

## CABINET

De Maître KERKERIAN, membre du cabinet KERKERIAN & ASSOCIES, avocats au barreau de DRAGUIGNAN, y demeurant 62, avenue Lazare Carnot

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé à l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN, EN DEUX LOTS, au plus offrant et dernier enchérisseur :**

- **PREMIER LOT :** un appartement dans un ensemble immobilier dénommé « LE NAUSICAA B », sis à SAINTE MAXIME, rue des Frères Battaglia
- **DEUXIEME LOT :** Une propriété située à SAINTE MAXIME, 10, rue du Commerce, Zac de Camp Ferrat

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits au chapitre « DESCRIPTION - OCCUPATION ».

## QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

### A LA REQUETE DE :

La société SAS LAPP MULLER, dont le siège social est ZA du Grand Pont, chemin des Caucadis 83310 GRIMAUD, immatriculé RCS de FREJUS (83600) sous le numéro 448 464 677, représentée par ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège

### CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de Maître Grégory KERKERIAN, membre du Cabinet KERKERIAN & Associés Avocat au barreau de DRAGUIGNAN, demeurant 20, Rue Félix MARTIN 83120 SAINTE- MAXIME

Et ayant pour avocat plaissant Maître Nathalie MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER – MONASSE & ASSOCIES, société d'avocat au barreau de GRASSE, demeurant à 06605 ANTIBES CEDEX, 15, avenue Robert Soleau – CS 30004

### A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

### *PARTIES SAISIES*

*N'ayant pas constitué Avocat Postulant ;*

## PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

1- La grosse du jugement rendu par le Conseil de Prud'hommes de DRAGUIGNAN, le 29 mai 2012

2- La grosse de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, le 5 novembre 2013

3- La grosse du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN, le 12 juin 2018

4- La grosse de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, le 28 février 2019

5- Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, signifié le 13 avril 2022 et publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 9 mai 2022 volume 20225 numéro 60  
d'avoir à régler les sommes ci-après, savoir :

1°- principal : montant des condamnations (nettes) payées le 22/11/2012 par la Société LAPP MULLER en exécution jugement CPH Draguignan du 29/05/2012 réformé en appel partiellement

(99.780€ indemnité licenciement sans cause réelle et sérieuse + 14.813,42 € nets (correspondant au rappel de salaire (2209,39€ bruts), augmenté de l'Indemnité compensatrice de préavis (9968€ bruts), de l'indemnité compensatrice de congés payés sur préavis (996,80 € bruts), de l'indemnité compensatrice sur rappel de salaire (220,93€ bruts), du rappel à titre de RU (3070€ bruts), de l'indemnité compensatrice de congés payés sur RU (307€ bruts) et du reliquat compte Epargne temps (1527,07€ bruts)) + 1800€ article 700 du CPC + 500€ article 700 du CPC (procédure 1 er président somme

définitivement acquise à ..... )..... 116.893,42 €

2°- article 700 (jugement JEX du 12 juin 2018), ci ..... 1.500,00 €

3°- intérêts au taux légal sur 1 500 € du 15/06/2018 au 21/02/2022 ..... 310.68 €

4°- article 700 (arrêt 28 février 2019), ci ..... 1.500,00 €

5°- intérêts au taux légal sur 1 500 € du 28/02/2019 au 21/02/2022 261.01 €

4° - à déduire : condamnations confirmées par la Cour d'appel qui demeurent donc acquises à ..... (3070€ bruts + 307€ bruts +1527,07€ bruts qui représentent une somme nette de 3721,57€ à laquelle viennent s'ajouter 1800€ d'article 700 CPC + 500€ article 700 Z<sup>ef</sup> président) ..... - 6021.57 €

5° - à déduire : versements réalisés entre les mains de l'huissier ..... 9922,36€

6° -à déduire versement de [REDACTED] dans le cadre du pourvoi.....	-10.717,44€
<b>TOTAL.....</b>	<b>93.803.74 €</b>

Outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 21 février 2022, date de l'arrêt de compte.

Par ailleurs, la SAS LAPP MULLER a fait délivrer à [REDACTED] suivant exploit de Etude d'Huissiers ACTAZUR BERGE-RAMOINO-WISS, en date du 27 juin 2022, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN, dont copie est ci-après annexée.

## DESIGNATION DES BIENS

### PREMIER LOT DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier sis à SAINTE MAXIME (83), 11 Boulevard Aristide Briand, cadastré section AB 967, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publiés le 16 mai 1989 Volume 89 P n° 5711, d'un modificatif de l'état descriptif de division publié le 13 juillet 1989 Volume 89 P n° 8273, d'un modificatif de l'état descriptif de division publié le 5 mars 1990 Volume 90 P n° 2654, d'un modificatif à état descriptif de division publié le 26 août 2005 Volume 2005 P n° 10299, savoir :

- le lot n° 42 : un appartement situé au 2° étage du bâtiment B ayant sa porte d'entrée à gauche dans le couloir faisant suite à celui sortant de l'ascenseur
- Et les 303/10.000° des parties communes

### DEUXIEME LOT DE LA VENTE :

Une parcelle de terre avec les constructions y édifiées sise à SAINTE MAXIME (83), 10 Rue du Commerce, cadastrée section E 1081 pour 6 a 20

### LOTISSEMENT :

L'acte reçu par Maître GRANIER, notaire à SAINT MAXIME, en date du 4 juillet 2006, contient les chapitres ci-après reproduit :

#### 1- LOTISSEMENT :

*« Le bien présentement vendu forme le lot numéro DOUZE (12) du lotissement dénommé « PARC ARTISANAL DOU CAMP FERRAT II, » approuvé par arrêté de Monsieur le Maire de SAINTE MAXIME, en date du 22 février 1991.*

