Frédéric PEYSSON-Laurent CHOUETTE
Sophie CAÏS-Elisabeth RECOTILLET
AVOCATS ASSOCIES
LE KALLISTE
267, Boulevard Charles Barnier - 83000 - TOULON
☎ : 04.94.62.33.21 - 04.94.62.89.59
Télécopie : 04.94.62.37.36
e-mail : peysson@kalliste-avocats.fr

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Copropriété LE REGINA / AL NAJJAR

VENTE EN UN SEUL LOT

Dans un ensemble immobilier en Copropriété sis sur la Commune de LA SEYNE SUR MER (Var) 23 Bd de la Corse Résistante, dénommé « LE REGINA B » cadastré Section AR N° 1482 les lots de Copropriété :

-**N° 49** soit un **APPARTEMENT** de type F3 situé au 7ème niveau

-**N° 79** soit une **CAVE**

MISE A PRIX

VINGT MILLE EUROS ……20 000,00 €uros

AUDIENCE D'ORIENTATION : JEUDI 23 FEVRIER 2023 à 09 H

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé à l'Audience du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON, au Palais de Justice de ladite Ville, Place Gabriel Péri, sur SAISIE IMMOBILIERE, au plus offrant et dernier enchérisseur :

VENTE EN UN SEUL LOT

Dans un ensemble immobilier en Copropriété sis sur la Commune de LA SEYNE SUR MER (Var) 23 Bd de la Corse Résistante, dénommé
« LE REGINA B » cadastré Section AR N° 1482 les lots de Copropriété :

-**N° 49** soit un **APPARTEMENT** de type F3 situé au 7ème niveau

-**N° 79** soit une **CAVE**

MISE A PRIX

VINGT MILLE EUROS ….…….……20 000,00 €uros

QUALITES DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence dénommée « LE REGINA B » situé 23 Bd de la Corse Résistante, 83500 LA SEYNE SUR MER, représenté par son Syndic en exercice la Société par Action Simplifiée CITYA SABL'IMMO immatriculée au RCS DE TOULON sous le N° 417 909 538 dont le siège social est 32 Avenue Noël Verlaque, 83500 LA SEYNE SUR MER représentée par son Président en exercice, demeurant et domicilié de droit audit siège.

CREANCIER

Ayant pour Avocat constitué Maître Frédéric PEYSSON – Associé de Maître Laurent CHOUETTE & Maître Sophie CAIS & Elisabeth RECOTILLET au Cabinet desquels il a élu domicile à 83000 - TOULON Résidence « LE KALLISTE » 267, Boulevard Charles Barnier

A l'encontre de :

Monsieur Mohammad Ahmad Hassan AL NAJJAR né le 11 Décembre 1985 à KOWEIT CITY (KOWEIT) demeurant et domicilié Résidence le Régina B, 23 Bd de la Corse Résistante, 83500 LA SEYNE SUR MER

PARTIE SAISIE

PROCEDURE

La présente vente est poursuivie en vertu de :

Un Jugement rendu le 2 Septembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de TOULON

Acte de Signification en date du 21 Septembre 2021 et certificat de non appel en date du 01 Septembre 2022

Assemblée Générale des copropriétaires du 19 Octobre 2021 ayant autorisé son syndic en exercice à engager une procédure de Saisie Immobilière des lots 49 et 79 de la Copropriété dénommée « LE REGINA B » à LA SEYNE SUR MER, 23 Bd de la Corse Résistante.

-D'un Commandement de Payer valant Saisie délivré le 16 Novembre 2022 par le Ministère de la SCP DENJEAN-PIERRET-VERNANGE, Huissier de Justice à TOULON.

Que le Commandement de Payer valant Saisie délivré le 16 Novembre 2022 a été publié au Service de la Publication Foncière 2 de TOULON (Var) le 15 Décembre 2022 Volume 2022 S n° 00105.

Pour avoir paiement de la somme **SAUF MEMOIRE DE QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE SIX EUROS ET VINGT SEPT CENTIMES (4 766,27 €) ARRETEE AU 21 SEPTEMBRE 2022 s**e décomposant comme suit :

- PRINCIPAL AU 21/01/2021..... ..	3 531,29 €
- INTERETS AU TAUX LEGAL sur 3 531,29 € du 21/01/2021 au 21/09/2022…	198,98 €
- ARTICLE 700 ……	700,00 €
- Dommages et Intérêts …….	336,00 €
- INTERETS MAJORES A COMPTER DU 22/09/2022……	MEMOIRE
- FRAIS.....	MEMOIRE
TOTAL SAUF MEMOIRE.....	**4 766,27 €**

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dus, droits et actions quelconques.

