

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le **Service du Domaine**, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille à NICE (06000), désigné en qualité de curateur de la succession de :

Madame Yvonne Marie Anne LE GRAND veuve CARLIER, née le 02 août 1933 à Phan-Thiet (Vietnam) décédée le 26 décembre 2018 à Nice (06), demeurant 51, Avenue Henry. Dunant à Nice 06200,

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 8 décembre 2020.

\*\*\*

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Place du Palais de Justice, aux enchères publiques, en la forme des biens de mineurs, en **UN LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés:

➔ Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE (Alpes-Maritimes) 51 Avenue Henri Matisse, comprenant cinq bâtiments à usage d'habitation et de garages particuliers et un bâtiment à usage de garages, magasins et habitation.

Le tout cadastré section OC n°218.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un cahier des charges et règlement de copropriété dressé suivant acte reçu par Maître PASQUALINI, Notaire à NICE, le 31 Mars 1960 publié le 4 Juin 1960, volume 2861 numéro 6.
- D'un additif audit cahier des charges, dressé par Maître PASQUALINI, le 7 Septembre 1960, publié le 15 Septembre 1960, volume 2910 numéro 32.
- D'un modificatif audit cahier des charges, dressé par Maître PASQUALINI, Notaire le 28 Mai 1963, publié le 3 Juillet 1963, volume 3745 numéro 25.
- D'un rectificatif audit cahier des charges, établi suivant acte reçu par Maître PASQUALINI, Notaire, le 22 Septembre 1966, publié le 12 Octobre 1966, volume 5010 numéro 12.
- D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître PASQUALINI, Notaire, le 29 Juillet 1974, publié le 10 Septembre 1974, volume 1294 BP numéro 7.
- D'un procès-verbal modèle 21 du cadastre en date du 16 Décembre 1975, publié le 6 Janvier 1976, volume 1704 BP numéro 3.
- D'un procès-verbal modèle 21 du cadastre en date du 29 Août 1977, publié le 31 Août 1977, volume 2286 BP numéro 9.
- D'un modificatif d'état descriptif de division, division de parcelles en date du 11 décembre 2013 publié le 6 janvier 2014 volume 2014 P n° 36

#### **DESIGNATION DETAILLEE :**

##### LOT NUMERO CINQ CENT VINGT ET UN (521) :

Un appartement situé au deuxième étage du bloc Boutiques, dont la porte d'entrée est à gauche en arrivant sur le palier, comprenant :

-Hall, dégagement, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains avec water-closet.

Ledit appartement portant le numéro 21 au plan du deuxième étage du bloc Boutiques,

Et les 21/10.000èmes indivis des parties communes générales (y compris l'ensemble du sol indivis).

Et les 63/1.000èmes indivis des parties communes spéciales au bloc boutiques,

##### LOT NUMERO CENT QUARANTE (140) :

Un local situé au sous-sol du bloc II portant le numéro 140 au plan du sous-sol dudit bloc.

Et les 17/10.000èmes des parties communes générales (y compris l'ensemble du sol indivis).

Et les 8/1.000èmes des parties communes spéciales au bloc II.

## NOM ET QUALITES DES PARTIES –

Cette vente est poursuivie à la requête du **Service du Domaine**, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille à NICE (06000), désigné en qualité de curateur de la succession de :

Madame Yvonne Marie Anne LE GRAND veuve CARLIER, née le 02 août 1933 à Phan-Thiet (Vietnam) décédée le 26 décembre 2018 à Nice (06), demeurant 51, Avenue Henry. Dunant à Nice 06200,

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 8 décembre 2020.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de NICE y demeurant Villa Tyndaris 12 Boulevard Carabacel (06000).

## PROCEDURE –

Cette vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 7 décembre 2022 autorisant la vente aux enchères publiques EN UN LOT, en la forme prescrite au titre de la vente des biens de mineurs à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE par le Ministère de **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, dont le siège se situe à NICE 12 boulevard Carabacel (06000).

## DESIGNATION

➔ Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE (Alpes-Maritimes) 51 Avenue Henri Matisse, comprenant cinq bâtiments à usage d'habitation et de garages particuliers et un bâtiment à usage de garages, magasins et habitation.

