

Biens soumis au Droit de Prémption
Urbain

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dépôt du 25 JANVIER 2018

Audience d'^{adjudication}~~orientation~~ du 19 AVRIL 2018

Poursuivant M^r Georges André PELLIER Mandataire
Liquidateur

Débiteur saisi Les Consorts AYAS

Désignation sommaire de l'immeuble Une unité construction
comprenant plusieurs logements à CANNES (FR)
quartier de La Californie - avenue Reine Elizabeth de
Belgique

CABINET

De **Maître Nathalie MONASSE**, membre de la **SCP KIEFFER-MONASSE & ASSOCIES**, Société d'Avocats Postulant près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, demeurant à ANTIBES cedex (06605), 15 avenue Robert Soleau - CS 30004

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et Conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience des Criées du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, **SUR LICITATION**, en EN UN SEUL LOT, au plus offrant et dernier enchérisseur :

UNE VASTE CONSTRUCTION COMPRENANT PLUSIEURS LOGEMENTS dénommé « VILLA HOUDA » à CANNES (AM), quartier de la Californie, avenue Reine Elisabeth de Belgique

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits au chapitre « DESCRIPTION et OCCUPATION »

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie

A LA REQUETE DE :

Maître Georges-André PELLIER, es qualité de la SCP PELLIER, membre de la SCP PELLIER – MOLLA, mandataire judiciaire, demeurant et domicilié à NICE (AM), 41, boulevard Carabacel, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de

- **la société VS, SARL** au capital de 10 671.43 €, identifiée au SIREN sous le numéro 348 935 867, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 348 935 867, dont le siège social est à NICE (AM), 39, boulevard de Cimiez

- **Monsieur Saïd AYAS**, né le 31 août 1941 à BEYROUTH (Liban), de nationalité française, époux commun en biens de Madame Danièle Marie Charlotte PLANCHER, demeurant et domicilié à NEUCHATEL (Suisse), 92, route des Gouttes d'Or

Nommé à ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de NICE, en date des 1^{er} décembre 2005 et 14 décembre 2006 ;

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de la **Maître Nathalie MONASSE**, membre de la **SCP KIEFFER-MONASSE & ASSOCIES**, Société d'Avocats Postulant près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, demeurant à ANTIBES cedex (06605), 15, avenue Robert Soleau – CS 30004, laquelle se constitue et occupera pour lui sur la présente licitation et ses suites.

EN PRESENCE DE :

- **Madame Danielle Marie Charlotte PLANCHER** le 2 février 1942 à ST JULIEN EN GENEVOIS (74160), épouse commune en biens de Monsieur Saïd AYAS, de nationalité française, demeurant Villa Mariposa, 56 avenue du Roi Albert 06400 CANNES,

- **Mademoiselle May, Anne AYAS**, née le 28 décembre 1974 à GENEVE (Suisse) de nationalité française, célibataire majeure, demeurant et domiciliée 25 Cornwall Terrace Mews NW 15 LL LONDRES (GB)

- **Monsieur Karim AYAS**, né le 21 mai 1973 à GENEVE (Suisse), de nationalité française, célibataire majeur, demeurant et domicilié à 40 Hyde Park Gate SW75DT LONDRES (GB)

- **Madame Rima AYAS**, né le 9 mai 1979 à RIYADH (Arabie Saoudite), de nationalité française, épouse de Monsieur Callum, Paul SMITH, avec lequel elle s'est marié à QUEENSTOWN (Nouvelle Zélande), le 13 février 2010, demeurant et domicilié 1/26 Mervin Street 3165 Bentleigh East AUSTRALIE

- **Mademoiselle Nour AYAS**, née le 15 juin 1981 à LONDRES (Grand Bretagne), de nationalité française, célibataire majeure, demeurant et domiciliée, 40 Hyde Park Gate SW75DT LONDRES (GB)

CO-LICITANTS

Ayant pour Avocat : **Maître François STIFANI**, membre de la SCP **STIFANI - FENOUD**

PROCEDURE

1- Par jugement rendu le 9 janvier 2017, le Tribunal de Grande Instance de Grasse, (1^{er} Chambre Civile – Section B) a fait droit à la demande de Maître Georges André PELLIER, agissant en qualité de liquidateur de la société VS SARL et de Monsieur AYAS, désirant faire cesser l'indivision sur les biens ci-après désignés :

Une copie du jugement est annexé ci-après

16047 = 176

5

HC

Date de délivrance des copies par le greffe : 09/01/2017

2 EXP DOSSIER + 1 exp + 1 copie exécutoire à Me MONASSE + 1 exp Me STIFANI
+ 2 exp chambre départementale des Notaires

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE
GRASSE**

POLE CIVIL. 1ère Chambre section B

JUGEMENT DU 09 Janvier 2017

DÉCISION N° 2017 / 54

RG N°14/06789

DEMANDEURS :

Monsieur Georges André PELLIER
41 boulevard Carabacel
06000 NICE

liquidateur de :

- la société VS SARL
39 Boulevard de Cimiez
06000 NICE

- Monsieur Saïd AYAS
né le 31 août 1941 à Beyrouth (Liban)
92, Route des Gouttes d'Or
2000 NEUCHATEL (SUISSE)

représenté par Maître Nathalie MONASSE, membre de la SCP KIEFFER - MONASSE
& ASSOCIES, avocats au barreau de GRASSE, postulant et Me GUNSETT, avocat au
barreau de NICE, plaidant.

DEFENDEURS :

Madame Danielle Marie Charlotte PLANCHER épouse AYAS
née le 02 Février 1942 à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160)
56 Avenue du Roi Albert
Villa Mariposa
06400 CANNES

Madame May Anne AYAS
née le 28 Décembre 1974 à GENEVE (SUISSE) (12036)
25 Corwall Terrace Mews
NW 15 LL - LONDRES (GB)

Monsieur Karim AYAS
né le 21 Mai 1976 à GENEVE (SUISSE) (12036)
40 Hyde Park Gate
SW 75 DT - LONDRES (GB)

Monsieur Rima AYAS époux SMITH
née le 09 Mai 1979 à RIYADH (ARABIE SAOUDITE)
1/26 Mervin Street
3165 Bentleigh East
AUSTRALIE

Madame Nour AYAS
née le 15 Juin 1981 à LONDRES (GRANDE BRETAGNE)
40 Hyde Park Gate
SW75DT - LONDRES - (GB)

représentés par Maître François STIFANI, membre de la SCP STIFANI - FENOUD,
avocats au barreau de GRASSE, postulant

COMPOSITION DU TRIBUNAL : JUGE UNIQUE

Président : Madame POURLANC,

Greffier : Madame CHAHLAOUI

Vu les articles 801 à 805 du code de procédure civile, et sans demande de renvoi devant la formation collégiale.

