

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 :

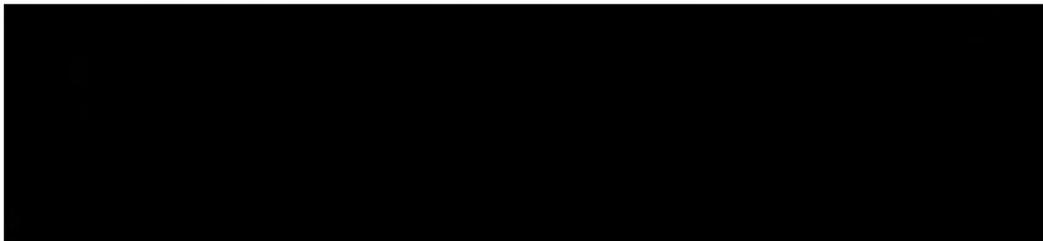
- ***Dans un immeuble à usage commercial et d'habitation situé à 06220 VALLAURIS lieudit GOLFE JUAN, 18 avenue de la Gare, section cadastrée AV n° 96.***
- **Les lots suivants :**
 - **Lot n°8: un appartement situé au 3^{ème} étage**, donnant sur la Cour, porte à droite sur le palier, composé d'une cuisine et salle de bains et pièce à vivre et les 96/1.000èmes des parties communes générales et du sol ;
 - **Lot n°9 : un appartement situé au 4^{ème} étage**, composé de : entrée, cuisine, salle de bains et pièce à vivre, terrasse donnant sur la rue et terrasse en partie couverte donnant sur Cour et les 104/1.000èmes des parties communes générales et du sol ;

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

QUALITE DES PARTIES

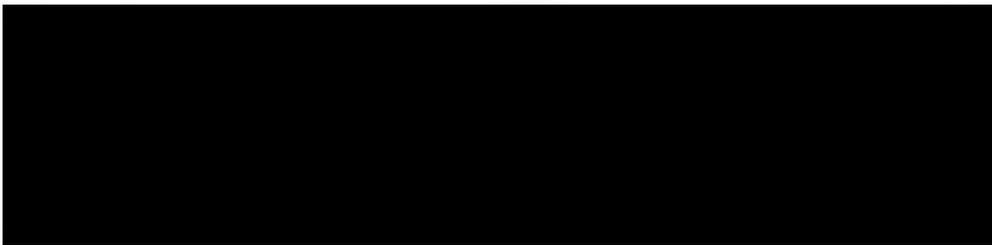
La vente est poursuivie à la requête de :

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 Grande Instance de GRASSE en date du 09.02.2017, sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 12.02.2016, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 17.01.2019.

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 09.02.2017 le Tribunal de Grande Instance de GRASSE a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 12.02.2016 à l'encontre de la [REDACTED]

La Liquidation Judiciaire a été confirmée selon arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, sur appel de la [REDACTED] en date du 17.01.2019 et n'a pas fait l'objet d'un pourvoi, selon certificat de non pourvoi en date du 26.04.2019.

Par Ordonnance du 17.07.2020 rendue sur requête, Monsieur Alain MIELI, 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 30.000 € (TRENTE 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 03.09.2020, références dépôt D12112 et numéro d'archivage provisoire S00062.

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

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer au débiteur saisi et aux créanciers inscrits suivant exploit du 30.10.2020, 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 28 janvier 2021** 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

COPIE VISA GREFFE

TGI GRASSE

28 OCT. 2019

UNIQUE GREFFE

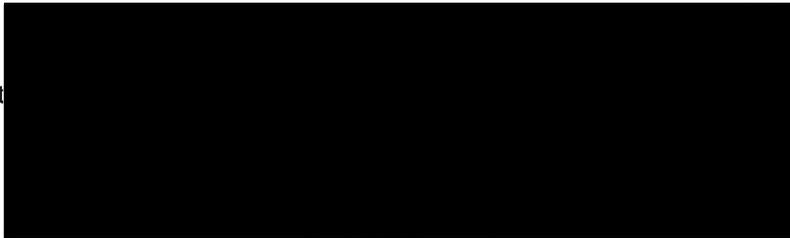
AJ Me CARDON SAISI IMMO 811211

**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 :

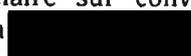
Maître Didier CARDON, domicilié 15, Impasse de l'Horloge, 06110 LE CANNET, *es qualités* de Liquidateur Judiciaire de :

dont  LFE JUAN

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 09.02.2017, sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 12.02.2016, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 17.01.2019.

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 09.02.2017 le Tribunal de Grande Instance de GRASSE a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 12.02.2016 à l'encontre de la 

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

La Liquidation Judiciaire a été confirmée selon arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, sur appel de la  en date du 17.01.2019 et n'a pas fait l'objet d'un pourvoi, selon certificat de non pourvoi en date du 26.04.2019.

Dépendent de la Liquidation Judiciaire les biens suivants :

- ***Dans un immeuble à usage commercial et d'habitation situé à 06220 VALLAURIS lieudit GOLFE JUAN, 18 avenue de la Gare, section cadastrée AV n° 96.***
 Ledit immeuble très vétuste est élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 4 étages comprenant savoir :

- Au sous-sol : deux caves,
- Au rez-de-chaussée : un magasin et une courette,
- Au premier étage : deux appartements de deux pièces principales,
- Au deuxième étage : deux studios et un appartement de deux pièces principales,
- Au troisième étage : deux appartements de deux pièces principales,
- Au quatrième étage : un grand studio et une grande terrasse

Le terrain sur lequel est édifée la maison ci-dessus désignée forme le lot n° 62 du lotissement dénommé « CEVOULE ».

Le lotissement a fait l'objet :

- D'un cahier des charges déposé au rang des minutes de Maître GALLAIS Notaire à ANTIBES le 03.06.1927 ;
- D'un certificat administratif en exécution de l'article 89 de la loi du 13.06.1943 pour permettre la vente du lot de terrain délivré par Monsieur le Maire de VALLAURIS le 10.12.1927 ;
- Les formalités relatives au lotissement ont été accomplies comme en atteste un certificat délivré par Monsieur le Maire de la commune de VALLAURIS le 10.12.1927 et le 25.07.1928 dont une expédition transcrite au 1^{er} bureau des hypothèques d'ANTIBES le 22.08.1928 volume 1850 n°8.

➤ **Les lots suivants :**

- **Lot n°8: un appartement situé au 3^{ème} étage, donnant sur la Cour, porte à droite sur le palier, composé d'une cuisine et salle de bains et pièce à vivre et les 96/1.000èmes des parties communes générales et du sol ;**
- **Lot n°9 : un appartement situé au 4^{ème} étage, composé de : entrée, cuisine, salle de bains et pièce à vivre, terrasse donnant sur la rue et terrasse en partie couverte donnant sur Cour et les 104/1.000èmes des parties communes générales et du sol ;**

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 René JARDILLIER, Notaire à NICE, le 26.08.2004 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1, le 22.09.2004 références d'enlissement 0604P05 2004P8198.

La SCI LOCAVI ayant acquis le bien :

De M [REDACTED] selon acte notarié reçu par Maître Colette PIQUET épouse CAPP, Notaire à ANTIBES, le 19.04.2000, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 04.05.2000 références 0604P06 2000P3964.

L'ayant eux-mêmes acquis de M [REDACTED] selon acte notarié reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES le 01.03.1974, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 13.03.1974 volume 2361 n°10.

Etat actuel des biens :

La copropriété dont dépend les biens objets des présentes est actuellement administrée par Maître Thierry COLLET, Administrateur Judiciaire demeurant 700 avenue de Tournamy 06250 MOUGINS.

Ce dernier indique que l'état général du bâtiment nécessite de réaliser des travaux importants, notamment au titre de travaux d'étanchéité des terrasses et de réfection de la toiture.

Me COLLET a fait établir un rapport sur l'état du bâtiment en date du 03.04.2018, lequel est joint en annexe.

Maître COLLET indique enfin que la période d'observation et la Liquidation Judiciaire de la [redacted] ont généré un arriéré important au titre des charges de copropriété, à hauteur de 35.387,87 € arrêtée au 23.07.2019, qu'il faudra *in fine* répartir la dette définitive et que cela impactera le nouvel acquéreur au prorata de ses millièmes.

Par ailleurs, il ressort du PV pré-descriptif rédigé par Maître DELTEL, huissier de justice, en date du 01.08.2019 que :

- **Le lot n° 8 situé au 3^{ème} étage** est un appartement de deux pièces d'une superficie d'environ 20 m2, actuellement fermé par une porte de chantier en bois, envahi par les pigeons et dont le sol est recouvert d'une couche de plusieurs centimètres de fientes, rendant impossible d'y pénétrer pour des raisons d'hygiène.
Les vitres sont en outre cassées et ouvertes.
Les lieux sont inoccupés et inhabitables en l'état ;
- **Le lot n°9 situé au 4^{ème} et dernier étage** sous toiture est un studio d'environ 20 à 25m2, avec terrasse côté ouest, vue dégagée et vue mer, plafond lambris avec nombreuses infiltrations en toiture, petite salle d'eau et cuisine sommairement équipée et balcon côté Est.
Cet appartement est occupé à titre gratuit par Madame PAPAZIAN, vraisemblablement sans droit ni titre ;

Au vu du déperissement des biens, 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 la [redacted]

Sous la constitution de Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant les elfes C, 88 bd Carnot, 06400 CANNES ;

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

➤ ***Dans un immeuble à usage commercial et d'habitation situé à 06220 VALLAURIS lieudit GOLFE JUAN, 18 avenue de la Gare, section cadastrée AV n° 96.***

Ledit immeuble très vétuste est élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 4 étages comprenant savoir :

- Au sous-sol : deux caves,
- Au rez-de-chaussée : un magasin et une courette,
- Au premier étage : deux appartements de deux pièces principales,
- Au deuxième étage : deux studios et un appartement de deux pièces principales,
- Au troisième étage : deux appartements de deux pièces principales,
- Au quatrième étage : un grand studio et une grande terrasse

Le terrain sur lequel est édifiée la maison ci-dessus désignée forme le lot n° 62 du lotissement dénommé « CEVOULE ».

Le lotissement a fait l'objet :

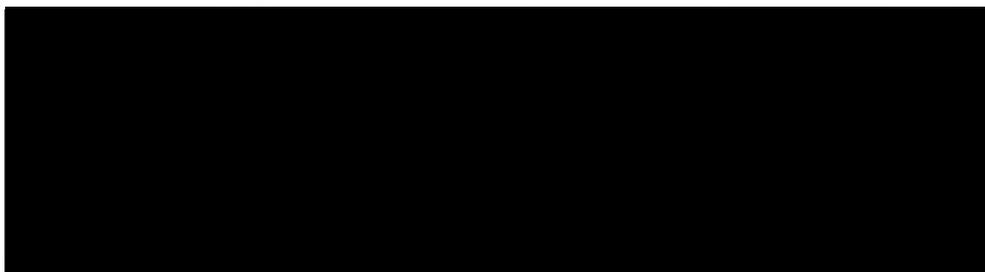
- D'un cahier des charges déposé au rang des minutes de Maître GALLAIS Notaire à ANTIBES le 03.06.1927 ;
- D'un certificat administratif en exécution de l'article 89 de la loi du 13.06.1943 pour permettre la vente du lot de terrain délivré par Monsieur le Maire de VALLAURIS le 10.12.1927 ;
- Les formalités relatives au lotissement ont été accomplies comme en atteste un certificat délivré par Monsieur le Maire de la commune de VALLAURIS le 10.12.1927 et le 25.07.1928 dont une expédition transcrite au 1^{er} bureau des hypothèques d'ANTIBES le 22.08.1928 volume 1850 n°8.

