

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)

***LOTISSEMENT DU DOMAINE DE LA PEYRIERE
210 ALLEE DES ROSES***

***UNE PROPRIETE
COMPRENANT TROIS BATIMENTS
UN GARAGE ET UNE PISCINE***

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée UBS (MONACO) Société Anonyme de droit monégasque, au capital de 49 197 000,00 €, ayant son siège social à MONACO (MC 98007) Quartier de Monte-Carlo 2 avenue de Grande Bretagne, immatriculée au répertoire du commerce et de l'industrie de MONACO sous le numéro 56 S 0336, prise en la personne de Monsieur Alejandro VELEZ, Administrateur Délégué, Directeur Général, domicilié es qualité audit siège.

Ayant pour avocat postulant la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Monsieur le Bâtonnier 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,

Et pour avocat plaident **Maître Jean-Marc SZEPETOWSKI-POLIRSZTOK**, du barreau de NICE y demeurant 4 avenue Georges Clémenceau (06000).

CONTRE :

PROCEDURE :

Suivant acte de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 13 juin 2024, la société UBS (MONACO) a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu le 7 août 2012 par Maître Alexandre GRETCHICKINE-KURGANSKY, notaire associé à NICE (06), membre de l'office notariale COLAS DOGLIANI et GRETCHICKINE-KURGANSKY, contenant :

- Ouverture de crédit consentie par la société UBS (MONACO) au profit de *** d'un montant de 5.000.000,00 d'Euros (CINQ MILLIONS D'EUROS), pour une durée jusqu'au 30 juin 2017, pouvant faire l'objet d'un renouvellement pour une période de cinq années, soit au maximum jusqu'au 30 juin 2022, remboursable *in fine*, avec intérêts au taux Libor pour la période concernée, majoré de 175 points base et débités à l'échéance de chaque tirage trimestriellement

[Il est ici précisé qu'aux termes d'un protocole régularisé le 11 octobre 2021, le taux contractuel est passé au taux variable Euribor 3 mois + 1.45%.]

- Affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Capital restant dû au 30/10/2021 (cf protocole 11/10/2021)

Ci 3 229 451,32 €

Remboursement partiel du capital au 18/09/2023

Ci- 500 000,00 €

Capital restant dû au 18/09/2023

Ci 2 729 451,32 €

Intérêts contractuels au taux variable Euribor 3 mois + 1.45%

du 30/09/2021 au 18/09/2023 majorés de 3% du 01/08/2023

au 18/09/2023 sur la somme de 3 229 451,32 €

Ci187 538,37 €

Remboursement partiel intérêts du 31/12/2021 au 18/09/2023

Ci.....- 135 043,95 €

Intérêts contractuels au taux variable Euribor 3 mois + 1.45%

majorés de 3% du 19/09/2023 au 24/04/2023 sur la somme

de 2 729 451,32 €

Ci.....138 413,98 €

Remboursement partiel intérêts du 19/09/2023 au 24/04/2024

Ci - 190 908,40 €

Intérêts contractuels au taux variable Euribor 3 mois + 1.45%

majorés de 3% du 25/04/2024 au 13/06/2024

sur la somme de 2 729 451,32 €

Ci31 680,38 €

Frais renouvellement garanties hypothécaires 03/06/2024

Ci.....4 063,00 €

TOTAL DU AU 13 JUIN 20242 765 194,70 €

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 6 août 2024 volume 2024 S numéro 146, suivi d'une attestation rectificative publiée le 12 août 2024 volume 2024 S numéro 151.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 23 septembre 2024, la société UBS (MONACO) a fait signifier 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)

UNE PROPRIETE bâtie sise à MOUGINS (06250), quartier de la Peyrière, comprenant deux maisons de maître de plain-pied, une maison d'amis, garage, piscine,

Figurant au cadastre section BC numéro 34 pour une contenance de 27a 26ca et section BC numéro 35 pour une contenance de 37a 10ca.

