

**CABINET
PARIS-SEYBALD ET ASSOCIES**

SOCIETE D'AVOCATS
9, Rue Alfred Mortier
06000 NICE
Tél 04.93.80.71.79
Fax 04.93.80.42.75

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

A LA REQUETE DE :

Maître Jean-Marie TADDEI, SCP TADDEI – FUNEL, mandataire judiciaire, né le 21 Janvier 1951 à NICE, de nationalité française, domicilié en son Etude sise à NICE, 06000, 54 rue Gioffredo, agissant en sa qualité de liquidateur de Monsieur GIBERT Henri

Ayant pour Avocat Maître Florent VERGER Avocat Associé du CABINET PARIS - SEYBALD & ASSOCIES Avocats au Barreau de NICE, 9 rue Alfred Mortier, 06000 NICE,

CONTRE :

Monsieur GIBERT Henri Pierre né à NICE le 7 Novembre 1956, divorcé de Madame PERFETTO Rachela, époux en secondes noces de Mme Bernadette CROIZARD, demeurant 6 bis Avenue Durante, 06000 NICE, et actuellement "Les Oliviers de Fabron", Bât. C, 221-223 av. de Fabron, 06200 NICE

Vente en la forme des saisies immobilières de :

Dans un ensemble immobilier sis à NICE, dénommé "Les Oliviers de Fabron", Quartier de Fabron, 209 à 223, Chemin de Fabron, Bâtiment C :

- lot n°283 : un appartement situé au 2ème étage
- lot n°263 : une cave située au premier sous-sol
- lot n°238 : un emplacement de voiture situé au 2ème sous-sol

Dépôt cahier des conditions de vente : 2 décembre 2009

Audience d'adjudication : 21 janvier 2010

Mise à prix : 123.000 €(CENT VINGT TROIS MILLE EUROS)
avec possibilité de baisse de mise à prix d'un tiers en cas d'absence d'enchère

Créanciers inscrits : OUI

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, au plus offrant et au dernier enchérisseur en la forme des saisies immobilières, en un lot à la barre du Tribunal de Grande Instance de NICE les biens désignés ci-après :

Dans un ensemble immobilier sis à NICE, dénommé "Les Oliviers de Fabron", Quartier de Fabron, 209 à 223, Chemin de Fabron, Bâtiment C :

- lot n°283 : un appartement situé au 2ème étage
- lot n°263 : une cave située au premier sous-sol
- lot n°238 : un emplacement de voiture situé au 2ème sous-sol

PROCEDURE ET NOM DES PARTIES :

La vente est poursuivie à la requête, poursuites et diligences de :

Maître Jean-Marie TADDEI, SCP TADDEI – FUNEL, mandataire judiciaire, né le 21 Janvier 1951 à NICE, de nationalité française, domicilié en son Etude sise à NICE, 06000, 54 rue Gioffredo, agissant en sa qualité de liquidateur de Monsieur GHIBERT Henri

Ayant pour Avocat Maître Florent VERGER Avocat Associé du CABINET PARIS - SEYBALD & ASSOCIES Avocats au Barreau de NICE, 9 rue Alfred Mortier, 06000 NICE, lequel se constitue et occupera pour elle sur la présente poursuites et ses suites.

POURSUIVANT

CONTRE :

Monsieur GHIBERT Henri Pierre né à NICE le 7 Novembre 1956, divorcé de Madame PERFETTO Rachela, époux en secondes noces de Mme Bernadette CROIZARD, demeurant 6 bis Avenue Durante, 06000 NICE, et actuellement "Les Oliviers de Fabron", Bât. C, 221-223 av. de Fabron, 06200 NICE

PARTIE SAISIE

LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :

- une ordonnance rendue par Monsieur SMARITTO, Juge Commissaire, autorisant la vente aux enchères publiques desdits biens, en date du 25 avril 2002,

- un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Nice en date du 27 mai 2009 signifié les 22 et 25 juin 2009.

publiés au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Nice, le 2 septembre 2009, Vol. 2009 S n°41.

