

1

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

De Maître Valérie CARDONA, Avocat Postulant près le Tribunal Judiciaire 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 Judiciaire de GRASSE, en la forme des saisies immobilières, **EN UN SEUL LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens suivants :

➤ **Dans un ensemble immobilier situé à MANDELIEU-LA-NAPOULE 06210, Avenue de la Mer :**

Cet ensemble immobilier comporte :

- Un bâtiment unique, de forme complexe et situé au centre de la parcelle, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage partiel.
- Une petite construction, au nord de la parcelle, élevé d'un simple rez-de-chaussée.
- Des espaces verts communs, des cheminements piétonniers sur le reste de la parcelle.

➤ **Section cadastrée AR n°148, lieudit 9082 avenue de la mer**

➤ Le lot suivant :

- **Lot n°53 : un STUDIO** de type ST H' désigné sur le plan de répartition sous le n° 1001 et situé au rez-de-chaussée, sixième porte droite dans la coursive L-M, étant précisé que le studio comprend : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, salle de bains avec WC et loggia et les 43/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

➤ **Libellé à l'adresse suivante selon attestation de la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE en date du 06.06.2019 :**

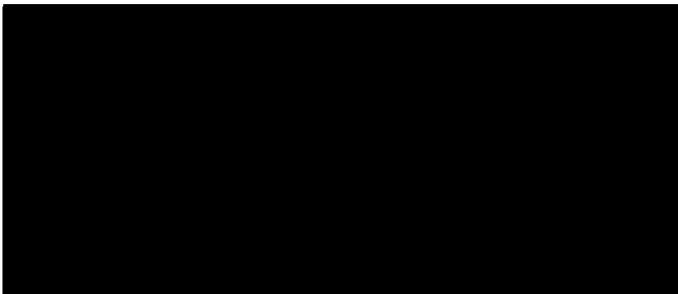
Immeuble dénommé « Résidence de tourisme Pierre et Vacances, Les Rives de Cannes Mandelieu » 113 rue de la Pinéa.

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

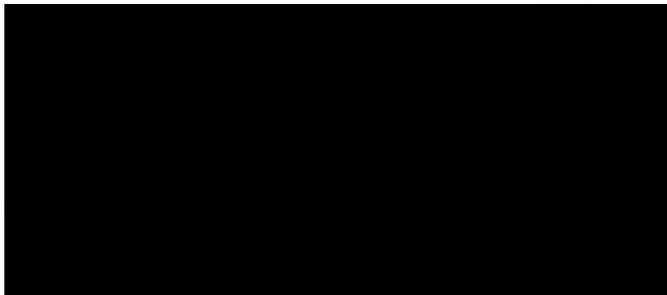
Maître Didier CARDON, domicilié 15 impasse de l'horloge, 06110 LE CANNET, agissant en qualité de liquidateur à la Liquidation Judiciaire de :



Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce de CANNES du 28.07.2015 ;

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 ;

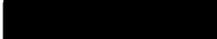
A L'ENCONTRE DE :



PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

Par jugement en date du 28.07.2015 le Tribunal de commerce de CANNES a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de Madame Nathalie



Par Ordonnance du 07.01.2020 rendue sur requête, Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de CANNES 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°, 5° et 10° du code des procédures civiles d'exécution, autorisé Maître Didier CARDON *es qualités* à poursuivre la vente en la forme des saisies immobilières, sur la mise à prix de 45.000 € (QUARANTE CINQ MILLE EUROS) du bien ci-avant désigné, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, les elfes C, 06400 CANNES.

L'Ordonnance d'autorisation de vente aux enchères publiques a été publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau le 17.02.2020, références dépôt D02540 et numéro d'archivage provisoire S00019.

Une copie de la requête et de l'Ordonnance autorisant la vente sont ci-après annexées, l'Ordonnance étant devenue définitive, selon certificat de non appel en date du 04.03.2020.

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer au débiteur Madame  suivant exploit du 12.06.2020 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 Judiciaire de GRASSE du jeudi 08 octobre 2020 à 9h** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

20191697
20155219

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

Arrivé au Greffe du Tribunal
de Commerce de Cannes, le
- 9 OCT. 2019

Aff. Me CARDON LJM [redacted] 911293

**REQUETE AU JUGE COMMISSAIRE
AUX FINS D'AUTORISATION DE VENTE
AUX ENCHERES PUBLIQUES IMMOBILIERES**
(articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce)

ALA REQUETE DE :

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

Qui [redacted]
De [redacted]

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce de CANNES du 28.07.2015 ;

Ayant pour Avocat plaidant et postulant: Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau
de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES, 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 28.07.2015 le Tribunal de commerce de CANNES a prononcé
l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de Madame [redacted]

Maitre Didier CARDON a été désigné en qualité de Liquidateur Judiciaire.

Dépend de la Liquidation Judiciaire le bien immobilier suivant :

- **Dans un ensemble immobilier situé à MANDELIEU-LA-NAPOULE 06210, Avenue de la Mer :**
Cet ensemble immobilier comporte :
 - Un bâtiment unique, de forme complexe et situé au centre de la parcelle, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage partiel.
 - Une petite construction, au nord de la parcelle, élevé d'un simple rez-de-chaussée.
 - Des espaces verts communs, des cheminements piétonniers sur le reste de la parcelle.
- **Section cadastrée AR n°148, lieudit 9082 avenue de la mer**

4

➤ Le lot suivant :

- **Lot n°53** : un **STUDIO** de type ST H' désigné sur le plan de répartition sous le n° 1001 et situé au rez-de-chaussée, sixième porte droite dans la courive L-M, étant précisé que le studio comprend : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, salle de bains avec WC et loggia et les 43/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

➤ **Libellé à l'adresse suivante selon attestation de la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE en date du 06.06.2019 :**

Immeuble dénommé « Résidence de tourisme Pierre et Vacances, Les Rives de Cannes Mandelieu » 113 rue de la Pinéa.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 28.11.2002 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE 1^{er} bureau le 27.12.2002 volume 2002P n° 11363.

Madame CHARLET ayant acquis le bien :

[REDACTED]
GRASSE, publié le 23.02.2012 au service de la publicité foncière de GRASSE 1, référence d'enlissement 2012P2239.

[REDACTED] ayant eux-mêmes acquis le bien selon acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 23.12.2002, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE 1, le 10.02.2003 volume 2003P n°1419.

Le bien était occupé par le fils de M. [REDACTED] à savoir Monsieur [REDACTED] selon le PV pre-descriptif établi par huissier le 19.07.2019.

