

**CABINET PIAZZESI, AVOCATS**

**SELARL d'AVOCAT**

20 rue Foncet « Villa Jacqueline »

06000 NICE

Tél 04.93.80.85.50 – Fax 04.93.80.80.67

LYONNAISE DE BANQUE / Société \*\*\*\*\*

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Articles L 311-1 à L 311-8, L 321-1 à L 321-6, L 322-1 à L 322-14

(Ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011).

Articles R 311-1 à R 311-3, R 321-1 à R 321-2, R322-1 à R 322-72, R 331-1 à R 331-3, R 332-1 à R 332-10, R 333-1 à R 333-4 et R 334-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (décret n° 2012-783 du 30 mai 2012)

\*\*\*\*\*

Le présent cahier des conditions de vente a valeur contractuelle. Il est applicable aux ventes soumises à l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 Décembre 2011 et au décret n° 2012-783 du 30 Mai 2012, Livre III « La Saisie Immobilière » du Code de Procédure Civile d'Exécution.

### Il comporte:

- les clauses et conditions particulières
- les clauses et conditions générales

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière ordonnée par le JEX IMMOBILIER du Tribunal Judiciaire de NICE conformément aux articles R322-20 à R322-25 (vente amiable sous autorisation judiciaire) et R322-26 à R322-29 (vente forcée).

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Les obligations des avocats au Barreau de NICE, en matière de vente judiciaire, sont déterminées par les textes en vigueur et par le règlement intérieur du Barreau de NICE.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé, à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de NICE, au plus offrant des enchérisseurs, le bien et droit immobilier suivant :

**Sur la COMMUNE DE BEAULIEU SUR MER (06310) 1572 Boulevard Edouard VII**, dans un ensemble immobilier cadastré Section AB n° 41 pour une contenance de 6 ares 65 centiares, comprenant deux villas jumelées,

**UNE VILLA A USAGE D'HABITATION anciennement dénommée « LA TRAMONTANE » et actuellement dénommée « VILLA SERENDIPITY » élevée d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée outre le terrain autour à usage de jardin, formant le LOT DEUX de la division de l'ensemble immobilier.**

### **I - QUALITE DES PARTIES**

#### **A LA REQUÊTE DE:**

La **LYONNAISE DE BANQUE**, société anonyme au capital de 260 840 262 € dont le siège social est 8 rue de la République à 69001 LYON immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 954 507 976, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es-qualité audit siège, venant aux droits de la **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL MONACO**, société anonyme monégasque au capital de 12 643 000 € dont le siège social est 8 rue Grimaldi 98000 MONACO (RCI n° 12505758),

Pour laquelle domicile est élu en le cabinet de la **SELARL Cabinet PIAZZESI, AVOCATS**, Société inscrite au Barreau de Nice **représentée par son associé Maître Frédéric PIAZZESI**, du Barreau de NICE y demeurant 20 rue Foncet «Villa Jacqueline», lequel se constitue et occupera pour elle sur la présente poursuite et ses suites.

#### **CONTRE**

**La société dénommée \*\*\*\*\***, Société Civile Immobilière de droit monégasque, au capital de 1 500,00 € immatriculée au répertoire Spécial des Sociétés Civiles de Monaco sous le n° 16 SC18140 ayant son siège social à 98000 MONACO 1 avenue Henri Dunant, Palais de la Scala, prise en la personne de son gérant unique, Monsieur \*\*\*\*\*,

#### **PARTIE SAISIE**

N'ayant pas constitué Avocat

## II - FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

La présente poursuite est engagée EN VERTU de :

1/ La copie exécutoire nominative d'un acte authentique reçu par **Maître Laurence FRANCO**, notaire associé à NICE, 8 bis avenue Jean Médecin, le 27 septembre 2016 contenant :

- **VENTE par Madame \*\*\*\*\* divorcée de Monsieur J\*\*\*\*\* à la Société dénommée \*\*\*\*\* , société civile immobilière de droit monégasque**, de biens et droits immobiliers sis à BEAULIEU SUR MER (06310) dans un ensemble immobilier au 1572 Boulevard Edouard VII (ci-après désignés) pour le prix principal de 1.490.000,00 €,
- **PRET** par la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL MONACO (Monaco) à la Société dénommée \*\*\*\*\* d'un montant global de **1.540.000,00 Euros** au taux effectif global de 2,42 % l'an sur une durée de 300 mois, la dernière échéance étant fixée au 5 septembre 2041, avec AFFECTATION HYPOTHECAIRE (Privilège de prêteur de deniers pour la somme de 1 490 000 €) sur les biens ci-après désignés.

