

SELARL ROUILLOT-GAMBINI

Avocats associés

12, Bd Carabacel 06000 NICE (Case 144)

4, Av Alphonse Morel 06130 GRASSE (Case 299)

Tél : 04.93.80.48.03 Fax : 04.93.62.41.58

MR/MC/SZ - 250198

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

JEX IMMOBILIER

RG N° 25/00086

ADJUDICATION DU 26 FEVRIER 2026 A 9H

CONCLUSIONS D'ANNEXION

DEPOSEES ET NOTIFIEES PAR RPVA LE 31 OCTOBRE 2025

POUR :

Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers de NICE EST-OUEST MENTON, représentant l'Administration Fiscale, domicilié en ses bureaux sis 22 rue Joseph Cadéï (06172) NICE CEDEX 2.

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, avocat au barreau de NICE, dont le siège social est à NICE (06000), 12 Boulevard Carabacel.

CONTRE :

1.

PARTIE SAISIE

Défaillante

EN PRESENCE DE :

2. **Monsieur Axel Lidus WEND**, né le 4 décembre 1941 à GENEVE (SUISSE), domicilié chez Maître Jean-Marc SZEPETOWSKI-POLIRSZTOK, avocat au Barreau de NICE y demeurant 4 avenue Georges Clémenceau (06000).

CREANCIER INSCRIT

Non comparant

3. **Monsieur Boris FEDOROFF**, né le 6 avril 1992 à PARIS (75), domicilié chez Maître Estelle CIUSSI, membre de la SCP KLEIN, avocat au Barreau de NICE y demeurant 32 rue de l'Hôtel des Postes (06000).

CREANCIER INSCRIT

Non comparant

4. **Monsieur Pierre BONAMY**, né le 27 juin 1949 à SAINT NAZAIRE (44), demeurant 224 chemin de Terron à NICE (06000).

INTERVENANT VOLONTAIRE

Ayant pour avocat la SELARL SBAI BAALKI AVOCAT, représentée par **Maître Anissa SBAI BAALBAKI**, avocat au Barreau de NICE y demeurant 21 boulevard Dubouchage (06000)

PLAISE A MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION

Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers de NICE EST-OUEST MENTON, représentant l'Administration Fiscale, est créancier de :



En vertu de :

- 1 bordereau de situation en date du 3 avril 2025 (3 pages)
- Extraits de rôles d'imposition impayés revêtus de la formule exécutoire, savoir :

Rôle n°11/22101 mis en recouvrement le 31/08/2011 (majoré le 15/10/2011)
Rôle n°11/78001 mis en recouvrement le 31/10/2011 (majoré le 15/12/2011)
Rôle n°12/22101 mis en recouvrement le 31/08/2012 (majoré le 15/10/2012)
Rôle n°12/78001 mis en recouvrement le 31/10/2012 (majoré le 15/12/2012)
Rôle n°13/22101 mis en recouvrement le 31/08/2013 (majoré le 15/10/2013)
Rôle n°13/78001 mis en recouvrement le 31/10/2013 (majoré le 15/12/2013)
Rôle n°14/22101 mis en recouvrement le 31/08/2014 (majoré le 15/10/2014)
Rôle n°14/78001 mis en recouvrement le 31/10/2014 (majoré le 15/12/2014)
Rôle n°15/22101 mis en recouvrement le 31/08/2015 (majoré le 15/10/2015)
Rôle n°15/78001 mis en recouvrement le 31/10/2015 (majoré le 15/12/2015)

Rôle n°16/22101 mis en recouvrement le 31/08/2016 (majoré le 15/10/2016)
Rôle n°16/78001 mis en recouvrement le 31/10/2016 (majoré le 15/12/2016)
Rôle n°17/22101 mis en recouvrement le 31/08/2017 (majoré le 15/10/2017)
Rôle n°17/78001 mis en recouvrement le 31/10/2017 (majoré le 15/12/2017)
Rôle n°18/22101 mis en recouvrement le 31/08/2018 (majoré le 15/10/2018)
Rôle n°18/78001 mis en recouvrement le 31/10/2018 (majoré le 15/12/2018)
Rôle n°19/22101 mis en recouvrement le 31/08/2019 (majoré le 15/10/2019)
Rôle n°19/78001 mis en recouvrement le 31/10/2019 (majoré le 15/12/2019)
Rôle n°20/22101 mis en recouvrement le 31/08/2020 (majoré le 15/10/2020)
Rôle n°20/78001 mis en recouvrement le 31/10/2020 (majoré le 15/12/2020)
Rôle n°21/22101 mis en recouvrement le 31/08/2021 (majoré le 15/10/2021)
Rôle n°22/22101 mis en recouvrement le 31/08/2022 (majoré le 15/10/2022)
Rôle n°23/22101 mis en recouvrement le 31/08/2023 (majoré le 15/10/2023)
Rôle n°24/22101 mis en recouvrement le 31/08/2024 (majoré le 15/10/2024)

Selon acte de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & Associés (TMBA), Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 3 avril 2025, Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers de NICE EST-OUEST MENTON, représentant l'Administration Fiscale, a fait signifier à un commandement de payer valant saisie,

Lui indiquant qu'à défaut de paiement dans le délai imparti de 8 jours la procédure à fin de vente de l'immeuble ci-après désigné, savoir :

Les biens et droits immobiliers situés sur la commune de NICE (06200) 224 chemin de Terron, consistant en une propriété de construction ancienne sur deux niveaux, figurant au cadastre section MZ numéro 246 pour une contenance de 39a 23ca et section MZ numéro 59 pour une contenance de 02a 42ca ainsi que le droit au bénéfice d'une servitude de passage par un chemin privé non dénommé permettant l'accès à la propriété ci-dessus désignée, sur la parcelle cadastrée section MZ numéro 58,

Se poursuivrait et à cet effet une assignation à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure lui serait délivrée.

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 28 mai 2025 volume 2025 S numéro 93.

Selon un bordereau de situation en date du 3 avril 2025, détaillé dans le commandement, la créance exigible de Monsieur le Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers de NICE EST-OUEST, représentant l'Administration Fiscale, s'élevait à la somme de 156.830,25 Euros.

C'est dans ces conditions que le requérant a assigné aux fins de comparution à l'audience d'orientation du 2 octobre 2025, selon exploit de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & associés, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 15 juillet 2025.

Le cahier des conditions de vente a été déposé le 17 juillet 2025.

Le 30 septembre 2025, Monsieur Pierre BONAMY a signifié des conclusions en intervention volontaire pour l'audience du 2 octobre 2025.

Monsieur BONAMY sollicitait par ailleurs, aux termes de ses écritures, l'annexion au cahier des conditions de la convention d'occupation du 4 février 2020 ainsi que du Procès-verbal de constat dressé par Maître Émilie LEBÉ, commissaire de justice à NICE, le 9 mars 2020.

Lors de l'audience du 2 octobre 2025, l'affaire a été évoquée et mise en délibéré au 27 octobre 2025.

