

**SELARL ROUILLOT-GAMBINI**

Avocats associés

12, Bd Carabacel 06000 NICE (Case 144)  
4, Av Alphonse Morel 06130 GRASSE (Case 299)  
Tél : 04.93.80.48.03 Fax : 04.93.62.41.58

MR/MC/SZ - 200633

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE**  
**JEX IMMOBILIER**  
**RG N° 20/00155**  
**ADJUDICATION DU 7 AVRIL 2022**

**CONCLUSIONS**

**DEPOSEES ET NOTIFIEES PAR RPVA LE 10 FEVRIER 2022**

**POUR :**

**La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS**, Société Anonyme au capital de 160.995.996 Euros, immatriculée au RCS NANTERRE sous le n° 382 506 079, ayant son siège social 16 rue Hoche Tour Kupka B – TSA 39999 à LA DEFENSE CEDEX (92919), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège,

**CREANCIER POURSUIVANT**

Ayant pour avocat **Maître Maxime ROUILLOT**, Avocat au barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), Membre de la SELARL ROUILLOT – GAMBINI.

**CONTRE:**

1. **Monsieur Christophe, Hervé ROBERT**, né le 20 juillet 1967 à Longeville les Metz (57), demeurant quartier Le BREC, 613 Boulevard du BREC, 06390 Châteauneuf Villevieille.
2. **Madame Sylvie, Lucie D'ANGELO épouse ROBERT**, née le 26 octobre 1967 à Nice (06), demeurant quartier Le BREC, 613 Boulevard du BREC, 06390 Châteauneuf Villevieille.

**PARTIES SAISIES**

Ayant tous deux pour avocat **Maître Florence CATTENATI**, avocat au même Barreau.

3. **Monsieur Marc TROPEANO**, né le 17 décembre 1964 à NICE (06), de nationalité française, demeurant 3931 route de Grasse à TOURRETTES SUR LOUP (06140),

**CREANCIER INSCRIT**

Ayant pour avocat **Maître Nicolas DONNANTUONI**, avocat au même Barreau.

## **PLAISE A MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION**

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS est créancière de :

1. **Monsieur Christophe, Hervé ROBERT**, né le 20 juillet 1967 à Longeville les Metz (57), demeurant quartier Le BREC, 613 Boulevard du BREC, 06390 Châteauneuf Villevieille.
2. **Madame Sylvie, Lucie D'ANGELO épouse ROBERT**, née le 26 octobre 1967 à Nice (06), demeurant quartier Le BREC, 613 Boulevard du BREC, 06390 Châteauneuf Villevieille.

En vertu de :

⇒ La grosse d'un jugement rendu par Tribunal de Grande Instance de NICE le 1<sup>er</sup> octobre 2018, signifié le 18 octobre 2018 et passé en force de chose jugée

Selon acte de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 8 septembre 2020, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS a fait signifier à Monsieur et Madame ROBERT un commandement de payer valant saisie.

*Leur indiquant qu'à défaut de paiement dans le délai imparti de 8 jours la procédure à fin de vente de l'immeuble ci-après désigné, savoir :*

*Les biens et droits immobiliers sis sur la Commune de Châteauneuf Villevieille (06390) consistant en une propriété cadastrée section C n°1606 lieudit Terra Blanca pour 19a 25ca,*

*Se poursuivrait et à cet effet une assignation à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure leur serait délivrée.*

Ce commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au 4<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de NICE le 21 octobre 2020 volume 2020 S numéro 21.

Selon décompte arrêté au 27 août 2020, et détaillé dans le commandement de payer valant saisie, la créance de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS s'élevait à la somme de 90.548,06 Euros.

C'est dans ces conditions que Monsieur et Madame ROBERT ont été assignés pour l'audience d'orientation du 4 mars 2021, selon exploit d'huissier en date du 14 décembre 2020.

Le cahier des conditions de vente a été déposé le 17 décembre 2020.

Par jugement rendu le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la vente amiable a été autorisée au prix minimum de 400.000 Euros, net vendeur.

Lors de l'audience de rappel du 28 octobre 2021, les débiteurs ont sollicité un délai supplémentaire de trois mois pour permettre de rédiger et conclure l'acte authentique de vente.

Selon jugement rendu le 16 décembre 2021, et dans la mesure où le prix d'acquisition, mentionné à l'acte notarié produit par les débiteurs, est inférieur au prix minimum autorisé par le Tribunal, il n'a pas été fait droit à la demande de délai supplémentaire de Monsieur et Madame ROBERT.

La vente forcée a été ordonnée et l'audience d'adjudication fixée au 7 avril 2022.

Les formalités de publicité ont été effectuées pour ladite audience.

Ceci étant, dans l'intérêt de la vente et pour une parfaite information des éventuels acquéreurs, le poursuivant souhaite annexer au cahier des conditions de vente déposé le 17 décembre 2020 les présentes écritures, contenant les servitudes existantes, attachées au bien immobilier dont la vente forcée est prévue le 7 avril 2022 et résultant de l'acte l'acquisition reçu le 3 février 2003 par Maître Franck WESLING, Notaire à CONTES :

### CONSTITUTIONS DE SERVITUDES

De convention expresse, Monsieur et Madame Christophe ROBERT, constituent, sur la parcelle de terrain cadastrée Section C Numéro 1606 pour 19 ares 25 centiares, dénommée Fonds Servant, leur appartenant par suite de cet acte, dont la publication au Bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude,

Une servitude de passage réelle et perpétuelle, en tous genre et en tous temps, et telle qu'elle est matérialisée en hachures bleues sur le plan dressé par Monsieur Yves DECORDIER, Géomètre Expert à NICE 4 rue Michel, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention et visa des parties,

Au profit de la parcelle restant appartenir au VENDEUR sise à CHATEAUNEUF VILLEVIEILLE, cadastrée Section C Numéro 1607, même lieudit, pour 20 ares 45 centiares, dénommée " Fonds Dominant ", appartenant à Monsieur et Madame Victor PASTORINO, en vertu de l'acte ci-dessus dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus.

La servitude de passage ainsi établie s'exercera au gré des bénéficiaires de la servitude par eux mêmes ou les membres de leurs familles, leurs amis ou visiteurs et à l'avenir au profit de tous propriétaires qui leurs succéderont.

Ce passage ne devra en aucun cas être encombré de quelque manière que ce soit et toujours laissé disponible pour l'accès, ce passage emporte interdiction de stationnement de tous véhicules automobiles ou autres.

Tous les frais d'aménagement, d'établissement, de revêtement et les travaux d'entretien dudit passage, ainsi que les travaux dans l'avenir qui se révéleraient nécessaires à son utilisation seront à la charge de ses utilisateurs par parts égales.

En cas de dégradation particulière, son auteur devra en effectuer la remise en état à ses frais sans délai.

### INDEMNITE

La présente constitution de servitudes a lieu sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Pour le salaire de Monsieur le Conservateur du Quatrième Bureau des Hypothèques de NICE, les parties évaluent la présente constitution de servitudes à la somme de 152,00 Euros.

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

### DECLARATION DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme, à l'exception d'une servitude de passage constituée aux termes d'un acte reçu par Me CAHU Notaire à LEVENS en date des 13 et 27 février 1992, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de NICE Le 14 avril 1992 volume 92 DP Numéro 1679, entre Monsieur et Madame Jean COLONNA, Monsieur et Madame Victor PASTORINO, vendeur aux présentes, Monsieur et Madame Pierre CAS, Monsieur Gilbert MARI, Monsieur Joseph AUDINO, Madame Francine MARI épouse CIAIS, pour desservir leur propriété respective par une route qui leur permette de rejoindre le chemin vicinal n°2, voie publique, et ci-après littéralement rapportée,

**CONSTITUTION DE SERVITUDE**

1°- Pour permettre à:

- Mr et Mme PASTORINO propriétaires de la parcelle cadastre section C n° 282 pour 70a 30ca

- Mr et Mme CAS propriétaires des parcelles cadastrées section C n°304 pour 06a 10ca, et 305 pour 04a 60ca

- Mr Gilbert MARI propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 299 pour 14a 40ca, n° 301 pour 03a 03ca, n° 1396, pour 02a 37ca, et n° 139 pour 06a 56ca.

- Mr AUDINO propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca,

- Mme Francine MARI propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca,

d'accéder aux parcelles de terre leur appartenant (FONDS DOMINANT), Mr et Mme COLONNA, susnommés, leur concédant, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur leurs parcelles sises même commune, lieudit LE BREC, section C n° 322 pour 00a 30ca, n° 306 pour 05a 90ca, n° 307 pour 04a 40ca, et n° 1515 pour 00a 31ca, lieudit LA SBARAGNA, section C n°330 pour 00a 05ca, n° 331 pour 29a 52ca, et n° 332 pour 25a 70ca (FONDS SERVANT), pour piétons et véhicules automobiles, et enfouissement de toutes canalisations.

RECAPITULATION de la servitude ainsi constituée :

FONDS DOMINANT : Propriété PASTORINO : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit TERRA BLANCA, parcelle section C n° 282 pour 70a 30ca

- Propriété CAS : Même Commune, lieudit LE BREC, parcelles section C n° 304 pour 06a 10ca, n° 305 pour 04a 60ca,

- Propriété MARI Gilbert : Même commune, Lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 299 pour 14a 40ca, n° 301 pour 03a 03ca, n° 1396 pour 02a 37ca, et 1399 pour 06a 56ca.

- Propriété AUDINO : Même Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca.

- Propriété Francine MARI : Même Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelle section C n°1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca

FONDS SERVANT : Propriété COLONNA, Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit LE BREC, parcelles section C n°322 pour 00a 30ca, n° 306 pour 05a 90ca, n°307 pour 04a 40ca, et n°1515 pour 00a 31ca, lieudit LA SBARAGNA, parcelles section C n°330 pour 00a 05ca, n°331 pour 29a 52ca, et n°332 pour 25a 70ca

2° - Pour permettre à :

- Mr et Mme PASTORINO propriétaires de la parcelle cadastrée section C n° 282 pour 70a 30ca,

- Mr Gilbert MARI propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 299 pour 14a 40ca, n° 301 pour 03a 03ca, n° 1396 pour 02a 37ca, et n° 1399 pour 06a 56ca

- Mr AUDINO propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca,

- Mme Francine MARI propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca

d'accéder aux parcelles de terre leur appartenant (FONDS DOMINANT), Mr et Mme CAS, susnommés, leurs concèdent, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur leurs parcelles sises meme commune, lieudit LE BREC, parcelles section C n° 304 pour 06a 10ca, n° 305 pour 04a 60ca, (FONDS SERVANT), pour piétons et véhicules automobiles, et enfouissement de toutes canalisations.

RECAPITULATION de la servitude ainsi constituée :

FONDS DOMINANT : - Propriété PASTORINO : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit TERRA BLANCA, parcelle section C n° 282 pour 70a 30ca.

- Propriété MARI Gilbert : Meme Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 299 pour 14a 40ca, n° 301 pour 03a 03ca, n° 1396 pour 02a 37ca, et 1399 pour 06a 56ca.

- Propriété AUDINO : Meme Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca.

- Propriété Francine MARI : Meme Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca.

FONDS SERVANT : Propriété CAS : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit LE BREC, parcelles section C n° 304 pour 06a 10ca, n° 305 pour 04a 60ca.