DÉBATS :

Vu l'article 62 du code de procédure civile, issu du décret n° 2011-1202 du 28 septembre 2011,

Vu le décret n°2013/1280 du 29 décembre 2013 relatif à la suppression de la contribution pour l'aide juridique,

Vu la clôture de la procédure en date du 03 Octobre 2016 ;

A l'audience publique du 07 Novembre 2016,

Après débats, l'affaire a été mise en délibéré, avis a été donné aux parties par le tribunal que le jugement sera prononcé par la mise à disposition au greffe à la date du 09 Janvier 2017.

Exposé du litige

Par jugement du premier décembre 2005, le Tribunal de Commerce de NICE prononçait la liquidation judiciaire de la SARL VS, constituée par Monsieur Saïd AYAS, et désignait la SCP PELLIER-FERRARI représentée par Maître Georges-André PELLIER en qualité de liquidateur.

Par jugement du 14 décembre 2006, le tribunal de commerce de Nice prononçait l'extension de la procédure de liquidation judiciaire de la SARL VS à Monsieur Saïd Mohamed AYAS avec création d'une masse active et passive unique.

Par acte du 10 décembre 2014, Maître Georges-André PELLIER, membre de la SCP PELLIER-MOLLA, mandataire judiciaire agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société VS SARL et de Monsieur Saïd AYAS assignait, devant le tribunal de grande instance de Grasse, Madame Danielle PLANCHER épouse AYAS, Mademoiselle May AYAS, Monsieur Karim AYAS, Mademoiselle Rima AYAS, Mademoiselle Nour AYAS, en partage judiciaire et en vente sur licitation de la « VILLA HOUDA » sise à Cannes quartier de la californie ou de Mauvarre, avenue de la Reine Elisabeth de Belgique.

Par conclusions du 03 octobre 2016, Maître Georges-André PELLIER, membre de la SCP PELLIER, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société VS SARL et de Monsieur Saïd AYAS, sollicite au visa des articles 815 et 824 du Code civil, et de l'article L622-16 ancien du Code de commerce, de :

- dire et Juger inopérante la demande de « donner acte » des consorts AYAS de ce qu'ils entendent user de la faculté de l'attribution éliminatoire prévue à l'article 824 du Code civil et « se réservent de verser à Me PELLIER es qualité la part de M AYAS dans l'indivision ».

Dans l'hypothèse où avant la clôture les consorts AYAS venaient à formuler une demande d'attribution éliminatoire au visa de l'article 824 du Code civil,

Les déclarer irrecevables en une telle demande au visa des dispositions d'ordre public de l'article L622-16 ancien du Code de commerce,

Les en débouter en tout état de cause.

- débouter les consorts AYAS de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions.

- dire et juger Maître Georges-André PELLIER, es qualité de la SCP PELLIER liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire unique de la société VS et de Mr Saïd AYAS époux commun en bien de Mme Danièle PLANCHER, recevable et bien fondé en son action tendant à voir ordonner la vente sur licitation du bien dont les 2/6ème indivis sont à l'actif de la liquidation judiciaire et les 4/6ème indivis appartiennent, sous réserve des procédures en cours, aux cinq enfants des époux AYAS à concurrence d'1/6ème par enfant,

- voir ordonner le partage de l'indivision immobilière existant entre les consorts AYAS,

En conséquence :

- voir commettre tel Notaire qu'il plaira au Tribunal de désigner pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage entre les indivisaires et tel de Messieurs les Juges du siège pour surveiller lesdites opérations et faire rapport en cas de difficulté,

Voir commettre tel de Messieurs les Juges du siège pour surveiller lesdites opérations et faire rapport en cas de difficultés ;

- voir dire et juger qu'en cas d'empêchement des Juge et Notaire commis, l sera procédé à leur remplacement par simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, mis au pied de requête, à la requête de la partie la plus diligente.

Et préalablement à ces opérations, et pour y parvenir :

- ordonner aux même requête, poursuites et diligences que celles figurant ci-dessus, la VENTE SUR LICITATION aux enchères publiques, à la Barre du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, - sur le cahier des conditions de la vente qui sera déposé au Greffe par Maître Nathalie MONASSE, membre de la SCP KIEFFER - MONASSE & ASSOCIES, Société d'Avocats Postulant au Barreau de GRASSE, en un seul lot,

Dont il est propriétaire avec les consorts AYAS.

- sur la mise à prix de 6 500 000 € (SIX MILLION CINQ CENT MILLE EUROS), avec faculté de baisse d'un quart du bien immobilier ci-après désigné : Une propriété dénommée «VILLA HOUDA », sise à CANNES (AM), quartier de la Californie ou de Mauvarre, avenue de la Reine Elisabeth de Belgique, cadastrée section CL numéro 155 pour 3 a 98 ca Lesdits biens appartenant à :

- Monsieur Saïd AYAS, né le 31 août 1941 à BEYROUTH (Liban), de nationalité française, époux commun en biens de Madame Danièle Marie Charlotte PLANCHER, demeurant et domicilié à NEUCHATEL (Suisse), 92, route des Gouttes d'Or,

- Madame Danielle Marie Charlotte PLANCHER le 2 février 1942 à ST JULIEN EN GENEVOIS (74160), épouse commune en biens de Monsieur Saïd AYAS, de nationalité française, demeurant Villa Mariposa, 56 avenue du Roi Albert 06400 CANNES,

- Mademoiselle May, Anne AYAS, née le 28 décembre 1974 à GENEVE (Suisse) de nationalité française, célibataire majeure, demeurant et domiciliée à avenue Calas 6 à GENEVE

