

**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 sis à ANTIBES 06600, 34 boulevard James Wyllie, chemin des lauriers, dénommé « El Paraiso » (Les Fusains), **section cadastrée BV n° 52** lieudit « chemin de l'Ermitage » ;*

Le lot n° 6 : un appartement de deux pièces sur jardin, au 1^{er} étage, comprenant : hall, dégagement, cuisine, salle de séjour, chambre, water-closed, salle de bains, rangement et terrasse et les 637/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant ;

- *Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES 06600, 32 boulevard James Wyllie, chemin des lauriers, dénommé « Tamanaco » (Les Alpes) **section cadastrée BV n°45** lieudit « 32 boulevard James Wyllie »*

Dans le bâtiment A au sous-sol :

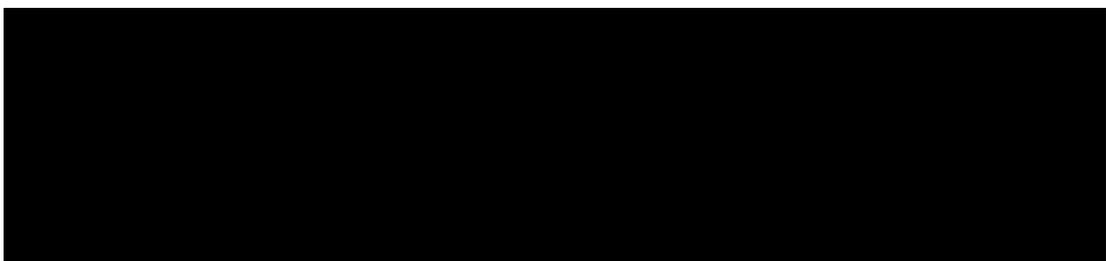
Le lot n° 45 : une cave n°21 et les 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant le cas échéant,

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 FREJUS du 23.07.2012 sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 30.04.2012,

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



ercq,

PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

Par jugement en date du 23.07.2012 le Tribunal de commerce de FREJUS a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 30.04.2012, à l'encontre de la société [REDACTED]

Par Ordonnance du 25.02.2020 rendue sur requête, Monsieur Philippe BEDUE, Juge Commissaire a, conformément aux dispositions des articles L 640-1, L. 642-18, R. 642-22 à R. 642-36-1, R.643-3 et R 661-1 du Code de Commerce, L 322-13 et R 321-3, 1°, 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 180.000 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes du bien ci-avant désigné, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, les elfes C, 06400 CANNES.

L'Ordonnance d'autorisation de vente aux enchères publiques a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{ER} bureau le 20.05.2020, sous le numéro de dépôt D 06305 et numéro d'archivage provisoire S 00037.

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 18.05.2020.

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer au débiteur la société [REDACTED] en la personne de son Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET suivant exploit du 10.07.2020 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 15 octobre 2020 à 9h** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

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

GREFFE du TRIBUNAL du COMMERCE de FREJUS

DÉPÔT DU

12 NOV. 2019

N° R/2019/709

Aff. Me CARDON [REDACTED] AISIE IMMO 811319

**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)

A LA REQUETE DE :

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

dont le siège social est situé [REDACTED] USA,
prise en son bureau [REDACTED] Leclercq,

Ayant
de [REDACTED]

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

Ayant pour Avocat 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 23.07.2012 le Tribunal de commerce de FREJUS a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 30.04.2012, à l'encontre de la société [REDACTED]

Maître Didier CARDON a été désigné en qualité de Liquidateur Judiciaire et Maître Anne DELORET a été désignée en qualité de Mandataire ad hoc, en lieu et place de Maître Xavier HUERTAS, selon Ordonnance de remplacement en date du 18.12.2013.

Dépend notamment de la Liquidation Judiciaire le bien suivant :

- *Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES 06600, 34 boulevard James Wyllie, chemin des lauriers, dénommé « El Paraiso » (Les Fusains), section cadastrée BV n° 52 lieudit « chemin de l'Ermitage » ;*

Le lot n° 6 : un appartement de deux pièces sur jardin, au 1^{er} étage, comprenant : hall, dégagement, cuisine, salle de séjour, chambre, water-closed, salle de bains, rangement et terrasse et les 637/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant ;

- 5
- Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES 06600, 32 boulevard James Wyllie, chemin des lauriers, dénommé « Tamanaco » (Les Alpes) section cadastrée BV n°45 lieudit « 32 boulevard James Wyllie »

Dans le bâtiment A au sous-sol

Le lot n° 45 : une cave n°21 et les 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant le cas échéant,

Lesdits ensembles ayant fait l'objet :

- **En ce qui concerne le lot n°6 et l'ensemble « EL PARAISO » :**
 - d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16.12.1917 déposé au rang des minutes de Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN LES GEOLES (Seine et Marne) le 23.12.1971 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 04.02.1972 volume 967 n°14 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître BIGANZOLI, Notaire à ANTIBES, le 18.04.2001, dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 06.07.2001 volume 2001Pn°6023 ;

- **En ce qui concerne le lot n° 45 et l'ensemble « TAMANACO » :**
 - d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître MAGUET, Notaire à PARIS le 10.09.1969 et publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1 le 27.10.1969 volume 10247 n°7 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 12.01.1972 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 10.03.1972 volume 1015 n°13 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 23.09.1974 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 20.12.1974 volume 2837 n°15 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 25.06.1974 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 03.01.1975 volume 2848 n°10. ;

La société LIFE INVEST FUND 2001 INC. ayant acquis le bien :

De [REDACTED] en viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit, selon acte notarié en date du 31.01.2006 reçu par Maître Carol DOMENGE, Notaire à NICE, publié le 10.03.2006 au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau, référence d'enlissement 0604P05 2006P2159.

Cette dernière ayant elle-même acquis :

- Le lot n° 6 : suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire au CANNET, le 16.05.1986 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 27.06.1986 volume 86Pn°2676 ;
- Le lot n°45 : suivant acte reçu par Maître Christian FRANCOIS, Notaire à ANTIBES, le 09.11.1990 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1, le 13.12.1990 volume 90P n° 11553.

