

1

TGI GRASSE  
14 NOV. 2019  
SAISIES IMMOBILIERES

**VENTE SUR LICITATION  
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 CHARGES ET 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 ensemble immobilier situé à VALLAURIS- GOLFE JUAN 06220**, 100 et 102 avenue de la liberté, 12 et 14 Avenue de l'Est et avenue de Verdun dénommé « le Napoléon », Section cadastrée AV n° 134, pour 00ha 23a 74ca ;

Ledit ensemble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, établi aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à Antibes le 18 octobre 1963, publié au bureau des hypothèques de GRASSE, le 5 novembre 1963 volume 5834 numéro 11;

Ledit état descriptif de division règlement de copropriété ayant été modifié :

- ✓ aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à Antibes le 13 août 1964, publié au premier bureau des hypothèques de GRASSE le 18 septembre 1964 volume 6272 numéro 17 ;
- ✓ aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LE PLAT Notaire à Antibes, le 12 septembre 1977, publié au premier bureau des hypothèques de Grasse le 14 octobre 1977 volume 4391 numéro 10 ;

**A savoir:**

- **Lot n° 262** : un appartement situé au deuxième étage, escalier F, de type F3, et les 440/55439èmes des parties communes ;
- **Lot n° 54** : une cave au 2<sup>ème</sup> sous-sol portant le n° 19, et les 1/55439èmes des parties communes ;
- **Lot n° 95** : un box n° 5 situé au premier sous-sol, et les 50/55439èmes des parties communes ;
- **Lot n° 331** : un séchoir portant le n° 6, et les 1/55439èmes des parties communes.

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 :

[REDACTED]

Désigné en cette qualité par jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'Antibes le 12 mars 2014, domicilié 15 impasse de l'Horloge, 06110 LE CANNET,

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 :

[REDACTED]

EN PRESENCE DE :

[REDACTED]  
nationalité portugaise, résidente au sens de la réglementation fiscale, demeurant  
actuellement « le Napoléon » bâtiment 3, 28, rue de la République, 06220 COLEJEHAN

CO-INDIVISAIRE

### PROCEDURE

Suivant jugement en date du 12 mars 2014 rendu par le Tribunal de Commerce d'Antibes, [REDACTED], exerçant l'activité de maçon, a été placé en Liquidation Judiciaire.

Selon jugement rendu le 09.09.2019 RG 17/01252, en sa 1<sup>ère</sup> chambre section A, le Tribunal de Grande Instance de GRASSE a fait droit à la demande du Liquidateur Judiciaire *es qualités* en licitation-partage du bien dépendant de la procédure collective, au titre des droits indivis détenus par [REDACTED]

Ledit jugement est annexé *in extenso* aux présentes.

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer au débiteur, au co-indivisaire et au créancier inscrit, suivant exploit du 14.11.2019 délivré par la SCP NICOLAS-DELTEL, Huissier de Justice à Cannes **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 6 février 2019 à 9h** et de prendre connaissance du cahier des charges et conditions de vente.

4  
Date de délivrance des copies par le greffe : 09/09/19  
2 EXP DOSSIER + 1 copie exécutoire à Me Cardona  
1 ex à Me Raffermi

EXTRAIT DES MINUTES D'AMBA  
DE GRANDE INST. DE GRASSE  
REQUISIOIRE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

# TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE

POLE CIVIL 1ère Chambre section A

JUGEMENT DU 09 Septembre 2019

DÉCISION N° : 2019/ 910

RG N° 17/01252

## DEMANDEUR :

Maître Didier CARDON es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur  
[REDACTED]  
15 impasse de l'horloge  
06110 LE CANNET

représenté par Me Valérie CARDONA, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant

## DEFENDEURS :

[REDACTED]  
13 avenue de Verdun  
06220 GOLF JUAN

représentée par Me Carole RAFFERMI, avocat au barreau de GRASSE, avocat postulant

[REDACTED]  
13 avenue de Verdun  
06220 GOLF-JUAN

non comparant

**COMPOSITION DU TRIBUNAL : JUGE UNIQUE**

Président : Madame RAMAGE, 1ère Vice-Présidente

Greffier : Monsieur CHIVARD présent lors des débats et Madame FROGER présente lors des délibérés

Vu les articles 801 à 805 du code de procédure civile, et sans demande de renvoi devant la formation collégiale.

**DÉBATS :**

Vu l'article 62 du code de procédure civile, issu du décret n° 2011-1202 du 28 septembre 2011,

Vu le décret n°2013/1280 du 29 décembre 2013 relatif à la suppression de la contribution pour l'aide juridique,

Vu la clôture de la procédure en date du 29 Mai 2019 ;

A l'audience publique du 27 Juin 2019,

Après débats, l'affaire a été mise en délibéré, avis a été donné aux parties par le tribunal que le jugement sera prononcé par la mise à disposition au greffe à la date du 09 Septembre 2019.

## EXPOSÉ DU LITIGE

Selon jugement du tribunal de commerce d'Antibes, en date du 12 mars 2014, Monsieur JOAO GARCIA [REDACTED] a été placé en liquidation judiciaire, Maître Didier CARDON étant désigné en qualité de mandataire liquidateur.

