

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel seront tenus les candidats 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 judiciaire 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 judiciaire de NICE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

Un APPARTEMENT de 26 m² au 2^{ème} étage RESIDENCE PARC DE LA MADONE 11 et 11 bis rue Paul Morillot 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 – DUFERTRE – 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 :

Madame MEGLIOLA Anna née le 07/06/1969 à TORINO (ITALIE) de nationalité Italienne, , célibataire domiciliée Strada Dei Calleri 13 10132 TORINO ITALIE à TURIN (10132 Italie)

PARTIE SAISIE

PROCEDURE :

La vente a lieu en vertu de

La copie exécutoire d’un acte reçu par Maître Chantal PASQUALINI Notaire associée à NICE en date du 13 juillet 2005 contenant :

- Acte de vente par Monsieur Marco D’INCALCI à Madame MEGLIOLA
- Acte de prêt par le Crédit Foncier de France à Madame Anna MEGLIOLA d’une somme de 100.000 euros
- Privilège de prêteur de deniers publié le 9.9.2005 volume 2005 V 1409

2/ commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié par la SCP BENABU BAUCHE huissiers de justice associés à NICE en date du 25 octobre 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 et intérêts au 28 janvier 2020

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 05/05/2019			28 374,61 €
Solde débiteur au 05/05/2019		15 152,13 €	
Créance exigible au 05/05/2019		0,00 €	43 526,74 €
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 43 526,74€ = 3 046,87 € (pour mémoire)			
Report au 05/05/2019		0,00 €	43 526,74 €
Versements de la période	-650,58 €		
Intérêts au 05/06/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	40,66 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 05/06/2019	-584,92 €	0,00 €	42 941,82 €
Versements de la période	-2,76 €		
Intérêts au 05/07/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	38,82 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 05/07/2019	61,06 €	61,06 €	42 941,82 €
Versements de la période	-2,76 €		
Intérêts au 05/08/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	40,12 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 05/08/2019	62,36 €	123,42 €	42 941,82 €
Versements de la période	-16 157,95 €		
Intérêts au 05/09/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	40,12 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 05/09/2019	-16 092,83 €	0,00 €	26 972,41 €
Versements de la période	-2,76 €		
Intérêts au 05/10/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	24,39 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 05/10/2019	46,63 €	46,63 €	26 972,41 €
Versements de la période	-2,76 €		
Intérêts au 05/11/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	25,20 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 05/11/2019	47,44 €	94,07 €	26 972,41 €
Versements de la période	-2,76 €		
Intérêts au 05/12/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	24,39 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 05/12/2019	46,63 €	140,70 €	26 972,41 €

Versements de la période	-1 502,76 €		
Intérêts au 05/01/2020 (calculés sur le principal de la période précédente)	25,20 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 05/01/2020	-1 452,56 €	0,00 €	25 650,55 €
Versements de la période	-1 502,76 €		
Intérêts au 28/01/2020 (calculés sur le principal de la période précédente)	18,03 €		
Cotisation d'assurance	25,00 €		
Report au 28/01/2020	-1 459,73 €	0,00 €	24 200,82 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	3 046,87 €		
Report au 28/01/2020	3 046,87 €	3 046,87 €	24 200,82 €
CRÉANCE EXIGIBLE AU 28/01/2020			27 247,69 €
<small>(sous réserve d'imputation des frais de procédure, des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)</small>			

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 1,10% sur la base du solde principal de la période précédente.

II) les intérêts au taux de 1,10 % l'an du 29 janvier 2020 jusqu'au jour du règlement et les cotisations d'assurance

III) les frais 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 avocat membre associé de la SCP BERLINER DUTERTRE LACROUTS au barreau de NICE, y demeurant 21 boulevard dubouchage 06000 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 judiciaire 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'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 19 décembre 2019 volume 2019 S 37 .

