

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel seront tenus les candidatas adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national de constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes.

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la barre du Tribunal de Grande Instance de NICE ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de les respecter.

I- CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de NICE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

Un APPARTEMENT de 35,40 m² au 7^{ème} étage et une cave dans l'immeuble dénommé le SANSEVERINA 10 Promenade Maréchal Leclerc Hautesclocque 06500 MENTON

NOMS ET QUALITES DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête du :

CREDIT FONCIER DE FRANCE S.A au capital de 1 331 400 718,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848 dont le siège social est 19, rue des Capucines à PARIS (75001) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat **Maître Jérôme LACROUTS** membre associé de la SCP BERLINER – DUTERTRE – LACROUTS, du Barreau de NICE, y demeurant 21, Boulevard Dubouchage – 06000 NICE (Tél : 04 93 13 44 01 – Fax : 04 93 13 43 71), qui est constitué et continuera d’occuper sur la présente et ses suites.

CONTRE :

PARTIES SAISIES

PROCEDURE :

La vente a lieu en vertu de :

La copie exécutoire de l’acte reçu par Maître Jean-Louis FONTAINE notaire associé à MENTON en date du 30 janvier 2007 avec la participation de Maître VANYSACKER notaire à BRIE COMTE ROBERT contenant :

- Privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publié le 21.3.2007 volume 2007 V 587.
- Privilège de prêteur de deniers publié le 21.3.2007 volume 2007 V 588.

2/ commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié par la SCP BENABU BAUCHE huissiers de justice associés à NICE en date du 20 février 2019 contenant toutes les énonciations prescrites par l’article R 321-3 du code des procédures civiles d’exécution d’avoir à régler les sommes suivantes :

I) PRINCIPAL, INTERETS ET FRAIS AU 7.12.2018

1/prêt FONCIER OBJECTIF :

- capital restant du au 6.12.2018..... 105 423,72 €
- solde débiteur au 6.12.2018 75 308,11 €

- indemnité d'exigibilité 7 % sur 180.731,83	12 651,23 €
- intérêts au taux de 5,40 % au 7.12.2018	27,11 €
- cotisations d'assurance.....	<u>94,56 €</u>
TOTAL	193.504,73 €

2/prêt à taux zéro

- capital restant du au 6.12.2018.....	12 262,50 €
- solde débiteur au 6.12.2018	<u>5 689,76 €</u>
TOTAL	17.952,26 €

Soit la somme de 211 456,99 Euros , montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

II) Les intérêts courus du 8 décembre 2018 au taux de 5,40 % sur la somme de 193.504,73 € et des cotisations d'assurance jusqu'au parfait paiement

III) Les frais de la présente procédure de saisie immobilière

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution , savoir :

1°) la constitution de Maître Jérôme LACROUTS membre associé de la SCP BERLINER DUTERTRE LACROUTS au barreau de NICE, y demeurant 21 boulevard dubouchage à NICE avec élection de domicile en son cabinet.

2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.

3°) le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

4°) l'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de ce paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière

6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 3^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de NICE

7°) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres,

8°) l'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après l'autorisation du juge de l'exécution,

9°) la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°) l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de descriptions de l'immeuble,

11°) l'indication que le juge de l'exécution compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de NICE siégeant au Palais de Justice de ladite ville PLACE DU PALAIS DE JUSTICE 06300 NICE

12°) l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du JO juillet 91, relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1993 portant application de ladite loi ;

13°) l'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 311-1 du code de la consommation, aujourd'hui articles R 721-5 et R 721-6 du code de la consommation.

14°) si le créancier agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement de payer valant saisie, demeuré infructueux, a été publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de NICE le 17 avril 2019 volume 2019 S 11

Une copie de l'état hypothécaire délivré sur publication de ce commandement est annexée ci-après

DESIGNATION DES BIENS

Dans un ensemble immobilier sis à MENTON (06500) 8-10-12 promenade du maréchal Leclerc Hautesclouque , 1-3-5 rue Pietra Scritta et 1-3-5-7 rue du colonel Hébert, dénommé résidence le SANSEVERINA cadastré section AZ 262 lieudit 5 rue colonel Hebert pour 44a 73ca

Ayant fait l'objet de :

- Un règlement de copropriété et état descriptif de division établi par Maître GERMAIN DE MONTAUZAN notaire à SAINT ETIENNE le 21.6.1967 publié le 29.8.1967 volume 2455 n°1
- Modificatif reçu par Maître THALAMY notaire à VILLEFRANCHE SUR MER le 12.5.1969 publié le 29.7.1969 volume 2897 n°20

- Modificatif reçu par Maître THALAMY notaire le 24.5.1972 publié le 19.7.1972 volume 250 n°4
- Modificatif établi par Maître ARTIERI ACCORSI notaire à MENTON le 24.4.2013 publié le 06.6.2013 volume 2013 P 1827.

Savoir :

Lot numéro CINQUANTE SEPT (57)

Dans le bâtiment 2 au 7^{ème} étage, un appartement n° 52 comprenant tel que cela résulte du procès-verbal descriptif de la SCP BENABU BAUCHE du 13 mars 2019 une entrée , une salle de bains, une pièce principale, une cuisine, balcon

Et les 2852/100.000° de la propriété du sol et des parties communes

Lot numéro TROIS CENT CINQUANTE NEUF (359)

Au sous sol des blocs E et 4 une cave portant le n° 317 au niveau 11.20

Et les 1/100.000 ° de la propriété du sol et des parties communes

Et 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.

