

**VENTE EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES
PAR LE CABINET :**

De Maître Valérie CARDONA, Avocat Postulant près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Résidence Les Elfes C, 06400 CANNES, case palais n° 182, Tel : 09.86.23.42.30, mail : cabinet@cardona-avocat.fr,

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS, auxquelles sera adjugé à l'audience des Criées du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, en la forme des saisies immobilières, **EN UN SEUL LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens suivants :

- Dans un immeuble en copropriété dénommé **LE CONSTELLATION** situé 57 boulevard Carnot et 14 rue Auber 06400 CANNES,
Section cadastrée BI n°206, lieudit 57 boulevard Carnot pour une contenance de 02ares et 84 centiares ;

Les lots suivants :

- **Lot n°36 : un appartement** situé au 5^{ème} étage composé de : hall d'entrée, living room, chambre, cuisine, salle de bains, water closet, avec la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses d'une superficie de 13,72 m² et les 76/2000^{ème} des parties communes générales ;
- **Lot n°10 : une cave** au sous-sol de l'immeuble de 5,93m² et les 1/2000^{ème} des parties communes générales ;

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

Maître Didier CARDON, domicilié 15 impasse de l'horloge, 06110 LE CANNET, agissant en qualité de liquidateur à la Liquidation Judiciaire de :

Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce de FREJUS du 23.07.2012 sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 30.04.2012,

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Valérie CARDONA**, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Les Elfes C, 06400 CANNES ;

A L'ENCONTRE DE:

Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

PARTIE SAISIE

N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

Un jugement en date du 23.07.2012 rendu par le Tribunal de Commerce de FREJUS a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de ***** et désigné Maître Didier CARDON en qualité de Liquidateur Judiciaire.

Par Ordonnance du 30.07.2018 rendue sur requête, Monsieur Philippe BEDUE, Juge Commissaire a, conformément aux dispositions des articles L 640-1, L. 642-18, R. 642-22 à R. 642-36-1, R.643-3 et R 661-1 du Code de Commerce, L 322-13 et R 321-3, 1^o, 5^o et 10^o du code des procédures civiles d'exécution, autorisé Maître Didier CARDON *es qualités* à poursuivre la vente en la forme des saisies immobilières, sur la mise à prix de 80.000 € (QUATRE VINGT MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes du bien ci-avant désigné, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, les elfes C, 06400 CANNES.

L'Ordonnance d'autorisation de vente aux enchères publiques a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de GRASSE le 01.10.2018, références dépôt D12616 et numéro d'archivage provisoire S00071.

Une copie de la requête et de l'Ordonnance autorisant la vente sont ci-après annexées, l'Ordonnance étant devenue définitive, selon certificat de non-appel en date du 20.09.2018.

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer à ***** , ainsi qu'à son Mandataire Ad Hoc Maître Anne DELORET, Maître Gérard TREIBER, huissier de justice à CANNES en qualité de domicile élu du syndicat des copropriétaires de la résidence LE CONSTELLATION créancier inscrit, et Maître Cécilia VIVES-GAYMARD, Notaire à NICE en qualité de domicile élu de ***** suivant exploits du 20.11.2018, **délivrés par la SCP NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice à CANNES et la SCP CHARLIER DE VRAINVILLE ANGOT THOMAS, huissiers de justice à FREJUS, une sommation d'assister à l'adjudication, à l'audience du juge de l'exécution immobilier du Tribunal de Grande Instance de GRASSE du jeudi 7 mars 2019 à 9h et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.**

DESIGNATION DU BIEN

Dans un immeuble en copropriété dénommé **LE CONSTELLATION** situé 57 boulevard Carnot et 14 rue Auber 06400 CANNES,

Section cadastrée BI n°206, lieudit 57 boulevard Carnot pour une contenance de 02ares et 84 centiares ;

Les lots suivants :

- **Lot n°36 : un appartement** situé au 5^{ème} étage composé de : hall d'entrée, living room, chambre, cuisine, salle de bains, water closet, avec la jouissance exclusive et particulière de deux terrasses d'une superficie de 13,72 m² et les 76/2000^{ème} des parties communes générales ;
- **Lot n°10 : une cave** au sous-sol de l'immeuble de 5,93m² et les 1/2000^{ème} des parties communes générales ;

