

## ***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)***

***16 RUE DU MEDECIN LIEUTENANT BERTRAND LEPINE***

***RESIDENCE CARLTON RIVIERA***

***UN APPARTEMENT (LOT 207)***

***UN HALL D'ENTREE DESSERVANT LE LOT 207 (LOT 206)***

***DEUX GARAGES FERMES (LOTS 91 ET 98)***

***UNE PLACE DE PARKING (LOT 104)***

***UNE CAVE (LOT 110)***

**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 Madame Agnès FALCO, administratrice déléguée, directrice générale, et Madame Sevane SEROPYAN, responsable juridique, domiciliées es qualité audit siège.

Ayant pour avocat postulant 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,

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

## **CONTRE :**

⇒ \*\*\*

## **PROCEDURE :**

Selon acte de la SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, Huissiers de Justice Associés à CANNES, en date du 4 septembre 2020, la société dénommée UBS (MONACO) a fait délivrer à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Renaud ARAL, notaire associé à NICE, membre de la société ARAL et BONA-ARAL, le 5 janvier 2012 contenant :

→ Prêt consenti par la société dénommée UBS MONACO au profit de \*\*\* d'un montant en principal de 3.650.000 Euros, remboursable *in fine*, productif d'intérêts au taux du LIBOR à 3 mois sur l'Euro augmenté d'une marge de 155 points de base.

Ledit prêt ayant fait l'objet d'un avenant de prorogation, sous seing privé, en date du 17 novembre 2014, réitéré par acte notarié en date du 22 décembre 2014 avec affectation hypothécaire complémentaire au titre des intérêts du prêt.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

Capital restant dû au 09/01/2020

Ci .....2 204 440,38 €

Intérêts contractuel au taux de libor overnight

+ marge de 1,95 % majoré de 3%, soit 4,95 %

sur la somme de 3 650 000 € [capital impayé à l'échéance)

du 15/10/2019 au 14/11/2019

ci .....15 056,25 €

Intérêts contractuel au taux de libor overnight + marge de 1,95 % majoré de 3%, soit 4,95 % sur la somme de 2 240 440,38 € [capital impayé à l'échéance après réalisation du gage] du 14/11/2019 au 09/01/2020 ci .....	16 974,19 €
Intérêts non majorés payés du 15/10/2019 au 13/11/2019 Ci .....	- 5 733,54 €
Intérêts majorés payés du 15/10/2019 au 13/11/2019 Ci .....	- 8 820,83 €
Indemnité sur clause pénale (3% des sommes exigibles) Ci .....	109 500,00 €
Dépens Ci .....	MEMOIRE
Intérêts de retard majorés au taux libor overnight + marge du 10/01/2020 jusqu'à parfait paiement Ci .....	MEMOIRE
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE AU 09/01/2020 .....</b>	<b><u>2 331 416,50 €</u></b>

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de Publicité Foncière de GRASSE le 21 octobre 2020 volume 2020 S numéro 59.

Selon exploit d'huissiers en date du 14 décembre 2020 de la SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, Huissiers de Justice Associés à CANNES, la société dénommée UBS (MONACO) a fait délivrer à \*\*\* une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame le Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

## **EN CONSEQUENCE,**

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de 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 :**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de CANNES (06400), 14-16 rue du Canada, 16-18 rue Médecin Lieutenant Bertrand Lépine, 2 à 10 rue Einesy, comprenant :

Un immeuble à usage d'habitation professionnel et commercial, desservi par deux halls d'entrée dit Hall A et Hall B,

Elevé sur trois niveaux de sous-sol d'un rez-de-chaussée et de six étages et toiture terrasse composés de, savoir :

- Au troisième sous-sol (parking niveau -3) : 6 parkings, 25 garages et 10 caves,
- Au deuxième sous-sol (parking niveau -2) : 6 parkings, 23 garages et 10 caves,
- Au premier sous-sol (parking niveau -1) : 6 parkings, 23 garages et 10 caves,
- Au rez-de-chaussée :
  - Un premier hall dit Hall A desservant un local gardien, office, cage d'escaliers et ascenseurs,
  - Deux locaux commerciaux,
  - Un second hall dit hall B desservant cage d'escaliers et ascenseurs,
  - Transformateur,
  - Local France Telecom,
  - Deux locaux à usage de bureaux,
  - Local poubelles,
- Au premier étage : 13 appartements,
- Au deuxième étage : 13 appartements,
- Au troisième étage : 13 appartements,
- Au quatrième étage : 13 appartements,
- Au cinquième étage : 13 appartements,
- Au sixième étage : 13 appartements
- Toiture terrasse.

Le tout cadastré section BX numéro 206 pour une contenance de 14a 30ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'une attestation de numérotage du 10 janvier 1964 publiée le 3 février 1964 volume 5 numéro 68,
- d'un acte contenant modifications de servitudes reçu par Maître CAMATTA le 25 avril 1974 publié le 14 mai 1974 volume 1988 numéro 2,
- d'un Procès-verbal du cadastre numéro 3090 du 18 avril 2002 publié le 18 avril 2002 volume 2002P 3383,
- d'un Procès-verbal numéro 3157 du 19 décembre 2002 publié le 19 décembre 2002 volume 2002P numéro 11078,
- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître VOUILLON le 27 octobre 2008 publié le 21 novembre 2008 volume 2008P numéro 9428,
- d'un modificatif à état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BERAUDO le 27 janvier 2010 publié le 16 février 2010 volume 2010P numéro 1238,
- d'un modificatif à état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BUERCH le 18 décembre 2012 publié le 27 décembre 2012 volume 2012P numéro 10408.