Toutefois, ce dernier a quitté les lieux depuis et les clés ont été remises entre les mains de la SCI NICOLAS-DELTEL, le bien étant à ce jour libre de toute occupation, selon PV d'huissier en date du 26.09.2019.

Dans l'intérêt de la procédure collective et au titre de la mission qui lui est confiée, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* sollicite la vente par adjudication judiciaire des biens désignés, 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 fixe 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,

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 Madame [REDACTED]

Sous la constitution de Maître Valérie CARDONA, Avocat au barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot 06400 CANNES ;

En UN SEUL LOT, du bien ci-après désigné, savoir :

➤ **Dans un ensemble immobilier situé à MANDELIEU-LA-NAPOULE 06210, Avenue de la Mer :**

Cet ensemble immobilier comporte :

- Un bâtiment unique, de forme complexe et situé au centre de la parcelle, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage partiel.
- Une petite construction, au nord de la parcelle, élevé d'un simple rez-de-chaussée.
- Des espaces verts communs, des cheminements piétonniers sur le reste de la parcelle.

➤ **Section cadastrée AR n°148, lieudit 9082 avenue de la mer**

➤ **Le lot suivant :**

- **Lot n°53 : un STUDIO** de type ST H' désigné sur le plan de répartition sous le n° 1001 et situé au rez-de-chaussée, sixième porte droite dans la courive L-M, étant précisé que le studio comprend : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, salle de bains avec WC et loggia et les 43/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

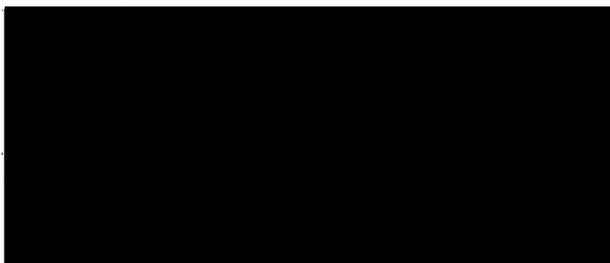
➤ **Libellé à l'adresse suivante selon attestation de la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE en date du 06.06.2019 :**

Immeuble dénommé « Résidence de tourisme Pierre et Vacances, Les Rives de Cannes Mandelieu » 113 rue de la Pinéa.

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet :

d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 28.11.2002 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE 1^{er} bureau le 27.12.2002 volume 2002P n° 11363.

Ledit bien appartenant à :



Pour l'avoir acquis :

[REDACTED]
publié le 23.02.2012 au service de la publicité foncière de GRASSE 1, référence d'enlissement 2012P2239.

Le [REDACTED] ayant eux-mêmes acquis le bien selon acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 23.12.2002, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE 1, le 10.02.2003 volume 2003P n°1419.

FIXER la mise à prix de ce bien, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* proposant une mise à prix à hauteur de 45.000 € (QUARANTE CINQ MILLE EUROS), étant précisé que le bien est actuellement libre de toute occupation ;

DIRE que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant éventuel qu'il soit titré ou sans droit ni titre, y compris les propriétaires, 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 l'acquéreur devra se renseigner sous sa responsabilité exclusive afin de savoir s'il est soumis au régime de la T.V.A. ;

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. Le montant de la consignation obligatoire ;
8. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
9. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

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 que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

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

IV- Autoriser encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle pourra comprendre les photographies du bien et les éléments de la publicité prévue au I, outre la possibilité de consulter en ligne le cahier des conditions de vente dans le but de faciliter la vente et l'accès des acquéreurs potentiels aux informations utiles ;

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

DESIGNER la SCP NICOLAS DELTEL, huissiers de justice 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 ,

DESIGNER 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 visites, des impressions des affiches, de l'expert en diagnostics, des frais d'huissier, du serrurier le cas échéant et de tout autre frais nécessaires seront inclus en frais privilégiés de vente,

8

DIRE que, conformément à l'article L.322-13 du CPCE, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de Madame [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 désigné Maître Didier CARDON et 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,

Créanciers inscrits :

- **La CAIXABANK France, au domicile élu de Maître PECHETEAU, ancien Notaire à PARIS nouvel Office notarial THIBIERGE ET ASSOCIES, sis 9 rue d'Astorg 75008 PARIS, au titre d'un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle du 23.12.2002 PPD : capital 45.084 € et accessoires 9016,80 €, du chef des anciens propriétaires les époux DELALANDE, références d'enlissement 2003V827 publié le 10.02.2003 ; Hypothèque conventionnelle : capital 89.999 € et accessoires 17.999,80 €, intérêts : 3,95 % variable
Date extrême d'effet : 05.01.2021;**
- **CAISSE DE CREDIT MUTUEL NICE REPUBLIQUE, au domicile élu de la SELAS FIDAL, avocat à 06560 VALBONNE, sis 955 route des Lucioles, au titre d'une hypothèque judiciaire publiée le 13.05.2013 références 0604P06 2013V1457 avec bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié le 04.06.2013 références 0604P06 2013V1692, montant principal : 22.389,49 €, date extrême d'effet : 06.05.2023**

CANNES, le 03.10.2019

*L'Avocat postulant
Pour Maître CARDON, Liquidateur judiciaire*

ET VOUS FEREZ JUSTICE

Valérie CARDONA
AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE
Les Elfes C - 88 bd Carnot - 06400 CANNES
Tel: 09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.53.41
Case Palais n°182

Pièces à l'appui :

1. Jugement prononçant la Liquidation Judiciaire
2. Titre de propriété
3. Etat des inscriptions
4. Certificat d'urbanisme d'information
5. Attestation de numérotage
6. Courrier Mairie DAT et conformité
7. PV d'huissier en date du 19.07.2019
8. PV d'huissier en date du 26.09.2019

**GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE COMMERCE
DE CANNES**

MCI/2019M01697/2015J00219/07-01-2020

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	2019M01697
Nom du dossier	Me CARDON Didier / M [REDACTED] Claire
Délivrée le	13/01/2020

ORDONNANCE

L. 642-18
R. 642-22
13 118

Nous,
Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de :

Qu
D

En présence de Madame La Greffière,
Vu la requête qui précède qui demeure annexée et les motifs y exposés et détaillés,
Vu les pièces jointes,
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 09.12.2019,
Où étaient présents :

- Maître Valérie CARDONA, en qualité de Conseil du Liquidateur Judiciaire *ès qualités*,
Maître Didier CARDON ;
- Le débiteur, non présent mais dûment appelé,
- Les créanciers inscrits, non présents mais dûment appelés,

