

## ***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 OPIO (06650)***

***LOTISSEMENT LES JARDINS D'HELENE  
7 BIS CHEMIN DE POUDEIRAC***

***UNE PROPRIETE COMPRENANT UNE MAISON D'HABITATION  
AVEC PISCINE - GARAGE DOUBLE  
ET TERRAIN AUTOUR***

**A LA REQUETE DE :**

**LA SOCIETE GENERALE**, Société Anonyme au capital de 1.046.405.540,00 Euros immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 552 120 222, dont le siège social se situe 29 boulevard Haussmann à PARIS (75009), prise en sa succursale de MONACO, sise Palais de la Scala – 16 avenue de la Costa à MONACO CEDEX (98007), et agissant poursuites et diligences en la personne du Directeur Délégué de ladite succursale, Monsieur Alexandre ROUSSEAU, domicilié es qualité au siège de ladite succursale.

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 – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 13 juin 2022, la SOCIETE GENERALE a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 21 octobre 2020, signifié le 2 novembre 2020, aujourd’hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 3 février 2021.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal	
Ci .....	677 349,16 €
Intérêts au taux légal du 18/12/2017 au 13/06/2022 (majoré à compter du 03/05/2021) :	
Ci .....	63 220,24 €
Dépens (signification jugement)	
Ci.....	196,60 €
<b>TOTAL DU AU 13 JUIN 2022 .....</b>	<b><u>740 766,00 €</u></b>

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d’ANTIBES 1 le 28 juillet 2022 volume 2022 S numéro 112.

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 SOCIETE GENERALE 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.

De même, et selon exploits de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 12 septembre 2022, la SOCIETE GENERALE a fait délivrer aux créanciers inscrits une dénonce avec 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 biens et droits immobiliers situés sur la commune d'OPIO (06650), 7 bis chemin de Poudeirac :

► UNE PROPRIETE bâtie consistant en une maison à usage d'habitation, élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages, comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall, salle à manger, cuisine, cellier, salle à manger d'été, buanderie, salon et WC indépendant,
- au premier étage : dégagement, quatre chambres, salle d'eau, salle de bains, deux WC indépendants, dressing,
- au deuxième étage : grenier, débarras, salle de jeux,
- au sous-sol : caves

Garage,  
Piscine,  
Et terrain autour.

Portant le numéro deux (2) du lotissement « LES JARDINS D'HELENE ».

Ladite propriété cadastrée section BE numéro 35 pour une contenance de 19a 91ca (anciennement cadastrée section B numéro 1452 – Procès-verbal de remaniement publié le 2 décembre 2019 volume 2019P numéro 4872).

**LOTISSEMENT (selon titre) :**

La parcelle présentement vendue constitue le lot numéro deux (2) du lotissement dénommé "Les Jardins d'Hélène".

Ledit lotissement a été approuvé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire d'OPIO (06650), en date du 28 décembre 1995, sous le numéro LT 006 089 95 T0002, autorisant la division en trois lots d'une parcelle de terre de 7.688m<sup>2</sup> sise sur la Commune d'OPIO, provenant de la division d'une propriété de plus grande importance d'une superficie de 10.518m<sup>2</sup>, suivi d'un arrêté modificatif en date du 22 avril 1996.

Une ampliation de ces deux arrêtés a été annexée à un acte en constatant le dépôt reçu par Maître Serge GRANATA-GOLDMAN, notaire à CHATEAUNEUF-DE-GRASSE, le 24 mai 1996, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de GRASSE 3, le 31 mai 1996, volume 1996P, numéro 1757.

Audit acte il également été annexé l'ensemble des documents relatifs au lotissement, savoir :

1° L'original de l'arrêté susvisé de Monsieur le Maire d'OPIO, en date du 28 décembre 1995, sous le numéro LT 006 089 95 T0002, autorisant le lotissement dénommé "Les Jardins d'Hélène",

2° Une note de présentation du lotissement,

3° Un exemplaire du règlement du lotissement, annexé à l'arrêté de lotissement sus-énoncé,

4° Un exemplaire du programme des travaux à la charge du lotisseur, annexé à l'arrêté de lotissement sus-énoncé,

5° Plan de situation 1/20.000°, plan cadastral, plan des espaces boisés,

6° Plan d'état des lieux,

7° Plan de masse - VRD, figuratif des réseaux, avec tableau de surfaces et servitudes,

8° Plan et profil de l'accès aux lots 1 et 2,

9° Attestation de desserte EDF, eaux usées et eaux potables,

10° Avis des pompiers,

11° Arrêté d'alignement et d'accès Et par suite de l'arrêté modificatif :

12° La demande de modification de l'arrêté de lotir,

13° L'original de l'arrêté de lotir modificatif délivré par Monsieur le Maire d'OPIO, le 22 avril 1996, autorisant la modification du lotissement ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

14° Le programme modificatif des travaux,

15° Le nouveau plan de masse - VRD, figuratif des réseaux, avec tableau de surfaces et servitudes,

16° Le nouveau plan d'accès aux lots 1 et 2

En outre, sont demeurées annexées après mention à un acte reçu par Maître Serge GRANATA-GOLDMAN, notaire à CHATEAUNEUF-DE-GRASSE, le 26 juillet 1996, les pièces complémentaires suivantes :

- L'engagement du lotisseur, en date du 31 juillet 1996, de céder gratuitement une superficie de 62m<sup>2</sup> nécessaire à l'élargissement du chemin du Poudeirac, conformément à l'arrêté d'alignement du 6 juin 1995, ci-dessus visé,
- Une ampliation d'un arrêté de Monsieur le Maire d'OPIO, en date du 28 décembre 1995, sous le numéro LT 06 089 95 T0002, autorisant un report des possibilités de construction sur le terrain restant à appartenir au lotisseur.

Précision étant ici faite qu'aucun cahier des charges n'est attaché audit lotissement et qu'il n'existe actuellement aucune association syndicale des colotis.

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), huissiers de justices associés à CANNES, le 29 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.

La propriété se situe dans un quartier résidentiel, à proximité du Golf de la Grande Bastide, et dispose d'une piscine et d'un garage double.

La maison est libre de toute occupation et quasiment vide.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie :

- surface habitable : 181,88 m<sup>2</sup>
- surface non habitable : 153,38 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : absence (toit maison non visité – hauteur trop importante)

Rapport repérage termites : absence (toit maison non visité – hauteur trop importante)

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

Etat de l'installation intérieure de gaz dressé le 4 juillet 2022

Diagnostique de performance énergétique dressé le 4 juillet 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 5 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.

Une note d'urbanisme d'information a été établie par Monsieur SARRUT, géomètre-expert, le 16 août 2022 et elle demeure annexée, 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 SINANYAN-DETHEVE, Notaire à CANNES (06), le 16 juin 2015 et publié le 16 juillet 2015 volume 2015P numéro 2148.

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 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 :

***HUIT CENT MILLE EUROS***  
***(800.000 €)***

Fait à GRASSE, le 15 septembre 2022