

**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 :

- **Un terrain situé 190 chemin de la Frayère, Quartier Peyloubier, lieudit LE PEYLOUBIER, 06530 PEYMEHADE, section cadastrée A n°6227**

Avec constructions légères en tôles, le service de l'urbanisme de PEYMEHADE précisant ne pas retrouver trace d'une autorisation de construction mais selon lequel aucun contentieux n'est en cours à l'encontre de cette propriété, selon courrier en date du 28.09.2018 annexé aux présentes.

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

A LA REQUETE DE:

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

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce de CANNES en date du 22.07.2016, sur résolution du plan de redressement arrêté par le Tribunal selon jugement du 03.12.2013 ;

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:

PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

La société *****a fait l'objet de l'ouverture d'un Redressement Judiciaire selon jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Cannes en date du 19 février 2013.

Les opérations de redressement ont donné lieu à l'adoption d'un plan, selon jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Cannes du 3 décembre 2013.

La société connaissant des difficultés qu'elle n'est pas parvenue à surmonter, le Tribunal de Commerce de Cannes a, sur déclaration de cessation des paiements du dirigeant, prononcé la résolution du plan et l'ouverture d'une Liquidation Judiciaire par jugement rendu le 22 juillet 2016, ayant désigné Maître Didier CARDON en qualité de Liquidateur Judiciaire.

Par Ordonnance du 12.12.2018 rendue sur requête, Monsieur Eric ASTEGIANO 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 **200.000 € (DEUX CENT MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes**, appartenant à son Administrée, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Résidence Les Elfes C, 06400 CANNES.

L'Ordonnance d'autorisation de vente aux enchères a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 2^{ème} bureau, le 21.01.2019, numéro de dépôt D00504, numéro d'archivage provisoire S 00003.

Une copie de la requête et de l'Ordonnance autorisant la vente, dont certificat de non appel en date du 25.01.2019, sont ci-après annexées.

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer à ***** , en l'absence de créancier inscrit, suivant exploit de la SCP NICOLAS-DELTEL, Huissiers de Justice à CANNES, en date du 07.03.2019 une sommation d'assister à l'adjudication, à l'audience du juge de l'exécution immobilier près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE **du Jeudi 16 mai 2019 à 9h** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DU BIEN

En UN SEUL LOT :

- **Un terrain situé 190 chemin de la Frayère, Quartier Peyloubier, lieudit LE PEYLOUBIER, 06530 PEYMENADE, section cadastrée A n°6227**

Avec constructions légères en tôles, le service de l'urbanisme de PEYMENADE précisant ne pas retrouver trace d'une autorisation de construction mais selon lequel aucun contentieux n'est en cours à l'encontre de cette propriété, selon courrier en date du 28.09.2018 annexé aux présentes.

Appartenant à *****, pour l'avoir acquis selon la chronologie suivante :

La parcelle cadastrée section A n° 6627 est issue de la division parcellaire de la parcelle cadastrée A n° 6192, reçue par Maître GERARD, Notaire à GRASSE, selon acte en date du 27.07.2015 publié au SPF de GRASSE 2 le 10.08.2015 références 2015P2446.

La parcelle cadastrée A n°6192 étant elle-même issue de la division parcellaire de la parcelle cadastrée A n° 6108 et a été acquise par la SCI DU SOLEIL selon acte de division parcellaire et vente reçu par Maître CIOLINO, Notaire à GRASSE, le 18.07.2005, publié le 05.09.2005 au SPF de GRASSE 2, références 2005P3611.

Etant précisé que la SCI DU SOLEIL a cédé ses parts sociales à ***** le 25.02.2014, puis a fait l'objet d'une dissolution avec transmission universelle de patrimoine au profit de la ***** désormais seule propriétaire du bien, selon publication au RCS du 05.09.2014 et au BODACC du 14.09.2014.

DESCRIPTION — OCCUPATION
DIAGNOSTICS DIVERS

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 24.01.2019, dont copie est annexée aux présentes.

Il ressort du procès-verbal descriptif, que :

- La parcelle présente une superficie de 4.154 mètres carrés ;
- Le portail coulissant d'accès au terrain est cassé et déposé au sol ;
- Deux constructions légères en tôles se trouvent sur le terrain, d'une superficie respective de 20m² et 100m² environ, en mauvais état et ouvertes aux quatre vents ;
- Une grue à l'abandon est présente sur le terrain, ainsi que des gravats et débris ;

Les lieux sont inoccupés.

Il est néanmoins précisé que, dans tous les cas, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente, 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 ET DIAGNOSTICS IMMOBILIERS « Conseils Diag » domicilié 45 boulevard François Grosso 06000 NICE, a établi dans son rapport en date du 06.02.2019, à titre purement informatif :

- Le diagnostic relatif à la présence d'amiante ;
- Le diagnostic de l'état du bâtiment quant à la présence de termites;
- Le relevé de surfaces ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- L'état des risques et pollutions ;

Dont copies est annexée 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à :

Pour l'avoir acquis selon la chronologie suivante :

De la SCI DU SOLEIL, au titre d'une cession de part sociales en date du 25.02.2014, la SCI DU SOLEIL ayant fait l'objet d'une dissolution avec transmission universelle de patrimoine au profit de la ***** selon publications au RCS du 05.09.2014 et au BODACC du 14.09.2014.

