

## ***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 (06200)  
224 CHEMIN DE TERRON***

***UNE MAISON INDIVIDUELLE D'ARCHITECTE  
« L'OISEAU BLEU »  
GARAGE – EMPLACEMENT DE PARKING  
PISCINE AVEC POOL-HOUSE ET SOLARIUM***

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

**Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers de NICE EST-OUEST**, représentant l'Administration Fiscale, domicilié en ses bureaux sis 22 rue Joseph Cadéï (06172) NICE CEDEX 2,

Ayant pour avocat la SELARL D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI dont le siège est à NICE (06000), 12 boulevard Carabacel, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, du barreau de NICE, 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 SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & Associés (TMBA), Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 3 avril 2025, Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers de NICE EST-OUEST MENTON, représentant l'Administration Fiscale, a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

- 1 bordereau de situation en date du 3 avril 2025 (3 pages)
- Extraits de rôles d'imposition impayés revêtus de la formule exécutoire, savoir :

Rôle n°11/22101 mis en recouvrement le 31/08/2011 (majoré le 15/10/2011)  
Rôle n°11/78001 mis en recouvrement le 31/10/2011 (majoré le 15/12/2011)  
Rôle n°12/22101 mis en recouvrement le 31/08/2012 (majoré le 15/10/2012)  
Rôle n°12/78001 mis en recouvrement le 31/10/2012 (majoré le 15/12/2012)  
Rôle n°13/22101 mis en recouvrement le 31/08/2013 (majoré le 15/10/2013)  
Rôle n°13/78001 mis en recouvrement le 31/10/2013 (majoré le 15/12/2013)  
Rôle n°14/22101 mis en recouvrement le 31/08/2014 (majoré le 15/10/2014)  
Rôle n°14/78001 mis en recouvrement le 31/10/2014 (majoré le 15/12/2014)  
Rôle n°15/22101 mis en recouvrement le 31/08/2015 (majoré le 15/10/2015)  
Rôle n°15/78001 mis en recouvrement le 31/10/2015 (majoré le 15/12/2015)  
Rôle n°16/22101 mis en recouvrement le 31/08/2016 (majoré le 15/10/2016)  
Rôle n°16/78001 mis en recouvrement le 31/10/2016 (majoré le 15/12/2016)  
Rôle n°17/22101 mis en recouvrement le 31/08/2017 (majoré le 15/10/2017)  
Rôle n°17/78001 mis en recouvrement le 31/10/2017 (majoré le 15/12/2017)  
Rôle n°18/22101 mis en recouvrement le 31/08/2018 (majoré le 15/10/2018)  
Rôle n°18/78001 mis en recouvrement le 31/10/2018 (majoré le 15/12/2018)  
Rôle n°19/22101 mis en recouvrement le 31/08/2019 (majoré le 15/10/2019)  
Rôle n°19/78001 mis en recouvrement le 31/10/2019 (majoré le 15/12/2019)  
Rôle n°20/22101 mis en recouvrement le 31/08/2020 (majoré le 15/10/2020)  
Rôle n°20/78001 mis en recouvrement le 31/10/2020 (majoré le 15/12/2020)  
Rôle n°21/22101 mis en recouvrement le 31/08/2021 (majoré le 15/10/2021)  
Rôle n°22/22101 mis en recouvrement le 31/08/2022 (majoré le 15/10/2022)  
Rôle n°23/22101 mis en recouvrement le 31/08/2023 (majoré le 15/10/2023)  
Rôle n°24/22101 mis en recouvrement le 31/08/2024 (majoré le 15/10/2024)

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

a- Principal dû au titre de la taxe foncière pour les années 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 et 2024	
Ci .....	76 993,00 €
Pénalités de retard dues s'élevant à 10% du montant figurant sur chaque extrait de rôle émis	
Ci .....	7 698,00 €
Acomptes payés	
Ci .....	- 4 931,47 €
<b>Total (a).....</b>	<b>79 759,53 €</b>

b- Principal dû au titre de la taxe d'habitation pour les années 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 et 2020

Ci ..... 66 105,00 €

Pénalités de retard dues s'élevant à 10% du montant figurant sur chaque extrait de rôle émis

Ci ..... 6 611,00 €

Acomptes payés

Ci ..... - 171,28 €

**Total (b) ..... 72 544,72 €**

**Total (a) + (b) ..... 152 304,25 €**

Frais

Ci ..... 6 104,00 €

Acompte sur frais

Ci ..... - 1 578,00 €

**TOTAL DU AU 3 AVRIL 2025 ..... 156 830,25 €**

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 28 mai 2025 volume 2025 S numéro 93.

