Convention sur la répartition des charges et travaux

Charges

A titre de convention particulière et pour éviter les comptes constants entre les parties, le réservataire du droit d'usage et habitation continuera de faire l'avance de toutes les charges courantes réclamées par le syndic, l'acquéreur s'engageant à régler directement au syndic les charges lui incombant en vertu de la convention sus visée relative au droit d'usage et habitation, et ce à première demande.

Travaux

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ledit jour, seront à la charge exclusive du **VENDEUR** qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

L'ACQUEREUR prendra en charge les travaux relevant de l'article 606 du Code civil (grosses réparations) votés postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente.

Il est précisé que le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** reconnaissent avoir été avertis que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux travaux et charges demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ceux-ci déchargeant le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Procédures

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle des procédures éventuelles en cours intentée par ou contre le syndicat des copropriétaires. Il en fera donc en conséquence le profit ou la perte des résultats de ces procédures.

NOTIFICATION

Notification des présentes sera faite auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné d'une part conformément à l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et d'autre part conformément à l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

CARNET D'ENTRETIEN

Le notaire soussigné porte à la connaissance de L'ACQUEREUR les dispositions de l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles notamment "Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut à sa demande prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic".

Le notaire soussigné a informé le vendeur que l'obligation de communiquer le carnet d'entretien lui incombe et l'Acquéreur qu'il lui appartient sous sa seule responsabilité, de prendre connaissance de ce carnet d'entretien directement dans les bureaux du syndic.

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurées annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière aux regard des

prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

TERMITES

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les lots objet des présentes est situé dans un secteur susceptible d'être contaminé par les termites.

Par suite, la production d'un état parasitaire est obligatoire.

En ce qui concerne les parties privatives :

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

En conséquence, un rapport sur l'état parasitaire du **BIEN** objet des présentes a été délivré par le Cabinet INCAMPS sus-nommé en date du 16 mai 2008 et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions dudit rapport sont les suivantes : **« Il n'a pas été repéré de trace ou de présence visible de termite ».**

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

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un état relatif à la présence ou à l'absence de termites dans les parties communes a été établi par le Cabinet E.S.I sis à GRASSE (06130), 99 Chemin des Hautes Ribes BIO GOUJARD, le 13 juillet 2005, dont copie a été remise à l'acquéreur.

Les conclusions de cet état ont été les suivantes : Pas de présence ou dégâts de termites sur les parties visibles et accessibles au jour du contrôle.

Le notaire porte à la connaissance de l'acquéreur que l'état parasitaire est aujourd'hui périmé et qu'il incombe au syndicat des copropriétaires de le renouveler.

DECLARATIONS SUR AMIANTE

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par le Cabinet INCAMPS EXPERTISE sus-nommé, le 16 mai 2008, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions dudit état sont les suivantes : **« Il n'a pas été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ».**

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par le Cabinet BIO GOUJARD, sis à PARIS (75017), 27, rue Cardinet, le 11 août 1998.

Les conclusions de cet état ont été les suivantes : **ABSENCE D'AMIANTE**

L'ACQUEREUR est averti que l'obligation de faire effectuer les recherches prescrites par le décret du 3 Mai 2002 incombe au syndicat des copropriétaires, et déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

INSTALLATION DU GAZ NATUREL

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

Ledit diagnostic consiste en un rapport délivré par le Cabinet INCAMPS EXPERTISE sus-nommé dont l'original sera ci-joint et annexé après mention.

Ses conclusions ont été les suivantes : **« L'installation présente des anomalies de type A2 qui devront être réparés dans les meilleurs délais ».**

L'**ACQUEREUR** déclare :
- avoir pris connaissance du rapport sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,

Le vendeur s'engage à prendre les mesures nécessaires pour effectuer les réparations qui s'imposent et à en justifier à l'acquéreur à première demande.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet INCAMPS EXPERTISE le 18 juillet 2008, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 7 mai 2008 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Absence de sinistre

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du **VENDEUR**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré et certifié le 20 juin 2008 ne révèle aucune inscription à l'exception :

D'une inscription de l'hypothèque légale prise au premier bureau des hypothèques de GRASSE (Alpes Maritimes), le 3 février 2005 volume 2005V numéro 462, en vertu d'un acte reçu par la Recette de CANNES LA BOCCA le 27 janvier 2005, au profit du TRESOR PUBLIC, contre le vendeur pour sûreté d'un montant principal de 42.887,00 EUROS à titre de frais et accessoires et avec effet jusqu'au 13 octobre 2014.

