

## 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 désigné en qualité de curateur de la succession de :

⇒ Madame Anna MENGHINI veuve GIOAN née le 12 décembre 1928 à MONACO (Principauté de Monaco), de nationalité française, demeurant de son vivant 263 bis Boulevard du Mont Boron à NICE (06300) et décédée le 26 mai 2018 à la Maison de Retraite Chemin du Serre à CONTES (06390).

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

\*\*\*

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:

Sur la Commune de NICE (06300) 263 Bis, Boulevard du Mont Boron,

Dans un ensemble immobilier en copropriété, élevé d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, en terre-plein, avec cour devant et cour derrière,

Le tout cadastré section IY n° 9 pour 3a 50ca

## **DESIGNATION DETAILLEE :**

### **LE LOT NUMERO DIX (LOT N° 10)**

UN APPARTEMENT situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble dont la porte d'entrée est la deuxième à gauche en arrivant sur le palier, composé d'une chambre, entrée, cuisine, wc.

Et les 35/10032èmes des parties communes générales.

## **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 désigné en qualité de curateur de la succession de :

⇒ Madame Anna MENGhini veuve GIOAN née le 12 décembre 1928 à MONACO (Principauté de Monaco) de nationalité française, demeurant de son vivant 263 bis Boulevard du Mont Boron à NICE (06300) et décédée le 26 mai 2018 à la Maison de Retraite Chemin du Serre à CONTES (06390),

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

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 1<sup>er</sup> décembre 2021 (RG 21/00045) 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**

Sur la Commune de NICE (06300) 263 Bis, Boulevard du Mont Boron,

Dans un ensemble immobilier en copropriété, élevé d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, en terre-plein, avec cour devant et cour derrière,

Le tout cadastré section IY n° 9 pour 3a 50ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et cahier des charges établi suivant acte reçu par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, notaire, les 17 et 18 décembre 1951 publié le 14 janvier 1952 volume 1694 n° 23.
- D'un état descriptif de division établi par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH, notaire, le 25 mai 1959 publié le 20 juin 1959 volume 2670 n° 42.

## **DESIGNATION DETAILLEE :**

### **LE LOT NUMERO DIX (LOT N° 10)**

UN APPARTEMENT situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble dont la porte d'entrée est la deuxième à gauche en arrivant sur le palier, composé d'une chambre, entrée, cuisine, salle d'eau wc.

Et les 35/10032èmes 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 sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 15 décembre 2021, la superficie privative totale du lot est de 30,27 m<sup>2</sup>.

## **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -**

Le syndic de la copropriété est le cabinet GLS 10 bis avenue de Verdun à NICE (06000) – tel : 04 93 97 28 29.

## **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 15 décembre 2021, duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 15 décembre 2021, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Un constat de risque d'exposition au plomb a été dressé le 15 décembre 2021, duquel il ressort que des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ainsi que des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 15 décembre 2021, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service, des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais et des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'alimentation gaz a donc été interrompue (robinet fermé).

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 15 décembre 2021, duquel il ressort que l'installation n'était pas alimentée lors du diagnostic et comporte une ou des anomalies pour laquelle ou les quelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt).

Le diagnostic de performance énergétique établi le 15 décembre 2021 précise :

- Logement de classe G concernant les consommations énergétiques,
- Logement de classe G concernant les émissions de gaz à effet de serre.

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 15 décembre 2021.

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 3 décembre 2021 est annexée aux présentes.

### **CADASTRE –**

Un extrait cadastral modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété demeurent annexés aux présentes.

### **ORIGINE DE PROPRIETE –**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Madame Anna MENGHINI veuve GIOAN pour les avoir acquis aux termes des actes suivants :

- Acte reçu par Maître HERMENT, notaire à NICE, le 2 mai 1957 et publié le 22 mai 1957 volume 2321 n° 36,
- D'une attestation après décès reçue par Maître Pierre FERAUD, Notaire à NICE, le 26 novembre 2007 et publiée le 15 janvier 2008 volume 2008 P n° 369.

### **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 –**

► **QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90.000 €)**

### **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'enchérir, 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, *prorata 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 MAINLEVEE –**

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution de prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son pris, 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 3 février 2022