CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

Ce cahier des conditions de vente comporte les clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de GRASSE (06), au plus offrant des enchérisseurs.

EN DEUX LOTS DE VENTE :

LOT N°1

DESIGNATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS N°1

Les biens et droits immobiliers sont situés à ANTIBES (06600), 391 Chemin des Brusquets, cadastré section DT n°30 d'une surface cadastrale de 00 ha 26 a et 93 ca.

Ces biens et droits immobiliers sont constitués d'une propriété située sur une parcelle d'une superficie de 2.683m², la parcelle de terrain comprenant des serres d'une surface d'environ 775m² et d'une maison d'habitation d'une surface totale sur deux niveaux de 240,50m².

Tels que les biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception, ni réserve.

***

LOT N°2

DESIGNATION DES DROITS ET BIEN IMMOBILIERS N°2

Dans un ensemble immobilier situé à ANTIBES (06600) – 43/45 Avenue Reibaud, Immeuble « LE SAINT HUBERT » cadastré BI 436 d'une surface de 00 ha 18 a et 10 ca.

SAVOIR,

LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT NEUF (189) : Un **APPARTEMENT** situé au sixième étage : entrée, salle de séjour, une chambre, salle de bain, watercloset, et une terrasse. Et les 204/20000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123) : Une **CAVE** situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 123 au plan rectificatif du rdc et les 3/20000èmes des parties communes générales.

L'immeuble ayant fait l'objet de :

- *D'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, Notaire le 07/02/1977, publié au service de la publicité foncière le 23/02/1977 Volume 4074 n°8*

- *D'un modificatif à l'état descriptif de division publié le 23.02.1977, reçu par Maître LEPLAT, Notaire le 01/07/1977 et publié le 08/07/1977 Volume 4265 n°10.*

- *D'un rectificatif à l'acte contenant état descriptif, publié le 23/02/1977, reçu par Maître LEPLAT, Notaire le 20/07/1978 et publié le 25/07/1978 Volume 4789 n°9*
-

Tels que les biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception, ni réserve.

CONDITIONS PARTICULIERES

I - QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

CO-LICITANTS

Pour lesquels domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Marianne PIGET**, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 15 av. Auguste Renoir – Immeuble Le Verdun, 06800 Cagnes-sur-Mer.

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

CO-LICITANT

II - FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de la grosse d'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par la 1ère chambre civile – Section B du Tribunal Judiciaire de GRASSE le 12 Juillet 2021 (RG19/00037) et d'un arrêt de la chambre 2-4 de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE rendu contradictoirement et en dernier ressort le 04 Juin 2025 (RG24/04318), confirmant le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné l'ouverture des opérations de partage judiciaire et ordonné préalablement à l'ouverture des opérations de partage et pour y parvenir l'établissement du cahier des charges et conditions de la vente aux fins de vente sur licitation.

Ledit jugement a fixé les mises à prix des biens objet de la vente, qui ont été confirmées par l'arrêt de la Cour d'Appel d'AIX-EN-PROVENCE.

L'arrêt d'appel a été signifié aux parties le 18/07/2025 et est à ce jour devenu définitif.

Les copies du Jugement et de l'Arrêt d'Appel sont annexées ci-après.

Le cahier des conditions de vente a été déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE, le **20 octobre 2026**.

En conséquence, il sera procédé à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de GRASSE après l'accomplissement des formalités à la vente aux enchères publiques SUR LICITATION, au plus offrant et dernier enchérisseur, **EN DEUX LOTS**, des immeubles ci-après désignés.

III - DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION DU LOT DE VENTE NUMERO 1

Une propriété située à ANTIBES (06600) – 391 Chemin des Brusquets, cadastrée section DT n°30.

Section	Numéro	Lieudit	Surface
DT	30	391 Chemin des Brusquets	00 ha 26 a 93 ca

SAVOIR,

Une **PROPRIETE** située sur une parcelle d'une superficie de 2.683m², la parcelle de terrain comprenant des serres d'une surface d'environ 775m² et d'une maison d'habitation d'une surface totale sur deux niveaux de **240,50m².**

La parcelle de terrain comprend, outre le bâtiment principal, un ensemble de serres, un local annexe situé au Nord de l'habitation ainsi qu'un ouvrage de type citerne implanté au Nord Est de la propriété.

