

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

A MOUGINS (06250)

***RESIDENCE ADAGIO
BATIMENT A
480 CHEMIN DU CHATEAU***

***UN APPARTEMENT (LOT 137)
DEUX DOUBLES PARKING (LOTS 41 ET 42)***

A LA REQUETE DE :

La société BNP PARIBAS, SA au capital de 2.294.954.818,00 Euros, immatriculée au RCS PARIS sous le n° 662 042 449, dont le siège social est à PARIS (75009) 16 boulevard des Italiens, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège.

Ayant pour avocat **Monsieur le Bâtonnier Franck GAMBINI**, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, avocat au barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), au cabinet duquel domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie immobilière.

CONTRE :

⇒ ***

PROCEDURE :

Suivant acte de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 21 mai 2024, la BNP PARIBAS a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Philippe FALGON, membre de la SCP « LIEGOIS FALGON FALGON », notaires associés au CANNET (06), le 5 octobre 2017, contenant :

- Vente en l'état futur d'achèvement des droits et biens immobiliers ci-dessous désignés, au profit de ***,
- PRET à taux fixe consenti par la BNP PARIBAS au profit de *** d'un montant en principal de 232.000 Euros (DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE EUROS), pour une durée initiale de 22 ans (durée maximale de 25 ans), productif d'intérêts au taux de 1.97 % l'an, hors assurance
- PRET à taux zéro consenti par la BNP PARIBAS au profit de *** d'un montant en principal de 84.000 Euros (QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS), pour une durée initiale de 20 ans (durée maximale de 23 ans).

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

1. Au titre du prêt numéro 00643-622011-59 d'un montant initial de 232.000 Euros

Capital restant dû au 10/11/2022
(dernière échéance payée) :194 549,49 €

Intérêts au taux contractuel de 1.97 % l'an
du 10/11/2022 au 17/02/2023 :1 039,54 €

Acompte perçu le 17/02/2023- 650,00 €

Intérêts au taux contractuel de 1.97 % l'an
du 17/02/2023 au 20/12/2023 :3 213,10 €

Acompte perçu le 20/12/2023- 1 500,00 €

Intérêts au taux contractuel de 1.97 % l'an
du 20/12/2023 au 19/01/2024 :314,49 €

Acompte perçu le 19/01/2024- 1 500,00 €

Intérêts au taux contractuel de 1.97 % l'an
du 19/01/2024 au 21/05/2024 :1 298,48 €

Indemnité (7% sur capital restant dû).....13 618,46 €

TOTAL 1 DU AU 21 MAI 2024.....210 383,56 €

2. Au titre du prêt à taux zéro numéro 00643-622010-62 d'un montant initial de 84.000 Euros

Capital restant dû au 10/11/2022
(dernière échéance payée) :82 133,32 €

Acompte perçu le 20/12/2023.....500,00 €

Acompte perçu le 19/01/2024.....500,00 €

TOTAL 2 DU AU 21 MAI 2024.....81 133,32 €

TOTAL 1+2 DU AU 21 MAI 2024.....291 516,88 €

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 26 juin 2024 volume 2024 S numéro 116.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 29 juillet 2024, la BNP PARIBAS a fait signifier à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE :

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

DESIGNATION (selon titre)

Dans un ensemble immobilier en copropriété à édifier sur le territoire de la commune de MOUGINS (06250), 204 chemin du château, dénommé « ADAGIO ».

Cet ensemble immobilier sera composé après son achèvement de 87 logements d'habitation répartis en deux catégories, à savoir :

- 47 appartements destinés à l'accession libre à la propriété
- et 40 logements locatifs sociaux.

La surface de plancher totale de l'opération est de 5.285 m².

Le programme de 87 logements se décompose de la manière suivante :

- Bâtiment A :
30 logements prévus pour l'accession libre dont 16 T2 / 9 T3 / 5 T4
- Bâtiment B :
17 logements prévus pour l'accession libre dont 5 T2 / 8 T3 / 4 T4
- Bâtiment C :
20 logements prévus pour le locatif social dont 7 T2 / 8 T3 / 5 T4
- Bâtiment D :
20 logements prévus pour le locatif social dont 1 T1 / 8 T2 / 11 T3

- Un niveau de parking commun aux bâtiments A/B/C/D et caves en sous-sol :
 - 144 places de stationnement dont 42 doubles places
 - 10 caves
 - 30 places de stationnement visiteurs extérieurs

- Une piscine

Chaque bâtiment sera édifié sur le niveau de sous-sol commun, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

Ledit ensemble immobilier figurant au cadastre section CE numéro 305 et section CE numéro 378,

et ayant fait l'objet :

- d'un acte de division parcellaire en date du 17 juillet 2000 publié le 3 août 2000 volume 2000 P numéro 6868, suivi d'une reprise pour ordre publiée le 9 juillet 2001 volume 2001 D numéro 11199
- d'un acte de servitude en date du 9 décembre 2011 publié le 18 janvier 2012 volume 2012 P numéro 643 (servitude de passage piétons et véhicules)
- d'un acte de servitudes en date du 9 décembre 2011 publié le 18 janvier 2012 volume 2012 P numéro 649 (servitude de passage piétons et véhicules + servitude de canalisation d'eaux usées)
- d'un acte de servitudes en date du 15 décembre 2015 publié le 14 janvier 2016 volume 2016 P numéro 302 (servitude de passage + servitude passage réseaux)
- d'un acte de servitudes en date du 2 décembre 2016 publié le 19 décembre 2016 volume 2016 P numéro 9477 (servitude de passage + servitude divers réseaux)
- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître FALGON le 14 décembre 2016, publié le 16 janvier 2017 volume 2017 P numéro 342

