

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 :

Madame Margherita BUFFA épouse de FINALE MONTALBANO née à PARMA (ITALIE) le 2 juin 1943, domiciliée 37 avenue Cernuschi, L'Emeraude (06500) MENTON, décédée le 3 juillet 2023 à DOMODOSSOLA (ITALIE),

Nommé à ces fonctions selon ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 8 novembre 2022.

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 :

► Sur la commune de MENTON (06500) :

Dans un immeuble en copropriété sis 37 bis avenue Cernuschi, dénommé «L'EMERAUDE», élevé sur rez-de-chaussée de quatre étages, cadastré Section BI numéro 120 pour une contenance de 2 ares 55 centiares.

DESIGNATION DETAILLEE

LOT NUMERO DOUZE (lot 12)

Au troisième étage, un studio ayant son entrée immédiatement à gauche en arrivant sur le palier, comprenant : entrée, studio proprement dit, avec penderie, salle de bains et wc, et cuisine,

Avec le droit à la jouissance exclusive et privative du balcon au droit du studio et de la cuisine à l'arrière de l'immeuble,

Figurant sous le numéro un au plan du troisième étage,

Et tous droits y afférents dans le lot numéro deux consistant dans les parties du rez de chaussée constituant l'accès aux étages,

Et les 44/1.000èmes des parties communes de l'entier immeuble afférentes auxdites parties divisées.

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 :

Madame Margherita BUFFA épouse de FINALE MONTALBANO née à PARMA (Italie) le 2 juin 1943, domiciliée 37 avenue Cernuschi, L'Emeraude (06500) MENTON, décédée le 3 juillet 2023 à DOMODOSSOLA (Italie)

Nommé à ces fonctions selon ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 8 novembre 2022

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 15 juillet 2024 (RG 24/00011) 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

Sur la commune de MENTON (06500) :

Dans un immeuble en copropriété sis 37 bis avenue Cernuschi, dénommé «L'EMERAUDE», élevé sur rez-de-chaussée de quatre étages, cadastré Section BI numéro 120 pour une contenance de 2 ares 55 centiares.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître ROUX Notaire à Sospel, administrateur de l'étude de Maître LEGER, notaire à Menton, le 28 août 1970, publié au 3ème Bureau des Hypothèques de Nice le 15 décembre 1970 Volume 37 Numéro 8.
- D'un modificatif suivant acte reçu par Maître ROUX, notaire, le 19 novembre 1970 publié le 10 décembre 1970 volume 1970 volume 35 n°7

DESIGNATION DETAILLEE

LOT NUMERO DOUZE (lot 12)

Au troisième étage, UN STUDIO ayant son entrée immédiatement à gauche en arrivant sur le palier, comprenant : entrée, studio proprement dit, avec penderie, salle de bains et wc, et cuisine,

Avec le droit à la jouissance exclusive et privative du balcon au droit du studio et de la cuisine à l'arrière de l'immeuble,

Figurant sous le numéro un au plan du troisième étage,

Et tous droits y afférents dans le lot numéro deux consistant dans les parties du rez de chaussée constituant l'accès aux étages,

Et les 44/1.000èmes des parties communes de l'entier immeuble afférentes auxdites parties divisées.

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 13 septembre 2023 la superficie privative totale du lot est de 29,43 m².

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic est la SARL CABINET CAIRO, 71 avenue Cernuschi à MENTON (06500) – tel : 04 93 57 09 43.

Un état daté en date du 8 août 2024 demeure annexé 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 14 août 2024, 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 14 août 2024 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 14 août 2024, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 14 août 2024, 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 dressé le 13 septembre 2023 fait état :

- de consommations énergétiques de classe E
- d'émissions de gaz à effet de serre de E

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 14 août 2024.

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 25 juillet 2024 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 Madame Margherita BUFFA épouse FINALE MONTALBANO pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître RONDREUX, notaire, le 5 juin 2001 publié le 3 juillet 2001 volume 2001 P n° 2760.

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 –

SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €)

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 MENTON.

Fait à NICE, le 26 août 2024