Selon exploit de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & Associés (TMBA), Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 15 juillet 2025, Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers de EST-OUEST, représentant l'Administration Fiscale, 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 & Associés (TMBA), Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 15 juillet 2025, Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers de EST-OUEST, représentant l'Administration Fiscale, a fait signifier 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 (selon titre) :**

1. **Les biens et droits immobiliers** situés sur la commune de NICE (06200) 224 chemin de Terron, consistant en une propriété de construction ancienne sur deux niveaux, composée de :
  - d'un rez-de-jardin bas divisé en trois grandes pièces, chaufferie, deux caves et un studio indépendant de deux pièces avec salle d'eau et water-closet,
  - d'un rez-de-chaussée haut divisé en : entrée, vestiaire, water-closet, cuisine, salon, salle à manger, patio, trois chambres, deux salles de bains et terrasse,
  - garage et emplacements de parking,
  - piscine.

Terrain paysagé et arboré autour d'une surface d'environ 3.900 m<sup>2</sup>.

Le tout cadastré section MZ numéro 246 pour une contenance de 39a 23ca et section MZ numéro 59 pour une contenance de 2a 42ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif en date du 6 janvier 1960 publié le 1<sup>er</sup> février 1960 volume 2785 n° 27
- d'un rectificatif à EDD en date du 15 mai 1997 publié le 24 juin 1997 volume 1997 P n° 5283

2. **Le droit au bénéfice d'une servitude de passage** par un chemin privé non dénommé permettant l'accès à la propriété ci-dessus désignée, sur la parcelle cadastrée section MZ numéro 58.

Telle qu'elle résulte d'un acte reçu par Maître LEFEVRE, Notaire à NICE, les 16 et 20 juin 1960 et publié le 5 mai 1961 volume 3884 numéro 1.

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.

### **SERVITUDES (telles que visées à l'acte d'acquisition)**

#### **RAPPEL DE SERVITUDES**

1<sup>o</sup>/ Aux termes d'un acte reçu par Maître LEFEBRE, Notaire à NICE, les 16 et 20 Juin 1960,

Publié le 5 Mai 1961, volume 3884 numéro 1,

Il résulte qu'il existe une servitude de passage active sur la parcelle cadastrée Section MZ numéro 58, conférée à Monsieur et Madame Marcel ROUX, par Monsieur et Madame MARENGO,

Cette servitude ci-après littéralement rapporté telle qu'elle figurait dans l'acte de donation reçu par Maître DIDIER, Notaire à PARIS, le 30 Juillet 1981 :

*Aux termes d'un acte reçu par Maître LEFEVRE les 16 et 20 juin 1960, intervenu entre Monsieur Charles MARENGO et Madame Augustine VERON, son épouse, ci-dessus nommés, Monsieur Marcel ROUX,*

*Et Madame Rosalie Adrienne ARDOIN, demeurant à NICE, Quartier du Terron. Propriété Pacini Veuve non remariée de Monsieur Jean César PACINI,*

*Il a d'abord été que Monsieur et Madame MARENGO étaient propriétaires d'une propriété rurale sise à NICE, Quartier de Terron, d'une superficie totale de 32.555 m<sup>2</sup>,*

*- que Monsieur ROUX était propriétaire d'une propriété sise à NICE, Chemin de Terron, sur laquelle se trouvait une maison avec dépendances traversée d'est en ouest par un chemin d'une superficie de 10.630 m<sup>2</sup>, lui appartenant pour l'avoir acquise aux termes du contrat précité du 29 décembre 1959,*

*- et que Madame PACINI était enfin propriétaire d'une propriété sise à NICE, Quartier du Terron d'une superficie de deux hectares deux ares quatre vingt cinq centiares.*

*Puis les parties audit acte ont fait les conventions suivantes littéralement rapportées :*

