

**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 :

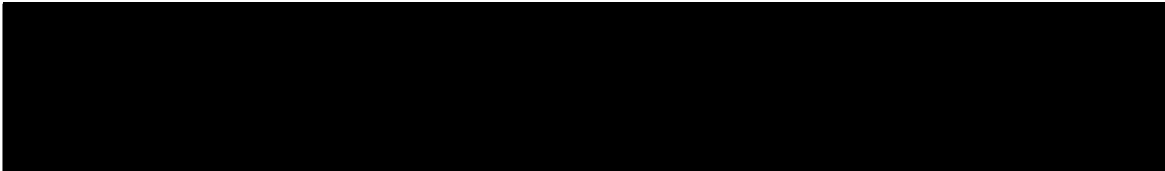
- ***Dans un immeuble situé à CANNES 06400, dénommé « LE MICHEL ANGE », Quartier de Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », 8 avenue de Saissy, comprenant :***
Construction à usage d'habitation élevée sur sous-sol d'un RDC et de trois étages ;
Terrain attenant en nature de jardin
Section cadastrée CW n°15 lieudit « avenue Saissy »,
- **Les lots suivants :**
 - **Lot n°21 : un appartement** comprenant selon la désignation notariée hall d'entrée, living room, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC avec jouissance exclusive et particulière de deux balcons terrasse au droit dudit appartement et les 85/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles le garnissant le cas échéant ;
 - **Lot n° 10 : Une cave** et les 4/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles la garnissant le cas échéant ;

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

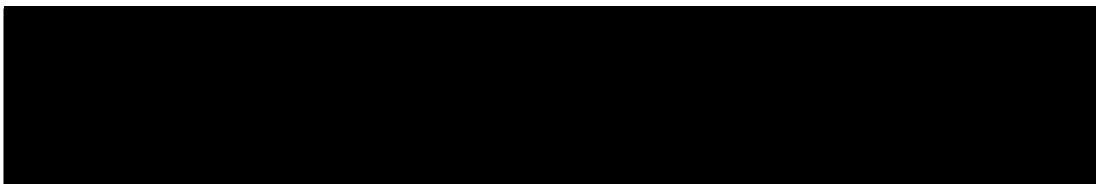
Maître Didier CARDON, domicilié 15 impasse de l'horloge, 06110 LE CANNET, agissant en qualité de liquidateur à la Liquidation Judiciaire de :


Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

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

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

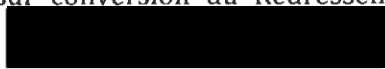
A L'ENCONTRE DE :



Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

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

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

Par Ordonnance du 10.09.2020 rendue sur requête, Monsieur Philippe BEDUE, Juge Commissaire a, conformément aux dispositions des articles L 640-1, L. 642-18, R. 642-22 à R. 642-36-1, R.643-3 et R 661-1 du Code de Commerce, L 322-13 et R 321-3, 1^o, 5^o et 10^o 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 160.000 € (CENT SOIXANTE 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 de GRASSE 1^{er} bureau le 10.11.2020, références dépôt D14651 et numéro d'archivage provisoire P08269.

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 pris en la personne de son Mandataire ad hoc et aux créanciers inscrits suivant exploit du 17.12.2020, 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 18 février 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

GREFFE du TRIBUNAL du COMMERCE de FREJUS
DÉPÔT DU

21 OCT. 2019

N° 2/2019/025

REÇU LE

21 OCT. 2019

GREFFE du TRIBUNAL
de COMMERCE de FREJUS

**REQUETE AU JUGE COMMISSAIRE
AUX FINS D'AUTORISATION DE VENTE
AUX ENCHERES PUBLIQUES IMMOBILIERES**

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

A LA REQUETE DE :

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

dont le siège social est
prise en son bureau

Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

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

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

AL'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

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

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

Dépend notamment de la Liquidation Judiciaire le bien suivant :

- **Dans un immeuble situé à CANNES 06400, dénommé « LE MICHEL ANGE », Quartier de Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », 8 avenue de Saissy, comprenant :**
 - Construction à usage d'habitation élevée sur sous-sol d'un RDC et de trois étages ;
 - Terrain attenant en nature de jardin
 - Section cadastrée CW n°15 lieudit « avenue Saissy »,

4

➤ Les lots suivants :

- **Lot n°21** : un appartement comprenant hall d'entrée, living room, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC avec jouissance exclusive et particulière de deux balcons terrasse au droit dudit appartement et les 85/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles le garnissant le cas échéant ;
- **Lot n° 10** : Une cave et les 4/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles la garnissant le cas échéant ;

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître LABASTE, Notaire à CANNES, le 16.05.1960 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE le 27.06.1960 volume 4651 n° 28.

