

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)

LE VAL D'OR

99-101 BOULEVARD DE L'ARIANE

UN LOCAL COMMERCIAL (LOT 585)

UNE CAVE (LOT 341)

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « **LE VAL D'OR** » sis à NICE (06300), 99/101 Boulevard de l'Ariane, représenté par son syndic en exercice, la société CABINET TICHADOU, exerçant sous le nom commercial FONCIA SALEYA, SAS au capital de 90.000 €, dont le siège social est à NICE (06000), 2 rue du congrès, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

En vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 25 mai 2022

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 BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 7 novembre 2022 le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé LE VAL D'OR a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

- Un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de NICE le 7 septembre 2017 suivi d'un jugement rectificatif en date du 25 octobre 2017 et un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 20 mai 2019 signifié le 17 juillet 2019,
- Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 8 juillet 2022 signifié le 12 août 2022, revêtu du certificat de non-appel le 1^{er} septembre 2022.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

1) Au titre du jugement rendu le 7 septembre 2017 rectifié par jugement du 25 octobre 2017 suivi d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 20 mai 2019

Principal

Ci2 060,48 €

Intérêts au taux légal du 23/12/2015 au 07/09/2017

Sur la somme de 1 696,76 €

Ci27,32 €

Article 700 du CPC (jugement du 07/09/2017)

Ci1 500,00 €

Intérêts au taux légal du 07/09/2017 au 20/05/2019

sur la somme de [2 060,48 € + 1500 €]

Ci53,34 €

Article 700 du CPC (arrêté du 20/05/2019)

Ci1 000,00 €

Intérêts au taux légal du 21/05/2019 au 07/11/2022

sur la somme de [2 060,48 € + 1500 € + 1000 €]

Ci128,64 €

Frais	
Ci	391,00 €
Dépens [signification jugement + signification arrêt]	
Ci	174,64 €
Total (1) dû au 07/11/2022.....	5 335,42 €

2) Au titre du jugement rendu le 8 juillet 2022

Principal	
Ci	6 572,04 €
Intérêts au taux légal du 15/02/2022 au 08/07/2022	
Ci	19,58 €
Article 700 du CPC	
Ci	1 000,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 7 572,04 € du 09/07/2022 au 07/11/2022	
Ci	19,65 €
Dépens [assignation + signification jugement]	
Ci	152,34 €
Total (2) dû au 07/11/2022.....	7 763,61 €
<i>Total (1) + (2) au 07/11/2022.....</i>	<u>13 099,03 €</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 21 décembre 2022 volume 2022 S numéro 201.

Selon exploit de la SCP BENABU – BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 6 février 2023, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE VAL D'OR 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 BENABU – BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 6 février 2023, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE VAL D'OR 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 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*)

Dans un immeuble dénommé « LE VAL D'OR » sis à NICE (06000), 99/101 Boulevard de l'Ariane, cadastré section HW n° 30 pour 26a 72ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un dépôt de pièces contenant EDD publié le 15 novembre 1969 volume 6841 n° 10
- d'un modificatif publié le 24 janvier 1970 volume 6972 n°10,
- d'un modificatif à EDD publié le 08 juin 1994 volume 1994 DP 4665

DESIGNATION DETAILLEE:

LE LOT NUMERO CINQ CENT QUATRE VINGT CINQ (lot 585)

UN LOCAL COMMERCIAL portant le n°585 au plan du rez-de-chaussée du bâtiment I, situé immédiatement à droite du hall d'entrée menant aux escaliers C et D et comprenant, outre le local proprement dit, un cabinet de toilette portant le n° 582 au plan,

Et les 69/20.000èmes dans la copropriété du sol et des partis communes.

LE LOT NUMERO TROIS CENT QUARANTE ET UN (lot 341)

UNE CAVE portant le n° 341 au plan du sous-sol,

Et les 2/20.000èmes dans la copropriété du sol et 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 SCP BENABU – BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE, le 6 décembre 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 local commercial est actuellement exploité comme salon de coiffure, sans enseigne commerciale.

Le Commissaire de justice mentionne aux termes de son acte :

*« Il est précisé par *** que ***, propriétaire du local, lui a donné à bail à titre personnel ce local pour un loyer de 550 euros mensuels dont 90 euros de charges.*

Il précise qu'il n'est pas à jour des loyers et qu'il n'est pas en mesure de fournir la copie du bail. »

« Le requis déclare que le montant de la taxe foncière est d'environ 600 euros par an. »

Le syndic est le cabinet TICHADOU, exerçant sous l'enseigne commerciale FONCIA SALEYA, 2 rue du Congrès à NICE (06000) – tel : 04 93 16 78 16.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 20,30 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 6 décembre 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 6 décembre 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 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 *** par l'acquisition qu'*** en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître LASFARGUE le 1^{er} juillet 2013 et publié le 23 juillet 2013 volume 2013 P numéro 5255.

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 :

VINGT CINQ MILLE EUROS
(25.000 €)

Fait à NICE, le 9 février 2023

ANNEE DE MAJ				2022	DEP DIR		06 0	COM	088 NICE				TRES		028	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ												NUMERO COMMUNAL		+38932
Propriétaire PBKFJX PAR NDIAYE ABDOURAHMANE 10 RUE DE SUISSE 06000 NICE																														
PROPRIÉTÉS BATIES																														
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM				
14	HW	30		99	BD DE L ARIANE	0340	01	01	00	96001	0454734 C			C C	C CB	MAG1	1026	C TS	MB MB	99 99		33 33	32,3 32,3	P		102				
					001 LOT 0000341 2 / 20000																									
					001 LOT 0000585 69 / 20000																									
R EXO												33 EUR																		
REV IMPOSABLE COM 1026 EUR COM																														
R IMP												993 EUR																		

PROPRIETES NON BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION															LIVRE FONCIER				
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet				
						R EXO						0 EUR						R EXO						0 EUR	
HA A CA						REV IMPOSABLE						0 EUR						TAXE AD							
CONT 0						R IMP						0 EUR						R IMP						0 EUR	
																		MAJ TC						0 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1