

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 DRAP (06340)

LIEUDIT « CONDAMINE »

UN APPARTEMENT (LOT 141)

AVENUE VIRGILE BAREL - QUARTIER DE LA CONDAMINE

UN BOX EN SOUS-SOL (LOT 234)

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**, du Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

⇒ ***

PROCEDURE :

Selon acte de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice à NICE (06), en date du 25 août 2022, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE 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 WESLING, notaire à CONTES, le 15 mai 2008 contenant :

- Vente au profit de *** des biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- Prêt habitat consenti par la BPCA d'un montant de 66.700 Euros [*réglé par rachat du prêt*]
- Prêt à taux 0% consenti par la BPCA d'un montant de 14 400 Euros pour une durée de 264 mois

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Au titre du prêt à taux 0 %

Echéances impayées du 06/06/2020 au 06/03/2021 (9 x 5,40€)

Ci.....48,60 €

Capital restant dû au 06/03/2022

Ci.....14 400,00 €

Indemnité forfaitaire 7% des sommes dues

Ci.....1 011,40 €

TOTAL DU AU 25 AOUT 202215 460,00 €

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 18 octobre 2022 volume 2022 S numéro 153.

Selon exploit de la SCP BENABU BAUCHÉ, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 12 décembre 2022, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANNEE, 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 du Tribunal Judiciaire de NICE.

De même, et selon exploit de la SCP BENABU BAUCHÉ, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 12 décembre 2022, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANNEE, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, a fait délivrer au créancier inscrit une dénoncé assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie desdits actes 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 (*telle que visée à l'acte d'acquisition*)

SUR LA COMMUNE DE DRAP (06340)

- Article Premier :

Dans un ensemble immobilier situé lieudit « Condamine »

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section C numéro 1146, lieudit "Condamine", pour une contenance de DIX-HUIT ARES QUATORZE CENTIARES (18a 14ca)
- section C numéro 1147, lieudit "Condamine", pour une contenance de SIX ARES QUATRE-VINGTS CENTIARES (06a 80ca).

soit une contenance totale de VINGT-QUATRE ARES QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIARES (24a 94ca).

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Me BENNE Notaire à NICE le 23 avril 1982 dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de NICE le 3 juin 1982 volume 2779 DP Numéro 7.
- D'un PV du cadastre du 25 septembre 2002 publié le 25 septembre 2002 volume 2002 P n° 4705
- D'un modificatif à état descriptif de division dressé le 30 juillet 2008 publié le 16 septembre 2008 volume 2008 P n°4323

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO CENT OUARANTE ET UN (141)

UN APPARTEMENT de deux pièces principales situé au rez-de-chaussée du Bâtiment A (cage d'escalier 3) porte à droite, comprenant : une entrée, cuisine, salle de bains, wc, salle de séjour, une chambre, dégagement.

Et les mille deux cent quarante-deux /cent millièmes (1242/100000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

- **Article Deuxième :**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé avenue Virgile Barel, quartier de la condamine,

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section C numéro 1148, lieudit "Condamine", pour une contenance de VINGT ARES (20a).
- section C numéro 1149, lieudit "Condamine", pour une contenance de VINGT ET UN ARES NEUF CENTIARES (21a 09ca).

soit une contenance totale de QUARANTE ET UN ARES NEUF CENTIARES (41a 09ca)

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif de division – règlement de copropriété suivant acte reçu par Me BENNE Notaire à NICE le 27 mars 1980 dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de NICE le 4 juin 1980 et le 14 août 1980 volume 2201 DP numéro 6.
- D'un PV du cadastre du 25 septembre 2002 publié le 25 septembre 2002 volume 2002 P n° 4706

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE QUATRE (234)

UN BOX au sous-sol (partie garage),

Et les cent deux /cent millièmes (102/100000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.

Etant ici précisé que les ensembles immobiliers ci-dessus désignés ont été édifiés dans l'enceinte de la ZAC DE LA CONDAMINE qui a fait l'objet d'un arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes en date du 30 août 1976.

Une photocopie dudit arrêté de la ZAC est demeurée annexée à un acte de vente par la SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE LA MEDITERRANEE au profit de la SA HLM LE NOUVEAU LOGIS reçu aux minutes de Me BENNE Notaire susnommé le 28 mars 1979, dont une expédition a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de NICE le 3 mai 1979 volume 1890 DP Numéro 11.

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 BAUCHÉ, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), en date du 4 octobre 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.

Occupation :

Au jour du descriptif, le Commissaire de justice précise que :

« Eu égard à l'état de ce logement, les lieux ne semblent pas habités ».

Le syndic de la copropriété est le Cabinet SAG, 66 avenue Borrighione à NICE (06100) – tel : 04 97 03 06 60.

Le Commissaire de justice mentionne aux termes de son descriptif :

« Le montant des charges trimestrielles déclaré par le syndic est de 195 euros environ ».

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 42,77 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 4 octobre 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 5 octobre 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 délivré par le Maire de la commune de DRAP le 18 août 2022 et il demeure annexé au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître WESLING, Notaire à CONTES, le 15 mai 2008 publié le 11 juin 2008 volume 2008 P n° 2787, suivi d'une attestation rectificative du 19 juin 2008 publiée le 9 juillet 2008 volume 2008 P n° 3248.

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 un 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 :

TRENTE CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS
(35.750,00 €)

Fait à NICE, le 15 décembre 2022