Occupation

Il résulte du procès-verbal descriptif de la SCP BENABU BAUCHE Huissier de justice associé à NICE en date du 13 mars 2019 que les lieux sont abandonnés.

Il appartiendra aux futurs adjudicataires d'en faire leur affaire personnelle. Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des conditions.

Une copie du procès-verbal descriptif est annexée au cahier des conditions de la vente.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : CERTIFICAT DE SUPERFICIE LOI CARREZ- AMIANTE- TERMITES –PERFORMANCE ENERGETIQUE- GAZ- ELECTRICITE- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ces diagnostics ont été réalisés par la société JURIS EXPERTISES, 2 place de Gaulle à ANTIBES dont une copie est annexée au cahier des conditions de la vente. Il en résulte notamment :

- que l'appartement a une surface privative loi carrez de 35,40 m²
- dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.
- aucun indice d'infestation de termites n' a été relevé le jour de la visite , pour les éléments visibles et accessibles examinés des parties de bâtiments visitées.
- l'installation du gaz comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais et **des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service**. Tant que les anomalies DGI n'ont pas été corrigées en aucun cas l'alimentation en gaz ne devra être rétablie.
- des anomalies d'électricité ont été relevées.

Copie du rapport est annexée au cahier des conditions de la vente.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si les règlements de copropriété et état descriptif de division ci-dessus visés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété modifiée par la loi du 31 décembre 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, pour éventuellement rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conforme aux dispositions légales en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers.

Les futurs adjudicataires devront se conformer au règlement de copropriété et cahier des charges mentionnés ci-dessus, dont ils pourront prendre connaissance en l'Etude du Notaire rédacteur.

L'adjudicataire n'est pas tenu solidairement avec les saisis au paiement des charges dues au jour de la vente.

Les clauses de solidarité entre vendeur et acquéreur contenues dans le règlement de copropriété sont réputées non écrites et ne peuvent être opposées à l'adjudicataire.

Pour le cas où le cahier des conditions ne mentionnerait pas si des travaux importants ont été votés, ou sont à envisager, les futurs adjudicataires devront en faire leur affaire personnelle et se renseigner auprès du syndic de copropriété, de même que pour le contentieux dans lequel la copropriété est engagée.

SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic de l'immeuble est le cabinet NOBLECOURT, 21 avenue de Sospel 06500 MENTON.

Postérieurement à l'adjudication, l'avocat poursuivant devra donner avis de la mutation au syndic de la copropriété prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi 94-265 du 21 juillet 1994.

L'adjudicataire n'est pas tenu solidairement avec les saisis au paiement des charges dues au jour de la vente.

Les clauses de solidarité entre vendeur et acquéreur contenues dans le règlement de copropriété sont réputées non écrites et ne peuvent être opposées à l'adjudicataire.

Pour le cas où le cahier des conditions ne mentionnerait pas si des travaux importants ont été votés, ou sont à envisager, les futurs adjudicataires devront en faire leur affaire personnelle et se renseigner auprès du syndic de copropriété, de même que pour le contentieux dans lequel la copropriété est engagée.

INDICATIONS CADASTRALES

Le relevé de propriété délivré par le centre des impôts fonciers de NICE est annexé au cahier des conditions de vente.

URBANISME ET DROIT DE PREEMPTION

La note d'urbanisme délivrée par Monsieur Marc TOMBAREL est annexée au cahier des conditions de la vente. Il en résulte que les biens sont situés dans une zone de droit de préemption urbain renforcé.

L'avocat poursuivant insère la présente note de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

La déclaration d'intention d'aliéner sera notifiée à la Commune de MENTON par le greffier du juge de l'exécution immobilier du tribunal de grande instance de NICE.

ORIGINE DE PROPRIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis FONTAINE notaire à MENTON en date du 30 janvier 2007 publié le 21 mars 2007 volume 2007 P 1300

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Les adjudicataires ne pourront 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 tel que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

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, 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, n0 du

plan, contenance , celle-ci excédât-elle 1/20^{ème} , 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 Huissier, pour défaut de conformité des immeubles aux règlements en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

L'administration du Trésor Public prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du code général des Impôts , au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonérée de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'avocat en charge de la procédure de la distribution percevra une rétribution conformément à l'Arrêté du 6 juillet 2017 fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires paru au journal officiel du 14 juillet 2017.

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée, par priorité, sur les fonds à répartir. Les parties à la distribution conviennent de conférer à la rétribution de l'auteur du projet un règlement prioritaire et acceptent pour y parvenir que chaque créancier lui cède son des inscriptions à due concurrence et, toutes contestations relatives à cette clause devra être élevée avant l'audience

d'orientation dans les formes et délais des articles R 311-5 et R 311-6 du code des procédures civiles d'exécution.

LES FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant son bien.

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 suivants 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 :

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.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans aucun recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part 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 :

- Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
- Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

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 et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le JEUDI 5 SEPTEMBRE 2019

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R 322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».

MISE A PRIX :

Outre les charges, clauses et conditions de la vente ci-après et ci-devant, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant à :

CINQUANTE SIX MILLE EUROS..... 56.000 €

L'article L 322-6 du code des procédures civiles d'exécution précise que :

« le montant de la mise à prix est fixée par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix , saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale ».