

1

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

De Maître Valérie CARDONA, Avocat Postulant près le Tribunal Judiciaire de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Résidence Les Elfes C, 06400 CANNES, case palais n° 182, Tel : 09.86.23.42.30, mail : cabinet@cardona-avocat.fr,

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS, auxquelles sera adjugé à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de GRASSE, en la forme des saisies immobilières, **EN UN SEUL LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur le bien suivant :

- **Une maison d'habitation**, édifée sur une parcelle de terre sise 413 route de cagnes, section cadastrée AX n°71 (*suivant PV de remaniement cadastral publié au spf d'ANTIBES 2^{ème} bureau, le 21.03.2016 n° 0604P08 2006P1329 pour 10a17ca, anciennement cadastrée D n°3274*) située à LA COLLE SUR LOUP

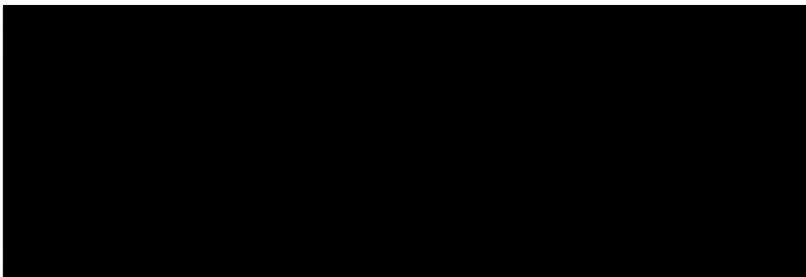
Issue selon désignation du titre de propriété, d'une construction à usage de bureau avec terrain attenant, puis extension selon permis d'extension en date du 07.10.2003 délivré par la Mairie de LA COLLE SUR LOUP n° 006 044 03 C 0036, et permis de construire modificatif en date du 20.04.2004 n° 006 044 03 C 0036/1.

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 :

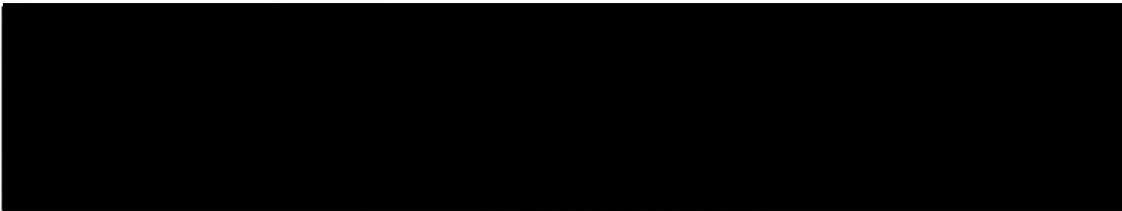


bâtiment

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce d'ANTIBES, en date du 03.09.2010 sur résolution du plan de Redressement arrêté selon jugement du 05.11.2004.

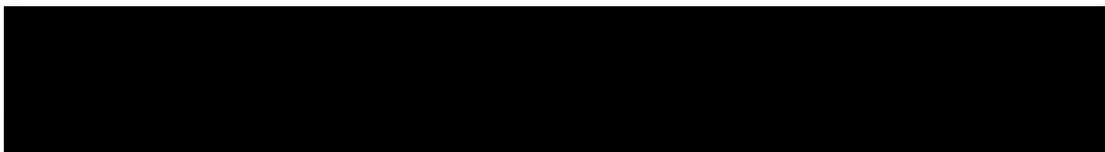
Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Valérie CARDONA**, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Les Elfes C, 06400 CANNES ;

A L'ENCONTRE DE :



PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

EN PRESENCE DE :



EPOUSE COMMUNE EN BIEN
PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

Monsieur [REDACTED] a fait l'objet de l'ouverture d'un Redressement Judiciaire selon jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'ANTIBES en date du 05.12.2003.

Selon jugement rendu par le même Tribunal en date du 05.11.2004 un plan de redressement a été arrêté à son bénéfice.

Sur assignation d'un créancier, le Tribunal de Commerce d'ANTIBES a prononcé la résolution du plan et l'ouverture d'une Liquidation Judiciaire à l'encontre de Monsieur [REDACTED] selon jugement en date du 03.09.2010.

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

Par Ordonnance du 14.10.2020 rendue sur requête, Monsieur Laurent GUIGLION, 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 *ès qualités* à poursuivre la vente en la forme des saisies immobilières, sur la mise à prix de 250.000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes du bien ci-avant désigné, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, les elfes C, 06400 CANNES.

L'Ordonnance d'autorisation de vente aux enchères publiques a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 2^{ème} bureau le 16.11.2020, références dépôt D07669 et numéro d'archivage provisoire S 00030.