Est précisé que [REDACTED] avait renoncé à son droit d'usage et d'habitation avant l'ouverture de la procédure collective et que le bien était alors occupé par un certain [REDACTED]

Ledit bien a réintégré le périmètre des actifs de la Liquidation Judiciaire suite à un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, en date du 09.01.2018 qui a confirmé la décision de 1^{ère} instance ayant :

- Débouté Monsieur [REDACTED] de sa demande tendant à voir prononcer la vente parfaite du bien à son profit, suite à compromis de vente signé avec la société [REDACTED] INC.
- Ordonné son expulsion des lieux et l'ayant condamné à verser une indemnité d'occupation.

Etant précisé que durant la procédure judiciaire, Monsieur [REDACTED] est décédé, l'arrêt d'appel ayant été rendu à l'encontre de Maître Michèle LEBOSSÉ, Mandataire Ad Hoc désigné à la succession de Monsieur SHMELEV.

Eléments de valeur vénale :

[REDACTED] ayant renoncé à son droit d'usage et d'habitation et Monsieur [REDACTED] étant décédé, **les lieux sont actuellement inoccupés et en bon état.**

Il semble toutefois, au titre du dernier PV d'huissier en date du 02.03.2018, que les locaux soient garnis de certains meubles.

Les serrures ont été changées par l'huissier, sécurisant ainsi l'accès.

Selon rapport d'expertise judiciaire en date du 06.05.2013, Madame PETIT-BOMPARD a estimé la valeur vénale de ce bien, en pleine propriété libre de toute occupation, à la somme d'environ 370.000 € avec + ou - 5%, du fait de son bon état d'entretien et de sa situation proche des plages.

Chronologie procédurale :

Durant les opérations de Liquidation Judiciaire et du fait du contentieux alors en cours au titre de la demande de vente parfaite au profit de Monsieur [REDACTED] le Tribunal de Commerce de FREJUS a, suivant jugement en date du 19.05.2014, confirmé l'Ordonnance du Juge Commissaire en date du 03.03.2014 qui avait renvoyé *sine die* l'examen de la requête aux fins de vente du bien de gré à gré.

Toutefois, aucune offre n'ayant été réceptionnée par le Liquidateur Judiciaire *es qualités* depuis lors, 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 [REDACTED]

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 sis à ANTIBES 06600, 34 boulevard James Wyllie, chemin des lauriers, dénommé « El Paraiso » (Les Fusains), section cadastrée BV n° 52 lieudit « chemin de l'Ermitage » ;*

Le lot n° 6 : un appartement de deux pièces sur jardin, au 1^{er} étage, comprenant : hall, dégagement, cuisine, salle de séjour, chambre, water-closed, salle de bains, rangement et terrasse (transformée en surface habitable) et les 637/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant ;

- *Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES 06600, 32 boulevard James Wyllie, chemin des lauriers, dénommé « Tamanaco » (Les Alpes) section cadastrée BV n°45 lieudit « 32 boulevard James Wyllie »*

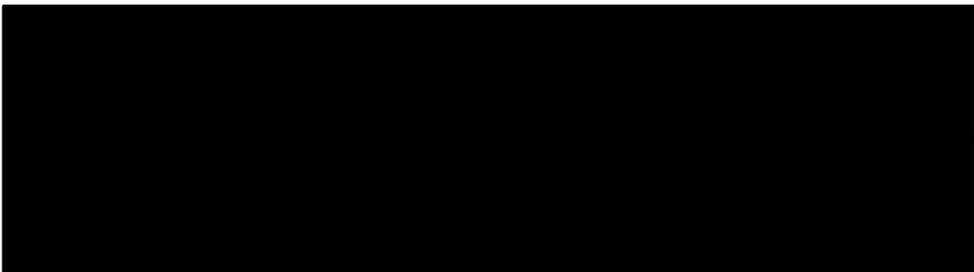
Dans le bâtiment A au sous-sol

Le lot n° 45 : une cave n°21 et les 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant le cas échéant,

Lesdits ensembles ayant fait l'objet :

- **En ce qui concerne le lot n°6 et l'ensemble « EL PARAISO » :**
 - d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16.12.1917 déposé au rang des minutes de Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN LES GEOLES (Seine et Marne) le 23.12.1971 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 04.02.1972 volume 967 n°14 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître BIGANZOLI, Notaire à ANTIBES, le 18.04.2001, dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 06.07.2001 volume 2001Pn°6023 ;
- **En ce qui concerne le lot n° 45 et l'ensemble « TAMANACO » :**
 - d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître MAGUET, Notaire à PARIS le 10.09.1969 et publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1 le 27.10.1969 volume 10247 n°7 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 12.01.1972 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 10.03.1972 volume 1015 n°13 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 23.09.1974 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 20.12.1974 volume 2837 n°15 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 25.06.1974 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 03.01.1975 volume 2848 n°10. ;

Ledit bien appartenant à :



Pour l'avoir acquis :

[redacted] en viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit, selon acte notarié en date du 31.01.2006 reçu par Maître Carol DOMENGE, Notaire à NICE, publié le 10.03.2006 au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau , référence d'enlissement 0604P05 2006P2159.

Cette dernière ayant elle-même acquis :

- Le lot n° 6 : suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire au CANNET, le 16.05.1986 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 27.06.1986 volume 86Pn°2676 ;
- Le lot n°45 : suivant acte reçu par Maître Christian FRANCOIS, Notaire à ANTIBES, le 09.11.1990 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1, le 13.12.1990 volume 90P n° 11553.

Le bien étant actuellement libre de toute occupation et n'étant plus grevé d'aucun droit d'usage et d'habitation, suite à l'abandon de son droit par [redacted]

FIXER la mise à prix de ce bien, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* proposant une mise à prix à hauteur de 180.000 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS), avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes.

