

CLAUDE LAUGA & ASSOCIES
Selarl d'Avocats inter-Barreaux
Inscrite aux Barreaux de Grasse et Nice
15 Square Mérimée – 06400 CANNES
Tél. : 04.93.38.09.72 Fax. :
04.93.38.07.52
lcccavocats@orange.fr
CP G57 – N 331

7319063

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

AFFAIRE :

Syndicat des copropriétaires LE SAINT BERNARD / SCI FRENCH RIVIERA

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 26 Septembre 2019 à 9 heures.

CLAUSES ET CONDITIONS

DESCRIPTION :

- **LE LOT N°185: UN APPARTEMENT** au 4^e étage et les 28/2.110°
- **LE LOT N°113 : UNE CAVE** au sous-sol et les 1/2.110°
- **LE LOT N°72 : UN LOCAL** à usage de garage et les 4/2.110°
- **LE LOT N°41 : UN GARAGE** au 2^e sous-sol et les 4/2.110°
 - **LE LOT N°13 : UN PARKING** et les 1/2.110°

Dans un ensemble immobilier sis à VALLAURIS (06220) Quartier de la Font ou de la Puade ou de l'Issourdadou 6 avenue de Grasse et 62 Chemin Saint Bernard, dénommé « La Résidence SAINT BERNARD », cadastré section AH 187 pour 34a, 53 ca, PV 28 N°135.

MISE A PRIX : 30.000 € (TRENTE MILLE €)

PROCÉDURE DE SAISIE :

Saisie immobilière à l'encontre de **la société dénommée SCI FRENCH RIVIERA**, Société Civile Immobilière au capital de 457,35 €, immatriculée au RCS de CLERMONT FERRAND sous le N° 428 595 516, dont le siège social est 2 allée des Aubépines 63960 VEYRE MONTON

Aux requête, poursuites et diligences du **Syndicat des copropriétaires « LE SAINT BERNARD »** chemin de Saint Bernard à VALLAURIS (06220) représenté par son syndic en exercice, **la Société par Actions Simplifiée la SAS ATHENA IMMOBLIER**, Société par Action Simplifiée au capital de 25 000 € inscrite au RCS d'Antibes sous le n°B 514 860 188, dont le siège social est situé 2 avenue de la Poste – 06220 GOLFE JUAN prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès-qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué **Maître Claude LAUGA**, du Barreau de GRASSE, membre de la SELARL LAUGA § ASSOCIES, immatriculée au RCS CANNES 533049581, 15 Square Mérimée 06400 CANNES

Lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant **commandement de payer valant saisie** du ministère de la SCP BAREL PELISSIER, Huissiers de Justice à CLERMONT FERRAND (63000), **en date du 12 mars 2019.**

EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance d'ANTIBES le 16 novembre 2017, signifié le 26 décembre 2017, devenu définitif comme en atteste un certificat de non appel dressé par Monsieur le Greffier en chef de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 06 février 2019.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

- Principal	6.540,75 €
- Intérêts légaux du 10.01.2017 au 26.03.2017	56,66 €
- Intérêts légaux majorés de 5 pts du 27.03.2017 au 01.03.2019	1.109,39 €
- Intérêts légaux majorés de 5 pts jusqu'au parfait paiement	Mémoire
- Article 700 CPC	877,00 €
- Dépens	615,74 €
- Frais d'exécution	259,36 €

TOTAL sauf mémoire 9.458,90 €

(Taux légal au 1^{er} semestre 2017 : 4,16 %, au 2^o semestre 2017 : 3,940 %, au 1^{er} semestre 2018 : 3,73%, au 2^o semestre 2018 : 3,60 %, au 1^{er} semestre 2019 : 3,40 %)

Outre le coût du présent commandement en fin d'acte et tous frais faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires,

offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

SOIT UN TOTAL SAUF MEMOIRE DE 9.458,90 € (NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE HUIT € QUATRE VINGT DIX CENTIMES)

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu exécution, a été publié pour valoir saisie au 1^{er} bureau des services de la publicité foncière d'ANTIBES le 03 mai 2019, Vol.2019 S N°46.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

DÉSIGNATION :

- **LE LOT N°185: UN APPARTEMENT** au 4^o étage et les 28/2.110^o
- **LE LOT N°113 : UNE CAVE** au sous-sol et les 1/2.110^o
- **LE LOT N°72 : UN LOCAL** à usage de garage et les 4/2.110^o
- **LE LOT N°41 : UN GARAGE** au 2^o sous-sol et les 4/2.110^o
 - **LE LOT N°13 : UN PARKING** et les 1/2.110^o

Dans un ensemble immobilier sis à VALLAURIS (06220) Quartier de la Font ou de la Puade ou de l'Issourdadou 6 avenue de Grasse et 62 Chemin Saint Bernard, dénommé « La Résidence SAINT BERNARD », cadastré section AH 187 pour 34a, 53 ca, PV 28 N°135.