Ledit ensemble ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété sous seing privé en date du 21 décembre 1966 et déposé au rang des minutes de Maître VOUILLON, Notaire à CANNES le même jour et publié au premier bureau des hypothèques de GRASSE le 26 janvier 1967, volume 7754 numéro 8 et le 6 mars 1967, volume 7819 numéros 12 et 13 après modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître VOUILLON, Notaire sus-nommé le 17 février 1967,
- d'un modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître VOUILLON, Notaire sus-nommé le 28 mai 1968, et publié audit bureau des hypothèques le 2 juillet 1968, volume 8855 numéro 15 et régularisé le 10 août 1968 par dépôt numéro 803 après rectificatif du 26 juillet 1968,
- D'un modificatif à état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître DARMON, Notaire à CANNES le 12 janvier 2000 et publié au premier bureau des hypothèques de GRASSE, le 1^{er} février 2000, volume 2000P numéro 1050.

DESCRIPTION — OCCUPATION
DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation du bien résultent d'un procès-verbal de description dressé par Maître Guillaume DELTEL, membre de la SCP NICOLAS DELTEL, Huissier de Justice à CANNES en date du 06.11.2018, dont copie est annexée aux présentes.

L'huissier fait notamment état :

- D'un appartement de deux pièces, traversant avec balcon et terrasse d'angle situé au 5^{ème} étage, d'une superficie de 50,47 m² Loi Carrez ;
- Les sols de l'appartement sont recouverts par des carreaux de marbre, sauf la cuisine et la salle d'eau ;
- Le chauffage est collectif ;
- D'une cave en sous-sol.

Il ressort du PV descriptif un bon état général, à rafraichir néanmoins.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente étant précisé que le procès-verbal descriptif relève que **le bien est inoccupé**.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.

Par ailleurs, le cabinet CONSEILS DIAG sis 45 boulevard François GROSSO 06000 NICE, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi selon rapport du 07.11.2018 :

- Le diagnostic relatif à la présence d'amiante ;
- Le diagnostic de l'état du bâtiment quant à la présence de termites;
- L'attestation de surface Loi CARREZ ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- L'état des risques et pollutions ;

Dont copies sont annexées aux présentes.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.

LOI CARREZ

Les dispositions de l'article 46 de la loi du 10.07.1965 n° 65-557, modifiée par la loi n° 2014-1545 du 20.12.2014 sont reproduites ci-après :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à :

Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

Pour l'avoir acquis de :

Madame ***** en viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit sa vie durant, selon acte notarié en date du 25.08.2008 reçu par Maître Cécilia VIVES-GAYMARD, Notaire à NICE, sis 7 bis rue Caffarelli, publié le 22.09.2008 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau, volume 2008 P n°7831.

Madame *****.

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Madame ***** a elle-même acquis le bien des époux *****, selon acte reçu par Maître Patrice FONTAINE, Notaire à CANNES le 18.09.2001, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE 1^{er} bureau le 05.10.2001 volume 2001P numéro 8856.

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

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.

Toutefois, Maître Valérie CARDONA a obtenu de la Mairie de CANNES un certificat d'urbanisme d'information, selon demande déposée le 15.01.2015 n° CU 06029 18 0035 dont copie est annexée aux présentes, à titre purement informatif et se dégage de toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat ;

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités* de Liquidateur Judiciaire, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Valérie CARDONA.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressorts des renseignements d'urbanisme obtenus suivant demande déposée le 16.01.2018, que la propriété mise en vente :

➤ est ***soumise au Droit de Préemption urbain Renforcé***

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

ATTESTATION DE NUMEROTAGE

Du certificat de numérotage établi par la Mairie de CANNES en date du 23.01.2018 il résulte que l'immeuble dont dépend le bien mis en vente, porte les numéros :

➤ 57 boulevard Carnot et 14 rue Auber

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX
ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

Des documents délivrés par la Mairie de CANNES, il résulte que l'immeuble dont dépend le bien mis en vente ait fait l'objet :

- D'un permis de construire n°06 029 64 0150
- D'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 10.02.1967
- D'un certificat de conformité en date du 28.04.1967.

