

SELARL CABINET ESSNER

Société d'avocats inscrite au Barreau de Grasse

3, Rue de Bône - 06400 CANNES

CABINET DE M<sup>E</sup> Tél. 04 97 06 68 80 - Fax 04 97 06 68 88

E-mail : essner@essner-avocats.com

Avocat au Barreau de GRASSE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Dépôt du 9 mai 2025

Audience d'adjudication du 11 septembre 2025

Poursuivant G17 prise en la personne  
de M<sup>e</sup> Lionel MARIETTAN

Débiteur saisi AVOVENTES

Désignation sommaire de l'immeuble Une propriété  
à MOUGINS (06), 717 chemin de la Bouillide  
"L'Armoise" cadastrée 411 N° 54 pour 51a 12ca  
L'assoement Domaine de la Peyrière

**Renaud ESSNER**

**AVOCAT AU BARREAU DE  
GRASSE**

**3, Rue de Bône**

**CANNES**

---

TEL : 04.97.06.68.80.

FAX : 04.97.06.68.88.

---

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE VENTE**

---

---

CLAUSES ET CONDITIONS, auxquelles seront adjugés, en un seul lot, à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de GRASSE, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens ci-après désignés :

Sur la Commune de **MOUGINS (06)**, **717 Chemin de la Bouillide**, quartier de la Peyrière, lieudit Font de l'Orme, une **propriété** dénommée « L'Armoise », cadastrée section AM numéro 54 pour 51a 12ca, issue de la réunion de 2 lots (38 et 245) dépendant du lotissement Domaine de la Peyrière, composée de :

- 1) Une villa de style toscan d'une superficie habitable de 358,16 m<sup>2</sup> édifée sur 3 niveaux (sous-sol, RDC, 1<sup>er</sup> étage)
- 2) Une maison de gardien d'une superficie habitable de 47,20 m<sup>2</sup> de plain-pied
- 3) Une cuisine d'été
- 4) Un Pool house
- 5) Une piscine d'environ 14,50 m X 6 m
- 6) Terrain de 5.112 m<sup>2</sup>.

---

L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, 37 avenue Pierre Sémar, d,

**JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025 à 9 HEURES**

Sur la MISE A PRIX ci-après, savoir :

**DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000 €)**

---

**QUALITE DES PARTIES**

**LA VENTE EST POURSUIVIE AUX REQUETE, POURSUITES DE :**

La **SELARL GM**, prise en la personne de Maître Pierre GARNIER, demeurant à 06250 MOUGINS, 700, avenue de Tournamy, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de :

**AVOVENTES**

désignée en cette fonction suivant jugement du Tribunal Judiciaire de GRASSE, en date du 26 octobre 2021, ordonnant la conversion du redressement judiciaire ouvert par jugement du 26 octobre 2020 en liquidation judiciaire de **AVOVENTES**

#### POURSUIVANT

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Renaud ESSNER**, membre de la SELARL CABINET ESSNER, société d'avocat au Barreau de GRASSE, demeurant à CANNES – 06400 – 3 rue de Bône,

#### A L'ENCONTRE DE :

# AVOVENTES

#### PARTIE SAISIE

#### PROCEDURE

#### LA VENTE A LIEU EN VERTU :

- D'UNE ORDONNANCE rendue par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de **AVOVENTES** en date du 3 janvier 2023 et publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES, le 10 mars 2025 volume 2025S N° 28.
- D'UN ARRET rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 23 janvier 2025 et mentionné le 10 mars 2025 N° 0604P 2025D N° 9451 en marge de l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de **AVOVENTE** en date du 3 janvier 2023 et publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES, le 10 mars 2025 volume 2025S N° 28.

Une copie l'ordonnance sur requête, de l'arrêt et des états hors et sur formalités sont ci-après reproduits :

---

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 saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en un seul lot des biens ci-après désignés.

### **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

Sur la Commune de **MOUGINS (06)**, **717 Chemin de la Bouillide**, quartier de la Peyrière, lieudit Font de l'Orme, une **propriété** dénommée « L'Armoise », cadastrée section AM numéro 54 pour 51a 12ca, issue de la réunion de 2 lots (38 et 245) dépendant du lotissement Domaine de la Peyrière, composée de :

- 1) Une villa de style toscan d'une superficie habitable de 358,16 m<sup>2</sup> édifiée sur 3 niveaux (sous-sol, RDC, 1er étage)
- 2) Une maison de gardien d'une superficie habitable de 47,20 m<sup>2</sup> de plain pied
- 3) Une cuisine d'été
- 4) Un Pool house
- 5) Une piscine d'environ 14,50 m X 6 m
- 6) Terrain de 5.112 m<sup>2</sup>.

### **Selon titre :**

- Un rez-de-chaussée composé d'une entrée avec vestiaire toilette, d'un grand hall à usage de salle à manger donnant sur la terrasse, une grande cuisine, un living room avec cheminée donnant sur la terrasse, un bureau bibliothèque, une petite chambre, dégagement avec rangements
- Un premier étage composé de 2 chambres avec salle de bains, WC et dressing, une chambre avec salle de bains et WC, et d'une 4<sup>ème</sup> chambre.
- Garage
- Piscine avec pool house et complexe épurateur
- Jardin tout autour aménagé en pelouse complanté de pins.

### **Selon Procès-Verbal de Description de l'huissier :**

#### **MAISON DE MAITRE**

Cette maison se compose :

- D'un sous-sol comprenant un local chaufferie, une buanderie, une cave et un local cuve à fioul
- D'un rez-de-jardin comprenant un hall d'entrée, une verrière, un WC invité, 3 couloirs, un séjour, 2 WC, un bureau, une bibliothèque, une arrière cuisine, une cuisine, 2 chambres, une salle de douche ;

- D'un 1er étage comprenant un palier / mezzanine sur l'entrée, 2 couloirs, 3 chambres, une salle de bain avec dressing attenant, une salle de douche, une salle d'eau, un jacuzzi ;

L'accès s'effectue par une porte à deux battants en ferronnerie, vitrée.

#### **MAISON DE GARDIEN**

Cette maison se compose d'une cuisine, d'un couloir, une salle de bain, une chambre et un salon avec mezzanine.

Cette maison se situe avant la maison principale, en suivant l'allée en gravillons, directement sur la gauche.

#### **LOTISSEMENT DU DOMAINE DE LA PEYRIERE**

Ladite propriété ayant formé 2 lots du lotissement :

La parcelle cadastrée AM N° 13 savoir le lot 38 du lotissement

La parcelle cadastrée AM N° 14 savoir le lot 245 du lotissement et ce ensuite de la réunion des lots 36, 37 et partie du lot 228, lui-même tirés des anciens lots 34 et 35 ablotis, autorisé par arrêté préfectoral.

Il a été dressé par la Société Immobilière de la PEYRIERE un cahier des charges. Suivant arrêté préfectoral en date du 2 novembre 1954, Mr le Préfet a approuvé le projet de lotissement.

Il est reporté ci-dessous un extrait du titre de propriété : «

## LOTISSEMENT - CAHIER DES CHARGES

### DOMAINE DE LA PEYRIERE

Ladite propriété formant savoir :

- La parcelle cadastrée section AM n° 13, le lot n° 38 du lotissement,
- La parcelle cadastrée section AM n° 14, le lot n° 246 dudit lotissement, et ce ensuite de la réunion des lots 36, 37 et partie du lot 228, lui-même tiré des anciens lots 34 et 35 ablotis, autorisés suivant arrêté Préfectoral ci-après analysé.

Les formalités prévues par la loi du 16 Juin 1943 sur les lotissements ont été régulièrement accomplies.

Il a été dressé par la Société civile Immobilière de la PEYRIERE, un cahier des charges préalable aux ventes par lots, ainsi qu'un programme des travaux de viabilité à effectuer.

AVOVENTES architecte D.E.S.A. a dressé le plan général de ce lotissement et une note sur la nature du terrain.

