

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 DEUX LOTS, les biens et droits immobiliers suivants :

A VALBONNE (06560)

***ECOLLINES
RESIDENCE STUDEA
2881 ROUTE DES CRETES***

***PREMIER LOT DE LA VENTE
UN STUDIO (LOT 111)***

***DEUXIEME LOT DE LA VENTE
UN STUDIO (LOT 112)***

A LA REQUETE DE :

La Société EOS FRANCE, Société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

agissant en vertu d'un contrat de mandat en date du 26 mai 2021, en qualité de représentant-recouvreur du Fonds Commun de Titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société EUROTITRISATION, Société Anonyme, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n° B 352 458 368, ayant son siège social 12 rue James WATT – 93200 SAINT DENIS,

Le fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société EUROTITRISATION, venant aux droits de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, Société Anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, immatriculée au RCS de NICE sous le n°384 402 871, ayant son social sis 455 promenade des anglais 06200 NICE, suivant acte de cession de créances en date du 26 mai 2021.

*Etant précisé que le 26 mai 2021, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR a titrisé au profit du compartiment CREDINVEST 2 du fonds commun de titrisation CREDINVEST un ensemble de créances dont celles détenues à l'encontre de *** - Le fonds commun de titrisation est représenté par la société EUROTITRISATION qui est sa société de gestion et son représentant légal et qui a mandaté la société **EOS FRANCE** pour assurer la gestion des créances cédées.*

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 de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCKERCQ-REGINA CARON CHEVALIER), Commissaires de Justice à CANNES, en date du 27 juin 2022, la société EOS FRANCE a fait délivrer à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître THURET, notaire à NICE, le 23 septembre 2011, contenant :

- Vente au profit de *** des biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- Prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR au profit de *** d'un montant de 189.918,85 Euros, pour une durée de 300 mois, hors période de préfinancement d'une durée de 36 mois, productif d'intérêts au taux de 4,36 % l'an.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Décompte actualisé arrêté au 27/06/2022 -- dossier BOUBARNE David sous réserve de règlements à intervenir
--

Prêt notarié en date du 23/09/2011

Déchéance du terme 10/02/2021

Créance due au titre du prêt n°P0007994065

Reliquat échéance impayée du 05/08/2020	219.92 €
Echéances impayées du 05/09/2020 au 05/02/2021	6 011.16 €
Capital restant dû au 10/02/2021	148 676.79 €
Intérêts courus sur capital restant dû du 06/02/2021 au 10/02/2021 à 3,02%	61.51 €
Echéances reportées du 05/09/2016 au 05/02/2017	6 465.06 €
Intérêts de retard sur échéances impayées au taux du prêt majoré de 3 points soit 6,02% et frais à la déchéance	36.76 €
Indemnité de déchéance du terme	11 231.59 €
Intérêts de retard au taux du prêt majoré de 3 points soit 6,02% sur "Échéances impayées" et Capital restant dû" du 10/02/2021 au 27/06/2022	12 851.24 €
Règlement reçu le 16/02/2021	-1 020.00 €
Règlement reçu le 03/03/2021	-40.40 €
Règlement reçu le 30/03/2021	-945.55 €
TOTAL CREANCE RESTANT DU AU 27/06/2022	183 548.08 €

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a régulièrement été publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 9 août 2022 volume 2022 S numéro 117.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Commissaires de Justice à CANNES, en date du 3 octobre 2022, la société EOS FRANCE 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 dudit acte demeure annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE :

Il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE à la vente aux enchères publiques en DEUX LOTS 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 exploité en résidence meublée avec services, dénommée "ECOLLINES" sis à VALBONNE (Alpes Maritimes), 2881, Route des Crêtes, cadastré section AE n° 168 pour 1ha 92ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

→ d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Denis THURET, Notaire à NICE, le 19 août 2011 publié le 29 septembre 2011 volume 2011 P numéro 3605.

