

## ***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 LA MERIDIENNE  
AVENUE DE LA PETITE FABRIQUE***

***ENTREE AU 10 RUE DE LA VERRERIE***

***UN APPARTEMENT (LOT 2109)  
AU CINQUIEME ETAGE***

**A LA REQUETE DE :**

**Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LA MERIDIENNE**, 10 rue de la Verrerie à CANNES LA BOCCA (06150), pris en la personne de son syndic en exercice la société dénommée CITYA MANDELIEU (exerçant sous l'enseigne CITYA PHENIX IMMOBILIER), Société à responsabilité limitée 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 19 mai 2022*

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 SAS FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à LYON (69), en date du 15 janvier 2024, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LA MERIDIENNE a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

- un jugement rendu en dernier ressort le 17 décembre 2020 par le Tribunal de Proximité de CANNES, signifié le 5 janvier 2021, aujourd'hui définitif selon certificat de non-opposition délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2023,
- un jugement rendu en dernier ressort le 22 novembre 2022 par le Tribunal de Proximité de CANNES, signifié le 3 janvier 2023, aujourd'hui définitif selon certificat de non-opposition délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

### 1. Au titre du jugement rendu le 17 décembre 2020

Principal

Ci .....2 373,13 €

Intérêts au taux légal (majoré à compter du 05/04/2021)

sur la somme de 2.373,13 € du 24/07/2020 au 15/01/2024

Ci .....455,29 €

Domages et intérêts

Ci .....700,00 €

Article 700 CPC

Ci .....1 000,00 €

Intérêts au taux légal (majoré à compter du 05/04/2021)

sur la somme de 1.700,00 € du 17/12/2020 au 15/01/2024

Ci .....320,45 €

Dépens

Ci .....790,53 €

**TOTAL 1 DU AU 15 JANVIER 2024 .....5 639,40 €**

2. Au titre du jugement rendu le 22 novembre 2022

Principal	
Ci.....	1 384,17 €
Intérêts au taux légal (majoré à compter du 04/04/2023) sur la somme de 1.384,17 € du 14/04/2022 au 15/01/2024	
Ci.....	108,51 €
Domages et intérêts	
Ci.....	1 000,00 €
Article 700 CPC	
Ci.....	1 000,00 €
Intérêts au taux légal (majoré à compter du 04/04/2023) sur la somme de 2.000,00 € du 22/11/2022 au 15/01/2024	
Ci.....	147,47 €
Dépens (signification jugement)	
Ci.....	73,48 €
<b>TOTAL 2 DU AU 15 JANVIER 2024 .....</b>	<b>3 713,63 €</b>
<b>TOTAL 1+2 DU AU 15 JANVIER 2024.....</b>	<b><u>9 353,03 €</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 27 février 2024 volume 2024 S numéro 39.

Selon exploit de la SAS FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à LYON (69), en date du 2 avril 2024, le Syndicat des Copropriétaires de de la Résidence LA MERIDIENNE 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 CANNES (06150) – quartier de La Bocca, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LA MERIDIENNE », dont l'assiette foncière est constituée savoir :

- Par le lot de volume numéro VINGT SEPT de l'état descriptif de division en volume établi sur **la parcelle cadastrée section AK numéro 352** lieudit « Avenue Petite Fabrique » pour 51a 07ca, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel NORMAND, notaire associé à PARIS le 11 décembre 1986, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Grasse le 9 février 1987, volume 87 P numéro 958.

Ledit état descriptif de division en volume ayant été modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel NORMAND, notaire associé à PARIS, le 30 décembre 1986, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Grasse le 2 mars 1987, volume 87 P numéro 1479,
  - aux termes d'un acte reçu par Maître PONE, notaire associé à PARIS, le 19 février 1987, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Grasse le 14 avril 1987, volume 87 P numéro 2721,
  - aux termes d'un acte reçu par Maître PONE, notaire associé à PARIS, les 2 et 6 juillet 1987, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Grasse le 28 août 1987, volume 87 P numéro 6322,
  - aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel NORMAND, notaire associé à PARIS, les 2 et 6 juillet 1987, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Grasse le 28 août 1987, volume 87 P numéro 6324.
- Par les lots de volumes numéros QUATRE et SIX de l'état descriptif de division en volume établi sur **la parcelle cadastrée section AK numéro 356** lieudit « Avenue Petite Fabrique » pour 19a 38ca aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel NORMAND, notaire associé à PARIS le 21 octobre 1987, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Grasse le 17 décembre 1987, volume 87 P numéro 9445.

Ledit état descriptif de division en volume modifié, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel NORMAND, notaire associé à PARIS, le 4 février 1988, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Grasse le 30 mars 1988, volume 88 P numéro 2689.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître NORMAND le 4 février 1988, publié le 30 mars 1988 volume 88 P numéro 2691.

***DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)***

**LE LOT NUMERO DEUX MILLE CENT NEUF (LOT 2109)**

AU CINQUIEME ETAGE

UN APPARTEMENT de deux pièces avec séjour, kitchenette, dégagement, chambre, salle de bains, WC, rangement, pour une superficie totale de 25,20 m<sup>2</sup> environ.

Terrasse de 7,58 m<sup>2</sup> environ.

Le tout portant le numéro B 11 au plan d'architecte.

Et les 886/100218èmes 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.

## ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

### V - CAHIER DES CHARGES ET STATUTS DE L'ASSOCIATION ----- SYNDICALE LIBRE DE LA VERRERIE -----

Suivant acte reçu par Maître NORMAND, notaire sus-nommé, le 11 décembre 1986, il a été établi par la société d'Aménagement de la VERRERIE SAMVER un cahier des charges de droit privé, régissant les droits et obligations imposée à qui détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie des immeubles se trouvant compris dans l'assiette foncière soumise audit cahier des charges.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires et chaque copropriétaire de l'immeuble la MERIDIENNE dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus devra en conséquence respecter les clauses et conditions dudit cahier des charges, en effet, l'assiette foncière dudit immeuble étant incluse dans la zone territoriale soumise audit cahier des charges.

Aux termes de l'acte sus énoncé du 11 décembre 1986 il a été également établi les statuts de l'Association syndicale libre de la VERRERIE.

Cette Association syndicale a notamment pour objet l'appropriation et la gestion des éléments d'équipement communs.

Chaque copropriétaire de la résidence LA MERIDIENNE sera membre de droit de ladite Association syndicale libre.

Une expédition dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de GRASSE le neuf février 1987, volume 87 P, numéro 957.

## VI - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LA ZONE

-----

### LUDIQUE DE LA VERRERIE :

-----

Suivant acte reçu par Maître NORMAND, notaire sus-nommé, le 11 décembre 1986,

Il a été établi par la Société SAMVER aménageur de la VERRERIE, les statuts de l'Association syndicale libre de la zone Ludique de la VERRERIE; association régie par la loi du 21 juin 1865 ayant pour objet notamment : l'appropriation gratuite et la gestion du centre ludique.

Aux termes desdits statuts, il a été stipulé que ceux-ci s'appliqueraient à tous propriétaires ou copropriétaires des immeubles dépendant des bâtiments en superstructure identifiés par les lettres A.B.C.D.E.F.G. et H au plan annexé auxdits statuts, à édifier sur les parcelles cadastrées section AK n° 349, 352 et 355. En conséquence, chaque copropriétaire de la résidence LA MERIDIENNE sera membre de droit de ladite association syndicale libre de la zone ludique de la VERRERIE.

## VII - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE CANNES LOISIRS

-----

Suivant acte reçu par Maître NORMAND, notaire sus-nommé le 11 décembre 1986, contenant état descriptif de division en volume, il a été établi par la SAMVER les statuts de l'Association Syndicale Libre CANNES LOISIRS association régie par la loi du 21 juin 1865, qui regroupe tous les propriétaires ou copropriétaires d'un lot soumis audit état descriptif de division en volume. Cette association a notamment pour objet de s'approprier le droit de tréfond de la parcelle cadastrée section AK numéro 352 et d'assurer la gestion des éventuels éléments d'équipements communs à l'ensemble.

En conséquence, chaque copropriétaire de la Résidence LA MERIDIENNE sera membre de droit de ladite association syndicale libre CANNES LOISIRS.

Une expédition de cet acte a été publiée ainsi qu'il a été vu ci-dessus.

## VIII - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE MAUPASSANT

### MERIDIENNE

Suivant acte reçu par Maître NORMAND, notaire sus-nommé le 21 octobre 1987, contenant état descriptif de division en volume, il a été établi par la SAMVER les statuts de l'Association syndicale Libre MAUPASSANT MERIDIENNE, association régie par la loi du 21 juin 1865 qui regroupe tous les propriétaires ou copropriétaires d'un lot soumis audit état descriptif de division en volume.

Cette association a notamment pour objet l'appropriation et la gestion des équipements communs.

En conséquence, chaque copropriétaire de la Résidence LA MERIDIENNE sera membre de ladite association syndicale Libre MAUPASSANT MERIDIENNE.

Une expédition de cet acte a été publiée ainsi qu'il a été vu ci-dessus.

## 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), 11 mars 2024, lequel demeure annexé aux présentes.

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

L'immeuble, en très bon état d'entretien, se situe à proximité immédiate des commerces et de la plage.

L'appartement est vide de tout meuble et libre de tout occupant.

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 : 25,02 m<sup>2</sup>



Rapport repérage amiante : absence  
Rapport repérage termites : absence  
Diagnostic de performance énergétique dressé le 11 mars 2024  
Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 11 mars 2024  
Etat des risques et pollutions dressé le 11 mars 2024

## **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 d'urbanisme établie par le cabinet BIGAZZI-URBALEX a été établie le 8 janvier 2024 et elle 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 GAVAUT le 15 septembre 1988 et publié le 20 octobre 1988, volume 88 P numéro 8636
- d'un acte reçu par Maître HENRY le 20 décembre 2000, contenant partage de communauté et approbation par Procès-verbal liquidatif, publié le 5 mars 2001, volume 2001 P numéro 2093

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 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 4 avril 2024

