

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

A NICE (06200)

***49 TER AVENUE DE LA LANTERNE
QUARTIER DE CARRAS
« LES ANCOLIES »***

***UN APPARTEMENT (LOT 59)
UN GARAGE (LOT 96)
UNE CAVE (LOT 18)***

A LA REQUETE DE :

La société NACC, société par actions simplifiée au capital de 9.032.380 Euros, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 407 917 111 RCS Paris, dont le siège social est situé 37, Boulevard Suchet 75016 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège, venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, en vertu d'une cession de créances selon acte sous seing privé du 14 novembre 2019, signifié le 26 octobre 2020.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, Avocat au Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie immobilière.

CONTRE :

PROCEDURE :

Selon acte de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 28 octobre 2020, la société NACC, venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

→ La grosse d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NICE du 20 avril 2016 confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 25 octobre 2018 ayant force de chose jugée.

Selon décompte arrêté au 14 octobre 2020, la créance de la société NACC, venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, s'élevait à la somme de 52.824,11 Euros, outre mémoire, et détaillé comme suit :

Principal 1

Ci24 181,27 €

Intérêts de retard au taux de 3,50% l'an majoré de trois points,
soit 6,50% l'an du 24/02/2015 au 14/10/2020
sur la somme de 24.181,27 €

Ci8 870,88 €

Intérêts de retard au taux de 3,50% l'an majoré de trois points,
soit 6,50% postérieurs au 14/10/2020 jusqu'à parfait paiement
sur la somme de 24.181,27 €

Ci MEMOIRE

Sous-total 1

Ci33 052,15 €

Principal 2

Ci14 424,20 €

Intérêts de retard au taux de 3,75% l'an du 24/02/2015 au 14/10/2020
sur la somme de 14.424,20 €

Ci 3 052,79 €

Intérêts de retard au taux de 3,75% l'an postérieurs au 14/10/2020
jusqu'à parfait paiement sur la somme de 14.424,20 €

Ci MEMOIRE

Sous-total 2

Ci **17 476,99 €**

Sous-total 1 + 2

Ci **50 529,14 €**

Article 700 du CPC de première instance

Ci 1 000,00 €

Article 700 du CPC en appel

Ci 800,00 €

Dépens

Ci 494,97 €

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 14/10/2020

Ci **52 824,11 €**

Ce commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de NICE le 14 décembre 2020 volume 2020 S numéro 95.

Selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 18 janvier 2021 la société NACC, venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, a fait délivrer à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de NICE.

De même et selon exploits de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 18 janvier 2021, et de Maître Johan BOUTOUBAT, huissier de justice à GAP (05), en date du 18 janvier 2021, la société NACC, venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, a fait délivrer aux créanciers inscrits une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie desdits actes demeure annexée aux présentes.

EN CONSEQUENCE,

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier 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 :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé à NICE (06200) 49 Ter Avenue de La Lanterne, « LES ANCOLIES », Quartier de Carras.

Les fractions ci-après désignées dépendent d'un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE LES ANCOLIES, composé d'un seul corps de bâtiment, élevé de cinq étages sur sous-sols et rez-de-chaussée, comprenant deux entrées dénommées A et B,

Le tout cadastré section NS numéro 15, lieudit Avenue de La Lanterne, pour une contenance de 39a 75ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 5 décembre 1986 volume 1986 BP numéro 5841.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre) :

LE LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (lot 59)

Un APPARTEMENT sis au rez-de-jardin, entrée A, figurant au plan sous le numéro 59, comprenant :

→ Une entrée, séjour, cuisine aménagée et équipée, dégagement, deux chambres, salle de bains, water-closet, placards, terrasses,

Avec la jouissance exclusive et privative d'un jardin de 91 m² environ.

Et les 2264/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE (lot 96)

Un GARAGE extérieur, fermé, situé au deuxième sous-sol, figurant au plan sous le numéro 96,

Bâtiment U – Entrée B,

Et les 98/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LE LOT NUMERO DIX HUIT (lot 18)

Une CAVE, entrée A, au deuxième sous-sol, figurant au plan sous le numéro 18,

Bâtiment U – Entrée B.

Et les 8/100.000èmes de la propriété du sol et 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.

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, en date du 20 novembre 2020, 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 un ensemble immobilier dénommé « Les Ancolies » dont l'accès se fait par l'avenue Sauvan partant de l'avenue de la Lanterne.

Il s'agit d'un ensemble immobilier sans gardien, avec ascenseurs.

L'appartement et le garage sont occupés en vertu d'un bail de 3 ans ayant pris effet le 1^{er} août 2020, moyennant un loyer mensuel de 1.100 Euros, outre 100 Euros de provision sur charges.

Le contrat de location demeure annexé au Procès-verbal de description.

La cave est inoccupée.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet GRAMMATICO 42 avenue de l'Arbre Inférieur à NICE (06000) – tel : 04 93 62 10 75.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 60,56 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 20 novembre 2020

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 20 novembre 2020

Etat des risques et pollutions dressé le 21 novembre 2020

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 délivré par la Mairie de la commune de NICE le 10 novembre 2020 demeure annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître CAGNOLI le 24 juin 2008 et publié le 2 juillet 2008 volume 2008 P numéro 3435.

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 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 :

DEUX CENT MILLE EUROS
(200.000 €)

Fait à NICE, le 21 janvier 2021