

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 NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A NICE (06000)

336 BOULEVARD DE L'OBSERVATOIRE

***UNE PROPRIETE AVEC PISCINE, POOL-HOUSE
ET GRAND GARAGE (AVEC ASCENCEUR)***

A LA REQUETE DE :

LA SG MONACO, succursale de Monaco de Société Générale S.A. au capital de 1 025 947 048,75 Euros, ayant son siège social à Paris (75009) 29 Boulevard Haussmann, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 552 120 222, succursale établie au Palais de la Scala, 16 avenue de la Costa, 98000 Monaco, enregistrée au Répertoire du Commerce et de l'Industrie de Monaco sous le numéro 62S01045, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice,

Venant aux droits et obligations de la SOCIETE DE BANQUE MONACO – SDBM, à la suite de la dissolution anticipée sans liquidation de cette dernière et de la transmission universelle de son patrimoine au profit de SOCIETE GENERALE intervenues en date du 1^{er} janvier 2023,

Venant elle-même aux droits et obligations du CREDIT DU NORD, société anonyme au capital de 890.263.248 Euros, dont le siège social se situe 28 place Rihour à LILLE (59000) et le siège central se situe 59 boulevard Haussmann PARIS (75008), prise en sa succursale de Monaco par les effets d'un traité d'apport partiel d'actif en date du 16 mai 2020.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

⇒ ***

PROCEDURE :

Selon actes de la SCP BENABU ET BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 28 octobre 2024, la SG MONACO, venant aux droits et obligations de la SOCIETE DE BANQUE MONACO – SDBM, elle-même venant aux droits et obligations du CREDIT DU NORD, a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

EN VERTU DE :

1. La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Valérie BARABOTTI, Notaire à VILLEFRANCHE SUR MER (06), le 30 juin 2015, avec la participation de Maître BUERCH, Notaire à CANNES (06), contenant :
 - Quittance subrogative de la société CREDIT DU NORD dans les droits de la société CREDIT FONCIER DE MONACO,
 - Prêt *in fine* consenti par la société CREDIT DU NORD à *** d'un montant de 2.500.000,00 Euros (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS), remboursable :
 - en 35 échéances mensuelles successives de 3.916,67 Euros comprenant les intérêts au taux EURIBOR 3 mois majoré de 1,88% l'an,
 - 1 échéance mensuelle de 2.503.915,52 Euros comprenant la somme nécessaire à l'amortissement du capital et les intérêts au taux EURIBOR 3 mois majoré de 1,88% l'an,
 - Prêt *in fine* moyen terme consenti par la société CREDIT DU NORD à *** d'un montant de 200.000,00 Euros (DEUX CENT MILLE EUROS), remboursable :
 - en 35 échéances mensuelles successives de 313,33 Euros comprenant les intérêts au taux EURIBOR 3 mois majoré de 1,88% l'an,
 - 1 échéance mensuelle de 200.313,38 Euros comprenant la somme nécessaire à l'amortissement du capital et les intérêts au taux EURIBOR 3 mois majoré de 1,88% l'an.

2. La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Éric BARRALIS, Notaire associé à VILLEFRANCHE SUR MER (06), le 25 mars 2019, avec la participation de Maître HERMET, Notaire à CANNES (06), contenant :
 - Prorogation de délai du prêt dans les conditions prévues à l'avenant régularisé le 30 juin 2018, demeurant annexé à la copie exécutoire du 25 mars 2019 :
 - Le prêt de 2.500.000 Euros consenti aux termes de l'acte notarié du 30 juin 2015 sera remboursable au moyen de 180 échéances au plus tard le 30 juin 2033, productif d'intérêts au taux fixe de 2,30% l'an,
 - Le prêt de 200.000 Euros consenti aux termes de l'acte notarié du 30 juin 2015 sera remboursable au moyen de 180 échéances au plus tard le 30 juin 2033, productif d'intérêts au taux fixe de 2,30% l'an,
 - affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

1. Au titre du prêt de 2.500.000 Euros :

Capital restant dû au 15 juillet 2024

Ci1 601 971,66 €

47 échéances impayées du 30/08/2020 au 30/06/2024
d'un montant de 16.435,39 € chacune

Ci.....739 592,55 €

Intérêts de retard sur échéances impayées au taux contractuel
de 2,30% l'an majoré de 3% du 30/08/2020 au 28/10/2024

Ci.....93 292,20 €

Indemnités d'exigibilité anticipée de 3% calculées
sur la capital restant dû soit la somme de 1.601.971,66 €

