

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le Service du Domaine, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille à Nice désigné en qualité de curateur de la succession de :

1. Madame Kheira MENAD épouse BENYETTOU née à MOSTAGANEM (Algérie) le 28 juin 1939, de nationalité française, demeurant de son vivant à NICE (06000) 12 boulevard Henri Sappia, décédée le 22 avril 2018 à NICE (06).

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 14 février 2020

2. Monsieur Ali BENYETTOU, de son vivant retraité, né à OULED BAKHTA (Algérie) le 28 janvier 1931, de nationalité française, veuf de Madame Kheira MENAD, non remarié, demeurant de son vivant à LA TOUR (06420) Route d'Utelle, Résidence l'Albaréa, décédé le 6 septembre 2018 à LA TOUR (06420).

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 14 février 2020

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Place du Palais de Justice, aux enchères publiques, en la forme des biens de mineurs, en **UN LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

► Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de NICE (06100) 1 à 9 et 8 à 14, boulevard Henri Sappia, Quartier du Ray, dénommé « LES RESIDENCES DU ROURET », consistant en un groupe de bâtiments, grand terrain autour en nature de cour, jardin, emplacements privés de parkings voies d'accès, espaces verts et divers,

Figurant au cadastre section EK numéro 74 pour une contenance de 47a 15ca, section EK numéro 138 pour une contenance de 2ha 97a 13ca, section EK numéro 139 pour une contenance de 1ha 15a 32ca, section EK numéro 140 pour une contenance de 14a 48ca, section EK numéro 194 pour une contenance de 1ha 22a 13ca, section EK numéro 198 pour une contenance de 13a 77ca et section EK numéro 213 pour une contenance de 1ha 56a 80ca.

Les lots objets des présentes dépendent plus particulièrement du groupe C consistant en un bâtiment d'habitation dit :

Bloc I de la Bande 3, soit le premier bloc, le plus au sud, d'un grand immeuble, dont l'emprise a la forme d'un rectangle allongé, dit « immeuble en bande numéro 3 ou encore Bande 3 ; ledit bloc I comprenant sous-sol, rez-de-chaussée et treize étages. Ce bloc I, bande III, porte le numéro 12 sur le boulevard Henri Sappia et est encore dénommé « JURA ».

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété-état descriptif horizontal établi suivant acte reçu par Maître SEASSAL, notaire à NICE (Alpes Maritimes), le 7 avril 1960, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Nice le 26 juillet 1960, volume 2885 numéro 33 ;
- d'un modificatif au cahier des charges établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, suppléant Maître SEASSAL, notaire susnommé, le 3 mai 1961, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 1^{er} juin 1961, volume 3103 numéro 1 ;
- d'un modificatif au règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, notaire à NICE (Alpes Maritimes), les 8 et 12 février 1963, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 mars 1963, volume 3634 numéro 8 ;
- d'un modificatif à état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, notaire à NICE (Alpes Maritimes), le 3 avril 1964, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 avril 1964, volume 4072 numéro 13 ;
- d'un modificatif à état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, notaire susnommé, le 5 janvier 1965, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques de Nice le 29 janvier 1965, volume 4381 numéro 8 ;
- d'un additif au règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, notaire susnommé, le 30 novembre 1966, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 19 janvier 1967, volume 5111 numéro 12 ;

- d'un acte de dépôt de pièces dressé par Maître DESMARIS, notaire à NICE (Alpes Maritimes), le 25 mai 1971, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 18 juin 1971, volume 215 BP numéro 6 d'un modificatif à règlement de copropriété publié le 31 janvier 1964 volume 3972 n°19
- d'un acte d'expropriation et modificatif d'assise de copropriété publié le 20 janvier 2004 volume 2004P n° 358
- d'un modificatif à EDD publié le 2 novembre 2006 volume 2006 P 6223, rectifiée le 08 décembre 2006 volume 2006 P n° 6879
- d'un modificatif à EDD (en volumes) publié le 16 novembre 2007 volume 2007 P n° 6446

Et concernant plus particulièrement le groupe C :

- d'un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître SEASSAL, notaire à NICE (Alpes Maritimes) le 8 avril 1960 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Nice le 29 juillet 1960 volume 2889 numéro 29
- d'un modificatif au règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître DESMANS, notaire à NICE, le 9 décembre 1963, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Nice le 7 janvier 1964 volume 3942 numéro 29.