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

Par ailleurs, le poursuivant a fait délivrer à Madame MEGLIOLA suivant exploit de la SCP BENABU BAUCHE huissiers de Justice associés à NICE l'assignation à comparaître à l'audience de Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal judiciaire de NICE du JEUDI 18 JUIN 2020

DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de MENTON (06500) dans un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE DU PARC DE LA MADONE » 11 et 11 bis rue Paul Morillot cadastré section BL 26 pour 07a 60ca

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet de :

- Un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître RONDREUX notaire à MENTON le 10.07.1991 publié le 30.07.1991 volume 91 P 3055.
- Un modificatif à état descriptif de division reçu par Maître RONDREUX le 31.3.1994 publié le 19.04.1994 volume 94 P n° 1282.

SAVOIR :

Lot numéro SOIXANTE DIX (70) :

Un APPARTEMENT au 2^o étage, couloir de droite comprenant : une entrée sur pièce principale avec cuisine ouverte, salle de bains avec water-closet , un balcon

Et les 1.125/100.000^o des charges spéciales de l'ascenseur

Et les 1.107/100.000^o indivis 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 16 décembre 2019 que les biens sont occupés par le propriétaire.

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- ELECTRICITE- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ces diagnostics ont été réalisés par la société JURIS EXPERTISES 2 place de Gaulle 06600 ANTIBES dont une copie est annexée au cahier des conditions de la vente. Il en résulte notamment :

- l'appartement a une surface privative « loi carrez » de 26 m² et un balcon de 9 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 bâtiment visitées.

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 SOGIM, 2 rue Amiral Courbet à 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 la 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 notamment que les biens sont situés dans un 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 judiciaire de NICE.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent à Madame Anna MEGLIOLA pour les avoir acquis de Monsieur Marco D'INCALCI né à TURIN le 14 octobre 1968

Aux termes d'un acte reçu par Maître PASQUALINI notaire à NICE le 13 juillet 2005 publié le 13 juillet 2005 publié le 9 septembre 2005 volume 2005 P 3827

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 réglementations 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 MAINLEVEE

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.

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

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 18 JUIN 2020**

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 :

VINGT CINQ MILLE EUROS..... 25 000 €

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 ».

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Littéralement conformes à celles de la Décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat (JORF n°0056 du 7 mars 2019, texte n° 10)

Chapitre I : Dispositions générales

Article 1 – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Prémption et droits assimilés

Les droits de prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre

aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de

verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du code civil.

Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 - Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente,

les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 - Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV - Dispositions postérieures à la vente

Article 19 - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 - Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au *prorata temporis* à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 - Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 - Purge des inscriptions

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375 1° du code civil.

Article 24 - Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 - Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 - Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V - Clauses spécifiques

Article 27 - Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Nice le

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

ET LE SEIZE DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

CREDIT FONCIER DE France S.A au capital de 1 331 400 718.00 € immatriculé au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848 dont le siège social est 19 RUE DES CAPUCINES 75000 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.
Elisant domicile en mon étude.

Ayant pour Avocat Maître LACROUTS Jérôme, Avocat au Barreau de NICE, au sein de la SCP BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS située 21 Boulevard Dubouchage, 06000 NICE.

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Chantal PASQUALINI, notaire associée à NICE, en date du 13 juillet 2005 contenant :

- *Acte de vente par Monsieur Marco D'INCALCI à Madame MEGLIOLA.*
- *Acte de prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Madame Anna MEGLIOLA d'une somme de 100.000 €.*
- *Privilège de prêteur de deniers publié le 9 septembre 2005, volume 2005 VI409.*
- *Un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 25 octobre 2019,*
- *en vertu des articles R322-1 et suivants du Code de procédure civile.*

A l'effet de dresser procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

Sur la commune de MENTON, dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence du Parc de la Madone », 11 et 11 bis rue Paul Morillot, cadastré section BL 26 pour 07 ares 60 centiares.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet de :

- *Un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître RONDREUX, notaire à MENTON, le 10 juillet 1991, publié le 30 juillet 1991, volume 91 P3055.*
- *Un modificatif a état descriptif de division reçu par Maître RONDREUX le 31 mars 1994, publié le 19 avril 1994, volume 94 P1282.*