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, Huissier de justice à CANNES, ou tout autre huissier territorialement compétent, afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer les visites du bien mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de notifier l'ordonnance à intervenir aux éventuels occupants, trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier ,

DIRE que la SCP NICOLAS-DELTEL, Huissier 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,

DIRE que, conformément à l'article L 322-13 du CPCE, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de la société [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, au Mandataire ad hoc désigné Maître Anne DELORET, au Liquidateur Judiciaire désigné Maître Didier CARDON et à Maître Valérie CARDONA, étant précisé qu'il ressort de l'état hypothécaire actualisé au 09.09.2019, qu'il n'existe aucun créancier inscrit,

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

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

ET VOUS FEREZ JUSTICE

CANNES, le 05.11.2019

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

<p>Valérie CARDONA AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE Les Elfes - 88 Bd Carnot - 06400 CANNES Tel: 09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41 Case Palais n°182</p>
--

Créancier inscrit :

Il ressort de l'état hypothécaire actualisé au 09.09.2019 qu'il n'existe aucun créancier inscrit au titre d'une inscription en cours de validité.

Pièces à l'appui :

1. Jugement prononçant la Liquidation Judiciaire
2. Arrêt Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 09.01.2018
3. Titre de propriété
4. Jugement du Tribunal de Commerce de FREJUS du 19.05.2014
5. Rapport d'expertise judiciaire en date du 06.05.2013
6. PV d'huissier en date du 02.03.2018
7. Etat hypothécaire actualisé au 09.09.2019
8. Certificat de numérotage Mairie d'ANTIBES
9. Réponse Mairie d'ANTIBES Permis-DAT-conformité
10. Certificat de non pourvoi arrêt du 09.01.2018
11. Certificat d'urbanisme Mairie d'ANTIBES

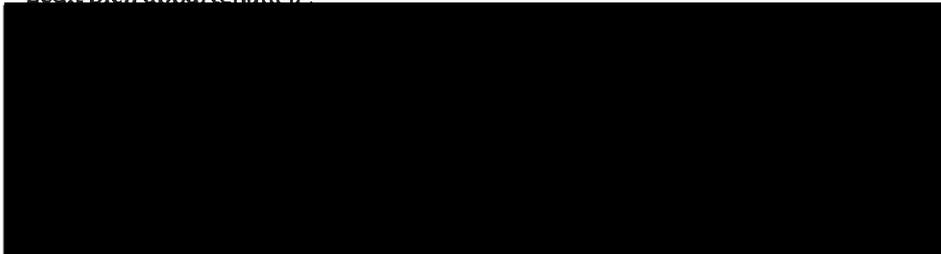
Dans le bâtiment A au sous-sol

Le lot n° 45 : une cave n°21 et les 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant le cas échéant,

Lesdits ensembles ayant fait l'objet :

- **En ce qui concerne le lot n°6 et l'ensemble « EL PARAISO » :**
 - d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16.12.1917 déposé au rang des minutes de Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN LES GEOLES (Seine et Marne) le 23.12.1971 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 04.02.1972 volume 967 n°14 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître BIGANZOLI, Notaire à ANTIBES, le 18.04.2001, dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 06.07.2001 volume 2001Pn°6023 ;
- **En ce qui concerne le lot n° 45 et l'ensemble « TAMANACO » :**
 - d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître MAGUET, Notaire à PARIS le 10.09.1969 et publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1 le 27.10.1969 volume 10247 n°7 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 12.01.1972 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 10.03.1972 volume 1015 n°13 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 23.09.1974 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 20.12.1974 volume 2837 n°15 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 25.06.1974 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 03.01.1975 volume 2848 n°10. ;

Ledit bien appartenant à :



ercq,

Pour l'avoir acquis :

De [Redacted] en viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit, selon acte notarié en date du 31.01.2006 reçu par Maître Carol DOMENGE, Notaire à NICE, publié le 10.03.2006 au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau, référence d'enlissement 0604P05 2006P2159.

Cette dernière ayant elle-même acquis :

- Le lot n° 6 : suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire au CANNET, le 16.05.1986 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 27.06.1986 volume 86Pn°2676 ;
- Le lot n°45 : suivant acte reçu par Maître Christian FRANCOIS, Notaire à ANTIBES, le 09.11.1990 publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1, le 13.12.1990 volume 90P n° 11553.

Le bien étant actuellement libre de toute occupation et n'étant plus grevé d'aucun droit d'usage et d'habitation, suite à l'abandon de son droit par Madame LUCHT veuve SALAVERT ;

D.

cc

FIXONS la mise à prix de ce bien à la somme de 180.000 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS), avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes.

DISONS que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant éventuel, 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 diffusés 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.

2

3

CC

- 14
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 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, Huissier 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, Huissier 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 la société [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef,

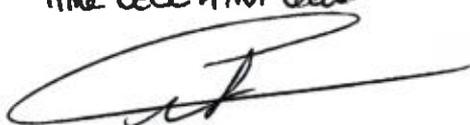
DISONS que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie saisie, au Mandataire ad hoc désigné Maître Anne DELORET, au Liquidateur Judiciaire désigné Maître Didier CARDON et à Maître Valérie CARDONA, étant précisé que l'état hypothécaire ne révèle aucun créancier inscrit,

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

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

Fait en notre cabinet, Le 25 FEV. 2020
Madame la Greffière

Mme CECILIA HINI *Cecilia*



Monsieur le Juge commissaire



DESIGNATION DU BIEN

➤ Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES 06600, 34 boulevard James Wyllie, chemin des lauriers, dénommé « El Paraiso » (Les Fusains), **section cadastrée BV n° 52** lieudit « chemin de l'Ermitage » ;

Le lot n° 6 : un appartement de deux pièces sur jardin, au 1^{er} étage, comprenant : hall, dégagement, cuisine, salle de séjour, chambre, water-closed, salle de bains, rangement et terrasse et les 637/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant ;

➤ Dans un ensemble immobilier sis à ANTIBES 06600, 32 boulevard James Wyllie, chemin des lauriers, dénommé « Tamanaco » (Les Alpes) **section cadastrée BV n°45** lieudit « 32 boulevard James Wyllie »

Dans le bâtiment A au sous-sol :

