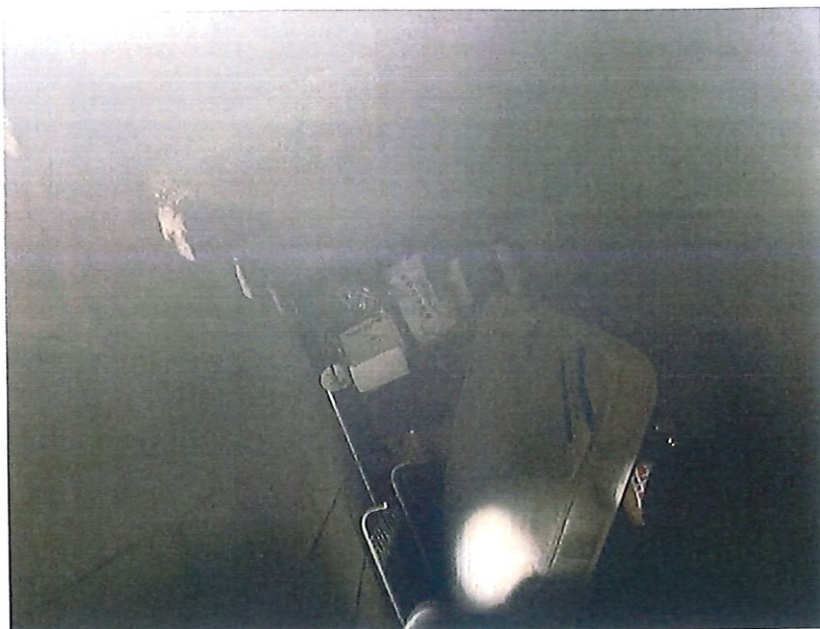


1.

Cave (inaccessible)



1.



2.

Appartement

Entrée - Séjour - Salle à manger



1.

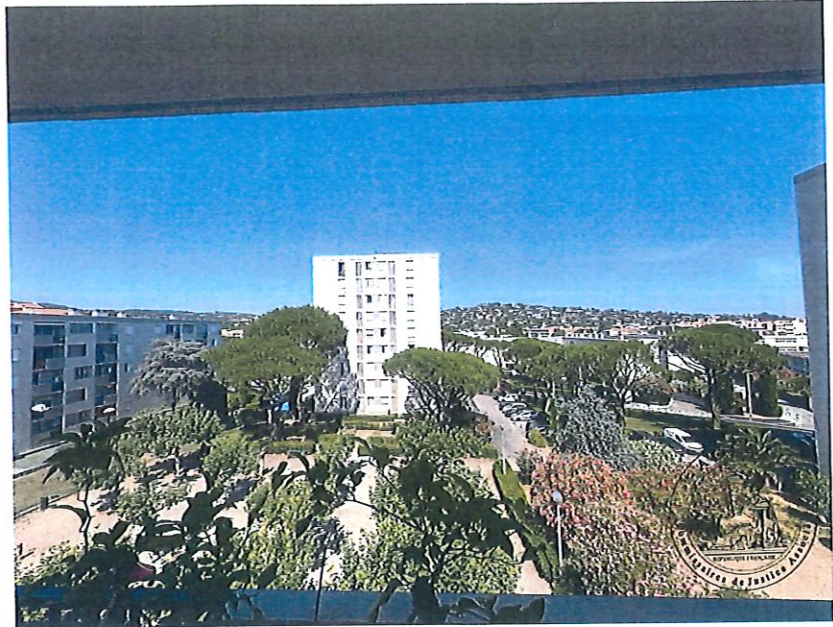


2.

Terrasse



1.