Tels que les biens existent, se poursuivent, et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception, ni réserve.

1°) DESCRIPTION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal de description en date du 09/04/2026, dressé par la SCP FONTAINE ERIC et PEDRONI CAROLINE, commissaires de justice Associés en résidence à CAGNES SUR MER (06), duquel il ressort que :

La villa est divisée en deux appartements distincts, non communicants entre eux, savoir :

- Un premier logement situé en Rez de jardin
- Un second logement situé au premier étage sur deux niveaux, entièrement meublé

❑ **Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostics technique unique**, comprenant :

1/ Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique
Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique sont prévus aux articles L126-26 à L126-33-1 et R126-15 à R126-20 du Code de la construction et de l'habitation.
Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre du logement (art. L 126-28 Code de la construction et de l'habitation).

Le DPE a fait l'objet d'une réforme importante issue de la loi « Climat et Résilience » publiée le 24 août 2021.
Le texte rend notamment obligatoire à compter du 1er avril 2023, la réalisation d'un audit énergétique lors de la vente d'une maison ou d'un immeuble non soumis au régime de la copropriété et considéré comme une passoire énergétique, c'est-à-dire dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est de classe F ou G (article 3 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 et l'article 5 de l'arrêté du 4 mai 2022).

Le DPE doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente.

- Immeubles concernés (art. R 126-15 CCH) : les immeubles concernés par le DPE sont les bâtiments clos et couverts situés en France métropolitaine et dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude . Par exception, les immeubles listés à l'article R R126-15 du CCH ne donnent pas lieu à diagnostic (par exemple un bâtiment destiné à être habité moins de 4 mois par an).
- Durée de validité du document : la durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à dix ans.

Attention : lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

2/ Le diagnostic AMIANTE
Ce document est prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique.

- Nature du document : "état" ou "constat" mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
- Immeubles concernés : tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.
- Durée de validité du document : si aucune trace d'amiante n'est détectée, la durée de validité est illimitée.

3/ Le diagnostic ELECTRICITE
Ce diagnostic est prévu à l'article L. 134-7 et R 126-35 et R 126-36 du Code de la construction et de l'habitation.

- Nature du document : état de l'installation intérieure électrique.
- Immeubles concernés : immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.
- Durée de validité du document : l'état doit avoir été établi moins de 3 ans avant la date de vente aussi bien en ce qui concerne l'état de l'installation intérieure, et que l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.

4/ L'état des risques naturels et technologiques (état des risques et pollutions -ERP)
Ce diagnostic est prévu à L. 125-5 du Code de l'environnement.

- Nature du document : état risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, et sols pollués).
- Immeubles concernés : tout type d'immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, dans une zone à potentiel radon ou dans une zone de sismicité définie par décret,
- Durée de validité du document : 6 mois

❑ **Documents complémentaires**

- Le certificat de mesurage LOI CARREZ : 240,50 m²

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre poursuivants la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Marianne PIGET.

2°) OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers sont inoccupés au jour du procès-verbal descriptif.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires

3°) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu, préalablement à l'adjudication de se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Il sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur tenu et de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister.

En tout état de cause il supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou les avocats rédacteurs du cahier des conditions de vente

Une demande de renseignements d'urbanisme a été délivrée par la société URBALEX, en date du 21.07.2026 et est annexée au présent cahier des conditions de vente ainsi qu'un D.P.U.

Le futur adjudicataire voudra bien s'y référer.

Il résulte du DPU que les biens mis en vente ne sont pas soumis au droit de préemption urbain. Néanmoins il est précisé que la parcelle est comprise dans le périmètre de mixité sociale à 40% dans les secteurs à vocation d'habitat.

4°) ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartenaient initialement à AVOVENTES pour les avoir acquis par acte reçu par Maître ROUSTANT le 17.11.1970, Notaire à ANTIBES et publié au SPF ANTIBES 1 le 28.11.1970 volume 412 numéro 9.

Aux termes d'un acte reçu par Maitre BESSE notaire à NICE, enregistré au centre des impôts de NICE, le 04/11/2011, AVOVENTES a fait donation à titre préciputaire, portant sur la moitié en nue-propriété d'une propriété située à ANTIBES, 391 chemin des brusquets, au profit de AVOVENTES qui l'ont acceptée le 24.10.2011.

