

## ***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 LANTOSQUE (06450)***

***LIEUDIT LE VILLAGE***

***UN APPARTEMENT (LOT 6)***

**A LA REQUETE DE :**

**La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 160.995.996 €, 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.

**CONTRE :**

\*\*

**PROCEDURE :**

Selon acte de la SAS HUISSIER-06, Commissaires de Justice à NICE (06), en date du 18 juillet 2022, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE CAUTIONS a fait délivrer à \*\*\* un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 9 décembre 2020, signifié le 5 février 2021, passé en force de chose jugée.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Principal .....	113 300,40 €
Intérêts au taux contractuel de 3,8% sur la somme de 105 785,30 € du 14/02/2020 au 18 juillet 2022 .....	9 757,75 €
Article 700 du CPC .....	500,00 €
Dépens .....	315,01 €
<b>TOTAL DU AU 18/07/2022.....</b>	<b>123 873,16 €</b>

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du service de la publicité foncière de NICE 1 le 6 septembre 2022 volume 2022 S numéro 126.

Selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Commissaires de justice à NICE, en date du 26 septembre 2022, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET DE 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.

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**

Dans un ensemble immobilier situé à LANTOSQUE (06450) Lieudit le Village, cadastré section E n° 29 pour une contenance de 1a 2ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

⇒ d'un état descriptif de division en date du 20 septembre 1988 publié le 11 octobre 1988 volume 88 DP numéro 4554.

### ***DESIGNATION DETAILLEE***

Façade Ouest, côté Place de la Mairie.

### **La désignation actuelle du bien est la suivante :**

#### **LE LOT NUMERO SIX (lot 6)**

UN APPARTEMENT composé de :

- Au rez-de-chaussée : une entrée
- Au premier étage : séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains avec WC, dégagement-couloir.

*Il est ici précisé que la désignation visée au titre de propriété est la suivante :*

#### **LE LOT NUMERO SIX (lot 6)**

Au sous-sol, une cave

Sans quote part de partie commune déterminée.

Ainsi que cette désignation résulte de l'Etat descriptif de Division ci-dessous visé.

A cet égard, il résulte de l'acte reçu par le Notaire soussigné en date du 18 février 2008, constituant le titre de propriété du vendeur, sous le paragraphe « **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LA DESIGNATION** », ce qui suit ci-après littéralement rapportés :

*« Il est ici fait observer par les parties que les biens vendus consistent en réalité en un local comprenant une pièce ajourée sans commodités (non desservie en électricité ni eau potable).*

*On accède à ce local au moyen de deux portes en rez-de-jardin sur la façade exposée Nord-Est de l'immeuble; lesdites portes s'ouvrent sur une entrée (pouvant faire office de cave pour partie) avec un escalier intérieur menant au premier niveau (par rapport au rez-de-jardin) comprenant ladite pièce ajourée.*

*Cette configuration des lieux est confirmée suivant courrier du 14 février 2008 adressé au notaire soussigné par M. Jean THAON, Maire en exercice de LANTOSQUE et alors requérant en sa qualité de propriétaire de l'entier immeuble aux termes de l'acte précité contenant état descriptif de division.*

*L'original de ce courrier est demeuré joint et annexé aux présentes.*

*LE VENDEUR confirme sous sa responsabilité que, depuis sa propre acquisition, il n'a réalisé aucuns travaux de quelque nature que ce soit à l'intérieur des biens vendus et que, par suite, il vend ce jour un bien parfaitement identique à celui qu'il a acquis.*

*Observation étant ici faite qu'aux termes de l'acte ci-après visé, reçu par Maître KOVA-CEVIC-INGLIARDI, Notaire à NICE le 6 janvier 2006, constituant le titre de propriété du VENDEUR, ledit lot numéro six est désigné comme étant une pièce au sous-sol.*

*S'agissant plus spécialement du niveau du bien vendu, le terme "sous-sol" a été utilisé par références au fait que la pièce ajourée se situe en contrebas de la Place de la Mairie. »*

**Observation étant ici faite** que par suite de travaux d'aménagement intérieur effectués par le **VENDEUR** depuis son acquisition, la désignation actuelle des lieux est la suivante :

Un appartement composé de :

- au rez-de-chaussée : une entrée,
- au premier étage : séjour-cuisine, deux chambres, salle de bains avec WC, dégagement-couloir.

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 à NICE (06000), en date du 3 Août 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.

Immeuble sans syndic.

Le Commissaire de justice précise toutefois aux termes de son descriptif :

*« [...] Madame Irina KORCHAIINE qui m'a déclaré avoir engagé une procédure judiciaire pour être désignée syndic bénévole. »*

L'appartement est inoccupé, sommairement meublé uniquement dans le séjour/cuisine.

Sont annexés au présent cahier :

Relevé de superficie : 62,92 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 3 août 2022

Diagnostique de performance énergétique dressé le 3 août 2022

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 3 août 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 4 août 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.

Une note d'urbanisme d'information a été établie par Monsieur SARRUT, géomètre-expert, le 30 août 2022 et elle demeure annexée au présent cahier ainsi qu'un extrait du plan cadastral.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis au terme d'un acte reçu par Maître LIONS, notaire à LEVENS, le 11 janvier 2011 publié le 8 mars 2011 volume 2011 P n° 1162.

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 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.

## **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 :

**TRENTE MILLE EUROS**  
**(30.000,00 €)**

Fait à NICE, le 29 septembre 2022