2/ **Une lettre RAR de mise en demeure** adressée à la Société \*\*\*\*\* (pli avisé et non retiré) le 14 juin 2022 aux fins de règlement des échéances impayées au titre de prêt sus-indiqué,

3/ **Une lettre RAR valant déchéance du terme** et exigibilité anticipée du prêt adressée à la Société \*\*\*\*\* (pli avisé et non retiré) le 21 juillet 2022 lui réclamant une somme de 1 379 521,03 € arrêtée au 21 juillet 2022

**La LYONNAISE DE BANQUE**, créancier poursuivant, a suivant exploit de Maître AZEMA, commissaire de justice associé à Nice, membre de la SELARL KALIACT HUISSIERS PROVENCE COTE D'AZUR, OFFICE DE NICE, 2 Place Masséna à Nice, en date du **19 juillet 2023**, fait délivrer à la Société débitrice, un commandement d'avoir à lui payer immédiatement les sommes suivantes:

1° le capital dû à la date du 20 juillet 2022 soit la somme de UN MILLION DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE CENT QUATRE VINGT DIX EUROS et 23 centimes,

ci..... 1.246.190,23 €

<b>2° Les échéances en retard se décomposant comme suit :</b>	
-capital -----	26 547,18 €
-intérêts -----	12 616,98 €
-assurance -----	3 200,68 €
soit.....	42 364,74 €
<b>3° les intérêts courus arrêtés au 20 juillet 2022</b>	
ci.....	1 550,15 €
<b>4° Les intérêts courus du 21 juillet 2022 au 19 juillet 2023,</b>	
ci.....	25 385,01 €
<b>5°) L'assurance courue arrêtée au 20 juillet 2022</b>	
ci.....	254,55 €
<b>6° sous déduction d'un remboursement du 21 juillet 2022 au 19 juillet 2023</b>	
ci.....	- 770,72 €
<b>7° L'indemnité conventionnelle de 7% prévue au contrat de prêt d'un montant de QUATRE VINGT NEUF MILLE QUATRE VINGT ONZE EURO 62 centimes,</b>	
ci.....	89 091,62 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 404 065,58 €</b>

outre le coût du commandement et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement audit commandement.

**TOTAL GENERAL des sommes dues au 19 juillet 2023**

ci..... **1 404 065,58 €**  
**Sous toutes réserves**

o o o

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui ci a été publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de NICE **le 06 septembre 2023, volume 2023 S n° 137.**

Le 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de NICE a délivré un état hypothécaire 3233, ci annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière, précédé d'un état hors formalité requis à l'ouverture de la procédure de saisie immobilière et délivré au 17 mai 2023. Ce document est également annexé et comporte les fiches manuscrites sur l'immeuble concerné.

De même et par exploit de la SELARL KALIACT HUISSIERS PROVENCE COTE D'AZUR, Office de NICE, Commissaire de justice à Nice, en date du xxxxx 2023 La LYONNAISE DE BANQUE a fait délivrer à la Société dénommée \*\*\*\*\* **une ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION** DEVANT MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIERE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE, ci annexée,

**pour le JEUDI 21 MARS 2024**  
**à 9 heures**  
(Jeudi Vingt et Un Mars Deux Mille Vingt Quatre à Neuf heures)

Les créanciers inscrits sur l'immeuble ont également reçu dénonciation du commandement de payer avec assignation à comparaître à la même audience selon exploit de Me Johan MATHIEU, membre de la SELARL KALIACT HUISSIERS PROVENCE COTE D'AZUR, Office de Nice.

### **III - DESIGNATION DES BIENS**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de NICE, du bien et droit immobilier ci après désigné, savoir :

#### **1°) DESCRIPTION**

Ce bien et droit immobilier a fait l'objet d'un procès-verbal de description en date du 11 Octobre 2023, dressé par Maître Johan MATHIEU, commissaire de justice associé à Nice, ci-après intégralement annexé avec photographies uniquement de l'extérieur, le gérant de la société ayant interdit au commissaire de justice instrumentaire de réaliser des photographies de l'intérieur de la villa.(page 13 du PV de description).

