

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 VILLENEUVE LOUBET (06270)
101 B CHEMIN DES ESSARTS***

UNE VILLA JUMELÉE

A LA REQUETE DE :

La société dénommée BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2 499 597 122,00 euros dont le siège social est à PARIS (75009), 16 Boulevard des Italiens, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de la SELARL D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI, représentée par **Maître Franck GAMBINI**, Avocat au barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), qui se constitue et continuera d'occuper pour eux sur la présente assignation et la suite de la procédure de saisie immobilière.

CONTRE :

PROCEDURE :

Suivant actes de la SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 2 juillet 2020 la BNP PARIBAS a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Pierre LEËRRE, Notaire associé à CAGNES SUR MER, membre de la SCP GUERIN MOSCHETTI LEPERRE LEVY BARBE et BIGNRLL, le 6 mars 2006, contenant :

- Vente par Monsieur ZANKO au profit de ***, des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- Prêt consenti par la BNP PARIBAS au profit de *** d'un montant de 300.000 Euros, remboursable en 356 mensualités, productif d'intérêts au taux de 4,12% l'an, hors assurance,
- Affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Capital dû au 01/07/2013

Ci255.769,75 €

Acomptes perçus du 01/10/2013 au 27/10/2016

Ci..... - 52 044,14 € *

Intérêts au taux contractuel de 4.12 % l'an
du 01/10/2013 au 26/02/2020

Ci.....32 669,02 € *

Intérêts au taux contractuel de 4.12 % l'an sur la somme
de 237 686,39 € du 26/02/2020 jusqu'à parfait paiement

Ci.....MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 26/02/2020.....237 686,39 €

** détail des acomptes et des intérêts selon décompte annexé au commandement de payer valant saisie*

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au 2^{ème} Bureau du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES le 27 août 2020 volume 2020 S numéro 21.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Selon exploit de la SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 19 octobre 2020, la BNP PARIBAS 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 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 (*telle que visée à l'acte de vente*) :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune VILLENEUVE LOUBET (06270) 101 B chemin des Essarts,

Le tout cadastré section AS numéro 95 pour une contenance de 4a 32ca et section AS numéro 97 pour une contenance de 5a 68ca, soit une contenance totale de 10a.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte reçu par Maître MABILAT le 29 décembre 1994 publié au 2^{ème} Bureau du service de la publicité foncière d'ANTIBES le 20 février 1995 volume 95P numéro 612.

DESIGNATION DETAILLEE

LE LOT NUMERO DEUX (Lot 2)

Une MAISON A USAGE D'HABITATION mitoyenne avec le lot n°3, comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, water closet, placard, séjour avec coin repas, cuisine, escalier d'accès à l'étage et garage attenant,
- à l'étage : water closet, salle de douche toilettes, salle de bains, trois chambres.

Et les 310/1000èmes indivis du terrain 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 SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, huissiers de justices associés à CANNES, le 18 août 2020, lequel demeure annexé aux présentes.

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

La villa se situe dans un quartier à proximité des axes routiers menant à ANTIBES.

Les lieux sont occupés.

L'huissier indique aux termes de son Procès-verbal :

« La villa jumelée d'un côté est occupée par Monsieur DUCOIN Eric, suivant commodat de cinq ans, selon ses déclarations et sans autre précision. »

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 81,56 m²

Rapport repérage amiante : absence
Diagnostic de performance énergétique dressé le 18 août 2020
Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 18 août 2020
Etat des risques et pollutions dressé le 18 août 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 a été délivré par la Mairie de VILLENEUVE LOUBET le 1^{er} juillet 2020 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 LEËRRE le 6 mars 2006 et publié 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 23 mars 2006 volume 2006 P numéro 1373.

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 du plan cadastral et 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 :

DEUX CENT MILLE EUROS
(200.000 €)

Fait à GRASSE, le 22 octobre 2020