

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Il est applicable aux ventes soumises aux articles du Livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution (Décret N° 2012-783 du 30 mai 2012)

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 SEUL LOT les biens et droits immobiliers suivants:

↳ Dans un ensemble immobilier situé à Cannes (06400), 113, boulevard Carnot, Résidence le Ténérife, et cadastré Section BH n° 138 pour une contenance de 00ha 04a 00ca :

- **Le lot n° 52**, soit un emplacement de parking situé au sous-sol numéro 2, portant le numéro 11 au plan, ainsi que les 23/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **Le lot n° 94**, soit un appartement situé au troisième étage portant le numéro 3 du plan, composé d'un hall, cuisine, living, trois chambres, salle de bains, WC et deux balcons, ainsi que les 395/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

SAISIS AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

SA CNP CAUTION, Société anonyme au capital de 258 734 553,36 € immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 383 024 098 dont le siège social est 4, Promenade Cœur de Ville 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de **Maître Valérie GINET**, avocat au barreau de GRASSE, membre de la SCP GINET TRASTOUR, société d'Avocats demeurant 114 avenue de la Plaine, Les Oliviers 2 – 06 250 – MOUGINS laquelle se constitue, et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles et toutes leurs significations relatives à la saisie dont s'agit.

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED], domiciliée 113,
boulevard Carnot Résidence Le Tenerife - Lots 94 - 52 06400 CANNES (France)

EN VERTU :

1° - Un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de Grasse le 29 novembre 2023 (RG n°23/03293) et signifié le 19 décembre 2023, devenu définitif en l'état d'un certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence le 23 janvier 2024.

2° - Une hypothèque judiciaire définitive publiée au 1^{er} bureau du Service de la publicité foncière de ANTIBES le 27 février 2024, Volume 2024 V 1516 se substituant une hypothèque judiciaire provisoire publiée audit bureau le 20 avril 2023, Volume 2023 V 3540.

La Société CNP CAUTION a fait délivrer aux requis un commandement de payer valant saisie immobilière, délivré par le ministère de la SCP Charlotte ZONINO Pierre-Etienne TESSIER Commissaires de Justice associés à Saint Laurent du Var, le 6 Janvier 2025.

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES DEVENUES EXIGIBLES :

- Principal	158 946,81 €
- Intérêts capitalisés au taux légal du 11/08/2022 au 30/11/2024	19 626,08 €
- Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
- Article 700 CPC	1500,00 €
- Dépens	186,58 €

TOTAL SAUF MEMOIRE	180 259,47 €

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution c'est-à-dire :

1°) La constitution de Maître Valérie GINET, Avocat au barreau de GRASSE, membre de la SCP GINET TRASTOUR, société d'Avocats demeurant 114 avenue de la Plaine, Les Oliviers 2 – 06 250 – MOUGINS avec élection de domicile en son cabinet.

- 2°) *L'indication de la date et de la nature des titres exécutoires en vertu duquel le commandement est délivré.*
- 3°) *Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus.*
- 4°) *L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de **huit jours**, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.*
- 5°) *La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.*
- 6°) *L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de Grasse.*
- 7°) *L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.*
- 8°) *L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.*
- 9°) *La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.*
- 10°) *L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.*
- 11°) *L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de Grasse 37, avenue Pierre Sépard 06 130 GRASSE*
- 12°) *L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi.*
- 13°) *L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.*
- 14°) *Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les*

poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Grasse 25 janvier 2021 sous le numéro Volume 2021 S 7.

La Société CNP CAUTION a fait délivrer une assignation aux requis à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Grasse du **Jeudi 15 avril 2021 à 9h.**

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente sur saisie immobilière, à l'audience de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Grasse 37, *avenue Pierre Sépard 06 130 GRASSE* en un seul lot de l'immeuble qui est désigné comme suit au commandement sus-indiqué et qui est plus amplement décrits dans le procès-verbal descriptif qui a été établi par la SCP Charlotte ZONINO Pierre-Etienne TESSIER Commissaires de Justice associés à Saint Laurent du Var en date du 3 mars 2025 dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de vente :

↳ Dans un ensemble immobilier situé à Cannes (06400), 113, boulevard Carnot, Résidence le Ténérife, et cadastré Section BH n° 138 pour une contenance de 00ha 04a 00ca :

- **Le lot n° 52**, soit un emplacement de parking situé au sous-sol numéro 2, portant le numéro 11 au plan, ainsi que les 23/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **Le lot n° 94**, soit un appartement situé au troisième étage portant le numéro 3 du plan, composé d'un hall, cuisine, living, trois chambres, salle de bains, WC et deux balcons, ainsi que les 395/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'appartement (lot n° 52) se situe au 3^{ème} étage à gauche en sortant de l'ascenseur. Il se compose de :

- Un hall d'entrée avec placard
- 1^{ère} chambre avec baie-vitrée coulissante donnant sur la terrasse
- Séjour avec deux baies-vitrées coulissantes donnant sur une terrasse donnant sur le boulevard Carnot
- Une cuisine avec fenêtre
- Une 2^{ème} chambre avec baie-vitrée coulissante, donnant sur une terrasse
- Une salle de bains avec baignoire
- Un WC séparé

Au 2^{ème} sous-sol se trouve un emplacement de parking

L'appartement a une superficie de 83.85 m².