Ledit bien appartenant à Madame MEGLIOLA Anna, née le 7 juin 1969 à TORINO (Italie), de nationalité italienne, célibataire, domiciliée Strada Dei Calleri 13, 10132 TORINO (Italie), à savoir un appartement au 2^e étage comprenant séjour avec cuisine ouverte, salle de bains avec WC indépendants, un balcon, et les 1.125/100.000^e des charges spéciales de l'ascenseur et les 1.107/100.000^e indivis des parties communes.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Eric BENABU,
Membre de la S.C.P. Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Huissiers de Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de
Nice,
y demeurant 11 Avenue DESAMBROIS, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour, à 14 heures 30, « Résidence du Parc de la Madone », 11 et 11 bis rue Paul Morillot à 06500 MENTON, où étant et en présence de :

- ✓ la société JURIS EXPERTISE, diagnostiqueur, 2 Place de Gaulle 06600 ANTIBES
- ✓ Monsieur Jacques DAVID et Madame Michelle DAVID, 23 Rue Dabray 06000 NICE en qualité de témoins,
- ✓ Monsieur DAVID, serrurier 23 Rue Dabray 06000 NICE



J'ai procédé aux constatations suivantes :

Cet appartement est situé 11 et 11 bis rue Paul Morillot à 06500 MENTON, au 2^e étage, couloir de droite, porte de droite.

Personne ne répondant à nos différents appels, nous avons fait procéder à l'ouverture judiciaire des portes et nous pénétrons dans les lieux.

Il s'agit d'un appartement type F1 qui se compose d'une entrée sur pièce principale qui dessert sur la gauche une salle de bains avec WC et une cuisine.

Pièce principale

Le sol est couvert de carrelage de couleur beige présentant un bon état général d'usure. Pas de dégradation particulière.

Les murs sont recouverts de peinture légèrement crépie de couleur blanche, état propre.

Peinture gouttelettes au plafond en état propre, en bon état.

Une grande baie coulissante PVC qui s'ouvre sur un balcon carrelé.

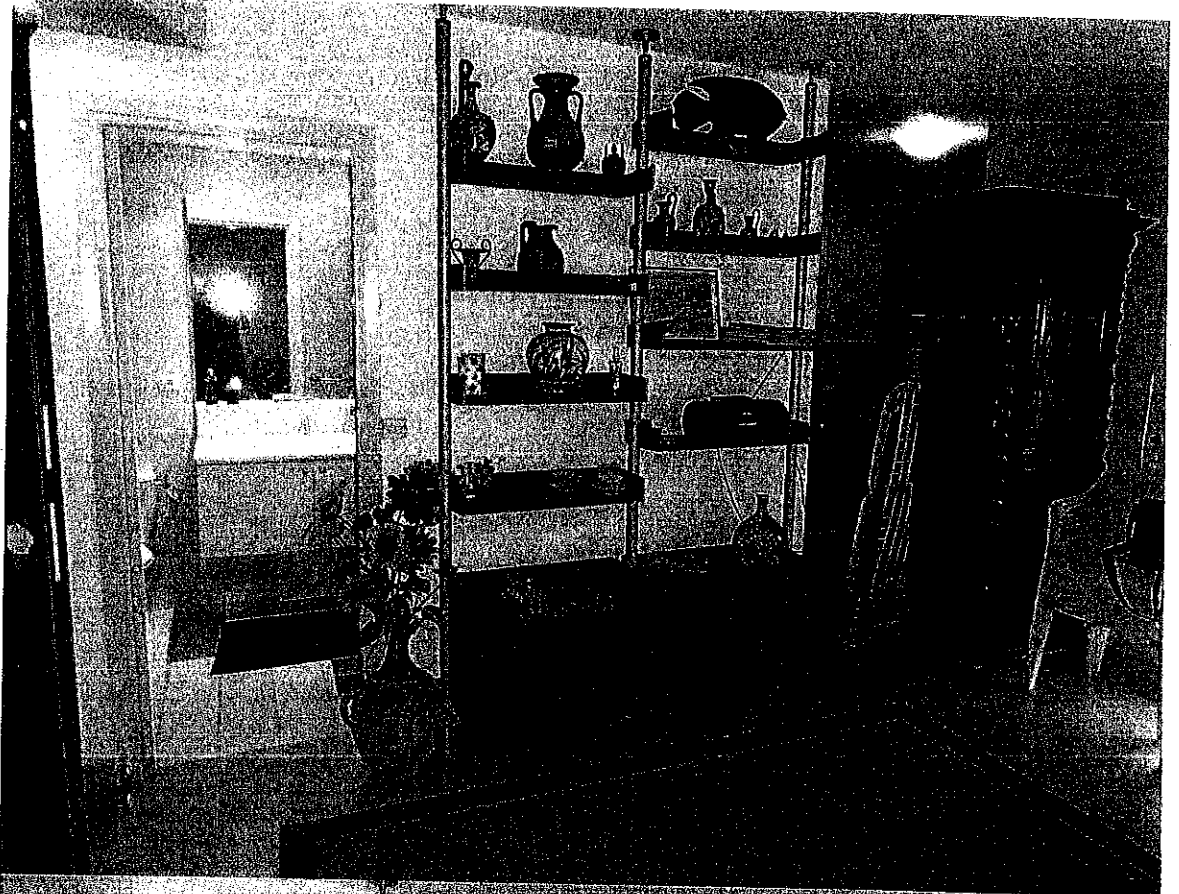
Un convecteur électrique.

