

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 BEAUSOLEIL (06240)

***3 RUE DU MARCHÉ
AVENUE GENERAL DE GAULLE***

PARKING BELLE ÉPOQUE

***UNE PLACE DE STATIONNEMENT
AU NIVEAU -2 (LOT 1170)***

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « PARKING BELLE EPOQUE » situé à BEAUSOLEIL (06240), Avenue du Générale de Gaulle, pris en la personne de son syndic en exercice, la société RI SYNDIC, dont le siège social est à BEAUSOLEIL (06240), 20 boulevard de la République, lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Agissant en vertu d'une assemblée générale en date du 5 juillet 2022

CONTRE :

► ***

PROCEDURE :

Selon acte de la SELARL ACT'RIVIERA, Commissaires de justice associés à MENTON (06), en date du 23 janvier 2023, le syndicat des copropriétaires de de l'immeuble dénommé « PARKING BELLE EPOQUE » a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

- un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MENTON le 8 novembre 2016, signifié le 31 janvier 2017, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 31 janvier 2018,
- un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 29 juillet 2021, signifié le 10 septembre 2021, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 14 octobre 2022.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

I – Au titre du jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MENTON le 8 novembre 2016 :

Principal	
Ci.....	3 605,42 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 3.605,42 € du 27/11/2015 au 24/03/2017	
Ci.....	45,86 €
Règlement du 24/03/2017	
Ci.....	- 390,00 €
<i>Principal au 24/03/2017</i>	<i>3.215,42 €</i>
Intérêts au taux légal sur la somme de 3.215,42 € du 24/03/2017 au 23/01/2023	
Ci.....	159,96 €
Dommages et intérêts	
Ci.....	500,00 €
Article 700 du CPC	
Ci.....	300,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 800 € du 08/11/2016 au 23/01/2023	
Ci.....	42,52 €
Dépens (assignation et signification jugement)	
Ci.....	178,23 €
<i>TOTAL (I) DU AU 23 JANVIER 2023</i>	<i>4 741,99 €</i>

II – Au titre du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 29 juillet 2021 :

Principal	
Ci.....	2 032,15 €
Intérêts au taux légal (majoré à compter du 26/11/2022) sur la somme de 2.032,15 € du 12/05/2020 au 23/01/2023	
Ci.....	61,38 €
Intérêts au taux légal (majoré à compter du 26/11/2022) sur la somme de 2.032,15 € du 12/05/2020 au 23/01/2023	
Ci.....	58,63 €
Appel provisionnel du 1 ^{er} octobre 2020	
Ci.....	75,00 €
Appel de fonds sur travaux du 1 ^{er} octobre 2020	
Ci.....	3,00 €
Article 700 du CPC	
Ci.....	1 000,00 €
Intérêts au taux légal (majoré à compter du 26/11/2022) sur la somme de 1.078 € du 29/07/2021 au 23/01/2023	
Ci.....	21,86 €
Dépens (assignation et signification jugement)	
Ci.....	223,44 €
<i>TOTAL (II) DU AU 23 JANVIER 2023</i>	
<i>3 475,46 €</i>	
TOTAL (I) + (II) DU AU 23 JANVIER 2023	
<u>8 217,45 €</u>	

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 8 mars 2023 volume 2023 S numéro 33.

Selon exploit de la SELARL ACT'RIVIERA, Commissaires de justice associés à MENTON (06), en date du 11 avril 2023, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé « PARKING BELLE EPOQUE » 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.

De même, et selon exploits de la SELARL ACT'RIVIERA, Commissaires de justice associés à MENTON (06), en date du 12 avril 2023, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé « PARKING BELLE EPOQUE » a fait délivrer aux créanciers inscrits 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 (selon titre)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier édifié sur la commune de BEAUSOLEIL (06240), dont l'assiette foncière est constituée, savoir :

- des lots de volumes immobiliers numéros DEUX et TROIS de l'immeuble sis à BEAUSOLEIL, rue du marché, figurant au cadastre sous la section AE numéro 575 pour une contenance de 05a 94ca et numéro 576 pour une contenance de 03a 47ca,
- et des lots de volumes immobiliers numéros UN – DEUX et CINQ de l'immeuble à BEAUSOLEIL sis 2 boulevard Général de Gaulle, figurant au cadastre sous la section AE numéro 270 pour une contenance de 20a 91ca.

L'ensemble immobilier dont dépendent lesdits droits et biens immobiliers est situé dans le périmètre de la ZAC ESPACE REPUBLIQUE à BEAUSOLEIL,

Les fractions d'immeuble correspondent à des lots de copropriété dépendant de l'immeuble dénommé PARKINGS BELLE EPOQUE.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES
IMMOBILIERS**

I - L'immeuble sis à BEAUSOLEIL, rue du Marché figurant au cadastre rénové de ladite Commune Section AE n° 575 pour 594 m² et section AE n° 576 pour 347 m², a fait l'objet d'un état descriptif de division en lots de volumes, immobiliers, reçu par Maître ARMENGAU, Notaire à NICE, le 29 novembre 1991, publié au troisième bureau des Hypothèques de NICE, le 13 décembre 1991, volume 91 P, n° 5023, suivi d'un acte complémentaire reçu par ledit notaire, les 22 et 30 mars 1993, publié audit bureau des hypothèques le 13 mai 1993, volume 93 P, numéro 1740. /