Suivant arrêté préfectoral en date du 2 Novembre 1954, M. le Préfet des Alpes-Maritimes a approuvé le projet de ce lotissement.

Une ampliation de cet arrêté à laquelle est annexé une copie conforme du cahier des charges, de la note sur la nature du sol et des programmes des travaux, est demeurée annexée à un acte constatant le dépôt reçu par Me LABASTE, notaire à Cannes le 12 Février 1955, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de Grasse le 17 Mars 1955, volume 3535 n° 22.

Suivant arrêté préfectoral en date du 23 Octobre 1957, dont une ampliation à laquelle est demeuré annexé un nouveau plan d'ensemble a été déposés au rang des minutes de Me LABASTE, notaire sus nommé le 19 Novembre 1957, il a été procédé à la modification de certains lots du lotissement.

Les formalités de publicité dudit acte de dépôt et de ses annexes ont été effectuées au Bureau des Hypothèques de Grasse le 19 Mars 1958, volume 4046 n° 11.

Le lot 246 provient de la réunion anciens lots contigus 36, 37 et partie du lot 228, autorisés suivant arrêté Préfectoral en date du 13 Octobre 1951, notifié à la mairie de Mougins le 20 Octobre 1951, et publié au Bureau des Hypothèques de Grasse le 21 Février 1952, volume 5132 n° 9.

Qua la parcelle provient de l'ancien n° de cadastre 1386 pour 16 a 65 ca, de l'ancien n° 1387 pour 15 a 31 ca ; et de l'ancien n° 1596 pour 2 a 12 ca. N

Le surplus de l'ancien lot 228 forme maintenant le lot n° 245 cadastré section C n° 1811 pour 39 a 11 ca.

Le lot 244 provient de l'ancien n° 1595 pour 39 a 11 ca.

Ainsi que le tout résulte d'un document d'arpentage du 15 Février 1962 publié au Bureau des Hypothèques de Grasse le 21 Février 1962 volume 3 n° 6.

Les opérations de distraction de parcelles et d'ablotissement concernant certains lots du lotissement ont été autorisées par arrêté de M. le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 25 Juillet 1962, dont une ampliation est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu par **MA VOIVIN J. J. J.**, notaire à Cannes, le 11 Février 1963, contenant vente par **AVOVENTES** et publié au bureau des Hypothèques de Grasse le 28 Mars 1963, volume 5550 n° 26.

Enfin, aux termes des certificats délivrés par M. le Préfet des A.M. dans les termes de l'article 86 de la loi du 16 Juin 1943, il a été constaté que les formalités prévues par ladite loi ont été accomplies.

Ces certificats sont demeurés annexés aux minutes des actes ci-après analysés en l'origine de propriété.

D'autre part, l'opération d'ablotissement résultant de l'acte du 28 février 1962 ci-après analysé en l'origine de propriété a été autorisée par arrêté préfectoral du 13 Octobre 1961, publié au Bureau des Hypothèques de Grasse le 21 Février 1962, volume 5132, n° 9.

L'arrêté préfectoral du 25 Juillet 1962 sus énoncé a également fait l'objet d'une publication au bureau des Hypothèques de Grasse le 19 Décembre 1962, volume 6440 n° 28.

La modification cadastrale des parcelles a fait l'objet d'un procès-verbal du cadastre du 16 Juillet 1963, publié au bureau des Hypothèques de Grasse le 18 Juillet 1963, volume 4 n° 9.

L'acquéreur est tenu de toutes les obligations résultant de l'arrêté préfectoral d'autorisation, et de ses modificatifs et du cahier des charges du lotissement dont dépend le bien vendu sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.316-2-1 du code de l'urbanisme dont il est parlé ci-après.

Il déclare en outre bien connaître le contenu desdits documents, tant par la lecture qu'il en a faite que par celle que lui en a donné le notaire soussigné, et dont une copie du cahier des charges du lotissement est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Il reconnaît avoir été informé du fait que, par l'effet de la présente vente, il est de plein droit membre de l'association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs à l'entretien des éléments d'équipement du lotissement.

