

**VENTE EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES
PAR LE CABINET :**

De Maître Valérie CARDONA, Avocat Postulant près le Tribunal Judiciaire de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Résidence Les Elfes C, 06400 CANNES, case palais n° 182, Tel : 09.86.23.42.30, mail : cabinet@cardona-avocat.fr

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS, auxquelles sera adjugé à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de GRASSE, en la forme des saisies immobilières, **EN UN SEUL LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur des droits et bien immobiliers suivants ainsi libellés au titre de propriété et au certificat de numérotage :

« Dans un ensemble immobilier situé à GRASSE 06130, Quartier Saint Jean, 121 avenue Jean XXIII, villa Syracuse, sections cadastrées AT 100 et 134 et le quart indivis de la parcelle cadastrée AT 94 (constituant le chemin d'accès par l'avenue Jean XXIII) ;

Lot n°9 :

Un appartement de type T5, comprenant :

- ***Au premier étage :*** une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une réserve, un escalier menant au deuxième étage, un dégagement avec placard, un WC indépendant, une chambre avec salle de douche et WC, une terrasse non couverte et la jouissance exclusive et particulière d'un jardin attenant avec deux places de parking d'une superficie de 1.400,18m2 environ
- ***Au deuxième étage :*** une circulation, une salle de douche avec WC et les trois chambres, dont une avec salle de bains avec WC
Figurant sous liseré rose sur les plans annexés
Avec les deux cent cinquante-quatre millièmes (254/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les deux cent quatre-vingt-huit millièmes (288/1000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment et à la piscine »

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

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie à la requête de :

Maître Didier CARDON, domicilié 15 Impasse de l'horloge, 06110 LE CANNET,
agissant en qualité de liquidateur à la Liquidation Judiciaire de :

Maître Didier CARDON ayant été désigné en qualité de Liquidateur Judiciaire par jugement
du Tribunal de Commerce de CANNES en date du 29.11.2022.

Pour lequel domicile est élu et constitution d'avocat est faite au Cabinet de **Maître Valérie
CARDONA**, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, Les Elfes C, 06400
CANNES ;

A L'ENCONTRE DE :

PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

exercit l'activité de « *Marchand de biens, achat de terrains et construction de maisons en vue de leur revente en qualité de promoteur immobilier, acquisition de tous biens immobiliers et leur rénovation en vue de leur revente, acquisition de parts ou d'actions de sociétés immobilières ou de sociétés à prépondérance immobilière en vue de leur revente* »

La société dénommée auparavant a changé de dénomination selon publication au BODACC le 20.01.2017.

La société a été placée en Liquidation Judiciaire Simplifiée selon jugement rendu par le Tribunal de Commerce de CANNES en date du 29.11.2022, lequel a mis fin à l'application des règles de la Liquidation Judiciaire simplifiée selon jugement du 06.06.2023 au vu de la réintégration dans le patrimoine du débiteur du bien immobilier, objet des présentes.

Maître Didier CARDON a été désigné en qualité de Liquidateur Judiciaire.

S'agissant du contentieux préalable relatif audit bien immobilier :

Un jugement a été rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 05.07.2017 sur assignation de la lequel a, en substance, :

- ✓ Prononcé la résolution du contrat de vente du 29.06.2011 passé entre la France et publié à la conservation des hypothèques de Grasse 1^{er} bureau le 01.08.2011 volume 2011 P 6180, s'agissant du bien objet des présentes ;
- ✓ Condamné la France a restitué le prix de vente à hauteur de 515.000 € ;

Ledit jugement a fait l'objet d'un appel par la lequel a donné lieu à un arrêt déféré en date du 13.09.2018, rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, qui a déclaré irrecevable ledit appel.

Le jugement dûment signifié le 21.07.2017 est donc définitif, l'acquéreur en faisant son affaire personnelle.

Par Ordonnance en date du 22.07.2024 et Ordonnance en omission de statuer en date du 16.09.2024 rendues sur requêtes, Juge Commissaire a, conformément aux dispositions des articles L 640-1, L. 642-18, R. 642-22 à R. 642-36-1, R.643-3 et R 661-1 du Code de Commerce, L 322-13 et R 321-3, 1^o, 5^o et 10^o du code des procédures civiles d'exécution, autorisé Maître Didier CARDON *ès qualités* à poursuivre la vente en la forme des saisies immobilières des droits et bien immobiliers objets des présentes, sur la mise à prix de **250.000,00 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE, demeurant 88 boulevard Carnot, les elfes C, 06400 CANNES.