Le lot n° 45 : une cave n°21 et les 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, ainsi que les meubles le garnissant le cas échéant,

Lesdits ensembles ayant fait l'objet :

- **En ce qui concerne le lot n°6 et l'ensemble « EL PARAISO » :**
 - d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte sous seing privé en date du 16.12.1917 déposé au rang des minutes de Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN LES GEOLES (Seine et Marne) le 23.12.1971 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 04.02.1972 volume 967 n°14 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître BIGANZOLI, Notaire à ANTIBES, le 18.04.2001, dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 06.07.2001 volume 2001Pn°6023 ;

- **En ce qui concerne le lot n° 45 et l'ensemble « TAMANACO » :**
 - d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître MAGUET, Notaire à PARIS le 10.09.1969 et publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1 le 27.10.1969 volume 10247 n°7 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 12.01.1972 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 10.03.1972 volume 1015 n°13 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 23.09.1974 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 20.12.1974 volume 2837 n°15 ;
 - D'un acte modificatif reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GEOLES le 25.06.1974 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 le 03.01.1975 volume 2848 n°10. ;

31 JANVIER 2006

VENTE EN VIAGER

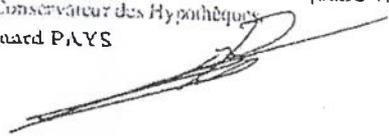
AU PRO



377

47

2006 D N° 3814 Volume : 2006 P N° 2159
Publié et enregistré le 10/03/2006 à la conservation des hypothèques de
ANTIBES 1ER BUREAU
Droits : 13.234,00 EUR
Salaires : 260,00 EUR
TOTAL : 13.494,00 EUR
Le Conservateur des Hypothèques
Bernard PAYS
Reçu : Treize mille quatre cent quatre-vingt-quatorze Euros



131014 02
CD/VS/MM

L'AN DEUX MILLE SIX,
Le TRENTE ET UN JANVIER,

A ANTIBES(AM), 34 boulevard James Wyllie, Chemin des Lauriers,

Maître Carol DOMENGE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle «Patrick-Joël POSTILLON, Max OUAKNINE, Carol DOMENGE, François-Régis PUJOL, Denis THURET, Corinne ALPINI, Franco BUCCERI, Xavier CAFLERS», titulaire d'un Office Notarial à NICE, Le Parnasse, 27 Rue Rossini,

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

[Redacted] ans profession, demeurant à ANTIBES (AM)
34, boulevard James Wyllie, Chemin des Lauriers,
Née à HAMBOURG (Allemagne) le 7 mars 1955
Ve [Redacted] non remariée.
De nationalité française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés impersonnellement "LE VENDEUR" ou "LE CREDIRENTIER"

- "ACQUEREUR" - :

La [Redacted]
au capital [Redacted]
USA), 619 [Redacted]

Ci-après dénommés impersonnellement "L'ACQUEREUR" ou "LE DEBIRENTIER"

| | |
VM WS

EXPOSE

Inapplication des dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Les dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'ACQUEREUR étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de réflexion/rétraction.

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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
 - . Par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

VENDEUR:

- Madame Ursula SALAVERT à ce présente.

ACQUEREUR:

[Redacted signature area]

demeu... Agissant en sadite qualité en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de ladite société en date du 6 octobre 2005, dont l'original a été annexé à un acte de vente reçu par le Notaire soussigné le 13 décembre 2005.

TERMINOLOGIE

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- "L'IMMEUBLE" ou "L'ENSEMBLE IMMOBILIER" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les "BIENS" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page.

- Les mots "Biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

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 :**

A ANTIBES (Alpes-Maritimes):

1ent/ Dans un ensemble immobilier sis sur le territoire de ladite Commune, 34, boulevard James Wyllie, Chemin des lauriers, dénommé « El Paraiso » (Les Fusains)

Cadastré, savoir

- Section BV, numéro 52, lieudit "Chemin de l'Ermitage", pour une superficie de huit ares vingt cinq centiares (00ha 08a 25ca).

Le lot numéro six (6) :

Un appartement de deux pièces sur jardin, au 1^{er} étage, comprenant: Hall, dégagement, cuisine, salle de séjour, chambre, water-closet, salle de bains, rangement et terrasse,

Et les six cent trente sept/dix millièmes (637/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

2ent/ Dans un ensemble immobilier sis sur le territoire de ladite Commune, 32, boulevard James Wyllie, Chemin des lauriers, dénommé « Tamanaco », (Les Alpes)

Cadastré,

Section BV, numéro 45, lieudit « 32 boulevard James Wyllie », pour une superficie de 19a 10ca.

Dans le bâtiment A au sous sol :

Le lot numéro quarante cinq (45) :

Une cave numéro 21

Et les dix/dix millièmes (10/10000 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.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés, réserve au profit de Madame veuve **SALAVERT** désignée en tête des présentes, est faite, jusqu'au jour de son décès, du droit d'usage et d'habitation desdits biens.

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

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a large vertical line and the initials "Jm" and "Uls".

EFFET RELATIF

1ent/ En ce qui concerne le lot 6 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY, Notaire à LE CANNET (AM) le 16 mai 1986 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 27 juin 1986 volume 86P, numéro 2676.

2ent/ En ce qui concerne le lot 45:

Acquisition suivant acte reçu par Maître Christian FRANCOIS, Notaire à ANTIBES (AM), le 9 novembre 1990 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 13 décembre 1990, volume 90P, numéro 11553.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

1ent/ En ce qui concerne le lot 6:

L'ensemble immobilier dénommé EL PARAISO a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seings privés en date du 16 décembre 1917, déposé aux rang des minutes de Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GOELES (Seine et Marne), le 23 décembre 1971 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de ANTIBES, le 4 février 1972 volume 967 numéro 14.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BIGANZOLI, Notaire à ANTIBES, le 18 avril 2001, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 6 juillet 2001 volume 2001P numéro 6023.

2ent/ En ce qui concerne le lot 45:

L'ensemble immobilier dénommé TAMANACO a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAGUET, Notaire à PARIS, le 10 septembre 1969 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 27 octobre 1969 volume 10247 numéro 7.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GOELES (Seine et Marne), le 12 janvier 1972, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de ANTIBES, le 10 mars 1972 volume 1015 numéro 13.

