

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 LA ROQUETTE SUR SIAGNE (06550)
« LE CLOS DE LA CHATELIERE »
192 boulevard des Mimosas***

***Un appartement de type T 2 (lot 15)
Un parking (lot 9)
Une cave (lot 7)***

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LE CLOS DE LA CHATELIERE, sis 192 boulevard des Mimosas à LA ROQUETTE SUR SIAGNE (06550), pris en la personne de son syndic en exercice la SARL CITYA MANDELIEU (exerçant sous l'enseigne CITYA PHENIX), immatriculée au RCS CANNES sous le numéro 697 220 754, dont le siège social se situe 495 avenue de Cannes à MANDELIEU (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 23 décembre 2019

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), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 30 juin 2022, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LE CLOS DE LA CHATELIERE, a fait délivrer à *** un commandement de payer valant saisie.

EN VERTU DE :

- Un jugement rendu par défaut le 17 juillet 2018 par le Tribunal d'Instance de CANNES, signifié le 25 juillet 2018, aujourd'hui définitif selon certificat de non-opposition délivré le 23 novembre 2018,
- Un jugement rendu en dernier ressort le 6 septembre 2019 par le Tribunal d'Instance de CANNES, signifié le 2 septembre 2020, aujourd'hui définitif selon certificat de non-opposition délivré le 9 octobre 2020,
- Un jugement rendu en premier ressort le 29 novembre 2021 par Tribunal de Proximité de CANNES, signifié le 14 décembre 2021, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 2 juin 2022.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

1 - Au titre du jugement rendu le 17 juillet 2018 :

Principal

Ci1 898,80 €

Intérêts au taux légal (majorés à compter du 26/10/2018)
sur la somme de 1.104,88 € du 06/03/2018 au 30/06/2022

Ci243,23 €

Intérêts au taux légal (majorés à compter du 26/10/2018)
sur la somme de 793,92 € du 16/04/2018 au 30/06/2022

Ci173,98 €

Article 700 CPC

Ci500,00 €

Intérêts au taux légal (majorés à compter du 26/10/2018) sur la somme de 500 € du 17/07/2018 au 30/06/2022	
Ci	108,46 €
Dépens (fiche de lot, signification jugement, certificat de non- opposition)	
Ci	153,25 €
A déduire (disponible reversé par l'huissier)	
Ci	- 1 469,51 €
TOTAL 1 DU AU 30 JUIN 2022	1 608,21€

2 - Au titre du jugement rendu le 6 septembre 2019 :

Principal	
Ci	1 299,26 €
Intérêts au taux légal (majorés à compter du 03/12/2020) sur la somme de 1.299,26 € du 18/04/2019 au 30/06/2022	
Ci	136,41 €
Dommages et intérêts	
Ci	300,00 €
Article 700 CPC	
Ci	600,00 €
Intérêts au taux légal (majorés à compter du 03/12/2020) sur la somme de 900 € du 06/09/2019 au 30/06/2022	
Ci	91,48 €
Dépens (fiche de lot, signification jugement, certificat de non- opposition - commandement aux fins de saisie vente, certificat d'irrecouvrabilité)	
Ci	332,56 €
TOTAL 2 DU AU 30 JUIN 2022	2 759,71 €

3 - Au titre du jugement rendu le 29 novembre 2021 :

Principal (dont 10 € de frais selon jugement – 2.495 + 10)	
Ci	2 505,00 €

Intérêts au taux légal (majorés à compter du 15/03/2022) sur la somme de 2.505 € du 29/11/2021 au 30/06/2022	
Ci	48,22 €
 Dommages et intérêts	
Ci	300,00 €
 Article 700 CPC	
Ci	400,00 €
 Intérêts au taux légal (majorés à compter du 15/03/2022) sur la somme de 700 € du 29/11/2021 au 30/06/2022	
Ci	13,47 €
 Dépens (signification jugement)	
Ci	73,04 €
 TOTAL 3 DU AU 30 JUIN 2022	3 339,73 €
 <i>TOTAL 1 + 2 + 3 DU AU 30 JUIN 2022</i>	<u>7 707,65 €</u>

Le commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 9 août 2022 volume 2022 S n° 00118.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 5 septembre 2022, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LE CLOS DE LA CHATELIERE 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.