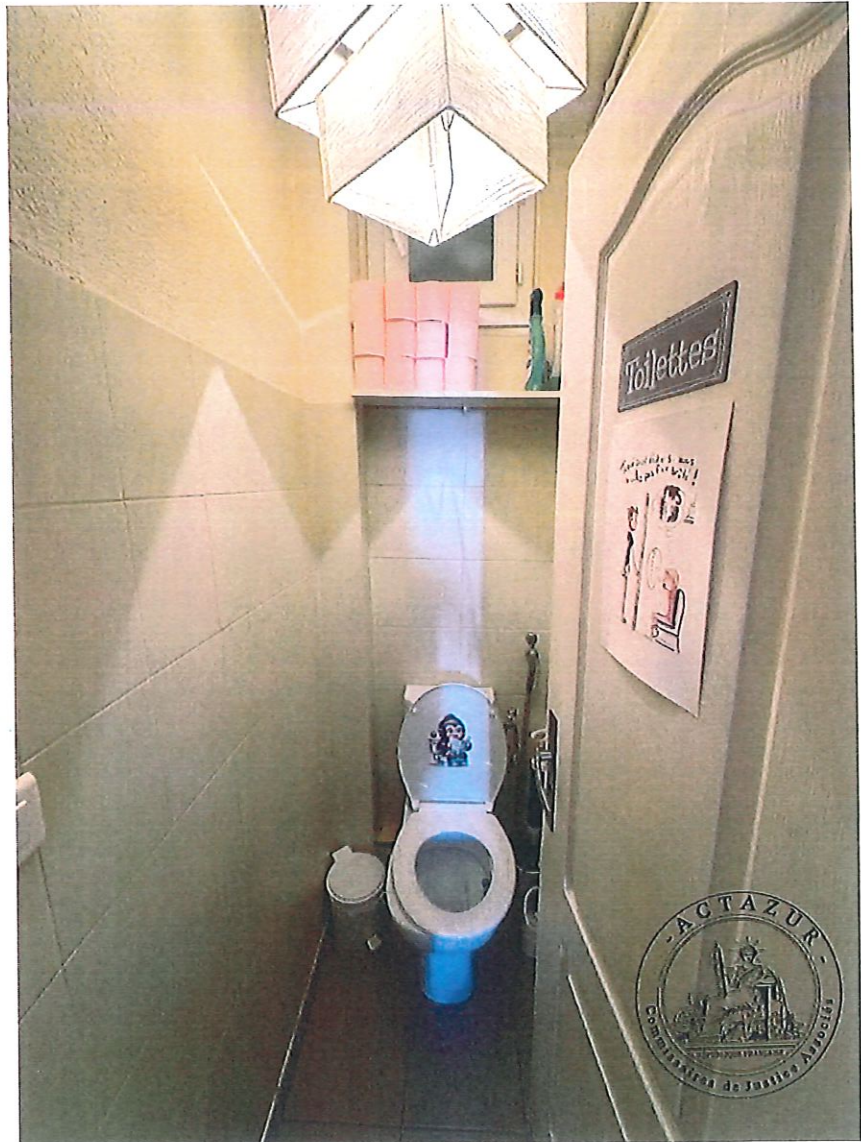


2.



3.

WC



1.

