

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente sur licitation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

***A NICE (06000)
25 RUE DE LÉPANTE***

***UN IMMEUBLE DE CINQ ETAGES
(FORMANT L'ANGLE AVEC LA RUE DE PARIS)***

A LA REQUETE DE :

La Banque ABN AMRO Bank N.V., société néerlandaise au capital de 940 000 001 euros, immatriculée auprès de la chambre de commerce d'AMSTERDAM sous le numéro 34334259 dont le siège social est sis Gustav Mahlerlaan 10, 1082 PP, Amsterdam, PAYS BAS,

Succursale en FRANCE, agissant sous le nom commercial "Banque Neuflyze OBC", ayant son établissement principal 119-121 boulevard Haussmann, 75008 Paris, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 850 479 718, enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 12020215,

Venant aux droits de la société anonyme Banque NEUFLIZE OBC (RCS PARIS 552 003 261) à la suite d'une fusion transfrontalière ayant pris effet le 5 juin 2023, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

1. Monsieur Stéphane Jacques Jean VERDEIL, né le 19 mai 1962 à NEUILLY-SUR-SEINE, époux de Madame Isabelle OLIVIER, de nationalité Française, demeurant et domicilié 9 avenue Eugène Pittard à 1206 GENEVE (SUISSE).

2. Madame Marie Laurence Joséphine ROBERT, née le 12 février 1930 à THONES, veuve de Monsieur Jacques Henri Jean VERDEIL, mariés sous le régime de la communauté universelle aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 17 juin 2005, de nationalité Française, demeurant et domiciliée Quai Gustave-Ador 44 à 1207 GENEVE (SUISSE).

Sous curatelle de Maître Corinne ROCHAT POCHELIN suivant Ordonnance du Tribunal de Protection de l'Adulte et de l'Enfant du Canton de Genève en date du 24 juin 2022, domiciliée rue de la Fontaine 9, case postale 3781, 1211 GENEVE 3 (SUISSE).

3. Madame Florence Marie-Joseph Denise VERDEIL, née le 18 avril 1960 à NEUILLY SUR SEINE, épouse de Monsieur Jean-Louis Yves DUCHARNE, de nationalité française, demeurant et domiciliée Place du Bourg-de-Four 19 à 1204 GENEVE (SUISSE).
4. Madame Nicole Marie-Antoinette Denise VERDEIL, née le 12 août 1943 à NICE, épouse de Monsieur Robert Frédéric SCHMID, demeurant et domiciliée 24 rue Parmentier à NICE (06100).
5. Madame Marie-Martine Jacqueline Antoinette VERDEIL, née le 18 août 1956 à NICE, mariée avec Monsieur Claude Simon INAUDI sous le régime de la communauté universelle, de nationalité française, demeurant et domiciliée 245 avenue de Gairaut à NICE (06100).
6. Monsieur Claude Simon INAUDI, né le 29 octobre 1951 à NICE, marié avec Madame Marie-Martine Jacqueline Antoinette VERDEIL sous le régime de la communauté universelle, de nationalité française, demeurant et domicilié 245 avenue de Gairaut à NICE (06100).
7. Monsieur Christian Michel Fernand CATTANEO, né le 29 juillet 1945 à NICE, veuf de Madame Danielle Jeannine Suzanne Louise Marie Antoinette VERDEIL, de nationalité française, retraité, demeurant et domicilié 22 rue Parmentier « Villa Thérèse » à NICE (06100), pris en sa qualité d'héritier de Madame Danielle Jeannine Suzanne Louise Marie Antoinette CATTANEO née VERDEIL décédée le 1^{er} janvier 2011.
8. Madame Sophie Martine Françoise CATTANEO épouse de Monsieur Stéphane Almir Jacques GUITTON, née le 19 janvier 1970 à NICE, de nationalité française, demeurant et domiciliée 1610 Chemin de Palyvestres à HYERES (83400), pris en sa qualité d'héritière de Madame Danielle Jeannine Suzanne Louise Marie Antoinette CATTANEO née VERDEIL décédée le 1^{er} janvier 2011.

9. Monsieur Christophe René Michel CATTANEO, né le 6 mars 1968 à NICE, de nationalité française, demeurant et domicilié 2150 route de Saint Jeannet à VENCE (06140), pris en sa qualité d'héritier de Madame Danielle Jeannine Suzanne Louise Marie Antoinette CATTANEO née VERDEIL décédée le 1^{er} janvier 2011.

COINDIVISAIRES

EN VERTU DE :

⇒ Un jugement rendu par la 3^{ème} Chambre civile du Tribunal Judiciaire de NICE le 25 août 2022, signifié les 22, 23, 28 et 30 novembre 2022, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 27 octobre 2023.

DESIGNATION

UN IMMEUBLE situé sur la commune de NICE (06000) 25 rue de Lépante, élevé de cinq étages sut rez-de-chaussée.

Le tout d'un seul tenant cadastré section LB numéro 65 pour une contenance de 01a 98ca.

Confrontant dans son ensemble :

Au Nord immeuble en copropriété
Au Sud la rue de paris
A l'Est la rue de Lépante
Et à l'Ouest Andréis Gauthier

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 et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date des 7 et 11 décembre 2023, lequel demeure annexé au présent cahier.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

L'immeuble se compose de deux logements par étages et de deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

Le commissaire de justice précise dans son acte :

« Il apparaît que 8 logements sur 10 au total et les 2 commerces en rez-de-chaussée sont actuellement occupés par des locataires (2 logements sont actuellement vacants). »

« La gestion de l'ensemble des lots de cet immeuble est confiée à l'agence immobilière Niçoise située 33 avenue Maréchal Foch à 06000 NICE qui nous a communiqué le tableau ci-dessous comprenant la situation de chacun des appartements et locaux commerciaux ainsi que la date d'entrée dans les lieux. »

Nom	Entrée	Sortie	Et	Pt	Nature	Usage
ALLIANCE FRANCAISE FONCI	01/04/19				BC09	C
BRASSERIE LAURENTINE	01/06/07				BC09	C
ALLIANCE FRANCAISE	01/04/19		1	D	BH03	H
MME VIDALE Luisa	03/02/12		1	G	BH03	H
M. JIMENEZ Christophe	15/04/18		2	D	BH03	H
LOIRE Sébastien	20/02/17		2	G	BH03	H
MOREAU Gilles	01/01/17		3	D	LO48	H
SAUGE Emmanuelle	21/10/11		3	G	BH03	H
GRANGER Mary Clare	01/08/14	20/08/16	4	D	BH03	H
VIVIER REYNAUD Myriam	01/09/15		4	G	BH03	H
ROUX Richard	26/07/07		5	G	BH03	H
BOUSQUET Annick	07/02/14	25/06/23	5	D	BH03	H

LES APPARTEMENTS :

- Concernant l'appartement situé au 1^{er} étage à droite :

Cet appartement est occupé par l'établissement ALLIANCE FRANCAISE (école de français).

Le bien est composé : d'une entrée, de deux chambres, d'une pièce principale, d'un espace cuisine, d'une salle de bains et de toilettes.

- Concernant l'appartement situé au 1^{er} étage à gauche :

Ce logement est occupé par Madame VIDALE.

Le bien se compose d'un hall d'entrée couloir de dégagement qui dessert sur la droite un séjour, une chambre, face à la porte d'entrée une salle de bains, sur la gauche une cuisine et un WC.

Le bail d'habitation conclu le 3 février 2012 demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

- Concernant l'appartement situé au 2^{ème} étage à droite :

Cet appartement est occupé par Monsieur JIMENEZ et Madame MOROZOVA et leur enfant.

Les lieux sont propres et se composent : d'une entrée, de trois chambres, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle de douche et de toilettes.

Le bail d'habitation conclu le 16 avril 2018 demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

- Concernant l'appartement situé au 2^{ème} étage à gauche :

Cet appartement est occupé par Monsieur LOIRE.

Le bien se compose : d'un hall d'entrée dégagement, d'un séjour à droite, d'une chambre à droite, d'une cuisine, d'un WC, d'une salle de bains.

Le loyer mensuel est de 552,66 Euros hors charges, soit 824,66 Euros charges comprises (provision de 70€ sur charges comprises).

Le bail d'habitation conclu le 17 février 2017 demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

- Concernant l'appartement situé au 3^{ème} étage à droite :

Cet appartement est occupé par Monsieur et Madame MOREAU.

Ces derniers ont déclaré au commissaire de justice payer un loyer trimestriel de 1.905 Euros.

Le bien est composé : d'une entrée, de trois chambres, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle de bains et de toilettes.

- Concernant l'appartement situé au 3^{ème} étage à gauche :

Cet appartement est occupé par Madame SAUGE.

Le bien est composé : d'un hall d'entrée, d'un séjour à droite, d'une chambre mitoyenne, d'une salle de bains, d'une cuisine et d'un WC.

Le bail d'habitation conclu le 21 octobre 2011 demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

- Concernant l'appartement situé au 4^{ème} étage à droite :

Ce logement est vide de toute occupation.

Le bien se compose : d'un couloir, de trois chambres, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle de bains et de toilettes.

Le commissaire de justice a annexé à son Procès-verbal descriptif le bail d'habitation qui avait été rédigé le 19 mai 2014.

- Concernant l'appartement situé au 4^{ème} étage à gauche :

Ce logement est occupé par Madame VIVIER REYNAUD.

