

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 GRASSE (06130)

***16 CHEMIN DE LA PLATRIERE
QUARTIER SAINT MATHIEU – LIEUDIT « LE PEYLOUBET »***

***UNE PROPRIETE DENOMMEE FONTE COLOMBO
COMPRENANT :***

***UNE MAISON PRINCIPALE SUR TROIS NIVEAUX
UNE MAISON DE GARDIEN SUR DEUX NIVEAUX
UNE PISCINE
UN GARAGE SUR DEUX NIVEAUX***

DEUX PARCELLES DE TERRE

A LA REQUETE DE :

La société dénommée **BARCLAYS BANK PLC**, société de droit anglais, au capital autorisé de 3.040.001.000 livres sterling, dont le siège social est à LONDRES E 14 5HP (ANGLETERRE) 1 Churchill Place, inscrite au « Register of Companies » sous le numéro 1026167, en sa Succursale dans la Principauté de MONACO dont le principal établissement est situé à MONTE-CARLO, 31 avenue de la Costa (98000) MONACO inscrite au répertoire du Commerce et de l'Industrie de MONACO sous le n ° 68 S 01191, prise en la personne de son représentant légal 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 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 26 février 2024, la BARCLAYS BANK PLC a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Charles-Henry GERARD, notaire à GRASSE (06), le 15 septembre 2006, contenant :

- Vente au profit de *** des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- PRET IN FINE consenti par la BARCLAYS BANK PLC au profit de *** d'un montant en principal de 4.500.000,00 Euros (QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) productifs d'intérêts au taux initial de 5.10 % l'an [ramené à 2% l'an selon lettre d'avenant en date du 10 février 2022],
- Affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Prêt in fine de 4.500.000 €

Capital restant dû au 15/02/2023

Ci4 500 000,00 €

Intérêts impayés au taux de 2% sur la somme de 4.500.000 €
du 15/02/2023 au 17/04/2023

Ci15 041,10 €

Intérêts de retard au taux de 3% sur la somme de 4.500.000 €
du 15/02/2023 au 17/04/2023

Ci22 561,64 €

Remboursement 17/04/2023*

Ci- 600 000,00 €

** affectation comme suit :*

*Intérêts payés au taux de 2% sur la somme de 4.500.000 €
du 15/02/2023 au 17/04/2023*

Ci.....- 15 041,10 €

*Intérêts de retard payés au taux de 3% sur la somme
de 4.500.000 € du 15/02/2023 au 17/04/2023*

Ci.....- 22 561,64 €

Remboursement partiel du capital

Ci.....- 562 397,26 €

Capital impayé au 17/04/2023

Ci.....3 937 602,74 €

Intérêts impayés au taux de 2% sur la somme de 3.937.602,74 €
du 17/04/2023 au 26/02/2024

Ci67 694,10 €

Intérêts de retard au taux de 3% sur la somme de 3.937.602,74 €
du 16/05/2023 au 26/02/2024

Ci101 946,15 €

Frais de renouvellement d'hypothèque

Ci2 827,61 €

Indemnité d'ordre de 5% sur la somme de 4.110.340,30 €

Ci205 517,03 €

TOTAL DU AU 26 FEVRIER 2024.....4 315 857,64 €

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 26 mars 2024 volume 2024 S numéro 64.

Selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 13 mai 2024, la BARCLAYS BANK PLC 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 le territoire de la Commune de GRASSE (06130), 16 chemin de la Platrière – Quartier Saint Mathieu – lieudit « Le Peyloubet »,

I – UNE PROPRIETE anciennement dénommée « LE PETIT PARADIS » et actuellement « FONTE COLOMBO », composée de :

- Une maison principale sur trois niveaux
- Une maison d'amis sur deux niveaux
- Garage sur deux niveaux
- Piscine

Terrain autour complanté en vignes, arbres fruitiers, jasmins, potager et divers.

Le tout figurant au cadastre :

- section AM numéro 362 pour une contenance de 30a 30ca
- section AM numéro 363 pour une contenance de 28a 80ca
- section AM numéro 364 pour une contenance de 11a 80ca
- section AM numéro 365 pour une contenance de 92a 20ca

- section AM numéro 366 pour une contenance de 03a 57ca
- section AM numéro 367 pour une contenance de 33a 70ca
- section AM numéro 368 pour une contenance de 18a 86ca
- section AM numéro 369 pour une contenance de 41a 70ca
- section AM numéro 383 pour une contenance de 05a 01ca
- section AM numéro 384 pour une contenance de 11a 22ca
- section AM numéro 385 pour une contenance de 18a 80ca
- section AM numéro 386 pour une contenance de 12a 58ca

soit une contenance totale de 03ha 08a 54ca

II – UNE PARCELLE DE TERRE en nature d’oliviers de forme triangulaire sise à la même adresse,

Figurant au cadastre section AM numéro 555 pour une contenance de 42a 69ca.

III – UNE PARCELLE DE TERRE sise à la même adresse,

Figurant au cadastre section AM numéro 554 pour une contenance de 30a 41ca.

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 14 mars 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 dispose de deux accès :

- l'un, de service, par le chemin de la Platrière
- l'autre, principal, par le chemin du Peyloubet

La propriété est occupée à titre de résidence secondaire.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

- Concernant la villa principale sur trois niveaux :

Certificat de superficie : 380,45 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 14 mars 2024

Diagnostic de performance énergétique dressé le 15 mars 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 14 mars 2024

Etat de l'installation intérieure de gaz dressé le 14 mars 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 14 mars 2024

- Concernant la maison de gardien sur deux niveaux :

Certificat de superficie : 70,64 m² (rez-de-chaussée)

Il est précisé que le rez-de-jardin se constitue d'un garage à usage d'atelier.

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 14 mars 2024

Diagnostic de performance énergétique dressé le 15 mars 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 14 mars 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 14 mars 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.

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de la commune de GRASSE le 26 février 2024 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 aux termes d'un acte reçu par Maître GERARD, Notaire à GRASSE (06), le 15 septembre 2006 et publiée le 3 novembre 2006 volume 2006 P numéro 9680.

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 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 :

QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS
(4.500.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 16 mai 2024