Ci.....48 059,15 €

Total 1 au 28 octobre 2024.....2 482 915,56 €

2. Au titre du prêt de 200.000 Euros :

Capital restant dû au 15 juillet 2024

Ci.....128 157,77 €

47 échéances impayées du 30/08/2020 au 30/06/2024
d'un montant de 1.314,83 € chacune

Ci.....61 797,01 €

Intérêts de retard sur échéances impayées au taux contractuel
de 2,30% l'an majoré de 3% du 30/08/2020 au 28/10/2024
Ci.....7 463,37 €

Indemnités d'exigibilité anticipée de 3% calculées
sur la capital restant dû soit la somme de 128.157,77 €
Ci.....3 844,73 €

Total 2 au 28 octobre 2024201 262,88 €

TOTAL 1+2 DU AU 28 OCTOBRE 20242 684 178,44 €

Les commandements de payer valant saisie étant demeurés en tout ou partie infructueux, ils ont été régulièrement publiés auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 16 décembre 2024, volume 2024 S numéro 222 et volume 2024 S numéro 223.

Selon exploits de la SCP BENABU ET BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 3 février 2025, la SG MONACO, venant aux droits et obligations de la SOCIETE DE BANQUE MONACO – SDBM, elle-même venant aux droits et obligations du CREDIT DU NORD, a fait signifier à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

De même, et selon exploit de la SCP BENABU ET BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 3 février 2025, la SG MONACO, venant aux droits et obligations de la SOCIETE DE BANQUE MONACO – SDBM, elle-même venant aux droits et obligations du CREDIT DU NORD, a fait signifier aux créanciers inscrits une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

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 de NICE 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 DES BIENS OBJET DE LA SAISIE IMMOBILIERE (selon acte d'acquisition)

Sur la commune de NICE (06000) 336 boulevard de l'Observatoire,

UNE MAISON D'HABITATION à laquelle on accède au niveau du boulevard de l'Observatoire par un chemin commun, comprenant :

- Entrée, cuisine, salle de bains, quatre chambres, dégagement, lingerie, dressing, bureau, chaufferie, un grand garage et un appartement de gardien,
- Une piscine et un pool house,
- Et terrain autour en nature de jardin d'agrément.

Figurant au cadastre section IC numéro 99 lieudit CANTEO pour une contenance de 36a 55ca et section IC numéro 100 lieudit CANTEO pour une contenance de 39a 61ca, soit une contenance totale de 76a 16ca.

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 BENABU ET BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 17 décembre 2024, lequel demeure annexé au présent cahier.

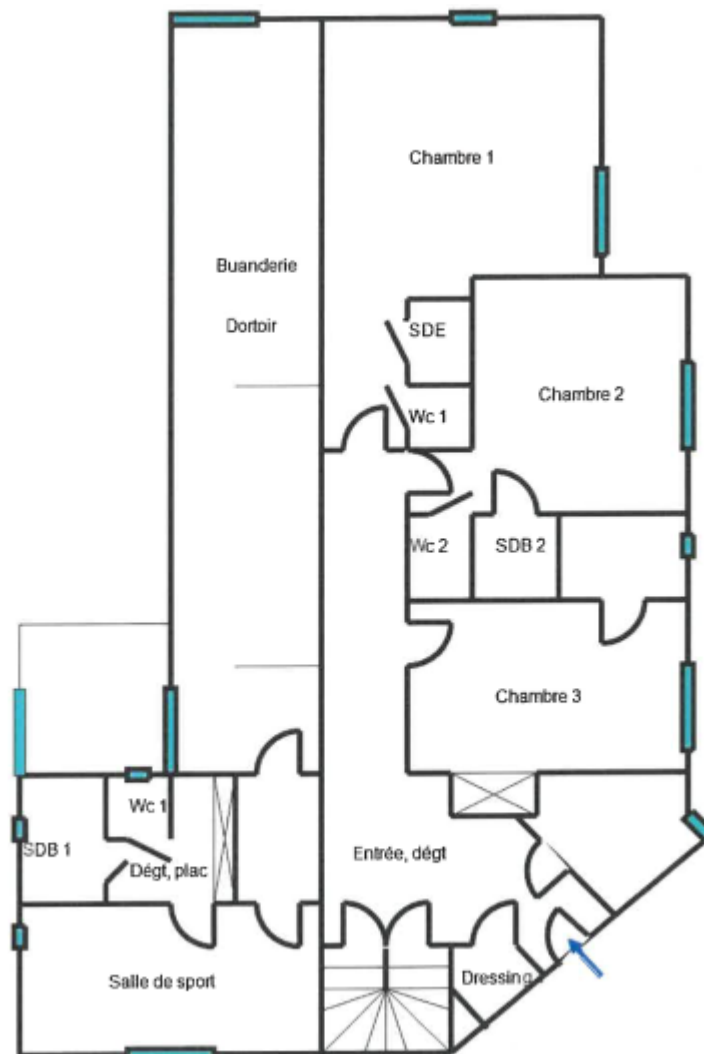
Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