3°- Pour permettre à :

- Mr et Mme PASTORINO propriétaires de la parcelle cadastrée section C n° 282 pour 70a 30ca,

- Mr AUDINO propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca,

- Mme Francine MARI propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca,

d'accéder aux parcelles de terre leur appartenant (FONDS DOMINANT), Mr Gilbert MARI, susnommé, leur concède, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur ses parcelles sises meme commune, lieudit COULE DE FALCONA, section C n° 299 pour 14a 40ca, n° 301 pour 03a 03ca, n° 1396 pour 02a 37ca, et n° 1399 pour 06a 56ca, (FONDS

*SERVANT), pour piétons et véhicules automobiles, et enfouissement de toutes canalisations.*

*RECAPITULATION de la servitude ainsi constituée :*

*FONDS DOMINANT : - Propriété PASTORINO : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit TERRA BLANCA, parcelle section C n° 202 pour 70a 30ca.*

*- Propriété AUDINO : Meme Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca.*

*- Propriété Francine MARI : Meme Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca.*

*FONDS SERVANT - Propriété MARI Gilbert : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 299 pour 14a 40ca, n° 301 pour 03a 03ca, n° 1396 pour 02a 37ca, et 1399 pour 06a 56ca.*

*4°- Pour permettre à:*

*- Mr et Mme PASTORINO propriétaires de la parcelle cadastrée section C n° 282 pour 70a 30ca,*

*- Mme Francine MARI propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca,*

*d'accéder aux parcelles de terre leur appartenant (FONDS DOMINANT), Mr AUDINO, susnommé, leur concède, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur ses parcelles sises même commune, lieudit COULE DE FALCONA, section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca, (FONDS SERVANT), pour piétons et véhicules automobiles, et enfouissement de toutes canalisations.*

*RECAPITULATION de la servitude ainsi constituée :*

*FONDS DOMINANT : - Propriété PASTORINO : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit TERRA BLANCA, parcelle section C n° 282 pour 70a 30ca.*

*- Propriété Francine MARI : Meme Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1382 pour 06a 52ca et n°1384 pour 09a 64ca*

*FONDS SERVANT - Propriété AUDINO : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, Lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1397 pour 04a 21ca et n°1398 pour 02a 37ca*

5° - Pour permettre à :

- Mr et Mme PASTORINO propriétaires de la parcelle cadastre section C n° 282 pour 70a 30ca,

d'accéder à la parcelle de terre leur appartenant (FOND DOMINANT), Mme Francine MARI, susnommée, leur concède, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur ses parcelles sises même commune, lieudit COULE DE FALCONA, section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca, (FONDS SERVANT), pour piétons et véhicules automobiles, et enfouissement de toutes canalisations.

RECAPITULATION de la servitude ainsi constituée:

FONDS DOMINANT - Propriété PASTORINO : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit TERRA BLANCA, parcelle section C n° 282 pour 70a 30ca

FONDS SERVANT : - Propriété Francine MARI : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca.

6°- Pour permettre :

- Mr et Mme COLONNA propriétaires des parcelles cadastrées section C n° 322 pour 00a 30ca, n° 330 pour 00a 05ca, n° 331 pour 29a 52ca, n° 332 pour 25a 70ca, n° 306 pour 05a 90ca, n° 307 pour 04a 40ca, et n° 1515 pour 00a 31ca,

- Mr et Mme CAS propriétaires des parcelles cadastrées section C n° 304 pour 06a 10ca, n° 305 pour 04a 60ca,

- Mr Gilbert MARI propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 299 pour 14a 40ca, n° 301 pour 03a 03ca, n° 1396 pour 02a 37ca, et n° 1399 pour 06a 56ca,

- Mr AUDINO propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca,

- Mme Francine MARI propriétaire des parcelles cadastrées section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca,

d'accéder aux parcelles de terre leur appartenant (FONDS DOMINANT), Mr et Mme PASTORINO, susnommés, leurs concèdent, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, droit de passage sur leur parcelle sise même commune, lieudit TERRA BLANCA, section C n° 282 pour 70a 30ca, (FONDS SERVANT) , pour piétons et véhicules automobiles, et enfouissement de toutes canalisations.

