

1

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

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

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

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

Une propriété bâtie sise 61 chemin des basses Molières, 06530 SPERACEDES, section cadastrée A n° 1528 pour une contenance de 18a90ca, comprenant :

- Un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée composé de :
 - au rez-de-chaussée : **un studio, un appartement de deux pièces** indépendant et **un autre appartement de trois pièces indépendant**, un garage et grande cave,
 - au rez-de-jardin : **trois appartements de deux pièces** avec terrasse,
 - au premier étage : **un très grand appartement de six pièces**, grande terrasse couverte au nord et terrasse non couverte au Sud et pièces de rangement ;
- Un terrain attenant en nature de jardin.

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

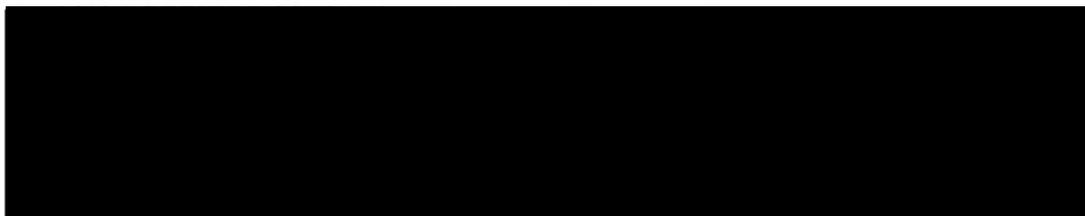
Maître Didier CARDON, domicilié 15 impasse de l'horloge, 06110 LE CANNET, agissant en qualité de liquidateur à la Liquidation Judiciaire de :

La s
Imr
Dor
065
Der

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Grande Instance de GRASSE statuant en matière de procédures collectives, en date du 19.12.2013;

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

A L'ENCONTRE DE :



PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

Par jugement en date du 19.12.2013 le Tribunal de Grande Instance de GRASSE statuant en matière de procédures collectives, a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la

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

Par Ordonnance du 11.10.2021 rendue sur requête, Madame Marie-Laure GUEMAS Juge Commissaire a, conformément aux dispositions des articles L 640-1, L. 642-18, R. 642-22 à R. 642-36-1, R.643-3 et R 661-1 du Code de Commerce, L 322-13 et R 321-3, 1°, 5° et 10° du code des procédures civiles d'exécution, autorisé Maître Didier CARDON *es qualités* à poursuivre la vente en la forme des saisies immobilières, sur la mise à prix de 400.000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes du bien ci-avant désigné, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, les elfes C, 06400 CANNES.

L'Ordonnance d'autorisation de vente aux enchères publiques a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau le 08.11.2021, références dépôt D36131 et numéro d'archivage provisoire 0604P05 S00135.

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

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *es qualités*, a fait délivrer au débiteur saisi et aux créanciers inscrits suivant exploit du 07.01.2022, 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 24 mars 2022 à 9h00** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE
REDRESSEMENTS ET LIQUIDATIONS JUDICIAIRES

ORDONNANCE AUTORISANT LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

N° 21/390

Date : 11 octobre 2021

N° rôle : 13/88

Affaire : vente aux enchères publiques

Nous, Marie-Laure GUEMAS, juge commissaire, assistée de Delphine CAROSI, greffier,

Vu la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard de la S [REDACTED]
par jugement en date du 19 décembre 2013 ;

Vu notre ordonnance désignant un expert judiciaire en vue de l'évaluation des biens et droits immobiliers appartenant à cette société et son rapport en date du 19 septembre 2014 ;

Vu la requête présentée le 20 décembre 2016 par le liquidateur aux fins d'être autorisé à procéder à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers, composant l'actif de la liquidation qui demeurera annexée à la présente ordonnance et les pièces jointes ;

Vu notre ordonnance en date du 8 janvier 2018 ayant rejeté la demande d'autorisation de vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers appartenant à la SCI LA [REDACTED] et ordonné un sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure pénale intéressant la SA LANDSBANKI Luxembourg suite à l'appel interjeté par le ministère public à l'encontre du jugement du tribunal correctionnel de Paris du 28 août 2017 devant lequel la [REDACTED] est constituée partie civile, qui a relaxé la banque des fins de la poursuite et de l'issue du pourvoi en cassation que cette banque a formé à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 31 juillet 2017 ayant tranché la contestation relative à la créance qu'elle a déclarée au passif de la société ;

Le 30 avril 2021, le conseil de Maître Cardon a saisi le juge-commissaire d'une requête aux fins de remise au rôle suite à l'ordonnance de sursis à statuer, sollicitant que le dossier soit fixé en septembre 2021.

