

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)

506 CHEMIN DES CONTREBANDIERS

***UNE PROPRIETE AVEC POOL HOUSE
PISCINE ET TERRAIN DE TENNIS***

A LA REQUETE DE :

La société dénommée CMB Monaco, anciennement Compagnie Monégasque de Banque, Société anonyme monégasque au capital de 111.110.000 €, inscrite au Registre du commerce et de l'industrie de Monaco sous le n° 76 S 1557, dont le siège social se situe 17 avenue des Spélugues 98000 MONACO (Principauté de Monaco), prise en la personne de son administrateur délégué en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT-GAMBINI représentée par **Monsieur le Bâtonnier Franck GAMBINI**, avocat au 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 CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 2 mai 2024, la CMB MONACO a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Stéphane SERRATRICE, notaire associé à ANTIBES, le 22 février 2022 contenant :

- Vente au profit de *** des biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- PRET consenti par la société dénommée CMB MONACO au profit de *** d'un montant de 25.700.000 € pour une durée de cinq ans, remboursable *in fine*, productif d'intérêts au taux Euribor 3 mois majoré d'une marge de 1,45% l'an.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Capital restant dû25 700 000,00 €

Intérêts demeurés impayés et dus pour la période du 22/11/2022 au 22/02/2023 calculés sur la base de 25.700.000 € au taux EURIBOR 3 mois, flooré à zéro, majoré d'une marge de 1,45% l'an soit 3.271% l'an
Ci214 832,01 €

Intérêts demeurés impayés et dus pour la période du 22/02/2023 au 22/05/2023 calculés sur la base de 25.700.000 € au taux EURIBOR 3 mois, flooré à zéro, majoré d'une marge de 1,45% l'an soit 4.104% l'an
Ci260 752,20 €

Intérêts demeurés impayés et dus pour la période du 22/05/2023 au 22/08/2023 calculés sur la base de 25.700.000 € au taux EURIBOR 3 mois, flooré à zéro, majoré d'une marge de 1,45% l'an soit 4.833% l'an
Ci317 420,70 €

Intérêts demeurés impayés et dus pour la période du 22/08/2023 au 22/11/2023 calculés sur la base de 25.700.000 € au taux EURIBOR 3 mois, flooré à zéro, majoré d'une marge de 1,45% l'an soit 4.833% l'an
Ci345 859,18 €

Intérêts demeurés impayés et dus pour la période du 22/11/2023 au 22/02/2024 calculés sur la base de 25.700.000 € au taux EURIBOR 3 mois, flooré à zéro, majoré d'une marge de 1,45% l'an soit 5.412% l'an
Ci.....355.448,13 €

Intérêts demeurés impayés et dus pour la période du 22/02/2024 au 28/02/2024 calculés sur la base de 25.700.000 € au taux EURIBOR 3 mois, flooré à zéro, majoré d'une marge de 1,45% l'an soit 5.393% l'an
Ci.....23.100,02 €

Intérêts de retard calculé sur la base de 25.700.000 € au taux moyen mensuel de l'ESTER, majoré d'une marge de 1,45% et de cinq cents points de base (5%) l'an, en application de l'article 8 a) des Conditions Générales du contrat de crédit, soit pour la période du 28/02/2024 au 29/02/2024, soit 10.357% l'an
Ci.....7.393,85 €

Intérêts de retard calculé sur la base de 25.700.000 € au taux moyen mensuel de l'ESTER, majoré d'une marge de 1,45% et de cinq cents points de base (5%) l'an, en application de l'article 8 a) des Conditions Générales du contrat de crédit, soit pour la période du 01/03/2024 au 31/03/2024, 10.357% l'a
Ci.....229.197,31 €

Intérêts de retard calculé sur la base de 25.700.000 € au taux moyen mensuel de l'ESTER, majoré d'une marge de 1,45% et de cinq cents points de base (5%) l'an, en application de l'article 8 a) des Conditions Générales du contrat de crédit, soit pour la période du 01/04/2024 au 30/04/2024, 10.359% l'an
Ci221.847,75 €

Pénalité pour exigibilité anticipée égale à 3% du capital restant dû (25.700.000 €) telle que prévue à l'article 8 b) des Conditions Générales du contrat de crédit,
Ci771.000,00 €

TOTAL DU AU 30/04/2024.....28.446.851.15 €

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 28 juin 2024 volume 2024 S numéro 119.