Selon jugement rendu le 27 octobre 2025, le Juge a notamment :

- déclaré recevable l'intervention volontaire de Monsieur Pierre BONAMY
- ordonné l'annexion au cahier des conditions de vente du protocole d'accord établi le 4 février 2020 (convention d'occupation) et du Procès-verbal de constat dressé par Maître Émilie LEBÉ, commissaire de justice à NICE, le 9 mars 2020
- validé la procédure de saisie-immobilière
- ordonné la vente forcée
- fixé l'audience d'adjudication au 26 février 2026
- ordonné l'annexion du présent jugement au cahier des conditions de vente

Dans ces conditions, dans la perspective de l'audience d'adjudication prévue le 26 février 2026 et dans l'intérêt de la vente et des éventuels acquéreurs, le poursuivant entend annexer au cahier des conditions de vente déposé le 17 juillet 2025, les pièces suivantes :

- protocole d'accord établi le 4 février 2020 (convention d'occupation) entre et Monsieur Pierre BONAMY
- Procès-verbal de constat dressé par Maître Émilie LEBÉ, commissaire de justice à NICE, le 9 mars 2020, à la requête de Monsieur Pierre BONAMY
- jugement d'orientation rendu par le Juge de l'Exécution Immobilier de NICE le 27 octobre 2025

PAR CES MOTIFS

*Vu le jugement d'orientation rendu le 27 octobre 2025,
Vu les pièces annexées aux présentes,*

ORDONNER l'annexion au cahier des conditions de vente déposé le 17 juillet 2025 des pièces suivantes :

- protocole d'accord établi le 4 février 2020 (convention d'occupation) entre et Monsieur Pierre BONAMY
- Procès-verbal de constat dressé par Maître Émilie LEBÉ, commissaire de justice à NICE, le 9 mars 2020, à la requête de Monsieur Pierre BONAMY
- jugement d'orientation rendu par le Juge de l'Exécution Immobilier de NICE le 27 octobre 2025

**AFIN QU'ILS N'EN IGNORENT
SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE**





PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE :

ET :

D'une part,

Monsieur Pierre BONAMY, né le 27 juin 1949 à Saint Nazaire, demeurant, « Le Palais Des Arts », bâtiment A, à Nice (06000).

D'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

est propriétaire d'un bien immobilier sis 224 chemin de Terron qui fait l'objet de plusieurs procédures émanant

- De Monsieur WEND qui revendique un accord parfait pour la vente de ce bien,
- De Monsieur FEDOROFF qui revendique également un accord pour cette vente.

Bien que considère que seul Monsieur WEND est bien fondé dans sa revendication et qu'elle ne demanderait pas mieux que de lui vendre le bien et de percevoir le prix, l'action initiée par Monsieur FEDOROFF aboutit à bloquer toute possibilité de vente pendant une durée aujourd'hui indéterminée.

L'état du bien immobilier, gravement endommagé par la carence de Monsieur FEDOROFF, lequel devait l'entretenir en contrepartie d'une mise à disposition dont il avait bénéficié, ne cesse de se dégrader et, ainsi que cela a été constaté par huissier, a été l'objet d'une occupation sauvage par des squatteurs qui l'ont partiellement vandalisée.

AB.

est entré en relation avec Monsieur Pierre BONAMY et lui a demandé si ce dernier serait disposé à accepter, en contrepartie d'une occupation gracieuse, d'entretenir le bien tant intérieurement qu'extérieurement et d'en assurer le gardiennage de telle manière que lors de la fin des procédures, puisse réaliser la vente d'un bien n'ayant pas perdu, plus encore, une partie substantielle de sa valeur.

Telle est l'objet de la présente convention d'occupation.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU QUE :

Article 1 :

accepte de mettre à disposition de Monsieur Pierre BONAMY pour une durée indéterminée le bien immobilier dont elle est propriétaire sis 224 chemin de Terron à Nice et ce à titre gracieux.

Article 2 :

En contrepartie d'une telle occupation, Monsieur BONAMY aura l'obligation de pourvoir à l'entretien tant intérieur qu'extérieur de la propriété et règlera l'intégralité des taxes d'occupation ainsi que des charges et consommation afférentes à l'occupation.

Article 3 :

Dans l'hypothèse où constaterait une carence de Monsieur BONAMY dans l'entretien du bien elle pourrait, moyennant une mise en demeure adressée à ce dernier, obtenir la libération des lieux sous un mois, une telle faculté constituant un élément déterminant de l'accord de sans laquelle n'aurait pas accepté de s'engager dans le présent accord.

Article 4 :


En toute hypothèse la présente convention prendra fin automatiquement dès lors que les procédures visées à l'exposé qui précède se concluront, soit par un accord amiable entre les parties en cause, soit par une décision de justice ayant autorité de la chose jugée.

Article 5 :

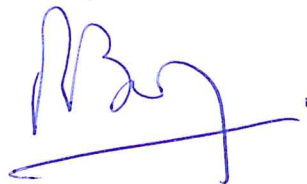
En conséquence des dispositions de l'article 4 ci-dessus, disposera de la faculté de mettre un terme à la présente convention d'occupation dès lors qu' aurait besoin de libérer les lieux pour les besoins de la vente du bien.

devra adresser à Monsieur BONAMY une lettre l'informant de la nécessité de libérer les lieux et de mettre un terme à la convention d'occupation, Monsieur BONAMY disposant à compter de cette information d'un délai de trois mois pour libérer les lieux.

**FAIT A NICE,
LE 4 février 2020**

 bon pour accord et réexpédier.

Bon pour accord





PROCES VERBAL DE CONSTAT

Émilie LEBÉ

Huissier de Justice

38 rue Pastorelli

06000 – NICE

Tel : 04 22 70 01 06

emilie.lebe@huissier-justice.fr



EXPÉDITION

Dossier n°133

Le LUNDI NEUF MARS DEUX MILLE VINGT à QUATORZE HEURES

A LA REQUETE DE :

Monsieur Pierre BONAMY, né le 27/06/1949 à SAINT-NAZAIRE, de nationalité française, domicilié à Nice (06200), 224 chemin de Terron.

Il m'a été exposé :

« Qu'il est occupant en titre d'une maison située à Nice (06200), 224 chemin de Terron en vertu d'une convention d'occupation en date du 4 février 2020 signée avec propriétaire dudit bien. ».

« Que cette maison est entièrement vide de tout bien meuble corporel ».

« Qu'il emménage ce jour dans les lieux, la garnissant de ses biens meubles corporels personnels ».

« Qu'afin d'assurer la pérennité de ses droits, il me requiert de me rendre, ce jour, sur place, à l'effet de procéder à toutes constatations matérielles utiles et d'en dresser le procès-verbal ».

