

## ***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 MOUGINS (06250)  
1550 CHEMIN DU GRAND VALLON***

***UNE SUITE (LOT 44)  
UN EMPLACEMENT DE PARKING (LOT 105)***

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

**LA BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE**, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable régie par les articles L 512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, ayant son siège social à NICE (AM), 457, Promenade des Anglais, immatriculée au RCS NICE sous le numéro 058 801 481, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, en vertu d'un traité de fusion-absorption approuvé le 22 novembre 2016.

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 société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 16 mai 2022, la BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Cécilia VIVES-GAYMARD, Notaire à NICE, le 22 juillet 2009, contenant :

- Prêt EQUIPEMENT FONDS PROPRES consenti par la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR au profit de \*\*\* d'un montant en principal de 235.811,00 Euros, remboursable en 240 mensualités, productif d'intérêt au taux de 5 % l'an, hors assurance,
- Prêt RELAIS TVA consenti par la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR au profit de \*\*\* d'un montant en principal de 58.068,00 Euros, remboursable en 24 mensualités, productif d'intérêts au taux de 5 % l'an hors assurance [*ledit prêt ayant été remboursé*].
- Affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

| Date       | Libellé                              | Débit      | Crédit | Principal   | Intérêts | Taux | Nombre jours | Intérêts  | Principal  | Intérêts  |
|------------|--------------------------------------|------------|--------|-------------|----------|------|--------------|-----------|------------|-----------|
| 25/04/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 1 609,55   | 0,00      |
| 25/05/2019 | Intérêts du 25/04/2019 au 25/05/2019 |            |        |             |          | 8,00 | 30           | 10,58     | 1 609,55   | 10,58     |
| 25/05/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 3 219,10   | 10,58     |
| 25/06/2019 | Intérêts du 25/05/2019 au 25/06/2019 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 21,87     | 3 219,10   | 32,45     |
| 25/06/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 4 828,65   | 32,45     |
| 25/07/2019 | Intérêts du 25/06/2019 au 25/07/2019 |            |        |             |          | 8,00 | 30           | 31,75     | 4 828,65   | 64,20     |
| 25/07/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 6 438,20   | 64,20     |
| 25/08/2019 | Intérêts du 25/07/2019 au 25/08/2019 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 43,74     | 6 438,20   | 107,94    |
| 25/08/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 8 047,75   | 107,94    |
| 25/09/2019 | Intérêts du 25/08/2019 au 25/09/2019 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 54,68     | 8 047,75   | 162,62    |
| 25/09/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 9 657,30   | 162,62    |
| 25/10/2019 | Intérêts du 25/09/2019 au 25/10/2019 |            |        |             |          | 8,00 | 30           | 63,50     | 9 657,30   | 226,12    |
| 25/10/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 11 266,85  | 226,12    |
| 25/11/2019 | Intérêts du 25/10/2019 au 25/11/2019 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 76,55     | 11 266,85  | 302,67    |
| 25/11/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 12 876,40  | 302,67    |
| 25/12/2019 | Intérêts du 25/11/2019 au 25/12/2019 |            |        |             |          | 8,00 | 30           | 84,67     | 12 876,40  | 387,34    |
| 25/12/2019 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 14 485,95  | 387,34    |
| 25/01/2020 | Intérêts du 25/12/2019 au 25/01/2020 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 98,43     | 14 485,95  | 485,77    |
| 25/01/2020 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 16 095,50  | 485,77    |
| 25/02/2020 | Intérêts du 25/01/2020 au 25/02/2020 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 109,36    | 16 095,50  | 595,13    |
| 25/02/2020 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 17 705,05  | 595,13    |
| 25/03/2020 | Intérêts du 25/02/2020 au 25/03/2020 |            |        |             |          | 8,00 | 29           | 112,54    | 17 705,05  | 707,67    |
| 25/03/2020 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 19 314,60  | 707,67    |
| 25/04/2020 | Intérêts du 25/03/2020 au 25/04/2020 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 131,23    | 19 314,60  | 838,90    |
| 25/04/2020 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 20 924,15  | 838,90    |
| 25/05/2020 | Intérêts du 25/04/2020 au 25/05/2020 |            |        |             |          | 8,00 | 30           | 137,58    | 20 924,15  | 976,48    |
| 25/05/2020 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 22 533,70  | 976,48    |
| 25/06/2020 | Intérêts du 25/05/2020 au 25/06/2020 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 153,11    | 22 533,70  | 1 129,59  |
| 25/06/2020 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 24 143,25  | 1 129,59  |
| 25/07/2020 | Intérêts du 25/06/2020 au 25/07/2020 |            |        |             |          | 8,00 | 30           | 158,75    | 24 143,25  | 1 288,34  |
| 25/07/2020 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 25 752,80  | 1 288,34  |
| 25/08/2020 | Intérêts du 25/07/2020 au 25/08/2020 |            |        |             |          | 8,00 | 31           | 174,98    | 25 752,80  | 1 463,32  |
| 25/08/2020 | ECH IMP PRET ECHEANCE IMPAYEE        | 1 609,55   |        | -1 609,55   | 0,00     |      |              |           | 27 362,35  | 1 463,32  |
| 25/08/2020 | PRET VIRE A CTX                      | 157 863,24 |        | -157 863,24 | 0,00     |      |              |           | 185 225,59 | 1 463,32  |
| 16/05/2022 | Intérêts du 25/08/2020 au 16/05/2022 |            |        |             |          | 8,00 | 629          | 25 535,76 | 185 225,59 | 26 999,08 |

| Nature des sommes dues  | Montant à l'origine | Montant restant dû à la date d'arrêté |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Principal :             |                     | 185 225,59                            |
| Intérêts :              |                     | 26 999,08                             |
| Indemnité Forfaitaire : |                     | 11 050,42                             |
| TOTAL DU :              |                     | 223 275,09                            |

**TOTAL AU 16 MAI 2022.....223 275,09 €**

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 5 juillet 2022 volume 2022 S numéro 98.

