

1

**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 :

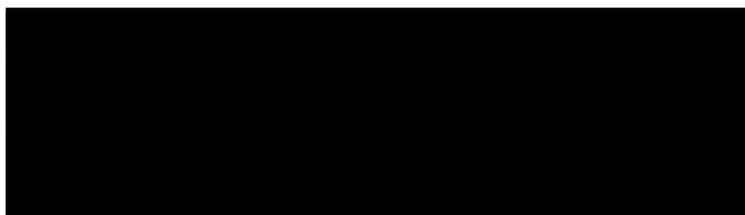
- *Une propriété dénommée Villa « Les Cistes », sise Quartier de la Californie, 37 avenue du Roi Albert 1^{er} et 2 à 6 avenue Reine Elisabeth , 06400 CANNES, section cadastrée CM n°27 pour une contenance de 27a50ca,
Comprenant : Une maison d'habitation, sur trois niveaux et sous-sol, un pavillon de gardiens, deux piscines, un jardin d'agrément ainsi que les biens mobiliers garnissant le bien ;*

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

QUALITE DES PARTIES

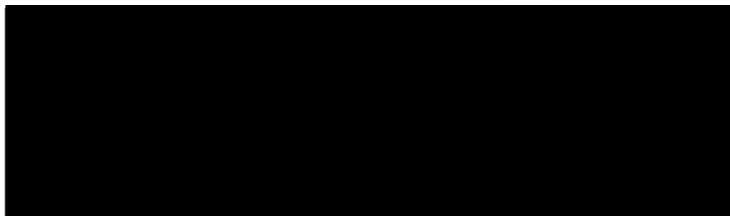
La vente est poursuivie à la requête de :

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



Désigné en cette qualité par jugement rendu par le Tribunal de commerce de CANNES en date du 11.04.2017 sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 13.12.2016, et suivant arrêt de confirmation de la Liquidation judiciaire, rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 25.01.2018,

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

Par jugement en date du 11.04.2017 le Tribunal de commerce de CANNES a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la SARL [REDACTED] sur conversion du Redressement Judiciaire prononcé le 13.12.2016.

Sur appel du débiteur, la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a rendu un arrêt ayant confirmé la Liquidation Judiciaire en date du 25.01.2018, devenu définitif selon certificat de non-pourvoi, délivré par la Cour de cassation le 25.05.2018.

Par Ordonnance du 03.10.2019 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, ordonné la vente en la forme des saisies immobilières, sur la mise à prix de 7.500.000,00 € (SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) avec faculté de baisse de 20% en cas d'enchères désertes du bien ci-avant désigné, sous la constitution de Maître Valérie 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 service de la publicité foncière de GRASSE 1er bureau le 25.11.2019, références dépôt D15731 et numéro d'archivage provisoire S00084.

Une copie de la requête et de l'Ordonnance autorisant la vente sont ci-après annexées.

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer au débiteur et aux créanciers inscrits, suivant exploit du 20.01.2020 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 14 mai 2020 à 9h** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

MISE A PRIX

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

7.500.000,00 €
(SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS)
avec faculté de baisse de 20% en cas d'enchères désertes

20190926

Valérie CARDONA
 Avocat au Barreau de GRASSE
 Résidence Les Elfes Entrée C
 88 boulevard Carnot 06400 CANNES
 Tel: 09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41
 Case Palais n° 182
 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr

Aff. Me CARDON LJ SAPAR 811220

**REQUETE AU JUGE COMMISSAIRE
 A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE
 DE LA [REDACTED]**

(Articles L 642-18, R 642-22 et R 642-36 du Code de Commerce)

A LA REQUETE DE :

Maître Didier CARDON, domicilié 15, Impasse de l'Horloge, 06110 LE CANNET, *es qualités* de Liquidateur Judiciaire de :



Désigné en cette qualité par jugement rendu par le Tribunal de commerce de CANNES en date du 11.04.2017 sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 13.12.2016, et suivant arrêt de confirmation de la Liquidation judiciaire, rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 25.01.2018,

Ayant pour Avocat postulant : Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES, y élisant domicile, Tel : 09.86.23.42.30 Fax : 09.82.63.51.41 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr ;

AL'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

Par jugement en date du 11.04.2017 le Tribunal de commerce de CANNES a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la SARL [REDACTED] sur conversion du Redressement Judiciaire prononcé le 13.12.2016.

Sur appel du débiteur, la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a rendu un arrêt ayant confirmé la Liquidation Judiciaire en date du 25.01.2018, devenu définitif selon certificat de non-pourvoi, délivré par la Cour de cassation le 25.05.2018.

1- Description du bien dépendant de la Liquidation Judiciaire :

Dépend de la Liquidation Judiciaire le bien suivant appartenant en propre à la [REDACTED]

- **Une propriété dénommée Villa « Les Cistes », sise Quartier de la Californie, 37 avenue du Roi Albert 1^{er} et 2 à 6 avenue Reine Ellsabeth , 06400 CANNES, section cadastrée CM n°27 pour une contenance de 27a50ca, Comprenant : Une maison d'habitation sur trois niveaux et sous-sol, un pavillon de gardiens, deux piscines, un jardin d'agrément et les meubles garnissant le bien.**

4

Le tout pour **une surface habitable totale de 929,15 m²** (638,81m² pour l'habitation principale et 290,34 m² pour le pavillon attenant), à laquelle les dépendances s'ajoutent telles que : salle de cinéma (27,45 m²), cave à vins (47,60 m²), salle de dégustation (48,30 m²), garage de 200 m², balcons et terrasses.

Pour l'avoir acquis :

De la SCI VILLA LES CISTES, alors immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro D 388 997 553, dont le siège social était sis routes des dolines, Le Thélème, 06560 VALBONNE, selon acte notarié reçu par Maître BEN SOUSSAN Notaire à VALLAURIS GOLFE JUAN, le 15.12.1999, publié le 06.01.2000 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau sous les références volume 2000P n°91.

Ledit bien a été estimé par trois agences immobilières spécialisées dans l'immobilier de luxe au prix moyen arrondi à la centaine inférieure de 10.600.000,00 €.

Le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a déposé une requête aux fins d'expertise de la valeur vénale actuelle du bien et des meubles le garnissant, ayant donné lieu à une Ordonnance du 15.10.2018 désignant Madame MANNARINI-SEURT en qualité d'expert judiciaire.

Cette dernière ayant fait part de l'impossibilité de remplir sa mission au titre d'un agenda trop chargé, Madame Sylvie PETIT-BOMPARD a été désigné en remplacement.

L'expert judiciaire a rendu son rapport le 25.03.2019 évaluant le bien immobilier de la façon suivante :

- **Valeur vénale actuelle moyenne de 8.000.000 €, à plus ou moins 5% soit oscillant entre 7.600.000 € et 8.400.000 €.**
- Les biens mobiliers garnissant les lieux ont été évalués à la somme de 11.946 € au titre de leur valeur d'exploitation et 3.920 € au titre de leur valeur de réalisation.

Etant précisé que la vente du bien immobilier doit être envisagée en ce compris les meubles le garnissant, meublants et décoratifs, qu'il apparaît inopportun de céder séparément dès lors qu'il sont en adéquation avec les pièces afférentes.

2- Sur les offres reçues et présentées à l'appréciation du Juge Commissaire :

Aux termes des dispositions des articles L 642-18 alinéa 3 et R 642-36 du code de commerce :

« (...)Le Juge Commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente sur adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine (...) »

« L'autorisation de vente de gré à gré d'un ou plusieurs immeubles délivrée en application de l'article L 642-18 détermine le prix de chaque immeuble et les conditions essentielles de la vente. L'ordonnance est notifiée conformément au premier alinéa de l'article R 642-23. Le liquidateur passe les actes nécessaires à la réalisation de la vente. Il ne peut en qualité de mandataire, se porter acquéreur des immeubles du débiteur. »

Le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a fait diligence, conformément au droit applicable, en terme de publicités adaptées au standing du bien dépendant de la Liquidation Judiciaire.

C'est dans ces circonstances que le requérant est en mesure de présenter les quatre offres suivantes, à savoir :

➤ [redacted] dont le [redacted] prise en la personne de son gérant [redacted] pour un prix de 3.800.000,00 € sans condition suspensives ni condition de délai.

Cette offre est accompagnée de :

- La copie de la pièce d'identité du dirigeant ;
- Un extrait k-bis non actualisé, datant de décembre 2017 ;
- Une attestation de solvabilité établie par la CAISSE D'EPARGNE en date du 20.02.2019.

L'offre ne contient pas de document de présentation de la société.

➤ [redacted] demeurant [redacted] Israël, pour un prix de 6.300.000,00 € « toutes taxes comprises et tous frais inclus ».

Cette offre inclue le montant des frais de l'acte et n'est donc pas déterminée au titre d'un prix net vendeur, sur lequel le Juge Commissaire doit se prononcer.

En outre, cette offre n'est accompagnée :

- Ni de la pièce d'identité du pollicitant ;
- Ni d'un justificatif de sa résidence à l'étranger ;
- Ni d'un document de présentation ;

Néanmoins, une attestation bancaire de disposition d'avoirs supérieurs au montant de l'offre auprès de la banque JULIUS BAR à Genève est annexée.

➤ [redacted] de nationalité française, demeurant 11 rue Saint François de Paule, 06000 NICE, pour un prix de 6.000.000,00 €.

L'offre comprend :

- La copie de la pièce d'identité du pollicitant ;
- Une plaquette de présentation de la société [redacted] dont il déclare être le dirigeant ;
- Une lettre de confort de la banque CIC LYONNAISE DE BANQUE en date du 22.03.2019.

L'offre ne contient pas :

- D'attestation de solvabilité et d'évidence des fonds

➤ [redacted]
[redacted]
un prix de 3.500.000, 00 €.

L'offre comprend :

- Un extrait k-bis de la société, non actualisé datant de juillet 2018
- La copie de la pièce d'identité du dirigeant

L'offre ne comprend pas :

- De document de présentation de la société
- D'attestation bancaire d'évidence des fonds, bien que celle-ci soit annoncée dans l'offre.

Il est donc sollicité du Juge Commissaire qu'il étudie lesdites offres présentées, qu'il dise si elles sont sérieuses, suffisamment justifiées en terme de solvabilité et fondées en termes de prix et le cas échéant, qu'il autorise la vente de gré à gré au profit de l'un des pollicitants.

3- A titre subsidiaire, sur la vente par adjudication judiciaire :

Si le Juge Commissaire devait considérer les offres présentées comme étant :

- Insuffisamment justifiées au titre de la solvabilité des pollicitants ;
- Insuffisantes en termes de prix eu égard au rapport d'expertise judiciaire et aux éléments d'évaluation de la valeur vénale du bien ;
- Ou considérer les offres non sérieuses et les rejeter au vu de tout autre élément ;

le Liquidateur Judiciaire *es qualités* sollicite d'ores et déjà à titre subsidiaire, au vu du délai écoulé depuis l'ouverture de la Liquidation Judiciaire et afin d'éviter un déperissement du bien, l'autorisation de vente aux enchères publiques dudit bien, en ce compris les meubles le garnissant, au sens des dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles 2204 à 2212 du code civil, à l'exception des articles 2206 et 2211, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code.

Le juge-commissaire fixera la mise à prix et les conditions essentielles de la vente, telles que les modalités de la publicité, compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens, et les modalités de visite, après avoir recueilli les observations des contrôleurs, du débiteur et du liquidateur entendus, ou dûment appelés article R 642-36-1 du code de commerce.