DESIGNATION DES BIENS & DROITS IMMOBILIERS

Telle qu'elle résulte du Commandement de Payer valant saisie sus énoncé et encore d'un Procès-Verbal Descriptif établi le 8 Décembre 2022 par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET - Huissier de Justice à TOULON (Var) - et dont une expédition est littéralement annexée aux présentes.

DESCRIPTION DES BIENS SAISIS

Dans un ensemble immobilier en Copropriété sis sur la Commune de LA SEYNE SUR MER (Var) 23 Bd de la Corse Résistante, dénommé « LE REGINA B » cadastré Section AR N° 1482 les lots de Copropriété :

-**N° 49** soit un **APPARTEMENT** au 7ème niveau

-**N° 79** soit une **CAVE**

Un Règlement de Copropriété avec Etat Descriptif de Division, publié au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON le 22 Septembre 1964, Volume 3644, N° 3

Modificatif à l'Etat Descriptif de Division publié au 1er Bureau des hypothèques de TOULON, le 15 Avril 1981 Volume 4689 N° 6.

Règlement de Copropriété publié au 1er Bureau des hypothèques de TOULON, le 22 Mai 1981 Volume 4733 N° 1

Modificatif à l'Etat Descriptif de Division publié au 1er Bureau des hypothèques de TOULON, les 9 Septembre et 10 Novembre 1988 Volume 88 P N° 7987 et Attestation Rectificative publiée le 10 Novembre 1988 Volume 88 P N° 9948

La résidence LE REGINA est un ensemble immobilier composé de trois bâtiments, une barre, une tour et des commerces dans un bâti de plein pied.

Les biens se situent dans le bâtiment B, à savoir la Tour.

L'ensemble est accessible par un parking non protégé servant aux résidents comme aux clients des commerces.

Les biens consistent en deux lots de Copropriété :

Le LOT N° 49

Il s'agit d'un **APPARTEMENT** situé au 7ème niveau de l'immeuble formant le 6ème étage sur entresol (à savoir deux niveaux sous le dernier étage des appartements), porte palière de droite du bâtiment B de la Résidence LE REGINA,

Il est de type T3 comprenant : une pièce principale, une cuisine indépendante transformée en cuisine américaine, deux chambres, une salle de bain, un WC indépendant, un vestibule d'entrée et un couloir de dégagement.

Les menuiseries sont en PVC à double vitrage

Le chauffage et l'eau chaude sont collectifs au moyen d'une chaudière au gaz

L'accès à cet appartement s'effectue par une porte blindée avec dispositif de serrure blindée

Une mesure a été établie par Maître Nicolas DENJEAN-PIERRET

MESURAGE DES PIECES

APPARTEMENT LOT N° 49

Vestibule d'entrée…….....…… ……	4,26 m²
Pièce Principale…….....…… …….	26,25 m²
Cuisine…….....……..	8,45 m²
Couloir de dégagement.....……	5,50 m²
Chambre 1…….....……..	11,30 m²
Chambre 2…….....……..	11,22 m²
Salle de bains…….....……..	3,83 m²
Local Water Closet…….....……	1,90 m²
TOTAL APPARTEMENT…….....……	**72,71 m2**

Le LOT N° 79

Il s'agit d'une CAVE située au sous-sol de l'ensemble.

L'huissier n'a pu identifier avec certitude l'emplacement de celle-ci.

Le Titre de propriété de Monsieur ALL NAJJAR précise que la CAVE se situerait au 2ème niveau Entrée IV et porterait le N° 79 sur le plan synoptique.

ENVIRONNEMENT :

Les biens se situent dans les quartiers Est de la SEYNE SUR MER, à proximité des plages de TAMARIS.

Il y a quelques petits commerces de proximité dans l'ensemble immobilier.

Le quarter est bien desservi par les transports en communs.

Le centre-ville et le port de la SEYNE SUR MER sont à quelques minutes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenaient à Monsieur Mohammad Ahmad Hassan AL NAJJAR né 11 Décembre 1985 à KOWEIT CITY (KOWEIT) suivant acte reçu par Maître Matthieu PELLETIER, Notaire à LA SEYNE SUR MER le 6 Novembre 2015.

Ledit acte fut publié au 1er bureau des hypothèques de TOULON le 19 Novembre 2015, Volume 2015 P N° 10143

MODE D'OCCUPATION

Les lieux sont inoccupés.

