

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le Service du Domaine, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille à Nice désigné en qualité de curateur de la succession de :

⇒ **Madame Louise, Hélène, Anne CHARETON veuve HAAG**, née le 1^{er} février 1917 à Lannion (22), domiciliée en son vivant Ehpad Boulevard René Cassin à NICE (06000), décédée le 15 mars 2016 à Pégomas (06).

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 5 avril 2019.

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Place du Palais de Justice, aux enchères publiques, en la forme des biens de mineurs, en **UN LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

► Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé LES MARONNIERS situé sur la commune de GRASSE (06130) 4 rue des Grillons, Chemin de Sainte Anne, cadastré section BP n° 102 pour 17a 10ca, section BP n° 164 pour 17a 20ca et section BP n° 299 pour 2ha 20a 18ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif et règlement de copropriété reçu le 29 janvier 1963 publié le 4 février 1963 volume 5486 n° 23

- d'un règlement de copropriété en date du 10 mars 1964 publié le 26 mai 1964 volume 6113 n° 2
- d'un modificatif publié le 12 février 1974 volume 1845 n°12
- d'un modificatif publié le 27 avril 1978 volume 4027 n° 1
- d'un modificatif de l'assiette de la copropriété publié le 13 décembre 1991 volume 91 P n°9312
- d'un acte rectificatif publié le 30 janvier 1992 volume 1992 P n° 760
- d'un acte de vente contenant division parcellaire en date du 1^{er} février 2016 volume 2016 P n° 1869

DESIGNATION DETAILLEE-

LE LOT NUMERO MILLE CENT TRENTE SEPT (lot 1137)

BLOC B - 4^{ème} étage – Escalier 2 :

UN APPARTEMENT comprenant : hall et dégagement, séjour, trois chambres, salle de bains, cuisine, WC séchoir, loggia

Et les 62/12124èmes des parties communes spéciales

Et les 24.4835/10000èmes des parties communes générales

LE LOT NUMERO MILLE TROIS CENT TREIZE (lot 1313)

A l'entresol, UNE CAVE portant le n° 36 du plan de l'entresol des caves.

Et les 2/12124èmes des parties communes spéciales

Et les 0,80.4835/10000èmes des parties communes générales

LE LOT NUMERO MILLE QUATRE CENT NEUF (lot 1409)

BLOC C :

UN LOCAL A USAGE DE GARAGE portant le n° 10 du plan des garages.

Et les 14/12124èmes des parties communes spéciales

Et les 5,60.4835/10000èmes des parties communes générales

NOM ET QUALITES DES PARTIES –

Cette vente est poursuivie à la requête du Service du Domaine, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille à Nice désigné en qualité de curateur de la succession de :

⇒ Madame Louise, Hélène, Anne CHARETON veuve HAAG, née le 1^{er} février 1917 à Lannion (22), domiciliée en son vivant Ehpad Boulevard René Cassin, 06000 NICE, décédée le 15 mars 2016 à Pégomas (06).

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 5 avril 2019.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de NICE y demeurant Villa Tyndaris 12 Boulevard Carabacel (06000).

PROCEDURE –

Cette vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 9 février 2023 (RG 22/00076) autorisant la vente aux enchères publiques EN UN LOT, en la forme prescrite au titre de la vente des biens de mineurs à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE par le Ministère de **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, dont le siège se situe à NICE 12 boulevard Carabacel (06000).

DESIGNATION

► Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé LES MARONNIERS situé sur la commune de GRASSE (06130) 4 rue des Grillons, Chemin de Sainte Anne, cadastré section BP n° 102 pour 17a 10ca, section BP n° 164 pour 17a 20ca et section BP n° 299 pour 2ha 20a 18ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif et règlement de copropriété reçu le 29 janvier 1963 publié le 4 février 1963 volume 5486 n° 23
- d'un règlement de copropriété en date du 10 mars 1964 publié le 26 mai 1964 volume 6113 n° 2
- d'un modificatif publié le 12 février 1974 volume 1845 n° 12
- d'un modificatif publié le 27 avril 1978 volume 4027 n° 1

- d'un modificatif de l'assiette de la copropriété publié le 13 décembre 1991 volume 91 P n°9312
- d'un acte rectificatif publié le 30 janvier 1992 volume 1992 P n° 760
- d'un acte de vente contenant division parcellaire en date du 1^{er} février 2016 volume 2016 P n° 1869

DESIGNATION DETAILLEE-

LE LOT NUMERO MILLE CENT TRENTE SEPT (lot 1137)

BLOC B - 4^{ème} étage – Escalier 2 :

UN APPARTEMENT comprenant : hall et dégagement, séjour, trois chambres, salle de bains, cuisine, WC séchoir, loggia

Et les 62/12124èmes des parties communes spéciales

Et les 24.4835/10000èmes des parties communes générales

LE LOT NUMERO MILLE TROIS CENT TREIZE (lot 1313)

A l'entresol, UNE CAVE portant le n° 36 du plan de l'entresol des caves.

Et les 2/12124èmes des parties communes spéciales

Et les 0,80.4835/10000èmes des parties communes générales

LE LOT NUMERO MILLE QUATRE CENT NEUF (lot 1409)

BLOC C :

UN LOCAL A USAGE DE GARAGE portant le n° 10 du plan des garages.

Et les 14/12124èmes des parties communes spéciales

Et les 5,60.4835/10000èmes 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 –

Ces biens sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 13 mars 2023, la superficie privative totale du lot est de 73,52 m².

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic est la SAS CABINET CHAMPION, 42 rue Léon Noël à CANNES (06400) – tel : 09 72 38 50 60.

Un état daté a été sollicité auprès du syndic et il sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

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 un dossier de diagnostics techniques :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été effectué le 13 mars 2023, duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

L'état du bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 17 février 2023, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 13 mars 2023, duquel il ressort que l'installation n'était pas alimentée lors du diagnostic et comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt).

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 13 mars 2023, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service, des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais et des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

Le diagnostic de performance énergétique établi le 13 mars 2023 précise :

- consommations énergétiques de CLASSE E
- émissions de gaz à effet de serre de CLASSE E

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 13 mars 2023.

Ces rapports 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 établie par la SAS BIGAZZI-URBALEX le 14 février 2023 est annexée aux présentes.

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 Madame CHARETON veuve HAAG pour les avoir acquis aux termes des actes suivants :

Concernant le lot 1137 : Originellement ce lot appartenait à Monsieur et Madame HAAG pour l'avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître RIALLAND, Notaire à Grasse, le 25 octobre 1985 publié le 22 novembre 1985 volume 7850 n° 1

Concernant les lots 1313 et 1409 : Originellement ces lots appartenaient à Monsieur et Madame HAAG pour l'avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître RIALLAND, Notaire à Grasse, le 18 décembre 1980 publié le 10 février 1981 volume 5620 n° 16 régularisé le 2 avril 1981 dépôt 3509 B1

Ces lots sont désormais propriété de Madame CHARETON veuve HAAG au terme d'une attestation immobilière après décès de Mr HAAG, reçue par Maître CIOLINO Notaire à Grasse, publiée le 11 avril 1995 volume 95 P n° 2414 suivie d'un rectificatif publié le 21 juin 1995 volume 95 P n° 3887

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.

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.

MISE A PRIX –

► **CENT QUATRE MILLE EUROS (104.000 €)**

PAIEMENT DU PRIX –

Par dérogation aux articles 13 à 15 des clauses et conditions du cahier des conditions de vente l'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque de banque, 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. **Les clés ne seront remises que contre paiement intégral en principal, frais de vente et intérêts.** La présente clause annule et remplace purement et simplement les articles 12 et 15 des conditions générales relatifs 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 établi à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE, entre les mains de l'Avocat chargé par eux d'encherir, une somme équivalente à 10% du montant de la mise à prix, sans que cette somme ne puisse être inférieure à 3.000 €.

TAXE FONCIERE -

L'adjudicataire sera tenu de rembourser à la succession, la quote-part de la taxe foncière de l'année en cours, *prorata temporis*, à compter du jour de la date d'adjudication.

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 honoraires prévus par le tarif en vigueur et les réglera sur la quittance de Maître Maxime ROUILLOT, membre 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^{er} avril 1976 par décret n° 76 277 du 29 mars 1976, la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière sera déposée à la mairie de NICE.

Fait à NICE, le 20 mars 2023