Le vendeur s'engage à rapporter la mainlevée de cette inscription dans les plus brefs délais.

Observation étant ici faite que ladite inscription est actuellement sans objet ainsi qu'il en résulte du fax de la Direction Générale des Impôts, Recette des Impôts de Cannes-Est, en date du 9 juillet 2008 dont copie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au Vendeur suite aux faits et actes suivants :

Originairement :

Lesdits BIENS appartenaient **initialement** en propre à Madame Monique Marie Josèphine PORTZERT épouse de Monsieur PAOLINO par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite seule alors qu'elle était célibataire de:

Monsieur Jean Augustin SILLARD, Maire de CHATILLON, époux de Madame Geneviève Blanche Marie CHAUVINEAU, demeurant ensemble à CHATILLON SUR COLMONT (Mayenne) Château du Plessis.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Louis VOULLON alors Notaire à CANNES (06400) le 8 novembre 1977, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau (actuellement le premier) des hypothèques de GRASSE (Alpes Maritimes) le 8 décembre 1977, volume 3843 numéro 12.

DECES de Madame PORTZERT épouse PAOLINO

Madame Monique Marie Josèphe PORTZERT, en son vivant retraitée, demeurant à CANNES (Alpes Maritimes), 8, Avenue de Saissy, Le Michel-Ange, épouse en uniques noces de Monsieur Joseph Christian PAOLINO.

Née à SURESNES (Hauts de Seine) le 26 octobre 1924,

De nationalité française.

Décédée à MOUGINS (Alpes Maritimes), 122, avenue du Docteur Donat où elle se trouvait momentanément le 13 janvier 2004.

En l'état d'une **donation** entre époux suivant acte reçu par Maître Christian BARON, alors Notaire à CANNES (06400), le 3 juillet 1997, enregistré, aux termes de laquelle elle a fait donation à Monsieur Joseph PAOLINO, pour le cas de survie seulement, de la toute propriété de l'universalité des biens composant sa succession avec stipulation qu'en cas d'existence:

- des ascendants réservataires et en l'absence d'enfants ou de descendants d'eux, au jour du décès de la DONATRICE, et si la réduction est demandée, cette donation serait réduite à l'une des quotités disponibles entre époux, au choix du donataire
- de descendants au jour du décès de la DONATRICE, et si la réduction est demandée, cette donation serait réduite à l'une des quotités disponibles entre époux au choix du donataire

Laissant pour recueillir sa succession:

Son conjoint survivant, Monsieur PAOLINO sus-nommé, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CANNES (Alpes Maritimes) le 24 mai 1997.

Observation étant ici faite qu'en absence: d'enfants issus du mariage de Madame Monique Marie Josèphe PORTZERT avec Monsieur PAOLINO son conjoint survivant, des père et mère et de descendants de la défunte, rien ne s'oppose à exécution pleine et entière de la donation entre époux ci-dessus énoncée.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Cyril BARON, Notaire à CANNES, le 22 avril 2004.

L'attestation de propriété constatant la transmission des biens et droits immobiliers objet des présentes a été dressée par Maître Cyril BARON, Notaire à CANNES, le 29 juin 2004.

Audit acte les biens et droits immobiliers objet des présentes ont été évalués à la somme de 244.000,00 euros.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1er bureau de GRASSE le 29 juillet 2004, volume 2004P numéro 6912.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus

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

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.
- Qu'il n'existe sur les biens vendus aucun litige en cours et aucune procédure.

