

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 SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE (06530)

7 RUE DU CHATEAU D'EAU

UN APPARTEMENT (LOT 3)

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée HSBC CONTINENTAL EUROPE (anciennement dénommée HSBC FRANCE) Société Anonyme au capital de 602 250 785 Euros, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 775 670 284, dont le siège social est à PARIS (75116), 38 avenue Kléber, représentée par ses représentants légaux en exercice domiciliés 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 actes de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 2 mai 2022, la société dénommée HSBC CONTINENTAL EUROPE a fait signifier à :

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jacques FIGASSO, Notaire associé à NICE (06), membre de la SCP ARNAUD FRANCO FIGASSO, le 5 juillet 2012, contenant :

- Vente par Monsieur NIRANI au profit de *** des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- Prêt MODELIZ consenti par la société HSBC FRANCE au profit de *** d'un montant en principal de 150.000 Euros (CENT CINQUANTE MILLE EUROS), pour une durée initiale de 300 mois, avec allongement maximum du prêt de 24 mois, productif d'intérêts au taux de 4.25% l'an, hors assurance,

Etant ici précisé que ledit prêt immobilier a fait l'objet d'un avenant le 24 juillet 2014, aux termes duquel Madame *** a été déchargée du remboursement du crédit, lequel sera remboursé uniquement par Monsieur *** en qualité de seul emprunteur.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées du 10/04/2020 au 10/09/2020

(6 x 845,71 €)

Ci.....5 074,26 €

Intérêts au taux contractuel de 4,25% l'an

Sur échéances impayées du 10/04/2020 au 09/10/2020

Ci.....63,12 €

Echéance impayée du 10/10/2020	
Ci.....	845,71 €
Capital restant dû au 10/10/2020	
Ci.....	118 413,20 €
Indemnité conventionnelle de 7%	
Ci.....	8 288,92 €
Intérêts au taux contractuel de 4.25% l'an sur la somme de 124.333,17 € (capital restant dû + échéances impayées) du 10/10/2020 au 04/02/2021	
Ci.....	1 708,30 €
Virement reçu le 5 février 2021	
Ci.....	- 5 000,00 €
Intérêts au taux contractuel de 4.25% l'an sur la somme de 121.104,59 € du 05/02/2021 au 02/05/2022	
Ci.....	6 359,65 €
TOTAL AU 2 MAI 2022	135 753,16 €

Le commandement de payer valant saisie et le commandement de payer valant saisie sur tiers détenteur sont demeurés sans effet.

Le commandement de payer valant saisie et le commandement de payer valant saisie sur tiers détenteur ont été régulièrement publiés auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 21 juin 2022 volume 2022 S numéro 90.

Selon exploits de l'Etude BOCCHIO ET ASSOCIES, huissiers de justice à BORDEAUX (33), et de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 20 juillet 2022, la société dénommée HSBC CONTINENTAL EUROPE a fait délivrer à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame 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 droits et biens immobiliers dépendant d'une maison à usage d'habitation située sur la commune de SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE (06530), 7 rue du Château d'Eau, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et un troisième mansardé,

Figurant au cadastre section F numéro 175 pour une contenance de 87ca.

Ladite maison ayant fait l'objet d'un état descriptif établi le 5 avril 1976 selon acte reçu par Maître ALBRAND et publié le 21 juin 1976 volume 1196 numéro 13.

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO TROIS (LOT 3)

Au rez-de-chaussée : deux pièces, cuisine, couloir, WC, cabinet de toilette, auquel on accède par un couloir commun,

Et la quote-part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition du 5 juillet 2012, il est mentionné :

« Observation étant ici faite qu'il résulte du certificat de superficie établi par la SARL AEDEX le 8 novembre 2011, plus amplement visé en deuxième partie des présentes, que ledit lot se compose actuellement d'un séjour, d'un bureau, d'une cuisine, d'un dégagement, d'une salle d'eau, d'un WC et d'une chambre ».

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 24 juin 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 dont s'agit se situe dans l'arrière-pays grassois.

L'appartement est libre de toute occupation.

L'huissier précise aux termes de son descriptif :

« D'après les informations sur place d'un voisin de l'immeuble avec entrée sur le 2 rue Victor Hugo, absence de syndic ».

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 42,60 m²

Rapport repérage amiante : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 24 juin 2022

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 24 juin 2022

Diagnostics de performance énergétique dressé le 24 juin 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 28 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 informatif a été délivré par la Mairie de la commune de SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE le 20 avril 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 FIGASSO le 5 juillet 2012 et publié le 31 juillet 2012 volume 2012P numéro 3175.

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 règlera 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 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.

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 :

CINQ MILLE EUROS
(5.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 25 juillet 2022