

JUGEMENT D'ORIENTATION

DU : 07 FEVRIER 2008

N° Cahier des conditions de vente :07/00106

**A L'AUDIENCE PUBLIQUE DES SAISIES IMMOBILIÈRES DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE TENUE LE SEPT FEVRIER DEUX MIL
HUIT, PAR MADAME SOPHIE LEONARDI, JUGE, SIÉGEANT EN QUALITÉ DE
JUGE UNIQUE, ASSISTÉE DE MADemoisELLE STEPHANIE JOULAIN,
GREFFIER**

DEMANDERESSE

**LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DOMAINE DE LA
TRADELIÈRE pris en la personne de son syndic AURL URBANIA au
capital de 8000 Euros dont le siège social est « Le Mas de tanit à 06160
JUAN LES PINS (RCS ANTIBES 350 106 480), elle-même prise en la
personne de son représentant légal en exercice demeurant en sa qualité
audit siège.ledit syndic dûment autorisé selon délibération de
l'assemblée générale des copropriétaires du vendredi 21 avril 2006
(résolution N°11)., dont le siège social est sis 26 Chemin de la Colle -
06160 JUAN LES PINS**

**CRÉANCIER POURSUIVANT LA VENTE, représenté par Me
Alain TRAXELLE , avocat postulant. substitué par M° KIEFFER**

DEFENDEUR

**Drogoljub GLOGOVAC, demeurant 26 chemin d ela colle -
Domaine de la tradelière A - 06160 JUAN LES PINS**

PARTIE SAISIE n'ayant pas constitué avocat

créanciers inscrits:

**LE CREDIT LOGEMENT, domiciliée : chez Me KIEFFER, 3 Bd Wilson
- 06600 ANTIBES
non comparant
TRESOR PUBLIC A, demeurant Le choris - 2203 chemin de saint claud -
06600 ANTIBES
représenté par la SELARL DRAILLARD, avocat au barreau de GRASSE**

*
* * *
*

EXPOSE :

Par acte d'huissier en date du 3 septembre 2007 le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DOMAINE DE LA TRADELIERE** a fait assigner **Monsieur Drogoljub GLOGOVAC** à l'audience d'orientation .:

Le cahier des conditions de vente a été déposé au Greffe le 6 Septembre 2007

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DOMAINE DE LA TRADELIERE pris en la personne de son syndic **AURL URBANIA** a le **14 septembre 2007** dénoncé le commandement de saisie avec assignation au crédit lyonnais et au trésor public

le 7 novembre 2007 ,l'Etat français a fait signifier les conclusions de subrogation suivantes :

Dossier : (71013) / BR MD/MD
Affaire : TRESOR ANTIBES /GLOGOVAC

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE N° 07/00106
AUDIENCE D'ORIENTATION DU 15 NOVEMBRE 2007

CONCLUSIONS

POUR :

L'ETAT FRANÇAIS représenté par Monsieur le Trésorier Principal d'ANTIBES, comptable du Trésor chargé du recouvrement, demeurant "Le Chorus", 2203 Chemin de Saint Claude, à ANTIBES (06606).

CREANCIER INSCRIT

Ayant pour Avocat **Maître Michel DRAILLARD,**
membre de la **SELARL CABINET DRAILLARD**

CONTRE :

Monsieur Dragoljub (ou Drogoljub) GLOGOVAC, né le 7 février 1950 à HAJDUCICA (Yougoslavie), de nationalité yougoslave, demeurant à ANTIBES (06600), "La Tradelière", 26 Chemin de la Colle.

DEBITEUR SAISI

La Copropriété de la Résidence "Domaine de la Tradelière", 26 Chemin de la Colle à 06160 JUAN LES PINS, prise en la personne de son syndic en exercice l'EURL URBANIA - ANTIBES JUAN LES PINS OMG, au capital de 8.000 € dont le siège social est "Le Mas de Tanit", Chemin de Tanit à 06160 JUAN LES PINS, immatriculée au RCS d'ANTIBES sous le numéro 350 106 480, elle-même prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant en sa qualité audit siège,

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant pour Avocat **Maître TRAXELLE**

Le CREDIT LOGEMENT, en vertu de son inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 5 mai 2006, volume 2006 V, numéro 1784 suivi d'un bordereau rectificatif publié le 19 mai 2006, volume 2006 V, numéro 1981 et en vertu de son inscription d'hypothèque judiciaire définitive se substituant à la provisoire, publiée le 24 janvier 2007, volume 2007 V, numéro 402,