Au soutien de sa requête, Maître Cardon expose que les instances ayant justifié le sursis à statuer trouver une issue :

- s'agissant de la contestation de la créance de la banque, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel et a renvoyé le litige par devant la cour d'appel de Montpellier qui a statué, dans un arrêt du 29 septembre 2020, et confirmé l'ordonnance du juge-commissaire du 11 juin 2015 ayant déclaré la déclaration de créance recevable ; cet arrêt est désormais définitif ;

- la procédure pénale un appel a confirmé la relaxe des prévenus aux termes d'un arrêt rendu par la cour d'appel de Paris du 21 janvier 2020 ; un pourvoi en cassation été formée à

4

l'encontre de cet arrêt mais n'est pas suspensif ; la procédure de liquidation judiciaire ne peut être concernée dès lors que, contrairement à ce qui avait été annoncé, la SC [REDACTED] ne s'est pas régulièrement constituée partie civile dans le cadre de l'instance pénale.

Il considère conséquence que rien ne s'oppose à ce qu'il soit statué sur la requête aux fins de vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire.

Les parties ont été convoquées par le greffe à l'audience du 13 septembre 2021 par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'avocat constitué aux intérêts du mandataire liquidateur a été entendu en sa requête dont il a sollicité l'entier bénéfice. Il précise que l'huissier de justice mandaté lui a fait connaître que les 3 appartements étaient occupés par [REDACTED]

La [REDACTED] qui a accusé réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ainsi qu'en fait foi l'accusé de réception retourné signé, n'a pas personnellement comparu. Son avocat également avisé n'a pas comparu. Il sera statué par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort.

Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 à R 642-24 du code de commerce.

MOTIFS

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

Les causes ayant présidé au sursis ordonné ont disparu ainsi que Maître Cardon le spécifie dans sa requête de remise au rôle. En effet :

- s'agissant de la contestation de la créance de la banque, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel et a renvoyé le litige par devant la cour d'appel de Montpellier qui a statué, dans un arrêt du 29 septembre 2020, et confirmé l'ordonnance du juge-commissaire du 11 juin 2015 ayant déclaré la déclaration de créance recevable ; cet arrêt est désormais définitif ;

- la procédure pénale un appel a confirmé la relaxe des prévenus aux termes d'un arrêt rendu par la cour d'appel de Paris du 21 janvier 2020 ; un pourvoi en cassation été formée à l'encontre de cet arrêt mais n'est pas suspensif ; la procédure de liquidation judiciaire ne peut être concernée dès lors que, contrairement à ce qui avait été annoncé, la [REDACTED] ne s'est pas régulièrement constituée partie civile dans le cadre de l'instance pénale.

Il incombe désormais au liquidateur de réaliser l'actif immobilier en vu du paiement du passif et ce, dans les meilleurs délais, compte tenu de la date d'ouverture de la procédure de

liquidation judiciaire.

L'autorisation sollicitée doit être accordée.

Le passif est désormais définitivement arrêté.

Les biens dont la vente est envisagée ont été évalués par un expert judiciaire, désigné par le juge-commissaire.

Dans son rapport du 8 septembre 2014, Monsieur Rebeuh a évalué l'entier bâti à la somme de 1.214.000 euros, en précisant que les biens sont constitués de 6 appartements regroupés au sein d'une importante demeure. Il a toutefois précisé la valeur vénale de chacun des appartements, à titre indicatif, dont certains sont occupés aux termes des indications récentes données par l'huissier de justice mandaté par le mandataire.

L'expert a précisé dans son rapport que "l'éventualité de vendre un ou plusieurs appartements séparément pourra se faire qu'à la condition d'avoir rempli les formalités nécessaires à cet acte.

En considération de ces divers éléments, le mandataire envisage une vente en un seul lot portant sur la totalité de la bâtisse.

La mise à prix doit conserver un caractère attractif pour attirer un maximum d'adjudicataires potentiels. Les biens sont partiellement occupés.

La mise à prix proposé par Maître Cardon, qui n'est pas contestée par la partie saisie, sera retenue, avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes.