C'EST POURQUOI

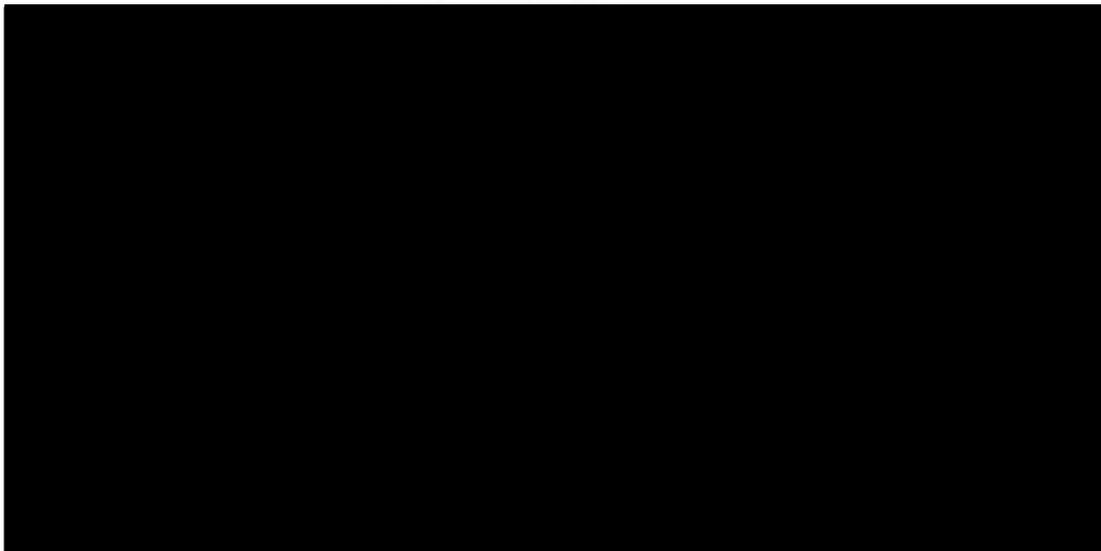
LE REQUERANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE DE :

CONSTATER qu'il appartient au Liquidateur judiciaire, dans le cadre de sa mission, de procéder à la réalisation du patrimoine du débiteur, en vertu des dispositions de l'article L 640-1 du code de commerce,

CONSTATER que la vente du bien dépendant de la Liquidation judiciaire, est nécessaire aux fins d'apurement du passif,

7

CONSTATER que quatre offres ont été présentées, à savoir :



DIRE ET JUGER s'il y a lieu ou non d'autoriser la vente de gré à gré selon les critères légaux définis à l'article L 642-18 du code de commerce au profit de l'un des pollicitants, l'offre retenue devant être sérieuse, suffisamment justifiée en terme de solvabilité et d'évidence des fonds et suffisante en terme de prix eu égard à l'évaluation de l'expert judiciaire ;

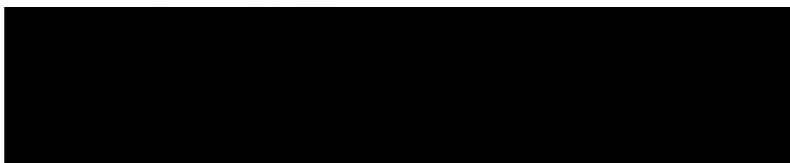
Le cas échéant,

DIRE ET JUGER que la consistance du bien, son emplacement et l'offre retenue sont de nature à permettre la vente du bien dans de meilleures conditions, que celles d'une saisie immobilière;

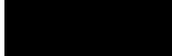
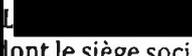
AUTORISER la vente de gré à gré du bien ci-après désigné au bénéfice d'un des pollicitants, savoir :

- *Une propriété dénommée Villa « Les Cistes », sise Quartier de la Californie, 37 avenue du Roi Albert 1^{er} et 2 à 6 avenue Reine Elisabeth , 06400 CANNES, section cadastrée CM n°27 pour une contenance de 27a50ca,
Comprenant : Une maison d'habitation, sur trois niveaux et sous-sol, un pavillon de gardiens, deux piscines, un jardin d'agrément ainsi que les biens mobiliers garnissant le bien ;*

Ledit bien appartenant à :



Pour l'avoir acquis :

  alors immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro D 
ont le siège social était sis routes des dolines, Le Thélème, 06560 VALBONNE, selon acte notarié reçu par Maître BEN SOUSSAN Notaire à VALLAURIS GOLFE JUAN, le 15.12.1999, publié le 06.01.2000 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau sous les références volume 2000P n°91.

8

DIRE ET JUGER que l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant éventuel, y compris le propriétaire ou tout occupant de son chef, de l'immeuble dont la vente est autorisée, sans recours contre quiconque,

FIXER le prix de vente, net vendeur ;

DIRE ET JUGER que le prix de vente sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que la T.V.A. éventuellement due eu égard aux règles fiscales applicable en la matière sera à la charge des acquéreurs, en sus du prix de vente,

DIRE ET JUGER que le coût des frais et formalités nécessaires ou utiles, préalables ou consécutives à la vente, sera supporté par l'acquéreur,

DIRE ET JUGER que la vente sera réalisée par l'intermédiaire du Notaire rédacteur de l'acte de cession, qui sera désigné par le Liquidateur Judiciaire *es qualités*, étant précisé que l'acquéreur disposera de la faculté de se faire assister par le Notaire de son choix, dont il supportera en sus le coût supplémentaire éventuel ;

DIRE ET JUGER que le rédacteur de l'acte désigné devra effectuer toute diligence nécessaire afin que la vente se déroule conformément aux règles de droit applicables, notamment relatives au droit de préemption urbain au bénéfice de la Mairie ou de tout autre organisme et eu égard à toutes règles d'urbanisme, à l'obtention de tout document préalable légalement requis, ainsi que toutes les formalités nécessaires à la validité de l'acte entre les parties, à son opposabilité aux tiers et, le cas échéant, les formalités afférentes à la purge des inscriptions ;

DIRE ET JUGER que le rédacteur de l'acte désigné devra reprendre toutes les mentions légales utiles et nécessaires, relatives notamment aux servitudes grevant le bien, ainsi qu'à l'origine de propriété et à l'état descriptif afférent,

DIRE ET JUGER que conformément à l'article R 643-3 alinéa 3 du Code de Commerce, dans le cadre d'une vente de gré à gré, le notaire chargé de la vente remet le prix, dès sa perception, au Liquidateur Judiciaire *es qualités* et que le prix de vente ne peut faire l'objet d'aucun prélèvement préalable par le Notaire,

CONSTATER qu'au terme de l'état hypothécaire produit au débat, actualisé au 17.05.2018, et à titre purement informatif, il existe plusieurs créanciers inscrits quant au bien immobilier objet des présentes, sous toutes réserves,

DIRE que l'Ordonnance à intervenir sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception au débiteur, aux créanciers inscrits à domicile élu le cas échéant, au Liquidateur Judiciaire, et notifiée selon simple avis à Maître Valérie CARDONA, ainsi qu'à l'acquéreur, selon les dispositions de l'article R 642-23 alinéa 1^{er} du code de commerce ;

DIRE ET JUGER que l'ordonnance à intervenir sera exécutoire de plein droit à titre provisoire, conformément aux dispositions de l'article R.661-1 du Code de Commerce,

ORDONNER l'emploi des dépens en frais privilégiés de la procédure collective,

9

A titre subsidiaire, si le Juge Commissaire devait rejeter les offres présentées comme étant non sérieuses, insuffisamment justifiées ou insuffisamment fondées en termes de prix eu égard au rapport d'expertise judiciaire :

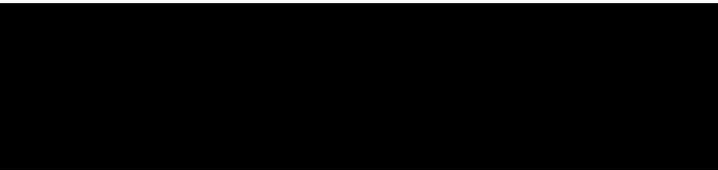
ORDONNER la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire de la SARL

Sous la constitution de Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES,

En UN lot, du bien ci-après désigné, savoir :

- Une propriété dénommée Villa « Les Cistes », sise Quartier de la Californie, 37 avenue du Roi Albert 1^{er} et 2 à 6 avenue Reine Elisabeth, 06400 CANNES, section cadastrée CM n°27 pour une contenance de 27a50ca,
Comprenant : Une maison d'habitation, sur trois niveaux et sous-sol, un pavillon de gardiens, deux piscines, un jardin d'agrément ainsi que les biens mobiliers garnissant le bien ;

Ledit bien appartenant à :



Pour l'avoir acquis :

De la S [redacted] alors immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro D 388 997 553, dont le siège social était sis routes des dolines, Le Thélème, 06560 VALBONNE, selon acte notarié reçu par Maître BEN SOUSSAN Notaire à VALLAURIS GOLFE JUAN, le 15.12.1999, publié le 06.01.2000 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau sous les références volume 2000P n°91.

FIXER la mise à prix de ce bien, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* proposant une mise à prix à hauteur de 7.000.000,00 € (SEPT MILLIONS D'EUROS) avec faculté de baisse de 25% en cas d'enchères désertes ;

DIRE que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'éventuelle existence d'un bail en cours dont le Liquidateur Judiciaire *es qualités* n'aurait pas connaissance et de la libération par tout occupant éventuel, y compris du propriétaire ou du chef du propriétaire, de l'immeuble dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque,

DIRE que le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que la T.V.A. éventuellement due eu égard aux règles applicables en la matière, sera à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente et que l'adjudicataire en faisant son affaire personnelle sans recours contre quiconque,

DIRE que conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains du liquidateur, nonobstant toute opposition, et que le prix d'adjudication devra être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêts au taux légal, à compter de l'adjudication définitive,

Par ailleurs, conformément aux articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

FIXER 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, antérieurement ou postérieurement 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.
7. Ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, antérieurement ou postérieurement à la présente ordonnance.

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

IV- Autoriser en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle pourra comprendre une photographie du bien et les éléments de la publicité prévue au I et au II ;

V- Autoriser encore, au vu du standing de luxe du bien objet de la vente, une ou plusieurs publicités dans tout média spécialisé que le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* jugera nécessaire, dont le coût sera inclus en frais privilégiés de la vente ;

VI- Autoriser l'impression de 50 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 à CANNES, ou tout autre huissier territorialement compétent, afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer les visites du bien mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de notifier l'ordonnance à intervenir aux éventuels occupants, 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 que la SCP NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice 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 un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéant 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 que les coûts du procès-verbal de description, des diagnostics, des visites, de publicité, des impressions des affiches, des frais de l'expert ainsi que de tout autre frais nécessaires ou utiles, seront inclus en frais privilégiés de vente,

DIRE que, conformément à l'article L.322-13 du CPCE, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef,

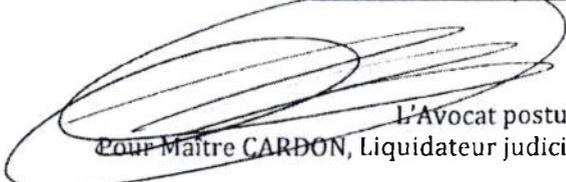
DIRE que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie saisie, aux créanciers inscrits, au Liquidateur Judiciaire, et adressée à Maître Valérie CARDONA,

DIRE que l'ordonnance est exécutoire de plein droit à titre provisoire, conformément aux dispositions de l'article R.661-1 du Code de Commerce,

ORDONNER l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, à charge de l'adjudicataire,