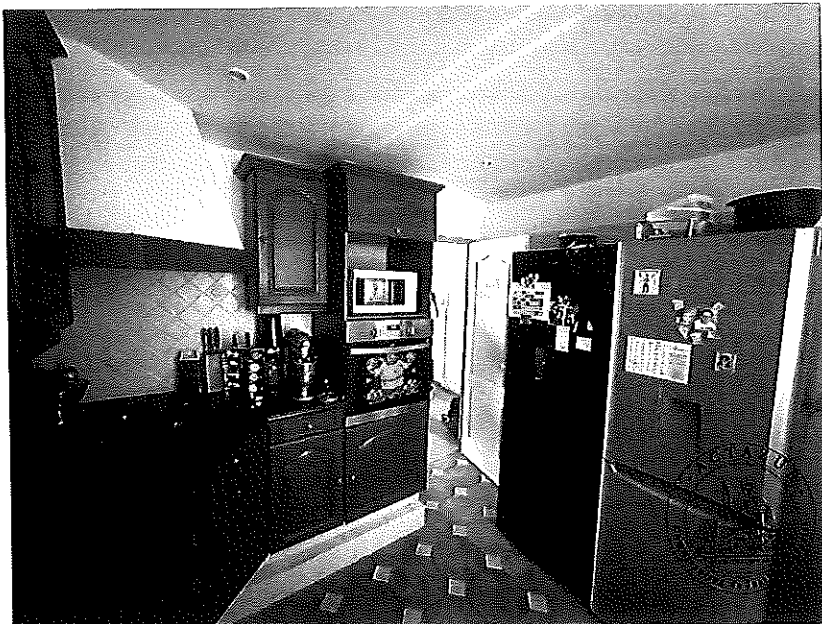
Cuisine



1.

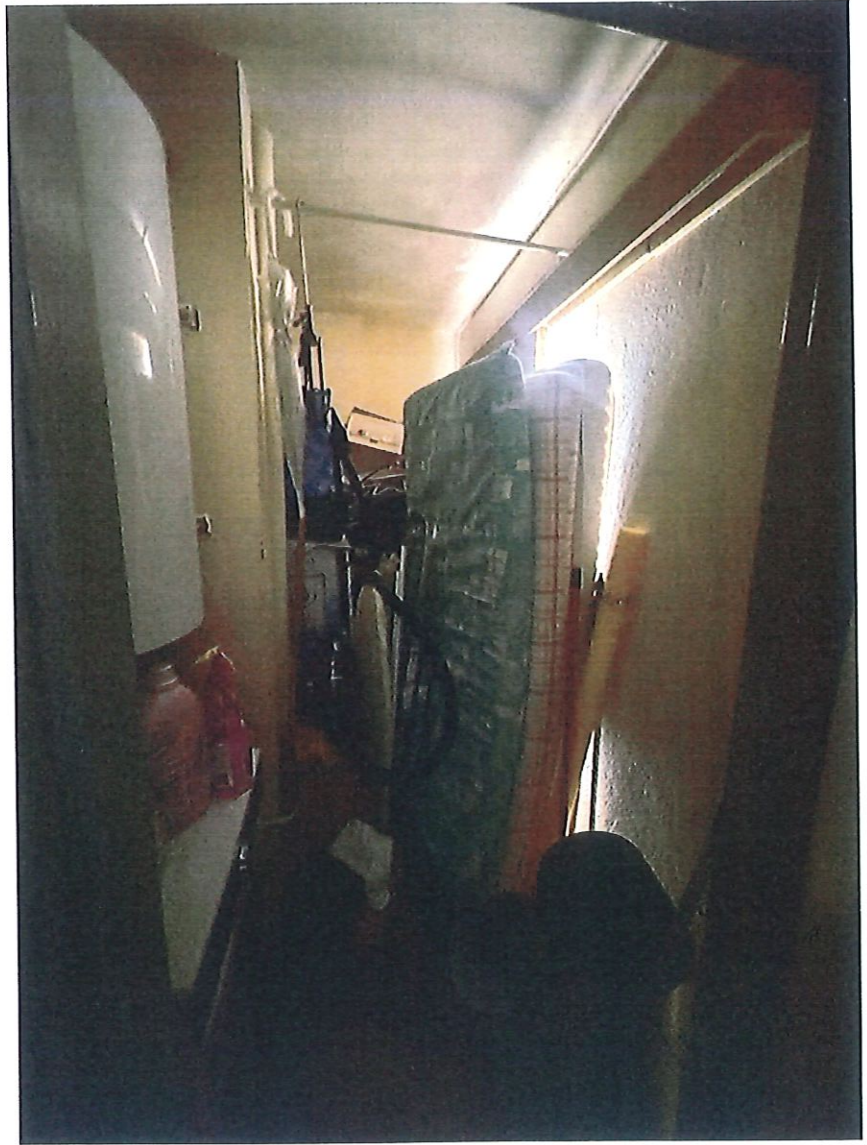


2.



