

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)

***11 PASSAGE GREGOIRE
BATIMENT B***

UN STUDIO (LOT 10)

A LA REQUETE DE :

La société dénommée « BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE », société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable régie par les articles L 512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, ayant son siège social à NICE (AM), 457 Promenade des Anglais, immatriculée au RCS NICE sous le n° 058 801 481, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, venant aux droits de la Banque Populaire Côte d'Azur, en vertu d'un traité de fusion absorption approuvé le 22 novembre 2016

CONTRE :

PROCEDURE :

Selon acte de la SCP BENABU et BAUCHÉ, Commissaires de Justice associés à NICE (06), en date du 27 octobre 2022, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE », a fait délivrer à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître FIORONI, notaire associé à NICE, le 12 décembre 2013, contenant :

- Vente au profit de *** des biens et droits immobiliers ci-après désigné,
- Prêt immobilier d'un montant de 107 211 €, remboursable en 240 mensualités, productif d'intérêts au taux de 3,10% l'an

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées du 09/07/2022 au 09/09/2022

599,97 x 3 1 799,91 €

Intérêts au taux contractuel de 3,10% majoré de 3% soit 6,10%

Sur les échéances impayées du 09/07/2022 au 09/09/2022

Ci.....9,33 €

Capital restant dû au 09/09/2022

Ci..... 68 306,95 €

Intérêts au taux contractuel de 3,10% majoré de 3% soit 6,10%

Sur la somme de 70 106,86 € du 09/09/2022 au 27/10/2022

Ci.....562,39 €

Indemnité forfaitaire de 7% des sommes dues

Ci..... 4 781,48 €

TOTAL DU AU 27 OCTOBRE 202275 460,06 €

Ce commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié le 16 décembre 2022 volume 2022 S numéro 198 auprès du service de la publicité foncière de NICE 1.

Selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHÉ, Commissaires de Justice associés à NICE (06), en date du 9 février 2023, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE 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.

Une copie dudit acte 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*)

Dans un ensemble immobilier situé à NICE (06000) 11 Passage Grégoire, comprenant :

- Un bâtiment principal dénommé « BATIMENT A » élevé d'un étage sur rez-de-chaussée,
- Un bâtiment dénommé « BATIMENT B » accolé aux précédents également élevé d'un étage sur rez-de-chaussée avec cour au rez-de-chaussée.

Lesdits bâtiments desservis par un dégagement commun débouchant par un porche sur la voie publique.

Le tout cadastré section LT numéro 329 pour une contenance de 4a 77ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

⇒ d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DIETRICH, notaire à ROQUEBILLIERE, le 6 novembre 1969 et publié le 29 décembre 1969 volume 6920 numéro 2.

Ledit état descriptif de division règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne DELATTRE, notaire à Nice, le 22 février 1979 publié le 12 avril 1979 volume 4277AP n°13.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO, Notaire à NICE, le 4 février 2010 publié le 31 mars 2010 volume 2010 P n° 2467 (duquel il résulte que le lot 8 dépendant de l'ensemble immobilier a été subdivisé en 3 lots portant les numéros 9, 10 et 11.)

⇒ d'un dépôt de procès-verbal de bornage reçu par Maître VAILLON, notaire, le 5 mai 2021 et publié le 2 juin 2021 volume 2021 P n° 13196

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO DIX (lot 10)

UN STUDIO au rez-de-chaussée du bâtiment B figurant sous teinte rose au plan annexé au modificatif à État descriptif de division, composé de :

→ Séjour, cuisine, salle de bain avec water closet,

Et les 4/130èmes 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

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP BENABU et BAUCHÉ, Commissaires de Justice associés à NICE (06000), en date du 9 décembre 2022, qui demeure annexé au présent cahier.

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

L'appartement est occupé par Monsieur LAZIBI, lequel a déclaré à l'huissier régler un loyer de 400 Euros par mois, sans pouvoir justifier d'un bail.

S'agissant du syndic de l'immeuble, l'huissier indique « *il m'est indiqué qu'il n'y a pas de syndic professionnel ou bénévole dans la copropriété* ».

Sont annexés au descriptif :

Certificat de superficie : 23,88 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 9 décembre 2022

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 9 décembre 2022

Diagnostic de performance énergétique : l'appartement n'entre pas dans le champ d'application obligatoire du DPE.

Un état des risques et pollutions dressé le 9 décembre 2022.

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.

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré par le Maire de la commune de NICE et il demeure annexé au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître FIORONI, Notaire à NICE, le 12 décembre 2013 publié le 10 janvier 2014 volume 2014 P n° 219.

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.

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 :

**VINGT MILLE EUROS
(20.000 €)**

Fait à NICE, le 14 février 2023