ET VOUS FEREZ JUSTICE

CANNES, le 29.04.2019


L'Avocat postulant
pour Maître CARDON, Liquidateur judiciaire

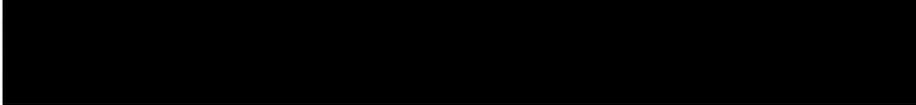
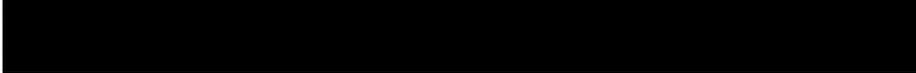
Valérie CARDONA
AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE
Les Elfes C - 88 bd Carnot - 06400 CANNES
Tel:09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41
Case Palais n°182

Créanciers inscrits :

- **SAS PIGNATTA, au domicile élu de Maître Pierre Alain RAVOT, Avocat,** « L'olympé » 9 rue Masséna 06110 LE CANNET, au titre d'une **hypothèque judiciaire définitive** publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1 le 15.01.2010 références d'enlissement 2010V140, se substituant à l'hypothèque provisoire reprise pour ordre le 16.01.2009 références d'enlissement 2008V4620, montant principal : 83.215,94 €, date extrême d'effet : 15.01.2020 ;
- **TRESOR PUBLIC, service des impôt des entreprises SIE de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX,** au titre d'une **hypothèque légale** publiée le 14.03.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'enlissement 2016V779, pour un montant principal de 714.468,70 €, date extrême d'effet : 08.03.2026 ;
- **TRESOR PUBLIC, service des impôt des particuliers SIP de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX,** au titre d'une **hypothèque légale** publiée le 16.03.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'enlissement 2016V803, pour un montant principal de 47.221,00 €, date extrême d'effet : 14.03.2026 ;
- **TRESOR PUBLIC, Pôle de recouvrement spécialisé PRS ALPES MARITIMES/ NICE CEDEX 2, 22 rue Joseph Cadei, 06172 NICE CEDEX,** au titre d'une **hypothèque légale** publiée le 17.03.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'enlissement 2016V815, pour un montant principal de 74.939,50 €, date extrême d'effet : 14.03.2026 ;
- **TRESOR PUBLIC, service des impôt des entreprises SIE de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX,** au titre d'une **hypothèque légale** publiée le 07.04.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'enlissement 2016V1057, pour un montant principal de 4.746.425,20 €, date extrême d'effet : 30.03.2026 ;
- **TRESOR PUBLIC, service des impôt des entreprises SIE de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX,** au titre d'une **hypothèque judiciaire provisoire** publiée le 26.04.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'enlissement 2016V1254, renouvelée le 12.07.2016 références d'enlissement 2016V2078, pour un montant principal de 530.575,00 €, date extrême d'effet : 06.07.2026 ;
- **BARCLAYS BANK PLC, au domicile élu de Maître Stéphanie ARNAUD, Notaire,** 16 place garibaldi, 06000 NICE, au titre d'une **hypothèque conventionnelle** publiée au SPF de GRASSE 1 le 18.09.2008 références 2008V3474, renouvelée le 07.08.2014 références 2014V2594, renouvelée le 02.08.2016 références 2016V2274, avec inscription rectificative publiée le 09.02.2017 références 2017V494, pour un montant principal de 6.000.000,00 €, accessoires : 1.200.000,00 €, intérêts taux variable, date extrême d'effet : 28.08.2018 ;
- **BARCLAYS BANK PLC, au domicile élu de Maître Stéphanie ARNAUD, Notaire,** 16 place garibaldi, 06000 NICE, au titre d'une **hypothèque conventionnelle** publiée au SPF de GRASSE 1 le 08.10.2008 références 2008V3743, renouvelée le 07.08.2014 références 2014V2595, renouvelée le 02.08.2016 références 2016V2275, pour un montant principal de 7.000.000,00 €, accessoires : 1.400.000,00 €, intérêts taux variable, date extrême d'effet : 28.08.2018 ;

- **TRESOR PUBLIC, service des impôt des entreprises SIE** de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX, au titre d'une **hypothèque légale** publiée le 26.10.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'enlissement 2016V3004, pour un montant principal de 3.316,00 €, date extrême d'effet : 24.10.2026 ;

Pièces à l'appui :

1. Jugement prononçant la Liquidation Judiciaire du 11.04.2017
2. Etat hypothécaire au 17.05.2018
3. Avis de valeur des trois agence immobilières spécialisées
4. Arrêt de confirmation de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 25.01.2018
5. Certificat de non pourvoi arrêt du 25.01.2018
6. Titre de propriété
7. Certificat d'urbanisme avec attestation de numérotage
8. Certificat de conformité
9. Ordonnance du 05.11.2018 désignant Mme PETIT-BOMPARD en qualité d'expert judiciaire
10. Rapport d'expertise judiciaire
11. 
12. 
13. 
14. 

14

**GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE COMMERCE
DE CANNES**

MCI/2019M00926/2016J00245/03-10-2019

Me CARDONA Valérie

88 Bd Carnot
Résidence Les Elfes Entrée C
06400 CANNES

**EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE
COMMERCE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal de Commerce de Cannes
a rendu la décision dont la teneur suit



N° de rôle	2019M00926
Nom du dossier	Me CARDON Didier / [REDACTED]
Délivrée le	08/10/2019

Première page

ORDONNANCE

Nous, Monsieur Eric ASTEGIANO,
Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de :

Déposé au Greffe du Tribunal
de Commerce de Cannes, le
3 OCT. 2019

Dont le siège
V
Immatriculée à
Dont le dirigeant
domicilié à

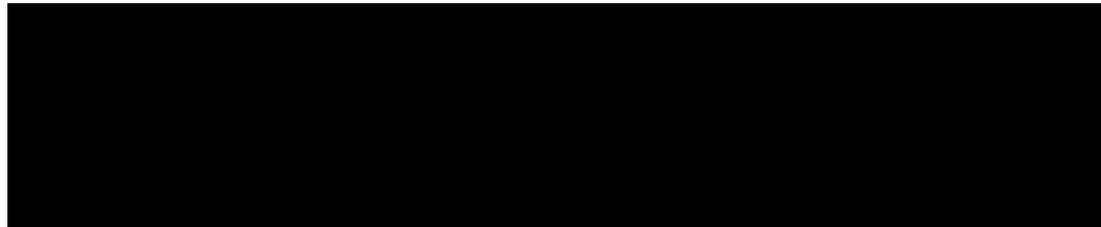
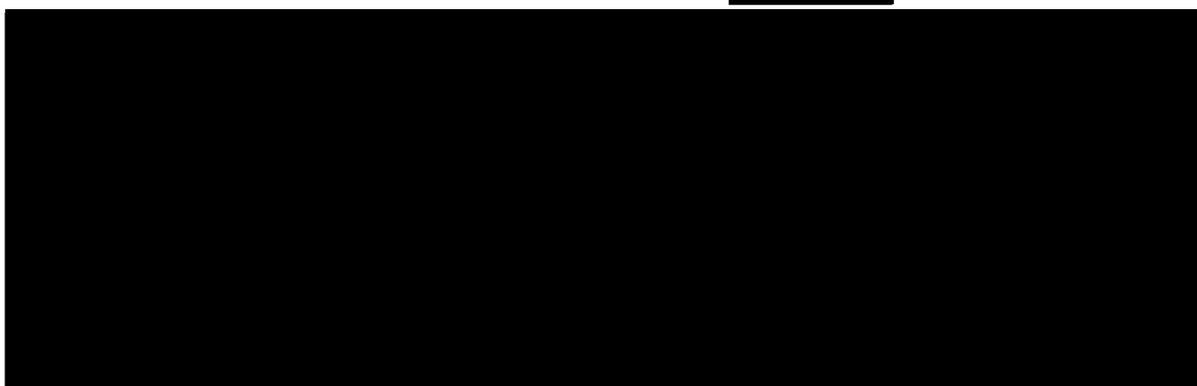


En présence de Madame Patricia CAREDDA,
Vu la requête qui précède et les motifs y exposés, qui demeure annexée,
Vu les pièces jointes à l'appui,
Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce,
Vu les dispositions des articles 2204 à 2212 du code civil à l'exception des articles 2206 et 2211,
Vu l'audience qui s'est tenue par devant le Juge Commissaire le 30 juillet 2019,

Où étaient présents :
Le débiteur :

- Non comparant bien que régulièrement convoqué

Maître Didier CARDON es-qualité de liquidateur judiciaire de l' [redacted] entendu,



aut,

Par jugement en date du 11 avril 2017 le Tribunal de commerce de CANNES a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la [redacted] sur conversion du Redressement Judiciaire prononcé le 13 décembre 2016.

Sur appel du débiteur, la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a rendu un arrêt ayant confirmé la Liquidation Judiciaire en date du 25 janvier 2018, devenu définitif selon certificat de non-pourvoi, délivré par la Cour de cassation le 25 mai 2018.

Dépend de la Liquidation Judiciaire le bien immobilier suivant, appartenant en propre à la SARL SAPAR :

- Une propriété dénommée Villa « Les Cistes », sise Quartier de la Californie, 37 avenue du Roi Albert 1er et 2 à 6 avenue Reine Elisabeth, 06400 CANNES, section cadastrée CM n°27 pour une contenance de 27a50ca, Comprenant : Une maison d'habitation sur trois niveaux et sous-sol, un pavillon de gardiens, deux piscines, un jardin d'agrément et les meubles garnissant le bien.

Le tout pour une surface habitable totale de 929,15 m2 (638,81m2 pour l'habitation principale et 290,34 m2 pour le pavillon attenant), à laquelle les dépendances s'ajoutent telles que : salle de cinéma (27,45 m2), cave à vins (47,60 m2), salle de dégustation (48,30 m2), garage de 200 m2, balcons et terrasses.

Pour l'avoir acquis :

De [redacted] alors immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro D 388 997 553, dont le siège social était sis routes des dolines, Le Thélème, 06560 VALBONNE, selon acte notarié reçu par Maître BEN SOUSSAN Notaire à VALLAURIS GOLFE JUAN, le 15.12.1999, publié le 06.01.2000 au service de la publicité foncière de GRASSE 1er bureau sous les références volume 2000P n°91.

Attendu qu'il appartient au Liquidateur judiciaire, dans le cadre de sa mission, de procéder à la réalisation du patrimoine du débiteur, en vertu des dispositions de l'article L 640-1 du code de commerce,

Attendu que la vente du bien dépendant de la Liquidation judiciaire, est nécessaire aux fins d'apurement du passif,

Attendu que le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a déposé une requête aux fins d'expertise de la valeur vénale actuelle du bien et des meubles le garnissant, ayant donné lieu à une Ordonnance du 15 octobre 2018 désignant Madame MANNARINI-SEURT en qualité d'expert judiciaire.

Attendu que cette dernière ayant fait part de l'impossibilité de remplir sa mission au titre d'un agenda trop chargé, Madame Sylvie PETIT-BOMPARD a été désigné en remplacement.

Attendu que l'expert judiciaire a rendu son rapport le 25 mars 2019 évaluant le bien immobilier de la façon suivante :

- Valeur vénale actuelle moyenne de 8.000.000 €, à plus ou moins 5% soit oscillant entre 7.600.000 € et 8.400.000 €
- Valeur des biens mobiliers garnissant les lieux évalués à la somme de 11 946 € au titre de leur valeur d'exploitation et 3 920 € au titre de leur valeur de réalisation.

Attendu que le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a fait procéder aux publicités adaptées au standing du bien dans le cadre de la perspective de sa réalisation, dans le FIGARO MAGAZINE, Nice matIn, ainsi que sur les sites internet de ces médias et a adressé un dossier complet aux personnes ayant manifesté un intérêt pour ledit bien immobilier ;

Attendu que le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a été destinataire de 5 offres, toutes présentées lors de l'audience qui s'est tenue par devant le Juge Commissaire, savoir :

1)

[Redacted]

3.500.000, 00 €.

