par le Syndic à la date du 18 mai 2007.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le Notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** réglera au Syndic au moyen des fonds provenant des présentes, la quote-part des charges de copropriété restant dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de **l'ACQUEREUR** en ce compris le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967, le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967. Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires, ce qu'elles s'engagent à effectuer dans un délai de quinze jours à première demande de l'une ou de l'autre.

Convention des parties sur les procédures :

Les procédures en cours sont visées la note de renseignements délivrée par le syndic.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de toute procédure éventuelle intentée par ou contre le syndicat des copropriétaires ; Il est en conséquence, en sa qualité de nouveau copropriétaire, purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à cet égard.

Convention des parties sur le fonds de roulement ou fonds de réserve :

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune fonds de roulement ou fonds de réserve.

Election de domicile pour l'opposition du syndic :

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

NON-OBTENTION DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Il est ici rappelé qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndics de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

Me Renaud ARAL Notaire associé à Nice

Le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

Le rédacteur des présentes 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».

Il précise que l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 prescrit que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

ORIGINE DE PROPRIETE

Les bien[redacted]dus aux présentes appartiennent indivisément aux [redacted]r suite des faits et actes suivants :

I - Acquisition par [redacted]

Originairement, ces biens et droits immobiliers appartenaient indivisément et dépendaient de la communauté de biens exista[redacted] après identifié, [redacted] l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE STADE », au capital de 10.000 francs, ayant son siège social au CANNET (Alpes-Maritimes), Quartier des Campelières, constituée suivant acte reçu par Maître BOUTEILLER, notaire à MOUGINS (A.M.), le 15 janvier 1958.

Suivant acte reçu par Maître Léo VICENTE, notaire à MANDELIEU (Alpes-Maritimes), le 3 juin 1976.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de cent quinze mille francs (115.000,00 FRF) soit une contre-valeur de dix sept mille cinq cent trente et un euros et soixante quatre cents (17.531,64 €), payé comptant et quittancé à l'acte, notamment au moyen de la reprise d'un solde de prêt construction CREDIT FONCIER DE FRANCE, et d'un prêt immobilier consenti à l'acte à cet effet par la BANQUE DE LA HENIN – COGEFIMO – BANQUE DE L'INDOCHINE DE SUEZ.

Madame RUBERTO déclare et garantit que ces prêts bancaires ont été intégralement remboursés, au surplus les inscriptions hypothécaires prises pour sûreté du remboursement de ces créances sont à ce jour définitivement périmées.

Me Renaud ARAL Notaire associé à Nice

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de GRASSE (aujourd'hui ANTIBES – 1er bureau), le 18 juin 1976, volume 3675 numéro 7.

U.C U.S

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

II – I[redacted]

[redacted] gardien d'immeuble, demeurant au CANNET ROCHEVILLE (06110), 46, Avenue Maurice Jeanpierre, « Les Olympiades », alors divorcé en premières noces et non remarié de Madame Philomène RUBERTO ;

De nationalité française, né à LIEVIN (Pas-de-Calais), le 18 janvier 1950 ;

Est décédé au CANNET (Alpes-Maritimes), le 21 octobre 1992, laissant pour recueillir sa succession, ses deux enfants issus de son union avec Madame Philomène RUBERTO, Mademoiselle Stéphanie ULIANI et Monsieur Nicolas ULIANI, ci-dessus identifiés, vendeurs aux présentes, seuls habiles et se dire et porter héritier de droit et à réserve, ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié des biens dépendant de la succession de leur père.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété après décès reçu par Maître LIEGEOIS, notaire au CANNET, le 19 juin 2000.

La transmission des droits réels immobiliers dépendant de cette succession (moitié indivise des biens objets des présentes) a d'autre part été constatée dans un acte d'attestation immobilière après décès dressé par Maître Marie-Claude LIEGEOIS, notaire au CANNET, sus-nommée, le 23 octobre 2000.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques d'ANTIBES, le 24 novembre 2000, volume 2000 P numéro 10481.

ORIGINE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, les parties dispensent le notaire soussigné de la rapporter aux présentes déclarant vouloir s'en référer aux termes de l'acte du 3 juin 1976, du chef du précédent propriétaire, et au règlement de copropriété de l'immeuble du chef de la société de construction. Une note sur cette origine antérieure demeurera ci-jointe et annexée après mention.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Des renseignements hypothécaires hors formalité délivrés du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, il résulte que les **BIENS** vendus aux présentes sont actuellement grevés des inscriptions suivantes :

- Inscription d'hypothèque judiciaire du 2 janvier 1990, volume 90 V n°1, 30 mars 1990, volume 90 V n°1191, et 19 juillet 1990, volume 90 V n°2499, renouvelée le 13 septembre 1999, volume 99 V n°4618, au profit de FRISINA, ayant effet jusqu'au 30 juillet 2009 ;
- Inscription d'hypothèque judiciaire du 14 décembre 1995, volume 95 V n°5909, et 30 mars 1996, volume 96 V n°1329, renouvelée le 28 juin 2005, volume 2005 V n°2845, au profit de LA POSTE, ayant effet jusqu'au 27 juin 2015 ;
- Inscription d'hypothèque judiciaire définitive du 18 août 2006, volume 2006 V n°3350, se substituant à une inscription judiciaire provisoire prise le 19 mai 1998, volume 98 V n°2249, renouvelée le 11 mai 2001, volume 2001 V n°2100, renouvelée le 7 avril 2004, volume 2004 V n°1513, au profit de la MUTUELLE DU MANS, ayant effet jusqu'au 7 avril 2014 ;
- Inscription d'hypothèque légale du 25 mai 2001, volume 2001 V n°2343, au

Me Renaud ARAL Notaire associé à Nice

U.S U.S

profit du TRESOR PUBLIC, ayant effet jusqu'au 22 mai 2011 ;

- Inscription d'hypothèque légale du 25 mars 2002, volume 2002 V n°1163, au profit du TRESOR PUBLIC, ayant effet jusqu'au 20 mars 2012 ;

- Inscription d'hypothèque légale du 9 décembre 2003, volume 2003 V n°5123, au profit du TRESOR PUBLIC, ayant effet jusqu'au 8 décembre 2013 ;

Concernant ces différentes inscriptions, les vendeurs déclarent :

. que l'ensemble de ces créances sont aujourd'hui éteintes ou seront soldées en suite des présentes, notamment au moyen du produit des présentes, ainsi que **LE VENDEUR** s'y engage irrévocablement, engagement que **L'ACQUEREUR** accepte expressément.