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 Maître ROSSANINO du cabinet FIDAL, intervenant aux intérêts de la Caisse
de crédit mutuel, créancier inscrit, à fait valoir son accord au contenu de la requête
déposée par le liquidateur judiciaire *es qualités*, selon courrier en date du 05.12.2019,

PAR CES MOTIFS :

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 Madame
 sous la constitution de Maître Valérie CARDONA, Avocat au barreau de GRASSE,
demeurant 88 boulevard Carnot 06400 CANNES ;

En UN SEUL LOT, des biens ci-après désignés, savoir :

- **Dans un ensemble immobilier situé à MANDELIEU-LA-NAPOULE 06210, Avenue de la Mer :**
Cet ensemble immobilier comporte :
 - Un bâtiment unique, de forme complexe et situé au centre de la parcelle, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage partiel.
 - Une petite construction, au nord de la parcelle, élevé d'un simple rez-de-chaussée.
 - Des espaces verts communs, des cheminements piétonniers sur le reste de la parcelle.

➤ **Section cadastrée AR n°148, lieudit 9082 avenue de la mer**

➤ **Le lot suivant :**

- **Lot n°53 : un STUDIO** de type ST H' désigné sur le plan de répartition sous le n° 1001 et situé au rez-de-chaussée, sixième porte droite dans la coursive L-M, étant précisé que le studio comprend : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, salle de bains avec WC et loggia et les 43/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

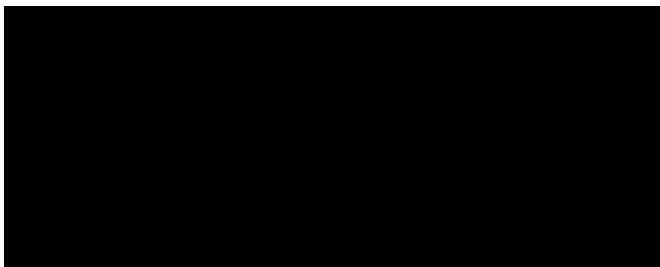
➤ **Libellé à l'adresse suivante selon attestation de la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE en date du 06.06.2019 :**

Immeuble dénommé « Résidence de tourisme Pierre et Vacances, Les Rives de Cannes Mandelieu » 113 rue de la Pinéa.

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet :

d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 28.11.2002 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE 1^{er} bureau le 27.12.2002 volume 2002P n° 11363.

Ledit bien appartenant à :



Pour l'avoir acquis :



23.02.2012 au service de la publicité foncière de GRASSE 1, référence d'enlissement 2012P2239.

 ayant eux-mêmes acquis le bien selon acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 23.12.2002, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE 1, le 10.02.2003 volume 2003P n°1419.

Le bien étant actuellement libre de toute occupation ;

FIXONS la mise à prix de ce bien à la somme de 45.000 € (QUARANTE CINQ MILLE EUROS),

DISONS que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant éventuel, titré ou sans droit ni titre, y compris les propriétaires, 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 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,

FIXONS comme ci-après les modalités de publicité conformément aux articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

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. Le montant de la consignation obligatoire ;
8. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
9. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

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 que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

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

IV- Autorisons encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle pourra comprendre les photographies du bien et les éléments de la publicité prévue au I, outre la possibilité de consulter en ligne le cahier des

13

conditions de vente dans le but de faciliter la vente et l'accès des acquéreurs potentiels aux informations utiles ;

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

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 visites, des impressions des affiches, de l'expert en diagnostics, des frais d'huissier, du serrurier le cas échéant et de tout autre frais nécessaires 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 [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 à la partie saisie, aux créanciers inscrits, au Liquidateur Judiciaire désigné Maître Didier CARDON et à Maître Valérie CARDONA,

Créanciers inscrits :

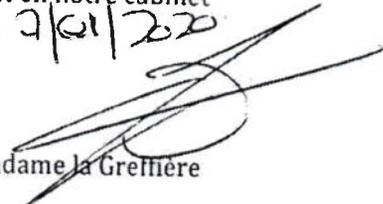
- La CAIXABANK France, au domicile élu de Maître PECHETEAU, ancien Notaire à PARIS nouvel Office notarial THIBIERGE ET ASSOCIES, sis 9 rue d'Astorg 75008 PARIS, au titre d'un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle du 23.12.2002 PPD : capital 45.084 € et accessoires 9016,80 €, du chef des anciens propriétaires les époux DELALANDE, références d'enlissement 2003V827 publié le 10.02.2003 ;
Hypothèque conventionnelle : capital 89.999 € et accessoires 17.999,80 €, intérêts : 3,95 % variable
Date extrême d'effet : 05.01.2021;
- CAISSE DE CREDIT MUTUEL NICE REPUBLIQUE, au domicile élu de la SELAS FIDAL, avocat à 06560 VALBONNE, sis 955 route des Lucioles, au titre d'une hypothèque judiciaire publiée le 13.05.2013 références 0604P06 2013V1457 avec bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié le 04.06.2013 références 0604P06 2013V1692, montant principal : 22.389,49 €, date extrême d'effet : 06.05.2023

DIONS 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 notre cabinet

Le 2/01/2020


Madame la Greffière



Monsieur le Juge commissaire

EXPÉDITION

Pour expédition certifiée conforme à la minute de la présente décision

Le Greffier



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'D' or similar character.

N° de rôle	2019M01697
Nom du dossier	Me CARDON Didier / M [REDACTED] Claire
Délivrée le	13/01/2020

Septième et dernière page.

DESIGNATION DU BIEN

- **Dans un ensemble immobilier situé à MANDELIEU-LA-NAPOULE 06210, Avenue de la Mer :**

Cet ensemble immobilier comporte :

- Un bâtiment unique, de forme complexe et situé au centre de la parcelle, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage partiel.
- Une petite construction, au nord de la parcelle, élevé d'un simple rez-de-chaussée.
- Des espaces verts communs, des cheminements piétonniers sur le reste de la parcelle.

- **Section cadastrée AR n°148, lieudit 9082 avenue de la mer**

- Le lot suivant :

- **Lot n°53 : un STUDIO** de type ST H' désigné sur le plan de répartition sous le n° 1001 et situé au rez-de-chaussée, sixième porte droite dans la coursive L-M, étant précisé que le studio comprend : entrée, salle de séjour avec coin cuisine, salle de bains avec WC et loggia et les 43/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- **Libellé à l'adresse suivante selon attestation de la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE en date du 06.06.2019 :**

Immeuble dénommé « Résidence de tourisme Pierre et Vacances, Les Rives de Cannes Mandelieu » 113 rue de la Pinéa.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 28.11.2002 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE 1^{er} bureau le 27.12.2002 volume 2002P n° 11363.