➤ Les lots suivants :

- **Lot n°8**: un appartement situé au 3^{ème} étage, donnant sur la Cour, porte à droite sur le palier, composé d'une cuisine et salle de bains et pièce à vivre et les 96/1.000èmes des parties communes générales et du sol ;
Inoccupé mais inhabitable en l'état ;
- **Lot n°9** : un appartement situé au 4^{ème} étage, composé de : entrée, cuisine, salle de bains et pièce à vivre, terrasse donnant sur la rue et terrasse en partie couverte donnant sur Cour et les 104/1.000èmes des parties communes générales et du sol ;
Occupé sans droit ni titre ;

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 René JARDILLIER, Notaire à NICE, le 26.08.2004 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1, le 22.09.2004 références d'enlissement 0604P05 2004P8198.

Ledit bien appartenant à :



7

La [REDACTED] ayant acquis les biens :

De M^{me} [REDACTED] selon acte notarié reçu par Maître Colette PIQUET épouse CAPPA, Notaire à ANTIBES, le 19.04.2000, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 04.05.2000 références 0604P06 2000P3964.

L'ayant eux-mêmes acquis de M^{me} [REDACTED] selon acte notarié reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES le 01.03.1974, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 13.03.1974 volume 2361 n°10.

FIXER la mise à prix de ces biens, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* proposant une mise à prix à hauteur de 25.000 € (VINGT CINQ MILLE EUROS) ;

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, étant précisé que le lot n° 9 est actuellement occupé vraisemblablement sans droit ni titre par Madame PAPAZIAN ;

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 ,

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

DIRE que les coûts du procès-verbal de description, des 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,

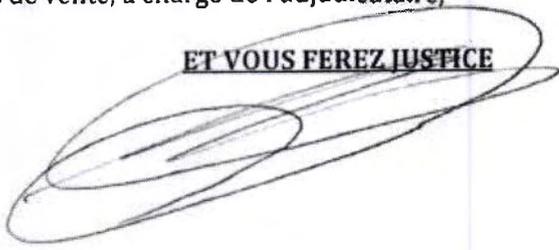
DIRE que, conformément à l'article L.322-13 du CPCF, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de la [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef,

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,

ET VOUS FEREZ JUSTICE



CANNES, le 08.10.2019

L'Avocat postulant
Pour Maître CARDON, Liquidateur judiciaire

Créanciers inscrits :

- **La CRCAM PROVENCE COTE D'AZUR**, au domicile élu du siège à DRAGUIGNAN, à savoir les négadis, Avenue Paul Arène 83300 DRAGUIGNAN, au titre d'une hypothèque conventionnelle publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 04.07.2003 références 0604P05 2003V2848, principal : 275.000 € accessoires 55.000 € taux d'intérêt 5,40 %, date extrême d'effet 10.06.2030
- **AGEAS France**, au domicile élu de Maître COHEN BOULAKIA, cabinet d'Avocats à MONTPELLIER, 7 Avenue d'Assas, 34000 Montpellier, au titre d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1^{er} bureau le 20.12.2010 références 0604P05 2010V4772, pour un montant principal de 30.000 €, avec renouvellement publié le 31.10.2013 références 0604P05 2013V3823, bordereau de reprise de la formalité initiale publié le 17.12.2013 références 0604P05 2013V4377 et hypothèque judiciaire définitive se substituant à la provisoire publiée le 12.01.2015 références 0604P05 2015V69 et bordereau de reprise de la formalité initiale publié le 26.01.2015 références 0604P05 2015V284 pour un montant principal définitif de 36.600,69 € avec date extrême d'effet au 12.01.2025;
- **Le SIE du CANNET**, au domicile élu du SIE 50 avenue du CAMPON, 06126 LE CANNET, au titre d'une hypothèque légale du trésor, publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1, le 22.08.2013 références 0604P05 2013V2969, montant principal 72.893 €, dont accessoires 6620 €, date extrême d'effet : 20.08.2023 ;

Pièces à l'appui :

1. Jugement prononçant la Liquidation Judiciaire
2. Arrêt d'appel confirmant la Liquidation Judiciaire
3. Certificat de non pourvoi
4. Titre de propriété
5. Etat descriptif de division et règlement de copropriété
6. PV pré-descriptif d'huissier
7. Rapport sur l'état général du bâtiment
8. Certificat d'urbanisme
9. Certificat de numérotage
10. Réponse Mairie VALLAURIS Permis-DAT-conformité
11. Etat des inscriptions

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

REDRESSEMENTS ET LIQUIDATIONS JUDICIAIRES

**ORDONNANCE AUTORISANT LA VENTE AUX
ENCHÈRES PUBLIQUES D'UN BIEN IMMOBILIER**

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE GRASSE

Date ordonnance : 17 juillet 2020

n° RG : 16/07

n° minute : 20/289

Affaire : S [REDACTED]

Nous, Monsieur Alain MIELI, juge commissaire, assisté de Madame Laurence ROUX, greffier,

Vu les articles L.642-18, L.642-22 à R.642-37 et R.643-3 du code de commerce.

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Grasse en date du 12 février 2016, publié au BODACC le 4 mars 2016, ayant ouvert une procédure de redressement judiciaire au profit de la S [REDACTED] i [REDACTED] tés d'Antibes sous le [REDACTED] et dont le gérant est [REDACTED] désigné Maître Didier CARDON en qualité de mandataire judiciaire et Céline POLOU en qualité de juge commissaire.

Vu le jugement de ce siège en date du 25 avril 2016, publié au BODACC le 13 mai 2016, ordonnant la poursuite de la période d'observation jusqu'au terme de la période maximale expirant le 12 août 2016.

Vu le jugement du 9 février 2017 de ce tribunal ayant ordonné la conversion de la procédure de redressement judiciaire en procédure de liquidation judiciaire et désigné Maître Didier CARDON en qualité de liquidateur et Céline POLOU comme juge commissaire.

Vu l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 17 janvier 2019, aujourd'hui définitif, ayant confirmé le toutes ses dispositions le jugement rendu le 9 février 2017 précité.

Vu la requête présentée le 28 octobre 2019 par Maître CARDON afin d'ordonner la vente aux enchères publiques de biens immobiliers appartenant à la débitrice, situés à Vallauris, en un seul lot constitué des lots ainsi composés :

-lot n°8 : un appartement situé au 3^{ème} étage, donnant sur la Cour, porte à droite sur le palier, composé d'une cuisine, salle de bains et pièces à vivre et les 96/1000^{èmes}a des parties communes générales et du sol, inhabité mais habitable en l'état,

-lot n°9 : un appartement situé au 4^{ème} étage composé de : entrée, cuisine, salle de bains et pièces à vivre et les 104/1000^{èmes}a des parties communes générales et du sol, occupé sans droit ni titre, avec mise à prix proposée à la somme de 25.000 euros et selon les modalités de publicité qu'il détaille.

Vu la convocation des parties à l'audience du juge commissaire du 16 décembre 2019, renvoyée à diverses reprises, et la dernière fois au 15 juin 2020.

11

Vu les déclarations de Maître CARDON, représenté par Valérie CARDONA, sollicitant l'entier bénéfice de sa requête introductive d'instance.

Il précise que le bien immobilier dont s'agit est constitué de deux lots dont le premier, doté de vitres cassées et ouvertes est insalubre pour héberger des pigeons, et dont le second affecté de nombreuses infiltrations et occupé à titre gratuit et sans droit ni titre.

Il ajoute que la période d'observation et la liquidation judiciaire de la [REDACTED] ont généré un arriéré important au titre des charges de copropriété arrêtées au 23 juillet 2019 à la somme de 35.387,87 euros qui impactera le futur acquéreur a prorata de ses millièmes.

Il explique que la [REDACTED] sollicite qu'une action judiciaire soit menée à l'encontre du syndicat des copropriétaires en expertise judiciaire puis indemnisation et/ou obligation de réaliser les travaux idoines sur l'immeuble afin de permettre la valorisation de ses biens. À cet égard, il soutient d'une part que cette demande se heurte à l'autorité de la chose jugée, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ayant rejeté la demande reconventionnelle de la S.C.I. dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires, qu'une expertise a d'ores et déjà été réalisée et un rapport déposé le 20 mars 2013 et enfin qu'il n'entre pas dans les missions du liquidateur judiciaire, définies à l'article L.640-1 du code de commerce, de faire réaliser des travaux d'aménagement des biens dépendant de la procédure collective.

Il ajoute qu'une telle procédure engendrerait des délais importants et en cela incompatibles avec les opérations de liquidations judiciaires tenues par un objectif de célérité, ainsi qu'une aggravation de l'état du passif tenant aux charges de copropriété.

Il conclut au caractère inopportun d'une vente à l'amiable notamment en raison de sa tardiveté, d'éventuelles offres très basses au regard de l'état délabré des biens qui en outre seraient nécessairement rejetées par la juridiction et du caractère aléatoire d'une vente de gré à gré.

Vu les conclusions de la société Ageas France, soutenues à l'audience, aux termes desquelles elle déclare s'associer à la demande tendant à la réalisation des actifs immobiliers de la société [REDACTED] par une vente aux enchères publiques et que soit constatée qu'elle est titulaire d'une hypothèque judiciaire définitive ayant effet jusqu'au 12 janvier 2025 pour un montant de 36.600,89 euros, publiée et enregistrée le 12 janvier 2015.

La [REDACTED] régulièrement convoquée par courrier recommandé avec avis de réception revenu le 27 avril 2020 avec la mention destinataire inconnu à l'adresse, n'a pas comparu.

La CRCAM Provence Cote d'Azur (courrier LRAR signé le 28 avril 2020) et le Service des Impôts des entreprises du Cannet (courrier LRAR signé le 27 avril 2020) n'ont pas comparu.

Vu la note en délibéré du mandataire judiciaire autorisée à l'audience et reçue le 3 juillet 2020 par laquelle il communique une évaluation de la valeur vénale des biens réalisées par un agent immobilier et sollicite une mise à prix fixée à la somme de 20.000 euros avec faculté de baisse du quart si la mise à prix devait être supérieure.

Vu l'avis du Ministère Public.

Vu la mise en délibéré de l'affaire au 13 juillet 2020, délibéré prorogé au 17 juillet 2020 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Aux termes de l'article L 642-18 du Code de Commerce «les ventes d'immeubles ont lieu suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière. Toutefois, le juge commissaire fixe, après avoir recueilli les observations des contrôleurs, le débiteur et le liquidateur entendus ou dûment appelés, la mise à prix et les conditions essentielles de la vente et détermine les modalités de publicités».

Cependant, l'alinéa 3 de cet article prévoit que «dans les mêmes conditions, le juge commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, autoriser la vente soit par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe, soit de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine. En cas d'adjudication amiable, il peut toujours être fait surenchère.»

L'article R.642-22 du même code précise «Le juge-commissaire qui ordonne, en application de l'article L. 642-18, la vente des immeubles par voie d'adjudication judiciaire ou amiable détermine :

1° La mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente ;

2° Les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens ;

3° Les modalités de visite des biens.

Lorsque la vente est poursuivie par un créancier, en application de l'article L. 643-2, la mise à prix est déterminée en accord avec le créancier poursuivant.

Le juge-commissaire peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe.»

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que la [REDACTÉ] est propriétaire d'un ensemble immobilier, sis 18 avenue de la Gare, à Vallauris (06220), cadastré Section AV n°96, composé des deux lots suivants :

-lot n°8 : un appartement situé au 3^{ème} étage, donnant sur la Cour, porte à droite sur le palier, composé d'une cuisine, salle de bains et pièces à vivre et les 96/1000^{èmes}a des parties communes générales et du sol,

-lot n°9 : un appartement situé au 4^{ème} étage composé de : entrée, cuisine, salle de bains et pièces à vivre et les 104/1000^{èmes}a des parties communes générales et du sol.