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Emilie, Camille LEBÉ, Huissier de justice à la résidence de NICE (06000), 38 rue Pastorelli, soussignée,



Certifie m'être transportée ce jour à Nice (06200), 224 chemin de Terron :

[Signature]

Là étant, j'ai constaté ce qui suit :

Je me trouve devant le numéro 224 du chemin de Terron et constate la présence d'une plaque nominative de couleur grise, visible à l'aplomb de la boîte aux lettres, sur laquelle figure l'inscription :

«
M. Pierre BONAMY »



Là étant, un homme se présente à moi, me déclarant être Monsieur Pierre BONAMY, le requérant, et me donne accès à la propriété qu'il occupe.

Il s'agit d'une maison de couleur blanche devant laquelle n'est visible aucun bien meuble corporel, à l'exception de quelques pots de fleurs.



LA PIECE PRINCIPALE DU PREMIER NIVEAU

Je pénètre au sein de la maison.

Là étant, je me trouve au sein d'une pièce vide de tout mobilier.

La parcourant sur toute sa surface, je constate que la pièce est totalement vide de biens meubles.

Seuls un balai, un aspirateur, des cartons vides et un sac de grande surface rempli d'objets sans valeur sont visibles.









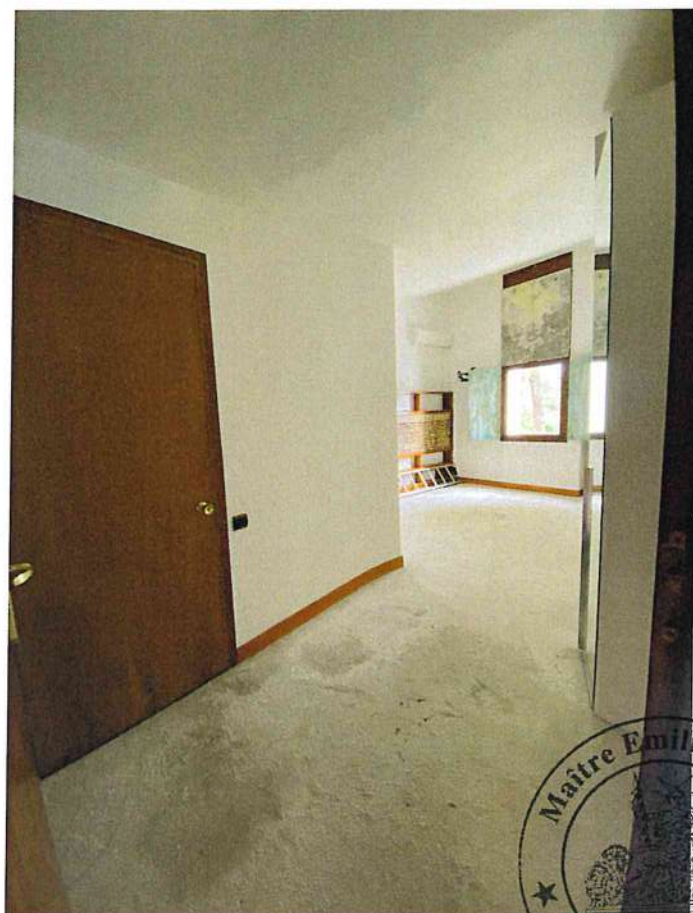
LES WC DU PREMIER NIVEAU

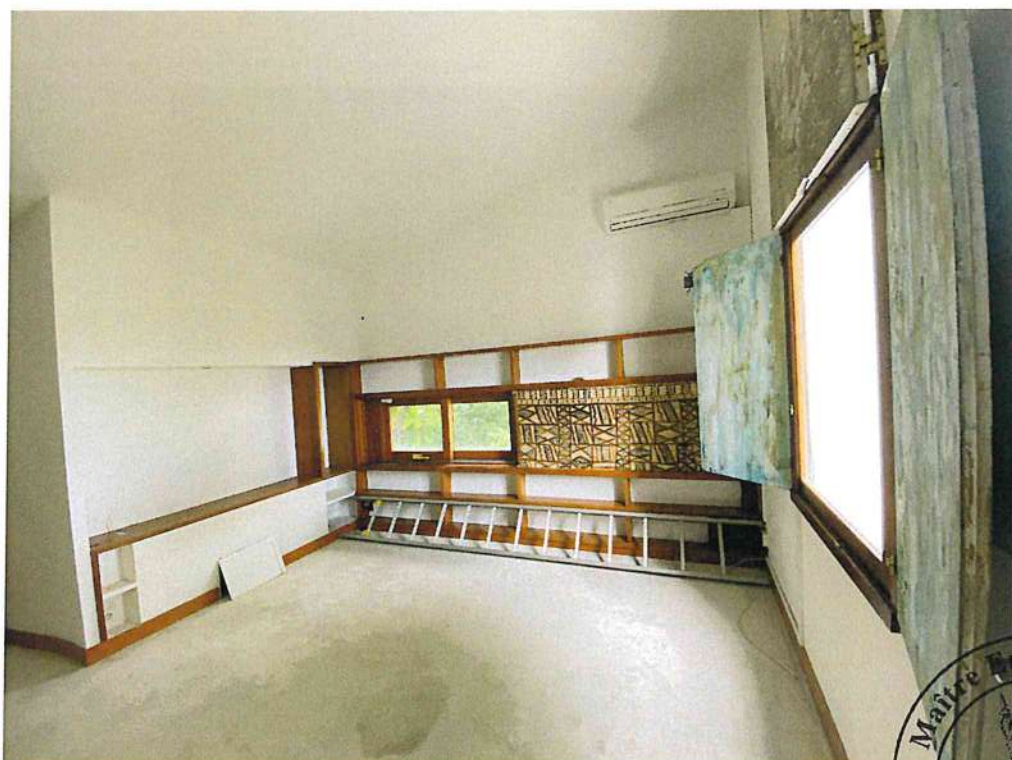
Pénétrant dans la villa, je constate à main gauche, la présence de WC. Je constate que cette pièce est totalement vide de bien meuble corporel.



LA PIÈCE NUMERO 2 DU PREMIER NIVEAU

Je constate que cette pièce est également vide, à l'instar des autres, à l'exception d'une étagère murale à main gauche et d'une échelle apposée à l'horizontale au pied de cette étagère.