2012 D N° 3940
VHAB

Date : 23/02/2012
Volume : 2012 P N° 2239



(pour l'établissement)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

3603	93 000,00 EUR *	3,80 %-	3 534,00 EUR
Y125	3 534,00 EUR *	2,37 %-	84,00 EUR
3150	93 000,00 EUR *	1,20 %-	1 116,00 EUR
V140	17 863,00 EUR *	19,00 %-	3 394,00 EUR
0160	17 863,00 EUR *	0,50 %-	89,00 EUR

Vente
mandataire

2012 D N° 3940
VHAB

Date : 23/02/2012
Volume : 2012 P N° 2239

0341	17 863,00 EUR *	3,40 %-	607,00 EUR
0385	17 863,00 EUR *	1,10 %-	196,00 EUR
0398	17 863,00 EUR *	0,30 %-	54,00 EUR
0411	17 863,00 EUR *	8,20 %-	1 465,00 EUR

Salaires : 93,00 EUR

Droits : 10.539,00 EUR

10 002

100123702

HA/ADB/

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE TRENTE JANVIER

A GRASSE, 8, avenue du 11 novembre, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maitre Hervé ACCORSI, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle «Geneviève MAZET, Alexandre BOUGUEREAU, Hervé ACCORSI et Frédéric VOUILLON, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à la résidence de GRASSE (Alpes Maritimes) au 8, avenue du 11 novembre,

Avec la participation de Maitre COQUEMA Notaire à JOUE LES TOURS CEDEX (37303), 2, Avenue du Général de Gaulle, assistant le VENDEUR.

Non présent

A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

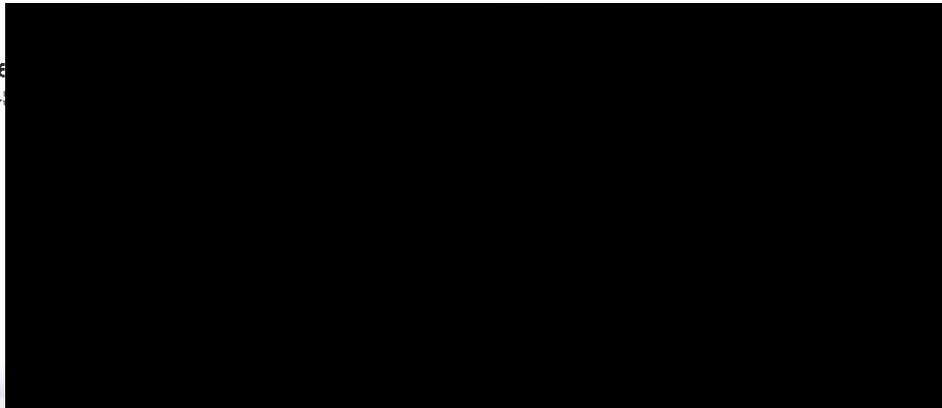
La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEURS

Eliane
CYR-

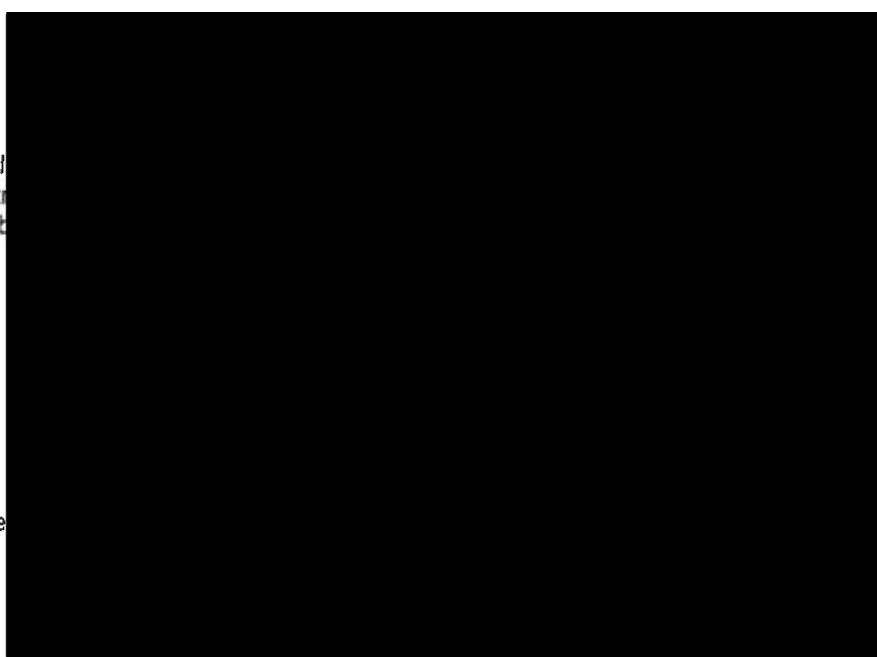


articl
Maître
céléb

r les
par
nion
is.

deme

ue,



QUOTITES ACQUISES

Mademoiselle Nathalie CHARLET acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

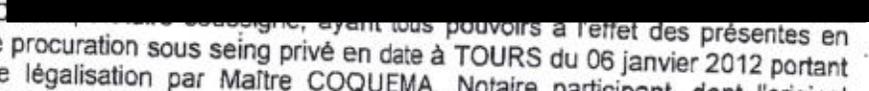
Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

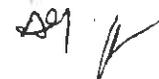
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- M.  représentés
 Hervé ACCO  désigné, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé en date à TOURS du 06 janvier 2012 portant mention de légalisation par Maître COQUEMA, Notaire participant, dont l'original demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

NC 

- Mademoiselle Nathalie CHARLET est présente à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot « ENSEMBLE IMMOBILIER » désigne l'immeuble dont dépendent les BIENS objet des présentes.
- Les mots "BIENS" ou "BIEN" ou "LOTS" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

VENTE

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

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à MANDELIEU-LA-NAPOULE (ALPES-MARITIMES) 06210 Avenue de la Mer :

Cet ensemble immobilier comporte :

- un bâtiment unique, de forme complexe et situé au centre de la parcelle, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage partiel.
- une petite construction, au nord de la parcelle, élevé d'un simple rez-de-chaussée.
- des espaces verts communs, des cheminements piétonniers sur le reste de la parcelle.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AR	148	9082 AV DE LA MER	01 ha 64 a 17 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro cinquante trois (53) :

Un STUDIO de type ST H' désigné sur le plan de répartition sous le numéro 1001 et situé au rez-de-chaussée, sixième porte droite dans la coursive L-M. Etant ici précisé que le studio comprend: entrée, salle de séjour avec coin cuisine, salle de bains avec WC et loggia.

