

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le Service du Domaine, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Hérault à Montpellier, chargé du domaine, domicilié 334 Allée Henri II de Montmorency (34) MONTPELLIER, désigné en qualité de curateur de la succession de :

► **Monsieur Gilles René Paul VERGNES**, né le 25 août 1947 à BERTHOLENE (12) demeurant de son vivant 32 avenue Saint Maurice – PALAVAS LES FLOTS (34) époux séparé de biens de Madame NOGAREDE ayant renoncé à la succession, décédé le 8 janvier 2021 à CASTELNAU LE LEZ (34).

A ces fonctions nommé au terme d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER le 1^{er} décembre 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 **TROIS LOTS** 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 :

1^{ER} LOT DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé VILLA PALATINE sis au CANNET (06110) 39 avenue Victoria cadastré section AS n°129,

Dans le bâtiment A :

LE LOT 7 : UN GARAGE au sous-sol du Bâtiment A.

2^{ème} LOT DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé CRYSTAL EDEN sis au CANNET (06110) 10 rue Mérimée, cadastré section AY n° 49,

LE LOT 94 : UN GARAGE à l'extérieur de l'immeuble, au niveau du premier sous-sol.

3^{ème} LOT DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé CRYSTAL EDEN sis au CANNET (06110) 10 rue Mérimée, cadastré section AY n° 49,

LE LOT 95 : UN GARAGE à l'extérieur de l'immeuble, au niveau du premier sous-sol.

NOM ET QUALITES DES PARTIES –

Le Service du Domaine, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Hérault à Montpellier, chargé du domaine, domicilié 334 Allée Henri II de Montmorency (34) MONTPELLIER, désigné en qualité de curateur de la succession de :

► **Monsieur Gilles René Paul VERGNES**, né le 25 août 1947 à BERTHOLENE (12) demeurant de son vivant 32 avenue Saint Maurice – PALAVAS LES FLOTS (34) époux séparé de biens de Madame NOGAREDE ayant renoncé à la succession, décédé le 8 janvier 2021 à CASTELNAU LE LEZ (34).

A ces fonctions nommé au terme d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER le 1^{er} décembre 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'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER le 30 mars 2023 autorisant la vente aux enchères publiques EN TROIS LOTS 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) –

PREMIER LOT DE LA VENTE

I - Les droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé VILLA PALATINE sis au CANNET (06110) 39 avenue Victoria cadastré section AS n°129

Ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif – règlement de copropriété reçu le 24 juillet 1987 publié le 10 septembre 1987 volume 87P n° 6455, régularisé le 9 novembre 1987
- Acte administratif du 4 mai 1988 publié le 17 juin 1988 volume 88 P n° 5232
- D'un modificatif à état descriptif – règlement de copropriété en date du 27 juillet 1988 publié le 4 août 1988 volume 88 P n° 6701

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO SEPT (lot n° 7)

Dans le bâtiment A :

Un garage portant le numéro 7 au plan du sous-sol du Bâtiment A

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

DEUXIEME ET TROISIEME LOTS DE LA VENTE

II – Les droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé CRYSTAL EDEN sis au CANNET (06110) 10 rue Mérimée, cadastré section AY n° 49

Ayant fait l'objet :

► d'un cahier des charges/règlement de copropriété établi suivant acte reçu le 24 novembre 1987 publié le 15 janvier 1988 volume 88 P n°356.

DESIGNATION DETAILLEE

DEUXIEME LOT DE LA VENTE

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATORZE (lot 94)

Un garage à l'extérieur de l'immeuble, au niveau du premier sous-sol, portant le n°50 au plan,

Et les 10/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant le sol.

TROISIEME LOT DE LA VENTE

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT QUINZE (lot 95)

Un garage à l'extérieur de l'immeuble, au niveau du premier sous-sol, portant le n°51 au plan,

Et les 10/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble 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.

OCCUPATION –

1^{ER} LOT DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé VILLA PALATINE sis au CANNET (06110) 39 avenue Victoria cadastré section AS n°129,

Dans le bâtiment A - **LE LOT 7** consistant en UN GARAGE au sous-sol du Bâtiment A.

