

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 MENTON (06500)

***QUARTIER PIOGGERO
ET TETE DU COMMANDEMENT***

***UNE PROPRIETE DENOMMEE « VILLA TARDIEU »
AVEC MAISON DE GARDIEN***

A LA REQUETE DE :

LA SOCIETE HSBC PRIVATE BANK (Suisse) SA, Société Anonyme de droit suisse au capital de 708.480.000 CHF, immatriculée au Registre du Commerce sous le numéro CHE 101 727 921, ayant son siège social à GENEVE 1201 – 9-17 quai des Bergues, prise en la personne de son Président en exercice, venant aux droits de la **Société HSBC Private Bank (Monaco) SA** comme suite à une dissolution sans liquidation emportant transmission universelle de patrimoine en date du 3 mai 2019.

CONTRE :

PROCEDURE :

Selon acte de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 19 janvier 2023, la Société HSBC Private Bank (Suisse) SA a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

1. Deux copies exécutoires d'un acte reçu par Maître MOTTET, notaire à BEAULIEU SUR MER (06310), le 4 juin 2003 contenant :

⇒ vente au profit de *** de biens et droits immobiliers ci-après désignés moyennant le prix de 2 745 000 €.

Ce prix stipulé payable, savoir :

- à concurrence de la moitié, soit 1.372.500 € au moyen d'un prêt consenti à la SCI CAMPAGNE par le CREDIT FONCIER DE MONACO consenti pour une durée de 1 an, renouvelable, expirant au plus tard le 4 juin 2008, productif d'intérêts à taux variable, garanti par un privilège de prêteur de deniers
- à concurrence de la moitié soit 1.372.500 € payable à terme à *** (vendeurs) productif d'intérêts à taux variable, garanti par un privilège de vendeur.

2. La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Charles BENCHETRIT, notaire à VILLEFRANCHE SUR MER (06230), le 2 février 2006 contenant :

- quittance subrogative par le CREDIT FONCIER MONACO au profit de la SOCIETE HSBC PRIVATE BANK (MONACO) SA
- quittance subrogative par Monsieur et Madame LAIK au profit de la SOCIETE HSBC PRIVATE BANK (MONACO) SA
- prêt consenti par la SOCIETE HSBC PRIVATE BANK (MONACO) SA au profit de *** d'un montant de 3.000.000 Euros pour une durée de 15 ans, productif d'intérêts au taux fixe de 5%
- hypothèque conventionnelle (complémentaire) pour une somme en principal de 255.000 € sur des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés

3. La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître GRETCHICHKINE-KURGANSKY, Notaire associé à NICE (06000), le 29 juillet 2015 contenant :

- Mainlevée de commandement de saisie,
- prêt consenti par la SOCIETE HSBC PRIVATE BANK (MONACO) SA au profit de *** d'un montant de 3.050.000 Euros pour une durée de 5 ans, productif d'intérêts au taux variable basé sur l'Euribor à mois plus une marge de 2%
- hypothèque conventionnelle sur les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

I - Au titre des copies exécutoires des 4 juin 2003 et 2 février 2006 :

Principal restant dû au 31/03/2022	
Ci.....	1 507 137,72 €
Intérêts au taux contractuel de 2% du 31/03/2022 au 15/06/2022	
Ci.....	6 363,47 €
Intérêts au taux contractuel de 2% majoré de 3% soit 5% du 15/06/2022 au 04/08/2022	
Ci.....	10 466,23 €
Intérêts au taux contractuel de 2,26% majoré de 3% soit 5,26% du 02/08/2022 au 04/11/2022 (précision étant ici faite qu'au 02/08/2022 le taux de l'Euribor à 3 mois était de 0,26% plus 2%, soit 2,26%)	
Ci.....	20 259,28 €
Intérêts au taux contractuel de 3,729% majoré de 3% soit 6,729% du 04/11/2022 au 19/01/2023 (précision étant ici faite qu'au 02/11/2022 le taux de l'Euribor à 3 mois était de 1,729% plus 2%, soit 3,729%)	
Ci.....	21 409,90 €
Total (I) dû au 19/01/2023	1 565 636,60 €

II Au titre du prêt contenu à l'acte du 29 juillet 2015

Principal restant dû au 31/03/2022	
Ci.....	1 530 000,00 €
Intérêts au taux contractuel de 2% du 31/03/2022 au 15/06/2022	
Ci.....	6 460,00 €
Intérêts au taux contractuel de 2% majoré de 3% soit 5% du 15/06/2022 au 04/08/2022	
Ci.....	14 875,00 €
Intérêts au taux contractuel de 2,26% majoré de 5% soit 7,26% du 04/08/2022 au 04/11/2022 (précision étant ici faite qu'au 02/08/2022 le taux de l'Euribor à 3 mois était de 0,26% plus 2%, soit 2,26%)	
Ci.....	28 386,60 €

Intérêts au taux contractuel de 3,729% majoré de 5% soit 8,729%
du 04/11/2022 au 19/01/2023 (précision étant ici faite
qu'au 02/11/2022 le taux de l'Euribor à 3 mois
était de 1,729% plus 2%, soit 3,729%)
Ci.....28 194,67 €

Total (II) dû au 19/01/2023

Ci.....1 607 916,27 €

Frais de renouvellement d'inscription d'hypothèque

Ci1 908,00 €

TOTAL GENERAL DU AU 19/01/2023

Ci3 175 460,87 €

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 27 février 2023 volume 2023 S numéro 29.

