

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 ANTIBES (06600)

***RESIDENCE LES FLEURS
BATIMENT ALIZEE
13 RUE SADI CARNOT***

UN APPARTEMENT (LOT 13)

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 23 mai 2022, la société dénommée HSBC CONTINENTAL EUROPE a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Patrick LEPLAT, Notaire associé à ANTIBES, membre de la SCP « LEPLAT BIGANZOLI PIEFFET ET VOUILLON », le 6 juin 2007, contenant :

- Vente au profit de *** des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- PRET MODELIZ consenti par la société HSBC FRANCE au profit de *** d'un montant en principal de 300.000 Euros (TROIS CENT MILLE EUROS), remboursable en 240 mensualités, productif d'intérêts au taux fixe de 4,60 % l'an hors assurance.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
ECHEANCE IMPAYEE	01/07/2020	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
REPORT	01/07/2020	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
Intérêts 4,60 % sur 1.950,16 du 01/07/20 au 31/07/20 soit 31 jours	31/07/2020		0,00	7,62	0,00
ECHEANCE IMPAYEE	01/08/2020	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
REPORT	01/08/2020	3.907,94	3.900,32	7,62	0,00
Intérêts 4,60 % sur 3.900,32 du 01/08/20 au 31/08/20 soit 31 jours	31/08/2020		0,00	15,24	0,00
ECHEANCE IMPAYEE	01/09/2020	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
REPORT	01/09/2020	5.873,34	5.850,48	22,86	0,00
Intérêts 4,60 % sur 5.850,48 du 01/09/20 au 30/09/20 soit 30 jours	30/09/2020		0,00	22,12	0,00
ECHEANCE IMPAYEE	01/10/2020	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
REPORT	01/10/2020	7.845,62	7.800,64	44,98	0,00
Intérêts 4,60 % sur 7.800,64 du 01/10/20 au 31/10/20 soit 31 jours	31/10/2020		0,00	30,48	0,00
ECHEANCE IMPAYEE	01/11/2020	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
REPORT	01/11/2020	9.826,26	9.750,80	75,46	0,00
Intérêts 4,60 % sur 9.750,80 du 01/11/20 au 30/11/20 soit 30 jours	30/11/2020		0,00	36,87	0,00
ECHEANCE IMPAYEE	01/12/2020	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
REPORT	01/12/2020	11.813,29	11.700,96	112,33	0,00
Intérêts 4,60 % sur 11.700,96 du 01/12/20 au 31/12/20 soit 31 jours	31/12/2020		0,00	45,71	0,00
ECHEANCE IMPAYEE	01/01/2021	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
REPORT	01/01/2021	13.809,16	13.651,12	158,04	0,00
Intérêts 4,60 % sur 13.651,12 du 01/01/21 au 31/01/21 soit 31 jours	31/01/2021		0,00	53,33	0,00
ECHEANCE IMPAYEE	01/02/2021	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
REPORT	01/02/2021	15.812,65	15.601,28	211,37	0,00
Intérêts 4,60 % sur 15.601,28 du 01/02/21 au 28/02/21 soit 28 jours	28/02/2021		0,00	55,05	0,00
ECHEANCE IMPAYEE	01/03/2021	1.950,16	1.950,16	0,00	0,00
CAPITAL RESTANT DU	01/03/2021	127.507,24	127.507,24	0,00	0,00
INDEMNITE CONVENTIONNELLE DE 7%	01/03/2021		0,00	0,00	8.925,50
REPORT	01/03/2021	145.325,10	145.058,68	266,42	0,00
Intérêts 4,60 % sur 145.058,68 du 01/03/21 au 13/04/21 soit 44 jours	13/04/2021		0,00	804,38	0,00

