

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

***A CASTELLAR (06500)
« LES HAUTS DE MAGLIOC »***

2112 ROUTE DE CASTELLAR

***UNE ANCIENNE BATISSE
ET TERRAINS ATTENANTS***

PROCEDURE ET NOM DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête et diligences 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.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, Avocat au Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06100), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière

CONTRE :

PROCEDURE :

Selon acte de la SCP BENABU BAUCHE, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 2 novembre 2021, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Paul RONDREUX, Notaire à MENTON, avec la participation de Maître Yann FONTAINE, Notaire à MENTON, le 18 mars 2013, contenant :

- Vente consentie au profit de *** des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés,
- Prêt HABITAT consenti par la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR au profit de *** d'un montant de 252.000 Euros, remboursable en 240 mensualités, productif d'intérêts au taux fixe de 3,65 % l'an.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes, selon décompte arrêté au 4 octobre 2021, lequel demeure détaillé au commandement de payer valant saisie:

Echéances impayées du 14/05/2015 au 14/01/2016

(soit 9 x 1.373,51 €)

Ci 12 361,59 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 14/05/2015 au 14/01/2016

Ci 151,35 €

Capital restant dû au 14/01/2016

Ci 201 342,81 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 14/01/2016 au 29/07/2016

sur la somme de 213.704,40 €

Ci 4 209,98 €

Règlement perçu le 29/07/2016

Ci - 1 500,00 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 29/07/2016 au 05/09/2016

sur la somme de 212.204,40 €

Ci 806,38 €

Règlement perçu le 05/09/2016

Ci - 1 500,00 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 05/09/2016 au 28/09/2016
sur la somme de 210.704,40 €
Ci484,62 €

Règlement perçu le 28/09/2016
Ci - 500,00 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 28/09/2016 au 06/10/2016
sur la somme de 210.204,40 €
Ci168,16 €

Règlement perçu le 06/10/2016
Ci - 500,00 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 06/10/2016 au 10/10/2016
sur la somme de 209.704,40 €
Ci168,16 €

Règlement perçu le 10/10/2016
Ci - 1 000,00 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 10/10/2016 au 06/12/2016
sur la somme de 208.704,40 €
Ci83,88 €

Règlement perçu le 06/12/2016
Ci - 1 217,63 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 06/12/2016 au 23/12/2016
sur la somme de 207.486,77 €
Ci352,73 €

Règlement perçu le 23/12/2016
Ci - 1 782,37 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 23/12/2016 au 10/04/2017
sur la somme de 205.704,40 €
Ci2 221,61 €

Règlement perçu le 10/04/2017
Ci - 500,00 €

Intérêts au taux de 3,65 % l'an du 10/04/2017 au 04/10/2021
sur la somme de 205.204,40 €
Ci 33 612,48 €

Indemnité contractuelle 7%
Ci 14 094,00 €

TOTAL AU 4 OCTOBRE 2021 262 579,21 €

Ce commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 17 décembre 2021 volume 2021 S numéro 199.

Selon exploit de la SCP BENABU-BAUCHE, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 31 janvier 2022, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, a fait délivrer à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

EN CONSEQUENCE :

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier 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 situés sur la Commune de CASTELLAR (06500) 2112 route de Castellar « Les Hauts de Maglioc », consistant en :

⇒ Un terrain sur lequel est édiflée une ancienne bâtisse en mauvais état.

Le tout cadastré :

Section E numéro 420, lieudit LA VIGNA, pour une contenance de 38ca,
Section E numéro 421, lieudit LA VIGNA, pour une contenance de 52ca,
Section E numéro 853, lieudit LA VIGNA, pour une contenance de 9a 5ca,
Section E numéro 857, lieudit LA VIGNA, pour une contenance de 65ca
Section E numéro 859, lieudit LA VIGNA, pour une contenance de 60ca,

Soit une contenance totale de 11a 20ca.

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 BAUCHE, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 17 novembre 2021, 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'ancienne bâtisse comprend une pièce et cave voutée en rez-de-chaussée et deux pièces à l'étage, dont une pièce avec plancher effondré.

Elle se situe sur les parcelles cadastrées section E numéros 420, 421 et 859.

Les parcelles cadastrées section E numéros 853 et 857 sont attenantes, en état de friche, clôturées pour partie par un muret en pierre et clôture grillagée du côté de la route goudronnée qui dessert les villas voisines.

L'huissier précise dans son Procès-verbal descriptif :

« Monsieur CERCELLETTI me précise alors ne faire partie d'aucun syndicat de copropriété ni d'aucune ASL ».

Il mentionne également la présence d'une borne de géomètre dans l'axe du chemin de terre ouvert à l'arrière du bâtiment et indique :

« [...] ce chemin a été ouvert par un voisin pour accéder à ses parcelles situées en amont et rajoute qu'aucune servitude n'a été concédée à cette personne. [...] ce chemin se situe sur son terrain ».

Les lieux sont inoccupés.

Syndic

Renseignements pris auprès de l'Agence CITYA MENTON, il nous a été précisé par courrier du 19/11/2021 que Monsieur CERCELLETTI est propriétaire de lots qui n'appartiennent pas aux ASL LE MAGLIOC et LE HAUT DU MAGLIOC mais reste redevable auprès de ces deux ASL de charges liées à l'usage des parties de ces ASL (EDF, eau, entretien, espaces verts, etc.) et qu'à ce jour, Monsieur CERCELLETTI et Madame LEBRUN ne sont pas à jour de leurs charges (copie courrier en annexe).

Renseignements également pris auprès de l'agence TREPIER VENTURINI qui est Syndic de la copropriété des HAUTS DU MAGLIOC II, nous informe par courrier du 23/11/2021 que Monsieur CERCELLETTI ne fait pas parti de cette copropriété (copie courrier en annexe).

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 56,00 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 17 novembre 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 22 novembre 2021

SERVITUDES

L'état hypothécaire a révélé les servitudes suivantes :

* Servitude de passage et servitude de canalisation publiées le 22 avril 2013 volume 2013 P 1295

* Servitude de branchement sur canalisation d'eau de source publiée le 1^{er} avril 2014 volume 2014 P n° 1160

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 la Mairie de CASTELLAR le 25 novembre 2021 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître RONDREUX, Notaire à MENTON, le 18 mars 2013 et publié le 26 mars 2013 volume 2013 P numéro 1018 suivi d'un attestation rectificative en date du 11 avril 2013 publiée le 22 avril 2013 volume 2013 P numéro 1295.

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 délivré 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 :

**QUARANTE MILLE EUROS
(40.000 €)**

Fait à NICE, le 3 février 2022