L'Ordonnance d'autorisation de vente aux enchères publiques en date du 22.07.2024 a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{ER} bureau le 09.09.2024, références 0604P05 2024 S n°177.

Une copie desdites Ordonnances sur requêtes autorisant la vente sont ci-après annexées.

Par ailleurs, Maître Didier CARDON *ès qualités*, a fait délivrer au débiteur saisi et aux créanciers inscrits, suivant exploit du 04.11.2024 délivré par la SCP MORAND-FONTAINE, Commissaire de Justice à CAGNES SUR MER **une sommation d'assister à l'adjudication, à l'audience du juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de GRASSE du Jeudi 30 Janvier 2025 à 9h** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DES DROITS ET BIEN IMMOBILIERS

Ainsi libellés au titre de propriété et certificat de numérotage :

« Dans un ensemble immobilier situé à GRASSE 06130, Quartier Saint Jean, 121 avenue Jean XXIII, villa Syracuse, sections cadastrées AT 100 et 134 et le quart indivis de la parcelle cadastrée AT 94 (constituant le chemin d'accès par l'avenue Jean XXIII) ;

Lot n°9 :

Un appartement de type T5, comprenant :

- **Au premier étage :** une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une réserve, un escalier menant au deuxième étage, un dégagement avec placard, un WC indépendant, une chambre avec salle de douche et WC, une terrasse non couverte et la jouissance exclusive et particulière d'un jardin attenant avec deux places de parking d'une superficie de 1.400,18m² environ
- **Au deuxième étage :** une circulation, une salle de douche avec WC et les trois chambres, dont une avec salle de bains avec WC

Figurant sous liseré rose sur les plans annexés

Avec les deux cent cinquante-quatre millièmes (254/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les deux cent quatre-vingt-huit millièmes (288/1000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment et à la piscine »

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître GERVAIS, Notaire à CANNES, le 13.12.2010 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 27.01.2011 volume 2011P n° 843 ;

L'acquéreur fera son affaire personnelle de toute autre mention du titre de propriété, lequel est annexé aux présentes.

DESCRIPTION DU BIEN ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

La description et l'occupation du bien résultent d'un procès-verbal de description dressé par Maître Jennifer BERTOLA, commissaire de justice salariée de la SCP MORAND-FONTAINE, Commissaire de Justice à CAGNES SUR MER en date du 05.09.2024, dont copie est annexée aux présentes.

L'adjudicataire est invité à se reporter au contenu dudit procès-verbal qui fait notamment état des éléments suivants :

- L'environnement est résidentiel avec villas à environ 2,5km du centre de GRASSE ;
- La superficie de l'appartement est de 156,23 m2 Loi Carrez ;
- L'appartement est libre de toute occupation ;
- La résidence est clôturée et fermée par un portail électrique avec ouverture par télécommande ou interphone, entourée d'espaces verts entretenus et avec piscine ;
- L'appartement est structuré en duplex, bénéficie d'une triple exposition (sud, ouest et nord) et d'une entrée individuelle avec portail, place de stationnement et jardin ;
- L'appartement a été libéré en juin 2024 et se trouve à l'état d'usage ;
- L'appartement se compose de : une entrée, un séjour/cuisine, couloir avec placard et WC, une chambre RDC avec salle d'eau attenante, d'un escalier en colimaçon menant à l'étage à une chambre nord-ouest avec salle de bain attenante dont WC, une chambre Ouest et une chambre sud avec vue sur les espaces verts, la piscine et aperçu mer, une salle d'eau indépendante au premier étage avec WC ;
Soit un total de 4 chambres, 2 salles d'eau, 1 salle de bain et 3 WC;

L'adjudicataire en fait son affaire personnelle.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.

Par ailleurs, le cabinet STRATEGES sis 4 avenue de la baronne 06400 CANNES, qui assistait le Commissaire de justice lors de ses opérations, a établi selon rapport du 07.09.2024 :

- Le diagnostic relatif à la présence d'amiante ;
- Le certificat de superficie Loi CARREZ ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- L'état des risques et pollutions ;
- Le diagnostic de l'état du bâtiment quant à la présence de termites;

Dont copies sont annexées aux présentes.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conclusions de ce rapport.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.