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, à son épouse commune en biens et au créancier inscrit suivant exploit du 17.12.2020, délivré par la SCP MORAND-FONTAINE, Huissier de Justice à CAGNES SUR MER **une sommation d'assister à l'adjudication, à l'audience du juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE du jeudi 18 FEVRIER 2021** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DU BIEN

- **Une maison d'habitation**, avec terrain attenant et piscine, édifée sur une parcelle de terre sise 413 route de cagnes, section cadastrée AX n°71 (*suivant PV de remaniement cadastral publié au spf d'ANTIBES 2^{ème} bureau, le 21.03.2016 n° 0604P08 2006P1329 pour 10a17ca, anciennement cadastrée D n°3274*) située à LA COLLE SUR LOUP.

Issue selon désignation du titre de propriété, d'une construction à usage de bureau avec terrain attenant, puis extension selon permis d'extension en date du 07.10.2003 délivré par la Mairie de LA COLLE SUR LOUP n° 006 044 03 C 0036, et permis de construire modificatif en date du 20.04.2004 n° 006 044 03 C 0036/1.

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
DE COMMERCE
09 JUIN 2020
D'ANTIBES

Aff. Me CARDON LJ M [REDACTED]
SAISIE IMMOBILIERE 811006

**REQUETE AU JUGE COMMISSAIRE
PRES LE TRIBUNAL DE COMMERCE D'ANTIBES
A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE
DE MONSIEUR [REDACTED]**
(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 :

[REDACTED]

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce d'ANTIBES, en date du 03.09.2010 sur résolution du plan de Redressement arrêté selon jugement du 05.11.2004.

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

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

Monsieur [REDACTED] fait l'objet de l'ouverture d'un Redressement Judiciaire selon jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'ANTIBES en date du 05.12.2003.

Selon jugement rendu par le même Tribunal en date du 05.11.2004 un plan de redressement a été arrêté à son bénéfice.

Sur assignation de la CAISSE DE CONGES INTEMPERIES BTP, le Tribunal de Commerce d'ANTIBES a prononcé la résolution du plan et l'ouverture d'une Liquidation Judiciaire à l'encontre de [REDACTED] selon jugement en date du 03.09.2010.

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

Plusieurs biens immobiliers dépendaient de la Liquidation Judiciaire.

[REDACTED]



L'un des actifs immobiliers a été cédé en 2011 pour un montant de 435.000 €.

Toutefois, le passif antérieur définitif s'élève à la somme de 636 417,70 euros, sans compter le passif postérieur.

C'est la raison pour laquelle la vente des deux autres actifs a été envisagée, à savoir :

- un appartement (dans un ensemble immobilier situé 411 et 413 route de cagnes lot n° 10)
- et une maison (édifiée sur une parcelle de terre sise 413 route de cagnes, section cadastrée AX n°71 suivant PV de remaniement cadastral publié au spf d'ANTIBES 2^{ème} bureau, le 21.03.2016 n° 0604P08 2006P1329 pour 10a17ca, anciennement cadastrée D n°3274)
- tous deux situés à 06480 LA COLLE SUR LOUP.

Ces deux biens ont fait l'objet d'une évaluation par Madame PETIT BOMPARD qui a estimé leur valeur vénale moyenne respective, à hauteur de 245.000 € et 430.000 € en décembre 2015.

Il est en outre précisé que les deux biens sont mitoyens et sont tous deux occupés par [redacted] et sa famille.

Une requête a été déposée au Juge Commissaire en date du 20.06.2016 aux fins de convoquer les parties et entendre leurs observations quant à l'opportunité de la vente d'un de ses biens aux fins d'apurement du passif.

Selon Ordonnance en date du 19.10.2016, le Juge Commissaire a tranché qu'il :

« apparait opportun, dans l'intérêt de la procédure collective mais également afin de sauvegarder les droits du débiteur, que le Liquidateur Judiciaire es qualités procède à la vente, selon les modalités définies dans le cadre d'une requête ultérieure, de la maison située à la COLLE SUR LOUP, à savoir une parcelle de terre avec les constructions édifiées, 413 Route de CAGNES, section cadastrée à AX n°71 pour 10a17ca , évaluée par Madame PETIT BOMPARD en décembre 2015 à la valeur moyenne de 430 000 € ; »

Cette vente permettrait alors à M. [redacted] de conserver un boni de liquidation selon toute vraisemblance mais surtout son appartement, alors que la vente de l'appartement en premier entrainerait un risque d'insuffisance d'actif contraignant à la vente de la maison.

Depuis ladite Ordonnance, le Liquidateur judiciaire es qualités a tout tenté, à la demande des [redacted] dans l'attente de l'avancement des opérations de Liquidation Judiciaire, afin de leur permettre d'apurer le passif et éviter la vente de ce bien.

