

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente sur liquidation judiciaire 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)
PARC DE MOUGINS
161 – 164 – 166 AVENUE DE LA BORDE***

INSTITUTION MEDICO-SOCIALE POUR PERSONNES AGEES

UN LOCAL TOUS USAGES EN SOUS-SOL (LOT 18)

***TROIS LOCAUX TOUS USAGES EN REZ-DE-CHAUSSEE
(LOTS 19, 20 et 21)***

A LA REQUETE DE :

La SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD mandataire judiciaire, demeurant 34 rue Saine Anne (75001) PARIS, liquidateur judiciaire de la **SARL VRL SANTE**, société à responsabilité limitée au capital social de 1 947 400 €, immatriculée au RCS PARIS sous le n°404 068 744, dont le siège social est sis à PARIS (75008) 10 rue de Penthièvre,

Nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS du 20 octobre 2016.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT-GAMBINI représentée par **Maître Franck GAMBINI** 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 SARL VRL SANTE**, société à responsabilité limitée au capital social de 1.947.400,00 Euros, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 404 068 744, dont le siège social se situe 10 rue de Penthièvre à PARIS (75008), prise en la personne de son gérant en exercice, Monsieur Frédéric, Georges DIB, demeurant 75 rue Chauveau à NEUILLY SUR SEINE (92200), et encore de son administrateur provisoire Maître Carole MARTINEZ, demeurant 7 rue de Caumartin à PARIS (75009).

LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :

Une ordonnance rendue le 23 octobre 2023 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL VRL SANTE, autorisant la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD, mandataire judiciaire, demeurant 34 rue Saine Anne (75001) PARIS, agissant es qualité de liquidateur judiciaire de la **SARL VRL SANTE**, société à responsabilité limitée au capital social de 1 947 400 €, immatriculée au RCS PARIS sous le n°404 068 744, dont le siège social est sis à PARIS (75008) 10 rue de Penthievre, en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS le 20 octobre 2016, 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 sur liquidation judiciaire, 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 3 janvier 2024 volume 2024 S numéro 1.

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 23 octobre 2023.

DESIGNATION :

Dans un ensemble immobilier élevé de rez-de-chaussée sus sous-sol et un étage, destiné à usage « INSTITUTION MEDICO-SOCIALE POUR PERSONNES AGEES » sis à MOUGINS (06) avenue de la Borde, cadastré :

Section CN n° 161 pour 9a 86ca

Section CN n°164 pour 8a 12ca

Section CN n° 166 pour 10a 5ca

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

⇒ Un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé le 31 décembre 2003 publié le 30 janvier 2004 volume 2004 P numéro 825.

DESIGNATION DETAILLEE (SELON EDD)

LOT NUMERO DIX HUIT (lot 18)

Un local tous usages, situé au sous-sol, portant les dénominations : administrations, bureaux et secrétariat sur le plan du sous-sol,

Et les 633/10.000èmes des parties communes.

LOT NUMERO DIX NEUF (lot 19)

Un local tous usages, situé au rez-de-chaussée, portant les dénominations : accueil sur le plan du rez-de-chaussée,

Et les 96/10.000èmes des parties communes.

LOT NUMERO VINGT (lot 20)

Un local tous usages, situé au rez-de-chaussée, portant les dénominations : préparation froide, réchauffe-plats et plonge sur le plan du rez-de-chaussée,

Et les 454/10.000èmes des parties communes.

LOT NUMERO VINGT ET UN (lot 21)

Un local tous usages, situé au rez-de-chaussée, portant les dénominations : salle à manger sur le plan du rez-de-chaussée,

Et les 659/10.000èmes des parties communes.

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.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il est ici précisé que demeure annexé au présent cahier le règlement de copropriété et état descriptif dressé le 31 décembre 2003 selon acte reçu par Maître PUJOL, publié le 30 janvier 2004 volume 2004 P numéro 825.

DESCRIPTION – OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un Procès-verbal descriptif dressé par la SCP LALEURE NONCLERCQ-REGINA CARON CHEVALIER (ELITAZUR), commissaires de justice associés à CANNES (06) le 19 février 2024, lequel demeure annexé au présent cahier.

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

Les biens dont s'agit se situent dans un établissement médicalisé.

KORIAN, entreprise spécialisée dans les maisons de retraite médicalisées et autres espaces de soins, est locataire de tous les bâtiments.

Il est ici précisé que la présente saisie-immobilière ne porte sur une partie du bâtiment.

Le commissaire de justice précise aux termes de son acte :

« Le Directeur du site n'a pas connaissance du bail et évoque simplement un loyer annuel versé pour l'ensemble des bâtiments de l'ordre de 1,2 millions d'euros. »

« **TRES IMPORTANT** : l'immeuble saisi ne représente qu'une partie des lieux constitués par le terrain et les bâtiments. Le détail des biens immeubles saisis sont détaillés ci-après.

Les lieux sont loués ensembles avec les éléments constituant les bâtiments. Les lieux constituent une maison de retraite.

Les lots en vente font partis du bâtiment dans lequel Korian s'occupe des personnes dites difficiles. »

ADMINISTRATION BUREAU - LOT 18 - au niveau -1

Les trois espaces sont utilisés en bureaux, salle de repos, ou rangement.



ACCUEIL - LOT 19 – rez-de-chaussée

Il s'agit d'un bureau dont on accède par une porte vitrée.

Un comptoir sépare cette pièce de la salle à manger, une baie vitrée éclaire la pièce.



PLONGE PREPARATION FROID - LOT 20 – Rez-de-chaussée

Il s'agit de trois espaces destinés à la cuisine et à la vaisselle. Ces pièces sont éclairées par des fenêtres donnant sur l'extérieur.

Une porte donne accès au local poubelle et une autre porte à la salle à manger.



SALLE À MANGER - LOT 21 – rez-de-chaussée

La pièce spacieuse est utilisée comme salle de restauration. Des baies vitrées éclairent la pièce. Cette pièce est centrale dans le bâtiment.



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

Certificat de superficie des lots, objet de la saisie : 176,04 m²

- Rapport termites : absence
- Etat des risques et pollutions dressé le 19 février 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 de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI-URBALEX le 4 janvier 2024 et elle demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la SARL VRL SANTE pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître PUJOL, notaire associé à NICE, le 11 août 2004 et publié le 1^{er} octobre 2004 volume 2004 P numéro 8500.

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 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 Xavier BROUARD, mandataire judiciaire, membre de la SELARL BDR & 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 réglementations 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.

MISE A PRIX

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

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS
(250.000,00 €)

Fait à GRASSE, le 29 février 2024