- Monsieur Karim AYAS, né le 21 mai 1976 à GENEVE (Suisse), de nationalité française, célibataire majeur, demeurant et domicilié à 2000 NEUCHATEL (SUISSE) 92, route des Gouttes d'Or

- Madame Rima AYAS, né le 9 mai 1979 à RIYADH (Arabie Saoudite), de nationalité française, épouse de Monsieur Callum, Paul SMITH, avec lequel elle s'est marié à QUEENSTOWN (Nouvelle Zélande), le 13 février 2010, demeurant et domicilié 22 Fair Lawn Avenue à LONDRES,

- Mademoiselle Nour AYAS, née le 15 juin 1981 à LONDRES (Grand Bretagne), de nationalité française, célibataire majeure, demeurant et domiciliée 40, Hyde Park Gate à LONDRES,

Étant précisé que les biens appartiennent aux consorts AYAS, savoir :

- Originellement les biens appartenait à La Société SLC pour les avoir acquis des consorts AYAS, aux termes d'un acte reçu par Maître ARAL, Notaire à NICE, en date du 11 février 2004, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de GRASSE, le 17 février 2004 volume 2004 P numéro 1395,

- Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, le 10 mars 2009, la résolution de la vente ci-dessus intervenue entre l'indivision AYAS et la SARL SLC a été prononcée. Une expédition de cette décision a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de GRASSE, le 4 décembre 2013 volume 2013 P numéro 7554, régularisé le 21 janvier 2014 -2014 D n° 983.

Cette décision a été confirmée par un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 16 décembre 2010 publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de GRASSE, le

4 décembre 2013 volume 2013 P numéro 7556, régularisé le 21 janvier 2014 - 2014 D n° 984.

FIXER comme ci-après, les modalités de la publicité :

I - L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication ;

A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.

L'avis mentionne :

1. les nom, prénoms et domicile du liquidateur judiciaire et de son avocat ;
2. la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. le montant de la mise à prix ;
4. les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
5. l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente ;
6. les lieux de consultation du cahier des charges ;
7. une photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens ;
8. la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
9. le montant de la consignation obligatoire ;
10. l'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre ;
11. la possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication.
12. ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, ultérieurement à la présente ordonnance.

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3

H - Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble,
2. la nature de l'immeuble et son adresse,
3. le montant de la mise à prix,
4. les jour, heure et lieu de la vente,
5. les lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble.

III - Autoriser l'adjonction d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au II.

IV - Autoriser encore, en complément des publicités prévues, une publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens et les éléments de la publicité prévue au II, aménagée comme ci-dessus.

V - Autoriser l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens.

VI - Désigner Maître VERCELLONE, Huissier de Justice à GRASSE, ou tout autre huissier territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites se fera assister, le cas échéant, lors de l'une de ses opérations, d'un Expert, lequel aura pour mission de procéder aux recherches pour déceler la présence d'amiante et éventuellement de plomb, de termites et autres insectes xylophages, et de dresser également un diagnostic énergétique et un diagnostic électrique et le cas échéant d'un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéant des risques technologiques, ainsi que l'état des surfaces, conformément à la loi Carrez, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, conformément à l'article 21 de la loi n° 91 - 650 du 9 juillet 1991 et d'un serrurier.

Dire que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions, des affiches, et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente,

Dire que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du notaire chargé de procéder aux opérations de compte, à charge pour ce dernier de verser entre les mains de Maître Georges-André PELLIER, es qualité, la part revenant à Monsieur Said AYAS.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant appel et sans caution.

Allouer les dépens en frais privilégiés de licitation partage, dont distraction au profit de la SCP KIEFFER - MONASSE & ASSOCIES, Société d'Avocats au Barreau de GRASSE

Par conclusions signifiées par RPVA le 30 septembre 2016 Mademoiselle May AYAS, Monsieur Karim AYAS, Mademoiselle Rima AYAS et Mademoiselle Nour AYAS sollicitent au visa de l'article 824 du Code civil, de leur donner acte de ce qu'ils entendent user de la faculté prévue à l'article 824 du Code civil et se réservent de verser à Maître PELLIER es-qualités la part de Monsieur Said AYAS dans l'indivision et ce afin d'éviter le partage de l'indivision qui subsistera entre les autres coindivisaires.

Ils soutiennent que leur demande est relative à leur faculté d'user et de bénéficier des dispositions de l'article 824 du code civil et qu'il ne s'agit nullement d'une offre d'achat devant être soumise au juge commissaire.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 18 janvier 2016 à effet différé du 03 octobre 2016.

Madame Danielle PLANCHER épouse AYAS bien que régulièrement assignée n'a pas constitué avocat.

A l'audience, Mademoiselle May AYAS, Monsieur Karim AYAS, Mademoiselle Rima AYAS et Mademoiselle Nour AYAS n'ont pas déposé de dossier de plaidoirie.

Au cours du délibéré, il a été demandé, le 15 novembre 2016, aux parties, conformément aux articles 442, 444 et 445 du code de procédure civile, leurs éclaircissements, au plus tard le 16 novembre 2016, sur la production aux débats de l'acte authentique du 11 août 1983 relatif à

u

l'acquisition de la « VILLA MARIPOSA » alors que la demande de licitation vente porte sur la « VILLA HOUDA ».

Par une note en délibéré du 16 novembre 2016 notifiée par RPVA, Maître KIEFFER, conseil de Maître Georges-André PELLIER, membre de la SCP PELLIER, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société VS SARL et de Monsieur Saïd AYAS, communiquait la demande de renseignements du 03/05/2013 ainsi que les ordonnances autorisant le service de la publicité foncière à procéder à la publication du jugement du 10/03/2009 suite à la résolution de la vente du bien litigieux intervenue entre l'indivision AYAS et la SARL SLC par acte authentique du 11 février 2004.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur le défaut de comparution du défendeur

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.

Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur le partage

L'article 815 du code civil dispose « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention »

En l'espèce, une indivision préexistait à l'ouverture de la procédure collective en ce que le bien dénommée « VILLA HOUDA » sise à Cannes quartier de la Californie ou de Mauvarre, avenue de la Reine Elisabeth de Belgique a été acquis le 19 juillet 1982 par Monsieur et Madame AYAS et leurs enfants nés les 28/12/1974, 21/05/1976, 09/05/1979 et 15/06/1981, selon le certificat délivré par la Direction générale des finances publiques – service de la publicité foncière de Grasse 1, suite à la demande de renseignements sommaires urgents déposée le 03 mai 2013 référencée 12 271, la pièce numéro 04 versée aux débats intitulée acte authentique, étant en réalité l'acte authentique du 11 août 1983 relatif à l'acquisition du bien « VILLA MARIPOSA » faisant l'objet d'une instance distincte.

Maître Georges-André PELLIER, membre de la SCP PELLIER, mandataire judiciaire agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société VS SARL et de Monsieur Saïd AYAS peut solliciter le partage et la vente de ce bien indivis qui aura lieu en dehors des règles de la procédure collective et le liquidateur, représentant les intérêts des créanciers personnels de l'indivisaire, est fondé à solliciter la licitation de l'immeuble indivis en vertu de l'article 815-17, alinéa 3, du code civil, sans avoir à demander l'autorisation préalable du juge-commissaire.

Les indivisaires défenseurs à la présente instance se bornent à solliciter, en réplique, de leur donner acte qu'ils entendent user de la faculté prévue à l'article 824 du code civil qui énonce que lorsque des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision, le tribunal peut, à la demande de l'un ou de plusieurs d'entre eux, en fonction des intérêts en présence, attribuer sa part à celui qui a demandé le partage. En application de ce texte une telle demande constitue une attribution éliminatoire, aboutissant à un partage partiel. Cette demande peut être formée en tout état de cause, tant que l'indivision n'a pas cessé et que le partage n'est pas consommé.

Or en l'espèce, les défendeurs sollicitent de leur donner acte qu'ils entendent user de cette faculté. De telles demandes « de donner acte » sont dépourvues de tout enjeu juridique et ne constituent pas des prétentions au succès desquels les parties pourraient avoir un intérêt légitime à agir au sens de l'article 4 du code de procédure civile. Ainsi, il n'y aura pas lieu à statuer sur cette

demande.

Il est établi par les pièces versées aux débats que le bien dont s'agit sis à CANNES, avenue de la Reine Elisabeth de Belgique numéro 25 cadastré section CL numéro de plan 155 a été acquis par Monsieur et Madame AYAS et leurs enfants nés les 28/12/1974, 21/05/1976, 09/05/1973, 15/06/1981, défendeurs à la présente instance et ne contestant pas en être propriétaires et qu'ils sont donc effectivement propriétaire indivis de ce bien à raison de 1/6^{ème} chacun.

De plus, il est établi que ni Madame AYAS, ni Mademoiselle May AYAS, Monsieur Karim AYAS, Mademoiselle Rima AYAS et Mademoiselle Nour AYAS, coindivisaires n'ont proposé de payer pour arrêter l'action en partage.

La demande de partage est en conséquence recevable et bien fondée.

Il convient dès lors d'ordonner la cessation de l'indivision existant entre les consorts AYAS et l'ouverture des opérations de liquidation et de partage de l'indivision.

Compte tenu de l'absence de complexité des dites opérations, de la relative importance du bien immobilier, il convient d'ordonner le partage en application des dispositions des articles 1361 à 1363 du Code de Procédure Civile et ce sans désignation d'un juge commis.

A cette fin, il convient de procéder à la désignation d'un notaire chargé de dresser l'acte constatant le partage.

En l'absence d'accord entre les parties quant au choix du notaire susceptible de procéder aux opérations de partage, le Président de la Chambre des Notaires des Alpes Maritimes sera désigné avec faculté de délégation à un notaire de son choix.

Sur la demande de licitation

En l'absence d'accord entre les parties, la licitation des biens et droits immobiliers indivis appartenant au débiteur sera ordonnée dans les termes du dispositif du présent jugement.

Par ordonnance du juge commissaire du tribunal de commerce de Nice du 07 décembre 2012, Madame Chantal ABBOU était désignée pour évaluer le bien sis à Cannes (06400) quartier de la Californie ou de Mauvarre, avenue de la reine Elisabeth de Belgique, dénommée « VILLA HOUDA », cadastrée CL 155 pour 30a98ca soit 3098 m² corroboré par la désignation de l'immeuble figurant sur le certificat délivré par la Direction générale des finances publiques – service de la publicité foncière de Grasse 1.

Il ressort du rapport d'évaluation de Madame Chantal ABBOU que la villa HOUDA est un immeuble construit dans les années 80, édifié sur 5 niveaux comprenant cinq appartements de standing aux immenses terrasses et 3 appartements de fonction, avec une superficie habitable de 1269m². Madame ABBOU évalue cet immeuble, à partir de la méthode par comparaison, à la somme de 10 600 000,00€, le 17 juillet 2014, étant ici observé que les défendeurs ne contestent pas cette valeur.

La mise à prix proposée, de 6 500 000,00 euros, paraît adaptée à la valeur du bien et à une licitation dans des conditions convenables au regard des conditions actuelles du marché.

Sur l'exécution provisoire

La nature de l'affaire ne justifie pas d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision. Cette demande sera donc écartée.

Sur les dépens

Les dépens seront employés en frais privilégiés de partage et leur distraction ordonnée, en application de l'article 699 du code de procédure civile, au profit de la SCP KIEFFER-MONASSE & ASSOCIES qui en fait la demande.

DISPOSITIF

Par ces motifs, le tribunal statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire en premier ressort,

Ordonne le partage de l'indivision conventionnelle existant Monsieur Saïd AYAS, Madame Danièle PLANCHER épouse AYAS, Mademoiselle May AYAS, Monsieur Karim AYAS, Mademoiselle Rima AYAS et Mademoiselle Nour AYAS et portant sur les biens et droits immobiliers sis à CANNES (06400) quartier de la Californie ou de Mauvarre, avenue de la Reine Elisabeth de Belgique, dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « VILLA HOUDA », cadastré Section CL n° de plan 155.