2 - L'immeuble sis à BEAUSOLEIL, 2 boulevard Général de Gaulle, figurant au cadastre rénové de ladite commune section AE n°270 pour 2091 m², a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, reçu par ledit Maître ARMENGAU, le 13 décembre 1991, volume 91 P, n° 5022 (formalité définitivement exécutée le 4 février 1992), rectifié par acte reçu par ledit notaire, le 30 novembre 1991, publié audit bureau des hypothèques de NICE, le 13 décembre 1991, volume 91 P, n° 5025 (formalité définitivement exécutée le 4 février 1992)

Par acte reçu par ledit Maître ARMENGAU, le 30 novembre 1991, publié audit bureau des hypothèques de NICE, le 13 novembre 1991 (et 4 février 1992), volume 91 P, n° 5027, suivi d'une attestation rectificative établie par ledit notaire, le 27 février 1992, publié audit bureau des hypothèques le 4 février 1992, volume 92 P, n° 481, il a été apporté divers compléments et modificatifs à l'Etat Descriptif de Division en quatre volumes immobiliers, susvisé.

Par acte reçu par Maître ARMENGAU, notaire susnommé, le 25 novembre 1993, publié au troisième bureau des hypothèques de NICE, le 13 janvier 1994, volume 94 P, n° 142, le volume immobiliers numéro TROIS, issus de l'état descriptif de division en volumes immobiliers du 29 octobre 1991, susvisé, a été purement et simplement supprimé, par voie de modificatif audit état descriptif, pour être remplacé par deux nouveaux lots de volumes immobiliers numérotés CINQ et SIX. Aux termes dudit acte le volume CINQ a été inclus dans l'assiette de l'immeuble de parkings, ayant fait l'objet du règlement de copropriété avec état descriptif de division, ci-après énoncé.

Suivant acte reçu par le notaire soussigné le 18 décembre 1997, dont une expédition est en cours de publication au troisième bureau des hypothèques de NICE, l'état descriptif de division en quatre volumes immobiliers du 29 octobre 1991, sus énoncé, a été à nouveau modifié.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le bien vendu dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division, reçu par Maître ARMENGAU, Notaire à NICE, le 20 décembre 1991, publié au troisième bureau des hypothèques de NICE, le 4 février 1992, volume 92 P, n° 482, suivi d'un modificatif dressé par ledit notaire, le 25 novembre 1993, publié audit bureau des hypothèques le 13 janvier 1994, volume 94 P, n°142.

CAHIER DES CHARGES

Suivant acte reçu par ledit Maître ARMENGAU en date du 30 novembre 1991, publié audit bureau des hypothèques de NICE, le 13 décembre 1991, volume 91 P, n° 5027 (formalité définitivement exécutée e 4 février 1992), il a été dressé un cahier des charges contenant notamment constitution de servitudes réciproques et particulières entre les deux immeubles dont s'agit.

Suivant acte reçu par ledit Maître ARMENGAU le 25 novembre 1993, dont une expédition a été publiée au troisième bureau des hypothèques de NICE, le 13 janvier 1994, volume 94 P, numéro 142, ledit cahier des charges a été modifié.

Ledit ensemble immobilier ayant également fait l'objet :

- d'un acte publié le 21 janvier 1998 volume 98 P numéro 305
- d'une attestation rectificative publiée le 23 avril 1998 volume 98 P numéro 1717
- d'un cahier des charges publié le 16 décembre 1998 volume 98 P numéro 5239
- d'un état descriptif de division publié le 16 décembre 1998 volume 98 P numéro 5240
- d'une attestation rectificative publiée le 25 février 1999 volume 99 P numéro 875

DESIGNATION DETAILLEE (selon acte d'acquisition)

LE LOT NUMERO MILLE CENT SOIXANTE DIX (lot 1170)

UN EMPLACEMENT DE PARKING au niveau rampe P-2 / P-3 portant le même numéro au plan du niveau.

Et les 1/390èmes des parties communes.

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 SELARL ACT'RIVIERA, Commissaires de Justice Associés à MENTON (06), en date du 23 février 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'ensemble immobilier dénommé PARKING BELLE EPOQUE est un parking mi-public mi-privé implanté au cœur de la commune de BEAUSOLEIL dans une zone commerçante et résidentielle, sous le marché couvert, à moins de cinq mètres de la Principauté de MONACO.

La place de stationnement est louée.

Selon le relevé effectué par le Commissaire de justice, les mesures de l'emplacement au sol sont les suivantes :

- longueur d'environ 4,94 mètres
- largeur d'environ 2,49 mètres

La hauteur entre le sol et la poutre porteuse est d'environ 2 mètres.

Sont annexés au présent cahier :

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 23 février 2023

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 d'information a été délivré par la mairie de la commune de BEAUSOLEIL le 13 mars 2023 et il demeure annexé au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître GRETCHICHKINE-KURGANSKY, Notaire à NICE, le 30 mai 1998 et publié le 15 juillet 1998 volume 98 P numéro 2996.

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 :

DIX MILLE EUROS
(10.000,00 €)

Fait à NICE, le 13 avril 2023