

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 (06)
21 rue François AUNE
Immeuble dénommé « PALAIS PETIT JEAN »,*

*UN APPARTEMENT (lot 35) situé au quatrième étage
UNE CAVE (lot 12) située au deuxième sous-sol*

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la communauté immobilière « PALAIS PETIT JEAN », sise à NICE 06000, 21 rue François Aune, représenté par son syndic en exercice la SARL CABINET BRUSTEL, société à responsabilité limitée au capital de 22.867,35 Euros, immatriculée au RCS NICE sous le numéro 973 803 117, dont le siège social est sis à NICE (06000), 18 rue de Paris, lui-même 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 1^{er} avril 2019

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 BENABU - BAUCHE, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 1^{er} septembre 2022 le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé « PALAIS SAINT JEAN » a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

Un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 29 mars 2019, signifié le 23 avril 2019, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 2 août 2022.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal	
Ci.....	15 186,88 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 12.841,84 € du 24/08/2017 au 01/09/2022	
Ci.....	540,75 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 2.345,04 € du 16/08/2018 au 01/09/2022	
Ci.....	78,27 €
Article 700 CPC	
Ci.....	1 000,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 1.000 € du 29/03/2019 au 01/09/2022	
Ci.....	28,00 €
Dépens	
Ci.....	418,96 €
TOTAL DU AU 01/09/2022	17 252,86 €

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 28 octobre 2022 volume 2022 S n° 161.

Selon exploit de la SCP BENABU – BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 19 décembre 2022 le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé PALAIS PETIT JEAN 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.

Selon exploit de la SCP BENABU – BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 19 décembre 2022 le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé PALAIS PETIT JEAN a fait délivrer au créancier inscrit une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie desdits actes 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 (*telle que visée à l'acte d'acquisition*)

Sur la commune de NICE (06000), 21 rue François AUNE, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « PALAIS PETIT JEAN »,

Le tout cadastré section KX numéro 51 pour une contenance de 01a 76ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété – volume 679 numéro 5
- d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître LATIL le 21 juillet 1959 et publié le 21 août 1959 volume 2699 numéro 23
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître GILETTA le 19 novembre 1987 et publié le 23 décembre 1987 volume 1987 BP numéro 6535

DESIGNATION DETAILLEE (*selon titre de propriété*)

LE LOT NUMERO TRENTE CINQ (lot 35)

UN APPARTEMENT situé au quatrième étage dudit immeuble ayant son entrée par la porte à gauche de l'escalier, comprenant : un vestibule d'entrée, une chambre, une cuisine, une salle de bains et water-closet.

Et les 33,5/997èmes indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LE LOT NUMERO DOUZE (lot 12)

UNE CAVE située au deuxième sous-sol portant le numéro 13.

Et les 3/997èmes 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 – BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE, le 27 septembre 2022 qui demeure annexé au présent cahier.

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

Le bien est libre de toute occupation.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 24,58 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : Présence

Etat relatif à la présence de termites : Absence

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 27 septembre 2022.

Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz dressé le 27 septembre 2022.

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 27 septembre 2022

Diagnostic de performance énergétique dressé le 27 septembre 2022.

Etat des risques et pollutions du 29 septembre 2022

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.

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de la commune de NICE le 5 septembre 2022 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 7 novembre 1997 et publié le 24 décembre 1997 volume 1997 BP numéro 6178.

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.

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 :

**QUARANTE MILLE EUROS
(40.000 €)**

Fait à NICE, le 22 décembre 2022