Toutefois aucune solution n'a pu être trouvée, in fine.

C'est dans ces circonstances que le requérant entend solliciter l'autorisation de vente aux enchères publiques, 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 :

Après voir convoqué les parties, dont M. [redacted] épouse [redacted] en qualité de conjoint commun en bien,

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,

CONSTATER que la vente du bien objet des présentes dépendant de la Liquidation judiciaire, est nécessaire aux fins d'apurement du passif et interviendrait dans l'intérêt de la procédure collective mais également du débiteur,

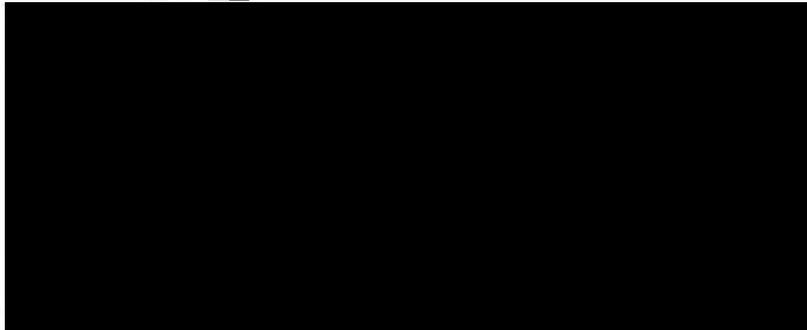
ORDONNER la vente aux enchères publiques par devant le Juge de l'exécution immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire de Monsieur [redacted]

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

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

- Une maison d'habitation, édiflée sur une parcelle de terre sise 413 route de cagnes, section cadastrée AX n°71 (suivant PV de remaniement cadastral publié au spf d'ANTIBES 2^{me} bureau, le 21.03.2016 n° 0604P08 2006P1329 pour 10a17ca, anciennement cadastrée D n°3274) située à LA COLLE SUR LOUP
- Issue selon désignation du titre de propriété, d'une construction à usage de bureau avec terrain attenant, puis extension selon permis d'extension en date du 07.10.2003 délivré par la Mairie de LA COLLE SUR LOUP n° 006 044 03 C 0036, et permis de construire modificatif en date du 20.04.2004 n° 006 044 03 C 0036/1.

Ledit bien appartenant à :



Pour l'avoir acquis :

[REDACTED]
respectivement usufruitière et nu-proprétaire, selon acte notarié reçu par Maître GONIN, Notaire à LA COLLE SUR LOUP le 13.07.2004, publié au spf d'ANTIBES 2^{ème} bureau le 03.09.2004 références 0604P08 2004P4175 ;

L'ayant eux-mêmes acquis :

- Pour l'attribution de la nue-proprété par Monsieur [REDACTED] le terrain faisant alors partie d'une propriété de plus grande importance, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître DUPONT Notaire à NICE le 22.05.1983 publié au SPF de GRASSE 4^{ème} bureau le 02.09.1983 volume 3731 n° 9,
- Attestation immobilière complémentaire suite au décès de M [REDACTED] constatant la réversion d'usufruit au profit de M [REDACTED] reçue par Maître GONIN, Notaire à LA COLLE SUR LOUP le 24.11.1992 publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE le 08.03.1993 volume 93P n° 783.

FIXER la mise à prix, le Liquidateur Judiciaire es qualités proposant la somme de 300.000 € (TROIS CENT MILLE EUROS) avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes, le bien étant actuellement occupé par M [REDACTED] et sa famille et mitoyen avec un appartement également occupé ;

DIRE que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'existence des baux en cours, convention d'occupation ou toute autre occupation qu'elle soit titrée ou sans droit ni titre, qu'ils soient connus ou inconnus, et devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant, y compris les propriétaires et leurs familles, des biens 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 la T.V.A. éventuellement due sera à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente et que l'adjudicataire pourra faire valoir ses droits à déduction à ses risques et périls, sans recours contre quiconque,

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 :

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

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

L'avis mentionne :

1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;
2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;



5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
 6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
 7. L'indication que l'immeuble est ou non achevé et le cas échéant, depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
 8. Le montant de la consignation obligatoire ;
 9. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
 10. Ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, ultérieurement à la présente ordonnance.
- Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

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

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

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 publicité sur INTERNET avec possibilité de consultation en ligne du Cahier des conditions de vente, à compter du dépôt dudit cahier au greffe du juge de l'exécution immobilier, sans contrainte de délai ou autre formalisme ;