Par acte du 28 février 2017, Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur JOAO GARCIA [REDACTED], a assigné Madame [REDACTED] en présence de Monsieur [REDACTED] son époux, devant le tribunal de grande instance de Grasse, en partage de l'indivision et licitation du bien indivis.

Aux termes de ses conclusions notifiées par RPVA le 29 mars 2018. Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de [REDACTED] sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et au visa des articles L 640-1 et L 641-9 du code de commerce, des articles 815, 840, 1166 et 1686 du Code civil, des articles 1271 à 1281 et 1377 du code de procédure civile et des pièces versées aux débats, de :

- DIRE ET JUGER recevable son action es qualités, comme respectant le droit commun de l'indivision, les textes cités du code de commerce justifiant uniquement de son intérêt et de sa qualité à agir ;
- DIRE ET JUGER qu'il est démontré que le partage ne peut être réalisé commodément et sans pertes et que la vente amiable du bien sollicitée et tentée par Madame [REDACTED] co-indivise, n'a pu aboutir malgré un délai de 4 ans écoulé depuis l'ouverture de la procédure collective, un délai de 3 ans depuis le courrier adressé en ce sens par lui et un délai d'un an depuis l'assignation en licitation partage ;
- DIRE ET JUGER que la demande subsidiaire de maintien dans l'indivision formée par [REDACTED] n'est pas justifiée, dès lors que cette dernière a de facto bénéficié d'un sursis de plus de 2 ans et qu'elle ne justifie pas d'une perspective réelle et sérieuse de vente amiable ;
- DIRE ET JUGER que l'argument adverse infiniment subsidiaire de l'absence de preuve d'une autre réalisation de l'actif est infondé, dès lors que la jurisprudence citée à l'appui ne concerne que l'action des créanciers de l'indivision alors qu'il agit en exerçant les droits et actions du débiteur indivisaire au titre de son droit à sortir de l'indivision, que tant le passif que la consistance de l'actif sont justifiés au débat permettant de légitimer la présente procédure et qu'aucun intérêt en péril n'est à démontrer ;
- DEBOUTER Madame [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions comme étant injustifiées et infondées ;
- En conséquence,
- le RECEVOIR es qualités, en son action et le dire bien fondé,
- DIRE ET JUGER qu'il justifie de ce que le passif est définitif et s'élève à la somme de 114.722,71 €,
- DIRE ET JUGER que le bien indivis par moitié avec Madame [REDACTED] ne peut être partagé en nature, s'agissant notamment de la vente d'une seule propriété et que cette dernière n'a pas manifesté son intérêt de racheter les parts indivises de [REDACTED] et n'a pu vendre le bien à l'amiable malgré le délai important écoulé ;
- ORDONNER le partage de l'indivision immobilière existant entre Mons [REDACTED]
- COMMETTRE tel Notaire qu'il plaira au tribunal de désigner pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage entre les indivisaires et tel magistrat du siège pour surveiller lesdites opérations et faire rapport en cas de difficultés ;
- DIRE ET JUGER qu'en cas d'empêchement des Juge et Notaire commis, il sera procédé à leur

remplacement par simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la requête de la partie la plus diligente,

Et préalablement à ces opérations, et pour y parvenir,

- ORDONNER la vente sur licitation aux enchères publiques, à la barre du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, en UN SEUL LOT :

- Sur le cahier des conditions des charges contenant les conditions de la vente, selon les dispositions de l'article 1278 du code de procédure civile, qui sera déposé au Greffe par Maître Valérie CARDON, Avocat au barreau de GRASSE, en un seul lot ;

- Et sur la mise à prix de 90.000 € (QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS) avec faculté de baisse de 15%, soit une faculté de baisse de 13.500 € afin d'attirer le chaland, ou telle autre mise à prix qu'il plaira au Tribunal ;

Du bien immobilier ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier situé à VALLAURIS- GOLFE JUAN 06220, 100 et 102 avenue de la liberté, 12 et 14 Avenue de l'Est et avenue de Verdun dénommé « le Napoléon », Section cadastrée AV n° 134, pour 00ha 23a 74ca ;

Ledit ensemble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, établi aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à Antibes le 18 octobre 1963, publié au bureau des hypothèques de GRASSE, le 5 novembre 1963 volume 5834 numéro 11 ;

Ledit état descriptif de division règlement de copropriété ayant été modifié :

- ✓ aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à Antibes le 13 août 1964, publié au premier bureau des hypothèques de GRASSE le 18 septembre 1964 volume 6272 numéro 17 ;

- ✓ aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LE PLAT Notaire à Antibes, le 12 septembre 1977, publié au premier bureau des hypothèques de Grasse le 14 octobre 1977 volume 4391 numéro 10 ;

A savoir :

- Lot n° 262 : un appartement situé au deuxième étage, escalier F, de type F3, et les 440/55439èmes des parties communes ;

- Lot n° 54 : une cave au 2 ème sous-sol portant le n° 19, et les 1/55439èmes des parties communes ;

- Lot n° 95 : un box n° 5 situé au premier sous-sol, et les 50/55439èmes des parties communes ;

- Lot n° 331 : un séchoir portant le n° 6, et les 1/55439èmes des parties communes.

