

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 d'administrateur provisoire de la succession de :

⇒ **Madame Monique Marie Germaine Victoire ROUSSEAU divorcée GUENIER**, née le 7 février 1929 à BEAUVOIR SUR MER (85230), demeurant en son vivant Maison de retraite du Malmont – route de Montferrat à DRAGUIGNAN (83300), décédée le 10 novembre 1999 à DRAGUIGNAN (83),

A ces fonctions nommé :

→ Par jugement rendu le 8 juin 2018 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de DRAGUIGNAN, suivi d'un jugement sur requête en rectification d'erreur matérielle rendu le 1^{er} octobre 2018 par la Chambre du Conseil du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN.

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 (06300), 27 à 37 rue Guiglionda de Sainte Agathe, les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LES JARDINS DE L'ARIANE », ledit immeuble comprenant 4 bâtiments attenants édifiés perpendiculairement les uns aux autres, entourant entièrement une cour jardin de forme rectangulaire, le tout cadastré section HN numéro 123 pour une contenance de 84a 95ca.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre de propriété) :

LE LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT QUATRE (LOT 484)

UN LOCAL COMMERCIAL situé au rez-de-chaussée dans le bâtiment 2 escalier B, d'une superficie de 22,40 m², porté au plan sous le n°484,

Et les 59/102.185èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQ CENT ONZE (LOT 511)

UN BOX SIMPLE pour le remisage de voiture automobile situé dans le bâtiment 2, niveau « 52,22 », porté au plan de ce niveau sous le n°511,

Et les 28/102.185èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 d'administrateur provisoire de la succession de :

⇒ **Madame Monique Marie Germaine Victoire ROUSSEAU divorcée GUENIER**, née le 7 février 1929 à BEAUVOIR SUR MER (85230), demeurant en son vivant Maison de retraite du Malmont – route de Montferrat à DRAGUIGNAN (83300), décédée le 10 novembre 1999 à DRAGUIGNAN (83),

A ces fonctions nommé :

→ Par jugement rendu le 8 juin 2018 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de DRAGUIGNAN, suivi d'un jugement sur requête en rectification d'erreur matérielle rendu le 1^{er} octobre 2018 par la Chambre du Conseil du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN.

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 DRAGUIGNAN le 22 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'un ensemble immobilier dénommé « LES JARDINS DE L'ARIANE » situé sur la Commune de NICE (06300) 27 à 37 rue Guiglionda de Sainte Agathe, ledit immeuble comprenant 4 bâtiments attenants édifiés perpendiculairement les uns aux autres, entourant entièrement une cour jardin de forme rectangulaire, le tout cadastré section HN numéro 123 pour une contenance de 84a 95ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître AMALBERT le 8 septembre 1978 et publié le 9 octobre 1978 volume 3971 AP numéro 3,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître SORESI le 23 décembre 1993 et publié le 24 février 1994 volume 1994 AP numéro 1628.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT QUATRE (LOT 484)

UN LOCAL COMMERCIAL situé au rez-de-chaussée dans le bâtiment 2 escalier B, d'une superficie de 22,40 m², porté au plan sous le n°484,

Et les 59/102.185èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQ CENT ONZE (LOT 511)

UN BOX SIMPLE pour le remisage de voiture automobile situé dans le bâtiment 2, niveau « 52,22 », porté au plan de ce niveau sous le n°511,

Et les 28/102.185èmes indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve

DESCRIPTION – OCCUPATION –

Ces biens sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 7 juin 2021, la superficie privative du lot est de 20,94 m² et la superficie annexe totale est de 15,39 m².

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic de la copropriété est le cabinet GESTION IMMOBILIERE J. TRUCCO, 31 avenue Malausséna à NICE (06000) – tel : 04 93 16 57 97.

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 7 juin 2021, duquel il résulte qu'il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais après analyses ils ne contiennent pas d'amiante.

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 7 juin 2021, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le diagnostic de performance énergétique établi le 7 juin 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.

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 15 juin 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 28 juin 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 Madame Monique Marie Germaine Victoire ROUSSEAU divorcée GUENIER, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître AMALBERT le 9 mai 1979 et publié le 23 mai 1979 volume 4339 AP numéro 8.

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 –

VINGT CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (25.600 €)

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 établi 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 MAINLEVÉE –

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