La parcelle cadastrée section A n° 6627, objet des présentes, étant issue de la division parcellaire de la parcelle cadastrée A n° 6192 réalisée par *****, reçue par Maître GERARD, Notaire à GRASSE, selon acte en date du 27.07.2015 publié au SPF de GRASSE 2 le 10.08.2015 références 2015P2446.

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, la parcelle cadastrée section A n°6192 dont est issue la parcelle objet des présentes cadastrée A n°6627, a été acquise par la SCI DU SOLEIL de la société LE PARC, selon acte de division parcellaire et vente reçu par Maître CIOLINO, Notaire à GRASSE, le 18.07.2005, publié le 05.09.2005 au SPF de GRASSE 2, références 2005P3611.

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication et sous leur responsabilité, 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 PEYMENADE un certificat d'urbanisme d'information en date du 08.10.2018 n° CU 00609518 E0098, 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, ainsi qu'à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Valérie CARDONA.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

De ce même certificat d'urbanisme en date du 08.10.2018, il résulte que la propriété mise en vente **est soumise au :**

- ***droit de préemption urbain renforcé.***

Il est précisé que l'adjudicataire fera son affaire personnelle des conséquences de ces éléments, produits à titre purement informatif.

ATTESTATION DE NUMEROTAGE

Du certificat de numérotage établi par la Mairie de PEYMENADE en date du 28.09.2018, il résulte que l'immeuble dont dépend le bien mis en vente, porte le numéro :

- ***190, Chemin de la Frayère***

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX
ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

Des documents délivrés par la Mairie de PEYMENADE il résulte que l'immeuble dont dépend le bien mis en vente :

- Comprend une construction qui apparaît au cadastre, mais dont le service de l'urbanisme ne retrouve pas trace d'une autorisation ;
- Qu'il n'y a toutefois aucun contentieux en cours à l'encontre de cette propriété.

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, ainsi qu'à l'encontre de son Avocat postulant Maître CARDONA.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE, sis 37 avenue Pierre SEMARD, 06133 GRASSE, sur le bien et la mise à prix ci-après, savoir :

**200.000 € (DEUX CENT MILLE EUROS)
AVEC FACULTE DE BAISSÉ D'UN QUART
En cas d'enchères désertes**

CLAUSES PARTICULIERES

SUR LES FRAIS DE MAINLEVÉE

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.

ASSURANCE

Il est précisé à l'adjudicataire qu'il sera tenu, sous sa responsabilité exclusive, d'assurer l'immeuble à compter du jour de l'adjudication, conformément au droit applicable.

RESERVES GENERALES :

L'immeuble désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves, le poursuivant ainsi que le rédacteur des présentes, déclinant toute responsabilité et l'adjudicataire faisant son affaire personnelle des confronts, de la contenance, d'erreurs dans la désignation, d'inexactitudes ou d'omissions, les éléments recueillis par l'Avocat poursuivant l'ayant été à titre d'informations, l'existence de servitudes légales ou conventionnelles dont l'adjudicataire jouira ou souffrira telles qu'elles résultent des règlements et lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur nature ou leur origine, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs Avocats, ou encore de la conformité des constructions.

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 ou de les mettre en cause afin de le relever et garantir de tous dommages et intérêts ou condamnations susceptibles d'être prononcés contre lui.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation éventuelle des lieux, à quelque titre que ce soit et sans aucun recours contre le créancier poursuivant et le rédacteur des présentes.

DISPOSITIONS FISCALES

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI) en sus du prix d'adjudication et des frais de la vente et fera son affaire strictement personnelle de toute conséquence attachée.

Sauf clause particulière, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité choisi par son Avocat afin de permettre l'enregistrement, à ses frais exclusifs en sus, déduits de la consignation du prix et des intérêts.

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 12.12.2018 rendue par le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de CANNES.

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,

L'avis mentionne :

- 1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;*
- 2. 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 ;*
- 3. Le montant de la mise à prix ;*
- 4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;*

5. 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 ;
6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
7. L'indication que l'immeuble est ou non achevé et le cas échéant, depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
8. Le montant de la consignation obligatoire ;
9. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
10. 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- Autorisons l'adjonction, le cas échéant, d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au I,

IV- Autorisons 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- Autorisons l'impression de 60 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 »

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 07.03.2019

Valérie CARDONA,
Avocat postulant

INSCRIPTION HYPOTHECAIRE

L'état hypothécaire sur la publication de l'Ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire le 12.12.2018, ne laisse apparaître aucune inscription hypothécaire en cours sur ce bien.