- aux termes d'un acte reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GOELES (Seine et Marne), le 23 septembre 1974, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de ANTIBES, le 20 décembre 1974 volume 2837 numéro 15.

- aux termes d'un acte reçu par Maître OUVRE, Notaire à DAMMARTIN EN GOELES (Seine et Marne), le 25 juin 1974, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de ANTIBES, le 3 janvier 1975 volume 2848 numéro 10.

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS par le seul fait des présentes à compter de ce jour, mais il n'en aura la jouissance qu'à l'extinction du droit d'usage et d'habitation ci-après réservé par le VENDEUR à son profit.

| 1 Pm 2/8

Toutefois, les héritiers et représentants du **VENDEUR** auront un délai de 45 jours après mise en demeure, à compter de son décès, pour enlever les meubles et objets mobiliers lui appartenant, qui se trouveront alors dans les **BIENS** vendus, et ce, sans indemnité.

Passé ce délai, ils seraient redevables envers **L'ACQUEREUR** d'une indemnité de **QUINZE EUROS (15,00 EUR)** par jour, sans préjudice du droit pour **L'ACQUEREUR** de poursuivre judiciairement la libération des **BIENS**.

RESERVE DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Le **VENDEUR** réserve expressément à son profit pendant sa vie, et jusqu'à son décès, le droit d'usage et d'habitation des **BIENS** présentement vendus.

Ce droit s'exercera sous les conditions suivantes :

1) Le **VENDEUR** jouira personnellement de ce droit sans pouvoir changer la destination des **BIENS**, en l'habitant bourgeoisement sans pouvoir céder ce droit ni consentir une location, même partielle, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction de leur droit d'usage et d'habitation. En outre, ce droit ne peut être étendu à aucun occupant à titre gratuit. Le tout à l'effet que ce droit ne puisse être assimilé à un usufruit.

2) Il aura la faculté de renoncer, si bon lui semble, à toute époque, au droit d'usage et d'habitation présentement réservé à son profit et d'abandonner la jouissance des **BIENS** à **L'ACQUEREUR** en prévenant ce dernier de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception, 30 jours à l'avance, étant ici précisé que le bien vendu devra être libre à cette date de toute occupation et notamment de meubles meublants.

En pareil cas, **L'ACQUEREUR** versera une rente majorée de 30% .

A cet égard, il est d'ores et déjà convenu que le **DEBIRENTIER** aura dans ce cas la faculté de s'affranchir du service de la rente viagère, mais sous la condition toutefois de verser auprès d'une compagnie ou d'un organisme solvable et spécialisé dans la constitution de telles rentes, un capital suffisant pour assurer au **CREDIRENTIER** une rente équivalente et comportant la garantie de l'indexation au moins identique à celle ci-dessus prévue, dans ce cas, le **Vendeur** s'engage d'ores et déjà à donner mainlevée de son inscription de privilège de vendeur.

3) Le **VENDEUR** sera dispensé de fournir caution et de faire dresser état des **BIENS** vendus, lesquels sont d'ailleurs reconnus par les parties, être en bon état.

4) Le **VENDEUR** acquittera la taxe d'habitation si elle est exigible et devra souscrire à effet de ce jour une assurance contre les risques locatifs, il supportera en outre les réparations locatives qui deviendraient nécessaires au **BIEN**, objet des présentes. Toutes les grosses réparations incomberont à **L'ACQUEREUR** qui devra les faire exécuter à ses frais, sans que le **VENDEUR** puisse réclamer d'indemnité, quelle que soit la durée des travaux.

5) Le **VENDEUR** devra prévenir **L'ACQUEREUR** des réparations à sa charge dès qu'elles apparaîtront nécessaires.

6) Par contre, **L'ACQUEREUR** devra, en sa qualité de propriétaire, ainsi qu'il s'y oblige dès à présent payer la taxe foncière, afférente au **BIEN**, objet des présentes.

1
PM WS

6) Le DEBIRENTIER aura à sa charge et devra acquitter les frais et émoluments de tous renouvellements de l'inscription de privilège de vendeur qui seront à faire pour garantir le paiement de la rente viagère et de tous accessoires de ladite rente.

7) En outre, et par dérogation des dispositions de l'article 1978 du Code Civil, il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance, d'un seul terme de la rente viagère présentement constituée, la présente vente sera de plein droit et sans mise à demeure préalable, purement et simplement résolue sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux contenant déclaration par le CREDIRENTIER de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.
Dans ce cas, tous les arrérages perçus par le CREDIRENTIER et tous embellissements et améliorations apportés aux BIENS vendus seront de plein droit et définitivement acquis au CREDIRENTIER, sans recours ni répétition de la part du DEBIRENTIER défaillant, et ce à titre de dommages et intérêts et d'indemnités forfaitairement fixés.

La partie du prix payée comptant sera, quant à sa destination, laissée à l'appréciation souveraine des tribunaux.

ALIENATION PAR LE DEBIRENTIER

En raison de la créance résultant de la présente constitution de rente viagère, le DEBIRENTIER s'engage en cas de revente des BIENS par lui acquis, à en informer le CREDIRENTIER par une signification dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, et à remettre au CREDIRENTIER une copie exécutoire de l'acte constatant l'aliénation, sans frais pour ce dernier.

Tous les ACQUEREURS successifs demeureront garants et solidaires envers le CREDIRENTIER du paiement régulier de la rente et de l'exécution des conditions de la présente vente.

REVISION DE LA RENTE

Pour maintenir à cette rente son équivalence initiale, il est expressément convenu et accepté de part et d'autre qu'elle variera en augmentation ou en diminution, exactement dans les mêmes proportions que le coût de la vie.

En conséquence, la rente de base ci dessus convenue et arrêtée devra rester exactement en rapport avec le coût de la vie.

