

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Judiciaire de NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

***A ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190)
LES NEREIDES
61 ET 61 BIS PROMENADE ROBERT SCHUMAN***

UN STUDIO (LOT 101) } ***REUNIS***
UN STUDIO (LOT 102) }

UN EMPLACEMENT A USAGE DE PARKING (LOT 206)

A LA REQUETE DE :

La Société HSBC Private Bank (Suisse) SA, Société Anonyme de droit suisse au capital de 708.480.000 CHF, immatriculée au Registre du Commerce sous le numéro CHE 101 727 921, ayant son siège social à GENEVE 1201 – 9-17 quai des Bergues, prise en la personne de son Président en exercice, venant aux droits de la **Société HSBC Private Bank (Monaco) SA** comme suite à une dissolution sans liquidation emportant transmission universelle de patrimoine en date du 3 mai 2019.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT-GAMBINI dont le siège est à NICE (06000), 12 boulevard Carabacel, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT**, du barreau de NICE, au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

⇒ ***

PARTIE SAISIE

PROCEDURE :

Selon acte de la SCP LEYDET & ASSOCIES, huissiers de justice associés à NICE, en date du 5 novembre 2021, la Société HSBC Private Bank (Suisse) venant aux droits de la société HSBC Private Bank (Monaco) SA a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Elisabeth GREGORY-DELOUPY, Notaire associé à MENTON, le 20 juillet 2012 contenant :

- Prêt d'un montant de 650.000 Euros consenti par la société HSBC PRIVATE BANK (Monaco) à *** pour une durée de 5 ans productif d'intérêts au taux annuel EURIBOR à 3 mois + marge de 1.5% (échu à la date du 20/07/2017)
- Affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Capital restant dû au 16/12/2016
Ci.....651 544,78 €

Appel garantie à première demande (16/12/2016)
Ci.....- 250 000,00 €

Exercice partiel du gage (05/01/2017)
Ci.....- 71 726,98 €

Solde dû au 05/01/2017
Ci.....329 817,80 €

Intérêts au taux contractuel Euribor 3 mois + 1,5%
sur la somme de 329 817,80 € du 06/01/2017 au 20/07/2017
Ci.....2 679,77 €

Intérêts au taux contractuel Euribor 3 mois + 1,5% majoré de
3% sur la somme de 329 817,80 € du 21/07/2017 au 25/02/2021
Ci.....54 172,61 €

Frais au titre de la procédure de saisie-immobilière initiée en 2018
et arrêtée suite à la signature d'un protocole d'accord
Ci.....9 091,17 €

Acompte versé dans le cadre du protocole
Ci.....- 190 000,00 €

Solde dû au 25/02/2021
Ci.....205 761,35 €

Intérêts au taux contractuel Euribor 3 mois + 1,5% majoré de
3% sur la somme de 205 761,35 € du 25/02/2021 au 27/10/2021
Ci.....6 275,72 €

TOTAL AU 27 OCTOBRE 2021212 037,07 €

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement valant saisie a été régulièrement publié auprès du Service de la Publicité Foncière de NICE 1 le 21 décembre 2021 volume 2021 S numéro 202.

Selon exploit de la SCP LEYDET & ASSOCIES, Huissiers de justice associés à NICE, en date du 14 février 2022, la société HSBC Private Bank (Suisse) SA venant aux droits de la société HSBC Private Bank (Monaco) SA a fait délivrer à *** une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Selon exploit de la SCP LEYDET & ASSOCIES, Huissiers de justice associés à NICE, en date du 14 février 2022, la société HSBC Private Bank (Suisse) SA venant aux droits de la société HSBC Private Bank (Monaco) SA a fait délivrer 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 :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LES NEREIDES » situé sur la commune de ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (06190) au 61 et 61 bis promenade Robert Schuman, le tout cadastré Section AI numéro 574 pour une contenance de 21a 31ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEGER, Notaire à MENTON, le 21 octobre 1968, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 21 novembre 1968 volume 2753 numéro 3,
- d'un modificatif à état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEGER, Notaire à MENTON, le 27 mars 1972, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de NICE le 4 mai 1972 volume 218 numéro 8,
- d'un modificatif à état descriptif de division publié le 22 octobre 2013 volume 2013 P n° 3376,
- d'un modificatif à état descriptif de division publié le 26 mars 2015 volume 2015 P n° 986.

DESIGNATION DETAILLEE

LE LOT NUMERO CENT UN (Lot 101)

Un STUDIO situé en façade SUD EST de l'immeuble, comprenant :

Hall d'entrée, salle de bains avec WC, cuisine, séjour et loggias,

Et les 89/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT DEUX (Lot 102)

Un STUDIO situé en façade SUD EST de l'immeuble, comprenant :

Hall d'entrée, salle de bains avec WC, cuisine, séjour et loggias,

Et les 76/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Précision étant faite que ces deux lots forment actuellement un seul et même appartement.

LE LOT NUMERO DEUX CENT SIX (Lot 206)

Un emplacement à usage de parking particulier pour voiture automobile portant le numéro 9 au plan des sous-sols

Et les 2/10.000èmes 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 LEYDET & ASSOCIES, Huissiers de Justice associé à NICE, en date du 20 décembre 2021, qui demeure annexé au présent cahier.

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

L'appartement est de type deux pièces, issu de la réunion de deux studios (lots 101 et 102).

Le bien est occupé.

Le syndic de copropriété est le cabinet CERUTTI GESTION IMMOBILIERE sis à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190) 65 Avenue de Profondeville – tel : 04 92 41 75 20.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 74.95 m²

Surface secondaire (terrasse) : 21.60 m²

Etat relatif à la présence de termites : absence

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 20 décembre 2021

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 20 décembre 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 20 décembre 2021

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 le Maire de la commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06) le 22 novembre 2021 et il demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Elisabeth GREGORY-DELOUPY, Notaire à MENTON, le 19 mai 2006 publié au 3^{ème} bureau du service de publicité foncière de NICE le 16 juin 2006 volume 2006 P n° 2701.

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 des avocats de NICE, d'ores et déjà désignée 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 :

DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS
(230.000 €)

Fait à NICE, le 17 février 2022