CHARGES ET TAXES

La Taxe Foncière et la Taxe d'habitation n'ont pas été communiquées.

Les Charges de Copropriété déclarées sont d'environ 351 € par trimestre.

SYNDIC :

CITYA SABL'IMMO
44 Avenue Noël Verlaque
83500 LA SEYNE SUR MER
Tel : 04.94.10.83.83

DIAGNOSTIC SANITAIRE DU 8 DECEMBRE 2022

L'entreprise Julien BORREL a, le 8 Décembre 2022, dressé :

- Un état faisant état qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.
- Un état démontrant l'absence de termite.
- Un diagnostic de performance énergétique.
- Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz,
- Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- Un état des risques et pollutions

Ces diagnostics, qui feront au besoin l'objet d'une mise à jour avant la vente aux enchères, sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

ASSIGNATION DU DEBITEUR DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON A L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Monsieur Mohammad Ahmad Hassan AL NAJJAR s'est vu délivrer assignation le 17 Janvier 2023 par la SCP DENJEAN-PIERRET-VERNANGE Huissier à TOULON aux fins de comparaître à l'Audience d'Orientation du JEUDI 23 FEVRIER 2023 à 9 Heures par devant Monsieur le Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON statuant au Palais de Justice de ladite ville Place Gabriel Péri.

Que conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civile d'Exécution, une copie de cette assignation est annexée au présent cahier des conditions de la vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

L'immeuble saisi est situé dans une zone de Droit de Préemption Urbain Renforcé.

Le bénéficiaire de ce droit est la METROPOLE TPM et les DIA sont enregistrés par la Commune de la SEYNE SUR MER

ETAT HYPOTHECAIRE

Conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, une copie de l'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie est annexée au présent cahier des conditions de vente. Cet état révèle une inscription hypothécaire autre que celle du Syndicat des Copropriétaires à savoir :

LE TRESOR PUBLIC en vertu de son Hypothèque Légale prise au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 6 Décembre 2019 Volume 2019 V N° 5444 et bordereau rectificatif publié le 17 Novembre 2020 Volume 2020 V N° 4206 **au domicile élu au SIP La Seyne-sur-Mer 83500, 76 allée de Paris 83506 LA SEYNE SUR MER CEDEX**

LE TRESOR PUBLIC en vertu de son Hypothèque Légale prise au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 4 Février 2020 Volume 2020 V N° 523 et bordereau rectificatif publié le 15 Janvier 2021 Volume 2021 V N° 164 **au domicile élu au SIP La Seyne-sur-Mer 83500, 76 allée de Paris 83506 LA SEYNE SUR MER CEDEX**

LE TRESOR PUBLIC en vertu de son Hypothèque Légale prise au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 21 Décembre 2020 Volume 2020 V N° 4725 **au domicile élu au SIP La Seyne-sur-Mer 83500, 76 allée de Paris 83506 LA SEYNE SUR MER CEDEX**

LE TRESOR PUBLIC en vertu de son Hypothèque Légale prise au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 31 Mai 2022 Volume 2022 V N° 4570 **au domicile élu au SIP La Seyne-sur-Mer 83500, 76 allée de Paris 83506 LA SEYNE SUR MER CEDEX**

LE TRESOR PUBLIC en vertu de son Hypothèque Légale prise au Premier Bureau des Hypothèques de TOULON, le 2 Novembre 2022 Volume 2022 V N° 08882 **au domicile élu au SIP La Seyne-sur-Mer 83500, 76 allée de Paris 83506 LA SEYNE SUR MER CEDEX**

CLAUSE COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, art.6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire) 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 avis de réception (art. 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.

CLAUSE T.V.A

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

OBSERVATIONS

L'origine de propriété qui précède comme la désignation des biens mis en vente ne sont donnés qu'à titre de renseignements et ne pourront occasionner aux vendeurs et à leur avocat le moindre recours, étant stipulé que le présent écrit est fait sans nulle garantie de leur part autre que celle qui résulterait de faits à eux propres.
Le futur adjudicataire achète à ses risques et péril et ne pourrait avoir plus de droits que ceux des vendeurs.
Qu'il devra faire son affaire personnelle du permis de construire, de l'exécution des constructions et de tous règlements administratifs pour lesquels les vendeurs ne peuvent fournir aucun renseignement précis.
Qu'il est de convention expresse et ne pouvant être considéré comme une clause de style.