

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 CAGNES SUR MER (06800)

48 BIS RUE DU GENDARME DREVON

UN APPARTEMENT (LOT 14)

UNE REMISE A USAGE DE CAVE (LOT 15)

A LA REQUETE DE :

La société BNP PARIBAS, SA au capital de 2 499 597 122 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 **Maître Franck GAMBINI**, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, du 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 Maître MARCIANO, Huissier de Justice Associé à VILLEJUIF, en date du 20 juin 2022, 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 Renaud ARAL, membre de la SCP « ARAL BONA-ARAL », notaires à NICE (06), le 4 mai 2007, contenant :

- Vente au profit de *** des droits et biens immobiliers ci-dessous désignés,
- PRET IMMOBILIER COMPATIBLE TAUX FIXE consenti par la BNP PARIBAS au profit de *** d'un montant en principal de 113.000 Euros (CENT TREIZE MILLE EUROS), remboursable en 244 mensualités, productif d'intérêts au taux de 4.20 % l'an hors assurance.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Date	Libellé	Nombre de jours	Taux	Capital	Intérêts	Total des intérêts dus	Total du capital dû
10/03/2009	Solde impayé			106123.86	0	0	106123.86
26/06/2009	Calcul intérêts	108	4.200		1318.84	1318.84	106123.86
26/06/2009	Acompte de 651,00			0	-651.00	667.84	106123.86
31/12/2009	Calcul intérêts	189	4.200		2307.98	2975.82	106123.86
31/12/2010	Calcul intérêts	365	4.200		4457.20	7433.02	106123.86
22/04/2011	Calcul intérêts	111	4.200		1355.48	8788.50	106123.86
22/04/2011	Acompte de 1 506,38 €			0	-1506.38	7282.12	106123.86
22/04/2011	Calcul intérêts	0	4.200		0	7282.12	106123.86
22/04/2011	Acompte de 445,14 €			0	-445.14	6836.98	106123.86
28/07/2011	Calcul intérêts	97	4.200		1184.52	8021.50	106123.86
28/07/2011	Acompte de 93,21 €			0	-93.21	7928.29	106123.86
26/08/2011	Calcul intérêts	29	4.200		354.13	8282.42	106123.86
26/08/2011	Acompte de 522,28 €			0	-522.28	7760.14	106123.86
16/12/2011	Calcul intérêts	112	4.200		1367.69	9127.83	106123.86
16/12/2011	Acompte de 37,77 €			0	-37.77	9090.06	106123.86
31/12/2011	Calcul intérêts	16	4.200		195.38	9285.44	106123.86
16/05/2012	Calcul intérêts	136	4.200		1656.23	10941.67	106123.86
16/05/2012	Acompte de 366,03 €			0	-366.03	10575.64	106123.86
28/06/2012	Calcul intérêts	43	4.200		523.66	11099.30	106123.86
28/06/2012	Acompte de 11,44 €			0	-11.44	11087.86	106123.86
24/07/2012	Calcul intérêts	26	4.200		316.63	11404.49	106123.86
24/07/2012	Acompte de 511,72 €			0	-511.72	10892.77	106123.86
09/08/2012	Calcul intérêts	16	4.200		194.85	11087.62	106123.86
09/08/2012	Acompte de 31,44 €			0	-31.44	11056.18	106123.86
23/08/2012	Calcul intérêts	14	4.200		170.49	11226.67	106123.86
23/08/2012	Acompte de 131,95 €			0	-131.95	11094.72	106123.86

