

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 Jean, Paul, André ROGER, né le 30 août 1924 à NIMES (30), de nationalité française, célibataire, demeurant de son vivant à NICE (06200) EHPAD Corniche Fleurie, 89 Corniche Fleurie, décédé le 4 mars 2015 à NICE (06).

Nommé à ces fonctions par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 24 octobre 2018.

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 ci-après dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidences du Rouret, situé sur la commune de NICE, Boulevard Henri Sappia n°1 à 9 et 6 à 14 (06100),

Comprenant divers bâtiments, très grand terrain autour en nature de cour, jardin, emplacements privés de parking, voies d'accès, espaces verts, divers.

Le tout d'un seul tenant, figurant au cadastre sous les références : section EK n°74-138-139-140-194-198-213.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif publié le 26 juillet 1960 volume 2885 n° 33 et 34
- D'un modificatif au cahier des charges publié le 1^{er} juin 1961 volume 3103 n° 1
- D'un modificatif au règlement de copropriété publié le 20 mars 1963 volume 3634 n°8
- D'un modificatif au règlement de copropriété publié le 14 décembre 1963 volume 3918 n°9
- D'un modificatif à l'état descriptif publié le 20 avril 1964 volume 4072 n° 13
- D'un modificatif à l'état descriptif publié le 29 janvier 1965 volume 4381 n° 8
- D'un additif au règlement de copropriété publié le 19 janvier 1967 volume 5111 n°12
- D'un modificatif à l'état descriptif de division publié le 2 novembre 2006 volume 2006 P n° 6223 et son attestation rectificative publiée le 8 décembre 2006 volume 2006 P n° 6879
- D'un modificatif à l'état descriptif de division publié le 16 novembre 2007 volume 2007 P n° 6446

DESIGNATION DETAILLEE :

Dans le Bâtiment dénommé TOUR 1, LE DAUPHINE, Groupe A, portant le n°10 au boulevard Henri Sappia :

LE LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (LOT 71)

IJN APPARTEMENT de type trois pièces principales situé au 3^{ème} étage de l'immeuble dans l'angle Nord-Ouest, ayant son entrée la première porte à droite 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 9030/10.000.000èmes indivis des parties communes de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO CINQ (lot 5)

UNE CAVE située au rez-de-chaussée,

Et les 645/10.000.000èmes indivis des parties communes

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 Jean, Paul, André ROGER, né le 30 août 1924 à NIMES (30), de nationalité française, célibataire, demeurant de son vivant à NICE (06200) EHPAD Corniche Fleurie, 89 Corniche Fleurie, décédé le 4 mars 2015 à NICE (06).

Nommé à ces fonctions par Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 24 octobre 2018.

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 22/00072) 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 ci-après dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidences du Rouret, situé sur la commune de NICE, Boulevard Henri Sappia n°1 à 9 et 6 à 14 (06100),

Comprenant divers bâtiments, très grand terrain autour en nature de cour, jardin, emplacements privés de parking, voies d'accès, espaces verts, divers.

Le tout d'un seul tenant, figurant au cadastre sous les références : section EK n°74-138-139-140-194-198-213.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif publié le 26 juillet 1960 volume 2885 n° 33 et 34
- D'un modificatif au cahier des charges publié le 1^{er} juin 1961 volume 3103 n° 1
- D'un modificatif au règlement de copropriété publié le 20 mars 1963 volume 3634 n°8
- D'un modificatif au règlement de copropriété publié le 14 décembre 1963 volume 3918 n°9
- D'un modificatif à l'état descriptif publié le 20 avril 1964 volume 4072 n° 13
- D'un modificatif à l'état descriptif publié le 29 janvier 1965 volume 4381 n° 8
- D'un additif au règlement de copropriété publié le 19 janvier 1967 volume 5111 n°12
- D'un modificatif à l'état descriptif de division publié le 2 novembre 2006 volume 2006 P n° 6223 et son attestation rectificative publiée le 8 décembre 2006 volume 2006 P n° 6879
- D'un modificatif à l'état descriptif de division publié le 16 novembre 2007 volume 2007 P n° 6446

DESIGNATION DETAILLEE :

Dans le Bâtiment dénommé TOUR 1, LE DAUPHINE, Groupe A, portant le n°10 au boulevard Henri Sappia :

LE LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (LOT 71)

IJN APPARTEMENT de type trois pièces principales situé au 3^{ème} étage de l'immeuble dans l'angle Nord-Ouest, ayant son entrée la première porte à droite 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 9030/10.000.000èmes indivis des parties communes de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO CINQ (lot 5)

UNE CAVE située au rez-de-chaussée,

Et les 645/10.000.000èmes indivis 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 sont libres de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 22 février 2023, la superficie privative totale du lot est de 54,61 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 22 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 22 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 22 février 2023, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais, ainsi que des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 22 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 22 février 2023 précise :

- Logement de classe E concernant les consommations énergétiques,
- Logement de classe E concernant les émissions de gaz à effet de serre.

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 22 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 16 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 Jean ROGER pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul DIETERICH, Notaire à Nice (06), le 16 décembre 1996 et publié le 4 avril 1997 Volume 1997 BP numéro 625.

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 CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS (65.800 €)**

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