Il convient à titre liminaire de rappeler que si la mission du juge commissaire est de veiller, dans le cadre de la procédure collective, à la protection des intérêts en présence, il est également tenu d'un objectif de célérité puisqu'il doit s'assurer de son déroulement rapide.

Il ne saurait être contesté que l'intérêt de la procédure collective implique une réalisation des actifs immobiliers appartenant à la [REDACTÉ] dont le passif déclaré antérieur échu s'élève à la somme de 469.033,83 euros et dont le passif postérieur est important notamment compte tenu de l'arriéré de charges de copropriété.

Les parties ne contestent pas la dégradation importante affectant lesdits bien. Cet état est corroboré par le procès-verbal de constat pré-descriptif d'huissier établi le 1^{er} août 2019 aux termes duquel le lot n°8 apparaît inhabité, envahi de pigeons et insalubre (épaisseur de plusieurs centimètres de fientes sur le sol) et le lot n°9, présentant de nombreuses infiltrations en toiture, est occupé par une personne vraisemblablement dénuée de droit où titre.

La question de la procédure judiciaire opposant la société liquidée au syndicat des copropriétaires concernant la gestion de ces biens avait déjà été évoquée dans les mêmes termes devant la Cour d'appel d'Aix-en-Provence qui y a répondu dans son arrêt du 17 janvier 2019 ; en effet, la Cour d'appel a estimé qu'en tout état de cause les appartements nécessitent de lourds et coûteux travaux pour être en état d'être remis sur le marché de la location et que le prix de cession qui pourrait en être obtenu, dans un délai indéterminé, risque d'être notoirement insuffisant pour couvrir les passifs antérieur et postérieur.

Il n'y a en conséquence pas lieu à faire procéder à une expertise des biens afin d'estimation de leur valeur qui aurait pour conséquence d'une part d'allonger de manière indéterminée la durée de clôture de la procédure et d'autre part d'alourdir le passif postérieur ; cette mesure d'instruction se révélerait ainsi contraire tant à l'objectif de célérité précité qu'à la nécessité de ne pas voir grever davantage le total des dettes sociales.

À cet égard, par note en délibéré autorisée, Maître CARDONA a communiqué une estimation de la valeur vénale des biens fixée pour le premier à une fourchette comprise entre 25.000 et 35.000 euros et pour le second entre 45.000 et 55.000 euros, soit une valeur totale comprise entre 70.000 et 90.000 euros.

Il convient toutefois de tenir compte du fait que la vente s'effectuant en un seul lot, dont l'un est inhabitable, une addition des valeurs est inopportune et que l'estimation de valeur du second bien n'a pas tenu compte du fait qu'il est occupé sans droit ni titre, élément grevant sa valeur réelle.

Enfin, aucun élément n'est versé aux débats démontrant que le résultat d'une vente de gré à gré serait supérieur à celui d'une vente réalisée par adjudication, notamment au regard de la situation particulière de délabrement des biens dont s'agit et, pour le lot n°9, de son occupation injustifiée, étant observé qu'une telle vente présente toujours un caractère aléatoire, qu'elle nécessiterait l'accomplissement de formalités rallongeant nécessairement le délai écoulé depuis l'ouverture de la procédure collective intervenue pour rappel en 2017 et qu'aucune offre amiable ferme n'a été présentée.

Dès lors, afin que la mise à prix conserve un caractère attractif, qu'elle attire un plus grand nombre d'éventuels adjudicataires et également d'éviter une carence d'enchères retardant d'autant l'issue des opérations liquidatives et entraînant des frais conséquents, il convient de la fixer à la somme de 30.000 euros, conforme aux intérêts de la [redacted] des créanciers, de l'état des biens et du marché actuel, avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères dessertes.

Les dépens seront employés en frais de procédure collective.

PAR CES MOTIFS

Statuant par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort, mise à disposition au greffe,

Ordonnons la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal judiciaire de Grasse, à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire de la [redacted]

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

Dans un immeuble à usage commercial et d'habitation, élevé sur sous-sol, avec rez-de-chaussée et quatre étages, situé à Vallauris 06220, lieudit Golfe-Juan, 18 avenue de la Gare, cadastré Section AV n°96,

En UN seul lot, les biens appartenant à la [redacted] ci-après désignés, savoir :

-lot n°8 : un appartement situé au 3^{ème} étage, donnant sur la Cour, porte à droite sur le palier, composé d'une cuisine, salle de bains et pièces à vivre et les 96/1000^{èmes} a des parties communes générales et du sol,

-lot n°9 : un appartement situé au 4^{ème} étage composé de : entrée, cuisine, salle de bains et pièces à vivre et les 104/1000^{èmes} a des parties communes générales et du sol,

Ledit ensemble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître René JARDILLIER, Notaire à Nice, le 26 août 2004, publié au Service de la Publicité Foncière d'Antibes 1, le 22 septembre 2004, références d'enlissement 0604P05 2004P8198,

Ledit bien appartenant à :



le n° D 382 373 512

Pour l'avoir acquis :

Selon acte notarié reçu le 19 avril 2000, publié par Maître Colette PIQUET épouse CAPPA, Notaire à Antibes, publié le 04 mai 2000 sous les références volume 0604P06 2000P3964, de [redacted] pour un prix de 2.260.000 francs (344.534,78 euros),

Fixons au regard des dispositions des articles L.642-18 et R.642-22 du code de commerce la mise à prix de ces biens à hauteur de 30.000 (trente mille) euros, avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères dessertes,

Disons 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, étant précisé que le lot n°9 est actuellement vraisemblablement occupé sans droit ni titre,

Disons que le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que la T.V.A. éventuellement due sera à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente et que l'adjudicataire pourra faire valoir ses droits à déduction à ses risques et périls, sans recours contre quiconque,

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

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

Fixons comme ci-après les modalités de publicité :

I- L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné, dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication,

A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché dans les locaux de cette juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,

L'avis mentionne :

- 1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;*
- 2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;*
- 3. Le montant de la mise à prix ;*
- 4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;*
- 5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;*
- 6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;*
- 7. 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 qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, ultérieurement à la présente ordonnance.*

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

II- Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires,

Cet avis simplifié mentionnera :

- 1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;*
- 2. La nature de l'immeuble et son adresse,*
- 3. Le montant de la mise à prix ;*
- 4. Les jours, heure et lieu de la vente ;*
- 5. Les jours et heures des visites ;*
- 6. Les coordonnées de l'Avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe du juge de l'exécution où il sera également consultable.*
- 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 comprendra au maximum la photographie du bien et les éléments de la publicité prévue au II,

V- Autorisons l'impression de 60 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ,

Désignons la S.C.P. 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,

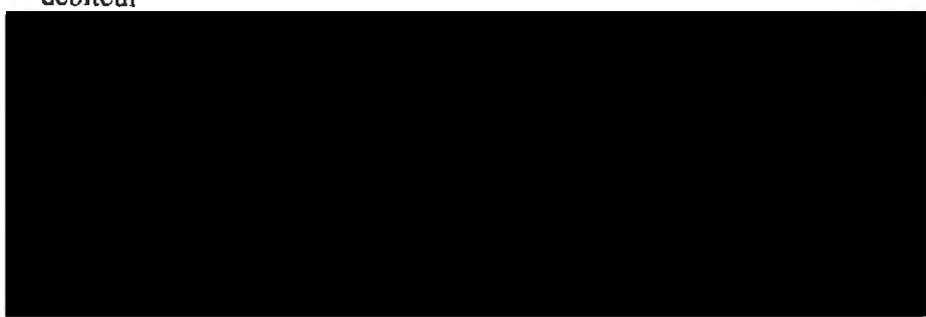
Disons que la S.C.P. NICOLAS-DELTEL, huissiers de justice à Cannes, ou tout autre huissier territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites, se fera assister, le cas échéant, lors de l'une de ses opérations, d'un Expert, lequel aura pour mission de 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 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 [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 et à Maître Valérie CARDONA,

débiteur



le n° D 382 373 512

Créanciers inscrits :

- La CRCAM Provence Côte-d'Azur, au domicile élu du siège à Draguignan, à savoir les Négadis, avenue Paul Arène, 83300 Draguignan au titre d'une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière d'Antibes, 1^{er} bureau le 4 juillet 2003, références 0604P05 2003V2848, pour un montant principal de 275.000 euros, dont accessoires 55.000 euros, taux d'intérêt de 5,40 %, avec date extrême d'effet 10 juin 2030,

- **Ageas France**, au domicile élu de Maître COHEN BOULANKIA, cabinet d'avocats à Montpellier, 7 rue d'Assas, 34000 Montpellier, au titre d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière d'Antibes, 1^{er} bureau le 20 décembre 2010, références 0604P05 2010V4772, pour un montant principal de 30.000 euros avec renouvellement publié le 31 octobre 2013, références 0604P05 2013V3823, bordereau de reprise de la formalité initiale publiée le 17 décembre 2013, références 0604P05 2013V4377 et hypothèque judiciaire définitive se substituant à la provisoire publiée le 12 janvier 2015, références 0604P05 2015V69 et bordereau de reprise de la formalité initiale publiée le 26 janvier 2015, références 0604P05 2015V284 pour un montant principal définitif de 36.600,69 euros, avec date extrême d'effet 12 janvier 2025,

- **La SIE du Cannet**, au domicile élu du SIE 50 avenue du Campon, 06126 Le Cannet, au titre d'une hypothèque légale du trésor, publiée au Service de la Publicité Foncière d'Antibes, 1^{er} bureau le 22 août 2013, références 0604P05 2013V2969, montant principal de 72.893 euros dont accessoires 6.620 euros avec date extrême d'effet le 20 août 2023,

le Liquidateur Judiciaire :
Maître Didier CARDON,
et son conseil, Maître Valérie CARDONA,

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.

Le greffier



Le juge commissaire




Copie Certifiée Conforme
 Le Greffier



DESIGNATION DU BIEN

- ***Dans un immeuble à usage commercial et d'habitation situé à 06220 VALLAURIS lieudit GOLFE JUAN, 18 avenue de la Gare, section cadastrée AV n° 96.***

Ledit immeuble très vétuste est élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 4 étages comprenant savoir :

- Au sous-sol : deux caves,
 - Au rez-de-chaussée : un magasin et une courette,
 - Au premier étage : deux appartements de deux pièces principales,
 - Au deuxième étage : deux studios et un appartement de deux pièces principales,
 - Au troisième étage : deux appartements de deux pièces principales,
 - Au quatrième étage : un grand studio et une grande terrasse
- Le terrain sur lequel est édifiée la maison ci-dessus désignée forme le lot n° 62 du lotissement dénommé « CEVOULE ».
- Le lotissement a fait l'objet :
- D'un cahier des charges déposé au rang des minutes de Maître GALLAIS Notaire à ANTIBES le 03.06.1927 ;
 - D'un certificat administratif en exécution de l'article 89 de la loi du 13.06.1943 pour permettre la vente du lot de terrain délivré par Monsieur le Maire de VALLAURIS le 10.12.1927 ;
 - Les formalités relatives au lotissement ont été accomplies comme en atteste un certificat délivré par Monsieur le Maire de la commune de VALLAURIS le 10.12.1927 et le 25.07.1928 dont une expédition transcrite au 1^{er} bureau des hypothèques d'ANTIBES le 22.08.1928 volume 1850 n°8.