L'offre comprend :

- Un extrait k-bis de la société, non actualisé datant de juillet 2018
- La copie de la pièce d'identité du dirigeant

L'offre ne comprend pas :

- De document de présentation de la société
- D'attestation bancaire d'évidence des fonds, bien que celle-ci soit annoncée dans l'offre.

2)

[Redacted]

[Redacted] pour un prix de 3.800.000,00 € sans condition suspensives ni condition de délai.

Cette offre est accompagnée de :

- La copie de la pièce d'identité du dirigeant ;
- Un extrait k-bis non actualisé, datant de décembre 2017 ;
- Une attestation de solvabilité établie par la CAISSE D'EPARGNE en date du 20.02.2019.

L'offre ne contient pas de document de présentation de la société.

3)

[Redacted]

pour un prix de 6.300.000,00 €.

[Redacted]

4)

[Redacted]

[Redacted] pour un prix de 6.000.000,00 €.

L'offre comprend :

- La copie de la pièce d'identité du pollicitant ;
- Une plaquette de présentation de la société BS INVEST dont il déclare être le dirigeant ;
- Une lettre de confort de la banque CIC LYONNAISE DE BANQUE en date du 22.03.2019.

5)

[Redacted] ES [Redacted]
D 06250 MOUGINS,
pour un prix de 7 500

000 € payable comptant avec frais de purge à la charge du vendeur.

Aucun document de solvabilité ni document relatif à l'identité précise de l'acquéreur n'ont été fournis, et l'offre a un délai de validité au 15 juillet 2019.

Toutefois, le GROUPE HOTELIER LES GRILLONS a sollicité un délai à fin août pour compléter son dossier selon les éléments requis par le liquidateur judiciaire et fournir un chèque de banque. Aucun des éléments sollicités n'a été fourni dans le cadre du délibéré.

Attendu que la BARCLAYS BANK en qualité de contrôleur a indiqué ne privilégier aucune voie dans le but d'obtenir le meilleur prix, malgré l'aléa que peut présenter une vente aux enchères publiques quant au prix d'adjudication ;

Attendu que la BARCLAYS BANK en qualité de contrôleur a indiqué que l'expert de la banque avalisait l'expertise judiciaire au titre de l'estimation de la valeur vénale ;

Attendu que toutes les parties ont été dûment entendues et ont fait valoir leurs arguments, dans le respect du principe du contradictoire ;

PAR CES MOTIFS :

DISONS que les offres présentées ne sont pas satisfaisantes et doivent être considérées comme non sérieuses pour être : soit insuffisantes en termes de justificatifs à l'appui et de solvabilité, soit expirées, soit insuffisantes en termes de prix eu égard à l'évaluation réalisée par l'expert judiciaire ;

REJETONS les offres formulées par [REDACTED]

ORDONNONS la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire de la [REDACTED]

Sous la constitution de Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES,

En UN seul lot, du bien ci-après désigné, savoir :

- Une propriété dénommée Villa « Les Cistes », sise Quartier de la Californie, 37 avenue du Roi Albert 1^{er} et 2 à 6 avenue Reine Elisabeth , 06400 CANNES, section cadastrée CM n°27 pour une contenance de 27a50ca,
Comprenant : Une maison d'habitation, sur trois niveaux et sous-sol, un pavillon de gardiens, deux piscines, un jardin d'agrément ainsi que les biens mobiliers garnissant le bien ;

Ledit bien appartenant à :

[REDACTED]

Pour l'avoir acquis :

De la SCI VILLA LES CISTES, alors immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro D 388 997 553, dont le siège social était sis routes des dolines, Le Thélème, 06560 VALBONNE, selon acte notarié reçu par Maître BEN SOUSSAN Notaire à VALLAURIS GOLFE JUAN, le 15.12.1999, publié le 06.01.2000 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau sous les références volume 2000P n°91.

FIXONS la mise à prix de ce bien à la somme de 7.500.000€ (7,5 MILLIONS D'EUROS) avec faculté de baisse de 20% en cas d'enchères désertes ;

DISONS que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'éventuelle existence d'un bail en cours dont le Liquidateur Judiciaire *es qualités* n'aurait pas connaissance et de la libération par tout occupant éventuel, y compris du propriétaire ou du chef du propriétaire, de l'immeuble dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque,

DISONS que le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que la T.V.A. éventuellement due eu égard aux règles applicables en la matière, sera à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente et que l'acquéreur devra se renseigner sous sa responsabilité exclusive afin de savoir s'il est soumis au régime de la T.V.A ;

DISONS que conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains du liquidateur, nonobstant toute opposition, et que le prix d'adjudication devra être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêts au taux légal, à compter de l'adjudication définitive,

Par ailleurs, conformément aux articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

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, antérieurement ou postérieurement 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 régionale ou nationale, 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.
7. Ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, antérieurement ou postérieurement à la présente ordonnance.

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

IV- Autorisons en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle pourra comprendre une photographie du bien et les éléments de la publicité prévue au I et au II ;

V- Autorisons encore, au vu du standing de luxe du bien objet de la vente, une ou plusieurs publicités dans tout média spécialisé que le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* jugera nécessaire, dont le coût sera inclus en frais privilégiés de la vente ;

VI- Autorisons l'impression de 50 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 ,

DESIGNONS la SCP NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice à CANNES, ou tout autre huissier territorialement compétent, afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer les visites du bien mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de notifier l'ordonnance à intervenir aux éventuels occupants, 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 ,

DISONS que la SCP NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice 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 un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéant 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 ,

DISONS que les coûts du procès-verbal de description, des diagnostics, des visites, de publicité, des impressions des affiches, des frais de l'expert ainsi que de tout autre frais nécessaires ou utiles, seront inclus en frais privilégiés de vente,

DISONS que, conformément à l'article L 322-13 du CPCE, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de la [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef,

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception aux créanciers inscrits, au créancier contrôleur la BARCLAYS BANK, au Liquidateur Judiciaire, et aux pollicitants dont l'offre a été rejetée :

Créanciers Inscrits :

- SAS PIGNATTA, au domicile élu de Maître Pierre Alain RAVOT, Avocat, « L'olympé » 9 rue Masséna 06110 LE CANNET, au titre d'une hypothèque judiciaire définitive publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1 le 15.01.2010 références d'ensaisissement 2010V140, se substituant à l'hypothèque provisoire reprise pour ordre le 16.01.2009 références d'ensaisissement 2008V4620, montant principal : 83.215,94 €, date extrême d'effet : 15.01.2020 ;
- TRESOR PUBLIC, service des impôt des entreprises SIE de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX, au titre d'une hypothèque légale publiée le 14.03.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'ensaisissement 2016V779, pour un montant principal de 714.468,70 €, date extrême d'effet : 08.03.2026 ;
- TRESOR PUBLIC, service des impôt des particuliers SIP de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX, au titre d'une hypothèque légale publiée le 16.03.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'ensaisissement 2016V803, pour un montant principal de 47.221,00 €, date extrême d'effet : 14.03.2026 ;
- TRESOR PUBLIC, Pôle de recouvrement spécialisé PRS ALPES MARITIMES/ NICE CEDEX 2, 22 rue Joseph Cadei, 06172 NICE CEDEX, au titre d'une hypothèque légale publiée le 17.03.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'ensaisissement 2016V815, pour un montant principal de 74.939,50 €, date extrême d'effet : 14.03.2026 ;
- TRESOR PUBLIC, service des impôt des entreprises SIE de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX, au titre d'une hypothèque légale publiée le 07.04.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'ensaisissement 2016V1057, pour un montant principal de 4.746.425,20 €, date extrême d'effet : 30.03.2026 ;
- TRESOR PUBLIC, service des impôt des entreprises SIE de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX, au titre d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 26.04.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'ensaisissement 2016V1254, renouvelée le 12.07.2016 références d'ensaisissement 2016V2078, pour un montant principal de 530.575,00 €, date extrême d'effet : 06.07.2026 ;
- BARCLAYS BANK PLC, au domicile élu de Maître Stéphanie ARNAUD, Notaire, 16 place garibaldi, 06000 NICE, au titre d'une hypothèque conventionnelle publiée au SPF de GRASSE 1 le 18.09.2008 références 2008V3474, renouvelée le 07.08.2014 références 2014V2594, renouvelée le 02.08.2016 références 2016V2274, avec inscription rectificative publiée le 09.02.2017 références 2017V494, pour un montant principal de 6.000.000,00 €, accessoires : 1.200.000,00 €, intérêts taux variable, date extrême d'effet : 28.08.2018 ;
- BARCLAYS BANK PLC, au domicile élu de Maître Stéphanie ARNAUD, Notaire, 16 place garibaldi, 06000 NICE, au titre d'une hypothèque conventionnelle publiée au SPF de GRASSE 1 le

PA

08.10.2008 références 2008V3743, renouvelée le 07.08.2014 références 2014V2595, renouvelée le 02.08.2016 références 2016V2275, pour un montant principal de 7.000.000,00 €, accessoires : 1.400.000,00 €, intérêts taux variable, date extrême d'effet : 28.08.2018 ;

- TRESOR PUBLIC, service des impôt des entreprises SIE de CANNES VILLE/ CANNES LA BOCCA CEDEX, 16 boulevard Leader 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX, au titre d'une hypothèque légale publiée le 26.10.2016 au SPF de GRASSE 1, références d'enlissement 2016V3004, pour un montant principal de 3.316,00 €, date extrême d'effet : 24.10.2026 ;

Pollicitants dont l'offre a été rejetée :

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Contrôleur :

BARCLAYS BANK
Chez Maître Bernard BÉNSA Avocat
30 avenue de Grande-Bretagne
MC 98000 MONACO

Et notifié par voie extra-judiciaire à la charge du liquidateur judiciaire au gérant de la SA [Redacted]

[Redacted]

DISONS que l'ordonnance est exécutoire de plein droit à titre provisoire, conformément aux dispositions de l'article R.661-1 du Code de Commerce,

ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, à charge de l'adjudicataire,

Fait en mon cabinet le 03 octobre 2019

Le Greffier

Careobis

Le Juge commissaire

[Signature]

EXPÉDITION

Pour expédition certifiée conforme à la minute de la présente décision

Le Greffier



A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "D.C." or similar, written in a cursive style.

N° de rôle	2019M00926
Nom du dossier	Me CARDON Didier / [REDACTED]
Délivrée le	08/10/2019

Dixième et dernière page.

DESIGNATION DU BIEN

- Une propriété dénommée Villa « Les Cistes », sise Quartier de la Californie, 37 avenue du Roi Albert 1^{er} et 2 à 6 avenue Reine Elisabeth , 06400 CANNES, section cadastrée CM n°27 pour une contenance de 27a50ca,
Comprenant : Une maison d'habitation, sur trois niveaux et sous-sol, un pavillon de gardiens, deux piscines, un jardin d'agrément ainsi que les biens mobiliers garnissant le bien ;

DESCRIPTION DU BIEN ET DIAGNOSTICS

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 04.10.2018 et PV descriptif actualisé en date du 10.12.2019, dont copies sont annexées aux présentes.

Le PV descriptif détaillé étant volumineux et annexé aux présentes, ne seront réitérés ci-après que les éléments généraux :

- Il s'agit d'une adresse prestigieuse au sein du quartier de la Californie à CANNES 06400, située au calme tout en étant à proximité des commodités.
- La villa de luxe jouit d'une vue mer et d'une vue sur les îles de Lerins.
- Edifiée sur un terrain de 2750 m², la villa bénéficie de deux piscines, l'une dans le jardin et l'autre au dernier étage.
- La propriété profite d'une **surface habitable totale de 929,15 m²** (638,81m² pour l'habitation principale et 290,34 m² pour le pavillon attenant), à laquelle les dépendances s'ajoutent telles que : salle de cinéma (27,45 m²), cave à vins (47,60 m²), salle de dégustation (48,30 m²), garage de 200 m², balcons et terrasses.