Un placard mural deux portes coulissantes avec penderie.

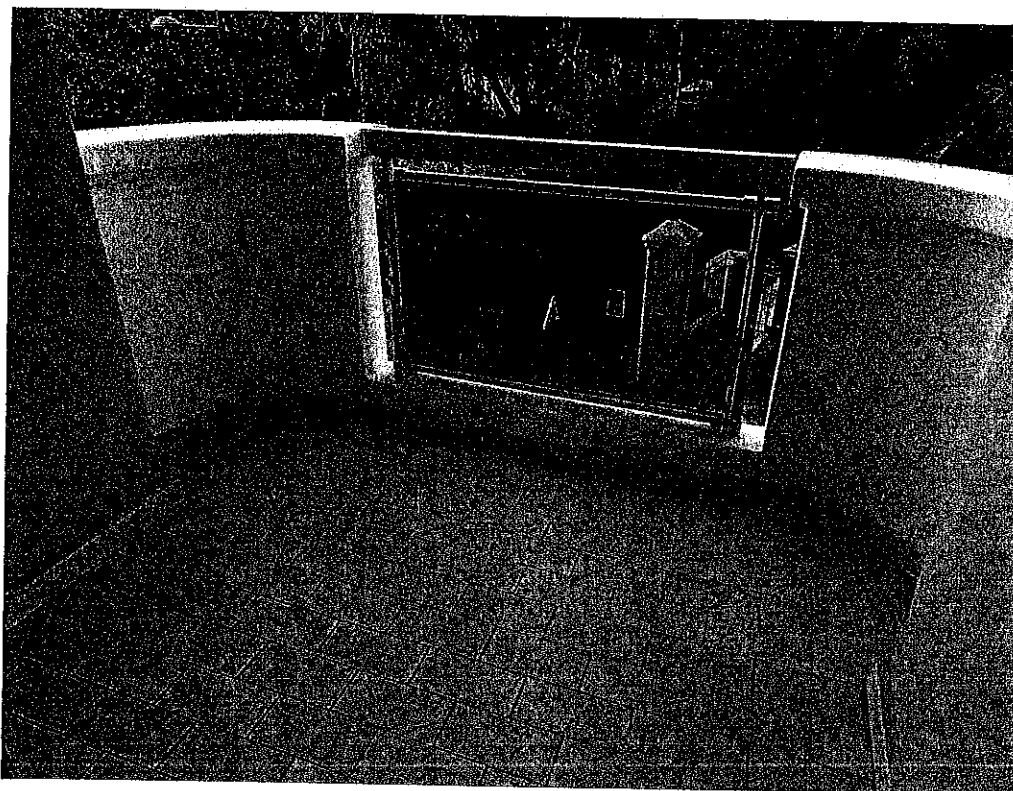
Un store PVC manuel.