REPORT VIRT.HSBC RECU	14/04/2021 14/04/2021	146.129,48 -467,49	145.058,68 0,00	1.070,80 -467,49	0,00 0,00
REPORT Intérêts 4,60 % sur 145.058,68 du 14/04/21 au 03/08/21 soit 112 jours	14/04/2021 03/08/2021	145.661,99	145.058,68 0,00	603,31 2.047,51	0,00 0,00
REPORT VIRT.HSBC RECU	04/08/2021 04/08/2021	147.709,50 -18.000,00	145.058,68 -15.349,18	2.650,82 -2.650,82	0,00 0,00
REPORT Intérêts 4,60 % sur 129.709,50 du 04/08/21 au 09/02/22 soit 190 jours	04/08/2021 09/02/2022	129.709,50	129.709,50 0,00	0,00 3.105,92	0,00 0,00
REPORT VIRT.HSBC RECU 222233553	10/02/2022 10/02/2022	132.815,42 -10.000,00	129.709,50 -6.894,08	3.105,92 -3.105,92	0,00 0,00
REPORT Intérêts 4,60 % sur 122.815,42 du 10/02/22 au 22/05/22 soit 102 jours	10/02/2022 22/05/2022	122.815,42	122.815,42 0,00	0,00 1.578,77	0,00 0,00
Arrêté au 23/05/2022		133.319,69	122.815,42	1.578,77	8.925,50

TOTAL DU AU 23 MAI 2022.....133 319,69 €

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 12 juillet 2022 volume 2022 S numéro 105.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 8 août 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 dudit acte 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 :

Les biens et droits immobiliers situés sur la commune d'ANTIBES (06600), 13 rue Sadi Carnot, 26 avenue Pasteur et 10 avenue de la Libération, dans un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LES FLEURS », élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de sept étages et comprenant trois blocs dénommés « BLOC A » « BLOC B » et « BLOC C »,

Le tout cadastré section BM numéro 5, lieudit 13 rue Sadi Carnot, pour une contenance de 18a 43ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître HERMENT, Notaire à NICE, le 22 novembre 1963 et publié le 13 juin 1964 volume 6147 numéro 2,

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété ayant été modifié aux termes des actes suivants :

- acte reçu par Maître HERMENT, Notaire à NICE, le 30 avril 1964 et publié le 13 juin 1964 volume 6147 numéro 3
- acte reçu par Maître HERMENT, Notaire à NICE, le 7 août 1964 et publié le 16 octobre 1964 volume 6310 numéro 13
- acte reçu par Maître HERMENT, Notaire à NICE, le 6 février 1967 et publié le 4 mars 1967 volume 7817 numéro 18
- acte reçu par Maître HERMENT, Notaire à NICE, le 21 mai 1970 régularisé le 30 juillet 1970 (dépôt 489) et le 8 août 1970 (dépôt 830), publié le 19 juin 1970 volume I 207 numéro 6
- acte reçu par Maître LE NAOUR, Notaire à ANTIBES, le 10 juillet 1996 et publié le 22 août 1996 volume 96P numéro 5872

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)

LE LOT NUMERO TREIZE (LOT 13)

UN APPARTEMENT au premier étage du BLOC A, se trouvant côté droit de l'entrée face au boulevard Carnot, consistant en quatre pièces, cuisine, hall, salle de bains avec water-closet et water-closet indépendant.

Avec les 168/12500èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 168/10000èmes des parties communes particulières au bâtiment.

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 14 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.

L'immeuble se situe à proximité immédiate du centre d'ANTIBES et du port de ladite ville.

Le bien est libre de toute occupation.

L'huissier précise aux termes de son descriptif :

« Madame Lucie HOGAN, occupante,

Qui me déclare :

- Verser un loyer de 1.250 € par mois en vertu d'un bail verbal,
- Être entrée dans les lieux fin octobre 2021,
- Quitter les lieux fin juillet 2022,
- L'appartement dispose d'un chauffage collectif. »

Le syndic est la société AIA, 35 boulevard Foch à ANTIBES (06600) – tel : 04 93 34 20 97.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 102,85 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 23 juin 2022

Diagnostics de performance énergétique dressé le 14 juin 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 14 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 d'information a été délivré par la Mairie de la commune d'ANTIBES le 2 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 LEPLAT le 6 juin 2007 et publié 10 juillet 2007 volume 2007 P numéro 5873.

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 :

CENT MILLE EUROS
(100.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 11 août 2022