

## **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 André Léon Jean-Baptiste REVEL**, né le 10 septembre 1929 à MENTON (06), de nationalité française, demeurant en son vivant EHPAD GASTALDY 2 boulevard de Verdun à SOSPEL (06380), décédé le 27 janvier 2019 à SOSPEL (06380).

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 6 janvier 2023.

\*\*\*

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 :

► Dans un ensemble immobilier dénommé « LE LANDELLE » situé à MENTON (06500), 55 avenue de Sospel, cadastré section BI numéro 366 pour une contenance de 21a 58ca,

### **DESIGNATION DETAILLEE**

#### **LOT NUMERO CENT SOIXANTE DIX SEPT (177)**

UN STUDIO dans le Bloc B au cinquième étage : studio proprement dit, cuisine, salle d'eau et balcon face au centre du palier.

Et les soixante-six/dix millièmes (66/10000èmes) 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 André Léon Jean-Baptiste REVEL, né le 10 septembre 1929 à MENTON (06), de nationalité française, demeurant en son vivant EHPAD GASTALDY 2 boulevard de Verdun à SOSPEL (06380), décédé le 27 janvier 2019 à SOSPEL (06380),

Nommé à ces fonctions par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de NICE le 6 janvier 2023.

Ayant pour avocat, la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de Barreau de NICE y demeurant 12 boulevard Carabacel Villa Tyndaris (06000).

## PROCEDURE –

Cette vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 15 juillet 2024 (RG 24/00062) 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

Dans un ensemble immobilier dénommé « LE LANDELLE » situé à MENTON (06500), 55 avenue de Sospel, cadastré section BI numéro 366 pour une contenance de 21a 58ca.

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître LEGER le 17 juillet 1970 et oublié le 24 août 1970 volume 3336 numéro 10,

ledit état descriptif de division et règlement de copropriété ayant été modifié aux termes des actes suivants :

- acte reçu par Maître LEGER le 21 septembre 1971 et publié le 21 octobre 1971 volume 154 numéro 15,
- acte reçu par Maître LEGER le 1<sup>er</sup> octobre 1971 et publié le 21 octobre 1971 volume 154 numéro 17.

### **DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)**

#### **LOT NUMERO CENT SOIXANTE DIX SEPT (177)**

UN STUDIO dans le Bloc B au cinquième étage : studio proprement dit, cuisine, salle d'eau et balcon face au centre du palier.

Et les soixante-six/dix millièmes (66/10000èmes) 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 –**

Le bien est libre de toute occupation.

Selon certificat de superficie établi par le cabinet ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 19 août 2024 la superficie privative totale du lot est de 30,71 m<sup>2</sup>.

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

Le syndic de l'immeuble LE LANDELLE est le cabinet CITYA MENTON, 9 avenue Carnot à MENTON (06500) – tel : 04 93 35 83 69.

Un état daté, sollicité le 1<sup>er</sup> 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 19 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 19 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 19 août 2024, duquel il ressort que l'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service, des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais et de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé le 19 août 2024, duquel il ressort que l'installation 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 19 août 2024 précise que :

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

L'Etat des Risques et Pollutions est en date du 19 août 2024.

Ces rapports demeurent 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 Monsieur André REVEL pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître BUCCERI le 5 juillet 2004 et publié le 14 septembre 2004 volume 2004 P numéro 4066.

#### **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 –

QUATRE VINGT NEUF MILLE EUROS (89.000,00 €)

## 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, *prorata 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 2 septembre 2024