Salle de bains

Sol recouvert de carrelage de couleur blanche en bon état.

Faïence murale sur toute la hauteur, marbrée beige, avec frise, bon état.

Plafond ajouré de dalles lumineuses translucides, bon état.

Cette pièce est équipée d'un meuble vasque à deux portes sous vasque avec encadrement miroir et tablette.

Une cuvette anglaise, chasse basse, abattant plastique.

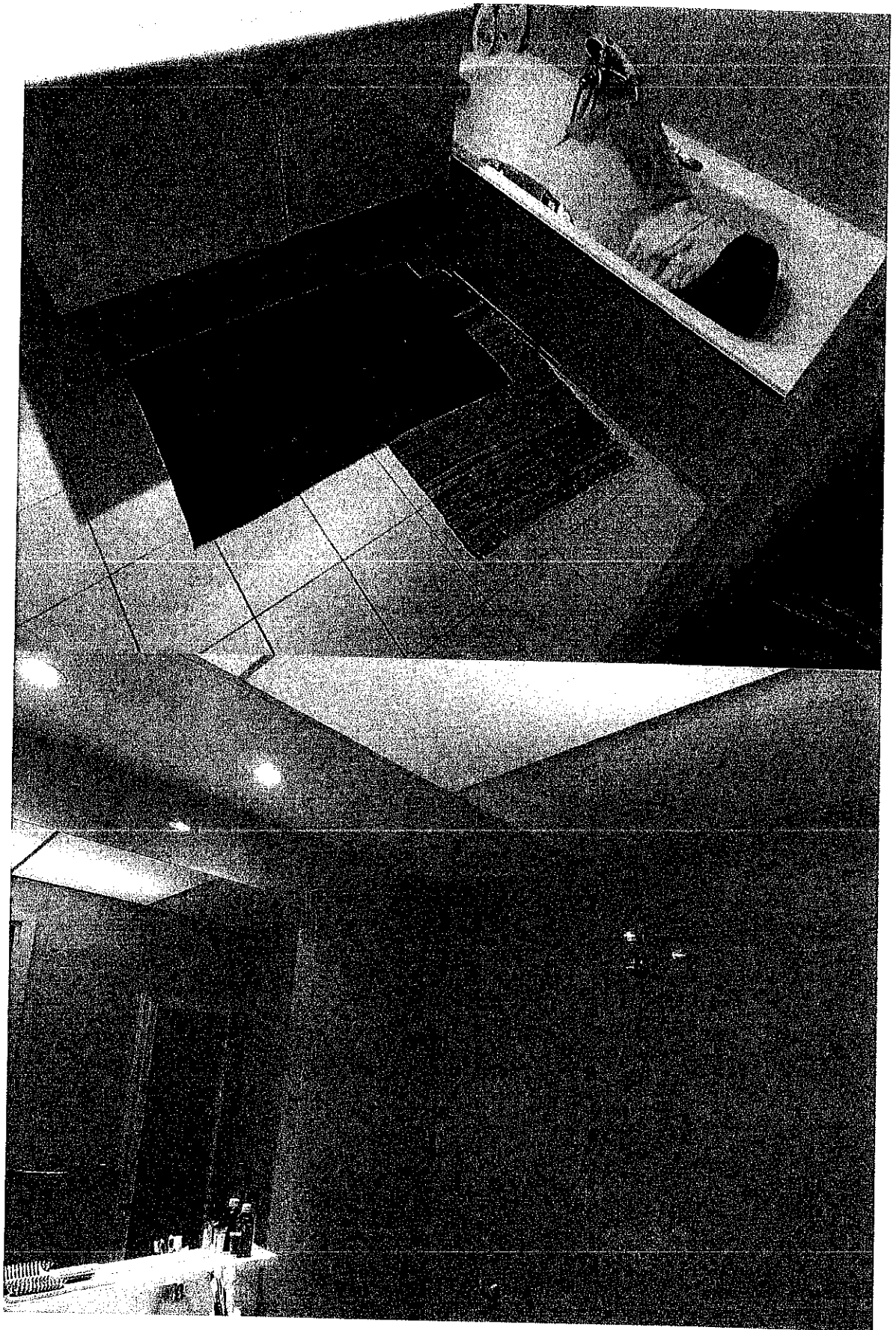
Une baignoire encastrée avec flexible douche dont le tablier en contreplaqué gondole.

