

# ***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 NICE (06200)  
199 AVENUE SAINTE MARGUERITE***

***UNE PROPRIETE DENOMMÉE « LA VIGNE »***

## **A LA REQUETE DE :**

**Maître Marie-Sophie PELLIER**, mandataire judiciaire, Membre de la SCP PELLIER, demeurant 41 boulevard Carabacel 06000 NICE, pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de Madame Véronique MACQUIN épouse séparée de biens de Monsieur Alain ROME, née le 11 mai 1963 à SIGMARINGEN (Allemagne), de nationalité française, demeurant à (06200) NICE « Villa la Vigne » 199 avenue Sainte Marguerite.

Nommée à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 6 novembre 2017.

Ayant pour Avocat **Maître Maxime ROUILLOT**, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, du barreau de NICE y demeurant 12 boulevard Carabacel (06000), au cabinet duquel domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

## **CONTRE :**

⇒ **Madame Véronique MACQUIN épouse séparée de biens de Monsieur Alain ROME**, née le 11 mai 1963 à SIGMARINGEN (ALLEMAGNE), de nationalité française, demeurant à NICE (06200) « Villa la Vigne » 199 avenue Sainte Marguerite.

## ***LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :***

Une ordonnance rendue le 7 décembre 2020 par Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Madame Véronique MACQUIN épouse séparée de biens de Monsieur Alain ROME, née le 11 mai 1963 à SIGMARINGEN (Allemagne), de nationalité française, demeurant à (06200) NICE « Villa la Vigne » 199 avenue Sainte Marguerite, autorisant Maître Marie-Sophie PELLIER, Mandataire Judiciaire, membre de la SCP PELLIER, demeurant à NICE (06000) 41 boulevard Carabacel, agissant es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Madame MACQUIN épouse ROME, nommée à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 6 novembre 2017, à poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de NICE sous la constitution de Maître Maxime ROUILLOT, avocat au Barreau de NICE y demeurant 12 boulevard Carabacel (06000), membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, la vente aux enchères publiques, suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière, **EN UN LOT** des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Cette ordonnance valant saisie non frappée d'appel a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de NICE le 3 février 2021 volume 2021 S numéro 21.

## **EN CONSEQUENCE,**

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Judiciaire de NICE à la vente aux enchères publiques **EN UN LOT** des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans l'ordonnance rendue le 7 décembre 2020.

## **DESIGNATION :**

Une propriété sise à NICE (06200) 199 avenue Sainte Marguerite, cadastrée section OE n° 149, consistant en :

Une maison d'habitation dénommée « La Vigne ».

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 COHEN-TOMAS-TRULLU, huissiers de justice associés à NICE le 10 février 2021, qui demeure annexé au présent cahier.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer audit rapport pour en connaître l'état et les aménagements.

Le bien dont s'agit est une maison d'habitation d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain attenant et garage.

Le bien est occupé.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 113,50 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence d'amiante : présence (garage)

Etat relatif à la présence de termites : présence (garage)

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 10 février 2021

Diagnostic de performance énergétique dressé le 10 février 2021

Rapport de l'état d'installation intérieure d'électricité dressé le 10 février 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 12 février 2021

## **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 d'information a été délivré par le Maire de la commune de NICE le 2 février 2021 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartenaient à la société civile immobilière dénommée « SCI BMJP », pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie PANNETIER, notaire à NICE, en date du 29 janvier 2005 et publié le 20 septembre 2005 volume 2005 V n°2267.

Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 9 mai 2016, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 5 février 2019, Madame Véronique MACQUIN épouse ROME a été déclarée véritable propriétaire du bien susvisé, lequel est intégré au patrimoine de Madame Véronique MACQUIN épouse ROME. Ce jugement et cet arrêt ont été régulièrement publiés au 2<sup>ème</sup> bureau du service de publicité de NICE le 21 novembre 2019 volume 2019 P n° 7161.

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 de matrice cadastrale ainsi qu'un extrait cadastral Modèle 1 délivrés par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

## **SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE**

Conformément à l'article 12 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier des charges, et conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, le futur adjudicataire devra verser le prix d'adjudication, à peine de folle enchère, dans le délai de TROIS MOIS à dater de l'adjudication définitive, entre les mains de Maître Marie-Sophie PELLIER, mandataire judiciaire, qui lui en délivrera bonne et valable quittance.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal du jour de l'adjudication définitive.

Passé le délai de trois mois, du jour de l'adjudication définitive, l'intérêt sera calculé au taux légal majoré de 5 points.

## **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 :

**DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS**  
**(260.000 €)**

Fait à NICE, le 4 mars 2021