DOSSIER : BR/221009/ MD//IL
AFFAIRE : CCM GRASSE LA FOUX /
Cahier des Conditions de Vente **numéro 22/138 du 2 décembre 2022**
Audience d'orientation du **5 janvier 2023**
Adjudication du **15 juin 2023**

DECLARATION AU GREFFE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT SEPT (27) AVRIL

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE, Juridiction de l'Exécution Immobilière, et par-devant Nous, Greffier en Chef,

A COMPARU **Maître Michel DRAILLARD,** membre de la **SELARL CABINET DRAILLARD**, Société d'Avocats au **barreau de GRASSE**, dont le siège est à CANNES (06400), 68 Avenue de Grasse, et celui de :

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL GRASSE, Société Coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, au capital de 466.585 €uros, immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro 312 453 376, agissant par son représentant légal en exercice, dont le siège social est sis à GRASSE (06130), 45 Chemin de l'Orme,

Poursuivant la vente de :

UN LOCAL (Lot 6) au rez-de-chaussée, comprenant
- une pièce principale de type studio, salle d'eau et WC.
Observation faite que ce lot est tiré de l'ancien lot numéro 1
Et les sans quote-part des parties communes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LA MOITIE INDIVISE DU LOT N°7 un local sis au rez-de-chaussée, à usage de WC
Et les sans quote-part des parties communes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES (06600), 35 rue des Revennes.

Cadastré Section BP, numéro 201.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 13 novembre 1965, Volume 6939, numéro 2 ; et de modificatifs publiés les 10 novembre 1982, Volume 7351, numéro 6, et 17 mars 2022, Volume 2022 P, numéro 495.

LEQUEL DEMANDE par addition au Cahier des Conditions de Vente qui précède déposé par la SELARL CABINET DRAILLARD le 2 décembre 2022 sous le numéro 22/138,

Qu'il soit annexé :
- Jugement rendu par le Tribunal d'Instance de ANTIBES le 28 juin 2017,
- Comptes de la copropriété sise 35 rue des Revennes à ANTIBES,
- Point sur le problème de lu 24 avril 2023.

Concluant à ce que la présente déclaration fasse partie intégrante du Cahier des Conditions de Vente qui précède.

Et il a signé avec Nous, Greffier en Chef, après lecture faite.

N°minute :

Exécutoire (LS) le + dossier (LR) à

Extrait (LS) le + dossier (LR) à

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL D'INSTANCE D'ANTIBES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG
91-17-000120

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
TRIBUNAL D'INSTANCE D'ANTIBES

JURIDICTION DE PROXIMITE

JUGEMENT DU 28 Juin 2017

PRÉSIDENT : uge de Proximité

GREFFIER LORS DES DÉBATS ET DU PRONONCÉ

DÉBATS : À L'AUDIENCE PUBLIQUE DU 15 juin 2017

JUGEMENT PRONONCÉ PAR MISE À DISPOSITION AU GREFFE LE 28 JUIN 2017
PAR : QUI A SIGNÉ AVEC LE GREFFIER

ENTRE :

DEMANDEUR :

ET :

DÉFENDEUR :

©AVOVENTES.FR

PROCEDURE :

Par déclaration au greffe enregistrée le 9 mai 2017, Messieurs
syndics bénévoles de la copropriété 35 RUE DES REVENNES à ANTIBES (06600) ont saisi la juridiction de proximité d'une demande à l'encontre de
afin d'obtenir le paiement de la somme de 3828,34 euros au titre d'un retard de charges de copropriété, fonds de roulement et appel de fonds travaux.

Les parties ont été convoquées par lettres recommandées avec avis de réception à l'audience du 15 juin 2017.