DESIGNATION DETAILLEE

LOT NUMERO QUATRE CENT CINQUANTE ET UN (LOT 451):

UN APPARTEMENT situé au premier étage de l'immeuble «BLOC I Bande 3» ou « JURA » formant le groupe C, ayant son entrée à gauche en arrivant sur le palier de l'étage par les ascenseurs et comprenant :

⇒ Entrée, trois pièces, cuisine, salle d'eau, water-closet, placards et loggia,

Et les 8856/10000000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 18/1000èmes indivis des parties communes seulement aux copropriétaires du groupe C.

LOT NUMERO QUATRE CENT VINGT HUIT (LOT 428) :

UNE CAVE au sous-sol du même immeuble

Et les 492/10000000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et 1/10000èmes indivis des parties communes seulement aux copropriétaires du groupe C.

NOM ET QUALITES DES PARTIES –

Cette vente est poursuivie à la requête du Service du Domaine, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes-Maritimes domicilié 15 Bis rue Delille à Nice désigné en qualité de curateur de la succession de :

1. Madame Kheira MENAD épouse BENYETTOU née à MOSTAGANEM (Algérie) le 28 juin 1939, de nationalité française, demeurant de son vivant à NICE (06000) 12 boulevard Henri Sappia, décédée le 22 avril 2018 à NICE (06).

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 14 février 2020

2. Monsieur Ali BENYETTOU, de son vivant retraité, né à OULED BAKHTA (Algérie) le 28 janvier 1931, de nationalité française, veuf de Madame Kheira MENAD, non remarié, demeurant de son vivant à LA TOUR (06420) Route d'Utelle, Résidence l'Albaréa, décédé le 6 septembre 2018 à LA TOUR (06420).

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 14 février 2020

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de NICE y demeurant Villa Tyndaris 12 Boulevard Carabacel (06000).

PROCEDURE –

Cette vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 9 février 2023 (RG 22/00216) autorisant la vente aux enchères publiques EN UN LOT, en la forme prescrite au titre de la vente des biens de mineurs à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de NICE par le Ministère de **Maître Maxime ROUILLOT**, avocat au Barreau de NICE, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, dont le siège se situe à NICE 12 boulevard Carabacel (06000).

DESIGNATION

► Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de NICE (06100) 1 à 9 et 8 à 14, boulevard Henri Sappia, Quartier du Ray, dénommé « LES RESIDENCES DU ROURET », consistant en un groupe de bâtiments, grand terrain autour en nature de cour, jardin, emplacements privés de parkings voies d'accès, espaces verts et divers,

Figurant au cadastre section EK numéro 74 pour une contenance de 47a 15ca, section EK numéro 138 pour une contenance de 2ha 97a 13ca, section EK numéro 139 pour une contenance de 1ha 15a 32ca, section EK numéro 140 pour une contenance de 14a 48ca, section EK numéro 194 pour une contenance de 1ha 22a 13ca, section EK numéro 198 pour une contenance de 13a 77ca et section EK numéro 213 pour une contenance de 1ha 56a 80ca

Les lots objets des présentes dépendent plus particulièrement du groupe C consistant en un bâtiment d'habitation dit :

Bloc I de la Bande 3, soit le premier bloc, le plus au sud, d'un grand immeuble, dont l'emprise a la forme d'un rectangle allongé, dit « immeuble en bande numéro 3 ou encore Bande 3 ; ledit bloc I comprenant sous-sol, rez-de-chaussée et treize étages. Ce bloc I, bande III, porte le numéro 12 sur le boulevard Henri Sappia et est encore dénommé « JURA».