Ledit bien appartenant par moitié indivise chacun à :

- Monsieur [REDACTED] é [REDACTED]

[REDACTED]

1, 13, avenue de Verdun, 06220 GOLFE JUAN

[REDACTED] le 2 juin 1970, de

[REDACTED]uellement le

[REDACTED]

[REDACTED]

Pour l'avoir acquis :

[REDACTED]

[REDACTED] 2007-1-0007 ;

- FIXER comme ci-après les modalités de la 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 pour qu'il soit affiché



dans les locaux de la 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. L'existence d'une copropriété et le cas échéant le nom du syndic ou de l'association syndicat libre ;
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 requérant, ultérieurement aux présentes.

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, et apposé à l'entrée ou à défaut en limite de l'immeuble concerné ;

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 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 ,

- DESIGNER la SCP NICOLAS DELTEL, Huissiers de Justice associés à CANNES ou tout autre huissier territorialement compétent, afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer les visites des biens mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de le notifier aux occupants éventuels, trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier,
- DIRE ET JUGER que la SCP NICOLAS DELTEL, Huissiers de Justice associés à CANNES



ou tout autre huissier territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites, se fera assister, le cas échéant, lors de l'une de ses opérations, d'un expert, lequel aura pour mission de procéder aux recherches pour déceler la présence d'amiante et éventuellement de plomb, de termites et autres insectes xylophages et de dresser également un diagnostic énergétique et le cas échéant d'un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéants, des risques technologiques, ainsi que l'état de surfaces, conformément à la Loi Carrez, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins et d'un serrurier ;

- DIRE ET JUGER que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente ;
- DIRE ET JUGER que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du notaire chargé de procéder aux opérations de compte, à charge pour ce dernier de verser sans délai entre ses mains la part revenant à Monsieur [REDACTED]
- ALLOUER les dépens en frais privilégiés de licitation-partage dont distraction au profit de Maître Valérie CARDONA, avocat sur son affirmation de droit.

Aux termes de ses conclusions notifiées par RPVA le 10 janvier 2018, Madame [REDACTED] [REDACTED] illicite, au visa des articles 815 et suivants du code civil, de l'article 840 du code civil, des articles 820 et 821-1 du code civil et des pièces versées aux débats, de :

- CONSTATER que les demandes de Maître CARDON, es-qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED] sont fondées sur le droit des procédures collectives,
- CONSTATER que les co-indivisaires ont donné leur accord pour un partage amiable du bien indivis,  
Par conséquent,
- DECLARER les demandes de Maître CARDON, es-qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED] recevables,  
A titre subsidiaire,
- ORDONNER le maintien dans l'indivision jusqu'à la vente de l'immeuble indivis de gré à gré,
- DEBOUTER Maître CARDON, es-qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.
- CONDAMNER l'employeur (sic) au paiement de 1 500 euros au titre de l'article 37 de la loi du 31 juillet 1991 sur l'aide juridictionnelle.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 12 novembre 2018 avec effet différé au 29 mai 2019 et l'affaire a été fixée pour être plaidée à l'audience du 27 juin 2019.

Les débats clos, le jugement a été mis en délibéré au 09 septembre 2019.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **Sur les demandes aux fins de « dire et juger que » et aux fins de « constater que »**

Il n'y a pas lieu de reprendre ni d'écarter dans le dispositif du présent jugement les demandes tendant à 'constater que...' ou 'dire que ...', telles que figurant dans le dispositif des conclusions des parties, lesquelles portent sur des moyens ou éléments de fait relevant des motifs et non des chefs de décision devant figurer dans la partie exécutoire du jugement.

### Sur la recevabilité de la demande

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, « *Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée* ».

Le liquidateur judiciaire d'un débiteur en liquidation judiciaire, propriétaire indivis d'un immeuble, exerce les droits et actions du débiteur dessaisi.

Il sera observé que la mise en cause de M. [REDACTED] s'imposait pas puisque la liquidation le dessaisit de ses droits, lesquels sont exercés par le liquidateur.

Une action en licitation-partage, qui peut être exercée par tout créancier et ainsi que par le liquidateur judiciaire, relève du droit commun.

Dès lors, Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED] justifie de son intérêt et de sa qualité à agir, étant rappelé que le visa d'un fondement juridique erroné n'entraîne pas l'irrecevabilité de la demande dès lors que celle-ci relève bien du champ de compétence de la juridiction devant laquelle elle est formée.

Par conséquent, l'action en licitation-partage formée par Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de M. [REDACTED] sera déclarée recevable.

### Sur la demande en partage

Aux termes de l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il y ait été sursis par jugement ou convention.

L'article 820 du Code civil dispose qu'« *A la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement.*

*S'il y a lieu, la demande de sursis au partage peut porter sur des droits sociaux* ».

Les co indivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis.

Il appartient à Maître CARDON, qui agit dans le cadre des opérations de liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED] de procéder à la réalisation des actifs immobiliers appartenant au débiteur.

\*\*\*

Il est constant que le bien dont s'agit, sis dans un ensemble immobilier situé à VALLAURIS-GOLFE [REDACTED] dénommé [REDACTED] Monsieur João

11

Il est également constant que Madame [REDACTED] n'a pas proposé de payer pour arrêter l'action en partage, cette dernière déclarant notamment ne pas pouvoir se porter acquéreur des droits indivis de son compagnon.

