

VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE

***CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE***

AUDIENCE D'ORIENTATION

**DU JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN (VAR)**

**LE VENDREDI VINGT ET UN JANVIER
DEUX MILLE VINGT DEUX
A NEUF HEURES
(Vendredi 21 janvier 2022 à 9h00)**

MISE A PRIX

***CINQ MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS
(5.900.000 €)***

A laquelle seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300) siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue Pierre Clément, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A RAMATUELLE (83350)

***15 AVENUE DES PINS
LOTISSEMENT DE LA PLAGE DE PAMPELONNE***

***UNE PROPRIETE AVEC GARAGE PISCINE POOLHOUSE
ET TERRAIN ATTENANT***

PROCEDURE DE SAISIE :

Saisie immobilière à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société dénommée LGT BANK LTD, société régie par le droit de la Principauté du Liechtenstein, dont le siège se situe 12 Herrengasse à VADUZ (LIECHTENSTEIN), en enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de VADUZ (FL-9490 – Principauté du Liechtenstein) sous le numéro FL-0001.122.356-7, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège,

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de la SCP GHRISTI GUENOT, dont le siège social est à SAINT RAPHAEL (83700) 15 rue Jean Aicard, représentée par **Maître Jean-Bernard GHRISTI**, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, lequel domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

Ayant pour avocat plaidant, **Maître Maxime ROUILLOT**, Avocat au barreau de NICE, Membre de la SELARL D'AVOCATS ROUILLOT – GAMBINI, avocats aux barreaux de NICE et GRASSE, dont le siège social est à NICE (06000), 12 Boulevard Carabacel,

Suivant commandement de payer valant saisie délivré par la SCP ODIN MELIQUE PINTO, Huissiers de Justice associés à DRAGUIGNAN (83), en date du 8 juillet 2021, publié auprès du 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN (83), le 1^{er} septembre 2021 volume 2021 S numéro 113.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Frédéric BORIES, Notaire Associé à GRASSE (06), membre de la SELARL GERARD – BORIES – DEBRAY – PUTINE, le 11 décembre 2019, contenant :

- Prêt d'un montant en principal de 7.650.000 Euros (SEPT MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS) consenti par la société dénommée LGT BANK LTD au profit de *** productif d'intérêts au taux de l'EURIBOR 3 MOIS majoré de 3%,
- Affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Le poursuivant a, suivant exploit de l'huissier susnommé, fait commandement au saisi de lui payer et pour lui à l'huissier chargé de recevoir et donner bonne et valable quittance, la somme totale de 5.687.080 Euros, selon décompte arrêté à la date du 15 juin 2021, outre intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement au taux Euribor 3 mois + 3% + une pénalité de 5%, et détaillé au commandement de payer valant saisie, à savoir :

Principal dû au 30/11/2020

Ci.....5 600 000,00 €

Intérêts dus du 01/04/2021 au 30/04/2021 au taux Euribor

3 mois + 3% + une pénalité de 5%, soit 7,4640%

sur la période considérée

Ci.....34 832,00 €

Intérêts dus du 01/05/2021 au 31/05/2021 au taux Euribor

3 mois + 3% + une pénalité de 5%, soit 7,4660%

sur la période considérée

Ci.....34 841,33 €

Intérêts dus du 01/06/2021 au 15/06/2021 au taux Euribor

3 mois + 3% + une pénalité de 5%, soit 7,4600%

sur la période considérée

Ci.....17 406,67 €

TOTAL DU AU 15/06/20215 687 080,00 €

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321 – 3 du Code de Procédure Civile d'Exécution, c'est-à-dire :

- La constitution de Maître Jean-Bernard GHRISTI, membre de la SCP GHRISTI-GUENOT, société d'avocats inscrite au barreau de DRAGUIGNAN, 15 rue Jean Aicard, 83700 SAINT RAPHAEL, pour la Société LGT BANK LTD, avec élection de domicile en son cabinet ;

- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au deuxième Bureau du Service de la Publicité foncière de DRAGUIGNAN (Var).
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en séquestre ;
- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), siégeant en ladite ville, Cité Judiciaire, rue Pierre Clément ;
- L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

- L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation ;

- Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie auprès du deuxième Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN (Var), comme indiqué ci-dessus.