Désigne en conséquence Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires des Alpes Maritimes ou son délégué pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage entre les indivisaires ;

Dit que, le cas échéant, si le notaire est empêché, le Président de la première chambre du Tribunal de Grande Instance de Grasse pourvoira à son remplacement en désignant à nouveau Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires des Alpes Maritimes ou son délégué, et ce par une ordonnance sur requête, laquelle ne sera susceptible ni d'opposition ni d'appel,

Ordonne la vente aux enchères sur licitation à la barre du tribunal de grande instance de Grasse, à l'audience du juge de l'exécution immobilier, sur le cahier des charges contenant les conditions de vente qui sera déposé par Maître Nathalie MONASSE, membre de la SCP KIEFFER - MONASSE & ASSOCIES, Société d'Avocats Postulant au Barreau de GRASSE, en un seul lot, sur la mise à prix de 6 500 000 € (SIX MILLION CINQ CENT MILLE EUROS) Avec faculté de baisse d'un quart du bien immobilier ci-après désigné :

Une propriété dénommée « VILLA HOUDA », sise à CANNES (AM), quartier de la Californie ou de Mauvarre, avenue de la Reine Elisabeth de Belgique, cadastrée section CL numéro 155 pour 30 a 98 ca lesdits biens appartenant à :

- Monsieur Saïd AYAS, né le 31 août 1941 à BEYROUTH (Liban), de nationalité française, époux commun en biens de Madame Danièle Marie Charlotte PLANCHER, demeurant et domicilié à NEUCHATEL (Suisse), 92, route des Gouttes d'Or,
- Madame Danielle Marie Charlotte PLANCHER le 2 février 1942 à ST JULIEN EN GENEVOIS (74160), épouse commune en biens de Monsieur Saïd AYAS, de nationalité française, demeurant Villa Mariposa, 56 avenue du Roi Albert 06400 CANNES,
- Mademoiselle May, Anne AYAS, née le 28 décembre 1974 à GENEVE (Suisse) de nationalité française, célibataire majeure, demeurant et domiciliée à avenue Calas 6 à GENEVE
- Monsieur Karim AYAS, né le 21 mai 1976 à GENEVE (Suisse), de nationalité française, célibataire majeur, demeurant et domicilié à 2000 NEUCHATEL (SUISSE) 92, route des Gouttes d'Or
- Madame Rima AYAS, née le 9 mai 1979 à RIYADH (Arabie Saoudite), de nationalité française, épouse de Monsieur Callum, Paul SMITH, avec lequel elle s'est marié à QUEENSTOWN

(Nouvelle Zélande), le 13 février 2010, demeurant et domicilié 22 Fair Lawn Avenue à LONDRES,
- Mademoiselle Nour AYAS, née le 15 juin 1981 à LONDRES (Grand Bretagne), de nationalité française, célibataire majeure, demeurant et domiciliée 40, Hyde Park Gate à LONDRES,

FIXE comme ci-après, les modalités de la publicité :

I - L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication ;
A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi.

L'avis mentionne :

1. les nom, prénoms et domicile du liquidateur judiciaire et de son avocat ;
2. la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. le montant de la mise à prix ;
4. les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
5. l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente ;
6. les lieux de consultation du cahier des charges ;
7. une photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens ;
8. la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;
9. le montant de la consignation obligatoire ;
10. l'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre ;
11. la possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication.
12. ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant, ultérieurement à la présente ordonnance.

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3

H - Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble,
2. la nature de l'immeuble et son adresse,
3. le montant de la mise à prix,
4. les jour, heure et lieu de la vente,
5. les lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble.

III - Autorise l'adjonction d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au II.

IV - **Autorise** encore, en complément des publicités prévues, une publicité sur INTERNET, laquelle comprendra au maximum la photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens et les éléments de la publicité prévue au II, aménagée comme ci-dessus.

V - **Autorise** l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens.

VI - **Désigne** Maître VERCELLONE, Huissier de Justice à GRASSE, ou tout autre huissier territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites se fera assister, le cas échéant, lors de l'une de ses opérations, d'un Expert, lequel aura pour mission de procéder aux recherches pour déceler la présence d'amiante et éventuellement de plomb, de termites et autres insectes xylophages, et de dresser également un diagnostic énergétique et un diagnostic électrique et le cas échéant d'un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéant des risques technologiques, ainsi que l'état des surfaces, conformément à la loi Carrez, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, conformément à l'article 21 de la loi n° 91 - 650 du 9 juillet 1991 et d'un serrurier.

Dit que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions, des affiches, et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente,

Dit que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du notaire chargé de procéder aux opérations de compte, à charge pour ce dernier de verser entre les mains de Maître Georges-André PELLIER, es qualité, la part revenant à Monsieur Said AYAS,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Dit n'y a voir lieu à exécution provisoire de la présente décision.

Dit les dépens frais privilégiés de licitation partage dont distraction au profit de la SCP KIEFFER-MONASSE & ASSOCIES avocat au Barreau de GRASSE, aux offres de droit.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

DESIGNATION DES BIENS

Une propriété dénommée « VILLA HOUDA », sise à CANNES (AM), quartier de la Californie ou de Mauvarre, avenue de la Reine Elizabeth de Belgique, cadastrée section CL numéro 155 pour 3 a 98 ca

DESCRIPTION – OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS

Elles résultent d'un procès verbal de description dressé par Maître VERCELLONE, Huissier de Justice à GRASSE en date du 22 NOVEMBRE 2017, dont copie est annexée ci-après.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation figurant audit procès verbal de description.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître PELLIER, es-qualité, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître Nathalie MONASSE, membre de la SCP KIEFFER-MONASSE & ASSOCIES.

Par ailleurs, le CABINET PROCARIONE, qui assistait l'huissier lors de ses opérations, a établi :

- les rapports amiante – termites et plomb
- le certificat de mesurage (Loi Carrez)
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic et performance énergétique
- rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité

dont copie sont annexées ci-après ;

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître PELLIER es-qualité, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant constitué, Maître Nathalie MONASSE, membre de la SCP KIEFFER-MONASSE & ASSOCIES.