CREANCIER INSCRIT

Ayant pour Avocat la **SCP HANNEQUIN KIEFFER MONASSE**

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIERE

I – LA CREANCE

L'ETAT FRANÇAIS représenté par Monsieur le Trésorier Principal d'ANTIBES, est créancier de Monsieur Dragoljub (ou Drogoljub) GLOGOVAC, né le 7 février 1950 à HAJDUCICA (Yougoslavie), de nationalité yougoslave, demeurant à ANTIBES (06600), "La Tradelière", 26 Chemin de la Colle, en vertu de :

- 6 extraits des rôles exécutoires des contributions directes et taxes assimilées en date du 9 octobre 2006,
- repris dans un bordereau de situation en date du 14 juin 2007, outre les éventuels majorations et frais compris dans ledit bordereau, et déduction faite des éventuels acomptes payés repris dans ledit bordereau,
- la décision de saisir immobilièrement prise par Monsieur le Trésorier Payeur Général ainsi qu'il résulte d'une lettre du 5 avril 2007 (Article R. 260 A-1 du Livre des Procédures Fiscales),
- et d'un commandement de payer du ministère de Maître BELLIARDO, huissier à GRASSE, en date du 26 juin 2007.

A la garantie de sa créance, l'Etat Français bénéficie d'une hypothèque légale inscrite le 19 mai 2006, volume 2006 V N° 1991.

En l'état de cette créance, l'Etat Français a fait délivrer un commandement aux fins de saisie immobilière à Monsieur GLOGOVAC le 31 juillet 2007. Ce commandement exigeait le paiement des sommes ci-après :

Impôt sur le revenu de l'année 2001 + majoration	4.554,51 €
Taxe foncière de l'année 2005 + majoration	834,00 €
Taxe d'habitation de l'année 2005 + majoration	969,00 €
Contributions Sociales Généralisées de l'année 2001 + majoration	3.226,00 €
Taxe foncière de l'année 2006 + majoration	872,00 €
Taxe d'habitation pour l'année 2006 + majoration	988,00 €
Frais	207,00 €
Frais de saisie 5 % Frais de saisie 5% (Article 1912 CGI)	582,52 €
Total	12.233,03 €

Le coût du présent acte et tous autres frais accessoires et légitimes, même frais de mise à exécution s'il y a lieu, exposés ou à exposer, jusqu'au jour du règlement définitif, offrant de les liquider en cas de paiement	mémoire
Le montant du droit proportionnel fixé par le tarif des huissiers de justice, calculé sur la somme de 12.233,03 € à réajuster au jour du règlement définitif sur le montant total des sommes encaissées	129,41 €
Sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts, frais de mise à exécution, et notamment de se prévaloir de toutes les clauses insérées dans	mémoire

les conditions générales de l'acte de prêt.	
---	--

II – LA PROCEDURE

Le commandement aux fins de saisie immobilière délivré à la requête du concluant a été publié le 18 septembre 2007 à la Conservation des Hypothèques d'ANTIBES, 1^{er} bureau. Il s'est avéré à cette occasion qu'un précédent commandement avait déjà été publié à la requête du Syndicat des Copropriétaires sous la constitution de Maître TRAXELLE.

Par acte du 4 septembre 2007, la copropriété de la Résidence "Domaine de la Tradelière" a procédé à une dénonciation avec assignation à créanciers inscrits à comparaître à l'audience d'orientation du 15 novembre 2007.

L'Etat Français a valablement déclaré ses créances dans le cadre de cette procédure par deux déclarations du 10 octobre 2007 pour respectivement 9.158,68 € et 1.860 €.

L'article 10 du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006 prévoit :

"Les créanciers inscrits et les créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil peuvent, à compter de la publication du commandement valant saisie et à tout moment de la procédure, demander au juge de l'exécution leur subrogation dans les droits du créancier poursuivant, par voie de demande incidente ou verbalement à l'audience d'adjudication. La subrogation peut être sollicitée en cas de désistement du créancier poursuivant ou s'il y a négligence, fraude, collusion ou toute autre cause de retard imputable à celui-ci. La décision qui rejette la demande de subrogation n'est pas susceptible de recours, à moins qu'elle mette fin à la procédure. La subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations fixées au cahier des conditions de vente prévu à l'article 44. Le créancier poursuivant contre lequel la subrogation est prononcée est tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé qui en accuse réception. Tant que cette remise n'a pas lieu, le créancier poursuivant n'est pas déchargé de ses obligations."

