

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)

2 RUE BIVOUAC NAPOLEON

UN APPARTEMENT (LOT 140)

A LA REQUETE DE :

La société dénommée NATIXIS WEALTH MANAGEMENT (anciennement dénommée BANQUE PRIVEE 1818), Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 166 117 719,46 Euros, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 306 063 355, dont le siège social se situe 115, rue Montmartre 75002 PARIS, prise en la personne de son Directeur Général en exercice domicilié es 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 duquel domicile est élu et qui se constitue pour eux 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 Associé à CANNES, en date du 7 août 2023, la société dénommée NATIXIS WEALTH MANAGEMENT fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Patricia TILLY, membre de la SCP « TILLY BARON et MATHOT », notaires associés à CANNES (06), le 18 mai 2015, avec la participation de Maître Christophe CHEVAL, Notaire à PARIS, contenant :

- deux prêts consentis par la BANQUE PRIVEE 1818 au profit de *** :
 - PRET amortissable d'un montant de 550.000 Euros (CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS) pour une durée de 12 (DOUZE) ans, productif d'intérêts au taux fixe de 2,65 % l'an.
[prêt en amortissement]
 - PRET d'un montant de 900.000 Euros (NEUF CENT MILLE EUROS) pour une durée de 8 (HUIT) ans, remboursable *in fine*, productif d'intérêts au taux fixe de 2.77% l'an.
- affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Capital restant du au	16/05/2022		900 000,00
Type de taux		fixe	
Taux		2,770%	
Nombre de jours entre dernière échéance et date de décompte	16/05/2022	25/07/2022	70
Base de calcul		365	
Montant des Intérêts dus au taux du contrat			4 781,10
Assurance (taux)			0,00
Commission d'engagement (taux)			0,00
Montant des échéances impayées au 25/07/2022			12 430,85
Intérêts de retard au 25/07/2022			226,96
Indemnité d'exigibilité		8,00%	73 012,62
Total des sommes dues à la déchéance de terme 25/07/2022			990 451,53
Nombre de jours entre date déchéance et date de 1er règlement partiel	25/07/2022	16/12/2022	144
Montant des Intérêts dus au taux du contrat du 25/07/2022 au 16/12/2022			9 835,40
Règlement partiel d'impayé du 16/12/2022			41 735,73
Nombre de jours entre 1er règlement partiel et 2nd règlement partiel	16/12/2022	09/02/2023	55
Montant des Intérêts dus au taux du contrat du 16/12/2022 au 09/02/2023			3 756,58
Règlement partiel d'impayé du 09/02/2023			450 000,00
Total sommes dues après règlements partiels			512 307,78
Nombre de jours entre dernier règlement et date de décompte	09/02/2023	07/08/2023	179
Montant des Intérêts dus au taux du contrat au 07/08/2023			6 959,39
Total du			519 267,17

TOTAL DU AU 07/08/2023 519.267,17 €

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 septembre 2023 volume 2023 S numéro 173.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 16 novembre 2023, la société dénommée NATIXIS WEALTH MANAGEMENT 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.

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)

Les biens et droits immobiliers situés sur la Commune de CANNES (06400), dépendant d'un immeuble en copropriété sis à l'angle de la Place du Général de Gaulle n°1 du Square Mérimée n°1 et de la rue Bivouac Napoléon n°2, comprenant une maison élevée de six étages sur rez-de-chaussée, combles au-dessus, terrain sur lequel est édifié le bâtiment, figurant au cadastre section BS numéro 159 pour une contenance de 2a 35ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un Procès-verbal descriptif dressé le 9 février 1963 et publié le 19 février 1963 volume 5506 numéro 1
- d'une attestation de numérotage publiée le 3 décembre 1965 volume 17 numéro 17
- d'un règlement de copropriété dressé le 22 décembre 1966 et publié le 15 mars 1967 volume 7839 numéro 9
- d'une attestation de numérotage publiée le 9 janvier 1968 volume 25 numéro 136
- d'un acte complémentaire au règlement de copropriété dressé le 2 février 1981 et publié le 9 février 1981 volume 5620 numéro 7
- d'un modificatif à l'état descriptif dressé le 6 mars 1981 et publié le 10 avril 1981 volume 5710 numéro 10

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO CENT QUARANTE (LOT 140)

Escalier B au sixième étage,

UN APPARTEMENT comprenant deux pièces, cuisine, salle de bains, terrasse, portant le numéro 140 au plan du sixième étage du règlement de copropriété, d'une superficie d'environ 63 m² audit plan,

Et les 550/10.000èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite que par suite de la transformation d'une partie de la terrasse du chef d'un précédent propriétaire, la désignation actuelle dudit lot est la suivante :

→ Un hall, salon-séjour, une salle à manger, cuisine, salle de bains avec WC, dégagement et terrasse.

La superficie habitable de l'appartement est de 93,56 m².

