

# ***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 NICE (06000)***

***11 PASSAGE GREGOIRE  
BATIMENT B***

***UN APPARTEMENT (LOT 11)***

## **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

## **CONTRE :**

\*\*\*

## **PROCEDURE :**

Selon acte de la SCP BENABU et BAUCHÉ, Commissaires de Justice associés à NICE (06), en date du 27 octobre 2022, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, venant aux droits de la Banque Populaire Côte d'Azur, a fait délivrer à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître DAMIANO-CONYNCK notaire associé à Nice le 15 novembre 2013 contenant :

- Vente au profit de \*\*\* des biens et droits immobiliers ci-après désigné,
- Prêt IMMOBILIER consenti par la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR à \*\*\* d'un montant de 232 423 €, remboursable en 240 mensualités, productif d'intérêts au taux de 3,05% l'an

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées du 13/09/2021 au 13/08/2022

916,77 + (1 294,84 x 10)

Ci ..... 13 865,17 €

Intérêts au taux contractuel de 3,05% majoré de 3% soit 6,05%

Sur les échéances impayées du 13/09/2021 au 13/08/2022

Ci.....376,76 €

Capital restant dû au 13/08/2022

Ci..... 147 810,71 €

Intérêts au taux contractuel de 3,05% majoré de 3% soit 6,05%

Sur la somme de 161 675,88 € du 13/08/2022 au 27/10/2022

Ci.....2 009,87 €

Indemnité forfaitaire de 7% du capital restant dû

Ci.....10 346,74 €

**TOTAL DU AU 27 OCTOBRE 2022 .....174 409,25 €**

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du service de la publicité foncière de NICE 1 le 16 décembre 2022 volume 2022 S numéro 197.

Selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHÉ, Commissaires de Justice associés à NICE (06), en date du 9 février 2023, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, venant aux droits de la Banque Populaire Côte d'Azur, a fait délivrer 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 titre*)**

Dans un ensemble immobilier situé à NICE (06000) 11 Passage Grégoire, comprenant :

- Un bâtiment principal dénommé « BATIMENT A » élevé d'un étage sur rez-de-chaussée,
- Un bâtiment dénommé « BATIMENT B » accolé aux précédents également élevé d'un étage sur rez-de-chaussée avec cour au rez-de-chaussée.

Lesdits bâtiments desservis par un dégagement commun débouchant par un porche sur la voie publique.

Le tout cadastré section LT n° 329 pour 4a 77ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

⇒ d'un État descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DIETRICH, notaire à ROQUEBILLIERE le 6 novembre 1969 publié le 29 décembre 1969 volume 6920 n° 2.

Ledit état descriptif de division règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne DELATTRE, notaire à Nice, le 22 février 1979 publié le 12 avril 1979 volume 4277AP n°13.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DAMIANO, Notaire à NICE, le 4 février 2010 publié le 31 mars 2010 volume 2010 P n° 2467 (duquel il résulte que le lot 8 dépendant de l'ensemble immobilier a été subdivisé en 3 lots pourtant les numéros 9, 10 et 11.)

⇒ Dépôt de procès-verbal de bornage reçu par Maître VAILLON, notaire, le 5 mai 2021 publié le 2 juin 2021 volume 2021 P n° 13196.

***DESIGNATION DETAILLEE (selon acte d'acquisition) :***

**LE LOT NUMERO ONZE (lot 11)**

UN APPARTEMENT au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B composé de :

Séjour, deux chambres, cuisine, salle de bain, terrasse couverte, toit terrasse, cellier.

Et les 12/130èmes 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 BAUCHÉ, Commissaires de Justice associés à NICE (06000), en date du 9 décembre 2022, qui demeure annexé au présent cahier.

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

Le bien, objet de la saisie, lot 11, comprend :

► un appartement situé au 1er étage du bâtiment B, composé d'un séjour, trois chambres, une cuisine, deux salles d'eau, un cellier et un toit-terrasse.

S'agissant de l'occupation de ce bien, le Commissaire de justice mentionne aux termes de son acte :

*« Monsieur BERGER (du Cabinet GILETTA, gestionnaire de l'appartement) me précise alors que ce logement de 4 pièces est un meublé dont les 3 chambres sont louées à des étudiants.*

*Les 3 chambres sont actuellement occupées comme suit :*

- *Chambre 1, loyer 490 euros dont 30 euros charges (bail de 9 mois des 11 et 12/08/2022),*
- *Chambre 2, loyer 490 euros dont 30 euros charges (bail de 9 mois des 18 et 19/08/2022),*
- *Chambre 3, loyer 490 euros dont 30 euros charges (bail de 12 mois du 30/06/2022). »*

Les baux demeurent annexés au descriptif joint au présent cahier.

S'agissant du syndic de l'immeuble, le Commissaire de justice indique dans son acte :

*« Il m'est indiqué qu'il n'y a pas de syndic professionnel ou bénévole dans la copropriété ».*

Sont annexés au descriptif :

Certificat de superficie : 62,46 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 9 décembre 2022.

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 9 décembre 2022

Diagnostic de performance énergétique dressé le 14 décembre 2022.

Un état des risques et pollutions dressé le 14 décembre 2022.

## **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 sollicité auprès de la mairie de NICE et il sera annexé ultérieurement au présent cahier par voie de conclusions.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître DAMIANO-CONYNCK, Notaire à NICE, le 15 novembre 2013 publié le 13 décembre 2013 volume 2013 P n° 8847.

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 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.

## **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 :

**SOIXANTE MILLE EUROS  
(60.000 €)**

Fait à NICE, le 14 février 2023