

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente 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)

***IMMEUBLE LES EUCALYPTUS
QUARTIER DE CIMIEZ
55 AVENUE COLOMBO***

ENTREE PAR LE 42 AVENUE DE LA VOIE ROMAINE

UN GARAGE (LOT 14)

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LES EUCALYPTUS », sis 42 avenue de la voie Romaine à NICE (06000), représenté par son syndic en exercice, le cabinet BY GESTION, SAS au capital de 2.000,00 Euros, inscrite au RCS NICE sous le numéro 947 762 100, dont le siège social est se situe Le Fontainebleau – 26 boulevard Dubouchage – 06000 NICE, prise en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Agissant en vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 12 avril 2024

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 :

PROCEDURE :

Selon actes de la SELAS CJ ANTILLES Commissaires de justice à SAINT MARTIN (97150), et de la SELAS CJ ANTILLES, Commissaires de justice à LES ABYMES (97130), en date du 14 octobre 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LES EUCALYPTUS » a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

EN VERTU DE :

► un jugement rendu le 3 juillet 2023 par le Tribunal Judiciaire de NICE, signifié les 29 août et 7 septembre 2023, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 14 novembre 2023.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

Principal (charges échues impayées arrêtées au 23/09/2022) Ci.....	3 327,36 €
Intérêts au taux légal du 06/02/2023 au 02/07/2023 sur la somme de 3.327,36 € Ci.....	28,00 €
Article 700 du CPC Ci.....	500,00 €
Intérêts au taux légal du 03/07/2023 au 14/10/2024 (majorés à compter du 8.11.2023) sur la somme de 3.827,36 € Ci.....	411,29 €
Dépens (assignation et significations jugement) Ci.....	621,07 €
TOTAL DU AU 14 OCTOBRE 2024	<u>4 887,72 €</u>

Ces commandements de payer valant saisie étant demeurés sans effet, ils ont été régulièrement publiés auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 20 novembre 2024, volume 2024 S numéro 205 (mentions D37203 et D37208).

Selon exploits de de la SELAS CJ ANTILLES Commissaires de justice à SAINT MARTIN (97150), et de la SELAS CJ ANTILLES, Commissaires de justice à LES ABYMES (97130), en date du 6 janvier 2025, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LES EUCALYPTUS » a fait signifier à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE,

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE à la vente aux enchères publiques EN UN LOT des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie.

DESIGNATION (selon acte d'acquisition) :

Les droits et biens immobiliers situés sur la commune de NICE (06000) quartier de Cimiez, 55 avenue Colombo, dépendant d'un immeuble dénommé « LES EUCALYPTUS », à usage principalement d'habitation, comprenant :

- un bâtiment élevé sur sous-sol d'un rez-de-jardin et quatre étages,
- et terrain en dépendant.

Le tout cadastré section HC numéro 92, lieudit 42 avenue de la Voir Romaine et 55 avenue Colombo, pour une contenance de 22a 50ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

► d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé le 20 avril 1982 et publié le 30 avril 1982 volume 6126 AP numéro 1.

Observation étant ici faite que ledit immeuble était initialement identifié comme étant situé à NICE, quartier de Cimiez, sur une voie privée ayant son accès 42 avenue de la Voie Romaine et ayant également, par un escalier se trouvant sur le terrain, un accès sur l'avenue Colombo, à hauteur du numéro 35.

► d'une lettre de numérotage de la mairie de NICE, en date du 18 mars 1982, déposée au rang des minutes de Maître JARDILLIER, par acte déposé le 26 mai 1982 et publié le 5 juillet 1982, volume 6219 AP numéro 19.

DESIGNATION DETAILLEE

LOT NUMERO QUATORZE (lot 14)

UN LOCAL A USAGE DE GARAGE, sis au sous-sol dudit immeuble.

Et les 30/10000èmes indivis des parties communes de l'entier immeuble.

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 du 31 octobre 2024, 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'entrée principale de la Résidence LES EUCALIPTUS et des garages se fait par le 42 Avenue de la Voie Romaine 06300 NICE.

Ces garages se situent au rez-de-chaussée, l'entrée se faisant depuis la voie d'accès partie commune de la résidence.



Occupation :

Un vieux véhicule Peugeot occupe le box, lequel est encombré d'objets divers.

Syndic :

Le syndic est le cabinet BY-GESTION, 26 boulevard Dubouchage, LE FONTAINEBLEAU à NICE (06000) – tel : 04 92 00 33 56.

Sont annexés au présent cahier :

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Etat des risques et pollutions dressé le 31 octobre 2024

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DROIT DE PREEMPTION

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 11 octobre 2024 et elle demeure annexée au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 4 mars 1988 par Maître OUAKNINE et publié le 13 avril 1988 volume 1988 AP numéro 3301.

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.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées *in fine* au présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE d'ores et déjà désigné comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal à l'expiration de ce délai.

Passé le délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à cet article 15 pour en connaître toutes les autres obligations.

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 pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

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 :

**QUINZE MILLE EUROS
(15.000,00 €)**

Fait à NICE, le 9 janvier 2025