Il ressort également des courriers échangés entre le liquidateur judiciaire et la défenderesse (pièces 7 et 8) que les parties ont tenté de parvenir à un partage amiable et de vendre amiablement le bien.

Enfin, [REDACTED] démontre pas que la réalisation immédiate du bien indivis porterait atteinte à sa valeur, condition nécessaire pour qu'un sursis au partage soit prononcé, étant par ailleurs rappelé que l'article 821-1 du Code civil s'applique aux indivisions successorales.

Dès lors et en l'état de la liquidation judiciaire prononcée en 2014, le partage amiable est impossible, étant toutefois précisé que les parties peuvent toujours convertir le partage judiciaire en partage amiable à tout moment de la procédure.

Il est de surcroît constant que le bien immobilier n'est pas facilement partageable en nature, constitué d'un appartement et de ses accessoires, de sorte que la vente du bien doit être ordonnée.

Enfin, le juge commissaire a signé le 11 mars 2015 un état des créances de M. [REDACTED] d'un montant de 114 722,71 €.

La demande de partage est en conséquence recevable et bien fondée.

Il convient dès lors d'ordonner la cessation de l'indivision existant [REDACTED] et l'ouverture des opérations de liquidation et de partage de l'indivision.

Compte tenu des éléments susvisés, il convient d'ordonner le partage de l'indivision, en application des dispositions des articles 1361 à 1363 du Code de procédure civile.

A cette fin, un notaire chargé de dresser l'acte de partage sera désigné.

#### Sur la demande de licitation

En l'absence d'accord entre les parties, la licitation des biens et droits immobiliers indivis appartenant au débiteur sera ordonnée dans les termes du dispositif du présent jugement.

Maître CARDON, es qualité, sollicite que la mise à prix soit fixée à la somme de 90 000 € avec faculté de baisse de 15% en cas d'enchères désertes.

Il ressort de l'acte de vente (pièce 2 du demandeur), que le bien a été acquis moyennant le versement de la somme de 132 660 €.

[REDACTED] verse aux débats un avis de valeur établi en 2014 par une agence immobilière, aux termes duquel le bien immobilier (3 pièces de 55m<sup>2</sup> avec terrasse, balcon, cave et garage) a été estimé à la somme de 180 000 € minimum, ainsi que deux mandats de vente signés en 2017 au prix de 190 000 €.

La mise à prix proposée par le liquidateur paraît trop basse par rapport à la valeur du bien et à une licitation dans des conditions convenables au regard des conditions actuelles du marché. La mise à prix sera par conséquent fixée à la somme de 140 000 € avec faculté de baisse de 15% en cas d'enchères

désertes.

### Sur les autres demandes

Les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, distraits au profit de Maître Valérie CARDONA, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi. Elle peut être ordonnée pour tout ou partie de la condamnation.

Au regard de l'ancienneté du litige, l'exécution provisoire du présent jugement, compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée.

### PAR CES MOTIFS,

Le **TRIBUNAL**, statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à la disposition des parties au greffe,

Déclare recevable l'action en licitation-partage formée par Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED] à [REDACTED] FRANCO

Ordonne l'ouverture des opérations de partage judiciaire de l'indivision existant entre Madame Maria [REDACTED] sur le bien sis VALLAURIS-GOLFE JUAN 06220, 100 et 102 avenue de la liberté, 12 et 14 Avenue de l'Est et avenue de Verdun dénommé « le Napoléon », cadastré AV n° 134, lots 262, 54, 95 et 331 ;

Désigne Maître WINCKLER AZOULAY, notaire à VALAURIS GOLFE JUAN pour procéder auxdites opérations ;

Désigne tout magistrat délégué désigné par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de GRASSE à cet effet, en qualité de juge commis, avec mission de veiller au bon déroulement des opérations de partage et de faire rapport en cas de difficultés ;

Dit que le notaire désigné devra procéder conformément aux dispositions des articles 1365 et suivants du code de procédure civile ;

Dit que le notaire devra notamment, dans le délai d'un an suivant sa désignation, dresser un état liquidatif établissant les comptes entre copartageants, la masse partageables, les droits des parties et la composition des lots à répartir ;

Dit que si, au cours des opérations, le notaire est empêché, il pourra être procédé à son remplacement par ordonnance du juge commis saisi à cette fin, laquelle ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel ;

Dit que Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED] devra verser directement entre les mains du notaire à titre d'avance sur frais la somme de 1 000 € (MILLE EUROS), somme qui sera supportée à l'issue des opérations de partage au titre des frais privilégiés de partage ;



**Dit** qu'en cas d'établissement d'un acte de partage amiable, le notaire en avertira le juge commis, qui constatera la clôture de la procédure, conformément aux dispositions de l'article 1372 du code de procédure civile ;

**Dit** qu'en cas de désaccord entre les copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier devra transmettre au juge commis un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties ainsi que le projet d'état liquidatif, conformément aux dispositions de l'article 1373 du code de procédure civile ;

**Rappelle** qu'en application de l'article 1374 du code de procédure civile, toutes les demandes faites en application de l'article 1373 entre les mêmes parties, qu'elles émanent du demandeur ou des défendeurs, ne constituent qu'une seule et même instance, que toute demande distincte est irrecevable à moins que le fondement des prétentions ne soit né ou ne soit révélé que postérieurement à l'établissement du rapport du juge commis prévu à l'article 1373 ;

