

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 (06100)
86 BOULEVARD DE CESSOLE***

IMMEUBLE PALAIS PACIFIQUE

***UN APPARTEMENT (LOT 36)
UNE CAVE (LOT 9)***

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé « PALAIS PACIFIQUE » sis 86 Boulevard de Cessole à NICE (06100), représenté par son Syndic en exercice le Cabinet CROUZET & BREIL, société par actions simplifiée au capital de 37.000 Euros, inscrite au RCS NICE sous le numéro 965 800 691, dont le siège social se situe 134 boulevard Gambetta à NICE (06000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège,

En vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 24 mars 2021

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 lui sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

PROCEDURE :

Selon acte de la SCP LACHKAR-HALIMI – CATILLON-MANACH – BOUTRON - NOWACK, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 30 juin 2022 le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé « PALAIS PACIFIQUE », a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

- Un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de NICE le 19 avril 2018, signifié le 18 mai 2018, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 20 juin 2018,
- Un jugement rendu le 20 janvier 2021 par le Tribunal Judiciaire de NICE, signifié le 3 février 2021, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 11 mars 2021.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

- 1. Au titre du jugement rendu le 19 avril 2018

Principal	
Ci.....	7.774,67 €
Intérêts au taux légal du 03/01/2018 au 04/04/2019 (majorés à compter du 19/07/2018) sur la somme de 7.774,67 €	
Ci.....	362,54 €
A déduire (reversement huissier le 04/04/2019)	
Ci.....	- 5 085,45 €
<i>Principal dû au 04/04/2019</i>	
<i>Ci.....</i>	<i>3 051,76 €</i>
Intérêts au taux légal majoré du 05/04/2019 au 21/05/2019 sur la somme de 3.051,76 €	
Ci.....	23,03 €
A déduire (reversement huissier le 21/05/2019)	
Ci.....	- 1 348,09 €
<i>Principal dû au 21/05/2019</i>	
<i>Ci.....</i>	<i>1 726,70 €</i>
Intérêts au taux légal majoré du 22/05/2019 au 06/01/2020 sur la somme de 1.726,70 €	
Ci.....	63,86 €

A déduire (reversement huissier le 06/01/2020)	
Ci.....	- 1 582,98 €
<i>Principal dû au 06/01/2020</i>	
Ci.....	207,58 €
Intérêts au taux légal majoré du 07/01/2020 au 30/06/2022 sur la somme de 207,58 €	
Ci.....	24,83 €
Dommmages Intérêts	
Ci.....	700,00 €
Article 700 du CPC	
Ci.....	600,00 €
Intérêts au taux légal du 19/04/2018 au 30/06/2022 (majorés à compter du 19/07/2018) sur la somme de 1.300 €	
Ci.....	302,47 €
Dépens (frais assignation + signification jugement)	
Ci.....	279,69 €
Total 1 au 30/06/2022.....	2 114,57 €

- 2. Au titre du jugement rendu le 20 janvier 2021

Principal	
Ci.....	3 907,57 €
Frais nécessaires art. 10-1 loi du 10.07.1965	
Ci.....	40,00 €
Intérêts au taux légal du 09/06/2020 au 30/06/2022 (majorés à compter du 04/04/2021) sur la somme de 3.947,57 €	
Ci.....	309,23 €
Dommmages Intérêts	
Ci.....	300,00 €
Article 700 du CPC	
Ci.....	500,00 €
Intérêts au taux légal (majorés à compter du 04/04/2021) du 20/01/2021 au 30/06/2022 sur la somme de 800 €	
Ci.....	58,53 €

Dépens (frais assignation et signification jugement)	
Ci.....	142,13 €
Total 2 au 30/06/2022	5 257,46 €
TOTAL 1+ 2 DU AU 30 JUIN 2022	
Ci.....	<u>7 372,03 €</u>

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 17 août 2022 volume 2022 S n° 121.

Selon exploit de la SCP LACHKAR-HALIMI – CATILLON-MANACH – BOUTRON - NOWACK Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 12 septembre 2022 le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble dénommé « PALAIS PACIFIQUE » 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 (telle que visée à l'acte d'acquisition)

Les biens et droits immobiliers situés sur la commune de NICE (06100), 86 Boulevard de Cessole, dépendant d'un immeuble dénommé « PALAIS PACIFIQUE », élevé de cinq étages sur sous-sol et rez-de-chaussée,

Le tout cadastré section EB numéro 130 pour une contenance de 02a 65ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH le 12 juin 1980, publié le 2 juillet 1980 volume 5086 AP numéro 2,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH le 25 mars 1985, publié les 19 juin et 23 août 1985 volume 7716 AP numéro 11, rectifié le 23 août 1985 volume 7822 AP numéro 6 suivant acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH le 1^{er} août 1985.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre):

LOT NUMERO TRENTE SIX (lot 36)

UN APPARTEMENT teinté en rose au plan, situé au troisième étage, comprenant :

► hall d'entrée, dégagement, deux pièces, cuisine, WC, salle de bains et placards,

Et les 361/10.000èmes indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO NEUF (lot 9)

UNE CAVE située au sous-sol, couloir de droite au bas des escaliers, quatrième porte à gauche,

Et les 14/10.000èmes indivis des parties communes de l'entier immeuble.

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 LACHKAR-HALIMI – CATILLON-MANACH – BOUTRON - NOWACK, Huissiers de justice associés à NICE, le 28 juillet 2022 qui 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 par la partie saisie.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 52,60 m²

Etat relatif à la présence d'amiante dressé le 28 juillet 2022

Etat relatif à la présence de termites dressé le 28 juillet 2022

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 28 juillet 2022

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 28 juillet

Diagnostic de performance énergétique dressé le 28 juillet 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 28 juillet 2022

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 NICE le 1^{ER} Août 2022.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître BUCCERI, Notaire associé à NICE (06), le 13 mai 2008 et publié le 12 juin 2008 volume 2008 P numéro 4576.

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 :

VINGT CINQ MILLE EUROS
(25.000 €)

Fait à NICE, le 15 septembre 2022