

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)

***1 RUE JOSEPH GAZAN
LE JARDIN D'ARISTOTE***

***TROIS EMPLACEMENTS DE PARKING
(LOTS 1048, 1049 et 1504)***

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires PARKINGS TERRASSES DU SOLEIL 1 rue Joseph Gazan à NICE (06000), représenté par son syndic en exercice, la société CITYA BAIE DES ANGES, SARL au capital de 150.000 Euros, immatriculée au RCS NICE sous le numéro 303 495 097, dont le siège social est à NICE (06000), 35 avenue Maréchal Joffre, pris en la personne de son gérant en exercice, domicilié es qualité audit siège,

Agissant en vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 6 septembre 2023

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 acte de la SCP AUGER-ATLANI, Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 15 janvier 2024, le syndicat des copropriétaires PARKINGS TERRASSES DU SOLEIL 1 rue Joseph Gazan à NICE (06000), a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu :

⇒ d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 10 juin 2022, non susceptible d'appel, signifié le 22 juillet 2022.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal

Ci 1 416,30 €

Intérêts au taux légal du 13/01/2022 au 15/01/2024
sur la somme de 1.416,30 €

Ci 58,03 €

Article 700 du CPC

Ci 800,00 €

Intérêts au taux légal du 10/06/2022 au 15/01/2024
Sur la somme de 800 €

Ci 30,32 €

Dépens

Ci 301,22 €

TOTAL DU AU 15/01/2024 2 605,87 €

En l'état de différents acomptes, la créance du syndicat des copropriétaires PARKINGS TERRASSES DU SOLEIL 1 rue Joseph Gazan à NICE (06000), s'élève désormais à 1.325,24 Euros, selon décompte arrêté au 25 mars 2024.

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré en toute ou partie infructueux, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 5 mai 2023 volume 2023 S numéro 60.

Selon exploit de la SCP AUGER - ATLANI, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 2 avril 2024, le Syndicat des Copropriétaires PARKINGS TERRASSES DU SOLEIL 1 rue Joseph Gazan à NICE (06000), a fait délivrer 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 titre)

Dans un ensemble immobilier situé à NICE (06000), 1 Rue Joseph Gazan, "LES JARDINS D'ARISTOTE" « Les Terrasses du Soleil »

Ledit ensemble immobilier cadastré

- Section HD numéro 228 volume 1 pour une contenance de 01a 23ca
- Section HD numéro 234 volume 1 pour une contenance de 37a 02ca
- Section HD numéro 238 volume 1 pour une contenance de 06a 13ca

Total surface : 44a 38ca

Lots-volumes :

L'ensemble immobilier est composé de 4 lots Volume.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à NICE, le 8 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de NICE 1, le 14 janvier 1993 volume 1993 AP numéro 294,
- d'un état descriptif de division en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à Nice, le 8 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 14 janvier 1993, volume 1993 AP, numéro 296,
- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU notaire à NICE, le 3 décembre 1993, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 20 janvier 1994, volume 1994 AP, numéro 522.
- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU notaire à NICE, le 23 décembre 1993, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 10 février 1994, volume 1994 AP, numéro 1231.

- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU notaire à NICE, le 25 août 1991, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 6 octobre 1994, volume 1994 AP, numéro 8076.
- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU notaire à NICE, le 23 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 19 janvier 1995, volume 1995 AP, numéro 473.
- d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître RENUCCI notaire à NICE, le 4 novembre 2014, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 12 novembre 2014, volume 2014 P, numéro 8020.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à NICE, le 8 décembre 1992 publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 14 janvier 1993 volume 1993 AP numéro 295.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à NICE le 25 février 1994, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 18 mars 1994, volume 1994 AP, numéro 2304.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 24 mai 1994 et publiée au service de la publicité foncière le 26 mai 1994, volume 1994 AP numéro 4273.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à NICE le 27 juin 1994, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 21 juillet 1994, volume 1994 AP, numéro 5922.
- aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à NICE le 25 août 1994, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 27 octobre 1994, volume 1994 AP, numéro 8653.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 23 décembre 1994 et publiée au service de la publicité foncière le 19 janvier 1995, volume 1995 AP numéro 479.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à NICE le 10 février 1995, publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 24 mars 1995, volume 1995 AP, numéro 2443.
- aux termes d'un acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire à NICE le , publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 26 juillet 1996, volume 1996 AP, numéro 5768.

DESIGNATION DETAILLEE

LE LOT NUMERO MILLE QUARANTE HUIT (LOT 1048)

Dépendant du lot VOLUME 1 - PARKINGS & COMMERCE

UN PARKING situé au deuxième sous-sol, portant le numéro 48,

Et les 21/10429èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE QUARANTE NEUF (LOT 1049)

Dépendant du lot VOLUME 1 - PARKINGS & COMMERCE

UN PARKING situé au deuxième sous-sol, portant le numéro 49,

Et les 21/10429èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE CINQ CENT QUATRE (LOT 1504)

Dépendant du VOLUME 1-PARKINGS & COMMERCE

UN EMPLACEMENT DE PARKING situé au rez-de-chaussée,

Et les 24/10429èmes 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 et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP AUGER - ATLANI, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date des 29 janvier et 16 février 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.

S'agissant du lot 1048 :

Il s'agit d'un box fermé par un portail métallique basculant et délimité.

La surface de ce box est la suivante :

$$2,65 (l) \times 4,90 (L) = 12,98 \text{ m}^2.$$

S'agissant du lot 1049 :

Il s'agit d'un box fermé par un portail métallique basculant et délimité.

La surface de ce box est la suivante :

$$2,65 (l) \times 4,90 (L) = 12,98 \text{ m}^2.$$

S'agissant du lot 1504 :

Il s'agit d'un box fermé par un portail métallique basculant et délimité.

La surface de ce box est la suivante :

$$2,80 (l) \times 4,98 (L) = 13,94 \text{ m}^2.$$

Les trois box sont garnis d'un volume important d'effets mobilier.

Le syndic est le CABINET CITYA BAIE DES ANGES, 35 avenue Maréchal Foch à NICE (06000) – 04 93 13 15 00.

Sont annexés au présent cahier :

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Etat des risques et pollutions dressé le 29 janvier 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.

Les documents d'urbanisme ont été délivrés par le Cabinet BIGAZZI-URBALEX le 10 janvier 2024 et ils demeurent annexés au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes des actes suivant :

- concernant les lots 1048 et 1049 :

suivant acte reçu par Maître CAGNOLI le 13 juillet 2016 et publié le 25 juillet 2016 volume 2016 P numéro 5811.

- concernant le lot 1504 :

suivant acte reçu par Maître GENEVET le 4 avril 2019 et publié le 3 mai 2019 volume 2019 P numéro 3925.

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.

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.

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 règlera 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.

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 4 avril 2024