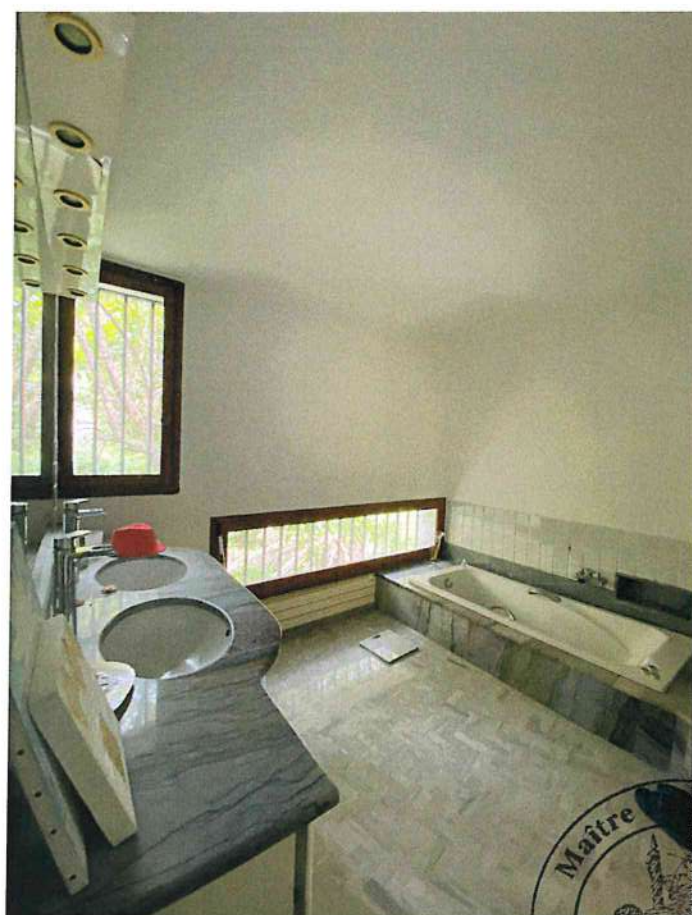




LA SALLE D'EAU NUMERO 1 DU PREMIER NIVEAU

Cette salle de bains est constituée d'une baignoire incorporée au sol, d'un meuble-lavabo double vasque et d'un miroir, ainsi que d'un porte-serviette fixé au mur à main gauche en entrant dans la pièce. Elle est vide de tout bien meublant, à l'exception de deux toiles peintes à la main de petit format.





LA PIÈCE NUMERO 2 DU PREMIER NIVEAU

Pénétrant dans la pièce, je constate que seuls sont présents une armoire à 5 portes-miroitées ainsi qu'une table d'appoint en bois foncé et quatre cadres accrochés au mur et représentant des voiliers.





LA SALLE D'EAU NUMERO 2 DU PREMIER NIVEAU

Je constate que cette pièce est également vide de meuble meublant à l'exception d'un tapis de couleur verte.



LA PIÈCE NUMERO 3 DU PREMIER NIVEAU

Dans cette pièce, sont visibles deux placards encastrés, lesquels sont totalement vides.

Je constate qu'une caisse en plastique est également visible au pied du placard à main gauche, laquelle est garnie de bien meubles corporels sans valeur marchande.



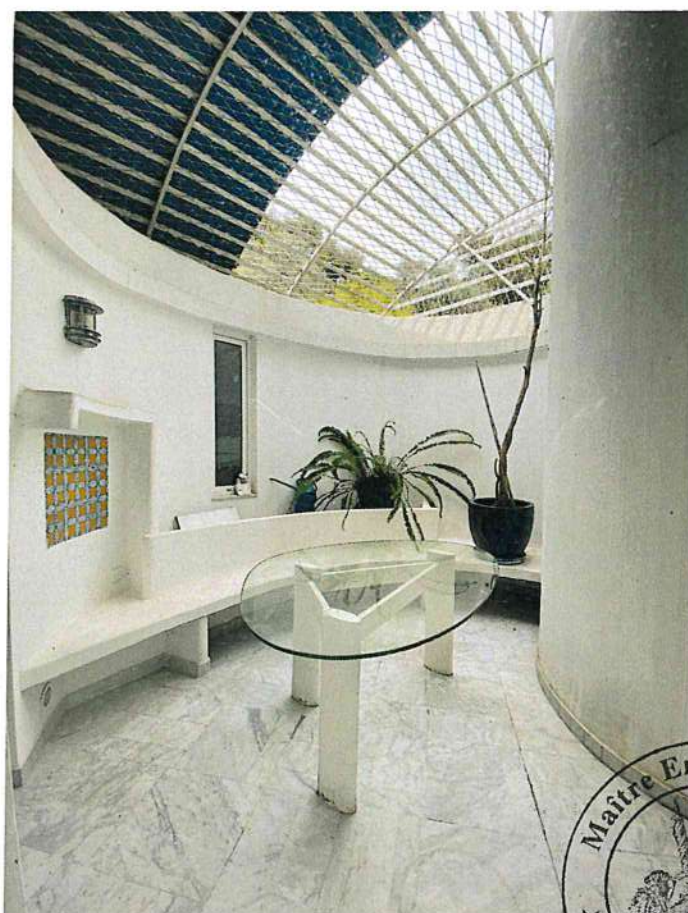


LE SOLARIUM DU PREMIER NIVEAU

Je pénètre dans la pièce située à l'extrémité droite du premier niveau de la maison.

Cette pièce n'est garnie d'aucun meuble meublant, à l'exception de trois pots contenant des plantes.

La table présente au milieu de la pièce, à l'instar du banc, est scellée au sol.



LA CUISINE

Je me transporte désormais dans la cuisine, pièce située à main droite au premier niveau.

Je constate que cette cuisine est entièrement équipée, présence d'un réfrigérateur armoire deux portes, d'un lave-vaisselle encastré, d'un four encastré, d'une plaque de cuisson et d'une hotte en inox.

Présence également d'une table fixée au mur à main gauche en entrant et d'une chaise en bois.





Je me transporte à présent au niveau inférieur de la maison, empruntant l'escalier situé à main droite de la cuisine.



LA 1^{ère} PIECE DU NIVEAU INFÉRIEUR

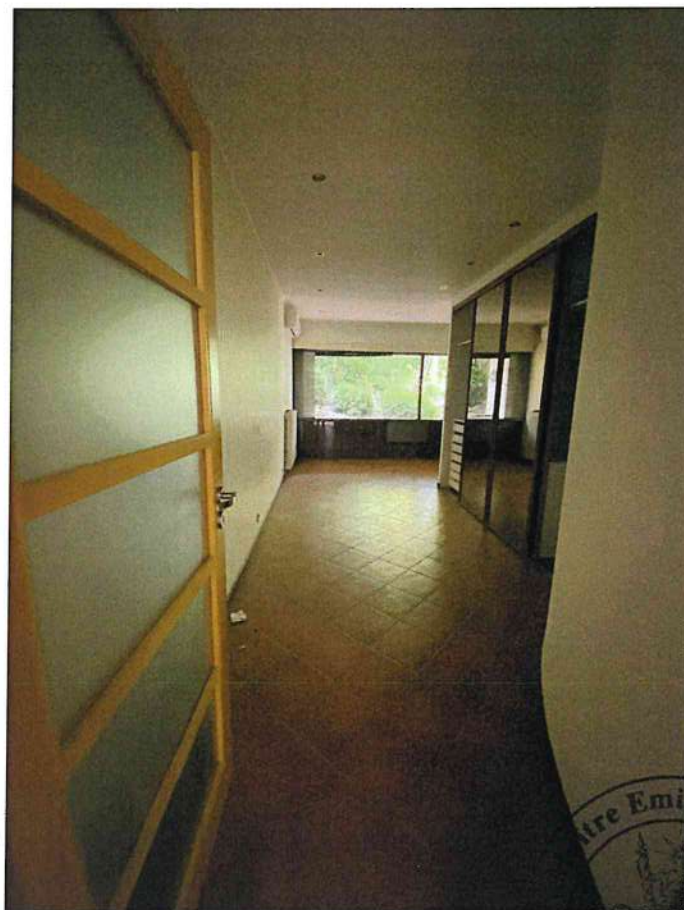
Au pied des escaliers apparaît une porte donnant accès à une pièce. Je constate que celle-ci est entièrement vide à l'exception d'un placard encastré, ne contenant lui-même aucun bien meuble corporel.





