

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)

241 BOULEVARD DE LA MADELEINE

UNE MAISON D'HABITATION

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 acte de la SAS HUISSIER-06, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 9 janvier 2023, 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 François PAUL, Notaire à NICE (06) le 22 novembre 2007, contenant :

- Vente par Madame NEGRE au profit de *** des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- PRET IMMOBILIER consenti par la CAISSE D'EPARGNE à *** d'un montant en principal de 200.000 Euros (DEUX CENT MILLE EUROS) pour une durée de 29 ans, productif d'intérêts au taux de 4,90 % l'an, hors assurance.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Reliquat échéance impayée du 05/03/2022 Ci	986,37 €
Echéances impayées du 05/04/2022 au 05/10/2022 (7 x 1.182,64 €) Ci	8 278,48 €
Capital restant dû au 07/10/2022 Ci	131 904,40 €
Intérêts courus du 06/10/2022 au 07/10/2022 Ci	35,42 €
Accessoires courus du 06/10/2022 au 07/10/2022 Ci	6,90 €
Intérêts de retard sur échéances impayées au taux contractuel majoré de trois points, soit 7.90% l'an à la déchéance Ci	72,92 €
Intérêts de retard sur les sommes devenues exigibles (141.211,57 €) au taux contractuel de 4.90% l'an du 07/10/2022 au 09/01/2023 Ci	1 781,97 €
Indemnité pour préjudice technique et financier Ci	9 895,18 €
TOTAL DU AU 9 JANVIER 2023	152 961,64 €

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 21 février 2023 volume 2023 S numéro 23.

Selon exploit de la SAS HUISSIER-06, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 11 avril 2023, 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.

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 titre*)

Les droits et biens immobiliers situés sur la commune de NICE (06200) 241 boulevard de la Madeleine, consistant en :

► UNE MAISON D'HABITATION élevée d'un étage sur rez-de-jardin, comprenant :

En rez-de-jardin : cuisine, salon, salle à manger,
A l'étage : trois chambres, une salle de bains avec water-closet,

et bâtiment construit en agglomérés apparents, couvert en partie en tuiles et partie formant terrasse, anciennement à usage d'écurie et garage, grange au-dessus.

Etant précisé que l'on accède à la parcelle présentement vendue par la parcelle CS numéro 70 (aujourd'hui 330) en limite Sud, tel qu'il résulte de la servitude constituée suivant acte reçu par Maître Jean-Louis LIEGOIS, Notaire à NICE, le 29 mars 2002.

Le tout anciennement cadastré section CS numéro 69, lieudit 243 Boulevard de la Madeleine, pour une contenance de 64a 40ca.

Ladite parcelle ayant fait l'objet d'une division suivant acte reçu par Maître PAUL, Notaire à NICE, le 6 juin 2008 et publié le 19 juin 2008 volume 2008 P numéro 3193,

La parcelle section CS numéro 69 divisée en :

- *section CS numéro 341 pour une contenance de 63a 28ca*
- *section CS numéro 342 pour une contenance de 1a 12ca.*

La parcelle section CS numéro 342 (sol) a été vendue suivant acte reçu par Maître PAUL, Notaire à NICE, le 6 juin 2008 et publié le 19 juin 2008 volume 2008 P numéro 3193.

Les biens et droits immobiliers, objet de la saisie, sont désormais cadastrés section CS numéro 341.

SERVITUDE :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle rapportée ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis LIEGEOIS, notaire à NICE, le 29 mars 2002, contenant vente par Monsieur Marcel NEGRE au profit de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIER LE RANC", dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Nice le 9 juillet 2002 volume 2002 P numéro 3879,

il été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

"CREATION DE SERVITUDE"

"Aux termes des présentes est à l'instant intervenue :

"Madame Mireille Nathalie NEGRE, épouse de Monsieur Paul BALTOLU, "ci-avant plus amplement dénommée, (à ce non présente mais "représentée.....)"

"Propriétaire d'une parcelle de terre située à NICE (06) 241 Boulevard de "la Madeleine, cadastrée section CS numéro 69 pour une contenance de 64 ares "40 centiares,

"Pour lui avoir été attribuée aux termes du même acte que celui de "Monsieur Marcel NEGRE, à savoir, la donation partage qui lui en a été "consentie par Madame Madeleine BONIFASSI.

"Une expédition dudit acte a été publiée au deuxième bureau des "hypothèques de Nice, le 24 janvier 1996, volume 1996 BP numéro 390.

"Ledit acte est plus amplement développé en seconde partie, dans le "paragraphe "Origine de Propriété".

"Madame BALTOLU n'ayant pas d'accès à la voie publique dite "Vallon "de Magnan" a demandé à Monsieur NEGRE un droit de passage sur la parcelle "de terre lui appartenant, sus-désignée, permettant d'accéder au boulevard de la "Madeleine, ce qui est constaté de la manière suivante :

"Monsieur NEGRE concède à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la parcelle CS numéro 70 lui appartenant, au profit de la parcelle CS numéro 69 appartenant à Madame BALTOLU, un droit de passage.

"Ce droit de passage, pour piétons, voitures, véhicules divers, canalisations enterrées d'eau et raccordement E.D.F. et téléphone, qui s'exercera sur une bande de terre d'une largeur de 4,00 mètres figurant sous teinte jaune au plan ci-annexé établi par Monsieur CALLEJA, géomètre expert à VILLEFRANCHE SUR MER, et partant de la propriété de Madame BALTOLU pour rejoindre le Boulevard de la Madeleine, Vallon de Magnan.

"Ce droit de passage s'exercera de la manière la plus étendue en tout temps, et à toute heure, par les propriétaires actuels, ou futurs, du fonds dominant, les membres de leur famille, les domestiques, employés, mandataires, pour s'y rendre et en revenir.

"Il est ici stipulé que l'aménagement et l'entretien de ladite servitude seront supportés à raison de moitié chacun pour les propriétaires des fonds concernés.

"FONDS SERVANT :

"Section CS numéro 70 pour une contenance de 08 a 75 ca.

"FONDS DOMINANT :

"Section CS numéro 69 pour une contenance de 64 a 40 ca.

"INDEMNITES :

"Ladite concession de droit de passage ainsi consentie par Monsieur NEGRE à Madame BALTOLU a lieu sans indemnité."

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 (06000), en date du 19 janvier 2023, qui demeure annexé au présent cahier.

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

La maison est occupée.

Sont annexés au présent cahier :

Certifié de superficie : 109,54 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : présence
Etat relatif à la présence de termites : absence
Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 19 janvier 2023
Diagnostics de performance énergétique dressé le 19 janvier 2023
Diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz dressé le 19 janvier 2023
Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 19 janvier 2023
Etat des risques et pollutions dressé le 1^{er} février 2023

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 sollicité auprès de la mairie de la commune de NICE et il sera annexé ultérieurement au présent cahier par voie de conclusions.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître PAUL, notaire à NICE (06), le 22 novembre 2007 et publié le 11 décembre 2007 volume 2007 P numéro 6948.

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.

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 :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS
(150.000,00 €)

Fait à NICE, le 13 avril 2023