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

DESIGNER la SCP MORAND-FONTAINE, huissiers de justice à CAGNES SUR MER 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 MORAND-FONTAINE, huissiers de justice à CAGNES SUR MER, 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 et des frais de l'Expert, seront inclus en frais privilégiés de vente,



DIRE que, conformément à l'article L.322-13 du CPCF, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de [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, à son époux [REDACTED] conjointe en biens, au créancier inscrit, au Liquidateur Judiciaire 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 02.06.2020

Valérie CARDONA
 Pour Maître CARDONA, Avocat Postulant
 Les Eclipses C - 88 Bd Carnot - 06400 CANNES
 Téléphone: 09.82.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41
 Case Palais n°182

PIECES A L'APPUI:

1. Jugement prononçant la Liquidation Judiciaire de [REDACTED]
2. Ordonnance sur requête en date du 19.10.2016
3. Etat hypothécaire
4. Rapport d'expertise de 2015
5. Certificat de numérotage
6. Certificats DAT et conformité
7. Certificat d'urbanisme
8. Titre de propriété

Créancier inscrit :

- **Le TRESOR PUBLIC**, en son pôle de recouvrement spécialisé sis 22 rue Joseph Cadei 06172 NICE CEDEX 2, au titre d'une hypothèque légale du trésor publiée au SPF d'ANTIBES 2^{ème} bureau le 25.10.2018 n° 0604P08 2018V2017, sur renouvellement de la formalité initiale publiée le 15.07.2009 n° 0604P08 2009V1077, pour un montant principal de 102.700 € avec date extrême d'effet 24.10.2028.



**ORDONNANCE
DU JUGE
COMMISSAIRE**

Nous, Laurent GUIGLION, Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de Monsieur [redacted] assisté de Christophe SURACE, commis-greffier,

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces à l'appui, Déposé aux minutes du Greffe
du Tribunal de Commerce
d'Antibes
Vu les dispositions de l'article L 621-9 du code de commerce, le 14 OCT. 2020 n°555

Vu l'audience du 16 septembre 2020 à laquelle :

- Le dé [redacted] dûment appelé mais non comparant
- Son épouse commune en biens, Ma [redacted], dûment appelée mais non comparante
- Le Liquidateur Judiciaire Maître Didier CARDON représenté par son Conseil Maître Valérie CARDONA Avocat au Barreau de Grasse ;

DISONS 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,

CONSTATONS que la vente du bien objet des présentes dépendant de la Liquidation judiciaire, est nécessaire aux fins d'apurement du passif et interviendrait dans l'intérêt de la procédure collective mais également du débiteur,

ORDONNONS la vente aux enchères publiques par devant le Juge de l'exécution immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE, à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire de Monsieur [redacted]

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

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

- Une maison d'habitation, édifée sur une parcelle de terre sise 413 route de cagnes, section cadastrée AX n°71 (suivant PV de remaniement cadastral publié au spf d'ANTIBES 2^{ème} bureau, le 21.03.2016 n° 0604P08 2006P1329 pour 10a17ca, anciennement cadastrée D n°3274) située à LA COLLE SUR LOUP
- Issue selon désignation du titre de propriété, d'une construction à usage de bureau avec terrain attenant, puis extension selon permis d'extension en date du 07.10.2003 délivré par la Mairie de LA COLLE SUR LOUP n° 006 044 03 C 0036, et permis de construire modificatif en date du 20.04.2004 n° 006 044 03 C 0036/1.

Ledit bien appartenant à :

[redacted]

D
29



M

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage selon union célébrée le 11.09.1992 à la Mairie de NICE,
Tous deux demeurant actuellement : 413 route de Cagnes
06480 LA COLLE SUR LOUP

Pour l'avoir acquis :

Des conjoints CANDELLI Marinette veuve de Monsieur André SUE / SUE Jean Eugène, respectivement usufruitière et nu-propiétaire, selon acte notarié reçu par Maître GONIN, Notaire à LA COLLE SUR LOUP le 13.07.2004, publié au spf d'ANTIBES 2^{ème} bureau le 03.09.2004 références 0604P08 2004P4175 ;

L'ayant eux-mêmes acquis :

- Pour l'attribution de la nue-propiété par Monsieur André Jean Henri SUE, le terrain faisant alors partie d'une propriété de plus grande importance, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître DUPONT Notaire à NICE le 22.05.1983 publié au SPF de GRASSE 4^{ème} bureau le 02.09.1983 volume 3731 n° 9,
- Attestation immobilière complémentaire suite au décès de Monsieur André Jean Henri SUE, constatant la réversion d'usufruit au profit de Madame veuve SUE née CANDELLI reçue par Maître GONIN, Notaire à LA COLLE SUR LOUP le 24.11.1992 publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE le 08.03.1993 volume 93P n° 783.

