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 CHARGES

VENTE SUR LICITATION

Dans un ensemble en Copropriété dénommé « VILLA PIERRE LOTI » sis sur la commune de TOULON 543 Avenue Pierre Loti, cadastré Section BR N° 430 les lots :

N° 17 et 18 formant après réunion **UN APPARTEMENT** situé au 2^{ème} étage de l'immeuble et présentant une superficie cumulée de 128,81 m²

N° 9 formant **UNE CAVE N° 3** au rez-de-chaussée de l'immeuble avec 2/1.000 des parties communes générales

N° 3, formant **UN PARKING PRIVATIF** avec 3/1.000 des parties communes générales

N° 10 formant **UNE CAVE N° 4** au rez-de-chaussée de l'immeuble avec 2/1.000 des parties communes générales et les 3/1.000 des parties communes particulières au Bâtiment.

N° 2 formant **UN PARKING PRIVATIF** avec 3/1.000 des parties communes générales.

MISE A PRIX :

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS.....250 000,00 Euros
Avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers

AUDIENCE D'ORIENTATION : JEUDI 25 SEPTEMBRE 2025 à 15 Heures

CAHIER DES CHARGES

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 LICITATION au plus offrant et dernier enchérisseur :

Dans un ensemble en Copropriété dénommé « VILLA PIERRE LOTI » sis sur la commune de TOULON 543 Avenue Pierre Loti, cadastré Section BR N° 430 les lots :

N° 17 et 18 formant après réunion **UN APPARTEMENT** situé au 2^{ème} étage de l'immeuble et présentant une superficie cumulée de 128,81 m²

N° 9 formant **UNE CAVE N° 3** au rez-de-chaussée de l'immeuble avec 2/1.000 des parties communes générales

N° 3, formant **UN PARKING PRIVATIF** avec 3/1.000 des parties communes générales

N° 10 formant **UNE CAVE N° 4** au rez-de-chaussée de l'immeuble avec 2/1.000 des parties communes générales et les 3/1.000 des parties communes particulières au Bâtiment.

N° 2 formant **UN PARKING PRIVATIF** avec 3/1.000 des parties communes générales.

MISE A PRIX :

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS.....250 000,00 Euros
Avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers

QUALITES DES PARTIES

La présente licitation est poursuivie à la requête de :

Monsieur Didier, Raymond, André, GUYENET, né le 29 février 1964 à MULHOUSE (68100), Chef de secteur, demeurant 113 Allée du Clos D'Orlye, 74380 BONNE.

COLLICITANT

Ayant pour Avocat constitué Maître Elisabeth RECOTILLET, Avocat Associé de Maître Frédéric PEYSSON & Laurent CHOUETTE & Maître Sophie CAIS au Cabinet desquels il a élu domicile à 83000 - TOULON 267 Boulevard Charles BARNIER, Résidence Le Kallisté.

A l'encontre de :

Monsieur Bernard, Henri, Christian GUYENET, né le 1er janvier 1957 à TUNIS, demeurant Résidence les Millepertuis, BAT A1, 91940 LES ULIS.

Monsieur Hervé Jean-Michel GUYENET, né le 21 mai 1959 à TUNIS, demeurant 25 rue Chaulieu, 83000 TOULON

Ayant tous deux pour Avocat Maître Christophe MACONE Avocat au Barreau de TOULON

Madame Séverine Frédérique SAILLEY épouse AHI demeurant à CORRWALL (ROYAUME-UNI) Briarmead, North Hill Launceston, PL15 7PG, née à LORIENT (56100) le 18 décembre 1982, venant en représentation de sa mère prédécédée, Madame Frédérique Christine GUYENET épouse de Monsieur Jean-Marc SAILLEY, née à MULHOUSE le 15 Novembre 1960 et décédée à FREJUS le 18 Septembre 2021.