Sur les servitudes

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence VIAGER EUROPE, 1 rue Raynardi, représenté par Monsieur Laurent BINZ

En conséquence, l'acquéreur qui en a seul la charge, doit à l'agence une rémunération de TREIZE MILLE CINQ CENT EUROS (13.500 euros), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** et auprès du **VENDEUR** devront s'effectuer aux adresse indiquées en tête des présentes.

Pm.

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

CONCILIATION - MEDIATION

En cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la Chambre des Notaires.

Le Président de la Chambre pourra être saisi sans forme ni frais.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Marie-Claude OLIVARES-VIVES, Catherine KOVACEVIC-INGIGLIARDI, Cécilia VIVES-GAYMARD, Notaires à Nice (Alpes-Maritimes), 7 Bis rue Caffarelli . Téléphone : 04 92 15 85 85 Télécopie : 04 93 93 91 04. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée à la vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur 20 pages.

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

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

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 :

- L'immeuble est d'aspect esthétique soigné et agréable, avec cadre verdoyant et sécurisé par un portail ;

- **Lot n°21 de la copropriété** : **un appartement** situé au deuxième étage, à gauche comprenant hall d'entrée, couloir dégagement, cuisine donnant sur balcon/loggia, une chambre d'environ 13 m2 donnant sur terrasse d'angle avec porte fenêtre double vitrage, une petite chambre d'une surface de 7,860m2, donnant sur terrasse d'angle avec porte fenêtre vitrage simple, WC indépendant, salle de bains, séjour d'une surface de 25,90 m2 et terrasse d'une surface de 24,80 m2.

  L'huissier précise que l'état global de l'appartement est moyen et que certains éléments nécessiteraient une réfection au vu de leur vétusté, notamment meubles de la cuisine et de la salle de bain.

  L'appartement est cédé **en ce compris les meubles et objets le garnissant** et qui se trouvent ou se trouveront encore dans les lieux au moment de l'adjudication.

  L'acquéreur en fera son affaire strictement personnelle, au titre de leur conservation, déstockage, déplacement ou encore destruction, sans que cette liste ne soit exhaustive et sans recours contre quiconque.

- **L'appartement est inoccupé.**

- **Lot n° 10 de la copropriété** : **Une cave** et les 4/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles la garnissant le cas échéant, l'acquéreur en faisant son affaire strictement personnelle.

  L'huissier précise que la cave est située à côté de la cave numérotée 10 et fait environ 2 mètres sur 2 mètres.

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.

- **Dégât des eaux invoqué dans un appartement voisin situé dans la copropriété** :

Il est précisé aux acquéreurs potentiels que le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a été contacté par une certaine Madame Monique HUSSON, occupante de l'appartement situé sous l'appartement objet des présentes, vraisemblablement dirigeante de la SCI RAPH BEN propriétaire, qui prétend avoir subi un dégât des eaux dont l'origine se trouverait dans l'appartement cédé.

Elle indique subir des infiltrations au niveau du plafond de sa terrasse et du faux-plafond de sa salle de bain et présente un devis au titre de la réfection du plafond de sa terrasse d'un montant de 693,43 €., précisant que la réfection de la salle de bain est prise en charge par son assureur.

Il est précisé qu'aucune infiltration ni dégât des eaux n'a été constaté par l'huissier ayant établi le PV descriptif, dans l'appartement cédé lui-même.

Le Liquidateur Judiciaire *es qualités* a procédé par voie de déclaration de sinistre à titre conservatoire et a interrogé le syndic de la copropriété FONCIA AZUR situé boulevard de la Ferrage à CANNES, afin de connaître la position du syndicat des copropriétaire et ses diligences relatives à l'assurance de la copropriété, dès lors qu'une terrasse est concernée.

A ce jour et à la connaissance du liquidateur, aucun expert n'a été missionné ni par la copropriété ou son assureur, ni par l'assureur de la SCI RAPH BEN, l'origine de la fuite n'étant dès lors pas déterminée.

L'acquéreur fera donc son affaire strictement personnelle de ce dégât des eaux qui aurait pour origine l'appartement cédé, sans que cela ne soit toutefois à ce jour démontré.

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 ».

