

SELARL SILEX
Maître Stéphane IMBERT
Avocat au barreau de NICE
19 Rue de la Préfecture - 06300 NICE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE siégeant au Palais de Justice, Place du Palais à NICE, 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 immeuble situé à MENTON (06500) 10 rue Ardoino

Un appartement au 1^{er} étage

NOM ET QUALITE DES PARTIES

Cette vente est poursuivie aux requête, poursuites et diligences de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, demeurant et domicilié ès-qualités à la Direction Départementale des Finances Publiques des Alpes Maritimes 15 bis, rue Delille – 06000 NICE, agissant en qualité d'administrateur provisoire de la succession non réclamée de Madame MORENO Anne-Marie Carmelle, née à LOANO (Italie) le 4 Juillet 1899, veuve de Monsieur Joseph Frédéric REGIS, retraitée, domiciliée en son vivant à MENTON (06500) 10 rue Ardoino, décédée à Menton (AM) le 15 avril 1998.

Nommé, à ces fonctions, suivant ordonnance rendue par Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 26 mars 2003.

Ayant pour Avocat **Maître Stéphane IMBERT**, Avocat au Barreau de NICE, membre de la SELARL SILEX, demeurant 19 rue de la Préfecture – 06300 Nice.

PROCEDURE

Cette vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE en date du 27 août 2020 autorisant Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, chargé du Domaine, à faire procéder à la vente aux enchères publiques, en un lot, en la forme prescrite au titre de la vente des biens de mineurs à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE, par le Ministère de Maître Stéphane IMBERT, avocat, des biens dépendant de ladite succession.

DESIGNATION

Les parties ci-après désignées dépendant d'un immeuble situé à MENTON (06500) 10, rue Ardoino, élevé d'un rez-de-chaussée et de 3 étages, cadastré section BK n° 102 pour 2 a 81 ca et BK 103 (passage communal)..

Ayant fait l'objet d'un

- Règlement de copropriété établi par Maître CORNIGLION MOLINER les 19 février et 3 avril 1926, transcrit au service de la publication foncière de Nice 3 le 8 mai 1926, volume 144 n° 42.
- Etat descriptif dressé par Maître MONCHAMP, notaire, le 16 juillet 1981, publié les 5 août 1981, 19 octobre 1981 et 14 janvier 1982, volume 2084 n° 1 suivi d'un rectificatif du 29 octobre 2003, référence 0604P03 2003D7262.
- Modificatif dressé par Maître SEGUIN, notaire, le 7 juin 1988, publié le 29 juin 1988, volume 88 P n° 2468.
- Modificatif à état descriptif de division dressé par Maître FONTAINE, notaire, le 21 septembre 2004, publié le 20 octobre 2004 référence 0604P03 2004 P4602.
- Modificatif à état descriptif de division dressé par Maître BECCERI, notaire, le 15 novembre 2004, publié le 30 décembre 2004, référence 0604P03 2004P5654.

SAVOIR :

LOT 5 : appartement au 1^{er} étage, situé à gauche en arrivant sur le palier de l'étage, composé de 3 pièces, cuisine, un petit débarras et un wc. – sans indication de parties communes.

DESCRIPTION - OCCUPATION

Un certificat de superficie, ci-après annexé avec plan, a été dressé par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020. Il en ressort que la superficie de l'appartement calculée selon les prescriptions de la loi Carrez est de 53,58 m².

Un diagnostic de performance énergétique, ci-après annexé, a été dressé par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020.

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, ci-après annexé, a été dressé par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020.

Un état du bâtiment relatif à la présence de termites, ci-après annexé, a été dressé par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020.

Un constat de risque d'exposition au plomb en parties privatives, ci-après annexé, a été dressé par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020.

Un rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz, ci-après annexé, a été dressé par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020.

Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité, ci-après annexé, a été dressé par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020.

Un état des Risques et Pollutions, ci-après annexé, a été dressé par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020.

Une déclaration d'absence de sinistre indemnisé, ci-après annexée, a été délivrée par ORIOL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS en date du 18/09/2020.

Un règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme, ci-après annexé, a été délivré par la Commune de MENTON.

Un rapport de présentation du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séisme, ci-après annexé, a été délivré par la Commune de MENTON.

Les biens sont libres de toute location et occupation.

Syndic : Cabinet LVS – 13 rue 06506 Menton Cedex

Un décompte de charges, ci-après annexé, a été adressé le 9 octobre 2019 par le Syndic de copropriété.

