

## ***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 LA BOCCA (06150)***

***RESIDENCE VILLA VERONICA  
20 AVENUE DES BUISSONS ARDENTS***

***UN APPARTEMENT (LOT 11)  
UN PARKING COUVERT (LOT 35)  
UNE CAVE (LOT 23)***

### **A LA REQUETE DE :**

**La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 262.391.724 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 382 506 079, ayant son siège social, 59 Avenue Pierre Mendès-France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège.

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

## CONTRE :

⇒ \*\*\*

## PROCEDURE :

Suivant acte de Maître Gérard WAGNER, Commissaire de Justice à STRASBOURG (67), en date du 20 septembre 2023, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

- ▶ Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de STRASBOURG le 23 septembre 2021 signifié le 1<sup>er</sup> octobre 2021, définitif,
- ▶ Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de STRASBOURG le 5 janvier 2023, signifié le 13 janvier 2023, définitif.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

### *1) Au titre du jugement du 23 septembre 2021 :*

Principal	
Ci.....	144 856,95 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 144 856,95 € du 15/04/2021 au 01/10/2021	
Ci.....	241,42 €
Article 700	
Ci.....	1 200,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 146 056,95 € du 02/10/2021 au 20/09/2023 (majorés à compter du 02/01/2022)	
Ci.....	17 099,31 €
Dépens	
Ci.....	1 551,22 €
<i>TOTAL (1) dû au 20 septembre 2023.....</i>	<i>164 948,90 €</i>

**2) Au titre du jugement du 5 janvier 2023 :**

Principal	
Ci.....	204 172,03 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 204 172,03 € du 02/09/2022 au 05/01/2023	
Ci.....	52 ,12 €
Article 700	
Ci.....	1 500,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 205 672,03 € du 06/01/2023 au 20/09/2023 (majorés à compter du 14/04/2023) .....	8 569,96 €
Dépens	
Ci.....	1 178,76 €
<i>TOTAL (2) dû au 20 septembre 2023 .....</i>	<i>215 472,87 €</i>
<b>TOTAL (1) + (2) DU AU 20/09/2023.....</b>	<b><u>380 421,77 €</u></b>

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 9 novembre 2023 volume 2023 S numéro 191.

Selon exploit de Maître Gérard WAGNER, Commissaire de Justice à STRASBOURG (67), en date du 11 décembre 2023, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS 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.

Selon exploits de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 11 décembre 2023, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS a fait délivrer aux créanciers inscrits 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 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 de propriété)**

Sur la commune de CANNES (Alpes-Maritimes)

20, Avenue des Buissons Ardents et 68, Avenue Maurice Chevalier.

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé VILLA VERONICA, UN BATIMENT UNIQUE, composé de 12 logements collectifs, savoir :

- au rez-de-chaussée : 4 appartements
- au premier étage : 4 appartements
- au deuxième étage : 4 appartements

Et

- au sous-sol : 12 caves et 13 parkings couverts dont 2 pour handicapés,

Et

- 2 parkings extérieurs
- 2 parkings visiteurs
- 1 parking deux roues extérieur
- 1 parking visiteur pour handicapés

Le tout cadastré sections AC numéro 417 pour une contenance de 11a 15ca et section AC numéro 420 pour une contenance de 05a 80ca.

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section AC numéro 417 forme le lot numéro 6 du lotissement dénommé SAINTE JEANNE, approuvé par arrêté Préfectoral en date du 5 juin 1953.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte du 14/12/2006 publié le 18/01/2007 volume 2007 P numéro 542
- d'un dépôt de pièces du 14/12/2006 publié le 18/01/2007 volume 2007 P numéro 543
- d'un dépôt de pièces du 09/02/2010 publié le 07/04/2010 volume 2010 P numéro 2466

Servitude :

Selon acte reçu par Maître BERNARDEAU le 1<sup>er</sup> mars 2006 et publié le 19 avril 2006 volume 2006 P numéro 3448 :