**DESIGNATION DETAILLEE :**

**LOT NUMERO DEUX CENT SEPT (LOT 207)**

**LOT issu de la réunion des lots 194, 195 et 199 (modificatif à état descriptif de division selon acte reçu par Maître BUERCH le 18 décembre 2012 publié le 27 décembre 2012 volume 2012P numéro 10408).**

Hall B

UN APPARTEMENT de 4 pièces situé au sixième étage composé de : un couloir avec rotonde, un séjour donnant sur deux balcons avec cuisine, trois chambres dont deux avec balcons, une salle de bains avec WVC, deux salles d'eau avec WC, un dressing, des placards.

Identifié sur le plan 1202.01 MODIF EDD – 12.12 par le lot 207 et figurant sous liseré vert.

Et les 339/10.012èmes de la propriété du sol et des parties communes

*Désignation des anciens lots 194, 195 et 199 :*

*LOT 194 : HALL B, UN APPARTEMENT de trois pièces n°6-06 situé au sixième étage composé d'une entrée, un séjour donnant sur un balcon avec une cuisine, deux chambres dont une avec balcon, une salle de bains avec wc, une salle de douche, un wc, un dégagement, des placards, identifié sur le plan n°08.005/R+6 par le lot n°194 et figurant sous liseré rose sur ledit plan.*

*Et les 158/10.012èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,*

*LOT 195 : HALL B, UN APPARTEMENT de deux pièces n°6-07 situé au sixième étage composé d'une entrée, un séjour donnant sur un balcon avec une cuisine, une chambre, une salle de bains avec wc, un wc, un placard, identifié sur le plan n°08.005/R+6 par le lot n°195 et figurant sous liseré vert sur ledit plan.*

*Et les 82/10.012èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,*

*LOT 199 : HALL B, UN APPARTEMENT de deux pièces n°6-11 situé au sixième étage composé d'une entrée, un séjour donnant sur un balcon avec une cuisine, une chambre, une salle de bains avec wc, un wc, des placards, identifié sur le plan n°08.005/R+6 par le lot n°199 et figurant sous liseré vert sur ledit plan.*

*Et les 91/10.012èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

#### **LOT NUMERO DEUX CENT SIX (LOT 206)**

Hall B

Un hall d'entrée situé au sixième étage desservant le lot 207.

Identifié sur le plan 1202.01 MODIF EDD – 12.12 par le lot 206 et figurant sous liseré bleu.

Et les 4/10.012èmes des parties communes générales.

#### **LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE (LOT 91)**

UN GARAGE n°11 situé au premier sous-sol identifié sur le plan n°08.005/R-1 par le lot n°91 et figurant sous liseré ROSE sur ledit plan.

Et les 8/10.012èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX HUIT (LOT 98)**

UN GARAGE n°18 situé au premier sous-sol identifié sur le plan n°08.005/R-1 par le lot n°98 et figurant sous liseré bleu sur ledit plan.

Et les 9/10.012èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LOT NUMERO CENT QUATRE (LOT 104)**

UN PARKING n°24 situé au premier sous-sol identifié sur le plan n°08.005/R-1 par le lot n°104 et figurant sous liseré vert sur ledit plan.

Et les 6/10.012èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LOT NUMERO CENT DIX (LOT 110)**

UNE CAVE n°01 situé au premier sous-sol identifié sur le plan n°08.005/R-1 par le lot n°110 et figurant sous liseré orange sur ledit plan.

Et les 2/10.012èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER, Huissiers de Justice associé à CANNES, en date du 28 septembre 2020 qui demeure annexé au présent cahier.

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

La résidence de standing est sécurisée avec gardien et système de surveillance.

Le bien est occupé.

Le syndic de la copropriété est le CABINET LEFRANCOIS REYNAUD, 57 boulevard Carnot à CANNES (06400) – tel : 04 93 68 31 25.

L’huissier précise en page 4 de son Procès-verbal descriptif :

« *Le chauffage est assuré par un système de climatisation réversible. Le montant des charges de copropriété s’élève à 2613 € par trimestre.* »

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie :

- Surface habitable : 183,21 m<sup>2</sup>
- Autres surfaces : 64,78 m<sup>2</sup>

Etat relatif à la présence d’amiante : absence

Etat relatif à la présence de termites : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 28 septembre 2020

Diagnostic de l’état de l’installation intérieure d’électricité dressé le 28 septembre 2020

## **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 le Maire de la commune de CANNES le 11 septembre 2020 et ils demeurent annexés au présent cahier des conditions de vente.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes des actes suivants :

- les lots 91 et 195 : acte reçu par Maître ARAL, Notaire à NICE, le 5 janvier 2012 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de GRASSE le 1<sup>er</sup> février 2012 volume 2012 P numéro 1294.



- les lots 98, 104, 110, 194 et 199 : acte reçu par Maître ARAL, Notaire à NICE, le 5 janvier 2012 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de GRASSE le 1<sup>er</sup> février 2012 volume 2012P numéro 1296, suivi d'une attestation rectificative publiée le 26 mars 2012 volume 2012 P numéro 3163.
- Le lot 206 : acte reçu par Maître BUERCH, Notaire à CANNES, le 18 décembre 2012 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de publicité foncière de GRASSE le 27 décembre 2012 volume 2012 P numéro 10408.

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 du plan cadastral et un relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier 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 Trésorier 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 :

***UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS***  
***(1.600.000 €)***

Fait à GRASSE, le 17 décembre 2020