La purge totale et définitive de la situation hypothécaire fait l'objet de la clause de séquestre – nantissement ci-après, afin d'assurer à **L'ACQUEREUR** un droit de propriété libre de toute inscription du chef du **VENDEUR**, le tout de convention expresse entre les parties au présent acte et à la décharge entière et définitive du notaire soussigné.

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.

SEQUESTRE - NANTISSEMENT

De convention expresse, la somme de SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 EUR), soit la totalité du prix de la présente vente, est affectée en nantissement au profit de L'ACQUEREUR, à la garantie de l'apurement de la situation hypothécaire, ainsi que du solde des charges de copropriété.

Cette somme est remise à Madame Patricia CLARY, comptable de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, domicilié pour les présentes audit Office Notarial, tiers convenu intervenant aux présentes, qui en est constitué séquestre et qui accepte.

De plus, et afin de couvrir la totalité des inscriptions ci-dessus visées, que ces créances soient à ce jour causées en tout ou partie, mais dans l'attente de leurs mainlevées respectives, totales et définitives, Madame Philomène RUBERTO versera à titre personnel, au compte séquestre et entre les mains du séquestre sus-nommé, la somme de CENT QUARANTE HUIT MILLE EUROS (148.000,00 EUR), en suite des présentes et en exécution de l'engagement et ordre irrévocable signée par cette dernière et dont l'exécution a d'ores et déjà été accepté par l'établissement bancaire actuellement détenteur des fonds, dont l'original demeurera ci-joint et annexé après mention.

Le tiers convenu a pour mission de remettre les fonds aux créanciers inscrits ou aux titulaires des droits publiés, étant investi, dès à présent, par le **VENDEUR** d'un mandat irrévocable d'effectuer ces paiements.

Cette remise aura lieu hors la présence et sans concours du **VENDEUR** ou de **L'ACQUEREUR** contre la signature des mainlevées ou de l'engagement de donner mainlevée ou des actes qui auront pour effet de libérer l'immeuble. S'il subsiste un surplus de la somme, le tiers convenu le remettra au **VENDEUR** hors la présence et sans le concours de **L'ACQUEREUR**.

Les fonds ainsi séquestrés sont alors de plein droit nantis au profit de **L'ACQUEREUR** à la garantie de l'exécution desdites formalités.

Le tiers convenu accepte expressément la mission qui lui a été ci-dessus confiée.

Me Renaud ARAL Notaire associé à Nice

V.S

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V section 2 de la loi précitée, toute personne dispose d'un droit d'accès aux données la concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial concerné ou via le correspondant "Informatique et Libertés" désigné par l'office.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

Notion de logement décent - avertissement

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

Me Renaud ARAL
Notaire associé à Nice

CHANGEMENT DE DESTINATION

Article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation - Avertissement

Dans la mesure où l'**ACQUEREUR** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes actuellement à usage d'habitation à un usage professionnel, le Notaire soussigné l'avertit, ce qu'il reconnaît, du contenu des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction

U.S

et de l'habitation relatif au changement d'usage ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, dans la mesure de son applicabilité.

Il est précisé que la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de Cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale, et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'usage au sens de l'article L 631-7 sus-visé.

ENGAGEMENT

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 D du Code général des impôts :

« Les personnes morales qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits. »

L'**ACQUEREUR** s'engage, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990E 3° du Code général des impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Il s'engage également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter la taxe de 3% en vertu des articles sus-relatés.

TITRES

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.

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.

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.

Me Renaud ARAL Notaire associé à Nice

U.C U.S

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.

DONT ACTE sur vingt pages.

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

Paraphes

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Monsieur Bruno CATRIENS, Principal Clerc de notaire, à ce jour habilité et assermenté à cet effet par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Et le notaire a signé le même jour.

A SPERACEDES (Alpes-Maritimes), au siège de la S.C.I. STEPHINI ;
Les JOUR, MOIS, et AN sus-dits.

Mlle Stéphanie ULIANI
Vendeur

M. Nicolas ULIANI
Vendeur

S.C.I. STEPHINI - acquéreur
Mme Philomène RUBERTO

Mme Patricia CLARY
Séquestre

M. Bruno CATRIENS
Clerc habilité

Maître Renaud ARAL
Notaire

Me Renaud ARAL
Notaire associé à Nice

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 08.12.2021, dont copie est annexée aux présentes.

Il ressort dudit PV descriptif les éléments suivants :

La résidence est située dans un quartier bien desservi par les transports en commun et proche de l'accès à l'autoroute.

Elle est située à pieds des commerces et écoles.

La résidence se situe au fond d'une voie sans issue et sécurisée par un portail automatique.

Les lots cédés se situent dans le bâtiment A1.

L'appartement est globalement en état moyen à rénover, composé de :

- Une entrée avec couloir de distribution
- Deux chambres avec fenêtres double vitrage et volets métalliques
- Une cuisine indépendante avec porte-fenêtre et balcon exposé Nord, en mauvais état
- Une salle de bain, en mauvais état
- Un WC indépendant
- Un séjour avec placard intégré et porte-fenêtre donnant sur une terrasse exposée Sud avec vue dégagée.

Une cave en sous-sol d'environ 4m2.

Le chauffage est individuel.

L'appartement est libre de toute occupation.

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 10.12.2021:

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

Dont copies sont annexées aux présentes.

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

SUPERFICIE

Les dispositions de l'article 46 de la loi du 10.07.1965 n° 65-557, modifiée par la loi n° 2014-1545 du 20.12.2014 sont reproduites ci-après :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.
Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.
Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.
Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.
Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.
Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.
L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ».

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

41

Dossier : 55665

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE HUIT DECEMBRE

- UN APPARTEMENT (Lot 49 et portant le numéro 34 au plan) au troisième étage du Bloc 1, de type F3.

- UNE CAVE (Lot 4) au sous-sol du bloc 1, portant le n°4 au plan.

Sis à (06110) LE CANNET, 40 et 40 Bis Avenue Maurice Jean Pierre, dans un ensemble immobilier dénommé « Les Olympiades »

E. NICOLAS Huissier de Justice CANNES (A.-M.) RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

.../...

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 la Société Civile Immobilière [redacted] ont le siège social est 61 Chemin des Basses Molières à (06530) SPERACEDES.