→ Constitution de servitude de passage de canalisation  
Fonds dominant : AC 422 et AC 419  
Fond servant : AC 417

***DESIGNATION DETAILLEE :***

**LOT NUMERO ONZE (11)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au 2<sup>ème</sup>, un APPARTEMENT de 2 pièces principales, portant le numéro 11 du plan avec balcon,

Et les six cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (682/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO VINGT TROIS (23)**

Dans le Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, une CAVE portant le numéro 11 du plan,

Et les douze/dix millièmes (12/10000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE CINO (35)**

Dans Bâtiment UNIQUE, au SOUS-SOL, un PARKING COUVERT portant le numéro 11 du plan,

Et les cinquante-neuf/dix millièmes (59/10000èmes) 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 (06), le 23 octobre 2023, lequel demeure annexé aux présentes.

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

Le bien est situé à proximité de nombreux équipements sportifs et commerces du quartier de CANNES LA BOCCA, non loin de la plage du midi et de l'aéroport de MANDELIEU LA NAPOULE.

Le bien se situe dans une résidence sécurisée récente, entretenue et en bon état général.

L'appartement, en bon état, se situe au 2<sup>ème</sup> étage ; il est orienté Sud-Est et offre une vue dégagée.

Les parties communes sont également en bon état et lumineuses.

L'appartement est inoccupé.

Le syndic est le cabinet CITYA IMMOBILIER situé 9 rue Saint Honoré à CANNES (06400) – Tel : 04 97 97 99 79.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 52,41 m<sup>2</sup>

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 31 août 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 24 octobre 2023

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

Etat des risques et pollutions dressé le 23 octobre 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 le 16 octobre 2023 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 AUSSEL le 20 décembre 2006 et publié le 12 février 2007 volume 2007 P numéro 1420.

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.

### **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<sup>ème</sup>, 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.

## **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 par le centre des impôts fonciers de Grasse.

## **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 :

***SOIXANTE MILLE EUROS***  
***(60.000,00 €)***

Fait à GRASSE, le 14 décembre 2023

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 04/10/2023

validité six mois à partir de cette date.

SF2310133848

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 006				Commune : 029			CANNES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AC	0417			20 AV DES BUISSONS ARDENTS	0ha11a15ca					
AC	0420			68 AV MAURICE CHEVALIER	0ha05a80ca					
AC	0417	001	11	682/10000						
AC	0417	001	23	12/10000						
AC	0417	001	35	59/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



# RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ		2022	DEP DIR	06 0	COM	029 CANNES	TRES	105	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ												NUMERO COMMUNAL	M15425					
Propriétaire			MCMCT4				MAKROF/SOULAYMA BADRA				Né(e) le 31/03/1978						à 69 LYON 7EME										
29 RUE DU CANAL			67115 PLOBSHEIM																								
PROPRIÉTÉS BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL													
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
07	AC	417		20	AV DES BUISSONS ARDENTS	0527	A	01	02	01011	1142684 P	029A	C	H	AP	4	1890								P		1890
					001 LOT 0000011 682 / 10000																						
					001 LOT 0000023 12 / 10000																						
07	AC	417		20	AV DES BUISSONS ARDENTS	0527	A	01	02	01015	1705372 A	029A	C	H	DA	4	19								P		19
					001 LOT 0000011 682 / 10000																						
					001 LOT 0000023 12 / 10000																						
07	AC	417		20	AV DES BUISSONS ARDENTS	0527	A	01	81	01035	1142723 X	029A	C	H	PK	C	205								P		205
					001 LOT 0000035 59 / 10000																						
R EXO												0 EUR															
REV IMPOSABLE COM		2114 EUR		COM																							
R IMP												2114 EUR															

PROPRIÉTÉS NON BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION														LIVRE FONCIER			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet		
						R EXO				0 EUR				R EXO				0 EUR					
HA A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		TAXE AD				R IMP				0 EUR				MAJ TC		0 EUR	
CONT		0				R IMP				0 EUR													

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1