

## ***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 VILLEFRANCHE SUR MER (06230)  
MOYENNE CORNICHE  
856 AVENUE BELLA VISTA***

***UNE PROPRIETE  
« VILLA ROMANA »***

**A LA REQUETE DE :**

**LA SOCIETE DENOMMEE BARCLAYS BANK (Suisse) SA**, société Anonyme de Droit Suisse au capital de 90.000.000,00 CHF, dont le siège se situe 18-20 chemin de Grange-Canal à CHENE – BOUGERIES (1224) en SUISSE, identifiée sous le numéro CHE 106.002.386 et sous le numéro fédéral CH 660.0.118.986-6 au Registre du Commerce et des Sociétés du Canton de GENEVE, non immatriculé au SIREN, 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 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 :**

► La \*\*\*

**PROCEDURE :**

Selon acte de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 4 août 2023, la BARCLAYS BANK (Suisse) SA a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie.

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître François PAUL, Notaire associé à NICE (06), le 21 février 2011, avec la participation de Maître Mathieu BARRALIER, Notaire à ANNEMASSE (74), contenant REITERATION PARTIELLE D'UNE OUVERTURE DE CREDIT, AFFECTATION HYPOTHECAIRE et NANTISSEMENT :

- Prêt consenti par la BARCLAYS BANK (Suisse) SA au profit de \*\*\*d'un montant en principal de 21.500.000,00 Euros (VINGT ET UN MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) pour une durée de 10 ans, sans amortissement pendant les premiers 5 ans, dès la sixième année et jusqu'au terme du contrat, un montant de EUR 650'000 doit être amorti annuellement, à la date anniversaire du prêt, intérêts payables à terme échu, au minimum trimestriellement ; intérêts calculés au taux annuel de coût de refinancement de la banque + 1,55%,
- Affectation hypothécaire des droits et biens immobiliers ci-après désignés.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

Capital restant dû à l'échéance du prêt le 21/02/2021

Ci .....14 962 609,38 €

Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an  
du 04/03/2020 au 24/03/2020

Ci .....12 884,47 €

Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an  
du 24/04/2020 au 24/04/2020

Ci ..... 19 970,93 €

Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an  
du 04/03/2020 au 25/05/2020

Ci .....19 970,93 €

Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an  
du 25/05/2020 au 25/06/2020

Ci .....19 970,93 €

Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an  
du 25/06/2020 au 27/07/2020

Ci .....20 615,15 €

Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 27/07/2020 au 27/08/2020 Ci .....	19 970,93 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 27/08/2020 au 28/09/2020 Ci .....	20 615,15 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 28/09/2020 au 28/10/2020 Ci .....	19 326,70 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 28/10/2020 au 30/11/2020 Ci .....	21 259,37 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 30/11/2020 au 31/12/2020 Ci .....	19 970,93 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 31/12/2020 au 29/01/2021 Ci .....	18 682,48 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 29/01/2021 au 26/02/2021 Ci .....	18 038,26 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 26/02/2021 au 26/03/2021 Ci .....	18 038,26 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 26/03/2021 au 26/04/2021 Ci .....	19 970,93 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 26/04/2021 au 26/05/2021 Ci .....	19 326,70 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 26/05/2021 au 28/06/2021 Ci .....	21 259,37 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 28/06/2021 au 28/07/2021 Ci .....	19 326,70 €

Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 28/07/2021 au 30/08/2021 Ci .....	20 875,75 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 30/08/2021 au 30/09/2021 Ci .....	19 610,55 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 30/09/2021 au 01/11/2021 Ci .....	20 615,15 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 01/11/2021 au 01/12/2021 Ci .....	19 326,70 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 01/12/2021 au 03/01/2022 Ci .....	21 259,37 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 03/01/2022 au 03/02/2022 Ci .....	19 970,93 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 03/02/2022 au 03/03/2022 Ci .....	18 038,26 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 03/03/2022 au 03/04/2022 Ci .....	19 970,93 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 03/04/2022 au 03/05/2022 Ci .....	19 326,70 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 03/05/2022 au 03/06/2022 Ci .....	19 970,93 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 03/06/2022 au 03/07/2022 Ci .....	19 326,70 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 03/07/2022 au 03/08/2022 Ci .....	19 970,93 €

Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0 %) + 1,55% = 1,55 % l'an du 03/08/2022 au 03/09/2022 Ci .....	19 970,93 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0,228 %) + 1,55% = 1,778 % l'an du 03/09/2022 au 03/10/2022 Ci .....	22 169,60 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (0,666%) + 1,55% = 2,216 % l'an du 03/10/2022 au 03/11/2022 Ci .....	28 551,98 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (1,376 %) + 1,55% = 2,926 % du 03/11/2022 au 03/12/2022 Ci .....	36 483,83 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (1,972 %) + 1,55% = 3,522 % l'an du 03/13/2022 au 03/01/2023 Ci .....	45 379,10 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (1,884%) + 1,55% = 3,434 % l'an du 03/01/2023 au 03/02/2023 Ci .....	44 245,27 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (2,190 %) + 1,55% = 3,74 % l'an du 03/02/2023 au 03/03/2023 Ci .....	43 524,57 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (2,487 %) + 1,55% = 4,037 % l'an du 03/03/2023 au 03/04/2023 Ci .....	52 014,60 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (2,921 %) + 1,55% = 4,471 % l'an du 03/04/2023 au 03/05/2023 Ci .....	55 748,19 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (3,052 %) + 1,55% = 4,602 % l'an du 03/05/2023 au 05/06/2023 Ci .....	63 119,77 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (3,210 %) + 1,55% = 4,76 % l'an du 05/06/2023 au 03/07/2023 Ci .....	55 394,90 €
Intérêts au taux de EURIBOR 1 mois (3,415 %) + 1,55% = 4,965 % l'an du 03/07/2023 au 03/08/2023 Ci .....	63 971,39 €

Frais de renouvellement d'inscription d'hypothèque (contractuel)	
Ci .....	20 082,03 €
Frais d'expertise (contractuel)	
Ci .....	6 000,00 €
<b>TOTAL DU AU 3 AOUT 2023.....</b>	<b>16 086 726,63 €</b>

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 19 septembre 2023 volume 2023 S numéro 144.

Selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 6 novembre 2023, la BARCLAYS BANK (Suisse) 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.

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 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 (selon titre)**

Les droits et biens immobiliers situés sur la commune de VILLEFRANCHE SUR MER (06230) 856 avenue Bella Vista – moyenne corniche, consistant en UNE PROPRIETE dénommée précédemment « USHA VILLAS » et actuellement « VILLA ROMANA », divisée par la Route de la Moyenne Corniche comprenant :

- Une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, contenant six pièces principales, cuisine, trois salles de bains et, attenants, quatre garages et un logement de gardien de deux pièces et salle de bains,
- Pavillon indépendant, au Sud de la maison, contenant trois pièces principales, cuisine, deux salles de bains,

- Autre Pavillon en bordure de la Moyenne Corniche, contenant deux pièces principales, cuisine, salle d'eau, garage,
- Sous les terrasses en limite Sud de la parcelle AI n°77 : quatre grottes d'une superficie de 140 m<sup>2</sup> environ

Piscine.

Le tout cadastré :

- section AI numéro 39 pour une contenance de 15a 75ca
- section AI numéro 41 pour une contenance de 20a 93ca
- section AI numéro 46 pour une contenance de 13a 95ca
- section AI numéro 72 pour une contenance de 04a 74ca
- section AI numéro 73 pour une contenance de 01a 66ca
- section AI numéro 74 pour une contenance de 02a 87ca
- section AI numéro 75 pour une contenance de 41a 32ca
- section AI numéro 76 pour une contenance de 00a 90ca
- section AI numéro 77 pour une contenance de 17a 85ca
- section AI numéro 78 pour une contenance de 02a 43ca
- section AI numéro 79 pour une contenance de 01a 88ca
- section AI numéro 80 pour une contenance de 01a 76ca
- section AI numéro 81 pour une contenance de 00a 20ca
- section AI numéro 82 pour une contenance de 00a 43ca
- section AI numéro 83 pour une contenance de 07a 85ca
- section AI numéro 88 pour une contenance de 02a 00ca

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 25 août 2023, 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 Commissaire de justice précise dans son acte :

- concernant la maison principale:

*« La villa est en cours de chantier, les murs sont à l'état brut en béton banché ou en briques. Les sols sont constitués de dalles béton à l'état brut. »*

- concernant le pavillon :

*« Ce pavillon indépendant se situe au Sud de la villa principale en contrebas.*

*Il a été divisé en trois studios qui sont à l'état de chantier comme le reste de la propriété.»*

- concernant la piscine :

*« Il s'agit d'une piscine à débordement en béton à l'état brut. »*

- concernant les grottes :

*« Quatre anciennes grottes situées sous la terrasse principale de la villa et s'ouvrant sur la piscine, ont été aménagées et délimitées par de grands murs en agglomérés. »*

- concernant le terrain de tennis :

*« En contrebas, en façade Sud-Est, ancien terrain de tennis laissé à l'abandon. »*

- concernant le jardin :

*« Le jardin de la propriété s'étend en façade Sud sur plusieurs restanques retenues par des murets en pierres.*

*Le jardin est complanté de nombreux arbres et arbustes d'essences méditerranéennes à savoir cyprès, olivier, agrumes, ainsi que bougainvillier, plumbago, figuier etc... »*



- concernant l'autre pavillon en bordure de la Moyenne Corniche :

« Garage

*Petit garage attenant au pavillon, d'état très vétuste, charpente bois fortement dégradée, toiture tuiles canal.*

Pavillon indépendant

*Le pavillon indépendant comprend une pièce principale, cuisine, une salle de bains et une chambre.*

*Les lieux sont très fortement dégradés, vétustes, inhabitables en l'état.*

*L'accès se fait depuis le grand portail de la propriété.»*

- Occupation des lieux :

« *L'ensemble de la propriété est inoccupé.* »

- Taxe foncière

« *Il m'est déclaré une taxe foncière d'environ 11.000 euros par an.* »

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 516,30 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : présence

Rapport repérage termites : absence

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 25 août 2023

Etat des risques et pollutions dressé le 31 août 2023

## **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 VILLEFRANCHE SUR MER le 31 août 2023 et il demeure annexé au présent cahier.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces droits et biens immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître François PAUL le 1<sup>er</sup> septembre 2008 et publié le 23 octobre 2008, volume 2008 P numéro 4870, suivi d'un acte rectificatif en date du 19 mai 2009, publié le 10 juin 2009, volume 2009 P numéro 2482.

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.

## **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 :

**DOUZE MILLIONS D'EUROS**  
**(12.000.000,00 €)**

Fait à NICE, le 9 novembre 2023