**Il s'agit d'une maison à usage d'habitation jumelée coté Est dépendant d'un ensemble immobilier sis à BEAULIEU SUR MER (06310) 1572 Boulevard Edouard VII, cadastré Section AB n° 41 pour une contenance de 6 ares 65 centiares.**

Cet ensemble immobilier comprend deux villa jumelées dénommées «LE SCOUBIDOU et LA TRAMONTANE» cette dernière dénommée actuellement «Villa Serendipity »

La présente saisie concerne le **DEUXIEME LOT** constitué par une villa à usage d'habitation dénommée actuellement **Villa SERENDIPITY** élevée d'un étage sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée outre le terrain autour à usage de jardin.

Ce LOT est représenté sous teinte bleue au plan annexé au cahier des charges – règlement de copropriété.

A ce LOT sont affectés les 353/613 millièmes des parties communes générales.

Cette villa est située en bordure du Boulevard Edouard VII, surplombant celui-ci, dont l'accès se fait par la voie privée du 1572 boulevard Edouard VII desservant une dizaine de propriété et fermée par un portail automatique commun en retrait du boulevard.

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH, notaire à Nice, le 10 avril 1963 publié au 4ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Nice le 30 mai 1963 volume 1626 n° 18.

**Le commissaire de justice, sur interrogation du gérant, précise qu'il n'y a pas de syndic ni de charges de copropriété. Il est indiqué dans le titre de propriété que la copropriété n'est plus gérée par un syndic depuis décembre 2015 (à ce sujet lire les pages 31 et 32 dudit titre de propriété)**

#### **OBSERVATIONS CONTENUES DANS LE TITRE DE PROPRIETE**

Dans l'acte de Maître FRANCO, notaire, en date du 27 septembre 2016, il est rappelé ce qui suit :

« il résulte d'un certificat de superficie établi par le cabinet VERIDIAG à  
« Nice (06000) 10 Boulevard François Grosso, en date du 6 juin 2016 que la  
« désignation actuelle du lot n° 2 est la suivante :

- « -au rez-de-jardin : dégagement, deux chambres, dressing, deux salles
- « d'eau avec water-closet,
- « -au rez-de-chaussée : séjour/cuisine, water-closet,
- « -au premier étage : palier, salle de bains avec water-closet, deux

« chambres, salle d'eau avec water-closet, placard technique,

« le tout suite à des travaux n'ayant pas nécessité d'autorisation d'urbanisme  
« et consistant en des réaménagements intérieurs effectués sans qu'il ait été  
« porté atteinte aux structures porteuses de l'immeuble, ainsi déclaré et  
« garanti par le VENDEUR ».

La désignation de la maison telle qu'elle résulte du PV de description (haut de la page 5) est globalement conforme à ce qui est dit précédemment.

Une description sommaire est donnée dans le présent CDCV faisant références au procès-verbal de description, très complet, de Maître MATHIEU qui y est annexé :

#### **REZ-DE-CHAUSSEE :**

-L'entrée se fait depuis la voie privée par une grille métallique en ferronnerie donnant accès à un petit sas devant la porte d'entrée principale (porte blindée équipée d'une serrure de sécurité).

-Pièce principale : Très bon état. Grande pièce avec cuisine ouverte éclairée par deux baies vitrées coulissantes à galandage en façade Sud avec accès terrasse et vue panoramique, une porte fenêtre deux vantaux ouvrants coté cuisine et une baie vitrée à galandage coté Sud-ouest.

-Cabinet de toilettes invités, implanté à droit en entrant avec équipements en bon état,

-La cuisine est à gauche en entrant : cuisine moderne de standing en très bon état d'entretien ,éclairée par la porte-fenêtre deux vantaux donnant en façade Sud sur terrasse et vue panoramique.

-Terrasse attenante périphérique bénéficiant d'une vue panoramique.

#### **REZ-DE-JARDIN :**

L'accès se fait depuis l'intérieur par le séjour par un escalier implanté en façade Nord.. Au bas de l'escalier une porte séparative desservant un petit dégagement d'accès aux deux chambres qui sont équipées d'une salle de douche et dans celle de droite d'un dressing.