SCP E.NICOLAS ET G.DELTEL
HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES
64, Boulevard Carnot
Boite postale 207
Rés. « Elysée Carnot »
Entrée Rue Delorme
06405 CANNES CEDEX
C.C.P.Marseille 1540 04 K
Téléphone :04-93-39-07-36
Fax :04-93-39-57-73
Ligne Constats : 04.93.39.07.45
scp.nicolas.deltel@wanadoo.fr
SITE INTERNET : www.huissier-cannes.com

37

Dossier : 52087

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE QUATORZE OCTOBRE

- UN APPARTEMENT (Lot 21)
- UNE CAVE (Lot 10)

Sis à (06400) CANNES, 8 avenue de Saissy, Quartier de Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », dans un ensemble immobilier dénommé « LE MICHEL ANGE ».

E. NICOLAS - G. DELTEL Huissiers de Justice ★ CANNES (A.-M.) ★

.../...

Après plusieurs transports, recherches, vacations.

A LA REQUETE DE :

Maître CARDON DIDIER, demeurant à (06110) LE CANNET, 15 Impasse de l'Horloge, es qualité de liquidateur à la Liquidation judiciaire de de la soc[redacted] de droit étranger non immatriculé au RCS, dont le siège social est sis 619 New York Claymont, 19703 DELAWARE USA, prise en son bureau de liaison sis « Le Palais Royal », Bâtiment C, 199 av. Général Leclercq, 83700 SAINT RAPHAEL, ayant pour Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET, demeurant 246 avenue XV corps, 83600 FREJUS.

Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat est faite en la personne de Maître CARDONA Valérie, d'Avocat au barreau de GRASSE, dont le siège est à CANNES (06400), 88 Boulevard Carnot, « Les Elfes », entrée C.

Nous, Guillaume DELTEL, Huissier de Justice Associé, au sein de la Société Civile Professionnelle E.NICOLAS et G.DELTEL, Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, près le Tribunal judiciaire de GRASSE, à la Résidence de CANNES, « Elysée Carnot », 64, Boulevard Carnot, soussigné,

Procédant conformément aux dispositions du code des procédures civile d'exécution relatives à la procédure de saisie immobilière, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la continuation de la procédure engagée, et ce, suite à l'ordonnance rendue par le Juge Commissaire en date du 10 septembre 2020.

Nous sommes transporté ce jour, à (06400) CANNES, 8 avenue de Saissy, Quartier de Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », dans un ensemble immobilier dénommé « LE MICHEL ANGE » et ce, à l'effet d'y décrire comme d'en déterminer l'occupation des biens et droits immobiliers propriété de la[redacted] consistant en :

DESIGNATION DES BIENS

- UN APPARTEMENT (Lot 21) : un appartement comprenant un 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.

- UNE CAVE (Lot 10) : une cave.

Et les 4/1.000èmes de toutes les parties communes de l'immeuble et les meubles le garnissant le cas échéant.

Section cadastré CW n°15 lieudit « avenue Saissy ».

Sis à (06400) CANNES, 8 avenue de Saissy, Quartier de Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », dans un ensemble immobilier dénommé « LE MICHEL ANGE ».

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

Pour l'avoir acquis :