### CONSTITUTION DE SERVITUDES

*I - Monsieur et Madame MARENGO confèrent à titre de servitude grevant la propriété et au profit des propriétés de Monsieur et Madame PACINI et de Monsieur ROUX, le droit de passage pour ces derniers sur une bande de terrain d'une superficie de quatre cent vingt deux mètres carrés environ située au sud de leur propriété et limitée à l'ouest par le chemin de Terron, au nord par une parcelle de terre appartenant à Monsieur FALCHETTO, et au sud par la propriété de Monsieur ROUX.*

*Laquelle bande de terrain se trouve figurée sous teinte rouge en un plan demeuré annexé à l'acte de donation sus-énoncé.*

*II - De son côté, Monsieur ROUX confère à Madame Veuve PACINI et à Monsieur et Madame MARENGO, afin de leur permettre d'accéder à leurs propriétés respectives et ce, à titre de servitude grevant sa propriété, un droit de passage qui prendra naissance au nord est de sa propriété et s'exercera le long d'une bande de terrain faisant suite à celle ci-dessus frappée de servitude par Monsieur et Madame MARENGO au profit de Monsieur ROUX et de Madame Veuve PACINI.*

*Cette bande de terrain d'une largeur de deux mètres cinquante centimètres environ, figurant sous teinte verte au plan, se raccordera à la limite des propriétés ROUX et MARENGO au chemin traversant ces deux propriétés et desservant la propriété PACINI.*

*En contre partie de cette constitution de servitude, les hoirs PACINI et Monsieur et Madame MARENGO déclarent expressément renoncer à exercer un droit de passage sur le chemin traversant d'est en ouest la propriété de Monsieur ROUX, et qui leur permettait jusqu'à présent d'accéder à leurs propriétés ce qui est accepté par Monsieur ROUX sus-nommé.*

*Etant ici précisé que ce droit de passage résultait de conventions établies entre les propriétaires antérieures des propriétés en cause, aux termes d'un acte reçu par Maître PINEAU, Notaire à NICE, le 15 Novembre 1900, transcrit au 1er bureau des hypothèques de NICE le 24 Novembre 1900 Volume 837 n° 7.*

*2°/ Aux termes d'un acte de donation par Monsieur et Madame Marcel ROUX à leurs deux enfants, en date du 7 Juillet 1975, publié le 17 Septembre 1975, volume 1607 BP numéro 11,*

*Il résulte qu'il existe une servitude de passage passive sur la parcelle cadastrée Section MZ numéro 59, objet des présentes, au profit de Monsieur Georges ROUX, sus nommé au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE",*

*Cette servitude ci-après littéralement rapporté telle qu'elle figurait dans l'acte de donation reçu par Maître DIDIER, Notaire à PARIS, le 30 Juillet 1981 :*

*En outre, ainsi que dit ci-dessus en première partie des présentes sous l'intitulé "CONDITIONS PARTICULIERES" aux termes de l'acte de donation partage par Monsieur et Madame ROUX à leurs enfants du 7 juillet 1975, sus-énoncé. Monsieur et Madame ROUX, donateurs ont conféré à Monsieur Georges ROUX, à titre de servitude, grevant leur propriété et profitant aux parcelles cadastrées Section MZ n° 37, 56 et 60, un droit de passage le plus étendu la partie du chemin constituée par la parcelle cadastrée Section MZ n° 59, ainsi que le droit de placer toutes canalisations dans le sol de ce chemin.*

**Observation ici faite**, que cette servitude correspondait à la réitération de la servitude de passage consenti par Monsieur et Madame ROUX au profit de Monsieur et Madame MARENGO, dans l'acte des 16 et 20 Juin 1960, sus visé.

3°/ Dans un acte reçu par Maître LATIL, sus nommé, en date du 29 Décembre 1959,

Il résulte qu'il existait une servitude qui grevait l'entière propriété ayant appartenu à Monsieur et Madame Marcel ROUX, mais pas la propriété présentement vendue et qui en outre est sans objet aujourd'hui à la suite des créations de servitudes ci-dessus rapportées et constituées aux termes des actes des 16 et 20 Juin 1960, sus visé, de l'acte reçu par Maître PINEAU le 4 Octobre 1886 réitérés par actes reçus par Maître PINEAU les 11 Novembre 1900, 4 Février 1901 et par l'acte de Maître LATIL du 29 Décembre 1959.