Dans ces deux chambres les revêtements sont identiques notamment parquet de couleur noire au sol et une ouverture baie vitrée donnant de plain pied sur la terrasse en rez-de-jardin.

Une désignation plus complète résulte du PV de description pages 8,9 et 10.

## **NIVEAU SUPERIEUR – 1er ETAGE :**

L'accès se fait par un escalier intérieur donnant dans la pièce principale, directement à droite en entrant. Escaliers identiques à ceux menant à l'étage inférieur.

En haut de la descente d'escalier se trouve un dégagement avec placard à droite aménagé et abritant le tableau électrique.

Ce palier dessert outre le placard, une salle de douche avec WC, une chambre face en entrant, un second placard ; à gauche sur cet espace se trouve une porte séparative desservant la chambre de maître.

La chambre face en montant et la salle de douche attenante n'ont pu être visitées, le gérant indiquant que la chambre est occupée par son épouse souffrante mais précise que cette chambre et douche sont de configuration identique aux autres chambres de la maison.

Cette chambre est exposée en façade Sud avec balcon.

### La Chambre de maître :

Constituée d'un couloir avec placard quatre portes laquées blanches, poignées inox. Parquet au sol peint de couleur noire.

Un grand placard trois portes coulissantes miroir avec aménagement intérieur est existant.

Chambre éclairée par une baie vitrée deux vantaux coulissants à galandage, volet roulant électrique donnant sur un balcon filant commun avec la chambre contiguë.

Vue panoramique sur le Port de Beaulieu et la ville de Beaulieu.

Cette chambre est équipée d'une grande salle de douche ouverte sur la chambre en partie Nord avec tous les sanitaires.

## **EXTERIEUR :**

-Niveau rez-de-jardin :

Accessible tant par les chambres du niveau inférieur que par l'escalier menant à la terrasse rez-de-chaussée.

Cet extérieur donne directement sur la voie privée par un portail coulissant automatique desservant derrière le portail une aire de stationnement en béton.

-Espace piscine :

En partie Sud-Ouest attenant à cet espace stationnement se trouve implantée l'espace piscine constituée d'un bassin, coque PVC, avec plage périphérique en plancher bois, éclairage encastré dans le plancher et machinerie piscine encastrée contre l'escalier.

Devant la maison côté Sud, terrasse en partie couverte devant les 2 chambres et donnant accès à une partie du rez-de-jardin implanté à un niveau légèrement inférieur.

Sur la terrasse existe un abri de jardin en bois démontable contre la paroi séparative mitoyenne de la maison constituant le LOT n° 1 de la copropriété.

La villa est équipée d'un système d'alarme anti-intrusion avec capteur sur chaque porte extérieure et fenêtres.

o o o

**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 au présent cahier des conditions de vente, le dossier des diagnostics techniques unique :**

- Certificat de superficie Loi Carrez (partielle car certains locaux n'ont pu être visités) : Surface habitable 143,50 m<sup>2</sup> – surface au sol totale 175,88 m<sup>2</sup>,
- Diagnostic de repérage d'amiante : il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante. Cependant une chambre au 1er étage n'a pu être visitée par l'interdiction du propriétaire, ni combes et toiture dont le moyen d'accès est insuffisant,
- Diagnostic d'absence de termites sous réserve de la chambre n°4 qui n'a pas été visitée,
- Diagnostic de performance énergétique révélant une consommation énergétique de type D et une émission de gaz à effet de serre de type B,
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité : l'installation intérieure d'électricité comporte une ou plusieurs anomalies qui sont les suivantes :
  1. \*des matériels électriques présentant des risques de contacts directs,
  - \*des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage,
  - \*des conducteurs non protégés mécaniquement,
  - \*des constatations diverses sont identifiées en page 3 de l'état.
- Etat des risques et pollutions : voir le rapport sur 11 pages.

### **3°) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur, tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister.

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.

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré par les services compétents de la Commune de BEAULIEU SUR MER le 26/05/2023. Il est annexé au présent cahier des conditions de vente avec les plans de masse et de situation.

Le futur adjudicataire voudra bien s'y référer.

#### **Servitude résultant de l'acte de Me FRANCO.**

Dans cet acte il est dit ce qui suit :

« Aux termes de l'acte contenant état descriptif de division-règlement de copropriété en date du 10 avril 1963 susvisé il a été stipulé ce qui suit  
« littéralement retranscrit :

«.../...

