

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 :

AU CANNET (06110)

***13 CHEMIN DU CARIMAÏ
RESIDENCE LES EDELWEISS
BATIMENT A***

***UN APPARTEMENT (LOT 306)
UNE CAVE (LOT 213)***

A LA REQUETE DE :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE EDELWEISS, sis 13/15 chemin Carimaï à LE CANNET (06110) représenté par son Syndic en exercice, la société CITYA MANDELIEU, exerçant sous l'enseigne CITYA PHENIX IMMOBILIER, SARL au capital de 120.000,00 Euros, inscrite au RCS CANNES sous le numéro 697 220 754, dont le siège social est se situe 516 AV de Cannes 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Agissant en vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale du 22 mai 2025.

Ayant pour avocat **Maître Franck GAMBINI**, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, avocat au 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 l'Etude ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 6 octobre 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE EDELWEISS a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

► Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 7 novembre 2024 et un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 9 janvier 2025 en rectification d'erreur matérielle du jugement rendu selon la procédure accélérée au fond le 7 novembre 2024, signifiés selon acte du 31 janvier 2025, définitif selon certificat de non-appel délivré le 4 septembre 2025.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

<i>Période</i>			<i>Nombre de jours</i>	<i>Base de calcul</i>	<i>Taux légal</i>	<i>Intérêts de la période</i>	<i>Intérêts dus en cours</i>
08/08/2024		PRINCIPAL					
08/08/2024	06/11/2024	Intérêts	91	5 005,33 €	4,92%	61,40 €	61,40 €
07/11/2024		FRAIS NECESSAIRES		276,20 €			
07/11/2024		DOMMAGES ET INTERETS		400,00 €			
07/11/2024		ARTICLE 700 CPC		1 200,00 €			
07/11/2024	31/12/2024	Intérêts	55	6 881,53 €	4,92%	51,02 €	112,42 €
01/01/2025	30/06/2025	Intérêts	181	6 881,53 €	3,71%	126,60 €	239,02 €
01/07/2025	06/10/2025	Intérêts	98	6 881,53 €	2,76%	50,99 €	290,01 €
06/10/2025		DEPENS (assignation + signification jgt)	-1	136,38 €			

TOTAL DU AU 6 OCTOBRE 2025.....7 307,92 EUROS

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES le 26 novembre 2025 volume 2025 S numéro 173.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 12 janvier 2026, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE EDELWEISS a fait signifier à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

Une copie dudit acte 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 (selon titre)

Dans un ensemble immobilier situé à LE CANNET (06110), 539 Chemin du Carimaï dénommé LES EDELWEISS,

Observation étant ici faite que cet ensemble immobilier consiste en :

A/ Bâtiment à usage d'habitation dénommé Bâtiment A de type Tour, en retrait du chemin départemental n° 809, élevé sur terre plain de rez-de-chaussée, onze étages carrés sous terrasse,

B/ Bâtiment à usage d'habitation dénommée Bâtiment B, petite partie (B2) de deux niveaux de sous-sol superposé, le niveau inférieur à usage de locaux communs, le niveau supérieur à usage de garages, partie (B1) d'un simple niveau de sous-sol à usage de garage, sous terrasse formant parking, le surplus (B) desservi par quatre escaliers sur sous-sol de rez-de-chaussée, cinq étages carrés sous terrasse,

Et la jouissance exclusive d'un terrain d'une superficie de 9335 m² affectée en jouissance privative.

L'ensemble immobilier formant le lot n° DEUX d'un lotissement simplifié approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 1967.

Le tout cadastré section AI numéro 281 pour une contenance de 01ha 04a 56ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division dressé le 11 juillet 1968 publié au SPF ANTIBES 1^{er}, le 3 août 1968 volume 8932 numéro 13
- d'un modificatif dressé le 1^{er} septembre 1969 publié le 18 septembre 1969 volume 10123 numéro 1,
- d'un modificatif dressé le 18 octobre 1994 publié les 2 décembre 1994 volume 94P numéro 9060 et 14 février 1995 volume 95P numéro 1252.
- d'un Procès-verbal du cadastre du 17 juillet 1991 publié le 17 juillet 1991 volume 91P numéro 5701.
- d'un acte du 14 juin 1994 contenant division de parcelle publié le 25 juillet 1994 volume 94P numéro 5325.

Le règlement de copropriété a été établi selon acte reçu par Maître BILLON, notaire à LE CANNET, le 7 octobre 1968 publié le 21 octobre 1968 volume 9111 numéro 11

Le règlement modifié selon acte reçu par Maître BILLON, notaire à LE CANNET, le 1^{er} août 1974 publié le 4 octobre 1974 volume 2723 numéro 1.

Le cahier des charges a été établi suivant acte de Maître BELLON, notaire à LE CANNET, le 6 décembre 1968 et publié le 20 décembre 1968 volume 9275 numéro 2.