A cette audience,

comparant en personne, a sollicité le bénéfice de l'acte introductif d'instance.

a indiqué par courrier qu'il n'était pas en mesure de se présenter à l'audience pour raison médicale.

n'était ni présent ni représenté. Sa convocation par lettre recommandée a été retournée au greffe avec la mention *« Pli avisé et non réclamé »*. Le jugement est rendu par défaut en vertu de l'article 473 alinéa 1er du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré à ce jour pour le prononcé du jugement par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION :

En vertu de l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Toutefois, le juge ne fait droit à la demande que s'il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

expose que la copropriété 35 RUE DES REVENNES (06600) ANTIBES est constituée de :
- 3 appartements, représentant chacun 250/1000èmes
- d'un magasin au rez de chaussée dont est propriétaire représentant 200/1000èmes,
- d'un atelier de peintre représentant 50/1000èmes,
- d'un grenier commun aux trois appartements ;

Que l'assemblée générale des copropriétaires en date du 2 août 2016 a :
- approuvé les comptes arrêtés au 6 juin 2016 ;
- nommé en qualité de syndic bénévole
trésorier et secrétaire ;

- voté les travaux de ravalement de la façade de l'immeuble, le choix de l'entreprise étant à déterminer à réception de nouveaux devis ;
- décidé la répartition des travaux de ravalement selon les millièmes de copropriété (soit 200 pour) à régler dès réception de l'appel de fonds ;
- décidé que chaque copropriétaire devrait avoir sur son compte un fonds de roulement d'un montant minimum du 300 € afin de permettre au syndic bénévole de régler les factures.

Le demandeur expose que est redevable de la somme de 3828,34 euros représentant :
578,34 € à titre de retard de charges
- 250 € au titre du fond de roulement
- 3000 € au titre de l'appel de fond pour les travaux de ravalement.

Il précise que plusieurs réclamations amiables tant par téléphone que par courriers, sont demeurées vaines, tout comme une tentative de conciliation devant le conciliateur de justice à laquelle s'est pas présenté.

A l'appui de ses prétentions, verse aux débats :
- les règles de fonctionnement de la copropriété attestées par es qualité de syndics bénévoles ;
- le procès-verbal d'assemblée générale du 02/08/2016,
- les lettres de relance au titre de l'arriéré de charges en date des 25/04/2015, 22/12/2015, 24/05/2016,
- l'appel de fonds pour les travaux de ravalement, en date du 01/11/2016, d'un montant de 3000 € pour
- le constat d'échec de la tentative de conciliation devant le conciliateur de justice, en date du 22/11/2016,
- les courriers de relance en date des 21/12/2016, 10/01/2017, 23/03/2017
- le tableau de répartition des charges entre les copropriétaires et les relevés individuels, arrêtés au 09/01/2017, faisant ressortir un solde débiteur de 578,34 € pour Monsieur

Il résulte de l'examen de ces pièces que la demande est fondée à hauteur de la somme de 3828,34 euros. Il convient d'y faire droit.

est par ailleurs condamné aux dépens de l'instance en vertu de l'article 696 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Juridiction de Proximité, statuant par jugement rendu par défaut et en dernier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe :

Condamne à payer à
es qualités de syndics bénévoles de la copropriété 35 RUE DE REVENNES (06600) ANTIBES :

- la somme de **3828,34 euros** au titre de l'arriéré de charges de copropriété et appels de fonds dus au 9 janvier 2017.

Condamne [illegible] aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé, le vingt huit juin deux mil dix sept.

Le Greffier, Le Juge de proximité,

En conséquence
LA REPUBLIQUE FRANCAISE MANDE ET ORDONNE
A tous Huissiers de justice sur ce requis, de mettre les présentes à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance, d'y tenir la main,
A tous Chefs et Commandants et Officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la minute des présentes a été signée par le Président et le Greffier
Pour expédition revêtue de la formule exécutoire, certifiée conforme à l'original, délivrée par Nous, Greffier au Tribunal d'Instance d'ANTIBES
LE GREFFIER.

Point sur le problème de [redacted] en date du 24 avril 2023.

