Valérie CARDONA
Avocat au Barreau de GRASSE
Résidence Les Elfes Entrée C,
88 boulevard Carnot 06400 CANNES
Tel: 09.86.23.42.30- Case Palais n° 182
Mail : cabinet@cardona-avocat.fr

Juge de l'Exécution Immobilier
Tribunal Judiciaire de GRASSE
Cahier des Conditions de vente n° : 23/111
Audience d'adjudication du 23.11.2023 à 9h00

DECLARATION AU GREFFE N°2
AUX FINS D'ANNEXION AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

A LA REQUETE DE :

Maître Valérie CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, Résidence Les Elfes Entrée C, 88 boulevard Carnot 06400 CANNES, Tel: 09.86.23.42.30 Case Palais n° 182, agissant en qualité d'Avocat postulant, occupant pour la présente et celui de :

Maître Didier CARDON, ***es qualités*** **de Liquidateur Judiciaire de**

, désigné en cette qualité par jugement du Tribunal de Commerce d'ANTIBES en date du 11.01.2022, domicilié 15, Impasse de l'Horloge, 06110 LE CANNET ;

DEBITEUR SAISI :

Pour une parfaite information des éventuels acquéreurs :

Il est sollicité du Tribunal de céans, qu'il ordonne l'annexion au cahier des conditions de vente, n° : 23/111 de :

- **L'acte notarié reçu par Maître LABASTE, Notaire à CANNES le 18.08.1952** publié au 1er bureau des hypothèque d'ANTIBES le 06.11.1952 volume 3270 n°47 ;
- **L'acte notarié reçu par Maître LABASTE, Notaire à CANNES le 27.02.1953** publié au 1er bureau des hypothèque d'ANTIBES le 10.04.1953 volume 3315 n°8 ;
- Tous deux évoquant le « Palais du tropique » et qui concernerait, sous toutes réserves, l'immeuble mitoyen au bâtiment cédé, relatant une chronologie et des éléments susceptibles d'intéresser les acquéreurs potentiels à qui il appartient de se renseigner ;
- Etant précisé que l'adjudicataire fait son affaire strictement personnelle de toute convention d'occupation ou d'exploitation, toute servitude ou répartition de charges, de quelque nature qu'elles soient, entre les biens cédés, le bâtiment mitoyen ou tout autre bien immobilier, le Liquidateur Judiciaire *es qualités* s'en rapportant au contenu des actes et documents annexés au cahier des conditions de vente, seuls éléments dont il a eu connaissance et ne disposant d'aucune autre information sur ce point ;

Fait à CANNES, le 07.11.2023

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT A TRANSCRIRE

CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES

N° 67

Transcription du 6 décembre 1972 Vol. 3170 n° 47

Dépôt : 7952 Vol. n°

Inscription d'office Vol. n°

Taxe : Salaires :

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT A TRANSCRIRE

CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR

L'an mil neuf cent soixante douze

Et le dix-huit août

Maître Pierre LAMBERT, notaire à Cannes (Alpes-Maritimes), soussigné,

CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR
(Les renvois en bas, remarques générales, mentions spéciales, etc.)

TEXTE
DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE

[illegible]

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT À TRANSCRIRE

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT A TRANSCRIRE

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT A TRANSCRIRE

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT A TRANSCRIRE

TEXTE DE L'ACTE OU DU JUGEMENT A TRANSCRIRE

Dépôt	Vol. N° 2512
Conservation d'office	Vol. N°

TRANSCRIPTION DU 10 avril 1953

Vol. 3315 N° 8

Taxe	
Salaires	

L'an mil neuf cent cinquante trois
Et le vingt sept février,
PARDEVANT Me Charles LABASTE, notaire à Cannes (Alpes-Maritimes), soussigné,
ONT CONVENU:

Nommée à cette fonction aux termes d'un acte reçu par Me Blanchardon, notaire à Cannes, le neuf mai mil neuf cent quarante quatre, avec pouvoir notamment de vendre seule, les immeubles appartenant à la Société.

D'autre part,

LESQUELLES, ©AVOVENTES.FR, ès-qualité, se sont présentées devant le notaire soussigné et préalablement à la vente faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit:

...ne, commune d'Antibes, promenade du Soleil, de divers terrains et biens immobiliers dans la partie centrale duquel terrain ladite Société édifie actuellement un ...tenement immobilier à usage d'habitation

10150
10
3030
15190

Rappel de servit

et éventuellement de commerce au rez-de-chaussée ou d'hôtel pour lequel elle a obtenu de M. le Maire d'Antibes à la date du dix octobre mil neuf cent cinquante un permis de construire.