**Ordonne**, préalablement à l'ouverture des opérations de partage et pour y parvenir, qu'il soit procédé à l'audience des criées du tribunal, sur le cahier des charges dressé et déposé par l'avocat de Maître Didier CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur João GARCIA FRANCO, et après l'accomplissement par lui de toutes les formalités judiciaires de publicité, à la vente sur licitation aux enchères publiques en un seul lot, sur une mise à prix de 140 000 €, avec faculté de baisse de 15% en cas d'enchères désertes, des lots n°262, 54, 95, 331 de l'état de division de l'immeuble situé dans un ensemble immobilier sis à Vallauris Golfe Juan, 100 et 102 avenue de la liberté et 12 et 14 avenue de l'est et avenue de Verdun ;

**Autorise**, pour l'établissement du cahier des charges, tout huissier de Justice à pénétrer dans les lieux susmentionnés afin d'en établir la description sur procès-verbal, d'indiquer les conditions d'occupation ainsi que de faire établir l'état parasitaire, la recherche d'amiante et de plomb, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et de mesurer la superficie des lots, et à cette fin d'être assisté au besoin par un géomètre expert, et procéder à sa mission, tous les jours sauf les dimanches et jours fériés ;

**Dit** qu'à défaut d'accord de l'ensemble des co-indivisaires, le cahier des conditions de vente ne contiendra ni clause d'attribution ni clause de substitution ;

**Autorise** la publicité suivante :

- 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 pour qu'il soit affiché dans les locaux de la 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. 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. L'avis mentionne :
  - 1° les nom, prénoms 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 charges ;
  - 7° une photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens ;
  - 8° la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
  - 9° le montant de la consignation obligatoire ;
  - 10° l'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre ;
  - 11° la possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
  - 12° 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 décision.
- 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 apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et 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 jour, heure et lieu de la vente ;
  - 5° les lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble ;
- une publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens et les éléments de la publicité prévue pour l'avis simplifié, aménagée comme ci-dessus ;

**Autorise** l'adjonction d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées pour l'avis simplifié ;

**Autorise** l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu, aménagée 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 ;

**Autorise** tout huissier de Justice à pénétrer dans les lieux susmentionnés avec mission d'assurer les visites desdits lieux par les amateurs qui se présenteront et au besoin à se faire assister par la force publique et par un serrurier, et procéder à sa mission tous les jours sauf les dimanches et les jours fériés ;

**Dit** que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente ;

**Dit** que le prix d'adjudication sera payé entre les mains de Monsieur le Trésorier de l'ordre, lequel procédera au règlement sur présentation de l'acte de partage établi par le Notaire ou sur présentation de la décision passée en force de chose jugée, arrêtant les opérations de compte, liquidation et partage ;

**Dit** que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du Notaire désigné pour procéder aux opérations de partage, à charge pour ce dernier de verser entre les mains de Maître CARDON, en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de [REDACTED] la part lui revenant ;

**Rejette** toutes autres demandes plus amples ou contraires ;



Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, dont distraction au profit de Maître Valérie CARDONA, en application de l'article 699 du code de procédure civile ;

**Ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

En vertu de la loi du 16 mai 1963 (art. 26), les documents officiels du Tribunal de Commerce de Paris sont mis à disposition des citoyens français dans le cadre de la transparence administrative.



### **DESIGNATION DU BIEN**

- **Dans un ensemble immobilier situé à VALLAURIS- GOLFE JUAN 06220**, 100 et 102 avenue de la liberté, 12 et 14 Avenue de l'Est et avenue de Verdun dénommé « le Napoléon », Section cadastrée AV n° 134, pour 00ha 23a 74ca ;

Ledit ensemble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, établi aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à Antibes le 18 octobre 1963, publié au bureau des hypothèques de GRASSE, le 5 novembre 1963 volume 5834 numéro 11 ;

Ledit état descriptif de division règlement de copropriété ayant été modifié :

- ✓ aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à Antibes le 13 août 1964, publié au premier bureau des hypothèques de GRASSE le 18 septembre 1964 volume 6272 numéro 17 ;
- ✓ aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LE PLAT Notaire à Antibes, le 12 septembre 1977, publié au premier bureau des hypothèques de Grasse le 14 octobre 1977 volume 4391 numéro 10 ;

#### **A savoir:**

- **Lot n° 262** : un appartement situé au deuxième étage, escalier F, de type F3, et les 440/55439èmes des parties communes ;
- **Lot n° 54** : une cave au 2<sup>ème</sup> sous-sol portant le n° 19, et les 1/55439èmes des parties communes ;
- **Lot n° 95** : un box n° 5 situé au premier sous-sol, et les 50/55439èmes des parties communes ;
- **Lot n° 331** : un séchoir portant le n° 6, et les 1/55439èmes des parties communes.

Le titre de propriété est ci-après annexé.

