

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

***A NICE (06000)***

***185/187 PROMENADE DES ANGLAIS***

***RESIDENCE « LE BAHIA »***

***ENTREE B – 4<sup>ème</sup> ETAGE***

***UN STUDIO (LOT 305)***

***UN APPARTEMENT (LOT 306)***

***1<sup>er</sup> ETAGE***

***UN PARKING (LOT 277)***

***SOUS-SOL***

***UN GARAGE (LOT 239)***

***DEUX CAVES (LOTS 222 ET 223)***

## **A LA REQUETE DE :**

**Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LE BAHIA »** sis à NICE (06200), 185 Promenade des Anglais, représenté par son Syndic en exercice, la société « SOCIETE D'ASSISTANCE FONCIERE ET IMMOBILIERE » plus connu sous le sigle « SAFI MEDITERRANEE », SAS au capital de 15.008,00 Euros, dont le siège social est se situe à NICE (06300), 118 rue de Roquebillière, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège,

*Agissant en vertu d'un Procès-verbal d'Assemblée Générale en date du 24 juillet 2023.*

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

## CONTRE :

\*\*\*

## PROCEDURE :

Suivants actes de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 22 janvier 2024, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LE BAHIA » a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

- un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 18 décembre 2019, signifié le 15 janvier 2020, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 11 mai 2020.
- un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 15 mai 2023, signifié le 25 août 2023 aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 8 décembre 2023.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

*I – Au titre du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 18 décembre 2019*

Principal

Ci.....8 290,31 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 8.290,31 €  
du 31/05/2019 au 22/01/2024

Ci..... 527,53 €

Article 700 du CPC

Ci.....2 000,00 €

Intérêts au taux légal sur la somme de 2.000,00 €  
du 18/12/2019 au 22/01/2024

Ci..... 117,71 €

Dépens (assignation + signification jugement)

Ci..... 2 672,70 €

**TOTAL DU (I) AU 22/01/2024.....13 608,25 €**

II – Au titre du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire  
de NICE le 15 mai 2023

Principal	
Ci.....	12 071,05 €
Intérêts au taux légal capitalisé sur la somme de 12.071,05 € du 29/12/2021 au 22/01/2024 .....	514,57 €
Dommmages et intérêts	
Ci.....	1 000,00 €
Article 700 du CPC	
Ci.....	2 000,00 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 3.000,00 € du 15/05/2023 au 22/01/2024 .....	80,95 €
Dépens (assignation + signification jugement)	
Ci.....	2 553,77 €
<b>TOTAL DU (II) AU 22/01/2024 .....</b>	<b>18 220,34 €</b>
 <b>TOTAL DU (I) + (II) au 22/01/2024 .....</b>	 <b><u>31 828,59 €</u></b>

Ces commandements de payer valant saisie étant demeurés sans effet, ils ont été régulièrement publiés auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 27 février 2024 volume 2024 S numéro 38 (D06960, D06968 et D06969).

Selon exploits de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 2 avril 2024, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LE BAHIA » a fait délivrer à \*\*\* une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

De même, et selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 2 avril 2024, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « LE BAHIA » a fait délivrer aux créanciers inscrits une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie desdits actes demeure annexée aux présentes.

## **EN CONSÉQUENCE,**

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE à la vente aux enchères publiques EN UN LOT des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie.

## **DESIGNATION (selon titre)**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situés à NICE (06000), 185, 187 Promenade des anglais, 95, 97 Avenue de la Californie, Résidence LE BAHIA, figurant au cadastre de ladite commune section NE numéro 375 pour une contenance de 10a 03ca et section NE numéro 376 pour une contenance de 00a 06ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'une contestation de reprise d'engagements pub 23/12/1980 vol 3459 BP n° 19
- d'un EDD et règlement de copropriété pub 23/09/1981 vol 5712 BP n°10
- d'un procès-verbal de cadastre pub 02/09/1983 vol 4270 BP n°8
- d'un modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété pub 11/05/1984 Vol 4504 BP n°2
- d'un procès-verbal de cadastre pub 11/06/2013 vol 2013 P 2514

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

### **LE LOT NUMERO TROIS CENT CINQ (LOT 305)**

Entrée B ou escalier 2, au quatrième étage, UN STUDIO ayant sa porte d'entrée en face en arrivant sur le palier et figurant sous la lettre E au plan du quatrième étage, avec coin cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé et loggia, placard,

Avec les 140/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LE LOT NUMERO TROIS CENT SIX (LOT 306)**

Entrée B, escalier 2, au quatrième étage, UN APPARTEMENT ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier et figurant sous la lettre F au plan du quatrième étage, composé de 3/4 pièces principales, cuisine, salle de bains avec water-closet, douche avec water-closet, grande loggia et balcon, placard.

Avec les 330/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LE LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE NEUF (LOT 239)**

Au sous-sol, UN GARAGE portant le numéro G1 au plan du sous-sol.

Avec les 20/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LE LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE DIX SEPT (LOT 277)**

Au premier étage, UN PARKING portant le numéro 18 au plan.

Avec les 25/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LE LOT NUMERO DEUX CENT VINGT DEUX (LOT 222)**

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro C22 au plan du sous-sol.

Avec les 5/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LE LOT NUMERO DEUX CENT VINGT TROIS (LOT 223)**

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro C23 au plan du sous-sol.

Avec les 5/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

## **DESCRIPTION - OCCUPATION**

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 7 février 2024, lequel demeure annexé au présent cahier.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

Le commissaire de justice précise dans son acte, s'agissant du LOT 306 consistant en un appartement :

*« Ce logement communique avec le studio mitoyen précédemment décrit par la terrasse ».*

Les biens sont inoccupés.

Le commissaire de justice précise par ailleurs :

*« Il ne m'a pas été possible d'obtenir de renseignements sur le montant de la taxe foncière.*

*Le montant des appels trimestriels de charges est d'environ 950 Euros. »*

Le syndic de la copropriété est le cabinet SAFI MEDITERRANNEE, 118 rue de Roquebillière à NICE (06300) – tel : 04 93 56 52 09.

Sont annexés au présent cahier :

- concernant le LOT 305 (STUDIO)

Certificat de superficie : 25,54 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 12 février 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 février 2024

- concernant le LOT 306 (APPARTEMENT)

Certificat de superficie : 88,52 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 12 février 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 février 2024

- concernant le LOT 239 (GARAGE)

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

- concernant le LOT 277 (PARKING)

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Etat des risques et pollutions dressé le 12 février 2024

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DROIT DE PREEMPTION**

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI URBALEX le 11 janvier 2024 et elle demeure annexée au présent cahier.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte de donation reçu par Maître HERMANT, Notaire associé à NICE, le 22 juin 2009 et publié le 8 juillet 2009 volume 2009 P numéro 2852,

Etant précisé que \*\*\*, usufruitier, est décédé le 8 décembre 2011.

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

## **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

## **CADASTRE**

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente un extrait cadastral modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

## **SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE**

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées *in fine* au présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE d'ores et déjà désigné comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal à l'expiration de ce délai.

Passé le délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à cet article 15 pour en connaître toutes les autres obligations.

## **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des 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 judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20<sup>ème</sup>, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

## **CLAUSES SPECIALES**

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

## DISPOSITIONS FISCALES

### 1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,

B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,

a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- b) les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

## 2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,

- Et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

## **MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

**QUARANTE CINQ MILLE EUROS  
(45.000,00 €)**

Fait à NICE, le 4 avril 2024