DESIGNATION :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier situé sur le territoire de la Commune de NICE, dénommé "Les Oliviers de Fabron", Quartier de Fabron, 209 à 223, Chemin de Fabron, figurant au cadastre rénové de ladite Commune sous les références suivantes :

- Section NK numéro 63 pour une contenance de 2 ha 1 a 73 ca (anciennement section K n°768p, 780p, 780p, 781p, 781p, 782, 783, 785, 786, 787, 794p et 799p).

Ledit ensemble immobilier comprenant :

1°) Dix bâtiments à usage d'habitation, dénommés respectivement "A", "B" et "H", élevés chacun de trois étages sur sous-sol et rez-de-chaussée, "C" et "G" élevés chacun sur deux sous-sols d'un rez-de-chaussée et trois étages, "D" élevé sur rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée et quatre étages, "E" élevé sur rez-de-jardin d'un rez-de-chaussée et cinq étages, "F" élevé sur rez-de-jardin d'un entresol, un rez-de-chaussée et quatre étages, "I" et "J" élevés chacun sur rez-de-chaussée de trois étages.

2°) Un bâtiment à usage commercial,

3°) 78 emplacements de voitures, extérieurs aux bâtiments, dont 10 situés sous une dalle gazonnée,

4°) Une piscine avec locaux techniques et sanitaires et un bâtiment (dit bâtiment K) à usage de salle de réunions et logement de gardien ou concierge,

5°) Terrain non occupé aménagé en espaces verts.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété, état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS Notaire à NICE, le 8 Août 1977, dont une expédition a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de NICE, le 23 Août 1977, Vol. 2280 BP, n°4,
- d'un acte de division de lots reçu par Me DESMARIS, Notaire, le 18 Juillet 1978 (concernant les bâtiments D, E et F), dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques de NICE le 10 Août 1979, Vol. 2588 BP, n°8,
- d'un acte modificatif concernant exclusivement le jardin privé d'un appartement du bâtiment C, dressé par Me DESMARIS, le 18 Juillet 1978, dont une expédition a été publiée audit bureau le 10 Août 1978, Vol. 2588 BP n°7,
- d'un état descriptif modificatif reçu par Me DESMARIS Notaire le 20 Juillet 1979 dont une expédition a été publiée audit bureau le 10 Août 1979, Vol. 2923 BP, n°8,
- d'un procès verbal de cadastre en date du 7 Décembre 1979, publié audit bureau le 10 Décembre 1979, Vol. 3046 BP n°8,

savoir :

Dans le bâtiment C :

1° - lot n°283 : un appartement situé au 2ème étage ayant sa porte d'entrée à droite en sortant de l'ascenseur, comprenant : entrée, dégagement, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, wc, placards, balcons, et les 570/100.000° des parties communes générales parmi lesquelles le sol.

2°) - lot n°263 : une cave située au premier sous-sol figurée sous le n°6 du plan dudit sous-sol et les 4/100.000° indivis desdites parties communes.

3°) - lot n°238 : un emplacement de voiture situé au 2ème sous-sol figuré sous le n°196 au plan de ce sous-sol, et les 27/100.000° indivis desdites parties communes.

DESCRIPTION - OCCUPATION :

Ces biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de description dressé par la SCP LILAMAND - TOSELLO Huissiers de Justice Associés à NICE, le 20 novembre 2009, ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE :

1 - Acquisition :

Originellement, les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés dépendaient de la communauté d'acquêts ayant existé entre Mr GIBERT Henri et Mme PERFETTO Rachela son épouse, sans profession, née à NICE le 7 Avril 1964, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté de : Monsieur Nicolas ASTOLFI né à CALVI (CORSE) le 3 Avril 1927, et Madame Elisabeth MARCHETTI son épouse, née à CHOLON (COCHINCHINE) le 15 Février 1929, suivant acte reçu par Me MERGY Notaire Associé à NICE le 7 Août 1987, publié au 2ème bureau des hypothèques de NICE le 2 Septembre 1987, Vol. 1987 BP n°4380, et inscription de privilège de prêteur de deniers avait été prise audit bureau, le même jour, Vol. 1987 BJ, n°2015 au profit du Crédit Commercial de France.

