
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 :

***SAINT LAURENT DU VAR (06700)
AVENUE DES PIGNATIERES ET IMPASSE DU 11 NOVEMBRE
RESIDENCE LES JARDINS DE FLORENCE***

***UN APPARTEMENT DE TYPE STUDIO (LOT 304)
UN PARKING (LOT 1)***

PROCEDURE ET NOM DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête et diligences de :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, Société Anonyme Coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance régie par les articles L.512-85 du Code monétaire et financier, au capital social de 395.033.520 Euros dont le siège social est à NICE (06200), L'Arénas, 455 Promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le n° D 384 402 871. Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 199. Titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception d'effets ou valeurs, n° 10480 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes. Garantie financière : CEGI 128 rue de la Boétie 75378 PARIS CEDEX 08, prise en la personne de son Directeur Général en exercice

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Franck GAMBINI**, Avocat au Barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), 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 :

Suivant acte de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE, en date du 22 septembre 2020, la CAISSE D'EPARGNE a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean WIDENLOCHER, Notaire à NICE (06), le 28 avril 2010 contenant :

- PRET HABITAT PRIMO J consenti par la CAISSE D'EPARGNE au profit de *** d'un montant en principal de 151.850 Euros d'une durée de 30 ans, remboursable en 375 mensualités [15 échéances de préfinancement – 360 échéances d'amortissement], productif d'intérêts au taux de 4,60% l'an hors assurance,
- Affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Date d'édition : 26/08/2020
 Date d'échéance du terme : 30/08/2019
 Référence Dossier : 1107267
 Contrat : PRIMO J / 3108547
 Date d'arrêt : 26/08/2020
 Date de départ de calcul des intérêts : 30/08/2019

Poste	Montant	Devise
Echéances impayées du 05/02/2019 au 05/08/2019	5 553,44	€
Capital restant dû au 30/08/2019	130 516,85	€
Intérêts courus du 06/08/2019 au 30/08/2019	411,22	€
Accessoires courus du 06/08/2019 au 30/08/2019	31,20	€
Intérêts de retard sur échéances impayées du 06/02/2019 au 30/08/2019 a taux contractuel majoré de 3 pts soit 7,60 % l'an	66,02	€
Intérêts de retard sur les sommes devenues exigibles d'un montant de 136 578,73 € au taux contractuel de 4,60 % l'an du 30/08/2019 au 26/08/2020	6 178,95	€
Intérêts de retard sur les sommes devenues exigibles d'un montant de 136 578,73 € au taux contractuel de 4,60 % l'an à compter du 27/08/2020	Mémoire	
Indemnité pour préjudice technique et financier	9 560,51	€
Règlements reçus le 16/03/2020	- 11 638,23	€
Règlements reçus le 27/03/2020	- 30,80	€
Règlements reçus le 31/03/2020	- 3 037,70	€
Règlements reçus le 21/04/2020	- 1 595,00	€
Règlements reçus le 20/05/2020	- 1 400,00	€
Règlements reçus le 30/06/2020	- 1 471,18	€
Règlements reçus le 23/07/2020	- 1 395,00	€
Règlements reçus le 20/08/2020	- 1 400,00	€
Frais de justice à venir	Mémoire	
Total, sauf mémoire, erreur ou omission	131 350,28	€

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au 2^{ème} Bureau du Service de Publicité Foncière de ANTIBES le 19 novembre 2020 volume 2020 S n° 35.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 11 janvier 2021 la CAISSE D'EPARGNE 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.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE :

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE à la vente aux enchères publiques 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 dénommé Résidence Les Jardins de Florence sis à SAINT LAURENT DU VAR (06) Avenue des Pignatières et Impasse du 11 novembre, composé de :

- Corps de bâtiment Parkings élevé sur trois niveaux,
- Corps de bâtiment A élevé sur rez-de-chaussée de deux étages,
- Corps de bâtiment B élevé sur rez-de-chaussée de trois étages
- Corps de bâtiment C élevé sur rez-de-chaussée de trois étages

*Espaces verts communs avec leurs équipements
Accès, voies de circulations pour véhicules et piétons*

Le tout cadastré :

Section AY n° 92 pour 1a 68ca
Section AY n° 93 pour 1a 69ca
Section AY n° 235 pour 13a 64ca
Section AY n° 236 pour 1a 93ca

Précision étant faite que les parcelles cadastrées section AY n° 235 et AY n°236 proviennent de la division d'une parcelle de plus grande importance anciennement cadastrée section AY n° 103 (PV du cadastre publié le 20/10/2009 volume 2009 P 3407)

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé le 23 décembre 2009 publié le 10 février 2010 volume 2010 P n° 601 suivi d'une attestation rectification valant reprise pour ordre du 23 février 2010 publiée le 26 février 2010 volume 2010 P n° 830 [correction de formalité du 27/04/2010 n°2010 D 2973],

- Acte rectificatif du règlement de copropriété dressé le 14 octobre 2011 publié le 26 octobre 2011 volume 2011 P n ° 4562.

DESIGNATION DETAILLEE

LE LOT NUMERO TROIS CENT QUATRE (lot 304)

Un appartement de type studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment B portant le n° B 004 sur le plan de niveau rez-de-chaussée, comprenant :
Entrée, séjour avec kitchenette, salle de douche avec wc, terrasse
Et les 90.10.000èmes des parties communes générales

LE LOT NUMERO UN (lot 1)

Un parking situé au niveau R-3 du Bâtiment Parking, portant le n° 1 sur le plan de niveau sous-sol R-3
Et les 13/10.000èmes 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, le 24 octobre 2020, qui demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'appartement est occupé par Monsieur David AMAR en vertu d'un bail de 3 ans ayant pris effet le 15 juin 2018 moyennant un loyer mensuel de 601,53 € + provision mensuelle sur charges de 35 €.

Une copie du bail demeure annexée au présent.

Le garage est occupé par la partie saisie.

Le syndic est le Cabinet CITYA NICE IMMOBILIER sis 18 rue Hôtel des Postes (06000) NICE

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 25,01 m²

Rapport repérage termites : absence
Diagnostic de performance énergétique dressé le 24 octobre 2020
Etat des risques et pollutions dressé le 26 octobre 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 informatif a été délivré par la Mairie de la ville de SAINT LAURENT DU VAR le 23 novembre 2020 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** par suite de l'acquisition qu'il en a faite au terme d'un acte reçu le 28 avril 2010 publié le 25 mai 2010 volume 2010 P n° 1966

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 charges, un extrait de matrice cadastrale ainsi qu'un extrait cadastral Modèle 1 délivrés par le Centre des Impôts Foncier d'ANTIBES.

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 les dispositions prévues au A.

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 :

**SOIXANTE MILLE EUROS
(60.000 €)**

Fait à GRASSE, le 14 janvier 2021