

# **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 BEAUSOLEIL (06240)**  
**ENSEMBLE IMMOBILIER « VILLA RIGA »**  
**11 AVENUE DE SAINT ROMAN**

**UNE VILLA AVEC PISCINE**  
**ET TERRAIN ATTENANT (LOTS 1, 2 et 3)**

## **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 actes de la SCP LEYDET & ASSOCIES, huissiers de justice associés à NICE, en date des 24 et 31 juillet 2020, la Société HSBC Private Bank (Suisse) SA 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 Anne-Sophie DELOCHE, Notaire à VILLEFRANCHE SUR MER (06), le 12 novembre 2013, contenant:
  - Prêt consenti par la Société dénommée HSBC Private Bank (Monaco) SA au profit de \*\*\* d'un montant de 8.000.000 d'Euros, pour une durée de cinq ans, remboursable in fine, productif d'intérêts au taux EURIBOR 3 mois + 1,5%,
  - Affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.
- la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Anne-Sophie DELOCHE, Notaire à VILLEFRANCHE SUR MER (06), le 12 novembre 2013, contenant:
  - Prêt consenti par la Société dénommée HSBC Private Bank (Monaco) SA au profit de \*\*\* d'un montant de 4.000.000 d'Euros, pour une durée de cinq ans, remboursable in fine, productif d'intérêts au taux EURIBOR 3 mois + 1,5%,
  - Affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

Somme due au 15/02/2020 (conformément au protocole d'accord régularisée le 12 novembre 2019)

Ci .....9 196 574,71 €

Intérêts de retard au taux Euribor 3 mois + 1,5%  
du 27/02/2019 au 14/02/2020

Ci ..... 135 266,29 €

Intérêts de retard majorés au taux Euribor 3 mois + 1,5% + 3 %  
du 15/02/2020 au 30/06/2020  
Ci ..... 156 341,77 €

Intérêts de retard majorés au taux Euribor 3 mois + 1,5% + 3 %  
du 01/07/2020 jusqu'à parfait paiement  
Ci ..... MEMOIRE

**TOTAL DU SAUF MEMOIRE AU 30/06/2020 ..... 9 488 182,77 €**

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement valant saisie a été régulièrement publié au 3<sup>ème</sup> Bureau du Service de Publicité Foncière de NICE le 17 septembre 2020 volume 2020 S numéro 22.

Selon exploits de la SCP LEYDET & ASSOCIES, Huissiers de justice associés à NICE, en date du 9 novembre 2020, 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 Immobilier du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

### **EN CONSEQUENCE,**

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier 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 « VILLA RIGA » sis à BEAUSOLEIL (06240), 11 avenue Saint Roman, comprenant :

- Une villa élevée sur rez-de-jardin de deux étages,
- Garage,
- Et terrain en nature de jardin d'agrément.

Le tout cadastré section AC numéro 126 pour une contenance de 6a 67ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

⇒ D'un état descriptif de division suivant acte de Maître GRETCHICHKINE-KURGANSKY du 29 juillet 2002 publié le 5 septembre 2002 volume 2002 P numéro 3840,

Il est ici précisé que ledit immeuble formait le LOT NUMERO UN de la division originaire de l'ensemble immobilier sis à BEAUSOLEIL (VILLA RIGA) avenue Saint Roman cadastrée section AC n°121 pour 1868 m<sup>2</sup> et 126 pour 667 m<sup>2</sup>, qui avait fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivante acte reçu par Maître Emile MOUNIER, notaire à BEAUSOLEIL, le 5 février 1963 publié au deuxième (aujourd'hui troisième) bureau des hypothèques de NICE le 22 avril 1963 volume 1612 numéro 2.

Que le lot UN a été purement et simplement annulé aux termes d'un acte contenant scission de copropriété reçu par Maître Jean Paul SIGWALT, Notaire à BEAUSOLEIL, les 14 septembre et 2 octobre 2001, publié au troisième bureau des hypothèques de NICE le 19 octobre 2001 volume 2001 P numéro 4456.

## **DESIGNATION DETAILLEE**

### ***LE LOT NUMERO UN (Lot 1)***

Un appartement formant l'entier rez-de-jardin, ayant un accès indépendant, auquel est rattaché un jardin privatif sur partie duquel le propriétaire du présent lot aura le droit d'édifier une extension des constructions,

Avec la quote-part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales.

### ***LE LOT NUMERO DEUX (lot 2)***

Un appartement avec terrasse formant l'entier premier étage, auquel on accède par un escalier commun et auquel est rattaché un jardin,

Avec la quote-part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales.

### ***LE LOT NUMERO TROIS (lot 3)***

Un appartement avec terrasse formant l'entier deuxième étage, auquel on accède par un escalier commun et auquel est rattaché un jardin,

Avec la quote-part indéterminée de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que \*\*\* est propriétaire de la totalité des lots formant l'entière copropriété et que la désignation actuelle des biens est la suivante :

Une villa élevée de trois étages sur rez-de-chaussée, piscine et terrain attenant.

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 17 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.

Les biens consistent en une importante villa de haut standing située aux portes de la Principauté de Monaco.

La villa est occupée.

Sont annexés au présent cahier :

Superficie Loi Carrez : 301.66 m<sup>2</sup>

Surface secondaire totale : 238.45 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 17 septembre 2020

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 17 septembre 2020

Etat des risques et pollutions dressé le 17 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 BEAUSOLEIL (06240) le 3 août 2020 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 suivant acte reçu par Maître COULONDRE, Notaire à BEAULIEU SUR MER (06), le 2 septembre 2003 publié au troisième bureau du service de publicité foncière de NICE le 19 septembre 2003 volume 2003 P numéro 4090.

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 :

***QUATRE MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS***  
***(4.950.000 €)***

Fait à NICE, le 12 novembre 2020