PAR CES MOTIFS

Statuant par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort,

Ordonnons la vente aux enchères publiques par devant le tribunal judiciaire de GRASSE, à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire la [REDACTED]

Sous la constitution de Maître 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 ;

En UN lot, du bien ci-après désigné, savoir :

Une propriété bâtie sise 61 chemin des basses Molières, 06530 SPERACEDES, section cadastrée A n° 1528 pour une contenance de 18a90ca, comprenant :

- Un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée composé de :

- Au rez-de-chaussée : un studio, un appartement de deux pièces indépendant et un autre appartement de trois pièces indépendant, un garage et grande cave,
- Au rez-de-jardin : trois appartements de deux pièces avec terrasse,
- Au premier étage : un très grand appartement de six pièces, grande terrasse couverte au nord et terrasse non couverte au Sud et pièces de rangement ;
- Un terrain attenant en nature de jardin.

L'ensemble immobilier n'ayant pas fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, comme le révèle le titre de propriété et l'état des inscriptions produit au débat.

Ledit bien appartenant à la
 GRASSE sous le n° 494 0
 Molières, 06530 SPERAC



sses Molières 06530
 lors inscrite au RCS de

GRASSE sous le n° 482 202 900, selon acte reçu par Maître ARAL, Notaire à NICE, en date du 21.08.2007 publié au service de la publicité foncière de GRASSE 2^{ème} bureau le 13.09.2007, références 2007P n°3579 , pour un prix de 618.500 € ;

- fixons la mise à prix de ce bien, le liquidateur Judiciaire *es qualités* proposant une mise à prix à hauteur de 400.000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes, l'occupation du bien ayant nécessairement une influence sur sa valeur vénale ;

- disons que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du bail en cours et de la libération par tout occupant éventuel, y compris le propriétaire et tout occupant de son chef, de l'immeuble dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque, étant précisé que selon la description de l'expert judiciaire précité, l'appartement 1 est loué Madame [redacted] selon bail en date du 01.07.2013, l'appartement 4 est occupé à titre gratuit par Monsieur [redacted] l'appartement 5, est, occupé à titre gratuit par Madame [redacted] l'appartement 6, est occupé à titre gratuit par M [redacted]

- 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,

Conformément aux articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

- fixons comme ci-après les modalités de publicité :

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

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

L'avis mentionne :

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

IV- Autorise encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie du bien et les éléments de la publicité prévue au II,

8

V- Autoriser l'impression de 40 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens,

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

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

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

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,

Disons que la présente ordonnance sera portée à la connaissance du mandataire judiciaire et notifiée par les soins du greffe par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- * la [REDACTED]
- * créanciers inscrits ;

dans les huit jours de sa date ;

Ordonnons l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure collective.

Le greffier



Le juge commissaire



Valérie CARDONA
 Avocat au Barreau de GRASSE
 Résidence Les Elfes Entrée C
 88 boulevard Carnot 06400 CANNES
 Tel: 09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41
 Case Palais n° 182
 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr

COPIE VISA GREFFE

COURRIER ARRIVE LE
 24 JAN. 2017
 S.A.U.J.
 GRASSE

Aff. Me CARDON LJ [REDACTED] 11115

**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 :

Immatriculé [REDACTED]
 Dont le siège social est à [REDACTED]
 06530 SPERACEDES, dont le siège social est à [REDACTED]
 Demeurant actuellement [REDACTED]

Désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Grande Instance de GRASSE statuant en matière de procédures collectives, en date du 19.12.2013;

Ayant pour Avocat plaidant et postulant: Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant Résidence Les Elfes Entrée C, 88 boulevard Carnot 06400 CANNES, Tel: 09.86.23.42.30 Fax: 09.82.63.51.41 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr, Case Palais n° 182, y élisant domicile,

AL'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

Par jugement en date du 19.12.2013 le Tribunal de Grande Instance de GRASSE statuant en matière de procédures collectives, a prononcé l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la [REDACTED] créancier la société DIFFUSION INSTALLATION MATERIAUX.

Dépend de la Liquidation Judiciaire, un bien immobilier situé à SPERACEDES (06530) appartenant en propre à la [REDACTED] selon la désignation du titre de propriété :

Une propriété bâtie sise 61 chemin des basses Molières, 06530 SPERACEDES, section cadastrée A n° 1528 pour une contenance de 18a90ca, comprenant :

- Un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée composé de :
 - au rez-de-chaussée : un studio, un appartement de deux pièces indépendant et un autre appartement de trois pièces indépendant, un garage et grande cave,
 - au rez-de-jardin : trois appartements de deux pièces avec terrasse,
 - au premier étage : un très grand appartement de six pièces, grande terrasse couverte au nord et terrasse non couverte au Sud et pièces de rangement ;
- Un terrain attenant en nature de jardin.

