

**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

Tribunal Judiciaire de NICE

JEX IMOBILIER NICE

Audience d'adjudication du 2 MARS 2023

RG : 22/00101

## **CONCLUSIONS**

**DEPOSEES ET NOTIFIEES PAR RPVA LE 28 FEVRIER 2023**

**POUR :**

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**, Banque coopérative régie par la loi n°99-532 du 25 juin 1999, Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital social de 515.033.520 Euros, dont le siège social est à NICE (06200), L'Arénas, 455 Promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le n° 384 402 871. Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 199. Titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception d'effets ou valeurs, n° CPI 0605 2017 000 019 152 délivrée par la CCI Nice Côte d'Azur, garantie par la CEGC 16 rue Hoche Tour Kupka TSA 39999 LA DEFENSE CEDEX (92919), prise en la personne de son Président de Directoire en exercice, domicilié es qualité audit siège

***CREANCIER POURSUIVANT***

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

**CONTRE :**

- 1) Madame Françoise BOURGOIN**, née le 26 avril 1953 à BORDEAUX (33), divorcée en premières noces de Monsieur Georgios PANTOPIKOS, de nationalité française, demeurant 45 route des Plans – Quartier Sainte Claire à GUILLAUMES (06470).

**PARTIE SAISIE**

N'ayant pas constitué avocat,

- 2) **Maître Jean-Patrick FUNEL**, membre de la SELARL FUNEL & ASSOCIES, demeurant 54 rue Gioffredo à NICE (06000), pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de Madame Françoise BOURGOIN née le 26 avril 1953 à BORDEAUX (33), divorcée en premières noces de Monsieur Georgios PANTOPIKOS, de nationalité française, demeurant 45 route des Plans – Quartier Sainte Claire à GUILLAUMES (06470), nommé à ces fonctions par jugement rendu le 15 mars 2021 (RG 20/00025) par la Chambre des Procédures Collectives près le Tribunal Judiciaire de NICE.

Ayant pour avocat **Maître Thibault POZZO di BORGO**, du même Barreau,

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

La CAISSE D'EPARGNE est créancière de :

- 1) ⇒ **Madame Françoise BOURGOIN**, née le 26 avril 1953 à BORDEAUX (33), divorcée en premières noces de Monsieur Georgios PANTOPIKOS, de nationalité française, demeurant 45 route des Plans – Quartier Sainte Claire à GUILLAUMES (06470).

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Sylvain JACQUOT, Notaire à ANNOT (04), le 21 octobre 2011, contenant :

- Vente par Monsieur DESMET et Madame GARRIGUES épouse DESMET au profit de Madame Françoise BOURGOIN des droits et biens ci-après désignés,
- Prêt TAUX ZERO + PROFIL 10 consenti par la CAISSE D'EPARGNE à Madame BOURGOIN d'un montant de 11.100 Euros remboursable en 60 mois (*remboursé*),
- Prêt HABITAT PRIMO consenti par la CAISSE D'EPARGNE à Madame BOURGOIN d'un montant de 237.700 Euros remboursable en 240 mois, productif d'intérêts au taux de 4.25% l'an, hors assurance.

Selon acte de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 2 mai 2022, la CAISSE D'EPARGNE a fait signifier à Madame BOURGOIN, débitrice, ainsi qu'à Maître FUNEL, es qualité de liquidateur judiciaire de Madame BOURGOIN, 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 droits et biens immobiliers situés sur la commune de GUILLAUMES (06470), consistant en une maison à usage d'habitation avec terrain attenant cadastrée section AC numéro 45, lieudit « Sainte Claire » pour une contenance de 17a 75ca,*

*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 auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 16 juin 2022 volume 2022 S numéro 89.

Selon décompte arrêté au 2 mai 2022, et détaillé dans le commandement, la créance du poursuivant s'élevait à la somme de 266.416,42 Euros.

C'est la raison pour laquelle, le requérant a attrait par devant la présente juridiction par exploit en date du 18 juillet 2022.

Le cahier des conditions de vente a été déposé le 21 juillet 2022.

Selon jugement d'orientation rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 17 novembre 2022 la procédure de saisie-immobilière a été validée, la vente forcée a été ordonnée et l'audience d'adjudication fixée au 2 mars 2023.

Les formalités de publicité ont été effectuées pour ladite audience.

Cependant et dans l'intérêt de la vente et des éventuels adjudicataires, il est précisé :

Le cahier des conditions de vente déposé le 21 juillet 2022 vise en pages 4 et 5 les servitudes attachées au bien immobilier dont s'agit, savoir :

## **SERVITUDES ( pages 9 -10 du titre d'acquisition)**

### **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 :

**de celle établie au profit de la propriété vendue établie suivant acte reçu par Me SORRET, lors notaire à ANNOT le 30 janvier 1993 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS le 26 février 1993 volume 93 DP n°919 ci-après littéralement retranscrite :**

*« ... Afin de permettre à Monsieur et Madame DESMET d'accéder à leur propriété ci-dessus désignée :*

- a) Mademoiselle PHILIP leur concède à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage d'une largeur de trois mètres cinquante de long du confront Nord Ouest de la parcelle AC 78 lui appartenant, partant de la Route Nationale 202 pour aboutir à la parcelle AC 77.*
- b) Monsieur Marcel PHILIP leur concède à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage d'une largeur de trois mètres cinquante le long du confront Nord Ouest de la parcelle A C 77 lui appartenant prolongeant le droit de passage ci-dessus créé sur la parcelle AC 78.*

*L'assiette de cette servitude de passage figure sous teinte verte du plan ci-annexé après mention.*

*Ce droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les propriétaires actuels, les membres de leur familles, leurs employé et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fond enclavé, pour se rendre à celui-ci et en revenir avec tous véhicules, animaux instruments machines ou autres.*

*Tout stationnement de véhicule ou dépôt de quelque nature que ce soit, sur l'emprise de ce passage est interdit.*

*L'entretien de l'assiette de cette servitude sera à la charge des différents utilisateurs.*

*Tout dégâts commis devront être réparés sans délai aux frais exclusifs de celui ou de ceux qui en seront la cause.*

*II/ Mademoiselle PHILIP autorise Monsieur et Madame DEMET à faire passer les différents réseaux (notamment conduites d'eau, assainissement, EDF téléphone, câble, etc ...) en souterrain partant de la RN 202 jusqu'au terrain leur appartenant sous le canal situé au Nord de la parcelle AC 78 à la limite de la propriété de Monsieur BELLEUDY...*

*...  
Les parties continueront à respecter les servitudes d'arrosage.. »*

Ces servitudes prévoient notamment :

- **Servitude réelle et perpétuelle de passage sur les parcelles AC 77 et AC 77 d'une largeur de trois mètres cinquante de long :**

Or, il apparait qu'une clôture électrifiée a été posée sur fers à béton plantés dans le sol, en périphérie nord de la servitude de passage et empiète sur l'assiette de ladite servitude de passage sur une longueur d'environ 15 m.

Il appartiendra, le cas échéant, à l'adjudicataire de déplacer cette clôture afin de respecter la largeur de 3,5 mètres prévue.

