

# ***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 GORBIO (06500)***

***4955 ROUTE DE MENTON  
QUARTIER LA SIGA***

***UNE MAISON AVEC GARAGE  
ET TERRAIN ATOUR AVEC PISCINE ET UN ABRI VOITURES***

## **A LA REQUETE DE :**

**Maître Didier CARDON**, domicilié 15 Impasse de l'Horloge, 06110 LE CANNET, *es qualité* de Liquidateur Judiciaire de la société LIFE INVEST FUND 2 INC., de droit étranger non immatriculée au RCS, dont le siège social est sis 619 New York Claymont, 19703 DELAWARE USA, prise en la personne de son mandataire ad hoc Maître Anne DELORET, demeurant 246 avenue du XV corps à FREJUS (83600),

Désigné en cette qualité par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de FREJUS le 23 juillet 2012.

Ayant pour avocat plaidant : Maître Valérie CARDONA, du Barreau de GRASSE, demeurant Les Elfes – entrée C, 88 boulevard Carnot, 06400 CANNES, Tel : 09.86.23.42.30 Fax : 09.82.63.51.41 Mail : cabinet@cardona-avocat.fr,

Et pour avocat postulant : Maître Maxime ROUILLOT, du Barreau de NICE y demeurant 12 boulevard Carabacel (06000), membre de la SELARL ROUILLOT GAMBINI, au cabinet duquel domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la procédure.

## **CONTRE :**

⇒ **La société LIFE INVEST FUND 2 INC.**, de droit étranger non immatriculée au RCS, dont le siège social est sis 619 New York Claymont, 19703 DELAWARE USA, prise en la personne de son Mandataire ad hoc Maître Anne DELORET, demeurant 246 avenue du XV corps à FREJUS (83600).

### ***LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :***

Une ordonnance rendue le 30 janvier 2023 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la société LIFE INVEST FUND 2 INC autorisant Maître Didier CARDON, Mandataire Judiciaire, agissant es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la LIFE INVEST FUND 2 INC 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 non frappée d'appel a été publiée auprès du service de publicité foncière de NICE 1 le 8 mars 2023 volume 2023 S numéro 32.

### **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 30 janvier 2023.

### **DESIGNATION (selon titre) :**

Sur la commune de GORBIO (06500), une propriété située au 4955 Route de Gorbio, Quartier La Siga, formant anciennement le lot numéro TROIS du lotissement dénommé LA POULE AUX ŒUFS D'OR, composée de :

► MAISON A USAGE D'HABITATION, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, salle à manger, une chambre, cuisine, buanderie, cagibi, dégagement, salle de bains, 2 wc indépendants
- à l'étage : chambre 2, chambre 3, salle d'eau, wc indépendant
- terrasse, combles
- un garage et un atelier au sous-sol

► Terrain autour avec piscine et abri 2 voitures,

*[le terrain est d'une surface de 4.080 m<sup>2</sup> et bénéficierait de droits à construire résiduels importants].*

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune section C numéro 1122, lieudit « LA SIGA » pour une superficie de 40a et 80ca.

Ladite propriété confrontant :

- Au Nord : la route de Gorbio
- Au Sud : le torrent de Gorbio
- A l'Est : le lot numéro QUATRE du lotissement
- Et à l'Ouest : le lot numéro DEUX du lotissement

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 SELARL MICHAEL SEBRIER, Commissaire de justice à DRAP, le 15 février 2023, 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 se situe dans un quartier calme et résidentiel, à la limite entre les communes de GORBIO et de MENTON.

Le bien est libre de toute occupation au jour des constatations du commissaire de justice.

Sont annexés au présent cahier :

Attestation de superficie : 188,58 m<sup>2</sup>

Diagnostic amiante : absence  
Diagnostic termites : absence  
Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 15 février 2023  
Diagnostic de performance énergétique dressé le 15 février 2023  
Etat des risques et pollutions dressé le 15 février 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.

Une note d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI-URBALEX le 7 février 2023 et elle demeure annexée au présent cahier des conditions de vente.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la société LIFE INVEST FUND 2 INC pour les avoir acquis aux termes d'acte reçu par Maître VIVES GAYMARD, Notaire à NICE, le 21 novembre 2006 et publié le 1<sup>er</sup> décembre 2006 volume 2006 P numéro 5197, avec réserve du droit d'usage et d'habitation au profit de Madame Sylvette ROBINE Veuve GAIDIER.

Madame GAIDIER étant décédée le 12 janvier 2022, le bien sus décrit qui dépend désormais de la liquidation judiciaire, n'est plus grevé d'aucun droit d'usage et d'habitation.

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 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 Didier CARDON, mandataire judiciaire, 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.

## **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 en cas d'enchères désertes***

Fait à NICE, le 27 mars 2023