La société LIFE INVEST FUND 3 INC. ayant acquis le bien :

[REDACTED] viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit, selon acte notarié en date du 23.07.2008 reçu par Maître Cécilia VIVES-GAYMARD, Notaire à NICE, sis 7 bis rue Caffarelli, publié le 29.08.2008 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau , référence d'enlissement 2008P7152.

[REDACTED] ayant lui-même acquis le bien suite au décès de Ma [REDACTED] selon acte reçu par Maître BARON, Notaire à CANNES, publié au service de la publicité foncière de GRASSE 1 le 29.07.2004 références 2004P6912.

Ledit bien a réintégré le périmètre des actifs de la Liquidation Judiciaire suite à un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, en date du 22.05.2018 qui a infirmé la décision de 1^{ère} instance ayant prononcé la résolution de la vente en viager.

Eléments de valeur vénale :

[REDACTED] est décédé le 18.07.2019 le bien étant dès lors actuellement libre de toute occupation et de toute réserve de droit d'usage et d'habitation.

Selon rapport d'expertise judiciaire en date du 29.03.2013, Monsieur Robert NACAM a estimé la valeur vénale de ce bien, en pleine propriété libre de toute occupation, à la somme d'environ 325.700 €.

Chronologie procédurale :

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

Toutefois, aucune offre n'ayant été réceptionnée par le Liquidateur Judiciaire *es qualités* depuis lors, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* sollicite la vente par adjudication judiciaire des biens désignés, au sens des dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

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

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

C'EST POURQUOI.

LE REQUERANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE DE :

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

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

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

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

- ***Dans un immeuble situé à CANNES 06400, dénommé « LE MICHEL ANGE », Quartier de Bénéflat « Lotissement Fiorentina », 8 avenue de Saissy, comprenant :***
Construction à usage d'habitation élevée sur sous-sol d'un RDC et de trois étages ;
Terrain attenant en nature de jardin
Section cadastrée CW n°15 lieudit « avenue Saissy »,
- **Les lots suivants :**
 - **Lot n°21 : un appartement** comprenant hall d'entrée, living room, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC avec jouissance exclusive et particulière de deux balcons terrasse au droit dudit appartement et les 85/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles le garnissant le cas échéant ;
 - **Lot n° 10 : Une cave** et les 4/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles la garnissant le cas échéant ;

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître LABASTE, Notaire à CANNES, le 16.05.1960 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE le 27.06.1960 volume 4651 n° 28.

Ledit bien appartenant à :

[REDACTED]
Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

Pour l'avoir acquis :

[REDACTED] en viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit, selon acte notarié en date du 23.07.2008 reçu par Maître Cécilia VIVES-GAYMARD, Notaire à NICE, sis 7 bis rue Caffarelli, publié le 29.08.2008 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau , référence d'enlissement 2008P7152.

6

[REDACTED] ayant lui-même acquis le bien suite au décès de Madam [REDACTED]
selon acte reçu par Maître BARON, Notaire à CANNES, publié au service de la publicité foncière de GRASSE
le 29.07.2004 références 2004P6912.

Le bien étant actuellement libre de toute occupation et n'étant plus grevé d'aucun droit d'usage et d'habitation, suite au décès de [REDACTED]

FIXER la mise à prix de ce bien, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* proposant une mise à prix à hauteur de 160.000 € (CENT SOIXANTE MILLE EUROS), avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes.

DIRE que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant éventuel qu'il soit titré ou sans droit ni titre, y compris les propriétaires, de l'immeuble dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque,

DIRE que le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que l'acquéreur devra se renseigner sous sa responsabilité exclusive afin de savoir s'il est soumis au régime de la T.V.A. ;

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

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

FIXER comme ci-après les modalités de publicité :

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

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

L'avis mentionne :

1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;
2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
7. Le montant de la consignation obligatoire ;
8. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
9. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

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

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

7

Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. La nature de l'immeuble et son adresse,
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de la vente ;
5. Les jours et heures des visites ;
6. Les coordonnées de l'Avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe du juge de l'exécution où il sera également consultable.
7. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

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

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

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

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

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

DIRE que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches, de l'expert en diagnostics, des frais d'huissier, du serrurier le cas échéant et de tout autre frais nécessaires seront inclus en frais privilégiés de vente,

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

DIRE que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie saisie, au Mandataire ad hoc désigné Maître Anne DELORET, 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 15.10.2019

L'Avocat postulant

Pour Maître CARDON, Liquidateur judiciaire

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

Créanciers inscrits :

