

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 NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en DEUX LOTS, les biens et droits immobiliers suivants :

A BERTHEMONT LES BAINS
Commune de ROQUEBILLIERE (06450)
Lieudit Li Bagnis - Résidence Des Bains

Dans le Bâtiment A :

1^{ER} LOT DE LA VENTE :

au 3^{ème} étage : un appartement de 3 pièces (lot 12)

2^{ème} LOT DE LA VENTE :

au 4^{ème} étage, un appartement de 2 pièces (lot 14)

A LA REQUETE DE :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme au capital de 160.995.996 Euros, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° B 382 506 079, ayant son siège social, 16, Rue Hoche – Tour Kupka B – (92919) LA DEFENSE CEDEX, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, du Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

PROCEDURE :

Selon actes de la SAS HUISSIER-06, Commissaires de Justice Associés à NICE (06000), et de Maître BABAU, Commissaire de Justice à MONTPELLIER, en date du 17 octobre 2022, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

► Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 5 février 2020, signifié le 17 février 2020, passé en force de chose jugée

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal 1

Ci.....13 717,56 €

Intérêts au taux légal du 21/05/2019 au 17/10/2022

Ci.....380,55 €

Total 1 au 17/10/202214 098,11 €

Principal 2

Ci.....86 800,63 €

Intérêts au taux contractuel de 2,90% sur la somme de 80 965,77 €
du 21/05/2019 au 09/07/2020

Ci.....2 669,65 €

Acompte du 09/07/2020

Ci.....- 300,00 €

Intérêts au taux contractuel de 2,90% sur la somme de 80 965,77 €
du 09/07/2020 au 17/08/2020

Ci.....186,55 €

Acompte du 17/08/2020

Ci.....- 300,00 €

Intérêts au taux contractuel de 2,90% sur la somme de 80 965,77 €
du 17/08/2020 au 07/10/2020

Ci.....392,41 €

Acompte du 07/10/2020	
Ci.....	- 600,00 €
Intérêts au taux contractuel de 2,90% sur la somme de 80 965,77 € du 07/10/2020 au 10/11/2020	
Ci.....	218,72 €
Acompte du 10/11/2020	
Ci.....	- 300,00 €
Intérêts au taux contractuel de 2,90% sur la somme de 80 965,77 € du 10/11/2020 au 20/01/2021	
Ci.....	456,74 €
Acompte du 20/01/2021	
Ci.....	-6 000,00 €
Intérêts au taux contractuel de 2,90% sur la somme de 77 389,84 € du 20/01/2021 au 19/04/2021	
Ci.....	547,24 €
Acompte du 19/04/2021	
Ci.....	-9 500,00 €
Intérêts au taux contractuel de 2,90% sur la somme de 68 437,08 € du 19/04/2021 au 17/10/2022	
Ci.....	2 974,29 €
<i>Total 2 au 17/10/2022</i>	<i>77 246,23 €</i>
Article 700 du CPC	
Ci.....	1 000,00 €
Dépens	
Ci.....	179,39 €
TOTAL GENERAL DU AU 17 OCTOBRE 2022	92 523,73 €

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 7 décembre 2022 volume 2022 S n° 186 et 187.

Selon exploits de Maître RUEDA, Commissaire de Justice à SAINT MARTIN VERSUBIE (06), et de Maître BABAU, Commissaire de Justice à MONTPELLIER en date du 23 janvier 2023 la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS 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 NICE.

Selon exploit de Maître BABAU, Commissaire de Justice à MONTPELLIER en date du 23 janvier 2023 la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait délivrer au créance inscrit une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

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 NICE 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 (telle que visée à l'acte d'acquisition)

Dans un ensemble immobilier sis à ROQUEBILLIERE (06450) Berthemont les Bains, lieudit Li Bagnis, cadastré section A n° 300 pour 15a 91ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

→ D'un état descriptif de division publié le 22 mai 2014 volume 2014 P n° 2022

DESIGNATION DETAILLEE (selon titre de propriété)

PREMIER LOT DE LA VENTE :

LOT NUMERO DOUZE (12)

Dans le Bâtiment A, au 3ème étage : un appartement, palier à droite, composé de : un couloir, un salon, une cuisine, deux chambres, une entrée, trois salles de bains, un WC et un balcon.

Avec les quatre-vingt-cinq/millièmes (8511000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre-vingt-quatorze/millièmes (94/1000èmes) des parties communes spéciales au Bâtiment A.

DEUXIEME LOT DE LA VENTE :

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Dans le Bâtiment A, au 4^{ème} étage, un appartement, palier à droite, composé de : un couloir, un séjour, trois chambres, une salle de bains, et un WC

Avec les soixante-quinze/millièmes (75/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les quatre-vingt-trois/millièmes (83/1000èmes) des parties communes spéciales au Bâtiment A.

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, Commissaires de justice associés à NICE, le 3 novembre 2022 qui demeure annexé au présent cahier.

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

Le syndic de l'immeuble est : Agence Immobilière NEXITY sise 29 avenue Simone Veil à NICE (06200)

L'appartement lot 12 est inoccupé, en travaux et sommairement meublé.
L'appartement lot 14 est inoccupé et en travaux.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie :

Lot 12 : 73,47 m²

Lot 14 : 44,25 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : Absence
Etat relatif à la présence de termites : Absence
Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité : dressé le 22 novembre 2022
Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 22 novembre 2022
Diagnostic de performance énergétique dressé le 22 novembre 2022
Etat des risques et pollutions dressé le 22 novembre 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 sollicité auprès de la Mairie de ROQUEBILIERE et il sera annexé au présent cahier par voie de conclusions.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu le 22 décembre 2014 publié le 19 janvier 2015 volume 2015 P n° 248.

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 NICE.

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 NICE 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 de :

PREMIER LOT DE LA VENTE :

DIX MILLE EUROS (10.000 €)

DEUXIEME LOT DE LA VENTE :

SEPT MILLE EUROS (7.000 €)

Fait à NICE, le 26 JANVIER 2023