« Le bien est situé sur la commune de VALLAURIS (06220), dans un quartier excentré du centre-ville.

La résidence LE SAINT BERNARD se compose d'un immeuble en rez de chaussée élevé de quatre étages et comprenant quatre bâtiments. Le local poubelles se trouve en sous-sol.

Il s'agit d'une résidence ancienne.

On y accède à pied, depuis le chemin Saint Bernard, par des escaliers et en voiture par une voie cimentée.

Un parking électrique sécurise le parking de la résidence.

[...] Accès au bâtiment A4 par une double porte vitrée d'ancienne facture, à un hall où se trouvent les boîtes aux lettres (récemment remplacées).

Sol du hall d'entrée en granito, murs en crépis et plafond peint.

Pavés de verre agrémentant les murs donnant sur l'extérieur.

Interphone ancien sur la gauche des portes vitrées.

Accès aux appartements, aux étages et aux sous-sols à partir de ce hall.

Un escalier et un ascenseur desservent les étages et les sous-sols.

[...]

LE LOT N°185 : UN APPARTEMENT au 4^o étage : surface : 62,02 m².

En pénétrant dans l'appartement, nous constatons que l'électricité est coupée.

L'appartement est composé d'un hall d'entrée, qui se prolonge par un couloir.

A gauche, après la porte d'entrée, se trouve la cuisine.

Face à la cuisine se trouve une chambre.

Le couloir dessert deux autres chambres situées sur la gauche et un salon/salle à manger situé sur la droite.

Ce dernier ouvre sur une grande terrasse orientée Ouest.

Cuisine : *les murs de la cuisine sont crépis pour partie, carrelés pour le reste.*

La cuisine comporte trois meubles et trois meubles bas.

Un plan de travail contenant un évier en inox. Plaque de cuisson . Hotte aspirante.

Cette cuisine ouvre sur l'Est par une porte vitrée coulissante, huisseries métalliques, sur un petit banconnet. L'ensemble étant de facture ancienne.

Première chambre :

Sol en travertin, murs et plafond peints.

Double porte-fenêtre vitrée, avec huisseries métalliques anciennes, coulissante.

Elle ouvre sur une très grande terrasse orientée à l'Ouest.

Couloir : *agrémenté d'un placard deux portes moulurées en bois.*

Coin salon-salle à manger :

Accès par double porte. Porte à petits carreaux dont l'un est cassé.

Sol en travertin, murs et plafonds peints.

Cette pièce ouvre sur la terrasse côté Ouest, par une fenêtre double vantaux, simple vitrage, huisseries métalliques avec espagnolette, et par une porte-fenêtre coulissante, simple vitrage, huisseries métalliques, de facture très ancienne.

Côté Sud-Est, l'ensemble des murs est affecté de nombreuses traces d'infiltration d'eau.

La peinture a cloqué et s'est décollée du mur, de même que l'enduit.

Des traces de moisissure affectent l'angle Sud Est de la pièce.

Des traces de reprise sont également visibles au sol. [...] une cloison a donc été déposée pour agrandir la salle à manger.

Deuxième chambre :

Face à la porte de la salle à manger, côté Est.

Murs peint, plafond peint, point central lumineux.

*Sous la fenêtre, de nombreuses traces d'infiltration sont visibles.
Fenêtre simple vitrage, huisserie en bois peint très abîmée.*

Troisième chambre :

*Orientée Sud Est et contigue à la précédente.
Murs peints, plafond peint.
L'ensemble des murs est affecté de traces d'humidité, de moisissures et de traces d'infiltration.*

Salle d'eau- WC :

*So carrelé, murs carrelés pour partie, crépis pour le reste.
L'ensemble des murs est affecté de traces d'infiltration.
La peinture est cloquée, décollée, de même que l'enduit.*

*Lavabo en inox. Miroir mural. Cuvette de WC avec siège et abattant double chasse dorsale. Bac à douche de petite taille.
Radiateur de chauffage central avec tuyau apparent.
Petit fenestron, huisseries bois, vitrage opaque, en partie haute au-dessus des toilettes.*

Grande terrasse Ouest :

*Verrière escamotable et verrière fixe fermée de l'extérieur par des doubles vitrages coulissants, sol en carrelage et murs en crépis blanc.
Cette terrasse comporte des stores dont un ne présente plus de bâche, la deuxième bâche étant extrêmement abîmée.
Vue panoramique.*

OCCUPATION : *L'appartement ne semble pas occupé régulièrement.
Le voisinage nous indique que des personnes différentes y logent de temps à autres, pour des durées variables et sans régularité.*

LOT N°113 : CAVE N°112 au 1^{er} sous-sol :

L'accès à la cave se fait par l'ascenseur de l'immeuble. Il est également possible d'accéder au premier sous-sol par les escaliers desservant les parties communes.