3.

Cellier



1.



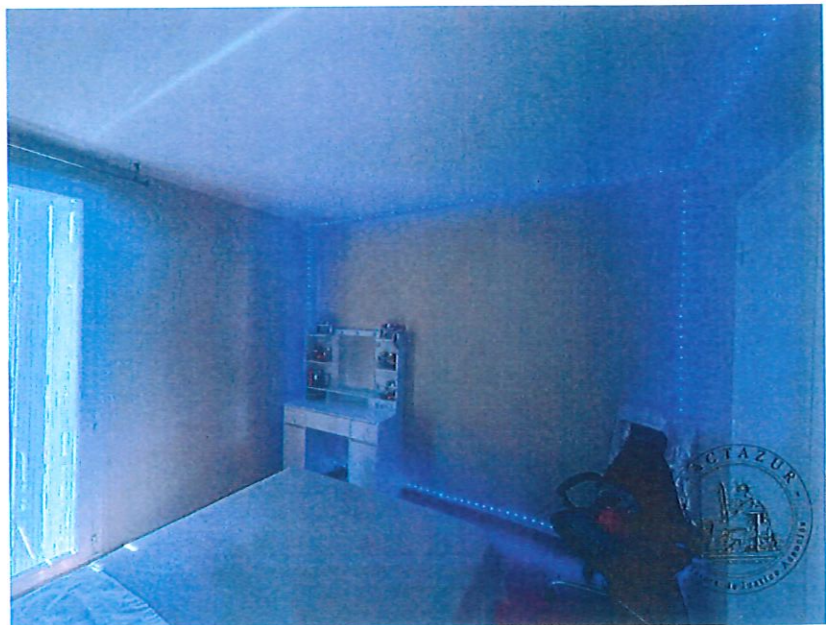
2.

Dégagement



1.

Chambre 1



1.



2.

Salle d'eau

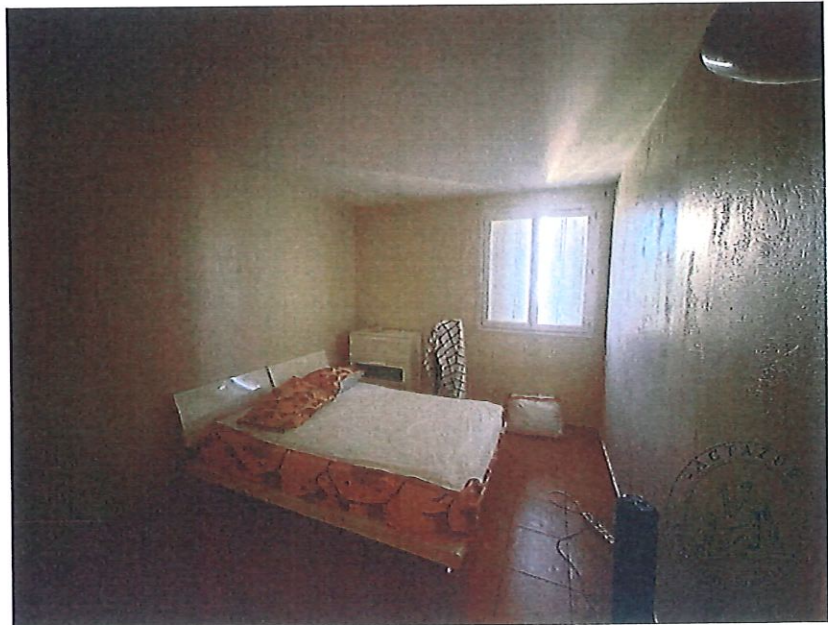


1.



2.

Chambre 2



1.



2.

Chambre 3



1.



2.

Terrasse



1.



2.



3.