Ladite propriété formant les lots 249 (en ce qui concerne la parcelle BC 35) et 21 (en ce qui concerne la parcelle BC 34) du Lotissement du Domaine de la Peyrière ayant fait l'objet d'un cahier des charges approuvé suivant arrêté préfectoral du 2 novembre 1954, lequel arrêté accompagné d'une copie du cahier des charges sont demeurés joints et annexés à un acte en constatant le dépôt reçu par maître LABASTE, Notaire à CANNES, le 12 février 1955 enregistré à CANNES le 26 février 1955 volume 339 case 157 bordereau 70/4 et transcrit au bureau des hypothèques de GRASSE le 17 mars 1955 volume 3535 numéro 22.

Observation étant ici faite que la parcelle section C numéro 1360 (dont provient la parcelle BC 35) formait à l'origine le lot numéro VINGT DEUX dudit lotissement.

Et que la parcelle cadastrée section C numéro 1361 (dont provient également la parcelle BC 35) formait à l'origine le lot numéro VINGT TROIS dudit lotissement.

Et que lesdites parcelles ont été abloties pour former le lot numéro 249 dudit lotissement, aux termes d'un acte reçu par Maître GONIN, Notaire à LA COLLE SUR LOUP, administrateur de l'Etude de Maître AMIEL, notaire à ANTIBES, le 9 février 1970, dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 16 mars 1970 volume I 88 numéro 1.

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.

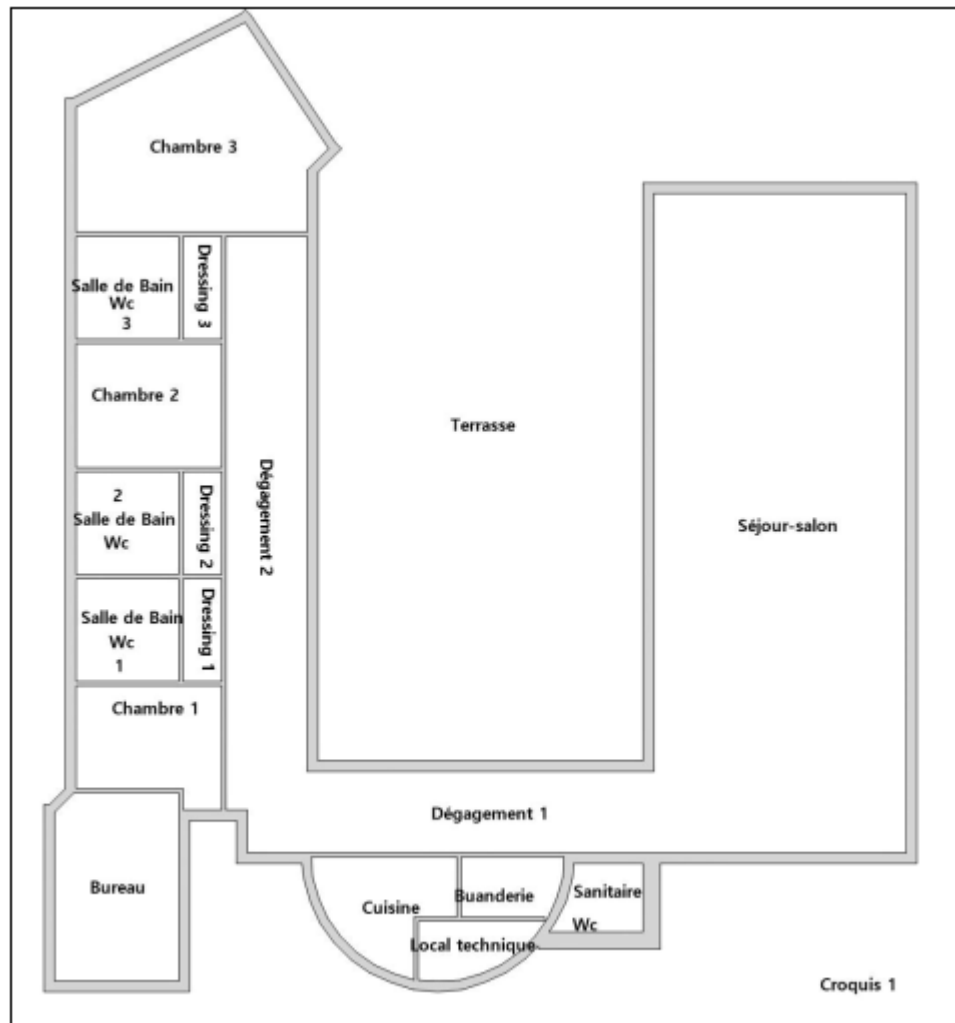
DESCRIPTION - OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de justices associés à CANNES (06), le 11 juillet 2024, lequel demeure annexé aux présentes.

