

## ***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 BREIL SUR ROYA (06540)***

***AU 31 RUE CIAPPERA  
UNE MAISON DE VILLAGE***

***AU 5 RUE PARMENTIER  
UNE CAVE (LOT 6)***

### **A LA REQUETE DE :**

La société dénommée « **BANQUE POPULAIRE OCCITANE** », 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 33-43 avenue Georges Pompidou à BALMA (31130), immatriculée au RCS TOULOUSE sous le n° 560 801 300, prise en la personne de son Directeur Général en exercice.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), 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 SELARL FABIOLA VERDEIL-JOURDAN, Commissaires de justice associés à MILLAU (12), en date du 12 mai 2025, la BANQUE POPULAIRE OCCITANE a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

## EN VERTU DE :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Bertrand FABRE, notaire associé à CAZERES SUR GARONNE, membre de la SCP FABRE PUJOL et CHALLEIL, avec la participation de Maître Philippe GINESTY, notaire associé à TOULOUSE, le 22 septembre 2015 contenant :

- Vente au profit de \*\*\* des biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- Prêt HABITAT CLASSIQUE consenti par la BANQUE POPULAIRE OCCITANE au profit de \*\*\* d'un montant en principal de 184.400,00 (CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS) pour une durée de 180 mois, productif d'intérêts au taux de 2.00% l'an, hors assurance.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

Echéance partiellement impayée du 17/07/2024

Ci.....105,73 €

Intérêts au taux contractuel de 2.00% l'an  
sur l'échéance impayée du 17/07/2024 au 17/08/2024

Ci.....0,18 €

Echéance impayée du 17/08/2024

Ci..... 1 265,40 €

Intérêts au taux contractuel de 2.00% l'an  
sur l'échéance impayée du 17/08/2024 au 17/09/2024

Ci.....2,33 €

Capital restant dû au 17/09/2024

Ci.....82 364,56 €

Echéance impayée du 17/09/2024

Ci.....1 265,40 €

Intérêts au taux contractuel de 2.00% l'an  
sur la somme de 85.001,09 € du 17/09/2024 au 12/05/2025  
Ci.....1 103,85 €

Indemnité forfaitaire  
Ci.....4 250,05 €

***TOTAL DU AU 12 MAI 2025.....90 357,50 €***

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 19 juin 2025 volume 2025 S numéro 107.

Selon exploit de la SELARL FABIOLA VERDEIL-JOURDAN, Commissaires de justice associés à MILLAU (12), en date du 21 juillet 2025, la BANQUE POPULAIRE OCCITANE a fait signifier 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 acte d'acquisition*) :**

**Immeuble article un**

Sur la commune de BREIL-SUR-ROYA (06540) 31 rue Ciappera,

UNE MAISON de village élevée sur rez-de-chaussée de deux étages comprenant : séjour, cuisine, trois chambres, WC et salle de bains,

Figurant au cadastre section E numéro 12 pour une contenance de 55ca.

## **Immeuble article deux**

Sur la commune de BREIL-SUR-ROYA (06540) 5 rue Parmentier,

Dans un ensemble immobilier figurant au cadastre section E numéro 227 pour une contenance de 31ca et section E numéro 228 pour une contenance de 54ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître MOUNIER, notaire à BEAUSOLEIL, le 13 juin 1974 et publié le 24 juin 1974 volume 591 numéro 15
- d'un acte rectificatif suivant acte reçu par Maître CASTET, notaire à BREIL SUR ROYA, le 24 septembre 1975 et publié le 13 février 1976 volume 901 numéro 16
- d'un modificatif à l'état descriptif de division et rectificatifs suivant acte reçu par Maître VIOLIN, notaire à BREIL SUR ROYA, le 26 novembre 2015 et publié le 7 décembre 2015 volume 2015P numéro 4010

Il est ici précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition il est stipulé :

*« Aucun règlement de copropriété n'a été par contre dressé.*

*Etant précisé que toute personne intéressée peut à tout moment saisir le Tribunal de Grande Instance (aujourd'hui Tribunal Judiciaire) du lieu de l'ensemble immobilier d'une demande d'établissement d'un règlement judiciaire. »*

## **DESIGNATION DETAILLEE**

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

UNE CAVE au rez-de-chaussée,

Et la quote-part indéterminée 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 BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 2 juin 2025, lequel demeure annexé au présent cahier.

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

### **S'agissant de la maison de village**

Il s'agit d'une maison de village sur rue, située au 31 rue Ciappera à BREIL SUR ROYA, composée de deux niveaux avec un petit sas d'entrée qui donne accès à la maison.

#### Occupation :

Le commissaire de justice précise :

*« Cet appartement est occupé par Madame DESMEULEMESTER Marie, née le 7 mai 1994 à NICE.*

*Elle occupe l'appartement avec deux enfants âgés de cinq ans et trois ans*

*Cette locataire reconnaît devoir plusieurs mois de loyers sans être en mesure de me présenter son bail et de m'indiquer le nombre de mois impayés.*

*Le loyer est de 750 euros par mois, charges comprises. »*

### **S'agissant de la cave**

Le commissaire de justice indique dans son acte :

*« Il s'agit d'une cave située dans un très vieil immeuble de village face à l'immeuble précédemment décrit, au 5 rue Parmentier 06540 BREIL SUR ROYA.*

*La cave se situe au rez de chaussée d'un vieux bâtiment sans que nous n'ayons pu à ce jour, et malgré nos diverses investigations, l'identifier avec précision.*

*Les photographies ci-après nous montrent cependant la situation de cette cave au 5 rue Parmentier 06540 BREIL SUR ROYA. »*





Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 75,74 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 2 juin 2025

Diagnostic de performance énergétique dressé le 15 juin 2025

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 2 juin 2025

Etat des risques et pollutions dressé le 3 juin 2025

Etat des nuisances sonores aériennes dressé le 3 juin 2025

## **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.

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI URBALEX le 2 mai 2025 et elle demeure annexée au présent cahier.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître FABRE, notaire à CAZERES SUR GARONNE, le 22 septembre 2015 et publié le 12 octobre 2015 volume 2015P numéro 3307.

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 réglerà 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.

## **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20<sup>ème</sup>, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

## **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  
(20.000,00 €)**

Fait à NICE, le 24 juillet 2025