M4083

Timbre payé sur état  
autorisation du 24-8-1986



Timbre payé sur état  
autorisation du 24-8-1986

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

GM/VU 103355 01

L'AN DEUX MILLE QUATRE,  
Le VINGT QUATRE AOÛT  
A GOLFE JUAN (Alpes Maritimes) Commune de VALLAURIS, avenue  
Aimé Berger, L'Estivallière, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Gérard MARION, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle «Roger BEN SOUSSAN, Gérard MARION, Joël EDME et  
Clarysse WINCKLER-AZOULAY, Notaires Associés», titulaires d'un Office  
Notarial sis à GOLFE JUAN (Alpes Maritimes) Commune de VALLAURIS,

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

LES  
rend  
Jean  
Aver  
son d  
23 oc  
LES-

de la réglementation fiscale.

- "ACQUEREUR" - :

(06220

G. R. O. u. O F S

De nationalité portugaise.  
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

de

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré,  
Faisant en tout état de cause la présente acquisition pour son compte personnel.

ACQUEREUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré,  
Faisant en tout état de cause la présente acquisition pour son compte personnel.

ACQUEREURS à concurrence de MOITIE INDIVISE CHACUN.

INTERVENTION DU PRETEUR

La Société dénommée GE CAPITAL BANK, Société en commandite par actions au capital de 195.707.459. euros, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92063), Tour Europlaza La Défense 4, 20 avenue André Prothin, identifiée au SIREN sous le numéro 784 393 340 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR

Monsieur  
(0622

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Robert GUINGOT, notaire à VALLAURIS, le 23 octobre 1961, préalable à son union célébrée à la mairie de 6510 BEZAUDUN-LES-ALPES, le 28 octobre 1961.

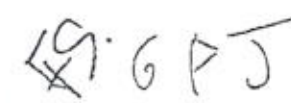
Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant aux présentes pour donner son consentement à la vente conformément à l'article 215, troisième alinéa, du Code Civil, et renoncer aux droits d'usufruit en second consentis par son époux.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social

15  G.R.V.  u  19.6.15

- Qu'elles ne sont concernées :
  - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
  - . Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

#### ELECTION DE DOMICILE

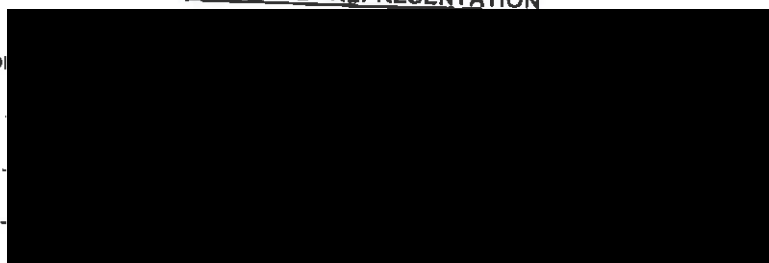
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial

Pour l'exécution du prêt ci-après relaté, la **BANQUE** élit domicile en son siège.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'Etude du Notaire soussigné.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

est ici p



La Société dénommée **GE CAPITAL BANK**  
Est représentée par Madame Véronique LARDIER, clerc de notaire,  
domiciliée à 06220 GOLFE JUAN, "Résidence L'Estivalère", Avenue Aimé Berger,  
Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Madame Martine  
DAILLY, aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS LA DEFENSE du  
20 août 2004 dont l'original est demeuré ci joint et annexée après mention.

- Madame Jeannine SIBILLA est ici présente.

#### TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot « **PRETEUR** » désigne le ou les prêteurs.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.



 G. R. N. U.



VENTE

Le VENDEUR, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à L'ACQUEREUR, qui accepte, les BIENS dont la désignation suit :

DESIGNATIONDe L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à VALLAURIS - GOLFE JUAN (ALPES-MARITIMES) 06220 100 et 102 avenue de la Liberté, 12 et 14 avenue de l'Est et avenue de Verdun sans numéro dénommé "LE NAPOLEON" :

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un permis de construire en date du 14 mars 1962 sous le numéro 1.066,
- d'un certificat de conformité délivré par M. le Maire de VALLAURIS en date du 5 août 1965 pour les bâtiments A et B,
- d'un certificat de conformité délivré par M. le Maire de VALLAURIS en date du 26 janvier 1966 pour les bâtiment C, D et E,
- d'un certificat de conformité délivré par M. le Maire de VALLAURIS en date du 3 mai 1966 pour les bâtiments F et G.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

| Section         | N°  | Lieudit    | Surface       |
|-----------------|-----|------------|---------------|
| AV              | 134 | Golfe Juan | 00ha 23a 74ca |
| Total surface : |     |            | 00ha 23a 74ca |

Des BIENS :Lot numéro cinquante quatre (54) :

Une cave au deuxième sous sol, portant le numéro 19.  
Et les un/cinquante cinq mille quatre cent trente neuvième (1/55439 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt quinze (95) :

Un BOX numéro 5 sis au premier sous sol.  
Et les cinquante/cinquante cinq mille quatre cent trente neuvièmes (50/55439 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent soixante deux (262) :

UN APPARTEMENT sis au deuxième étage, escalier F, face à l'escalier, de type F3, comprenant : hall, cuisine, salle de séjour, deux chambres, le tout avec balcon, salle d'eau et W.C.

Figurant sous teinte jaune au plan de l'étage courant et de l'entresol.

Et les quatre cent quarante/cinquante cinq mille quatre cent trente neuvièmes (440/55439 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois cent trente et un (331) :

UN SECHOIR portant le numéro 6, teinté en bleu au plan du cinquième étage.  
Et les un/cinquante cinq mille quatre cent trente neuvième (1/55439 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*Handwritten signatures and text:*  
 S. AS  
 G.R.N u  
 2625

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété des BIENS sus-désignés.