- **M [REDACTED] au domicile élu de Maître VIVES GAYMARD, Notaire à NICE, 7 bis rue Caffarelli 06000 NICE** au titre d'un privilège du vendeur publié au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau le 29.08.2008 références 0604P06 2008V3223, pour un montant principal de 146.000 €, accessoires : 29.200 € date extrême d'effet 23.07.2028.
- **TRESOR PUBLIC LE COMPTABLE DU SIEE DE LA DRESG/ NOISY LE GRAND, 10 rue du centre, TSA 20011, 93465, NOISY LE GRAND,** au titre d'une hypothèque légale du Trésor sur infirmation de mise en instance de rejet de la formalité initiale du 14.08.2012 références 0604P06 2012V2917, publiée le 24.10.2012 au service de la publicité foncière de GRASSE 1, références 0604P06 2012D15673, pour un montant principal de 1.220.398,00 € avec date extrême d'effet 25.07.2022.

Pièces à l'appui :

1. Jugement prononçant la Liquidation judiciaire
2. Arrêt Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 22.05.2018
3. Certificat de non pourvoi
4. Titre de propriété
5. Jugement du Tribunal de Commerce de FREJUS du 19.05.2014
6. Acte de décès M [REDACTED]
7. Rapport d'expertise judiciaire du 29.03.2013
8. Etat hypothécaire actualisé au 10.09.2019
9. Certificat de numérotage Mairie de CANNES
10. Certificat d'urbanisme Mairie de CANNES
11. Réponse Mairie de CANNES Permis-DAT-conformité

ORDONNANCE

Nous, *Ph. L. / K. BÉDUE*
Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de :

210 SEP. 2020
2011/2030

dont le siège s
prise en son bureau

Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

En présence de Madame La Greffière,
Vu la requête qui précède qui demeure annexée et les motifs y exposés et détaillés,
Vu les pièces jointes,
Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce,
Vu les dispositions des articles 2204 à 2212 du code civil à l'exception des articles 2206 et 2211,
Vu l'audience qui s'est tenue par devant le Juge Commissaire le 21.11.2019,
Où étaient présents :

- Maître Valérie CARDONA, en qualité de Conseil du Liquidateur Judiciaire *ès qualités*,
Maître Didier CARDON ;
- Maître DELORET, *es qualités* de Mandataire ad hoc ;

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

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

Attendu que les circonstances du dossier nécessitent une vente aux enchères publiques
à des fins de sécurité juridique et de rapidité de déroulement de la procédure,

PAR CES MOTIFS :

ORDONNONS la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal Judiciaire de GRASSE,
à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire de la société [REDACTED]
[REDACTED] sous la constitution de Maître Valérie CARDONA du Barreau de GRASSE
demeurant 88 bd Carnot, Les Elfes C, 06400 CANNES ;

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

- Dans un immeuble situé à CANNES 06400, dénommé « LE MICHEL ANGE », Quartier de
Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », 8 avenue de Saissy, comprenant :
Construction à usage d'habitation élevée sur sous-sol d'un RDC et de trois étages ;
Terrain attenant en nature de jardin
Section cadastrée CW n°15 lieudit « avenue Saissy »,
- Les lots suivants :



- **Lot n°21** : un appartement comprenant hall d'entrée, living room, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC avec jouissance exclusive et particulière de deux balcons terrasse au droit dudit appartement et les 85/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles le garnissant le cas échéant ;
- **Lot n° 10** : Une cave et les 4/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles la garnissant le cas échéant ;

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître LABASTE, Notaire à CANNES, le 16.05.1960 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE le 27.06.1960 volume 4651 n° 28.

Ledit bien appartenant à :

[REDACTED]

Ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET,
demeurant 246 avenue du XV corps, 83600 FREJUS

Pour l'avoir acquis :

[REDACTED] en viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit, selon acte notarié en date du 23.07.2008 reçu par Maître Cécilia VIVES-GAYMARD, Notaire à NICE, sis 7 bis rue Caffarelli, publié le 29.08.2008 au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau , référence d'enlissement 2008P7152.

[REDACTED] ayant lui-même acquis le bien suite au décès de M. [REDACTED]
F. [REDACTED] selon acte reçu par Maître BARON, Notaire à CANNES, publié au service de la publicité foncière de GRASSE 1 le 29.07.2004 références 2004P6912.

Le bien étant actuellement libre de toute occupation et n'étant plus grevé d'aucun droit d'usage et d'habitation, suite au décès de M. [REDACTED]

FIXONS la mise à prix de ce bien à la somme de 160.000 € (CENT SOIXANTE MILLE EUROS), avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes.

