

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

***A LA ROQUETTE SUR SIAGNE (06550)
DANS L'ENCEINTE DU VILLAGE
28 RUE DE LA FONTAINE***

UNE MAISON D'HABITATION

A LA REQUETE DE :

Madame la Comptable Responsable du Service des Impôts des Particuliers (SIP) de CANNES VILLE, représentée par le Directeur des Services Fiscaux des Alpes-Maritimes et Monsieur le Directeur des Finances Publiques, domiciliée en ses bureaux situés 16 Boulevard Leader à CANNES LA BOCCA (06150).

Ayant pour avocat **Maître Franck GAMBINI**, membre de la SELARL D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI, du Barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), au cabinet duquel domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

COINDIVISAIRES

EN VERTU DE :

⇒ Un jugement rendu le 15 décembre 2016 par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE (RG : 15/02143), signifié le 6 janvier 2017, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 7 novembre 2018.

DESIGNATION (selon titre) :

Sur la Commune de LA ROQUETTE SUR SIAGNE (Alpes-Maritimes), dans l'enceinte du Village, 28 rue de la Fontaine,

⇒ **UNE MAISON D'HABITATION** élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un grenier au-dessus avec solarium, composée de :

- au sous-sol : une cave
- au rez-de-chaussée composé de deux niveaux :
 - au premier niveau : une pièce
 - au deuxième niveau : une cuisine, une salle de bains et une chambre
- au premier étage : un salon, une chambre, un WC.

Figurant au cadastre section AH numéro 144 pour une contenance de 16ca.

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 société ELITAZUR – SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, huissiers de justice associés à CANNES, le 30 mars 2022, et il demeure annexé aux présentes.

La maison, située dans le vieux village, est occupée.

Elle est ancienne mais entretenue.

Elle nécessite néanmoins des travaux de rénovation (notamment toiture et étanchéité de la terrasse).

Sont annexés au procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie :

- surface habitable : 94,58 m²
- surface non comptabilisée : 45 m²

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Constat des risques d'exposition au plomb dressé le 30 mars 2022

Diagnostic de performance énergétique dressé le 4 avril 2022

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 30 mars 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 30 mars 2022

CADASTRE :

Il est ici précisé, qu'il existe une erreur matérielle au niveau du cadastre.

En effet, il apparaît que les parcelles 142 et 143 sont mal positionnées sur le plan cadastral existant.

Plan cadastral existant :



Par ailleurs, la parcelle 144 communique bien avec la rue du Four et la rue de la Fontaine, tels que les lots 141 et 145.

Lors de ses opérations de description, l'huissier a pu obtenir un schéma modifié du cadastre, lequel correspond parfaitement à la réalité de la situation du bâtiment :



Il appartiendra par conséquent au futur adjudicataire de faire son affaire personnelle de cette situation et de se rapprocher des services du cadastre aux fins de rectification du plan cadastral.

Cette rectification devrait pouvoir être effectuée puisque les propriétaires des parcelles 142 et 143 ont tous deux délivré un courrier précisant que les limites ci-dessus rectifiées sont les bonnes et qu'il n'y a aucun empiètement sur leur bien immobilier.

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 informatif a été délivré par le Maire de LA ROQUETTE SUR SIAGNE le 6 avril 2022 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ces biens appartiennent conjointement et indivisément à ***

- d'une attestation après décès dressée par Maître Cyril BARON, Notaire à CANNES, le 13 février 2006 dont une expédition a été publiée le 22 mars 2006 volume 2006 P n°2593
- d'un jugement homologuant un partage de communauté en date du 20 octobre 2010 publié le 25 novembre 2010 volume 2010 P n°8871,
- d'une attestation rectificative en date du 14 décembre 2010 publiée le 23 décembre 2010 volume 2010 P n°9717.

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 GRASSE.

VERSEMENT DU PRIX DE VENTE :

Conformément à l'article 13 des CLAUSES et CONDITIONS GENERALES de la vente annexées *in fine* au présent cahier des conditions de vente,

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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 interviendra dans le cadre des opérations de partage.

Etant rappelé que l'adjudication sur licitation-partage n'entraîne pas de plein droit purge des inscriptions hypothécaires, à la différence de celle sur saisie immobilière.

L'adjudicataire qui voudra obtenir mainlevée devra par conséquent procéder à la purge et à la radiation des inscriptions à ses frais.

DROIT DE SUBSTITUTION DES CO-INDIVISAIRES :

Les articles 815 et 816 du Code Civil ne prévoient pas de droit de substitution lorsque la vente porte sur la totalité du bien indivis.

Toutefois, le jugement rendu par la 1^{ère} Chambre section B du Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 15 décembre 2016 (RG : 15/02143) ayant prévu l'insertion d'une clause de substitution, les dispositions de l'article 27 du cahier des charges type prévues par le RIN sont reprises ci-après :

« En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente. »

Clause d'attribution :

Le jugement rendu par la 1^{ère} Chambre section B du Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 15 décembre 2016 (RG : 15/02143) ayant autorisé l'insertion d'une clause d'attribution, les dispositions de l'article 26 du cahier des charges type prévues par le RIN sont reprises ci-après :

« Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers »

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 :

160.000 € (CENT SOIXANTE MILLE EUROS)
avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes

Fait à GRASSE le 25 juillet 2022