

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)

***VILLA MARIA
27 AVENUE PRIMEROSE***

***UN APPARTEMENT (LOT 12)
UNE CAVE (LOT 20)***

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA MARIA sis à NICE (06) 27 avenue Primerose, représenté par son syndic en exercice, la SARL GESTION IMMOBILIERE J. TRUCCO dont le siège social est à NICE (06000) 31 avenue Malausséna, Palais Venise, pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège,

En vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 6 décembre 2021.

CONTRE :

► ***

PROCEDURE :

Selon acte de la SAS MECHADIER RIBEIRO et ASSOCIES, Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 24 avril 2023, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble VILLA MARIA a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu :

► d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE (Service de Proximité) le 12 juillet 2021, signifié le 5 août 2021, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 8 septembre 2021.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal	
Ci	5 013,36 €
Dommages et intérêts	
Ci	500,00 €
Article 700	
Ci	500,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme 6 013,36 du 05/08/2021 au 24/04/2023 (majoré à compter du 05/10/2021)	
Ci	570,54 €
Dépens	
Ci	194,01 €
TOTAL DU AU 24 AVRIL 2023	6 777,91 €

Ce commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 15 juin 2023 volume 2023 S numéro 78.

Selon exploit de la SAS MECHADIER RIBEIRO et ASSOCIES, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 24 juillet 2023, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble VILLA MARIA 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 immeuble sis à NICE (06) 27 avenue Primerose, Villa Maria, cadastré section MI numéro 17,

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division publié le 26 octobre 1985 volume 5035 BP n°6.

DESIGNATION DETAILLEE:

LE LOT NUMERO DOUZE (lot 12)

Un appartement au 6ème étage ayant son entrée directement par l'Avenue Primerose, à gauche en montant la cage d'escalier, compose d'une entrée, séjour, salle de bains, WC indépendant, cuisine, deux chambres et figurant sous teinte bleue annexé au règlement de copropriété.

Avec les 10/1.000èmes des charges communes et d'entretien de la cage d'escalier.

Et les 94/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT (lot 20)

Une cave située au deuxième niveau dudit immeuble sur le palier et sous la cage d'escalier, figurant sous teinte rouge au plan demeuré annexé au règlement de copropriété.

Et les 1/1000èmes de la propriété du sol et 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 SAS MECHADIER RIBEIRO et ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 10 mai 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 situe dans un quartier résidentiel.

Le Commissaire de justice précise :

« On pénètre dans l'immeuble depuis la rue au niveau 3 de l'immeuble.

On accède au niveau 1 depuis la rue par un portillon et un escalier extérieur. »

Le bien est occupé.

Le syndic est la SARL GESTION IMMOBILIERE J. TRUCCO 31 avenue Malausséna « Palais Venise » à NICE (06000) – 04 93 16 57 97.

Le Commissaire de justice mentionne :

« Montant des charges : 378,82 euros / trimestre + Fonds ALLUR 12,47 euros/ Trimestre. »

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 57,25 m²

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 10 mai 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 10 mai 2023

Etat des risques et pollutions dressé le 27 avril 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.

Les renseignements d'urbanisme ont été sollicités auprès de la mairie de NICE et ils seront annexés ultérieurement 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 CAGNOLI, notaire à NICE, le 17 octobre 2007 et publié le 30 octobre 2007 volume 2007 P numéro 6135.

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 :

CINQUANTE MILLE EUROS
(50.000,00 €)

Fait à NICE, le 27 juillet 2023