

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 (06600)

37 BOULEVARD DU CAP

UNE PROPRIETE

COMPRENANT UN BATIMENT PRINCIPAL

« VILLA LES COURLIS »

UNE MAISON DE GARDIEN

UNE VILLA (EN COURS DE RENOVATION)

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, prise en sa Succursale de 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 SCP AVALLE, Commissaires de Justice Associés à PARIS (75001), en date du 15 décembre 2023, 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 Laurence FRANCO, Notaire associé à NICE (06000) membre de la SCP « ARNAUD FRANCO FIGASSO », le 27 octobre 2011, avec la participation de Maître JUSOT, Notaire à PARIS, contenant :

► Prêt consenti par la société BARCLAYS BANK PLC au profit de *** d'un montant de 5.500.000 Euros (CINQ MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) pour une durée de 3 années renouvelable 2 fois pour des périodes de 3 années chacune, remboursable *in fine*,

Ledit prêt étant divisé en deux tranches :

- La première tranche pour un montant de 2.700.000 € destinée au remboursement partiel du prêt consenti antérieurement par le CREDIT FONCIER DE FRANCE,
- La seconde tranche pour un montant de 2.800.000 € destinée aux travaux de réhabilitation des droits et biens immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

1. Au titre de la première tranche de crédit de 2.700.000 Euros

Capital impayé au 28/07/2021

Ci 1 927 504,83 €

Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (1,85%) sur la somme de 1.927.504,83 € du 28/07/2021 au 28/07/2022 Ci	35 658,84 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (2,062%) sur la somme de 1.927.504,83 € du 28/07/2022 au 28/10/2022 Ci	10 017,96 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (3,428%) sur la somme de 1.927.504,83 € du 28/10/2022 au 28/01/2023 Ci	16 654,49 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (4,318%) sur la somme de 1.927.504,83 € du 28/01/2023 au 28/04/2023 Ci	20 522,38 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (5,092%) sur la somme de 1.927.504,83 € du 28/04/2023 au 28/07/2023 Ci	24 469,91 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (5,564%) sur la somme de 1.927.504,83 € du 28/07/2023 au 28/10/2023 Ci	27 031,96 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (5,802%) sur la somme de 1.927.504,83 € du 28/10/2023 au 15/12/2023 Ci	14 706,91 €
Intérêts de retard (3 %) sur la somme de 1.927.504,83 € du 28/07/2021 au 15/12/2023 Ci	137 829,80 €
<i>Sous total 1 au 15/12/2023</i>	<i>2 214 397,08 €</i>

2. Au titre de la deuxième tranche de crédit de 2.800.000 Euros

Capital impayé au 28/07/2021 Ci	1 730 463,64 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (1,85%) sur la somme de 1.730.463,64 € du 28/07/2021 au 28/07/2022 Ci	32 013,58 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (2,062%) sur la somme de 1.730.463,64 € du 28/07/2022 au 28/10/2022 Ci.....	8 993,86 €

Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (3,428%) sur la somme de 1.730.463,64 € du 28/10/2022 au 28/01/2023 Ci	14 951,96 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (4,318%) sur la somme de 1.730.463,64 € du 28/01/2023 au 28/04/2023 Ci	18 424,46 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (5,092%) sur la somme de 1.730.463,64 € du 28/04/2023 au 28/07/2023 Ci	21 968,45 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (5,564%) sur la somme de 1.730.463,64 € du 28/07/2023 au 28/10/2023 Ci	24 268,59 €
Intérêts au taux EURIBOR 3 mois + marge de 1.85% (5,802%) sur la somme de 1.730.463,64 € du 28/10/2023 au 15/12/2023 Ci	13 203,48 €
Intérêts de retard (3 %) sur la somme de 1.730.463,64 € du 28/07/2021 au 15/12/2023 Ci	123 740,00 €
<i>Sous total 2 au 15/12/2023</i>	<i>1 988 028,02€</i>
Frais de renouvellement d'inscription hypothécaire Ci	12 898,00 €
Indemnité d'ordre de 5% sur la somme de 4.215.323,10 € au 15/12/2023 Ci	210 766,16 €
TOTAL GENERAL DU AU 15 DECEMBRE 2023	<u>4 426 089,26 €</u>

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 6 février 2024 volume 2024 S numéro 19.

Selon exploit de la SCP AVALLE, Commissaires de Justice Associés à PARIS (75001), en date du 18 mars 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.

