

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

Audience d'adjudication du 5 janvier 2023 à 9h00

**CAHIER DES CHARGES
CONTENANT LES CONDITIONS DE LA VENTE**

Déposé en vertu de l'article 1275 du Code civil

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience du Tribunal Judiciaire de NICE, au Palais de Justice, sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

BIEN VENDUS :

EN UN SEUL LOT

Dans un immeuble dénommé « Les Dauphins », situé 170 bis avenue de la Californie à Nice 06200, cadastré section NH n°88 pour une contenance de 3a 45ca,

- Le LOT n° 23 et les 767/10000èmes des parties communes générales : un APPARTEMENT de 3 pièces, situé au 4^{ème} étage, composé d'un hall, une cuisine, une salle de bains, un WC, deux chambres, un living-room, avec balcons.
- Le LOT n°5 : une CAVE et les 17/10000èmes des parties communes générales située au sous-sol dudit immeuble

QUALITÉ DES PARTIES :

La vente est poursuivie à la requête de :

[REDACTED]

Collocitante

Ayant pour avocats constitués **Maître Joëlle FITOUSSI**, avocat au Barreau de Nice, y demeurant 5 rue de la Préfecture, 06300 NICE et **Maître Céline ALINOT**, avocat au Barreau de Nice, demeurant 6 rue Pierre Dévoluy, 06000 NICE

En présence de :



Collocitante

Ayant pour avocat constitué **Maître Lauriane GARCIA**, avocat au Barreau de Nice,

EN VERTU DE :

Un jugement n° 22/00438 du 3 juin 2022, RG n° 19/03208, rendu par la 3^e chambre civile du Tribunal Judiciaire de Nice, signifié à toutes les parties, définitif au terme d'un certificat de non appel du 23 août 2022, régulièrement publié au service de la publicité foncière de Nice, volume 2022 P28656

Ci-annexé : jugement du tribunal judiciaire de Nice du 3 juin 2022

Ci-annexé : état sur formalité au 28 octobre 2022

Ci-annexé état hors formalité au 7 septembre 2022

DÉSIGNATION DES BIENS :

Les biens et droits immobiliers situés à Nice (06200), immeuble « Les Dauphins », 170 bis avenue de la Californie, cadastré section NH n°88 pour une contenance de 3a 45ca ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété dressé par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 12 mars 1965, publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Nice le 21 avril 1965, vol.4458 n°5,
- D'un modificatif au cahier des charges dressé suivant acte reçu par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 29 novembre 1965, publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Nice le 04 janvier 1966, vol. 4719 n°11,
- D'un modificatif au cahier des charges, dressé par Maître JARDILLIER, Notaire à Nice, le 31 octobre 1968, publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Nice le 3 décembre 1968 vol. 6107 n°5,

- D'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître GILETTA, Notaire à Nice, le 23 décembre 1992, publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Nice le 12 février 1993, vol. 1993 BP n°794.

Les parties divisées consistent en :

- Le LOT n° 23 et les 767/10000èmes des parties communes générales : un APPARTEMENT de 3 pièces, situé au 4^{ème} étage, composé d'un hall, une cuisine, une salle de bains, un WC, deux chambres, un living-room, avec balcons.
- Le LOT n°5 : une CAVE et les 17/10 000èmes des parties communes générales située au sous-sol dudit immeuble.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus décrits appartenaient à :

[REDACTED]

[REDACTED]

Pour les avoir acquis le 19 avril 2002 pardevant Maître Jean-Marie PANNETIER, Notaire à Nice, l'acte ayant été publié le 29 mai 2002, au 2^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de Nice vol. 2002P n°2967.

En ce qui concerne l'origine antérieure, les futurs adjudicataires sont priés de se reporter audit acte.