« ARTICLE CINQ – SERVITUDE ET TRAVAUX A SUPPORTER.

« Bien que chaque lot possède un branchement d'eau, d'électricité particulier, les copropriétaires devront souffrir sans opposition, les travaux nécessaires à l'établissement, à l'entretien et éventuellement au remplacement de toutes canalisations ou matériel quelconque pouvant éventuellement alimenter leur propriété et passer sur celles des autres copropriétaires.

« Ils devront livrer libre accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter tous travaux d'entretien, d'installation ou de remplacements d'appareils à usage commun.

« „„/„„

« L'ACQUEREUR sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du VENDEUR résultant de ce que ci-dessus.

CONTENU DE L'ETAT HYPOTHECAIRE REQUIS SUR LA PUBLICATION DU COMMANDEMENT DE PAYER ;

A la formalité n° d'ordre 9 dudit état, il est rappelé un acte reçu par Maître CASPAR, notaire à Beaulieu sur Mer, en date du 23 juillet 2020 et publié le 24 août 2020 volume 2020 P n° 3420.

Aux termes de cet acte il a été procédé à l'annulation des conventions de servitudes antérieures à l'acte publié le 30 août 1966 volume 1966 P 2221 n° 25 et à la constitution de servitude de passage, le fond servant étant constitué de la parcelle AB n° 218 et AB n° 47 et servitude en tréfonds (même fonds servant).

**INFORMATIONS IMPORTANTES AU REGARD DES AUTORISATIONS D'URBANISME, DES AUTORISATIONS DE LA COPROPRIETE ET DU STATUT DE CETTE COPROPRIETE CONTENUES DANS L'ACTE DE ME FRANCO DU 20 SEPTEMBRE 2016.**

**A) Au regard des autorisations d'urbanisme.**

Il résulte de l'acte contenant état descriptif de division – règlement de copropriété reçu par Me GILLETTA DE SAINT JOSPEH, notaire à Nice, le 10 avril 1963 que les constructions ont été édifiées par Messieurs MARIA et PAZZAGLIA, et qu'il résulte d'un certificat délivré par la Mairie de Beaulieu sur Mer le 20 juin 2016 ce qui suit :

«.../...

«...»

«...»

«...»

«Fait l'objet d'un contentieux pénal d'urbanisme (procès-verbal « d'infraction dressé à l'encontre de Mme \*\*\*\*\* le 3/08/2012)» concernant

«.../...»

« du Boulevard et de la ruelle je procède aux constatations suivantes :

**« modifications de façade sud-est (coté Boulevard) : dépose des**

**« huisseries originales et pose des volets roulants,**

**« modifications de façade nord (entrée du bâtiment) : transformation**

**« de l'entrée, des ouvertures et ravalement de couleur blanche».**

Le VENDEUR (Mme \*\*\*\*\*) fait au notaire un certains nombres de déclarations selon lesquelles une déclaration de travaux aurait été dressée le 10 octobre 2014 suivi d'un arrêté de non-opposition à une déclaration préalable délivrée le 10 octobre 2014 par le Maire de Beaulieu sur Mer mais rien ne permet d'affirmer que la régularisation des infractions constatées ont été effectuées d'autant que le notaire précise que :

**L'acquéreur fait son affaire personnelle de la situation visée ci-dessus ainsi que la mise en œuvre de l'arrêté de non opposition à déclaration préalable susvisé et ce, à ses frais exclusifs, étant ici précisé que le prix tient compte de cette situation.**

Le notaire FRANCO attire également l'attention des parties à l'acte sur les sanctions encourues et fait un rappel des sanctions tant pénales, que fiscales et civiles.

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de la situation susvisée et déclare en faire son affaire personnelle.

Pour une parfaite connaissance de cette situation décrite dans les pages 21, 22, 23 et 24 de l'acte de Me FRANCO, et pour une information complète de ce problème d'urbanisme, les personnes intéressées par cette adjudication sont invitées à les consulter car annexées aux pièces du cahier des conditions de vente.

**B) Au regard des autorisations de la copropriété.**

Toujours dans l'acte de Me FRANCO, le VENDEUR (Mme \*\*\*\*\*) a déclaré que la copropriété, constituée seulement de 2 lots, n'est plus gérée par un syndic depuis décembre 2015.

