

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 ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190)

71 AVENUE GABRIEL HANOTAUX

***UNE VILLA DENOMMEE « VILLA SOLEIL »
SUR QUATRE NIVEAUX***

A LA REQUETE DE :

La SCP BR ASSOCIES, SCP de mandataires judiciaires, prise en la personne de Maître Laura BES, demeurant 7 rue Joseph d'Arbaud à AIX-EN-PROVENCE (13100), agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SAS ARGENTHAL COMPAGNIE FINANCIERE DE MEDITERRANEE, immatriculée au RCS AIX-EN-PROVENCE sous le numéro 503 860 827, dont le siège social se situe 18 rue de l'Opéra à AIX-EN-PROVENCE (13100)

Désignée en cette qualité par jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'AIX-EN-PROVENCE le 8 décembre 2022.

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 elle sur les présentes et les suites de la procédure.

CONTRE :

⇒ **La SAS ARGENTHAL COMPAGNIE FINANCIERE DE MEDITERRANEE**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS AIX-EN-PROVENCE sous le numéro 503 860 827, dont le siège social se situe 18 rue de l'Opéra à AIX-EN-PROVENCE (13100), prise en la personne de son représentant légal en exercice, la société **ALCAHEST**, domiciliée es qualité audit siège et représentée par Monsieur François GARCIN demeurant 1335 chemin de Granet à AIX-EN-PROVENCE (13090).

LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :

Une ordonnance rendue le 20 mars 2024 par Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SAS ARGENTHAL COMPAGNIE FINANCIERE DE MEDITERRANEE autorisant la SCP BR ASSOCIES, SCP de mandataires judiciaires, prise en la personne de Maître Laura BES, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SAS ARGENTHAL COMPAGNIE FINANCIERE DE MEDITERRANEE, à poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de NICE sous la constitution de Maître Maxime ROUILLOT, avocat au Barreau de NICE y demeurant 12 boulevard Carabacel (06000), 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, régulièrement notifiée et non frappée d'appel a été publiée auprès du service de publicité foncière de NICE 1 le 24 mai 2024 volume 2024 S numéro 102.

EN CONSÉQUENCE,

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Judiciaire de NICE 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 (selon titre) :

A ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190) 71 avenue Gabriel Hanotaux, une villa dénommée « Villa Soleil », avec terrain autour, piscine et garage, figurant au cadastre section AO numéro 23 pour une contenance de 06a 50ca et section AO numéro 24 pour une contenance de 01a 73ca.

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, Commissaire de justice à NICE, le 20 juin 2024, qui demeure annexé au présent cahier.

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

La propriété, qui comprend quatre niveaux d'habitation, est à l'abandon et dépourvue de garage.

D'importants travaux ont été entamés mais inachevés, rendant le bien inhabitable en l'état.

La villa est ouverte aux quatre vents et les huisseries ont été déposées.

Le bien est libre de toute occupation physique ou mobilière.

Le commissaire de justice précise que « *la description des lieux ne peut être faite de manière précise du fait des travaux entrepris, chaque niveau étant ouvert, sans cloisons ni pièces déterminées* ».

Il indique également que « *les lieux sont dépourvus d'éléments de sécurité pour cheminer dans la villa.* »

Réseaux :

Le commissaire de justice précise :

- « *Aucun renseignement n'a pu être obtenu quant au raccordement de cette villa au réseau tout-à-l'égout.*
- *La villa est raccordée à un compteur d'eau qui est fonctionnel.*
- *Au niveau de l'électricité, un compteur de chantier est présent.* »

Sont annexés au présent cahier :

Diagnostic amiante : présence

Diagnostic termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 20 juin 2024

Etat des risques et pollutions dressé le 20 juin 2024

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 d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI-URBALEX le 16 mai 2024 et elle demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la SAS ARGENTHAL COMPAGNIE FINANCIERE DE MEDITERRANEE pour les avoir acquis aux termes d'acte reçu par Maître Didier MALLEGOL, Notaire à BEAUSOLEIL, le 1^{er} décembre 2016 et publié le 29 décembre 2016 volume 2016 P numéro 4407.

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'une matrice cadastrale délivrés par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

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 conditions de vente, et conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, le futur adjudicataire devra verser le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, dans le délai de TROIS MOIS à dater de l'adjudication définitive, entre les mains de Maître Laura BES, mandataire judiciaire, membre de la SCP BR ASSOCIES, 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.

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 règlementations 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.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE - CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX

Est inséré aux présentes, le cahier des conditions de vente des actifs immobiliers dépendant d'une Liquidation Judiciaire, tel qu'il résulte de l'extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat, article 12 et Annexe n° 3 en sa version consolidée de mars 2019.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

600.000,00 € (SIX CENT MILLE EUROS)
avec faculté de baisse d'un quart, d'un tiers et de moitié
en cas d'enchères désertes

Fait à NICE, le 4 juillet 2024