Il semble qu'en l'état d'un règlement fait par le débiteur au Syndicat des Copropriétaires, ce syndicat n'entende pas continuer les poursuites. L'Etat Français est donc bien fondé par les présentes conclusions à solliciter la subrogation dans les poursuites à l'égard de Monsieur GLOGOVAC.

L'article 2206 du Code Civil précise que "Le montant de la mise à prix est fixée par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant."

Du fait de la subrogation, l'Etat Français, représenté par Monsieur le Trésorier Principal d'Antibes, va devenir le créancier poursuivant. Il lui appartient donc de fixer la mise à prix.

La mise à prix d'origine fixée par le Syndicat des Copropriétaires à 30.000 € n'est pas appropriée et l'Etat Français souhaite que la mise à prix de la procédure après subrogation soit portée à la somme de 135.000 €.

Les dépens de la présente demande seront inclus en frais privilégiés de vente.

PAR CES MOTIFS

1°) Sur la demande de subrogation

Constater que l'Etat Français, représenté par Monsieur le Trésorier Principal d'ANTIBES, est un créancier inscrit au sens de l'article 10 du Décret du 27 juillet 2006 et qu'en cette qualité, il peut solliciter la subrogation dans les poursuites de la copropriété dès lors que le tribunal constatera le désistement du créancier poursuivant ou toute autre cause de subrogation.

Dire et juger que l'Etat Français sera subrogé dans les poursuites du Syndicat des Copropriétaires sur la mise à prix de 135.000 €.

2°) Sur la saisie

Vu les pièces énumérées selon bordereau annexé aux présentes,

Vu les articles 38 et suivants du Décret 2006-936 du 27 juillet 2006,

Constater la validité de la présente saisie immobilière au regard des textes applicables,

Mentionner le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

Déterminer, conformément à l'article 49 dudit décret, les modalités de poursuite de la procédure.

Dans l'hypothèse d'une demande de vente amiable :

- s'assurer qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ;
- fixer le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente ;
- dire et juger que ce prix sera net de toutes charges et sera intégralement consigné, nonobstant les obligations du notaire de payer divers frais et la plus value éventuelle sur le produit de la vente ;
- taxer les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant ;
- fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

Dans l'hypothèse où la vente forcée serait ordonnée :

- en fixer la date conformément à l'article 59 du décret ;
- désigner Maître BELLIARDO, huissier de justice à GRASSE, qui a établi le procès-verbal de description des biens, ou tel autre huissier qu'il plaira à Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilière de désigner, pour assurer deux visites des biens saisis, en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ;
- dire que ledit huissiers pourra se faire assister, lors de l'une des visites, d'un ou plusieurs professionnels agréés chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par les réglementations en vigueur ;
- dire que la décision à intervenir, désignant l'huissier de justice pour assurer les visites, devra être signifiée, trois jours au moins avant les visites, aux occupants des biens saisis ;
- valider les différents diagnostics immobiliers qui ont pu être établis sur les biens saisis ou qui seront ultérieurement établis avant le jour de la vente ;
- ordonner d'ores et déjà l'expulsion du saisi et de tous occupants de son chef des biens saisis, la décision à intervenir de ce chef devant profiter à l'adjudicataire définitif dès l'accomplissement des formalités prévues au cahier des conditions de vente, notamment le paiement des frais et du prix.

Dire que les dépens seront pris en frais privilégiés de vente, qui comprendront notamment le coût des visites et des divers diagnostics immobiliers et de leur réactualisation et les dépens de l'incident.

SOUS TOUTES RESERVES

LISTE DES PIECES DONT IL SERA FAIT ETAT

(en complément de celles éventuellement produites
par d'autres parties)

- 6 extraits des rôles exécutoires des contributions directes et taxes assimilées en date du 9 octobre 2006,
- bordereau de situation en date du 14 juin 2007,
- hypothèque légale inscrite le 19 mai 2006,
- décision de saisir immobilièrement du 5 avril 2007,
- commandement de payer du 26 juin 2007,
- commandement de saisie du 31 juillet 2007 avec mentions de publication.
- état sur formalité de publication,
- dénonciation avec assignation du 4 septembre 2007,
- déclaration de créance du 10 octobre 2007 pour 1.860 €,
- déclaration de créance du 10 octobre 2007 pour 9.158,68 €.

le 15 novembre 2007 **LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DOMAINE DE LA TRADELIERE pris en la personne de son syndic EURL URBANIA** a indiqué avoir été réglé de sa créance.