Pour atteindre ce résultat, il est établi une corrélation entre la rente et l'indice mensuel des prix à la consommation des ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier, série France entière hors tabac base 100 en 1998, indice d'ensemble établi et publié mensuellement par l'institut national de la statistique et des études économiques, en fonction du dernier indice publié, soit celui du mois d'octobre 2005 étant de 111,8 et ainsi de suite d'année en année. La variation interviendra annuellement, et la première fois à la date anniversaire du présent acte.

Si donc, à cette date, l'indice du mois de référence précédent a subi une variation en hausse ou en baisse, par rapport à l'indice ayant servi de base à la fixation de la rente alors en cours, les douze mensualités de l'année s'ouvrant alors, subiront la même variation, et ainsi de suite, d'année en année.

Il est expressément stipulé que si l'indice cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, l'indexation se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant du coefficient de raccordement nécessaire.

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a vertical line, a small vertical mark, and two signatures: "Pm" and "Ug".

A défaut de publication d'indice de remplacement, les parties se mettront d'accord sur un indice de remplacement équivalent. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles, par le président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant en référé, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre statuera comme amiable compositeur en dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'appel ou d'opposition. Les frais seront partagés par moitié entre le crédientier et le débirentier.

RESERVE DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

A la garantie du paiement de la rente mise à la charge du DEBIRENTIER et des majorations éventuelles de cette rente, l'immeuble vendu demeurera affecté par privilège expressément réservé au profit du CREDIRENTIER.

Inscription de ce privilège sera prise à la diligence et au profit du CREDIRENTIER contre le DEBIRENTIER dans les deux mois de ce jour, conformément à l'article 2108 du Code Civil.

De convention expresse, cette inscription et toutes celles complémentaires qui seraient prises pour sûreté de toutes majorations de la rente et de toutes celles qui seraient prises en renouvellement, devront être radiées définitivement sur la simple production de l'acte de décès du CREDIRENTIER sans qu'il y ait besoin d'aucune autre justification, notamment du paiement des arrérages de cette rente, ni d'un acte de mainlevée, le CREDIRENTIER consentant dès à présent tout désistement de privilège et action résolutoire, et toute décharge à Monsieur le Conservateur des Hypothèques qui opérera cette radiation.

DUREE DE L'INSCRIPTION

L'inscription à prendre en vertu des présentes est prise pour une durée de dix ans et elle est stipulée renouvelable par périodes de dix ans en cas de besoin, le tout au frais de L'ACQUEREUR qui s'y oblige expressément.

RACHAT DE LA RENTE

De convention expresse entre les parties, le DEBIRENTIER aura la faculté de s'affranchir du service de la rente viagère présentement constituée, mais sous la condition toutefois de verser auprès d'une compagnie ou d'un organisme solvable et spécialisé dans la constitution de telles rentes, un capital suffisant pour assurer au CREDIRENTIER une rente équivalente et comportant la garantie de l'indexation au moins identique à celle ci-dessus prévue.

TRANSFERT DE GARANTIE

Le DEBIRENTIER ne pourra que transférer la garantie hypothécaire profitant au CREDIRENTIER, en vertu des présentes, sur un autre bien d'une valeur au moins équivalente, et sous réserve que l'inscription à prendre sur ce bien vienne en premier rang et sans concurrence.

Dans cette hypothèse, il devra obtenir l'accord du CREDIRENTIER, celui-ci ne pourra refuser ce transfert de garantie que dans l'hypothèse où le bien proposé pour ce transfert de garantie ait une valeur inférieure à celui objet des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

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

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a vertical line, a small 'f', and the initials 'PM' and 'US'.

DECLARATIONS FISCALES
Impôt sur la mutation

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

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

L'assiette des droits est constituée par :
Le prix exprimé dans le présent acte soit VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 EUR),
Augmenté de l'évaluation en capital de la rente viagère pour DEUX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (235.000,00 EUR),
Soit la somme de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260.000,00 EUR).

DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
260.000,00 x 3,60% =	9.360,00 EUR
260.000,00 x 1,20% =	3.120,00 EUR
260.000,00 x 0,20% =	520,00 EUR
9.360,00 x 2,50% =	234,00 EUR
TOTAL	13.234,00 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

L'immeuble vendu est entré dans le patrimoine du **VENDEUR**, savoir:

En ce qui concerne le lot 6: suivant acte reçu par Maître RAFFRAY, Notaire à LE CANNET le 16 mai 1986 pour une valeur de trente sept mille cinq cent vingt trois euros et dix neuf cents (37.523,19 EUR).

En ce qui concerne le lot 45: suivant acte reçu par Maître FRANCOIS, Notaire à ANTIBES, le 9 novembre 1990 pour une valeur de MILLE TROIS CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET QUATRE CENTS (1.372,04 EUR)

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 1° du Code Général des Impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

Domicile fiscal

En outre, il déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de JUAN LES PINS, 40 chemin de la Colle, BP 129 06164 JUAN LES PINS cedex et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

|

Pm 268

PARTIE DEVELOPPEE

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

Le plan général de cette partie est le suivant :

- Charges et conditions générales
- Charges et conditions résultant de réglementations particulières
- Statut de la copropriété - conventions
- Conditions si prêt hypothécaire
- Situation hypothécaire
- Origine de propriété
- Déclarations du vendeur
- Affirmation de sincérité

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

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

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

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

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

A la charge de L'ACQUEREUR

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

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

- soit de l'état du sol ou du sous-sol de L'IMMEUBLE à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.

- soit de l'état des BIENS vendus, de L'IMMEUBLE dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

- soit même de la surface du terrain sur lequel L'IMMEUBLE est édifié et, le cas échéant, de la surface des BIENS vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de L'ACQUEREUR sans aucun recours contre le VENDEUR.

| / Pm 2/5

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS ou L'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les BIENS peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation à compter de l'entrée en jouissance de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le VENDEUR relativement aux BIENS. Etant précisé qu'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.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance souscrites directement par le VENDEUR garantissant les BIENS à compter du transfert de propriété, le tout conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances.

