

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 (06300)

11 RUE PAGANINI

***BATIMENT B – REZ-DE-CHAUSSEE
UN APPARTEMENT (LOT 101)***

***BATIMENT A – SOUS-SOL
UNE CAVE (LOT 3)***

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 11 rue Paganini à NICE (06000), représenté par son syndic en exercice, la société CITYA NICE, SARL au capital de 1.000.000 €, inscrite au RCS NICE sous le numéro 348 155 219, dont le siège social est se situe 18 rue de l'Hôtel des Postes à NICE (06000), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Agissant en vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 29 juin 2022

CONTRE :

► ***

PROCEDURE :

Selon acte de la SCP AUGER-ATLANI, Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 13 mars 2023, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 11 rue Paganini à NICE (06000) a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

- un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de NICE le 4 décembre 2019, signifié le 14 février 2020, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 16 juin 2020,
- un jugement rendu en dernier ressort par le Tribunal Judiciaire de NICE le 18 février 2022 signifié le 29 mars 2022.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

I – Au titre du jugement rendu le 4 décembre 2019 :

Principal

Ci.....3 491,21 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 3.491,21 €
du 12/07/2019 au 08/09/2021

Ci.....63,17€

Acompte reçu le 08/09/2021

Ci.....- 199,47 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 3.291,74 €
du 08/09/2021 au 15/12/2021

Ci.....6,79 €

Acompte reçu le 15/12/2021

Ci.....- 168,31 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 3.123,43 €
du 15/12/2021 au 13/03/2023

Ci.....37,69 €

Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Ci.....167,83 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 167,83 €
du 12/07/2019 au 13/03/2023

Ci.....5,39 €

Dommages et intérêts

Ci.....340,00 €

Article 700 du CPC

Ci.....500,00 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 840 €
du 04/12/2019 au 13/03/2023
Ci..... 24,11 €

Dépens
(sommation de payer, assignation et signification jugement)
Ci.....324,55 €

TOTAL (I) DU AU 13 MARS 20234 592,66 €

II – Au titre du jugement rendu le 18 février 2022 :

Principal
Ci.....3 546,54 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 3.546,54 €
du 04/05/2021 au 13/03/2023
Ci.....59,59 €

Article 700 du CPC
Ci.....1 200,00 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 1.200 €
du 18/02/2022 au 13/03/2023
Ci.....12,86 €

Dépens
(sommation de payer, assignation et signification jugement)
Ci.....295,58 €

TOTAL (II) DU AU 13 MARS 20235 114,57 €

TOTAL (I) + (II) DU AU 13 MARS 20239 707,23€

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 3 mai 2023 volume 2023 S numéro 58, suivi d'un bordereau rectificatif régularisé le 11 mai 2023 volume 2023 S numéro 63.

Selon exploit de la SCP AUGER - ATLANI, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 19 juin 2023, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 11 rue Paganini à NICE (06000) 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.

De même, et selon exploit de la SCP AUGER - ATLANI, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 19 juin 2023, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 11 rue Paganini à NICE (06000) a fait délivrer au créancier inscrit une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie desdits actes 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 acte d'acquisition*)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en copropriété sis à NICE (06000) 11 rue Paganini, composé de :

- une maison en façade sur la rue Paganini, élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de cinq étages,
- une cour intérieure,
- une maison donnant sur la cour, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée,
- et un espace de terrain au couchant.

figurant au cadastre de ladite commune Section LA Numéro 70 pour une contenance de 03a 65ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

► d'un règlement de Copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître LAURENT, Notaire à NICE, le 20 décembre 1977, publié le 11 janvier 1978 volume 3553 AP numéro 8.

Observation étant ici faite que le règlement de copropriété sus-énoncé n'a pas été mis en conformité avec les modifications apportées aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, par la Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, et par celles du chapitre V (concernant l'amélioration du fonctionnement des copropriétés) de la Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et du décret n° 95-162 du 15 février 1995 et enfin par celles de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Par voie de conséquence, toutes les clauses de celui-ci qui seraient contraires à la Loi seront réputées non écrites.

DESIGNATION DETAILLEE:

LE LOT NUMERO CENT UN (LOT 101)

UN APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, à gauche dans le couloir, comprenant :

⇒ salle de séjour, cuisine, dégagement chambre en mezzanine, salle d'eau, W.C.

La jouissance privative, exclusive et perpétuelle de la cour située derrière l'appartement.

Et les 607/10.000èmes des parties communes.

LE LOT NUMERO TROIS (LOT 3)

UNE CAVE située au sous-sol du bâtiment A.

Et les 216/10.000èmes des parties communes.

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 SCP AUGER - ATLANI, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 29 mars 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.

Le bien est occupé.

Le syndic est le CABINET CITYA NICE, 18 rue de l'Hôtel des postes à NICE (06000) – 04 93 85 08 50.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 42,36 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 29 mars 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 29 mars 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 29 mars 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 *** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître WOHL-DAHAN, Notaire à NICE, le 15 septembre 2004 publié le 25 octobre 2004 volume 2004 P Numéro 9711.

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 :

DIX HUIT MILLE EUROS
(18.000,00 €)

Fait à NICE, le 22 juin 2023

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 08/02/2023

validité six mois à partir de cette date.

SF2306636732

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 006				Commune : 088				NICE		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
LA	0070			RUE PAGANINI	0ha03a65ca					
LA	0070	001	3	16/10000						
LA	0070	001	101	607/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		TRES		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL								
2022		06 0		088 NICE		012												G42631								
Propriétaire				MBP4T4																						
11 RUE PAGANINI				06000 NICE																						
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
05	LA	70		11	RUE PAGANINI	4630	B	01	00	01001	1014303 W	088A	C	H	AP	5	1452	C	EC	99		1452	100,00	P		1452
					001 LOT 0000003 16 / 10000								C	H	AP			GC	EC	99		1452	100,00			
					001 LOT 0000101 607 / 10000								C	H	AP			TS	EC	99		1452	100,00			
R EXO																	1452 EUR									
REV IMPOSABLE COM																	1452 EUR						COM			
R IMP																	0 EUR									

PROPRIÉTÉS NON BATIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							EVALUATION														LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet	
R EXO							0 EUR						R EXO						0 EUR			
HA A CA							REV IMPOSABLE						0 EUR						COM			
CONT							0						TAXE AD						R IMP			
R IMP							0 EUR						R IMP						0 EUR			
MAJ TC																	0 EUR					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1