Que ladite Société a décidé d'aliéner ledit tènement immobilier en toutes formes, par appartements et locaux divers, et qu'à cet effet, elle a établi le dix huit août mil neuf cent cinquante deux, le cahier des charges-règlement de co-propriété devant régir les rapports des co-propriétaires et leurs droits et obligations à l'égard des autres terrains et tènement appartenant à la Société.

Ce cahier des charges a été déposé au rang des minutes deMe LABASTE,notaire soussigné en même temps que quatre plans de référence et que l'arrêté contenant permis de construire et ses annexes suivant acte dressé par Me Charles LABASTE,notaire soussigné, le dix huit août mil neuf cent cinquante deux.

Ce cahier de charges a été transcrit au bureau des hypothèques de Grasse le six novembre mil neuf cent cinquante deux, vol. 3270 N° 47.

Ledit cahier des charges contient outre la désignation du tènement immobilier dénommé "Palais du Tropique", de ses parties divises et indivises, les conditions générales de vente, le droit de propriété, la définition des parties communes, ainsi que la répartition des charges communes et de l'ascenseur.

Il a été prévu diverses stipulations sur la bonne tenue de la maison, le service, l'administration du syndic, ses pouvoirs et ceux des Assemblées. Il y est ajouté par lesprésentes la faculté pour les acquéreurs de poser des stores à leurs frais sur la façade nord sous la condition qu'ils soient conformes au modèle agréé par leSyndic.

Cet acte contient également diverses servitudes de passage de branchement de non oedificandi et diverses réservés au bénéfice de la société venderesse.

Il a été prévu notamment que ladite société pourrait modifier la disposition, la division et la destination intérieure des locaux, tant qu'elle sera propriétaire d'une partie de l'immeuble.

Ladite Société s'est réservé notamment le droit de surélévation, la faculté d'isoler une partie du tènement immobilier et de la rattacher au tènement voisin dit hôtel du Tropique en perçant un ou deux murs à travers le mur séparatif.

A la date du vingt cinq août mil neuf cent cinquante deux, M.le Préfet des Alpes-Maritimes a autorisé l'aliénation dudit tènement et du terrain y attaché pour une contenance globale de douze cent soixante dix huit mètres carrés, comprenant: outre le terrain qui avait été considéré comme rattaché au Palais du Tropique aux termes du cahier des charges précité, une parcelle de terrain de cent cinquante six mètres carrés environ figurant sous une teinte violette et les lettres A.B.I.H. au plan ci-après visé.

Les exigences de l'Urbanisme ayant provoqué le rattachement de ladite parcelle figurant sous les lettres A B I H, les garages et les constructions qui seront édifiées sur ladite parcelle seront régies par un cahier des charges et règlement de co-propriété tenant compte du rapport établi entre le Palais du Tropique et lesdits garages et constructions.

Dans la mesure où il existera des charges communes entre les constructions du Palais desTropiques et l'emplacement réservé pour des garages et d'autres constructions,ces charges seront réparties entre les deux tènements proportionnellement à leur surface respective, et pour conserver une unité les deux tènements auront toujours nécessairement le même syndic, et des droits et avantages réciproques liant leurs intérêts.

L'autorisation émanant de M.le Préfet des Alpes-Maritimes en date du vingt cinq août mil neuf cent cinquante deux, l'un des originaux de la demande de [redacted] du vingt huit juillet mil neuf cent cinquante deux et le plan à l'échelle de cinq/millimètres par mètre sous lequel figurent les limites définitives du tènement immobilier du Palais du Tropique sous les lettres A B C D E F G , demeureront annexés aux présentes après avoir été certifiés véritables par [redacted] ès-qualité, et revêtus de lamention d'annexe d'usage.