Cette servitude ci-après littéralement rapportée :

*Dans le contrat du 29 décembre 1959 sus-analysé contenant vente par les consorts MARTIN à Monsieur ROUX, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté:*

**"SERVITUDES**

*Les vendeurs déclarent que dans l'acte sus-énoncé du 4 février 1901, contenant vente par Madame BELGRAND à Monsieur François RAVEU, la venderesse a déclaré qu'aux termes d'une acte reçu par ledit Maître PINEAU, le 15 novembre 1900, transcrit au bureau des hypothèques de NICE le 24 Novembre de la même année, Volume 837 n° 7, elle avait fait diverses conventions avec les propriétaires des terrains limitrophes de l'ensemble vendu, relativement à l'établissement d'un chemin devant traverser ledit immeuble et à l'aire commune comprise dans la vente.*

*Cet acte est intervenu entre ladite dame Veuve BELGRAND, Monsieur André MARTIN, et Madame Julie RAVEU, son épouse, demeurant ensemble à NICE, 5 Saint*

*Etienne, et Monsieur Barthélemy RAMOIN, jardinier, et Madame Marianne AUDA, son épouse, demeurant ensemble à NICE, Quartier du Mont Boron,*

*Il y a été exposé qu'aux termes d'une acte reçu par ledit Maître PINEAU, le 4 octobre 1886, Monsieur Louis RAVEU avait fait donation à ses enfants et petits enfants de divers immeubles sis à NICE, parmi lesquels, se trouvait une propriété. lieudit "TERRON", comprenant.. maison avec jardin, une partie de cette propriété ayant été attribué indivisément aux consorts AUDA.*

*Les parties ont exposé qu'elles étaient dans l'intention de faire construire un chemin desservant leur propriété et elles ont fait les conventions suivantes ici littéralement rapportées :*

**CONVENTIONS**

*Le chemin à construire partie du nouveau chemin que la ville de NICE a fait ouvrir sur la colline du Terron, et aboutira à la limite de la propriété de Madame RAMOIN, il aura. une longueur d'environ deux cent dix-huit mètres sur une largeur de trois mètres et traversera les propriétés de Madame MARTIN et de Madame BELGRAND.*

*Pour en faciliter la construction, Madame Veuve BELGRAND et Monsieur et Madame MARTIN cèdent et abandonnent à titre gracieux le terrain nécessaire à la construction dudit chemin, le terrain ainsi abandonné a une surface de six cent cinquante quatre mètres chez Madame BELGRAND, et de trois cent mètres chez Monsieur et Madame MARTIN.*

*Les frais de construction de ce chemin seront supportés par les époux RAMOIN et MARTIN dans la proportion de moitié pour chacun d'eux.*

*Dans le cas où quelque propriétaire de terrain sis au dessus de la campagne de Monsieur et Madame RAMOIN viendrait à demander le passage sur ledit chemin, Monsieur et Madame RAMOIN devraient céder et abandonner gratuitement le terrain nécessaire à l'établissement du chemin à travers leur propriété. et les indemnités qui pourraient être payées pour lesdits droits de passage seront réparties entre Madame BELGRAND, les époux RAMOIN et les époux MARTIN, proportionnellement aux surfaces de terrain cédées par chacun d'eux.*

*Dans ce dernier cas, le chemin devra passer à vingt mètres au midi (c'est à dire au dessous) de la maison des époux RAMOIN.*

*Le cas échéant, les frais d'établissement de cette seconde route seraient supportés par ceux qui demanderont le passage.*

#### **CONVENTIONS entre les époux MARTIN et Madame BELGRAND**

*Dans l'acte de donation partage sus-énoncé, la maison se trouvant sur le lot de Madame BELGRAND a été attribuée par moitié à Madame MARTIN et à Madame BELGRAND et l'aire au midi (et non pas au Levant comme il a été dit dans le partage) a été laissée indivise entre les deux attributaires de ladite maison.*

*La maison dont il s'agit a été partagée depuis par un mur mitoyen et la part de Madame BELGRAND sise au midi, a une façade de huit mètres soixante quinze centimètres à compter de l'angle sud ouest de ladite maison y compris la garenne.*

*L'aire commune sise au Midi de ladite maison demeure partagée entre les deux propriétaires, et Madame MARTIN, aura la propriété d'une partie de terrain sise au midi de sa part de maison, ayant une longueur de cinq mètres soixante dix centimètres calculée dans le prolongement du mur Ouest de ladite maison.*