Et les quarante trois /dix millièmes (43 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

AM
h
NC

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- 24,40 M² pour le lot numéro CINQUANTE TROIS (53)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 28 novembre 2002 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de GRASSE, le 27 décembre 2002 volume 2002P numéro 11363.

149 717 €

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS le 23 décembre 2002 dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de GRASSE, le 10 février 2003 volume 2003P, numéro 1419.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers, lesdits BIENS étant loués à des charges et conditions que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à cet égard.

DM

NC

A

Contrat de location

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de la Société dénommée "MAEVA", Société par actions simplifiée, dont le siège social est à PARIS (75019), L'Artois Espace Pont de Flandre, 11, Rue de Cambrai, identifiée sous le numéro SIREN 439 232 133 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour un usage commercial; une copie dudit bail commercial (location murs nus) demeurera ci-jointe et **annexée** aux présentes après mention.

L'activité exercée par la Société d'exploitation MAEVA dans le local objet de la présente vente, consiste en une activité d'exploitation de "RESIDENCE DE TOURISME" ou d'hébergement de loisirs à gestion intégrée consistant en la mise à disposition desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle (piscine, laverie, locations diverses...), étant ici rappelé que l'immeuble dont dépendent les biens vendus est une Résidence de Tourisme telle que définie par l'arrêté du 14 février 1986 du Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme.

Le bail commercial consenti sur les biens objet des présentes porte sur une période s'achevant le 30 septembre suivant la prise d'effet, suivi de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 30 septembre de la neuvième année.

Le loyer est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA au taux en vigueur, par l'option du Bailleur en conformité de l'article 293 F du Code général des Impôts.

Ledit bail prendra fin le 30 septembre 2012.

A cet égard [REDACTED] acquéreur et nouveau bailleur de la société MAEVA, a opté pour le paiement de la TVA selon le régime simplifié d'imposition et a renoncé à la franchise de TVA en base, tel que cela résulte d'un courrier original dûment signé par le nouveau bailleur, qui demeurera ci-joint et **annexé** aux présentes après mention.

L'**ACQUEREUR** déclare dispenser le notaire soussigné de relier aux présentes les autres charges et conditions de ce bail.

Le **VENDEUR** a remis à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, le contrat de location en sa possession, et la présente transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du Notaire soussigné.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE-VINGT TREIZE MILLE EUROS (93.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 1ER bureau des hypothèques de GRASSE.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Lot(s) concerné(s) : 53

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

APY / NC

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :
ACQUISITION suivant acte reçu par Maître **PECHETEAU**, Notaire à PARIS le 23 décembre 2002 pour une valeur de cinquante et un mille quatre cent cinq euros et quatre-vingt six centimes (51.405,86 eur).
 Acte publié au 1ER bureau des hypothèques de GRASSE, le 10 février 2003 volume 2003P, numéro 1419

La plus-value doit être déclarée et acquittée auprès de la conservation des hypothèques compétente lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au Notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 IMM pour le verser au trésor public.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de TOURS NORD 40, Rue Edouard Vaillant 37060 TOURS CEDEX 9 et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit QUATRE-VINGT TREIZE MILLE EUROS (93.000,00 EUR),

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	3.534,00
93.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1.116,00
93.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	84,00
3.534,00			
TOTAL			4.734,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

AM NC R

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

EXPOSE

Promesse unilatérale de vente et non-exercice de la faculté de rétractation

Aux termes d'une promesse unilatérale de vente en date du 23 novembre 2011 en ce qui concerne le Promettant et en date du 20 septembre 2011 en ce qui concerne le Bénéficiaire dument enregistrée le 05 décembre 2011, bordereau 2011/428 case n°14, le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**, sont convenus de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée au **BENEFICIAIRE** le 28 novembre 2011 et la première présentation a eu lieu le 01er décembre 2011. Aucune rétractation n'est intervenue de la part du **BENEFICIAIRE** pendant le délai de sept jours qui leur était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Le bénéficiaire déclare avoir respecté le formalisme de la promesse unilatérale ci-dessus visé.

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

Une copie de la lettre de notification ainsi que le suivi du recommandé délivré par la Poste sont demeurés ci-joints et **annexés** après mention.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

Garantie en cas d'éviction

L'**ACQUEREUR** bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

Garantie hypothécaire

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Etat

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR**, notamment à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

AM

NC

JP

Il prendra l'objet des présentes, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles.

Contenance du terrain d'assiette

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Règle

L'**ACQUEREUR** subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu et sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prendra les biens mobiliers compris aux présentes dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans pouvoir élever de réclamation, demander une garantie ou une diminution du prix, ni exercer de recours contre le **VENDEUR**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou d'obsolescence.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'**ACQUEREUR** fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

En outre, il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Assurance

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant

AP NC

actuellement le BIEN souscrites directement par le VENDEUR, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'ACQUEREUR devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le VENDEUR déclare :

Sur l'état :

- Que les BIENS vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits BIENS n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des BIENS en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des BIENS vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas à l'exception de celle rapportée ci-après d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ou du règlement de copropriété.

Il résulte du titre de propriété ce qui suit littéralement retranscrit:

AM NC P

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude FRESCHÉL, Notaire à NICE, le 27 octobre 1986, contenant constitution d'une servitude de cour commune grevant la parcelle AR numéro 147 et profitant à la parcelle AR numéro 148.

Le VENDEUR rappelle les dispositions du règlement de copropriété et état descriptif de division ci-après littéralement rapportées :

« Servitudes réciproques d'accès et de desserte par les canalisations et réseaux »

Afin de permettre aux immeubles, aux terrains mais aussi aux constructions qui pourraient y être édifiées sis Commune de Mandelieu, cadastrés section AR numéro 147 (fonds dominant) d'être desservis depuis la rue de la Pinéa, le Requérant consent dès à présent une servitude de passage tous usages - piétons, véhicules légers, voitures de sécurité sur les voiries et réseaux divers de l'immeuble objet des présentes, figurant au cadastre de ladite commune sous le numéro 148 de la section AR (fonds servant).