FIXONS la mise à prix à la somme de 250.000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS) avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

DISONS que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'existence des baux en cours, convention d'occupation ou toute autre occupation qu'elle soit titrée ou sans droit ni titre, qu'ils soient connus ou inconnus, et devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant, y compris les propriétaires et leur famille, des biens 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 la T.V.A. éventuellement due sera à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente et que l'adjudicataire pourra faire valoir ses droits à déduction à ses risques et périls, sans recours contre quiconque,

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

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

FIXONS comme ci-après les modalités de publicité :

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

CS 4



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. L'indication que l'immeuble est ou non achevé et le cas échéant, depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
8. Le montant de la consignation obligatoire ;
9. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;
10. Ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, ultérieurement à la présente ordonnance.

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

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

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

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 publicité sur INTERNET avec possibilité de consultation en ligne du Cahier des conditions de vente, à compter du dépôt dudit cahier au greffe du juge de l'exécution immobilier, sans contrainte de délai ou autre formalisme ;

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

DESIGNONS la SCP MORAND-FONTAINE, huissiers de justice à CAGNES SUR MER 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

CS

ey



intervenir aux éventuels occupants, trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier ,

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

DISONS que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'Expert, seront inclus en frais privilégiés de vente,

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

Créancier inscrit :

Le TRESOR PUBLIC , en son pôle de recouvrement spécialisé sis 22 rue Joseph Cadei 06172 NICE CEDEX 2, au titre d'une hypothèque légale du trésor publiée au SPF d'ANTIBES 2^{ème} bureau le 25.10.2018 n° 0604P08 2018V2017, sur renouvellement de la formalité initiale publiée le 15.07.2009 n° 0604P08 2009V1077, pour un montant principal de 102.700 € avec date extrême d'effet 24.10.2028

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- La partie saisie, [REDACTED]
- son épouse Madame [REDACTED]
- au créancier inscrit,

DISONS que la présente ordonnance sera avisée :
au Liquidateur Judiciaire et à Maître Valérie CARDONA

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

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

Fait à Antibes
LE 14 octobre 2020

LE GREFFIER



LE JUGE COMMISSAIRE




DESCRIPTION DU BIEN ET DIAGNOSTICS

La description et l'occupation du bien résultent d'un procès-verbal de description dressé par Maître Caroline PEDRONI, salariée de la SCP Jean-Luc MORAND- Eric FONTAINE, Huissier de Justice à CAGNES SUR MER en date du 10.11.2020, dont copie est annexée aux présentes.

Il ressort dudit PV descriptif les éléments suivants :

Il s'agit d'une villa individuelle dénommée « La Bastide » , élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain attenant et piscine.

Le terrain attenant est arboré et composé d'un coin détente ainsi que d'un bout de terrain façonné pour un jeu de boules, outre piscine.

L'accès à la propriété est sécurisé.

L'environnement est résidentiel, calme non loin de commerces.

La surface habitable est de 92,27 m², outre 250,94 m² de terrasses et dépendances.

La villa est occupée par Monsieur et Madame ([REDACTED])

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du Bien.

Ils sont également propriétaires d'un appartement situé dans une copropriété bâtie sur la parcelle mitoyenne, qui n'est toutefois pas compris dans le périmètre de la présente vente par adjudication et dont la matérialisation des limites de propriété, par un muret surplombé d'une haie est à vérifier eu égard aux limites réelles du terrain.

L'intérieur est composé :

- Au rez-de-chaussée : d'un séjour/salle à manger avec escalier avec larges baie-vitrées donnant sur le jardin et la piscine, d'une cuisine, de terrasses, d'un dégagement/couloir avec placard intégré, d'une salle d'eau avec douche et WC, d'une chambre à usage de bureau et d'une buanderie.
- A l'étage : d'un palier, d'une salle de bains et de deux chambres

La propriété est globalement en bon état général.

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 10.11.2020:

- Les diagnostics relatifs à la présence d'amiante ;
- Les diagnostics de l'état du bâtiment quant à la présence de termites ;
- Le relevé de superficie ;
- 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.

Jean-Luc MORAND – Éric FONTAINE

Huissiers de Justice Associés
62, avenue de Nice B.P 80056
06801 CAGNES SUR MER - CEDEX
Tél. : 04.92.13.81.81 – Fax : 04.92.13.81.80

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT
ET LE DIX NOVEMBRE.

