

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 GRASSE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A CANNES (06400)

***DOMAINE DE SUPER CANNES
7 AVENUE BELLEVUE***

***UNE PROPRIETE dénommée « VILLA CASALTA »
COMPRENANT UNE RESIDENCE DE GARDIEN
UNE VILLA AVEC GARAGE PISCINE ET TERRAIN***

A LA REQUETE DE :

La société dénommée CA INDOSUEZ WEALTH (EUROPE) (anciennement dénommée CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG – dénomination actuelle par suite d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 15 janvier 2016 suivant acte reçu par Maître Henri HELLINCK, Notaire à Luxembourg) société anonyme de droit luxembourgeois, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B91986, dont le siège social se situe 39 allée Scheffer – L.2520 LUXEMBOURG, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège.

Ayant pour avocat **Maître Franck GAMBINI**, membre de la SELARL 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 :

► ***

PROCEDURE :

Suivant acte de la SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON - CHEVALIER, Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 26 mai 2021, la société dénommée CA INDOSUEZ WEALTH (EUROPE) a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Régine GOULARD, Notaire à ARCUEIL (94), le 23 septembre 2011, contenant :

- Convention de crédit consentie par le CREDIT AGRICOLE LUXEMBOURG au profit de *** d'un montant en principal de 7.950.000 Euros (SEPT MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS), remboursable *in fine*, productive d'intérêts au taux variable de l'EURIBOR pour la période de tirage concernée (3, 6 ou 12 mois) auquel s'ajoute la marge de 1.75 % l'an,
- Affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers détaillés ci-dessous.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes, selon décompte arrêté au 31 mars 2021 demeurant annexé au commandement de payer valant saisie :

Intérêts : Euribor 3 mois + marge, soit 2,05% l'an, outre 2% au titre de la clause pénale

Echéances impayées et intérêts sur échéances au 31/12/2019

Ci 328 696,38 €

Intérêts sur capital restant dû du 20/12/2019 au 02/03/2020

Ci 29 202,53 €

Intérêts sur échéances impayées du 01/01/2020 au 02/03/2020

Ci 1 160,48 €

Capital exigible au 02/03/2020

Ci 7 025 000,00 €

Total dû au 02/03/2020 7 384 059,39 €

Intérêts du 03/03/2020 au 31/03/2021 :
254 781,36 € – acompte du 31/03/2020 :79 499,97 €)
Ci 175 281,39 €

Intérêts postérieurs au 31/03/2021
CiMEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE AU 31/03/2021 7 559 340,78 €

Ce commandement de payer valant saisie étant resté sans effet, il a été régulièrement publié au 1^{er} Bureau du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES le 19 juillet 2021 volume 2021 S numéro 69.

Selon exploit de la SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 13 septembre 2021, la société dénommée CA INDOSUEZ WEALTH (EUROPE) 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 GRASSE.

De même, et selon exploit de la SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 13 septembre 2021, la société dénommée CA INDOSUEZ WEALTH (EUROPE) 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 GRASSE.

Une copie desdits actes demeure annexée aux présentes.

EN CONSEQUENCE :

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire GRASSE 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 CANNES (06400), 7 avenue Bellevue, consistant en UNE PROPRIETE dénommée « VILLA CASALTA », faisant partie du lotissement dénommé « Domaine de Super Cannes », et comprenant :

- Une maison à usage d'habitation élevée sur rez-de-jardin de deux niveaux, composée de :
 - Au rez-de-jardin : palier, salle à manger, salon, dégagement, salle d'eau / WC, chambre, cuisine équipée, cellier, cave à vin,
 - Au premier niveau : hall, dégagement conduisant au garage, dégagements, buanderie, dressing, trois salles de bains / WC, trois chambres,
 - Au second niveau (dans la tour) : un studio avec salle de bains,
 - Un grenier,
- Un garage,
- Une piscine et local piscine,
- Et terrain attenant en nature de jardin complanté notamment d'oliviers, pins, eucalyptus.

Le tout cadastré section CL numéro 51 lieudit « 7 avenue Bellevue » pour une contenance de 28a 20ca et section CL numéro 245 lieudit « 8, 10 avenue Bellevue » pour une contenance de 32a 44ca, soit une contenance totale de 60a 64ca.

LOTISSEMENT

Il est ici précisé que le terrain sur lequel se trouve construit l'immeuble ci-dessus fait partie du lotissement dénommé « DOMAINE DE SUPER CANNES », créé suivant arrêté préfectoral du 11 janvier 1926.

L'immeuble forme savoir :

- la parcelle cadastrée section CL numéro 51 : le lot numéro 400 dudit lotissement provenant de l'ancien lot numéro 300, lui-même provenant de la réunion des anciens lots numéros 19F et 19G, en vertu d'un arrêté préfectoral du 21 juillet 1960 publié le 26 juin 1961 volume 4921 numéro 9 et le 10 février 1962 volume 5123 numéro 36,
- la parcelle cadastrée section CL numéro 245 : anciennement les lots numéros 19A et 19B dudit lotissement.

Par ailleurs, ledit lotissement a fait l'objet d'un cahier des charges déposé aux minutes de Maître GAZAGNAIRE, Notaire à CANNES, le 18 décembre 1925 et publié le 29 décembre 1925 volume 1642 numéro 6,

Suivi d'un cahier des charges modificatif déposé aux minutes de Maître GAZAGNAIRE le 30 août 1929 et publié le 20 septembre 1929 volume 1905 numéro 32.

Enfin, aux termes d'un acte reçu par Maître LABASTE, Notaire à CANNES, le 7 décembre 1948, il a été déposé une expédition d'un acte reçu par Maître ROUSTAN, Notaire à VALLAURIS, le 8 juin 1948, contenant dépôt d'un projet de modification avec un plan remanié du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 1948

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 LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, huissiers de justices associés à CANNES, le 20 juillet 2021, lequel demeure annexé aux présentes.

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

Le bien se situe dans le quartier de la Californie / Super Cannes offrant une vue sur Cannes et la baie de Cannes.

La villa, sécurisée par un portail desservant trois résidences et plusieurs villas, se situe au bout d'une impasse et est en position dominante avec vue imprenable sur les îles de Lérins et jusqu'au massif de l'Estérel.

La propriété dispose d'une résidence de gardien occupée par un gardien.

La villa est occupée ponctuellement par les propriétaires ; l'huissier précise toutefois qu'elle est inoccupée depuis plusieurs mois.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 398,83 m²

Rapport repérage amiante : présence
Rapport repérage termites : absence
Diagnostic de performance énergétique dressé le 8 juillet 2021
Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 22 juillet 2021
Etat des risques et pollutions dressé le 22 juillet 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 informatif a été délivré par la Mairie de CANNES le 27 mai 2021 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître BERAUDO le 23 septembre 2011 et publié le 6 octobre 2011 volume 2011 P numéro 8210.

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 du plan cadastral et un relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier d'ANTIBES.

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 Grasse 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 :

CINQ MILLIONS D'EUROS
(5.000.000 €)

Fait à GRASSE, le 16 septembre 2021