

## ***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 MENTON (06500)***

***LE SENTIER DE MONTI***

***UNE PARCELLE DE TERRE (AH 0118)  
SUR LAQUELLE EST ÉDIFIÉ UN ABRI DE JARDIN***

***ET UNE PARCELLE DE TERRE***

### **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.

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 BAUCHÉ, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 20 décembre 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 François CHARBONNIER, Notaire à MENTON, le 2 juin 2015 contenant :

- Vente consentie au profit de \*\*\* des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés,
- Prêt habitat d'un montant de 109.000 € remboursable sur une durée de 300 mois, productif d'intérêts au taux contractuel de 2,80% l'an

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées du 01/03/2021 au 01/05/2021

587,37 x 3

Ci ..... 1 762,11 €

Intérêts au taux contractuel majoré soit 5,8% sur échéances impayées

Du 01/03/2021 au 01/06/2021

Ci ..... 17,17 €

Capital restant dû au 01/06/2021

Ci ..... 89 323,73 €

Intérêts au taux contractuel majoré soit 5,8% sur 91 085,84 €

Du 01/06/2021 au 08/12/2021

Ci ..... 2 750,04 €

Indemnité forfaitaire 7% sur le capital restant dû

Ci ..... 6 252,66 €

**TOTAL AU 08/12/2021**

**Ci ..... 100 105,71 €**

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 8 février 2022 volume 2022 S numéro 18.

Selon exploit de la SCP BENABU BAUCHÉ, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 14 mars 2022, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANNEE 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 CONSEQUENCE,**

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*)**

A MENTON (06500) Le Sentier de Monti, MONTI :

► DEUX PARCELLES DE TERRE sur l'une desquelles (AH 0118) a été édifié un abri de jardin.

Figurant au cadastre :

Section AH n° 118 lieudit MONTI pour 10a 57ca  
Section AH n° 282 lieudit MONTI pour 6a 29ca

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, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 7 janvier 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.

L'accès aux deux parcelles se fait par un sentier pédestre dénommé « sentier de la Penna » (face à l'église Saint Honoré – quartier MONTI) lequel rejoint le « sentier de Monti.

Les biens sont inoccupés - simple occupation saisonnière.

L'huissier précise aux termes de son Procès-verbal de description :

« [...] *taxe foncière de 227 euros par an.* »

« [...] *deux points d'eau existent sur chacune des deux parcelles* ».

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie de l'abri de jardin : 32,65 m<sup>2</sup>

Mezzanine (hors Carrez) : 26,50 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence d'amiante : présence (mezzanine)

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 janvier 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 10 janvier 2022

## **SERVITUDES**

Afin d'accéder aux parcelles cadastrées section AH numéros 118 et 282, une servitude de passage a été autorisée sur la parcelle AH n°91, laquelle a été actée au titre de propriété :

*Il résulte d'un acte reçu aux présentes minutes le 16 janvier 1992, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :*

*«SERVITUDES DEJA PUBLIEES*

*Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 16 janvier 1992, publié au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques de 13 février 1992 volume 92 P N<sup>o</sup> 661, il a été constitué une servitude de passage par Madame VALETTA, sur la parcelle cadastrée section AH N<sup>o</sup> 91, au profit de Mademoiselle TIBERTI, au profit des parcelles objets des présentes.*

*Une copie de cette convention de passage est demeurée ci-jointe et annexée après mention.*

*Et aux termes de la vente du 30 Juin 1953 sus- énoncé il a été rappelé ce qui suit littéralement transcrit :*

*" Observation faite que Monsieur TIBERTI vendeur a un droit de passage sur "le terrain présentement vendu pour se rendre dans le surplus de la propriété restant "lui appartenir.*

*" En outre, Mademoiselle TIBERTI, acquéreur s'engage à laisser passer, sur "ledit terrain, toutes canalisations d'eau.*

*L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire "personnelle sans recours contre le vendeur."*

## **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 MENTON le 7 janvier 2022 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 2 juin 2015 et publié le 9 juillet 2018 volume 2018 P n<sup>o</sup>2184.

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, deux relevés 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 :

***CINQUANTE MILLE EUROS***  
***(50.000 €)***

Fait à NICE, le 17 mars 2022