

## **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 :

⇒ Monsieur Mario RUGGERO né le 7 avril 1934 à TUNIS (TUNISIE), décédé le 4 juillet 2014 à NICE (06), demeurant de son vivant 5 Avenue Raymond Féraud à NICE (06200),

A ces fonctions nommé par Ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de NICE les 12 avril 2019 et 13 juin 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 (06200) 5 avenue Raymond Féraud, dans un immeuble dénommé LE CLAIRVAL,

Le tout cadastrée section NW n° 148 pour 12a 58ca.

## **DESIGNATION DETAILLEE**

### **LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE NEUF (LOT 159)**

UN APPARTEMENT de type trois pièces principales situé au 3 étage du bloc II, ayant sa porte d'entrée en face de l'ascenseur, comprenant : hall, trois pièces, cuisine en façade, balcon, une salle de bains et WC, portant le numéro 3.1 du plan.

Et les 13/1.000èmes des parties communes.

### **LE LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE (LOT 91)**

UNE CAVE située au sous-sol du bloc II, portant le numéro TROIS au plan,

Et le 1/1.000èmes des parties communes,  
Et les 1/27<sup>ème</sup> des 9/1.000èmes du terrain.

## **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 :

⇒ Monsieur Mario RUGGERO né le 7 avril 1934 à TUNIS (TUNISIE), décédé le 4 juillet 2014 à NICE (06), demeurant de son vivant 5 Avenue Raymond Féraud à NICE (06200),

A ces fonctions nommé par Ordonnances rendues par le Tribunal de Grande Instance de NICE les 12 avril 2019 et 13 juin 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 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 (selon titre)**

Les droits et biens immobiliers situés sur la commune de NICE (06200) 5 avenue Raymond Féraud, dans un immeuble dénommé LE CLAIRVAL,

Ledit immeuble élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de sept étages, comprenant deux blocs respectivement désignés sous les noms de BLOC I et BLOC II,

Le tout cadastrée section NW n° 148 pour 12a 58ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un cahier des charges et règlement de copropriété reçu par Maître MARTIN, notaire à NICE, le 2 avril 1963 publié le 13 juillet 1963 volume 3757 n° 1
- Modificatif à état descriptif reçu par Maître MARTIN, notaire à NICE, le 24 décembre 1963 publié le 20 février 1964 volume 3993 n° 7

### **DESIGNATION DETAILLEE**

#### **LE LOT NUMERO CENT CINQUANTE NEUF (LOT 159)**

UN APPARTEMENT de type trois pièces principales situé au 3 étage du bloc II, ayant sa porte d'entrée en face de l'ascenseur, comprenant : hall, trois pièces, cuisine en façade, balcon, une salle de bains et WC, portant le numéro 3.1 du plan.

Et les 13/1.000èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE (LOT 91)**

UNE CAVE située au sous-sol du bloc II, portant le numéro TROIS au plan,

Et le 1/1.000èmes des parties communes,  
Et les 1/27<sup>ème</sup> des 9/1.000èmes du terrain.

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 5 janvier 2022, la superficie privative totale du lot est de 55,55 m<sup>2</sup> et la superficie annexe totale est de 5,80 m<sup>2</sup>.

**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -**

Le syndic de la copropriété est le cabinet DRAGO Immeuble Nice Europe 29, rue Pastorelli à NICE (06000) – tel : 04 93 62 52 51.

## **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 5 janvier 2022, 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 5 janvier 2022, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 5 janvier 2022, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 5 janvier 2022, duquel il ressort que l'installation 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 5 janvier 2022 précise :

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

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 16 janvier 2022.

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 27 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 Monsieur Mario RUGGERO, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Guy ARMENGAU, Notaire à SAINT SAUVEUR DE TINEE (06), le 24 février 1986 et publié le 10 mars 1986 volume 1986 BP n° 1114.

## **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 SOIXANTE MILLE EUROS (160.000 €)**

## **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, *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 MAINLEVÉE –**

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