Etant ici précisé que les biens et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie 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.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Seront successivement traités sous ce titre les chapitres suivants :

- Dispositions d'urbanisme applicables
- Réglementation sur le droit de préemption
- Dispositions relatives à la construction
- Dispositions relatives à la santé et à la sécurité des personnes
- Dispositions diverses

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 4 janvier 2006, par le Cabinet CHAPSEUL, 1 boulevard Lesh Walesa, 06300 NICE autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

"Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département,

-L'immeuble n'est pas inscrit dans le champs d'application du Droit de Préemption Urbain,

-Propriété inscrite dans la ZAD créée par arrêté préfectoral du 18 février 1999 (bénéficiaire la commune)

L'ACQUEREUR :

()

PM US

- 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 et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

- Purge du droit de préemption -zone d'aménagement différé

Les **BIENS** vendus sont situés dans une zone d'aménagement différé créée par arrêté préfectoral du 18 février 1999.

En conséquence :

1) Une déclaration d'intention d'aliéner a été adressée par lettre recommandée avec accusé réception en date du 5 janvier 2006 à la Mairie d'ANTIBES, titulaire du droit de préemption.

2) Par mention en date du 17 janvier 2006, le titulaire du droit de préemption a fait connaître son intention de ne pas préempter.

Un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner et la renonciation au droit de préemption sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Superficie loi Carrez

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes, soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrée dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de, savoir :

- 57,86m² pour le lot numéro 6

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le cabinet CERTIFIMMO, 71 Boulevard Carnot, 06110 LE CANNET le 12 janvier 2006. Mesurage à la seule charge du **VENDEUR** ainsi qu'il le reconnaît.

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 il 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.

Il est ici rappelé au **VENDEUR** qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose que : « la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

PM US

- 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 ou susceptible de l'être. Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

Un contrôle sur l'état parasitaire des parties privatives a été effectué par ledit cabinet CERTIFIMMO en date du 12 janvier 2006 dont le compte-rendu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : "Absence de Termites".

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 :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un état parasitaire des parties communes a été établi par Francis ARNOUX, Le palazzo Trivoli, 251 avenue Paul Cézanne, 06700 SAINT LAURENT DU VAR le 29 octobre 2003, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions de cette recherche ont été les suivantes : "Présence de Rhinotermidés (vivant le jour du constat): NON"

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- 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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

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.

Un état sur les parties privatives établi par ledit cabinet CERTIFIMMO le 12 janvier 2006, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par ledit Francis ARNOUX le 10 mars 2005, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Ce dossier technique porte sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2002-839 du 3 Mai 2002.

Les conclusions de ce dossier technique ont été les suivantes : "Il y a des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante: oui, il a été repéré des matériaux et produits réputés de contenir des fibres d'amiante: oui"

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a large vertical line and the initials "PM" and "LLS".

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.

Syndic de l'immeuble :

Le Syndic actuel de l'immeuble est :

M & C INTERNATIONAL, 5 avenue Robert Solean, 06600 ANTIBES JUAN LES PINS

Etat contenant diverses informations sur la copropriété :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 4 janvier 2006.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état 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.

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

- 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 65-57 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 65-57 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

Handwritten marks: a large closing parenthesis '}', the initials 'PM', and the initials 'UB'.

- A - **Charges courantes** : les charges de copropriété, pour la période postérieure aux présentes seront supportées par L'ACQUEREUR.
- B - **Travaux** : Le VENDEUR supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

Etant ici précisé que les charges mises par la loi à la charge des locataires seront supportées par le VENDEUR qui s'oblige à les régler à l'ACQUEREUR à première réquisition de sa part. L'ACQUEREUR est d'ores et déjà autorisé à procéder à une compensation entre les sommes dues à ce titre par le VENDEUR et la rente due par le CREDIRENTIER.

Convention des parties sur les procédures :

Le VENDEUR déclare et L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours : "Recouvrement des charges"

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le VENDEUR le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

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 présentement vendus.

En outre, 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.

Toutes les autres actions seront exclusivement supportées par le VENDEUR.

Sommes dues par le copropriétaire cédant au syndicat

- I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 1.417,20 EUR.
- II - Au titre des provisions exigibles en dehors du le budget prévisionnel : 415,87.
- III - Au titre des charges impayées : 1.959,23 EUR.
- IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 152,45 EUR (Honoraires de mutation)
- V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentant un emprunt du syndicat : non communiquées.
- VI - Au titre de réserve pour frais d'huissier : 200 EUR,
- VII - Au titre de provision pour procédures de recouvrement de charges: 1.500,00 EUR

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes et de la date de la réception par le syndic de la notification de transfert de propriété, les sommes exigibles à cette date étant réclamées au copropriétaire cédant. Par suite, les parties conviennent à l'égard de ces provisions et avances une répartition prorata temporis qui n'aura d'effet qu'entre elles comme étant inopposable au syndicat. Il en ira de même si lors de l'approbation des comptes de la copropriété apparaissait un moins perçu sur provisions.

Sommes dues au copropriétaire cédant par le syndicat

- I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentant un emprunt du syndicat : néant.
- II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : néant.

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes.

/ |

Pm US

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

I - Au titre de la reconstitution des avances : non communiquées.

II - Au titre des provisions non encore exigibles : dans le budget prévisionnel au 1^{er} février 2006: 472,40 EUR.

III - Au titre des honoraires de mutations: 53,36 EUR

Election de domicile pour l'opposition du syndic :

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

ASSURANCE INCENDIE

Le CREDIRENTIER déclare que les BIENS vendus sont assurés contre l'incendie auprès de GAN ASSURANCES, courtier : LATY et MALAPLATE, 2567 chemin de Saint Claude, Le Forum BP 43, 06600 ANTIBES, suivant police numéro 001220842 en date du 31 janvier 2000.

Le DEBIRENTIER fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation de cette assurance, de manière que le CREDIRENTIER ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il s'oblige, tant qu'il sera débiteur de la rente viagère, à maintenir assuré les BIENS dont il s'agit à une compagnie notoirement solvable pour des sommes correspondant à la valeur du risque et à en justifier au CREDIRENTIER, faute de quoi, ce dernier pourra, à son gré, soit demander la résolution de la rente après sommation de régulariser la situation, soit assurer lui même les BIENS aux frais du DEBIRENTIER.