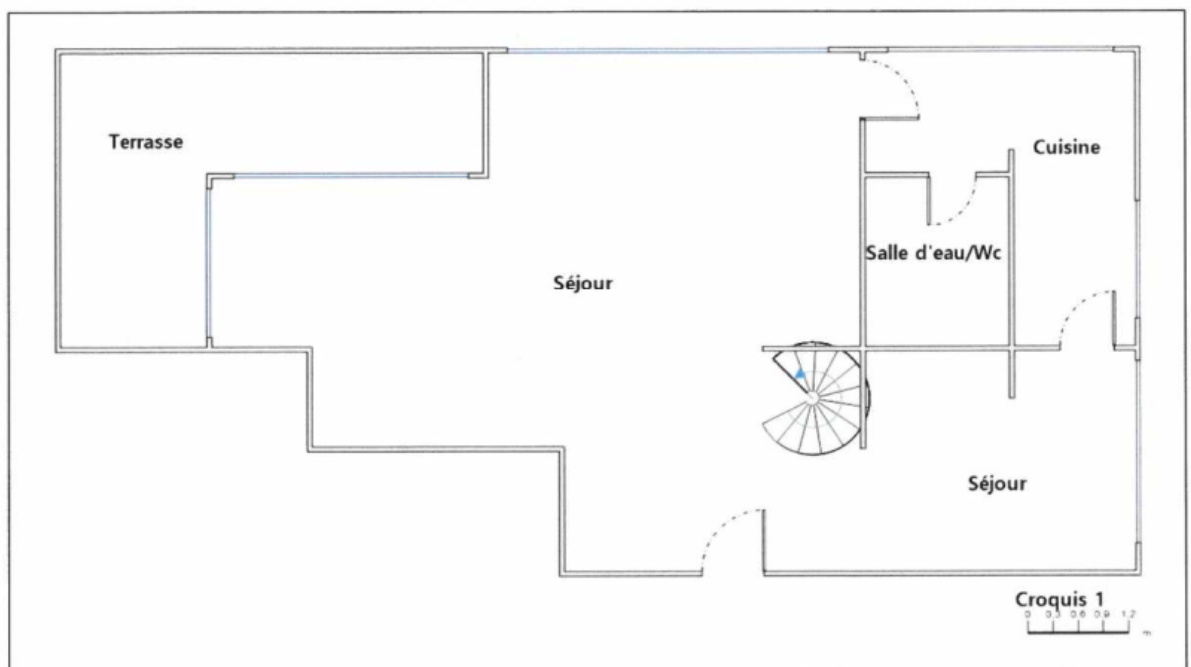
La superficie de la terrasse est de 21,52 m².

[modificatif à l'état descriptif de division établi par le Cabinet GEOTECK CONSEIL en date du 31 mars 2006]

Il est ici précisé que lors de l'établissement du descriptif des biens (ci-après visé), il est apparu que le lot 140, objet de la présente procédure, lequel se situe au sixième étage, a été raccordé avec l'appartement du cinquième étage, qui appartient à une autre SCI.

Dès lors, le lot 140 se décompose comme suit :

- séjour
- cuisine
- salle d'eau + WC
- terrasse



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 31 août 2023, 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 en plein centre-ville de Cannes, en face du Casino du Palais des Festivals, et domine le vieux port de Cannes, ainsi que l'Allée de la Liberté Charles de Gaulle.

Comme indiqué ci-dessus, le Commissaire de justice précise dans son acte :

« OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Il important de préciser que l'appartement situé au sixième étage, est «raccordé» par un escalier avec l'appartement du cinquième étage, qui appartient à une autre SCI.

Le chauffage est généré par une climatisation réversible.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

**** me déclare que ledit local est loué en vertu d'un bail commercial à la SARL SOC LA CLAIRIERE (RCS CANNES 323 373 464), 2 rue du Bivouac Napoléon 06400 CANNES, sans pour autant me produire de bail écrit. »*

IMPORTANT :

Il est ici précisé que seul le lot 140 (appartement situé au sixième étage) fait l'objet de la présente procédure de saisie-immobilière ; ledit lot vendu en l'état.

Le futur adjudicataire fera donc son affaire personnelle de cette situation.

« *SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ*

**** me déclare qu'il n'y pas de Syndic et que seul l'électricité des parties communes est partagée entre les propriétaires. »*

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie **du lot 140** : 91,52 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 31 août 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 31 août 2023

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 31 août 2023

Etat des risques et pollutions dressé le 31 août 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 informatif a été délivré par la Mairie de la commune de CANNES le 22 août 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 :

- concernant la nue-propriété : aux termes d'un acte reçu par Maître EGLENNE, Notaire à CANNES (06), le 9 octobre 1966, dont une copie authentique a été publiée les 8 novembre 1996 et 7 janvier 1997 volume 96 P numéro 7137,

- concernant l'usufruit : aux termes d'un acte reçu par Maître EGLENNE, Notaire à CANNES (06), le 16 novembre 2004, dont une copie authentique a été publiée le 17 décembre 2004 volume 2004 P numéro 11327.

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^{ème}, 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 de Grasse.

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 :

SEPT CENT MILLE EUROS
(700.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 20 novembre 2023