

SELARL CABINET PIAZZESI

AVOCATS
Case palais n° 157
20, rue Foncet
Villa Jacqueline
06000 NICE

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles il sera procédé, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilière près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE, à la vente aux enchères publiques, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens immobiliers suivants :

EN UN SEUL LOT

Dans un ensemble immobilier situé à MENTON (ALPES-MARITIMES) 06500 Avenue Cernuschi, vallée du Borrigo, quartier du Val d'Anaud, dénommé Le VAL D'ANAUD, dans le bâtiment LE CHATEAUBRIAND :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	613	67 Av CERNUSCHI	00 ha 23 a 13 ca

Ledit ensemble immobilier précédemment cadastré section BI n° 75, 78, 79 et 80, tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 2 avril 2001 publié au 3^{ème} Bureau des hypothèques de NICE, le 3 avril 2001, volume 2001P, numéro 1429 (ayant fait l'objet d'une correction de formalité suivant dépôt du 8 août 2001 volume 2001D n° 5261).

A savoir :

- **Le Lot numéro soixante-dix (70) :**
Au sous-sol un garage pour véhicule automobile portant au plan le numéro 7.
Et les huit / quatre mille quatre-vingt quatorzièmes (8 / 4094èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **Le Lot numéro cent vingt et un (121) :**
Au sous-sol, une cave portant au plan le numéro 13.
Et les trois / quatre mille quatre-vingt quatorzièmes (3 / 4094èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **Le Lot numéro cent soixante-six (166) :**
Au premier étage, cage centrale.
Un appartement de deux pièces principales, portant au plan le numéro 212, comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, une chambre, une salle de bains, un wc indépendant, un balcon.
Et les cinquante-six / quatre mille quatre-vingt quatorzièmes (56 / 4094èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

QUALITE DES PARTIES

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **LYONNAISE DE BANQUE (CIC LYONNAISE DE BANQUE)**, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 290.568.363,00 EUR, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 954 507 976, dont le siège social est situé 8 Rue de la République 69001 LYON, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant pour Avocat **Maître Frédéric PIAZZESI**, membre de la SELARL CABINET PIAZZESI, AVOCATS, avocat au Barreau de de NICE, y demeurant 20, rue Foncet, Villa Jacqueline, 06000 NICE, Case palais n°157, au cabinet duquel domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie immobilière

PARTIE SAISIE

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

Suivant copie exécutoire d'un acte notarié en date du 28 décembre 2011, dressé par Maître Dominique FABIANI, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Philippe GILLETTA de SAINT JOSEPH, Christine BESSE et Dominique FABIANI, Notaires, Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à la résidence de NICE (Alpes-Maritimes), 24, rue de l'Hôtel des Postes, la Société LYONNAISE DE BANQUE (CIC LYONNAISE DE BANQUE) a consenti à la société *** un prêt CIC IMMO Prêt modulable d'un montant de 171 000,00 Euros, d'une durée de 25 ans, remboursable en 300 mensualités, au taux fixe de 4,2 % l'an, publié et enregistré le 27 janvier 2012, volume 2012P n°434, et ayant fait l'objet d'une correction de formalité suivant dépôt du 31 décembre 2014, volume 2014D n° 7144.

Ledit prêt est garanti par :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et inscription d'hypothèque conventionnelle publiées et enregistrées le 27 janvier 2012 au 3^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de Nice, volume 2012 V n°167.

Il a été délivré à la société *** un commandement de payer valant saisie immobilière suivant exploit de Maître Johan Mathieu, Commissaire de Justice associé à NICE en date du 5 décembre 2023.

Ledit acte contient commandement d'avoir à lui payer immédiatement la somme **124 644,44** €, laquelle se décompose comme suit :

PRET n°100961810800070702702

Date d'exigibilité anticipée : 05/07/2023

Capital :		
- Solde dû au 05/07/2023		115 366,07 €
Intérêts :		
- Solde dû au 05/07/2023 (au taux conventionnel de 4,2 %) :	1 205,90 €	
- Intérêts courus du 06/07/2023 au 13/09/2023 au taux conventionnel majoré de 7,2 % (4,2 % + 3 points) sur 115 366,07€ :	1 593,00 €	
- Remboursement du 06/07/2023 au 13/09/2023 :	-1 596,15 €	1 202,75 €
Assurance :		
- Solde dû au 05/07/2023 :	85,03 €	
- Remboursement du 06/07/2023 au 13/09/2023 :	- 85,03 €	0,00 €
Frais :		
- Solde dû au 05/07/2023 :	0,00 €	0,00 €
Indemnité conventionnelle de 7 % sur 115 366,07 €		8 075,62 €
TOTAL des sommes dues en euros au 13/09/2023		124 644,44 €

Total arrêté au 13 septembre 2023 : 124 644,44 €

Outre le coût du commandement de payer et des présentes, et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 13 septembre 2023, date de l'arrêté de compte.

La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement, il a été publié au Service de la Publicité Foncière de NICE 1 le 19 janvier 2024 volume 2024S n°17, ayant fait l'objet d'une saisie rectificative publiée le 24 janvier 2024 volume 2024S n°19.

Le Service de la Publicité Foncière de NICE 1 a délivré le 19 janvier 2024 **l'état hypothécaire ci-après annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.**

Par ailleurs, la LYONNAISE DE BANQUE a fait délivrer à la ***, suivant exploit de Maître Johan Mathieu en date du 19 mars 2024 une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilière près le Tribunal Judiciaire de NICE pour l'audience du **Jeudi 6 juin 2024 à 9h00**, dont copie ci-après annexée.

DESIGNATION DES BIENS

Dans un ensemble immobilier situé à MENTON (ALPES-MARITIMES) 06500 Avenue Cernuschi, vallée du Borrigo, quartier du Val d'Anaud, dénommé Le VAL D'ANAUD, dans le bâtiment LE CHATEAUBRIAND :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	613	67 Av CERNUSCHI	00 ha 23 a 13 ca

Ledit ensemble immobilier précédemment cadastré section BI n° 75, 78, 79 et 80, tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 2 avril 2001 publié au 3^{ème} Bureau des hypothèques de NICE, le 3 avril 2001, volume 2001P, numéro 1429 (ayant fait l'objet d'une correction de formalité suivant dépôt du 8 août 2001 volume 2001D n° 5261).

A savoir :

- **Le Lot numéro soixante-dix (70) :**
Au sous-sol un garage pour véhicule automobile portant au plan le numéro 7.
Et les huit / quatre mille quatre-vingt quatorzièmes (8 / 4094èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **Le Lot numéro cent vingt et un (121) :**
Au sous-sol, une cave portant au plan le numéro 13.
Et les trois / quatre mille quatre-vingt quatorzièmes (3 / 4094èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **Le Lot numéro cent soixante-six (166) :**
Au premier étage, cage centrale.
Un appartement de deux pièces principales, portant au plan le numéro 212, comprenant : hall, séjour, cuisine, dégagement, une chambre, une salle de bains, un wc indépendant, un balcon.
Et les cinquante-six / quatre mille quatre-vingt quatorzièmes (56 / 4094èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

DESCRIPTION-OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résulte d'un procès-verbal descriptif dressé le 9 février 2024 par Maître ***, Commissaire de Justice associé à NICE qui est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il est précisé que les superficies sont indiquées à titre indicatif et n'engagent aucunement l'avocat rédacteur dont la responsabilité ne saurait être recherchée pour défaut ou excès de contenance.

Il en ressort que l'appartement a une superficie de **57,62 m²**.

En outre, il résulte du procès-verbal descriptif susvisé que le bien est **loué suivant contrat de bail vide en date du 5 mai 2013, d'une durée de 3 ans en tacite reconduction.**

Le loyer mensuel est de 760,00 € + 90,00 € de provision sur charge.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente.

Par ailleurs, la Société DIAGNOSTICS 06 qui assistait le Commissaire de Justice lors de ses opérations établi :

- le rapport relatif à la présence de termites
- le certificat de superficie
- le repérage et diagnostic amiante
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic performance énergétique
- le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité.

dont copies sont annexées ci-après ;

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre du créancier poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Frédéric PIAZZESI.

LOI CARREZ

Il est ici littéralement reproduit l'article 46 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, rétabli par la loi n°96 1170 du 18/12/1996 :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de ce lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot.

La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots ou fractions de lots superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en conseil d'Etat prévu à l'article 57 (8 mètres carrés).

Le bénéficiaire, en cas de promesse de vente, le promettant, en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative de lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a procédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution de prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance »

SYNDIC DE COPROPRIETE

Le Syndic de la copropriété est le cabinet NARDI RIVIERA, 11, avenue Carnot – 06500 MENTON.

L'adjudicataire devra vérifier toutes informations à ce sujet et devra faire son affaire personnelle de cette situation

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre de LA LYONNAISE DE BANQUE, poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Frédéric PIAZZESI.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour connaître l'origine de propriété antérieure, les amateurs devront se référer aux actes sus indiqués.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre du créancier poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Frédéric PIAZZESI.

EXTRAIT CADASTRAL

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente un extrait cadastral modèle 1 et un relevé de propriété en date du 27 février 2024 délivrés le par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il est joint au présent cahier des conditions de vente le Certificat d'Urbanisme d'Information délivré par la Mairie de Menton en date du 26 octobre 2023.

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre du créancier poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Frédéric PIAZZESI.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort du Certificat d'Urbanisme d'information délivré par la Mairie de Menton en date du 26 octobre 2023 que le terrain est situé en zone urbaine.

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre du créancier poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Frédéric PIAZZESI.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

Les renseignements ont été réclamés auprès de l'administration concernée. Aucune réponse n'a été apportée ce jour.

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les informations à ce sujet.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre du créancier poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Frédéric PIAZZESI.

SERVITUDES EXISTANTES

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les servitudes administratives

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre du créancier poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Frédéric PIAZZESI.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe sur 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.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées 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.

CLAUSE SPECIALE

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

AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX – VENTE JUDICIAIRE

10

L'audience d'orientation aura lieu le **Jeudi 6 juin 2024 à 9h00.**

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

« 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, L. 311-4 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 ».

Si la vente forcée est ordonnée, elle aura lieu **EN UN LOT** sur la mise à prix ci-après indiquée :

120 000,00 €
(CENT VINGT MILLE EUROS)

A la demande du créancier poursuivant, outre les autres clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

PIECES ANNEXEES AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- 1- Etat hypothécaire à la date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière
- 2- Assignation
- 3- Procès-Verbal de Description,
- 4- Dossier de Diagnostics Techniques
- 5- Matrice cadastrale, Extrait modèle n°1,
- 6- Certificat d'Urbanisme d'information, plan cadastral

Fait à NICE, le 22/03/2024

CABINET PIAZZESI AVOCATS
Société d'Avocats au Barreau de Nice
20, rue Foncet - 06000 NICE
Tél. 04 93 80 85 50 - Fax 04 93 80 80 67
Case Palais 157