

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 :

1. **Monsieur Georges, Raphaël, Cyprien GUILHOT** né le 7 mars 1909 à Haïphong (VIETNAM) domicilié Villa Marine, 46 rue Bricka, 06160 ANTIBES JUAN LES PINS, décédé le 9 novembre 2001 à ANTIBES (06),

A ces fonctions nommé par :

► Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 14 septembre 2020.

2. **Madame Pauline, Odette, Marie, Lucienne GREGORY** veuve **GUILHOT** née le 12 août 1920 à MARSEILLE, domiciliée 12 avenue Capitaine Scott 06300 NICE, décédée le 24 novembre 2009 à NICE (06),

A ces fonctions nommé par :

► Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 30 octobre 2019.

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 :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune d'ANTIBES (06600) 46 rue Bricka, Résidence Villa Marine, cadastré section CT n° 532 pour 4a 33ca :

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT (LOT 47)

Un appartement de deux pièces (à droite à la sortie de l'ascenseur) au 5^{ème} étage composé de :

→ Hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, placard et balcon

Et les 688/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LE LOT NUMERO DOUZE (LOT 12)

Un parking fermé au rez-de-chaussée

Et les 40/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LE LOT NUMERO QUATORZE (LOT 14)

Un parking fermé au rez-de-chaussée

Et les 40/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LE LOT NUMERO VINGT (LOT 20)

Une cave au rez-de-chaussée

Et les 6/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

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 :

1. **Monsieur Georges, Raphaël, Cyprien GUILHOT** né le 7 mars 1909 à Haïphong (VIETNAM) domicilié Villa Marine, 46 rue Bricka, 06160 ANTIBES JUAN LES PINS, décédé le 9 novembre 2001 à ANTIBES (06),

A ces fonctions nommé par :

► Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 14 septembre 2020.

2. **Madame Pauline, Odette, Marie, Lucienne GREGORY** veuve **GUILHOT** née le 12 août 1920 à MARSEILLE, domiciliée 12 avenue Capitaine Scott 06300 NICE, décédée le 24 novembre 2009 à NICE (06),

A ces fonctions nommé par :

► Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 30 octobre 2019.

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 19 octobre 2021 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 –

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune d'ANTIBES (06600) 46 rue Bricka, Résidence Villa Marine, cadastré section CT numéro 532 pour un contenance de 4a 33ca,

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- Etat descriptif et règlement de copropriété dressé par Maître MARION, notaire, le 30 décembre 1986 publié le 19 janvier 1987 volume 87 P n° 407
- D'un PV n° 4704 E publié le 29 juin 1994 volume 94 P n° 4280
- D'un acte contenant division de parcelle et cession de parcelle, et modificatif à état descriptif de division dressé le 4 août 1997 publié le 8 août 1997 volume 97 P n° 5800.

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT (LOT 47)

Un appartement de deux pièces (à droite à la sortie de l'ascenseur) au 5^{ème} étage composé de :

→ Hall, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, WC, placard et balcon

Et les 688/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LE LOT NUMERO DOUZE (LOT 12)

Un parking fermé au rez-de-chaussée

Et les 40/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LE LOT NUMERO QUATORZE (LOT 14)

Un parking fermé au rez-de-chaussée

Et les 40/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LE LOT NUMERO VINGT (LOT 20)

Une cave au rez-de-chaussée

Et les 6/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

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 51,92 m² tel que cela ressort du certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 5 novembre 2021.

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic de la copropriété est l'agence IMMOBILIERE DU LYS, 77 boulevard Raymond Poincaré à JUAN LES PINS (06160) – tel : 04 92 90 22 35.

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 5 novembre 2021 mentionne l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites établi le 5 novembre 2021 fait état d'absence de termites au jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique a été établi le 5 novembre 2021 :

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

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 5 novembre 2021, duquel il ressort que l'installation 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).

L'état des risques et pollutions a été dressé le 5 novembre 2021.

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 22 octobre 2021 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 feus Monsieur et Madame GUILHOT pour les avois acquis aux termes des actes suivants :

- D'un acte reçu par Maître BEN SOUSSAN, notaire à VALLAURIS, le 12 octobre 1987 publié le 24 novembre 1987 volume 87 P n° 8411 (lots 47 et 20)
- D'un acte reçu par Maître MARION, notaire à VALLAURIS le 27 mai 1998, publié le 17 juin 1998 volume 1998 P n° 4932 et 6 août 1998 volume 98 P n° 6373 (lot 12)
- D'un acte reçu par Maître MARION, notaire à VALLAURIS le 30 janvier 1987 publié le 9 mars 1987 volume 87 P n° 1695 (lot 14)

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 –

DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €)

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 MAINLEVEE –

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 16 décembre 2021