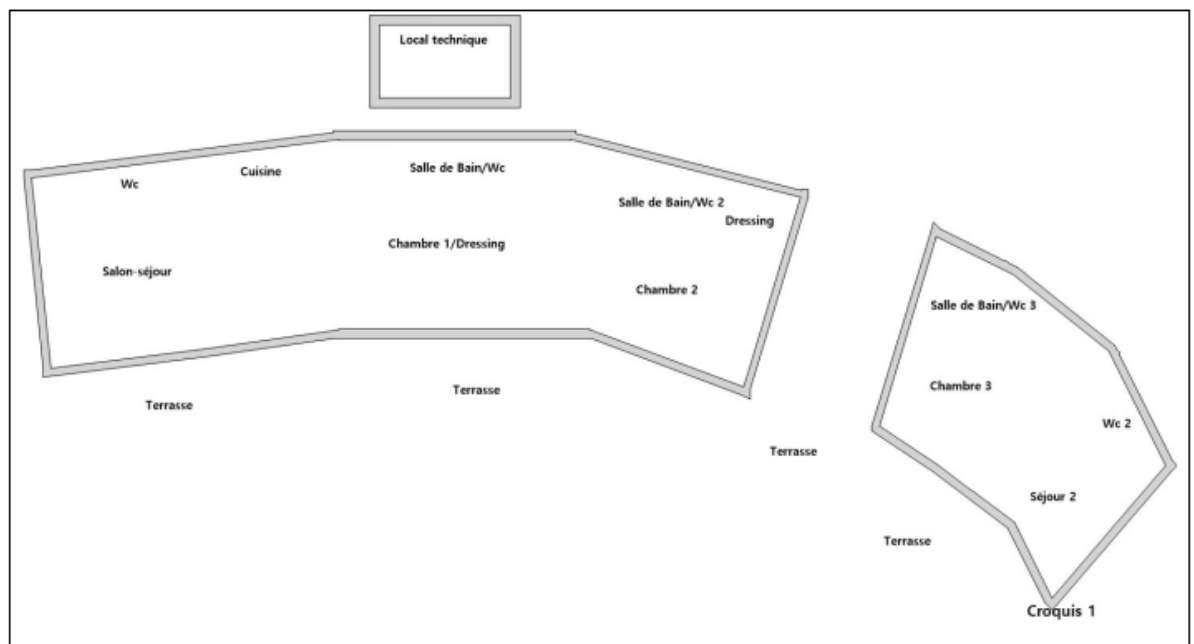
Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

La propriété se situe dans un quartier très recherché à proximité du golf country Club de Mougins et comprend trois bâtiments principaux, un garage et une piscine.

Une première maison de maître enserre une tour « éolienne ancienne et est séparée de la seconde maison de maître par une très grande piscine.



La seconde maison de maître et le pavillon invités sont séparés physiquement par une fontaine, mais partagent une partie de la toiture et de la coursive qui relie ces deux bâtiments.



Occupation : le commissaire de justice précise que « *la propriété semble inoccupée depuis plusieurs mois* ».