Que les travaux susvisés n'ont pas fait l'objet d'un vote préalable de la copropriété mais qu'en tout état de cause, le propriétaire du lot numéro UN ne s'est pas opposé à la réalisation desdits travaux et n'a intenté aucune action à ce sujet.

Le notaire FRANCO attire l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait qu'en ce qui concerne les constructions nécessitant une autorisation du syndicat des copropriétaires, l'action dudit syndicat des copropriétaires pour la remise en état est, savoir :

- concernant les actions personnelles de dix ans,
- concernant les actions à caractères réel de trente ans,

Et de préciser :

-que selon une jurisprudence constante les actions à caractère réel sont celles qui tendent à restituer aux parties communes ce qu'un copropriétaire s'est indûment approprié.

-les actions à caractère personnel sont notamment les suivantes :

- \*l'action en suppression d'un ouvrage affectant l'aspect extérieur de l'immeuble non autorisé régulièrement,
- \*l'action tendant à la reconstruction d'une partie commune irrégulièrement démolie.

Au regard de ces précisions l'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé par le notaire de la situation susvisée et déclare en faire son affaire personnelle (page 25 de l'acte de Me FRANCO).

**C) Au regard du statut de la copropriété et de l'absence de syndic.**

Toujours dans l'acte de Me FRANCO, le vendeur (Madame \*\*\*\*\*) déclare

*“ . Que la copropriété objet des présentes ne comprend que deux lots,  
 . Que lors de son acquisition suivant acte en date du 10 juillet 2010, ladite copropriété était gérée par le Cabinet CENTURY 21 LAFAGE TRANSACTIONS sis à NICE (06300), 2/4 Boulevard Maurice Maeterlinck,*

*. Qu'il résulte de l'acte de vente SCI \*\*\*\*\* reçu par Maître SERRATRICE, notaire participant, en date du 10 juillet 2010 et dont le VENDEUR tient ses droits, qu'une assemblée générale extraordinaire s'était tenue le 8 juin 2010, à l'effet d'autoriser « la société \*\*\*\*\*, propriétaire de la Villa TRAMONTANE, de faire construire sur son lot une piscine et deux garages enterrés», ladite résolution ayant alors été adoptée à l'unanimité;*

*. Qu'il résulte dudit acte en date du 10 juillet 2010 susvisé que « le syndic [avait] été nommé spécialement en cette qualité à l'effet de convoquer l'assemblée générale extraordinaire susvisée et d'établir le procès-verbal de ladite assemblée selon les règles de pareille matière »;*

*. Que depuis lors, le syndic n'est plus intervenu dans la gestion de la copropriété et que ce dernier a mis fin à ses fonctions ainsi que cela résulte d'un courrier adressé au VENDEUR, le 9 décembre 2015 dont une copie demeurera annexée aux présentes et dont il résulte ce qui suit, littéralement reproduit par extrait:*

*“ (...)*

*Votre résidence TRAMONTANE & SCOUBIDOU ne justifiant pas l'intervention d'un syndic, les charges étant totalement scindées entre les deux villas, je vous informe que nous mettons un terme au syndicat de copropriétaires TRAMONTANE ET SCOUBIDOU et procédons à la clôture du compte.*

*Aussi pour le cas où vous procéderiez dans le futur à la vente de votre Bien, il conviendra d'indiquer à votre notaire qu'il n'y a plus ni syndicat, ni syndic,*

*(...) »,*

*. Que les travaux autorisés par l'assemblée générale extraordinaire en date du 8 juin 2010 n'ont jamais été réalisés.*

**ABSENCE DE SYNDIC**

*Le VENDEUR déclare que la copropriété dont dépendent les BIENS n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires.*

*Il a donc été impossible d'obtenir les renseignements obligatoires issus de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation. Le règlement de copropriété ainsi que ses éventuels modificatifs sont les seuls documents remis au l'ACQUEREUR. ainsi qu'il le reconnaît.*

Le VENDEUR déclare:

- . Qu'à sa connaissance aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux, depuis qu'il est propriétaire pour décider de l'exécution de travaux, à l'exception de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires en date du 8 juin 2010, susvisé et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution,
- . Qu'il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire,
- . Qu'aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Il précise être à jour avec les fournisseurs d'énergie et ne pas avoir de litiges avec eux,
- . Qu'aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

- . Toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic;
- . Des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place;
- . L'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire afin de nommer un syndic;
- . Toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

Le notaire a indiqué à l'ACQUEREUR qu'il lui sera impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ni de remplir les formalités de l'article 20 II de cette loi".