L'ensemble immobilier n'ayant pas fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, comme le révèle le titre de propriété et l'état des inscriptions produit au débat.

Le débiteur ayant acquis ce bien de la [redacted] lors inscrite au RCS de GRASSE sous le n° 482 202 900, selon acte reçu par Maître ARAL, Notaire à NICE, en date du 21.08.2007 publié au service de la publicité foncière de GRASSE 2^{ème} bureau le 13.09.2007, références 2007P n°3579, pour un prix de 618.500 € ;

La SARL RUBIMO ayant elle-même acquis ses droits sur ce bien, selon Jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, le 13.10.2005 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de GRASSE, le 30.03.2006 volume 2006P1403, sur saisie à l'encontre de la SCI STEPHINI, après folle enchères.

Il convient de préciser que, selon Ordonnance rendue par le Juge Commissaire de céans en date du 17 mars 2014, Monsieur REBEUH a été désigné en qualité d'expert immobilier aux fins de : se faire remettre le titre de propriété des biens et droits immobiliers dépendant de la procédure collective, préciser les conditions d'occupation de ces biens et droits immobiliers et déterminer leur valeur vénale.

Un rapport a été déposé le 8 septembre 2014, s'agissant du bien objet des présentes situé à SPERACEDES, dont les conclusions sont les suivantes :

- « La désignation parle d'une maison divisée en plusieurs appartements, c'est pourquoi, l'éventualité de vendre un ou plusieurs appartements séparément ne pourra se faire qu'à condition d'avoir rempli les formalités nécessaires à cet acte, telles qu'un lotissement par un géomètre, acte enregistré auprès d'un notaire... ».(...)
- « La valeur vénale appartement par appartement constituera donc une simple indication ». (...)
- « **Le bien immobilier est constitué de six appartements indépendants regroupés au sein d'une importante demeure.(...)**
- **L'entier bâti sur sa parcelle de terrain est estimé à la somme de 1.214.000 € ».**
- « **L'appartement 1**, appartement de type T2 avec terrasse, **est loué** Madame Michèle CROMIS, selon bail en date du 01.07.2013, produit en annexe.
- **L'appartement 2**, de type studio avec terrasse, est libre de toute occupation, état brut non exploitable sans travaux ;
- **L'appartement 3**, de type T3 avec terrasse, est libre d'occupation, état brut non exploitable sans travaux ;
- **L'appartement 4**, de type T3 avec terrasse, **occupé à titre gratuit** par Monsieur ULIANI, fils de Madame RUBERTO ;
- **L'appartement 5**, de type T3 avec terrasse, **occupé à titre gratuit** par Madame Stéphanie ULIANI, fille de Madame RUBERTO ;
- **L'appartement 6**, de type T5 avec terrasse, **occupé à titre gratuit** par Madame RUBERTO gérante de la SCI LA PETITE ROSERAIE ;
- **Le terrain peut accueillir une dizaine de véhicules ».**

Le passif déclaré s'élève à la somme de 6.257.807,98 euros, étant précisé que des contestations ont été émises pour un montant de 5.721.898 euros et qu'il reste donc un passif définitif résiduel de 143.072,43 euros.

Divers appels sont en cours s'agissant de la contestation des créances, retardant la fixation du passif.

Le Liquidateur Judiciaire ès qualités n'a donc d'autre choix, dans le cadre de sa mission, que de procéder à la réalisation des actifs immobiliers du débiteur, nécessaire aux fins d'apurement du passif, et ce au sens des dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce :

11

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 avoir dûment convoqué les parties, conformément aux dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 à R 642-24 du Code de Commerce ;

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 des biens dépendant de la Liquidation judiciaire est nécessaire, aux fins d'apurement du passif,

ORDONNER la vente aux enchères publiques par devant le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, à la requête de Maître Didier CARDON, Liquidateur judiciaire la

Sous la constitution de Maître 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 ;