LA PIECE NUMERO 2 DU NIVEAU INFÉRIEUR

Je me transporte dans la pièce située à main gauche. Parcourant l'intégralité de sa surface, je constate que cette dernière est entièrement vide de tout bien meuble à l'exception d'un placard encastré à main droite, lequel est entièrement vide.

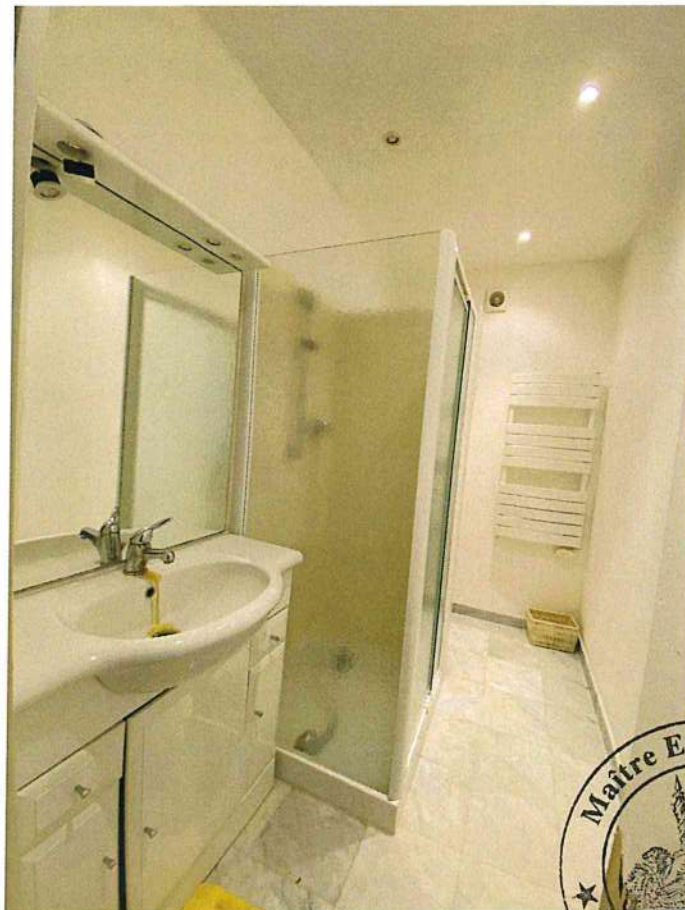




SALLE D'EAU NUMERO 1 DU NIVEAU INFÉRIEUR

Je me transporte dans la salle d'eau située à main droite dans la pièce numéro une.

Je constate que celle-ci est entièrement vide, à l'exception des biens meubles scellés.



LE LOCAL TECHNIQUE

Il s'agit de la salle dans laquelle sont exposés des machines. A l'exception de ces dernières et d'une étagère en bois vide, cette pièce ne contient aucun bien meuble corporel.



LE COULOIR DE DISTRIBUTION

Dans cet espace, aucun bien meuble corporel n'est présent.

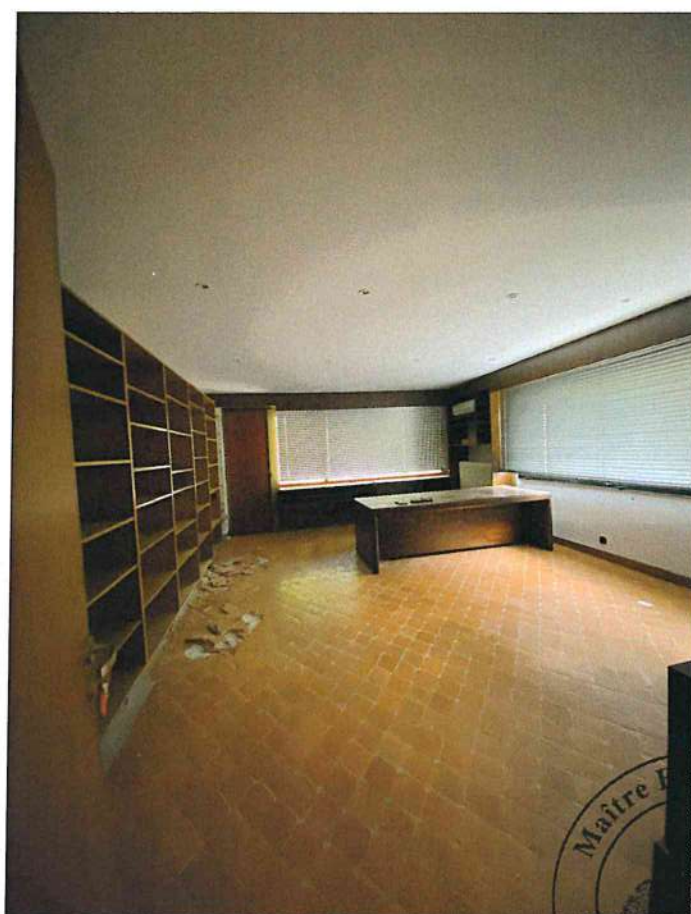


LA PIÈCE NUMÉRO 3 DU NIVEAU INFÉRIEUR

Je me transporte à présent dans les pièces situées au bout du couloir de distribution. Je débute par la pièce à main gauche. Il s'agit d'un bureau.

Dans cette pièce, seuls sont présents une étagère murale vide à main gauche, une étagère murale vide à main droite, ainsi qu'un bureau en bois foncé et ses deux tiroirs à roulettes.

La pièce est entièrement vide de tout autre bien meuble corporel.