Une paroi de douche type accordéon.

Dans cette pièce se trouve un placard mural, porte coulissante, contenant des étagères pour produits sanitaires.

Un convecteur électrique.

Deux crochets lumineux.





Cuisine

Sol recouvert de carrelage de couleur blanche 20×20 centimètres, bon état. Un éclat devant le réfrigérateur.

Peinture sur les murs et au plafond, bon état, état propre.

Une bande faïencée au-dessus de l'évier, bon état.

Cette cuisine semi-équipée se compose d'un angle avec plan de travail en mélaminé.

Un meuble contenant le cumulus fixé au mur.

Un meuble réfrigérateur.

Un meuble four avec four de marque WHIRLPOOL.

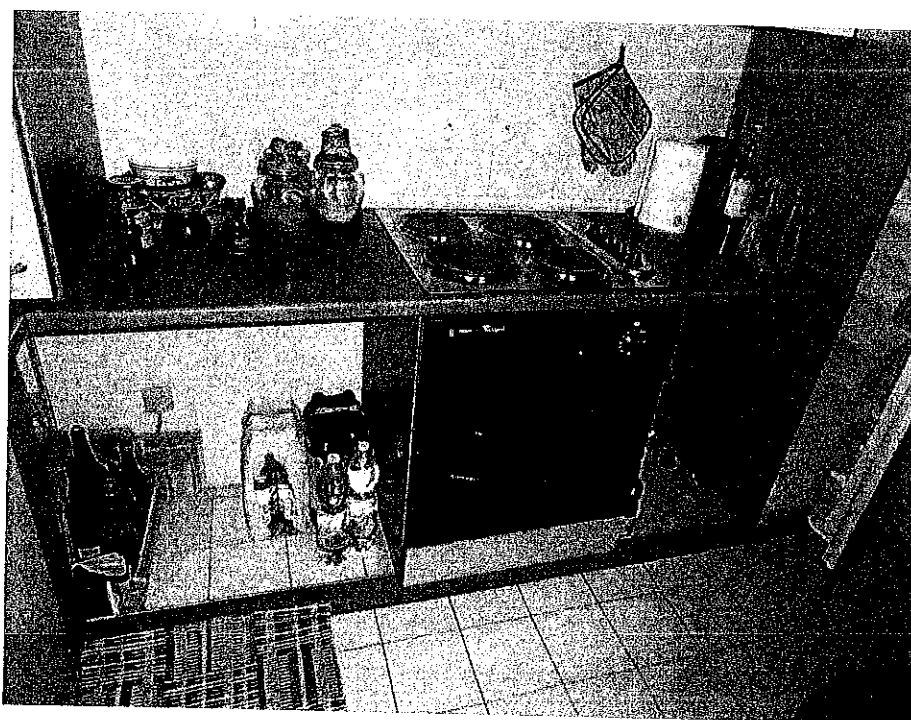
Une plaque chauffante électrique.

