

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le **Service du Domaine**, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille (06073) NICE cedex 1 désigné en qualité de curateur de la succession de :

► **Monsieur Manuel GARCIA-GARNICA**, né le 24 avril 1936 à PENARRUBIA (ESPAGNE) domicilié en son vivant 599 route de Saint Paul en Forêt, Ehpad Les Clos de Planestel à BAGNOLS EN FORET (83600) et décédé le 9 septembre 2019 à FREJUS (83).

Nommé à ces fonctions selon ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN le 19 novembre 2020.

\*\*\*

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN siégeant au Palais de Justice 11 Rue Pierre Clément, à DRAGUIGNAN (83300), aux enchères publiques, en la forme des biens de mineurs, en **UN LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

⇒ Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à FREJUS (83600) 173 rue d'Auriasque, Balcon des Arènes, cadastré section BL n° 262 pour 1ha 89a 22ca et section BL n° 264 pour une contenance de 5a 80ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet de :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 18 décembre 1980, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 10 mars 1981 volume 4532 numéro 1,

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 12 août 1981, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 22 septembre 1981 volume 4904 numéro 2,
- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 12 août 1981, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 22 septembre 1981 volume 4904 numéro 1,
- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 7 mai 1985, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 23 mai 1985 volume 7346 numéro 4,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JURION, Notaire à FREJUS, le 28 juillet 1987, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 11 août 1987 volume 1987P numéro 7193,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JURION, Notaire à FREJUS, le 28 juillet 1987, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 14 août 1987 volume 1987P numéro 7192,
- aux termes d'un acte reçu par Maître CARRIER, Notaire à FREJUS, le 2 mars 1999, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 24 mars 1999 volume 1999P numéro 3586.

### **DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)**

### **LE LOT NUMERO HUIT CENT SOIXANTE DIX HUIT (878)**

Dans le bâtiment A :

UN STUDIO portant la mention « A002 » au plan du rez-de-chaussée, comprenant :

→ hall d'entrée, salle de bains, WC indépendant, dégagement, séjour avec coin cuisine donnant sur loggia, droit à la jouissance privative, exclusive et perpétuelle au droit dudit studio d'un jardinet de 13 m<sup>2</sup> environ,

Et les 189/99.990èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier comprenant le sol.

## **LE LOT SEPT CENT SOIXANTE NEUF (769)**

Dans le bâtiment A :

UNE CAVE située au sous-sol désignée « A1 » au plan du sous-sol du bâtiment A.

Et les 10/99.990èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier comprenant le sol.

### **NOM ET QUALITES DES PARTIES –**

Cette vente est poursuivie à la requête du **Service du Domaine**, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille (06073) NICE cedex 1 désigné en qualité de curateur de la succession de :

► **Monsieur Manuel GARCIA-GARNICA**, né le 24 avril 1936 à PENARRUBIA (ESPAGNE) domicilié en son vivant 599 route de Saint Paul en Forêt, Ehpad Les Clos de Planestel à BAGNOLS EN FORET (83600) et décédé le 9 septembre 2019 à FREJUS (83).

Nommé à ces fonctions selon ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN le 19 novembre 2020.

Ayant pour Avocat Postulant **Maître Bertrand DUHAMEL**, membre de la SCP DUHAMEL ASSOCIES, du Barreau de DRAGUIGNAN y demeurant 45 Boulevard Leclerc (83300),

Et pour Avocat Plaidant la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE y demeurant Villa Tyndaris 12 Boulevard Carabacel (06000).

### **PROCEDURE –**

Cette vente est poursuivie en vertu d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN en date du 10 mars 2022 autorisant la vente aux enchères publiques EN UN LOT, en la forme prescrite au titre de la vente des biens de mineurs à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN par le Ministère de Maître **Bertrand DUHAMEL**, membre de la SCP DUHAMEL ASSOCIES, Avocats associés au Barreau de DRAGUIGNAN y demeurant 45 Boulevard Leclerc (83300).

