

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 MOUGINS (06250)

358, AVENUE DU GOLF

UN IMMEUBLE

***RESIDENCE COMPRENANT 33 APPARTEMENTS
UN BUREAU ET UNE PISCINE***

A LA REQUETE DE :

La **SELARL GM**, prise en la personne de Maître Pierre GARNIER, mandataire judiciaire, demeurant 700 avenue de Tournamy (06250) MOUGINS, liquidateur judiciaire de la société dénommée **LA BASTIDE DE MOUGINS, SARL** au capital de 10.000 €, dont le siège social est à MOUGINS 06250, c/o KO PY TOU SECRETEL, 538 avenue de Mougins, immatriculée au RCS de CANNES sous le N° 453 378 275, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège,

Nommée à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de CANNES le 26 janvier 2016, suivie d'une ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de CANNES du 27 novembre 2020.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, représentée par **Maître Franck**, 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 :

⇒ **LA BASTIDE DE MOUGINS, SARL** au capital de 10.000 €, dont le siège social est à MOUGINS 06250, c/o KO PY TOU SECRETEL, 538 avenue de Mougins, immatriculée au RCS de CANNES sous le N° 453 378 275, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège.

LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :

Une ordonnance rendue le 20 mars 2024 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL LA BASTIDE DE MOUGINS, autorisant La **SELARL GM**, prise en la personne de Maître Pierre GARNIER, mandataire judiciaire, demeurant 700 avenue de Tournamy (06250) MOUGINS, liquidateur judiciaire de la société dénommée **LA BASTIDE DE MOUGINS**, SARL au capital de 10.000 €, dont le siège social est à MOUGINS 06250, c/o KO PY TOU SECRETEL, 538 avenue de Mougins, immatriculée au RCS de CANNES sous le N° 453 378 275, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège, nommée à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de CANNES le 26 janvier 2016, suivie d'une ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de CANNES du 27 novembre 2020, à poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de GRASSE sous la constitution de Maître Franck GAMBINI, avocat au Barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130) membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, la vente aux enchères publiques, suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière, **EN UN LOT** des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Cette ordonnance valant saisie non contestée a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 21 mai 2024 volume 2024 S numéro 92.

EN CONSÉQUENCE,

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal de Judiciaire de GRASSE à la vente aux enchères publiques **EN UN LOT** des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans l'ordonnance rendue le 20 mars 2024.

DESIGNATION :

Sur la Commune de MOUGINS (06250),

UN IMMEUBLE sis 358 avenue du Golf cadastré section BD N° 40 pour 00ha 14a et 49ca et section BD N° 41 pour 00ha 17a et 26ca.

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.

SERVITUDES

L'état hypothécaire certifié à la date du 28 septembre 2023, lequel demeure annexé au présent cahier, fait état des servitudes suivantes :

- Formalité du 16 novembre 2001 – volume 2001 P numéro 10250

- Constitution de servitude pour fossé d'écoulement des eaux - canalisation en tréfonds - de rétention des eaux de ruissellement :

Fonds dominant : parcelles BD 40 - 41

Fonds servant : parcelles BD 32 et 39

- Constitution de servitude pour droit de raccord au réseau d'assainissement :

Fonds dominant : parcelles BD 32 et 39

Fonds servant : parcelles BD 40 et 41

- Formalité du 13 août 2004 – volume 2004 P numéro 7022

- Servitude de passage :

Fonds dominant : BD n° 42

Fonds servant : BD n°40 et BD n°41

- Servitude de passage de réseaux :

Fonds dominant : BD n° 42

Fonds servant : BD n°40 et BD n°41

DESCRIPTION – OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un Procès-verbal descriptif dressé par l'Etude ELITAZUR (SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CHEVALIER), commissaires de justice associés à CANNES (06) le 23 mai 2024, lequel demeure annexé au présent cahier.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer audit rapport pour en connaître l'état et les aménagements.

L'immeuble se situe dans un quartier du Golf, non loin de la pénétrante Cannes/Grasse, dans un environnement calme et boisé.