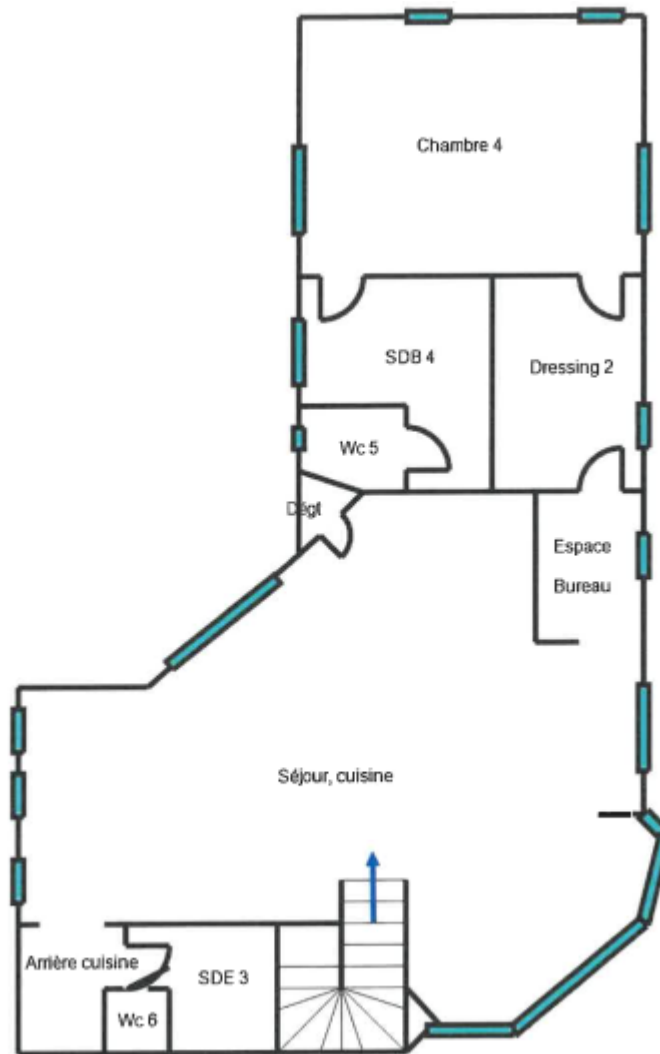
Le bien consiste en une maison s'ouvrant depuis un portail automatisé sur un grand espace arboré et un grand jardin, desservant une maison d'habitation avec piscine et garage.

Cette maison s'étend sur trois niveaux avec depuis l'entrée sur le jardin, un niveau rez-de-jardin, desservant trois placards, trois chambres avec salle de bains, une salle de fitness avec salle de bains.

La maison est construite en restanque ; le grand garage se situe au rez-de-chaussée.

Un ascenseur dessert les différents niveaux.





Occupation :

Le commissaire de justice indique dans son acte : « *La maison est occupée selon leurs déclarations par Monsieur et Madame Sigrid et Bart VANDERSCHRICK et leurs trois enfants présents en période de vacances.* »

Informations complémentaires :

Le commissaire de justice précise par ailleurs :

« *Cette maison est équipée et chauffée par un système de chauffage au sol, avec une chaudière au fioul, complété par les climatisations dans toutes les pièces.* »

« *Le montant de la Taxe Foncière est de 5608 euros ainsi que cela apparait sur l'avis d'imposition 2021.* »

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 314,43 m²

Rapport repérage amiante : présence (jardin)

Rapport repérage termites : absence

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité

Diagnostic de performance énergétique

Etat des risques et pollutions

Etat des nuisances sonores aériennes

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 délivrée par le cabinet BIGAZZI URBALEX le 29 octobre 2024 et elle demeure annexée au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Valérie BARABOTTI, Notaire à VILLEFRANCHE SUR MER (06), le 13 octobre 2008 et publié le 14 novembre 2008 volume 2008P numéro 8706.

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 cadastral modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

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 NICE 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.

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.

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 TROIS CENT MILLE EUROS
(1.300.000,00 €)**

Fait à NICE, le 6 février 2025