DESIGNATION DETAILLEE :

- PREMIER LOT DE LA VENTE

LOT NUMERO CENT ONZE (111) :

Un studio, portant le n ° 174, avec un accès par le 1^{er} étage, comprenant : un séjour, un coin-cuisine, une salle-d'eau avec w.c

Et avec les CINQUANTE NEUF DIX MILLIEMES (59/10000èmes) de quote-part de parties communes.

- DEUXIEME LOT DE LA VENTE

LOT NUMERO CENT DOUZE (112) :

Un studio, portant le n ° 175, avec un accès par le 1^{er} étage, comprenant : un séjour, un coin-cuisine, une salle-d'eau avec w.c.

Et avec les CINQUANTE NEUF DIX MILLIEMES (59/10000èmes) de quote-part de parties communes.

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 société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER), Commissaires de justices à CANNES, le 11 août 2022, lequel demeure annexé aux présentes.

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

Les deux studios se situent dans une résidence étudiante meublée avec services, dénommée STUDEA, sur la commune de VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS, première technopole d'Europe : résidence meublée sécurisée à proximité des écoles et des universités.

Ladite résidence est sécurisée.

Il est ici précisé que *** a consenti en 2011 un bail commercial à la société LAMY RESIDENCES, aujourd'hui NEXITY STUDEA, au titre des logements 174 (lot 111 - 1^{er} lot de la vente) et 175 (lot 112 - deuxième lot de la vente).

Ce bail demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

Le Commissaire de justice précise aux termes de son descriptif, selon les dires de Madame SADI, responsable NEXITY STUDEA :

«

- *la résidence étudiante est gérée par Nexity Studea*
- *Les studios sont loués meublés pour des étudiants, suivant contrat de bail d'un an avec tacite reconduction*
- *Le logement 174 (lot 111 – 1^{er} lot de la vente) est actuellement occupé par un étudiant, pour un loyer mensuel d'environ 560 € charges comprises*

- *Le contrat de location du logement 175 (lot 112 – 2^{ème} lot de la vente) expire à la fin du mois d’Août mais est déjà reloué pour un autre étudiant, pour un loyer à l’identique*
- *le chauffage est collectif à gaz »*

Le syndic de la Résidence est le Cabinet NEXITY, 40 boulevard de Lorraine à CANNES (06400) - tel : 04 97 06 26 36.

CONDITIONS D'OCCUPATION

- PREMIER LOT DE LA VENTE

LE LOT 111 - logement 174 :

Ce studio est loué à un étudiant, pour un loyer mensuel d'environ 560 Euros, charges comprises.

- DEUXIEME LOT DE LA VENTE

LE LOT 112 - logement 175 :

Ce studio est loué à un étudiant, pour un loyer mensuel d'environ 560 Euros, charges comprises.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

- PREMIER LOT DE LA VENTE

LE LOT 111 - logement 174 :

Certificat de superficie : 18,93 m²

Rapport repérage termites : absence Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 4 juillet 2022

Diagnosics de performance énergétique dressé le 11 août 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 17 août 2022

- **DEUXIEME LOT DE LA VENTE**

LE LOT 112 - logement 175 :

Certificat de superficie : 19,04 m²

Rapport repérage termites : absence Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 4 juillet 2022

Diagnostics de performance énergétique dressé le 11 août 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 17 août 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 VALBONNE le 12 juillet 2022 et il demeure annexé, ainsi qu'un extrait du plan cadastral, 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 THURET, notaire à NICE, le 23 septembre 2011 publié le 28 octobre 2011 volume 2011 P numéro 4084.

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 GRASSE.

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.

MISES A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur les mises à prix suivantes :

PREMIER LOT DE LA VENTE – LOT 111

***VINGT MILLE EUROS
(20.000,00 €)***

DEUXIEME LOT DE LA VENTE – LOT 112

***VINGT MILLE EUROS
(20.000,00 €)***

Fait à GRASSE, le 6 octobre 2022