➤ **Les lots suivants :**

- **Lot n°8**: un appartement situé au 3^{ème} étage, donnant sur la Cour, porte à droite sur le palier, composé d'une cuisine et salle de bains et pièce à vivre et les 96/1.000èmes des parties communes générales et du sol ;
Inoccupé mais inhabitable en l'état ;
- **Lot n°9** : un appartement situé au 4^{ème} étage, composé de : entrée, cuisine, salle de bains et pièce à vivre, terrasse donnant sur la rue et terrasse en partie couverte donnant sur Cour et les 104/1.000èmes des parties communes générales et du sol ;
Occupé sans droit ni titre ;

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 René JARDILLIER, Notaire à NICE, le 26.08.2004 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES 1, le 22.09.2004 références d'enlissement 0604P05 2004P8198.

universelle de biens suivant changement de régime matrimonial reçu aux présentes minutes le 12 juillet 1999, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de GRASSE le 14 décembre 1999.

AGISSANT aux présentes solidairement et conjointement entre-eux,

Ci-après dénommés le "Vendeur".

ACQUEREUR

acte
juin
folio
social
imm
382

R
DUME
NICE

Ladite Société ci-après dénommée "L'Acquéreur".

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Un immeuble à usage commercial et d'habitation situé à VALLAURIS (Alpes-Maritimes) lieudit "GOLFE JUAN", 18 Avenue de la Gare,

Cadastré section AV, n° 96, pour une contenance de 87 mètres carrés

Ledit immeuble très vétuste est élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 4 étages, comprenant, savoir :

- au sous-sol : deux caves,
- au rez-de-chaussée : un magasin et une courette,
- au premier étage : deux appartements de deux pièces principales,
- au deuxième étage : deux studios et un appartement de deux pièces principales,
- au troisième étage : deux appartements de deux pièces principales,
- au quatrième étage : un grand studio et une grande terrasse.

Le terrain sur lequel est édifiée la maison ci-dessus désignée forme le lot n° 62 du lotissement dénommé "CEVOULE" ci-après visé.

A titre d'information, le vendeur déclare à l'acquéreur que :

- le rez-de-chaussée, les 1°, 2° et 3° étages ont chacun une superficie de 68 M2, en ce compris l'emprise de la cage d'escalier,
- et que le studio au 4° étage a une superficie de 28 M2, non compris la terrasse.

EFFET RELATIF

Le titre du vendeur, dont l'analyse est faite au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE", résulte d'un acte reçu par Me LEPLAT, notaire à ANTIBES, le 1er mars 1974, publié au 1er bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 13 mars 1974, volume 2361 n°10.

Dj. PV ME

COPROPRIETE

Néant.

AUTRES OPERATIONS JURIDIQUES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE PUBLICATION AU FICHIER IMMOBILIER

Néant.

CHARGES ET CONDITIONS

Habituelles en pareille matière.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Propriété : immédiate,

Jouissance : à compter du 1° Juin 2000, par la perception des loyers,

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (2.260.000 F.),

Sur lequel prix la somme de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS (1.800.000 FRANCS) est stipulée payable par l'acquéreur au vendeur en 180 versements mensuels de 10.000 FRANCS et ce sans intérêts, indexés sur le coût de la construction, et dont le premier paiement doit avoir lieu le 1er juin 2000.

Quant au solde du prix, soit la somme de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (460.000 FRANCS), il est converti en la charge par l'acquéreur de payer en l'acquit du vendeur, à Mademoiselle Françoise Lucie TOSELLO (née à CANNES le 26 décembre 1904) ancienne propriétaire, la rente à titre de pension alimentaire, annuelle et viagère actuellement d'un montant de 108.840 FRANCS, payable mensuellement, créée à son profit aux termes de l'acte reçu par Maître LEPLAT, notaire associé à ANTIBES le 1er mars 1974, publié au premier bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 13 mars 1974 volume 2361 numéro 10.

I - Paiement du prix à terme

Montant : UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS (1.800.000 FRANCS)

Durée : 15 ans

Exigibilité de la première échéance : 1er juin 2000

Exigibilité de la dernière échéance : 1er mai 2015

Garantie :

Inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire,

Principal : 1.800.000 FRANCS

Accessoires : 360.000 FRANCS

Date d'effet : 1er mai 2017

Election de domicile : au domicile du vendeur,

II - Rente viagère

[Signature]

[Signature] P.V. *[Signature]*

Inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire,
Principal : 460.000 FRANCS
Accessoires : 92.000 FRANCS
Date d'effet : 19 avril 2010
Election de domicile : au domicile du vendeur,

DECLARATION NECESSAIRE A LIQUIDATION A L'ASSIETTE ET AU
CONTROLE DE TOUS IMPOTS, DROITS, TAXES ET SALAIRES

1°) DECLARATIONS FISCALES

L'acquéreur déclare :

- que la présente acquisition constitue pour lui une opération de la nature de celles définies à l'article 257-6° du Code Général des Impôts comme ne concourant pas à la production et à la commercialisation d'immeubles neufs,
- qu'il se conforme aux obligations particulières résultant des dispositions de l'article 290 du Code Général des Impôts et spécialement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du même code, ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts de CAGNES SUR MER Rue de Paris,
- que l'immeuble par lui présentement acquis est destiné à être revendu dans le délai maximal de 4 ans. Il requiert en conséquence l'application des dispositions des articles 1020 et 1115 du Code Général des Impôts.
- et que la privation de jouissance est évaluée à la somme de 10.000 Frs.

2°) INFORMATION SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions légales relatives à la taxation des plus-values immobilières.

Le Vendeur déclare :

- qu'il dépend du service des impôts de CAGNES SUR MER 9 Rue de Paris, 06800 CAGNES SUR MER,
- qu'il est propriétaire des biens présentement vendus pour les avoir acquis le 1er Mars 1974 soit depuis plus de 22 ans,

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation d'effectuer une déclaration de plus-values qui devra être jointe à celle de ses revenus pour l'année en cours.

3°) ENGAGEMENT DE LA SOCIETE ACOUEREUSE

La société s'engage, savoir :

a) à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France possédés directement ou par personnes interposées par cette personne morale au 1er janvier,
- l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres de cette personne morale, à la même date,

- le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux,

b) et à faire parvenir à l'Administration Fiscale Française, sur sa demande, la justification de la résidence fiscale de ces actionnaires, associés ou autres

P

D. J. P. V. N.

membres, à la même date.

CALCUL DES DROITS

Assiette générale : 2 270 000 F.

- Taxe départementale (0,60 %) : 13 620 F.

- Taxe de recouv. (2,50 % sur Taxe dép.: 341 F.

TOTAL : 13 961 F.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Et, de même suite PARDEVANT Maître Colette PIQUET épouse CAPPA, sus-nommé,

ONT COMPARU

Monsieur et Madame PISCIOTTA, sus-nommés, ici présents, Agissant solidairement entre-eux et ci-après dénommés dans le corps de l'acte « Le Vendeur »,

D'UNE PART

ET

Madame Michèle Francine Claudie DUMESNIL, gérante de société, demeurant à NICE (06000) 31, rue de la Buffa, épouse de Monsieur Jean-Pierre Dominique PASQUINI,

AGISSANT aux présentes comme gérante de la société dénommée "S.C.I LOCAVI", sus-nommée,

Fonction à laquelle elle a été nommée en vertu de l'article 16 des statuts,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 2 desdits statuts,

Ladite société ci-après dénommée dans le corps de l'acte "L'Acquéreur",

D'AUTRE PART

TERMINOLOGIE

Dans les conventions ci-après, les mots "Vendeur" et "Acquéreur", désigneront respectivement sauf indications expresses contraires, conjointement tous les vendeurs et conjointement tous les acquéreurs ci-dessus identifiés, qu'ils soient présents ou représentés.

Il y aura solidarité entre tous les vendeurs comparants d'une part et entre tous les acquéreurs comparants d'autre part, qu'ils soient personnes physiques ou morales.

Le terme "les biens vendus" désignera tous les biens de nature immobilière compris dans la présente vente.

P. P. J. PV M

VENTE

Le vendeur a, par les présentes, vendu en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière,

A l'acquéreur qui accepte,

Les biens dont les éléments d'identifications ont été établis en tête des présentes.

Tels au surplus que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent, limitent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ABSENCE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens vendus ne sont pas soumis au droit de préemption urbain prévu aux articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'Urbanisme.

Les biens vendus sont, en effet, situés en dehors du périmètre où la commune peut exercer son droit de préemption.

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

D'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par Messieurs CROMBEZ et TOMBAREL le 23 mars 2000, il résulte ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA PROPRIETE

Commune : VALLAURIS

Propriétaire : M. ET MME PISCIOTTA

Adresse : 18 Route de la Gare

Ref.CADASTRALES :	Section	Parcelle	Surface (m²)
	AV	96	87

Propriété située hors P.O.S

De ce fait, soumise aux règles générales d'utilisation du sol, article R 111.1. à R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de l'article 38 (article L 124.4 - L 111.1.3 et L 111.1.2) du Code de l'Urbanisme seront à observer.

ALIGNEMENT

NEANT EN L'ETAT.

SERVITUDES PUBLIQUES : *Donnant lieu éventuellement à formalité :*

SITUE DANS :

- Un espace naturel sensible mais non dans une zone soumise à ce titre à un droit de préemption.

PAR CONTRE CET IMMEUBLE N'EST PAS SITUE DANS :

- **UNE ZONE DE PREEMPTION URBAINE.**

AUTRES SERVITUDES :

SITUE DANS :

- Commune soumise à la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

- Une zone soumise à des servitudes de protection des MONUMENTS HISTORIQUES.

- Une zone soumise à des servitudes de protection des SITES INSCRITS.

[Handwritten signatures and initials: a large stylized 'P', 'D.J.', 'PV', and 'R.H.']

- Un secteur d'isolement acoustique des bâtiment d'habitation contre les bruits et l'espace extérieur.

- Une zone géologiquement sensible d'aptitude aux fondations faibles où une étude géotechnique et indispensable préalablement à toutes constructions.

Ladite note d'urbanisme demeurera ci-jointe et annexée après mention

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les biens vendus sont concernés par les dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996.

Les recherches effectuées conformément à l'article 2 du décret n'ont pas révélé la présence d'amiante dans l'immeuble, ainsi qu'il résulte de 7 rapports d'expertise, tous établis à la date du 23 Mars 2000, par la SARL JURIS EXPERTISES, sise à ANTIBES, 4, avenue Robert Soleau.

Les originaux desdits rapports demeureront ci-joints et annexés après mention.

LOTISSEMENT

Le lotissement dont dépendent les biens vendus a fait l'objet, savoir :

- d'un cahier des charges en date à ANTIBES du 31 mai 1927 déposé au rang des minutes de Maître GALLAIS, notaire à ANTIBES, le 3 juin 1927

- Le certificat administratif en exécution de l'article 89 de la loi du 13 juin 1943 pour permettre la vente du lot de terrain, ci-dessus désigné, a été délivré par Monsieur le Maire de VALLAURIS de 10 décembre 1927,

- Les formalités relatives à ce lotissement ont été régulièrement accomplies, ainsi que l'atteste un certificat délivré par Monsieur le Maire de la Commune de VALLAURIS, les 10 décembre 1927 et 25 juillet 1928, dont un original est demeuré annexé à un acte contenant vente au profit de Monsieur TOSELLO, reçu aux minutes dudit Maître GALLAIS, le 14 décembre 1927 dont une expédition a été transcrite au premier bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 22 Août 1928 volume 1850 numéro 8.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, ce jour, du vendeur, une copie du cahier des charges du lotissement.

SUR LES REGLES D'URBANISME ET LE LOTISSEMENT

Il est ici rappelé que l'article L 315.21. du Code de l'Urbanisme stipule ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

ART. L 315-2-1 (L. n° 86-13, 6 Janv. 1986) - Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de coloris, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et

F

DJ PV

obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

D'une lettre adressée par la Mairie de VALLAURIS, à Me CASTEX, le 24 Mars 2000, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention, il résulte qu'aucune décision de maintien des règles d'urbanisme du lotissement dont dépendent les biens présentement vendus n'a été prise par les co-lotis du lotissement.