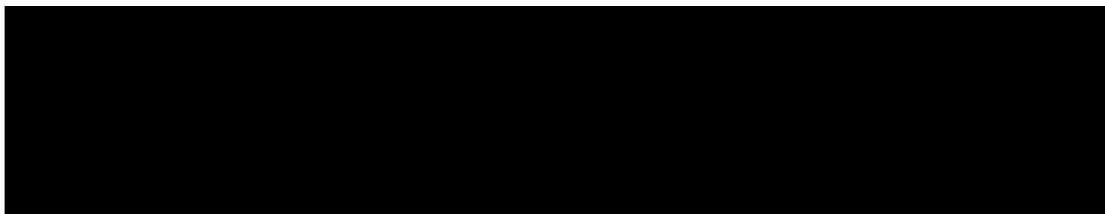
En UN lot, du bien ci-après désigné, savoir :

Une propriété bâtie sise 61 chemin des basses Molières, 06530 SPERACEDES, section cadastrée A n° 1528 pour une contenance de 18a90ca, comprenant :

- Un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée composé de :
 - au rez-de-chaussée : un studio, un appartement de deux pièces indépendant et un autre appartement de trois pièces indépendant, un garage et grande cave,
 - au rez-de-jardin : trois appartements de deux pièces avec terrasse,
 - au premier étage : un très grand appartement de six pièces, grande terrasse couverte au nord et terrasse non couverte au Sud et pièces de rangement ;
- Un terrain attenant en nature de jardin.

L'ensemble immobilier n'ayant pas fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, comme le révèle le titre de propriété et l'état des inscriptions produit au débat.

Ledit bien appartenant à :



12

Pour l'avoir acquis de la SARL RUBIMO, alors inscrite au RCS de GRASSE sous le n° 482 202 900, selon acte reçu par Maître ARAL, Notaire à NICE, en date du 21.08.2007 publié au service de la publicité foncière de GRASSE 2^{ème} bureau le 13.09.2007, références 2007P n°3579, pour un prix de 618.500 €.

FIXER la mise à prix de ce bien, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* proposant une mise à prix à hauteur de 400.000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes, l'occupation du bien ayant nécessairement une influence sur sa valeur vénale ;

DIRE que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du bail en cours et de la libération par tout occupant éventuel, y compris le propriétaire et tout occupant de son chef, de l'immeuble dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque, étant précisé que selon la description de l'expert judiciaire précité, l'appartement 1 est loué [redacted] hèle [redacted] appartement 4 est occupé à [redacted] par [redacted] l'appartement 5, est, occupé [redacted] par [redacted] Madame Stéphanie OLIVANI, fille de Madame ROBERTO, l'appartement 6, est occupé à titre gratuit par [redacted]

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 :

- 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. 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 éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie du bien et les éléments de la publicité prévue au II,

V- Autoriser l'impression de 40 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ,

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

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

DIRE que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'Expert, 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 [REDACTED] ainsi que de tous occupants de son chef,

DIRE que la présente ordonnance sera notifiée, par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie saisie, aux créanciers inscrits au Liquidateur Judiciaire, et à Maître Valérie CARDONA,

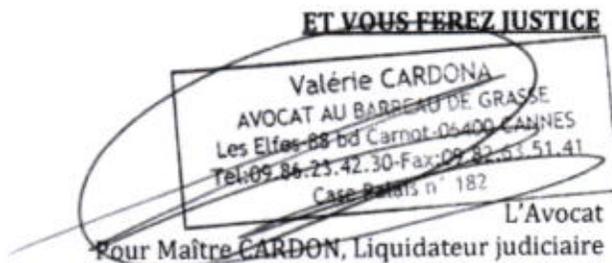
14

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,

CANNES, le

23/01/2017



PIECES A L'APPUI:

1. Jugement prononçant la Liquidation Judiciaire
2. État des créances
3. Titre de propriété
4. Expertise de Monsieur REBEUH
5. Bail conclu avec [REDACTED]
6. Etat des inscriptions actualisé au 10.01.2017

Créanciers inscrits :