Rappel : Suite à de nombreux impayés de la part de [redacted] nous l'avons assigné en justice. Celle-ci l'a condamné le 28 juin 2017 à payer à la copropriété la somme de 3828,34 euros au titre de l'arriéré de charges et appels fonds. (voir jugement)
Cette somme se répartissait comme suit : 3000€ pour appels de fonds pour ravalement , 578,34€ au titre de retard de charges générales et 250€ au titre de fond de roulement.
Ce montant n'a jamais été réglé par [redacted]

A ce jour,24 avril 2023, le retard pour charges générales se monte à la somme de [redacted]
(voir tableau des comptes de la copropriété)

Au total [redacted] doit à la copropriété la somme de :

3000€+ 250€+ 2422,30€ = 5672,30€

Ces sommes sont certifiées exactes par [redacted] résorier bénévole du syndic de la copropriété située au 35 rue des Revennes a Antibes 06600.

Comptes certifiés exacts par
-Trésorier Syndic bénévole du 35 rue des Revennes
Antibes 06600

[redacted]

COMPTES COPROPRIETE 35 RUE DES REVENNES

date								
solde au 14 avril 2022								
12-mai-22	165,00 €		165,00 €		165,00 €	165,00 €		assainissement Blates 660€
solde au 12 mai 2022	451,04 €	81,73 €	1 164,96 €	(2 029,20) €	335,00 €	335,00 €	117,76 €	
15-mai-22						41,80 €		remboursement tapis + divers
15-mai-22	11,20 €		11,20 €		11,20 €	11,20 €		tapis + divers
solde au 15 mai 2022	439,84 €	81,73 €	1 153,75 €	(2 029,20) €	323,80 €	368,60 €	117,76 €	
16-ma-22	8,09 €		8,09 €		- €	- €	117,40 €	facture eau 192,27
solde au 16 mai 2022	431,75 €	81,73 €	1 145,66 €	(2 029,20) €	323,80 €	368,60 €	0,36 €	
20-ma-22			500,00 €		300,00 €			versements
solde au 6 juin 2022	431,75 €	81,73 €	1 645,66 €	(2 029,20) €	623,80 €	368,60 €	0,36 €	
23/06/2022	500,00 €	200,00 €						versements
solde au 23/06/22	931,75 €	281,73 €	1 645,66 €	(2 029,20) €	623,80 €	368,60 €	0,36 €	
06/07/2022						300,00 €		versements
solde au 6/7/2022	931,75 €	281,73 €	1 645,66 €	(2 029,20) €	623,80 €	668,60 €	0,36 €	
15/08/2022	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €		frais banque fev juillet
solde au 15/08/2022	918,75 €	268,73 €	1 632,66 €	(2 042,20) €	610,80 €	655,60 €		
28/08/2022	308,86 €	61,77 €	308,86 €	247,10 €	149,49 €	159,37 €		assurance 1235,45€
solde au 28/08/2022	609,89 €	206,96 €	1 323,80 €	(2 289,30) €	461,31 €	496,23 €	0,36 €	
07/10/2022	16,35 €	- €	7,38 €		18,20 €	36,20 €	26,30 €	Eau 304,33€
solde au 7/10/2022	593,54 €	206,96 €	1 316,52 €	(2 289,30) €	443,11 €	460,03 €	(25,94) €	
13/12/2022							25,94 €	reglement eau
solde au 13/12/2022	593,54 €	206,96 €	1 316,52 €	(2 289,30) €	443,11 €	460,03 €	- €	
31/01/2023	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €		frais banque acut janv
solde au 31/01/2023	580,54 €	193,96 €	1 303,52 €	(2 302,30) €	430,11 €	447,03 €	- €	
21/02/2023	6,06 €	-	12,10 €	120,00 €	24,19 €	15,12 €	21,17 €	huissier 120€ + eau78,63€
solde au 21/02/2023	574,49 €	193,96 €	1 291,42 €	(2 422,30) €	405,92 €	431,91 €	(21,17) €	
27/03/2023							21,77 €	eau
solde 27/03/2023	574,49 €	193,96 €	1 291,42 €	(2 422,30) €	405,92 €	431,91 €	- €	
wright,Agosti+Lepoivre+André+Tchnerniack+Granziera=2897,7€								
Pakokcho -2422,30€								
reste disponible 475,40€								
(ajouter 278,38€ de Mr Savi)								

Comptes certifiés exacts

SYNDIC BÉNÉVOLE

TRÉSORIER

27/03/2023