Il est précisé que les meubles meublants (tables volumineuses, chaises etc...) et de décoration (armures, statues etc...) qui se trouvent sur place, en ce compris la totalité des éléments de cuisine inox et du matériel et machines de la salle de sport font partie du périmètre de la présente vente par adjudication, conformément aux termes de l'Ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente étant précisé que le procès-verbal descriptif relève, à titre purement informatif, 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 08.10.2018 actualisé au 28.11.2019 :

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

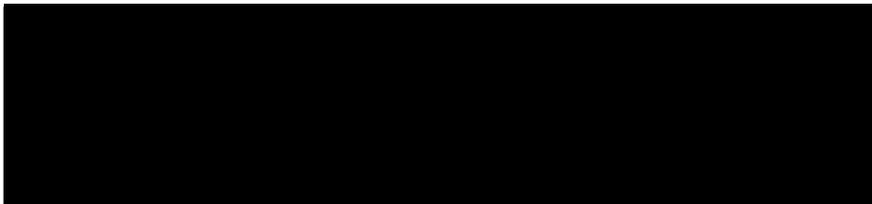
Dont copies sont annexées aux présentes.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à :



Pour l'avoir acquis :

De la SCI VILLA LES CISTES, alors immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro D 388 997 553, dont le siège social était sis routes des dolines, Le Thélème, 06560 VALBONNE, selon acte notarié reçu par Maître BEN SOUSSAN Notaire à VALLAURIS GOLFE JUAN, le 15.12.1999, publié le 06.01.2000 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau sous les références volume 2000P n°91.

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE



selon acte reçu par Maître BEN SOUSSAN, Notaire à CANNES, publié au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau le 11.12.1992 volume 92P n° 8370 et 8371.

SERVITUDES

Les servitudes éventuelles auxquelles sont soumis les biens cédés sont mentionnées au titre de propriété et sur l'état hypothécaire, annexés aux présentes, sans qu'il soit besoin de les détailler davantage, l'adjudicataire en faisant son affaire strictement personnelle.



N° 11187*04
 DIRECTION GÉNÉRALE
 DES FINANCES PUBLIQUES
 Formulaire obligatoire
 Code civil - art. 39 du décret n° 55-1350
 du 14/10/1955



Liberté • Égalité • Fraternité
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : V 13348
 Déposée le : 8/6/18
 Références du dossier : 19302

Demande de copie de documents

pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les copies de documents sont demandées.
 (voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

GRASSE 1ER BUREAU

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : Maître Valérie CARDONA AVOCAT

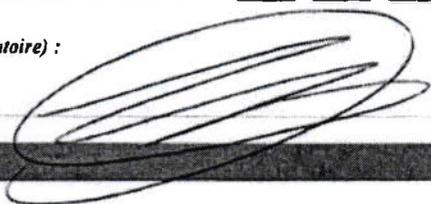
Adresse : LES ELFES C
 88 BOULEVARD CARNOT
 06400 CANNES

Courriel ² : cabinet@cardona-avocat.fr

Téléphone : 09 86 23 42 30

A CANNES , le 01 / 06 / 2018

Signature (obligatoire) :



NATURE DES DOCUMENTS DEMANDÉS

- copie
- demande spéciale prévue par le paragraphe 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955

NATURE ET RÉFÉRENCE DES DOCUMENTS OU FORMALITÉS

N°	Nature du document (bordereau d'inscription, saisie, publication)	Date de la formalité	Volume	Numéro
1	TITRE DE PROPRIÉTÉ	06/01/2000	2000 P	91
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules)
² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-SD)			
	Nombre	Tarif	Total
Bordereau(x) d'inscription demandé(s) :		x 6 € =	€
Frais d'expédition (1 € par bordereau d'inscription demandé ; 0 € si envoi par courriel) :		x 1 € = +	€
Etat(s) descriptif(s) de division, modificatif(s) ou règlement(s) de copropriété demandé(s) :		x 30 € = +	€
Autre(s) document(s) demandé(s) :	1	x 15 € = +	15 €
Frais d'expédition (2 € par document demandé ; 0 € si envoi par courriel) :	1	x 2 € = +	2 €
		TOTAL =	17 €

MODE DE PAIEMENT

chèque à l'ordre du Trésor public virement numéraire (pour un total inférieur à 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

DEMANDE IRRÉGULIÈRE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- défaut ou insuffisance de provision
- demande non signée et/ou non datée
- défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
- autre :

Le ____ / ____ / _____

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*

RÉPONSE DU SERVICE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Dans le cadre du traitement de la présente demande, le service de publicité foncière certifie qu'il n'existe, dans sa documentation :

- aucun document ou formalité
- que les documents dont copies sont ci-jointes dans un état comportantpages / ...1... formalités,

Le 07/06/2018

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
GRASSE 1ER BUREAU
29 Traverse de la Paoute BP 23150
06131 GRASSE Cedex

Caroline BOZZI
Comptable Publique
des Finances Publiques



DIRECTION GENE...
DES IMPOTS

BUREAU DES HYPOTHEQUES

DEPOT No 200000149
VTAB VOLUME 2000 P No 91
R17

DATE : 06/01/2000

1265

DOSSIER : 200000328

Formule de publication
(pour l'établissement
d'expéditions, copies, extraits
ou de tableaux publics)

DROITS : 0.00 F

SALAIRES : 5900.00 F

T.V.A VERSEE SUR DECLARATION : 1215400.00 F

PUBLICATION

LE CONSERVATEUR :

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
GRASSE 1ER BUREAU
29 Traverse de la Paoute BP 23150
06131 GRASSE Cedex

PARTIE NORMALISEE

RBS/BB

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF

Le QUINZE DECEMBRE

Maître Roger BEN SOUSSAN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Roger BEN SOUSSAN, Gérard MARION, et Joël EDME, Notaires Associés" titulaires d'un office Notarial sis à GOLFE JUAN (AN) Commune de Vallauris,

A RECU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE

- VENTE AMIABLE

- IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR - ANCIEN PROPRIETAIRE

La Société dénommée "VILLA DES CISTES" Société Civile au capital de 10.000 FRANCS, ayant son siège social à VALBONNE (06560) LE THELEME, route des DOINES,

Constituée pour une durée 99 ANNEES aux termes de ses statuts régulièrement enregistrés,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE sous le numéro D 388 997 553,

Et inscrite au Répertoire des Entreprises sous le numéro SIREN 388 997 553.

FAISANT ELECTION DE DOMICILE EN SON SIEGE SOCIAL SUSINDIQUE.

PRESENCE OU REPRESENTATION

La partie venderesse sus-nommée est représentée par :

Monsieur Ali Mohammad PISHVAIE gérant de ladite société, spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération des associés du 27 septembre 1999 dont un procès verbal demeurera ci-annexé après mention.

ACTE ILLISIBLE

- Si n'emploient pas les imprimés fournis par l'Administration, les rédacteurs d'expéditions, copies, extraits ou bordereaux à publier au fichier immobilier doivent établir ces documents sur des formules strictement conformes aux dit imprimés notamment en ce qui concerne le format, la couleur, la présentation de l'écrit, les dimensions des cadres et ses marges, ainsi que les

partitions prévues pour l'impression
(Décret no 88-1360 du 16 octobre 1988, article 76-2 § 1, alinéa 1, 2°)
Ils doivent, en outre, observer les règles ou recommandations relatives au matériel dans les notes dans les manuels administratifs sont revêtus (Arrêté du Directeur Général des Impôts du 12/04/71 art 1er, et 3) ainsi que, en application de l'arrêté de même objet, ne doivent pas sur la présente formule.

Reproduction certifiée réalisée par procédé photographique sur équipement RANK XEROX agréé par arrêté du
18/04/88 pour machine 880
10/08/88 pour machine 3800
8/07/77 pour machine 7000
12/01/73 pour machine 4000
1/08/77 pour machine 1000
1/08/77 pour machine 3700
1/08/77 pour machine 3100
1/08/77 pour machine 4600
5/11/78 pour machine 8200
5/10/78 pour machine
5/10/78 pour machine
5/10/78 pour machine
5/10/78 pour machine

8/08/80 pour machine 2800
8/08/80 pour machine 3300
8/08/80 pour machine 3450
8/08/80 pour machine 3500
8/08/80 pour machine 5800
8/08/80 pour machine 6800

N° 3218 - (A) 077016 3 - Décembre 1970

- ACQUEREUR -NOUVEAU PROPRIETAIRE -



14452

Constituée pour une durée de 99 années aux termes de ses statuts établis par acte sous seings privés en date à CANNES du 14 DECEMBRE 1999.

En cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

FAISANT ELECTION DE DOMICILE EN SON SIEGE SOCIAL SUSINDIQUE

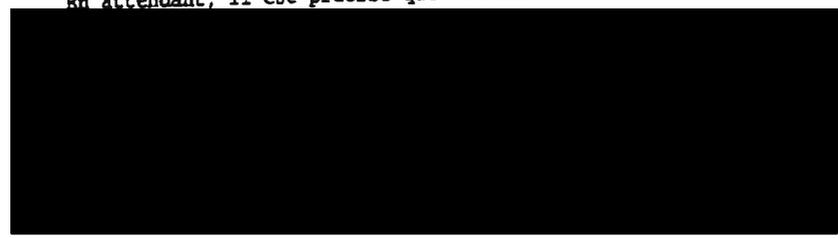
IL EST FAIT OBSERVER :

Que la présente acquisition étant réalisée pendant le cours des formalités de publication au Registre du Commerce et des Sociétés,

L'acquisition sera définitivement réalisée au profit de cette dernière après les formalités de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce.

Pour constituer cette formalité, un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés sera déposé au rang des présentes minutes et publié au 1er Bureau des Hypothèques de GRASSE.

En attendant, il est précisé que les associés sont :



PORTEUR DE 2 PARTS

Et qu'à défaut de justification de l'immatriculation de la société dans le délai de six mois de ce jour, l'acquisition sera définitivement réalisée au nom des associés susnommés.

PRESENCE OU REPRESENTATION

La partie acquéreur sus-nommée est représentée par :
Monsieur GEISS Robert Friedrich, demeurant D-50029 - PULHEILM (Allemagne) An der Eismaar 8 , gérant de ladite société nommé à cette fonction suivant délibération des associés en date du 14 DECEMBRE 1999 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes par délibération des associés en date du 14 DECEMBRE 1999 dont chacun des procès-verbaux certifiés conformes demeureront annexés aux présentes après mention.

AMS
JU

b

INTERVENANT

Monsieur Jérôme OLIVIER, adjoint du Directeur du Contentieux, site Saint Laurent du Var, de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR, Société Civile Coopérative à capital et personnel variables dont le siège social est à DRAGUIGNAN (83800) "Les Négadis" avenue Paul Arène, et immatriculée sous le numéro 415176072 du registre du commerce et des sociétés de DRAGUIGNAN, et inscrite au répertoire des entreprises sous le numéro SIREN 415176072,

Agissant en qualité de mandataire substitué de son Directeur Général Monsieur Pierre-François VALERY en vertu des pouvoirs sous seing privé faits et signés à SAINT LAURENT DU VAR le 31 mai 1999 dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention,

Monsieur Pierre VALERY ayant agi en tant que représentant du Conseil d'Administration de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR suivant pouvoirs qui lui ont été conférés lors de la réunion dudit Conseil d'Administration en sa séance du 1er juillet 1998 avec faculté de substitution, dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention.

Ayant tous pouvoirs a l'effet des présentes.

