

## ***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 (06000)  
5 RUE LAMARTINE***

***UN APPARTEMENT (LOT 8)  
UN APPARTEMENT (LOT 9)***

### **A LA REQUETE DE :**

**Le syndicat des copropriétaires de la résidence 5 RUE LAMARTINE à NICE (06000),** représenté par son syndic en exercice, la société CITYA BAIE DES ANGES, inscrite au RCS NICE sous le n° 303 495 097, dont le siège social est situé 35 Avenue Maréchal Foch, BP 197, 06012 NICE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

*Agissant en vertu d'une Assemblée Générale en date du 6 août 2024.*

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 :

Suivant acte de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES (TMBA) commissaires de justice associés à NICE en date du 21 juillet 2025, le syndicat des copropriétaires de la résidence 5 RUE LAMARTINE a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

## EN VERTU DE :

→ Un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE (service de proximité) le 7 mars 2024, signifié le 26 avril 2024, passé en force de chose jugée.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

Principal	
Ci.....	4 284,13 €
Intérêts au taux légal du 7 mars 2024 au 21 juillet 2025	
Ci.....	260,91 €
Dommages et intérêts	
Ci.....	1 500,00 €
Intérêts au taux légal du 7 mars 2024 au 21 juillet 2025 sur la somme de 1 500,00 € capitalisés	
Ci.....	92,30 €
Frais de recouvrement	
Ci.....	150,29 €
Article 700	
Ci.....	1 500,00 €
Intérêts au taux légal du 7 mars 2024 au 21 juillet 2025 sur la somme de 1 650,29 €	
Ci.....	100,50 €
Dépens	
Ci.....	209,97 €
<b>TOTAL DU AU 21 JUILLET 2025 .....</b>	<b>8 098,10 €</b>

Ce commandement de payer valant saisie a été dénoncé à \*\*\* selon acte de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES (TMBA), commissaires de justice associés à NICE, en date du 21 juillet 2025.

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 10 septembre 2025 volume 2025 S numéro 147.

Selon exploit de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES (TMBA) commissaires de justice associés à NICE en date du 6 octobre 2025, le Syndicat des Copropriétaires de la résidence 5 RUE LAMARTINE a fait signifier 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 SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES (TMBA) commissaires de justice associés à NICE en date du 6 octobre 2025, le Syndicat des Copropriétaires de la résidence 5 RUE LAMARTINE a fait signifier 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 titre) :**

Dans un immeuble situé à NICE (06000) 5 rue Lamartine élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et quatre étages,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références : section LB n° 261 lieudit 5 rue Lamartine pour la 39ca

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges-règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître MARTIN, alors notaire à NICE, le 23 février 1953 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de NICE volume 1804 n° 8,
- d'un PV du cadastre du 28 septembre 1977 publié le 3 octobre 1977 volume 3399 AP n° 14.

**DESIGNATION DETAILLEE :**

**LE LOT NUMERO HUIT (lot n° 8)**

Un appartement situé au troisième étage dudit immeuble, ayant sa porte d'entrée à gauche sur le palier, composé de :

Dégagement, deux pièces sur la rue Lamartine, une pièce sur cour, cuisine, salles de bains, et water-closet indépendant

Ledit appartement figurant sous teinte marron au plan des étages demeuré annexé au cahier des charges

Et les 12/100èmes indivis des parties communes.

**LE LOT NUMERO NEUF (lot n° 9)**

Un appartement situé au troisième étage dudit immeuble, ayant sa porte d'entrée à droite sur le palier, composé de :

Une entrée, une pièce sur rue, une pièce sur cour, cuisine, salles de bains, et water-closet indépendant

Ledit appartement figurant sous teinte rouge au plan des étages demeuré annexé au cahier des charges

Et les 8/100èmes indivis 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 SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES (TMBA) commissaires de justice associés à NICE le 6 août 2025 lequel demeure annexé au présent cahier.

