

# ***CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE***

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

***A SAINTE AGNES (AM)  
LIEUDIT « PIAN »***

***UNE PROPRIETE BATIE  
COMPRENANT UNE MAISON INDIVIDUELLE  
EDIFIEE SUR DEUX NIVEAUX***

**A LA REQUETE DE :**

***LA BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR***, Société coopérative de Banque Populaire à capital variable, (Lois du 13 mars 1917 et subséquentes), immatriculée au R.C.S Nice sous le numéro B 955 804 448, dont le siège social est à NICE, 457 Promenade des Anglais, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice.

Ayant pour Avocat la SCP ROUILLOT-GAMBINI dont le siège est à NICE (06000), 12 boulevard Carabacel, représentée par Maître Maxime ROUILLOT, du barreau de NICE, au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie immobilière.

**CONTRE :**

\*\*\*

**PARTIE SAISIE**

**PROCEDURE :**

Selon acte de la SCP LEYDET – GALTIER - HYVERT, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 22 juin 2015 la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître RONDREUX, Notaire à MENTON, en date du 6 mars 2007, contenant :
  - Prêt HABITAT consenti par la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR au profit de \*\*\* d'un montant de 617.500 € remboursable en 240 mensualités productif d'intérêts au taux de 4,35 % l'an.
  - Affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées du 01/03/2012 au 01/12/2012  
Ci.....27 077,22 €

Intérêts au taux de 4,35 % l'an  
du 01/03/2012 au 01/12/2012  
Ci.....505,95 €

Capital restant dû au 01/12/2012  
Ci.....542 667,21 €

Intérêts au taux de 4,35 %  
sur la somme de 569 744,43 €  
du 01/12/2012 au 02/01/2013  
Ci.....2 240,73 €

Règlement reçu du 03/01/2013  
Ci .....- 1 246,90 €

Intérêts au taux de 4,35 % l'a  
du 03/01/2013 au 17/06/2015  
sur la somme de 568 497,53 €  
Ci.....60 638,44 €

Indemnité contractuelle 7 %  
Ci.....37 986,70 €

Intérêts au taux de 4,35 % l'an  
sur la somme de 568.497,53 €  
du 18/06/2015 jusqu'à parfait paiement  
Ci.....MEMOIRE

**TOTAL SAUF MEMOIRE AU 17/06/2015.....669 869,35 €**

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement valant saisie a été régulièrement publié au 3<sup>ème</sup> Bureau du Service de Publicité Foncière de NICE le 23 juillet 2015 volume 2015 S numéro 26 tel que cela résulte de l'état hypothécaire annexé aux présentes.

Selon exploit de la SCP LEYDET - GALTIER - HYVERT, Huissiers de justice associés à NICE, en date du 14 septembre 2015, la BANQUE POPULAIRE 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 du Tribunal de Grande Instance de NICE.

Selon exploits de la SCP LEYDET - GALTIER - HYVERT, Huissiers de justice associés à NICE, en date des 14 et 16 septembre 2015, la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR a fait délivrer aux créanciers inscrits une dénoncé du commandement de payer valant saisie avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance 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 de Grande Instance 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 sis sur la Commune de SAINTE AGNES (AM) lieudit « Pian ».

Une propriété bâtie comprenant une maison individuelle édifiée sur deux niveaux, comprenant :

- Au niveau inférieur : un salon, une salle à manger, une cuisine, un cellier, un water-closet et terrasse,
- Au niveau supérieur : quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un water-closet, un dressing et terrasse.

Et à l'extérieur un garage indépendant, une piscine, loggia, un abri de jardin et terrain.

Le tout cadastré :

Section D numéro 969 pour une contenance de 10a 65ca.

Section D numéro 2653.

Section D numéro 2656.

*\* Etant précisé que les parcelles D 2653 et D 2656 proviennent de la division des parcelles 973 et 974 selon procès-verbal de bornage publié le 23 mars 2015 volume 2015 P numéro 952.*

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 SCP LEYDET – GALTIER – HYVERT, Huissiers de Justice associé à NICE, en date du 20 juillet 2015 qui demeure annexé au présent cahier.

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

La villa est occupée par Monsieur CEDRO et sa famille.

Sont annexés au présent cahier :

Superficie Loi Carrez : 250,54 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 7 février 2014 [Catégorie C]

Etat des risques naturels, miniers et technologiques dressé le 22 juillet 2015

## **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 informatif a été délivré par le Maire de SAINT AGNES le 1<sup>er</sup> septembre 2015 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* :

- 1) Le terrain pour l'avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître RONDREUX le 4 décembre 2001 publié le 26 décembre 2001 volume 2001 P n° 5512,
- 2) Les constructions pour les avoir fait édifier.

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 de matrice cadastrale ainsi qu'un extrait cadastral Modèle 1 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 LA CAISSE DE REGLEMENTS ET DES SERVICES DES AVOCATS AU BARREAU DE NICE (C.A.R.P.A de NICE) d'ores et déjà désignée 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 18 septembre 2015