

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de NICE au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A NICE (06300)

20 RUE DROITE

UN APPARTEMENT (LOT 31)

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.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, Avocat au Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06100), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie immobilière.

CONTRE :

⇒ ***

PROCEDURE :

Selon acte de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 10 mai 2021, 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 Valérie WOHL-DAHAN, notaire associé à NICE (06), membre de la SCP JARDILLIER – MEUNIER – RENUCCI – ROSE et WOHL-DAHAN, le 13 décembre 2013, contenant :

- Vente par Monsieur et Madame SCHWEITZER au profit de *** des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- prêt HABITAT PRIMO consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR à *** d'un montant en principal de 320.000 Euros (TROIS CENT VINGT MILLE EUROS) remboursable en 300 mensualités, productif d'intérêts au taux fixe de 3.60 % l'an,
- affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes, selon décompte arrêté au 27 janvier 2021, lequel demeure détaillé au commandement de payer valant saisie:

Date d'édition : 15/03/2021
Date déchéance du terme :12/03/2021
Référence Dossier : 0644786
Contrat : PRIMO INV / 8496735
Date d'arrêté : 15/03/2021
Date de départ de calcul des intérêts :12/03/2021

Poste	Montant	Devise
Echéances impayées du 05/03/2020 au 05/03/2021	21 501,63	€
Capital restant dû au 12/03/2021	254 579,83	€
Intérêts courus du 06/03/2021 au 12/03/2021	175,76	€
Accessoires courus du 06/03/2021 au 12/03/2021	18,41	€
Intérêts de retard et frais à la déchéance	193,78	€
Intérêts de retard à compter du 12/03/2021	81,75	€
Indemnité de déchéance du terme	19 339,29	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
Total, sauf mémoire, erreur ou omission	295 890,45	€

Taux de référence applicable sur ECH IMPAYEES ET COURU NON ÉCHU	
Date de début	Taux
12/03/2021	3,60

Taux de référence applicable sur CAPITAL RESTANT DU	
Date de début	Taux
12/03/2021	3,60

Intérêts au taux contractuel de 3.60 % l'an postérieurs au 15/03/2021
et jusqu'à parfait paiement

CiMEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 15 MARS 2021..... 295 890,45 €

Ce commandement de payer valant saisie est demeuré sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE le 6 juillet 2021 volume 2021 S numéro 116.

Selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 30 août 2021, 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 Immobilier du Tribunal Judiciaire de NICE.

De même, et selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 30 août 2021, 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 Immobilier 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 Immobilier 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) :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble collectif situé à NICE (06000), 20 rue Droite, 6 bis rue Rossetti et 19 rue de la Croix.

La principale façade donnant sur la rue Droite est élevée d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de trois étages et d'un belvédère au-dessus, chaque étage ayant quatre fenêtres sur la rue Droite ; ayant son entrée principale sur la rue Droite et une entrée desservant deux appartements sur la rue Droite,

Le tout figurant au cadastre section KR numéro 65, lieudit « 19 rue de la Croix », pour une contenance de 04a 25ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges suivant acte reçu par Maître MUAUX le 16 mars 1928 et publié le 29 mars 1928 volume 473 numéro 66
- d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître JARDILLIER le 11 août 1960 et publié le 29 novembre 1960 volume 2955 numéro 5
- d'un rectificatif audit état descriptif de division suivant acte reçu par Maître JARDILLIER le 23 septembre 1963 et publié le 22 octobre 1963 volume 3848 numéro 22
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BERROCAL le 24 mars 1989 et publié les 24 juillet 1989 et 65 novembre 1989 volume 1989 AP numéro 6703, suivi d'une attestation rectificative publiée le 6 novembre 1989 volume 1989 AP numéro 9785
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître WOHL-DAHAN le 11 août 2009 et publié le 2 septembre 2009 volume 2009 P numéro 5901.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO TRENTE ET UN (lot 31)

UN APPARTEMENT au deuxième étage à gauche en entrant, composé de deux pièces, cuisine, salle de bains, terrasse,

Et les 3/100èmes indivis du sol et des parties communes générales.

Etant ici précisé que seul le lot numéro 31 a accès à cette terrasse formant solarium couvert.

« Le vendeur précise que ledit appartement est actuellement composé d'un séjour, dégagements, salle d'eau, une chambre, une cuisine, un water-closet et une mezzanine.

Etat ici observé qu'aux termes de l'acte modificatif a état descriptif de division ci-après visé dressé par Maître WOHL-DAHAN, notaire soussigné, le 11 août 2009, il a notamment été dit ce qui suit littéralement extrait :

« ...

Aux termes d'une attestation n date à NICE, du 11 août 2009, dont une copie demeura ci-jointe et annexée, Monsieur Marc MAÏOLINO, syndic de l'immeuble dont s'agit, a indiqué :

« que le solarium couvert en terrasse constitue une partie privative aux lots 31 et 32.

« que le copropriétaire pourra entreprendre tous travaux de rénovation, d'étanchéité ou « autres, conformément aux dispositions du règlement de copropriété de 1928. »

... »

*Et qu'il résulte du modificatif ci-après visé par Me Valérie WOHL-DAHAN, Notaire soussigné, le 11 août 2009 que **la terrasse a été attribuée au seul lot numéro 31.** »*

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, en date du 28 mai 2021, 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'appartement, de type F2, se situe dans un immeuble typique du Vieux Nice ; il donne sur la rue Rossetti et est meublé.

L'huissier précise aux termes de son Procès-verbal de description :

« proposé en location de courte durée su des sites de locations entre particuliers ».

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet de Gestion DALBERA, 4 rue Delille à NICE (06000) – tel : 04 93 85 22 27.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 43,90 m²

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites : absence

Etat du bâtiment relatif à la présence d'amiante : présence (terrasse / conduit de cheminée)

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 28 mai 2021

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 28 mai 2021

Diagnostic de performance énergétique dressé le 28 mai 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 2 juin 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 la Mairie de la commune de NICE le 26 avril 2021 et il demeure annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître WOHL-DAHAN, notaire associé à NICE (06), le 13 décembre 2013 et publié le 20 décembre 2013 volume 2013 P numéro 9129.

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 €)

Fait à NICE, le 2 septembre 2021