Monsieur Roland Cédric Raymond SAILLEY, demeurant à LONGJUMEAU (91160) 5 allées des Sauliers, né à LORIENT (56100) le 18 octobre 1985, venant en représentation de sa mère prédécédée, Madame Frédérique Christine GUYENET épouse de Monsieur Jean-Marc SAILLEY, née à MULHOUSE le 15 Novembre 1960 et décédée à FREJUS le 18 Septembre 2021.

Madame Gaëlle Emma Joséphine SAILLEY, demeurant à TOULOUSE (31200) 135 rue de Negremeys Bât 3 Appt 18, née à AMBILLY (74100) le 3 février 1993.venant en représentation de sa mère prédécédée, Madame Frédérique Christine GUYENET épouse de Monsieur Jean-Marc SAILLEY, née à MULHOUSE le 15 Novembre 1960 et décédée à FREJUS le 18 Septembre 2021.

Ayant tous 3 pour Avocat Maître Olivier FERRI Avocat au Barreau de TOULON

Monsieur Jean-Marc Claude SAILLEY, technicien en maintenance, né à FLOIRAC (33270) le 3 mars 1962, demeurant à INZINZAC-LOCHRIST (56650) 24 Bis rue des Marguerites en sa qualité de conjoint survivant titulaire de la donation entre époux de Madame Frédérique Christine GUYENET née à MULHOUSE le 15 Novembre 1960 et décédée à FREJUS le 18 Septembre 2021

Non constitué

PROCEDURE

La présente licitation est poursuivie en vertu :

- D'un Jugement rendu par la 1^{ère} Chambre du Tribunal Judiciaire de TOULON le 11 Juin 2024
- Ledit Jugement ayant été signifié à Madame Séverine SAILLEY épouse AHI le 21 Octobre 2024 par le Ministère de la SELARL HUISSIERS MED Commissaires de Justice Associés à TOULON
- Ledit Jugement ayant été signifié à Monsieur Hervé GUYENET le 21 Octobre 2024 par le Ministère de la SELARL HUISSIERS MED Commissaires de Justice Associés à TOULON
- Ledit Jugement ayant été signifié à Madame Gaelle SAILLEY le 27 Septembre 2024 par le Ministère de la SCP AUXIJURIS, Commissaires de Justice à TOULOUSE
- Ledit Jugement ayant été signifié à Monsieur Roland SAILLEY le 18 Septembre 2024 par le Ministère de la SCP BERP Commissaires de Justice Associés à EVRY-COURCOURONNES.
- Ledit Jugement ayant été signifié à Monsieur Bernard GUYENET le 19 Septembre 2024 par le Ministère de la SCP BERP Commissaires de Justice Associés à EVRY-COURCOURONNES
- D'un Certificat de Non Appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel D'AIX EN PROVENCE, le 2 Décembre 2024
- D'une Ordonnance rendue le 20 Mars 2025 par Madame la Présidente de la 1^{ère} Chambre du Tribunal Judiciaire de TOULON, désignant Maître Elisabeth RECOTILLET, Avocat au Barreau de TOULON aux lieu et place de Maître Christophe MACONE, Avocat au Barreau de TOULON, afin de déposer le Cahier des Charges de la vente des biens indivis ordonnée par le Jugement du 11 Juin 2024.

- D'une Ordonnance rendue le 15 Avril 2025 par Monsieur Alexey VARNEK Juge au Tribunal Judiciaire de TOULON, désignant la SCP MARTINEZ-HYVONNAIT- JOURDAN, Commissaires de Justice à TOULON aux lieu et place de la SCP DORION ET PORCIN, Commissaires de Justice à TOULON afin de dresser les Procès-Verbaux Descriptifs et à assurer préalablement à l'Adjudication la visite des biens indivis désignés par le Jugement du 11 Juin 2024.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Telle qu'elle résulte du Procès-Verbal Descriptif établi le 23 Mai 2025 par Maître Thierry MARTINEZ Commissaire de Justice Associé à TOULON (Var) et dont une expédition est littéralement annexée aux présentes.