En conséquence, l'acquéreur reconnaît, savoir :

- que toutes les règles d'urbanisme régissant le lotissement dont dépendent les biens vendus sont devenues caduques, tels que, savoir :

- . l'arrêté de lotir,
- . le règlement du lotissement et le cahier des charges du lotissement s'il a fait partie du dossier approuvé en ce qu'ils règlent notamment la hauteur des constructions, les prospects, l'interdiction d'affecter des lots à usage de commerce, l'emprise au sol, les zones aedificandi, etc...

- qu'à toutes ces règles sont substituées celles découlant du plan d'occupation des sols de la commune où sont situés les biens présentement vendus,

- mais que sur le plan du droit privé, toutes les règles contenues dans le cahier des charges du lotissement restent en vigueur et qu'en conséquence le cahier des charges du lotissement lie tous les co-lotis entre eux par les règles contractuelles qu'il contient.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de toute location, occupation et de tout contrat d'affichage.

Le transfert de la propriété a lieu ce jour.

L'entrée en jouissance aura lieu le 1^o Juin 2000 par la perception des loyers lesdits biens étant loués, savoir :

Au rez-de-chaussée :

Le magasin à la Société MARGUIGNON, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 50.000 Francs, dont le siège social est à VALLAURIS - GOLFE JUAN 18 Avenue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANTIBES, sous le numéro B 340.154.608,

Représentée par son gérant : Monsieur Alain Marie MARQUIGNON, demeurant à ANTIBES (06600) 391 Chemin des Groules,

Aux termes d'un renouvellement de bail en date à ANTIBES du 15 avril 1993 pour une durée de 9 années à compter du 1er avril 1993 pour se terminer le 31 mars 2002,

Moyennant un loyer annuel actuel de 58.800 FRANCS T.T.C. et charges en sus d'un montant mensuel de 300 FRANCS, payable par trimestre civil et d'avance, et révisable à l'expiration de chaque période triennale,

Aucun dépôt de garantie.

P R.J. PV H

Au premier étage

- A droite : à Monsieur et Madame PARICAS Michel, demeurant à VALLAURIS 18 Avenue de la Gare,

Aux termes d'un bail ssp en date à GOLFE JUAN du 1er octobre 1998 pour une durée de trois ans à compter du 1er octobre 1998 pour se terminer le 1er octobre 2001,

Moyennant un loyer annuel actuel de 21.000 francs plus charges 193 Francs, payable par mois et d'avance, révisable,

Dépôt de garantie : un mois de loyer sans charges.

- A gauche : à Madame LALLEMENT Violette, demeurant à VALLAURIS 18 Avenue de la gare,

Aux termes d'un bail à loyer ssp en date à NICE du 1er juillet 1975 pour durée de 6 années à compter du 1er juillet 1975 pour se terminer le 30 juin 1981 renouvelable par tacite reconduction,

Moyennant un loyer annuel de 5.400 FRANCS plus charges 40 Francs payable par mois anticipés, révisable. Et pour un loyer annuel actuel de 20.160 FRANCS

Aucun dépôt de garantie.

Au deuxième étage:

- A gauche : à Monsieur Gilbert TOSELLO, demeurant à VALLAURIS 18 Avenue de la Gare,

Aux termes d'un bail ssp en date à SAINT LAURENT DU VAR du 1er juin 1990, pour une durée de trois ans, à compter du 1er juin 1990 pour se terminer le 31 mai 1992 renouvelable par tacite reconduction,

Moyennant un loyer annuel de 14.880 francs charges comprises payables par moi et d'avance, révisable. Et pour un loyer annuel actuel de 15.720 FRANCS

Dépôt de garantie : 2.000 FRANCS.

- au milieu : à Monsieur GUIDOUM Hocine, demeurant à VALLAURIS 18 Avenue de la Gare,

Aux termes d'un bail ssp en date à SAINT LAURENT DU VAR du 1er Avril 1989 pour une durée de trois années à compter du 1er avril 1989 pour se terminer le 30 mars 1992, renouvelable par tacite reconduction,

Moyennant un loyer annuel de 18.600 FRANCS plus 200 FRANCS de charges mensuelles, payable par mois et d'avance, révisable, et pour un loyer annuel actuel de 20.760 FRANCS

Aucun dépôt de garantie.

- à droite : à Monsieur GUIDOUM Youssef, demeurant à VALLAURIS 18 Avenue de la Gare,

Aux termes d'un bail ssp non daté, pour une durée de trois années, à compter du 1er mai 1999, pour se terminer le 30 avril 2001,

Moyennant un loyer annuel actuel de 19.800 FRANCS plus 120 Francs de charges mensuelles payable par mois et d'avance, révisable.

[Handwritten signatures and initials: a large 'P', 'PJ', 'PV', and a small mark]

Dépôt de Garantie : 1.650 FRANCS

Au troisième étage :

- A droite : à Monsieur Mosbah KRIMOU, demeurant à VALLAURIS 18 Avenue de la Gare,

Aux termes d'un bail ssp en date à SAINT LAURENT DU VAR le 1er Octobre 1998, pour une durée de trois années à compter du 1er octobre 1998 pour se terminer le 30 septembre 2001,

Moyennant un loyer annuel de 21.360 FRANCS plus 220 Francs de charges mensuelles, payable par moi et d'avance, révisable, et, pour un loyer annuel actuel de 21.240 FRANCS,

Aucun dépôt de garantie.

- A gauche : à Monsieur ATTIA ALI BEN ALI, demeurant à VALLAURIS, 18 Avenue de la Gare,

Aux termes d'un bail ssp en date à NICE du 14 Avril 1988 pour une durée de trois ans à compter du 15 avril 1988 pour se terminer le 14 avril 1991 renouvelable par tacite reconduction, :

Moyennant un loyer annuel de 18.600 FRANCS payable par mois et d'avance, et des charges s'élevant à 200 F par mois, révisable, et pour un loyer annuel actuel de 21.240 FRANCS

Dépôt de garantie : 3.100 FRANCS

Au quatrième étage :

A Monsieur GODIMUS Alain, demeurant à VALLAURIS 18 Avenue de la Gare,

Aux termes d'un bail ssp en date à SAINT LAURENT DU VAR du 1er juin 1998, pour une durée de 3 ans à compter du 1er juin 1998 pour se terminer le 31 mai 2001,

Moyennant un loyer annuel de 21.360 FRANCS plus 200 Francs de charges mensuelles, payable par mois et d'avance, révisable et pour un loyer annuel actuel de 21.240 FRANCS.

Dépôt de garantie : 1.960 FRANCS

Le vendeur s'engage à rembourser à l'acquéreur les éventuels proratas de loyer et les dépôts de garantie à première réquisition de l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a remis, ce jour, l'intégralité des baux en sa possession.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

P. P.J. P.V. 14

Garantie d'éviction

Le Vendeur n'est tenu que du seul trouble d'éviction.

Vices cachés

Il n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à raison, notamment :

- de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir,
- des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachés,
- de la présence éventuelle d'insectes xylophages,
- des mitoyennetés.

Etat de l'immeuble - Contenance

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, selon le cas, le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

Assurance contre l'incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques, contractés par le Vendeur.

Il reconnaît que le Notaire lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 121-10 du Code des Assurances qui stipule qu'en cas de vente l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, ce dernier étant toutefois libre de résilier le contrat.

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

En ce qui concerne les impôts dus pour l'année en cours, il est convenu :

- que la taxe d'habitation sera acquittée en totalité par l'occupant au premier janvier,
- que la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères seront

F. Pj. PV M

réparties entre le Vendeur et l'Acquéreur, au prorata de leur temps respectif de propriété sur les biens vendus.

Pour ordre, le Notaire rappelle aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au Vendeur, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères. En conséquence, l'Acquéreur remboursera sa quote-part dans le montant de ces taxes au Vendeur au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra.

Abonnements

L'Acquéreur continuera tous abonnements et contrats passés par le Vendeur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, s'il en existe, et supportera le coût des consommations à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Frais

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

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (2 260 000,00 F.) - à titre d'information il est indiqué que cette somme correspond à la contre valeur de TROIS CENT QUARANTE-QUATRE MILLE CINQ CENT TRENTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTS (344 534,78 €, un euro valant 6,55957 francs -

I - Paiement de la somme de 1.800.000 F

Sur le prix de DEUX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (2.260.000 FRANCS) l'acquéreur s'oblige à payer au vendeur qui accepte la somme de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS (1.800.000 F) en 180 versements mensuels de DIX MILLE FRANCS (10.000 FRANCS) et ce sans intérêts,

Le paiement du premier versement devra avoir lieu le 1er juin 2000
Et, le paiement du dernier versement devra avoir lieu le 1er mai 2015

INDEXATION DE LA PARTIE DU PRIX PAYABLE A TERME

Afin que la partie du prix ci-dessus stipulé payable à terme, reste en rapport avec le coût de la vie pendant tout le temps où elle sera due, les parties conviennent expressément d'indexer les versements mensuels sur l'indice du coût de la construction tel que cet indice a été publié pour le 3ème trimestre de 1999, par l'Institut national de la Statistique et des Etudes Economiques. Cet indice pour le 3ème trimestre considéré est de 1080 (base 100 au 4ème trimestre 1953).

En conséquence, les parties décident que le montant des versements mensuels variera en fonction de l'indice sus-visé.

Toutefois, les versements mensuels ne seront révisables qu'une fois par an pour l'échéance du 1er juin et pour la première fois le 1° Juin 2001.

[Handwritten signatures and initials]
Dj. PV 148

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié, les parties conviennent qu'un nouvel indice sera choisi d'un commun accord entre elles et à défaut par expert nommé par Monsieur le Juge des Référé à la requête de la partie la plus diligente.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas l'acquéreur à retarder le paiement des versements mensuels, lequel se fera sur la base du dernier indice connu, sauf réajustement une fois la difficulté aplanie.

En cas de libération par l'acquéreur par anticipation en totalité ou en fraction ou en cas d'exigibilité anticipée, la somme à rembourser sera obtenue en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif.

Privilège et action résolutoire

A la garantie du paiement de la somme de 1.800.000 FRANCS, ainsi que du paiement de tous frais et accessoires, les biens et droits immobiliers vendus demeureront affectés par privilège spécial réservé au profit du Vendeur, en application de l'article 2103-1 du Code Civil, indépendamment de l'action résolutoire.

Conformément à l'article 2108 du Code Civil, le privilège de vendeur, sera inscrit au bureau des hypothèques compétent, dans le délai de deux mois de la date du présent acte.

Cette inscription aura effet jusqu'au 1er mai 2017

Application de la loi du 13 juillet 1979 - Absence de condition suspensive

L'Acquéreur déclare faire la présente opération immobilière dans le cadre de son activité professionnelle de marchand de biens

Par suite, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 13 juillet 1979, et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue à l'article 17 de ladite loi.

Lieu de paiement

Les paiements auront lieu au domicile du Vendeur ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer, sans frais pour lui.

Solidarité et indivisibilité

En cas de dissolution de la société dénommée sous le vocable "l'Acquéreur", il y aura solidarité entre les associés et représentants de ladite société pour l'exécution de l'ensemble des obligations souscrites par lui à l'acte.

Ces associés et représentants supporteront également le coût de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

Résolution de la vente

A défaut de paiement d'une seule échéance, à son terme, ou d'inexécution de l'un quelconque des engagements résultant du présent acte, la présente vente sera résolue de plein droit, si bon semble au Vendeur, et même si l'obligation a été

[Handwritten signatures and initials]

partiellement exécutée, trente jours après une simple mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant déclaration par le Vendeur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause restée sans effet pendant ce délai, nonobstant tout offre postérieure de paiement.