SUPERFICIE

Les dispositions de l'article 46 de la loi du 10.07.1965 n° 65-557, modifiée par la loi n° 2014-1545 du 20.12.2014 sont reproduites ci-après :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits bien et droits immobiliers appartiennent à :

Pour les avoir acquis :

selon acte reçu par Maître Jean-Louis GERVAIS, Notaire à CANNES le 03.09.2008, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 14.10.2008 volume 2008P 8413 ;

suivant acte reçu par Maître BORIES, Notaire à GRASSE le 29.06.2011 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 01.08.2011 volume 2011 P n°6180 ;

Avec acte rectificatif du même jour, soit du 29.06.2011 reçu par Maître Jean-Louis GERVAIS, Notaire à CANNES publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 28.07.2011, volume 2011 P n°6106 ;

Avant de voir réintégrer lesdits biens et droits dans son patrimoine, suite au jugement de résolution de la vente définitif, rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 05.07.2017, publié le 13.07.2018 références 0604P06 2018P5306 ;

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE

l'ayant elle-même acquis par donation-partage suivant acte reçu par Maître DAGONNOT, Notaire à GRASSE le 20.01.1969 publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de GRASSE le 10.02.1969 volume 9406 n°5.

SERVITUDES

Les servitudes éventuelles auxquelles sont soumis les biens cédés sont mentionnées au titre de propriété et sur l'état des inscriptions, annexés aux présentes, sans qu'il soit besoin de les détailler davantage, l'adjudicataire faisant son affaire strictement personnelle de toute autre servitude qui n'y seraient pas mentionnées, devant se renseigner de ce chef.

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

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.

Toutefois, Maître Valérie CARDONA a obtenu de la Mairie de GRASSE un certificat d'urbanisme d'information, en date du 25.01.2024 n° CU 00606924 E0014 dont copie est annexée aux présentes, à titre purement informatif et se dégage de toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme ou tout autre élément qui ne seraient pas révélées par ledit certificat pour avoir été omises ou pour être postérieures ;

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *es qualités* de Liquidateur Judiciaire, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître Valérie CARDONA.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort des renseignements d'urbanisme obtenus de la Mairie de GRASSE le 25.01.2024, que le bien mis en vente se situe dans une zone :

➤ ***Soumise au Droit de Préemption Urbain Simple***

Il est précisé à l'adjudicataire que l'Administration concernée pourra appliquer son droit de préemption urbain de ce chef.

ATTESTATION DE NUMEROTAGE

Du certificat de numérotage établi par la Mairie de GRASSE le 16.01.2024, il résulte que l'immeuble objet des présentes porte le numéro d'ordre suivant :

- **121 au débouché de la voie privée sur la voie communale (VC6)
- Avenue JEAN XXIII**

**DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX
ET CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Interrogée par le rédacteur des présentes, la Mairie de GRASSE a répondu par courrier du 14.02.2024 que :

- a obtenu le 30.05.1984 un permis de construire n° 006 069 84 E 5060 pour la construction d'une maison individuelle avec DAT en date du 09.08.2004 et conformité en date du 09.08.2004. Une déclaration de travaux n° 006 069 04 E 0223 a été accordée le 02.09.2004 pour la construction d'un bassin d'agrément. Un permis de construire n° 006 069 07 E 0093 a été délivré le 23.07.2007 pour l'extension du bâtiment existant avec DAT en date du 01.09.2007 et conformité en date du 11.09.2007 ;

- France a obtenu le 04.12.2008 une déclaration préalable n° 006 069 08 E 0481 pour la reconstruction d'une piscine sans DAT figurant au dossier. Un permis de construire n° 006 069 09 E 0022 a été accordé après recours gracieux le 15.06.2009 pour l'extension du bâtiment existant. Deux permis de construire ont été accordés pour modification des parkings. La DAT a été déposée le 05.08.2010 et la conformité accordée le 05.05. 2011. Un permis de construire n° 006 069 10 E 0165 a été délivré le 14.06.2011 pour la construction d'un logement+piscine et la DAT ne figure pas au dossier.

- La SARL FONCIA SOGICA a obtenu le 18.12.2015 une déclaration préalable n° 006 069 15 E 0198 pour la modification des pentes toitures non conformes.

Par courrier en date du 16.01.2024, la Mairie de GRASSE précisé que la propriété n'est pas concernée par une étude d'élargissement de la voie communale VC 6 Avenue JEAN XXIII et que les parcelles sont desservies par une voie privée dont le débouché s'effectue au n°121 avenue Jean XXIII et n'ont pas de limite avec le domaine public routier.

