

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le **Service du Domaine**, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille (06073) NICE CEDEX 1, désigné en qualité de curateur de la succession de :

► **Monsieur André Antoine Claude ASTRI** né le 12 avril 1925 à NICE demeurant 70 Corniche Sainte Rosalie (06000) NICE, décédé le 21 février 2005

A ces fonctions nommé par jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE le 4 mars 2020.

► **Madame Radmila ASTRI née JOVICIC** née le 23 août 1923 à DONJI KRCIN (YOUgosLAVIE) de nationalité française, en son vivant retraité, demeurant 70 Corniche Sainte Rosalie (06000) NICE, décédée le 8 février 2013

A ces fonctions nommé par Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de NICE le 5 mai 2015.

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Place du Palais de Justice, aux enchères publiques, en la forme des biens de mineurs, en **UN LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés:

Sur la commune de NICE (06000), 70 Corniche Sainte Rosalie, les biens et droits immobiliers dépendant d'une maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée sur rez-de-jardin, dénommée Chalet Claudine, cadastrés section LK n° 44 pour 3a 3ca.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre de propriété) :

LE LOT NUMERO TROIS (lot 3)

Un appartement au rez-de-jardin de trois pièces, cuisine, et WC

LE LOT NUMERO QUATRE (lot 4)

Un débarras attenant à l'appartement n°3 ainsi que la bande de terrain attenant, formant équerre sur l'avenue Sainte Rosalie,

LE LOT NUMERO CINQ (lot 5)

Formé par toute la partie du terrain.

A chacun de ces lots se trouve affectée par moitié la part afférente à ce lot dans les parties réputées communes de l'entier immeuble telles qu'elles sont déterminées et décrites audit règlement de copropriété.

NOM ET QUALITES DES PARTIES –

Cette vente est poursuivie à la requête du **Service du Domaine**, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille (06073) NICE CEDEX 1 désigné en qualité de curateur de la succession de :

► **Monsieur André Antoine Claude ASTRI** né le 12 avril 1925 à NICE demeurant 70 Corniche Sainte Rosalie (06000) NICE, décédé le 21 février 2005

A ces fonctions nommé par Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE le 4 mars 2020.

► **Madame Radmila ASTRI née JOVICIC** le 23 août 1923 à DONJI KRCIN (YOUGOSLAVIE) de nationalité française, en son vivant retraité, demeurant 70 Corniche Sainte Rosalie (06000) NICE, décédée le 8 février 2013

A ces fonctions nommé par Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de NICE le 5 mai 2015.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de NICE y demeurant Villa Tyndaris 12 Boulevard Carabacel (06000).

PROCEDURE –

Cette vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 7 avril 2021 autorisant la vente aux enchères publiques EN UN LOT, en la forme prescrite au titre de la vente des biens de mineurs à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE par le Ministère de **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, dont le siège se situe à NICE 12 boulevard Carabacel (06000).

DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers dépendant d'une maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée sur rez-de-jardin, dénommée Chalet Claudine, sise à NICE (06000) 70 Corniche Sainte Rosalie, cadastré section LK n° 44 pour 3a 3ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

→ D'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi le 23 mai 1956 publié le 14 août 1957 vol 2358/22.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre de propriété) :

LE LOT NUMERO TROIS (lot 3)

Un appartement au rez-de-jardin de trois pièces, cuisine, et WC

LE LOT NUMERO QUATRE (lot 4)

Un débarras attenant à l'appartement n°3 ainsi que la bande de terrain attenant, formant équerre sur l'avenue Sainte Rosalie,

LE LOT NUMERO CINQ (lot 5)

Formé par toute la partie du terrain.

A chacun de ces lots se trouve affectée par moitié la part afférente à ce lot dans les parties réputées communes de l'entier immeuble telles qu'elles sont déterminées et décrites audit règlement de copropriété.

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 –

Ces biens sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 27 mai 2021, la superficie privative du lot est de 46,51 m² et la superficie annexe totale est de 29,22 m².

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Il n'y a pas de syndic.

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 un dossier de diagnostics techniques :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été effectué le 27 mai 2021, duquel il résulte qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, notamment au niveau du débarras n°2 et du jardin.

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 27 mai 2021, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le constat de risque d'exposition au plomb a été établi le 27 mai 2021 révèle la mise en évidence de revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3), de revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2).

Le diagnostic de performance énergétique établi le 27 mai 2021 précise que le bien étant inoccupé, aucune facture des consommations d'énergie sur les dernières années n'a pu être remise et les étiquettes ne peuvent pas être restituées.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été dressé le 27 mai 2021, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais ainsi que des anomalies de type A qui devront être réparées ultérieurement.

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité a également été établi le 27 mai 2021, duquel il ressort que l'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors de la visite mais elle comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 27 mai 2021

Ces rapports 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 établie par la SAS BIGAZZI-URBALEX le 5 mai 2021 est annexée aux présentes.

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 Monsieur André ASTRI pour les avoir acquis au terme d'une attestation après décès reçue par Maître CASSINI, notaire à NICE le 16 avril 1981 publié le 14 mai 1981 volume 5580 AP n°3.

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.

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.

MISE A PRIX –

SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000 €) avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes.

PAIEMENT DU PRIX –

Par dérogation aux articles 13 à 15 des clauses et conditions du cahier des conditions de vente l'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque de banque, 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. **Les clés ne seront remises que contre paiement intégral en principal, frais de vente et intérêts.** La présente clause annule et remplace purement et simplement les articles 12 et 15 des conditions générales relatifs 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 libellé à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE, entre les mains de l'Avocat chargé par eux d'enchérir, une somme équivalente à 10% du montant de la mise à prix, sans que cette somme ne puisse être inférieure à 3.000 €.

TAXE FONCIERE -

L'adjudicataire sera tenu de rembourser à la succession, la quote-part de la taxe foncière de l'année en cours, *prorata temporis*, à compter du jour de la date d'adjudication.

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 MAINLEVEE –

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution de prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son pris, 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 honoraires prévus par le tarif en vigueur et les réglera sur la quittance de Maître Maxime ROUILLOT, membre de la SELARL ROUILLOT-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, la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière sera déposée à la Mairie de NICE.

Fait à NICE, le 15 juillet 2021