Par jugement du 13 décembre 2007, il a été ordonné la réouverture des débats aux fins que l'Etat français signifie sa demande de subrogation à Dragoljub GLOGOVAC.

L'Etat français a procédé à cette formalité le 31 décembre 2007, Dragoljub GLOGOVAC n'a pas comparu.

MOTIFS

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DOMAINE DE LA TRADELIERE étant réglé de sa créance et renonçant à se procéder de saisie immobilière, il convient de constater son désistement et d'autoriser en application de l'article 10 du décret du 27 juillet 2006 l'Etat français à se subroger dans les poursuites.

Ce dernier justifie par les pièces produites que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies.

Il convient dès lors et en application des articles 49, 59 et suivants du décret du 27 Juillet 2006 d'ordonner la vente forcée du bien dont s'agit selon les modalités précisées au dispositif ; sans qu'il y ait lieu dès à présent, de valider les différents diagnostics immobiliers et d'ordonner l'expulsion du saisi et tous occupants de son chef.

Par ailleurs aucune disposition légale et notamment pas l'article 2206 du code civil ne permet dans le cadre de la subrogation, de modifier la mise à prix telle que fixée par le créancier poursuivant initial, de sorte que l'Etat français doit être débouté de ce chef.

Enfin, conformément à l'article 51 dudit décret, il y a lieu également de mentionner, comme précisé au dispositif, la créance de l'ETAT FRANCAIS.

PAR CES MOTIFS :

Le juge de l'exécution, statuant par jugement réputé contradictoire en premier ressort, et prononcé par mise à disposition au Greffe ;

constate le désistement du syndicat des copropriétaires domaine de la Tradelière et subroge l'Etat français dans les poursuites contre Dragoljub GLOGOVAC.

Ordonne la vente forcée des biens appartenant à **Monsieur Dragoljub GLOGOVAC** à savoir :

Sur la Commune d'ANTIBES (Alpes Maritimes) dans un ensemble immobilier situé à JUAN LES PINS, 26 Chemin de la Colle dénommé « **DOMAINE DE LA TRADELIERE** » comprenant trois bâtiments A, B, C, et piscine, club house, voiries, espaces verts et équipements collectifs.

Et plus précisément dans le bâtiment « A » dudit ensemble immobilier, comprenant un sous-sol et un rez-de-chaussée élevé de trois étages, ledit bâtiment formant le lot numéro UN (1) de l'Association Syndicale libre dudit ensemble immobilier,

Ledit bâtiment cadastré section BK numéro 279 pour 14 a. 34 ca.

A SAVOIR LES:

LOT NUMERO (1053): UN APPARTEMENT* au 3ème étage du bât. A et les 513/10000èmes indivis des parties communes générales ;

* LOT NUMERO (1024) = UNE CAVE au sous-sol du bât. A et les 1/10000èmes indivis des parties communes générales;

* LOT NUMERO (1013): UN PARKING au sous-sol du bât. A et les 5/1 0000èmes indivis des parties communes générales

Observation étant ici faite que le lot numéro QUATRE (4) de l'Association Syndicale libre constituant l'ensemble des parties communes de ladite Association Syndicale Libre, et figurant au cadastre de ladite commune section BK numéro 282 pour 74 a. 67 ca.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, publié le 28 octobre 1988 volume 88P numéro 9256.

Le cahier des charges général et les statuts de l'association syndicale libre de l'ensemble immobilier « Le domaine de la Tradelière » ont été établis suivant acte publié le 28 octobre 1988 volume 88P numéro 9256.

Dit qu'il y sera procédé à l'audience du **15 mai 2008 à 9 heures** tenue par le Juge de l'exécution immobilier près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE;

Dit que la vente aura lieu aux conditions générales des clauses du cahier des conditions de vente.

Désigne M° BELLIARDO pour assurer deux visites du bien mis en vente, en se faisant assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique.

Dit que ledit huissier pourra se faire assister, lors de l'une des visites :

- d'un ou plusieurs professionnels agréés chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur.

Dit que les occupants du bien saisi devront être avisés trois jours à l'avance au moins des dates et heures de visites.

Constate que le montant de la créance réclamée par le poursuivant, en principal, frais, intérêts et autres accessoires, s'élève à la somme de 12.233,03 euros .,

Rejette pour le surplus

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, qui comportent notamment le coût des visites et des divers diagnostics immobiliers et/ou leur réactualisation .

Le Greffier

La Présidente



Copie Certifiée Conforme.
Le Greffier

Handwritten signature of the Greffier in blue ink.