

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 (06000), désigné en qualité de curateur de la succession de :

► Monsieur Robert Edmond DELTOUR, né le 28 juin 1937 à PARIS 17^{ème} (75), de nationalité française, veuf de Madame BOURVEAU, décédé le 5 septembre 2019 à LE CANNET (06110), demeurant de son vivant 58 chemin des Campelières à LE CANNET (06110).

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 30 décembre 2021.

Ayant pour avocat la **SELARL ROUILLOT – GAMBINI**, représentée par Maître Franck GAMBINI Avocat au 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 de MANDELIEU LA NAPOULE (06210) 965 rue Yves Brayer, figurant au cadastre section BC n°41, BI n°31, BI n° 41, BI n°44 et BZ n° 4.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre) :

LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE QUATRE (LOT 154)

UNE VILLA n°25 de trois pièces principales, située dans le groupe Q au niveau 80,75 comprenant :

► entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, water-closet, deux rangements, terrasse avec bal à fleurs, dégagement, et au sous-sol, un studio.

Droit à la jouissance exclusive d'un jardin attenant.

Et les 12.283/1.459.277èmes de la copropriété du sol.

LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE SIX (LOT 156)

UN GARAGE n°25 pour voiture automobile situé dans le groupe Q au niveau 83,70.

Et les 450/1.459.277èmes de la copropriété du sol.

.

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 (06000), désigné en qualité de curateur de la succession de :

► Monsieur Robert Edmond DELTOUR, né le 28 juin 1937 à PARIS 17^{ème} (75), de nationalité française, veuf de Madame BOURVEAU, décédé le 5 septembre 2019 à LE CANNET (06110), demeurant de son vivant 58 chemin des Campelières à LE CANNET (06110).

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 30 décembre 2021.

Ayant pour avocat la **SELARL ROUILLOT – GAMBINI**, représentée par Maître Franck GAMBINI, Avocat au 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 mars 2026 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 –

► Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de MANDELIEU LA NAPOULE (06210) 965 rue Yves Brayer, figurant au cadastre section BC n°41, BI n°31, BI n° 41, BI n°44 et BZ n° 4.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître AGIER le 12 juillet 1968 et publié le 7 septembre 1968 volume 9007 numéro 6
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître AGIER le 24 septembre 1968 et publié le 4 novembre 1968 volume 9146 n°16
- d'un modificatif au règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître AGIER le 24 septembre 1968 et publié le 1^{er} mars 1969 volume 9468 n° 4
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître AGIER le 27 novembre 1969 et publié le 23 janvier 1970 volume II 23 n° 4,
- d'un modificatif suivant acte reçu par Maître AGIER le 8 décembre 1969 et publié le 23 janvier 1970 volume II 23 n°5
- d'un dépôt de pièces suivant acte reçu par Maître AGIER le 8 septembre 1969 et publié le 7 février 1970 volume II 39 n° 7
- d'un modificatif au règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître AGIER le 27 novembre 1969 publié le 23 janvier 1970 volume II 23 n°4
- d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître FAY le 20 mars 1970 publié le 22 avril 1970 Volume II 117 n°3
- d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître AGIER le 20 août 1970 publié le 12 septembre 1970 volume II 273 n° 19
- d'un rectificatif suivant acte reçu par Maître AGIER le 9 novembre 1970 publié le 21 novembre 1970 volume 340 n°3

- d'un modificatif et rectificatif suivant acte reçu par Maître AGIER les 12 mai 1971 et 27 juillet 1971 publiés le 6 août 1971 volume 618 n°1
- d'un modificatif suivant acte reçu par Maître AGIER le 24 mai 1973 publié le 2 août 1973 volume 1545 n°14
- d'un modificatif suivant acte reçu par Maître AGIER le 27 juin 1973 publié le 28 août 1973 volume 1581 n° 6
- division de parcelle publié le 26 avril 1979 volume 4546 n° 1
- d'un état descriptif modificatif suivant acte de Maître FARINELLI le 2 septembre 1983 publié le 12 septembre 1983 volume 6832 n° 9
- d'un pv de remaniement publié le 19 décembre 1983 volume 6954 n° 4
- d'un pv de cadastre du 30 mai 1985 publié le 31 mai 1985 volume 7622 n°2
- d'un acte reçu par Maître LAPASSE le 23 avril 1992 publié le 2 juillet 1992 volume 92 P n° 4494-4495
- d'un modificatif au règlement de copropriété suivant acte de Maître VOUILLON le 25 mars 2016 publié le 13 avril 2016
- d'une attestation rectificative du 29 juin 2016 publiée le 30 juin 2016
- d'un échange et divisions suivant acte du 13 décembre 2016 publié le 2 janvier 2017 volume 2017 P n° 20
- d'un modificatif à état descriptif de division reçu le 14 juin 2021 publié le 30 juin 2021 volume 2021 P n° 9772
- d'une attestation rectificative du 23 décembre 2021 publiée le 27 décembre 2021 volume 2021 P n° 28052

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre) :

LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE QUATRE (LOT 154)

UNE VILLA n°25 de trois pièces principales, située dans le groupe Q au niveau 80,75 comprenant :

► entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, water-closet, deux rangements, terrasse avec bal à fleurs, dégagement, et au sous-sol, un studio.

