

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 Carlo Maria COMBI** né le 18 janvier 1945 à MORANO (PO – Italie) célibataire, demeurant de son vivant à CANDIA LOMELLINA (Pavia – Italie) Via Le Garibaldi 23 est décédé le 3 mars 2014 à CANDIA LOMELLINA (Pavia – Italie)

A ces fonctions nommé par :

→ Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN le 6 octobre 2021.

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 :

⇒ Sur la Commune de FREJUS (83) :

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Open » sis Quai Octave, 305 rue des Forces Françaises Libres, dépendant de la ZAC de PORT-FREJUS, Ledit immeuble cadastré section CT n° 174 pour 85a 65ca.

DESIGNATION DETAILLÉE (selon titre)

LE LOT NUMERO MILLE DEUX CENT DEUX (1202)

UN APPARTEMENT de deux pièces au 1^{er} étage, cage d'escalier n°3, portant le n° 915 au plan, composé de :

Hall, cuisine, séjour, chambre, bains, W. C. placards, balcon,

Et les 563/210.000èmes des parties communes

LE LOT NUMERO MILLE CENT QUARANTE TROIS (1143)

Un PARKING au premier sous-sol, portant le n° 7070 au plan

Et les 49/210.000èmes des parties communes.

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 Carlo Maria COMBI** né le 18 janvier 1945 à MORANO (PO – Italie) célibataire, demeurant de son vivant à CANDIA LOMELLINA (Pavia – Italie) Via Le Garibaldi 23 est décédé le 3 mars 2014 à CANDIA LOMELLINA (Pavia – Italie)

A ces fonctions nommé par :

→ Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN le 6 octobre 2021.

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 26 août 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

Sur la Commune de FREJUS (83) :

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence Open » sis Quai Octave, 305 rue des Forces Françaises Libres, dépendant de la ZAC de PORT-FREJUS, Ledit immeuble cadastré section CT n° 174 pour 85a 65ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- Une Association Syndicale, suivant acte aux présentes minutes du 15 décembre 1989, dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN, le 1^{er} février 1990, volume 90P, numéro 1330 et 1331
- Un règlement de copropriété et état descriptif de vision reçu le 8 Novembre 1991, publié au Premier Bureau des Hypothèques de DRAGUIGNAN le 7 janvier 1992, Volume 92P, Numéro 99
- Un modificatif reçu le 4 juin 1991 publié le 22 juin 1992 volume 92 P n° 6311
- Un procès-verbal du cadastre du 22 juin 1993 publié le 24 juin 1993 volume 93 P n° 5925
- Un acte rectificatif reçu le 8 octobre 1993 publié le 30 novembre 1993 volume 93 P n° 11419
- Une attestation rectificative reçue le 18 janvier 1994 publié le 4 février 1994 volume 94 P n° 1279
- Un modificatif à EDD reçu le 6 mai 1994 publié les 26 juin et 11 août 1994 volume 94 P n° 6390
- Une attestation rectificative reçue le 2 août 1994 publiée le 11 août 1994 volume 94 P n° 12424

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires tenue le 29 août 1994, il a été voté à l'unanimité la possibilité d'utilisation des lots de la copropriété à l'usage de résidence d'habitation, notamment de résidence principale ou secondaire, dans la limite de 30 % de l'ensemble des lots d'habitation de l'ensemble immobilier objet du classement en résidence de tourisme, et pendant une durée minimale de neuf années à compter de la première vente.

Afin de mettre en conformité le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier avec la décision de l'assemblée générale susvisée, ledit règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu le 21 octobre 1994, publié au premier bureau des hypothèques de Draguignan le 30 novembre 1994, volume 948 numéro 12424.

- Un acte rectificatif au règlement de copropriété et EDD reçu le 13 décembre 2002 publié le 22 janvier 2003 volume 2003 P n° 904
- Un modificatif à EDD reçu le 5 mars 2010 publié le 29 mars 2010 volume 2010 P n° 3772
- Un modificatif à EDD reçu le 21 décembre 2011 publié le 16 janvier 2012 volume 2012 P n° 844
- Un modificatif à EDD reçu le 6 novembre 2015 publié le 30 novembre 2015 volume 2015 P n° 12244

DESIGNATION DETAILLÉE (selon titre)

LE LOT NUMERO MILLE DEUX CENT DEUX (1202)

UN APPARTEMENT de deux pièces au 1^{er} étage, cage d'escalier n°3, portant le n° 915 au plan, composé de :

Hall, cuisine, séjour, chambre, bains, W. C. placards, balcon,

Et les 563/210.000èmes des parties communes

LE LOT NUMERO MILLE CENT QUARANTE TROIS (1143)

Un PARKING au premier sous-sol, portant le n° 7070 au plan

Et les 49/210.000èmes des parties communes.

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 7 novembre 2022 faisant état :

- d'une superficie privative du lot de 41,31 m²
- d'une superficie annexe totale du lot de 19,71 m²

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CITYA FREJUS PLAGES – 1376 Avenue de Provence – La Miougrano – 83600 FREJUS

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 7 novembre 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 7 novembre 2022 duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique établi le 7 novembre 2022 fait état de consommations énergétiques du logement de classe E et d'émissions de gaz à effet de serre de catégorie B.

Un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été établi le 7 novembre 2022 duquel il ressort que 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).

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 7 novembre 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 31 août 2022 demeure annexée aux présentes.

CADASTRE –

Un relevé de propriété demeure annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE –

Les biens appartiennent à Monsieur Carlo COMBI pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître JURION, notaire à FREJUS, le 25 février 2000 publié le 12 avril 2000 volume 2000 P n° 4933.

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 –

QUATRE VINGT SEPT MILLE EUROS (87.000 €)

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).