OCCUPATION

Les biens dont il s'agit se trouvent actuellement occupés par la propriétaire.

SYNDIC DE COPROPRIETE

La copropriété est administrée par :

Le cabinet FONCIA AD IMMOBILIER
11 BD DE LA FERRAGE
06 400 CANNES

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

D'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître CREPEAUX, notaire à Le Cannet (Alpes-Maritimes), le 3 août 1964 et publié le 29 janvier 1965 au 1er bureau du service de publicité foncière de Grasse sous les références Volume 6465 n° 18.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BELLON, notaire à Le Cannet (Alpes-Maritimes), le 25 juillet 1966 et publié le 3 septembre 1966 au 1er bureau du service de publicité foncière de Grasse sous les références Volume 7486 n° 3.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BELLON, notaire à Le Cannet (Alpes-Maritimes), le 22 avril 1971 et publié le 10 juin 1971 au 1er bureau du service de publicité foncière de Grasse sous les références Volume 535 n° 3.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GERACI, notaire à Le Cannet (Alpes-Maritimes), le 29 juin 2020 et publié le 10 juillet 2020 au 1er bureau du service de publicité foncière de Grasse sous les références Volume 2020 P n° 4864 et attestation rectificative publiée le 19 janvier 2021 volume 2021 P n° 508.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GERACI, notaire à Le Cannet (Alpes-Maritimes), le 29 juin 2020 et publié le 7 août 2020 au 1er bureau du service de publicité foncière de Grasse sous les références Volume 2020 P n° 5766 et rectificatif de reprise pour ordre publié le 12 mars 2021 Volume 2021 D 3845.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien ayant été acquis suivant acte de Maître Corinne VARENGO DI MARCO, notaire associé à Mandelieu-la-Napoule (06210), en date du 12 mai 2011, publié au 1er bureau du service de publicité foncière de Grasse le 21 juin 2011 sous les références Volume 2011 P n°4976.

Il est rappelé que :

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

CLAUSES SPECIALES

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même soit par le Notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire) l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier le jugement au syndic dès que l'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du Décret), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au Syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra-judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2374 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des charges.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de ventes.

Ils pourront être demandés une nouvelle fois à la Mairie du lieu de situation de l'immeuble ou pourront y être consultés.

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs ou inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique réalisé le 4 janvier 2021 par Monsieur Etienne METAYER, expert sous l'enseigne VAN DE PERRE EXPERTISES.

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 règlera 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.

SEQUESTRE DU PRIX INTERETS- CLAUSE PENALE

Conformément l'article 9 des clauses et conditions générales de vente annexées 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, au moyen d'un virement ou d'un chèque à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des avocats au Barreau de GRASSE d'ores et déjà désignée comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts aux 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 pour en connaître toutes les autres obligations.

VERSEMENT PROVISIONNEL

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

118.000 €.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure à l'audience d'orientation du :

Jeudi 12 juin 2025 à 9 h

Ainsi fait et dressé par avocat **Maître Valérie GINET**, avocat au barreau de GRASSE, membre de la SCP GINET TRASTOUR, société d'Avocats demeurant 114 avenue de la Plaine, Les Oliviers 2 – 06 250 – MOUGINS, téléphone : 04 92 18 08 80, Courriel : avocats@ginet-trastour.fr laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

A Grasse le

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

- Conditions générales du CNB
- Modèle 1
- extrait de plan,
- Renseignement d'urbanisme
- P.V. descriptif
- Diagnostics

- Commandement aux fins de saisie immobilière du 6 janvier 2025
- Assignation à l'audience d'orientation
- État hypothécaire initial,
- État hypothécaire sur publication du commandement de saisie immobilière,
- Jugement du Tribunal judiciaire de Grasse le 29 novembre 2023
- Signification du 19 décembre 2023
- Certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence le 23 janvier 2024
- Bordereau hypothèque judiciaire définitive publiée au 1^{er} bureau du Service de la publicité foncière de ANTIBES le 27 février 2024, Volume 2024 V 1516 se substituant une hypothèque judiciaire provisoire publiée audit bureau le 20 avril 2023, Volume 2023 V 3540.