Le bien se compose : d'un couloir de dégagement qui dessert sur la droite un séjour salon avec petite alcôve séparative, sur la droite une première chambre, face à la porte d'entrée une deuxième chambre, un placard, à gauche une cuisine et une salle d'eau avec WC.

Le bail d'habitation conclu le 26 mai 1989 demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

- Concernant l'appartement situé au 5^{ème} étage à droite :

Ce logement est inoccupé et a été rénové.

Le bien se compose : d'un couloir, de deux chambres, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle de bains avec WC séparé.

Le commissaire de justice a annexé à son Procès-verbal descriptif le bail d'habitation qui avait été conclu le 7 février 2014.

- Concernant l'appartement situé au 5^{ème} étage à gauche :

Ce logement est occupé par Monsieur ROUX et son compagnon.

Le bien se compose : d'un couloir de dégagement qui dessert sur la droite un grand séjour en longueur, deux chambres, face à la porte d'entrée une salle de bains, sur la gauche une cuisine et un WC.

Le bail d'habitation conclu le 26 juillet 2007 demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

LES LOCAUX COMMERCIAUX SITUÉS AU REZ-DE-CHAUSSEE :

- Le premier local commercial forme l'angle de la rue de Paris et de la rue de Lépante.

Il est occupé par l'ALLIANCE FRANCAISE.

L'accès se fait par une porte principale située dans l'angle de la rue de Paris et de la rue de Lépante.

Ce local se compose d'une grande salle de réunion séparée en deux par une deuxième salle de conférence vitrée.

Dans l'angle de la rue de Paris se situe un placard abritant les compresseurs des climatiseurs.

Dans l'angle à gauche se situent les WC (un WC suspendu avec un lavabo suspendu).

Le commissaire de justice a annexé à son Procès-verbal de description le bail commercial précédemment conclu le 14 mai 1996 (HALLES LEPANTE), un acte de cession de fonds de commerce en date du 31 juillet 2002, un congé de bail du 6 novembre 2006 et l'avenant régularisé avec prise d'effet au 1^{er} février 2007.

- Le second local commercial se situe à droite de l'entrée de l'immeuble.

Ce local est exploité par la BRASSERIE LAURENTINE, sous l'enseigne PASTA MAMA.

Il s'ouvre sur un espace de vente puis se prolonge par un espace cuisine.

La cuisine est équipée de matériel professionnel.

Un accès par un escalier en bois se fait sur une mezzanine, laquelle s'ouvre sur un premier espace de rangement puis un deuxième qui surplombe l'espace vente.

Au fond du local se trouve des toilettes séparées avec petit lave-mains et petit espace vestiaire.

Le bail commercial conclu le 5 juin 1998 demeure annexé au présent cahier des conditions de vente, ainsi qu'un avenant signé prenant effet au 1^{er} juin 2007, un courrier du 20 mai 2016 et quittance de loyer de décembre 2017 avec avis d'échéance de mars 2018.

TABLEAU RECAPITULATIF

Nom	Entrée	Sortie	Loyer	Charges	Freq.	Surf.	Etage	Porte	Usage
ALLIANCE FRANCAISE FONCI	01/04/19		6879.71	270	T	100			C
BRASSERIE LAURENTINE	01/06/07		3353.47	70.00	T	24			C
MME VIDALE Luisa	03/02/12		682.83	50	M	61	1	G	H
LOIRE Sébastien	20/02/17		754.66	55	M	62.85	2	G	H
M. JIMENEZ Christophe	15/04/18		1052.49	50	M	81.8	2	D	H
SAUGE Emmanuelle	21/10/11		818.00	60	M	65	3	G	H
MOREAU Gilles	01/01/17		1675.30	170	T	82	3	D	H
VIVIER REYNAUD Myriam	01/09/15		677.75	60	M	61	4	G	H
GRANGER Mary Clare	01/08/14	20/08/16	821.71	88.00	M	76.14	4	D	H
ROUX Richard	26/07/07		1103.29	65	M	61	5	G	H
BOUSQUET Annick	07/02/14	25/06/23	879.73	65.00	M	53.15	5	D	H
ALLIANCE FRANCAISE	01/04/19		2872.21	145	T	78.15	1	D	H

*Freq : Appel loyer Trimestriel ou Mensuel

*Usage : Commerce ou Habitation

SURFACES ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Sont annexés au présent cahier :

L'état des risques et pollutions du 25 rue de Lépante dressé le 11 janvier 2024.