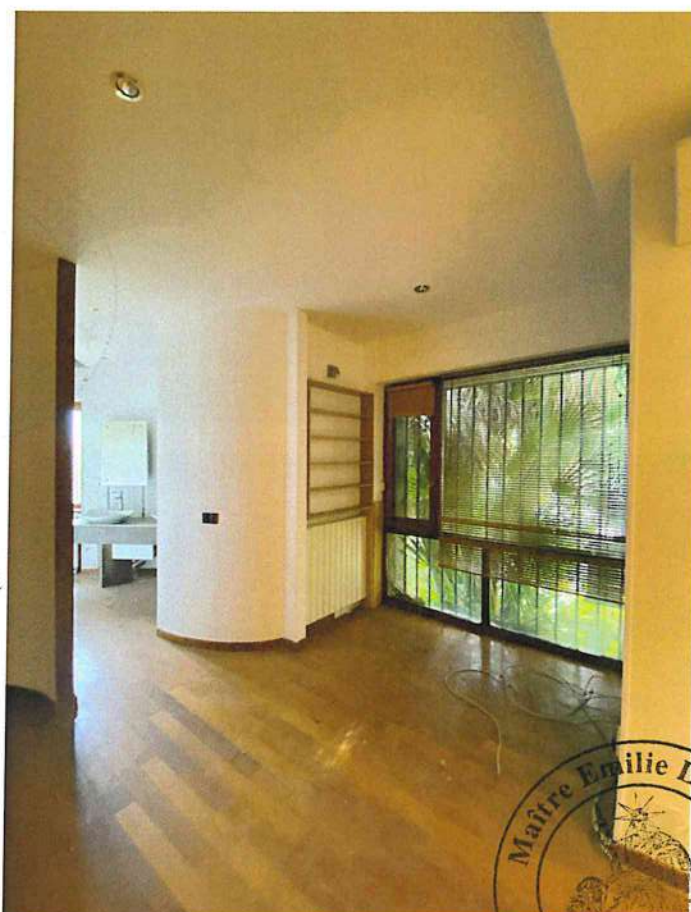




LA PIÈCE NUMÉRO 4 DU NIVEAU INFÉRIEUR

Il s'agit de la pièce située à droite au bout du couloir de distribution.

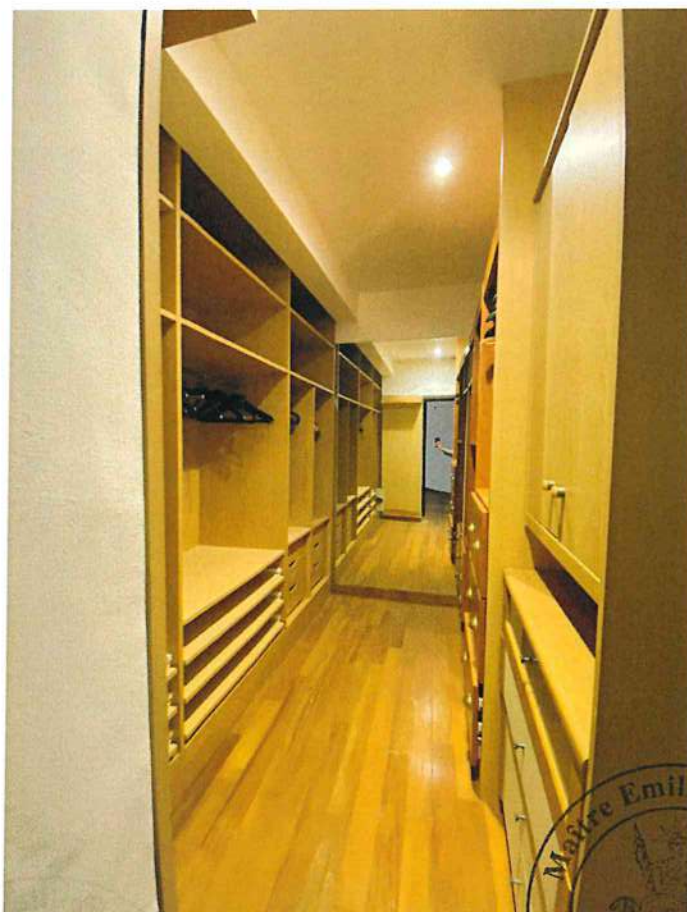
Parcourant cette pièce dans son intégralité, je constate que celle-ci est entièrement vide de tout bien meuble corporel.





LE DRESSING JOUXTANT LA PIÈCE NUMÉRO 4 DU NIVEAU INFÉRIEUR

Je constate qu'il s'agit d'une pièce faisant office de dressing. Les étagères, placards et commodes sont scellés au mur. Ils sont entièrement vides.



LA SALLE DE BAIN DE LA PIÈCE NUMÉRO 4

Je constate que cette pièce est en très mauvais état, une partie du faux-plafond s'étant effondrée.

La pièce est entièrement vide de tout bien meuble corporel, à l'exception d'une baignoire, une douche et de deux vasques et miroirs.







LES WC DE LA PIÈCE NUMÉRO 4

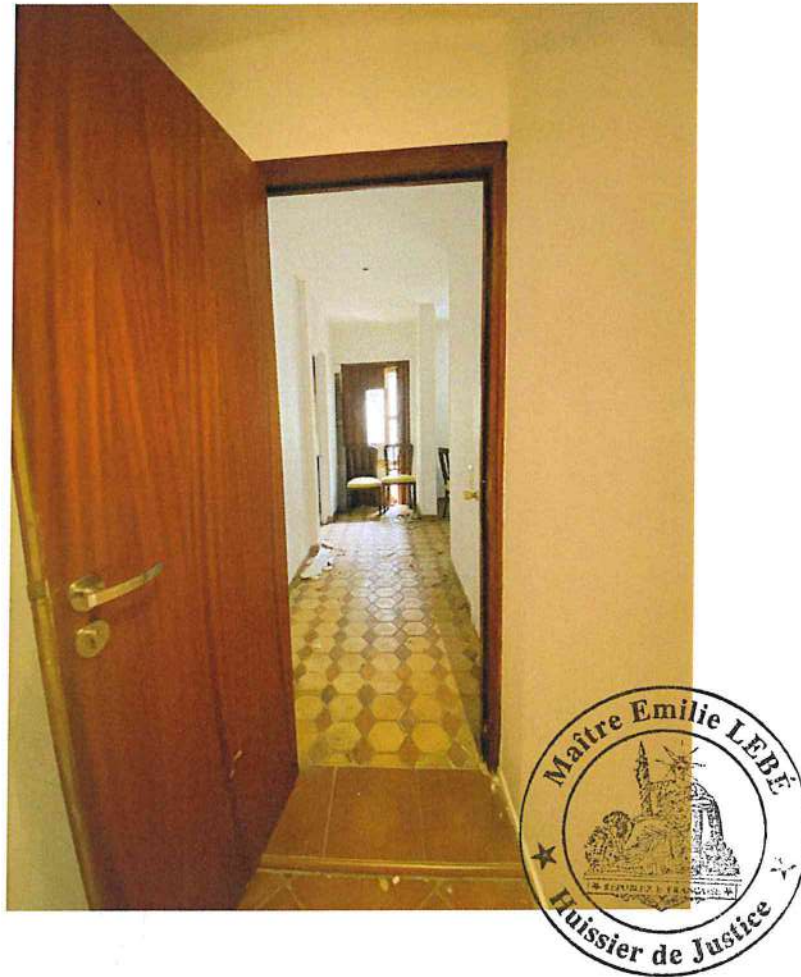
Cette pièce est entièrement vide de tout bien meuble corporel à l'exception d'une armoire encastrée, laquelle est entièrement vide.

Un WC et un bidet scellés sont également visibles.