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 :

Les biens et droits immobiliers situés sur la commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE (06550), dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LE CLOS DE LA CHATELIERE », 192 boulevard des Mimosas,

Le tout cadastré :

- Section AP numéro 165 pour une contenance de 03a 20ca
- Section AP numéro 173 pour une contenance de 04a 40ca
- Section AP numéro 174 pour une contenance de 10ca
- Section AP numéro 175 pour une contenance de 03a 10ca
- Section AP numéro 176 pour une contenance de 29a 19ca

Soit une contenance totale de 39a 99ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître JANER le 19 juin 2012 et publié le 23 août 2012 volume 2012 P numéro 7342
- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété modificatif suivant acte reçu par Maître JANER le 4 avril 2013 et publié le 29 avril 2013 volume 2013 P numéro 2941

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO QUINZE (Lot 15)

UN APPARTEMENT, au premier étage, comprenant deux pièces ainsi que la jouissance exclusive et perpétuelle d'une terrasse,

Et les 110/1.000èmes des parties communes générales

LE LOT NUMERO NEUF (Lot 9)

UN PARKING au rez-de-chaussée,

Et les 8/1.000èmes des parties communes générales

LE LOT NUMERO SEPT (Lot 7)

UNE CAVE au rez-de-chaussée,

Et les 2/1000èmes 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.

SERVITUDES (selon acte d'acquisition du 4 avril 2013)

Servitude de jouissance exclusive

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: GROUPE AZUR PATRIMOINE

Commune: LA ROQUETTE SUR SIAGNE

Désignation cadastrale: Section AP n° 160

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: Madame Marie-Christine GUITTON

Commune : LA ROQUETTE SUR SIAGNE

Désignation cadastrale section AP 159

Origines de propriété :

Fonds dominant : acquisition suivant acte reçu par le notaire soussigné le 12 juillet 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de ANTIBES, le 13 août 2007 volume 2007P, numéro 7099

Fonds servant : acquisition en vertu des présentes

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de jouissance à usage exclusif en tous temps et heures sur la parcelle matérialisée sous hachures vertes sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention, sur laquelle est édiflée partie d'une construction à usage d'abri de jardin.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels.

Le propriétaire du fonds dominant devra maintenir constamment ladite parcelle et la construction qui y est édiflée en parfait état d'entretien et de propreté.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Servitude de servitude jouissance exclusive à usage de jardin

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: Madame Marie-Christine GUITTON, acquéreur aux présentes

Commune : LA ROQUETTE SUR SIAGNE, Désignation cadastrale Section AP n° 159,

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : GROUPE AZUR PATRIMOINE, vendeur aux présentes

Commune : LA ROQUETTE SUR SIAGNE

Désignation cadastrale: section AP n° 160

Origines de propriété:

Fonds dominant : acquisition en vertu des présentes

Fonds servant : acquisition suivant acte reçu par le notaire soussigné le 12 juillet 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de ANTIBES, le 13 août 2007 volume 2007P, numéro 7099

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de jouissance à usage exclusif de jardin en tous temps et heures.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels.

Ce droit s'exercera exclusivement sur la parcelle matérialisée sous hachures bleue ciel sur le plan demeuré ci-joint et annexé après mention.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Ce jardin a été clôturé par un mur de deux mètres de hauteur.

Le propriétaire du fonds dominant devra maintenir constamment ledit jardin en parfait état d'entretien et de propreté.

Il ne pourra l'utiliser que comme jardin d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder la vue, le bruit ou l'odeur. Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans ledit jardin la construction de barbecue ou installation similaire fixe, sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté aucun arbre à haute tige sans autorisation.

Les frais d'entretien du mur de clôture seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant devra faire procéder à ses frais à l'élagage des arbres se trouvant sur ledit jardin aussi souvent que cela sera nécessaire compte tenu du type d'arbre.