À la requête de :

Maître Didier CARDON, domicilié 15, impasse de l'Horloge (06 110) LE CANNET, ès-qualités de liquidateur judiciaire de M. [REDACTED] qui exerçait l'activité de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment à l'adresse 46, avenue de La Colle (06 800) CAGNES-SUR-MER, marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage selon union célébrée le 11 septembre 1992 à la mairie de NICE avec [REDACTED] née le 3 juillet 1968 à ABIDJAN, tous deux demeurant actuellement 413, route de Cagnes (06 480) LA COLLE-SUR-LOUP ;

Désigné en cette qualité par jugement du tribunal de commerce d'ANTIBES en date du 3 septembre 2010 sur résolution du plan de redressement arrêté selon jugement du 5 novembre 2004 ;

Ayant pour avocat postulant maître Valérie CARDONA, avocat au barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes C, 88 boulevard Carnot (06 400) CANNES, y élisant domicile ;

Agissant en vertu d'une requête et d'une ordonnance rendue par Monsieur le juge commissaire près le Tribunal de commerce d'ANTIBES en date du 14 octobre 2020, ordonnant la vente aux enchères publiques en un seul lot du bien, ci-après désigné, savoir :

- Une maison d'habitation édifée sur une parcelle de terre sise 413, route de Cagnes, section cadastrée AX n°71 (Suivant PV de remaniement cadastral publiée au SPF d'ANTIBES, 2^e bureau le 21 mars 2016, n°0604P08 2006P 1329 pour 10a17ca, anciennement cadastré D n°3274) situé à LA-COLLE-SUR-LOUP.
- Issue selon désignation du titre de propriété d'une construction à usage de bureau avec terrain attenant, puis extension selon permis d'extension en date du 7 octobre 2003, délivré par la mairie de LA-COLLE-SUR-



LOUP, n°00604403C0036, et permis de construire modificatif en date du 20 avril 2004 n°006 04403C0036/1.

Ordonnance indiquant qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble, conformément aux articles R322-1 à R322-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les copies de la requête et de l'ordonnance sont annexées au présent procès-verbal descriptif.

Élisant domicile en notre Étude.

Déférant à cette réquisition :

Je soussignée, Caroline PEDRONI, Huissier de Justice Salarié près la SCP "Jean-Luc MORAND - Eric FONTAINE", Huissiers de Justice Associés à CAGNES-SUR-MER (Alpes-Maritimes) demeurant en cette ville 62, avenue de Nice.

Me suis rendue ce jour à partir de 9 heures 40, sur la commune de LA-COLLE-SUR-LOUP (06 480),

Là étant en présence de Monsieur Nanda BOUSCATIER (Société Conseil DIAG), en charge de la réalisation du diagnostic immobilier.

Je rencontre Mada [REDACTED] avec laquelle j'ai convenu de ma visite, ce jour), a qui j'ai déclaré mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission.

Cette dernière consentant aux présentes opérations, je procède aux constatations suivantes :

I. GENERALITES

A. SITUATION :

La commune de LA COLLE-SUR-LOUP est située dans le département des ALPES-MARITIMES (06).

Les biens immobiliers saisis objet de la présente procédure dépendent d'un ensemble immobilier à savoir :

- Une maison d'habitation édifée sur une parcelle de terre sise 413, route de Cagnes, section cadastrée AX n°71 (Suivant PV de remaniement cadastral publiée au SPF d'ANTIBES, 2^e bureau le 21 mars 2016, n°0604Po8 2006P 1329 pour 10a17ca, anciennement cadastré D n°3274) situé à LA-COLLE-SUR-LOUP.



- 12
- Issue selon désignation du titre de propriété d'une construction à usage de bureau avec terrain attenant, puis extension selon permis d'extension en date du 7 octobre 2003, délivré par la mairie de LA-COLLE-SUR-LOUP, n°00604403C0036, et permis de construire modificatif en date du 20 avril 2004 n°006 04403C0036/1.

Il s'agit d'une villa individuelle, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec piscine et terrain attenant.

L'environnement est résidentiel et calme.



Parcelle 71 - Feuille 000 AX 01 - Commune : LA COLLE SUR LOUP (06)



Données cartographiques : © Conseil départemental des Alpes-Maritimes, CRIGE-PACA, DGFP



La maison a une surface habitable de 92,27 m2 et une surface non habitable de 3,45 m2 (annexes et dépendances : surface non comptabilisée 250,94m2).

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces des pièces de la propriété et ses annexes, extrait du rapport dressé par la société-conseil DIAG.