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

- Concernant la 1^{ère} maison de maître :

Certificat de superficie : 259,23 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 24 juillet 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 11 juillet 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 11 juillet 2024

- Concernant la 2^{ème} maison de maître et le pavillon invités :

Certificat de superficie : 237,49 m²

- Surfaces de la 2^{ème} maison de maître :

Rez de jardin - Salon-séjour	57,78
Rez de jardin - Wc	8,66
Rez de jardin - Cuisine	8,37
Rez de jardin - Chambre 1/Dressing	27,54
Rez de jardin - Salle de Bain/Wc	10,73
Rez de jardin - Chambre 2	31,4
Rez de jardin - Salle de Bain/Wc 2	11,17
Rez de jardin - Dressing	6,82

- Surfaces du pavillon invités :

Rez de jardin - Chambre 3	30,85
Rez de jardin - Salle de Bain/Wc 3	7,28
Rez de jardin - Séjour 2	33,29
Rez de jardin - Wc 2	3,6

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 24 juillet 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 11 juillet 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 11 juillet 2024

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.

Une note de renseignements d'urbanisme a été établie par le cabinet BIGAZZI-URBALEX le 8 août 2024 et elle demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes des actes suivants :

- concernant la parcelle BC 34 :

acte reçu par Maître VOUILLON le 4 février 1974 et publié le 22 février 1974 volume 2324 numéro 2.

- concernant la parcelle BC 35 :

acte reçu par Maître PASQUALINI le 12 octobre 1984 et publié 10 décembre 1984 volume 8383 numéro 70, suivi d'un acte rectificatif et complémentaire reçu par Maître ROUSSEAU le 19 décembre 1985 et publié le 7 février 1986 volume 9038 numéro 17.

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 règlera 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 ainsi qu'un relevé de propriété délivrés 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 :

DEUX MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS
(2.600.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 26 septembre 2024

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 13/08/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 0604321111

SF2414565923

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 006					Commune : 085			MOUGINS		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BC	0034			210 ALL DES ROSES	0ha27a26ca					
BC	0035			11 CHE DE LA TIRE	0ha37a10ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



ANNEE DE MAJ		2023	DEP DIR	06 0	COM	085 MOUGINS					TRES	105	RELEVÉ DE PROPRIETE										NUMERO COMMUNAL		+00382														
Propriétaire																									PBC9HZ					SA L EOLIE NNE SA									
KELLERHALS CARRARD GENEVE SNC																									RUE FRANCOIS - BELLOT 6					CH-1206 GENEVE					SUISSE				
PROPRIETES BATIES																																							
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																								
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE					CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM									
71	BC	34		210	ALL DES ROSES					0941	A	01	00	01001	0386205 G	085A	C	H	MA	3	8112								P		8112								
71	BC	34		210	ALL DES ROSES					0941	A	01	00	01002	1455249 M	085A	C	H	DM	BA		1221							P		1221								
86	BC	35		11	CHE DE LA TIRE					0964	A	01	00	01001	0936776 X	085A	C	H	MA	3	10642								P		10642								
86	BC	35		11	CHE DE LA TIRE					0964	A	01	00	01002	1811859 J	085A	C	H	DM	DA		855							P		855								
R EXO										0 EUR																													
REV IMPOSABLE COM										20830 EUR					COM																								
R IMP										20830 EUR																													
PROPRIETES NON BATIES																																							
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION															LIVRE FONCIER														
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE					CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL		COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille													
71	BC	34	210	ALL DES ROSES					0941			1		085A	A	AG	01	27 26																					
														085A				16 34																					
														085A	Z	S		10 92																					
86	BC	35	11	CHE DE LA TIRE					0964			1		085A	A	AG	01	37 10																					
														085A				25 87																					
														085A	Z	S		11 23																					
R EXO										0 EUR					R EXO										0 EUR														
HA A CA										REV IMPOSABLE					247 EUR					COM					TAXE AD														
CONT										64 36					R IMP					247 EUR					R IMP														
																				247 EUR					MAJ TC														
																									0 EUR														

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1