CECI EXPOSE, [redacted] ès-qualité, déclare par ces présentes, vendre en obligeant [redacted]

acquéreuse ici présente et qui accepte, de son mari autorisée, déclarant faire la présente acquisition pour le compte personnel de [redacted] qui accepte expressément, de son mari autorisée, en remploi de biens propres, ainsi déclarée,

Les biens et droits immobiliers ci-après dépendant d'un tenement en co-propriété dit "Palais du Tropique", sis à Juan-les-Pins, commune d'Antibes, ayant accès au boulevard du Soleil par une allée demeurée pour l'essentiel, propriété de la Société venderesse, ledit tènement élevé dans son ensemble de sept étages sur rez-de-chaussée, terrasse au-dessus, actuellement en cours d'édification, terrain autour, l'ensemble d'une contenance de mille deux cent soixante dix huit mètres carrés environ, le tout paraissant cadastré sous le n° 169 P, 170 P, 173 P, de la section D confrontant:

du sud: une parcelle de terrain et le chemin d'accès restant appartenir à la Société venderesse et frappé dans leur ensemble d'une servitude de non oedificandi;

Du nord: une parcellede terrain restant appartenir à la société venderesse;

De l'est: l'Hôtel du Tropique et diverses parcelles de terrain;

Enfin de l'ouest: Divers;

Le tout sauf meilleurs ou plus récents confronts.

Et plus précisément les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

DESIGNATION

1ent - Les seize/quatre vingts/millièmes (16.80/1.000e) des parties communes du tènement immobilier, dénommé "Palais du Tropique" (bâtiment principal,), telles que lesdites parties communes sont définies au cahier des charges et règlement de co-propriété précité, déposé au rang des minutes de Me LABASTE, notaire soussigné le dix huit août mil neuf cent cinquante deux, sauf les modifications ci-dessus et celles qui pourront y être apportées par la suite.

Lesdits seize, quatre vingts/millièmes afférents au studio numéro "trois" (cinquième étage).

2ent - Et la propriété exclusive et particulière des parties dudit immeuble ci-après désigné.

Un local devant comprendre en son état d'achèvement: un studio, salle de bains et tisanerie, terrasse devant dit studio numéro trois (cinquième étage).

Tels que lesdits droits immobiliers existent, avec tous droits réels y attachés sans aucune exception ni réserve et tels au surplus que le studio numéro "trois", (cinquième étage) figure au plan dit plan numéro trois, ledit plan demeuré annexé à l'acte de dépôt du cahier des charges, règlement de co-propriété reçu par Me Labaste, notaire soussigné, le dix huit août mil neuf cent cinquante deux.

ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE.

A la réquisition expresse des parties, le droit de propriété n'est pas établi ici, ces dernières déclarant s'en référer à cet égard à l'article onze du cahier des charges précité.

CONDITIONS PARTICULIERES.

La présente vente a lieu sous toutes les charges, clauses et conditions résultant au profit ou à la charge de Mme [redacted] à l'acte du dix huit août mil neuf cent cinquante deux, contenant cahier des charges et règlement de co-propriété du Palais du Tropique, déposé au rang des minutes du notaire soussigné le dix huit août mil neuf cent cinquante deux et transcrit au bureau des hypothèques de Grasse le six novembre mil neuf cent cinquante deux, vol. 3270 n°17.

[redacted] déclarent avoir parfaite connaissance des clauses, charges et conditions résultant dudit cahier des charges, règlement de co-propriété tant par la lecture qui lui en a été faite que par la copie qui leur en a été remise antérieurement aux présentes.

En conséquence, [redacted] acquéreuse s'oblige à exécuter et accomplir ledit cahier des charges règlement de co-propriété, sans recours contre les vendeurs.

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente a lieu notamment sous les charges et conditionssuivantes que [redacted] s'oblige à exécuter et accomplir, savoir:

1° de prendre les biens et droits immobiliers vendus dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation ni prétendre à aucune diminution du prix ci-après fixé, pour cause d'erreur dans la désignation ou les énonciations cadastrales, mauvais état des constructions, défaut d'entretien ou déficit de contenance, la différence entre la contenance réelle et celle sus-exprimée, excédât-elle un vingtième devant faire la perte ou le profit de l'acquéreuse.

2° de supporter les servitudes actives et passives de toute nature, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre la venderesse et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'acquéreuse de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq;

A cet égard, [redacted] ès-qualité, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes sur le tènement immobilier dont s'agit que celles pouvant résulter de la loi, de tous décrets et règlements d'administration publique, d'hygiène, et de voirie, et qu'il n'en a été crée ni laissé créer aucune autres que celles pouvant résulter du cahier des charges règlement de co-propriété sus-énoncé ou qui y sont rapportées.

Par le fait des présentes, l'acquéreuse sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant à la charge ou au profit de la Société venderesse des stipulations ci-dessus rapportées et en s'obligeant en outre à en faire son affaire personnelle, sans recours contre la société venderesse.