EXPOSE PREALABLE

Par acte reçu aux présentes minutes le 29 novembre 1999, la société VILLA DES CISTES a promis de vendre sous certaines conditions suspensives à Monsieur GEISS la propriété ci après désignée.

- Les conditions suspensives sont réalisées

En effet :

- Monsieur EHRHART Hervé demeurant à STRASBOURG 8 rue Marmach qui était bénéficiaire jusqu'au 30 novembre d'une promesse de vente de la propriété objet des présentes n'en a pas demandé la réalisation en l'étude de Me BERNARDEAU notaire à CANNES, et le vendeur atteste qu'il n'a reçu aucune notification en ce sens par Monsieur EHRHART.

- La CAISSE DE CREDIT AGRICOLE a accepté de donner mainlevée du commandement de saisie, et donné son accord définitif pour donner mainlevée des inscriptions d'hypothèque conventionnelles contre paiement de la somme de 5.900.000 Francs prix de la présente vente, et ce par lettre en date du 6 décembre 1999 ci annexée après mention.

- Décharge des cautions a été donnée dans le sens souhaité par les associés de la société VILLA DES CISTES, par lettre en date du 13 DECEMBRE 1999 ci annexée après mention.

Monsieur GEISS déclare se substituer en ses lieu et place, la société SAPAR pour la réalisation de la vente.

Les parties ont réalisé définitivement la vente projetée de la manière suivante :

AMP
DU

D

MAINLEVÉE DU COMMANDEMENT DE SAISIE

Par ces présentes et en considération de la vente qui fait l'objet du présent acte, Monsieur ~~WORM~~ ^{WORM} en sa qualité, déclare désister purement et simplement la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR de l'effet des poursuites en saisie immobilière exercées à sa requête contre la société VILLA DES CISTES sus nommée et notamment :

- 1°) du commandement signifié à ladite société suivant exploit de Me ZONINO huissier de justice à Saint Laurent du Var le 28 octobre 1997 pour valoir saisie réelle de l'immeuble ci après désigné,

- 2°) et de la publication qui a été faite de ce commandement au 1er bureau des hypothèques de GRASSE le 12 décembre 1997 volume 97S n° 197

Voulant que ces poursuites soient considérées comme nulles et non avenues et consentant la décharge de Monsieur le Conservateur qui opérera cette publication.

CERTIFICATION - Pour l'application de l'article 2158 deuxième alinéa du code civil, le notaire soussigné certifie exactes les énonciations qui précèdent relatives à l'état, la qualité et la capacité du comparant. Il atteste que les délégations ou procurations sus énoncées qui n'ont pas été rétractées depuis lors contiennent les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes. Savoir, donner mainlevée du commandement de saisie.

Il atteste que lors de la délibération du Conseil d'administration, celui ci était régulièrement constitué et avait valablement délibéré.

- DESIGNATION COMPLETE DES IMMEUBLES -

La pleine propriété d'un immeuble à usage d'habitation et annexe d'habitation, situé à CANNES (06400) Quartier de la Californie ou du CROS VIEIL, 37 avenue du Roi Albert,

Dénommé VILLA LES CISTES

Cadastré section CM numéro 27 lieudit "37 avenue du Roi Albert" pour 27 ares 50 centiares.

Comprenant : Une maison d'habitation sur trois niveaux et sous-sol, un pavillon de gardiens, un garage et un jardin d'agrément.

Le tout clos de murs non mitoyens d'une superficie de 2.750 M2 d'après titres et 2.732 M2 d'après arpentage.

ANW
00

↓

Confrontant :

- au nord : l'avenue de la Reine Elisabeth
- à l'est : Résidences Hinata, vallon mitoyen entre eux
- au sud : l'avenue du Roi Albert
- à l'ouest : Résidences La Pergola, au delà de l'avenue de la Reine Elisabeth.

- REFERENCES DE PUBLICATION DE L'ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE -

Acquisition suivant acte de Maître VOULLON Notaire à CANNES les 23 OCTOBRE et 8 DECEMBRE 1992 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE le 11 DECEMBRE 1992 volume 92P numéros 8370 et 8371.

- CHARGES ET CONDITIONS

Aucune charge et condition particulière.

Les charges et conditions relatives à la présente mutation sont reportées dans la deuxième partie de l'acte.

- PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE -

L'acquéreur sera propriétaire des biens et droits immobiliers sus-désignés à compter de ce jour, et il en aura la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle et effective, ~~lesdits~~ biens et droits immobiliers étant libres de toute location ou occupation quelconque.

- PRIX - MODALITES DE PAIEMENT -

En outre, la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQ MILLIONS NEUF CENT MILLE FRANCS (5.900.000 FRANCS) que l'acquéreur a payé comptant par la comptabilité de l'Office notarial, au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

A titre d'information il est indiqué que le prix ci-dessus convenu correspond à la contre-valeur de 899.449,20 EUROS, un EURO valant 6,55957 Frs.

DECLARATIONS FISCALES - LIQUIDATION DES DROITS -

L'acquéreur déclare qu'il destine la propriété acquise à une opération de construction qui aura pour objet la restructuration complète de l'immeuble existant plus des éléments en surélévation.

AMP
50

1

En conséquence, en raison de l'importance des travaux qui entraîneront notamment la démolition totale des structures internes de l'immeuble, la mutation est soumise au régime de la TVA en vertu des dispositions de l'article 257-7 du Code Général des Impôts.

La TVA sera payée sur déclaration 942 lors de la publication des présentes qui sont dispensées de taxe de publicité foncière.

DROITS T.P.F. : Gratis

Salaire : 5.900 FRANCS

A cet égard et en application des articles 28 et 32 du décret n° 55.22 du 4 JANVIER 1955, la présente vente sera publiée au 1er Bureau des Hypothèques de GRASSE par les soins du Notaire soussigné, aux frais de l'acquéreur, de la manière et dans les délais prévus aux articles 13 et 14 du décret précité.

Et si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2018, 2019 et 2011 du Code Civil, pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

IMPOTS SUR LA PLUS VALUE

Le vendeur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qu'il aura de déclarer le moment venu en même temps qu'il effectuera sa déclaration de revenus annuels, la plus-value qui se dégagera à son profit de la présente vente. La déclaration sera à souscrire, même en l'absence de plus-value.

Les biens et droits immobiliers ont été acquis par le vendeur, suivant acte de Maître VOUELLON Notaire à CANNES les 23 OCTOBRE et 8 DECEMBRE 1992, moyennant le prix de 9.100.000 Frs HORS TAXE.

DOMICILE FISCAL DES VENDEURS

La société est constituée entre :

- La Société FONCIERE COSTA, société civile immobilière au capital de 10.000 FRANCS ayant son siège social à MONTE-CARLO (Principauté de MONACO)
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MONACO sous le numéro 89 SC 50,

AMF 00



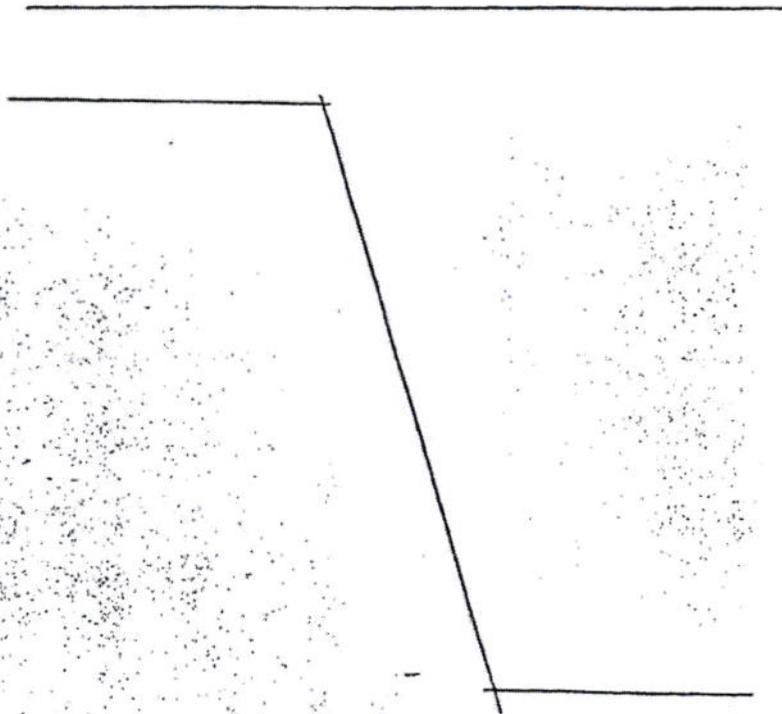
PORTEUR DE CINQ PARTS

- La Société AMPCO INTERNATIONAL, société civile immobilière au capital de 2.500.000 FRANCS ayant son siège social "LE THELEME" Route des Dolines (06560) VALBONNE, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRASSE sous le numéro B 380 578 302.

PORTEUR DE 95 PARTS.

Que la société est passible des Benefices industriels et commerciaux, elle est identifiée à ce titre a la recette des impots de CANNES EST Bd Leader, inspection 451 n° de dossier 309638 n° siret 38899755300010 COODE ape 1D.

FIN DE LA PARTIE NORMALISEE



AMP
00

Les parties sus-désignées, présentes ou représentées comme il est indiqué dans la partie normalisée,

CONFIRMENT LA VENTE ET LE TRANSFERT DE PROPRIETE EN FAVEUR DE L'ACQUEREUR des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés moyennant le prix, charges et conditions ci-dessus fixés.

IL EST APORTE LES PRECISIONS SUIVANTES AUX CONVENTIONS DES PARTIES.

URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le Cabinet GSM en date à CHATEAUNEUF DE GRASSE du 21 NOVEMBRE 1999, qui est rattachée à la promesse de vente sus visée, de laquelle il résulte ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

PROPRIETE : SCI VILLA DES CISTES
VILLA LES CISTES
37 avenue du Roi Albert
06400 - CANNES -

SECTION CM 27

DROIT DE PREEMPTION :

La propriété est située dans le champ d'application du DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE institué sur la Commune de CANNES. La propriété n'est pas située dans une ZAD.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

ZONE : UJ Zone Urbaine
COS : 0.3
CES : 30 t
HAUTEUR : 9 mètres

Créé le 13.04.1979
Révisé le 17.11.1989
Approuvé le 23.06.1992
Modifié le 08.12.1995
Mis en révision le 10.10.1995

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN:

Servitudes de protection des sites et monuments naturels.
Servitudes de protection des monuments historiques.

OBSERVATIONS :

Espace boisé classé à conserver ou à créer (en partie).
ALIGNEMENT : La propriété est intéressée par l'aménagement à 15 mètres de l'avenue du Roi Albert (travaux réalisés, cession non régularisée).

AMP
OU

La présente lettre ne constitue qu'un simple renseignement d'urbanisme. Elle ne saurait être assimilée à un Certificat d'Urbanisme ni à un arrêté d'alignement qui devraient être sollicités avant tous travaux.

CERTIFICAT D'URBANISME

UN CERTIFICAT D URBANISME POSITIF a été préalablement délivré sous le numéro CU 006029 99 0015 autorisant une SHON de 825 metres carrés, La SHON des batiment existants est de 358 metres carrés, la constructibilité résiduelle est de 467 metres carrés.

L'original de ce certificat est demeure annexé après mention à la promesse de vente sus visée. Une copie a été remise au BENEFICIAIRE qui le reconnaît et déclare en avoir parfaite connaissance.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un PERMIS DE CONSTRUIRE a été délivré par la mairie de CANNES sous le numéro PC 006029 95 0105M1 autorisant la construction sur ledit terrain d'un immeuble devant développer SHOB : 1939 metres carrés et SHON 476 metres carrés.

Un permis de construire rectificatif a été délivré sous le numéro PC 006029 95 0105M1 le 13 mars 1997 autorisant : SHOB 1772 metres carrés SHON 476 metres carrés.