#### **PASSAGES**

*Madame BELGRAND afin de permettre à Madame MARTIN de s'introduire dans sa maison, lui cède une parcelle de terrain de trois mètres de largeur sur toute la façade Ouest de sa part de maison, c'est à dire pour une longueur de huit mètres carrés, vingt cinq centimètres carrés.*

*D'autre part, Madame BELGRAND cède à Madame MARTIN, qui accepte, un droit de passage sur une bande de deux mètres de largeur sur la façade Est de sa maison, afin de permettre à madame MARTIN de venir puiser de l'eau à la citerne se trouvant dans la maison, à cet effet Madame MARTIN devra ouvrir à ses frais une porte dans ladite façade Est de la Maison de Madame BELGRAND.*



### **ESCALIER**

*L'escalier se trouvant dans la partie de maison appartenant à Madame MARTIN restera sa propriété exclusive, Madame BELGRAND n'y aura aucun droit et devra en faire construire un nouveau dans sa partie de maison pour accéder à la partie supérieure si bon lui semble, le tout à ses frais.*

4°/ Aux termes de l'acte de vente de droits indivis, sus énoncé, en date du 9 Décembre 1994,

Il a été stipulé les conditions particulières suivantes, littéralement rapportées :

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **CONVENTION TEMPORAIRE PERMETTANT LA DESSERTE EN EAU ET ELECTRICITE**

#### **Exposé :**

*I - Monsieur Georges ROUX est propriétaire d'une propriété contiguë à celle objet des présentes, située à NICE, en bordure d'un chemin prive non dénommé, prenant naissance à hauteur du n° 224 du Chemin de Terron, cadastrée Section MZ n° 37, 224 Chemin du Terron, pour 7 ares 80 centiares, n° 56 pour 25 ares 50 centiares et n° 60 pour 64 centiares.*

*Par suite de la donation entre vifs qui lui a été consentie par Monsieur et Madame Marcel ROUX, sus-nommés, aux termes d'un acte reçu par Maître Claude DIDIER, Notaire à PARIS (8°) en date du 7 juillet 1975, dont une expédition a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de NICE le 17. septembre 1975 Volume 1607 BP n° 11.*

*II - Aux termes de l'acte sus-énoncé de donation en date du 7 juillet 1975, il a été constitué au profit des parcelles cadastrées Section MZ n° 37, 56. et 60, savoir :*

*- le droit de passage le plus étendu sur une partie du chemin constituée par la parcelle cadastrée Section MZ n° 59,*

*- le droit de placer toutes canalisations dans le sol de ce chemin.*

#### **Convention Temporaire :**

*Sans remettre en cause les droits sus-énoncés profitant à la parcelle cadastrée Section MZ n° 37, 56 et 60, résultant de l'acte sus-énoncé en date du 7 juillet 1975,*

*Et pour permettre à Monsieur Georges ROUX la desserte en eau et électricité, de la propriété sus-désignée lui appartenant, cadastrée Section MZ n° 37, 56 et 60,*

*Madame Michèle FONTANA autorise le passage de canalisations permettant ladite desserte en eau et électricité, sur la parcelle cadastrée Section MZ n°55 objet des présentes.*

n

^ ^

*Le passage de ces canalisations sur la parcelle n° 55, objet de la présente convention, est figuré par un trait rouge sur le plan demeuré ci-joint et annexé après-mention.*

***Durée :***

*Ce droit de passage est expressément consenti pour une durée de six ans à compter de ce jour.*

*Il prendra fin de plein droit à cette échéance, Monsieur ROUX s'engageant pour cette date à obturer les tuyaux, de telle manière qu'ils ne puissent plus être utilisés.*

*En conséquence, au plus tard à cette échéance, le passage des canalisations objet des présentes, existant actuellement sur la parcelle n° 55, devra obligatoirement s'exercer dans le sol du chemin cadastré Section, MZ n° 59, en application du droit de passage consenti aux termes de l'acte sus-énoncé en date du 7 juillet 1975.*

*En outre, ce droit est, de convention expresse consenti à titre exclusivement personnel à monsieur ROUX, et n'est donc en aucun cas transmissible avec la propriété appartenant à ce dernier.*

*En conséquence, ce droit prendra fin de plein droit en cas de vente, donation, apport en société ou toute autre transmission entre vifs ou par décès de la propriété appartenant à Monsieur ROUX.*