Ces BIENS vendus appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

Etant ici précisé que le bien vendu appartient à Monsieur Maurice SIBILLA en usufruit, et à Madame Fabienne SIBILLA en nue propriété.

EFFET RELATIF

1°) Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire à LE CANNET le 20 mars 1998 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de ANTIBES, le 30 mars 1998 volume 98P, numéro 2826.

2°) Partage avec attribution au profit de Monsieur Maurice SIBILLA suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire à LE CANNET le 29 avril 1998 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de ANTIBES, le 19 juin 1998 volume 98P, numéro 4990.

3°) Donation de la nue propriété au profit de madame Fabienne SIBILLA suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire à LE CANNET le 4 février 1999 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de ANTIBES, le 8 mars 1999 volume 1999P, numéro 2023.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à ANTIBES, le 18 octobre 1963 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de GRASSE (actuellement premier bureau d'ANTIBES), le 5 novembre 1963 volume 5834 numéro 11.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DETAY, Notaire à ANTIBES, le 13 août 1964, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de GRASSE, le 18 septembre 1964 volume 6272 numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean LEPLAT, Notaire à ANTIBES 977 (AIN), le 12 septembre 1977, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de GRASSE, le 14 octobre 1977 volume 4391 numéro 10.

CONSENTEMENT DU CONJOINT DU VENDEUR

Robert  
Verdu

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code Civil, a déclaré donner son consentement à la présente vente, entendant ainsi par son intervention garantir L'ACQUEREUR contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

*[Handwritten signatures and initials: "G.R.O." and "u G.F.J.S."]*

En outre, Madame Jeannine FAUCADON épouse de Monsieur Maurice SIBILLA rappelle qu'aux termes de l'acte de donation par son époux à leur fille Madame Fabienne SIBILLA, dressé par Maître Patrick RAFFRAY notaire au CANNET les 3 et 4 février 1999, de la Nue propriété du bien présentement vendu, son époux lui a fait donation de l'usufruit en second qu'il s'était réservé en premier sur ledit bien. Audit acte, elle avait accepté cette donation d'usufruit en second.

Par son intervention aux présentes, madame Jeannine SIBILLA déclare renoncer purement et simplement aux droits d'usufruit en second ainsi réserve et stipulé sur le bien présentement vendu.

#### RENONCIATION AU DROIT DE RETOUR ET A L'INTERDICTION D'ALIENER

Monsieur Maurice SIBILLA déclare renoncer expressément au droit de retour prévu par l'article 951 du Code Civil, ainsi qu'à l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer et à l'action révocatoire pouvant résulter de l'acte de donation dressé par Maître RAFFRAY le 4 février 1999.

#### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

#### PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les BIENS vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en les visitant.

#### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de CENT TRENTE DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (132.660,00 EUR).

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

#### FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la Consommation, en date du 18 juin 2004, acceptée le 30 juin 2004, dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'ACQUEREUR que l'Etablissement dont il s'agit devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

#### CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Le prêt dont il est parlé ci-dessus, consenti par l'établissement sus-dénommé en tête des présentes, est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET EVOLUTO

Montant du prêt en principal : CENT UN MILLE CENT EUROS (101.100,00 EUR)

Durée : prévisionnelle de 240 mois

Remboursement : mensuel

Echéances :

Pendant les 12 premiers mois du crédit, les échéances mensuelles seront de 587,38 euros.

 G. R. D. u. G. F. J. S.



Ensuite le montant et l'ajustement des échéances seront déterminées par application de l'article 4.II.2 des conditions générales.

- première échéance le : 20 septembre 2004

- dernière échéance le : 20 août 2024

Date de péremption de l'inscription : VINGT AOÛT DEUX MILLE VINGT SIX

Taux, hors assurance, de 3,520 % l'an pendant les six premiers mois.

A l'issue de cette première période, le taux d'intérêt applicable sera la somme de deux éléments :

- L'un variable exprimé en un taux annuel par la capitalisation de l'EURIBOR (anciennement TIOP) un mois défini à l'article 4.II. 1.1. des conditions générales

- l'autre élément étant fixe et égal pour le présent contrat à 2,220 %.

Par dérogation à l'article 4.II.2.2. des conditions générales, la première échéance anniversaire du prêt sera la 6<sup>ème</sup> échéance d'application du taux révisable.

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la Consommation) ressort à 4,776 % l'an.

#### VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CENT UN MILLE CENT EUROS (101.100,00 EUR) montant du prêt affecté à la présente acquisition, a été reçue par le Notaire soussigné et a été remise aujourd'hui à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de ladite acquisition, ce que le Notaire soussigné constate.