DISONS que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant éventuel, y compris les propriétaires, de l'immeuble dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque,

DISONS que le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que l'acquéreur devra se renseigner sous sa responsabilité exclusive afin de savoir s'il est soumis au régime de la T.V.A. ;

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

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



11

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

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

L'avis mentionne :

1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;
2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
7. Le montant de la consignation obligatoire ;
8. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
9. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

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

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

Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. La nature de l'immeuble et son adresse,
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de la vente ;
5. Les jours et heures des visites ;
6. Les coordonnées de l'Avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe du juge de l'exécution où il sera également consultable.
7. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir ;

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

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

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



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

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

DIONS 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,

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

DIONS que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie saisie, au Mandataire ad hoc désigné Maître Anne DELORET, aux créanciers inscrits, au Liquidateur Judiciaire désigné Maître Didier CARDON et à Maître Valérie CARDONA,

Créanciers inscrits :

- [REDACTED] au domicile élu de Maître VIVES GAYMARD, Notaire à NICE, 7 bis rue Caffarelli 06000 NICE au titre d'un privilège du vendeur publié au service de la publicité foncière de GRASSE 1^{er} bureau le 29.08.2008 références 0604P06 2008V3223, pour un montant principal de 146.000 €, accessoires : 29.200 € date extrême d'effet 23.07.2028.
- **TRESOR PUBLIC LE COMPTABLE DU SIEE DE LA DRESG/ NOISY LE GRAND**, 10 rue du centre, TSA 20011, 93465, NOISY LE GRAND, au titre d'une hypothèque légale du Trésor sur infirmation de mise en instance de rejet de la formalité initiale du 14.08.2012 références 0604P06 2012V2917, publiée le 24.10.2012 au service de la publicité foncière de GRASSE 1, références 0604P06 2012D15673, pour un montant principal de 1.220.398,00 € avec date extrême d'effet 25.07.2022.

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

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

Fait en notre cabinet

Le 10 SEP. 2020

Madame la Greffière

Monsieur le Juge commissaire

DESIGNATION DU BIEN

- **Dans un immeuble situé à CANNES 06400, dénommé « LE MICHEL ANGE », Quartier de Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », 8 avenue de Saissy, comprenant :**

Construction à usage d'habitation élevée sur sous-sol d'un RDC et de trois étages ;
Terrain attenant en nature de jardin
Section cadastrée CW n°15 lieudit « avenue Saissy »,

- Les lots suivants :

- **Lot n°21 : un appartement** comprenant hall d'entrée, living room, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC avec jouissance exclusive et particulière de deux balcons terrasse au droit dudit appartement et les 85/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles le garnissant le cas échéant ;
- **Lot n° 10 : Une cave** et les 4/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles la garnissant le cas échéant ;

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître LABASTE, Notaire à CANNES, le 16.05.1960 publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de GRASSE le 27.06.1960 volume 4651 n° 28.



2008 DN° 12507
Publié et enregistré le 29/08/2008 à la conservation des Hypothèques
GRASSE IER BUREAU
Droits : 12.521,00 EUR
Salaires : 246,00 EUR
TOTAL : 12.767,00 EUR
Le Conservateur,
Philippe MUNIVAL

Reçu : Douze mille sept cent
soixante-sept euros

CV/OM/ 102969 03

PARTIE NORMALISEE

**L'AN DEUX MILLE HUIT,
Le VINGT TROIS JUILLET
A Nice (Alpes-Maritimes), en l'Office Notarial,
Maître VIVES GAYMARD Cécilia, Notaire membre de la Société Civile
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence de Nice, 7 Bis rue
Caffarelli, soussigné,**

A REÇU LA PRESENTE VENTE.

VENDEUR

ACQUEREUR

américain
Delaware

PRESENCE/REPRESENTATION

Le Vendeur

est présent à l'acte.

L'acquéreur

La
Monsieur

Général Leclerc en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant acte en date du 2 octobre 2007.

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile

- pour le vendeur en son domicile sus indiqué en tête des présentes
- pour l'acquéreur : SAINT RAPHAEL (83700), 97 avenue Général Leclerc, EAGLE FININVEST

Pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes en l'étude du notaire soussigné.

TERMINOLOGIE

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- "L'IMMEUBLE" ou "L'ENSEMBLE IMMOBILIER" désignera l'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les "BIENS" désigneront les BIENS et droits immobiliers objet de la présente vente.
- Les mots "Biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE

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

DESIGNATION

Sur la commune de CANNES (Alpes Maritimes)

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble en copropriété connu sous le nom de « LE MICHEL ANGE » sis sur le territoire de la commune de CANNES (Alpes Maritimes), Quartier de Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », avenue de Saissy où il porte le numéro 8, comprenant :

- construction à usage d'habitation élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de trois étages,
- terrain attenant en nature de jardin.