29/08/2012	Calcul intérêts	6	4.200		73.07	11167.79	106123.86
29/08/2012	Acompte de 531,44 €			0	-531.44	10636.35	106123.86
19/09/2012	Calcul intérêts	21	4.200		255.74	10892.09	106123.86
19/09/2012	Acompte de 498,90 €			0	-498.90	10393.19	106123.86
19/10/2012	Calcul intérêts	30	4.200		365.34	10758.53	106123.86
19/10/2012	Acompte de 339,16 €			0	-339.16	10419.37	106123.86
29/11/2012	Calcul intérêts	41	4.200		499.30	10918.67	106123.86
29/11/2012	Acompte de 531,44 €			0	-531.44	10387.23	106123.86
27/12/2012	Calcul intérêts	28	4.200		340.99	10728.22	106123.86
27/12/2012	Acompte de 498,90 €			0	-498.90	10229.32	106123.86
31/12/2012	Calcul intérêts	5	4.200		60.89	10290.21	106123.86
18/01/2013	Calcul intérêts	17	4.200		207.60	10497.81	106123.86
18/01/2013	Acompte de 429,10 €			0	-429.10	10068.71	106123.86
21/02/2013	Calcul intérêts	34	4.200		415.19	10483.90	106123.86
21/02/2013	Acompte de 542,45 €			0	-542.45	9941.45	106123.86
20/03/2013	Calcul intérêts	27	4.200		329.71	10271.16	106123.86
20/03/2013	Acompte de 509,24 €			0	-509.24	9761.92	106123.86
18/04/2013	Calcul intérêts	29	4.200		354.13	10116.05	106123.86
18/04/2013	Acompte de 330,37 €			0	-330.37	9785.68	106123.86
20/06/2013	Calcul intérêts	63	4.200		769.33	10555.01	106123.86
20/06/2013	Acompte de 496,84 €			0	-496.84	10058.17	106123.86
14/08/2013	Calcul intérêts	55	4.200		671.63	10729.80	106123.86
14/08/2013	Acompte de 536,04 €			0	-536.04	10193.76	106123.86
20/09/2013	Calcul intérêts	37	4.200		451.83	10645.59	106123.86
20/09/2013	Acompte de 38,97 €			0	-38.97	10606.62	106123.86
18/10/2013	Calcul intérêts	28	4.200		341.92	10948.54	106123.86
18/10/2013	Acompte de 470,49 €			0	-470.49	10478.05	106123.86
20/11/2013	Calcul intérêts	33	4.200		402.98	10881.03	106123.86
20/11/2013	Acompte de 536,04 €			0	-536.04	10344.99	106123.86
31/12/2013	Calcul intérêts	42	4.200		512.88	10857.87	106123.86
20/01/2014	Calcul intérêts	19	4.200		232.02	11089.89	106123.86
20/01/2014	Acompte de 480,51 €			0	-480.51	10609.38	106123.86
19/02/2014	Calcul intérêts	30	4.200		366.35	10975.73	106123.86
19/02/2014	Acompte de 545,90 €			0	-545.90	10429.83	106123.86
20/03/2014	Calcul intérêts	29	4.200		354.13	10783.96	106123.86
20/03/2014	Acompte de 512,47 €			0	-512.47	10271.49	106123.86
18/04/2014	Calcul intérêts	29	4.200		354.13	10625.62	106123.86
18/04/2014	Acompte de 545,90 €			0	-545.90	10079.72	106123.86
21/05/2014	Calcul intérêts	33	4.200		402.98	10482.70	106123.86
21/05/2014	Acompte de 525,90 €			0	-525.90	9956.80	106123.86
19/06/2014	Calcul intérêts	29	4.200		354.13	10310.93	106123.86
19/06/2014	Acompte de 545,90 €			0	-545.90	9765.03	106123.86
24/07/2014	Calcul intérêts	35	4.200		427.40	10192.43	106123.86
24/07/2014	Acompte de 381,37 €			0	-381.37	9811.06	106123.86
13/08/2014	Calcul intérêts	20	4.200		244.23	10055.29	106123.86
13/08/2014	Acompte de 545,90 €			0	-545.90	9509.39	106123.86
22/09/2014	Calcul intérêts	40	4.200		488.46	9997.85	106123.86
22/09/2014	Acompte de 512,47 €			0	-512.47	9485.38	106123.86
31/12/2014	Calcul intérêts	101	4.200		1233.36	10718.74	106123.86
04/05/2015	Calcul intérêts	123	4.200		1502.02	12220.76	106123.86
04/05/2015	Acompte de 3 156,60 €			0	-3156.60	9064.16	106123.86
18/09/2015	Calcul intérêts	137	4.200		1672.98	10737.14	106123.86
18/09/2015	Acompte de 2 202,09 €			0	-2202.09	8535.05	106123.86