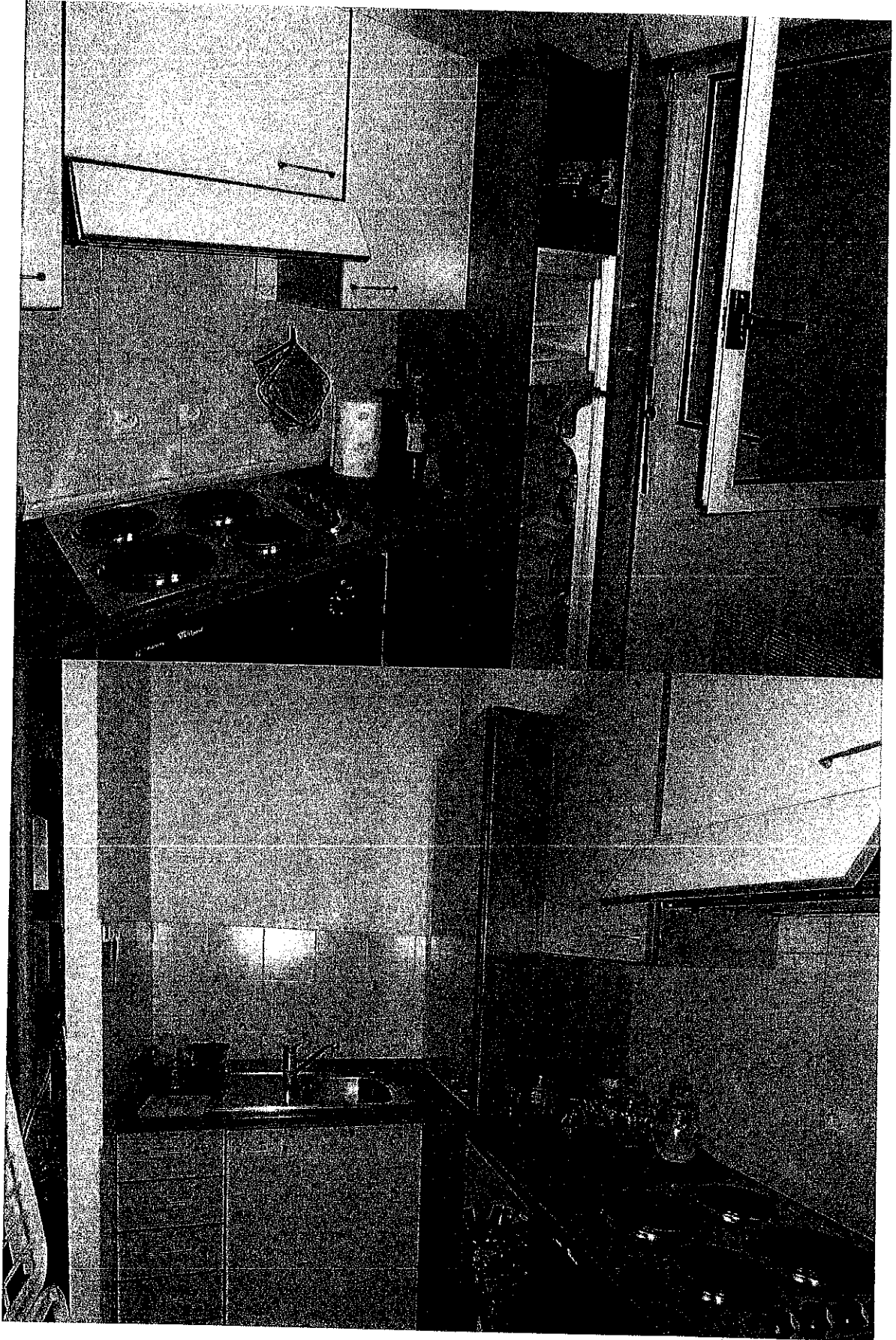
Deux meubles hauts, un meuble bas sous évier.