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les indications suivantes :

Section CW numéro 15, lleudit « avenue Saissy », pour une contenance de 13 ares et 75 centiares.

/ JP PM

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître LABASTE, alors Notaire à CANNES le 16 mai 1960 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de GRASSE le 27 juin 1960 volume 4651 numéro 28

SAVOIR :

AU DEUXIEME ETAGE :

LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Un APPARTEMENT, comprenant :

- hall d'entrée, living room, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC ;

Observation étant ici faite qu'audit appartement est attachée la jouissance exclusive et particulière de deux balcons terrasse au droit dudit appartement.

Avec les 85/1.000 èmes de toutes les parties communes de l'immeuble.

AU SOUS SOL

LE LOT NUMERO DIX (10)

Une CAVE.

Avec les 4/1.000 èmes de toutes les parties communes de l'immeuble

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, **LE VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, savoir :

68,83 m2 pour le lot 21

Ainsi qu'il résulte de l'attestation de mesurage délivrée par le cabinet INCAMPS EXPERTISE situé à SAINT ANDRE DE LA ROCHE (Alpes-Maritimes), ZI La Vallière Bâtiment n° 4, bureau 70, le 17 mai 2008, ci-annexée.

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

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

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

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

Il est précisé que sont également considérés comme surfaces non habitables, outre les parties communes, les balcons, terrasses, caves et garages.

/ H Pm

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation sus-visée.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

EFFET RELATIF

Le titre de propriété du Vendeur résulte d'un acte contenant attestation immobilière suite au décès de Madame PORTZERT, veuve PAOLINO, reçu par Maître BARON, Notaire à CANNES (Alpes Maritimes) le 29 juin 2004 dont une copie authentique a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de GRASSE, le 29 juillet 2004 volume 2004P, numéro 6912.

CHARGES ET CONDITIONS

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour

Mais il n'en aura la jouissance qu'à l'extinction du droit d'usage et d'habitation qui sera réservé par le **VENDEUR** à son profit sa vie durant, ou, en cas de départ anticipé du **VENDEUR** pour quelque raison que ce soit, à la libération des lieux contre le paiement d'une rente indexée dans les conditions ci-après définies.

Les héritiers et représentants du **VENDEUR** auront un délai de **45 jours** à compter de son décès, pour enlever les meubles et objets mobiliers lui appartenant, qui se trouveront alors dans le **BIEN** vendu, et ce, sans indemnité.

Passé ce délai, ils seraient redevables envers **L'ACQUEREUR** d'une indemnité de **CENT EUROS (100€)** par jour, sans préjudice du droit pour **L'ACQUEREUR** de poursuivre judiciairement la libération du **BIEN**.

RESERVE DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Le vendeur se réserve expressément à son profit, sa vie durant, le droit d'usage et d'habitation des biens immobiliers vendus

A tout moment le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation pourra y renoncer en prévenant l'acquéreur de l'immeuble de son départ 30 jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, et ce dernier aura à compter de la date fixée pour cet abandon, la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle et effective.

Cet abandon sera indivisible et, une fois signifié irrévocable.

Les biens vendus devront être laissés par les vendeurs en bon état et débarrassés ainsi que les dépendances, de tous meubles et objets mobiliers à l'exception des meubles classés immeuble par destination.

En contre partie de l'abandon de jouissance, l'acquéreur ainsi qu'il s'y oblige expressément sera tenu de constituer et de payer au vendeur une rente majorée de **30% par rapport la rente en vigueur au moment dudit abandon de jouissance**

Dans l'hypothèse d'un abandon de jouissance, les frais de cet abandon seront supportés à concurrence de la moitié chacun par le créancier et le débiteur

1 JP PM

A cet égard, il est d'ores et déjà convenu que le DEBIRENTIER aura dans ce cas la faculté de s'affranchir du service de la rente viagère, savoir :

- soit en versant auprès d'une compagnie française ou d'un organisme solvable français et spécialisé dans la constitution de telles rentes, un capital suffisant pour assurer au CREDIRENTIER une rente équivalente et comportant la garantie de l'indexation au moins identique à celle ci-dessus prévue.

- Soit directement auprès du vendeur s'il accepte par le rachat de la rente à l'époque dudit abandon.

Dans tous les cas, le VENDEUR donnera mainlevée de son inscription de privilège de vendeur sur les biens vendus.

Ce complément de rente sera payé de la même manière, dans les mêmes conditions, sur le même indice et aux mêmes échéances que la rente principale.