21/10/2015	Calcul intérêts	33	4.200		402.98	8938.03	106123.86
21/10/2015	Acompte de 168,21 €			0	-168.21	8769.82	106123.86
19/11/2015	Calcul intérêts	29	4.200		354.13	9123.95	106123.86
19/11/2015	Acompte de 174,04 €			0	-174.04	8949.91	106123.86
31/12/2015	Calcul intérêts	43	4.200		525.10	9475.01	106123.86
21/01/2016	Calcul intérêts	20	4.200		243.56	9718.57	106123.86
21/01/2016	Acompte de 357,26 €			0	-357.26	9361.31	106123.86
21/04/2016	Calcul intérêts	91	4.200		1108.21	10469.52	106123.86
21/04/2016	Acompte de 461,20 €			0	-461.20	10008.32	106123.86
20/05/2016	Calcul intérêts	29	4.200		353.17	10361.49	106123.86
20/05/2016	Acompte de 183,20 €			0	-183.20	10178.29	106123.86
21/06/2016	Calcul intérêts	32	4.200		389.70	10567.99	106123.86
21/06/2016	Acompte de 183,20 €			0	-183.20	10384.79	106123.86
29/06/2016	Calcul intérêts	8	4.200		97.43	10482.22	106123.86
29/06/2016	Acompte de 1 000,00 €			0	-1000.00	9482.22	106123.86
21/07/2016	Calcul intérêts	22	4.200		267.92	9750.14	106123.86
21/07/2016	Acompte de 183,20 €			0	-183.20	9566.94	106123.86
26/08/2016	Calcul intérêts	36	4.200		438.41	10005.35	106123.86
26/08/2016	Acompte de 91,60 €			0	-91.60	9913.75	106123.86
20/09/2016	Calcul intérêts	25	4.200		304.45	10218.20	106123.86
20/09/2016	Acompte de 84,27 €			0	-84.27	10133.93	106123.86
19/10/2016	Calcul intérêts	29	4.200		353.17	10487.10	106123.86
19/10/2016	Acompte de 91,60 €			0	-91.60	10395.50	106123.86
07/12/2016	Calcul intérêts	49	4.200		596.73	10992.23	106123.86
07/12/2016	Acompte de 1 020,00 €			0	-1020.00	9972.23	106123.86
20/12/2016	Calcul intérêts	13	4.200		158.32	10130.55	106123.86
20/12/2016	Acompte de 91,60 €			0	-91.60	10038.95	106123.86
31/12/2016	Calcul intérêts	12	4.200		146.14	10185.09	106123.86
21/03/2017	Calcul intérêts	79	4.200		964.71	11149.80	106123.86
21/03/2017	Acompte de 66,60 €			0	-66.60	11083.20	106123.86
20/09/2017	Calcul intérêts	183	4.200		2234.71	13317.91	106123.86
20/09/2017	Acompte de 220,01 €			0	-220.01	13097.90	106123.86
19/10/2017	Calcul intérêts	29	4.200		354.13	13452.03	106123.86
19/10/2017	Acompte de 785,02 €			0	-785.02	12667.01	106123.86
31/12/2017	Calcul intérêts	74	4.200		903.65	13570.66	106123.86
05/10/2018	Calcul intérêts	277	4.200		3382.59	16953.25	106123.86
05/10/2018	Acompte de 872,00 €			0	-872.00	16081.25	106123.86
31/12/2018	Calcul intérêts	88	4.200		1074.61	17155.86	106123.86
31/12/2019	Calcul intérêts	365	4.200		4457.20	21613.06	106123.86
31/12/2020	Calcul intérêts	366	4.200		4457.20	26070.26	106123.86
31/12/2021	Calcul intérêts	365	4.200		4457.20	30527.46	106123.86
20/06/2022	Calcul intérêts	171	4.200		2088.17	32615.63	106123.86
20/06/2022	Situation au 20/06/2022					32615.63	106123.86

Indemnité de résolution

7% du capital restant dû :7 428.67 €

TOTAL DU AU 20 JUIIN 2022.....146 168,16 €

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES le 2 août 2022 volume 2022 S numéro 113.