Il s'agit d'une résidence comptant 33 appartements, loués pour la plupart à l'année, et d'un bureau :

- 11 petits studios avec terrasse en rez-de-chaussée,
- 2 petits studios sans terrasse en rez-de-chaussée,
- 12 duplex au 1er étage sans terrasse,
- 1 duplex au 1er avec terrasse
- 6 duplex en rez-de-chaussée avec terrasse,
- 1 grand appartement avec terrasse en rez-de-chaussée,
- 1 bureau
- 1 piscine



Le commissaire de justice fait état d'un parking « fermé par une grille et un portail électrique. Je dénombre 38 places ».

Il précise par ailleurs :

« Ne pouvant pénétrer dans chacun des appartements, il est présenté plusieurs appartements vides, étant précisé que les appartements sont identiques, selon leur type. »

Appartements visités :

- APPARTEMENT n°7 : petit studio avec terrasse en rez-de-chaussée.
 - APPARTEMENT n°12 : petit studio sans terrasse.
 - APPARTEMENT n°25 : duplex au 1^{er} étage avec terrasse.
 - APPARTEMENT n°108 : duplex sans terrasse au 1^{er} étage.
- + BUREAU : lequel comprend une pièce principale, des rangements et un WC.

Le commissaire de justice précise, s'agissant des conditions d'occupation :

« Il m'est déclaré qu'un bail commercial « tous commerces » existerait entre la Société NP LOCATION (RCS CANNES 981 190 325) et la Société La Bastide du Golf (M. DURET) qui se terminerait en 2031, sans qu'il m'en soit justifié.

Le loyer annuel est de 72.000 euros, et ce bail aurait été signé pour neuf années le 1er novembre 2023. »

Demeurent annexés au Procès-verbal de description et au présent cahier :

- Certificat de superficie : 497,09 m²
- Rapport termites : absence
- Diagnostic de performance énergétique dressé le 23 mai 2024
- Etat des risques et pollutions dressé le 23 mai 2024

OCCUPATION :

Par acte sous seing privé régularisé en 2004, la SARL LA BASTIDE DE MOUGINS a donné à bail commercial à la SARL RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS les biens dont s'agit moyennant un loyer annuel de 121.000 € (qui demeure annexé au présent cahier des conditions de vente)

Par acte en date du 28 février 2019 la Société RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS a donné à bail commercial à une société LA BASTIDE DU GOLF 1, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} mars 2019, l'ensemble immobilier objet du bail commercial initialement consenti par la société LA BASTIDE DE MOUGINS à la société RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS, et ce moyennant un loyer annuel de 121.000 € (qui demeure annexé au présent cahier des conditions de vente).

A ce jour, il a été déclaré au commissaire de justice qu'un bail commercial aurait été conclu le 1^{er} novembre 2023 entre la SOCIETE LA BASTIDE DU GOLF et la SOCIETE NP LOCATION, et ce moyennant un loyer annuel de 72.000 €.

Les baux de sous-location n'ont pas été autorisés par le bailleur auquel seul le bail initial est opposable.

L'adjudicataire fera néanmoins son affaire personnelle de cette situation.

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 délivré par le cabinet BIGAZZI-URBALEX le 23 avril 2024 et elle demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la Société LA BASTIDE DE MOUGINS pour les avoir aux termes d'un acte reçu par Maître BOUGUEREAU, Notaire à GRASSE, le 22 juillet 2004 et publié le 13 août 2004 volume 2004 P numéro 7022.

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 1/20ème, 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'une matrice cadastrale délivrés par le Centre des Impôts Foncier d'ANTIBES.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 12 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées *in fine* au présent cahier des charges, et conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, le futur adjudicataire devra verser le prix d'adjudication, à peine de folle enchère, dans le délai de TROIS MOIS à dater de l'adjudication définitive, entre les mains de Maître Pierre GARNIER, mandataire judiciaire, membre de la SELARL GM, qui lui en délivrera bonne et valable quittance.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal du jour de l'adjudication définitive.

Passé le délai de trois mois, du jour de l'adjudication définitive, l'intérêt sera calculé au taux légal majoré de 5 points.

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 suivante :

UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS
(1.500.000,00 €)
Avec faculté de baisse d'un tiers

Fait à GRASSE, le 12 juillet 2024