**L'ensemble de ces informations sont portées à la connaissance de toutes personnes pouvant être intéressées par cette adjudication dans les mêmes conditions que celles révélées par le notaire FRANCO au moment de l'acquisition selon acte du 27 juillet 2016.**

#### 4°) ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien et droit immobilier appartient à la société dénommée \*\*\*\*\* pour l'avoir acquis de Madame \*\*\*\*\* divorcée \*\*\*\*\* aux termes d'un acte reçu par Maître Laurence FRANCO, Notaire associé à Nice, avec la participation de Maître SERRATRICE, notaire associé à Antibes, assistant le vendeur, le 27 septembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau du Service de la Publicité Foncières de Nice le 12 Octobre 2016 volume 2016 P n° 3998.

#### Origine de propriété antérieure.

A l'origine ce bien et droit immobilier appartenait à \*\*\*\*\* aux termes d'un acte de vente reçu par Me GILLETTA DE SAINT JOSEPH, notaire associé à Nice, du 8 janvier 1958 publié volume 1088 n° 111.

Un autre acte de vente du même notaire, en date du 24 mai 1963 publié formalité volume 1624 n° 13 consacre l'acquisition de cet immeuble au profit de \*\*\*\*\*.

Le 20 décembre 1965 \*\*\*\*\* vend à \*\*\*\*\* et à son épouse née \*\*\*\*\* cette propriété aux termes d'un acte reçu toujours par le même notaire, le 20 décembre 1965 dont une expédition a été publiée le 18 avril 1966 volume 2145 n° 6.

Après le décès de \*\*\*\*\* (Monsieur) une attestation après décès est dressé le 2 Février 1994 par le notaire GILLETTA et fait l'objet d'une publication le 8 mars 1994 volume 94 DP n°885.

Puis Mme \*\*\*\*\* décède à son tour amenant l'étude notariale GILLETTA-BESSE-FABIANI à dresser une nouvelle attestation immobilière après décès en date du 27 décembre 2002 dont une expédition a été publiée le 31 janvier 2003 volume 2003 P n°524.

Par la suite les héritiers de Mr et Mme \*\*\*\*\* cèdent cette propriété à la société \*\*\*\*\* selon acte de Me GERARD, notaire à Grasse, aux termes d'un acte reçu le 14 mai 2009 dont une expédition a été publiée le 8 juin 2009 volume 2009 P n° 2463.

Enfin par acte de Me SERRATRICE, notaire à Antibes, en date du 19 juillet 2010 dont une expédition a été publiée le 7 septembre 2010 volume 2010 P

n° 3732 la société \*\*\*\*\* cède ses droits sur la propriété à Mme \*\*\*\*\* laquelle cédera à son tour son immeuble à la Société \*\*\* \*\*\*\*\* le 27 septembre 2016 selon acte de Me FRANCO, notaire à Nice dont les références ont été rappelées ci-avant.

\*\*\*\*\*

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 dans lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté à l'acte.

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

Il est rappelé 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 les 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.

#### **IV - AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX - ADJUDICATION**

L'Audience d'Orientation aura lieu **le Jeudi 21 MARS 2024 (Jeudi Vingt et Un Mars Deux Mille Vingt Quatre) à 9 Heures.**

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ci-après rappelées :

*" A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L311-2, L311-4 et L311-6 du CPCE 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.*

***Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur."***

**L'adjudication aura lieu sur la mise à prix suivante :**

**UN MILLION TROIS CENT MILLE EURO**

ci----- 1 300 000,00 €

\*\*\*\*\*

**V - SEQUESTRE ET AVOCAT-REPARTITEUR**

**1°) SEQUESTRE**

Sauf en matière de liquidation judiciaire, Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats au Barreau de Nice entre les mains duquel les fonds provenant de la vente judiciaire du Juge de l'Exécution seront remis, est désigné séquestre conventionnel.