*En cas de transmission entre vifs, Monsieur ROUX s'engage à, obturer les tuyaux, de telle manière qu'ils ne puissent plus être utilisés.*

*En cas de transmission par décès, les ayant-droit de Monsieur ROUX seront tenus d'obturer les tuyaux, de telle manière qu'ils ne puissent plus être utilisés.*

## **DESCRIPTION - OCCUPATION**

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & Associés (TMBA), Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 24 avril 2025, 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 commissaire de justice précise dans son acte :

*« Le bien est actuellement occupé à titre gratuit par Monsieur BONAMY Pierre, gardien de la propriété, lequel dispose d'une convention d'occupation signée par \*\*\*, avec prise d'effet en 2014. »*

L'accès à la propriété est fermé par un grand portail en fer forgé, et se fait par un chemin privé entièrement goudronné.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie :

- superficie privative : 302,07 m<sup>2</sup>
- superficie annexe : 146,26 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence d'amiante : absence (analyse effectuée sur matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante)

Etat relatif à la présence de termites : présence (termites « de bois sec – se référer à la section H du rapport en page 10/12)

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 28 avril 2025

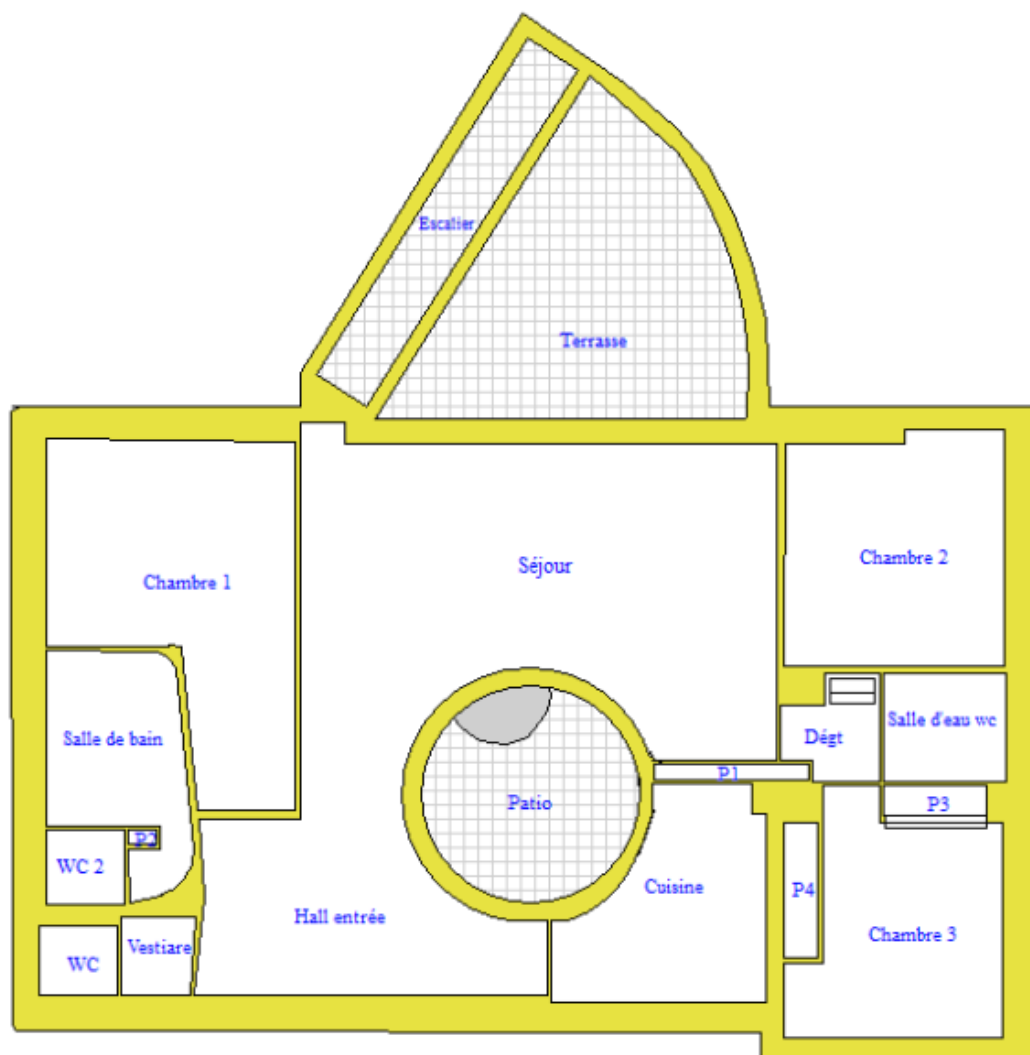
Etat de l'installation intérieure de gaz dressé le 24 avril 2025