Maître Christophe VERCELLONE
HUISSIER DE JUSTICE

4, avenue Maximin Isnard
06130 GRASSE

(angle boulevard Jeu de Ballon
parking La Foux ou Notre Dame des Fleurs)

EXPÉDITION

Tél : 04 93 36 03 96
Fax : 04 93 36 99 72
CONSTATS 07 82 37 54 23

huissier.vercellone@orange.fr
www.huissier06-vercellone.com

PROCES VERBAL DE CONSTAT
DESCRIPTIF

L'an DEUX MILLE DIX SEPT, et le VINGT DEUX NOVEMBRE à 08 heures

A la requête de :

Maître PELLIER Georges André, Administrateur judiciaire - Liquidateur à la liquidation de judiciaire de la SARL VS dont le siège était 39 Boulevard de Cimiez à 06000 NICE et de Monsieur Saïd AYAS né le 31 Août 1941 à BEYROUTH (LIBAN) domicilié 92 Route des Gouttes d'Or 2000 NEUCHATEL (SUISSE)
demeurant 41 Boulevard Carabacel à NICE (06000)
Ayant pour Avocat constitué : **Maître Nathalie MONASSE**, Avocat au barreau de Grasse, demeurant 15 avenue Robert Soleau 06600 ANTIBES

Agissant en vertu de :

- Articles R 322-1 à R 322-3 du code des procédures civiles d'exécution ;
- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 09/01/2017 par le tribunal de grande instance de Grasse ,

Déférant à cette réquisition,

13

Je soussigné Maître Christophe VERCELLONE, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, 06130 (Alpes Maritimes), y demeurant 4 avenue Maximin Isnard

Me suis rendu ce jour sur la commune de CANNES (06400), Villa Houda, avenue Reine Elisabeth de Belgique, aux fins de procéder au procès-verbal descriptif des biens immobiliers suivants :

DESIGNATION SELON JUGEMENT :

Les biens et droits immobiliers sis à Cannes (06400), quartier de la Californie, avenue Reine Elisabeth de Belgique, cadastré section CL n°155,

Où étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, en présence de Mr BOUTON, gardien de la propriété, ainsi déclaré, lequel m'a donné accès aux locaux, après une démarche préalable sur site, et de Mr Joachim PROCARIONE, opérateur de diagnostics immobiliers :

CONSTATATIONS :

1°) LOCALISATION DU BIEN

Le bien immobilier à décrire se trouve dans le quartier résidentiel de la Californie, à l'Est de la commune de Cannes.

Le quartier de la Californie est une zone résidentielle de prestige, sur une colline dominant la mer.

Le bien immobilier objet de la présente procédure, se trouve à l'extrémité de la voie sans issue constituée par l'avenue Reine Elisabeth de Belgique.

Il est constitué par un terrain sur lequel est élevée une vaste construction à usage d'habitation, comprenant plusieurs logements, sur plusieurs niveaux, dominant la baie de Cannes.

J'insère un plan cadastral, une vue aérienne, ainsi que des clichés photographiques de l'environnement :





Villa Houda



Voie d'accès



Portail d'entrée, cour, villa







2°) DESCRIPTION :

A. GENERALITES :

La propriété est constituée par un terrain clos, sur lequel est élevée une construction à usage d'habitation, comprenant un rez de jardin, surmonté de quatre étages, soit un total de cinq niveaux.

La construction est divisée en huit appartements, se répartissant sur les différents niveaux.

L'accès depuis l'avenue, est fermé par un portail, lequel débouche sur une cour extérieure, et une rampe qui permet d'accéder à des parkings couverts, et un garage, au niveau 2.

Depuis ce parking couvert, on accède par des escaliers et un ascenseur, aux différents niveaux d'habitation (le RDJ n'est pas desservi par l'ascenseur).

La construction est de standing, et offre des prestations à caractère luxueux. Néanmoins, dans la plupart des appartements, des travaux de rénovation ou de rafraîchissement sont à prévoir. Les appartements des niveaux 4 et 5 sont plus dégradés.

Les menuiseries extérieures sont composées d'éléments en aluminium à double vitrage. Les volets roulants sont motorisés.

Le gardien me déclare que la plupart des installations de chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire et ventilation, sont hors d'usage.

B. NIVEAU 1 (rez de jardin)

Il est composé de trois appartements, desservis par un hall.

a) HALL RDJ

Ce hall est accessible par un escalier intérieur, depuis le parking couvert du niveau 2.

Le sol est recouvert de carrelage et travertin en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- deux placards avec portes battantes en bon état

Outre les appartements, ce hall donne accès à une pièce noire à usage d'atelier, et une pièce noire à usage de buanderie.











b) APPARTEMENT RDJ FACE

L'appartement est meublé, occupé par le gardien selon sa déclaration.

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en bon état, serrure multipoints.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts d'enduit en bon état.

Le faux-plafond est bon état. Spots intégrés.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un visiophone, hors d'usage



SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, hormis un décollement devant la fenêtre.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état : moisissure et décollements

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, ouverture coulissante.

Pour les éléments d'équipement, je relève :
- climatisation intégrée, hors d'usage.





PIÈCE AVEUGLE

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- climatisation intégrée hors d'usage



SALLE DE BAIN/ WC :

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de faïence en état d'usage normal.

Le faux-plafond est en état d'usage et présente des traces de moisissure. Spots intégrés.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un WC sur pied en bon état
- une baignoire en fonte en état d'usage normal
- un lavabo en état d'usage normal
- un sèche-serviettes en bon état

(Alimentation eau chaude : par ballon électrique commun aux trois appartements du RDJ selon déclaration du gardien)





c) APPARTEMENT RDJ GAUCHE

Appartement meublé, occupé par le gardien selon sa déclaration.

ENTRÉE :

L'accès s'effectue par une porte en bon état, serrure multipoints.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le faux-plafond est en bon état. Spots intégrés.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un visiophone hors d'usage



CHAMBRE

Le **sol** est recouvert de moquette en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un climatiseur en état d'usage
- un placard avec portes accordéon en bon état





SALLE DE BAIN WC

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de faïence en bon état.