L'ACQUEREUR est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au PRETEUR qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

L'ACQUEREUR est également avisé qu'une garantie hypothécaire au profit du PRETEUR, sera prise sur LES BIENS, avec effet jusqu'à la date indiquée ci-après. A l'expiration de cette date, cette garantie s'éteindra automatiquement, si elle n'a pas été renouvelée en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

#### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

#### DONT QUITTANCE

#### DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS-PRIVILEGE

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement, savoir :

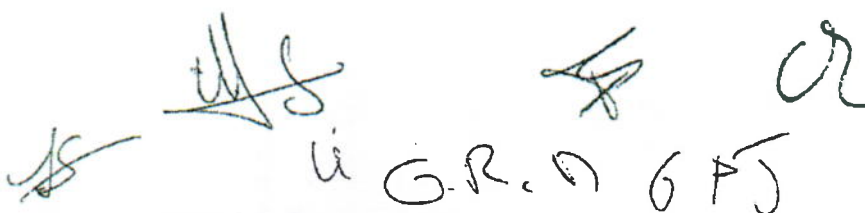
- A concurrence de CENT UN MILLE CENT EUROS (101.100,00 EUR) au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

- A concurrence du surplus au moyen de fonds propres.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers, le PRETEUR se trouve investi sur le BIEN acquis du privilège prévu par l'article 2103 paragraphe 2 du Code Civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés par le PRETEUR en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

En outre, en application des dispositions de l'article 1250 alinéa 2 du Code Civil, l'ACQUEREUR subroge le PRETEUR qui accepte, dans tous les droits, actions et privilège du vendeur, à concurrence du montant du prêt sus-énoncé.

   
 li G.R. 06 PJ

Par suite, le PRETEUR se trouve subrogé de plein droit, tant dans le bénéfice du privilège institué par l'article 2103 alinéa 1 du Code Civil que dans le bénéfice de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du même Code.

Les privilèges bénéficiant au PRETEUR seront, conformément à l'article 2108 du Code Civil, conservés par les inscriptions qui seront prises à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

#### DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure de deux années à celle de la dernière échéance, soit pour la GE CAPITAL BANK :

- jusqu'au 20 août 2026, pour le prêt d'un montant de CENT UN MILLE CENT EUROS (101.100,00 EUR).

#### REPARTITION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU(S) PROPRIETAIRE(S)

Le prix de vente est réparti comme suit entre les vendeurs :

- en ce qui concerne le vendeur de l'usufruit : CINQUANTE TROIS MILLE SOIXANTE QUATRE EUROS (53.064 Eur)

- en ce qui concerne le vendeur de la nue-propriété : SOIXANTE DIX NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS (79.596 Eur)

#### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au PREMIER bureau des hypothèques de ANTIBES.

#### DECLARATIONS FISCALES

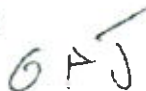
##### Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les BIENS vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

L'assiette des droits est constituée par :

- Le prix de la présente vente soit CENT TRENTE DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (132.660,00 EUR),

    
U. G. R. D.   




DROITS

|              |          |  | <u>Mt. à payer</u> |
|--------------|----------|--|--------------------|
| 132.660,00 x | 3,60 % = |  | 4.776 EUR          |
| 132.660 x    | 1,20 % = |  | 1.592 EUR          |
| 4.776 x      | 2,50 % = |  | 119 EUR            |
| TOTAL        |          |  | 6.487 EUR          |

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUESMadame Fabienne SIBILLA

Le notaire soussigné a spécialement averti le vendeur des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier le présent acte à la conservation des hypothèques dont dépend le bien vendu.

A cette déclaration de plus-value sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Le vendeur reconnaît être informé :

- Que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la présente vente et versé à la conservation des hypothèques avant l'exécution de la formalité fusionnée.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux proportionnel de 16 % auquel viennent s'ajouter les prélèvements dus au titre de la CSG, de la RDS et du prélèvement social qui ensemble représentent 10,30 %. Le total de la perception s'élève donc à 26,30 % au titre de la plus-value immobilière.

La plus-value sera déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente.

En outre, le vendeur déclare :

- Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes

- Qu'il dépend du Centre des Impôts de 06130 GRASSE, Traverse de la Paoute

- Que la nue propriété du bien vendu lui appartient par suite de la donation qui lui en a été consentie le 4 février 1999.

Evaluation en pleine propriété du bien : 500.000 francs (76224,51 EUR), soit pour la nue propriété donnée 400.000 francs (60979,61 EUR)

Monsieur Maurice SIBILLA

Le notaire soussigné a spécialement averti le vendeur des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Le vendeur déclare :

- Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes

- Qu'il dépend du Centre des Impôts de 06110 LE CANNET, Avenue du Campon,

- Qu'il est propriétaire de l'usufruit du bien vendu pour en avoir recueilli la pleine propriété dans la succession de Monsieur Modeste SIBILLA décédé le 18 février 1997. Evaluation du bien en pleine propriété : 500.000 francs (76224,51 EUR)

- Que le bien vendu constitue sa résidence principale.

L'immeuble vendu étant jusqu'à ce jour la résidence principale du VENDEUR depuis plus de cinq ans, ainsi déclaré, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code Général des Impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

u  G.R. N. G. P. J. D.

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

DEUXIEME PARTIEEXPOSEAvant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à GOLFE JUAN du 6 mai 2004, le VENDEUR et l'ACQUEREUR, sont convenus de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BIEN dont il s'agit étant à usage d'habitation et l'ACQUEREUR un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 7 mai 2004 et la première présentation a eu lieu le 14 mai 2004. Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

CONDITIONS GENERALESA la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les BIENS et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'ACQUEREUR s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra les BIENS vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

u  G.R.N G.F.T 