Diagnostic de performance énergétique dressé le 28 avril 2025

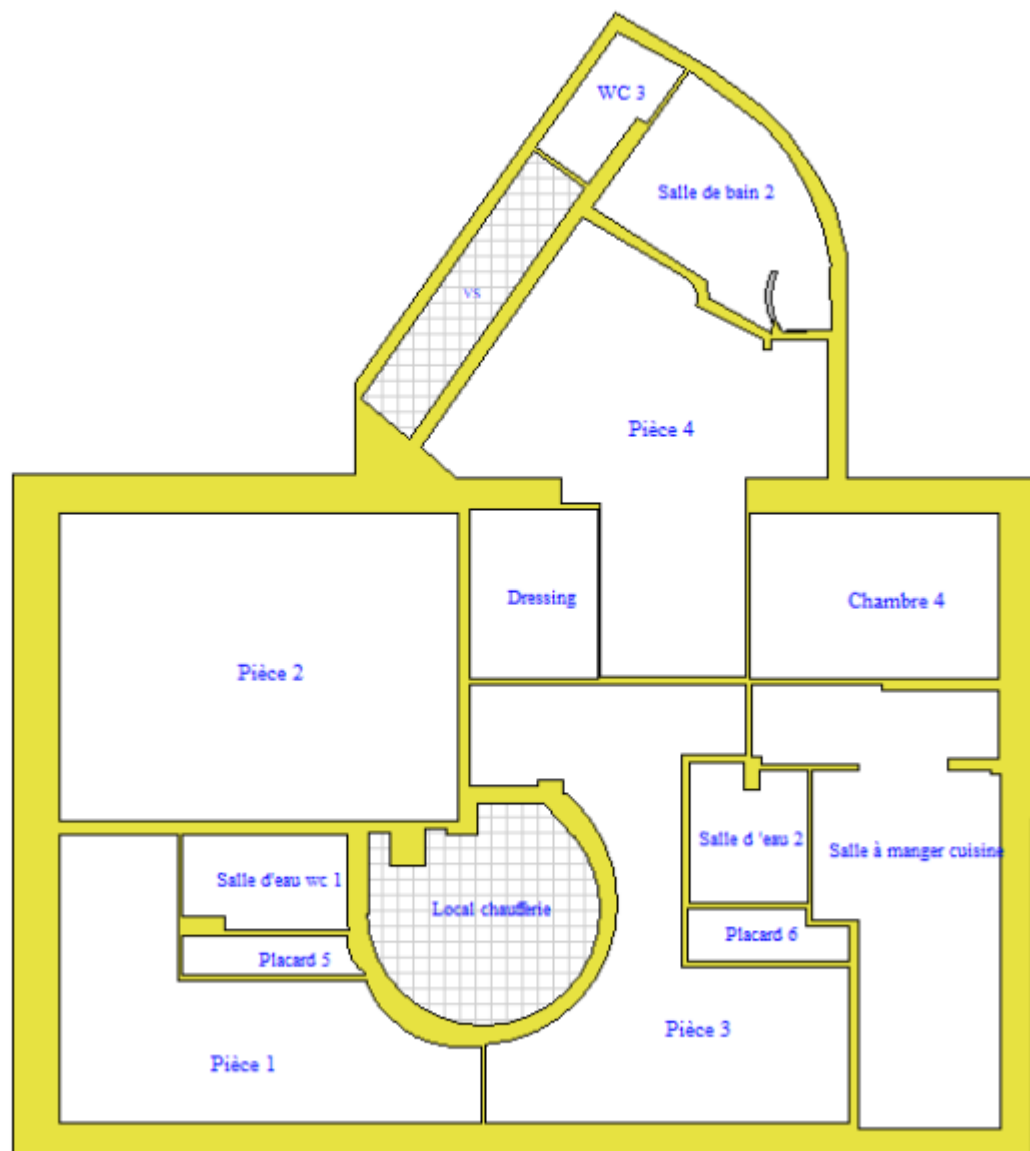
Etat des risques et pollutions dressé le 28 avril 2025

