

# **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 NICE (06300)***

***54 RUE BONAPARTE***

***UN APPARTEMENT (LOT 6)***

## **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.

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 8 octobre 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-Noël CHAMPAGNE, Notaire associé à NICE (06), membre de la SCP F.de CARBON, J.N. CHAMPAGNE, S. DEBUSIGNE, avec la participation de Maître Dominique FABIANI, Notaire à NICE, le 24 mai 2016, contenant :

- Vente des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés au profit de \*\*\*,
- Prêt Habitat consenti par la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR au profit de \*\*\* d'un montant de 186.500 Euros (CENT QUATRE VINGT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS), remboursable en 300 mois, productif d'intérêts au taux fixe de 2.70% l'an.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes, selon décompte arrêté au 1<sup>er</sup> octobre 2021, lequel demeure détaillé au commandement de payer valant saisie:

Echéances impayées du 19/09/2020 au 19/07/2021

(950,30 x 11)

Ci ..... 10 453,30 €

Intérêts du 19/09/2020 au 19/07/2021 au taux de 2,70% l'an  
sur échéances impayées

Ci ..... 117,05 €

Capital restant dû au 19/07/2021

Ci ..... 168 445,00 €

Intérêts du 19/07/2021 au 01/10/2021 au taux de 2,70% l'an  
sur la somme de 168.445 €

Ci ..... 979,28 €

Indemnité forfaitaire (7%)

Ci ..... 11 791,15 €

**TOTAL DU AU 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2021**

**Ci ..... 191 785,78 €**

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 25 novembre 2021 volume 2021 S numéro 193.

Selon exploit de la SCP BENABU-BAUCHE, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 10 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.

De même, et selon exploit de la SCP BENABU – BAUCHE, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 10 janvier 2022, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, a fait délivrer au créancier inscrit une dénonce avec 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 desdits actes 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 NICE (06300) 54 rue Bonaparte,

Dans un bâtiment en façade sur la rue, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages carrés.

Un autre bâtiment derrière le précédent élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Petite cour entre les deux bâtiments.

Le tout cadastré section KO numéro 115 pour une contenance de 02a 31ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître MARTIN le 28 octobre 1958, publié le 19 décembre 1958, volume 2588 numéro 39.

## **DESIGNATION DETAILLEE :**

### **LE LOT NUMERO SIX (LOT 6) :**

UN APPARTEMENT situé au premier étage du bâtiment en façade sur rue au Nord-Ouest, ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier, comprenant :

► un hall d'entrée, une salle à manger et une chambre sur la rue Bonaparte, petite terrasse, cuisine et chambre sur la cour commune, water-closet donnant sur la terrasse.

Et les 69/1.000èmes 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 BAUCHE, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 8 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'appartement est occupé.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet de Gestion DALBERA, dont le siège social est à NICE (06) 4 rue Delille.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 43,54 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 8 novembre 2021  
Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 8 novembre 2021  
Diagnostic de performance énergétique dressé le 8 novembre 2021  
Etat des risques et pollutions dressé le 9 novembre 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 d'information a été délivré par la Mairie de la commune de NICE le 25 octobre 2021 et il demeure annexé aux présentes.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMPAGNE, notaire à NICE (06), avec la participation de Maître FABIANI, notaire à NICE, le 24 mai 2016 et publié le 14 juin 2016 volume 2016 P numéro 4559.

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 :

**QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS  
(85.000 €)**

Fait à NICE, le 13 janvier 2022