La porte de cette dernière a été vandalisée et ne comporte plus de serrure.

LOT N°72 : LOCAL A USAGE DE GARAGE (GARAGE 144) au 1^{er} sous-sol.

*A gauche de la cage d'escaliers. Fermée par une porte métallique coulissante non verrouillée.
Permet de rentrer un véhicule.*

LOT N°41 : UN LOCAL A USAGE DE GARAGE (GARAGE 14) au 2° sous-sol :

Accès par des escaliers ou par l'ascenseur.

A proximité de la cage d'escalier et du local poubelles.

Porte métallique coulissante, d'ancienne facture. Local très profond permettant de rentrer deux véhicules l'un derrière l'autre. »

S'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, que les formalités suivantes ont été publiées au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau:

- Règlement de Copropriété publié le 29.10.1965 Vol.6915 N°1
- Modificatif au règlement de copropriété publié le 05.09.1969 Vol.10077 N°15 régularisé le 23.10.1969 dépôt 1210
- Rectificatif au modificatif au règlement de copropriété publié le 06.10.1970 Vol.2349 N°9

Le **procès-verbal de description des lieux dressé** par le ministère de la SCP LEFORT BERGER ROMAIN SACCONI LAMBERT, Huissiers de Justice à CANNES, le 06 juin 2019, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il est en outre précisé que les diagnostics techniques établis lors de l'intervention de l'huissier sont également annexés au cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à la SCI FRENCH RIVIERA, immatriculée au RCS de CLERMONT FERRAND sous le N° 428 595 516, pour les avoir acquis de Monsieur Renaud SRAJTMANN, né le 16.05.1956 à LILLE (59), suivant acte reçu par Maître SICCARDI, Notaire à VALLAURIS, en date du 18 janvier 2000, publié le 24.02.2000 Vol.2000 P 1925.

Lesdits biens appartenait à Monsieur SRAJTMANN suite à l'acquisition faite de Monsieur Guillaume JOST et son épouse, Madame FERRY, suivant acte de Maître MARION, Notaire à VALLAURIS, en date du 1^{er} décembre 1994, publié le 10.01.1995 Vol.95 P 169.

Lesdits biens ayant été initialement attribués aux époux JOST-FERRY suite au partage partiel de la SCI LE SAINT BERNARD en date du 12.07.1977, publié le 25.07.1977 Vol.4283 N°15.

AUDIENCE D'ORIENTATION

La SCI FRENCH RIVIERA a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, en vue de l'audience du 26 septembre 2019 à 9 Heures, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du code des procédures civiles d'exécution.

Au vu de l'état des inscriptions sur publication du Commandement de payer valant saisie, en date du 03 mai 2019, Monsieur JOST Guillaume est titulaire d'un PRIVILEGE DE VENDEUR publié le 10.01.1995 Vol.95 P 112, renouvelé le 19.11.2014 Vol.2014 V 3948 et Bordereau rectificatif publié le 19.12.2014 Vol.2014 V43000, sur ces lots.

Conformément aux dispositions des articles R 322-6 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le commandement de payer valant saisie lui a été dénoncé par acte d'Huissier.

Cet acte vaut assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du 26 septembre 2019 à 9 heures, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R322-10 du code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : **la copie de l'assignation délivrée à la SCI FRENCH RIVIERA, le 1^{er} juillet 2019 et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.**

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères

publiques à l'audience que fixera le Juge de l'Exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

REQUISITION DE LA VENTE

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant, ou à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

ABSENCE DE REQUISITION DE VENTE

Si aucun créancier ne sollicite la vente ; le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie.

Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

REPORT DE LA VENTE

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L331-5 du code de la consommation.

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R 121-22 du code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en un seul lot :

- **LE LOT N°185: UN APPARTEMENT** au 4^e étage et les 28/2.110°
- **LE LOT N°113 : UNE CAVE** au sous-sol et les 1/2.110°
- **LE LOT N°72 : UN LOCAL** à usage de garage et les 4/2.110°

- **LE LOT N°41 : UN GARAGE** au 2°sous-sol et les 4/2.110°
- **LE LOT N°13 : UN PARKING** et les 1/2.110°

Dans un ensemble immobilier sis à VALLAURIS (06220) Quartier de la Font ou de la Puade ou de l'Issourdadour 6 avenue de Grasse et 62 Chemin Saint Bernard, dénommé « La Résidence SAINT BERNARD », cadastré section AH 187 pour 34a, 53 ca, PV 28 N°135.

SUR LA MISE A PRIX DE TRENTE MILLE € (30.000 €), fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Claude LAUGA, Avocat au Barreau de GRASSE, membre de la SELARL INTER BARREAUX C.LAUGA & ASSOCIES, immatriculée au RCS CANNES 533049581, 15 Square Mérimée, 06400 CANNES, Avocat du créancier poursuivant.

A CANNES, le 05 juillet 2019

C.LAUGA