

## ***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 ANTIBES – JUAN LES PINS (06160)***

***36 BIS CHEMIN PAUL CEZANNE  
QUARTIER DU CROUTON***

***UNE PROPRIETE DENOMMEE  
VILLA RAMONA***

### **A LA REQUETE DE :**

**La Société dénommée BANQUE RICHELIEU MONACO** (anciennement dénommée KBL MONACO PRIVATE BANKERS SAM), société anonyme de droit monégasque, au capital de 27.400.000 €, dont le siège social est à MONACO (98000) 8 avenue de Grande-Bretagne, identifiée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de la Principauté de Monaco sous le n° 96S 3147, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT-GAMBINI représentée par **Maître Franck GAMBINI**, du barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), au cabinet de laquelle 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 société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 3 octobre 2023, la BANQUE RICHELIEU MONACO a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Rémy DJIAN, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Philippe CLEMENT, Rémy DJIAN et Stéphane SERRATRICE, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence d'ANTIBES (Alpes-Maritimes), 5, Place de Gaulle, avec la participation de Maître Cécile MASCARELLI, notaire à NICE, le 8 novembre 2017, contenant :

- Prêt consenti à \*\*\* d'un montant de 7 475 000 Euros pour une durée de 5 ans renouvelable 5 ans, productif d'intérêts au taux Euribor 3mois majoré d'une marge de 1,60% l'an (remboursable le 7 novembre 2022 en l'absence de prorogation)
- Subrogation dans le bénéfice d'une inscription d'hypothèque conventionnelle profitant initialement à la société DEUTSCHE BANK Luxembourg SA
- Affectation hypothécaire complémentaire pour mémoire au titre du différentiel d'intérêts

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Capital impayé au 07.11.2022  
Ci..... 7 475 000,00 €

Intérêts impayés au 07.11.2022  
Ci ..... 64 976,44 €

- *Echéance du 07.08.2022  
sur une base Euribor à 3M + 1,60% soit 1,60%  
Ci..... 29 900,00 €*

- *Echéance du 07.11.2022 sur une base Euribor à 3M*  
*+ 1,60% soit 0,277 + 1,60% = 1,877%*  
*Ci.....35 076,44 €*

Intérêts débiteurs du 07/11/2022 au 01/08/2023  
au taux contractuel de Euribor 3M + 1,60 % l'an,  
majoré contractuellement de 5 % l'an,  
soit un total de 9,46467 % l'an,  
sur les sommes restant dues  
*Ci..... 531 260,78 €*

*Sous déduction du remboursement effectué le 1<sup>er</sup> août 2023  
et affecté comme suit :*

Affectation au remboursement du capital impayé  
*Ci ..... - 417 888,84 €*

Affectation au remboursement  
des intérêts impayés et débiteurs  
*Ci .....- 596 237,22€*

*Capital restant dû au 01.08.2023  
après remboursement partiel*  
*Ci .....7 057 111,16 €*

Intérêts débiteurs du 01/08/2023 au 02/10/2023  
au taux contractuel de Euribor 3M + 1,60 % l'an,  
majoré contractuellement de 5% l'an  
soit un total de 10,43435 % l'an,  
sur les sommes restant dues  
*Ci.....128 863,64 €*

Clause pénale contractuelle de 5% des sommes exigibles  
au 01/08/2023  
*Ci.....376 998,82 €*

**TOTAL DU AU 2 OCTOBRE 2023 .....7 562 973,63 €**

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été  
régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le  
21 novembre 2023 volume 2023 S numéro 194.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 11 décembre 2023, la BANQUE RICHELIEU MONACO a fait délivrer à \*\*\* une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

De même, et selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 11 décembre 2023, la BANQUE RICHELIEU MONACO a fait délivrer au créancier inscrit une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

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 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 de propriété)**

Une propriété sise à ANTIBES (ALPES-MARITIMES) Quartier du crouton, Chemin Paul Cezanne, consistant en une MAISON A USAGE D'HABITATION dénommée "VILLA RAMONA", élevée de deux étages sur sous-sol, composée de :

- Au sous-sol ou rez-de-jardin : une cuisine, salle à manger, trois chambres, trois salles de bains, un wc, cave et garage
- Au premier étage : entrée, salon-salle à manger, une pièce,
- Au deuxième étage : une chambre, un salon, un cabinet de toilette, une salle de bains, un dressing.

Piscine, terrain autour en nature de jardin.

Ladite propriété cadastrée section CM numéro 81 pour une contenance de 13a 08ca.

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), Commissaires de justices associés à CANNES (06), le 25 octobre 2023, lequel demeure annexé aux présentes.

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

La Villa est située à proximité immédiate du port Gallice à JUAN LES PINS – CAP D'ANTIBES, quartier privilégié et recherché, proche de la mer.

La propriété est une très belle villa, de style ancien, mais entièrement rénovée et modernisée.

Les extérieurs sont très bien entretenus.

Les prestations offertes sont de haut niveau, il s'agit d'un bien rare de part sa situation, sa taille et la qualité de ses matériaux.

Les biens sont occupés.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 306,71 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 25 octobre 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 29 octobre 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 25 octobre 2023

Etat des risques et pollutions dressé le 25 octobre 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 a été délivré par la Mairie de la commune d'ANTIBES le 13 octobre 2023 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 suivant acte reçu par Maître Rémy DJIAN notaire à ANTIBES le 30 avril 2008 et publié au service de la publicité foncière de ANTIBES 1 le 5 juin 2008, volume 2008P numéro 4838.

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.

### **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20<sup>ème</sup>, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

## **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 fonciers 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 CINQ CENT MILLE EUROS***  
***(5.500.000,00 €)***

Fait à GRASSE, le 14 décembre 2023