DESCRIPTION DES BIENS SAISIS

Dans un ensemble en Copropriété dénommé « VILLA PIERRE LOTI » sis sur la commune de TOULON 543 Avenue Pierre Loti, cadastré Section BR N° 430 les lots :

N° 17 et 18 formant après réunion **UN APPARTEMENT** situé au 2^{ème} étage de l'immeuble et présentant une superficie cumulée de 128,81 m²

N° 9 formant **UNE CAVE N° 3** au rez-de-chaussée de l'immeuble avec 2/1.000 des parties communes générales

N° 3, formant **UN PARKING PRIVATIF** avec 3/1.000 des parties communes générales

N° 10 formant **UNE CAVE N° 4** au rez-de-chaussée de l'immeuble avec 2/1.000 des parties communes générales et les 3/1.000 des parties communes particulières au Bâtiment.

N° 2 formant **UN PARKING PRIVATIF** avec 3/1.000 des parties communes générales

Règlement de Copropriété avec Etat Descriptif de Division reçu par Maître ODIER Notaire à TOULON le 8 Décembre 1969 et publié au Bureau des Hypothèques de TOULON le 23 Décembre 1969 Volume 5757 N° 5

Acte de Dissolution Partage de la SCI VILLA PIERRE LOTI reçu les 6 , 10 et 12 Juin 1981 par Maître MILLIAND Notaire à TOULON et publié au Bureau des Hypothèques de TOULON le 21 Juillet 1981 Volume 4816 N° 16

La Copropriété dénommée « VILLA PIERRE LOTI » se situe dans le quartier du MOURILLON à TOULON.

Il s'agit d'un bâtiment de deux étages élevés sur rez-de-chaussée entouré d'un terrain partiellement planté d'espace-vert et pour partie a destination d'emplacement privatif de parking.

Les lots 17 et 18 du règlement de Copropriété formant initialement deux appartements distincts de type T3 ont été réunis pour former un seul et même appartement présentant une superficie de 128,81 m².

Il résulte d'un certificat de mesurage établi par le CABINET BORREL Expert que la superficie totale de l'appartement se détaille comme suit :

<u>MESURAGE DES PIECES</u>	
Entrée.....	10,93 m ²
Cuisine.....	8,67 m ²
Dégagement N° 1.....	3,08 m ²
Chambre N° 1.....	11,65 m ²
Salle de bains.....	3,38 m ²
Chambre N° 2.....	12,85 m ²
Salon.....	19,86 m ²
Séjour.....	19,44 m ²
Dégagement N° 2.....	2,70 m ²
Chambre N° 3.....	11,72 m ²
Salle de bains.....	5,59 m ²
Chambre N° 4.....	10,78 m ²
WC.....	0,99 m ²
Bureau.....	7,17 m ²
TOTAL APPARTEMENT.....	128,81 m²

ENVIRONNEMENT

Les biens se situent dans un quartier très résidentiel de TOULON et relativement proche de la mer.

Des établissements scolaires sont présents à proximité ainsi que des commerces

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartenait initialement à la Société dénommée « SCI VILLA PIERRE LOTI » pour l'avoir acquis suivant Acte de Vente reçu le 8 Octobre 1969 par Maître ODIER, Notaire à TOULON et publié au Bureau des Hypothèques de TOULON le 14 Novembre 1969 Volume 5676 N° 17.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude MILLIAND Notaire à TOULON les 6, 10 et 12 Juin 1981 et publié au Bureau des Hypothèques de TOULON le 21 Juillet 1981 Volume 4816 N° 16 la dissolution partage de la SCI VILLA PIERRE LOTI a entraîné l'attribution des lots 17, 18, 9, 10, 2 et 3 à Monsieur Raymond Georges Paul GUYENET né à ORGELET (Jura) le 30 Janvier 1919 et décédé à TOULON le 8 Août 1985 ainsi qu'à son épouse commune en bien Madame Andrée Claudette Marie MANSON née à MARSEILLE le 27 Mars 1924 et décédée le 31 Mars 2018 à LA SEYNE SUR MER.