LA CUISINE DU NIVEAU INFÉRIEUR

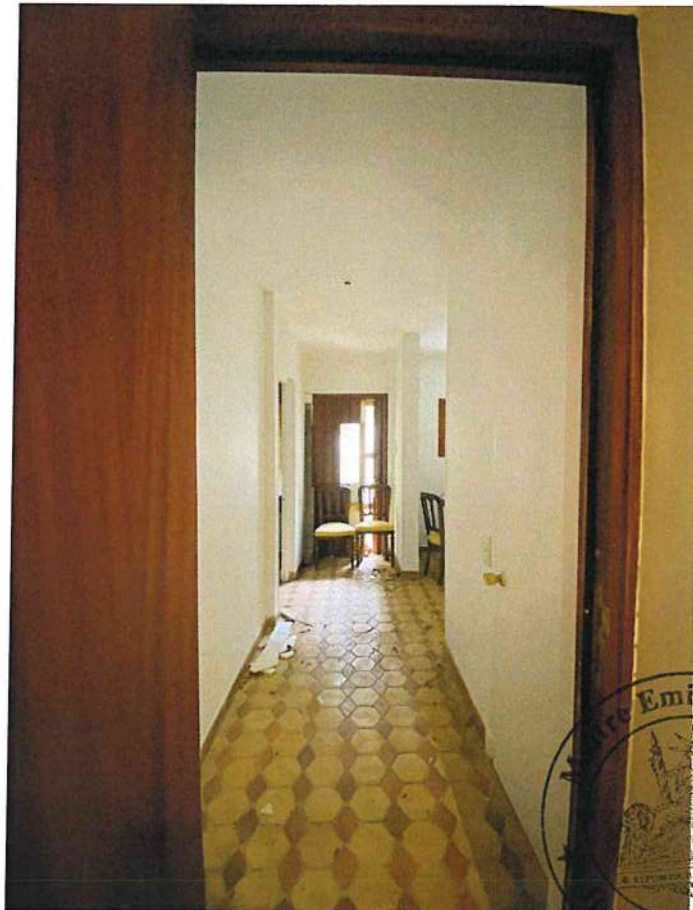
Je me transporte à présent dans la cuisine en empruntant un couloir entièrement vide de tout bien.



Parcourant l'intégralité de la pièce, je constate que seuls sont présents :

- Cinq chaises en bois avec assise jaune
- Une table ronde en bois
- Une cuisine équipée de placards en bois clair
- Une armoire en bois
- Une machine à laver le linge
- Un réfrigérateur

Le tout en mauvais état et sans valeur marchande





LA CHAMBRE DU NIVEAU INFÉRIEUR

Dans cette pièce ne sont présents que deux lits une place et leur literie ainsi qu'une commode.

Je constate qu'ils sont en mauvais état, sans valeur marchande





LA SALLE D'EAU NUMÉRO 2 DU NIVEAU INFÉRIEUR

Dans cette pièce sont présents un petit meuble d'appoint à main gauche, en sus de l'ensemble des meubles scellés visibles dans cette pièce.



A la fin de mes opérations, ayant parcouru l'intégralité des pièces de la maison, je constate que cette dernière est entièrement vide de tout bien meuble corporel à l'exception des quelques biens susmentionnés n'ayant pour la plupart aucune valeur marchande.

Je me transporte au-devant de la maison et constate la présence d'un camion de déménagement. Celui-ci est rempli de biens meubles corporels divers, en sus de cartons et couvertures.

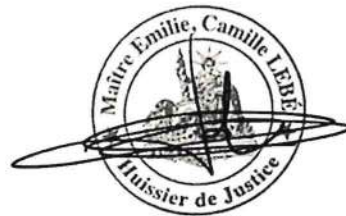
Je constate notamment la présence d'un sommier, et de quatre fauteuils bleus. Un fauteuil bleu a d'ores été déjà été déchargé du camion et est posé à main droite.

Il m'est confirmé par l'ensemble des personnes présentes que les biens contenus dans ce camion sont la propriété du requérant, Monsieur BONAMY Pierre, occupant en titre de la maison emménageant ce jour.



Plus rien n'étant à constater, j'ai de tout ce que dessus dressé le présent procès-verbal de constat et me suis retirée.

Coût de l'acte : Comme à l'original



Émilie LEBÉ
Huissier de Justice

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (AM)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
Au Nom du Peuple Français

GREFFE

MINUTE
(Décision Civile)

JUGEMENT
(ORIENTATION)

JUGEMENT : LE COMPTABLE RESPONSABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE NICE EST-OUEST /
N° RG 25/00086 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QUW5
N° 25/00242
Du 27 Octobre 2025

DEMANDERESSE

LE COMPTABLE RESPONSABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE NICE EST-OUEST représentant l'Administration Fiscale, dont le siège social est sis 22 rue Joseph Cadéï - 06172 NICE CEDEX 2

représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** de la SELARL MAXIME ROUILLOT - FRANCK GAMBINI, avocats au barreau de NICE, avocats plaidant, vestiaire : 144

CRÉANCIER POURSUIVANT LA VENTE

DEFENDERESSE

PARTIE SAISIE

EN PRESENCE DE :

Monsieur Axel Lidus WEND

né le 04 Décembre 1941 à GENEVE (AVEYRON), domicilié : chez Me SZEPETOWSKI, 4 avenue Georges Clémenceau - 06000 NICE
non comparant

Monsieur Boris FEDOROFF

né le 06 Avril 1992 à PARIS, domicilié : chez Me CIUSSI, 32 rue de l'Hôtel des Postes - 06000 NICE
non comparant

INTERVENANT VOLONTAIRE

Monsieur Pierre BONAMY

né le 27 Juin 1949 à SAINT NAZAIRE (PYRENEES-ORIENTALES),
demeurant 224 chemin de Terron - 06000 NICE

représenté par **Maître Anissa SBAI BAALBAKI** de la SELARL SBAI BAALBAKI AVOCAT, avocats au barreau de NICE, avocats plaidant

Grosse délivrée
Me ROUILLOT

Expédition délivrée
Me ROUILLOT

Me SBAI BAALBAKI

Le **27 Octobre 2025**

Mentions :

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE UNIQUE : **Monsieur SIGUENZA**, juge placé délégué au Tribunal Judiciaire de Nice à compter du 1^{er} septembre 2025 par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel d'Aix en Provence du 07 juillet 2025

GREFFIER : **Madame BALDUCCI**

A l'audience du 02 Octobre 2025, les parties ont été avisées que le prononcé aurait lieu par mise à disposition au Greffe le 27 Octobre 2025 conformément à l'article 450 alinea 2 du code de procédure civile.

JUGEMENT

En matière d'exécution immobilière, réputé contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au Greffe à l'audience du vingt sept Octobre deux mil vingt cinq, signé par Monsieur SIGUENZA, Juge Unique, assisté de Madame BALDUCCI, Greffier,

FAITS, PROCEDURE ET MOYENS DES PARTIES

Par assignation délivrée à étude du 15 juillet 2025, Monsieur le Comptable du service des impôts des particuliers de NICE EST-OUEST MENTON, ci-après le service des impôts, a initié une procédure de saisie immobilière à l'encontre de _____ en vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 3 avril 2025, en recouvrement d'une somme de 156.830,25 € arrêtée provisoirement à la date du 3 avril 2025.

