

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)

10 RUE CASSINI

UN APPARTEMENT (LOT 27)

A LA REQUETE DE :

La BANQUE POPULAIRE MEDITERRANNEE société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable, immatriculée au RCS NICE sous le numéro 058 801 481, dont le siège social est situé 457 Promenade des Anglais à Nice, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

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 1^{er} avril 2021, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANNEE a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Stéphane CASANOVA, notaire à NICE (06), le 26 juin 2017, avec la participation de Maître Mireille CAGNOLI, notaire à NICE (06), contenant notamment :

- vente par Monsieur PAROLA et Mademoiselle PAROLA au profit de *** des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANNEE à *** d'un montant en principal de 476.000 Euros (QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE MILLE EUROS), pour une durée de 24 mois, productif d'intérêts au taux de l'Euribor 3 mois majoré de deux points vingt,
- affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes, selon décompte arrêté au 12 janvier 2021, lequel demeure détaillé au commandement de payer valant saisie:

Principal dû au 10/11/2020

Ci504 228,79 €

Intérêts au taux Euribor flooré de 3 mois majoré de 2 points
du 10/11/2020 au 12/01/2021 sur la somme de 504.228,79 €

Ci1 740,63 €

Indemnité forfaitaire de 6%

Ci30 253,72 €

Sous-total au 12/01/2021

Ci536 223,14 €

Indemnité forfaitaire de 4%

Ci21 448,92 €

Intérêts de retard au taux Euribor flooré de 3 mois majoré de 2 points
sur la somme de 504.228,79 € postérieurs au 12/01/2021
et jusqu'à parfait paiement

CiMEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 12 JANVIER 2021 557 672,06 €

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 20 mai 2021 volume 2021 S numéro 92.

Selon exploit de la SCP LEYDET & ASSOCIES, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 28 juin 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 situé à NICE (06300), 10 rue Cassini, ledit ensemble élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée,

Le tout cadastré section KO numéro 277 pour une contenance de 03a 66ca et section KO numéro 280 pour une contenance de 02a 35ca, soit une contenance totale de 06a 01ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DAUMAS LEBON le 16 avril 1981 publié le 21 avril 1981 volume 5538 AP numéro 5,
- ledit état descriptif modifié aux termes des actes suivantes :
 - reçu par Maître GIBELLIN le 18 juin 1985 et publié le 24 juillet 1985, volume 7775 AP numéro 12,
 - reçu par Maître DARMON le 25 mai 1990 et publié le 4 juillet 1990, volume 1990 AP numéro 6434,

- reçu par Maître POSTILLON le 27 octobre 1993 et publié les 22 juillet et 27 octobre 1994, volume 1994 AP numéro 5952,
 - reçu par Maître HERVET le 3 décembre 1998 et publié le 25 mars 1999, volume 1999 P numéro 2612,
 - reçu par Maître MANCINI le 10 octobre 2000 et publié le 8 décembre 2000, volume 2000 P numéro 11888,
 - reçu par Maître MANCINI le 25 octobre 2000 et publié le 8 décembre 2000, volume 2000 P numéro 11887,
 - reçu par Maître DAMIANO-CONYNCK le 30 décembre 2010 et publié le 9 février 2011, volume 2011 P numéro 1379,
 - reçu par Maître LUISI-BERKESSE le 18 février 2016 et publié le 14 mars 2016, volume 2016 P numéro 2006, avec reprise pour ordre le 27 octobre 2016, volume 2016 P numéro 8515,
- d'un règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MANCINI VAN ZANDIJCKE le 26 septembre 2001 et publié le 20 février 2002, volume 2002 P numéro 1770,
 - ledit règlement de copropriété ayant été modifié suivant acte reçu par maître CASTELLAN-JUSBERT le 28 novembre 2011 et publié le 20 décembre 2011, volume 2011 P numéro 11032.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO VINGT SEPT (lot 27)

UN APPARTEMENT situé au premier étage à gauche en arrivant sur le palier, composé de :

⇒ entrée, séjour, salon, trois chambres, cuisine, salle de bains, WC, portant le numéro 6 au plan du premier étage,

Et les 79/1.000èmes 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.

Au jour du descriptif, l'appartement était inoccupé, en cours de travaux de rénovation et de division (en trois appartements distincts).

Le syndic de la copropriété est le CABINET BORNE et DELAUNAY, 2 rue Valperga à NICE (06000) – tel : 04 93 85 02 06.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 117,61 m²

Etant ici précisé que le mesurage a été effectué en cours des travaux et qu'en raison de l'état brut du bien, la superficie peut varier une fois les revêtements installés.

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termite : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 15 avril 2021

(étiquetage non réalisable en l'état du bien – rénovation totale)

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 12 avril 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 15 avril 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 NICE le 2 avril 2021 et il demeure annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane CASANOVA, notaire à NICE (06), le 26 juin 2017, publié le 10 juillet 2017 volume 2017 P numéro 5702.

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 :

**DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE
DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES D'EUROS
(285.870,50 €)**

Fait à NICE, le 1^{er} juillet 2021