

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 ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190)
43 AVENUE PAUL DOUMER***

RESIDENCE « LE SAINT MARTIN »

***UN APPARTEMENT (LOT 3150)
UNE CAVE (LOT 3049)***

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé «LE SAINT MARTIN» sis 43 avenue Paul DOUMER à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190), pris en la personne de son syndic en exercice, la société RI SYNDIC, dont le siège social est à BEAUSOLEIL (06240), 20 boulevard de la République, lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Agissant en vertu d'une assemblée générale en date du 11 septembre 2020.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

⇒ ***

PROCEDURE :

Selon acte de la SAS ID FACTO, Huissiers de Justice Associés à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), en date du 27 janvier 2021, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « LE SAINT MARTIN », a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

- un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 20 février 2019 signifié le 21 mars 2019, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 15 mai 2019,
- un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MENTON le 26 novembre 2019 signifié le 13 mars 2020, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 11 mars 2020.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

I – Au titre du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 20 février 2019 :

Principal

Ci.....8 391,47 €

Intérêts au taux légal (majoré à compter du 22.06.2019)
sur la somme de 8.391,47 € du 27/03/2018 au 18/01/2021

Ci.....869,54 €

Résistance abusive

Ci.....500,00 €

Article 700 du CPC

Ci.....1 000,00 €

Intérêts au taux légal (majoré à compter du 22.06.2019)
sur la somme de 1.500 € du 20/02/2019 au 18/01/2021

Ci.....143,50 €

Dépens

Ci.....121,86 €

Intérêts au taux légal majoré sur la somme de 9.891,47 €
Postérieurement au 18/01/2021 et jusqu'à parfait paiement

CiMEMOIRE

TOTAL (I) SAUF MEMOIRE AU 18/01/2021.....11 026,37 €

**II – Au titre du jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MENTON
le 26 novembre 2019 :**

Principal
Ci.....5 895,10 €

Intérêts au taux légal (majoré à compter du 14.06.2020)
sur la somme de 5.895,10 € du 26/07/2019 au 18/01/2021
Ci.....253,03 €

Domages et intérêts
Ci.....700,00 €

Article 700 du CPC
Ci.....700,00 €

Intérêts au taux légal (majoré à compter du 22.06.2019)
sur la somme de 1.400 € du 26/11/2019 au 18/01/2021
Ci.....56,00 €

Dépens
Ci.....208,50 €

Intérêts au taux légal majoré sur la somme de 7.295,10 €
Postérieurement au 18/01/2021 et jusqu'à parfait paiement
CiMEMOIRE

TOTAL (II) SAUF MEMOIRE AU 18/01/2021 7 812.63 €

Total (I) + (II) sauf mémoire au 18/01/2021.....18 839,00 €

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au 1^{er}
Bureau du Service de Publicité Foncière de NICE le 23 février 2021 volume
2021 S numéro 30.

Selon exploit de la SAS ID FACTO, Huissiers de Justice Associés à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), en date du 29 mars 2021, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble « LE SAINT MARTIN » 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.

Une copie dudit acte 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 titre*) :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190) 43-45 avenue Paul Doumer, dénommé « RESIDENCE SAINT MARTIN », élevé de deux entresols, d'un rez-de-chaussée et de six étages dessus, comprenant cinq immeubles à usage principal d'habitation, dénommés bâtiments A, B, C, D et E,

Le tout cadastré :

- section AE numéro 91 lieudit VAL DE VESQUI pour une contenance de 9a 99ca
- section AE numéro 150 lieudit VAL DE VESQUI pour une contenance de 20a 02ca
- section AE numéro 151 lieudit CAP MARTIN FONTANOUILLE pour une contenance de 25a 28ca
- section AE numéro 152 lieudit CAP MARTIN FONTANOUILLE pour une contenance de 63a 50ca
- section AE numéro 290 lieudit 45 avenue Paul Doumer pour une contenance de 1ha 10a 06ca
- section AE numéro 291 lieudit 43 avenue Paul Doumer pour une contenance de 1ha 32a 09ca

soit une contenance totale de 3ha 60a 94ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

⇒ d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MOUNIER, Notaire à BEAUSOLEIL, le 7 mai 1968 et publié au 2^{ème} devenu 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 10 juin 1968 volume 2642 numéro 4.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété modifié aux termes des actes suivants :

- acte reçu par Maître MOUNIER le 8 mai 1969 et publié au 2^{ème} devenu 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 21 juillet 1969 volume 2981 numéro 5,
- acte reçu par Maître MOUNIER le 19 décembre 1974 et publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 20 janvier 1975 volume 699 numéro 9,
- acte reçu par Maître MOUNIER le 3 juin 1977 et publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 20 juin 1977 volume 1182 numéro 23,
- acte reçu par Maître LECLERCQ-MARI le 4 novembre 1986 et publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 1^{er} décembre 1986 volume 86 P numéro 3847,
- acte reçu par Maître SIGWALT le 16 février 1993 et publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 17 avril 1990 volume 90 P numéro 1322.

DESIGNATION DETAILLEE

LE LOT NUMERO TROIS MILLE CENT CINQUANTE (lot 3150)

Dans le bâtiment C, au cinquième étage :

UN APPARTEMENT situé escalier « B » portant le numéro 50 au plan dudit étage, situé à droite en sortant de l'ascenseur, comprenant : hall avec placard, couloir avec deux placards dont un sèche-linge, desservant une chambre donnant sur terrasse, cuisine,

Avec les 312/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 119/10000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

LE LOT NUMERO TROIS MILLE QUARANTE NEUF (lot 3049)

Dans le bâtiment C, au premier sous-sol :

UNE CAVE portant le numéro 16 au plan dudit niveau,

Avec les 4/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 2/10000èmes des parties communes particulières au bâtiment C.

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 SELARL ACT'RIVIERA, Huissiers de Justice Associés à MENTON (06500), en date du 3 février 2021, qui demeure annexé au présent cahier.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

Les biens se situent en plein cœur du centre-ville du Cap Martin, dans un quartier résidentiel et commerçant à moins de cinq minutes à pieds de la mer.

La résidence est sécurisée et dispose d'un système de vidéosurveillance et d'un gardien.

La copropriété de standing comprend une piscine, un terrain de tennis, un terrain de volley-ball, un tennis de table et une aire de jeu de boules.

Les espaces verts sont entretenus ainsi que les allées.

Aux termes de son Procès-verbal de description, l'huissier précise :

« Les lieux sont occupés par la gérante de la société civile débitrice.

D'après les dires du gardien de la résidence, les lieux sont abandonnés depuis une dizaine d'années. »

Le syndic de l'immeuble est le RI SYNDIC, dont le siège social est à BEAUSOLEIL (06240), 20 boulevard de la République - tel : 04 92 10 60 90.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 56,51 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 5 février 2021

Diagnostic de performance énergétique dressé le 12 février 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 15 février 2021

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.

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de la commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN le 22 février 2021.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier DUPARC, Notaire à PARIS, le 14 mars 2007 et publié le 25 avril 2007 volume 2007 P numéro 1852, suivi d'une attestation rectificative publiée le 1^{er} juin 2007 volume 2007 P numéro 2360.

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 :

CINQUANTE MILLE EUROS
(50.000,00 €)

Fait à NICE, le 1^{er} avril 2021