Les droits de passage ci-dessus concédés pourront être exercés tout le temps et à toute heure par les propriétaires ou copropriétaires bénéficiaires, leurs ayants-droit ou ayants-cause, pour se rendre à leur immeuble ou lot de copropriété ou en revenir, le tout à charge desdits bénéficiaires :

- de n'utiliser les voies de circulation du fonds servant que pour des véhicules d'un poids total en charge inférieur à 3,50 tonnes,
- de ne pas circuler dans l'immeuble fonds servant en dehors des voies accédant directement à leur immeuble (ou lot de copropriété).
- de respecter toutes autres prescriptions des propriétaires du fonds servant pour l'exercice normal du droit de passage concédé.

Le droit de se raccorder sur les réseaux divers de l'immeuble objet des présentes ci-dessus concédé ne pourra s'exercer qu'à la condition que lesdits réseaux divers puissent supporter techniquement ces nouveaux raccordements. Dans le cas contraire, le bénéficiaire de la servitude sera autorisé à faire les travaux nécessaires au raccordement de ces réseaux sur les réseaux des concessionnaires. Il devra dans ce cas remettre les lieux en l'état, à l'identique.

En contrepartie de ces servitudes et du fait de l'imbrication actuelle des immeubles fonds servant et fonds dominant (ceux-ci appartenant antérieurement au même propriétaire), le propriétaire de l'immeuble fonds dominant consentira les mêmes servitudes à l'immeuble fonds servant.

Il est ici précisé par le REQUERANT qu'il consentira ces servitudes à la seule condition que le propriétaire de l'immeuble cadastré section AR numéro 147 (fonds dominant) consente les mêmes servitudes au profit de l'immeuble objet des présentes (fonds servant).

Ces deux immeubles sont donc respectivement fonds servant et fonds dominant.

Lesdits immeubles devront participer à l'entretien, la réfection et toutes autres dépenses afférentes aux voiries et réseaux divers sur lesquels sont constituées ces servitudes, au prorata des surfaces construites de chaque immeuble (Surfaces Hors-Œuvres Brutes).

Ces servitudes seront consenties sans indemnité de part ni d'autre.

AY

NC

B

Lesdites servitudes seront constatées aux termes d'un acte notarié dont les frais seront répartis à parts égales entre deux propriétés.

A cet effet l'Acquéreur d'un lot de copropriété confère, du seul fait de son acquisition, les pouvoirs les plus étendus au Syndic de la copropriété pour prendre acte du caractère définitif de ladite servitude.

Servitude d'accès piétonnier

Afin de permettre de conserver les deux accès situés sur la façade Ouest du bâtiment de réception édifié sur l'immeuble sis Commune de Mandelieu, cadastrés section AR numéro 147 (fonds dominant), le Requéreur consent dès à présent une servitude de passage piétons sur les voiries et espaces divers permettant l'accès à ce bâtiment, de l'immeuble objet des présentes, figurant au cadastre de ladite commune sous le numéro 148 de la section AR (fonds servant).

Le droit de passage ci-dessus concédé pourra être exercé tout le temps et à toute heure par les propriétaires ou copropriétaires bénéficiaires, leurs ayants-droit ou ayants-cause, pour se rendre à ce bâtiment ou en revenir, le tout à charges desdits bénéficiaires :

- de n'utiliser les voies et espaces du fonds servant que sur les espaces piétonniers aménagés à cet effet.
- de ne pas circuler dans l'immeuble fonds servant en dehors des chemins et espaces accédant directement à ces accès.
- de respecter toutes autres prescriptions des propriétaires du fonds servant pour l'exercice normal du droit de passage concédé.

Cette servitude sera consentie sans indemnité.

Ladite Servitude sera constatée aux termes d'un acte notarié dont les frais seront à la charge du fonds dominant. »

Sur la situation locative :

- Que les BIENS sont loués ainsi qu'il est dit aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme

Demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention un certificat d'urbanisme réglementaire délivrée par la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE, le 13 janvier 2012, dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

AM NC

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Par lettre en date du 26 janvier 2012 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et **annexées** après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Permis de construire- Déclaration d'achèvement de travaux- Certificat de Conformité

Il résulte ce qui suit littéralement retranscrit de deux attestations établies par la Mairie de MANDELIEU LA NAPOULE en date du 13 mai 2011 qui sont demeurées ci-jointes et **annexées** aux présentes après mention:

A T T E S T A T I O N

Je soussigné, L'Adjoint au MAIRE DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA-NAPOULE, agissant par délégation, atteste que M. GASTALDI André a obtenu le permis de construire sous le numéro D 1741 (108/75) du 18 décembre 1975, concernant la réalisation d'un village de vacances dénommé « LES RIVES DE CANNES MANDELIEU » sis Avenue de la Mer et cadastré section AR 147 - 148.

Un second permis de construire a été délivré le 7 novembre 1980 sous le numéro D 0413 (73/80) concernant la modification d'implantation et la transformation des pavillons 8 - 9 - 10 et 11. (+ 83 m² SHON)

La déclaration d'achèvement des travaux a été faite le 22 décembre 1981.

Un troisième permis de construire a été délivré le 22 juillet 1982, sous le numéro 82 D 0642 (27/82) concernant l'aménagement intérieur d'un bâtiment en chambres. (540,33 m² SHON)

Un quatrième permis de construire a été accordé le 28 mai 1984 sous le numéro 83 D 1182 (111/83) concernant la réalisation d'un bureau d'accueil (+ 25 m² SHON)

Un permis de construire a été obtenu par BOUYGUES LOISIRS sous le numéro 86 D 0038 (86/15) du 5 mai 1986 concernant la réalisation d'une résidence hôtelière de tourisme.

AG NC
R

Un autre permis de construire a été accordé le 5 mai 1986 sous le numéro 86 D 0040 (86/16) à BOUYGUES LOISIRS concernant la réalisation d'un tennis.

La déclaration d'achèvement de travaux a été faite le 30 juin 1987 et le certificat de conformité a été délivré le 28 janvier 1988 concernant les permis 86 D 0038 et 86 D 0040.

Le 5 mai 1986 deux permis de démolir numéro 86 D 0039 (86/15 bis) et 89 D 0041 (86/16 bis) ont été accordé concernant respectivement la démolition de sanitaires et des annexes.

Le 17 juin 1994 une déclaration de travaux 006.D79.94 D 0032 concernant l'aménagement de deux studios en halte garderie.