Le commandement de payer a été publié le 28 mai 2025 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de NICE (volume 2025 S n° 93).

Le cahier des conditions de vente a été déposé le 17 juillet 2025 au greffe de la juridiction.

L'acte de saisie a été dénoncé aux créanciers inscrits valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

Dans son assignation valant dernières conclusions, le service des impôts demande au juge de l'exécution de :

- valider la procédure de saisie pour la somme de 156.830,25 € arrêtée provisoirement à la date du 3 avril 2025 ;
- déterminer les modalités de poursuite de la procédure (vente amiable ou vente forcée) ;
- ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, comprenant le coût des visites, établissement des divers diagnostics, dont distraction au profit de la SELARL ROUILLOT – GAMBINI ;
- condamner la partie saisie aux dépens complémentaires qui seraient la résultante de toute demande incidente ou contestation de sa part.

Au soutien de ses prétentions, le créancier poursuivant expose qu'il dispose de multiples rôles d'imposition impayés revêtus de la formule exécutoire.

Par conclusions reçues au greffe le 30 septembre 2025, M. Pierre BONAMY sollicite du juge de l'exécution qu'il :

- le déclare recevable en son intervention volontaire ;
- annexe au cahier des conditions de vente la convention d'occupation du 4 février 2020 et le constat d'huissier du 9 mars 2020 ;
- réserve les dépens.

Au soutien de ses demandes, M. BONAMY prétend qu'il bénéficie d'une convention d'occupation d'une durée indéterminée au sein du bien saisi de sorte qu'il estime être recevable à intervenir dans le cadre de la procédure.

À l'audience du 2 octobre 2025, _____ n'a pas comparu, ni constitué avocat.

La décision a été mise en délibéré pour être rendue le 27 octobre 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'absence de comparution et/ou de constitution de

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.

Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En l'espèce, en l'absence de comparution et de constitution de _____, il sera statué sur les demandes formées par le service des impôts par jugement réputé contradictoire en application de l'alinéa 2 de l'article 473 du code de procédure civile.

Sur l'intervention volontaire de M. BONAMY

Aux termes des articles 328 et 329 du code de procédure civile, l'intervention volontaire est principale ou accessoire.

L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme.

Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.

En l'espèce, M. BONAMY verse aux débats un protocole d'accord conclu le 4 février 2020 avec _____ dans lequel il est prévu que _____ met à sa disposition pour une durée indéterminée le bien objet de la présente procédure, situé 224 chemin de Terron à NICE. Il fournit également un procès-verbal de constat établi le 9 mars 2020 par Maître LEBE, commissaire de justice, dans lequel ce dernier a notamment constaté la présence de M. BONAMY désigné en qualité d'occupant en titre du bien.

Compte tenu de ces éléments, M. BONAMY a qualité et intérêt à agir aux fins de voir annexer dans le cahier des conditions de vente lesdits protocole d'accord et procès-verbal de constat et ce, aux fins d'informer les éventuels adjudicataires en cas de vente forcée. Il sera ainsi fait droit à ses demandes.

Sur la vente forcée

Aux termes de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

L'article L. 311-2 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « *tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent livre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre Ier* ».

En l'espèce, le créancier poursuivant verse aux débats des extraits de rôles d'imposition revêtus de la formule exécutoire pour les taxes foncières et taxes d'habitation entre les années 2011 et 2024 ainsi qu'un décompte actualisé à la date du 3 avril 2025 mentionnant les taxes d'habitation et taxes foncières impayées à compter du 31 août 2011 et ce, pour un total de 156.830,25 euros.

Par conséquent, et sans que cela ne soit contesté par _____ le service des impôts dispose ainsi de titres exécutoires constatant une créance liquide et exigible selon les dispositions susvisées. S'agissant du montant mentionné par le créancier poursuivant, il apparaît fondé et n'est, en tout état de cause, pas contesté.

Partant, il y a lieu de valider la saisie immobilière à hauteur de la somme de 156.830,25 € arrêtée au 3 avril 2025 et d'ordonner la vente forcée des biens saisis.

Sur les dépens

_____ sera condamné aux dépens pour ceux excédant les frais taxés.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant en matière d'exécution immobilière, publiquement, par jugement réputé contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe :

Déclare recevable l'intervention volontaire de M. Pierre BONAMY ;

Valide la procédure de saisie immobilière pour la somme de 156.830,25 € arrêtée au 3 avril 2025 ;

Constate qu'un cahier des conditions de la vente a été déposé ;

Ordonne l'annexion au cahier des conditions de la vente :

- du protocole d'accord établi le 4 février 2020 entre et M. Pierre BONAMY ;
- du procès-verbal de constat d'Emilie LEBE, huissier de justice, du 9 mars 2020 établi à la demande de M. Pierre BONAMY ;

Ordonne la vente forcée des biens visés au commandement ;

Fixe la date d'adjudication au **26 février 2026 à 09h00**, sur la mise à prix fixée ;

Dit qu'un des commissaires de justice intervenus dans la procédure assurera deux visites d'une durée d'une heure chacune, au besoin avec l'assistance d'un serrurier et/ou de la force publique, et/ou deux témoins ;

Dit que dans l'hypothèse où il conviendrait d'établir, de compléter ou de réactualiser les éléments techniques nécessaires à la vente, le commissaire de justice pourra se faire assister, lors d'une des visites d'un professionnel agréé chargé d'établir les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur ;

Dit qu'il en sera de même en cas de surenchère ou de réitération de vente ;

Dit que le commissaire de justice devra, cinq jours avant la première date retenue, adresser au débiteur une lettre recommandée avec avis de réception contenant toutes précisions concernant les dates et heures prévues ;

Dit qu'à défaut pour le débiteur de permettre la visite de l'immeuble, le commissaire de justice pourra procéder à l'ouverture des portes dans les conditions visées aux articles L. 142-1 et L.142-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Autorise la parution d'une publicité de la vente sur un site internet spécialisé en matière d'enchères immobilières pour un montant maximum de 400 euros HT ;

Dit que cette parution comprendra des photographies du bien et les éléments de publicités prévues à l'article R. 322-32 du code des procédures civiles d'exécution ;

Ordonne l'annexion du présent jugement au cahier des conditions de la vente déposé au greffe ;

Ordonne la mention du présent jugement en marge de la copie du commandement publiée ;

Condamne aux dépens pour ceux excédant les frais taxés ;

Accorde à la SELARL ROUILLOT - GAMBINI le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La greffière

En conséquence
LA REPUBLIQUE FRANÇAISE
MANDE ET ORDONNE
A tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre les
présentes à exécution ;
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les tribunaux judiciaires
d'y tenir la main ;
A tous les commandants et officiers de la force publique
de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la minute des présentes a été signée par
le présent greffier
Pour être délivrée conforme à l'original, délivrée par nous
le directeur des services de greffe du tribunal judiciaire
N°1 DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

Le juge de l'exécution

