

## ***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 DRAP (06340)***

***4 RUE DU MOULIN  
LIEUDIT LE VILLAGE***

***UN APPARTEMENT (LOT 5)  
UNE CAVE (LOT 1)***

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

**La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**, société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier, 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.

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 acte de la SAS HUISSIER-06, Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 25 novembre 2024, 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 Laurence DORNE, Notaire associé à BEAULIEU SUR MER (06), le 20 décembre 2007 contenant :

- Vente au profit de \*\*\* des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- Prêt HABITAT PRIMO consenti par la CAISSE D'EPARGNE au profit de \*\*\* d'un montant en principal de 132.637,00 Euros (CENT TRENTE DEUX MILLE SIX CENT TRENTE SEPT EUROS), pour une durée de 300 mois, productif d'intérêt au taux de 4,91 % l'an hors assurance.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

Reliquat échéance impayée du 05/09/2023

Ci.....69,28 €

Echéances impayées du 05/10/2023 au 05/04/2024

(7 x 818,18 €)

Ci.....5 727,26 €

Capital restant dû au 24/04/2024

Ci.....65 485,03 €

Intérêts au taux contractuel de 4,91 % l'an sur la somme  
de 65 485,03 € du 06/04/2024 au 24/04/2024

Ci.....167,37 €

Accessoires courus du 06/04/2024 au 24/04/2024

Ci.....31,07 €

Intérêts de retard sur les échéances impayées au taux de 7,91 %  
et frais de déchéance

Ci.....16,33 €

Règlement reçu le 25/04/2024

Ci .....	- 0,23 €
Intérêts de retard du 24/04/2024 au 27/06/2024 au taux de 7,91%	
sur la somme de 71 281,34 €	
Ci.....	973,20 €
Règlement reçu le 27/06/2024	
Ci .....	- 1 900,00 €
Intérêts de retard du 28/06/2024 au 25/11/2024 au taux de 7,91%	
sur la somme de 69 381,34 €	
Ci.....	2 270,40 €
Indemnité de déchéance du terme 7%	
Ci.....	5 004,73 €
<b>TOTAL DU AU 25 NOVEMBRE 2024.....<u>77 844,44 €</u></b>	

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 15 janvier 2025 volume 2025 S numéro 9.

Selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 10 février 2025, la CAISSE D'EPARGNE a fait signifier à la société KESA 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 acte d'acquisition) :**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à DRAP (06340) 4 rue du moulin, lieudit Le Village, comprenant une maison d'habitation élevée de trois étages sur rez-de-chaussée,

Figurant au cadastre section B numéro 288 pour une contenance de 29ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

⇒ d'un état descriptif de division reçu le 28 mai 1986 par Maître MOUTON, Notaire, et publié le 11 juin 1986 volume 86 DP numéro 2085.

## ***DESIGNATION DETAILLEE (selon acte acquisition)***

### **LE LOT NUMERO CINQ (LOT 5)**

UN APPARTEMENT situé aux deuxième et troisième étages, ayant sa porte d'entrée à droite sur le palier du deuxième, et troisième étage ayant sa porte d'entrée à droite, et comprenant :

- au deuxième étage : une cuisine
- au troisième étage : trois pièces

Le tout relié par un escalier intérieur.

Et une quote-part indéterminée dans les parties communes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LE LOT NUMERO UN (LOT 1)**

UNE CAVE sise au rez-de-chaussée ayant sa porte d'entrée à gauche en regardant de face l'immeuble.

Et une quote-part indéterminée dans les parties communes de la propriété du sol et 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 SAS HUISSIER-06, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 7 janvier 2025, lequel demeure annexé au présent cahier.

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

Occupation :

Le commissaire de justice précise dans son acte :

*« Je n'ai pas pu obtenir de renseignements sur les conditions d'occupation du logement. »*

Syndic :

Le commissaire de justice n'a pas pu obtenir d'information à cet égard lors de ses opérations de description.

Il est toutefois précisé que l'immeuble n'est pas enregistré au Registre National des Copropriétés.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 49,05 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 8 janvier 2025

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 8 janvier 2025

Etat de l'installation intérieure de gaz dressé le 8 janvier 2025

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 8 janvier 2025

Etat des risques et pollutions dressé le 8 janvier 2025

Etat des nuisances sonores aériennes dressé le 8 janvier 2025

## **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 29 novembre 2024 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 par Maître DORNE, Notaire à BEAULIEU SUR MER, le 20 décembre 2007 et publié le 21 janvier 2008 volume 2008 P numéro 372.

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.

## **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<sup>ème</sup>, 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 :

**SOIXANTE DIX MILLE EUROS  
(70.000,00 €)**

Fait à NICE, le 13 février 2025

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : [esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr)

N° de dossier :

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 29/07/2024  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 0604121105

SF2414391606

#### DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 006				Commune : 054			DRAP			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
B	0288			4 RUE DU MOULIN	0ha00a29ca					

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



ANNEE DE MAJ	2023	DEP DIR	06 0	COM	054 DRAP	TRES	028	RELEVE DE PROPRIETE										NUMERO COMMUNAL	+00214										
Propriétaire	PBFDCP																												
4 DSC DU MOULIN	06340 DRAP																												
PROPRIETES BATIES																													
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM			
08	B	288			4 RUE DU MOULIN 001 LOT 0000001 0/0 001 LOT 0000005 0/0	0110	B	01	02	01001	0030103 L	054A	C	H	AP	7	704						P		704				
08	B	288			4 RUE DU MOULIN 001 LOT 0000001 0/0 001 LOT 0000005 0/0	0110	B	01	02	01002	1517961 T	054A	C	H	DA	7	16					P		16					
R EXO										0 EUR																			
REV IMPOSABLE COM					720 EUR	COM	R IMP					720 EUR																	

PROPRIETES NON BATIES																				LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
R EXO										0 EUR											
HA A CA										REV IMPOSABLE											
CONT						0	0 EUR	COM												MAJ TC	0 EUR
R EXO										0 EUR											
TAXE AD										R IMP											
R IMP										0 EUR											