Par suite, AVOVENTES ont chacun la propriété en indivision suite au décès de AVOVENTES suivant attestation après décès.

***

DESIGNATION DU LOT DE VENTE NUMERO 2

Dans un ensemble immobilier situé à ANTIBES (06) – 45 avenue Reibaud, Cadastré section n°BI 436

Section	Numéro	Lieudit	Surface
BI	436	45 avenue Reibaud	00 ha 18 a 10 ca

Il est ici précisé que le Jugement mentionne « *43 avenue Reibaud* » et le relevé de propriété mentionne quant à lui le « *45 avenue Reibaud* ».
Les actes d'acquisition mentionnaient quant à eux le 43 avenue Reibaud et il s'avère que le bien se situe en réalité au 43/45 avenue Reibaud de sorte que deux adresses figurent sur les biens immobiliers.

Dans un ensemble immobilier situé à ANTIBES (06600) – 43/45 Avenue Reibaud, Immeuble « LE SAINT HUBERT » cadastré BI 436 d'une surface de 00 ha 18 a et 10 ca.

SAVOIR,

LOT NUMERO CENT QUATRE VINGT NEUF (189) : Un **APPARTEMENT** situé au sixième étage du Bloc A: entrée, salle de séjour avec balcon, une chambre avec balcon, salle de bain, watercloset, et une terrasse. Et les 204/20000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123) : Un local à usage de **CAVE** situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 123 au plan rectificatif du rdc et les 3/20000èmes des parties communes générales.

L'immeuble ayant fait l'objet de :

- *D'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEPLAT, Notaire le 07/02/1977, publié au service de la publicité foncière le 23/02/1977 Volume 4074 n°8*

- *D'un modificatif à l'état descriptif de division publié le 23.02.1977, reçu par Maître LEPLAT, Notaire le 01/07/1977 et publié le 08/07/1977 Volume 4265 n°10.*

- *D'un rectificatif à l'acte contenant état descriptif, publié le 23/02/1977, reçu par Maître LEPLAT, Notaire le 20/07/1978 et publié le 25/07/1978 Volume 4789 n°9*

1°) DESCRIPTION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal de description en date du 09/04/2026, dressé par la SCP FONTAINE ERIC et PEDRONI CAROLINE, commissaires de justice Associés en résidence à CAGNES SUR MER (06), duquel il ressort que :

- L'appartement est situé au 6ème étage à droite en sortant de l'ascenseur, un renfoncement est visible à cet endroit, la porte d'entrée de l'appartement étant située sur la droit à l'intérieur de celui-ci

❑ **Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostics technique unique**, comprenant :

1/ Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique
Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique sont prévus aux articles L126-26 à L126-33-1 et R126-15 à R126-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre du logement (art. L 126-28 Code de la construction et de l'habitation).

Le DPE a fait l'objet d'une réforme importante issue de la loi « Climat et Résilience » publiée le 24 août 2021.
Le texte rend notamment obligatoire à compter du 1er avril 2023, la réalisation d'un audit énergétique lors de la vente d'une maison ou d'un immeuble non soumis au régime de la copropriété et considéré comme une passoire énergétique, c'est-à-dire dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est de classe F ou G (article 3 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 et l'article 5 de l'arrêté du 4 mai 2022).

Le DPE doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente.

- Immeubles concernés (art. R 126-15 CCH) : les immeubles concernés par le DPE sont les bâtiments clos et couverts situés en France métropolitaine et dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude . Par exception, les immeubles listés à l'article R R126-15 du CCH ne donnent pas lieu à diagnostic (par exemple un bâtiment destiné à être habité moins de 4 mois par an).
- Durée de validité du document : la durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à dix ans.

Attention : lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :
a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

2/ Le diagnostic AMIANTE
Ce document est prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique.

- Nature du document : "état" ou "constat" mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
- Immeubles concernés : tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.
- Durée de validité du document : si aucune trace d'amiante n'est détectée, la durée de validité est illimitée.
-

3/ Le diagnostic ELECTRICITE
Ce diagnostic est prévu à l'article L. 134-7 et R 126-35 et R 126-36 du Code de la construction et de l'habitation.

- Nature du document : état de l'installation intérieure électrique.
- Immeubles concernés : immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.
- Durée de validité du document : l'état doit avoir été établi moins de 3 ans avant la date de vente aussi bien en ce qui concerne l'état de l'installation intérieure, et que l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.