⇒ Ce bien est libre de toute occupation.

2^{ème} LOT DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé CRYSTAL EDEN sis au CANNET (06110) 10 rue Mérimée, cadastré section AY n° 49,

LE LOT 94 consistant en UN GARAGE à l'extérieur de l'immeuble, au niveau du premier sous-sol.

⇒ Ce bien est loué selon bail régularisé le 4 juillet 2019, lequel demeure annexé au présent cahier.

Le loyer mensuel est de 117 Euros.

3^{ème} LOT DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé CRYSTAL EDEN sis au CANNET (06110) 10 rue Mérimée, cadastré section AY n° 49,

LE LOT 95 consistant en UN GARAGE à l'extérieur de l'immeuble, au niveau du premier sous-sol.

⇒ Ce bien est loué selon bail régularisé en mars 2021, lequel demeure annexé au présent cahier.

Le loyer mensuel est de 125 Euros.

ADMINISTRATION DES IMMEUBLES -

1^{ER} LOT DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé VILLA PALATINE sis au CANNET (06110) 39 avenue Victoria cadastré section AS n°129,

Dans le bâtiment A - **LE LOT 7** consistant en UN GARAGE au sous-sol du Bâtiment A.

→ Le syndic est le Cabinet JEC IMMO, 30 avenue du petit Juas à CANNES (06400) – tel : 04 93 30 23 42.

2^{ème} et 3^{ème} LOTS DE LA VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé CRYSTAL EDEN sis au CANNET (06110) 10 rue Mérimée, cadastré section AY n° 49,

LE LOT 94 consistant en UN GARAGE à l'extérieur de l'immeuble, au niveau du premier sous-sol.

LE LOT 95 consistant en UN GARAGE à l'extérieur de l'immeuble, au niveau du premier sous-sol.

→ Le syndic est le Cabinet FONCIA AD IMMOBILIER, 19 rue Marco Del Ponte à CANNES LA BOCCA (06150) – tel : 04 89 37 95 16.

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 relatif au **1^{er} lot de la vente** (LOT 7), comprenant :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 22 mai 2023, lequel 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 22 mai 2023, lequel fait état d'absence de termite au jour de la visite.

L'état des risques et pollutions dressé le 22 mai 2023.

- le dossier de diagnostic technique relatif aux **2^{ème} et 3^{ème} lots de la vente** (LOTS 94 et 95), comprenant :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 22 mai 2023, lequel 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 22 mai 2023, lequel fait état d'absence de termite au jour de la visite.

L'état des risques et pollutions dressé le 22 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.

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 –

Deux notes de renseignements d'urbanisme ont été délivrées par cabinet BIGAZZI URBALEX, le 9 mai 2023 et demeurent annexées au présent cahier, savoir :

- une note relative à la parcelle cadastrée section AS numéro 129 (LOT 7 – **1^{er} lot de la vente**)
- une note relative à la parcelle cadastrée section AY numéro 49 (LOTS 94 et 95 – **2^{ème} et 3^{ème} lots de la vente**).

CADASTRE –

Un extrait cadastral modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété demeurent annexés au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE –

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur VERGNES pour les avoir acquis aux termes des actes suivants :

- Lot numéro 7 (1^{er} lot de la vente) : acte reçu par Maître COUCHARD, notaire à ANTIBES le 7 mars 1989 et publié le 31 mai 1989 volume 89 P n° 4865
- Lots numéro 94 et 95 (2^{ème} et 3^{ème} lots de la vente) : acte reçu par Maître BELLON, notaire au CANNET, le 3 décembre 1991 et publié le 13 janvier 1992 volume 92 P n° 199

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.

MISES A PRIX –

**PREMIER LOT DE LA VENTE
(LOT 7)**

**SEIZE MILLE EUROS
(16.000,00 €)**

**DEUXIEME LOT DE LA VENTE
(LOT 94)**

**DIX NEUF MILLE EUROS
(19.000,00 €)**

**TROISIEME LOT DE LA VENTE
(LOT 95)**

**DIX NEUF MILLE EUROS
(19.000,00 €)**

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 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 1^{er} juin 2023