

CABINET

De Maître **MONASSE**, membre de la **SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES**, avocats au Barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES, 15 avenue Robert Soleau.

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel seront tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé à l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, EN UN SEUL LOT, au plus offrant et dernier enchérisseur :

Sur la Commune d'ANTIBES (06600) 664 route des Trois Moulins

**Au sein de la Résidence de tourisme Le Maestria
disposant d'une salle de restauration et d'une piscine avec terrasse**

UN APPARTEMENT DE 25,42 M² AU 1^{ER} ETAGE (Bâtiment A)

(Cadastré section EX 46, lot n° 10)

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits au chapitre
« DESCRIPTION – OCCUPATION ».

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie A LA REQUETE DU :

CREDIT LOGEMENT S.A au capital de 1 259 850 270,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 302 493 275 dont le siège social est 50, boulevard de Sébastopol à PARIS CEDEX (75155) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

CREANCIER POURSUIVANT

Pour laquelle domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maitre Nathalie MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES**, Avocats au barreau de GRASSE, demeurant à ANTIBES CEDEX, 15 avenue Robert Soleau.

Et ayant la **SELARL EYDOUX MODELSKI – BASTILLE AVOCATS** comme avocat plaidant, Avocats associés au Barreau de GRENOBLE, dont le siège social est 10 avenue Alsace Lorraine – 38000 GRENOBLE

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

↳ la copie exécutoire d'un jugement (RG n° 23/04563) rendu le 24 juin 2024 par la 4^{ème} Chambre Civile du Tribunal Judiciaire de GRENOBLE, signifié à par exploit de commissaire de justice en date du 4 juillet 2024, actuellement définitif selon certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de GRENOBLE le 13 août 2024

↳ et de l'inscription d'hypothèque judiciaire définitive du 2 septembre 2024, publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 4 septembre 2024 sous les références 0604P05 volume 2024 V n° 6073 (avec bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 25 septembre 2024 sous les références 0604P05 volume 2024 V n° 6521), confirmant l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 11 octobre 2023 sous les références 0604P05 volume 2023 V n° 8304.

2- Un commandement de payer valant saisie, contenant les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, signifié le 8 septembre 2025 et publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES le 27 octobre 2025 sous les références 0604P05 volume 2025 S n° 153 d'avoir à régler la somme ci-après, savoir :

- **131.439,08 €** au titre du prêt n° M18100849501 selon décompte arrêté au 29 avril 2025, annexé ci-après, outre intérêts postérieurs au taux légal

DECOMPTE DE CREANCE

Référence Dossier Prêt n° : M18100849501

Emprunteur Nom : Prénom
Nom marital :

En devise : Euro

Décompte de créance au 29/04/2025

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon Jugement	09/02/2022	107.046,61	107.046,61		
REPORT	09/02/2022	107.046,61	107.046,61		
Intérêt 0.76 % sur 107 046,61 du 09/02/22 au 30/06/22 soit 142 jours	30/06/2022			316,51	
REPORT	01/07/2022	107.363,12	107.046,61	316,51	
Intérêt 0.77 % sur 107 046,61 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			415,52	
REPORT	01/01/2023	107.778,64	107.046,61	732,03	
Intérêt 2.06 % sur 107 046,61 du 01/01/23 au 30/06/23 soit 181 jours	30/06/2023			1.093,52	
REPORT	01/07/2023	108.872,16	107.046,61	1.825,55	
Intérêt 4.22 % sur 107 046,61 du 01/07/23 au 10/10/23 soit 102 jours	10/10/2023			1.262,39	
Frais de procédure	11/10/2023	1.700,00			1.700,00
REPORT	11/10/2023	111.834,55	107.046,61	3.087,94	1.700,00
Intérêt 4.22 % sur 107 046,61 du 11/10/23 au 23/10/23 soit 13 jours	23/10/2023			160,89	
Frais de procédure	24/10/2023	1.900,02			1.900,02
Frais de procédure	24/10/2023	1.917,90			1.917,90
Frais de procédure	24/10/2023	61,12			61,12
Frais de procédure	24/10/2023	67,27			67,27
REPORT	24/10/2023	115.941,75	107.046,61	3.248,83	5.646,31
Intérêt 4.22 % sur 107 046,61 du 24/10/23 au 31/12/23 soit 69 jours	31/12/2023			853,97	
REPORT	01/01/2024	116.795,72	107.046,61	4.102,80	5.646,31
Intérêt 5.07 % sur 107 046,61 du 01/01/24 au 11/03/24 soit 71 jours	11/03/2024			1.055,71	
Frais de procédure	12/03/2024	13,00			13,00
REPORT	12/03/2024	117.864,43	107.046,61	5.158,51	5.659,31
Intérêt 5.07 % sur 107 046,61 du 12/03/24 au 23/06/24 soit 104 jours	23/06/2024			1.546,40	
Article 700 NCPC	24/06/2024	1.000,00			1.000,00
REPORT	24/06/2024	120.410,83	107.046,61	6.704,91	6.659,31
Intérêt 5.07 % sur 107 046,61 du 24/06/24 au 30/06/24 soit 7 jours	30/06/2024			104,08	
REPORT	01/07/2024	120.514,91	107.046,61	6.808,99	6.659,31