PRIX

Cette vente en viager occupé est consentie et acceptée moyennant :

1°) La somme de CENT MILLE EUROS (100. 000€) payable comptant ce jour.

2°) QUINZE MILLE SIX CENT EUROS (15 600 euros) soit mensuellement MILLE TROIS CENT EUROS (1 300 euros) à verser au VENDEUR, sa vie durant.

La rente viagère est constituée au profit et sur la tête du vendeur, Monsieur PAOLINO, sa vie durant.

La somme de CENT MILLE EUROS (100. 000€) correspondant au montant du bouquet est payé par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance

DONT QUITTANCE

De convention entre les parties, l'acquéreur règle également ce jour par la comptabilité du notaire soussigné et par avance la rente du mois d'août soit la somme de 1.300 euros ainsi que le prorata de rente du mois de juillet soit 335,48 euros.

Le paiement de la rente suivante interviendra le 1^{er} septembre 2008 et ainsi de suite, tous les premiers jours de chaque mois et ensuite d'année en année jusqu'au décès du VENDEUR, époque à laquelle ladite rente sera éteinte et amortie et le débirentier affranchi de son service.

Le terme alors en cours et payé d'avance devant être, néanmoins acquis en totalité aux héritiers et représentants du crédientier, de sorte que ceux ci n'auront aucune restitution à faire au débirentier en raison de la partie de la rente encaissée d'avance et afférente à une période postérieure au décès.

Il est convenu que :

- les paiements auront lieu au domicile du Vendeur-crédientier ou en tout autre domicile indiqué par lui

- Le vendeur sera dispensé de produire un certificat de vie tant qu'il touchera les arrérages de la rente sur ses simples quittances ou par virement à son propre compte

PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du service exact de la rente viagère ci-dessus mise à la charge du débirentier et de ses majorations éventuelles, ainsi que de l'exécution de toutes les conditions des présentes, le bien vendu demeure affecté par privilège spécial, expressément réservé au profit du VENDEUR .

Ce privilège sera inscrit au bureau des hypothèques compétent, dans les formes et délais prévus à l'article 2379 du Code Civil, modifié par le décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955.

/ Pm H

Le débirentier aura à sa charge et devra acquitter les frais et émoluments de tout renouvellement de l'inscription de privilège de vendeur qui seront à faire pour garantir le paiement de la rente viagère et de tous accessoires de la rente.

En outre, il est formellement stipulé qu'à défaut par le débirentier de payer exactement les arrérages de la rente, et en cas de mise en demeure par le crédientier au débirentier d'avoir à acquitter ladite rente, la vente sera résolue de plein droit, après un simple commandement de payer resté infructueux et contenant déclaration par le crédientier de son intention d'user du bénéfice de cette clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Dans ce cas, les arrérages de rente perçus par LE VENDEUR ainsi que tous embellissements et améliorations, augmentations apportés aux biens et droits immobiliers vendus seront de plein droit définitivement acquis au CREDIENTIER sans recours ni répétition de la part de l'ACQUEREUR défaillant à titre de dommages-intérêts et d'indemnité. Le Débirentier ne pourra pas lui réclamer le remboursement des arrérages payés. Ceux-ci seront définitivement acquis au crédientier.

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

Tout retard dans le paiement des arrérages de la rente fera courir sur la somme exigible des intérêts au taux de base bancaire majoré de cinq points par an, jusqu'au jour du paiement effectif, sans que cette clause autorise le débirentier à ne pas respecter ponctuellement les dates d'échéances et puisse retarder l'exercice par le crédientier de l'action résolutoire.

En cas de litige les parties conviennent que le tribunal compétent sera celui du lieu de situation des biens vendus.

RADIATION DE L'INSCRIPTION

L'inscription de ce privilège et toutes celle qui pourront la renouveler pourront être radiées sur la simple production de l'acte de décès du crédientier, vendeur aux présentes, sans que l'acquéreur ait à justifier du paiement des arrérages de la rente viagère et à fournir de mainlevée.

Le vendeur consent dès aujourd'hui, à ce que le seul fait de son décès emporte renonciation au privilège de vendeur et à l'action résolutoire pour sûreté des arrérages de la rente qui pourraient rester dus par l'acquéreur et il donne dès à présent toutes autorisations et décharges nécessaires à Monsieur le Conservateur des Hypothèques qui opérera cette radiation.