CONCERNANT LES LOCAUX COMMERCIAUX :

LOCAL EXPLOITE PAR ALLIANCE FRANCAISE

Certificat de superficie : 81,62 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 7 décembre 2023

LOCAL EXPLOITE PAR LA BRASSERIE LAURENTINE, sous l'enseigne PASTA MAMA

Certificat de superficie : 43,34 m²

Surface totale : 77,95 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Absence de DPE le local étant dépourvu de système de chauffage.

CONCERNANT LES APPARTEMENTS :

Appartement situé au 1^{er} étage à droite

Certificat de superficie : 79,02 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 17 janvier 2024

- Appartement situé au 1^{er} étage à gauche

Certificat de superficie : 60,75 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 11 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 11 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 26 janvier 2024

- Appartement situé au 2^{ème} étage à droite

Certificat de superficie : 80,65 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 17 janvier 2024

- Appartement situé au 2^{ème} étage à gauche

Certificat de superficie : 62,01 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 12 janvier 2024

- Appartement situé au 3^{ème} étage à droite

Certificat de superficie : 80,61 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 26 janvier 2024

- Appartement situé au 3^{ème} étage à gauche

Certificat de superficie : 62,27 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 7 décembre 2023

- Appartement situé au 4^{ème} étage à droite

Certificat de superficie : 81,54 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 7 décembre 2023

- Appartement situé au 4^{ème} étage à gauche

Certificat de superficie : 63,24 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 12 janvier 2024

- Appartement situé au 5^{ème} étage à droite

Certificat de superficie : 54,60 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 7 décembre 2023

- Appartement situé au 5^{ème} étage à gauche

Certificat de superficie : 88,43 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 7 décembre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 décembre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 29 janvier 2024

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI URBALEX le 18 octobre 2023 et elle demeure annexée au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent en indivision à Monsieur Stéphane VERDEIL, Madame Marie ROBERT veuve VERDEIL, Madame Florence VERDEIL épouse DUCHARNE, Madame Nicole VERDEIL épouse SCHMID, Madame Marie-Martine VERDEIL épouse INAUDI, Monsieur Claude INAUDI, Monsieur Christian CATTANEO, Madame Sophie CATTANEO épouse GUITTON et Monsieur Christophe CATTANEO, pour les avoir acquis aux termes des actes suivants :

- Attestation après décès du 20 mai 1992 publiée le 9 juin 1992 volume 1992 AP numéro 4351
- Acte de cession du 29 octobre 1999 publié le 8 décembre 1999 volume 1999 P numéro 11389
- Acte contenant changement de régime matrimonial du 13 décembre 2005 publié le 28 décembre 2005 volume 2005 P numéro 11253
- Attestation après décès du 22 mars 2019 publiée le 29 mars 2019 volume 2019 P numéro 2901

Etant précisé que Monsieur Christian CATTANEO, Madame Sophie CATTANEO épouse GUITTON et Monsieur Christophe CATTANEO, viennent aux droits de Madame Danielle Jeannine Suzanne Louise Marie Antoinette CATTANEO née VERDEIL décédée le 1^{er} janvier 2011, en leur qualité d'héritiers (absence de publication d'attestation après décès du chef des droits et biens immobiliers situés sur la commune de NICE (06000) 25 rue de Léopante, consistant en un immeuble, cadastré section LB numéro 65 - article 36 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955).

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

CADASTRE

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente un extrait cadastral modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

VERSEMENT DU PRIX DE VENTE :

Conformément à l'article 13 des CLAUSES et CONDITIONS GENERALES de la vente annexées *in fine* au présent cahier des conditions de vente,

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des 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 judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation interviendra dans le cadre des opérations de partage.

Etant rappelé que l'adjudication sur licitation-partage n'entraîne pas de plein droit purge des inscriptions hypothécaires, à la différence de celle sur saisie immobilière.

L'adjudicataire qui voudra obtenir mainlevée devra par conséquent procéder à la purge et à la radiation des inscriptions à ses frais.

DROIT DE SUBSTITUTION DES CO-INDIVISAIRES :

Les articles 815 et 816 du Code Civil ne prévoient pas de droit de substitution lorsque la vente porte sur la totalité du bien indivis.

Par ailleurs, le jugement rendu par la 3^{ème} Chambre civile du Tribunal Judiciaire de NICE le 25 août 2022 (RG : 19/03931) n'ayant pas prévu de clause de substitution, les dispositions de l'article 27 du cahier des charges type prévues par le RIN sont exclues.

Absence de clause d'attribution :

Le jugement rendu par la 3^{ème} Chambre civile du Tribunal Judiciaire de NICE le 25 août 2022 (RG : 19/03931) n'ayant pas prévu de clause d'attribution, les dispositions de l'article 26 du cahier type prévues par le RIN sont exclues.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,

B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,

a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- b) les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,

- Et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

TROIS MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS

(3.800.000,00 €)

Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes

Fait à NICE, le 15 février 2024