Ces informations ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne sauraient engager la responsabilité du poursuivant en cas d'inexactitude ou d'omission, l'adjudicataire devant vérifier toutes les informations à ce sujet ;

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *ès qualités* , ni à l'encontre de son Avocat postulant Maître Valérie CARDONA.

MISE A PRIX

L'adjudication des bien et droits immobiliers ci-avant désignés aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution Immobilier près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE, sis 37 avenue Pierre SEMARD, 06130 GRASSE, sur la mise à prix de :

250.000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

CLAUSES PARTICULIERES

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.

SUR LE PAIEMENT DU PRIX :

Conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés entre les mains de Maître Didier CARDON, Liquidateur Judiciaire, nonobstant toute opposition, selon les termes suivants :

« Dans les 3 mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le Liquidateur à la caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'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 (...) ».

Le prix d'adjudication devra donc être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

S'agissant d'une saisie immobilière sur Liquidation Judiciaire, les clés ou la prise de possession en l'absence de clés, ne s'effectueront au profit de l'adjudicataire qu'après paiement intégral du prix, outre frais préalables taxés et émoluments tarifés, afin de garantir l'actif, gage des créanciers, la présente clause prévalant sur toute autre clause contraire.

ASSURANCE

Il est précisé à l'adjudicataire qu'il sera tenu, sous sa responsabilité exclusive, d'assurer l'immeuble à compter du jour de l'adjudication, conformément au droit applicable.

RESERVES GENERALES :

L'immeuble désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves, le poursuivant ainsi que le rédacteur des présentes, déclinant toute responsabilité et l'adjudicataire faisant son affaire personnelle des confronts, de la contenance, d'erreurs dans la désignation, d'inexactitudes ou d'omissions, les éléments recueillis par l'Avocat poursuivant l'ayant été à titre d'informations, l'existence de servitudes légales ou conventionnelles dont l'adjudicataire jouira ou souffrira telles qu'elles résultent des règlements et lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur nature ou leur origine, à ses risques et périls, sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs Avocats, ou encore de la conformité des constructions.

L'adjudicataire futur par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son Avocat ou de les mettre en cause afin de le relever et garantir de tous dommages et intérêts ou condamnations susceptibles d'être prononcés contre lui.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation éventuelle des lieux, à quelque titre que ce soit et sans aucun recours contre le créancier poursuivant et le rédacteur des présentes et fera son affaire personnelle des meubles garnissant le bien le cas échéant.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du règlement des charges de copropriété à **compter de l'adjudication** et de la prise en charge éventuelle, en qualité de copropriétaire et réparti selon sa quote-part, des frais nécessaires au fonctionnement de la copropriété en ce compris, le cas échéant et selon liste non exhaustive, le non-paiement antérieur de charges de copropriété par le vendeur que seraient *in fine* réparties entre tous les copropriétaires.

Sont annexés aux présentes à titre purement informatif :

- Le relevé de compte du vendeur au 09.01.2024 ;
- Le carnet d'entretien de la copropriété ;
- L'appel de travaux au 30.06.2024 ;
- Les appels de fonds du 01.07.2023 au 30.06.2024 ;
- Le PV d'Assemblée générale du 01.12.2023 ;
- Le PV d'Assemblée générale du 02.12.2022 ;
- PV d'Assemblée générale du 22.12.2021 ;

INFORMATIONS RELATIVES AUX DESORDRES ANCIENNEMENT SUBIS PAR LA COPROPRIETE :

Il est porté à la connaissance des adjudicataires potentiels les informations suivantes recueillies par le liquidateur judiciaire, sous toutes réserves :

- Un litige est apparu il y a près de 10 ans entre la société REGIS GROUP et certains copropriétaires au titre de diverses malfaçons ;
- Ce litige a donné lieu à un rapport d'expertise judiciaire déposé le 03.03.2015 préconisant certains travaux urgents notamment en toiture, annexé aux présentes ;
- Ledit rapport d'expertise a donné lieu à une Ordonnance de référé en date du 12.10.2015 rendu par le Juge des Référéés près le Tribunal Judiciaire de GRASSE, lequel a condamné certaines parties dont assureur, à régler diverses sommes à titre provisionnel, annexée aux présentes ;
- Lesdites sommes ont été recouvrées par la copropriété tel que relaté dans le PV d'Assemblée générale en date du 15.06.2016 et les travaux de réfection nécessaires votés, ledit PV étant annexé aux présentes ;

A ce jour, à la lecture des trois derniers PV d'assemblée générale, la copropriété ne semble plus subir de désordres et aucun travaux relatifs à une réfection urgente n'a été soumis au vote.

