

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Il est applicable aux ventes soumises aux articles du Livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution (Décret N° 2012-783 du 30 mai 2012)

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT les biens et droits immobiliers suivants :

- ↳ Dans un immeuble en copropriété dénommé « Le Val d'Or» sis 6, avenue Emile Ripert 06300 NICE, Entrée E, cadastré dite commune section HW N° 30 pour une contenance de 26 a et 72 ca, soit :
 - LOT 325** : une cave au sous-sol et les 2/20.000èmes indivis des parties communes et de la copropriété du sol,
 - LOT 461** : un emplacement de parking et les 20/20.000èmes indivis des parties communes et de la copropriété du sol,
 - LOT 544**: un appartement au 2ème étage du Bâtiment II, porte de droite en sortant de l'escalier E, et les 173/20.000èmes indivis des parties communes et de la copropriété du sol.

NOMS ET QUALITES DES PARTIES

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée "CNP CAUTION", Société Anonyme au capital de 258.734.553,36 €, immatriculée au RCS DE PARIS sous le N° 383 024 098, dont le siège social est sis 4 promenade du Cœur de ville 92130 ISSY LES MOULINAUX agissant poursuites et diligences de ses Représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Marie-France CESARI, avocat au barreau de Nice, membre de la SELARL BPCM, société d'Avocats demeurant Palais Saint Dominique, 06300 NICE tel. 04.93.62.06.06 mail : selarl.bpcm@orange.fr

Ayant pour avocat plaissant Maître Lisa VIETTI Avocat associée au sein de la SELARL JURISBELAIR, Avocat au barreau de MARSEILLE, y demeurant 50, Rue Breteuil 13006 MARSEILLE, tél. 04.91.92.10.23. mail : l.vietti@jurisbelair.com

CONTRE :

- ↳ [REDACTED], né le 19 avril 1983 à TINGHIR (MAROC), de nationalité française,
- ↳ [REDACTED], née le 10 février 1989 à DOUAR Aff BAHA (MAROC), de nationalité française,

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de TINGHIR (MAROC) le 4 septembre 2008,

demeurant et domiciliés Résidence Le Val d'Or entrée E – 6, avenue Emile Ripert - 06300 NICE.

Et à défaut carré Vauban Bat 01 ESC 04, 20, rue Jules et Aline Avigdor 06300 NICE

PROCEDURE :

1° - Un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Nice en date du 14 mai 2019, signifié à partie suivant exploit en date du 11 juin 2019 et définitif suivant certificat de non-appel en date du 19 août 2019.

2° - Une hypothèque judiciaire définitive publiée au 1^{er} bureau du Service de la publicité foncière de NICE le 2 septembre 2019, Volume 2019 V 3238, se substituant une hypothèque judiciaire provisoire publiée audit bureau le 19 juin 2018, Volume 2018 V 2141.

LA CNP CAUTION, par exploit de Maître ZONINO Huissier de Justice à SAINT LAURENT DU VAR, a délivré un commandement de payer valant saisie immobilière à [REDACTED] le 12 avril 2023 d'avoir à lui payer immédiatement :

- Principal	124 380,03 €
- Intérêts capitalisés au taux légal du 29 décembre 2016 au 31 mars 2023	33 073,90 €
- Intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
- Dépens	MEMOIRE

TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE	157 453,93€
-----------------------------------	--------------------

Outre le coût du commandement 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, date de l'arrêté de compte.

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 c'est-à-dire :

1°) *La constitution de **CESARI** Avocat au Barreau de NICE, membre de la **SELARL BPCM**, Société d'Avocats demeurant Palais Saint Dominique, 06300 NICE téléphone : 04.93.62.06.06 mail : selarl.bpcm@orange.fr*

2°) *L'indication de la date et de la nature des titres exécutoires en vertu duquel le commandement est délivré.*

3°) *Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus.*

4°) *L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de **huit jours**, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir 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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.*

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 1^{er} Bureau du service de la publicité foncière de Nice.

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.

8°) L'indication que le débiteur garde 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 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 description de l'immeuble.

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de Nice 3 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 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 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. 712-4 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant 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 a été publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de NICE le 15 mai 2023 volume 2023 S n° 66 tel que cela résulte de l'état hypothécaire annexé aux présentes.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Par ailleurs, LA CNP CAUTION, a fait délivrer à Monsieur et Madame [REDACTED] suivant exploit de Maître ZONINO Huissier de Justice à SAINT LAURENT DU VAR l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation du :

**JEUDI QUATORZE SEPTEMBRE MAI DEUX MIL VINGT TROIS à 9 HEURES
(Jeudi 14 septembre 2023 à 9 heures)**

de Monsieur le Juge de l'Exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

EN CONSEQUENCE :

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie.

DESIGNATION DES BIENS :

↳ Dans un immeuble en copropriété dénommé « Le Val d'Or» sis 6, avenue Emile Ripert 06300 NICE, Entrée E, cadastré dite commune section HW N° 30 pour une contenance de 26 a et 72 ca, soit :

LOT 325 : une cave au sous-sol et les 2/20.000èmes indivis des parties communes et de la copropriété du sol,

LOT 461 : un emplacement de parking et les 20/20.000èmes indivis des parties communes et de la copropriété du sol,

LOT 544: un appartement au 2ème étage du Bâtiment II, porte de droite en sortant de l'escalier E, et les 173/20.000èmes indivis des parties communes et de la copropriété du sol.

A SAVOIR :

Appartement trois pièces, cuisine, salle de bains, toilette indépendant.

- Hall d'entrée
- Une salle de séjour éclairée par une Porte-fenêtre, double battant, châssis PVC, double vitrage qui donne sur le balcon,
- Cuisine équipée avec un grand plan de travail sur le côté droit, sur pratiquement toute la longueur, en stratifié gris et Meubles en laqué rouge. La cuisine ouvre sur l'extérieur par une Porte-fenêtre en PVC, double battant, double vitrage, qui donne sur un balcon, sur les parkings intérieurs, orientation Sud-Est.
- Balcon équipé sur lequel on trouve une petite loggia avec espace pour la machine à laver
- 1^{ère} Chambre équipée d'une fenêtre en PVC double battant, avec double vitrage qui donne sur le parking intérieur, orientation Sud-Est,
- 2^{ème} Chambre éclairée par une porte-fenêtre double battant sur châssis PVC, avec double vitrage donnant sur le balcon
- une salle de bains
- Un Wc indépendant

La surface loi carrez de l'appartement est de 58.65m²

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte sous seing privé et déposé au rang des minutes de Maître BUBOST, notaire à VENCE le 1er octobre 1969, publié au 1er bureau du Service de publicité foncière de NICE le 15 novembre 1969, Volume 6841 numéro 10.

Modificatif selon acte de Maître DU BOST, ledit notaire du 11 décembre 1969, publié audit bureau le 24 janvier 1970, volume 6972 numéro 10.

Modificatif selon acte de Maître GIBELLIN, notaire à NICE, du 18 mai 1994, publié audit bureau le 8 juin 1994, volume 1994 AP numéro 4665.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ledit bien a été acquis par Monsieur [REDACTED] et son épouse suivant acte de Maître CHAMPAGNE, notaire à NICE en date du 02 juin 2009, publié au 1er bureau du Service de la publicité foncière de NICE le 09 décembre 2010 volume 2010 P n°9828.

Au surplus, 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 attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans exception ni réserve.

DESCRIPTION ET OCCUPATION DES BIENS :

Le procès-verbal descriptif des biens a été dressé par Maître ZONINO Huissier de Justice à SAINT LAURENT DU VAR le 2 mai 2023 qui demeurera annexé au présent cahier des conditions de vente.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

DIAGNOSTICS AMIANTE TERMITES PLOMB ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre du livre 11 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les différents diagnostics et métrage ont été réalisés par **METAYER EXPERTISES le 2 MAI 2023** et a conclu notamment :

Surface habitable totale : **58.65 m²**

Diagnostic Repérage Amiante : **Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (dans le sous sol-garage.**

Performance énergétique : consommations énergétiques : logement énergivore 179 kwh/m² an - émissions de gaz à effet de serre : 38 kgeqco2/m².an.

Copie des différents diagnostics est annexée au cahier des conditions de vente.

OCCUPATION :

Ce bien est actuellement loué suivant bail en date du 1^{er} février 2020 pour un loyer mensuel de 700 € plus une provision sur charges de 150 € par mois.

URBANISME - DROIT DE PREEMPTION ET CADASTRE

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Le certificat d'urbanisme sera annexé ultérieurement au cahier des conditions de vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

Conformément aux dispositions de l'article 2208 alinéa 2 du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier ne poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

SEQUESTRE DU PRIX INTERETS- CLAUSE PENALE

Conformément **l'article 9 des clauses et conditions générales** de 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, au moyen d'un virement ou d'un chèque à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des avocats au Barreau 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 pour en connaître toutes les autres obligations.

VERSEMENT PROVISIONNEL

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 de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

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 : **40 000 €**

Ainsi dressé par Maître Marie-France CESARI, avocat au barreau de Nice, membre de la SELARL BPCM, société d'Avocats demeurant Palais Saint Dominique, 06300 NICE tel. 04.93.62.06.06 mail : selarl.bpcm@orange.fr laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

Fait à NICE, le

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

- Conditions générales du CNB,
- Modèle 1,
- extrait de plan,
- P.V. descriptifs
- Diagnostics,

- Assignation à l'audience d'orientation,
- Commandement aux fins de saisie immobilière,
- état hypothécaire initial,
- état hypothécaire sur publication du commandement de saisie immobilière,
- Jugement TGI DE NICE du 14 mai 2019,
- Signification du 11 juin 2019 revêtue du Certificat de non-appel du 19 août 2019,
- Bordereau d'hypothèque judiciaire provisoire publiée audit bureau le 19 juin 2018, Volume 2018 V 2141.
- Bordereau d'hypothèque judiciaire définitive publiée au 1^{er} bureau du Service de la publicité foncière de NICE le 2 septembre 2019, Volume 2019 V 3238,