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété-état descriptif horizontal établi suivant acte reçu par Maître SEASSAL, notaire à NICE (Alpes Maritimes), le 7 avril 1960, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Nice le 26 juillet 1960, volume 2885 numéro 33 ;
- d'un modificatif au cahier des charges établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, suppléant Maître SEASSAL, notaire susnommé, le 3 mai 1961, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 1^{er} juin 1961, volume 3103 numéro 1 ;
- d'un modificatif au règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, notaire à NICE (Alpes Maritimes), les 8 et 12 février 1963, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 mars 1963, volume 3634 numéro 8 ;
- d'un modificatif à état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, notaire à NICE (Alpes Maritimes), le 3 avril 1964, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 20 avril 1964, volume 4072 numéro 13 ;
- d'un modificatif à état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, notaire susnommé, le 5 janvier 1965, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques de Nice le 29 janvier 1965, volume 4381 numéro 8 ;
- d'un additif au règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître DESMARIS, notaire susnommé, le 30 novembre 1966, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 19 janvier 1967, volume 5111 numéro 12 ;
- d'un acte de dépôt de pièces dressé par Maître DESMARIS, notaire à NICE (Alpes Maritimes), le 25 mai 1971, dont une expédition a été publiée audit bureau des hypothèques le 18 juin 1971, volume 215 BP numéro 6 d'un modificatif à règlement de copropriété publié le 31 janvier 1964 volume 3972 n°19

- d'un acte d'expropriation et modificatif d'assise de copropriété publié le 20 janvier 2004 volume 2004P358
- d'un modificatif à EDD publié le 2 novembre 2006 volume 2006 P 6223, rectifiée le 08 décembre 2006 volume 2006 P 6879
- d'un modificatif à EDD (en volumes) publié le 16 novembre 2007 volume 2007 P 6446

Et concernant plus particulièrement le groupe C :

- d'un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître SEASSAL, notaire à NICE (Alpes Maritimes) le 8 avril 1960 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Nice le 29 juillet 1960 volume 2889 numéro 29
- d'un modificatif au règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître DESMANS, notaire à NICE, le 9 décembre 1963, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Nice le 7 janvier 1964 volume 3942 numéro 29.

DESIGNATION DETAILLEE

LOT NUMERO QUATRE CENT CINQUANTE ET UN (LOT 451):

UN APPARTEMENT situé au premier étage de l'immeuble «BLOC I Bande 3» ou « JURA » formant le groupe C, ayant son entrée à gauche en arrivant sur le palier de l'étage par les ascenseurs et comprenant :

⇒ Entrée, trois pièces, cuisine, salle d'eau, water-closet, placards et loggia,

Et les 8856/10000000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 18/1000èmes indivis des parties communes seulement aux copropriétaires du groupe C.

LOT NUMERO QUATRE CENT VINGT HUIT (LOT 428) :

UNE CAVE au sous-sol du même immeuble

Et les 492/10000000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et 1/10000èmes indivis des parties communes seulement aux copropriétaires du groupe C.

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 sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 28 février 2023, la superficie privative totale du lot est de 55,58 m².

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic est la SELARL XAVIER HUERTAS & ASSOCIES, administrateurs judiciaires, 1 rue Lamartine à NICE (06000) – tel : 04 92 17 29 29.

Un état daté a été sollicité auprès de Maître HUERTAS et il sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE – DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du Livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé aux présentes un dossier de diagnostics techniques :

Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été effectué le 28 février 2023, duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

L'état du bâtiment relatif à la présence de termites a été également établi le 28 février 2023, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé le 28 février 2023, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais et de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 28 février 2023, duquel il ressort que l'installation n'était pas alimentée lors du diagnostic et comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt).

Le diagnostic de performance énergétique établi le 28 février 2023 précise que :

- les consommations énergétiques sont de classe F
- les émissions de gaz à effet de serre sont de classe F

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 28 février 2023.

Ces rapports sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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 de justice.