A titre informatif, plans tels que visés aux diagnostics immobiliers :

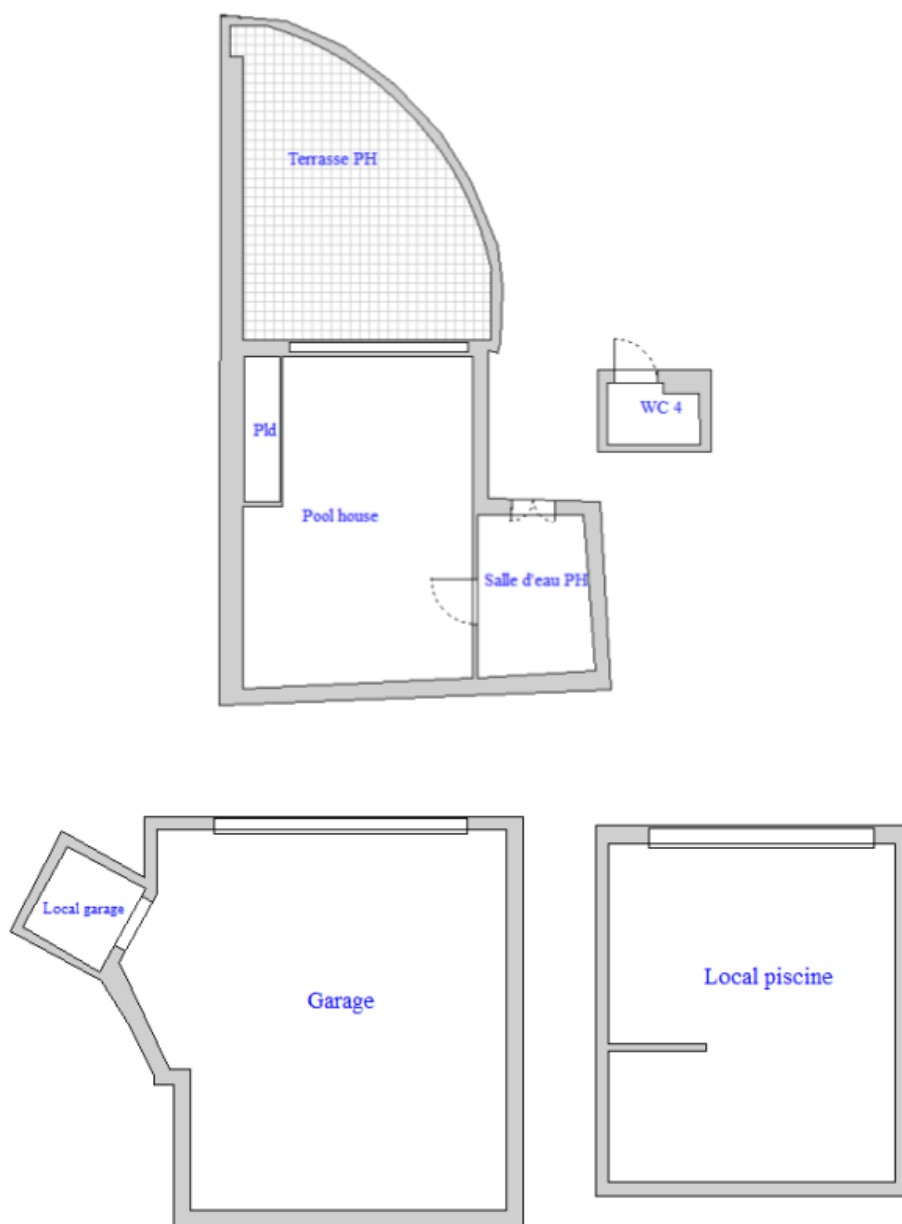
## REZ-DE-CHAUSSEE



## REZ-DE-JARDIN



## DIVERS



## 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 établie par le cabinet BIGAZZI-URBALEX le 2 avril 2025 et elle demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard COLAS le 31 mai 2000 et publié le 19 juillet 2000 volume 2000 P numéro 4561.

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 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 des Avocats au Barreau 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 :

***SIX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS***  
***(670.000,00 €)***

Fait à NICE, le 17 juillet 2025