Un état hypothécaire, ci-après annexé, a été adressé par le service de la publicité légale de Nice 3 le 15.11.2019.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine les biens appartenait indivisément à raison de moitié chacun à Madame Louise Augustine BONA Veuve REGIS et à Monsieur Joseph Frédéric REGIS par

suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de Monsieur GALAVIELLE, Madame BARBERIS épouse UCHET et Mademoiselle BARBERIS aux termes d'un acte de vente reçu par Maître CORNIGLION, notaire, le 23 mars 1924, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de Nice (actuellement 3^{ème} bureau) le 15 mai 1924, volume 72 n° 13.

Madame Louise Augustine BONA veuve REGIS est décédée le 28 octobre 1964 à Menton, laissant pour recueillir sa succession son fils Monsieur Joseph Frédéric REGIS suivant attestation immobilière après décès dressée par Maître LEGER, Notaire, le 19 juillet 1965, publiée le 23 novembre 1965, volume 2057 n° 11.

Monsieur Joseph Frédéric REGIS est décédé à Menton le 2 novembre 1970, laissant pour recueillir sa succession son épouse survivante Madame Anne Marie Carmelle MORENO veuve REGIS suivant attestation immobilière après décès dressée par Maître ROUX, notaire, le 1^{er} juin 1971, publiée le 24 juin 1971, volume 113 n° 13 suivie d'un rectificatif du 8 septembre 1971, publié le 23 septembre 1971, volume 145 n° 18.

REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

L'adjudicataire se soumettra à toutes les clauses et conditions du cahier des charges et règlement de copropriété régissant l'immeuble dont dépendent les parties d'immeubles présentement vendues

Il acquittera à compter du jour de l'adjudication, les charges et contributions de toute nature auxquelles lesdites parties d'immeubles sont ou pourront être assujetties.

En application des dispositions du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967 :

Les charges impayées sur les exercices clos et dont les comptes sont approuvés à la date de la mutation restent à la charge de la succession

La fraction du budget prévisionnel exigible à la date de la mutation reste à la charge de la succession

Les provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombent à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité

Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au débit ou au crédit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Le Syndic de la copropriété fournira l'état daté en trois parties prévu par l'article 5 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

L'adjudicataire devra, en application de l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, aviser le syndic de la copropriété de la mutation intervenue par lettre recommandée avec accusé de réception.

ASSURANCES

Le bien vendu est garanti 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 où 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 du cahier des conditions de vente.

Tous les renseignements relatifs aux biens mis en vente sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, à raison d'erreurs dans la désignation, des confronts, l'origine de propriété, la contenance ou le cadastre.

Le bien sus désigné est vendu et adjugé dans l'état où il se trouve le jour de la vente, étant précisé que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire pas plus de droits à la propriété que ceux appartenant au vendeur.

L'adjudicataire n'entrera en jouissance des biens et les clés ne lui seront remises qu'après paiement intégral du prix d'adjudication, des intérêts et des frais, dans les conditions stipulées ci-après à la rubrique « paiement du prix ».

MISE A PRIX :

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

- CENT DIX SEPT MILLE EUROS (117.000 €)

SUSCEPTIBLE DE BAISSSE DU QUART EN CAS D'ENCHERES DESERTES.

PAIEMENT DU PRIX

L'adjudicataire devra payer son prix en principal et intérêts, par chèque certifié, à l'ordre du Trésor Public, entre les mains de Monsieur le Directeur Départemental des Finances publiques des Alpes Maritimes dès 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. La présente clause annule et remplace purement et simplement l'article 15 des conditions générales relatif au paiement du prix et aux intérêts, en ce qu'elle a de contraire.

CONSIGNATION

Les éventuels adjudicataires devront préalablement à l'adjudication remettre à l'avocat chargé par eux d'enchérir un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable représentant 10 % du montant de la mise à prix la plus élevée (et avec un minimum de 3.000 €)

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 de son prix.

Pour le cas où le bien adjudgé serait passible de la taxe sur la valeur ajoutée, le prix d'adjudication est fixé hors taxe. La taxe exigible à 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 MAINLEVEE

Si aucune procédure de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la radiation des inscriptions frappant le bien.

FRAIS DE POURSUITES 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 régleront sur la quittance de Maître Stéphane IMBERT, avocat poursuivant la vente.

TAXE FONCIERE

L'adjudicataire sera tenu de rembourser à la succession, au prorata du temps couru à compter de la date de l'adjudication, la taxe foncière due au titre de l'année de son acquisition.

DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'Urbanisme, la vente doit être précédée par l'envoi d'une déclaration préalable à la Mairie de la Commune où est situé le bien.

En vertu de l'article R 213-15 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 30 jours à compter de l'adjudication pour informer de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

Fait et rédigé à NICE

Le

Par Maître Stéphane IMBERT