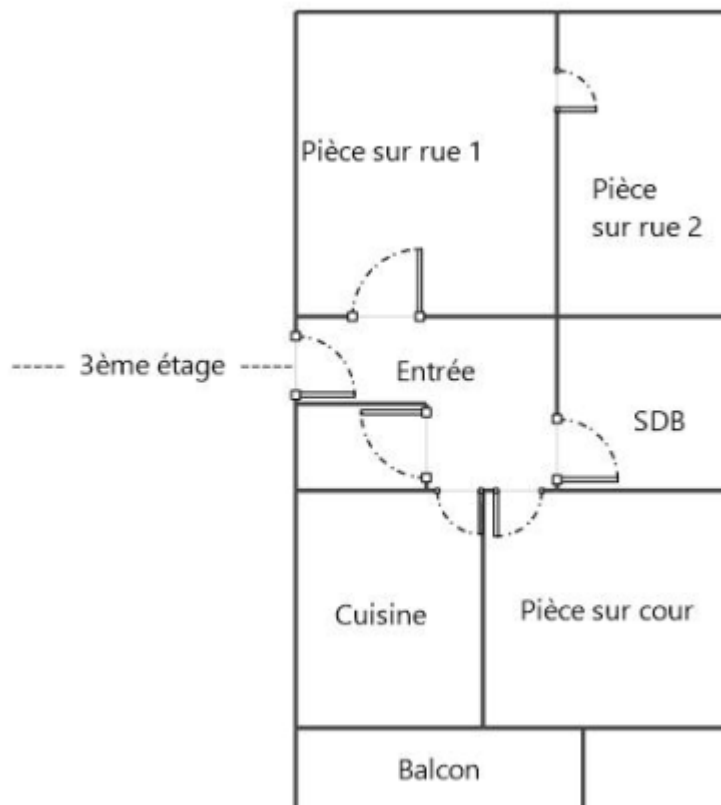
Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

Le syndic de la copropriété est le cabinet CITYA BAIE DES ANGES, 35 avenue Maréchal Foch à NICE (06000) – tel : 04 93 13 15 00.

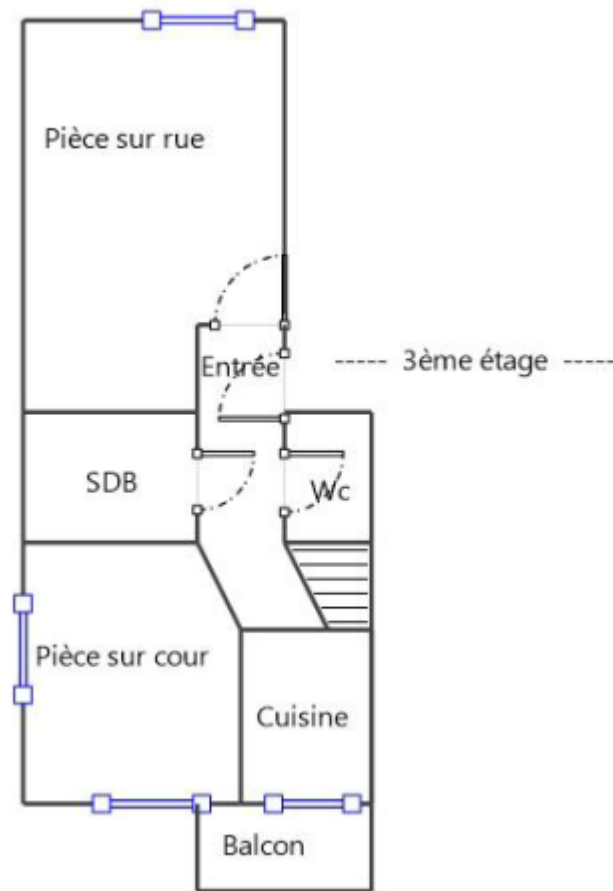
Les biens sont occupés.

Il est ici précisé que lors de ses opérations de description, le commissaire de justice n'a pas été en mesure de décrire certains espaces, en raison notamment de leur encombrement et insalubrité.

Croquis de l'appartement lot numéro 8, à titre informatif :



Croquis de l'appartement lot numéro 9, à titre informatif :



Sont annexés au présent cahier :

- Appartement lot numéro 8 (certains espaces n'ont pas pu être contrôlés) :

Certificat de superficie : mesure impossible

Rapport repérage termites : absence

Rapport repérage amiante : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 6 août 2025 : absence

Etat de l'installation intérieure de Gaz dressé le 6 août 2025

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 6 août 2025

Etat des risques dressé le 11 août 2025

Etat des risques de pollution des sols dressé le 11 août 2025

Etat des nuisances sonores aériennes dressé le 11 août 2025

- Appartement lot numéro 9 (certains espaces n'ont pas pu être contrôlés) :

Certificat de superficie : mesure impossible

Rapport repérage termites : absence

Rapport repérage amiante : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 6 août 2025 : absence

Etat de l'installation intérieure de Gaz dressé le 6 août 2025

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 6 août 2025

Etat des risques dressé le 11 août 2025

Etat des risques de pollution des sols dressé le 11 août 2025

Etat des nuisances sonores aériennes dressé le 11 août 2025

## **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.

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI URBALEX le 16 juillet 2025 et elle demeure annexée au présent cahier.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* au terme d'un acte de donation reçu par Maître FERAUD, notaire à NICE, le 12 décembre 2005 publié le 29 décembre 2005 volume 2005 P n° 11308.

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 relevé de propriété délivré 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.

## **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des 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 judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20<sup>ème</sup>, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

## **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 9 octobre 2025