

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 **QUATRE LOTS**, les biens et droits immobiliers suivants :

A ANTIBES (06600)

VILLA ANAITE ***215 CHEMIN DE SAINT CLAUDE***

ACCES PAR LA RESIDENCE ANTHALA
AU 239 CHEMIN DE SAINT CLAUDE

PREMIER LOT DE LA VENTE

UN EMPLACEMENT DE VOITURE (LOT 8)

*

DEUXIEME LOT DE LA VENTE

UN EMPLACEMENT DE VOITURE (LOT 9)

*

TROISIEME LOT DE LA VENTE

UN EMPLACEMENT DE VOITURE (LOT 10)

*

QUATRIEME LOT DE LA VENTE

UN EMPLACEMENT DE VOITURE (LOT 11)

A LA REQUETE DE :

La SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maitre Florence DAUDE, mandataire judiciaire, demeurant 34 rue Saine Anne (75001) PARIS, liquidateur judiciaire de la **SARL ANAITE** société à responsabilité limitée immatriculée au RCS PARIS sous le n° 451 122 691, ayant son siège social à PARIS (75019) 7 Villa Curial,

Nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS le 6 mars 2014, et ordonnance de remplacement rendue par le Tribunal de Commerce de PARIS le 17 décembre 2020.

Ayant pour avocat **Maître Franck GAMBINI**, membre de la SELARL ROUILLOT-GAMBINI, du barreau de GRASSE y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), au cabinet duquel domicile est élu et qui se constitue pour elle sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

⇒ **La SARL ANAITE** société à responsabilité limitée immatriculée au RCS PARIS sous le n° 451 122 691, ayant son siège social 7 Villa Curial à PARIS (75019).

LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :

Une ordonnance rendue le 26 octobre 2022 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL ANAITE, autorisant Maître Florence DAUDE, Mandataire Judiciaire, membre de la SELARL BDR & ASSOCIES, demeurant 34 rue Saine Anne (75001) PARIS, agissant es qualité de liquidateur judiciaire de la SARL ANAITE société à responsabilité limitée immatriculée au RCS PARIS sous le n° 451 122 691, ayant son siège social 7 Villa Curial à PARIS (75019), en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS le 6 mars 2014 et d'une ordonnance de remplacement rendue par le Tribunal de Commerce de PARIS le 17 décembre 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 QUATRE LOTS** 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 10 janvier 2023 volume 2023 S numéro 5.

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 QUATRE LOTS** des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans l'ordonnance rendue le 26 octobre 2022.

DESIGNATION :

Dans un ensemble immobilier dénommé Villa ANAITE sis à ANTIBES (06600), 215 Chemin de Saint Claude, cadastré section AS numéro 219,

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

⇒ d'un règlement de copropriété et état descriptif de division dressé le 31 juillet 2006 publié le 8 septembre 2006 volume 2006 P numéro 7707.

DESIGNATION DETAILLEE (SELON EDD – lequel demeure annexé au présent cahier)

LE LOT NUMERO HUIT (LOT 8) :

UN EMPLACEMENT A VOITURE numéro 5 situé au rez-de-chaussée (teinte bleue du plan),

Et les 121/10.000èmes dans la propriété des parties communes générales.

LE LOT NUMERO NEUF (lot 9) :

UN EMPLACEMENT A VOITURE numéro 6 situé au rez-de-chaussée, (teinte rose du plan),

Et les 121/10.000èmes dans la propriété des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX (LOT 10) :

UN EMPLACEMENT A VOITURE numéro 7 situé au rez-de-chaussée, (teinte jaune du plan),

Et les 121/10.000èmes dans la propriété des parties communes générales.

LE LOT NUMERO ONZE (LOT 11) :

UN EMPLACEMENT A VOITURE numéro 8 situé au rez-de-chaussée, (teinte grise du plan),

Et les 121/10.000èmes dans la propriété des parties communes générales.

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.

SERVITUDE

Il est ici précisé que demeurent annexés au présent cahier :

- le règlement de copropriété et état descriptif dressé le 31 juillet 2006, contenant « RAPPEL DE SERVITUDES »
- l'acte dressé par Maître CHIBOUST, Notaire, en 2006, contenant constitution de servitudes (formalité en attente au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1).

DESCRIPTION – OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un Procès-verbal descriptif dressé par la SCP ZONINO ZONINO TESSIER, commissaires de justice associés à SAINT LAURENT DU VAR (06) le 13 juillet 2022, lequel demeure annexé au présent cahier.

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

La Résidence « Villa ANAITE » est enclavée au sein de la Résidence ANTHALA, dont l'accès se situe au 239 Chemin de Saint Claude.

La Résidence « Villa ANAITE » se situe au fond d'une zone de stationnement en enrobé située devant le bâtiment C, entre les entrées C1 et C2.

Les emplacements de parking, au jour du descriptif, sont inoccupés.

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

- Extrait plan urbain
- Extrait plan cadastral
- Etat des risques et pollutions dressé le 29 juillet 2022

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 URBALEX le 6 décembre 2022 et elle demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la SARL ANAITE pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 12 mai 2006 et publié le 18 juillet 2006 volume 2006 P numéro 6084.

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 délivré 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 Florence DAUDE, 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.

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.

MISES A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur les mises à prix suivantes :

***PREMIER LOT DE LA VENTE
UN EMPLACEMENT DE VOITURE (LOT 8)***

***SEPT MILLE EUROS
(7.000,00 €)***

*

***DEUXIEME LOT DE LA VENTE
UN EMPLACEMENT DE VOITURE (LOT 9)***

***SEPT MILLE EUROS
(7.000,00 €)***

*

**TROISIEME LOT DE LA VENTE
UN EMPLACEMENT DE VOITURE (LOT 10)**

**SEPT MILLE EUROS
(7.000,00 €)**

*

**QUATRIEME LOT DE LA VENTE
UN EMPLACEMENT DE VOITURE (LOT 11)**

**SEPT MILLE EUROS
(7.000,00 €)**

Fait à GRASSE, le 9 février 2023