

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)

6 RUE DE JESUS

UN APPARTEMENT (LOT 5)

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété « 6 RUE DE JESUS », sise à NICE 06300, 6 Rue de Jésus pris en son syndic en exercice le Cabinet CITYA BAIE DES ANGES, exerçant sous le nom commercial CITYA TORDO, société à responsabilité limitée au capital de 150.000 Euros, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 303 495 097, dont le siège social est sis à NICE (06000), 35 Avenue Maréchal Foch, lui-même pris en la personne de son gérant en exercice,

Agissant en vertu d'une assemblée générale en date du 19 septembre 2019.

CONTRE :

► ***

PROCEDURE :

Selon acte de la SARL M.V.D. MISRAHI VEQUE DEVOT, Commissaires de Justice Associés à LYON (69), en date du 14 novembre 2022, le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété « 6 RUE DE JESUS » a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE en date du 23 février 2021 signifié le 15 mars 2021, aujourd'hui définitif.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal	
Ci.....	13 634,44 €
Dommages et intérêts	
Ci.....	500,00 €
Article 700 du CPC	
CI.....	500,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 14 634,44 € du 23/02/2021 au 14/11/2022 (majoré le 15 juin 2021)	
Ci.....	1 230,50 €
Dépens	
Ci.....	142,15 €
TOTAL DU AU 14/11/2022.....	16 007,09 €

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 4 janvier 2023 volume 2023 S numéro 1.

Selon exploit de la SARL M.V.D. MISRAHI VEQUE DEVOT, Commissaires de Justice Associés à LYON (69), en date du 20 février 2023, le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété « 6 RUE DE JESUS » 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 (06000), en date du 20 février 2023, le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété « 6 RUE DE JESUS » a fait délivrer aux créanciers inscrits 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

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble dénommé « 6 RUE DE JESUS » sis sur la commune de NICE (06300), 6 rue de Jésus cadastré Section KR numéro 175 pour une contenance 00a 90ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété du 10 septembre 1959 publié le 27 octobre 1959 Volume 2727 numéro 22
- d'un cahier des charges du 4 novembre 2003 publié le 2 janvier 2004 volume 2004 P numéro 25 suivi d'une attestation rectificative du 16 avril 2004 publiée le 26 avril 2004 volume 2004 P numéro 3699

DESIGNATION DETAILLEE :

LOT NUMERO CINQ (lot 5)

UN APPARTEMENT au premier étage à gauche sur le palier composé :

→ d'une pièce principale avec cuisine américaine, une salle d'eau et un water-closet indépendant.

Et les 6/100èmes de la propriété du sol et 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 et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP AUGER-ATLANI, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 24 janvier 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 Commissaire de justice précise aux termes de son acte :

« Après enquête auprès du voisinage, il s'avère que l'appartement est inoccupé depuis plusieurs mois »

Sont annexés au présent cahier :

Certifié de superficie : 30,96 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 25 janvier 2023

Diagnostics de performance énergétique dressé le 25 janvier 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 25 janvier 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.

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré par le maire de la commune de NICE et il demeure annexé au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** en vertu d'un acte de vente de Maître HERVET, Notaire à NICE le 3 août 2011 publié le 16 septembre 2011 volume 2011 P 8033.

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 règlera 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 SEPT MILLE EUROS
(17.000,00 €)

Fait à NICE, le 23 février 2023