Selon exploits de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 19 août 2024, la CMB 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.

De même, et selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 19 août 2024, la CMB MONACO a fait signifier au créancier inscrit une dénonce avec 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 desdits actes 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)

Sur la Commune d'ANTIBES JUAN LES PINS (06160) 506 Chemin des Contrebandiers,

UNE PROPRIETE consistant en :

- Une maison principale élevée sur trois niveaux, comprenant :
 - o au sous-sol : palier, salle de projection, sanitaires, W.C., buanderie, local technique, réserve, local avec chambre froide.
 - o au rez-de-chaussée : hall, sanitaires, trois W.C., cuisine, salle d'eau, trois chambres, salle à manger, séjour, salle de bains, deux dressing et bureau.
 - o à l'étage : palier, trois chambres, deux salles d'eau, deux salles de bains, salon, chambre avec placard

- Une maison d'invités élevée sur deux niveaux, comprenant :
 - o au sous-sol : un local.
 - o au rez-de-chaussée : hall, W.C., séjour, deux chambres, salle de bains avec W.C., salle d'eau avec W.C., cuisine,

- Pool house comprenant : salon, salle d'eau et W.C.
- Piscine,
- Terrain de tennis,
- Terrain attenant.

Le tout cadastré :

section CD n° 209 pour 00ha 50a 00ca

section CD n° 237 pour 00ha 46a 50ca

Total surface : 00ha 96a 50ca

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 1^{er} août 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 est située dans un quartier résidentiel et luxueux du Cap d'Antibes, entre Cannes et Nice.

Un portail ouvre sur une grande allée desservant deux propriétés : la propriété, objet de la saisie, est située sur le côté droit.

La propriété comprend une maison principale sur trois niveaux et une maison d'invités sur un niveau avec garage en sous-sol.

La propriété bénéficie d'un poolhouse avec terrasse couverte disposant d'une cheminée, d'une piscine, d'environ 30 mètres de long sur 8 mètres de large, bordée de palmiers et d'un terrain de tennis.

Le garage se situe à droite de l'entrée à la propriété, au sous-sol de la maison d'invités ; il ferme par une porte basculante et dispose d'un local technique.

Un escalier extérieur mène du garage à la maison d'invités.

Le commissaire de justice indique dans son descriptif :

« Monsieur KOMENDANTOV [présent lors des opérations de description et ayant donné accès aux lieux] précise que chacun des propriétaires assure l'entretien de la haie et de la jardinière donnant de son côté, sans pouvoir communiquer si l'allée est en indivision entre les propriétaires de fonds ou autre ».

« Monsieur KOMENDANTOV me montre l'avis de taxe foncière pour un montant de 7009 € et de taxe d'habitation pour 9491 €, pour l'année 2023 ».

Les biens sont occupés.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

- S'agissant de la maison principale :

Certificat de superficie : 701,55 m²

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 2 août 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 1^{er} août 2024

Etat de l'installation intérieure de gaz dressé le 1^{er} août 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 1^{er} août 2024

- S'agissant de la maison d'invités :

Certificat de superficie : 80,07 m²

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 2 août 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 1^{er} août 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 1^{er} août 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 d'urbanisme a été établie par le Cabinet BIGAZZI-URBALEX le 26 juillet 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 d'un acte reçu par Maître SERRATRICE, Notaire à ANTIBES, le 22 février 2022 et publié le 28 février 2022 volume 2022 P numéro 5473.

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 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 :

**TREIZE MILLIONS D'EUROS
(13.000.000,00 €)**

Fait à GRASSE, le 22 août 2024