

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 François NAVARRO, né le 22 août 1933 à GRENOBLE, de nationalité française, célibataire, demeurant de son vivant 58 avenue Honoré d'Estienne d'Orves à NICE (06), décédé le 11 mai 2017 à NICE,

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 25 juillet 2019.

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 immeuble situé sur la commune 000 à NICE (06) 58 et 60 Avenue d'Estienne d'Orves, élevé d'un étage sur rez-de-jardin,

Figurant au cadastre section MI numéro 71 pour une contenance de 01a 94ca et section MI numéro 72 pour une contenance de 02a 25ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division dressé le 4 juillet 1985 publié le 6 août 1985 volume 4956 BP n° 15
- d'un modificatif dressé le 18 novembre 1985 publié le 6 décembre 1985 volume 5075 BP n° 15
- d'un modificatif dressé le 31 juillet 1986 publié le 22 août 1986 volume 1986 BP n° 4040

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO TROIS (LOT 3)

UN STUDIO au rez-de-jardin de l'immeuble dans lequel on accède, soit par une porte d'entrée donnant dans l'entrée de l'immeuble, soit par la pièce principale au moyen d'une porte-fenêtre donnant sur le jardin, composé de :

► Une pièce principale avec coin cuisine, dégagement avec placard, salle de bains avec W. C,

Avec la jouissances exclusive et perpétuelle du jardin tel que figuré sous liseré bleu au plan du jardin,

Ledit appartement portant le numéro six au plan du rez-de-jardin annexé à l'état descriptif sus-énoncé.

Et les 47,5/1000èmes indivis 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 François NAVARRO, né le 22 août 1933 à GRENOBLE, de nationalité française, célibataire, demeurant de son vivant 58 avenue Honoré d'Estienne d'Orves à NICE (06), décédé le 11 mai 2017 à NICE,

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 25 juillet 2019.

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 22/00170) 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**, du 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 immeuble situé sur la commune à NICE (06000) 58 et 60 Avenue d'Estienne d'Orves, élevé d'un étage sur rez-de-jardin,

Figurant au cadastre section MI numéro 71 pour une contenance de 01a 94ca et section MI numéro 72 pour une contenance de 02a 25ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division dressé le 4 juillet 1985 publié le 6 août 1985 volume 4956 BP n° 15
- d'un modificatif dressé le 18 novembre 1985 publié le 6 décembre 1985 volume 5075 BP n° 15
- d'un modificatif dressé le 31 juillet 1986 publié le 22 août 1986 volume 1986 BP n° 4040

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO TROIS (LOT 3)

UN STUDIO au rez-de-jardin de l'immeuble dans lequel on accède, soit par une porte d'entrée donnant dans l'entrée de l'immeuble, soit par la pièce principale au moyen d'une porte-fenêtre donnant sur le jardin, composé de :

► Une pièce principale avec coin cuisine, dégagement avec placard, salle de bains avec W. C,

Avec la jouissances exclusive et perpétuelle du jardin tel que figuré sous liseré bleu au plan du jardin,

Ledit appartement portant le numéro six au plan du rez-de-jardin annexé à l'état descriptif sus-énoncé.

Et les 47,5/1000èmes indivis 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 17 février 2023, la superficie privative totale du lot est de 15,74 m².

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

Le syndic est la Cabinet CROUZET & BREIL, 134 boulevard Gambetta à NICE (06000) – tel : 04 93 88 09 06.

Un état daté a été sollicité auprès du syndic 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 17 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 17 février 2023, duquel il résulte l'absence de termites le jour de la visite.

Un constat de risque d'exposition au plomb a été dressé le 17 février 2023 duquel il ressort que des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3), des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 17 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 17 février 2023 précise que le bien n'est équipé d'aucun système de chauffage.

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 21 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 François NAVARRO pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître FIORUCCI, notaire à Saint Martin Vésubie, le 18 août 1998 et publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de Nice le 16 septembre 1998 volume 1998 B numéro 4733.

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 NICE.

Fait à NICE, le 6 mars 2023