DESIGNATION DETAILLEE

LE LOT NUMERO CENT TRENTE SEPT (LOT 137)

UN APPARTEMENT de trois pièces n°A.208 situé au 2^{ème} étage, composé de :

► une entrée, un séjour avec cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement des placards et un balcon,

Identifié sur le plan n°16.083/AB/R+2 par le lot n°137 et figurant sous liseré rose sur ledit plan,

Et les 118/10000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUARANTE ET UN (LOT 41)

UN DOUBLE PARKING n°67-68 situé au sous-sol, identifié sur le plan n°16.083/R-1 par le lot n°41 et figurant sous liseré bleu sur ledit plan,

Et les 8/10000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUARANTE DEUX (LOT 42)

UN DOUBLE PARKING n°69-70 situé au sous-sol, identifié sur le plan n°16.083/R-1 par le lot n°42 et figurant sous liseré rose sur ledit plan,

Et les 8/10000èmes des parties communes générales.

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.

SERVITIDES

L'état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière d'ANTIBES 1 certifié à la date du 24 avril 2024, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de vente, révèle les servitudes suivantes :

- servitude de passage piétons et véhicules (formalité du 18 janvier 2012 volume 2012 P numéro 643)

- servitude de passage piétons et véhicules (formalité du 18 janvier 2012 volume 2012 P numéro 649)
- servitude de canalisation d'eaux usées (formalité du 18 janvier 2012 volume 2012 P numéro 649)
- servitude de passage (formalité du 14 janvier 2016 volume 2016 P numéro 302)
- servitude passage réseaux (formalité du 19 décembre 2016 volume 2016 P numéro 302)
- servitude de passage et divers réseaux (formalité du 14 janvier 2016 volume 2016 P numéro 9477)

DESCRIPTION - OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de justices associés à CANNES, le 25 juin 2024, lequel demeure annexé aux présentes.

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

Le bien se situe au 480 chemin du château dans une résidence récente comportant un parc et une piscine sécurisée.

L'appartement est exposé plein Sud.

Le bien est occupé.

Le syndic est le cabinet FONCIA AD IMMOBILIER, 11 boulevard de la Ferrage à CANNES (06400) – tel : 04 92 99 68 66.

Le commissaire de justice précise : « *La propriétaire me déclare que les charges mensuelles sont d'environ 270€/mois avec eau froide et chaude, et chauffage. Le chauffage est collectif avec décomptage individuel.* »

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 60,36 m²

Rapport repérage termites : absence
Diagnostic de performance énergétique dressé le 25 juin 2024
Etat des risques et pollutions dressé le 25 juin 2024

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME – DROIT DE PREEMPTION

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

Une note de renseignements d'urbanisme a été établie par le cabinet d'expertise BIGAZZI-URBALEX le 16 mai 2024 et elle demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître FALGON le 5 octobre 2017, dont une copie authentique a été publiée le 3 novembre 2017 volume 2017 P numéro 8926.

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

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

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

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

CADASTRE

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente un extrait cadastral modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier d'ANTIBES.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de Grasse 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.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

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 poursuivant, 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, n° 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 commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,

B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,

a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

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

2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,

- Et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS
(150.000 €)

Fait à GRASSE, le 1^{er} août 2024

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance technique du SPDC
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 16/05/2024
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 0604321111

SF2413287665

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 006				Commune : 085				MOUGINS		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
CE	0305			204 CHE DU CHATEAU	0ha06a77ca					
CE	0378			204 CHE DU CHATEAU	0ha62a01ca					
CE	0305	001	41	8/10000						
CE	0305	001	42	8/10000						
CE	0305	001	137	118/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		TRES		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL									
2023		06 0		085 MOUGINS		105												R01761									
Propriétaire				MDPNZC RICARD/FRANCOISE MARIE ALINE										Né(e) le 18/09/1963													
APPARTEMENT 208 BATIMENT A				480 CHE DU CHATEAU 06250 MOUGINS										à 81 CASTRES													
PROPRIÉTÉS BATIES																											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL													
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
18	CE	305		480 B	CHE DU CHATEAU 001 LOT 0000137 118 / 10000	0199	B	A	02	00137	1342443 T	085A	C	H	AP	5	1853								P		1853
18	CE	305		480 B	CHE DU CHATEAU 001 LOT 0000041 8 / 10000	0199	PK	B	81	00041	1342199 S	085A	C	H	PK	C	131								P		131
18	CE	305		480 B	CHE DU CHATEAU 001 LOT 0000041 8 / 10000	0199	PK	B	81	00042	1342200 D	085A	C	H	PK	C	131								P		131
R EXO																	0 EUR										
REV IMPOSABLE COM				2115 EUR		COM		R IMP											2115 EUR								

PROPRIÉTÉS NON BATIES																														
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							EVALUATION																LIVRE FONCIER							
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet									
HA A CA							REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R EXO		0 EUR		R EXO		0 EUR		TAXE AD		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	
CONT		0		R IMP											0 EUR															

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1