2 - Requête conjointe en divorce :

Suivant requête conjointe en date du 24 Octobre 1989 présentée au Tribunal de Grande Instance DE NICE à laquelle était joint un projet de convention temporaires, les époux GIBERT-PERFETTO, ont formé une demande conjointe en divorce. Suivant ordonnance rendue par Monsieur le Juge aux Affaires Matrimoniales le 22 Janvier 1990, la convention intervenue entre Mr et Mme GIBERT a été purement et simplement entérinée.

3 - Etat liquidatif immobilier - partage de communauté :

Aux termes d'un acte reçu par Me JARDILLIER Notaire Associé à NICE le 9 Avril 1990, les époux GIBERT-PERFETTO ont procédé au projet d'état liquidatif immobilier et au partage par attribution des biens dépendant de la communauté existant entre eux. Aux termes dudit acte il a été attribué à Mr GIBERT Henri les biens et droits immobiliers objet des présentes.

SERVITUDE D'URBANISME - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les Lois, Décrets ou règlements en vigueur. Il a été demandé une note d'urbanisme concernant les biens vendus. Ladite note est ci-après annexée.

Il est en outre précisé que les renseignements recueillis à ce titre sont donnés à titre de simple information et il appartient à tout candidat acquéreur, de se renseigner par lui-même sur toute servitude d'urbanisme pouvant grever le bien faisant l'objet de la vente et la validité du permis de construire.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Les futurs acquéreurs sont tenus de prendre connaissance de toutes les clauses et conditions fixées par le cahier des conditions de vente susvisé et publié à la Conservation des Hypothèques comme susmentionné.

Le seul fait de l'adjudication emportera de plein droit adhésion par l'adjudicataire audit cahier des conditions de vente.

PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT OU T.V.A. :

Les droits d'enregistrement afférents à cette adjudication sont à la charge de l'adjudicataire en sus et sans diminution de son prix.

Dans le cas où les biens adjugés seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, le prix d'adjudication de ces biens est fixé hors taxe.

La taxe exigible à raison de cette mutation devra être acquittée par l'adjudicataire en sus et sans diminution du prix ; elle devra être versée par l'adjudicataire directement au Trésor.

CADASTRE :

Département des ALPES MARITIMES, Commune de NICE, CENTRE DES IMPOTS FONCIERS de NICE , Hôtel des Impôts, 22 Rue Joseph Cadéi 06032 NICE CEDEX.

Publicité foncière et Conservation Cadastre.

Extrait cadastral modèle N°1.

DROIT DE PREEMPTION :

Conformément aux dispositions des articles L 211 et L 213 du Code de l'Urbanisme, il a été déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Nice, la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption urbain.

En vertu des mêmes dispositions, la Commune dispose d'un délai de UN MOIS après la date de l'adjudication pour faire connaître si elle entend ou non exercer son droit de préemption.

SEQUESTRE DU PRIX
INTERETS - CLAUSE PENALE :

L'adjudicataire devra se référer à l'art. 9 des clauses et conditions générales de la vente annexée in fine au présent cahier des conditions de vente pour connaître ses obligations à cet égard.

L'adjudicataire sera tenu de verser, à peine de réitération des enchères, entre les mains de Maître Jean-Marie TADDEI, désigné comme séquestre, l'intégralité du prix dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal à l'expiration de ce délai.

Passé le délai de quatre mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de cinq points.

RESERVE GENERALE :

Les biens et droits immobilier dont il s'agit sont mis en vente sous les plus expresses réserves, le poursuivant déclinant toute responsabilité tant au point de vue des confronts que la contenance.

En aucun cas, le créancier poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes pour distraction, revendication de toute ou partie de l'immeuble mis en vente, qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès, à ses risques et périls, et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le créancier poursuivant, ou son avocat, et les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts, ou des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui ou de demander indemnité ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

MISE A PRIX :

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

123.000 €(CENT VINGT TROIS MILLE EUROS)

avec possibilité de baisse de mise à prix d'un tiers en cas d'absence d'enchère

Pour toutes les conditions non expressément formulées dans les présentes conditions particulières de la vente, il sera procédé et les parties seront tenues aux stipulations résultant des charges et conditions générales ci-après.