4/ L'état des risques naturels et technologiques (état des risques et pollutions -ERP)
Ce diagnostic est prévu à L. 125-5 du Code de l'environnement.

- Nature du document : état risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, et sols pollués).
- Immeubles concernés : tout type d'immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, dans une zone à potentiel radon ou dans une zone de sismicité définie par décret,
- Durée de validité du document : 6 mois

❑ **Documents complémentaires :**

- Le certificat de mesurage LOI CARREZ : 38,02 m²

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre AVOVENTES poursuivants la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître Marianne PIGET.

2°) OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers sont occupés selon contrat de bail d'habitation nu en date du 21 octobre 2008 avec prise d'effet au 1er novembre 2008. Le bail est annexé aux présentes. Le loyer s'élève à la somme de 620 euros mensuelle outre les charges mensuelles à 70 €.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, du bail en cours, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires

3°) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu, préalablement à l'adjudication de se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Il sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur tenu et de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister.

En tout état de cause il supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou les avocats rédacteurs du cahier des conditions de vente

Une demande de renseignements d'urbanisme a été délivrée par la société URBALEX, en date du 21.07.2026 et est annexée au présent cahier des conditions de vente ainsi qu'un D.P.U.

Le futur adjudicataire voudra bien s'y référer.

Il résulte du DPU que les biens mis en vente sont soumis au droit de préemption urbain renforcé.

5°) ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier a été acquis par AVOVENTES suivant acte reçu par Maître LEPLAT, Notaire à ANTIBES le 21.09.1979 publié le 31.10.1979 et régularisé le 30.11.1979 volume 5490 numéro 12.

AVOVENTES a laissé pour lui succéder son épouse et ses héritiers AVOVENTES suivant attestation immobilière après décès dressé le 10.04.2009 par Maître BESSE, Notaire à NICE, et publié au SPF d'ANTIBES 1er le 05.05.2009 volume 2009P 2828.

AVOVENTES ont acquis la propriété en indivision suite au décès de AVOVENTES suivant attestation après décès établi par Maître BESSE, Notaire à NICE publié au SPF d'ANTIBES 1 LE 16.03.2017 sous les références 2017P2612.

° ° °

Tous les renseignements relatifs au bien mis en vente, sont donnés **sans aucun recours contre le poursuivant ou les avocats rédacteurs du cahier des conditions de vente**, à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre.

Il est rappelé à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous les 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 de justice.

IV – JOUR, LIEU et HEURE de L'ADJUDICATION - MISE A PRIX

Les biens ci-dessus désignés seront exposés et mis en vente aux enchères publiques, EN DEUX LOTS, SUR LICITATION, à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, au Palais de Justice de ladite ville :

LE JEUDI 10 DECEMBRE 2026 A NEUF HEURES

L'adjudication aura lieu à l'audience du Tribunal Judiciaire de GRASSE sur les mises à prix suivantes

POUR LE LOT N°1 : CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550.000 euros) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes.

POUR LE LOT N°2 : CENT MILLE EUROS (100.000 €) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes.

Lesdites mises à prix ayant été fixées par le Jugement susvisé et confirmées par l'Arrêt susvisé également.

V – CLAUSE SPECIALE

1°) SUR LES FRAIS DE MAINLEVEE

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant les biens.

VI – CLAUSE PARTICULIERE

Il n'y a aucune clause d'attribution.

L'adjudication portant sur les biens indivis, aucune clause de substitution n'est applicable.

En conséquence, les co-licitants devront, s'ils le souhaitent, participer aux enchères.

FIN DES CONDITIONS PARTICULIERES

LISTE DES ANNEXES FAISANT CORPS AVEC LE PRESENT CCV :

1. La grosse d'un jugement du Tribunal Judiciaire de GRASSE – Pôle civil 1ère chambre section B, en date du 12.07.2021.
2. La grosse d'un arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, chambre 2-4 en date du 04.06.2025
3. Etat sur formalités des deux lots
4. Relevé de propriété des deux lots
5. Note d'urbanisme des deux lots
6. D.P.U des deux lots
7. PV Descriptif des deux lots
8. Dossier des Diagnostics Techniques (L.271- I du code de la construction et de l'habitation) des deux lots
9. Bail d'habitation en date du 21.10.2008