Notification des présentes sera faite à la compagnie sus-nommée pour assurer au CREDIRENTIER, en cas de sinistre, le bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 10 janvier 2006 et certifié à la date du 5 janvier 2006 du chef du VENDEUR ne révèle aucune inscription.

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**1ent/ En ce qui concerne le lot 6:**

Ledit BIEN appartient au vendeur au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite à titre de remploi de fonds propres alors qu'elle était épouse de Monsieur Jean SALAVERT de Monsieur Marc Richard PATERAS PESCARA, né à BARCELONE (Espagne), le 7 juin 1954

Suivant acte reçu par Maître Patrick RAFFRAY Notaire à LE CANNET (AM), le 16 mai 1986.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT VINGT TROIS EUROS ET DIX NEUF CENTS (37.523,19 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 27 juin 1986, volume 86P, numéro 2676.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

PM 26

2ent/ En ce qui concerne le lot 45:

Ledit bien appartient au vendeur au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite seule alors qu'elle était épouse de Monsieur Jean SALAVERT, ledit lot constituant l'accessoire du lot 16, lui même propre, conformément à l'article 1406 du Code civil, de Madame Simone Elisabeth PELLETIER, née à VITRY LE FRANCOIS (Marne), le 29 octobre 1928,

Suivant acte reçu par Maître FRANCOIS, Notaire à ANTIBES (AM), le 9 novembre 1990,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de MILLE TROIS CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET QUATRE CENTS (1372,04 EUR) payé et quittancé audit acte,

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 13 décembre 1990, volume 90P, numéro 11553,

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater l'origine antérieure de propriété et déclarent vouloir s'en référer aux actes ci dessus visée qui la contient entièrement.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus :

- Que les BIENS vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'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 sur les BIENS vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur ces BIENS résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.
- Qu'il n'existe sur les BIENS vendus aucun litige en cours et aucune procédure.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
 - de la loi ;
 - de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
 - des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
 - des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
 - du présent acte.

/)

GM US

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 suivante : SAINT RAPHAEL (Var), 97 avenue du Général Leclerc constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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.

DONT ACTE sur dix-huit pages.

Comprenant :

- renvoi approuvé : sans
- barre tirée dans des blancs : sans
- blanc bâtonné : sans
- ligne entière rayée : sans
- chiffre rayé nul : sans
- mot nul : sans

Paraphes

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Vincent SAUVAGE, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

Madame SALAVERT

Monsieur MOREAU

Monsieur SAUVAGE

Maître DOMENCE

COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur dix neuf pages, réalisée par reprographie, délivrée par le notaire soussigné, et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.



• Lorsque le crédirentier est de sexe féminin :

Age du crédirentier femme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier femme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier femme	Prix de 1 € de rente	Age du crédirentier femme	Prix de 1 € de rente
0	39,990						
1	39,969						
2	39,862	26	35,337	51	26,797	76	13,247
3	39,733	27	35,083	52	26,361	77	12,635
4	39,595	28	34,822	53	25,916	78	12,031
5	39,450	29	34,554	54	25,464	79	11,431
6	39,300	30	34,280	55	25,001	80	10,839
7	39,145	31	33,998	56	24,527	81	10,257
8	38,987	32	33,709	57	24,048	82	9,689
9	38,823	33	33,413	58	23,562	83	9,139
10	38,655	34	33,110	59	23,066	84	8,607
11	38,483	35	32,799	60	22,561	85	8,095
12	38,306	36	32,480	61	22,044	86	7,603
13	38,125	37	32,154	62	21,514	87	7,132
14	37,940	38	31,820	63	20,972	88	6,681
15	37,750	39	31,478	64	20,417	89	6,263
16	37,555	40	31,129	65	19,854	90	5,867
17	37,356	41	30,772	66	19,282	91	5,500
18	37,153	42	30,408	67	18,703	92	5,164
19	36,945	43	30,036	68	18,116	93	4,844
20	36,733	44	29,658	69	17,522	94	4,554
21	36,515	45	29,271	70	16,921	95	4,284
22	36,292	46	28,877	71	16,316	96	4,033
23	36,062	47	28,474	72	15,707	97	3,799
24	35,827	48	28,064	73	15,091	98	3,581
25	35,586	49	27,647	74	14,476	99	3,378
		50	27,225	75	13,861	100	3,189

Le tableau indique la valeur de capitalisation de 1 € de rente selon l'âge du crédirentier de sexe féminin.

Ex : une rente de 3 000 € a été versée en 2010 à une crédirentière née le 10 octobre 1948.

Age de la crédirentière au 1^{er} janvier 2011 : 62 ans.

A l'âge de 62 ans, le multiplicateur est 21,514.

La valeur de capitalisation de la rente est de : $3000 \times 21,514 = 64\,542 \text{ €}$.

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 28.05.2020, dont copie est annexée aux présentes.

Il ressort dudit PV descriptif les éléments suivants :

- Il s'agit d'un appartement de deux pièces transformé en trois pièces avec vue sur jardin, situé au 1^{er} étage d'un immeuble bâti sur le bord de mer à ANTIBES, comprenant plusieurs appartements constituant des résidences secondaires, dans le bâtiment EL PARAISO ;
- Une cave située dans le bâtiment TAMANACO.

La superficie Loi Carrez est de 64,47 m², selon attestation de superficie annexée aux présentes.

Une des deux chambres et sa salle d'eau attenante avec WC ont été aménagées sur une terrasse.

L'appartement offre donc actuellement 2 chambres, deux WC, une salle de bain et une salle d'eau.

Le chauffage et l'eau chaude sont collectifs.

L'état général de l'appartement est qualifié de *moyen*.

L'appartement est meublé, l'adjudicataire devant faire son affaire personnelle des meubles le garnissant.

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

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

Par ailleurs, le cabinet CONSEILS DIAG sis 45 boulevard François GROSSO 06000 NICE, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi selon rapport du 28.05.2020 :

- 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 ».