

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)
31 BOULEVARD GORBELLA**

PARC GORBELLA

BLOC D

UN APPARTEMENT AVEC CAVE (LOT 86)

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « PARC GORBELLA » sis à NICE (06100), 31 Boulevard Gorbella, représenté par son syndic, la société CROUZET BREIL, dont le siège social est à NICE (06000), 134 boulevard Gambetta, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Agissant en vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale du 25 novembre 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 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 14 février 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « PARC GORBELLA » a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ Un jugement rendu par le Service de Proximité du Tribunal Judiciaire de NICE le 15 janvier 2021 signifié le 5 mars 2021, aujourd'hui définitif.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal	
Ci	7 039,25 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 7 039,25 € du 25/11/2019 au 07/02/2022 (majoré le 04/05/2021)	
Ci	396,44 €
Frais nécessaires article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965	
ci	157,00 €
Article 700 du NCPC	
ci	1 000,00 €
Domages et intérêts	
Ci	400,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 1 557 € du 15/01/2021 au 07/02/2022 (majoré le 04/05/2021)	
Ci	72,30 €
Dépens (en ce compris les droits et émoluments des actes d'huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur, à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées)	
Ci	1 215,12 €
TOTAL DU AU 07/02/2022	<u>10 280,11 €</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 22 mars 2022 volume 2022 S numéro 40.

Selon exploit de la SCP LACHKAR-HALIMI CATILLON MANACH BOUTRON NOWACK, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 11 avril 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « PARC GORBELLA » 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 LACHKAR-HALIMI CATILLON MANACH BOUTRON NOWACK, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 11 avril 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « PARC GORBELLA » 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 CONSEQUENCE,

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*)

Dans un immeuble dénommé « PARC GORBELLA », sis à NICE (06100), 31 Boulevard Gorbella, comprenant quatre blocs, savoir :

Le bloc A élevé sur rez-de-chaussée de sept étages,
Le bloc B élevé sur rez-de-chaussée de sept étages,
Le bloc C élevé sur rez-de-chaussée de six étages,
Le bloc D élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de sept étages,

Le tout cadastré section ED n° 116 pour une contenance de 36a 45ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges et règlement de copropriété établi le 16 mars 1954 publié le 4 mai 1954 volume 1905 n°11
- d'un modificatif à règlement de copropriété en date du 13 novembre 1957 et 22 janvier 1958 publié le 17 février 1958 volume 2445 n°52
- d'un état descriptif de division en date du 10 avril 1959 publié le 30 avril 1959 volume 2648 n° 15
- d'un règlement de copropriété dressé le 23 septembre 2009 publié le 16 octobre 2009 volume 2009 P n° 7151

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (LOT 86)

UN APPARTEMENT de type F2 situé au deuxième étage du bloc D, le quatrième en partant du côté Nord, comprenant :

► Une entrée, cuisine, salle d'eau, salle de séjour et une chambre, local numéro quatorze.

UNE CAVE au sous-sol numéro 17 du plan des caves.

Et les 18/1.000èmes de la fraction étant de 392/1000èmes affectée au Bloc D des parties communes générales.

Et les 18/1.000èmes des parties communes particulières à ce même Bloc.

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 (06000), en date du 28 mars 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.

Le syndic de l'immeuble est la société CROUZET BREIL, dont le siège social est à NICE (06000), 134 boulevard Gambetta – tel : 04 93 88 09 06.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 44,10 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 25 mars 2022

Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz dressé le 25 mars 2022

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 25 mars 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 25 mars 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 17 février 2022.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** aux termes d'un acte de vente reçu par Maître DAMIANO le 14 janvier 2003 et publié le 3 mars 2003 volume 2003 P numéro 1811.

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 14 avril 2022