

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente sur licitation 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)

***RESIDENCE LE GRAY D'ALBION
17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE***

***UN BOX FERME (LOT 172)
[ACCES PAR LE 2 RUE DES SERBES]***

A LA REQUETE DE :

- 1. Monsieur Laurent PALLY**, né le 19 juillet 1956 à GENEVE (SUISSE), de nationalité suisse, demeurant 12 Route de Gand Lancy à GRAND LANCY (1212) en SUISSE,
- 2. Monsieur Aurélien Vincent Gilbert MATTI**, né le 29 janvier 1983 à GENEVE (SUISSE), de nationalité suisse, demeurant 339 Route de Lausanne à BELLEVUE (1293) en SUISSE.

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

CONTRE :

Monsieur Fabrice Anthony Christophe Bernard BARICHOVICH, né le 21 septembre 1985 à MEYRIN (SUISSE), de nationalité suisse, dont la dernière adresse connue est 31 rue Raffet à PARIS (75016).

COINDIVISAIRE

EN VERTU DE :

⇒ Un jugement rendu le 17 mars 2021 par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE (RG : 20/03572), signifié le 15 juin 2021, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 1^{er} avril 2022.

DESIGNATION :

Les biens et droits immobiliers situés sur de CANNES (06400), dans un ensemble immobilier dénommé « GRAY D'ALBION CANNES », 56 à 66 rue d'Antibes, 12 à 18 boulevard de la Croisette, 2 à 40 rue des Serbes et 2 à 60 rue des Etats-Unis,

Le tout cadastré section BT numéro 262 pour une contenance de 63a 95ca et section BT numéro 265 pour une contenance de 51a 61ca, soit une contenance totale de 1ha 15a 61ca.

Ledit ensemble immobilier composé :

- d'espaces verts,
- d'un premier corps de bâtiment à usage essentiellement d'habitation se développant sur sept niveaux sur rez-de-chaussée en façade sur le boulevard de la Croisette, les rues des Etats-Unis et des serbes.

Ce corps de bâtiments comprend sept cages d'escalier principales référencées B, C, D, E, F, G, H.

- d'un deuxième corps de bâtiment à usage commercial principal d'hôtel se développant à partir de la file 10 sur 9 niveaux sur rez-de-chaussée en façade sur le rue des Serbes avec retour sur sept niveaux rue d'Antibes jusqu'à la trame I-I'.

- d'un troisième corps de bâtiment à usage commercial principal d'habitation et de bureau ou de commerce se développant à partir de la trame I-I' sur 7 niveaux sur rez-de-chaussée en façade sur la rue d'Antibes avec retour rue des Etats-Unis.

Ce corps de bâtiments comprend trois cages d'escalier principales référencées A-I-9.

La copropriété repose sur le sol et superstructure avec réunion des tréfonds A, B et E de l'ensemble cadastré BT 262 et 265.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

1. - Le règlement de copropriété a été originairement établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres VOUILLON et DAGONNOT, Notaires à CANNES, le 27 décembre 1967. Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE (aujourd'hui 1^{er}), le 20 février 1968 volume 8533 numéro 15.

Et le règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître de LAVAL, alors Notaire à CANNES, le 13 Décembre 1974. Dont une copie authentique a été publiée audit Bureau des Hypothèques, le 23 Décembre 1974, Volume 2313 n°1, régularisé le 3 Février 1975 par dépôt n°1231.

Ledit règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été modifié:

- Aux termes d'un acte reçu par Maître de LAVAL, Notaire à CANNES, le 1er Avril 1976, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE, le 28 avril 1976 volume 3038 numéro 11. ✓

- Aux termes d'un acte sous seings privés en date à CANNES du 8 Avril 1976, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître CAMATTA, Notaire à CANNES, le 8 Avril 1976, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 26 mai 1976 volume 3089 numéro 1. ✓

- Aux termes d'un acte reçu par Maître CAMATTA, Notaire à CANNES, le 15 Septembre 1976, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 07 octobre 1976 volume 3269 numéro 7. ✓

- Aux termes d'un acte sous seings privés en date à CANNES du 12 mai 1977, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître de LAVAL, Notaire à CANNES, le 12 mai 1977, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 08 juin 1977 volume 3603 numéro 6. ✓

- Aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMPENOIS, Notaire à PARIS, le 8 Juillet 1977, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 22 août 1977 volume 3701 numéro 10. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître de LAVAL, Notaire à CANNES, le 16 Décembre 1977, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 12 janvier 1978 volume 3885 numéro 9. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître de LAVAL, Notaire à CANNES, le 14 Avril 1978, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 30 mai 1978 volume 4069 numéro 6. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître de LAVAL, Notaire à CANNES, le 11 Octobre 1978, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques, le 17 novembre 1978 volume 4301 numéro 3. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, Notaire à PARIS, le 28 Mars 1979, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 08 mai 1979 volume 4562 numéro 1. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, Notaire à PARIS, le 26 mars 1979, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 08 mai 1979 volume 4562 numéro 2. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître de LAVAL, Notaire à CANNES, le 4 Juillet 1979, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques, le 27 juillet 1979 volume 4701 numéro 2. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître CAMATTA, Notaire à CANNES, le 31 Janvier 1980, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques, le 21 février 1980 volume 5028 numéro 6. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître CLARIS, Notaire à PARIS, le 10 février 1989, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, les 27 mars et 02 juin 1989 volume 1989 P numéro 2738. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître de LAVAL, Notaire à CANNES, le 14 mai 1993, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 16 juin 1993 volume 1993 P numéro 3848. ✓
- Aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARD, Notaire à MONTMELIAN, le 1^{er} Avril 2000, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, le 31 mai 2000 volume 2000 P numéro 4956, régularisé le 11 Décembre 2000 Volume 2000 P numéro 11352.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître LITTMANN, Notaire à CAGNES SUR MER, le 18 Octobre 2001, dont une copie authentique a été publiée audit bureau des hypothèques, les 6 Décembre 2001 et 18 Avril 2002 volume 2001 P numéro 10831, suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître LITTMANN, le 21 Janvier 2002, publiée le 18 Avril 2002, volume 2002 P numéro 3409.