Selon exploit de Maître CHAOUT, Huissier de Justice Associé à VILLEJUIF, en date du 12 septembre 2022, la BNP PARIBAS 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 GRASSE.

De même, et selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 12 septembre 2022, la BNP PARIBAS a fait délivrer au créancier inscrit une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

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 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*)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de CAGNES SUR MER (06800), 48 bis rue du Gendarme Devron,

Ladite propriété située en bordure d'un chemin rural aboutissant à la route nationale 85 dénommée dans cette partie avenue de Grasse, près de l'avenue de la Roseaie, au quartier lieudit « Les Reines » ou « Reynes » et composé de :

1. Deux maisons d'habitation savoir :
 - La première dite bloc A la plus près du chemin rural est élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Elle comprend au rez-de-chaussée trois appartement de deux pièces, cuisine et à l'étage un appartement de deux pièces, cuisine, un appartement de trois pièces, cuisine et un appartement d'une pièce, cuisine.

- La seconde dite bloc B au fond de la propriété est élevée d'un simple rez-de-chaussée divisé en cinq appartements de deux pièces, cuisine.
- 2. Dépendances diverses, soit au Sud de la propriété, construction légère divisée en neuf cagibis, à l'Est de la propriété, construction légère divisée en cinq cagibis et deux water-closets.
- 3. Terrain en nature de cour dans lequel se trouve un autre water-closet et un lavoir.

Le tout cadastré section BN numéro 121 pour une contenance de 13a 31ca.

Ladite propriété ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître LECAT le 30 avril 1957 et publié le 22 mai 1957 volume 3840 numéro 20,
- d'un acte rectificatif au règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître LECAT le 2 juillet 1957 et publié le 9 juillet 1957 volume 3871 numéro 1,
- d'un Procès-verbal de remaniement publié le 1^{er} août 1985 volume 4200 numéro 10,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître TUBERT le 17 avril 1998 et publié le 24 novembre 1998 volume 98P numéro 4299,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître ARAL le 22 juillet 2022 et publié le 21 août 2002 volume 2002P numéro 3585.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO QUATORZE (LOT 14)

UN APPARTEMENT au rez-de-chaussée, composé de : salle de séjour avec coin-cuisine, salle de douche avec WC et une chambre,

Et les 68/1000èmes des quotes-parts de parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUINZE (LOT 15)

UNE REMISE A USAGE DE CAVE au rez-de-chaussée,

Et les 2/1000èmes des quotes-parts de 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 SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, huissiers de justices associés à CANNES, le 4 juillet 2022, 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 dans un quartier résidentiel et calme à proximité des commerces.

Le bien est libre de toute occupation.

Il est précisé aux termes du descriptif :

« Ne figure nulle part le nom d'un syndic de copropriété ; les deux voisins interrogés en ce sens ont déclaré ne pas connaître l'existence d'un syndic ».

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 31,73 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 4 juillet 2022

Diagnostic de performance énergétique dressé le 4 juillet 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 4 juillet 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 a été délivré par la Mairie de CAGNES SUR MER le 16 juin 2022 et il demeure annexé 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 ARAL le 4 mai 2007 et publié le 29 mai 2007 volume 2007P numéro 2218, suivi d'une attestation rectificative publiée le 28 juin 2007 volume 2007P numéro 2792.

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 délivré 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.

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 :

VINGT MILLE EUROS
(20.000 €)

Fait à GRASSE, le 15 septembre 2022