



Association d'Avocats
Le Millenium
145 Place Général de Gaulle
83160 LA VALETTE-DU-VAR

(24.06079)

Juge de l'Exécution saisie immobilière
Audience d'adjudication du 11 septembre 2025 à 15h00
RG n° 25/00010

DIRE AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
N° 25/00010 TENDANT A ANNEXER
DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS REACTUALISES

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DIX SEPTEMBRE

**PAR DEVANT NOUS, GREFFIER DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
TOULON A COMPARU**

Me J.B. DURAND AVOCAT AU BARREAU DE TOULON ET CELUI DE

Monsieur Nicolas, Christophe, Marie CASTELLAN, né le 05 janvier 1972 à MARSEILLE 8ème (13008), de nationalité française, exerçant la profession d'avocat, demeurant et domicilié 365 chemin du Camp de Sarlier, le Patio de l'Alta, Bâtiment B - 13400 AUBAGNE.

LEQUEL NOUS A EXPOSE

QUE Monsieur Nicolas CASTELLAN poursuit la vente aux enchères publiques des biens ci-dessous désignés, appartenant à la SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE DOMAINE DECUERS, anciennement dénommée SCEA DOMAINE DU BOUDON (modification de dénomination publiée au BODACC des 16 et 17 janvier 2010 savoir une propriété agricole constituée d'un terrain en nature de bois et landes, d'une superficie totale de 94 ha 90 a 63 ca, contenant diverses ruines et constructions non alimentées en eau et électricité.

QUE le cahier des conditions de vente a été déposé au greffe le 03.02.2025.

QUE le poursuivant souhaite préciser la désignation exacte des biens saisis :
Une propriété agricole constituée d'un terrain en nature de bois et landes, d'une superficie totale de 94 ha 90 a 63 ca, contenant diverses ruines et constructions, cadastrée comme suit :

1) Sur la commune de **BORMES-LES-MIMOSAS (Var)**, lieudit **Sainte-Marie**, les parcelles cadastrées section D 180 et D 182,

2) Sur la commune de **LE LAVANDOU (Var)** lieudit **Boudon**, autrefois Domaine de Boudon, les parcelles cadastrées section D 199 à D 209, D 816, ainsi que la parcelle cadastrée section D 817 comprenant deux lots, savoir :

- Lot n°1 : la partie sud de la parcelle d'une contenance de 60 ha, et les 60/81ème de la propriété du sol.
- Lot n°2 : le surplus de ladite parcelle situé au nord, d'une contenance de 21 ha, 59 a et 95 ca, et les 21/81èmes de la propriété du sol.

Le détail des biens est le suivant :

DESIGNATION

1- Sur la commune de **LE LAVANDOU (Var)** Lieudit **Boudon**.

A - Une propriété agricole dénommée **DOMAINE DU BOUDON** comprenant:

- Une maison à usage d'habitation sur 2 niveaux comprenant:

* au rez-de-chaussée: deux cuisines, un séjour, une salle à manger, deux salles de bains, deux chambres, un WC et un couloir

* à l'étage: un salon, six chambres, une salle de bains avec WC, un dégagement et une mezzanine

- un hangar à usage agricole

- une ancienne métairie sur 2 niveaux comprenant:

* au rez-de-chaussée: un poulailler, une porcherie et 3 pièces

* et à l'étage: un grenier

- un hangar à usage d'écuries

- un abri

Figurant au cadastre de ladite commune Section D numéro 202, pour une contenance de 23a 50ca

B - Un terrain en nature de bois et landes, contenant également diverses ruines.