POUR LE MAIRE
L'Adjoint Délégué
Jacques BERTHELOT



Maitre,

Comme suite à votre demande, je vous informe qu'aucun contentieux n'a été diligenté par la municipalité à l'encontre de la propriété dénommée « LES RIVES DE CANNES MANDELIEU » sise Avenue de la Mer et cadastrée section AR 147 - 148.

Toutefois, je vous invite à vous rapprocher de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance de Grasse pour d'éventuelles autres procédures.

Veillez agréer, Maitre, l'expression de ma considération distinguée.

POUR LE MAIRE
L'Adjoint Délégué,
Jacques BERTHELOT



CLASSEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Il est rappelé que l'ensemble immobilier est exploité conformément à l'article 1er de l'arrêté du 14 février 1986 de Monsieur le Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme.

Ladite résidence conforme aux normes techniques de Résidence de Tourisme fixées par l'arrêté ministériel du 14 février 1986, modifié, a été classée "RESIDENCE DE TOURISME" dans la catégorie trois étoiles, pour une capacité de 157 appartements (capacité d'accueil 777 personnes), aux termes d'un arrêté de la

AM

MC

2

préfecture des Alpes-Maritimes en date du 13 janvier 1992, dont une copie demeurera ci-jointe et **annexée** aux présentes après mention.

REGLEMENTATION SUR L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le VENDEUR déclare:

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Par suite, aucune assurance-dommage ouvrage n'a vocation à s'appliquer audit immeuble.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par JURIS EXPERTISES sis à FREJUS (83600), Eden Park B, Rue Jean Carrara répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 7 juillet 2011, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ce diagnostic révèle que "L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)".

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

AM NC A

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par JURIS EXPERTISES sis à FREJUS (83600), Eden Park B, Rue Jean Carrara le 07 juillet 2011, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits depuis le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ETAT PARASITAIRE

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 26 février 2002 comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un rapport sur l'état relatif à la recherche de termites du **BIEN** objet des présentes a été délivré par JURIS EXPERTISES sis à FREJUS (83600), Eden Park B, Rue Jean Carrara en date du 30 janvier 2012 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sont les suivantes : "Absence d'indices d'infestation de termites."

10/11

NC

R

En matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

En ce qui concerne les parties communes :

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par JURIS EXPERTISES sis à FREJUS (83600), Eden Park B, Rue Jean Carrara le 12 juillet 2011, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

NC

Handwritten signature

Handwritten signature

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le Département des Alpes Maritimes le 03 février 2006 sous le numéro IAL06069061120.

La Commune de MANDELIEU LA NAPOULE (Alpes-Maritimes), sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Etat des risques (C. env., art L 125-5 I)

Les informations mises à disposition par le Préfet font mention de l'existence sur la Commune de MANDELIEU LA NAPOULE des plans de prévention des risques naturels prévisibles, savoir:

"L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé.

Les risques naturels pris en compte sont:

- * Inondation
- * Feux de forêt

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité: zone Ia"

Un état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'Environnement a été délivré par JURIS EXPERTISES sis à FREJUS (83600), Eden Park B, Rue Jean Carrara le 30 janvier 2012 est ci-après **annexé**.

Déclarations relatives aux sinistres (C. env., art L 125-5 IV)

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire, dès avant ce jour, des dispositions de :

ND

NC

✓

- l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic».

- et de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- **24,40 M² pour le lot numéro CINQUANTE TROIS (53)**

Ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Par suite, les parties ont été informées par le Notaire rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le Notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Signature et initiales manuscrites.

Syndic de l'immeuble

Le Syndic actuel de l'immeuble est SOGIRE, 11 Rue de Cambrai, L'Artois Espace Pont de Flandre, 75935 PARIS CEDEX 19

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 18 janvier 2012.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris parfaite connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Cet état est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

A titre d'information, la position du **VENDEUR** à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

Sommes dues au syndicat

Au titre des honoraires de mutation : 179,40 eur.

Sommes dues par le syndicat

Néant

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

Néant

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- I - Principes de répartition

Le Notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

49 NC 12

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B - Travaux :

Il résulte de la promesse unilatérale de vente ce qui suit littéralement retranscrit

"Le Promettant supportera tous les travaux décidés par Assemblée Générale de copropriété avant ce jour, qu'ils aient été exécutés ou non ainsi que les charges courantes jusqu'au transfert de propriété au profit du bénéficiaire. Toutefois, incomberont au bénéficiaire les charges relatives aux travaux qui viendraient à être décidés entre la date de conclusion des présentes et la réalisation de la vente promise, dès lors que le Promettant aura mis le bénéficiaire en mesure d'assister et de participer au vote lors de l'assemblée générale de copropriété ayant décidé desdits travaux en lui donnant mandat à cette fin. A défaut ces charges incomberont au Promettant."

- II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus-visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du VENDEUR : le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;
- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;
- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la présente vente ;
- . sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : l'**ACQUEREUR** supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
- . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'**ACQUEREUR**, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le Notaire soussigné.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe ni fonds de roulement ni fonds de réserve ainsi constaté par l'état délivré par le syndic.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux **BIENS** et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au

del NC

titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit VENDEUR est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le VENDEUR ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du Notaire soussigné au syndic de copropriété.

Convention des parties sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR. En conséquence, le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux BIENS dont il s'agit.

Election de domicile pour l'opposition du Syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude de Maître COQUEMA Notaire à JOUE LES TOURS CEDEX (37303), 2, Avenue du Général de Gaulle, représentant le VENDEUR, détenteur des fonds.

RESPECT DES OBLIGATIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le VENDEUR atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le VENDEUR, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le VENDEUR s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'ACQUEREUR de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

AM NC PA

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 17 janvier 2012 et certifié à la date du 13 janvier 2012 révèle une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise le 10 février 2003, volume 2003V numéro 827 de [REDACTED], au profit de LA CAIXABANK FRANCE, en vertu d'un acte reçu par Maître PECHETEAU, Notaire à PARIS, le 23 décembre 2002, pour garantir une créance en principal de 45.084 euros en ce qui concerne le privilège de prêteurs de deniers et une créance en principal de 89.999 euros en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle ayant effet jusqu'au 5 janvier 2021.

