

## **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 :*

- **Madame Marie Louise GUILLEMIN veuve de Monsieur Léonard SERRIN** née le 25 août 1924 à HEILLES (60177) de nationalité française, demeurant en son vivant à 06130 GRASSE, 1 boulevard Georges Clémenceau, décédée à GRASSE le 19 novembre 2011.

Nommé à ces fonctions en vertu de :

- Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 26 septembre 2016
  - Ordonnance rectificative rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 19 octobre 2016
- 
- **Monsieur Léonard Emile SERRIN** né le 23 mars 1924 à BERTHECOURT (OISE) de nationalité française, demeurant en son vivant à 06130 GRASSE, 1 boulevard Georges Clémenceau, décédé à GRASSE le 10 mai 2008.

Nommé à ces fonctions en vertu de :

- Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 12 juillet 2018
- Ordonnance rectificative rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 7 avril 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 :

Dans un ensemble immobilier situé à GRASSE (06130) 1 boulevard Georges Clémenceau, dénommé Les Jardins d'Arcadie, cadastré :

Section BM n° 289 pour 3a 30ca

Section BM n° 294 pour 60ca

Section BM n° 299 pour 20ca

Section BM n° 314 pour 18a37ca

Section BM n° 316 pour 2a 76ca

Section BM n° 386 pour 45a

Section HS n° 392 pour 66a 58ca

ET les droits indivis : 3808/10.000èmes des parties communes cadastrées sections HS 264-303-305 et BM 288-295-310,

### **LE LOT NUMERO VINGT CINQ (lot 25)**

UN APPARTEMENT de type trois pièces principales, situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, composé de :

► Une entrée, trois pièces, cuisine-dégagement, placard, salle de bains et WC et loggia,

Et les 99/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT DIX NEUF (lot 119)**

UN GARAGE.

Et les 9/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (lot 87)**

UNE CAVE.

Et les 2/10000èmes de la propriété du sol et 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 :*

- **Madame Marie Louise GUILLEMIN veuve de Monsieur Léonard SERRIN** née le 25 août 1924 à HEILLES (60177) de nationalité française, demeurant en son vivant à 06130 GRASSE, 1 boulevard Georges Clémenceau, décédée à GRASSE le 19 novembre 2011.

Nommé à ces fonctions en vertu de :

- Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 26 septembre 2016
- Ordonnance rectificative rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 19 octobre 2016

- **Monsieur Léonard Emile SERRIN** né le 23 mars 1924 à BERTHECOURT (OISE) de nationalité française, demeurant en son vivant à 06130 GRASSE, 1 boulevard Georges Clémenceau, décédé à GRASSE le 10 mai 2008.

Nommé à ces fonctions en vertu de :

- Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 12 juillet 2018
- Ordonnance rectificative rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 7 avril 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 23 novembre 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 (selon titre) –**

Dans un ensemble immobilier situé à GRASSE (06130) 1 boulevard Georges Clémenceau, dénommé Les Jardins d'Arcadie, cadastré :

Section BM n° 289 pour 3a 30ca

Section BM n° 294 pour 60ca

Section BM n° 299 pour 20ca

Section BM n° 314 pour 18a37ca

Section BM n° 316 pour 2a 76ca

Section BM n° 386 pour 45a

Section HS n° 392 pour 66a 58ca

**ET les droits indivis** : 3808/10.000èmes des parties communes cadastrées sections HS 264-303-305 et BM 288-295-310

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COUCHARD, Notaire à ANTIBES, le 14 septembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de GRASSE, le 8 décembre 1983 volume 6866 numéro 6.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié suivant :

- acte reçu par Maître COUCHARD, Notaire à ANTIBES, le 8 septembre 1986, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE, le 25 juin 1986 volume 86 P numéro 4645,
- acte reçu par Maître COUCHARD, Notaire à ANTIBES, le 22 janvier 1987, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE, le 13 mars 1987 volume 87 P numéro 1841,
- acte reçu par Maître COUCHARD, Notaire à ANTIBES, le 19 mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de GRASSE, le 25 avril 1991 volume 91 P numéro 3455 régularisé par attestation immobilière dressée par Maître COUCHARD, Notaire, le 2 août 1991, publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Grasse le 8 août 1991 volume 91P numéro 6253,
- acte reçu par Maître DESMARIS, notaire à NICE, le 30 janvier 2006 publié le 20 mai 2008 volume 2008 P ° 4318.
  - Règlement de copropriété reçu par Maître WOHL DAHAN, Notaire à NICE, le 16 décembre 2008 publié le 28 janvier 2009 volume 2009 P n° 708.
  - Modificatif du règlement de copropriété selon acte de Maître BONNE, notaire à PARIS, le 27 octobre 2016 publié le 24 novembre 2016 volume 2016 P n° 7946.

**DESIGNATION DETAILLEE (selon titre) :**

**LE LOT NUMERO VINGT CINQ (lot 25)**

UN APPARTEMENT de type trois pièces principales, situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, composé de :

► Une entrée, trois pièces, cuisine-dégagement, placard, salle de bains et WC et loggia

Et les 99/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**LE LOT NUMERO CENT DIX NEUF (lot 119)**

UN GARAGE.

Et les 9/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (lot 87)**

UNE CAVE.

Et les 2/10000èmes de la propriété du sol et 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 61,82m<sup>2</sup> tel que cela ressort du certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOTICS IMMOBILIERS le 7 décembre 2021.

**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -**

Le syndic de la copropriété est l'agence NEXITY CANNES LE CANNET, 343, avenue de Grasse à CANNES (06400) – tel : 04 93 45 74 13.

## **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 7 décembre 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 7 décembre 2021 fait état d'absence de termites au jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique a été établi le 7 décembre 2021 :

- Consommation énergétique de classe E
- 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 7 décembre 2021, 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).

L'état des risques et pollutions a été dressé le 7 décembre 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 7 décembre 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 SERRIN pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître MAZET, notaire à GRASSE, le 13 février 2004 et publié le 1<sup>er</sup> mars 2004 volume 2004 P n° 1862.

### **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 QUARANTE MILLE EUROS (140.000 €)**

### **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 20 janvier 2022