Pièce ou Local	Etage	Surface Habitable	Surface non habitable
Déjeuner/Salle à Manger	RDC	26,960 m ²	0,790 m ²
Dégagement	RDC	2,340 m ²	0,000 m ²
Escalier	RDC	0,000 m ²	2,660 m ²
Salle d'eau/Wc	RDC	2,360 m ²	0,000 m ²
Cuisine	RDC	12,100 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1	RDC	6,620 m ²	0,000 m ²
Paillet	1er	3,430 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2 avec placard	1er	14,740 m ²	0,000 m ²
Chambre n°3 avec placard	1er	13,240 m ²	0,000 m ²
Salle de Bains	1er	6,440 m ²	0,000 m ²
Total		92,270 m²	3,450 m²

ANNEXES ET DEPENDANCES		
Pièce ou Local	Etage	Surface non comptabilisée
Terrasse carrelée	RDC	55,000 m ²
Terrasse avec piscine	RDC	188,000 m ²
Buanderie	RDC	7,940 m ²
Total		250,940 m²

Les biens saisis sont situés dans une zone d'habitation avec plusieurs maisons individuelles, dans une zone non loin et à proximité de commerces.

Madame CERAOLO m'indique que sa propriété n'est pas en lotissement.

B. OCCUPATION ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur [redacted] pour les avoir acquis des consorts CANDELLI Marinette veuve de Monsieur André SUE/SUE Jean-Eugene respectivement usufruitière et nu-propriétaire selon acte notarié reçu par Maître GONIN, Notaire à LA-COLLE-SUR-LOUP, le 13 juillet 2004, publié au SPF d'ANTIBES, 2^e bureau le 3 septembre 2004, référence 0604P08 2004P 4175.

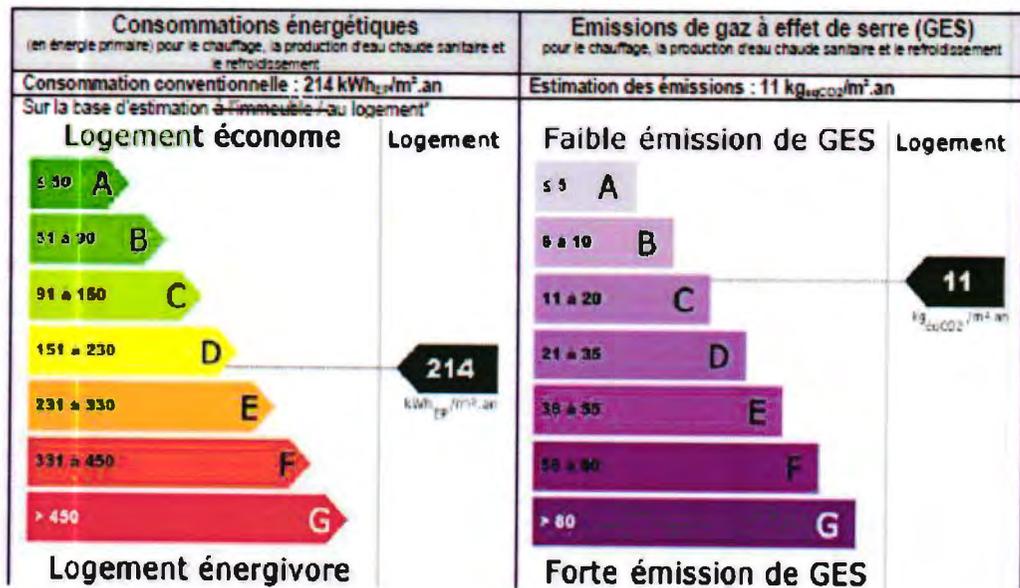
[redacted] m'indique que les biens sont occupés par elle-même et son époux Monsieur [redacted]



C. CHAUFFAGE ET RÉSEAU/CHARGES :

█ m'indique que le chauffage est un système au sol électrique qui n'aurait jamais été utilisé.

Système d'eau chaude à Ballon/cumulus électrique.



Elle me précise que la maison serait reliée au tout-à-l'égout et que la taxe foncière de la propriété s'élèverait à environ 3500 €.

█ n'est pas en mesure de communiquer le montant auquel s'élève la facture d'eau et d'électricité.

