

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 (06073) NICE CEDEX 1, désigné en qualité d'administrateur provisoire de la succession de :

Madame Paulette NESSLANY née le 27 novembre 1936 à LILLE (59) domiciliée de son vivant 32 rue Edouard Dalmas (06100) NICE, décédée le 20 novembre 2017 à NICE.

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 31 octobre 2018.

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:

→ Dans un immeuble sis à NICE (06) 32 rue Edouard Dalmas, à l'angle de la rue Parmentier, dénommé Le Christiana, Cadastré section LO n° 344 pur 3a 63ca

LE LOT NUMERO TRENTE CINQ (lot 35)

Un appartement situé au deuxième étage dudit immeuble, ayant sa porte d'entrée à droite, composé de Petite entrée, deux pièces, salle d'eau et water-closet

[Formant le lot numéro trois de l'étage au plan annexé au cahier des charges sus-visé et formant le lot numéro trente cinq de l'état descriptif]
Et le 38/1.000èmes indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LE LOT NUMERO ONZE (lot 11)

Une cave sise au sous-sol dudit immeuble, formant le lot numéro onze tant du cahier des charges que de l'état descriptif susvisé.

Et les parties communes dont la quote part n'est pas déterminée.

→ Dans un immeuble sis à NICE (06) 12 et 14 rue Parmentier dénommé Les Açores, Cadastré section LO n° 364 pour 8a 42ca

LE LOT CINQUANTE CINQ (lot 55)

Un local à usage de garage particulier sis au rez-de-chaussée dudit immeuble, portant le n° 55 au plan du rez-de-chaussée,

Et les 3/1.000èmes 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 Paulette NESSLANY née le 27 novembre 1936 à LILLE (59) domiciliée de son vivant 32 rue Edouard Dalmas (06100) NICE, décédée le 20 novembre 2017 à NICE.

A ces fonctions nommé par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 31 octobre 2018.

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^{er} décembre 2021 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

➔ Dans un immeuble sis à NICE (06) 32 rue Edouard Dalmas, à l'angle de la rue Parmentier, dénommé Le Christiana, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages,

Cadastré section LO n° 344 pur 3a 63ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un cahier des charges et règlement de copropriété dressé par Maître MARTIN, alors notaire à NICE, le 16 août 1955 publié le 5 septembre 1955 volume 2052 n° 12,
- D'un état descriptif de division dressé le 2 février 1960 publié le 27 février 1960 volume 2802 n° 36

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO TRENTE CINQ (lot 35)

Un appartement situé au deuxième étage dudit immeuble, ayant sa porte d'entrée à droite, composé de :

- Petite entrée, deux pièces, salle d'eau et water-closet

[Formant le lot numéro trois de l'étage au plan annexé au cahier des charges sus-visé et formant le lot numéro trente cinq de l'état descriptif]

Et le 38/1.000èmes indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LE LOT NUMERO ONZE (lot 11)

Une cave sise au sous-sol dudit immeuble, formant le lot numéro onze tant du cahier des charges que de l'état descriptif susvisé.

Et les parties communes dont la quote part n'est pas déterminée.

➔ Dans un immeuble sis à NICE (06) 12 et 14 rue Parmentier dénommé Les Açores, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages,

Cadastré section LO n° 364 pour 8a 42ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître JARDILLIER, notaire à NICE, le 28 juin 1962 publié le 16 juillet 1962 volume 3415 n° 16

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT CINQUANTE CINQ (lot 55)

Un local à usage de garage particulier sis au rez-de-chaussée dudit immeuble, portant le n° 55 au plan du rez-de-chaussée,

Et les 3/1.000èmes 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 14 décembre 2021, la superficie privative du lot 35 dépendant de l'immeuble sis à NICE (06) 32 rue Edouard Dalmas est de 34,07 m².

La superficie du garage (lot 55) dépendant de l'immeuble sis à NICE (06) 12 et 14 rue Parmentier dénommé Les Açores est de 13,69 m²

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic de la copropriété de l'immeuble sis à NICE (06) 32 rue Edouard Dalmas, à l'angle de la rue Parmentier, dénommé Le Christiana (lots 11 et 35) est le Cabinet SOGEA, 10 avenue Georges Clémenceau (06000) NICE – Tél : 04.93.87.71.30

Le syndic de la copropriété de l'immeuble sis à NICE (06) 12 et 14 rue Parmentier dénommé Les Açores (lot 55) est le Cabinet CROUZET & BREIL, 134 boulevard Gambetta (06100) NICE – Tél : 04.93.88.09.06

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 :

Concernant le lot 35 :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été effectué le 14 décembre 2021, duquel il résulte qu'il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 14 décembre 2021, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz qui précise que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

Le diagnostic Electricité dressé le 14 décembre 2021.

Le diagnostic de performance énergétique établi le 14 décembre 2021.

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 14 décembre 2021.

Concernant le lot 55 :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été effectué le 14 décembre 2021, duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

L'état de bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 14 décembre 2021, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 14 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 6 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 Paulette NESSLANY pour les avoir acquis au terme des actes suivants :

- Lots 11 et 35 : en vertu d'un acte reçu par Maître CHAPON, notaire à NICE, le 12 janvier 1987 publié le 23 février 1987 volume 1987 AP n° 1565
- Lot 55 : en vertu d'un acte reçu par Maître CHAPON, notaire à NICE, le 12 janvier 2000 publié le 6 mars 2000 volume 2000 P n° 2206

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 QUATORZE MILLE EUROS (114.000 €)

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 13 JANVIER 2022