Les conditions de ladite rente, de son indexation, sont expliquées en deuxième partie des présentes.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

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

Les parties évaluent les biens et droits immobiliers objet des présentes à **DEUX CENT QUARANTE SIX EUROS (246 000€)** correspondant à la valeur occupée desdits biens.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

PUBLICITE FONCIERE

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

1 HP PM

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est : CENTRE DES IMPOTS - CANNES EST, HOTEL DES IMPOTS, 16 BRD LEADER, 06153 CANNES LA BOCCA CEDEX

2) Que L'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe "EFFET RELATIF" et qu'il avait alors été évalué à 244 000 euros en valeur libre

3) Que ledit IMMEUBLE constitue au jour de la présente vente sa résidence principale.

En conséquence, la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article 150 U, II-1° du Code général des impôts. Aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte conformément à l'article 150 VG, III du Code général des impôts.

DROITS

	<u>Mt. à payer</u>
246.000,00 x 3,60% =	8.856,00 EUR
246.000,00 x 1,20% =	2.952,00 EUR
246.000,00 x 0,20% =	492,00 EUR
8.856,00 x 2,50% =	221,00 EUR
TOTAL	12.521,00 EUR

FIN DE PARTIE NORMALISEE

✓ H Pm

DEUXIEME PARTIE

URBANISME-VOIRIE

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

Lesdites pièces consistent en une note d'urbanisme délivrée par le Cabinet JURIS URBA SUD dont le siège est à ANTIBES (06600), 2 place Général de Gaulle, le 2 juillet 2008.

Il résulte de ladite note ce qui suit littéralement rapporté :

« ZONAGE P.L.U. : approuvé le 24.10.05 modification du 25.02.08

Zone : Urbaine

Secteur : UF/a

ALIGNEMENT :

Emplacement réservé n°IC120 : élargissement de l'avenue de Saissy. Le bâti respecte cette servitude ».

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

REGLEMENTATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS vendus entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans. En outre, ils ne sont pas situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée par délibération motivée en vertu de l'article L 211-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

LOTISSEMENT

La parcelle de terrain sur laquelle est édifiée l'immeuble forme le lot numéro SEIZE du lotissement de la villa Fiorentina, approuvé suivant arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, en date du 6 novembre 1953, dont une ampliation avec copie du cahier des charges, du plan général du lotissement, de la note sur la nature du sol et du programme des travaux, est demeuré annexée à un acte en constatant le dépôt reçu par Maître LABASTE, alors Notaire à CANNES le 20 novembre 1953.

Tout propriétaire de l'un des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement Fiorentina 67 bis avenue de Vallauris 06 400 CANNES.

Le Notaire soussigné a remis à l'acquéreur copie des pièces suivantes :

- statuts de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement « FIORENTINA » et cahier des charges du lotissement.
 - arrêté municipal de la ville de CANNES (18 décembre 2000) entérinant les modifications du lotissement approuvées par la totalité des sociétaires lors de l'assemblée générale de 1999.
- / H Pm

- règles concernant la procédure de recouvrement des charges du Lotissement FIORENTINA
- Procès verbal de l'Assemblée générale Ordinaire de l'Association Syndicale libre des Propriétaires du Lotissement Fiorentina du 27 juin 2007
- Procès verbal de l'Assemblée générale Ordinaire de l'Association Syndicale Libre des propriétaires du Lotissement Fiorentina du 23 mai 2006
- Budget prévisionnel 2008

L'ACQUEREUR sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au **BIEN** vendu.

Observation étant ici faite qu'il existe actuellement une procédure en cours contre la Société SITA SUD, ainsi qu'il en résulte du courrier de l'ASL du Lotissement Fiorentina en date du 12 juillet 2008, dont l'original sera ci-joint et annexé après mention.

Observation étant ici encore faite qu'il existe un fonds de roulement à régler par l'acheteur directement au vendeur hors comptabilité de l'ASL de 60 euros, ainsi qu'il en résulte du relevé de compte en euros au 27 juin 2008 dont copie sera ci-jointe et annexée après mention.

MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Il est ici précisé que, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément à l'article L315-2-1 du Code de l'urbanisme sauf si une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles.

Les co-lotis ayant demandé le maintien de ces règles ainsi qu'il résulte d'une lettre émanant du Cabinet JURIS URBA SUD, ayant son siège à ANTIBES (06600), 2 Place du Général de Gaule en date 2 juillet 2008. En conséquence les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement continuent de s'appliquer.

Le cahier des charges du lotissement est demeuré ci-joint et annexé après mention, étant précisé que les dispositions de ce cahier des charges restent en vigueur comme étant imprescriptibles.

CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES AU DROIT D'USAGE ET HABITATION

Le droit d'usage et d'habitation s'exercera sous les conditions suivantes :

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

2) Le **VENDEUR** sera dispensé de fournir caution et de faire dresser état du **BIEN** vendu, lequel est d'ailleurs reconnu par les parties, être en bon état.