II. DESCRIPTION DES LIEUX

EXTERIEUR

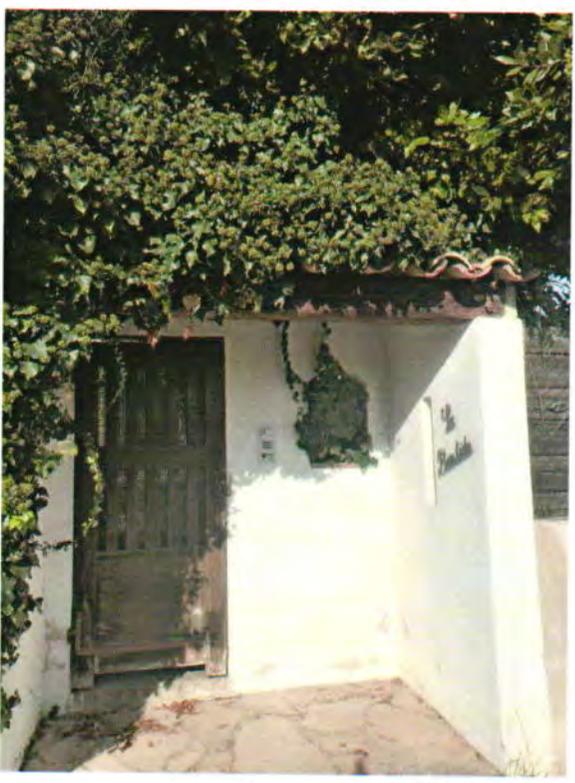
Il s'agit d'une maison d'habitation individuelle dénommée « La Bastide », élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Le terrain attenant à la villa est équipé d'un coin détente, d'un bout de terrain façonné pour jouer au jeu des boules et d'une piscine.

L'accès à la propriété s'effectue depuis la voie publique, route de Cagnes. Au n°413 de cette route se trouve une voie privée desservant plusieurs propriétés portent le même numéro.



La propriété est fermée depuis cette voie par un portail piéton à clé.



Une autre entrée (située un peu plus bas sur cette voie), composée d'un portail automatisé à deux panneaux en métal et d'un portillon, permet un accès véhicules.

La villa et la principale partie du terrain attenant (avec piscine) se trouve en surplomb de ce second accès.



Le terrain attenant à la villa est clôturé en partie par des haies végétales avec clôture en bois (palissades) et également par des murets crépis rehaussés de grillages.









Je note que certaines délimitations ne sont pas matérialisées.

Au surplus, il m'est précisé que les clôtures ne sont pas nécessairement sur les limites réelles du terrain. (Notamment celles avec la propriété voisine cadastrée section AX n°105).

Limites qui seront à relocaliser ultérieurement.

Les façades de la maison sont crépies et peintes avec toiture couverture en tuiles rondes et génoises à double rang pour le bâtiment et simple rang pour la partie avancée.

Il n'y a pas de gouttière.

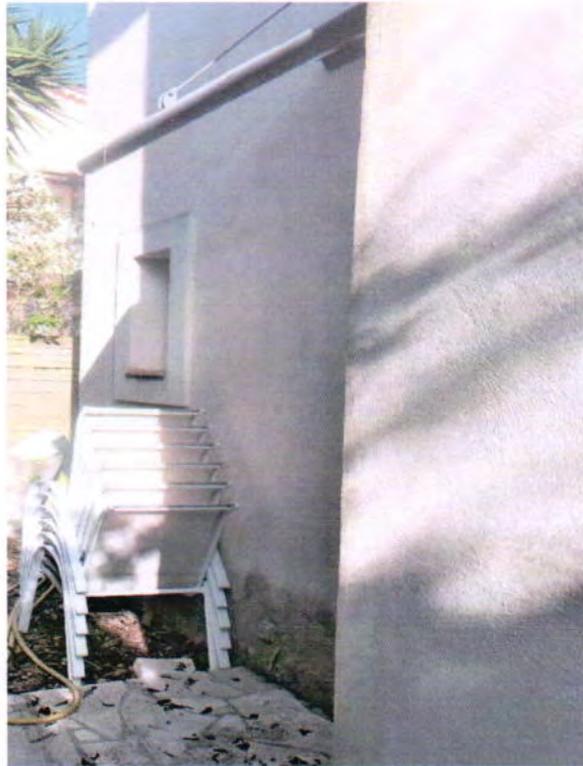
Les façades sont à l'état d'usage, mais en bon état, à noter toutefois que des traces sont visibles sur certaines surfaces des façades.

Pratiquement, toutes les fenêtres sont équipées de volets persiennes en aluminium.

L'ouverture et la fermeture des volets fonctionnent correctement et quasiment l'ensemble s'effectuent manuellement.

Exception pour l'une des ouvertures du séjour/salle à manger qui est équipée de volets roulants électriques.





A noter que les fenestrons, (voir descriptif infra), n'ont pas de volet et ne sont pas protégés par des grilles de sécurité.

Le sol entourant la maison comporte des zones bétonnées, d'autres de dalles de pierres, certaines avec des gravillons mais en partie il subsiste des espaces verts et une piscine.

Façade côté piscine et jardin :

Cet espace est orienté Nord-Est.

Une jolie vue s'y dégage.

De ce côté se trouve un terrain dont une partie de la surface est recouverte d'un gazon synthétique.

A noter également la présence de quelques arbres.

Sur cette partie de terrain est disposée une piscine non chauffée.

Cette piscine n'est pas entretenue, (l'eau est sale).

Les plages de la piscine sont carrelées. (à l'état d'usage).

