

## 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 désigné en qualité de curateur de la succession de :

► Monsieur Patrick Jean-François Michel CAZORLA, né le 30 janvier 1955 à OUJDA (MAROC), de nationalité française, divorcé non remarié, décédé le 13 janvier 2020 à GRASSE (06), demeurant de son vivant 28 place aux Aires à GRASSE (06130).

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 11 octobre 2021.

Ayant pour avocat la **SELARL ROUILLOT – GAMBINI**, représentée par Maître Franck GAMBINI, du 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 :

→ Sur la commune de GRASSE (06130) :

Dans un ensemble immobilier situé 28 place aux Aires, 25 chemin de l'Oratoire, figurant au cadastre section BE numéro 222 pour une contenance de 01a 53ca,

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BRETON le 10 mars 1961 et publié le 23 mars 1961 volume 4843 numéro 5,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître GERARD les 1<sup>er</sup> et 22 septembre 2000 et publié le 7 novembre 2000 volume 2000 P numéro 10058.

#### **DESIGNATION DETAILLEE (selon titre) :**

##### **LE LOT NUMERO DIX (LOT 10)**

Au quatrième étage,

Deux petites pièces mansardées donnant sur la rue de l'Oratoire, ayant leur accès par le pallier de l'étage, en face de l'entrée des deux pièces formant le lot numéro 10 à l'état descriptif de division,

Et une quote-part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **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 désigné en qualité de curateur de la succession de :

► Monsieur Patrick Jean-François Michel CAZORLA, né le 30 janvier 1955 à OUJDA (MAROC), de nationalité française, divorcé non remarié, décédé le 13 janvier 2020 à GRASSE (06), demeurant de son vivant 28 place aux Aires à GRASSE (06130).

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 11 octobre 2021.

Ayant pour avocat la **SELARL ROUILLOT – GAMBINI**, représentée par Maître Franck GAMBINI, du 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 2 avril 2024 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 –**

→ Sur la commune de GRASSE (06130) :

Dans un ensemble immobilier situé 28 place aux Aires, 25 chemin de l'Oratoire, figurant au cadastre section BE numéro 222 pour une contenance de 01a 53ca,

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître BRETON le 10 mars 1961 et publié le 23 mars 1961 volume 4843 numéro 5,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître GERARD les 1<sup>er</sup> et 22 septembre 2000 et publié le 7 novembre 2000 volume 2000 P numéro 10058.

### **DESIGNATION DETAILLEE (selon titre) :**

#### **LE LOT NUMERO DIX (LOT 10)**

Au quatrième étage,

Deux petites pièces mansardées donnant sur la rue de l'Oratoire, ayant leur accès par le pallier de l'étage, en face de l'entrée des deux pièces formant le lot numéro 10 à l'état descriptif de division,

Et une quote-part indéterminée de la propriété du sol et 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 –**

Les biens sont libres de toute occupation.

La superficie privative totale du lot est de 35,82 m<sup>2</sup> tel que cela ressort du certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 12 décembre 2023.

### **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -**

Le syndic de la copropriété est PHI L'AGENCE, 11 rue de l'Oratoire à GRASSE (06130) – tel : 04 93 77 16 20.

### **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 décembre 2023 fait état d'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites établi le 11 décembre 2023 fait état d'absence de termites au jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique a été établi le 11 décembre 2023 :

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

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 11 décembre 2023, 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).

Le constat de risque d'exposition au plomb établi le 11 décembre 2023 fait état d'absence de revêtements contenant du plomb.

L'état des risques et pollutions a été dressé le 14 décembre 2023.

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 17 mai 2024 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 Patrick CAZORLA pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître ACCORSI le 29 mars 2017 et publié le 13 avril 2017 volume 2017 P numéro 2696.

### **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 –**

**TRENTE NEUF MILLE EUROS (39.000,00 €)**

### **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 13 juin 2024