Le faux-plafond présente des traces de moisissure. Spots intégrés.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un meuble sous-vasque en bon état
- un WC sur pied en bon état
- une baignoire en fonte en état d'usage
- un sèche-serviettes en bon état

(Alimentation eau chaude : par ballon électrique commun aux trois appartements du RDJ selon déclaration du gardien)





SÉJOUR :

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage, traces de moisissure

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, ouverture coulissante, ouvrant sur une terrasse et le jardin.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un convecteur électrique en bon état



CUISINE (PIÈCE AVEUGLE)

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Une partie des **murs** est recouverte de faïence en bon état. Une autre partie des murs est recouverte de papier peint en état d'usage.

Le **faux-plafond** est en bon état. Spots intégré.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une cuisine aménagée en bon état





d) APPARTEMENT RDJ DROITE

Appartement meublé, occupé par le gardien selon sa déclaration.

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en bon état, serrure multipoints.

Le sol est recouvert de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts d'enduit en mauvais état : dégradés par des remontées d'humidité

Le faux-plafond est en mauvais état, traces d'humidité

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un visiophone hors d'usage
- un placard avec portes accordéon en bon état







CUISINE (PIÈCE AVEUGLE)

Le sol est recouvert de carrelage en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le faux-plafond est en mauvais état. Spots intégrés

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cuisine aménagée hors d'usage





CHAMBRE FOND

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture hors d'usage.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, ouverture coulissante.

Pour les éléments d'équipement, je relève :
- climatisation intégrée hors d'usage





CHAMBRE GAUCHE

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

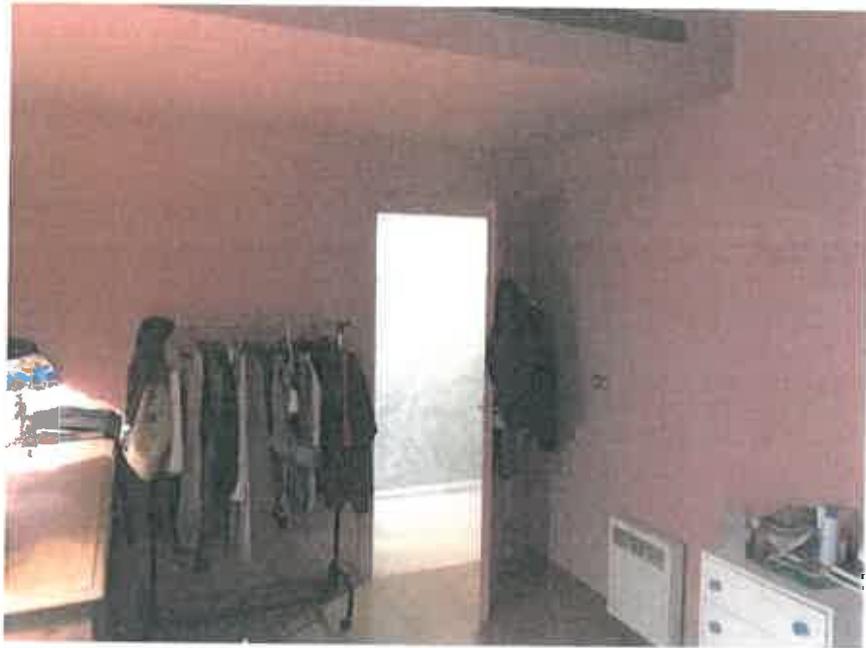
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage, fissures

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état : décolllements

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, ouverture coulissante.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- climatisation intégrée, hors d'usage





SALLE D'EAU/ WC

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de faïence en état d'usage normal.

Le **faux-plafond** est en mauvais état, moisissure. Spots intégrés

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique
- un bac à douche en état d'usage normal
- un WC sur pied en bon état
- un lavabo en bon état
- un ballon d'eau chaude en bon état (Mr BOUTON me déclare que l'appareil alimente les trois appartements du RDJ)







C. NIVEAU 2

Il est constitué par le parking couvert, un garage, des locaux techniques, et un appartement.
On y trouve également une vaste terrasse et la piscine.

a) APPARTEMENT (NIVEAU 2)

L'accès se fait depuis le parking couvert.

L'appartement est meublé, Mr BOUTON me déclarant qu'il l'occupe provisoirement.

Il me déclare que le chauffage par climatisation intégrée réversible, est hors d'usage.

Photo de l'accès :



ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte en bon état, serrure multipoints.

Le sol est recouvert de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux-plafond est en bon état.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un visiophone hors d'usage



SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de travertin en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux-plafond est en bon état. Spots intégrés.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une baie vitrée en bon état, ouverture coulissante, vers la terrasse et la piscine.

La pièce offre une vue mer.







CUISINE :

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état. Communication avec le séjour par ouverture partielle de la cloison, et comptoir

Le **faux-plafond** est en mauvais état : traces d'infiltration d'eau

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un évier en inox en bon état
- un ballon d'eau chaude en bon état







CHAMBRE EST

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux-plafond est en bon état. Spots intégrés

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture battant simple.

Pour les éléments d'équipement, je relève :
- un placard avec portes accordéon en bon état





SALLE D'EAU ATTENANTE CHAMBRE EST

Le **sol** est recouvert de marbre en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état.

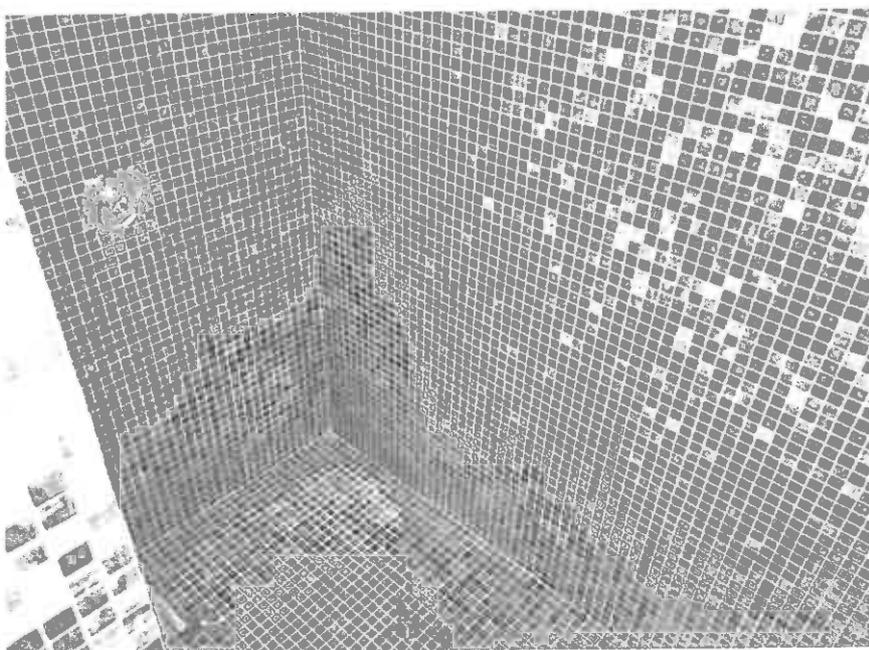
Le faux-plafond est en bon état. Spots intégrés