Les parties reconnaissant avoir été averties de la nécessité d'informer le syndic dudit lotissement, de la présente mutation, afin qu'il puisse être procédé à l'arrêté du compte du vendeur et à la mise à jour du fichier des membres du lotissement.

Le vendeur déclare également que l'Assemblée Générale de l'A.S.L. du 18 avril 1998 a décidé la continuation d'une procédure.

Une copie dudit procès-verbal est demeurée annexée à l'acte de vente par les **AVOVENTES** à la **Sté SAVI** reçu par Me **CIOGLINO** le 23 Avril 1999, et dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance.

Le vendeur subroge purement et simplement dans ses droits et obligations relativement à cette procédure l'acquéreur, ce qui est accepté par ce dernier.

Le vendeur précise que les règles d'urbanisme spécifiques audit lotissement et résultant des documents ci-dessus visés continuent à s'appliquer, les colotis étant,

conformément à l'article L. 316-2-1 alinéa 2 du code de l'urbanisme opposés à la présomption desdites règles suivant la procédure prévue à l'article R.316-45 dudit code,

Les statuts de l'association syndicale des propriétaires du lotissement du **DOMAINE DE LA PEYRIERE** sont annexés aux présentes ainsi que le règlement intérieur, les plans du Domaine et le cahier des charges et conditions.

#### ORIGINE DE PROPRIETE :

Ce bien appartient à **AVOVENTES** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Jean **LEPLAT**, notaire associé à **ANTIBES** le 8 juin 1999, publié auprès du Service de Publicité Foncière d'**ANTIBES** 1, le 2 juillet 1999 VOL 1999P N° 5718 rectifié par dépôt du 3 septembre 1999 VOL 99P N° 7942.

---

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lesdits biens ont fait l'objet d'un PROCES VERBAL DE DESCRIPTION dressé par :

- Maître : Pierre-Etienne TESSIER
- Huissier à : SAINT LAURENT DU VAR
- En date du : 9 mai 2025

ci-après entièrement repris.

---

### **OCCUPATION**

Les biens sont occupés par les membres de la famille du gérant sans qu'aucun titre n'ai été présenté.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation des lieux sans aucun recours contre le poursuivant et le rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

---

### **URBANISME**

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

---

### **SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Une copie du titre de propriété reprenant les servitudes est annexé aux présentes.

---

### **CLAUSE PARTICULIERE**

Il est précisé que, pour tout ce qui concerne la location-occupation, les renseignements d'urbanisme, erreurs dans la désignation du bien, les servitudes légales ou conventionnelles ou encore l'existence et la conformité des constructions, ouvrages implantés sur le sol, aucun recours ne pourra être exercé par l'acquéreur éventuel, pour quelque cause que ce soit, à l'égard du créancier poursuivant comme aussi à l'encontre de l'avocat rédacteur du Cahier des Conditions de Vente.

---

## **OCCUPATION**

Les biens sont occupés par les propriétaires.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation des lieux sans aucun recours contre le poursuivant et le rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

---

## **URBANISME**

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le créancier poursuivant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

---

## **SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Une copie du titre de propriété reprenant les servitudes est annexé aux présentes.

---

## **CLAUSE PARTICULIERE**

Il est précisé que, pour tout ce qui concerne la location-occupation, les renseignements d'urbanisme, erreurs dans la désignation du bien, les servitudes légales ou conventionnelles ou encore l'existence et la conformité des constructions, ouvrages implantés sur le sol, aucun recours ne pourra être exercé par l'acquéreur éventuel, pour quelque cause que ce soit, à l'égard du créancier poursuivant comme aussi à l'encontre de l'avocat rédacteur du Cahier des Conditions de Vente.

### **Représentation Fiscal du Vendeur ou «Partie Saisie »**

Sauf clause particulière, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, et que de ce fait l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant accrédité en vertu de l'article 244 bis du C.G.I. l'adjudicataire devra, au plus tard dans le mois de cette demande, solliciter la dispense d'un représentant accrédité.