De même, et selon exploit de la société ELITAZUR (SCP LALEURE – NONCLERCQ-REGINA – CARON – CHEVALIER), Commissaires de Justice Associés à CANNES (06), en date du 18 mars 2024, la BARCLAYS BANK PLC 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 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 droits et biens immobiliers situés sur la commune d'ANTIBES (06600) 37 boulevard du Cap, consistant en UNE PROPRIETE bâtie se composant d'un bâtiment principal dénommé « VILLA LES COURLIS » de trois niveaux sur sous-sol et toit terrasse, comprenant :

- Au rez-de-chaussée, dans la pièce principale a été aménagée une bibliothèque, grande hauteur de plafond,
- Au deuxième étage une partie des laboratoires est à usage de serres, avec un toit en vitres,
- Au troisième étage, présence de deux terrasses solarium,

à réhabiliter avec un deuxième bâtiment consistant en une maison de gardien comprenant :

- Au rez-de-chaussée, un atelier et divers locaux autrefois climatisés pour la recherche, pouvant être actuellement assimilés à des débarras,
- Au premier étage, un appartement composé de quatre pièces, une entrée, cuisine, salle à manger avec cheminée, trois chambres, deux salles de bains, WC.

Accès par un escalier extérieur, terrasse,

En mauvais état et parc paysager autour.

Le tout figurant au cadastre section BV numéro 434 pour une contenance de 45a 58ca.

Précision étant ici faite :

- que ledit bien est inscrit au Tableau Général de l'Etat sous le numéro 06-03489-38504-1-21-004,
- que par arrêté du Ministre des Finances et des Affaires Economiques et du Ministre de l'Agriculture en date du 3 juillet 1964 publié au Journal Officiel du 18 août 1964, ledit bien précédemment affecté au Ministre de l'Agriculture, a été remis en dotation à l'Institut National de la Recherche Agronomique,
- que par décision du Ministre de l'Agriculture en date du 30 juillet 2004, ledit bien a été déclaré inutile et déclassé du domaine public, comme n'étant plus utilisé par un service de l'Etat,
- qu'aux termes d'un Procès-verbal de remise en date du 30 août 2004, ledit bien a été remis au Domaine en vue de sa cession.

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 19 janvier 2024, lequel demeure annexé aux présentes.

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

Les biens dont s'agit se situent au CAP D'ANTIBES, dans un quartier très recherché, sur l'axe central du CAP D'ANTIBES, à proximité de la réputée plage de la Salis et de la commune de JUAN LES PINS.

Des villas luxueuses constituent le voisinage.

La propriété consiste en trois constructions principales :

- le bâtiment principal au centre du terrain « VILLA LES COURLIS », lequel comporte cinq niveaux.

Le bâtiment est divisé en plusieurs appartements.

La plupart des appartements sont terminés ou proche de l'être.

- une villa sur la gauche en travaux :
 - les jardins sont en cours de réalisation.
 - les murs sont bruts.
 - les huisseries sont posées.
 - une piscine est cours de réalisation, le bassin est maçonné

- une villa sur la droite : la maison de gardien.

Cette villa est en travaux mais l'avancement du chantier est tel qu'elle apparait comme en cours de finitions.

Cette villa moderne est en bon état.

L'électricité ne semble pas terminée.

Les 3 bâtiments sont vides de toute occupation.

Sont annexés audit procès-verbal descriptif :

- Concernant la villa principale (au centre du terrain) :

Certificat de superficie : 773,52 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 19 janvier 2024

Diagnostic de performance énergétique dressé le 21 janvier 2024

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 19 janvier 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 21 janvier 2024

- Concernant la villa sur la gauche :

Certificat de superficie hors œuvre brute : 229,71 m²

Rapport repérage amiante : absence
Rapport repérage termites : absence
Diagnostic de performance énergétique dressé le 19 janvier 2024
Etat de l'installation intérieure d'électricité : absence d'installation d'électricité
Etat des risques et pollutions dressé le 21 janvier 2024

- Concernant la maison de gardien (à droite) :

Certificat de superficie : 169,88 m²

Rapport repérage amiante : absence
Rapport repérage termites : absence
Diagnostic de performance énergétique dressé le 21 janvier 2024
Etat des risques et pollutions dressé le 21 janvier 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 d'ANTIBES le 14 décembre 2023 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 HERBERT, Notaire à PARIS (75), le 13 septembre 2007 et publié le 29 octobre 2007 volume 2007 P numéro 9185.

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 :

QUATRE MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS
(4.350.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 21 mars 2024