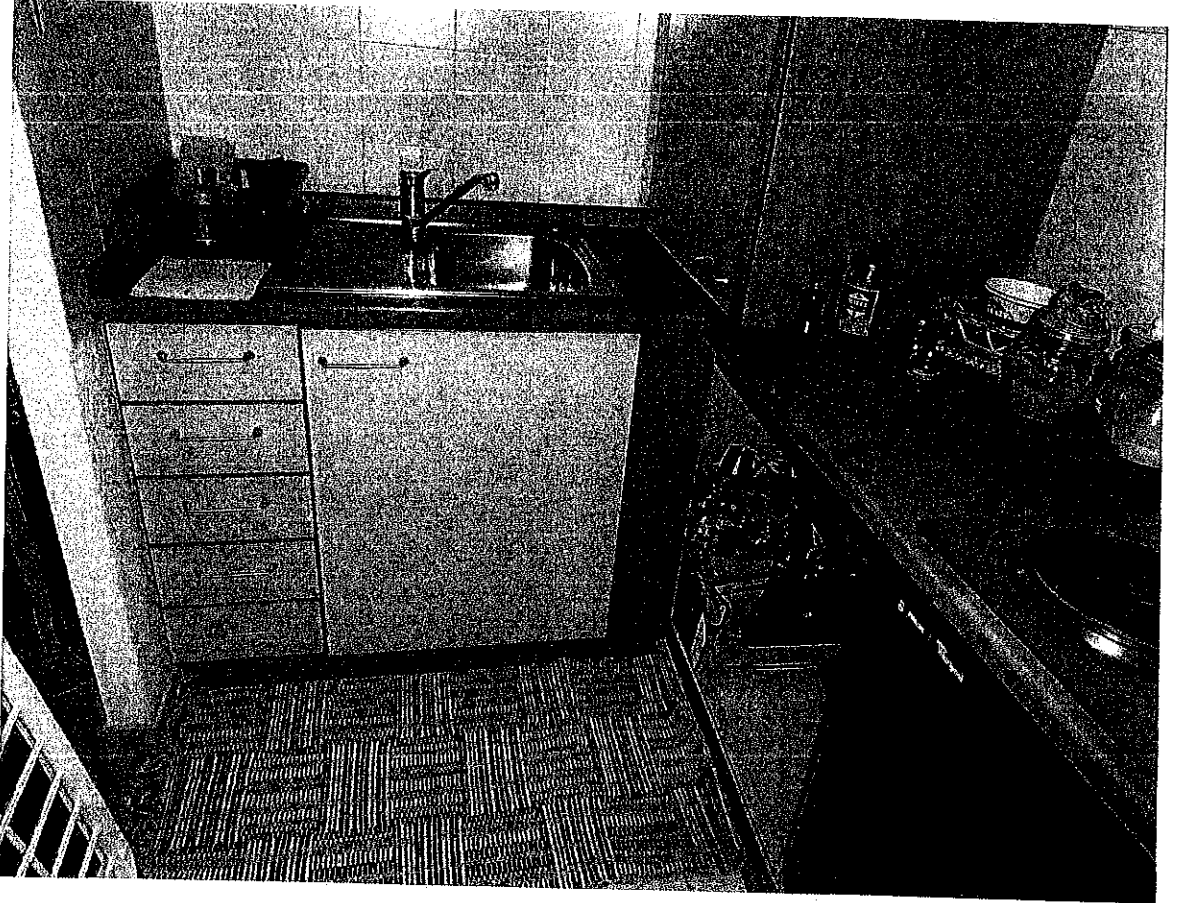
Un convecteur électrique de marque ATLANTIC.

Une fenêtre aluminium, ouverture à la française, avec volet PVC.

La pièce principale s'ouvre sur un séjour carrelé en bon état.







Cet appartement constitue la résidence secondaire de la propriétaire.

Le syndic de cet immeuble est le Cabinet SOGIM, 2 rue Amiral COURBET
06500 MENTON.

Le montant des appels de fonds trimestriels est d' environ 170 euros sauf
appels exceptionnels selon relevé de charges ci-après communiqué par le
syndic.

Il ne nous a pas été possible de connaître le montant de l' avis d' imposition
de la taxe foncière.

Mes constatations terminées, je me suis alors retiré.

DE TOUT CE QUE DESSUS :

J'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont incluses :

1. Les **PHOTOGRAPHIES** effectuées durant mes opérations.
2. Les diagnostics réglementaires du Cabinet JURIS EXPERTISES
3. Le relevé de charges remis par le syndic

Le tout pour valoir et servir ce que de droit.

Emol. Art R444-3 C Com. 220.94
Transp. Art A.444-48 7.67
Emolument complémentaire (1 Heure 30 de trajet) 200.00
Total H.T. 428.61
Total TVA 85.72
T.F. Art 302 bis Y CGI 44.89
Total Euros TTC 529.22

