

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 NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

***A NICE (06300)
LA VERDIANE
74 AVENUE DU MONT ALBAN***

***UN APPARTEMENT DANS LE BATIMENT F (LOT 221)
UN GARAGE (LOT 59)
DEUX CAVES (LOTS 4 et 42)***

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, Banque coopérative régie par la loi n°99-532 du 25 juin 1999, Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital social de 515.033.520 Euros, dont le siège social est à NICE (06200), L'Arénas, 455 Promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le n° 384 402 871. Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 199. Titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception d'effets ou valeurs, n° CPI 0605 2017 000 019 152 délivrée par la CCI Nice Côte d'Azur, garantie par la CEGC 16 rue Hoche Tour Kupka TSA 39999 LA DEFENSE CEDEX (92919), prise en la personne de son Président de Directoire en exercice, domicilié es qualité audit siège.

CONTRE :

PROCEDURE :

Selon acte de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 11 mai 2022, la CAISSE D'EPARGNE a fait signifier à ***, un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Mathieu LARERE, Notaire à NICE (06), membre de la SCP GAUTRY GAUTRY-BUSCH GAUTRY, le 13 mai 2013, contenant :

- Prêt professionnel consenti par la CAISSE D'EPARGNE à la société dénommée COORDINATION GESTION CONCEPT, d'un montant de 537.000 Euros (CINQ CENT TRENTE SEPT MILLE EUROS), pour une durée de 84 mois, productif d'intérêts au taux fixe de 3,50 % l'an,
- Cautionnement hypothécaire par *** aux fins de garantir la bonne exécution du prêt consenti à la société COORDINATION GESTION CONCEPT d'un montant de 537.000 Euros et affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers leur appartenant ci-après désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Reliquat échéance impayée du 05/05/2014 Ci.....	6 289,08 €
Echéances impayées du 05/06/2014 au 05/05/2015 Ci.....	87 680,40 €
Capital restant dû au 05/05/2015 Ci.....	390 669,30 €
Prorata d'intérêts au taux contractuel de 3,50% l'an sur échéance courue et non échue au 03/06/2015 Ci.....	1 209,18 €
Intérêts de retard sur échéances impayées au taux contractuel majoré de trois points, soit 6,50% l'an, du 06/05/2014 au 03/06/2015 Ci.....	4 657,59 €
Intérêts de retard sur échéances impayées au taux contractuel de 3,50% l'an, sur les sommes devenues exigibles, soit 484.638,78 € du 04/06/2015 au 11/05/2022 Ci.....	117 714,11 €
Indemnité pour préjudice technique et financier (égale à 7% des sommes dues au jour de la déchéance de terme) Ci.....	33 924,71 €
TOTAL AU 11 MAI 2022	<u>642 144,37 €</u>

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 4 juillet 2022 volume 2022 S numéro 96, suivi d'une attestation rectificative régularisée le 6 juillet 2022 volume 2022 S numéro 102.

Selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 22 juillet 2022, la CAISSE D'EPARGNE a fait délivrer à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

De même, et selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 22 juillet 2022, la CAISSE D'EPARGNE a fait délivrer aux créanciers inscrits une dénoncé avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie desdits actes demeure annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE,

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE 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

Sur la commune de NICE (06300), 74 avenue du Mont Alban, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LA VERDIANE, comprenant :

- Au sous-sol : 3 niveaux de parkings, caves et locaux divers à usage commun,
- 6 bâtiments dénommés A à F,
- Et 2 villas accolées.

Le tout cadastré section IV numéro 161 pour une contenance de 44a 20ca et section IV numéro 162 pour une contenance de 66a 53ca, soit une contenance totale de 1ha 10a 73ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi le 8 novembre 1978 et publié le 21 décembre 1978 volume 4088 numéro 1,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division établi le 1^{er} février 1979 et publié les 16 février 1979 et 30 mars 1979 volume 4178 numéro 22,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division établi le 20 mai 1980 et publié le 8 juillet 1980 volume 5099 numéro 13.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre de propriété)

LE LOT NUMERO DEUX CENT VINGT ET UN (LOT 221)

Dans le bâtiment F, au niveau 96,60, UN APPARTEMENT de 4 pièces principales à droite en sortant de l'ascenseur, porte à droite, comprenant :

► hall, séjour, cuisine, dégagement, WC, deux salles de bains, dont une avec WC, deux rangements, trois chambres, placards, balcon, terrasse,

Et les 1.290/100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (LOT 59)

Au niveau 87,90, UN GARAGE,

Et les 15/100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE (LOT 4)

Au sous-sol, UNE CAVE,

Et les 2/100.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUARANTE DEUX (LOT 42)

UNE CAVE,

Et les 2/100.000èmes des parties communes générales.

Précision étant ici faite que l'accès à la cave 42 se fait par le garage 59.

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.

DESCRIPTION - OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 15 juin 2022, qui demeure annexé au présent cahier.

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

Les biens se situent dans l'ensemble immobilier LA VERDIANE, dans un quartier résidentiel.

L'immeuble dispose d'un gardien et d'ascenseurs.

L'appartement (lot 221) et une des deux caves (lot 4) sont occupés.

S'agissant du garage (lot 59) et de la deuxième cave (lot 42) ainsi qu'une pièce de l'appartement à usage de bureau, ces biens sont loués en vertu d'un contrat de bail commercial d'une durée de 9 ans ayant pris effet le 1^{er} mai 2015, moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 550 Euros.

Ledit bail demeure annexé au Procès-verbal descriptif dressé par l'huissier le 15 juin 2022.

Le syndic de la copropriété est la CABINET GRAMMATICO, 42 avenue de l'Arbre Inférieur à NICE (06000) – tel : 04 93 62 10 75.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 101,32 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence
Etat relatif à la présence de termites : absence
Diagnostics de performance énergétique dressé le 15 juin 2022
Diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz dressé le 15 juin 2022
Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 15 juin 2022
Etat des risques et pollutions dressé le 19 juin 2022

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.

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré par le maire de la commune de NICE le 18 mai 2022 et il demeure annexé au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame RIBAT pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Martine GAUTRY-BUSCH, Notaire à NICE, le 11 décembre 2009 et publié le 11 janvier 2010 volume 2010 P volume 127.

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 relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

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 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.

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 MILLE EUROS
(100.000,00 €)

Fait à NICE, le 26 juillet 2022