3° de faire son affaire personnellede manière que la société venderesse ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements et traités qui ont pu être contractés ou passés par la Société venderesse ou les précédents propriétaires pour les services des eaux, du gaz et électricité dans les biens et droits immobiliers vendus.

De continuer également aux lieu et place de la société venderesse toutes polices d'assurances contre l'incendie des constructions comprises dans la présente vente et de faire opérer la mutation en son nom dans le délai prescrit.

4° D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes redevances, primes ou cotisations résultant des abonnements et assurances précitées, ainsi que toutes impositions, contributions et autres charges auxquelles les biens et droits immobiliersprésentement vendus peuvent et pourront être assujettis.

5° Enfin de payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites.

PROPRIETE - JOUISSANCE.

L'acquéreuse sera propriétaire des biens et droits présentement vendus à compter de ce jour et elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle.

PRIX

En outre, la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de Un million quatre cent cinquante mille francs que [redacted] a payé comptant ce jour et à la vue du notaire soussigné, [redacted] au nom de [redacted] bonne et

valable quittance sans réserve avec désistement de tous droits de privilège et d'action résolutoire.

dont quittance,

TRANSCRIPTION ET PURGE

Une expédition des présentes sera transcrite au bureau des hypothèques de Grasse et l'acquéreuse remplira si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales, le tout à ses frais.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités ou de l'une d'elles, il existe ou survient des inscriptions grevant les biens et droits présentement vendus du chef tant de la société venderesse que des précédents propriétaires, la société venderesse sera tenue d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu et d'indemniser l'acquéreuse de tous frais extraordinaires de transcription et de purge.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE

[redacted] ès-qualité, déclare désister la Société In[redacted] tous droits de privilège, action résolutoire et autres droits quelconques résultant à son profit du présent contrat et dispenser expressément M.le Conservateur des Hypothèques de prendre aucune inscription d'office même pour sûreté des charges lui consentant toute décharge à cet égard.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

[redacted] ès-qualité déclare:

Que de par sa nature, la société venderesse n'est pas susceptible d'hypothèque légale,

Qu'elle n'est pas en état de faillite, de déconfiture ou liquidation judiciaire;

Qu'elle n'est pas susceptible d'être touchée par les dispositions en vigueur sur les profits illicites et qu'elle ne saurait l'être ultérieurement.

Que les biens et droits immobiliers présentement vendus sont libres de toute hypothèque et inscription.

AVIS 436 DE L'OFFICE DES CHANGES.

L'acquéreuse déclare que la présente acquisition a lieu régulièrement dans le cadre de l'avis 436 de l'office des changes par débit d'un compte capital Belge de Messieurs [redacted] d'un montant d'un million cinq cent soixante mille francs, s'appliquant à concurrence de Un million quatre cent cinquante mille francs au prix et pour le surplus aux frais, ainsi que le tout résulte d'une lettre de [redacted] 38 rue de Provence à Paris, dont l'original demeurera annexé aux présentes.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties, [redacted] ès-qualité, requièrent l'enregistrement des présentes, conformément aux stipulations de l'article huit du décret n° 501.135 du dix huit septembre mil neuf cent cinquante;

Elles précisent à cet égard que les travaux de construction ont été commencés postérieurement au premier mars mil neuf cent cinquante deux, et que le permis de construire a été délivré à Mme Blanchot le dix octobre mil neuf cent cinquante.

Que ce permis de construire a été annexé au cahier des charges et règlement de co-propriété du dix huit août mil neuf cent cinquante deux.

En conséquence, [redacted] s'oblige à justifier dans le délai de droit de l'obtention d'un certificat d'habitabilité délivré par M.le Maire d'Antibes.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties, [redacted] es-qualité, font élection de domicile à Cannes, en l'Etude de Me LABASTE, notaire soussigné.

LECTURE DES LOIS.AFFIRMATIONS.

Avant de clôre et conformément à la loi, le notaire soussigné a donné lecture aux parties des dispositions des articles 678, 1788, 1793 et 1885 du paragraphe premier de l'article 1793 du code général des impôts, de l'article 366 du code pénal et de l'article 34 de la loi du trente et un décembre mil neuf cent quarante et un, instituant au profit du Trésor un droit de préemption sur les immeubles dont le prix est estimé insuffisant.

Et ils ont affirmé qu'à leur connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix ci-dessus stipulé.