L'utilisation de ce jardin ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par des nuisances intempestives (bruit, odeur ...) préjudiciant au fonds servant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Rappel de servitudes:

1°) Servitudes constituées aux termes du cahier des charges du lotissement LE MAS DES MIMOSAS

Suivant acte en date du 12 octobre 2007 reçu par publié au 1 bureau des hypothèques d'ANTIBES le 12 décembre 2007 volume 2007P numéro 10545, il a été déposé au rang des minutes du Notaire soussigné le cahier des charges du lotissement dénommé Le Mas des Mimosas aux termes duquel il a été constitué les servitudes suivantes:

- Servitude de passage et de tréfonds réciproque entre les lots 1, 2, 3, 4 et 5 dans l'emprise de la voirie interne du lotissement et des espaces communs;

- Servitude grevant le lot 1 pour l'emplacement et l'accès au local à ordures ménagères ;

- Servitude grevant le lot 4 pour l'emplacement des boîtes aux lettres ;

- Servitude grevant le lot 3 pour l'emplacement du poteau incendie ;

- Servitude de tréfonds grevant les lots 1 et 4 pour l'emplacement du bassin de rétention et des tranchées drainantes ;

- Le lot 1 est grevé d'une servitude de stationnement visiteur;

- Le lot 3 est grevé d'une servitude de stationnement au profit du lot 5 et de deux servitudes de stationnements visiteurs ;

- Le lot 4 est grevé d'une servitude de stationnement au profit du lot 2 et d'une servitude de stationnement visiteur;

Servitude de passage et de tréfonds grevant les lots 1, 2, 3, 4 et 5 dans l'emprise de la voirie interne du lotissement au profit des parcelles AP n° 29 surplus, 30, 31 surplus, 32 et 83 surplus (et de toutes les parcelles issues de ces dernières), ainsi que, à la diligence du lotisseur, au profit de la parcelle AP n° 28. L'entretien se fera au prorata des logements desservis existants et futurs à créer ;

- Servitude de passage grevant les lots 1 et 2 au profit de la parcelle anciennement cadastrées A n° 716 ;

2°) Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 12 octobre 2007 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'ANTIBES le 7 novembre 2007 volume 2007P numéro 9387, il a été notamment constitué la servitude suivante:

3°) Servitude pour coffret technique et réseaux

Fonds dominant

GROUPE AZUR PATRIMOINE

A LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE (ALPES-MARITIMES) 06550 Quartier des Gourquettes, un TERRAIN figurant au cadastre section AP n° 159, Lieudit

LES GOURGUETTES, pour 4a 50ca et n° 161, Lieudit LES GOUORGUETTES, pour 32a 87ca

Effet Relatif

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître AVOUSTEN, Notaire à NICE le 12 juillet 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques d'ANTIBES, le 13 août 2007 volume 2007P, numéro 7099.

Fonds servant

Monsieur José N'GUYEN

A LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE (ALPES-MARITIMES) 06550 Quartier des Gourguettes, 119 Boulevard des Mimosas, un TERRAIN figurant au cadastre section AP n° 28, Lieudit 119, Bd des Mimosas, pour 57a 33ca

Effet Relatif

**ATTESTATION IMMOBILIERE* suivant acte reçu par Maître DAGONNOT, Notaire à CANNES le 2 août 1977 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de ANTIBES, le 31 août 1977 et le 22 septembre 1977, volume 4337, numéro 3.

**ATTESTATION IMMOBILIERE* suivant acte reçu par Maître BERNARDEAU, notaire à CANNES le 22 août 2002 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ANTIBES, le 12 septembre 2002 volume 2002P numéro 8255.

Servitude pour coffret technique et réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs le droit de mettre en place sur le fonds servant un coffret technique relié aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

L'entretien de ce coffret sera à la charge du propriétaire du fonds dominant"

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de ces dispositions.

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 justices associés à CANNES, le 19 août 2022, lequel demeure annexé aux présentes.

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

Le syndic de la copropriété est le CITYA PHENIX IMMOBILIER – 495 AVENUE DE CANNES – 06210 MANDELIEU

Occupation : l'appartement est occupé.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie :

Lot 15 : Superficie Carrez : 47,40 m²

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 19 août 2022

Diagnostic de performance énergétique dressé le 19 août 2022

Diagnostic Termites dressé le 19 août 2022

Etat des risques et pollutions en date du 19 août 2022

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 LA ROQUETTE SUR SIAGNE le 27 juin 2022 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 JANER, Notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, le 4 avril 2013 et publié le 24 mai 2013 volume 2013 P numéro 3494.

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.

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 :

QUINZE MILLE EUROS
(15.000 €)

Fait à GRASSE, le 8 septembre 2022