Il est bien entendu que si cette résolution intervient, tous les embellissements et améliorations qui auraient été faits sur les biens et droits immobiliers vendus, ainsi que tous les paiements intervenus sur le paiement du prix de vente, demeureront acquis de plein droit au Vendeur, à titre d'indemnité forfaitaire, sans qu'il puisse être exercé aucun recours, ni répétition quelconque, contre lui, de ce chef.

Dommmages et intérêts

Dans le cas où le Vendeur serait obligé d'entreprendre des démarches ou des poursuites, ou une action quelconque, en vue d'obtenir le paiement du prix restant dû dans les conditions fixées au présent acte, il aura droit, à titre de dommages et intérêts à une somme représentant 20% des sommes restant dues, sans préjudice des droits et actions qu'il tient, de la loi ou des présentes.

Paiement par anticipation

L'Acquéreur pourra se libérer du solde de prix restant dû par anticipation, sans préavis, ni formalité, ni indemnité, en totalité ou par fractions, mais qui ne pourront être inférieures, sauf pour la dernière, à 10.000 francs.

Interdiction de faire des travaux

Il ne pourra être effectués aucun travaux de transformation ou de démolition sur les biens et droits immobiliers vendus, avant complet paiement du prix, sans l'accord formel et par écrit du Vendeur.

Exigibilité avant terme

Les sommes dues deviendront de plein droit et immédiatement exigibles, sans aucune formalité, ni mise en demeure, s'il plaît au Vendeur, savoir :

- en cas d'aliénation volontaire ou forcée des biens présentement vendus.
- à défaut de paiement à son échéance d'une somme due, en vertu des présentes.
- en cas d'inobservation de l'un des engagements pris par l'Acquéreur, aux termes des présentes.
- en cas de règlement judiciaire, liquidation des biens, cessation des paiements, ou faillite de l'Acquéreur.
- si les biens présentement vendus font l'objet d'une prise d'inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire, de contrainte ou d'exécution forcée.
- si les biens faisant l'objet des présentes ne sont pas tenus assurés contre l'incendie, pour une somme suffisante, auprès d'une compagnie solvable.

Assurance contre l'incendie

L'Acquéreur s'engage à fournir au Notaire, dans les quinze jours de l'acte,

R P.J. P.V. not

les coordonnées d'une assurance garantissant les biens vendus contre l'incendie, en valeur de reconstruction.

Il s'oblige à maintenir et à renouveler cette assurance tant qu'il sera débiteur de tout ou partie du prix de la vente, à en payer les primes à leurs échéances, et à justifier du tout au Vendeur à première réquisition de celui-ci.

En cas de sinistre, le Vendeur exercera sur l'indemnité allouée les droits résultant de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

La notification de la présente clause à la compagnie d'assurance sera effectuée par le Notaire soussigné.

II - Reprise de la rente viagère

Quant au solde du prix, soit la somme de QUATRE CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (460.000 FRANCS) les parties d'un commun accord, convertissent en la charge par l'acquéreur qui s'y oblige de payer en l'acquit du vendeur et sans recours contre celui-ci à :

Mademoiselle Françoise Lucie TOSELLO, sans profession, demeurant à GOLFE JUAN Commune de VALLAURIS, Avenue Pierre Semard,
Célibataire majeure,
Née à CANNES le 26 décembre 1904,
Ci-après dénommée "Le Crédientier",

La rente à titre de pension alimentaire, annuelle et viagère actuellement de CENT HUIT MILLE HUIT CENT QUARANTE FRANCS (108.860 FRANCS) par an créée à son profit et sur sa tête, due par le vendeur au crédientier comme partie du prix de la vente que celui-ci lui a consentie des biens présentement vendus, aux termes de l'acte reçu par Maître LEPLAT, notaire associé à ANTIBES, le 1er mars 1974, énoncé en l'origine de propriété,

Ainsi que toutes les majorations conventionnelles qui ont pu et qui pourront être apportées à cette rente.

Il est ici indiqué que la rente dont il s'agit primitivement fixée à 18.000 FRANCS par an a été portée à son chiffre actuel en application de la clause d'indexation prévue audit acte.

Cette rente est payable par mois et d'avance et a été payée pour la première fois le 1er mars 1974

Il est convenu dans l'acte sus-visé, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit, savoir :

INDEXATION

En outre, les parties requièrent le notaire soussigné, qui ne devient en l'occurrence que le simple rédacteur de leurs conventions, d'établir la clause de variation ci-après :

Afin que la rente présentement constituée reste en rapport avec le coût de la vie pendant tout le temps où elle sera due, les parties conviennent, expressément :

1 - d'établir une équivalence entre la rente viagère de base et l'indice des prix à la consommation (Série Parisienne -Base 100 en 1970) établie par l'I.N.S.E.E. Tel que cet indice a été publié par le bulletin de la Statistique Générale de la France et s'élevant pour le mois considéré de décembre mil neuf cent soixante treize, à cent vingt cinq virgule trois.

P. D. P. V. 1974

II - De faire varier le montant de chaque annuité de rente dans la proportion d'augmentation ou de diminution que pourra subir l'indice choisi comme base. L'indice qui servira de référence pour calculer le montant de chaque annuité de rente sera celui du mois ci-dessus considéré, de chaque année.

Toutefois, si un commandement est fait pour obtenir paiement, le "vendeur" aura le choix pour le ou les termes faisant l'objet du commandement, entre l'indice de référence ainsi établi et le dernier qui aura été officiellement publié avant la sommation de payer.

Les parties conviennent, formellement, que les stipulations de variation qui précèdent ne seront appelées à jouer qu'autant qu'il en résultera une augmentation ou une diminution au moins égale à cinq pour cent du terme de vase ci-dessus fixé ou du dernier terme, toute différence inférieure à ce pourcentage devant être négligée.

Les parties reconnaissent, formellement, que les modes de détermination de la rente viagère qui viennent d'être fixés constituent une condition essentielle et déterminante du contrat tout entier.

Au cas où leur exécution serait refusée ou deviendrait impossible pour quelque motif que ce soit, la présente vente serait résilier de plein droit, sur simple demande de la partie qui se verrait opposer ce refus ou cette impossibilité sans préjudice du droit pour cette partie à tous dommages et intérêts si l'inexécution provenait du fait personnel de l'autre partie et de l'exercice de la condition résolutoire ci-après réservée pour défaut de paiement des arrérages.

CONDITIONS DU PAIEMENT DE LA RENTE

Il est expressément convenu entre "vendeur" (crédi-rentier) et "acquéreur" (débi-rentier) :

- Que le crédi-rentier sera dispensé de fournir un certificat de vie pour recevoir les arrérages de la rente, tant qu'il les touchera lui-même ou les fera toucher sur ses simples quittances.

- Qu'en cas de décès de l'une des personnes dénommées "Le débi-rentier" avant l'extinction de la rente, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants et les autres personnes, s'il en est, dénommées "débi-rentier" tant pour le paiement des arrérages que pour l'exécution des conditions, de la présente vente.

Lesquels héritiers ou représentants devront, en outre, supporter les frais de la signification à leur faire en vertu de l'article 877 du Code Civil.

- que tous paiements auront lieu directement au domicile du "crédi-rentier"
- qu'à défaut de paiement d'un seul terme de cette rente à son échéance et trente jours après une simple mise en demeure contenant déclaration par le "crédi-rentier" de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause et restée sans effet, celui-ci aura le droit, du bon lui semble, de faire prononcer la résiliation de la présente vente, nonobstant l'offre postérieure des arrérages.

Dans ce cas, tous embellissements et améliorations qui auraient été faits aux biens vendus ainsi que tous les termes d'arrérages touchés par le crédi-rentier, lui demeureront acquis de plein droit à votre d'indemnité sans qu'il puisse

P. D. P. V. 144

être exercé aucun recours ni répétition quelconque contre lui.

- Que les héritiers et représentants du "crédi-rentier" n'auront aucune restitution à faire à "l'acquéreur débi-rentier" en raison de la partie de la rente encaissée d'avance, qui sera afférente à une période postérieure au décès. Cette partie, si elle est payée, devant demeurer acquise à la succession du "crédi-rentier".

- Qu'en cas de sinistre total ou partiel des constructions avant l'extinction de la rente, résultant des présentes, le "débi-rentier" aura la faculté d'employer l'indemnité qu'il touchera alors, soit à la reconstruction des bâtiments incendiés, soit à l'acquisition d'un titre de rente française et dont les arrérages seront affectés au service de la rente viagère, dont s'agit, soit en un versement à l'une des grandes compagnies d'assurances françaises de la somme suffisante pour assurer le service de la rente viagère, et de ses variations et qu'à défaut d'entente entre "crédi-rentier" et "débi-rentier" pour l'encaissement de l'indemnité, il sera nommé un séquestre désigné par le Tribunal de Grande Instance de l'arrondissement compétent, sur simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente.

- que le "débi-rentier" aura toujours le droit, si bon lui semble, de s'exonérer du service de cette rente viagère, en versant à l'une des Grandes Compagnies d'Assurances Françaises, au choix du "crédi-rentier", le capital nécessaire pour assurer au "crédi-rentier" le paiement exact des arrérages pendant le temps, sous les conditions, et de la manière ci-dessus stipulées et que dans ce cas, le "crédi-rentier", sera tenu de donner mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres de l'inscription qui sera prise en même temps que la publicité foncière des présentes au profit du "vendeur crédi-rentier" et de tous renouvellements qui en seraient faits à la conservation des hypothèques.

Enfin, il est formellement convenu que l'inscription qui sera prise au profit du "vendeur" contre "l'acquéreur" ainsi que tous renouvellements qui pourront en être faits devront être radiés définitivement sur la seule présentation de l'acte de décès du "vendeur" sans qu'il soit nécessaire de fournir aucune mainlevée ni de justifier du paiement régulier des arrérages, toutes décharges nécessaires à cet effet, étant dès maintenant, consenties par le "vendeur" au profit du Conservateur des hypothèques qui opérera cette radiation.

L'acquéreur effectuera le service de cette rente aux lieu et place du vendeur directement au crédirentier, aux époques et de la manière convenues à partir du terme payable le 1er juin 2000.

Il est expressément convenu ce qui suit :

1/ L'acquéreur justifiera du paiement exact de la rente à toute demande du vendeur,

2/ En cas de dissolution de la société, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses associés et représentants, pour le service de ladite rente et les frais de signification de titre à faire auxdits associés et représentant seront à leur charge.

3/ A défaut par l'acquéreur d'acquitter exactement les arrérages de la rente due au crédirentier et en cas de mise en demeure par celui-ci au vendeur d'avoir à

F. P. V. 14/2

Le représentant de la société déclare :

- que le siège social de la société est situé en France,
- que la société n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée,
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,
- que la société n'est pas en état de cessation des paiements, liquidation des biens, règlement ou redressement judiciaire.

SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS VENDUS

Les biens vendus sont grevés d'une inscription dont les caractéristiques sont les suivantes :

D'une inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire prise au premier bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 13 mars 1974 volume 157 numéro 66, en vertu d'un acte reçu par Maître LEPLAT, notaire associé à ANTIBES, le 1er mars 1974, au profit de Mademoiselle TOSELLO, ancien vendeur, pour sûreté de la somme principale de 180.000 FRANCS converti en rente mensuelle et viagère de 1.500 F et les frais évalués au bordereau à la somme de 18.000 FRANCS ayant effet jusqu'au 1er mars 1984

Ladite inscription renouvelée audit bureau des hypothèques le 17 février 1984 volume 448 volume 48, ayant effet jusqu'au 15 février 1994

Ladite inscription renouvelée audit bureau des hypothèques le 20 janvier 1994 volume 94 V numéro 276 ayant effet jusqu'au 16 janvier 2004.

