

## ***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 ISOLA (06420)***  
***LE HAMEAU***

***RESIDENCE LES TERRASSES D'ISOLA***  
***BATIMENT B***

***UN APPARTEMENT (LOT 350)***  
***UN CASIER A SKI (LOT 284)***  
***UN PARKING (LOT 230)***

**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 actes,

- de la SCP BENZAKEN FOURREAU SEBBAN LACAS, Huissiers de Justice Associés à NANTERRE (92), en date du 13 juin 2022, la CAISSE D'EPARGNE a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie,
- de la SCP MERLE, Huissier de Justice Associé à SAINT DENIS (97), en date du 16 juin 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 Alain BATTAGLIA, membre de la SCP « BERNARDEAU BATTAGLIA GERVAIS et COIQUAUD », Notaires à CANNES (06), le 29 mars 2012, contenant :

- ▶ Prêt PRIMO 2011 consenti par la CAISSE D'EPARGNE à \*\*\* d'un montant en principal de 210.000 Euros (DEUX CENT DIX MILLE EUROS) remboursable en 240 mois, productif d'intérêts au taux de 4,38% l'an, hors assurance.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Echéances impayées du 05/06/2021 au 05/03/2022

Ci.....10 574,94 €

Capital restant dû au 21/03/2022

Ci..... 123 778,91 €

Intérêts courus du 06/03/2022 au 21/03/2022

Ci.....78,13 €

Accessoires courus du 06/03/2022 au 21/03/2022

Ci.....27,62 €

Intérêts de retard et frais à la déchéance

Ci.....85,59 €

Intérêts de retard au taux contractuel de 1,44 % l'an

sur la somme de 134.353,85 € du 21/03/2022 au 13/06/2022

Ci.....445,59 €

Indemnité de déchéance du terme de 7%  
des sommes dues au jour de la déchéance

Ci.....9 404,76 €

**TOTAL DU AU 13/06/2022.....144 395,54 €**

Ces commandements de payer valant saisie sont demeurés sans effet.

Le commandement de payer valant saisie délivré le 13 juin 2022 à \*\*\* a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 21 juillet 2022 volume 2022 S numéro 110.

Le commandement de payer valant saisie délivré le 16 juin 2022 à \*\*\* a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 21 juillet 2022 volume 2022 S numéro 109.

Selon exploit de la SCP BENZAKEN FOURREAU SEBBAN LACAS, Huissiers de Justice Associés à NANTERRE (92), en date du 12 septembre 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 SCP MICHEL-RIOU, Huissier de Justice Associé à SAINT DENIS (97), en date du 12 septembre 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 12 septembre 2022, la CAISSE D'EPARGNE a fait délivrer aux créanciers inscrits 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 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*)**

Sur la commune de ISOLA (06420) Le Hameau, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LES TERRASSES D'ISOLA, comprenant deux bâtiments dénommés A et B, à vocation de résidence de tourisme,

Lesdits bâtiments élevés chacun sur sous-sol, rez-de-chaussée et neuf étages dénommés au règlement de copropriété R-1, RDC, R+1, R+2, R+3, R+4, R+5, R+6, R+7, R+8 et R+9.

Le tout cadastré section AC numéro 86 pour une contenance de 50a 22ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte reçu par Maître VAGINAY le 2 avril 2007 et publié le 3 mai 2007 volume 2007P numéro 2055,

Ledit règlement de copropriété modifié aux termes des actes suivants :

- acte reçu par Maître VAGINAY le 7 avril 2009 et publié le 11 mai 2009 volume 2009P numéro 2098,
- acte reçu par Maître VAGINAY le 9 juin 2009 et publié le 15 juin 2009 volume 2009P numéro 2575 suivi d'une reprise pour ordre du 11 mai 2009 publiée le 15 juin 2009 volume 2009D numéro 4215.

## **DESIGNATION DETAILLEE (*selon titre*)**

### **Dans le bâtiment B**

#### **LE LOT NUMERO TROIS CENT CINQUANTE (LOT 350)**

UN APPARTEMENT DE TYPE B avec balcon et terrasse portant le numéro 120 du plan de l'architecte figurant sous teinte orange.

Et les droits dans les parties communes générales des bâtiments A et B pour 1.447/200.000èmes.

Et les droits dans les charges de hall et d'escalier du bâtiment B pour 996/10.000èmes.

Et les droits dans les charges d'ascenseur du bâtiment B pour 934/100.000èmes.

## **LE LOT NUMERO DEUX CENT QUATRE VINGT QUATRE (LOT 284)**

UN CASIER A SKI figurant sous les teintes cyan.

Et les droits dans les parties communes générales des bâtiments A et B pour 1/200.000èmes.

Et les droits dans les charges de hall et d'escalier du bâtiment B pour 4/100.000èmes.

## **LE LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE (LOT 230)**

UN PARKING portant le numéro 08 du plan de l'architecte figurant sous teinte verte.

Et les droits dans les parties communes générales des bâtiments A et B pour 126/200.000èmes.

Et les droits dans les charges de hall et d'escalier du bâtiment B pour 252/10.000èmes.

Et les droits dans les charges d'ascenseur du bâtiment B pour 236/100.000èmes.

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 7 juillet 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.

L'huissier précise aux termes de son acte :

*« Appartement, casier à skis et parking occupés par la SAS MMV RESIDENCES en vertu d'un bail commercial de logement meublé d'une durée de 9 années et 3 mois prenant fin le 30/09/2022, moyennant un loyer réparti entre un loyer en numéraire (fixe et variable) et un loyer en nature.*

*Ce bail a fait l'objet d'un congé pour le 30/09/2022 délivré par Madame BENMAHIEDDINE divorcée ROGGE suivant lettre RAR datée du 22/03/2022. »*

Le bail et la lettre RAR demeurent annexés au Procès-verbal descriptif dressé par l'huissier le 7 juillet 2022.

Le syndic est le CABINET FONCIA NICE, 81 rue de France (06000) – tel : 04 92 17 59 63.

Sont annexés au présent cahier :

Relevé de superficie : 46,75 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostique de performance énergétique dressé le 7 juillet 2022

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 7 juillet 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 12 juillet 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 certificat d'urbanisme a été sollicité auprès de la mairie d'ISOLA et il sera annexé au présent cahier ultérieurement.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître VAGINAY le 29 mars 2012 et publié le 17 avril 2012 volume 2012 P n° 1940, à raison d'1/2 indivis chacun.

Etant précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître BATTAGLIA, notaire, le 15 février 2018 contenant acte de dépôt de jugement de divorce et convention d'indivision \*\*\* ont souhaité maintenir leurs biens dans l'indivision. Cet acte a été publié le 9 avril 2018 volume 2018 P n°1533.

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 :

***QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS***  
***(90.000,00 €)***

Fait à NICE, le 15 septembre 2022