Le tout cadastré section OC n°218.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un cahier des charges et règlement de copropriété dressé suivant acte reçu par Maître PASQUALINI, Notaire à NICE, le 31 Mars 1960 publié le 4 Juin 1960, volume 2861 numéro 6.
- D'un additif audit cahier des charges, dressé par Maître PASQUALINI, le 7 Septembre 1960, publié le 15 Septembre 1960, volume 2910 numéro 32.
- D'un modificatif audit cahier des charges, dressé par Maître PASQUALINI, Notaire le 28 Mai 1963, publié le 3 Juillet 1963, volume 3745 numéro 25.
- D'un rectificatif audit cahier des charges, établi suivant acte reçu par Maître PASQUALINI, Notaire, le 22 Septembre 1966, publié le 12 Octobre 1966, volume 5010 numéro 12.
- D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître PASQUALINI, Notaire, le 29 Juillet 1974, publié le 10 Septembre 1974, volume 1294 BP numéro 7.
- D'un procès-verbal modèle 21 du cadastre en date du 16 Décembre 1975, publié le 6 Janvier 1976, volume 1704 BP numéro 3.
- D'un procès-verbal modèle 21 du cadastre en date du 29 Août 1977, publié le 31 Août 1977, volume 2286 BP numéro 9.
- D'un modificatif d'état descriptif de division, division de parcelles en date du 11 décembre 2013 publié le 6 janvier 2014 volume 2014 P n° 36

**DESIGNATION DETAILLEE :**

LOT NUMERO CINQ CENT VINGT ET UN (521) :

Un appartement situé au deuxième étage du bloc Boutiques, dont la porte d'entrée est à gauche en arrivant sur le palier, comprenant :

-Hall, dégagement, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains avec water-closet.

Ledit appartement portant le numéro 21 au plan du deuxième étage du bloc Boutiques,

Et les 21/10.000èmes indivis des parties communes générales (y compris l'ensemble du sol indivis).

Et les 63/1.000èmes indivis des parties communes spéciales au bloc boutiques,

LOT NUMERO CENT QUARANTE (140) :

Un local situé au sous-sol du bloc II portant le numéro 140 au plan du sous-sol dudit bloc.

Et les 17/10.000èmes des parties communes générales (y compris l'ensemble du sol indivis).

Et les 8/1.000èmes des parties communes spéciales au bloc II.

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 sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le

- la superficie privative totale du lot est de 43.24 m<sup>2</sup>
- la superficie annexe relative à la cave est de 23.28 m<sup>2</sup>

**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -**

Le syndic de la copropriété est le CABINET SALMON dont le siège est à NICE (06000) 7 Bd du Parc Impérial prise en la personne de son Gérant en exercice domicilié es-qualité audit siège.

Un état daté a été sollicité auprès du syndic a été délivré à la date du et demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE – DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du Livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé aux présentes un dossier de diagnostics techniques :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été effectué le 19 janvier 2023, duquel il résulte qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 19 janvier 2023, duquel il résulte l'absence de Termite le jour de la visite.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 19 janvier 2023, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

Au terme du rapport réalisé le 19 janvier 2023 relatif au « diagnostic électricité », l'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)

Le diagnostic de performance énergétique établi le 19 janvier 2023 précise :

- ✓ Consommations énergétiques : classe G
- ✓ Emissions de gaz à effet de serre (GES) : classe G

\*\*\*

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 19 janvier 2023.

Ces rapports sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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 de justice.

#### **URBANISME –**

Une note de renseignements d'urbanisme établie par la SAS BIGAZZI-URBALEX le 12 décembre 2022 est annexée aux présentes.