DESIGNATION DETAILLEE

LE LOT NUMERO DEUX CENT TREIZE (lot 213)

Une CAVE sise au rez-de-chaussée, bâtiment A, portant le numéro 113 au plan.

Et les 3/11400èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TROIS CENT SIX (lot 306)

Un APPARTEMENT sis au quatrième étage, bâtiment A, composé de :

► Hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC indépendant, séchoir, portant le numéro 206 au plan.

Et les 94/11400èmes des parties communes générales

Etant précisé que la désignation actuelle est la suivante :

⇒ « Entrée, dégagement, deux chambres, cuisine, séjour, salle d'eau, WC, balcon, loggia. »

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 CHEVALIER), Commissaires de justices associés à CANNES, le 28 octobre 2025, lequel demeure annexé aux présentes.

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

Il convient tout d'abord de préciser que le bien se situe au CANNET (06110), 539 chemin de Carimaï (adresse cadastrale) et se trouve dans une résidence, en bon état d'entretien, composée de deux bâtiments, dont l'accès se fait par le numéro 13 du Chemin de Carimaï.

Le bien est occupé.

Le commissaire de justice mentionne dans son acte :

« La requise me déclare avoir une cave totalement encombrée et inaccessible, mais pas de place de parking (lot 213). »

Le Syndic est la SARL CITYA MANDELIEU, exerçant sous l'enseigne CITYA PHENIX IMMOBILIER, 516 Avenue de Cannes à MANDELIEU LA NAPOULE (06210) – tel : 04 93 49 31 31.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 61,60 m²

Rapport repérage amiante : absence

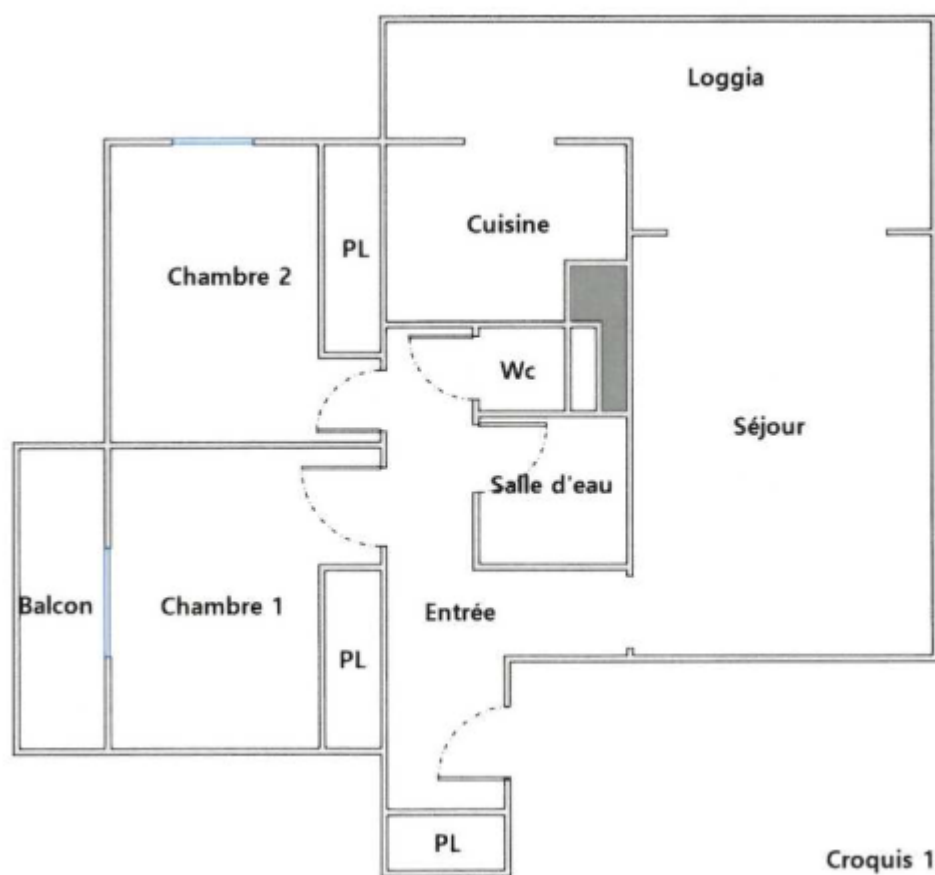
Rapport repérage termites : absence

Etat de l'installation intérieur d'électricité dressé le 28 octobre 2025

Diagnostic de performance énergétique dressé le 29 octobre 2025

Etat des risques et pollutions dressé le 29 octobre 2025

Plan du bien, à titre informatif :



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.

Une note de renseignements d'urbanisme a été établie par le cabinet d'expertise BIGAZZI-URBALEX le 12 janvier 2026 et elle demeure annexée 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 GERACI, notaire associé à LE CANNET, le 1^{er} février 2021, publié le 5 février 2021 volume 2021 P numéro 1053.

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 ainsi qu'un relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier d'ANTIBES.

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.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des 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.

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.

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

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 15 janvier 2026