URBANISME –

Une note de renseignements d'urbanisme établie par la SAS BIGAZZI-URBALEX le 14 février 2023 est annexée aux présentes.

CADASTRE –

Un extrait cadastral modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété demeurent annexés aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE –

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame BENYETTOU pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA de SAINT JOSEPH, notaire à NICE, le 4 octobre 2002 et publié le 20 novembre 2002 volume 2002 P numéro 6691.

ASSURANCES –

Les biens vendus sont garantis par un contrat collectif conclu avec la compagnie AXA Assurances assurant l'ensemble des immeubles dépendant des successions gérées par les Domaines et qui prend fin à la date du jour ou l'adjudication est définitive. En conséquence, l'adjudicataire devra à compter de cette date et au plus tard sous huitaine faire assurer l'immeuble à une compagnie de son choix à concurrence du prix d'adjudication.

CONDITIONS PARTICULIERES –

L'adjudicataire sera tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister, et en tout état de cause, il supportera les servitudes existantes sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur de cahier des charges.

Tous les renseignements relatifs aux biens mis en vente sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des charges, à raison d'erreurs dans la désignation, des confronts, l'origine de propriété, la contenance ou le cadastre.

Les biens sus-désignés étant vendus et adjugés dans l'état où ils se trouvent le jour de la vente, étant précisé, que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire plus de droits à la propriété que ceux appartenant au vendeur.

MISE A PRIX –

► **TRENTE TROIS MILLE EUROS (33.000 €)**

PAIEMENT DU PRIX –

Par dérogation aux articles 13 à 15 des clauses et conditions du cahier des conditions de vente l'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque de banque, à l'ordre du TRESOR PUBLIC à l'expiration du délai de surenchère, à peine de réitération des enchères et ce conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 2 novembre 1971.

Les intérêts seront dus au taux légal dès l'expiration du délai de surenchère et seront majorés de 5 points passé le délai de 60 jours. **Les clés ne seront remises que contre paiement intégral en principal, frais de vente et intérêts.** La présente clause annule et remplace purement et simplement les articles 12 et 15 des conditions générales relatifs au paiement du prix et aux intérêts, en ce qu'elle a de contraire.

CONSIGNATION –

Il est précisé, en outre, que les éventuels adjudicataires devront préalablement à l'adjudication consigner, par chèque de banque établi à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE, entre les mains de l'Avocat chargé par eux d'enchérir, une somme équivalente à 10% du montant de la mise à prix, sans que cette somme ne puisse être inférieure à 3.000 €.

TAXE FONCIERE -

L'adjudicataire sera tenu de rembourser à la succession, la quote-part de la taxe foncière de l'année en cours, *pro rata temporis*, à compter du jour de la date d'adjudication.

PAIEMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT OU TVA –

Tous les droits et taxes qui seront perçus sur la vente sont à la charge exclusive de l'adjudicataire en sus du prix.

Pour le cas où les biens adjugés seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, le prix d'adjudication est fixé hors taxe. La taxe exigible en raison de la mutation devra être acquittée par l'adjudicataire en sus de son prix. Elle devra être versée directement par l'adjudicataire au Trésor, en cas de défaillance du vendeur.

FRAIS DE MAINLEVÉE –

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution de prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous les frais de quittance notariée ou de radiation des inscriptions d'hypothèques frappant les biens.

FRAIS DE POURSUITE DE VENTE –

L'adjudicataire supportera en sus de son prix d'adjudication tous les frais exposés pour parvenir à la vente, ainsi que les droits et honoraires prévus par le tarif en vigueur et les réglera sur la quittance de Maître Maxime ROUILLOT, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, avocat poursuivant la vente.

DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER –

Conformément aux dispositions de la Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 rendue applicable à compter du 1° avril 1976 par décret n° 76 277 du 29 mars 1976, la déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'exercice du droit de préemption dans les zones d'intervention foncière sera déposée à la mairie de NICE.

Fait à NICE, le 13 mars 2023