#### **CADASTRE –**

Un extrait cadastral modèle 1 ainsi que deux relevés de propriété demeurent annexés aux présentes.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE –**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Madame Yvonne LE GRAND Veuve CARLIER pour les avoir acquis au terme des actes suivants :

En ce qui concerne le lot numéro 140 :

Acquisition par Monsieur et Madame CARLIER ensemble au cours et pour le compte de ladite communauté, suivant acte reçu par Maître ROUSSEAU, Notaire à NICE, le 24 Juin 1992, publié au Deuxième Bureau des hypothèques de NICE, le Juillet 1992, volume 1992 BP numéro 3365

Attestation de propriété reçue par Maître SERVAN, Notaire à Nice (06), le 20 mars 2007 publiée le 11 avril 2007 Volume 2007 P n°2107.

En ce qui concerne le lot numéro 521 :

Attestation de propriété reçue par Maître SERVAN, Notaire à Nice (06), le 20 mars 2007 publiée le 11 avril 2007 Volume 2007 P n°2107.

### **ASSURANCES –**

Les biens vendus sont garantis par un contrat collectif conclu avec la compagnie AXA Assurances assurant l'ensemble des immeubles dépendant des successions gérées par les Domaines et qui prend fin à la date du jour ou l'adjudication est définitive. En conséquence, l'adjudicataire devra à compter de cette date et au plus tard sous huitaine faire assurer l'immeuble à une compagnie de son choix à concurrence du prix d'adjudication.

### **CONDITIONS PARTICULIERES –**

L'adjudicataire sera tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister, et en tout état de cause, il supportera les servitudes existantes sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur de cahier des charges.

Tous les renseignements relatifs aux biens mis en vente sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des charges, à raison d'erreurs dans la désignation, des confronts, l'origine de propriété, la contenance ou le cadastre.

Les biens sus-désignés étant vendus et adjugés dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, étant précisé, que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire plus de droits à la propriété que ceux appartenant au vendeur.

### **MISE A PRIX –**

**CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)**



### **PAIEMENT DU PRIX –**

Par dérogation aux articles 13 à 15 des clauses et conditions du cahier des conditions de vente l'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque de banque, à l'ordre du TRESOR PUBLIC à l'expiration du délai de surenchère, à peine de réitération des enchères et ce conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 2 novembre 1971.

Les intérêts seront dus au taux légal dès l'expiration du délai de surenchère et seront majorés de 5 points passé le délai de 60 jours. **Les clés ne seront remises que contre paiement intégral en principal, frais de vente et intérêts.** La présente clause annule et remplace purement et simplement les articles 12 et 15 des conditions générales relatifs au paiement du prix et aux intérêts, en ce qu'elle a de contraire.

### **CONSIGNATION –**

Il est précisé, en outre, que les éventuels adjudicataires devront préalablement à l'adjudication consigner, par chèque de banque établi à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE, entre les mains de l'Avocat chargé par eux d'encherir, une somme équivalente à 10% du montant de la mise à prix, sans que cette somme ne puisse être inférieure à 3.000 €.

### **TAXE FONCIERE -**

L'adjudicataire sera tenu de rembourser à la succession, la quote-part de la taxe foncière de l'année en cours, *pro rata temporis*, à compter du jour de la date d'adjudication.

### **PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT OU TVA –**

Tous les droits et taxes qui seront perçus sur la vente sont à la charge exclusive de l'adjudicataire en sus du prix.

Pour le cas où les biens adjugés seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, le prix d'adjudication est fixé hors taxe. La taxe exigible en raison de la mutation devra être acquittée par l'adjudicataire en sus de son prix. Elle devra être versée directement par l'adjudicataire au Trésor, en cas de défaillance du vendeur.

### **FRAIS DE MAINLEVÉE –**

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution de prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous les frais de quittance notariée ou de radiation des inscriptions d'hypothèques frappant les biens.

### **FRAIS DE POURSUITE DE VENTE –**

L'adjudicataire supportera en sus de son prix d'adjudication tous les frais exposés pour parvenir à la vente, ainsi que les droits et honoraires prévus par le tarif en vigueur et les réglera sur la quittance de Maître Maxime ROUILLOT, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, Avocat poursuivant la vente.

### **DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER –**

Conformément aux dispositions de la Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 rendue applicable à compter du 1° avril 1976 par décret n° 76 277 du 29 mars 1976, la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière sera déposée à la Mairie de NICE.

Fait à NICE, le