Une déclaration d'ouverture du chantier a été faite en mairie le 27 mai 1998.

Une copie de ces trois documents ont été annexés après mention à la promesse de vente sus visée, et une copie de chacun a été remise au BENEFICIAIRE qui déclare en avoir parfaite connaissance.

A la suite d'une requete enregistrée au greffe du Tribunal administratif de NICE le 25 novembre 1996 sous le numéro 96 4117, la société MAGADE a demandé au tribunal d'annuler l'arrêté du date du 30 septembre 1996.

Par jugement rendu le 10 avril 1997, le Tribunal a rejeté la requete, et condamné la société MAGADE et l'association Information et Défense de CANNES à payer chacune la somme de 5.000 francs à la Ville de CANNES et à la SCI VILLA DES CISTES.

Une copie de ce jugement demeurera ci annexée après mention, et une copie a été remise au BENEFICIAIRE qui le reconnaît et déclare en avoir connaissance.

Il a été interjeté appel de cette décision.

L'acquerreur déclare faire son affaire personnelle de la continuation de la procédure et de l'exécution du permis de construire.

AM/ JO



PAIEMENT DES TAXES LIEES AU PERMIS DE CONSTRUIRE

L'acquéreur s'oblige à régler au Trésor Public, rue Ardisson à CANNES les taxes suivantes exigibles :

- Taxe locale d'équipement..... 73.542 Frs
 - Taxe CAOE..... 4.118 Frs
 - Taxe espaces verts 29.416
- plus majoration
total123.864 'Frs

La vendeuse s'engage expressément et irrévocablement à accomplir dès ce jour toutes les démarches pour rendre effectif le transfert de permis qui a été convenu entre les parties.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble présentement vendu est compris à l'intérieur d'une zone où trouve à s'appliquer le droit de préemption urbain. Le vendeur, a en conséquence, adressé le 18 NOVEMBRE 1999 au maire de la Commune de CANNES la déclaration d'intention d'alinéer en triple exemplaires établie conformément au modèle annexé à l'arrêté du 1er AVRIL 1976 faisant connaître son intention de vendre et indiquant les prix et conditions de l'aliénation projetée.

En réponse à cette déclaration, la Mairie de CANNES a par lettre en date du 19 NOVEMBRE 1999 fait connaître qu'elle renonçait à son droit de préemption sur la propriété vendue.

Cette lettre ainsi qu'un exemplaire de la déclaration d'intention d'alinéer sus-visée revêtue du tampon de ladit mairie ont été annexés après mention à la promesse de vente sus visée. .

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la SCI VILLA DES CISTES

Les biens et droits immobiliers susdésignés appartiennent à la SCI VILLA DES CISTES par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître VOUILLOU Notaire à CANNES les 23 OCTOBRE et 8 DECEMBRE 1992 dont une expédition a été publiée au 2ème Bureau des Hypothèques de GRASSE le 11 DECEMBRE 1992 volume 92P numéros 8370 et 8371.

DE :

Madame BEYENS Eugénie Henriette Jacqueline, sans profession, demeurant à LUXEMBOURG L .2536 3, rue Sigefroid "Saint Joseph"

De nationalité luxembourgeoise
Née à LUXEMBOURG (Grand Duché du Luxembourg) le 30 JANVIER 1909

Veuve de Monsieur WOLFF Henri Eugène Camille Frédéric.

AMF 50

↳

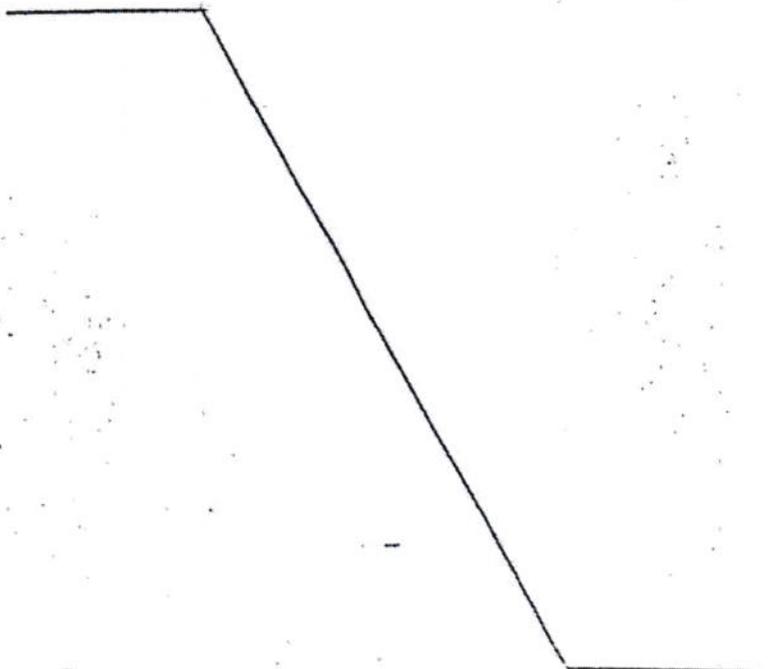
Ladite acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de de 9.100.000 FRANCS HORS TAXE payé comptant à concurrence de 2.100.000 FRANCS des deniers personnels à l'acquéreur et à concurrence de 7.000.000 FRANCS au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES ALPES MARITIMES.

A la sûreté et garantie du remboursement de ce prêt, inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle a été prise au profit dudit établissement le 11 DECEMBRE 1992 volume 92V numéro 4832 renouvelée le 22 NOVEMBRE 1995 volume 95V numéro 4203 pour avoir effet jusqu'au 16 NOVEMBRE 2005.

Dans cet acte le vendeur avait fait les déclarations d'usage et avait notamment déclaré que l'immeuble vendu était libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement rapportée telle qu'elle est contenue dans l'acte du 23 OCTOBRE 1992 susanalysé :



AMT

|

oo

↓

DU CHEF DE MADAME VEUVE WOLFF .

L'IMMEUBLE présentement vendu appartient à Madame WOLFF "VENDEUR" aux présentes, par suite des faits et actes ci-après :

Originairement lesdits biens appartenaient à Monsieur Henri Camille Frédéric WOLFF époux de Madame Jacqueline BEYENS, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite seul, de :

- Madame Margareta de VADJA veuve de Monsieur Richard de SOEPKEZ demeurant à CANNES Chemin du Roi Albert, Villa "Les Cistes",
- et de Madame Vera de SOEPKEZ épouse de Monsieur Radu FLORESCU demeurant à CANNES Chemin du Roi Albert, Villa "Les Cistes",

Aux termes d'un acte reçu par Maître Antoine BLANCHARDON Notaire à CANNES le 6 octobre 1950.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de trois millions cinq cent mille anciens francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Sous le titre déclarations les vendeurs avaient déclaré ne pas être en état de faillite, ou de liquidation judiciaire, ni pourvus d'un conseil judiciaire et que les biens vendus étaient libres de toute inscription, privilège ou hypothèque.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des Hypothèques de Grasse le 17 octobre 1950 volume 3089 n°56.

Les états délivrés sur cette transcription n'ont pas été représentés au notaire soussigné.

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL - ADOPTION DE LA COMMUNAUTÉ UNIVERSELLE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Prosper Robert ELTER Notaire à LUXEMBOURG le 16 février 1976, Monsieur et Madame WOLFF avaient adopté le régime de la communauté universelle en vertu de la faculté qui leur était accordée par l'article 1397 du Code Civil Luxembourgeois.

Ledit acte de changement de régime non homologué par suite de l'entrée en vigueur de la loi du 16 août 1975.

Ainsi que le tout résulte d'un certificat de coutume délivré par Maître Marc ELTER Notaire à LUXEMBOURG le 5 JUIN 1991.

DÉCÈS DE MONSIEUR WOLFF HENRI

Monsieur Henri Eugène Camille Frédéric WOLFF en son vivant Docteur en Droit époux de Madame Eugénie Henriette Jacqueline BEYENS, né au LUXEMBOURG le 15 juin 1894,

EST DÉCÉDÉ à LUXEMBOURG le 30 DÉCEMBRE 1977.

Laissant pour recueillir sa succession :

Madame BEYEN Eugénie susnommée, qualifiée et domiciliée "VENDEUR" aux présentes,

CONJUGÉ SURVIVANT avec laquelle il était marié ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

Et pour héritiers légaux ses deux enfants issus de son union avec ladite dame BEYENS, savoir :

- Madame Henriette Madeleine Marie dite Jacqueline WOLFF, épouse de Monsieur Hans Friedrich von ANSCHLSDORFF demeurant à MONTECH 40, Strassbergersrasse 26.

Handwritten marks: "not" on the left, a vertical line with a circle at the top, and a large arrow pointing to the right.

" - Madame Camille WOLFF épouse de Monsieur Volker NEUMANN demeurant à 2
 " STAMBOURG, 52 Elbechaussée 249.
 " Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de
 " notoriété dressé par Maître ELIER Notaire susnommé le 20 janvier 1978.
 " De sorte que par le décès de Monsieur Henri WOLFF la communauté de biens
 " ayant existé entre lui et son épouse Madame Eugénie REYENS a été dissoute et
 " l'intégralité des biens meubles et immeubles la composant sont dévolues la
 " propriété exclusive de Madame Eugénie REYENS en vertu du changement de régime
 " prémentionné du 16 février 1976.
 " Le transfert desdits biens et droits immobiliers sur la tête desdits
 " ayant droit, a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître François
 " SALLET Notaire associé à NICE le 20 Aout 1992 ----- dont une expédition
 " a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de Grasse le
 " 3 Septembre 1992 volume 92.P N°6056.

X

RAPPEL DE SERVITUDES

Dans l'acte de vente du 23 OCTOBRE 1992 susanalysé il a été
rappelé des servitudes qui sont ci-après littéralement
retranscrites :

Aux termes de l'acte susénoncé reçu par Maître BLANCHARDON le 6 octobre
1990 il a été dit notamment ce qui suit littéralement transcrit.

" II°- Acte de vente par les époux
 " BOULOT du neuf janvier mil neuf cent
 " vingt, des sept cent soixante seize mè-
 " tres carrés de terrain au nord de la
 " villa/
 " Au titre "Servitudes":
 " A cet égard, du contrat d'échange entre
 " les époux BOULOT et Madame DEMOLE du vingt
 " avril mil neuf cent quatorze, sous le titre
 " "Conditions particulières", il est extrait
 " littéralement ce qui suit:
 " "Ent) Monsieur et Madame BOULOT s'obli-
 " gent sous la solidarité sus-exprimée, à éta-
 " blir à leurs frais, exclusifs une route
 " d'exploitation de six mètres de largeur des-
 " tinée à mettre en communication leur proprié-
 " té avec le chemin de la Californie.
 " "Cette route d'exploitation sera établie
 " suivant le tracé indiqué par les lettres h.h.
 " L.E'.K'.A.A2. A'.I.J.C. au plan ci-annexé.
 " "Elle devra être livrée terminée par les-
 " dits époux BOULOT et en bon état de viabilité
 " avec caniveaux de chaque côté, le premier
 " octobre mil neuf cent quatorze au plus tard.
 " "(Pour l'enregistrement seulement, la
 " dépense de cette route est évaluée à mille
 " francs).

AMF

oo

↓

"Madame veuve DEMOLE, co-échangiste, aur
 " pour le service de sa villa "La Pergola", les
 " droits de passage, vue et issue des plus cte
 " due sur ladite route d'exploitation, avec
 " le droit d'y faire passer gratuitement toute
 " canalisations.