A la suite du décès de Monsieur Raymond GUYENET il a été établi, le 22 Mai 1987 par Maître Claude MILLIAND, Notaire à TOULON une Attestation de propriété publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de TOULON, le 21 Juillet 1987 Volume 87 P N° 5923.

Aux termes de cette Attestation de Propriété les nouveaux propriétaires des lots 17, 18, 9, 10, 2 et 3 de la Copropriété VILLA PIERRE LOTI étaient :

Madame Andrée Claudette Marie MANSON Veuve de Monsieur Raymond GUYENET née à MARSEILLE le 27 Mars 1924

Monsieur Didier, Raymond, André, GUYENET, né le 29 février 1964 à MULHOUSE (68100),

Monsieur Bernard, Henri, Christian GUYENET, né le 1er janvier 1957 à TUNIS,

Monsieur Hervé Jean-Michel GUYENET, né le 21 mai 1959 à TUNIS,

Madame Frédérique Christine GUYENET épouse de Monsieur Jean-Marc SAILLEY, née à MULHOUSE le 15 Novembre 1960

Aux termes d'un Acte de Notoriété reçu le 11 Mai 2018 par Maître Olivier TEUMAS, Notaire à TOULON faisant suite au décès survenu le 31 Mars 2018 à LA SEYNE SUR MER de Madame Andrée MANSON Veuve GUYENET établissait que les héritiers de cette dernière et désormais nouveaux propriétaires des lots de la VILLA PIERRE LOTI étaient ses enfants à savoir :

Monsieur Didier, Raymond, André, GUYENET, né le 29 février 1964 à MULHOUSE (68100),

Monsieur Bernard, Henri, Christian GUYENET, né le 1er janvier 1957 à TUNIS,

Monsieur Hervé Jean-Michel GUYENET, né le 21 mai 1959 à TUNIS,

Madame Frédérique Christine GUYENET épouse de Monsieur Jean-Marc SAILLEY, née à MULHOUSE le 15 Novembre 1960

Aucune Attestation de Propriété n'a été établie ni même publiée à la Conservation des Hypothèques de TOULON.

Il s'avère que Madame Frédérique Christine GUYENET devait à son tour décéder le 18 Septembre 2021 à FREJUS, laissant pour lui succéder son époux et ses 3 enfants à savoir :

Monsieur Jean-Marc Claude SAILLEY, né à FLOIRAC (33270) le 3 mars 1962.

Madame Séverine Frédérique SAILLEY épouse AHI née à LORIENT (56100) le 18 décembre 1982,

Monsieur Roland Cédric Raymond SAILLEY, né à LORIENT (56100) le 18 octobre 1985,

Madame Gaëlle Emma Joséphine SAILLEY, née à AMBILLY (74100) le 3 février 1993.

MODE D'OCCUPATION

Les biens ne sont pas occupés depuis 2018

CHARGES ET TAXES

La taxe foncière n'a pas été communiquée.

SYNDIC DE COPROPRIETE

C'Pantel Immo
50 rue Gimelli
83000 TOULON

DIAGNOSTICS SANITAIRE ETABLIS LE 7 MAI 2025 PAR LE CABINET BORREL

- Un constat de repérage indiquant qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Un Certificat de Superficie,
- Un état parasitaire fait état de l'absence de termite
- Un diagnostic de performance énergétique,
- Un état de l'installation intérieure de gaz
- Un 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.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

Le bénéficiaire de ce droit est la ville de TOULON

ETAT HYPOTHECAIRE

L'état hypothécaire certifié ne révèle aucun autre créancier hypothécaire

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.