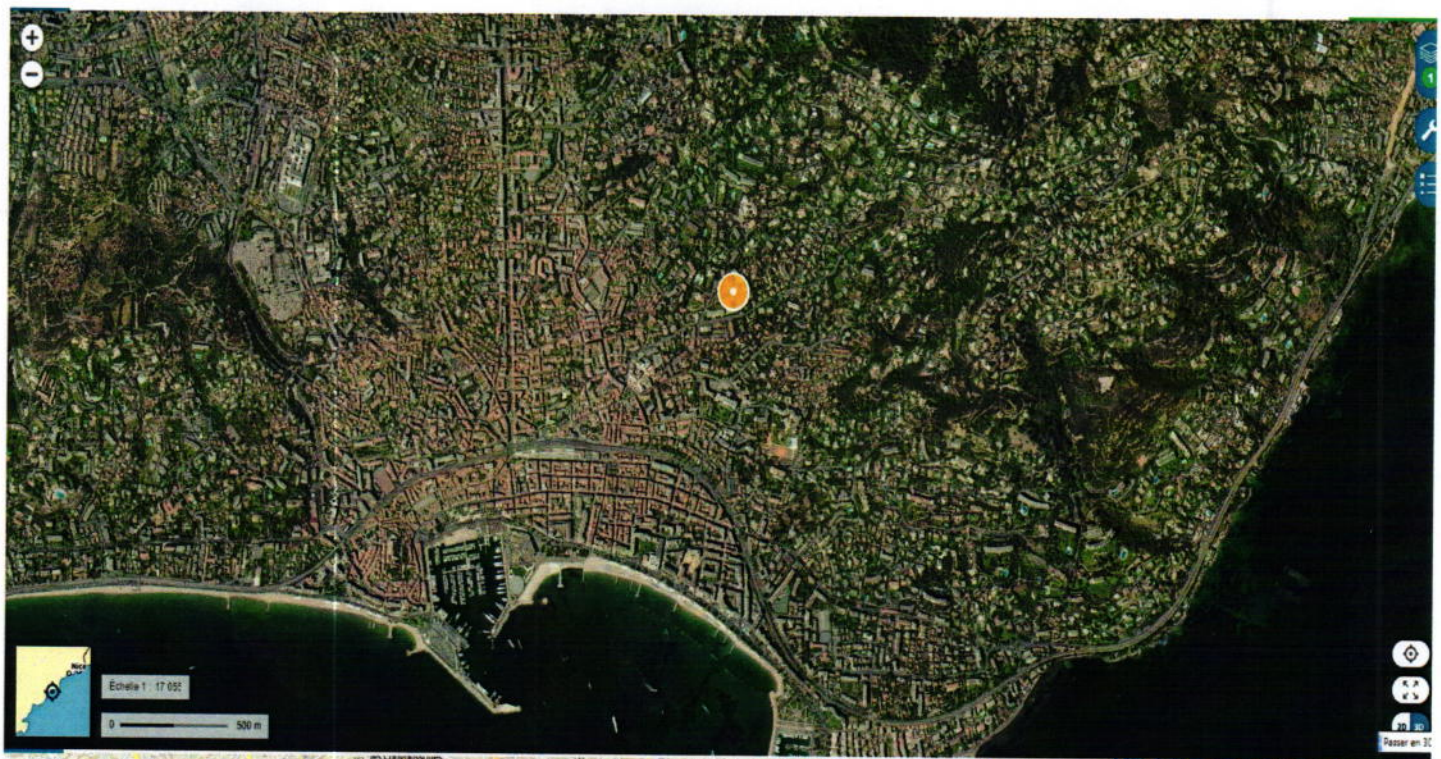
[redacted] en viager avec réserve du droit d'usage et d'habitation à son profit, selon acte notarié en date du 23.07.2008 reçu de Maître Cécilia VIVES-GAYMARD, Notaire à NICE, sis 7 Bis rue Caffarelli, publié le 29.08.2008 au service de la publicité foncière de GRASSE 1er bureau, référence d'enliassement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