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, en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de Grasse, service redressements et liquidations judiciaires, en date du 11 octobre 2021,

Nous sommes transporté ce jour, à (06110) LE CANNET, 40 et 40 Bis Avenue Maurice Jean Pierre, dans un ensemble immobilier dénommé « Les Olympiades », Quartier des Campelières, et ce, à l'effet d'y décrire comme d'en déterminer l'occupation des biens et droits immobiliers propriété de la [redacted] et consistant en :

DESIGNATION DES BIENS

- UN APPARTEMENT (Lot 49 et portant le numéro 34 au plan) au troisième étage du Bloc 1, de type F3.

Et les 250/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- UNE CAVE (Lot 4) au sous-sol du bloc 1, portant le n°4 au plan.

Et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Sis à (06110) LE CANNET, 40 et 40 Bis Avenue Maurice Jean Pierre, dans un ensemble immobilier dénommé « Les Olympiades », Quartier des Campelières, soit dans un ensemble immobilier composé de deux blocs identifiés Bloc 1 et Bloc 2.

Cadastré section AK n°26 pour une contenance de 59a 71ca.

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BOUTEILLER, Notaire à Mougins, le 21 juillet 1961, publié au bureau des hypothèques de Grasse (aujourd'hui ANTIBES 1er bureau), le 18 novembre 1961, volume 5042 numéro 26.

Ces biens et droits appartiennent à la [redacted] pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître ARAL, Notaire à Nice, publié au service de la publicité foncière d'Antibes 1er Bureau le 21 juin 2007, référence 2007P n°5306.

A l'adresse, après plusieurs transports et recherches,

Nous avons procédé aux constatations suivantes :

1/ SITUATION- ADRESSE- ACCES

Sis à (06110) LE CANNET, 40 et 40 Bis Avenue Maurice Jean Pierre, dans un ensemble immobilier dénommé « Les Olympiades », Quartier des Campelières.

La résidence est située dans un quartier bien desservi par les transports en commun, et proche de l'accès à l'autoroute.

Elle est située à pieds des commerces et écoles.

La résidence se situe au fond d'une voie sans issue.
Elle est sécurisée par un portail automatique.

Les lots 49 et 4 sont situés dans le bâtiment A1.

45

2/ DESCRIPTION

- L'APPARTEMENT : (Lot 49) d'une surface de 56,47m².

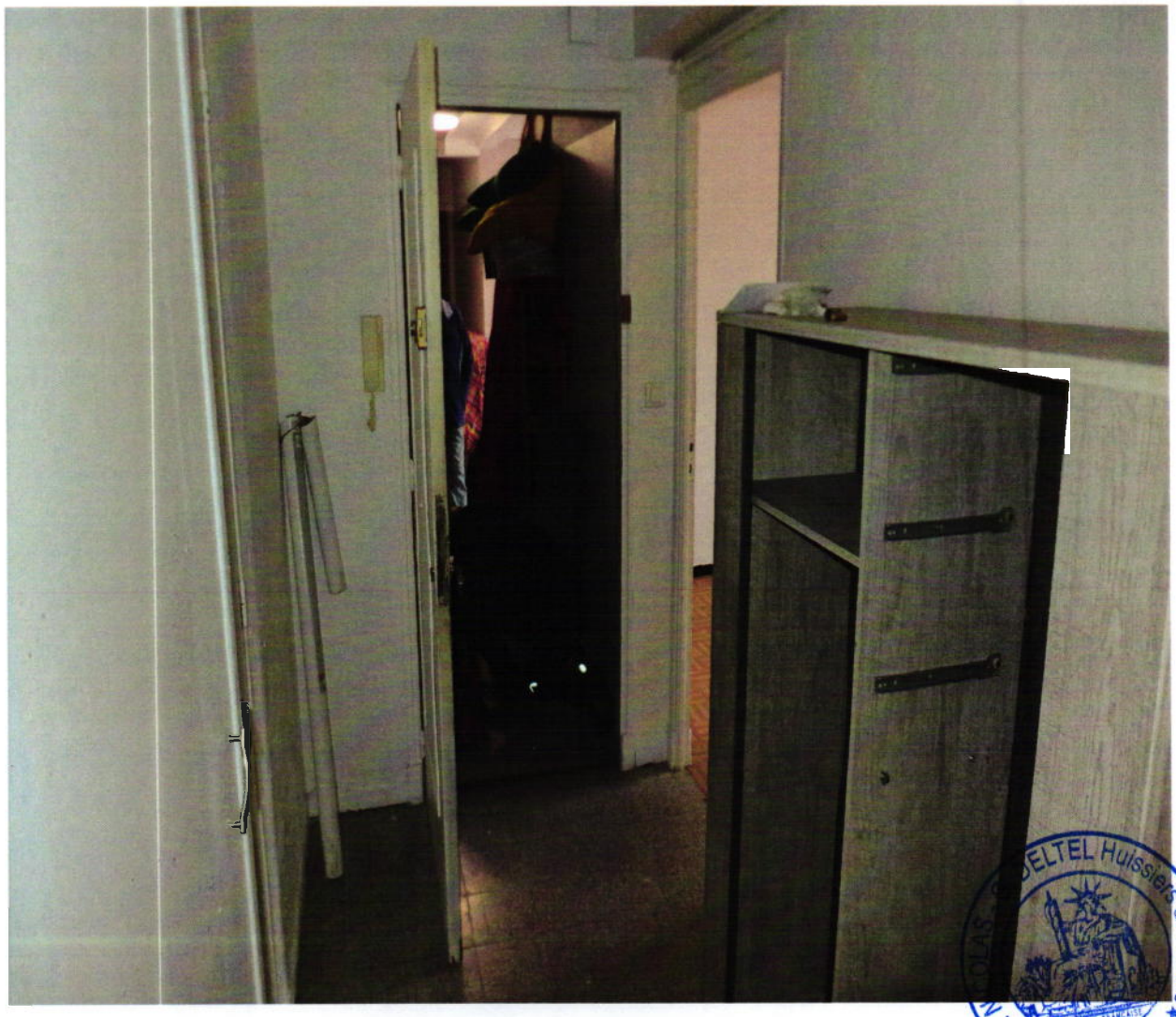
L'appartement de type F3 est situé au Bloc 1, Entrée A1, troisième étage gauche.

Assisté d'un serrurier et de deux témoins majeurs en la personne de Monsieur CAVOI et de Monsieur CARATTI, nous procédons à l'ouverture forcée des lieux et au remplacement du verrou.

Les lieux sont inhabités.

- Une entrée et couloir de distribution, (d'une superficie d'environ 8,36 m²)
Sol : carrelage granito.
Murs : peinture.

Un interphone.
Sur la droite un placard intégré, deux portes battantes.



Immédiatement à gauche ;

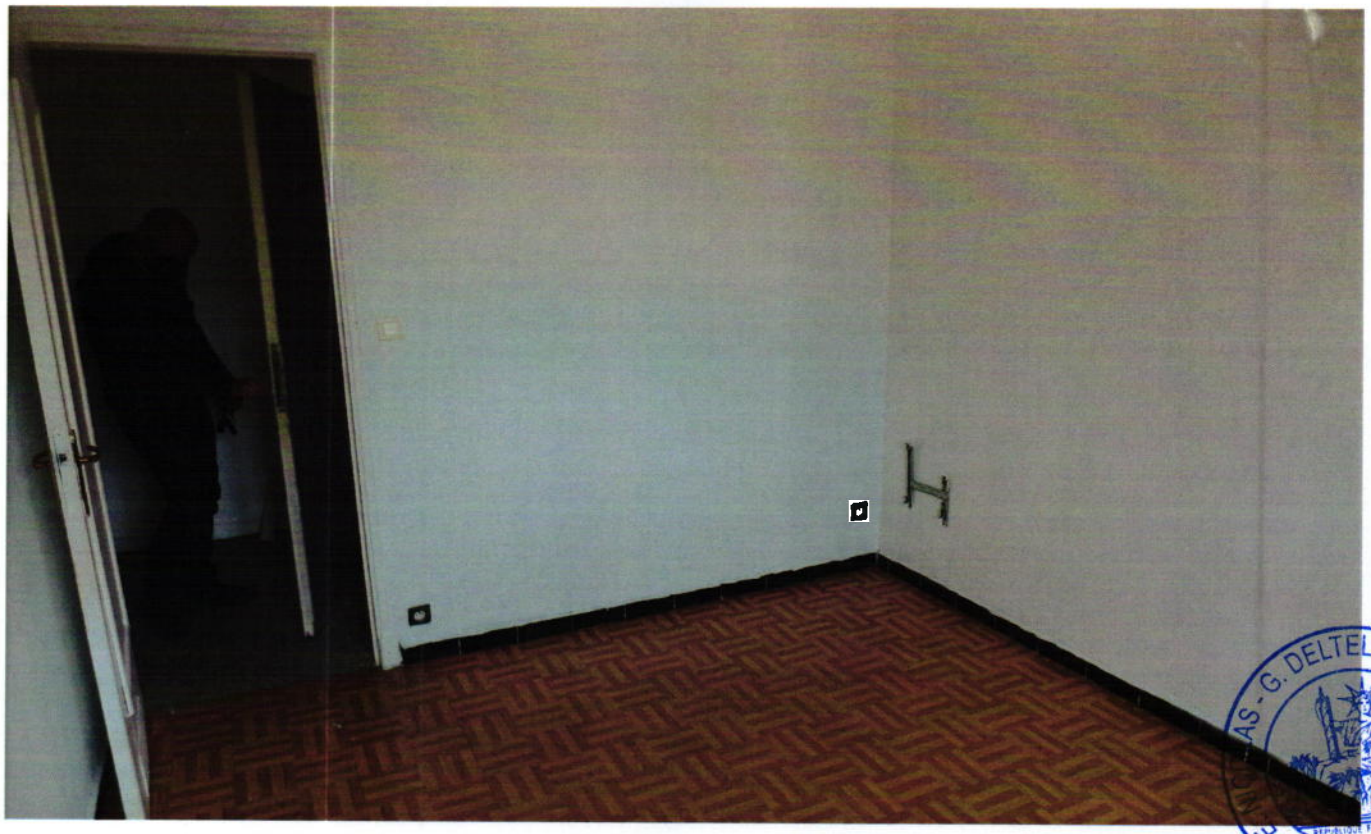
- Une première chambre (d'une superficie d'environ 9,80 m²)

Sol : linoleum imitation parquet.

Murs : peinture.

Fenêtre double vitrage.

Volets métalliques.



Deuxième porte à gauche ;

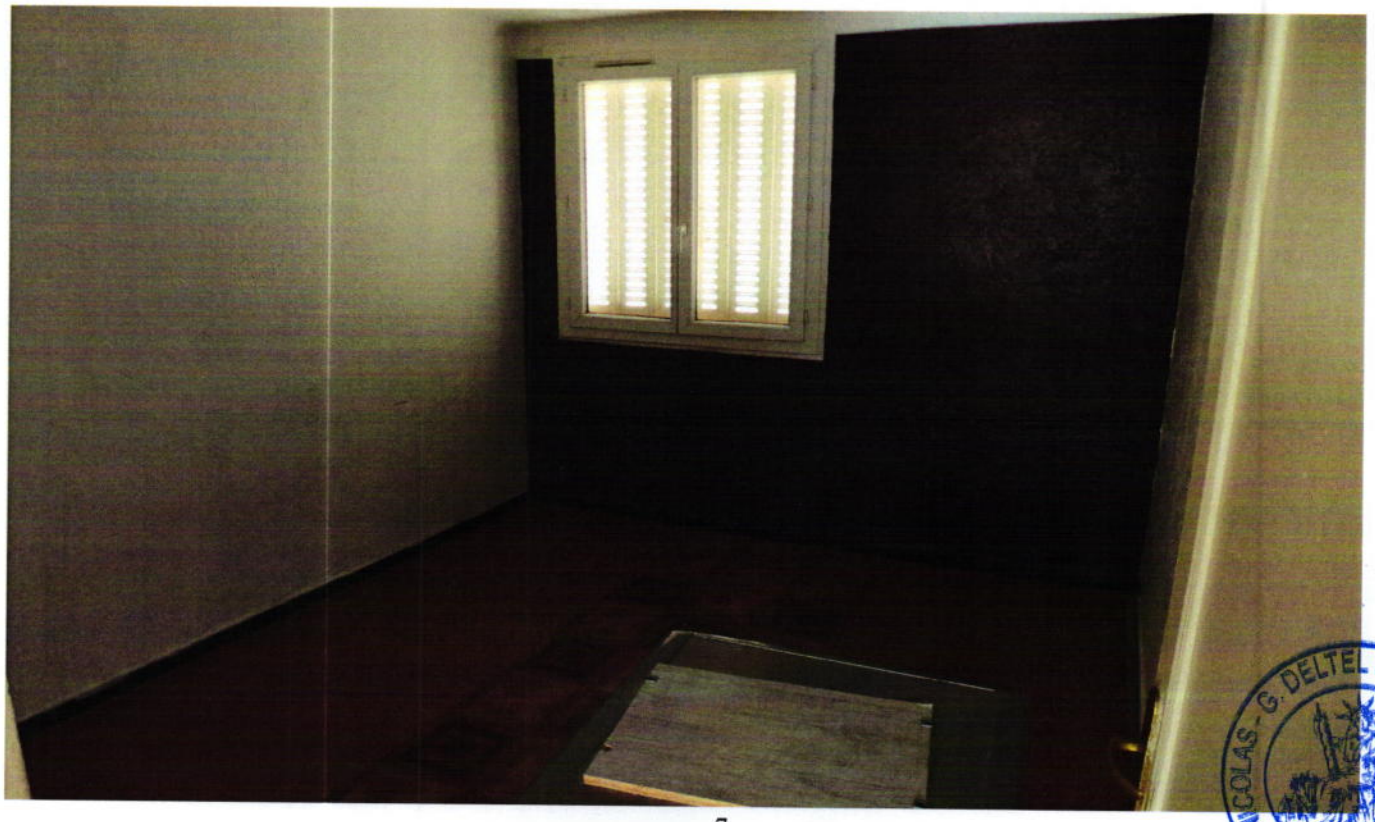
- Une seconde chambre (d'une superficie d'environ 9,76 m²)

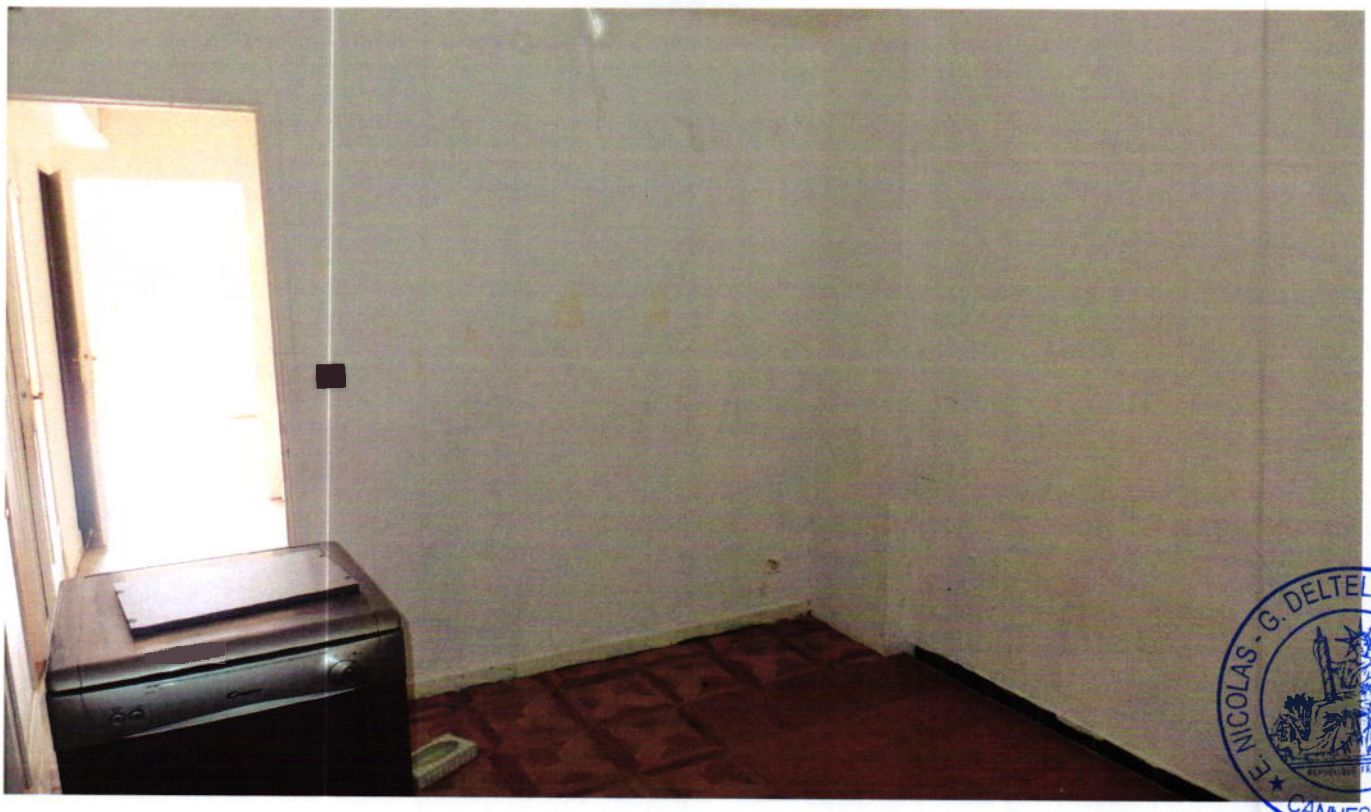
Sol : linoleum imitation parquet.

Murs : peinture.

Fenêtre double vitrage.

Volets métalliques.





- Une cuisine indépendante, (d'une superficie d'environ 7,82 m²)
Sol : linoleum.
Murs : peinture.
La cuisine est sommairement équipée et en mauvais état.
Une chaudière à gaz SAUNIER DUVAL.
Une porte-fenêtre donnant sur balcon exposé Nord.
Volets métalliques.

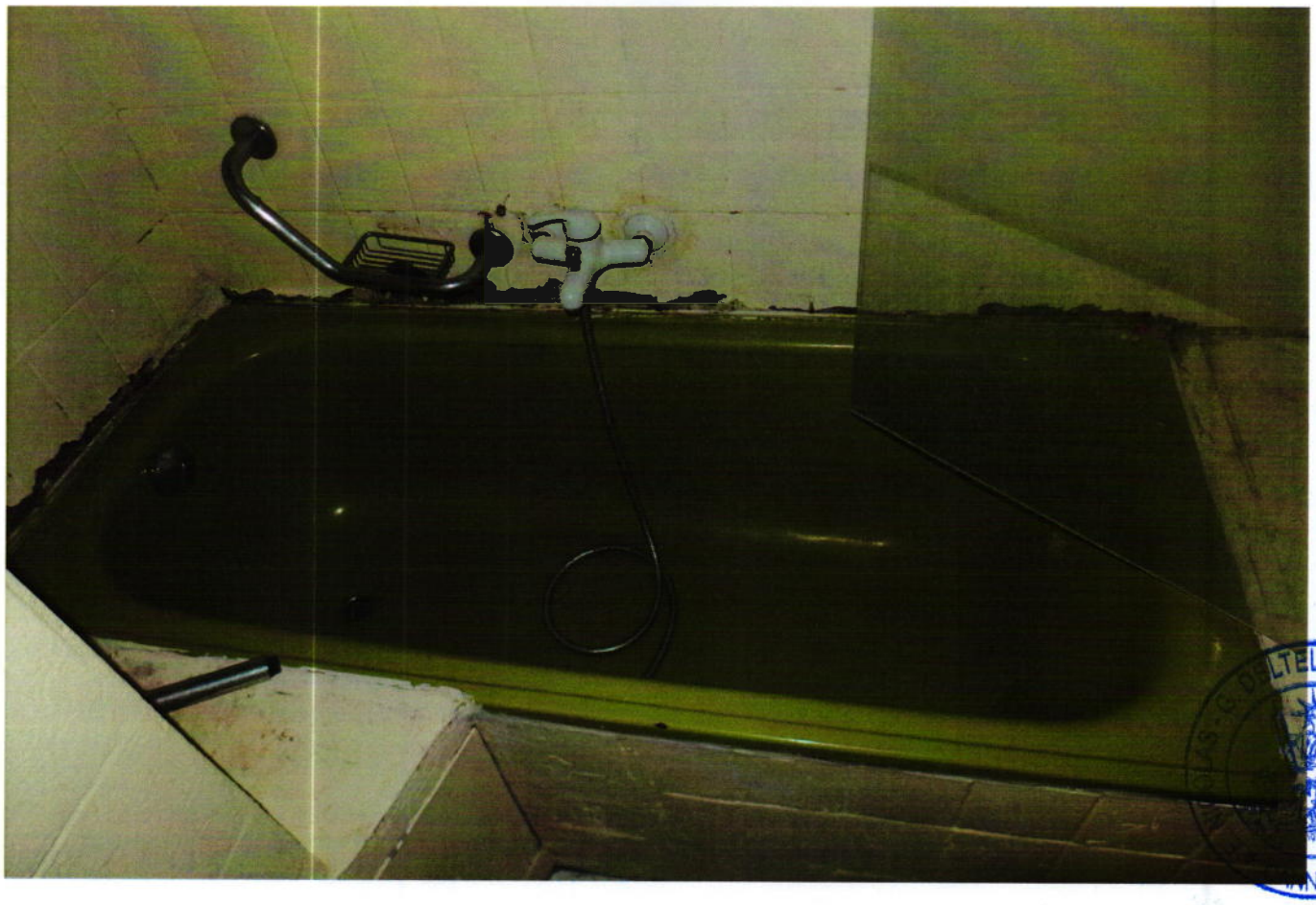
49

So

S1

Au fond du couloir à gauche ;
- Une salle de bains (d'une superficie d'environ 3,17 m²)
Meuble vasque et baignoire.
Le tout est ancien et en mauvais état

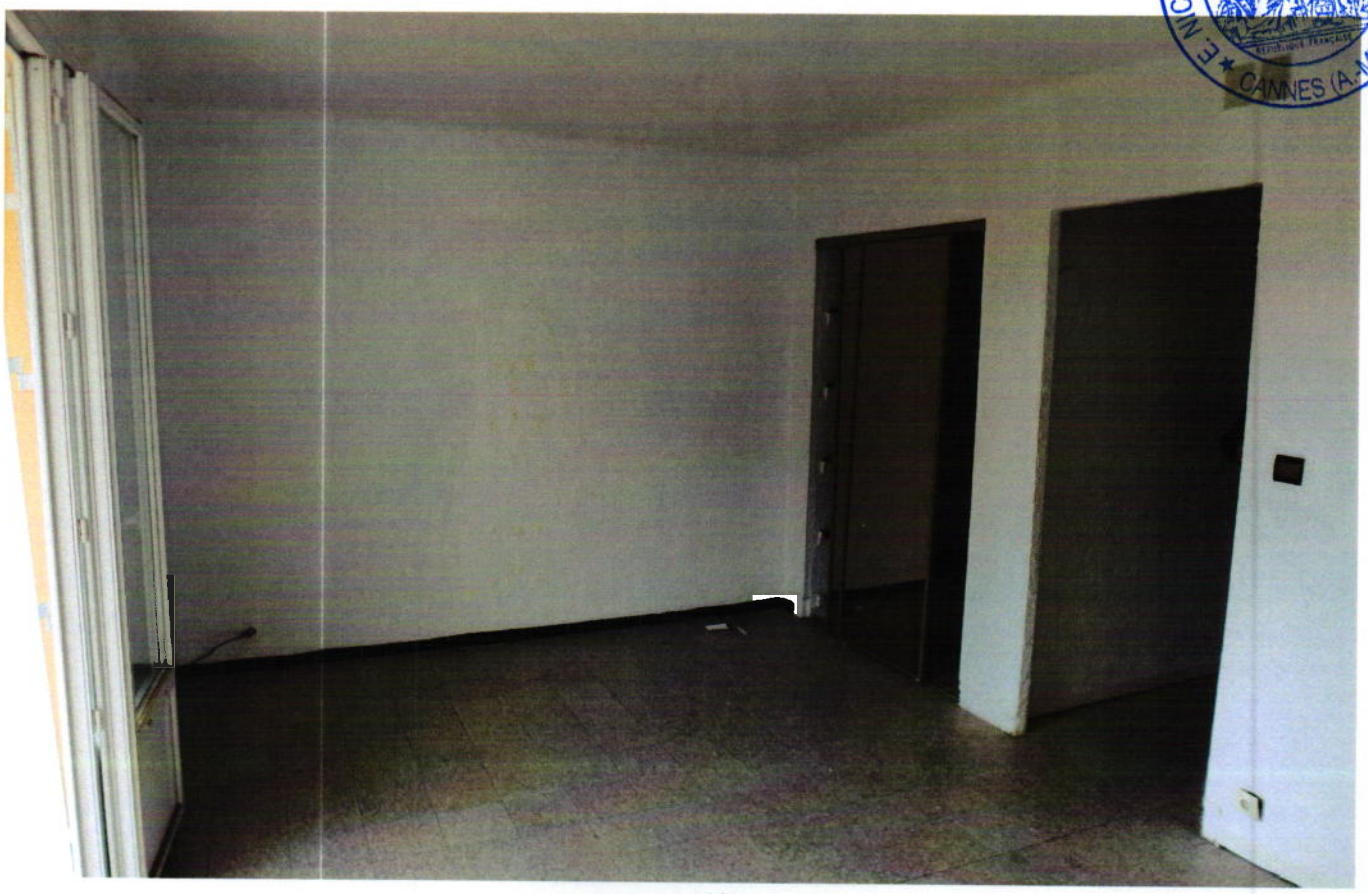
52



- Un WC indépendant, (d'une superficie d'environ 1,02 m²)

S3

- Un séjour (d'une superficie d'environ 16,54 m²)
Sol : carrelage granito. Murs : peinture.
Porte-fenêtre donnant sur terrasse exposée Sud.
Volets métalliques. Un placard intégré.



54

55

Devant le séjour ;

- Une terrasse exposée Sud avec vue dégagée.

S6

57

- UNE CAVE : (Lot 4) 4m² environ.
Située au sous-sol du Bloc 1.

Mais, il conviendra de se reporter très expressément à l'attestation de mesurage dressée par un technicien expert immobilier, en conformité de la Loi du 18 décembre 1996, dite Loi Carrez, et qui sera annexée au cahier des conditions de vente.

58

GENERALITES SUR CET APPARTEMENT

Les sols sont recouverts par du carrelage de type granito.

Le chauffage est individuel.

Les lieux sont en état moyen.

3/ OCCUPATION DE CET APPARTEMENT

Cet appartement est actuellement inoccupé.

4/ SYNDIC

CABINET VIEILLE
19 AVENUE DU CAMP LONG
06400 CANNES
Tél : 04 93 39 01 84

5/ ANNEXES

-Diagnostics techniques.

Attendu ces éléments n'ayant plus rien à constater nous nous retirons et joignons au présent Procès-Verbal de Constat les photographies effectuées.

Guillaume DELTEL, Huissier de Justice
CANNES (A.-M.)

59

Conseils & Diagnostics Immobiliers

NOTE DE SYNTHESE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° STEPHINI 7758

Document ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique

INFORMATIONS GENERALES	
Type de bien : **Appartement** Nombre de pièces : **3** Etage: **3ème** Adresse : **Les Olympiades - A1** **42 av. M. Jeanpierre 06110 LE CANNET** Porte : **34 - A gauche des escaliers** Propriétaire : [redacted]	Lot N° : **49** Cave : **4** Réf. Cadastrale : **AK - 26** Bâti : **Oui** Mitoyenneté : **Oui** Date du permis de construire : **Antérieur au 1 juillet 1997**

CONSTAT AMIANTE

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste A et la liste B

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.

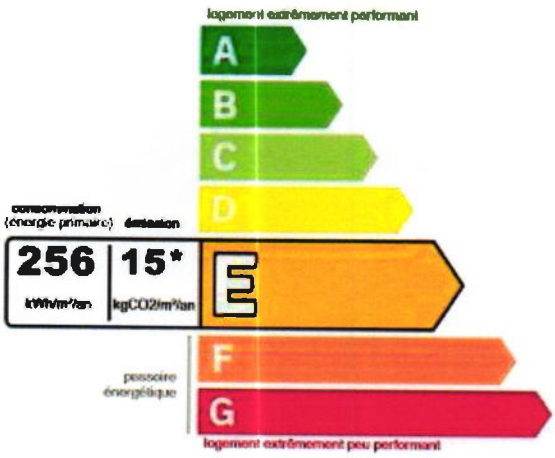
CERTIFICAT DE SUPERFICIE

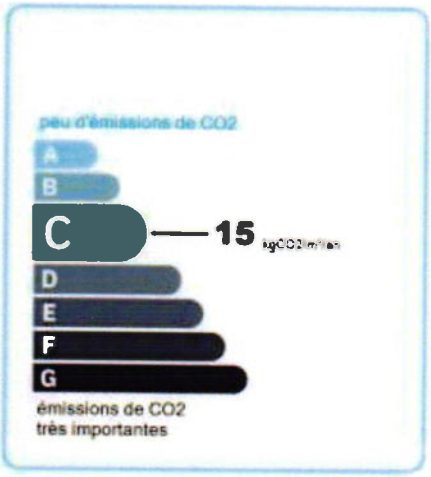
Superficie totale :

56,470 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Consommations énergétiques	Emissions de gaz à effet de serre (GES)
(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure	pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 256 $kWh_{ep}/m^2.an$	**Estimation des émissions : 15 $kg_{eqCO2}/m^2.an$**





DIAGNOSTIC GAZ

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement

DIAGNOSTIC ELECTRICITE

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Note de Synthèse

Conseils Diag | 45 Boulevard François Grosso 06000 NICE | Tél : 06.51.98.10.61
contact@conseils-diag.com | Compagnie d'assurance : GAN ASSURANCE n° 181.245.406

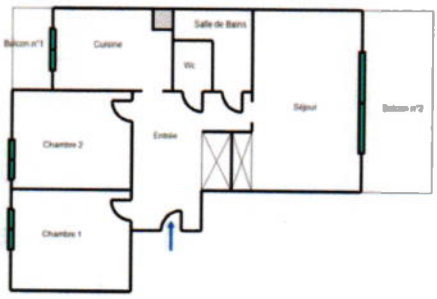
60

Conseils & Diagnostics Immobiliers

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : [redacted]**7758**

Le 10/12/2021



Bien :	**Appartement**
Adresse :	**Les Olympiades - A1** **42 avenue Maurice Jeanpierre** **06110 LE CANNET**
Numéro de lot :	**49**
Référence Cadastrale :	**AK - 26**

PROPRIETAIRE	DEMANDEUR
[redacted] Les Olympiades - A1 42 Avenue Maurice Jeanpierre 06110 LE CANNET	SCP NICOLAS E. - DELTEL G Etude d'Huissier de Justice 64 boulevard Carnot 06400 CANNES

Date de visite : **10/12/2021**
Opérateur de repérage : **DOMINGUES José**

Page de garde

Conseils Diag | 45 Boulevard François Grosso 06000 NICE | Tél : 06.51.98.10.61
contact@conseils-diag.com | Compagnie d'assurance : GAN ASSURANCE n° 181.245.406

61

Conseils & Diagnostics Immobiliers

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	**Appartement**	Adresse :	**Les Olympiades - A1** **42 avenue Maurice Jeanpierre** **06110 LE CANNET**
Nombre de Pièces :	**3**	Porte :	**34 - A gauche des escaliers**
Etage :	**3ème**	Propriété de:	[redacted]
Numéro de lot :	**49**		**Les Olympiades - A1** **42 Avenue Maurice Jeanpierre** **06110 LE CANNET**
Référence Cadastrale :	**AK - 26**	Mission effectuée le :	**10/12/2021**
Annexes :		Date de l'ordre de mission :	**10/12/2021**
Cave :	**4**	N° Dossier :	[redacted] **7758 C**

