

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 UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190)

***63 PROMENADE ROBERT SCHUMAN
« PAVILLON ALEXANDRA »***

***UN LOCAL AU REZ-DE-CHAUSSEE (LOT 12)
UN APPARTEMENT AU PREMIER ETAGE (LOT 14)***

A LA REQUETE DE :

CABA IMMOBILIARE S.R.L. demeurant au 10143 TURIN (TURIN) Via Pietro Bagetti n°11, Code Fiscal/N° de TVA 09960790013, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

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 :

Suivant acte de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 13 novembre 2023, la société CABA IMMOBILIARE S.R.L. a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

- Une ordonnance d'injonction de payer rendue par le Tribunal Ordinaire de TURIN le 8 avril 2019 revêtue de la formule exécutoire le 29 avril 2019, signifiée le 7 mai 2019, exécutoire en France conformément au certificat délivré le 9 juillet 2019 au visa des articles 54 et 58 du règlement (CE),
- Un jugement rendu par le Tribunal Ordinaire de TURIN le 15 juillet 2020 et un arrêt rendu par la Cour d'Appel de TURIN le 11 octobre 2022 signifiés le 24 novembre 2022, exécutoire en France conformément au certificat délivré le 12 janvier 2023 au visa de l'article 54 du règlement (CE).

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

1. Au titre de l'ordonnance rendue le 8 avril 2019 :

Principal	
Ci	200 000,00 €
Rémunérations versées	
Ci.....	2 135,00 €
Remboursement forfaitaire 15%	
Ci.....	320,25 €
Débours versés	
Ci.....	406,50 €
Commandement de payer	
Ci.....	405,00 €
Frais divers 15% sur 405 €	
Ci.....	60,75 €
<i>Sous-total</i>	203 327,50 €
CPA 4% sur les rémunérations (2 921 €)	
Ci.....	116,84 €
TVA de 22% sur le montant imposable (3 037,84 €)	
Ci.....	668,32 €
TOTAL 1 DU AU 13 NOVEMBRE 2023	<u>204 112,66 €</u>

2. Au titre du jugement rendu le 15 juillet 2020 :

Principal	
Ci.....	8 705,00 €
Remboursement forfaitaire 15%	
Ci.....	1 305,75 €
<i>Sous-total</i>	<i>10 010,75 €</i>
CPA 4% sur 10.010,75 €	
Ci.....	400,43 €
TVA de 22% sur le montant imposable (10 411,18 €)	
Ci.....	2 290,46 €
Frais de greffe	
Ci.....	241,26 €
Droits d'enregistrement	
Ci.....	6 022,00 €
TOTAL 2 DU AU 13 NOVEMBRE 2023	<u>18 964,90 €</u>

3. Au titre de l'arrêt rendu le 11 octobre 2022 :

Principal	
Ci.....	9 515,00 €
Remboursement forfaitaire 15%	
Ci.....	1 427,25 €
<i>Sous-total</i>	<i>10 942,25 €</i>
CPA 4% sur 10 942,25 €	
Ci.....	437,69 €
TVA de 22% sur le montant imposable (11 379,94 €)	
Ci.....	2 503,59 €
Frais de greffe	
Ci.....	200,00 €
TOTAL 3 DU AU 13 NOVEMBRE 2023	<u>14 083,53 €</u>
Frais de traduction	
Ci.....	1 807,00 €
<i>TOTAL GENERAL DU AU 13 NOVEMBRE 2023</i>	<u>238 968, 09 €</u>

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 5 janvier 2024 volume 2024 S numéro 5.

Selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 28 février 2024, la société CABA IMMOBILIARE S.R.L. 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.

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 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 dépendant d'un immeuble sis à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190) 63 Promenade Robert Schuman, dénommé « PAVILLON ALEXANDRA » comprenant deux immeubles,

- l'un dénommé GROUPE A ou BELLE RIVE, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage, combles au-dessus,
- l'autre dénommé GROUPE B ou PAVILLON ALEXANDRA, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage, combles au-dessus.

Terrain devant, autour et entre ces constructions.

Le tout cadastré section AI n° 504 pour une contenance de 10a 64ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division du 1^{er} février 1957 publié le 28 février 1957 vol 1031 n° 27
- d'un dépôt de pièces du lotissement publié le 16 octobre 1961 volume 1435 n°30
- d'un acte déclaratif concernant le lotissement publié le 28 avril 1966 volume 2154-2

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO DOUZE (lot 12)

Au rez-de-chaussée :

UN LOCAL sis au rez-de-chaussée adossé au gros mur côté Ouest de l'immeuble, à usage de cellier ou remise et portant le numéro 3 au plan sus-énoncé,

Et les 2/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier,
Et les 5/1.000èmes des parties communes spéciales au GROUPE B ou PAVILLON ALEXANDRA

LE LOT NUMERO QUATORZE (lot 14)

Au premier étage :

UN APPARTEMENT à gauche sur le palier, comprenant :

→ Petite entrée, cuisine, toilette avec water-closet, une pièce de séjour, une chambre, terrasse,

Et les 101/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier,
Et les 264/1.000èmes des parties communes spéciales au GROUPE B ou PAVILLON ALEXANDRA

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 BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 12 février 2024, lequel demeure annexé au présent cahier.

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

L'appartement est donné en gestion au Cabinet FABRE IMMOBILIER (SARL IMMO 2000) et fait l'objet d'une location selon bail en date du 15 octobre 2010, moyennant un loyer mensuel de 650 Euros, outre 50 Euros de provision sur charges.

Ledit bail demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

Le commissaire de justice précise :

*« Le montant des charges pour m'année 2023 était de 1075 euros.
Le montant de la taxe foncière est de 504 euros. »*

Le syndic est le cabinet CERUTTI GESTION IMMOBILIERE, 65 avenue de Profondeville à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190)

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 31,82 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 15 février 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 12 février 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 15 février 2024

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 de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI URBALEX le 6 novembre 2023 et elle demeure annexée au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 31 janvier 1997 et publié les 18 mars et 28 juillet 1997 volume 97 P numéro 1161.

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 délivré 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.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

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 NICE, le 4 mars 2024