Droit à la jouissance exclusive d'un jardin attenant.

Et les 12.283/1.459.277èmes de la copropriété du sol.

LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE SIX (LOT 156)

UN GARAGE n°25 pour voiture automobile situé dans le groupe Q au niveau 83,70.

Et les 450/1.459.277èmes de la copropriété du 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.

DESCRIPTION – OCCUPATION –

Les biens sont libres de toute occupation.

La superficie privative totale du lot est de 97,43 m² tel que cela ressort du certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 11 octobre 2025.

Il est précisé que lors de ses opérations de diagnostics le 11 octobre 2025, le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS a constaté :

- Combles charpentes bois en très mauvais état risque d'effondrement (dans la cadre du rapport relatif à la présence d'amiante)
- Les poutres des combles n'ont pu être entièrement sondés (dans le cadre du rapport relatif à la présence de termites), les toitures menaçant d'effondrement et partiellement affaissées suite au très mauvais état des poutres supportant la toiture, risques trop importants d'effondrement.
- Les constatations diverses visées dans le rapport relatif à la présence de termites précisent :

« Séjour (RDC) :

Mur (Plâtre - Papier peint) : Indice d'infestation de Moisissures

Mur (Plâtre - Papier peint/Panneaux de bois compressés) : Indice d'infestation de Moisissures

Mur (Plâtre - Papier peint/Lambris bois vernis) : Indice d'infestation de Moisissures

Plafond (Plâtre - Peinture) : Indice d'infestation de Moisissures et dégradations suite dégâts des eaux

Cuisine (RDC) :

Mur (Plâtre - Papier peint/Faïence) : Indice d'infestation de Moisissures

Chambre n°1 (RDC) :

Panneaux-Bois (Bois - Vernis) : Indice d'infestation de Champignons de pourriture molle

Placard Cuisine (RDJ) :

Mur (Plâtre - Peinture) : Indice d'infestation de Moisissures

Conduit de fluide (Métal - Peinture) : Indice d'infestation de Moisissures

Combles n°1 :

*Plancher (Ciment - Peinture) : Présence d'humidité la toiture n'est plus étanche
risque important d'effondrement*

Poutres (Bois - Non peint) : Indice d'infestation de Champignons de pourriture molle; indice d'infestation de Champignons de pourriture cubique; indice dégâts des eaux important, risque d'effondrement

Combles n°2 :

Poutres (Bois - Non peint) : Indice d'infestation de Champignons de pourriture molle; indice d'infestation de

Champignons de pourriture cubique; indice dégâts des eaux importants, Toiture en très mauvais état risques important d'effondrement

Plancher (Ciment - Peinture) : Indice de traces d'humidité importante suite dégâts des eaux

Toiture en très mauvais état risques important d'effondrement

Couverture (Tuiles terre cuite - Non peint) : Indice d'infiltration d'eau important

Toiture en très mauvais état risques important d'effondrement

Vide sanitaire (RDJ) :

Conduits de fluide (Métal - Peinture) : Conduits en très mauvais état complètement oxydé

Toiture en très mauvais état risques important d'effondrement

Absence d'indice d'infestation de termites aux abords de la construction

Anciennes traces d'humidité au plafond

Nous conseillons de faire rapidement appel à une ou des entreprises spécialisées dans le traitement et la mécanique des bois »

Des travaux de mise en sécurité et d'étanchéité ont été effectués.

Il est toutefois porté à la connaissance des éventuels acquéreurs, que lors de l'actualisation des diagnostics le 6 avril 2026, le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS indiquait que « malgré les travaux réalisés les problèmes d'étanchéité et d'effondrement partiel de parties de toiture persiste ».

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic de copropriété est le Cabinet Immobilier Catherine Johnson, sis 628 avenue Marine Royale Cannes Marina, Le Suffren, Entrée H, (06210) MANDELIEU.

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 11 octobre 2025 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 6 avril 2026 fait état d'absence de termites au jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique a été établi le 13 octobre 2025.

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

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 11 octobre 2025 duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 11 octobre 2025 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).

L'état des risques et pollutions a été dressé le 6 avril 2026

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 24 septembre 2025 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 feu Monsieur DELTOUR au terme d'un acte reçu par Maître Roland FARINELLI, Notaire à MANDELIEU (06), le 24 juin 1983 et publié le 6 juillet 1983 volume 6745 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 –

**DEUX CENT SOIXANTE SIX MILLE EUROS
(266.000,00 €)**

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, 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 21 mai 2026