Et chacune des parties affirmé sous les peines édictées par l'article huit de la loi du dix huit avril mil neuf cent dix huit, (article 1788 du code général des impôts), que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

DONT ACTE.

Fait et passé à Cannes, en l'Etude de Me Labaste.

Et après lecture faite, les parties, [redacted] ès-qualité, ont signé avec le notaire.

[redacted]

Mention: Enregistré à CANNES A.C. Le dix mars mil neuf cent cinquante trois, vol. 332 B F° 32 C° 208

reçu : dix sept mille quatre cents francs (17.400)

Le Receveur, signé : [redacted]

[redacted]

Antibes, le vingt huit juillet mil neuf cent cinquante deux,

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,

Monsieur le Préfet,

J'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance l'autorisation de vente d'une parcelle de terrain d'une superficie de mille deux cent soixante dix huit mètres carrés à détacher d'un [redacted] appartenant à [redacted] inscrite au cadastre sous les numéros 169 P, 170 P, 171 P, 172 P, 173 P, de la section D.

Cette parcelle de terrain est desservie par une voie de cinq mètres de l'argeur avec trottoir de un mètre et donnant accès à la promenade du Soleil.

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de mes sentiments distingués.

Pour la [redacted] gérante,

signé : [redacted]

Certifié véritable, signé : [redacted]

Vu pour être annexé à notre lettre en date de ce jour,

Nice, le vingt cinq août mil neuf cent cinquante deux,

P.le Préfet, le Chef de Division Délégué, signé: Illisible.

-II-

REPUBLIQUE FRANCAISE PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES
1ère Division 2ème Bureau n° 6826 /I/CG/MG/21.8

Nice, le vingt cinq août mil neuf cent cinquante deux,

Madame,

Par lettre du vingt huit juillet mil neuf cent cinquante deux, vous avez sollicité au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière de l'Estérel, l'autorisation de vendre, sans accomplir au préalable les formalités prévues par la loi sur les lotissements, une parcelle de terrain à détacher d'une propriété plus importante sise à Antibes, Juan les Pins, promenade du Soleil, la partie à aliéner étant figurée en teinte rose sur le plan ci-joint, qui demeurera annexé à la présente lettre.

J'ai l'honneur de vous faire connaître, après consultation du Maire d'Antibes et de l'Inspecteur Départemental de l'Urbanisme que l'autorisation sollicitée peut être accordée étant donné que la propriété dont il s'agit n'a fait à ce jour, l'objet d'aucun morcellement et que par ailleurs, sa viabilité est assurée.

Je signale, cependant, que cet héritage est situé dans une zone suburbaine spéciale. Aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée sur la parcelle à détacher à l'exception de garages dont l'emplacement est indiqué au plan joint.

Je précise, enfin, qu'au cas où une opération de lotissement serait envisagée dans l'avenir, les plans et cahier des charges qui seraient alors établis devraient comprendre l'ensemble de la propriété dans son étendue initiale.

Veuillez agréer, Madame, mes respectueux hommages.

Pour le Préfet, le Secrétaire Général, signé:Illisible.

[redacted]

Annexé à la minute d'un acte passé devant Me Charles LABASTE, notaire à Cannes, soussigné, le vingt sept février mil neuf cent cinquante trois,

signé: LABASTE.

-III-

[redacted] 38, rue de Provence, PARIS 9°

Paris, le neuf février mil neuf cent cinquante trois,

réf: CHANGE - [redacted] notaire, 7, rue des Etats-Unis CANNES A.M.

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous informer que nous avons à vous verser d'ordre de [redacted]
32, avenue des Phalènes. [redacted]

en règlement d'un achat immobilier par votre entremise, dans le cadre de l'avis 436 de l'office des Changes.

Afin de nous permettre de vous effectuer ce transfert, nous vous serions très obligés de nous faire parvenir les justifications prévues par l'organisme précité, dans son instruction aux Notaires du quatre juillet mil neuf cent cinquante et un.

Nous vous présentons, Monsieur, nos salutations distinguées.

signé: [redacted]

Annexé à la Minute d'un acte passé devant Me Charles LABASTE, notaire à Cannes, soussigné, le vingt sept février mil neuf cent cinquante trois,

signé : Charles LABASTE.

-:-

Je soussigné Maître Charles LABASTE, Notaire à Cannes, 7 rue des Etats-Unis, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de transcription et approuve aucun mot nul ni renvoi.-