Il résulte d'un email de Maître COQUEMA, Notaire participant en date du 30 janvier 2012 que lesdits prêts ont été entièrement remboursés aux termes de la vente d'un autre lot, le relevé de compte afférent à ladite vente demeurera également joint et annexé aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED] appartiennent à Monsieur André-Louis [REDACTED] épouse, vendeurs aux présentes à concurrence de la moitié indivise chacun, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite dans ces proportions, avec d'autres biens non vendus aux termes de cet acte, de :

La société dénommée "PONT ROYAL SA", société anonyme, ayant pour dénomination commerciale "PIERRE ET VACANCES PROMOTION IMMOBILIERE" au capital de 4.659.810,00 euros, dont le siège social est situé à PARIS (75019), L'Artois, Espace Pont de Flander, 11, Rue de Cambrai, identifiée sous le numéro SIREN 350 653 044 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître PECHETEAUX, Notaire à PARIS le 23 décembre 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de cinquante et un mille quatre cent cinq euros et quatre vingt six centimes (51.405,86 euros) s'appliquant savoir:

- A concurrence de 45.084,23 euros aux biens immobiliers,
- A concurrence de 6.321,63 euros au remboursement au vendeur de la TVA sur marge.

Ledit prix payé comptant et quittancé à l'acte au moyen d'un prêt consenti par la CAIXABANK FRANCE d'un montant de 221.000 euros garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise le 10 février 2003, volume 2003V numéro 827 ayant effet jusqu'au 5 janvier 2021.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de GRASSE le 10 février 2003, volume 2003P numéro 1419.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

NC
A01
P

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** s'engage à régler au **VENDEUR**, hors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de taxe foncière et de taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, arrêté sur le montant de la dernière imposition.

Pour les parties, ce règlement est définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de ces impôt et taxe pour l'année en cours.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le Notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale soit d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

T.V.A. – BIEN IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

Le Notaire soussigné informe le **VENDEUR** des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

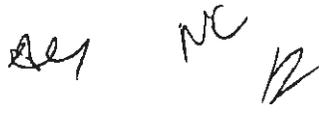
La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, il résulte d'une instruction administrative numéro 50, en date du 30 mars 2006 publiée au Bulletin Officiel des Impôts sous la référence 3-A-6-06, et d'un rescrit fiscal numéro 2006/34, publié le 12 septembre 2006, que « la dispense de taxation s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise ».

A cet égard, le **VENDEUR** déclare :

- que le bien est inscrit à son bilan en immobilisation corporelle,
- que la totalité du bien vendu est loué comme indiqué ci-dessus,
- et qu'il a opté pour l'assujettissement des loyers perçus à la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de remise en cause de la dispense de régularisation du fait du **VENDEUR**, celui-ci devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que les pénalités et intérêts de retard.



L'**ACQUEREUR** de son côté s'oblige :

- à inscrire le bien vendu à son bilan en compte d'immobilisation,
- à continuer d'affecter durablement le bien vendu à l'activité de location,
- et à opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée sur les loyers, faisant son affaire personnelle de toutes formalités nécessaires au respect de cet engagement.

En cas de non-respect de ses engagements, l'**ACQUEREUR** devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée mise à la charge du **VENDEUR**, ainsi que les pénalités et intérêts de retard.

En conséquence des déclarations et engagements figurant ci-dessus, les parties considèrent que la présente mutation est assimilée à une transmission d'une universalité, telle que prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** n'est donc pas tenu de reverser à l'administration fiscale une fraction de taxe sur la valeur ajoutée effectivement déduite pendant la durée d'utilisation des biens vendus (article 210 de l'annexe II du Code général des impôts).

Par suite, l'**ACQUEREUR** n'a pas procédé au remboursement du montant de cette taxe sur la valeur ajoutée au **VENDEUR** qui lui a remis les indications sur le montant de la TVA en dispense de régularisation.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par la Société PIERRE ET VACANCES titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR** sous le numéro 7681.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, le **VENDEUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse mentionnée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'Etude de Maître COQUEMA, Notaire participant.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

21 NC A

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné 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.

OBLIGATION DE VIGILANCE DU NOTAIRE

Le Notaire doit, dans le cadre de la préparation ou de la réalisation d'une transaction, identifier son client et, le cas échéant, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaires par des moyens adaptés, et vérifier si nécessaire ces éléments d'identification sur présentation de tout document écrit probant.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier. Il déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

CONCILIATION - MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra préalablement à toute instance judiciaire soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la Chambre des Notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la Chambre des Notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Geneviève MAZET, Alexandre BOUGUEREAU, Hervé ACCORSI et Frédéric VOUILLON, Notaires associés à GRASSE (Alpes Maritimes), 8, avenue 11 novembre. Téléphone : 04.93.36.35.62/63 Télécopie : 04.93.36.07.42 Courriel : bouguereau.accorsi.vouillon@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

AM NC
[Signature]

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur vingt-six pages

Comprenant

- renvoi approuvé : *néant*
- blanc barré : *néant*
- ligne entière rayée : *néant*
- nombre rayé : *néant*
- mot rayé : *néant*

Paraphes

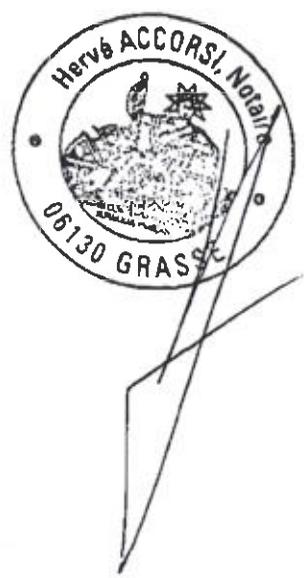
MM NC

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.



Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Et il certifie le présent document contenu sur 27 pages dont 6 pages pour la partie normalisée exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.



ges

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 20.03.2020 dont copie est annexée aux présentes.

Il ressort dudit PV descriptif les éléments suivants :

- Il s'agit d'un studio de 24,67 m2 Loi Carrez en bon état général, lot n°53 de la copropriété et n°1001 au plan de répartition ;
- Traversant donnant sur une terrasse privative avec accès direct au jardin de la copropriété ;
- La copropriété dispose d'une grande piscine, d'un jardin joliment arboré et gazonné et demeure très bien entretenue s'agissant de la résidence de tourisme « Pierre et Vacances ».

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente étant précisé que le procès-verbal descriptif relève que **le bien est inoccupé** et que **l'accès a été sécurisé par l'huissier du fait du changement des serrures par ses soins**.

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 20.03.2020:

- 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 ce rapport.

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.

SUPERFICIE

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

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

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

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

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

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

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

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure. L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ».