

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes** (Service des Domaines, Pôle de Gestion des Patrimoines Privés), domicilié 15 Bis rue Delille à Nice désigné en qualité de :

*Curateur de la succession de :*

**Monsieur Michel, Joseph ORSINI**, né le 21 juin 1932 à Givors (69), veuf non remarié de Madame LIZERO, domicilié Résidence les Hortensias Bt A, 225 Chemin des Ames du Purgatoire, 06600 ANTIBES, décédé le 9 juin 2019 à Mougins (06),

Nommé à ces fonctions en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 28 septembre 2020.

Ayant pour Avocat la **SELARL ROUILLOT – GAMBINI**, représentée par Maître Franck GAMBINI, du Barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130).

\*\*\*

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés en UN LOT à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de GRASSE siégeant au Palais de Justice à GRASSE aux enchères publiques, en la forme des biens de mineurs au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

Sur la commune d'ANTIBES (06600) 225 Chemin des Ames du Purgatoire, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LES HORTENSIAS, cadastré section BC numéro 207 pour une contenance de 39a 86ca.

L'immeuble dénommé Les Hortensias sus-désigné ayant fait l'objet :

⇒ d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître REINE, notaire à ANTIBES, le 6 mars 1969 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU, le 21 avril 1969, volume 9631 numéro 2.

Ledit acte modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître REINE, notaire à ANTIBES, le 25 juin 1969 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU le 26 août 1969, volume 10036 , numéro 13.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACORNE, notaire à ANTIBES, le 14 novembre 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU le 22 novembre 1973, volume 2160 numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, notaire à ANTIBES, le 2 décembre 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU le 3 février 1975, volume 2902 numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, notaire à ANTIBES, le 28 août 1984 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU le 7 septembre 1984, volume 8266 numéro 1

**DESIGNATION DETAILLEE (selon titre) :**

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE (96)**

UN APPARTEMENT au troisième étage du Bloc A composé de :

- ▶ hall avec placards, deux chambres avec loggia, salle de séjour avec loggia, cuisine avec loggia, salle de bains et water-closet, portant le numéro 34 au plan de l'étage courant,

Et les trois mille trois/cent millièmes (3003/100000èmes) des parties communes générales.

## **LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)**

UN LOCAL A USAGE DE CAVE portant ne numéro 3 au plan du rez-de-chaussée,

Et les soixante-quatre/cent millièmes (64/100000èmes) des parties communes générales.

## **NOM ET QUALITES DES PARTIES –**

**Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes** (Service des Domaines, Pôle de Gestion des Patrimoines Privés), domicilié 15 Bis rue Delille à Nice désigné en qualité de :

*Curateur de la succession de :*

**Monsieur Michel, Joseph ORSINI**, né le 21 juin 1932 à Givors (69), veuf non remarié de Madame LIZERO, domicilié Résidence les Hortensias Bt A, 225 Chemin des Ames du Purgatoire, 06600 ANTIBES, décédé le 9 juin 2019 à Mougins (06),

Nommé à ces fonctions en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 28 septembre 2020.

Ayant pour Avocat la **SELARL ROUILLOT – GAMBINI**, représentée par Maître Franck GAMBINI, du Barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130).

## **PROCEDURE –**

Cette vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Judiciaire de GRASSE le 28 juillet 2022 autorisant la vente aux enchères publiques à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de GRASSE, par le Ministère de la **SELARL ROUILLOT – GAMBINI**, représentée par Maître Franck GAMBINI, Avocat au Barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130).

**DESIGNATION (selon titre) –**

Sur la commune d'ANTIBES (06600) 225 Chemin des Ames du Purgatoire, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LES HORTENSIAS, cadastré section BC numéro 207 pour une contenance de 39a 86ca.

L'immeuble dénommé LES HORTENSIAS sus-désigné ayant fait l'objet :

⇒ d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître REINE, notaire à ANTIBES, le 6 mars 1969 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU, le 21 avril 1969, volume 9631 numéro 2.

Ledit acte modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître REINE, notaire à ANTIBES, le 25 juin 1969 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU le 26 août 1969, volume 10036 , numéro 13.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LACORNE, notaire à ANTIBES, le 14 novembre 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU le 22 novembre 1973, volume 2160 numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, notaire à ANTIBES, le 2 décembre 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU le 3 février 1975, volume 2902 numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, notaire à ANTIBES, le 28 août 1984 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU le 7 septembre 1984, volume 8266 numéro 1

**DESIGNATION DETAILLEE (selon titre) :**

**LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE (96)**

UN APPARTEMENT au troisième étage du Bloc A composé de :

- ▶ hall avec placards, deux chambres avec loggia, salle de séjour avec loggia, cuisine avec loggia, salle de bains et water-closet, portant le numéro 34 au plan de l'étage courant,

Et les trois mille trois/cent millièmes (3003/100000èmes) des parties communes générales.

### **LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)**

UN LOCAL A USAGE DE CAVE portant ne numéro 3 au plan du rez-de-chaussée,

Et les soixante-quatre/cent millièmes (64/100000èmes) des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

### **DESCRIPTION – OCCUPATION –**

Les biens sont libres de toute occupation.

La superficie privative totale du lot est de 67,35 m<sup>2</sup> tel que cela ressort du certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOTICS IMMOBILIERS le 6 octobre 2022.

### **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -**

Le syndic de la copropriété est le cabinet CHANCEL IMMOBILIER, 6 boulevard Gustave Chancel à ANTIBES (06600) – tel : 04 93 95 95 00.

## **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE – DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du Livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé aux présentes le dossier de diagnostic technique comprenant :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 6 octobre 2022 mentionne la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites établi le 6 octobre 2022 fait état d'absence de termites au jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique a été établi le 6 octobre 2022 :

- Consommation énergétique de classe D
- Emissions de gaz à effet de serre de classe D

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 6 octobre 2022, duquel il ressort que 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).

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été établi le 6 octobre 2022, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais ainsi que des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'état des risques et pollutions a été dressé le 6 octobre 2022.

L'ensemble de ces éléments sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

## **REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE -**

L'adjudicataire se soumettra à toutes les clauses et conditions du cahier des charges et règlement de copropriété régissant l'immeuble dont dépendent les parties d'immeuble présentement vendues.

Il acquittera à compter du jour de l'adjudication, les charges et contributions de toute nature, auxquelles lesdites parties d'immeuble sont ou pourront être assujetties.

En application des dispositions du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 :

- les charges impayées sur les exercices clos et dont les comptes sont approuvés à la date de mutation restent à la charge de la succession.

- la fraction du budget prévisionnel exigible à la date de la mutation reste à la charge de la succession.

- les provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombent à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité.

- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au débit ou au crédit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

- le syndic de la copropriété fournira l'état daté, en trois parties, prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

L'adjudicataire devra en application de l'article 20 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 aviser le Syndic de la copropriété de la mutation intervenue.

## **URBANISME –**

Une note de renseignements d'urbanisme, sollicitée auprès du cabinet BIGAZZI URBALEX, a été délivrée le 23 août 2022 et elle demeure annexée au présent cahier.

## **CADASTRE –**

Un extrait cadastral modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété demeurent annexés aux présentes.

### **ORIGINE DE PROPRIETE –**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à feu Monsieur Michel Joseph ORSINI pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul RICARD, Notaire à NICE, le 26 octobre 2010 et publié le 23 décembre 2010 volume 2010 P numéro 9750.

### **CONDITIONS PARTICULIERES –**

L'adjudicataire sera tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister, et en tout état de cause, il supportera les servitudes existantes sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur de cahier des charges.

Tous les renseignements relatifs aux biens mis en vente sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des charges, à raison d'erreurs dans la désignation, des confronts, l'origine de propriété, la contenance ou le cadastre.

Les biens sus désignés étant vendus et adjugés dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, étant précisé, que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire plus de droits à la propriété que ceux appartenant au vendeur.

### **ASSURANCES –**

Les biens vendus sont garantis par un contrat collectif conclu avec la compagnie AXA Assurances assurant l'ensemble des immeubles dépendant des successions gérées par les Domaines et qui prend fin à la date du jour ou l'adjudication est définitive. En conséquence, l'adjudicataire devra à compter de cette date et au plus tard sous huitaine faire assurer l'immeuble à une compagnie de son choix à concurrence du prix d'adjudication.

### **MISE A PRIX –**

**CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (190.000 €)**

### **PAIEMENT DU PRIX –**

Par dérogation aux clauses et conditions générales de vente l'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque certifié ou chèque de banque française, à l'ordre du TRESOR PUBLIC à l'expiration du délai de surenchère, à peine de réitération des enchères et ce conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 2 novembre 1971.

Les intérêts seront dus au taux légal dès l'expiration du délai de surenchère et seront majorés de 5 points passé le délai de 60 jours. La présente clause annule et remplace purement et simplement la clause des conditions générales relative au paiement du prix et aux intérêts, en ce qu'elle a de contraire.

### **CONSIGNATION –**

Il est précisé, en outre, que les éventuels adjudicataires devront préalablement à l'adjudication consigner, par chèque de banque, entre les mains de l'Avocat chargé par eux d'enchérir, une somme équivalente à 10 % du montant de la mise à prix sans qu'elle puisse être inférieure à 3.000 €, outre les frais et émoluments de vente.

### **PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT OU TVA –**

Tous les droits et taxes qui seront perçus sur la vente sont à la charge exclusive de l'adjudicataire en sus du prix.

Pour le cas où les biens adjugés seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, le prix d'adjudication est fixé hors taxe. La taxe exigible en raison de la mutation devra être acquittée par l'adjudicataire en sus de son prix. Elle devra être versée directement par l'adjudicataire au Trésor, en cas de défaillance du vendeur.

### **FRAIS DE MAINLEVÉE –**

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution de prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous les frais de quittance notariée ou de radiation des inscriptions d'hypothèques frappant les biens.

**FRAIS DE POURSUITE DE VENTE –**

L'adjudicataire supportera en sus de son prix d'adjudication tous les frais exposés pour parvenir à la vente, ainsi que les droits et émoluments prévus par le tarif en vigueur et les réglera sur la quittance de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI Avocat poursuivant la vente.

**DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER –**

Conformément aux dispositions de la Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 rendue applicable à compter du 1° avril 1976 par décret n° 76 277 du 29 mars 1976, sera déposée en Mairie la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière.

FAIT A GRASSE le 13 octobre 2022