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 56,47 m²

(Cinquante-six mètres carrés quarante-sept)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Surface Loi Carrez
Entrée, placard	8,360 m²
Chambre 1	9,800 m²
Chambre 2	9,760 m²
Cuisine	7,820 m²
Wc	1,020 m²
Salle de Bains	3,170 m²
Séjour, placard	16,540 m²
Total	**56,470 m²**

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez	Commentaire
Balcon n°1	1,780 m²	Environ
Balcon n°2	7,600 m²	Environ
Total	**9,380 m²**	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par Conseils Diag qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à **NICE**, le **10/12/2021**

Nom du responsable :
BOUSCATIER NANDA

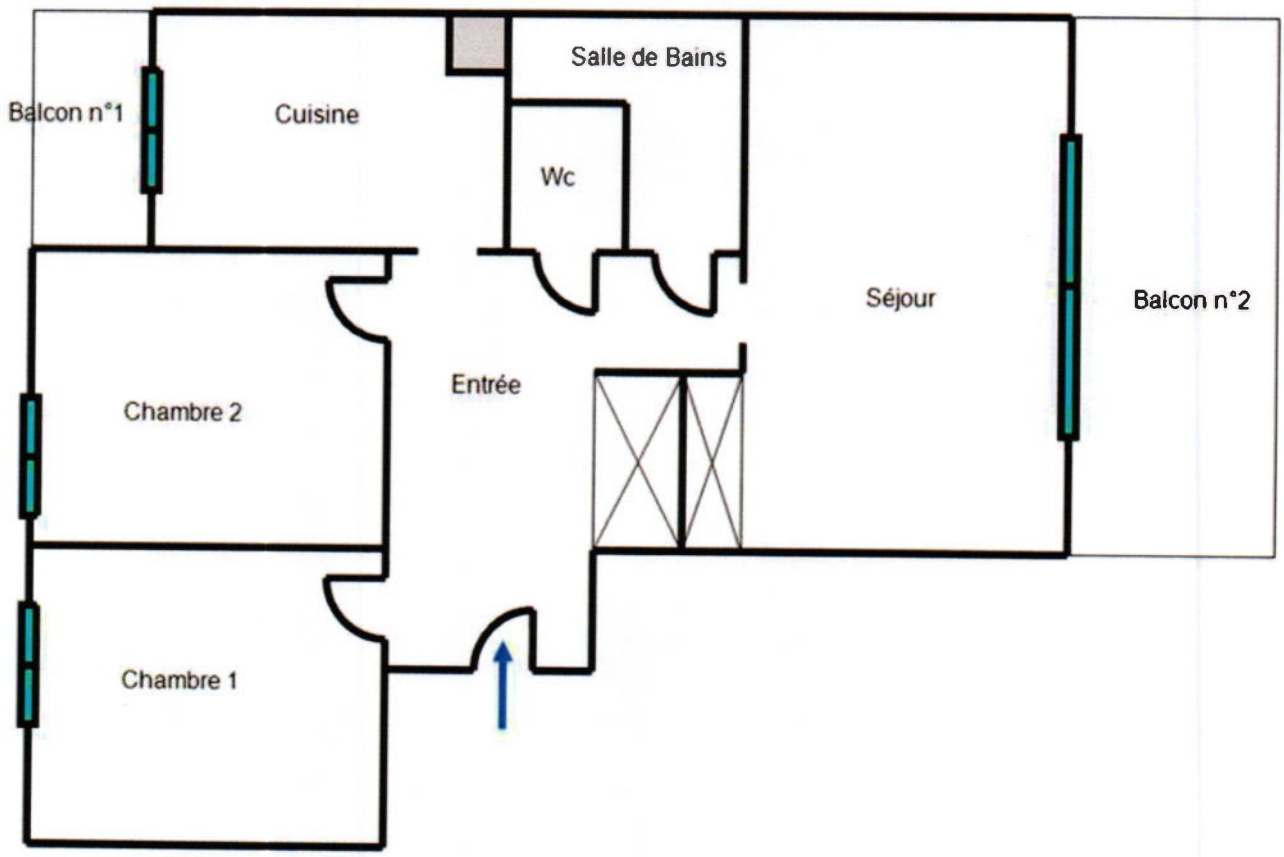
Conseils & Diagnostics Immobiliers

Le Technicien :
José DOMINGUES

Conseils Diag | 45 Boulevard François Grosso 06000 NICE | Tél : 06.51.98.10.61
contact@conseils-diag.com | Compagnie d'assurance : GAN ASSURANCE n° 181.245.406

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



Conseils Diag | 45 Boulevard François Grosso 06000 NICE | Tél : 06.51.98.10.61
contact@conseils-diag.com | Compagnie d'assurance : GAN ASSURANCE n° 181.245.406

63

Conseils & Diagnostics Immobiliers

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- **Localisation du ou des bâtiments**

Désignation du ou des lots de copropriété : **Appartement**
Adresse : **Les Olympiades - A1**
42 avenue Maurice Jeanpierre
06110 LE CANNET
Nombre de Pièces : **3**
Numéro de Lot : **49**
Référence Cadastrale : **AK - 26**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Annexes :
Numéro de Lot Cave : **4**

Descriptif du bien :
Encombrement constaté : **Néant**
Situation du lot ou des lots de copropriété
Etage : **3ème**
Porte : **34 - A gauche des escaliers**
Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**
Document(s) joint(s) : **Néant**

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **SCP NICOLAS E. - DELTEL G**
Adresse : **64 boulevard Carnot**
Etude d'Huissier de Justice
06400 CANNES

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite **: Aucun**

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **DOMINGUES José**
Raison sociale et nom de l'entreprise :
SARL Conseils Diag
Adresse : **45 Boulevard François Grosso 06000 NICE**
N° siret : **80934680200014**
N° certificat de qualification : **2485026**
Date d'obtention : **21/11/2018**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION**
60 avenue du Général de Gaulle
92046 NANTERRE CEDEX

Organisme d'assurance professionnelle : **GAN ASSURANCE**
N° de contrat d'assurance : **181.245.406**
Date de validité du contrat d'assurance : **01/01/2022**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

Conseils Diag | 45 Boulevard François Grosso 06000 NICE | Tél : 06.51.98.10.61
contact@conseils-diag.com | Compagnie d'assurance : GAN ASSURANCE n° 181.245.406