Figurant au cadastre de ladite commune Section D numéro 817, pour une contenance de 81ha 59a 95ca

Comprenant deux lots, savoir :

LOT NUMERO UN (1)

La partie sud de la parcelle d'une contenance de soixante hectares (60ha)

La ligne séparative d'ouest en est de ce lot au lot numéro DEUX est ainsi déterminée :

- l'angle N.O. se trouve à 364 mètres vers le Sud de l'axe du confluent du ruisseau des Campeaux et du ruisseau du Boudon

- l'angle N.E. se trouve à 220 mètres de l'axe du ruisseau des Campeaux

Ces deux points (N.O. et N.E.) étant réunis par une ligne brisée, formant un angle obtus situé, à 40 mètres de la maison d'habitation du Domaine du Boudon, et dans le prolongement de la façade Est.

Et les 60/81èmes de la propriété du sol

LOT NUMERO DEUX (2)

Le surplus de ladite parcelle situé au Nord de la ligne divisoire ci-dessus déterminée pour une contenance de vingt et un hectares, cinquante neuf ares, quatre vingt quinze centiares (21ha 59a 95ca)

Et les 21/81èmes de la propriété du sol

Précision étant ici faite que cette parcelle D N°817 a fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Me **CONDROYER** Notaire à **COGOLIN**, le 16 août 1978, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de **TOULON** le 18 août 1978 Volume 2866 Numéro 15.

Ladite propriété est également cadastrée sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
D /	199 X	Boudon			08	64
D /	200 X	Boudon			96	25
D /	201 X	Boudon			72	50
D /	203 X	Boudon			07	00
D /	204 X	Boudon			08	52
D /	205 X	Boudon			18	25
D /	206 X	Boudon			89	25
D /	207 X	Boudon		1	30	00
D /	208 X	Boudon			48	25
D /	209 X	Boudon		1	88	00
D /	816 X	Boudon		6	11	80
Contenance totale				12	78	46

Etant précisé par le VENDEUR que les bâtiments ont subi des actes de vandalisme.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

2- Sur la commune de **BORMES LES MIMOSAS (Var) Lieudit Sainte Marie.**
Deux petites parcelles de terre permettant l'accès à la Route Nationale 98
Cadastrées sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
D /	180 X	Ste Marie				42
D /	182 X	Ste Marie			28	30
Contenance totale					28	72

Il est précisé qu'en venant de LA MOLE (83), les parcelles se situent sur la gauche de la RD 98 en direction de TOULON, face au Domaine de Sainte-Marie.

L'accès aux parcelles se fait par un chemin donnant sur le 9509 Route du Dom.

S'agissant des constructions, le commissaire de justice instrumentaire, dans son procès-verbal descriptif du 16 décembre 2024, a constaté ce qui suit :

- **Un bâtiment principal** est édifié sur la parcelle 202 (Commune du LAVANDOU), avec une extension récente hors d'eau. La superficie au sol mesurée, sans tenir de certaines parties du bâtiment qui se sont révélées non accessibles, est de 206,63 m².
- **Une construction en l'état de ruine** a été également constatée.
- **Une porcherie en l'état de ruine** se situe au-dessus de la bastide principale, côté est. La surface au sol mesurée est de 84,21 m².
- **Un bâtiment** est édifié derrière la porcherie, à l'état brut. La surface au sol mesurée est de 30,02 m².

- **Une bergerie** se situe en contrebas du domaine. La surface au sol mesurée est de 295,00 m².

QUE l'audience d'adjudication se tiendra le 11 septembre 2025.

QUE pour compléter le dépôt du cahier des conditions de vente ayant eu lieu le 03.02.2025, il convient aujourd'hui d'y annexer les diagnostics actualisés, savoir :

- Rapport de l'état relatif à la présence de termites,
- Etat du bâtiment relatif à la présence d'amiante,
- Etat des risques et pollutions,
- Etat des surfaces.

QU'un exemplaire de ces documents est joint au présent dire.

En conséquence Monsieur Nicolas CASTELLAN sollicite que le présent dire ainsi que les diagnostics actualisés soient annexés au cahier des conditions de la vente.

ET APRES LECTURE,

Me J. B. DURAND AVOCAT AU BARREAU DE TOULON a signé avec Nous **GREFFIER** les jour, mois et an que dessus.

Me J. B. DURAND

LE GREFFIER