- **Trésor public de GRASSE LA PAOUTE, au domicile élu** du centre des finances publiques sis 119 route de la paoute, 06130 GRASSE, au titre d'une hypothèque légale publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 2 , le 18.03.2009 référence 2009V368, pour un montant principal de 8.117 €, date extrême d'effet : 16.03.2019 ;
- **La direction des finances publiques en son pôle de recouvrement de NOISY, au domicile élu** du centre des impôts de NOISY LE GRAND, 10 rue du centre, 93160 NOISY LE GRAND, au titre d'une hypothèque légale publié au service de la publicité foncière de GRASSE 2 le 11.12.2012 références 2012V1670, pour un montant principal de 45.122 €, date extrême d'effet au 04.12.2022.
- **La banque LANDBANSKI LUXEMBOURG SA, au domicile élu de Maître ARAL** Notaire à NICE, 6 rue de la Buffa, 06000 NICE, au titre d'une hypothèque conventionnelle publiée au service de la publicité foncière de GRASSE 2^{ème} bureau le 13.09.2007 référence 2007V 1706, pour un montant de 2.300.000 €, accessoires : 460.000 €, taux d'intérêt annuel 6,03 % variable, date extrême d'effet : 01.08.2028 ;

DESIGNATION DU BIEN

Une propriété bâtie sise 61 chemin des basses Molières, 06530 SPERACEDES, section cadastrée A n° 1528 pour une contenance de 18a90ca, comprenant :

- Un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée composé de :
 - au rez-de-chaussée selon acte notarié : **un studio, un appartement de deux pièces** indépendant et **un autre appartement de trois pièces indépendant**, un garage et grande cave, qui constitue dans les faits selon PV descriptif d'huissier, le rez-de-jardin ;
 - au rez-de-jardin selon acte notarié : **trois appartements de deux pièces** avec terrasse, qui constitue dans les faits selon PV descriptif d'huissier le rez-de-chaussée, transformé en un **appartement de 4 pièces et un de 2 pièces** ;
 - au premier étage : **un très grand appartement de six pièces** selon acte notarié, grande terrasse couverte au nord et terrasse non couverte au Sud et pièces de rangement, consistant en réalité selon PV descriptif un appartement de type 5 pièces.
- Un terrain attenant en nature de jardin.

L'ensemble immobilier n'ayant pas fait l'objet d'un état descriptif de division, ni règlement de copropriété.

EXPEDITION

| |
|--------------------------------|
| HYPOTHÈQUE GRASSE 2 |
| 13 SEP. 2007 |
| <i>M. G. LE</i> |
| AFF : <i>13831</i> |



Du 21 août 2007

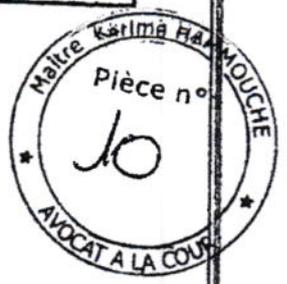
VENTE

Par

La [REDACTED]

Au profit de

La [REDACTED]



AVIS

Ceci est une COPIE AUTHENTIQUE, reproduction de l'acte original conservé par l'Office Notarial pendant 100 ans, certifiée conforme par le sceau et la signature du Notaire.

Toute reproduction non assortie du sceau et de la signature en original est sans valeur d'authentification et peut engager la responsabilité de son auteur quant à la diffusion d'informations incomplètes ou erronées.

RENAUD ARAL - CATHERINE BONA-ARAL

NOTAIRES

Successeurs de Maîtres André BARRIERE et Jean MAGNIN

23, avenue Jean Méfeste - B.P. 1010 - 06000 NICE - Cedex 1

Tél. 04 97 08 60 60 - Fax 04 97 08 60 61 - Email aral@notaires-nice.fr

2007 D N° 6373
 Publié et enregistré le 13/09/2007 à la conservation des Hypothèques
 Volume : 2007 P N° 2773
 GRASSE 2EME BUREAU
 Droits : 31.482,00 EUR
 Salaires : 619,00 EUR
 TOTAL : 32.101,00 EUR
 Le Conservateur des Hypothèques,
 Marie-France BONTE

Reçu : Trente-deux mille euros
 Euros

M. Bonte

61978 01
RA/SG/EG

L'AN DEUX MILLE SEPT,
 Le VINGT ET UN AOUT
 En son office,
 Maître Renaud ARAL, Notaire soussigné ;
 Membre de la Société «Renaud ARAL et Catherine BONA-ARAL
 Notaires, Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office
 Notarial», dont le siège est à NICE (Alpes-Maritimes), 23, Avenue Jean Médecin.

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des personnes ci-après
 identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR - :

siège et
 immat
 202 900

[Redacted]

- ACQUEREUR - :

immo
 FRAN
 des so

[Redacted]

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.



R. Aral ↗