Selon exploit de la SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON - CHEVALIER, Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 16 août 2022, la BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, a fait délivrer à \*\*\* une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal de 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 16 août 2022, la BANQUE POPULAIRE MÉDITERRANÉE, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE COTE D'AZUR, 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 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 GRASSE à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie :

## **DESIGNATION :**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LES MAS DU GRAND VALLON » situé sur la Commune de MOUGINS (06250), lieudit « La Bergerie », 1550 Chemin du Grand Vallon, divisé en copropriété à usage de résidence hôtelière de calibre 4 étoiles,

Le tout anciennement cadastré :

Section G numéro 2225 pour une contenance de 5a 31ca  
Section G numéro 2226 pour une contenance de 46a 50ca  
Section G numéro 5845 pour une contenance de 48a 19ca

**Et actuellement cadastré section DO numéro 14 pour une contenance de 99a 64ca**

Etant précisé que ladite propriété a fait l'objet d'un bornage effectué par Monsieur David PIERROT, Géomètre Expert à MANDELIEU, en date du 10 mai 2005 et faisant apparaître une superficie apparente de 10 150 m<sup>2</sup>.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Cécilia VIVES GAYMARD, Notaire à NICE, le 23 février 2009 publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques d'ANTIBES le 7 avril 2009 volume 2009 P numéro 2265,
- d'un Procès-verbal de remaniement publié le 21 septembre 2016 volume 2016 P numéro 7029, suivi de trois bordereaux rectificatifs publiés les 7 décembre 2016 volume 2016 D numéro 15733, 21 mars 2017 volume 2017 D numéro 3930 et 4 septembre 2019 volume 2019 D numéro 13479.

## ***DESIGNATION DETAILLEE (selon titre)***

### **LE LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (Lot 44)**

UNE SUITE située au rez-de-jardin du bâtiment B3, portant le numéro B07 des plans de vente, ayant son entrée par le hall du bâtiment B3, comprenant :

⇒ Séjour, cuisine, chambre, salle de bains avec WC, placards,

D'une superficie habitable totale de 50,90 m<sup>2</sup>,

Et la jouissance exclusive d'une terrasse d'une superficie de 13,70 m<sup>2</sup>.

Et les 141/10.000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

### **LE LOT NUMERO CENT CINQ (Lot 105)**

UN EMPLACEMENT DE PARKING situé au sous-sol du bâtiment accueil, portant le numéro P53 du plan des sous-sols, d'une superficie de 15,5 m<sup>2</sup>.

Et les 16/10.000èmes des parties communes générales et de la propriété du sol.

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), huissiers de justices associés à CANNES, le 20 juin 2022 et il demeure annexé aux présentes.

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

Les biens dépendent d'une résidence hôtelière de prestige, située dans un quartier calme, avec un restaurant, une piscine et un jardin d'agrément.

L'huissier précise aux termes de son acte de description :

*« je rencontre sur place Monsieur VLNIESKA Pascal, Président de la SAS PAV FOOD, gestionnaire de la Résidence hôtelière de prestige Les Mas du Grand Vallon, mandaté par la SAS ROCHIN à Villeneuve Loubet, pour le propriétaire SCI GRAND VALLON B07, qui a procédé à l'ouverture de la porte de la suite*

*Monsieur VLNIESKA, gérant la Résidence hôtelière, indique verbalement :*

- le propriétaire du bien peut l'occuper un mois par an, hors saison estivale,*
- les loyers de la location sont reversés à la SAS ROCHIN, située à Villeneuve-Loubet.*
- les charges mensuelles sont de l'ordre de 400/500€ »*

Le syndic de copropriété est le cabinet FONCIA AD IMMOBILIER, 19 Rue Marco del Ponte à CANNES LA BOCCA (06150) - tel : 04 93 93 70 78.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

Certificat de superficie : 50,07 m<sup>2</sup>

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 20 juin 2022

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 20 juin 2022

Etat des risques et pollutions dressé le 20 juin 2022

## **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 MOUGINS le 6 mai 2022 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* suivant acte reçu par Maître VIVES-GAYMARD, Notaire à NICE, le 10 juin 2009 publié au 1<sup>er</sup> Bureau du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES le 10 juillet 2009 volume 2009 P numéro 4417, suivi d'un acte en réalisation de condition suspensive en date du 19 juin 2009 publié le 10 juillet 2009 volume 2009P numéro 4440, lui-même suivi d'une attestation rectificative régularisée le 24 juillet 2009 volume 2009P numéro 4724.

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 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 :

***QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS***  
***(85.000,00 €)***

Fait à GRASSE, le 18 août 2022