

## 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 à NICE (06000), désigné en qualité de curateur de la succession de :

Monsieur Mohamed Ben Brahim DIHI en son vivant retraité, époux séparé de biens de Madame RKIA ADESSAMED, né en l'an 1932 à THINGHIR (MAROC) décédé le 6 mars 2012 à NICE, demeurant de son vivant à NICE (06000) 27 rue Général Saramito, Marco Polo II,

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 21 Mars 2016

\*\*\*

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:

- Dans un ensemble immobilier dénommé LE MARCO POLO II, sis à NICE (06300) 27 rue Général Saramito, comprenant plusieurs bâtiments.

**DESIGNATION DETAILLEE :**

**LE LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT QUATRE (lot 184)**

Un appartement de type 2 pièces situé au 4<sup>ème</sup> étage du bloc B, composé d'une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard et une loggia,

Et les 103/10.000èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (lot 125)**

Une cave située au rez-de-chaussée du bloc C

Et le 1/10.000èmes 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 à NICE (06000), désigné en qualité de curateur de la succession de :

Monsieur Mohamed Ben Brahim DIHI en son vivant retraité, époux séparé de biens de Madame RKIA ADESSAMED, né en l'an 1932 à THINGHIR (MAROC) décédé le 6 mars 2012 à NICE, demeurant de son vivant à NICE (06000) 27 rue Général Saramito, Marco Polo II,

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 21 Mars 2016

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 1<sup>er</sup> décembre 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 (selon titre)**

- Dans un ensemble immobilier dénommé LE MARCO POLO II, sis à NICE (06300) 27 rue Général Saramito, comprenant plusieurs bâtiments.

Ledit ensemble immobilier est composé de trois blocs accolés dénommés respectivement bloc A, Bloc B et Bloc C, élevé chacun sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de sept étages (les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages en retrait) avec cour.

Le tout cadastré section HW n° 515 pour 11a 84ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi par Maître JARDILLIER, notaire, le 27 janvier 1970 publié le 25 février 1970 volume 7032 n° 1
- D'un modificatif dressé le 19 mai 1970 publié le 3 juin 1970 volume 7201 n° 4
- D'un modificatif dressé le 29 décembre 1970 publié le 2 février 1971 volume 134 AP n° 3
- D'un modificatif dressé le 29 novembre 1972 publié le 13 décembre 1972 volume 943 AP n° 19
- D'un procès-verbal du cadastre en date du 13 juillet 1976 publié le 15 juillet 1976 volume 2781 AP n° 19
- D'un procès-verbal du cadastre en date du 22 juillet 1977 publié le 26 juillet 1977 volume 3310 AP n° 11
- D'une lettre de la Mairie précisant que l'immeuble est situé 23,25 et 27 rue Général Saramito, déposée au rang des minutes du notaire le 30 novembre 1977 publié le 9 décembre 1977 volume 3509 AP n° 14
- D'un procès-verbal du cadastre publié le 4 novembre 2011 volume 2011 P 9646
- D'une ordonnance d'expropriation en date du 10 avril 2013 publiée le 9 octobre 2014 volume 2014 P n° 7278

**DESIGNATION DETAILLEE :**

**LE LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT QUATRE (lot 184)**

Un appartement de type 2 pièces situé au 4<sup>ème</sup> étage du bloc B, composé d'une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec WC, un placard et une loggia,

Et les 103/10.000èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (lot 125)**

Une cave située au rez-de-chaussée du bloc C

Et le 1/10.000èmes 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 17 janvier 2022 :

- la superficie privative totale du lot est de 44,27 m<sup>2</sup>

**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -**

Le syndic de la copropriété est la SELARL Xavier HUERTAS et Associés, Administrateur Judiciaire, 1 rue Lamartine – CS 81041 (06050) NICE CEDEX 1 - Tél : 04.92.17.29.29

## 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 17 janvier 2022, duquel il résulte :

- **absence** de matériaux et produits contenant de l'amiante

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le duquel il résulte :

- **absence** de termites le jour de la visite

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 17 janvier 2022, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic.

Le diagnostic de performance énergétique a été établi le 17 janvier 2022.

\*\*\*

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 17 janvier 2022.

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 6 décembre 2021 est annexée aux présentes.

### **CADASTRE –**

Un extrait cadastral modèle 1 ainsi que qu'un relevé de propriété demeurent annexés aux présentes.

### **ORIGINE DE PROPRIETE –**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur DIHI pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître LIEGEOIS, notaire à NICE, le 29 juillet 2003 publié le 19 août 2003 volume 2003 P n° 6695.

### **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 –

**CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (51.000 €)**

## 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, *pro rata 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 prix, 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 17 février 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a tall, narrow vertical stroke on the left, a sharp peak at the top, and a horizontal line extending to the right with a slight curve at the end.