*Une ampliation de l'arrêté municipal, les originaux des préambules, du programme de travaux d'aménagement, du règlement contenant la zone UE, du programme d'aménagement paysage, du cahier des charges du lotissement et des statuts de l'Association Syndicale libre, ainsi que les plans ont été déposé au rang des minutes de Alain GRANIER, notaire soussigné, le 6 août 1991.*

*Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN (8<sup>r</sup>), le 27 août 1991 volume 91P numéro 9673 ;*

## **2- NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT:**

*« Il est précisé ici que, lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document en tenant lieu a été approuvé, lesdites règles d'urbanisme cessent de s'appliquer sauf si la majorité calculée selon les dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'urbanisme a demandé le maintien de ces règles.*

*Par suite, le VENDEUR déclare que les co-lotis n'ont pas demandé le maintien de ces règles. En conséquence, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement n'ont plus vocation à s'appliquer.*

*Toutefois, les dispositions régissant les rapports des co-lotis entre eux contenues dans le cahier des charges du lotissement restent en vigueur ».*

## **3- CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

### **CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

#### **Représentant de l'association syndicale :**

Le représentant de l'association syndicale est : Cabinet  
- Rue Jean Jaurès - 83120 SAINTE-MAXIME

#### **Etat contenant diverses informations sur l'association syndicale :**

Une note de renseignements relative à l'association syndicale contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements est demeurée annexée après visa par le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

Ladite note précise notamment :

- Qu'il existe diverses actions en cours relatives à la contestation de décisions antérieures d'assemblées générales ; pourvoi en cassation relatif à la nullité du mandat du précédent syndic le cabinet LAMY SA (désistement voté dans ce dernier dossier).

- Qu'il existe une assurance "Responsabilité Civile" souscrite auprès de la Compagnie AXA suivant police numéro 1254359104 dont le représentant local est le Cabinet DI LUCA - 8, Rue Pierre Curie - 83120 SAINTE-MAXIME, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1999.

#### **Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :**

Le VENDEUR règlera au représentant de l'association syndicale au moyen des fonds provenant des présentes, la quote-part des charges due jusqu'au jour de l'entrée en jouissance en ce compris le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'ACQUEREUR supportant les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Notification sera faite au représentant de l'association syndicale de la mutation résultant du présent acte.

Ces informations sont données à titre indicatif.



## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

**PREMIER LOT DE LA VENTE** : bien cadastré section AB 967, lot n° 42 :

Les biens appartenait à [REDACTED] pour les avoir acquis en état futur d'achèvement aux termes d'un acte reçu par Maître SALVIGNOL, notaire à NICE, le 30 mars 1990 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN, le 30 mai 1990 volume 90P numéro 6684

**DEUXIEME LOT DE LA VENTE** bien cadastré section E 1081 :

[REDACTED] étaient propriétaires desdits biens pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître GRANIER, notaire à SAINTE MAXIME, en date du 6 mars 1990, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN, le 9 avril 1990 volume 90P numéro 4494, suivi d'une attestation rectificatif publiée le 17 décembre 1990 volume 90P numéro 16299

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la SAS LAPP MULLER, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KERKERIAN, membre de la SELARL KERKERIAN & ASSOCIES

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Cependant, la SAS LAPP MULLER a obtenu de la Mairie de mairie de SAINTE MAXIME, des certificats d'urbanisme d'information, en date du 2 mai 2022 dont photocopie est annexée ci-après.

Maître KERKERIAN, membre de la SELARL KERKERIAN & ASSOCIES insère le présent certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la SAS LAPP MULLER, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KERKERIAN, membre de la SELARL KERKERIAN & ASSOCIES

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il résulte des certificats d'urbanisme sus-visés que les biens mis en vente

- Premier lot : EST SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
- Deuxième lot : EST SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain.

## DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

- Premier lot :

Pour les besoins de l'administration, il est précisé que les biens sont achevés depuis plus de CINQ ANS.

- Deuxième lot :

La Mairie de SAINTE MAXIME a adressé le permis de construire ci-après annexé en copie.

Ces informations ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne saurait engager la responsabilité du poursuivant en cas d'inexactitude, l'adjudicataire devant vérifier toutes informations à ce sujet.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la SAS LAPP MULLER, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître KERKERIAN, membre de la SELARL KERKERIAN & ASSOCIES

## MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN, sur le lotissement et la mise à  
prix ci-après, savoir :

**PREMIER LOT : 100 000.00 € (CENT MILLE EUROS)**  
**DEUXIEME LOT 200 000.00 € (DEUX CENT MILLE EUROS)**

Et 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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 de justice.

## **CLAUSE SPECIALE**

### **1- SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE**

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant les biens.

### **2- SUR LA REPRESENTATION 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.

**L'état hypothécaire sur publication du commandement de payer laisse apparaître les inscriptions et publications suivantes, portant uniquement sur la parcelle cadastrée section E numéro 1081 :**

**La CRCAM PROVENCE COTE D'AZUR, au domicile par lui élu dans ses inscriptions :**

- D'hypothèque conventionnelle et de privilège de prêteur de deniers publiée le 25 août 2006 volume 2006V numéro 5287
- D'hypothèque conventionnelle publiée le 17 janvier 2007 volume 2007V numéro 377

**En l'étude de Maître GRANIER, notaire à SAINT MAXIME 22, avenue du Général Leclerc**

# ANNEXES PROCEDURALES

1. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement
2. Procès-verbal descriptif
3. permis de construire
4. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur