

A

Séverine MARTIN
Avocat au barreau de GRASSE
AZUR MOUANS
111 route de Tiragon
06370 MOUANS-SARTOUX
Tel : 04.93.69.21.27
Fax : 04.93.69.21.83

T.J. DE GRASSE
13 OCT. 2020 -
Saisies immobilières

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières et des dispositions applicables au niveau national.

En cas de conflit entre les différentes clauses, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui feront référence.

Si les conditions particulières sont toutefois plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, elles s'appliqueront alors, les dispositions nationales ne représentant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des criées du Tribunal judiciaire de GRASSE, séant dite ville au Palais de Justice, 37 avenue Pierre Semard - 06130 GRASSE, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT

A GOLFE JUAN (06220) - Commune de VALLAURIS, 112 bis et 116 avenue de la Liberté, les biens immobiliers cadastrés section AV n° 164, AV n° 182, AV n° 183 et AV n° 405

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Madame Jeannine NAMI veuve SIMON, née le 9 juillet 1927 à PARIS 9^e, de nationalité française, retraitée, demeurant à PARIS 13^e, 39 rue de l'Amiral Mouchez

Poursuivant la vente et ayant pour Avocat :

Maître Séverine MARTIN
Avocate au Barreau de Grasse
Azur Mouans - 111 route du Tiragon
06370 MOUANS SARTOUX
Tél. : 04 93 69 21 27 - Fax : 04.93.69.21.83
Case palais n° 266

EN PRÉSENCE OU EUX DÛMENT APPELÉS DE :

- **Madame Danielle NAMI veuve BAZIN**, née le 4 janvier 1938 à Neuilly sur Seine (92), de nationalité française, Retraitée, domiciliée Villa Mitittica, 116 avenue de la Liberté, 06220 VALLAURIS

Ayant pour Avocat :

Maître Dominique DERVAL
Avocat au barreau de Grasse
Résidence Porte Neuve, Bâtiment H, 4 avenue Alphonse Morel
06130 GRASSE

- **Madame Véronique HELLOUIN de MÉNIBUS**, née le 2 janvier 1962, demeurant 81 boulevard Carnot - 78110 LE VÉSINET

- **Monsieur Christophe NAMI**, né le 30 août 1963, demeurant 34 rue Alfred de Vigny - 37000 TOURS

- **Madame Olivia NAMI**, née le 17 juillet 1965, demeurant chez Monsieur Christophe NAMI, 34 rue Alfred de Vigny - 37000 TOURS

Co-licitants

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La présente vente est poursuivie **EN VERTU** :

- D'un jugement rendu par la 1^{ère} Chambre Civile (Section A) du Tribunal de grande instance de GRASSE, en date du 5 septembre 2008, dont le dispositif est ci-après reproduit :

« *LE TRIBUNAL, statuant par jugement contradictoire prononcé par* »
« *mise à disposition au greffe, en matière civile et en premier ressort* »
« *Vu l'acte de donation de Me EDME, Notaire, en date du 13 mars* »
« *1996 ;* »

« *Vu les dispositions des articles 578, 605, 608, 1873-16,1873-18 et* »
« *815 et suivants du Code Civil ;* »

« *Vu les dispositions des articles 14 et 15 du Code de Procédure Civile ;* »

« *ORDONNE la révocation de l'ordonnance de clôture et la fixe à* »
« *nouveau le jour de l'audience ;* »

« *ORDONNE la jonction des procédures n° 07/03728 et n° 08/00182 qui* »
« *seront dorénavant appelées sous le n° 07/03728 ;* »

« *DIT que les frais d'assurances habitation, incendie, protection juridique*
et piscine seront partagés par moitié entre Madame Danièle NAMI épouse
BAZIN et Madame Jeannine NAMI Veuve SIMON ; »

« *DIT que les frais concernant la taxe d'habitation et la consommation* »
« *d'eau seront réglées par Madame Jeannine NAMI veuve SIMON* »
« *à concurrence des 1/24^{ème} de ces sommes ;* »

« *CONDAMNE en conséquence Madame Jeannine NAMI Veuve SIMON à* »
« *payer à Madame Danièle NAMI épouse BAZIN sa participation aux* »
« *frais d'entretien de la maison comme indiqué ci-dessus ;* »

« *DIT que Madame Jeannine NAMI Veuve SIMON doit participer par* »
« *moitié aux frais de construction et d'entretien de la piscine ;* »

« *RAPPELLE que concernant les frais de construction de la piscine,* »
« *l'indemnisation ou le remboursement doit intervenir au moment du* »
« *partage ou de la vente du bien et non pendant l'indivision, sauf accord* »
« *contraire entre les indivisaires ;* »

« *DIT que Madame Danièle NAMI épouse BAZIN et Madame Jeannine* »
« *NAMI Veuve SIMON ont la double qualité d'usufruitières et de nue-* »
« *propriétaires de quote-part de l'immeuble 116 Avenue de la Liberté à* »
« *GOLFE JUAN ;* »

« *CONSTATE que l'usufruit comme la nue-proprété portant sur cet* »
« *immeuble sont en indivision ;* »
« *- en ce qui concerne l'usufruit, indivision entre Madame Jeannine* »
« *SIMON et Madame Danièle BAZIN* »
« *- en ce qui concerne la nue-proprété, indivision entre Madame Jeannine*
« *SIMON, Madame Danièle BAZIN, Madame Véronique HELLOUIN DE* »
« *MENIBUS, Monsieur Christophe NAMI et Madame Olivia NAMI* »

4

« CONSTATE que la succession de Madame GRAS Veuve NANI, décédée »
« en septembre 2000, n'a jamais été ouverte ; »

« ORDONNE, sauf meilleur accord des parties, la cessation de »
« l'indivision en ce qui concerne l'usufruit et la nue-propriété »
« existante entre les parties au sujet du bien immobilier sis 116 Avenue »
« de la Liberté à GOLDE JUAN, commune de VALLAURIS, cadastrée »
« Section 164,182,183 ; »

« COMMET Monsieur le Président de la Chambre Départementale des »
« Notaires des Alpes Maritimes ou son délégué pour procéder aux »
« opérations de compte, liquidation et partage ; »

« NOMME Geneviève VALLAR, Juge, ou son remplaçant et, à défaut le »
« Président de la section A de la Première Chambre au Tribunal de »
« Grande Instance de GRASSE pour en surveiller les opérations ; »

« DIT que, le cas échéant, le notaire désigné pourra être remplacé par »
« ce magistrat par une simple ordonnance sur requête ; »

« DIT que, préalablement au partage et pour y parvenir, il sera procédé »
« à la vente aux enchères publiques sur licitation à la barre de la »
« Chambre des Criées du Tribunal de Grande Instance de GRASSE du »
« bien immobilier susvisé soit :

« 116 Avenue de la Liberté à GOLFE JUAN, commune de VALLAURIS, »
« cadastrée Section 164,182,183 »

« Le tout sur le cahier des charges qui sera établi par Me BARANOWSKI, »
« Avocat au Barreau de GRASSE ; »

« Et sur la mise à prix de **1.000.000 euros**, avec faculté de baisse »

« DIT que le produit de cette vente sera remis entre les mains du »
« Notaire désigné comme susmentionné, pour être réparti selon ce que »
« de droit ; »

« DIT que dans le cadre des opérations de compte, liquidation et »
« partage de l'indivision de l'immeuble sus-visé, il y aura lieu d'évaluer »
« l'indemnité d'occupation due par Madame Danièle BAZIN à »
« l'indivision ; »

« DIT que cette indemnité d'occupation devra correspondre à 23/24^{ème} »
« de la valeur locative annuelle de l'immeuble à compter du premier jour »
« de sa jouissance privative par Madame Danièle BAZIN jusqu'à la »
« libération des lieux et au plus tard au jour du partage ; »

« DEBOUTE Madame Jeannine NAMI Veuve SIMON de sa demande »
« d'intérêts ; »

« DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ; »

« DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement ; »

5

« DIT n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du »
« Code de Procédure Civile ; »

« DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de compte »
« liquidation et partage qui seront distraits au profit des avocats de la »
« cause pour la part les concernant ; »

« ET LE PRESENT JUGEMENT A ÉTÉ SIGNE PAR LE PRESIDENT ET LE »
« GREFFIER »

« LE GREFFIER

LE PRESIDENT»

- Un arrêt rendu par la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE (1^{ère}
Chambre A) le 24 novembre 2009, signifié, définitif, dont le dispositif
est ci-après reproduit :

« La Cour, »

« Statuant publiquement, contradictoirement, et en dernier ressort, »

« Confirmant pour partie le jugement entrepris, le réformant pour le »
« surplus et statuant à nouveau, »

« Dit que Mme SIMON doit supporter les frais concernant la taxe »
« d'habitation et les consommations d'eau et d'électricité à concurrence »
« de 1/24^{ème} et les frais concernant la taxe foncière, et les frais »
« d'assurance habitation incendie et protection juridique à concurrence »
« de moitié, et la condamne à rembourser à Madame BAZIN ces frais »
« dans les proportions indiquées ci-dessus ; »

« Dit que Mme BAZIN est redevable envers Mme SIMON d'une indemnité
d'occupation égale à 11/24^{ème} de la valeur locative de l'immeuble de »
« GOLFE JUAN depuis le jour où elle en a fait sa résidence principale ; »

« Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage »
« de la succession de Mme Claire GRAS veuve NAMI, dont les effets »
« concernant l'usufruit de la maison de GOLF JUAN doivent être reportés »
« au décès de la dernière des usufruitières, et commet pour y procéder »
« le président de la chambre départementale des notaires des Alpes »
« Maritimes ou son délégué ; »

« Déboute les parties de leurs autres demandes ; »

« Fait masse des dépens de première instance et d'appel et dit qu'ils »
« seront partagés par moitié par l'appelante et par moitié par les »
« intimés, et recouverts dans les conditions de l'article 699 du code de »
« procédure civile. »

« LE GREFFIER LE PRESIDENT »

Ledit arrêt a été signifié à avoué les 29 décembre 2009 et 25 mars
2010, et à parties les 12 janvier par exploit de la SCP LEFORT –
BERGER – ROMAIN – SACCONI – LAMBERT, huissier de justice à
CANNES, et 19 avril 2010, par exploit de la SCP JOURDAIN – DUBOIS,
Huissier de justice à PARIS 16^{ème}.

DÉSIGNATION DES BIENS À VENDRE

**À GOLFE JUAN (06220), commune de VALLAURIS
112 bis et 116 avenue de la Liberté,**

les biens immobiliers cadastrés :

**section AV n° 164 pour 08 a 40 ca
section AV n° 182 pour 16 a 23 ca
section AV n° 183 pour 04 a 59 ca
section AV n° 405 pour 00 a 07 ca**

Consistant en :

Une propriété composée :

- D'une construction principale d'habitation élevée sur rez-de-jardin, d'un étage,
- Une construction comprenant une partie à ancienne vocation habitable et attenant, un entrepôt avec mezzanine,
- Une construction annexe à la principale, élevée sur rez-de-chaussée, à usage de garage d'un étage,
- Une petite construction accolée à la propriété voisine, à usage d'annexe.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Lesdits biens ayant fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi par Maître Christophe VERCELLONE, huissier de justice à GRASSE, le 29 juillet 2020, lequel est ci-après annexé.

Lesdits biens sont imposés au rôle des Contributions Foncières d'ANTIBES, ainsi qu'il est constaté à la matrice cadastrale ci-après annexée.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ 2019		DEP DIR	COM	155 VALLAURIS	TRIS	120	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL	NUMERO
Propriétaire/indivision										
16 AV DE LA LIBERTÉ 06220 VALLAURIS MCV 234 BAZINDANTELE										
Propriétaire/indivision										
904 CHEMIN DE CANNY 06220 VALLAURIS MCV 235 BAZINJEAN-YVES JACQUES										
Propriétaire/indivision										
39 RUE DE L'AMIRAL MOUCHEZ 75013 PARIS MCV 252 SIMON/JEANNE BEATRIX										
Propriétaire/indivision										
SI 80 CARNOT 78110 YESINET (LE) MCV 982 HELIQUIN DE MINIBI VÉRONIQUE CLAUDE FRANCOISE										
Propriétaire/indivision										
6 RUE VICTOR HUGO 37000 TOURS MCV 982 NAMICHRISTOPHE										
Propriétaire/indivision										
CHEZ M CHRISTOPHE NAMI 34 RUE ALFRED DE VIGNY 37000 TOURS MCV 983 VAN DEN BOORN/OLIVIA										

PROPRIÉTÉS BÂTIES																				
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL															
AN REC	N° PLAN	N° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	INT	NIV	PORTÉ	N° INVAR	S	M	AP	NAT LOC	NAT EXO	COLL EXO	RC COM IMPOSABLE	RC CAT	TX COEF	RC
11	AV	164		16 AV DE LA LIBERTÉ	0540	A	01	00	01001	0763379	1155A	C	R	MA			4134	A		4134
11	AV	182		112 BAV DE LA LIBERTÉ	0540	A	01	00	01001	0763377	1155A	C	C	CB	DE72		1900			1900
11	AV	183		112 BAV DE LA LIBERTÉ	0540	A	01	01	01001	0763378	1155A	C	R	AP			293			293

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION																
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC	PRIME	S	SUF	CR	CL	NAT CULT	CONTEANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	RC	
11	AV	164		16 AV DE LA LIBERTÉ	0540			1155A		S			940	35,23				7,00	20		
11	AV	182		112 BAV DE LA LIBERTÉ	0540			1155A		S			16,23					2,00	20		
11	AV	183		112 BAV DE LA LIBERTÉ	0540			1155A		S			4,59					36,25	100		
11	AV	485		112 BAV DE LA LIBERTÉ	0540			1155A		S			7								

REV IMPOSABLE COM 6917 EUR COM R IMP 6989 EUR
 HA A CA 2929 REV IMPOSABLE 35 EUR COM R EMP 29 EUR
 HA A CA 2929 REV IMPOSABLE 35 EUR COM R EMP 29 EUR
 HA A CA 2929 REV IMPOSABLE 35 EUR COM R EMP 29 EUR

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Du chef de Madame Danièle Marguerite NAMI, de Madame Jeannine Béatrix NAMI, de Monsieur Christophe Jean Robert NAMI, de Madame Véronique NAMI, et de Madame Olivia NAMI :

Les biens présentement mis en vente appartiennent à :

1°) Madame Danièle Marguerite NAMI, retraitée, née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 4 janvier 1938, veuve de Monsieur Claude Jean Michel BAZIN et non remariée,

2°) Madame Jeannine Béatrix NAMI, retraitée, née à PARIS 9^{ème}, le 9 juillet 1927, veuve de Monsieur Maurice SIMON, non remariée,

3°) Monsieur Christophe Jean Robert NAMI, né le 30 août 1963 à PARIS 17^{ème}, époux de Madame Valérie Catherine Fernande BRUNET,

4°) Madame Véronique NAMI, née le 2 janvier 1962 à PARIS 17^{ème}, épouse de Monsieur Tannegui HELLOUIN DE MENIBUS,

5°) Madame Olivia NAMI, née le 17 juillet 1965 à PARIS 17^{ème}, épouse de Monsieur Edward VAN DEN BOORN,

En vertu d'une attestation après le décès de Madame Claire NAMI, reçue par Maître Joël EDME, notaire associé à VALLAURIS, en date du 29 juillet 2010, publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 10 septembre 2010, volume 2010P n° 6724.

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

10

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 12, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

12

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

13

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges et conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

15

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

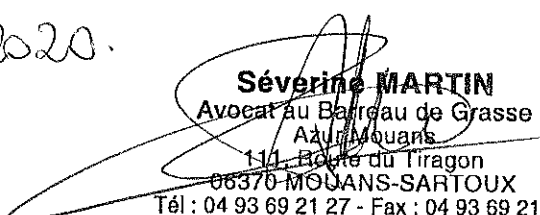
ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

1.000.000 € (un million d'euros).

Avec possibilité de baisses, en l'absence d'enchères, du quart, puis du tiers, puis de la moitié.

Fait à Grasse
le 13/10/2020.