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC suspendu en bon état
- un meuble sous-vasque en bon état
- une douche à l'italienne en bon état, mosaïque

Mr BOUTON me déclare que la pièce n'est actuellement pas alimentée en eau chaude.





CHAMBRE OUEST

La pièce comprend deux volumes.

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état : dégât des eaux

Le faux-plafond est en bon état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux fenêtres en bon état, ouverture coulissante, ouvrant vers la terrasse et la piscine, vue mer.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- deux placards avec portes accordéon en bon état









SALLE DE BAIN CHAMBRE OUEST

Le **sol** est recouvert de marbre en bon état.

Les **murs** sont recouverts de marbre et peinture en bon état, hormis un dégât des eaux côté WC

Le **faux-plafond** est en bon état. Spots intégrés

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture battant simple.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- double vasque verre et inox en bon état
- une baignoire en matériau de synthèse en bon état
- un WC suspendu en bon état





WC

Le sol est recouvert de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux-plafond est en bon état.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un WC suspendu non vérifié





b) TERRASSE, PISCINE ET LOCAL PISCINE

Le sol est recouvert de plancher en état d'usage.

La terrasse offre une vue mer, le garde-corps est démonté,

La piscine est maçonnée, recouverte de mosaïque, le bassin est vide.

Un barbecue maçonné se trouve à l'ouest de la terrasse.

Un pool house avec sanitaires est attenant, il comprend : une douche, deux cabines, une vasque, placards (le WC est manquant, emplacement vide).

L'accès au local piscine se trouve au niveau RDJ, le local est en état d'usage.

Je réalise également depuis la terrasse, des photographies de la façade sud du bâtiment, dont l'enduit est en état d'usage.

















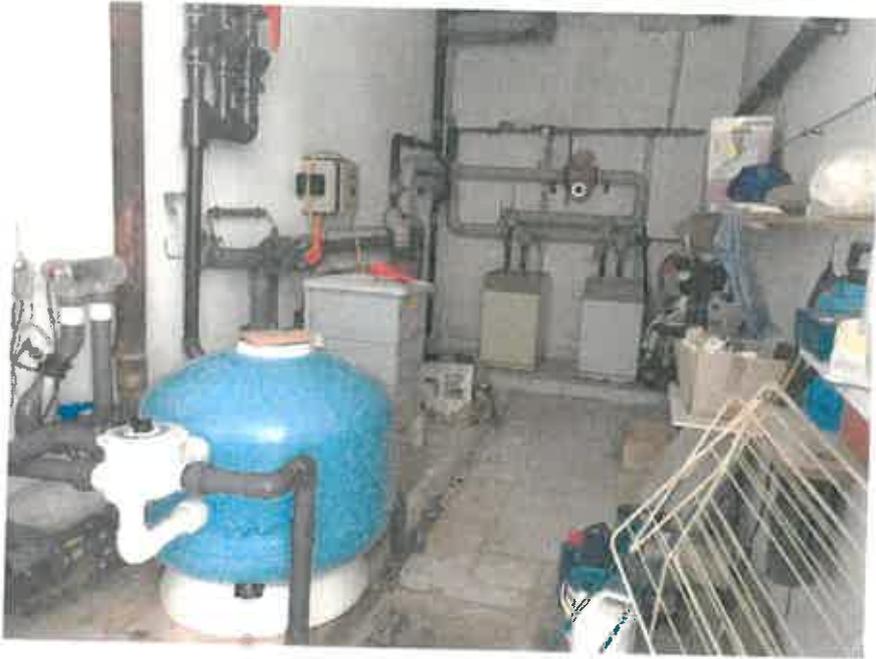












D. NIVEAU 3, APPARTEMENT :

Le niveau 3 est entièrement formé par un vaste appartement, vide et inoccupé, hormis la présence de quelques meubles, vêtements et autres objets.

Mr BOUTON me déclare que la climatisation réversible et l'eau chaude sanitaire sont hors d'usage.

Il me déclare en outre que l'appartement fût occupé par une personne qui en a revendiqué la propriété, et qui a quitté les lieux, laissant dans le local les quelques meubles, vêtements et effets encore visibles. Il conviendra de vérifier auprès du propriétaire ou de son mandataire, l'état de la procédure.



HALL

L'accès de fait par une porte en bon état, serrure multipoints.

Le sol est recouvert de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le faux-plafond est en bon état. Spots intégrés

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un visiophone hors d'usage
- une niche avec porte battante en bon état





CUISINE

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux-plafond est en bon état. Spots intégrés

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée en bon état.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une vaste cuisine intégrée, avec îlot central, en bon état
- un climatiseur réversible hors d'usage





DÉGAGEMENT VERS CUISINE :

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **faux-plafond** est en bon état. Spots intégrés

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- trois placards avec portes accordéon en bon état





ARRIÈRE CUISINE

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux-plafond est en bon état. Spots intégrés

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée en bon état.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes accordéon en bon état
- un dressing indépendant au fond



SALLE À MANGER

Le sol est recouvert de travertin en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux-plafond est en bon état. Spots intégrés

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée en bon état, ouvrant sur la terrasse, vue mer. Une autre baie vitrée se trouve côté Est.