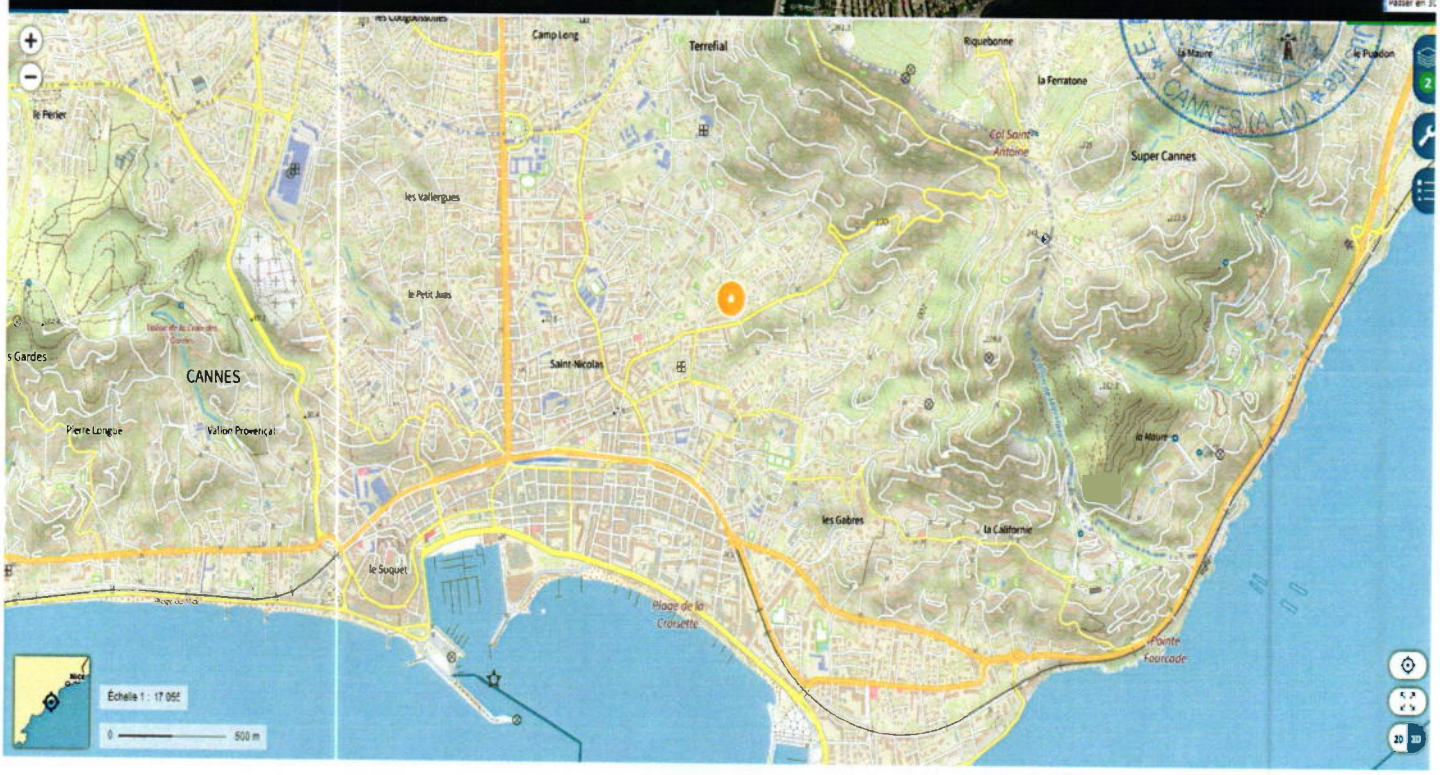
[redacted] is le bien suite au décès de [redacted] selon acte reçu par Maître BARON, Notaire à CANNES, publié au service de la publicité foncière de GRASSE 1 le 29.07.2004 références 2004P6912.

Nous avons procédé aux constatations suivantes :

1/ SITUATION- ADRESSE- ACCES

Sis à (06400) CANNES, 8 avenue de Saissy, Quartier de Bénéfiat « Lotissement Fiorentina », dans un ensemble immobilier dénommé « LE MICHEL ANGE ».





