

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de GRASSE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A CANNES (06400)

115 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE

***UN APPARTEMENT AU 2^{ème} ETAGE (LOT 12)
UN CAGIBI AU RDC (LOT 19)***

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence 113/115 REPUBLIQUE sis 113/115 boulevard de la République à CANNES (06400), pris en la personne de son syndic en exercice la SAS CITYA SAINT HONORE, immatriculée au RCS CANNES sous le numéro 383 275 047, dont le siège social se situe 9 rue Saint honoré à CANNES (06400), elle-même prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié es qualité audit siège,

Agissant en vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale Annuelle en date du 5 octobre 2022

Ayant pour avocat **Maître Franck GAMBINI**, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, du barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), au cabinet duquel domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie immobilière.

CONTRE :

⇒ ***

PROCEDURE :

Suivant acte de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 17 avril 2023, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence 113/115 REPUBLIQUE a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ Un jugement rendu par défaut en dernier ressort le 17 mars 2022 par le Tribunal de Proximité de CANNES, signifié le 6 avril 2022, aujourd'hui définitif selon certificat de non-opposition délivré par le greffier du Tribunal de Proximité de CANNES.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal	
Ci	3 535,91 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 3.535,91 € du 18/01/2022 au 17/04/2023	
Ci.....	47,15 €
Article 700 CPC	
Ci.....	800,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 800 € du 17/03/2022 au 17/04/2023	
Ci.....	9,71 €
Dépens (assignation, signification jugement)	
Ci.....	227,89 €
TOTAL DU AU 17 AVRIL 2023	<u>4 620,66 €</u>

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 6 juin 2023 volume 2023 S numéro 103.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 17 juillet 2023, le Syndicat des Copropriétaires de de la Résidence 113/115 REPUBLIQUE a fait délivrer à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

De même, et selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 17 juillet 2023, le Syndicat des Copropriétaires de de la Résidence 113/115 REPUBLIQUE a fait délivrer au créancier inscrit une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

Une copie desdits actes demeure annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE :

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire GRASSE à la vente aux enchères publiques EN UN LOT des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie :

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de CANNES (06400), 113/115 boulevard de la République, comprenant plusieurs corps de bâtiments, savoir :

- Un bâtiment d'habitation élevé de trois étages sur rez-de-chaussée en façade sur le boulevard de la République désigné comme étant le « BATIMENT B »,
- Un petit bâtiment annexe derrière, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, désigné comme étant le « BATIMENT A »,

Avec cour et terrain.

Le tout figurant au cadastre section CY numéro 42 pour une contenance de 04a 99ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BOUTEILLER le 23 mai 1962 et publié le 30 juin 1962 volume 5261 numéro 3
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BOUTEILLER le 28 janvier 1963 et publié le 26 février 1963 volume 5512 numéro 14
- d'une attestation de numérotage publiée le 29 novembre 1965 volume 17 numéro 8
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître REBOUX le 3 mai 2016 et publié le 20 juin 2016 volume 2016 P numéro 4217 suivi d'une attestation rectificative publiée le 16 novembre 2016 volume 2016 P numéro 7751

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO DOUZE (Lot 12)

UN APPARTEMENT au deuxième étage du bâtiment B, côté Nord Est, composé de deux pièces, cuisine, water-closet commun à l'étage,

Et les 51/1310èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX NEUF (Lot 19)

UN CAGIBI au rez-de-chaussée du bâtiment B, le deuxième en entrant sous la montée d'escalier,

Et les 1/1310èmes des parties communes générales.

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.

DESCRIPTION - OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER), Commissaires de justices associés à CANNES, le 23 mai 2023, lequel demeure annexé aux présentes.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

Les biens se situent dans el quartier Prado-République à proximité du Lycée Jules Ferry.

Les biens sont occupés et font l'objet de locations saisonnières.

Le Commissaire de justice indique :

« *Monsieur CHERIGNY précise que les charges s'élèvent à 98 €.* »

Le syndic est la société CITYA SAINT HONORE, 9 rue Saint honoré à CANNES (06400), – tel : 04 97 97 99 79.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 27,63 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 23 mai 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 23 mai 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 23 mai 2023

Etat des risques et pollutions dressé le 23 mai 2023

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME – DROIT DE PREEMPTION

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Un certificat d'urbanisme informatif a été délivré par la Mairie de la commune de CANNES et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître NARDINI, Notaire à THEOULE SUR MER (06), le 30 juillet 2020 et publié le 31 août 2020 volume 2020 P numéro 6260.

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

CADASTRE

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente un extrait cadastral modèle 1 délivré à la date du 5 juillet 2023.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de Grasse d'ores et déjà désigné comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal à l'expiration de ce délai.

Passé le délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à cet article 15 pour en connaître toutes les autres obligations.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

- A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,
- B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,

a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- b) les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,

- Et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

TRENTE MILLE EUROS
(30.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 20 juillet 2023