Le deuxième Bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN (Var), a délivré :

- le 3 septembre 2021, un état hypothécaire sur formalité certifié au 1^{er} septembre 2021, date de publication du commandement de payer valant saisie, ci-annexé après mention.

Par exploit du 26 octobre 2021, délivré par la SCP ODIN MELIQUE PINTO, Huissiers de Justice associés à DRAGUIGNAN (83), la Société LGT BANK LTD a fait délivrer à *** une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83), pour l'audience d'orientation du vendredi 21 janvier 2022 à 9 heures.

De même suite, et par exploit du 26 octobre 2021, délivré par la SCP ODIN MELIQUE PINTO, Huissiers de Justice associés à DRAGUIGNAN (83), la Société LGT BANK LTD a fait délivrer aux créanciers inscrits une dénoncé avec assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83), pour l'audience d'orientation du vendredi 21 janvier 2022 à 9 heures.

AUDIENCE D'ORIENTATION
VENTE FORCEE

L'audience d'orientation aura lieu le vendredi 21 janvier 2022 à 9 heures.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code de Procédure Civile d'Exécution ci-après reproduit :

Article R 322 - 15 :

A l'audience d'orientation le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311 – 2, L 311 – 4 et L 311 - 6 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans ses conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

Dès lors, si la vente forcée est ordonnée, l'adjudication aura lieu en **UN LOT** pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

5.900.000 €

[CINQ MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS]

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83300), Cité Judiciaire, à la vente aux enchères publiques, en **UN SEUL LOT**, des immeubles désignés ainsi qu'il suit :

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

Les biens et droits immobiliers situés sur la commune de RAMATUELLE (83350), 15 avenue des Pins, Lotissement de la Plage de Pampelonne, consistant en :

→ UNE PROPRIETE sur laquelle est édifiée une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, comprenant :

- Au sous-sol : escalier, dégagement, cuisine, deux chambres, deux salles d'eau, local, buanderie, local technique vide-sanitaire,
- Au rez-de-chaussée : entrée, wc, cuisine, séjour, salon, chambre, salle d'eau,
- A l'étage : escalier, trois chambres, une salle de bains, deux salles d'eau, dressing,

Annexes extérieures : salon d'été, garage, piscine, local technique piscine, poolhouse,

Et terrain attenant en nature de jardin d'agrément.

Le tout figurant au cadastre section AH numéro 165, lieudit Salagrue, pour une contenance de 25a 15ca.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aïssances, 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.

Il a été établi par la SCP ODIN MELIQUE PINTO, Huissiers de Justice associés à DRAGUIGNAN (Var), le 2 septembre 2021, un procès-verbal descriptif des lieux saisis dont s'agit, lequel demeure annexé au présent cahier.

Ont également été établis à la date du 2 septembre 2021 les diagnostics techniques, lesquels demeurent annexés au présent cahier, et desquels il ressort :

- Surface habitable totale : 446,96 m²
- Autres surfaces : 107,44 m²
- Etat termites : absence
- Diagnostic de performance énergétique :
 - Consommation énergétique : classe A
 - Emission de gaz à effet de serre : classe A

OCCUPATION

Au moment du descriptif, le bien est entièrement meublé et occupé à titre de résidence secondaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Frank LENOIR, Notaire à SAINT-TROPEZ (83) le 24 août 2018 et publié le 20 septembre 2018 volume 2018 P numéro 11639.

SERVITUDES

L'état hypothécaire ci-annexé ne révèle aucune servitude autre que celles pouvant résulter des documents d'urbanisme.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie-immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrances des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme, et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à ce effet.

Il a été délivré par le maire de la commune de RAMATUELLE le 6 octobre 2021 un certificat d'urbanisme, ci-après demeuré annexé, duquel il ressort que le terrain est situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme.

Est également demeuré ci-annexé un extrait de plan cadastral.

L'adjudication devra en outre se conformer aux clauses imprimées ci-après annexées.

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des conditions de vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

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)

Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,

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.

Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- 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.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- Etat hypothécaire sur formalité
- Assignation
- Dénonce
- Procès-verbal descriptif
- Rapport diagnostics techniques
- Documents d'urbanisme