En cas de refus, même implicite, l'adjudicataire en avisera le poursuivant.

Le représentant sera, sauf accord des parties, choisi par le poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ou « partie saisie » ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dûs par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, **seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.**

---

### **Z.I.F.**

Les biens mis en vente étant situés dans une ZONE D'INTERVENTION FONCIERE (Z.I.F.) ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire éventuel que l'Administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

---

### **FRAIS PREALABLES**

Les frais préalables de la vente, ainsi que les droits fixe et proportionnel, droits d'enregistrement et TVA éventuelle seront payés pas l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication.

---

### **SURENCHERE**

Une SURENCHERE du DIXIEME sera recevable pendant le délai de DIX JOURS, à compter de la date d'adjudication.

---

## **ASSURANCE**

L'adjudicataire est tenu d'assurer l'immeuble contre tous risques, à compter du jour de l'adjudication et sous sa seule responsabilité.

---

## **FRAIS DE MAINLEVÉE**

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 d'adjudication, les frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant lesdits biens.

---

## **CLAUSE SPECIALE**

Par dérogation à l'article 12 et le dernier alinéa de l'article 16 des conditions générales du cahier des conditions de vente, et conformément à l'article R 643-3 du Code de commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains de la SELARL GM prise en la personne de Maître Lionel MARIETTAN, ès-qualité, nonobstant toute opposition.

L'adjudicataire sera soumis aux dispositions de l'article R 643-3 alinéas 1° et 2° du Code de Commerce, modifié par décret n°2009-160 du 12 février 2009 ci-après :

### **ARTICLE – R. 643-3 alinéas 1° et 2°**

L'adjudicataire fait publier au bureau des hypothèques l'acte ou le jugement d'adjudication dans les DEUX MOIS de sa date et en cas d'appel dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de réitération des enchères à la diligence du liquidateur.

Dans les TROIS MOIS de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignation la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères.

---

## **L'ADJUDICATION**

L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, le

**JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025 à 9 HEURES**

**SUR LA MISE A PRIX DE :**

**DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000 €)**

(Outre les charges, clauses et conditions du CAHIER des  
CONDITIONS DE VENTE).

---

**POUR TOUS RENSEIGNEMENTS, S'ADRESSER A :**

Maitre Renaud ESSNER  
AVOCAT - 3 Rue de Bône  
06400 CANNES  
TEL. 04.97.06.68.80

détenteur d'une copie du CAHIER des CONDITIONS DE VENTE  
ou encore au GREFFE du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE  
où le CAHIER des CONDITIONS DE VENTE a été déposé.



**Conseil  
National  
des Barreaux**

**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE  
LIQUIDATION JUDICIAIRE  
CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE**

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°3

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat

Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

***Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat***

**Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires**

*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

***Dispositions communes***

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

**12.2 Enchères**

Article Modifié par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.



*Ordre des Avocats  
au Barreau  
de Grasse*

## **VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

#### **CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

##### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

##### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

##### **Conseil national des barreaux**

Décision à caractère normatif n° 2018-002 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

#### **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

#### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

### **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L 322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

## **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

## **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

### **Conseil national des barreaux**

Décision à caractère normatif n° 2018-002 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement Intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

*« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie*

*3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;*

*4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».*

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

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 22 – 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).

#### **Conseil national des barreaux**

Décision à caractère normatif n° 2018-002 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

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 23 – 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<sup>er</sup> 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.

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

Arrêté, fait et dressé par Maître Renaud ESSNER, Avocat,

A CANNES, le 9 mai 2025

**SELARL CABINET ESSNER**

Société d'avocats inscrite au Barreau de Grasse

3, Rue de Bône - 06400 CANNES

Tél. 04 97 06 68 80 - Fax 04 97 06 68 88

E-mail : [essner@essner-avocats.com](mailto:essner@essner-avocats.com)

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the contact information. The signature is fluid and appears to be the name of the lawyer, Renaud Essner.