

## ***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 GUILLAUMES (06470)  
45 ROUTE DES PLANS – QUARTIER SAINTE CLAIRE***

***UNE MAISON AVEC TERRAIN ATTENANT***

### **A LA REQUETE DE :**

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**, Banque coopérative régie par la loi n°99-532 du 25 juin 1999, Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital social de 515.033.520 Euros, dont le siège social est à NICE (06200), L'Arénas, 455 Promenade des Anglais, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le n° 384 402 871. Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 002 199. Titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce, sans perception d'effets ou valeurs, n° CPI 0605 2017 000 019 152 délivrée par la CCI Nice Côte d'Azur, garantie par la CEGC 16 rue Hoche Tour Kupka TSA 39999 LA DEFENSE CEDEX (92919), prise en la personne de son Président de Directoire en exercice, domicilié es qualité audit siège.

### **CONTRE :**

\*\*\*

### **PROCEDURE :**

Selon acte de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 2 mai 2022, la CAISSE D'EPARGNE a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Sylvain JACQUOT, Notaire à ANNOT (04), le 21 octobre 2011, contenant :

- Vente par Monsieur DESMET et Madame GARRIGUES épouse DESMET au profit de \*\*\* des droits et biens ci-après désignés,
- Prêt TAUX ZERO + PROFIL 10 consenti par la CAISSE D'EPARGNE à \*\*\* d'un montant de 11.100 Euros remboursable en 60 mois (*remboursé*),
- Prêt HABITAT PRIMO consenti par la CAISSE D'EPARGNE à \*\*\* d'un montant de 237.700 Euros remboursable en 240 mois, productif d'intérêts au taux de 4.25% l'an, hors assurance.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées du 05/12/2017 au 05/03/2021

(40 x 1.667,49 €)

Ci..... 66 699,60 €

Capital restant dû au 15/03/2021

Ci..... 164 246,94 €

Intérêts courus du 06/03/2021 au 15/03/2021

Ci..... 191,25 €

Accessoires courus du 06/03/2021 au 15/03/2021

Ci..... 22,79 €

Intérêts de retard sur échéances impayées

au taux contractuel majoré de trois points soit 7.25%

du 05/12/2017 au 15/03/2021

Ci..... 7 985,23 €

Intérêts de retard au taux contractuel de 4.25%

sur la somme de 231.160,58 € du 16/03/2021 au 02/05/2022

Ci..... 11 089,37 €

Indemnité contractuelle de 7% calculée sur la somme

de 231.160,58 €, soit des sommes dues au titre du capital

restant dû, des intérêts échus et non payés

Ci..... 16 181,24 €

***TOTAL AU 2 MAI 2022*..... 266 416,42 €**

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 16 juin 2022 volume 2022 S numéro 89.

Selon exploit de Maître RUEDA, huissier de justice à SAINT MARTIN VESUBIE (06450) en date du 18 juillet 2022, la CAISSE D'EPARGNE 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 la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 18 juillet 2022, la CAISSE D'EPARGNE 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.

De même, et selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 18 juillet 2022, la CAISSE D'EPARGNE a fait délivrer au créancier 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 desdits actes demeure annexée aux présentes.

### **EN CONSEQUENCE,**

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*)**

Sur la commune de GUILLAUMES (06470),

⇒ UNE MAISON à usage d'habitation avec terrain attenant cadastrée section AC numéro 45, lieudit « Sainte Claire » pour une contenance de 17a 75ca.

Ladite maison élevée d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, dressing, séjour, cuisine, une chambre, salle d'eau, WC, buanderie à l'arrière et un porche à l'entrée,

Terrasse

- Au premier étage : trois chambres, wc, salle de bains.

Abri voiture attenant.

***Permis de construire – conformité :***

L'immeuble ci-dessus a fait l'objet :

- d'un arrêté de permis de construire portant les références PC 0607195F0002 délivré par Monsieur le Maire de GUILLAUMES en date du 14 août 1995 pour une SHO de 141 m<sup>2</sup> et SHOB de 184 m<sup>2</sup>
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 10 février 1997
- d'un certificat de conformité délivré le 9 juillet 1998.

***SERVITUDES (telles que visées à l'acte d'acquisition)***

**DECLARATION DU VENDEUR**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme à l'exception :

**de celle établie au profit de la propriété vendue établie suivant acte reçu par Me SORRET, lors notaire à ANNOT le 30 janvier 1993 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIGNE LES BAINS le 26 février 1993 volume 93 DP n°919 ci-après littéralement retranscrite :**

*« ... Afin de permettre à Monsieur et Madame DESMET d'accéder à leur propriété ci-dessus désignée :*

- a) Mademoiselle PHILIP leur concède à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage d'une largeur de trois mètres cinquante de long du confront Nord Ouest de la parcelle AC 78 lui appartenant, partant de la Route Nationale 202 pour aboutir à la parcelle AC 77.*
- b) Monsieur Marcel PHILIP leur concède à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage d'une largeur de trois mètres cinquante le long du confront Nord Ouest de la parcelle A C 77 lui appartenant prolongeant le droit de passage ci-dessus créé sur la parcelle AC 78.*



*L'assiette de cette servitude de passage figure sous teinte verte du plan ci-annexé après mention.*

*Ce droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les propriétaires actuels, les membres de leur familles, leurs employé et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fond enclavé, pour se rendre à celui-ci et en revenir avec tous véhicules, animaux instruments machines ou autres.*

*Tout stationnement de véhicule ou dépôt de quelque nature que ce soit, sur l'emprise de ce passage est interdit.*

*L'entretien de l'assiette de cette servitude sera à la charge des différents utilisateurs.*

*Tout dégâts commis devront être réparés sans délai aux frais exclusifs de celui ou de ceux qui en seront la cause.*

*II/ Mademoiselle PHILIP autorise Monsieur et Madame DEMET à faire passer les différents réseaux (notamment conduites d'eau, assainissement, EDF téléphone, cable, etc ...) en souterrain partant de la RN 202 jusqu'au terrain leur appartenant sous le canal situé au Nord de la parcelle AC 78 à la limite de la propriété de Monsieur BELLEUDY...*

*...  
Les parties continueront à respecter les servitudes d'arrosage.. »*

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, Huissiers de Justice Associés à NICE (06000), en date du 13 mai 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.

La propriété consiste en un terrain plat avec maison individuelle de type F5 élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

L'huissier mentionne dans son descriptif « *raccordée au tout à l'égout selon les dires du propriétaires* ».

Les biens sont occupés.

Sont annexés au présent cahier :

Relevé de superficie : 110,24 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostique de performance énergétique dressé le 17 mai 2022

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 17 mai 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 17 mai 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 plan cadastral ainsi qu'un courrier de la mairie de GUILLAUMES en date du 25 avril 2022 et ses annexes demeurent annexés au présent cahier.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvain JACQUOT, Notaire à ANNOT (04), le 21 octobre 2011 et publié le 14 novembre 2011 volume 2011P volume 5177.

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.

**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 21 juillet 2022