A ce titre, il recevra le prix, les intérêts du prix dus par l'adjudicataire ainsi que les fruits de l'immeuble (loyers, indemnités d'occupation) outre les consignations des articles R322-41 (enchères) et R322-51 (surenchère) du Code de procédure civile d'Exécution.

**S'agissant de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution, en application des articles R322-23 et R322-25 du CPCE, le notaire rédacteur de l'acte de vente consignera, entre les mains du séquestre conventionnel (CDC) le prix de vente amiable d'une part, les frais taxés de poursuite, les émoluments de vente dus à l'avocat poursuivant en application du tarif de la postulation, d'autre part.**

Le versement de toutes ces sommes est effectué entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats au Barreau de Nice, séquestre conventionnel, avec affectation spéciale et délégation expresses à la distribution qui sera faite aux créanciers, selon le rang auquel ils peuvent prétendre être colloqués et subsidiairement à l'ancien propriétaire. Il les conservera jusqu'à l'issue de la procédure de distribution du prix d'adjudication.

Le séquestre servira un intérêt égal au taux servi pour les consignations par la Caisse des Dépôts et Consignations, calculé de la date d'encaissement définitif des fonds jusqu'à la date de la décision arrêtant l'état de répartition.

## **2°) AVOCAT REPARTITEUR**

La procédure, en vue de la répartition des sommes détenues par le séquestre conventionnel, sera diligenté par *l'avocat poursuivant* la distribution ci-après dénommé "**Avocat répartiteur**" par souci de bien le distinguer de *l'avocat ayant poursuivi la saisie immobilière*, conformément aux dispositions des articles R331-1 et suivants du Code de procédure civile d'Exécution.

1) - Lorsqu'il n'existe qu'un seul créancier répondant aux conditions de l'article L331-1, c'est le séquestre qui est chargé de vérifier la régularité de la demande. Si toutes les conditions de l'article R332-1 sont réunies, il procède au règlement dudit créancier et éventuellement du débiteur saisi. En cas de difficulté, le séquestre peut saisir le Juge de l'Exécution

2) – Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux dispositions de l'article L331-1 et s'il les connaît, répondant aux dispositions de l'article 2375 du Code Civil, c'est l'avocat répartiteur qui leur notifie la demande d'actualisation des créances, qui reçoit les conclusions d'actualisation, qui élabore le projet de distribution en convoquant éventuellement les créanciers, qui notifie le projet de distribution aux créanciers de l'immeuble et au débiteur.

a) A défaut de contestation ou de réclamation dans le délai de 15 jours suivant la réception de la notification, c'est l'avocat répartiteur qui saisit le Juge de l'Exécution en vue de l'homologation dudit projet.

b) Dans le cas contraire, c'est l'avocat répartiteur qui convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur.

S'ils s'accordent sur la répartition, l'avocat répartiteur dresse un procès-verbal de cet accord qui sera signé par les créanciers et le débiteur, qu'il soumettra au juge de l'Exécution qui le rendra exécutoire après en avoir vérifié la régularité.

c) A défaut d'accord, c'est l'avocat répartiteur qui saisit par voie de conclusions le Juge de l'Exécution en lui transmettant le projet de distribution et un procès-verbal lui exposant les difficultés rencontrées outre tous les documents utiles.

3) – Lorsque le Juge de l'Exécution a rendu exécutoire l'accord amiable de distribution du prix établi par l'avocat répartiteur ou lorsqu'il rend une décision établissant l'état des répartitions en cas de désaccord des parties, c'est l'avocat répartiteur qui notifie, sans délai, la décision devenue définitive au séquestre afin qu'il procède aux règlements des différentes parties dans le mois de ladite notification.

**Pièces jointes au présent cahier des conditions de vente :**

- PV descriptif de Maître Johan MATHIEU du 11/10/2023,
- Dossier des diagnostics techniques,
- Certificat d'urbanisme informatif avec plans cadastraux,
- Etats hypothécaires 3233 sur la publication du commandement de payer valant saisie immobilière et état antérieure,
- Assignation signifiée à la Société débitrice, du 2 novembre 2023,
- Pages 21, 22, 23 et 24 sur les autorisations d'urbanisme, page 25 sur l'autorisation de la copropriété et pages 31 et 32 sur le statut de la copropriété et sur l'absence de syndic,
- Conditions générales des ventes.