Ces éléments sont confirmés par le syndic de la copropriété en ces termes, selon mails en date du 24 octobre 2024 libellés en ces termes :

« La toiture a été refaite en totalité par l'entreprise France Toiture. » et « A l'heure d'aujourd'hui, je n'ai pas de désordre particulier. », annexés aux présentes.

L'adjudicataire devant se renseigner personnellement sur ce point, le cas échéant, et fait son affaire strictement personnelle des conclusions du rapport d'expertise et des suites.

DISPOSITIONS FISCALES

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI) en sus du prix d'adjudication et des frais de la vente et fera son affaire strictement personnelle de toute conséquence attachée.

Sauf clause particulière, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité choisi par son Avocat afin de permettre l'enregistrement, à ses frais exclusifs en sus, déduits de la consignation du prix et des intérêts.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble dépend d'un ensemble en copropriété, il est précisé que l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès jugement d'adjudication définitif, par lettre RAR, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) sera notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant, dès la vente devenue définitive.

SUR LES MODALITES DE PUBLICITE :

Les modalités de publicité de la vente ont été fixées selon Ordonnance annexée aux présentes et susmentionnée, en date du 22.07.2024 rendue par Monsieur GIANNETTI Juge Commissaire.

Les termes des modalités de publicité sont ci-après retranscrits :

FIXONS comme ci-après les modalités de publicité :

I- L'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné, dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication,

A cette fin, l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché dans les locaux de cette juridiction, à un emplacement aisément accessible au public et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,

L'avis mentionne :

1. Les nom, prénom et domicile du liquidateur judiciaire et de son Avocat ;
2. La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
5. L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au barreau du tribunal de grande instance du lieu de la vente ;
6. Les lieux de consultation du cahier des conditions de la vente ;
7. Le montant de la consignation obligatoire ;
8. La possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;

9. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

Cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3.

II- Dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires, Cet avis simplifié mentionnera :

1. La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble ;
2. La nature de l'immeuble et son adresse,
3. Le montant de la mise à prix ;
4. Les jours, heure et lieu de la vente ;
5. Les jours et heures des visites ;
6. Les coordonnées de l'Avocat postulant chez qui le cahier des conditions de vente pourra être consulté, ainsi que le greffe du juge de l'exécution où il sera également consultable.
7. Ainsi que tout renseignement que le poursuivant estimera de nature à favoriser la vente et qui serait porté à sa connaissance antérieurement ou ultérieurement à l'Ordonnance à intervenir.

III- Autorisons l'adjonction, le cas échéant, d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées au I,

IV- Autorisons encore, en complément des publicités prévues, une éventuelle publicité sur INTERNET, laquelle pourra comprendre les photographies du bien et les éléments de la publicité prévue au I, outre la possibilité de consulter en ligne le cahier des conditions de vente dans le but de faciliter la vente et l'accès des acquéreurs potentiels aux informations utiles, sans contrainte de délais ;

V- Autorisons l'impression de 30 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu au I, aménagé comme indiqué ci-dessus, ces affiches étant destinées à être diffusées notamment aux amateurs qui en feront la demande et à ceux présents lors de la visite des biens ;

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.

A CANNES, Le 04.11.2024

Valérie CARDONA,
Avocat postulant

INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES

Selon état des inscriptions actualisé au 15.01.2024 :

- **TRESOR PUBLIC, au domicile élu** du PRS POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE 22 rue J.Cadei NICE CEDEX 2, au titre d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau le 14.09.2020 références 0604P06 2020V2595, montant principal 314.969,00 € en vertu d'un AMR du 15.05.2019 ;
- **CAVOVENTES.FR, au domicile élu** de Maître ESSNER, Avocat à CANNES, 3 rue de Bône, au titre d'une hypothèque judiciaire publiée le 13.07.2018 références d'enlissement service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{er} bureau 0604P06 2018V2187, pour un montant principal de 603.622,46 €, date extrême d'effet 12.07.2028 ;