

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 – QUARTIER DE LA BOCCA (06150)

***RESIDENCE ESTEREL – ENTREE B
1/3 RUE DE LA LIBERATION***

***UN APPARTEMENT AU 3^{ème} ETAGE (LOT 182)
UN LOCAL A USAGE DE CAVE (LOT 29)***

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ESTEREL, 1/3 rue de la Libération – 118 avenue Francis Tonner à CANNES LA BOCCA (06150), pris en la personne de son syndic en exercice PHENIX CONSULTANTS IMMOBILIER (exerçant sous l'enseigne CITYA PHENIX IMMOBILIER), immatriculée au RCS CANNES sous le numéro 697 220 754, dont le siège social se situe 495 avenue de Cannes à MANDELIEU LA NAPOULE (06210), 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 en date du 27 septembre 2021

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 SCP LIOT DRUELLE, Commissaires de Justice Associés à VALENCIENNES (59), en date du 24 avril 2023, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ESTEREL a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ Un jugement rendu le 27 juin 2019 par le Tribunal d'Instance de CANNES, signifié le 7 octobre 2019, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 8 novembre 2019.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal

Ci6 937,59 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 6.937,59 €
du 01/04/2019 au 24/04/2023

Ci.....256,26 €

Frais

Ci.....60,00 €

Article 700 CPC

Ci.....500,00 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 560 €
du 27/06/2019 au 24/04/2023

Ci.....19,53 €

Dépens (significations jugement)

Ci.....173,64 €

TOTAL DU AU 24 AVRIL 2023..... 7 947,02 €

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 16 juin 2023 volume 2023 S numéro 106.

Selon exploit de la SCP LIOT DRUELLE, Commissaires de Justice Associés à VALENCIENNES (59), en date du 24 juillet 2023, le Syndicat des Copropriétaires de de la Résidence ESTEREL 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 24 juillet 2023, le Syndicat des Copropriétaires de de la Résidence ESTEREL 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 situés sur la commune de CANNES – quartier de LA BOCCA (06150), dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE ESTEREL », 118, 120 et 122 (ex. n°108) avenue Francis Tonner et 1 et 3 rue de la libération,

Le tout cadastré section AI numéro 227 pour une contenance de 17a 27ca.

Ledit ensemble comprenant :

⇒ UN BLOC de construction à usage principal d'habitation avec locaux divers, magasins, garages et parc, élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et sous-sol à usage de caves, avec à l'Ouest du bâtiment un première cour en demi-sous-sol à usage de garages, une deuxième cour en rez-de-chaussée surélevée à usage de parkings, jardinières en façade rue de la libération, le tout occupant la totalité du terrain.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'une attestation de numérotage publiée le 20 janvier 1965 volume 11 numéro 112
- d'un dépôt d'acte SSP contenant règlement de copropriété et état descriptif publié le 20 janvier 1965 volume 6450 numéro 1
- d'un dépôt d'acte SSP contenant modificatif à l'état descriptif publié le 20 juillet 1968 volume 8896 numéro 12
- d'un dépôt d'acte SSP contenant règlement de copropriété publié le 8 mars 1969 volume 9502 numéro 8
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître VOUILLON le 20 février 1985 et publié le 21 mars 1985 volume 7539 numéro 16, suivi d'une attestation rectificative publiée le 15 mai 1985 volume 7609 numéro 3
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître VOUILLON le 31 juillet 1981 et publié le 28 septembre 1985 volume 5948 numéro 5
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DEMONCEAUX le 12 juillet 1990 et publié les 7 août et 29 novembre 1990 volume 90 P numéro 7170
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître RASQUE de LAVAL le 16 mars 1993 et publié le 7 avril 1993 volume 93 P numéro 2269
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DEBRAY le 8 décembre 2015 et publié le 22 décembre 2015 volume 2015 P numéro 8459

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT DEUX (Lot 182)

UN APPARTEMENT au troisième étage, composé de :

► hall, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle d'eau avec WC incorporé et la jouissance de partie de balcon en façade sur la rue de la Libération

Et les 97/10000èmes des parties communes.

LE LOT NUMERO VINGT NEUF (Lot 29)

UN LOCAL A USAGE DE CAVE au sous-sol,

Et les 2/10000èmes des parties communes.

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 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 à proximité du centre-ville du quartier de CANNES LA BOCCA, des commerces et des plages.

L'appartement est vide de tout mobilier et libre de toute occupation.

Le syndic est le cabinet CITYA PHENIX IMMOBILIER - 495 avenue de Cannes à MANDELIEU LA NAPOULE (06210) – tel : 04 93 49 31 31.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 42,46 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 24 mai 2023

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

Etat de l'installation intérieure de Gaz 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 le 25 avril 2023 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suite à la donation avec réserve d'usufruit suivant acte reçu par Maître DEFOSSEZ le 2 mars 1994, publié le 18 avril 1994 volume 94 P numéro 2456,

Etant ici précisé que suite au décès de Madame Wanda GRUND veuve NOWOSTAWSKI en date du 1^{er} novembre 2021, les droits en usufruit détenus par cette dernière se sont éteints.

Etant encore précisé que les biens dont s'agit avaient été initialement acquis par Monsieur et Madame NOWOSTAWSKI le 25 mars 1974 (publication du 4 avril 1974 volume 1929 numéro 10) et que par suite du décès de Monsieur Henri NOWOSTAWSKI le 19 avril 2001, détenteur de la moitié de l'usufruit, son épouse Madame Wanda GRUND est devenue titulaire de la totalité de l'usufruit.

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 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 :

TRENTE MILLE EUROS
(30.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 27 juillet 2023