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ	2022	DEP DIR	06 0	COM	068 NICE	TRES	013	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	E25245
Propriétaire/Indivision						MINSX6		GALVEZ/GERALDINE		
IMMEUBLE LES DALUPHINS						170 B AV DE LA CALIFORNIE		06200 NICE		
Propriétaire/Indivision						MINSX8		FAZIO/ALEXANDRA		
170 B AV DE LA CALIFORNIE						06200 NICE		Né(e) le 15/07/1985		
								à 06 NICE		
								Né(e) le 12/12/1986		
								à 06 NICE		

PROPRIETES BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																
AN SEC	N° C	N° PLAN	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° N°NVAR	S	M	AF	NAT	NAT	RC COM	COLL	NAT	AN	AN	AN	FRAC	FRAC	%	TX	COEFF	RC
															IMPOSABLE	EXO	EXO	RET	DEB	RC EXO	RC EXO	EXO	COM	COM	TEOM	
03	NH	88	170 B AV DE LA CALIFORNIE	1045	A	01	04	02001	06731501	0888B	C	H	AP	5	2319	C	EA	99				2319/100,00	F		2319	
											C	H	AP			GC	EA	99				2319/100,00				
											C	H	AP			TS	EA	99				2319/100,00				
03	NH	88	170 B AV DE LA CALIFORNIE	1045	A	01	04	02002	149494	U/0888B	C	H	DA	5	52	C	EA	99				52/100,00	F		52	
											C	H	DA			GC	EA	99				52/100,00				
											C	H	DA			TS	EA	99				52/100,00				
											C	H	DA				EA	99				52/100,00				

PROPRIETES NON BATIES										EVALUATION																			
DESIGNATION DES PROPRIETES					EVALUATION					REVENU CADASTRAL					LIVRE FONCIER														
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	PROF	TAR	S	SIFF	GR	GR	CL	NAT	CONTENANCE CA	HA	HA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT	AN	AN	AN	FRAC	FRAC	%	TC	Fonctier	
						EXO								CULT	CA	CA	CA	EXO	EXO	RET	EXO	RC EXO	RC EXO	EXO	COM	COM	TC		
HA	CA	0	REV	IMPOSABLE	0	EUR	COM	R IMP	0	EUR								0	EUR										

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

EXTRAIT MATRICE CADASTRALE :

file:///C:/Users/bthil02/AppData/Local/Temp/VueRP1.html

DESCRIPTION – OCCUPATION – DIAGNOSTICS :

Le procès-verbal de description a été établi le 21 octobre 2022, par Maître Pierre TOMAS, Commissaire de Justice au sein de la SCP COHEN TOMAS TRULLU, Commissaires de Justice Associés, à la Résidence de NICE, y demeurant 7 rue Grimaldi à 06000,

Ci-après annexé

Le bien est occupé à titre de résidence principale par Madame Alexandra FAZIO épouse FRASCA

Le syndic de copropriété est le Cabinet TABONI, 82 Bd Gambetta à 06000 NICE

Sont annexés au présent cahier les diagnostics techniques :

Superficie loi carrez : 77,22 m²

Etat relatif à la présence de termites : absence d'indices d'infestation de termites sur le bâti le jour de la visite

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 21 octobre 2022

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 21 octobre 2022

Etat de l'installation intérieure de Gaz dressé le 21 octobre 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 25 octobre 2022

RENSEIGNEMENTS SUR L'URBANISME :

Pour tous renseignements, les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de la Mairie pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les règles d'urbanisme et les servitudes administratives.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre des Cabinets de Maître Joëlle FITOUSSI, avocat au Barreau de Nice, y demeurant 5 rue de la Préfecture, 06300 NICE, et Maître Céline ALINOT, avocat au Barreau de Nice, y demeurant 06000, 6 rue Pierre Dévoluy, rédactrice du Cahier des Conditions de la vente.

PAIEMENT DU PRIX D'ADJUDICATION

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix entre les mains du séquestre désigné qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L313-3 du code monétaire et financier

CLAUSE DE SUBSTITUTION

Il est rappelé ici les dispositions de l'article 815-15 du code civil : « S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente.

Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe.

Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution.

CLAUSE D'ATTRIBUTION

Le colicitant qui a été déclaré adjudicataire, pourra faire mention dans sa déclaration d'adjudication de sa volonté de se faire attribuer le bien pour la somme indiquée au jugement d'adjudication.

Cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble et de la part des autres colicitants, de le lui attribuer dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions de la vente ci-après et ci-devant, les enchères seront reçues sur la mise à prix suivante fixée par le jugement du Tribunal Judiciaire de Nice du 3 juin 2022 :

CENT SOIXANTE MILLE EUROS
(160.000,00 €)

Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes.

Rappelant l'application des dispositions de l'article 1277 du code de procédure civile, dans le cas d'enchères n'atteignant pas le montant de la mise à prix même rabaisée.

ARTICLE 28

RÉMUNÉRATION DE L'AVOCAT POURSUIVANT ET DE L'AVOCAT ADJUDICATAIRE

La rémunération de l'avocat poursuivant (et de l'avocat adjudicataire) sera conforme aux dispositions prévues par le **Décret n° 2017-862 du 09 mai 2017 et par son Arrêté du 06 juillet 2017 fixant les tarifs règlementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires.**

Art. A. 444-191

I. – A l'exception des cas mentionnés au II et au III, les actes réalisés en matière de saisie immobilière et de licitation par adjudication judiciaire (numéros 1,2 et 3 du tableau 6) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les notaires en application du 1° de l'article A. 444-102, ainsi réparti entre les avocats en cause :

1° L'avocat poursuivant en perçoit les trois quarts ;

2° L'avocat de l'adjudicataire en perçoit le quart restant.

II. – En cas de surenchère, l'avocat ayant poursuivi la première vente et l'avocat surenchérisseur perçoivent ensemble l'émolument prévu au 1° du I. Le rapport entre l'émolument de l'un et de l'autre doit être égal au rapport entre, d'une part, le prix d'adjudication primitif et, d'autre part, la différence entre le prix d'adjudication sur la surenchère et le prix d'adjudication primitif.

III. – En cas de réitération d'enchère, l'avocat poursuivant perçoit la totalité de l'émolument prévu au I.

IV. – En cas d'abandon de la procédure après le dépôt du cahier des conditions de vente ou du cahier des charges, il est alloué à l'avocat poursuivant 37,5 % de l'émolument prévu au I, sur le montant de la mise à prix.

V. – En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'avocat poursuivant perçoit l'émolument perçu par les notaires en application de l'article A. 444-91.

Art. A. 444-192

Les actes réalisés en matière de distribution du prix (numéro 4 du tableau 6) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les mandataires judiciaires en application de l'article A. 663-28.

ARTICLE 29

L'audience est fixée au 5 janvier 2023 à 9h00 aux conditions suivantes :

EN UN SEUL LOT

Les biens et droits immobiliers situés à Nice (06200), immeuble « Les Dauphins », 170 bis avenue de la Californie, cadastré section NH n°88 pour une contenance de 3a 45ca.

Les parties divisées consistant en :

- Le LOT n° 23 et les 767/10 000èmes des parties communes générales : un APPARTEMENT de 3 pièces, situé au 4^{ème} étage, composé d'un hall, une cuisine, une salle de bains, un WC, deux chambres, un living-room, avec balcons.
- Le LOT n°5 : une CAVE et les 17/10 000èmes des parties communes générales.

MISE À PRIX :

CENT SOIXANTE MILLE EUROS
(160.000,00 €)

Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes.

Rappelant l'application des dispositions de l'article 1277 du code de procédure civile, dans le cas d'enchères n'atteignant pas le montant de la mise à prix même rabaisée.

CONSIGNATION MINIMALE OBLIGATOIRE :

16.000 € (SEIZE MILLE EUROS)

Fait à Nice

Le 7 novembre 2022

Maître Céline ALINOT
Avocat
6 rue Pierre Dévoluy
06000 NICE