

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 Marcel Marius PINET**, né le 27 novembre 1931 à LYON (69002), époux de Madame Nelly CHARTON, de nationalité française, demeurant 49 Chemin des Combes (06650) LE ROURET décédé le 18 juin 2016 à BAR SUR LOUP (ALPES MARITIMES),

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 6 novembre 2017.

► **Madame Nelly CHARTON veuve PINET** née le 23 mars 1932 à CORPEAU (21) domiciliée EHPAD St Vincent De Paul, 4 Allée des Oiseaux, 21200 VIGNOLES, et anciennement domiciliée à LE ROURET (ALPES MARITIMES), 49 Chemin des Combes, décédée à VIGNOLES le 6 décembre 2020,

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 4 novembre 2021.

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 du ROURET (06650), 49 Chemin des Combes :

⇒ UNE PROPRIETE comprenant :

- Une maison de 6 pièces composée de :
 - Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine, séjour avec cheminée, chambre, bains, WC, placards, dressing, terrasse ouvrant sur un jardin,
 - Au 1^{er} étage : deux chambres avec placards dont une ouvrant sur terrasse, salle de bains
- *Dans le jardin en contre-bas de la maison principale :*
 - *Une maisonnette avec toit faisant office de terrasse bordée de balustres, composée d'une grande pièce ouverte, salle de bain, WC*
- *Dans le jardin face à la maison principale : un garage ouvert*
- *Dans le jardin en contre-bas de la maison principale : une piscine*
[Etant précisé que ces trois constructions ne figurent pas dans l'acte de propriété]

Le tout cadastré anciennement cadastré section C 1541 pour 6ha 17a 30ca et C 1696 pour 3ca.

Lesdites parcelles provenant de la division de la parcelle C 806 en C 1540 et C 1541 et échange de C 1540 avec C1696 selon acte publié le 17 octobre 1983 vol 2946 n° 4.

Et actuellement cadastré section AW numéro 36 pour une contenance de 8ha 23a 81ca et section AW numéro 39 pour une contenance de 3a 1ca [PV de remaniement publié le 17/09/2018 volume 2018 P n° 3620].

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 Marcel Marius PINET**, né le 27 novembre 1931 à LYON (69002), époux de Madame Nelly CHARTON, de nationalité française, demeurant 49 Chemin des Combes (06650) LE ROURET décédé le 18 juin 2016 à BAR SUR LOUP (ALPES MARITIMES),

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 6 novembre 2017.

► **Madame Nelly CHARTON veuve PINET** née le 23 mars 1932 à CORPEAU (21) domiciliée EHPAD St Vincent De Paul, 4 Allée des Oiseaux, 21200 VIGNOLES, et anciennement domiciliée à LE ROURET (ALPES MARITIMES), 49 Chemin des Combes, décédée à VIGNOLES le 6 décembre 2020,

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 4 novembre 2021.

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 7 mars 2023 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), des droits et biens immobiliers ci-après désignés.

DESIGNATION –

Sur la commune du ROURET (06650), 49 Chemin des Combes :

⇒ UNE PROPRIETE comprenant :

- Une maison de 6 pièces composée de :
 - Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine, séjour avec cheminée, chambre, bains, WC, placards, dressing, terrasse ouvrant sur un jardin,
 - Au 1^{er} étage : deux chambres avec placards dont une ouvrant sur terrasse, salle de bains

- *Dans le jardin en contre-bas de la maison principale :*
 - *Une maisonnette avec toit faisant office de terrasse bordée de balustres, composée d'une grande pièce ouverte, salle de bain, WC*
- *Dans le jardin face à la maison principale : un garage ouvert*
- *Dans le jardin en contre-bas de la maison principale : une piscine*
[Etant précisé que ces trois constructions ne figurent pas dans l'acte de propriété]

Le tout cadastré anciennement cadastré section C 1541 pour 6ha 17a 30ca et C 1696 pour 3ca.

Lesdites parcelles provenant de la division de la parcelle C 806 en C 1540 et C 1541 et échange de C 1540 avec C1696 selon acte publié le 17 octobre 1983 vol 2946 n° 4.

Et actuellement cadastré section AW numéro 36 pour une contenance de 8ha 23a 81ca et section AW numéro 39 pour une contenance de 3a 1ca [PV de remaniement publié le 17/09/2018 volume 2018 P n° 3620].

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.

- S'agissant de la maison principale :

La superficie privative totale du lot est de 147,85 m² tel que cela ressort du certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOTICS IMMOBILIERS le 20 avril 2023.

- S'agissant de la maisonnette (dans le jardin en contre-bas de la maison principale) :

La superficie privative totale du lot est de 59,47 m² tel que cela ressort du certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOTICS IMMOBILIERS le 20 avril 2023.

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Sans objet.

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 :

- S'agissant de la maison principale :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 20 avril 2023 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 20 avril 2023 fait état d'absence de termites au jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique a été établi le 20 avril 2023 :

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

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 20 avril 2023, duquel il ressort que 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).

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 20 avril 2023 duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais et des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

- S'agissant de la maisonnette (dans le jardin en contre-bas de la maison principale) :

Le diagnostic de performance énergétique a été établi le 20 avril 2023 :

- Consommation énergétique de classe F
- Emissions de gaz à effet de serre de classe C

L'état des risques et pollutions a été dressé le 9 mai 2023.

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.

URBANISME –

Une note de renseignements d'urbanisme, sollicitée auprès du cabinet BIGAZZI URBALEX, a été délivrée le 29 mars 2023 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 :

- Monsieur Marcel Marius PINET : moitié indivise,
- Madame Nelly Odette CHARTON épouse PINET : moitié indivise

aux termes d'un acte reçu le 23 janvier 1980 publié le 08 février 1980 volume 1993 numéro 12.

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 –

SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €)

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, représentée par Maître Franck 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 22 juin 2023