Selon exploits de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 11 avril 2023, la Société HSBC Private Bank (Suisse) SA 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 SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 11 avril 2023, la Société HSBC Private Bank (Suisse) SA a fait délivrer au créancier inscrit une dénoncé 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)

Les biens et droits immobiliers consistant en une propriété connue sous le nom de « VILLA TARDIEU » sise à MENTON (06500) Quartier Pioggero et Tête du Commandement, comprenant :

- Une villa élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- Un pavillon de gardien,
- Un terrain alentour en nature de jardin d'agrément

Le tout cadastré :

Section E numéro 160 pour une contenance de 14a 20ca
Section E numéro 161 pour une contenance de 32a 53ca
Section E numéro 166 pour une contenance de 14a 00ca
Section E numéro 264 pour une contenance de 06a 01ca
Section E numéro 266 pour une contenance de 05ha 93a 03ca
Section E numéro 268 pour une contenance de 28a 90ca
Section E numéro 270 pour une contenance de 00a 58ca
Section E numéro 271 pour une contenance de 01a 48ca
Section E numéro 272 pour une contenance de 01a 52ca
Section E numéro 274 pour une contenance de 35a 47ca

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 BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 28 février 2023, lequel demeure annexé au présent cahier.

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

Il s'agit d'une grande bâtisse de style art-déco qui s'étend sur trois niveaux.

L'accès à la propriété de 7 hectares se fait en empruntant un grand portail double vantaux, en passant devant la maison de gardien, et en empruntant une route intérieure carrossable d'un kilomètre de long.

Un garage non fermé se situe sur l'aire de retournement sur la partie Nord de la maison et une piscine vidée sur la partie Ouest du jardin.

Occupation :

Selon courrier du Commissaire de justice en date du 22 mars 2023, lequel demeure annexé au présent cahier, la villa est occupée.

Sont annexés au présent cahier :

Concernant la villa :

► Certificat de superficie

- Surface totale : 548,93 m²
- Autre surface totale : 89,75 m²

Rapport repérage amiante : présence

Rapport repérage termites : présence débris bois jardin – absence dans les bâtiments visités

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 28 février 2023

Etat de l'installation intérieure de Gaz dressé le 28 février 2023

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 28 février 2023

Diagnostics de performance énergétique dressé le 22 mars 2023

Concernant la maison de gardien :

Certificat de superficie : surface totale : 153,53 m²

Rapport repérage amiante : absence (sous-sol/cave non visités)

Rapport repérage termites : absence

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 28 février 2023

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 28 février 2023

Diagnostics de performance énergétique dressé le 22 mars 2023

Etat des risques et pollutions dressé le 21 mars 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 délivré par la mairie de la commune de MENTON le 10 janvier 2023 et il demeure annexé au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Michel MOTTET, Notaire à BEAULIEU-SUR-MER, le 4 juin 2003, publié le 4 août 2003 volume 2003 P numéro 3357.

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 MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS
(4.400.000,00€)

Fait à NICE, le 13 avril 2023



SCP

Eric BENABU et Stéphanie BAUCHÉ
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
11 Avenue DESAMBROIS
06000 NICE

☎ : Tel : 04 93 80 27 75
☎ : Fax : 04 93 62 63 16
scpbenabubauche@orange.fr

FR26 4003 1000 0100 0033 2212 Z11
CDCGFRPP

SIRET 352 957 328 00037
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR 1435295732800037

Site Internet : www.huissiers-nice.com

Références à rappeler :

Dossier : 97135 / 03-22-07-11155
HSBC PRIVATE BA/
Service : 1
Responsable : SM
Mail : scpbenabubauche@orange.fr
Vos ref : 172417

Membre d'une Association de Gestion Agréée par
l'Administration Fiscale.
Le règlement des versements et honoraires par chèque est
accepté

Paiement sécurisé par C.B



Etude ouverte du lundi au vendredi
de 8h à 12h et de 13h30 à 18h (14h à 17h vendredi)

En application de l'article 39 de la Loi N°78-17 du 6 janvier 1978
relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous disposez
de droits d'accès, de rectification et de suppression des données
vous concernant. Pour exercer ce droit, veuillez vous adresser aux
personnes habilitées de l'Etude. Déclaration CNIL n°1618.
90213-2203

NICE le 22 MARS 2023



SELARL ROUILLOT ET GAMBINI
AVOCAT CP 144
12 Boulevard Carabacel
06000 NICE

Mes Chers Maîtres,

Je fais suite à votre courriel de ce jour auquel je m'empresse de vous répondre.

La villa de _____ est occupée

Enfin, la précision concernant page 89 correspond aux anciens logements de gardien jadis occupé par ces derniers mais servent de remises aujourd'hui.

Concernant la surface de la maison, le diagnostiqueur n'a métré que les surfaces habitables sans tenir compte des extérieurs terrasses.

Je me tiens à votre disposition.

Croyez à l'assurance de nos sentiments distingués.

SCP Eric BENABU et Stéphanie BAUCHÉ