L'immeuble a fait l'objet d'un cahier des charges concernant la galerie marchande "GRAY STREET" dont une copie a été déposée au rang des minutes de Maître de LAVAL, Notaire à CANNES, le 2 Mars 1977

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE, le 24 Mars 1977 volume 3502 numéro 14."

III. - Le plan du présent acte est le suivant :

Le règlement d'origine a fait l'objet d'une mise en ordre concernant :

- La partie "preamble" (1^{er} partie), inchangée sauf mise à jour des références cadastrales,
- La 2^{ème} partie, partiellement modifiée en son article 4 (paragraphe 4-2 et 4-3), suivant instructions du syndicat des copropriétaires,
- La 3^{ème} partie, mise en jour de l'état descriptif de division conformément aux modificatifs intervenus depuis 1976 et qui n'avaient jamais été incorporés au règlement d'origine,
- La 4^{ème} partie, mise à jour de l'état des textes afférents aux assemblées, syndic régime des charges, mutations.

Le règlement ainsi mis en ordre a fait l'objet d'un rectificatif dans la mesure où la suppression du lot 1702 qui a été divisée en deux lots 1742 et 1743 aux termes d'un acte reçu par Maître LITTMANN, Notaire à CAGNES SUR MER, le 18 Octobre 2001, susvisé a été omise, il y a donc lieu de supprimer ledit lot 1702.

Enfin et aux termes d'un acte reçu par Maître BOUYSSON le 27 mars 2012 et publié le 11 avril 2012, volume 2012 P numéro 3549, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont fait l'objet d'une refonte suite à l'Assemblée Générale du 8 décembre 2008.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE DOUZE (LOT 172)

UN EMPLACEMENT DE PARKING situé au deuxième sous-sol.

Et les 33/6.000èmes des parties communes du sol de l'immeuble.

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, huissiers de justice associés à CANNES, le 18 mai 2022, et il demeure annexé aux présentes.

Le box fermé se situe dans l'ensemble immobilier LE GRAY D'ALBION, au 17 boulevard de la Croisette à CANNES ; immeuble idéalement situé entre la Croisette et la rue d'Antibes, deux artères principales de la commune de CANNES.

Le box, dont l'accès se fait par le 2 rue des Serbes, se situe au deuxième sous-sol en zone privative et correspond à la place n°30, identifiée lot 172 sur le plan de la copropriété.

L'accès est sécurisé par des badges (portes piéton et barrières voitures).

Le bien est inoccupé.

Le syndic en charge de ce lot est le cabinet FONCIA AZUR, 11 boulevard de la Ferrage à CANNES (06400) – tel : 04 92 99 68 66.

Sont annexés au procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 17,40 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Etat des risques et pollutions dressé le 18 mai 2022

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

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 le Maire de CANNES le 27 avril 2022 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ces droits et biens immobiliers appartiennent indivisément à :

- Monsieur Laurent PALLY, à hauteur de la moitié,
- Monsieur Aurélien MATTI, à hauteur d'un quart,
- Monsieur Fabrice BARICHOVICH, à hauteur d'un quart,

Par suite du décès de Monsieur et Madame PALLY survenus respectivement :

- Monsieur Jean Edmond PALLY : le 23 mars 1996,
- Madame Jacqueline PROD'HOM veuve PALLY : le 8 décembre 2017.

Lesdits droits et biens immobiliers appartenant originairement à feu Monsieur Jean Edmond PALLY pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître EGLENNE les 31 mai et 3 juin 1988, suivi d'un acte rectificatif du 10 octobre 1988, publiés le 13 décembre 1988 volume 88P numéro 10131.

Etant ici précisé qu'aucune attestation après décès n'a été publiée auprès du service de la publicité foncière d'ANTIBES 1.

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 de GRASSE.

VERSEMENT DU PRIX DE VENTE :

Conformément à l'article 13 des CLAUSES et CONDITIONS GENERALES de la vente annexées *in fine* au présent cahier des conditions de vente,

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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 interviendra dans le cadre des opérations de partage.

Etant rappelé que l'adjudication sur licitation-partage n'entraîne pas de plein droit purge des inscriptions hypothécaires, à la différence de celle sur saisie immobilière.

L'adjudicataire qui voudra obtenir mainlevée devra par conséquent procéder à la purge et à la radiation des inscriptions à ses frais.

DROIT DE SUBSTITUTION DES CO-INDIVISAIRES :

Les articles 815 et 816 du Code Civil ne prévoient pas de droit de substitution lorsque la vente porte sur la totalité du bien indivis.

Par ailleurs, le jugement rendu par la 1^{ère} Chambre section A du Tribunal de Grande Instance de GRASSE 17 mars 2021 (RG : 20/03572) n'ayant pas prévu de clause de substitution, les dispositions de l'article 27 du cahier des charges type prévues par le RIN sont exclues.

Absence de clause d'attribution :

Le jugement rendu par la 1^{ère} Chambre section A du Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 17 mars 2021 (RG : 20/03572) n'ayant pas prévu de clause d'attribution, les dispositions de l'article 26 du cahier type prévues par le RIN sont exclues.

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 :

50.000 € (CINQUANTE EUROS)
***Avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers et enfin de moitié
en cas d'enchères désertes***

Fait à GRASSE le 9 juin 2022