RECAPITULATION de la servitude ainsi constituée :

FONDS DOMINANT : - Propriété COLONNA : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES, lieudit LE BREC, parcelles section C n° 322 pour 00a 30ca, n° 306 pour 05a 90ca, n° 307 pour 04a 40ca, et n° 1515 pour 00a 31ca, lieudit LA SBARAGNA, parcelles section C n°330 pour 00a 50ca, n°331 pour 29a 52ca, et n°332 pour 25a 70ca

- Propriété CAS : même Commune, lieudit LE BREC, parcelles section C n° 304 pour 06a 10ca, n° 305 pour 04a 60ca.

- Propriété MARI Gilbert : Meme Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 299 pour 14a 40ca, n° 301 pour 03a 03ca, n° 1396 pour 02a 37ca, et 1399 pour 06a 56ca,

- Propriété AUDINO : Meme Commune, Lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1397 pour 04a 21ca et n° 1398 pour 02a 37ca.

Propriété Francine MARI : Meme Commune, lieudit COULE DE FALCONA, parcelles section C n° 1382 pour 06a 52ca et n° 1384 pour 09a 64ca

FONDS SERVANT : Propriété PASTORINO : Commune de CHATEAUNEUF DE CONTES lieudit TERRA BLANCA, parcelle section C n° 282 pour 70a 30ca.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain de TROIS à QUATRE METRES (3,00 à 4,00m) de largeur, délimitée sous teinte jaune sur le plan dressé par Mr Yves DECORDIER, Géomètre expert à NICE, et qui demeurera ci-joint et annexé après mention.

La servitude ainsi concédée pourra être exercée en tout temps et à toute heure, par les propriétaires du FONDS DOMINANT, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, et leurs invités, puis ultérieurement, et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du FONDS DOMINANT.

Tous les frais de finition de la route, sur la bande de terrain délimitée ci-dessus, seront exclusivement à la charge des époux PASTORINO et de Madame Francine MARI, à raison de moitié chacun, qui s'y obligent expressément,

Les frais d'entretien et de réparation de ce chemin, ainsi que de maintien de l'assiette de ce droit de passage en bon état de viabilité, seront à la charge des utilisateurs, comptabilisés par nombre de logements, et ce, pour la totalité de la route.

Tous les travaux nécessités par la création de cette servitude devront être effectués et terminés dans les meilleurs délais, et sans apporter aucune détérioration au fonds servant.

Lors des travaux d'installation, d'entretien ou de vérification, le sol devra être remis en son état primitif, de manière qu'il ne résulte desdits travaux aucune moins value ou dégat pour le fonds traversé.

Tous les dégats et dommages qui pourraient être occasionnés accidentellement à la propriété traversée, par le propriétaire du fonds dominant, par suite d'une mauvaise confection ou d'un défaut d'entretien de cette servitude, devront toujours être réparés et indemnisés par ce dernier, ses ayants droit ou successeurs.

#### *ABSENCE D' INDEMNITE - EVALUATION*

La présente constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

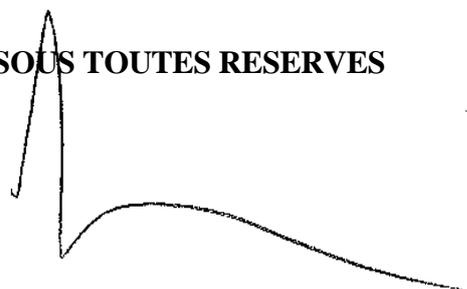
En conséquence, pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques comptent, les parties déclarent l'évaluer à 1.000 Francs."

L'ACQUEREUR se trouve subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR pour les servitudes ci-dessus rappelées, dont il déclare avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR.

**PAR CES MOTIFS**

**ORDONNER** l'annexion des présentes conclusions au cahier des conditions déposé au greffe du Juge de l'Exécution Immobilier de NICE le 17 décembre 2020.

**SOUS TOUTES RESERVES**

A handwritten signature in black ink, consisting of a sharp upward stroke followed by a horizontal line and a long, sweeping tail that curves downwards to the right.