3) Le **VENDEUR** acquittera la taxe d'habitation si elle est exigible et devra souscrire à effet de ce jour une assurance contre les risques locatifs, il supportera en outre les charges usufructuaires qui deviendraient nécessaires au **BIEN**, objet des présentes.

/ JP PM

Toutes les grosses réparations, telles que définies à l'article 606 du code civil, incomberont à L'ACQUEREUR qui devra les faire exécuter à ses frais, sans que le VENDEUR puisse réclamer d'indemnité, quelle que soit la durée des travaux.

L'article 606 Du code civil dispose : « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

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

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

A cet égard il est précisé qu' aucun prorata n'aura lieu l'année au cours de laquelle sera signé l'acte authentique de vente. En conséquence, la société LIFE INVEST FUND 3 INC s'acquittera de la taxe foncière à compter de l'année suivant celle de la signature de l'acte authentique de vente.

6) L'acquéreur s'oblige à assurer les biens objet des présentes contre les risques d'incendie en sa qualité de propriétaire non occupant et le vendeur en qualité d'occupant non propriétaire.

REVISION DE LA RENTE

Les parties expliquent que le montant de la rente viagère ci-dessus constituée, a été fixé en considération de la variation de l'indice national des prix à la consommation des ménages urbains hors tabac dont le chef est employé ou ouvrier, Série France Entière, tel que publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ;

En conséquence, les parties décident que la rente ne sera révisable qu'une fois par an, le jour anniversaire de cette rente en prenant pour base le dernier indice publié : 118,78 pour le mois juin de 2008

Dans le cas où une modification ou transformation quelconque interviendrait dans la fixation de l'indice, la variation du montant de la rente sera alors établie en se basant sur la publication du nouvel indice qui serait accepté par les parties aux lieu et place de l'ancien, en prenant pour base de comparaison, le dernier indice publié.

Dans le cas contraire, les parties décident que le montant de la rente viagère sera alors déterminée compte tenu du coût à la construction, d'un commun accord entre elles, à défaut à dire d'expert.

Cette révision aurait lieu sous les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues, c'est-à-dire, majoration au réduction proportionnelle de plein droit une fois par an, pour le jour anniversaire de la rente.

Au cas où, pour quelque cause que ce soit, l'indice ci dessus choisi cesserait d'être publié, cette révision serait faite compte tenu de la variation de la situation économique générale, et au besoin, à dire d'experts désignés par chaque partie, avec faculté de s'en adjoindre un troisième en cas de désaccord entre eux, ou par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du BIEN vendu, le tout à la requête de la partie la plus diligente, aux frais du DEBIRENTIER.

[Handwritten signatures]

ALIENATION PAR LE DEBIRENTIER

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

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

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES EN MATIERE DE VENTE D'IMMEUBLE

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1°- De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouve ce jour sans garantie du vendeur pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, , sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,

- de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,

- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le VENDEUR peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier et sauf application de la loi Carrez sur le mesurage et sauf encore s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code Civil.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR ; ce dernier déclarant à ce sujet qu'il n'existe, à sa connaissance aucune servitude particulière sur l'immeuble, le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme ou celles rapportées dans une note annexée.

3°- De payer les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances et charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance sauf ce qui peut être indiqué ci-dessus dans le cadre de l'exercice du droit d'usage et d'habitation.

4°- De respecter les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens vendus et dont il déclare avoir pris connaissance.

5° - L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

DECLARATIONS

1. Concernant l'état civil et la capacité des parties

A - Concernant LE VENDEUR

Le vendeur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes, et il déclare notamment :

- Que son état-civil et sa qualité indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;

- Qu'il n'a pas été associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elle était tenue indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'il n'est pas concerné :

Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

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

B - Concernant L'ACQUEREUR

Le représentant de la société atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes, et il déclare notamment :

- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elle n'est pas concernée par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus la concernant tels que : capital, siège, dénomination, sont exacts.

2. Concernant la copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est le Cabinet TAGERIM , 17 avenue des Frères Roustan, BP 294 (06225) GOLF JUAN CEDEX;

- l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie AXA Assurance sis à CANNES LA BOCCA (06150) suivant police numéro 30658900045887.

RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ACQUEREUR devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Il sera alors subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant des stipulations dudit règlement, en fera son affaire personnelle et les exécutera ainsi qu'il s'y oblige expressément.

Un questionnaire a été adressé au syndic et est demeuré annexé aux présentes.

RAPPEL DES REGLES DE REPARTITION

L'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 dispose :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1*) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au vendeur.

2*) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3*) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

1 4 Par