Intérêt 4.92 % sur 107 046,61 du 01/07/24 au 30/07/24 soit 30 jours	30/07/2024			432,88	
Frais de procédure	31/07/2024	142,20			142,20
Frais de procédure	31/07/2024	3,56			3,56
REPORT	31/07/2024	121.093,55	107.046,61	7.241,87	6.805,07
Intérêt 4.92 % sur 107 046,61 du 31/07/24 au 04/09/24 soit 36 jours	04/09/2024			519,45	
REPORT	05/09/2024	121.613,00	107.046,61	7.761,32	6.805,07
Intérêt 9.92 % sur 107 046,61 du 05/09/24 au 18/09/24 soit 14 jours	18/09/2024			407,31	
Frais de procédure	19/09/2024	1.547,41			1.547,41
Frais de procédure	19/09/2024	1.547,41			1.547,41
Frais de procédure	19/09/2024	142,00			142,00
Frais de procédure	19/09/2024	142,00			142,00
REPORT	19/09/2024	125.399,13	107.046,61	8.168,63	10.183,89
Intérêt 9.92 % sur 107 046,61 du 19/09/24 au 31/12/24 soit 104 jours	31/12/2024			3.025,69	
REPORT	01/01/2025	128.424,82	107.046,61	11.194,32	10.183,89
Intérêt 8.71 % sur 107 046,61 du 01/01/25 au 28/04/25 soit 118 jours	28/04/2025			3.014,26	
REPORT	TOTAL	131.439,08	107.046,61	14.208,58	10.183,89

Certifié sincère et conforme

Paris le 29/04/2025

Outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au XX, date de l'arrêté de compte.

Par ailleurs, le CREDIT LOGEMENT a fait délivrer à M. [Nom] suivant exploit de la SELARL LEGALACT, commissaire de justice à GRENOBLE, en date du 1^{er} décembre 2025, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de Grasse, dont copie est ci-après annexée.

DESIGNATION DES BIENS

Sur la Commune d'ANTIBES (06600), 664 route des Trois Moulins,

au sein d'un ensemble immobilier en copropriété cadastré section EX 46, le lot n° 10 :

Lot n° 10 : appartement au 3ème étage du bâtiment A
et les 42/10000èmes des parties communes générales

Un état descriptif de division reçu le 12 décembre 2011 par Maître DAUDET, notaire à MONTPELLIER, a été publié auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 29 décembre 2011 sous les références 0604P05 volume 2011 P n° 10987.

Un procès-verbal de remaniement du cadastre a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 20 novembre 2015 sous les références 0604P05 volume 2015 P n° 7756.

Un procès-verbal du cadastre a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 15 octobre 2019 sous les références 0604P05 volume 2019 P n° 9154.

Un modificatif à état descriptif de division a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 15 mai 2020 sous les références 0604P05 volume 2020 P n° 3416.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve..

DESCRIPTION – OCCUPATION DIAGNOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé par la SELARL JURICANNES, commissaire de justice à CANNES, en date du 2 octobre 2025.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente.

Par ailleurs, la société CONSEILS & DIAGNOSTICS qui assistait le commissaire de justice lors de ses opérations, a établi :

- les rapports amiante et termites (rajouter éventuellement : et plomb, si immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949)
- l'attestation de surface Loi CARREZ
- l'état de l'installation électrique
- l'état des risques naturels et technologiques dont copies sont annexées ci-après.

étant précisé que le diagnostic de performance énergétique sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

L'appartement porte le n° A 302 et se situe au 1^{er} étage du bâtiment A de la résidence.

Il est composé d'un séjour-cuisine et d'une salle de bain avec WC.

La superficie loi Carrez est de 25,42 m2.

Les lieux sont exploités par un locataire commercial : la

Le bien immobilier fait l'objet d'un bail commercial en date des 27 novembre 2012 et 21 février 2013 consenti à la
pour un loyer annuel de 5.999,49 €, dont copie est annexée ci-après.

Le syndic de copropriété est la société OPALEO, 60 rue des Charbonniers – 34200 SETE.

Les documents sollicités auprès du syndic seront annexés ultérieurement au cahier des conditions de vente.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du CREDIT LOGEMENT, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien immobilier appartient à pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître DAUDET, notaire à MONTPELLIER, le 22 octobre 2012, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES 1 le 14 novembre 2012 sous les références 0604P05 volume 2012 P n° 9551.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de SA CREDIT LOGEMENT, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, 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 a été sollicité de la Mairie d'ANTIBES un certificat d'urbanisme d'information, le 21 novembre 2025, dont photocopie sera ultérieurement annexée au cahier des conditions de vente.

Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, insèrera le certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du CREDIT LOGEMENT, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son avocat postulant, Maître MONASSE, membre de la SELARL KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE, sur le bien immobilier et la mise à prix ci-après, savoir :

19.000 €

Et 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.

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.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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 de justice.

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.

2- SUR LA REPRESENTATION 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.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

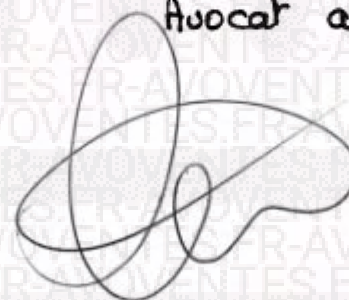
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

A ANTIBES

Le 4 DECEMBRE 2025

Signé N. NONASSE

Avocat associé



Approuvé par le Conseil de l'Ordre le 26 juin 2020