## **DESIGNATION**

⇒ Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à FREJUS (83600) 173 rue d'Auriasque, Balcon des Arènes, cadastré section BL n° 262 pour 1ha 89a 22ca et section BL n° 264 pour une contenance de 5a 80ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet de :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 18 décembre 1980, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 10 mars 1981 volume 4532 numéro 1,

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 12 août 1981, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 22 septembre 1981 volume 4904 numéro 2,
- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 12 août 1981, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 22 septembre 1981 volume 4904 numéro 1,
- aux termes d'un acte reçu par Maître COMBE, Notaire à FREJUS, le 7 mai 1985, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 23 mai 1985 volume 7346 numéro 4,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JURION, Notaire à FREJUS, le 28 juillet 1987, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 11 août 1987 volume 1987P numéro 7193,
- aux termes d'un acte reçu par Maître JURION, Notaire à FREJUS, le 28 juillet 1987, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 14 août 1987 volume 1987P numéro 7192,
- aux termes d'un acte reçu par Maître CARRIER, Notaire à FREJUS, le 2 mars 1999, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN, le 24 mars 1999 volume 1999P numéro 3586.

## **DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)**

### **LE LOT NUMERO HUIT CENT SOIXANTE DIX HUIT (878)**

Dans le bâtiment A :

UN STUDIO portant la mention « A002 » au plan du rez-de-chaussée, comprenant :

→ hall d'entrée, salle de bains, WC indépendant, dégagement, séjour avec coin cuisine donnant sur loggia, droit à la jouissance privative, exclusive et perpétuelle au droit dudit studio d'un jardinet de 13 m<sup>2</sup> environ,

Et les 189/99.990èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier comprenant le sol.

### **LE LOT SEPT CENT SOIXANTE NEUF (769)**

Dans le bâtiment A :

UNE CAVE située au sous-sol désignée « A1 » au plan du sous-sol du bâtiment A.

Et les 10/99.990èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier comprenant le sol.

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 –**

Ces biens sont libres de toute occupation.

Un certificat de superficie ci-après annexé a été établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 8 avril 2022 faisant état :

- d'une superficie privative totale de 25,05 m<sup>2</sup>
- d'une superficie annexe totale de 5,78 m<sup>2</sup>

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

Le syndic de la copropriété est l'Agence immobilière LAFORÊT SAINT-RAPHAËL, 36 rue Léon Basso à SAINT-RAPHAËL (83700) – tel 04 94 19 45 45.

## **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 diagnostics techniques :

L'état de bâtiment relatif à la présence d'amiante a été établi le 8 avril 2022 duquel il résulte l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante le jour de la visite.

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 8 avril 2022 duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique établi le 8 avril 2022 fait état de consommations énergétiques du logement de classe A et d'émissions de gaz à effet de serre de classe A.

Un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été établi le 8 avril 2022 duquel il ressort que l'installation n'était pas alimentée lors du diagnostic. L'installation comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Un rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz également établi le 8 avril 2022 conclut 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'Etat des Risques et Pollutions est en date du 11 avril 2022.

Ce rapport est annexé 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.

### **URBANISME –**

Une note de renseignements d'urbanisme établie par le cabinet BIGAZZI-URBALEX le 16 mars 2022 demeure annexée aux présentes.

### **CADASTRE –**

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE –**

Les biens appartiennent à feu Monsieur Manuel GARCIA-GARNICA pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître FREY, notaire à PUGET SUR ARGENS, le 29 août 2008 et publié le 22 octobre 2008 volume 2008 P n° 12822.

### **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.

### **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.

### **MISE A PRIX –**

**CINQUANTE DEUX MILLE EUROS (52.000 €)**

### **PAIEMENT DU PRIX –**

Par dérogation aux articles 13 à 15 des clauses et conditions du cahier des conditions de vente l'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque de banque, 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. **Les clés ne seront remises que contre paiement intégral en principal, frais de vente et intérêts.** La présente clause annule et remplace purement et simplement les articles 12 et 15 des conditions générales relatifs 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 que cette somme ne puisse être inférieure à 3.000 €.

### **TAXE FONCIERE -**

L'adjudicataire sera tenu de rembourser à la succession, la quote-part de la taxe foncière de l'année en cours, *prorata temporis*, à compter du jour de la date d'adjudication.



### **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 pris, 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 honoraires prévus par le tarif en vigueur et les réglera sur la quittance de Maître Bertrand DUHAMEL, membre de la SCP DUHAMEL ASSOCIES, 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, la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière sera déposée à la Mairie de FREJUS (83600).