

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 SOSPEL (06380)

***LOTISSEMENT « LES EUPHORBES »
VASTA INFERIEUR***

***UNE VILLA JUMELÉE
AVEC USAGE EXCLUSIF D'UNE PARTIE DE JARDIN (LOT 14)
DEUX PARKINGS EXTERIEURS (LOTS 3 ET 8)***

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.

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 LEYDET & ASSOCIES, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 27 mai 2021, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Adrien POUSSEUR, Notaire associé à MENTON, membre de la SCP DRAPPIER – TINARELLI-RIPOLL – POUSSEUR – MEKIOUS-DARTY, le 14 septembre 2018, contenant :

- Vente des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés au profit de ***,
- Prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE au profit de *** d'un montant de 354.660 Euros (TROIS CENT CINQUANTE QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS), remboursable en 300 mensualités, productif d'intérêts au taux fixe de 1.60% l'an.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes, selon décompte arrêté au 27 janvier 2021, lequel demeure détaillé au commandement de payer valant saisie:

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
07/02/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				1 620,15	0,00
07/03/2020	Intérêts du 07/02/2020 au 07/03/2020					1,60	29	2,06	1 620,15	2,06
07/03/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				3 240,30	2,06
07/04/2020	Intérêts du 07/03/2020 au 07/04/2020					1,60	31	4,40	3 240,30	6,46
07/04/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				4 860,45	6,46
07/05/2020	Intérêts du 07/04/2020 au 07/05/2020					1,60	30	6,39	4 860,45	12,85
07/05/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				6 480,60	12,85
07/06/2020	Intérêts du 07/05/2020 au 07/06/2020					1,60	31	8,81	6 480,60	21,66
07/06/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				8 100,75	21,66
07/07/2020	Intérêts du 07/06/2020 au 07/07/2020					1,60	30	10,65	8 100,75	32,31
07/07/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				9 720,90	32,31
07/08/2020	Intérêts du 07/07/2020 au 07/08/2020					1,60	31	13,21	9 720,90	45,52
07/08/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				11 341,05	45,52
07/09/2020	Intérêts du 07/08/2020 au 07/09/2020					1,60	31	15,41	11 341,05	60,93
07/09/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				12 961,20	60,93
07/10/2020	Intérêts du 07/09/2020 au 07/10/2020					1,60	30	17,04	12 961,20	77,97
07/10/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				14 581,35	77,97
07/11/2020	Intérêts du 07/10/2020 au 07/11/2020					1,60	31	19,81	14 581,35	97,78
07/11/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				16 201,50	97,78
07/12/2020	Intérêts du 07/11/2020 au 07/12/2020					1,60	30	21,31	16 201,50	119,09
07/12/2020	ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 620,15		-1 620,15	0,00				17 821,65	119,09
07/01/2021	Intérêts du 07/12/2020 au 07/01/2021					1,60	31	24,22	17 821,65	143,31
07/01/2021	CAPITAL	330 612,49		-330 612,49	0,00				348 434,14	143,31
27/01/2021	Intérêts du 07/01/2021 au 27/01/2021					1,60	20	305,48	348 434,14	448,79
TOTAL		348 434,14	0,00							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		348 434,14
Intérêts de retard calculés au taux contractuel du prêt de 1,60% :		448,79
Indemnité Forfaitaire 7% :		23 142,87
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		372 025,80

Les intérêts postérieur au 27/01/2021 jusqu'à parfait paiement sur la somme de 348.434,14 € au taux contractuel de 1.60% l'anMEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 27 JANVIER 2021 372 025,80 €

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 le 15 juillet 2021 volume 2021 S numéro 119.

Selon exploit de la SCP BENABU - BAUCHE, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 6 septembre 2021, 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 Immobilier 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 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 dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LES EUPHORBES » situé sur la commune de SOSPEL (06380) lieudit Vasta Inférieur, composé de :

- Un bâtiment à usage de garage dénommé « BATIMENT A »,
- Un bâtiment élevé sur deux niveaux à usage d'habitation dénommé « BATIMENT B / VILLA A »,
- Un bâtiment élevé sur deux niveaux à usage d'habitation dénommé « BATIMENT C / VILLA B »,
- Neuf parkings extérieurs.

Le tout cadastré section A numéro 325 pour une contenance de 20a 72ca et section A numéro 326 pour une contenance de 28ca, soit une contenance totale de 21a 00ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BUCCERI le 1^{er} décembre 2008 et publié le 20 janvier 2009 volume 2009 P numéro 158

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre):

LE LOT NUMERO QUATORZE (LOT 14) :

UN APPARTEMENT duplex situé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment B, portant le numéro 14 sur les plans de niveau Bâtiment B REZ-DE-CHAUSSEE et Bâtiment B 1^{er} étage, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : porche, séjour/salle à manger, cuisine, wc, local technique individuel, terrasse,
- Au 1^{er} étage : trois chambres, salle d'eau avec wc, dégagement, terrasse.

Les deux niveaux étant reliés par un escalier intérieur.

Avec l'usage exclusif et perpétuel d'une partie de jardin, portant le numéro 14 et figurant sous liseré rose sur le plan de masse.

Avec les 186/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TROIS (LOT 3) :

UN PARKING extérieur situé hors bâtiments, portant le numéro 03 sur le plan de masse.

Avec les 3/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO HUIT (LOT 8) :

UN PARKING extérieur situé hors bâtiments, portant le numéro 08 sur le plan de masse.

Avec les 3/1.000èmes 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 LEYDET & ASSOCIES, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 15 avril 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.

Les biens dont s'agit correspondent à la villa jumelée portant le n°3 au sein du lotissement dénommé « LES EUPHORBES ».

La villa est occupée.

Le syndic de la copropriété est Monsieur Stéphane LEUZZI, syndic bénévole, demeurant « LES EUPHORBES » Vasta Inférieur, Route du Moulinet à SOSPEL (06380).

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 83,75 m²

Diagnostic de performance énergétique dressé le 20 juillet 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 20 juillet 2021

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 a été délivré par la Mairie de la commune de SOSPEL le 14 juin 2021 et il demeure annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à ***, à concurrence de la moitié indivise en pleine propriété chacun, pour les avoir aux termes d'un acte reçu par Maître POUSSEUR, notaire à MENTON, le 14 septembre 2018 et publié le 9 octobre 2018 volume 2018 P numéro 3744.

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 :

**CENT TRENTE MILLE EUROS
(130.000 €)**

Fait à NICE, le 9 septembre 2021