Ladite inscription devait subsister pour garantir le paiement de la rente prise en charge par l'acquéreur aux présentes,

LOGEMENT DE LA FAMILLE - DECLARATION PAR LE VENDEUR

Le Vendeur déclare que les biens vendus ne constituent pas le logement de sa famille au sens de l'article 215 du Code Civil.

REMISE DE TITRE

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété par le Vendeur.

L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits du Vendeur pour se faire délivrer, à ses frais, les anciens titres dont il pourrait avoir besoin.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Pour l'envoi des pièces hypothécaires, elles font élection de domicile en l'étude du notaire associé soussigné.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clerks de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

[Signature]

Dj. PV At

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien présentement vendu appartient à Monsieur et Madame PISCIOTTA, par suite de l'acquisition qu'il en ont faite de :

Mademoiselle Françoise Lucie TOSELLO, (née à CANNES le 26 décembre 1904), demeurant à GOLFE JUAN - VALLAURIS Avenue Pierre Semard,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, notaire associé à ANTIBES, le 1er mars 1974,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT MILLE FRANCS (200.000 FRANCS) sur lequel prix, la somme de 20.000 FRANCS a été payé comptant et quittancé audit acte,

Quant au solde du prix, soit la somme de 180.000 FRANCS, il a été converti en une rente à titre de pension alimentaire, annuelle et viagère, au profit et sur la tête de Mademoiselle TOSELLO, d'un montant annuel de 18.000 FRANCS,

Ladite rente indexée sur l'indice des prix à la consommation (série parisienne -Base 100 en 1970) établie par l'I.N.S.E.E.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 13 mars 1974 volume 2361 numéro 10, et une inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été prise audit bureau des hypothèques le 13 mars 1974 volume 157 n° 66, renouvelée le 17 février 1984 volume 448 n° 48 et renouvelée le 20 janvier 1994 volume 94V n° 276.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure des biens vendus figure en annexe des présentes.

DECLARATION 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 convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Elles reconnaissent également avoir été avisées de la possibilité pour l'Administration d'effectuer des redressements pour les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

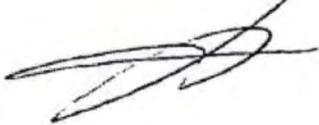
Le Notaire affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est, ni modifié, ni contredit par une contre-lettre contenant une augmentation du prix.

P. D. PV. P. P.

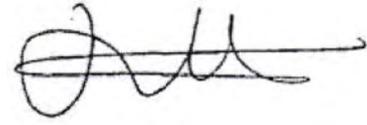
LE PRESENT ACTE rédigé sur **vingt et une** pages,
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés :
Renvois.. : néant,
Mots rayés: néant,
Chiffres rayés: néant,
Lignes rayées: néant,
Blancs barrés: néant,

MR PISCIOTTA.



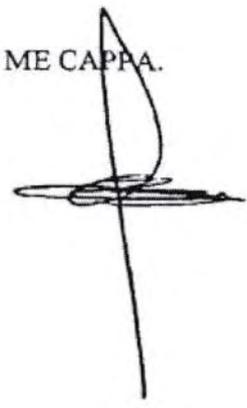
MME PISCIOTTA.



MME PASQUINI.



ME CAPPA.



Le soussigné, Maître Colette PIQUET épouse CAPP

Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence d' ANTIBES (Alpes-Maritimes) dénommée "Colette PIQUET épouse CAPP et Jean CASTEX, notaires associés", atteste que la PARTIE NORMALISEE du présent DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

AFFIRMATION DE SINCERITE : L'affirmation de sincérité prévue par l'article 850 du Code général des Impôts et figurant en seconde partie de l'acte dont la publicité est présentement requise, est ici intégralement reproduite :

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 convenu.

Le notaire associé soussigné certifie en outre l'état-civil des parties dénommées en tête des présentes à la suite de leurs nom et prénoms qui lui a été régulièrement justifié, et notamment :

Pour la "S.C.I. LOCAVI"

sur le vu de ses actes constitutifs, il certifie en outre que ladite société n'a subi depuis aucune modification tant dans son siège, sa forme juridique et sa dénomination.

Il certifie également que le présent DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE, savoir :

- est conforme à la minute de l'acte dont s'agit et à l'expédition photocopique destinée à recevoir la mention de publication,
- et est rédigé sur vingt deux pages numérotées de la page 1 à la page 22, dont 5 pages numérotées de la page 1 à la page 5, pour la partie normalisée et contenant ni renvoi ni mot nul



41



GÉNÉRALE
IS

BUREAU DES HYPOTHEQUES - 2004 D N° 15186
EDDI

Date : 22/09/2004
Volume : 2004 P N° 8198

B490

75,00

Section
nature
conten
surs
surs

PUBLICATION
(1)

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 75,00 EUR

EDDI et RCP

DF2F

155



ACTE DU 26 AOUT 2004

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE
Immeuble sis à GOLFE JUAN
18 Avenue de la Gare

Il doit
être au
droite,
le
colore-
l'expé-
l'édicte
octobre
4),
de la
des
modèle

10000,
à lire
hypo-
par
ART.

92

PAIÉ
1930

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

 Immeuble sis à GOLFE JUAN
 18 Avenue de la Gare

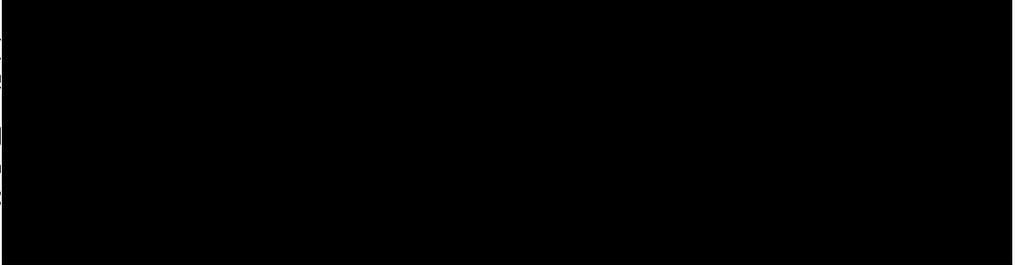
L'AN DEUX MIL QUATRE
LE VINGT SIX AOUT

PARDEVANT Maître René JARDILLIER, Docteur en droit,
 notaire soussigné, Membre de la Société Civile Professionnelle "René
JARDILLIER, Jacques MEUNIER, Jean-Michel RENUCCI Laurent
ROSE et Valérie WOHL-DAHAN" titulaire de l'Office Notarial dont le
 siège est à NICE (Alpes-Maritimes) 4 rue de l'Opéra,

WV

A comparu :

M
 (A
 L
 si
 in
 le



Laquelle, préalablement au règlement de copropriété et à l'état
 descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé
 ce qui suit :

EXPOSÉ

Aux termes d'un acte reçu par Maître CAPPAS, Notaire à
 ANTIBES, le 19 avril 2000, la société [redacted] a acquis

de :
 Monsieur Vincent Sauveur PISCIOTTA et Madame Jeannine
 MAURO, son épouse, demeurant ensemble à SAINT LAURENT DU
 VAR (Alpes-Maritimes), 453 avenue du Général de Gaulle.

Tous deux de nationalité italienne.
 Nés, savoir

- Monsieur à HAMMAM LIF (Tunisie), le 4 mai 1931,
- Madame à BIZERTE (Tunisie), le 16 mai 1935.

Originellement mariés sans contrat de mariage préalable à leur
 union célébrée au Consulat d'Italie à HAMMAM-LIF, le 10 septembre

Handwritten signature

1954 et qu'ils se sont trouvés soumis au régime français de la communauté légale de biens meubles et acquêts en vertu du Décret BEULICAL du 5 mai 1883 en vigueur en Tunisie sous le régime du protectorat puis soumis au régime de la communauté universelle aux termes d'un acte contenant changement de régime reçu par Maître CAPPÀ, Notaire à ANTIBES, le 12 juillet 1999, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 14 décembre 1999.

Un immeuble à usage commercial et d'habitation situé à VALLAURIS (Alpes-Maritimes), lieudit "Golfe Juan", 18 Avenue de la Gare.

Figurant au cadastre rénové de ladite Commune section AV, numéro 96, pour une contenance de 87 centiares.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques d'ANTIBES, le 4 mai 2000, volume 2000P, numéro 3964.

Originellement lesdits biens immobiliers appartenaient à Monsieur et Madame PISCIOTTA par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

Mademoiselle Françoise Lucie TOSELLO, célibataire majeure, demeurant à GOLFE-JUAN (Alpes-Maritimes), Avenue Pierre Semard. De nationalité française. Née à CANNES (Alpes-Maritimes), le 26 décembre 1904

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES, le 1er mars 1974.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de GRASSE, aujourd'hui Premier d'ANTIBES, le 13 mars 1974, volume 2361, numéro 10.

Afin de pouvoir procéder à la revente par lots de l'entier immeuble sus désigné, le comparant a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

1ère PARTIE. - DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Chapitre Ier. - Objet du règlement

Article 1er -

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions légales, dans le but :

- 1° D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble;
- 2° De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire;
- 3° De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes;
- 4° D'organiser l'administration de l'immeuble;

5° De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes différentes.

Chapitre II. - Désignation et division de l'immeuble

I. - Désignation

Article 2 -

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé à VALLAURIS (Alpes-Maritimes), lieudit GOLFE JUAN, 18 Avenue de la Gare.

Elevé sur sous-sol d'un rez de chaussée et de quatre étages .

Figurant au cadastre rénové de ladite Commune section AV, numéro 96, pour une contenance de 87 centiares.

Anciennement cadastré section B numéro 594p et 594. .

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention en suite du diagnostic ci-après, savoir :

- un plan du rez-de-chaussée ;
- un plan du premier étage ;
- un plan du deuxième étage ;
- un plan du troisième étage ;
- un plan du quatrième étage.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE MODE DE CALCUL DES TANTIEMES

Le présent règlement de copropriété s'appliquant à un immeuble construit depuis plus de 15 ans, est demeuré ci-joint annexé après mention conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic technique établi par le Cabinet DIAGAMTER, STRATEGES, 2251 Grand Boulevard de Super Cannes, 06220 VALLAURIS, le 16 mars 2004.

Audit acte est également demeuré annexé après mention les tableaux de mode de calcul utilisés par le Cabinet DIAGAMTER, STRATEGES, 2251 Grand Boulevard de Super Cannes, 06220 VALLAURIS pour déterminer les tantièmes généraux et les tantièmes d'escalier ci-après visés.

URBANISME

Le Cabinet Juris Urba Sud, 4 Avenue Robert souleau, 06600 ANTIBES a délivré à la date du 17 août 2004, une note de renseignement d'urbanisme concernant l'immeuble objet des présentes

JA

45

Copie de ladite note et du plan cadastral joint est demeurée ci-jointe annexée après mention.

II. - État descriptif de division

Article 3 -

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en NEUF (9) lots numérotés de 1 à 9, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en millièmes.

LOT NUMERO UN (1) :

Au rez de chaussée, un local à usage commercial, composé de : deux pièces, une salle d'eau, water-closet indépendant et une véranda.

Ayant sa propre entrée sur la rue de la Gare.

Et une cave au sous-sol accessible depuis le local par un escalier privatif.

Et les 265/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Au premier étage, un appartement donnant sur la rue, porte à gauche sur le palier, composé de deux pièces, cuisine et salle de bains.

Et balcon donnant sur la rue.

Et les 112/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO TROIS (3) :

Au premier étage, un appartement donnant sur la cour, porte à droite sur le palier, composé de deux pièces, cuisine et salle de bains.

Et les 84/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Au deuxième étage, un appartement donnant sur la rue, première porte à gauche, composé de : cuisine, salle de bains et pièce à vivre.

