

## 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 :

Monsieur Fabian FUJITA né le 10 décembre 198 à SINGHU CITY (JAPON) domicilié 26 avenue Jean Médecin (06000) NICE, y décédé le 18 janvier 2018.

Nommé à ces fonctions selon ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 23 mars 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 :

► **Le DROIT AU BAIL EMPHYTHEOTIQUE portant sur le lot n° 2592** dépendant des volumes 19 à 21 d'un immeuble dénommé «NICE ETOILE» sis à NICE (06000), 30 et 36 Avenue Jean Médecin, cadastré section LB 394 - LB 395 - LB 396 - LB 397 – LB 399 - LB 403 - LB 404.

**DESIGNATION DETAILLEE :**

**LE LOT NUMERO DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DOUZE (2592)**

Au niveau plus cinq du corps de Bâtiment à usage de logements :

- un studio portant le numéro 2592 au plan de division en lots et comprenant : entrée, salle de séjour, cuisine, salle de bains avec WC.

Et les SOIXANTE DIX HUIT/CENT MILLIÈMES (78/103883èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

## **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 :

Monsieur Fabian FUJITA né le 10 décembre 198 à SINGHU CITY (JAPON) domicilié 26 avenue Jean Médecin (06000) NICE, y décédé le 18 janvier 2018.

Nommé à ces fonctions selon ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 23 mars 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 26 août 2026 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**

Le **DROIT AU BAIL EMPHYTHEOTIQUE portant sur le lot n° 2592** dépendant des volumes 19 à 21 d'un immeuble dénommé «NICE ETOILE» sis à NICE (06000), 30 et 36 Avenue Jean Médecin, cadastré section LB 394 - LB 395 - LB 396 - LB 397 -LB 399 - LB 403 - LB 404.

Ledit ensemble immobilier ayant fait 1 objet

- d'un EDD de volume publié les 25 janvier 1979 et 9 mars 1979 volume 4138 AP n°6,
- d'un acte complémentaire publié le 9 mars 1979 volume 4210 AP n°15,
- d'un état descriptif et règlement de copropriété publié le 24 novembre 1980 volume 5312 n° 3,
- d'un rectificatif à état descriptif publié le 28 janvier 1981 volume 5405 AP n°4,
- d'un dépôt de pièces publié le 16 mars 1981 volume 5476 AP n°11,

- d'un additif au règlement de copropriété publié le 12 août 1981 vol 5732 AP n°19,
- d'un rectificatif à état descriptif publié les 7 et 20 octobre 1981 volume 5830 AP n°6
- d'un avenant à bail emphytéotique publié le 02 août 2007 volume 2007 P 6564
- d'un modificatif à EDD publié le 18 juin 2014 volume 2014 P 4484
- d'un modificatif à EDD publié le 10 février 2015 volume 2015 P 1104
- d'un modificatif à EDD publié le 10 février 2015 volume 2015 P 1103
- d'un modificatif à EDD publié le 10 février 2015 volume 2015 P 1105
- d'un modificatif à EDD publié le 10 février 2015 volume 2015 P 1106

#### **DESIGNATION DETAILLEE :**

#### **LE LOT NUMERO DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT DOUZE (2592)**

Au niveau plus cinq du corps de Bâtiment à usage de logements :

un studio portant le numéro 2592 au plan de division en lots et comprenant : entrée, salle de séjour, cuisine, salle de bains avec WC.

Et les SOIXANTE DIX HUIT/CENT MILLIÈMES (78/103883èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 août 2026, la superficie privative totale du lot est de 29,51 m².

### **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -**

Le syndic est la **société HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT**, Société par Action Simplifiée Unipersonnelle immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 798 505 954, au capital de 250 000 euros, dont le siège social est situé à PARIS (75001) 40-48 rue Cambon – 23, rue des Capucines, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège.

Un état daté a été sollicité 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 août 2026, 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 août 2026 duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 28 août 2026

Le diagnostic de performance énergétique établi le précise que :

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

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 28 août 2026.

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 28 août 2026 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 FUJITA pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître SERIS, notaire à MIRIBEL, le 10 avril 2006 publié le 9 juin 2006 volume 2006 P n° 4989.

### **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 –**

**CINQUANTE SEPT MILLE QUATRE CENT EUROS**

**(57.400 €)**

**avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes**

### **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 5 octobre 2026