- **Servitude de réseau le long de la parcelle AC 78 face nord :**

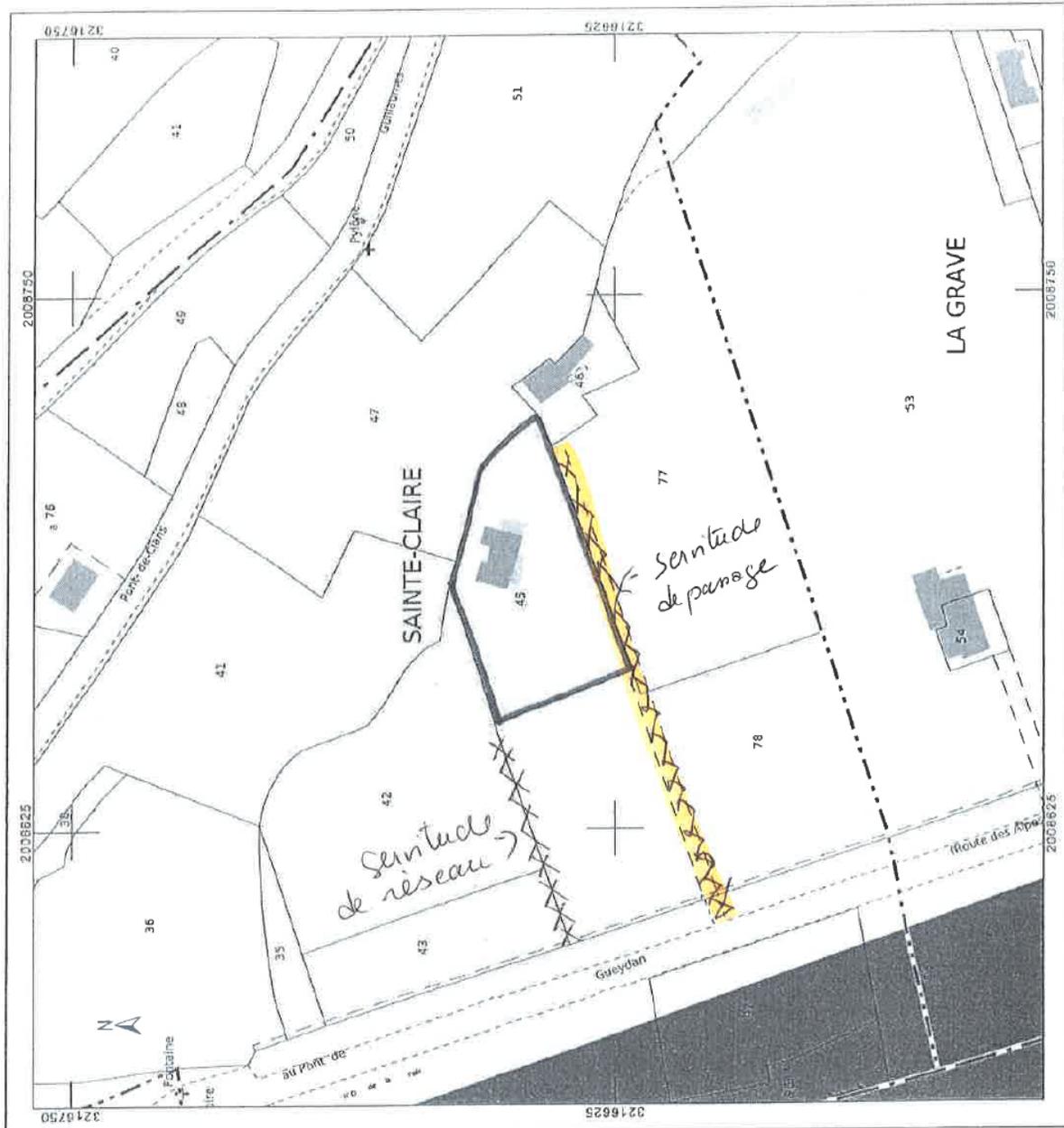
Cette servitude prévoit que l'ensemble des réseaux [EDF, TELECOM, Cables, Conduites d'eau, assainissements..] doivent être passés en souterrain partant de la RN 202 jusqu'au terrain sous le canal situé au nord de la parcelle AC 78.

Il semble que cette servitude n'a pas été respectée :

- Cable télécom sous fourreau posé au milieu de la parcelle AC77 avec des piquets sur la route.
- Ligne électrique aérienne traversant la parcelle AC77 qui devrait être enterrée au niveau de la servitude de réseaux.
- Tout à l'égout traversant les parcelles AC77 et AC 78 qui ne passe pas par la servitude de réseaux.
- Le réseau d'eau potable n'a pas été identifié mais il ne se trouve pas sur la servitude de réseaux. (risque de dégâts en cas de travaux)

Il appartiendra, le cas échéant, à l'adjudicataire de procéder aux travaux de mise en conformité des réseaux tel que prévu à la servitude susvisée.

Le plan ci-après illustre la servitude de passage et la servitude de réseaux.



Une procédure a été engagée par le propriétaire du fond servant cadastré sections AC 77 et AC 78 pour solliciter le respect des servitudes.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

**PAR CES MOTIFS**

ORDONNER l'annexion au cahier des conditions des présentes conclusions.

**SOUS TOUTES RESERVES**

A handwritten signature in black ink, consisting of a sharp upward stroke followed by a horizontal line that tapers off to the right.