Séverine MARTIN
Avocat au Barreau de Grasse
Azul Mouans
111, Route du Tiragon
06370 MOUANS-SARTOUX
Tél : 04 93 69 21 27 - Fax : 04 93 69 21 82

AFFAIRE : SIMON c/ BAZIN

IMMEUBLE : À GOLFE JUAN (06220) - Commune de VALLAURIS,
112 bis et 116 avenue de la Liberté

DIRE

VENTE SUR LICITATION

L'an deux mil vingt et le

Au Greffe du Tribunal judiciaire de GRASSE et par-devant nous,
Secrétaire-Greffier,

A comparu Maître Séverine MARTIN, avocate de Madame Jeannine
SIMON, poursuivant la présente vente ;

Laquelle a dit que pour compléter le cahier des conditions de vente qui
précède, elle donne ci-après ci-après copie du procès-verbal descriptif
dressé le 29 juillet 2020 par Maître Christophe VERCELLONE, huissier
de justice à GRASSE.

Séverine MARTIN
Avocat au Barreau de Grasse
Azur Méditerranée
111, Route du Tiragon
06370 MOUANS-SARTOUX
Tél : 04 93 69 21 27 - Fax : 04 93 69 21 83

Grasse,
le 13/10/2020.

Et Maître Séverine MARTIN a signé avec nous, Secrétaire-Greffier,
sous toutes réserves.

AFFAIRE : SIMON c/ BAZIN

IMMEUBLE : À GOLFE JUAN (06220) - Commune de VALLAURIS,
112 bis et 116 avenue de la Liberté

DIRE

VENTE SUR LICITATION

L'an deux mil vingt et le

Au Greffe du Tribunal judiciaire de GRASSE et par-devant nous,
Secrétaire-Greffier,

A comparu Maître Séverine MARTIN, avocate de Madame Jeannine
SIMON, poursuivant la présente vente ;

Laquelle a dit que pour compléter le cahier des conditions de vente qui
précède, elle donne ci-après copie des diagnostics réglementaires et
des attestations de superficie.

L'adjudicataire, dûment informé :

- de la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante définis
dans la liste B,
- de la présence d'anomalies dans l'installation électrique,
- de la présence d'indices d'infestation de termites dans le hangar,
- de la présence de revêtements dégradés contenant du plomb,
- de la présence d'une anomalie dans l'installation de gaz, nécessitant
une réparation,

fera son affaire personnelle des éléments révélés par les diagnostics,
ainsi que de tous travaux qu'il y aurait lieu de faire, sans aucun recours
contre le poursuivant.

Grasse
le 13/10/2020

Séverine MARTIN
Avocat au Barreau de Grasse
Azur Médias
111 Route du Dragon
06370 MOUANS-SARTOUX
Tél : 04 93 69 21 27 Fax : 04 93 69 21 83

Et Maître Séverine MARTIN a signé avec nous, Secrétaire-Greffier,
sous toutes réserves.

e role

AFFAIRE : SIMON c/ BAZIN

IMMEUBLE : À GOLFE JUAN (06220) - Commune de VALLAURIS,
112 bis et 116 avenue de la Liberté

DIRE

VENTE SUR LICITATION

L'an deux mil vingt et le

Au Greffe du Tribunal judiciaire de GRASSE et par-devant nous,
Secrétaire-Greffier,

A comparu Maître Séverine MARTIN, avocate de Madame Jeannine
SIMON, poursuivant la présente vente ;

Laquelle a dit que pour compléter l'article 2 « ETAT DE L'IMMEUBLE »
et l'article 6 « SERVITUDES » des conditions de la vente du cahier des
conditions de vente qui précède, elle donne ci-après copie des
différents plans d'urbanisme et renseignements d'urbanisme qu'elle a
reçus des autorités administratives compétentes.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des situations révélées par
ces renseignements.

Séverine MARTIN
Avocat au Barreau de Grasse
Azur Moyens
111, Route de Tiragon
06370 MOUANS-SARTOUX
Tél : 04 93 69 21 21 Fax : 04 93 69 21 83

Grasse,
le 13/10/2020.

Et Maître Séverine MARTIN, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier,
sous toutes réserves.