La Mairie fait également état d'un permis de construire n°06 029 60 0073 dont aucune DAT ou conformité n'apparaît.

Enfin, la Mairie précise, qu'à sa connaissance, il n'existe aucun recours contentieux d'urbanisme en cours devant les juridictions administratives ou pénales.

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *ès qualités*, ni à l'encontre de son Avocat postulant Maître Valérie CARDONA.

MISE A PRIX

L'adjudication du bien ci-avant désigné aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE, sis 37 avenue Pierre SEMARD, 06130 GRASSE, sur la mise à prix de :

**80.000 € (QUATRE VINGT MILLE EUROS)
AVEC FACULTE DE BAISSÉ D'UN QUART
En cas d'enchères désertes**

CLAUSES PARTICULIERES

SUR LA TVA

Le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et la T.V.A. éventuellement due sera à la charge de l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente ; l'adjudicataire pourra faire valoir ses droits à déduction à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

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.

SUR LE PAIEMENT DU PRIX:

Conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains de Maître Didier CARDON, Liquidateur Judiciaire, nonobstant toute opposition, selon les termes suivants :

« Dans les 3 mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le Liquidateur à la caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères (...) ».

Le prix d'adjudication devra donc être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

SUR LES MODALITES DE PUBLICITE :

Les modalités de publicité de la vente ont été fixées selon Ordonnance annexée aux présentes et susmentionnée, en date du 30.07.2018 rendue par Monsieur Philippe BEDUE, Juge Commissaire.

Les termes des modalités de publicité sont ci-après retranscrits :

FIXONS comme ci-après les modalités de publicité :

I- L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné, dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication, A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché dans les locaux de cette juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,

1. L'avis mentionne :
2. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;
3. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
4. Le montant de la mise à prix ;
5. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
6. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
7. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
8. L'indication que l'immeuble est ou non achevé et le cas échéant, depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
9. Le montant de la consignation obligatoire ;
10. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
11. Ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, ultérieurement à la présente ordonnance.

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

II- Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires,

Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. La nature de l'immeuble et son adresse,
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de la vente ;
5. Les jours et heures des visites ;
6. Les coordonnées de l'Avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe du juge de l'exécution où il sera également consultable.

III- Autoriser l'adjonction, le cas échéant, d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au I,

IV- Autoriser encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie du bien et les éléments de la publicité prévue au II,

V- Autoriser l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ,

RESERVES GENERALES :

L'immeuble désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves, le poursuivant déclinant toute responsabilité tant au point de vue des confronts, que de la contenance.

L'adjudicataire futur par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son Avocat et de les mettre en cause afin de le relever et garantir de tous dommages et intérêts ou condamnations susceptibles d'être prononcées contre lui.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX

Est inséré aux présentes le cahier des conditions de vente des actifs immobiliers dépendant d'une Liquidation Judiciaire, tel qu'il résulte de l'extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat, article 12 et Annexe n° 3.

A CANNES, Le 23.11.2018.

Valérie CARDONA,
Avocat postulant

INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES

L'état hypothécaire sur la publication de l'Ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire le 30.07.2018 laisse apparaître l'inscription suivante toujours en cours :

- **Madame *******, **au domicile élu de Maître Cécilia VIVES-GAYMARD**, Notaire à NICE, sis 7 bis rue Caffarelli, 06000 NICE, au titre d'un privilège du vendeur publié le 22.09.2018 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau, références d'enlissement 2008V3525, principal : 55.440,00 €, accessoires : 11.088,00€, date extrême d'effet : 20.08.2033, complément : « *principal converti en rente annuelle et viagère de 3360 euros. Clause d'indexation* » ;
- **Le syndicat des copropriétaires de la résidence LE CONSTELLATION**, **au domicile élu de Maître Gérard TREIBER**, huissier de justice à CANNES, rue du Châtaignier, 06400 CANNES, au titre d'une hypothèque légale publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau le 18.05.2017, références d'enlissement 2017V1581, principal : 1.585,89 €, date extrême d'effet 07.04.2027 ;