" Elle assurera à ses frais, l'entretien
 " de ladite route, depuis le portail de la
 " villa "La Pergola", qu'elle se propose
 " d'ouvrir jusqu'audit chemin de la Californie

" Cette charge d'entretien incombera à
 " Madame veuve DEMOLE aussi longtemps que les
 " époux BOULOT resteront propriétaires de l'ia-
 " tégralité des terrains supérieurs leur appa-
 " tenant, mais dans le cas où la vente de cette
 " propriété s'effectuerait en totalité ou par
 " lots, les époux BOULOT devront imposer
 " à leurs acquéreurs l'obligation de contribuer
 " à l'entretien de cette partie de route en
 " proportion de la surface de terrain vendue,
 " Madame veuve DEMOLE devant, en tout état
 " de cause, rester tenue à concurrence du
 " tiers de la dépense annuelle totale d'entre-
 " tien de cette partie de route.

" Ladite charge d'entretien s'entend
 " d'un usage normal du droit de passage et non
 " d'une mise en état motivée par l'établisse-
 " ment de canalisations per un charroi inten-
 " sif occasionné par des constructions ou gros
 " travaux, et d'une manière générale, par le
 " passage de voiture non suspendues. Ces dépense-
 " s exceptionnelles, le cas échéant, seront
 " supportées par celui des intéressés qui les
 " nécessitera et évaluées à cent francs.

" D'une manière générale, l'acquéreur
 " sera substitué dans tous les droits et obli-
 " gations pouvant résulter pour ou contre les
 " vendeurs des actes ci-dessus analysés en
 " l'origine de propriété, et de tous autres
 " documents quelconques.

" Au titre "Conditions particulières-

" 1°) Sur le plan annexé aux présentes
 " figurent:

" A) Sous la lettre B et un liseré terr e
 " de Sienna, une parcelle de terrain de quaran-
 " te et un mètres vingt cinq centimètres déta-
 " chée de la propriété restant aux vendeurs et
 " emplacée à l'ouest de la parcelle désignée
 " sous l'article I de la désignation qui pré-
 " cède.

2017

00

1

" B) Et sous la lettre D et un liseré
 " bleu, une parcelle de terrain d'une superfi-
 " cie de deux mètres quarante centimètres à
 " détacher de la villa "La Pergola", apparte-
 " nant à Madame veuve D^MMOLE et dont Monsieur
 " NAPIER s'oblige à faire l'acquisition à ses
 " frais, sous deux mois de ce jour."

" Il est expressément convenu entre les
 " parties que ces deux parcelles devront ser-
 " vir au prolongement de la route d'exploita-
 " tion de six mètres de largeur, qui, prenant
 " naissance sur l'avenue Albert Ier au midi,
 " dessert les terrains supérieurs restant aux
 " vendeurs et ne pourront pas être affectées
 " à aucune autre destination.

" Le sol de cette route d'exploitation
 " est déjà et sera sur toute son étendue, la

" propriété des vendeurs.

" Monsieur NAPIER aura, pour le service
 " de la villa "Les Cistes", et les terrains en
 " dépendant présentement acquis, les droits de
 " passage, de vue et d'issue les plus étendus,
 " avec droit de canalisation souterraine sur
 " toute l'étendue de ladite route d'exploita-
 " tion, comprise entre sa naissance sur l'Avenue
 " nue du Roi Albert Ier jusqu'à la limite ex-
 " trême septentrionale indiquée sur la parcel-
 " le E du plan ci-annexé par les lettres P.R.

" 2°) L'acquéreur s'interdit, tant pour
 " lui que pour ses ayants droit ou ayants cau-
 " se, par la suite d'élever aucune constructio-
 " n ou de planter des arbres de Haute futaie, sur
 " la parcelle présentement vendue, sous l'arti-
 " cle troisième de la désignation et indiquée
 " sur le plan ci-annexé par la lettre G."

Un plan extrait de l'acte du 20 AVRIL 1914
 sera annexé aux présentes après mention démontrant la partie
 du terrain grevé de servitudes ainsi qu'un autre plan annexé
 à l'acte du 9 JANVIER 1920, approuvés par les parties, ainsi
 qu'un extrait du plan démontrant l'emplacement de la lettre
 G provenant de l'acte du 28 AVRIL 1909.

50

}

AM

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu en outre sous les conditions ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1/ de prendre l'immeuble vendu dans son état actuel et sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices de constructions ou autres, apparents ou cachés, mitoyenneté, communauté ou alignements, comme aussi sans garantie d'erreur indiquée, qu'elle que soit la différence, en plus ou en moins.

2/ De supporter les servitudes passives de toutes natures, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble présentement vendu, le tout, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou non, prescrits par la Loi, comme aussi, sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant pour l'acquéreur de la loi du 23 MARS 1855.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble présentement vendu, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles relatées aux présentes, celes pouvant résulter de tous titres antérieurs, celles résultant de tous règlements d'hygiène de voirie, du plan d'urbanisme et tous arrêtés préfectoraux et municipaux ou de la loi, sans toutefois que cette déclaration implique de sa part affirmation qu'il n'en existe pas d'autres.

oo

3

RRP

3/ de faire son affaire personnelle de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements et traités qui ont pu être contractés ou par le vendeur ou les précédents propriétaires, notamment pour le service des eaux et de l'électricité.

4) d'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes redevances, cotisations et primes résultant des abonnements et marchés précités, ainsi que tous impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti, à l'exception de la taxe d'habitation qui reste à la charge de "l'occupant" au 1^{er} JANVIER.

5) Les frais des présentes et de leurs suites seront à la charge de l'acquéreur.

POUVOIRS

Les comparants, nom et es-qualité, déclarent donner tous pouvoirs à tous Clercs de l'Office Notarial, à l'effet de procéder à toutes rectifications du présent acte qui se révéleraient nécessaires en vue d'assurer la publicité foncière.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le vendeur déclare :

- que la Société n'est pas de par sa nature susceptible d'hypothèque légale,
- qu'elle n'est pas en état de faillite, de liquidation judiciaire de réglemment transactionnel, de cessation de paiement,
- qu'elle n'est pas en cours de dissolution pour quelque cause que ce soit, et que celle-ci n'a été demandée par aucun des associés,
- que l'immeuble présentement vendu est libre de tout privilège spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale,

A l'exception des inscriptions ci-après qui ont été révélées dans une copie de fiche délivrée par la conservation des hypothèques de GRASSE le 29 novembre 1999 ci annexé après lebtuibn savoir :

1°) une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES ALPES MARITIMES le 11 DECEMBRE 1992 volume 92V numéro 4832 pour sûreté de la somme de 7.000.000 FRANCS en principal pour le privilège de prêteur de deniers et celle de 1.000.000 FRANCS en principal pour l'hypothèque conventionnelle,

Renouvelée le 22 NOVEMBRE 1995 volume 95V numéro 4203 pour avoir effet jusqu'au 16 NOVEMBRE 2005.

Handwritten marks:
A vertical line with a checkmark-like symbol.
A large handwritten '00' or '20'.

Handwritten mark:
A large handwritten '3'.

2°) un commandement de SAISIE du 28 octobre 1997 effectué par Me ZONINO huissier à Saint Laurent du Var, publié le 12 décembre 1997 volume 97s n° 197 à la requête de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES ALPES-MARITIMES.

3°) Hypothèque légale prise au profit du Trésor Public à CANNES le 26 avril 1999 volume 99 n° 1643 pour sûreté d'une somme de 93.985 francs

EXPLICATION DU VENDEUR

1°) Concernant les inscriptions bénéficiant au CREDIT AGRICOLE :

Cet établissement a accepté de donner mainlevée du commandement de Saisie par une lettre en date du

La mainlevée a été reçue ce jour un instant avant les présentes par acte aux présentes minutes.

- Concernant l'hypothèque conventionnelle et son renouvellement,

La CAISSE DE CREDIT AGRICOLE a accepté de donner mainlevée de ces inscriptions contre versement entre ses mains de la somme de 5.900.000 francs formant le prix de la présente vente.

Toutes instructions sont données à Mademoiselle DE BIE constituée sequestre du prix de la vente pour remettre cette somme au CREDIT AGRICOLE sans attendre l'accomplissement des formalités hypothécaires, mais contre signature de l'acte de mainlevée. Lequel sera établi aux frais de la société vendeuse.

2°) Concernant l'inscription profitant au TRESOR PUBLIC, Le vendeur remet à l'instant même à Madame DE BIE sequestre, une somme de 93.985 francs correspondant au montant de l'inscription avec mission de l'adresser à la Trésorerie Principale de CANNES afin d'obtenir la mainlevée de cette inscription dont les frais incomberont à la société VILLA DES CISTES.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix, elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

TO

11/99

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée de l'acte a été établie sur sept pages, sans renvoi, ni mot nul, (3) et qu'elle contient toutes les énonciations nécessaires à la publication au fichier immobilier, des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

CERTIFICATION D'IDENTITE

En application de l'Article 75 du décret n° 55.1350 du 14 OCTOBRE 1995, le notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée par la production de l'extrait K.BIS de la Société datant de moins de six mois et délivrés par Monsieur le greffier du tribunal de Commerce compétent.

NEGOCIATION

Les présentes ont été négociées par ESTATE SERVICE MANAGEMENT ESM FRANCE SARL à CANNES, 8 Avenue Saint Jean, titulaire d'une carte professionnelle numéro 5020T, à qui les honoraires sont dus par l'acquéreur en sus du prix de vente.

[Handwritten initials and marks]

AMK

DONT ACTE EN VINGT----- PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,

Le présent acte a été signé en présence de Maître Liliane SABER avocat, à NICE, 34 avenue Henri Matisse, choisi et appelé par l'acquéreur, lequel a déclaré avoir parfaitement traduit en langue anglaise les présentes à ce dernier qui a déclaré le parfaitement comprendre.

Le notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :
Renvoi 1 page 3 : par convention sous seings privés du 13/12/99 dont copie.

Renvoi 2 page 4 : OLIVIER

Renvoi 3 page 19 : six mots nuls, six chiffres nuls, deux renvois.

- pages..... vingt
- renvois..... trois
- mots nuls..... onze
- lignes nulles..... néant
- chiffres nuls..... six
- blancs bâtonnés..... deux

R.S AMP

M. Pishvaie

SOCIETE VILLA DES CISTES
M. PISHVAIE

M pour la sté

Maître BEN SOUSSAN

Maître SABER

[Signature of Maître SABER]

[Signature of Maître BEN SOUSSAN]

[Signature]

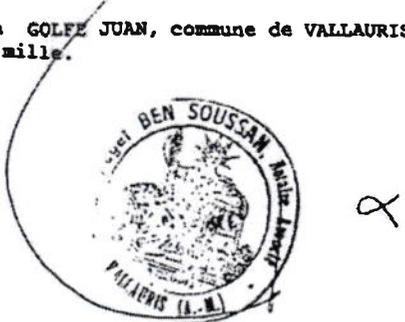
CLOTURE DU DOCUMENT HYPOTHECAIRE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts et taxes.

Que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination lui a été régulièrement justifiée, notamment pour la société dénommée "VILLA DES CISTES", société civile par son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de GRASSE sous le numéro D 388 997 553 et identifiée au Répertoire des entreprises sous le numéro 388 997 553 et la société dénommée "SAPAR", société à responsabilité limitée par la production de ses statuts établis par acte sous seings privés en date à CANNES du 14 décembre 1999, en cours d'immatri-culation au Registre du commerce et des sociétés.

Le présent document hypothécaire est certifié conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, établi sur vingt et une pages, dont sept pages pour la partie normalisée de l'acte par Maître ROYER BEN SOUSSAN, notaire associé de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE sus nommée, et contenant trois renvois, onze mots nuls, six chiffres nuls et deux blancs bâtonnés.

Certification faite à GOLFE JUAN, commune de VALLAURIS, en date du quatre janvier deux mille.



ACTE ILLISIBLE

21