Et balcon donnant sur la rue.

Et les 61/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO CINQ (5) :

Au deuxième étage, un appartement donnant sur la rue, seconde porte à gauche, composé de : cuisine, salle de bains et pièce à vivre.

Et balcon donnant sur la rue.

Et les 68/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO SIX (6) :

Au deuxième étage, un appartement donnant sur la cour, porte à droite sur le palier, composé de : cuisine, salle de bains et pièce à vivre.

Et les 83/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO SEPT (7) :

Au troisième étage, un appartement donnant sur la rue, porte à gauche sur le palier, composé de deux pièces, cuisine et salle de bains.

Et balcon donnant sur la rue.

Et les 127/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

AA ✓

LOT NUMERO HUIT (8) :

Au troisième étage, un appartement donnant sur la cour, porte à droite sur le palier, composé de cuisine et salle de bains et pièce à vivre.

Et les 96/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

LOT NUMERO NEUF (9) :

Au quatrième étage, un appartement composé de : entrée, cuisine, salle de bains et pièce à vivre.

Terrasse donnant sur la rue et terrasse en partie couverte donnant sur la cour.

Et les 104/1.000èmes des parties communes générales et du sol.

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979

Numéro de lot	Batiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part du sol
001	unique	unique	RDC	local commercial	265/1000°
002	unique	unique	1er	appart.	112/1000°
003	unique	unique	1er	appart.	84/1000°
004	unique	unique	2ème	appart.	61/1000°
005	unique	unique	2ème	appart	68/1000°
006	unique	unique	2ème	appart.	83/1000°
007	unique	unique	3ème	appart.	127/1000°
008	unique	unique	3ème	appart.	96/1000°
009	unique	unique	4ème	appart.	104/1000°

Détermination des quotes-parts de parties communes

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction d'une grille de calcul demeurée ci-jointe annexée après mention.

La répartition des charges communes générales visées à l'article 20 du présent règlement sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts ci-dessus.

47

La répartition des autres charges sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10, alinéa 1 de la loi, et calculée comme indiqué aux articles 39 et suivants du règlement.

Chapitre III. - Parties communes et parties privatives

I. - Définition des parties communes

Article 4 -

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites ;

Le local à usage de cave sis au sous-sol et auquel on accède à l'aide d'une trappe de visite située dans le couloir d'accès aux étages ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles :

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.-C. et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol) ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les conduits de tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons ;

Les installations de raccordement à un réseau câblé de télévision situées dans les parties communes ;

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Certaines parties communes de l'immeuble peuvent toutefois faire l'objet d'un droit d'usage privatif au profit de copropriétaires, comme indiqué ci-après, article 36.

Article 5 - Accessoires aux parties communes

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

F /

48

Le droit de surélever le bâtiment visé au chapitre II du présent règlement, et d'en affouiller le sol;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 -

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II. - Définition des parties privatives

Article 7 -

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes;

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols;

Les cloisons intérieures mais non les gros murs et les refends, classés dans les parties communes, ainsi que leurs portes;

Les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;

Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central;

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.-C.;

Les installations de la cuisine, éviers, vidoirs des vide-ordures, etc.;

Les placards et penderies;

L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

IIe PARTIE. - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

I. - Destination de l'immeuble

Article 8 -

L'immeuble est destiné principalement à l'usage d'habitation et de profession libérale à l'exception du lot numéro UN (1) qui est à usage commercial.

L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus, lequel approuvé par chaque

M / r

copropriétaire a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

II. - Conditions de jouissance des parties privatives et communes

Article 9 - Dispositions générales

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Article 10 -

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales à l'exclusion de toutes autres activités sera toutefois tolérée, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Article 11 -

Chaque propriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Article 12 -

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio et de télévision, des magnétoscopes, des électrophones, magnétophones ou chaînes HI-FI est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.

Article 13 -

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les cours, entrées, vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc., devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Article 14 -

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Article 15 - Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons ; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Une antenne radio et une antenne de télévision seront installées sur le toit. Le raccordement de chaque appartement à l'antenne collective ou le raccordement à un réseau câblé de télévision installé dans l'immeuble sera réalisé aux frais exclusifs de chaque copropriétaire.

Article 16 - Réparations de l'immeuble Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du gardien ou à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

Article 17 - Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son lot ; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il

sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article 18 - Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Article 19 - Responsabilité

Chaque copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

IIIe PARTIE. - CHARGES COMMUNES

Article 20 -

I- Charges Communes Générales :

a) Définition

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du présent règlement, c'est-à-dire :

1° Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;

2° Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;

3° Toutes rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

4° Les primes d'assurances souscrites par le syndicat;

5° Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs;

[Signature]

6° Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des WC;

7° L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble;

8° Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Précision étant ici faite que l'immeuble n'est aucunement équipé en gaz collectif.

Par ailleurs l'approvisionnement en eau chaude et les équipements de chauffage sont propres à chacun des lots de ladite copropriété. De ce fait l'entretien ou de changement desdites installation ainsi que les coûts de consommation sont à la charge de chacun des propriétaires des lots.

b) Répartition

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété visé au tableau figurant page 5.

Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs seront également réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun des copropriétaires visé au tableau figurant page 5.

II° Charges Communes Spéciales :

a) Définition

Lesdites charges comprennent, savoir :

1° Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative;

2° Les dépenses d'entretien et de réparation des escaliers et cages d'escaliers, à l'exclusion de leurs tapis dont les frais sont répartis ainsi qu'il est dit ci-après;

3° Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées;

b) Répartition

Lesdites charges seront réparties entre tous les copropriétaires à l'exception du lot numéro UN (1) en fonction des millièmes dits " Charges Escaliers " ci-après repris et dont le tableau de répartition est demeuré ci-joint annexé après mention.

Numéro de lot	Batiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part du sol
001	unique	unique	RDC	local commercial	0
002	unique	unique	1er	appart.	134/1000°
003	unique	unique	1er	appart.	101/1000°
004	unique	unique	2ème	appart.	80/1000°
005	unique	unique	2ème	appart	90/1000°
006	unique	unique	2ème	appart.	110/1000°
007	unique	unique	3ème	appart.	184/1000°
008	unique	unique	3ème	appart.	139/1000°
009	unique	unique	4ème	appart.	162/1000°

Article 21 - Règlement des charges

I. - Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions selon les modalités suivantes :

- une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble;

- des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses prévues au budget prévisionnel, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale;

- des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidées.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Pour les provisions prévues au budget prévisionnel, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Le règlement des charges communes ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

II. - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance constatées par l'assemblée générale.

III. - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur, selon les modalités prévues par la loi.

Article 22 -

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

Article 23 -

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

IVe PARTIE. - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 24 - Syndicat

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Article 25 - Syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la législation en vigueur ; le contrat de syndic, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, explicite les diverses prestations à fournir par le syndic, avec, en contrepartie, la rémunération qui lui est due.

Précision étant ici faite que la société LOCAVI, comparante aux présentes exercera à titre bénévole la fonction de syndic

AA

provisoire de l'immeuble jusqu'à la première assemblée générales copropriétaires qui désignera le premier syndic rénuméré.

Article 26 - Conseil syndical

Le conseil syndical, composé de trois membres élus par l'assemblée générale, sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

Article 27 - Assemblées générales

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

L'assemblée générale se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

En outre, le syndicat doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Article 28 - Convocations

Les convocations seront notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé et la situation de trésorerie ainsi que le montant du solde du compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Article 29 - Représentation

Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Article 30 - Tenue des assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Article 31 - Majorité

Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes sous réserve de l'application le cas échéant de l'article 22, alinéa 2, de la loi à propos de la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire majoritaire.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Article 32 - Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Ve PARTIE. - DISPOSITIONS COMMUNES

I. - Mutations de propriété

Article 33 -

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au

JA

syndic dans les conditions de l' article 6 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Article 34 - Mutation à titre onéreux

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 35 - Mutation par décès

Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

II. - Modification du règlement

Article 36 -

Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Le syndic procédera aux formalités de publicité foncière consécutives à ces décisions.

III. - Domicile

Article 37 -

Pour permettre toutes modifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l' article 4 du décret du 17 mars 1967.

Article 38 - Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-14 du décret du 17 mars 1967 pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement de la copropriété.

Article 39 - Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au Premier Bureau des Hypothèques d'ANTIBES, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

- DONT ACTE -

Fait et passé à NICE, 4 rue de l'Opéra,
En l'office notarial,
Comprenant :

- pages : 17
- lignes nulles : SANS
- mots nuls : SANS
- chiffres nuls : SANS
- blancs barrés : SANS
- barres transversales : SANS
- renvois : SANS

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire soussigné sus-nommé.

Mme PASQUINI

Me JARDILLIER

Le soussigné, **Maître René JARDILLIER** Notaire associé, Membre de la Société Civile Professionnelle "René **JARDILLIER**, Jacques **MEUNIER**, Jean-Michel **RENUCCI**, Laurent **ROSE** et Valérie **WOHL-DAHAN**", titulaire d'un Office Notarial sis à NICE, 4, rue de l'Opéra, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, et contenant : **DIX SEPT PAGES SANS MOT NUL NI RENVOI.**

Le Notaire associé soussigné, certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne l'immeuble sis à Golfe Juan, 18 Avenue de la Gare, sur le vu de son Règlement de Copropriété.

A NICE,
Le 17 SEPTEMBRE 2004



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the notary seal.

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 14.10.2020, dont copie est annexée aux présentes.

Il ressort dudit PV descriptif les éléments suivants :

- **Le lot n° 8 situé au 3^{ème} étage** est un appartement de deux pièces d'une superficie de 23,10 m², composé d'une cuisine, salle de bain et pièce à vivre, actuellement fermé par une porte de chantier en bois, envahi par les pigeons et dont le sol est recouvert d'une couche de plusieurs centimètres de fientes, rendant difficile d'y pénétrer pour des raisons d'hygiène. Les vitres sont cassées et les fenêtres ouvertes. Les lieux sont inoccupés et inhabitables en l'état.
- **Le lot n°9 situé au 4^{ème} et dernier étage** sous toiture est un studio d'une superficie de 25,47 m², avec terrasse côté Ouest, vue dégagée et vue mer, et balcon côté Est, plafond lambris avec infiltrations en toiture, petite salle d'eau et cuisine sommairement équipée. L'état de l'appartement est globalement vétuste. Cet appartement est occupé à titre gratuit par Madame PAPA ZIAN, vraisemblablement sans droit ni titre dès lors que cette dernière affirme bénéficier d'un bail qu'elle n'a toutefois jamais transmis ni au Liquidateur Judiciaire *es qualités* ni à l'huissier ;

La copropriété dont dépend les biens objets des présentes est actuellement administrée par Maître Thierry COLLET, Administrateur Judiciaire demeurant 700 avenue de Tournamy 06250 MOUGINS.

Ce dernier a présenté diverses observations sur le bien objet de la vente, au titre d'un courrier en date du 23.07.2019, annexé aux présentes pour la parfaite information des acquéreurs.

Ce dernier indique notamment que l'état général du bâtiment nécessite de réaliser des travaux d'étanchéité des terrasses et de réfection de la toiture et a fait réaliser un rapport sur l'état du bâtiment en date du 03.04.2018, lequel est joint en annexe.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation et d'habitabilité des biens mis en vente. Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.

Par ailleurs, le cabinet CONSEILS DIAG sis 45 boulevard François GROSSO 06000 NICE, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi selon rapports du 14.10.2020:

- Les diagnostics relatifs à la présence d'amiante ;
- Les diagnostics de l'état du bâtiment quant à la présence de termites;
- Les certificats de superficie Loi CARREZ ;
- Les diagnostics de performance énergétique ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- L'état des risques et pollutions ;

Dont copies sont annexées aux présentes.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports. Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.

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 ».