2/ DESCRIPTION

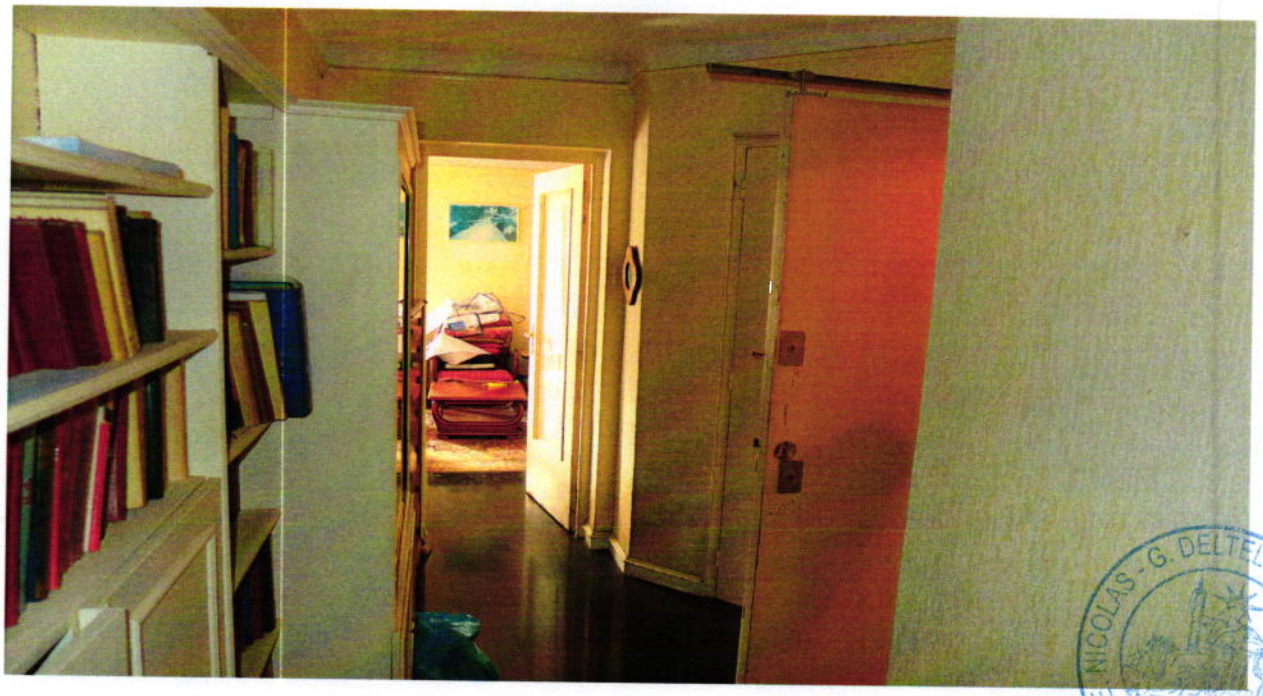
- L'APPARTEMENT (Lot 21) :

Il s'agit d'un appartement situé au deuxième étage, à gauche.

Assisté du serrurier et de deux témoins majeurs, nous avons procédé à l'ouverture forcée de la porte d'entrée de l'appartement, celui-ci étant inoccupé.

-Entrée : (d'une surface de 5.520m²)
Murs : tapisserie.
Sol : carrelage
Placard intégré.

NICOLAS - G. DELTEL Huissiers de Justice CANNES (A.-M.)



A gauche :
-Couloir dégagement : (d'une surface de 3.440m²)
Murs : tapisserie.
Sol : carrelage.

A gauche :
-Une cuisine : (d'une surface de 5.650m²)

Equipée d'éléments hauts et bas, ancienne et vétuste.
Porte fenêtre simple vitrage.
Volets roulants bois manuels.

-Balcon/loggia : (d'une surface de 5.640m²)

Au fond de ce couloir, à droite :
-Chambre : (d'une surface de 13.010m²)
Porte fenêtre double vitrage donnant sur terrasse.
Volets roulants manuels.
Sol : stratifié.

Au fond de ce couloir, face :
-WC indépendant : (d'une surface de 1.390m²)

E. NICOLAS - G. DELTEL Huissiers de Justice CANNES (A.-M.)

Au fond de ce couloir, gauche :
-Salle de bains : (d'une surface de 6.610m²)
Baignoire. Bidet. Vasque sur socle.
Fenêtre simple vitrage.
Le tout très vétuste.

Huissiers de Justice CANNES (A.M.)

A droite, dans l'entrée :

-Séjour : (d'une surface de 25.900m²)

Deux portes fenêtres donnant sur terrasse. Le tout en double vitrage.
Volets roulants manuels.

48

EL Huissiers de Justice
S (A.-M)

A droite du séjour :

-Petite chambre : (d'une surface de 7.860m²)

Porte fenêtre, vitrage simple, donnant sur terrasse.

-Terrasse de l'appartement (d'une surface de 24.800m²)

So

EL Huissiers de Justice
CANNES (A.-M.)