

**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 les **droits et biens immobiliers ci-après désignés, à savoir:**

- Une propriété située **A VALLAURIS (Alpes Maritimes) 06220, 368 Boulevard des Glaïeuls**,
Actuellement en phase de gros œuvre non achevé, ni hors d'eau, ni hors d'air, inhabitable en l'état, suite à destruction du bâti préexistant ;
Ladite propriété figurant ainsi au cadastre : Section BI n° 62 lieudit 368 bd des glaïeuls, surface 28a65ca
Lotissement : Le bien forme le LOT n° 565 du lotissement dénommée « DOMAINE DE SUPER CANNES » ;

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 :

L © AVOVENTES.FR

Maître Didier CARDON ayant été désigné en qualité de Liquidateur Judiciaire selon jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'ANTIBES en date du 12.03.2024 ;

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 :

© AVOVENTES.FR

PARTIE SAISIE
N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

a fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de Liquidation Judiciaire selon jugement rendu par le Tribunal de Commerce d'ANTIBES en date du 12.03.2024.

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

a interjeté appel du jugement de Liquidation Judiciaire, mais s'est désistée de son appel, constaté par Ordonnance rendue par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 19.04.2024.

Par Ordonnance en date du 03.12.2025 rendue sur requête, , alors 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°, 5° et 10° du code des procédures civiles d'exécution, autorisé Maître Didier CARDON *ès qualités* à poursuivre la vente en la forme des saisies immobilières, sur la mise à prix de **3.000.000,00 € (TROIS MILLIONS D'EUROS) avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes** des biens et droits immobiliers ci-avant désignés, 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 a été publiée au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1^{ER} bureau le 20.01.2026, volume 0604P05 2026 S n°9.

Une copie de la requête et de l'Ordonnance autorisant la vente sont ci-après annexées, l'Ordonnance étant définitive, selon Certificat de non-appel en date du 15.01.2026.

Par ailleurs, le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* de la , a fait délivrer au débiteur saisi et au créancier inscrit, suivant exploit du 17.03.2026 délivré par la SCP FONTAINE-PEDRONI, 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 4 Juin 2026 à 9h** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Ainsi libellés au titre de propriété :

« A VALLAURIS (Alpes Maritimes) 06220, 368 Boulevard des Glaïeuls,

Une maison à usage d'habitation dénommée VILLA MAHO, élevée d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage avec ascenseur, composée de la manière suivante :

- *Au 1^{er} étage : hall et placard, séjour, cuisine, buanderie, toilettes, chambre 1, dressing, salle de bains et toilettes ;*
- *Au rez-de chaussée : dégagement, salle d'eau 1, salle d'eau 2, chambre 2 et placard, chambre 3, chambre 4 et placard, salle de bains, chambre 5 et placard, chambre 6 et dressing, salle d'eau, salle de cinéma*
- *Au rez-de-jardin : salon, dégagement et placard, chambre 7 avec salle d'eau, toilettes, toilettes invités, cuisine*
- *Annexe comprenant : chambre 1 avec salle d'eau, séjour et cuisine, dégagement, local et local piscine*
- *Garage dont une partie est aménagée en maison de gardien comprenant : cuisine, séjour, placard, salle d'eau*
- *Abri jardin*
- *Piscine*
- *Terrain de tennis*
- *Toiture-terrasse aménagée et accessible avec l'ascenseur*
- *Et terrain autour en nature de jardin »*

Il est mentionné au titre de propriété l'existence de modifications/constructions selon permis et conformité obtenus pour certains et sans autorisation pour d'autres (*notamment concernant la réalisation de la cage d'ascenseur modifiant la façade*).

Par ailleurs, l'attention des acquéreurs potentiels est attirée sur le fait que le bien ne correspond plus du tout au descriptif notarié puisque le début du chantier de rénovation/réhabilitation, initié avant ouverture de la Liquidation Judiciaire puis stoppé, a entraîné une destruction préalable quasi-totale. Le bien est actuellement en phase de gros œuvre non achevé, ni hors d'eau, ni hors d'air, inhabitable en l'état.

Ladite propriété figurant ainsi au cadastre :

Section BI n° 62 lieudit 368 bd des glaïeuls, surface 28a65ca

Lotissement :

Le bien forme le LOT n° 565 du lotissement dénommée « DOMAINE DE SUPER CANNES ».

Pour autant, il est mentionné au titre de propriété que l'ASL (association syndicale libre) qui gérait le lotissement a fait l'objet d'une dissolution, selon Assemblée Générale du 16.11.2002 et prononcée par arrêté préfectoral en date du 07.12.2012.

Actuellement, il n'existerait plus d'association syndicale des colotis et aucun syndic n'administrerait les espaces communs du lotissement.

L'expert judiciaire relève dans son rapport que ladite « ASL a été liquidée le 07.12.2012 et qu'il n'y a donc actuellement aucun syndic et aucun appel de fonds ».

La seule obligation des propriétaires demeurant le **débroussaillage**, la propriété se situant dans une zone OLD (obligation légale de débroussaillage).

L'acquéreur fera son affaire personnelle de toute autre mention du titre de propriété, de l'Ordonnance sur requête et du rapport d'expertise judiciaire, lesquels sont annexés aux présentes.

DESCRIPTION DU BIEN ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

La description du bien résulte d'un procès-verbal de description dressé par Maître Laurie HUDSON, Commissaire de justice salariée de la SCP FONTAINE-PEDRONI, Commissaire de Justice à CAGNES SUR MER en date du 22.01.2026, dont copie est annexée aux présentes.

L'adjudicataire est invité à se reporter au contenu dudit procès-verbal, de même qu'au contenu du rapport d'expertise judiciaire, annexés aux présentes et en fera son affaire personnelle.

Le bien est actuellement en phase de gros œuvre non achevé, ni hors d'eau, ni hors d'air, inhabitable en l'état, à la suite de destruction quasi-totale préalable à l'ouverture de la Liquidation Judiciaire.

Le terrain présente un fort dénivelé mais bénéficie d'une vue mer dégagée.

Aucun recours des chefs qui précèdent ne pourra être exercé à l'encontre de Maître Didier CARDON *ès qualités*, poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat postulant, Maître Valérie CARDONA.

Par ailleurs, sur Ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire en date du 30.10.2024, a été désignée à cette fin, laquelle a rendu son rapport le 06.03.2025.

Elle relève qu'à l'origine, les travaux ont été stoppés du fait d'un arrêté municipal interruptif de travaux (AIT) en date du 20.05.2022, faute d'autorisations et permis afférents.

Cet arrêté a été levé le 28.06.2024, suite à l'obtention du permis de construire valant permis de démolir obtenu le 14.12.2023, dont l'arrêté est annexé aux présentes.

Le permis obtenu et purgé de tout recours consiste à construire une villa moderne en R+2, d'une superficie totale de 635m² habitables et 555m² de SDP (surface de plancher), avec piscine à débordement. L'expert précisant que le R- sera enterré donc constitué de pièces aveugles, de même que la partie arrière du R 0.

Ce permis serait donc actuellement valide, selon les conclusions de l'expert.

Pour autant ces éléments ne sont fournis qu'à titre purement informatif, l'acquéreur faisant son affaire strictement personnelle des conditions de validité dudit permis, de l'obtention des plans afférents et de la propriété intellectuelle éventuellement attachée au bénéfice de l'architecte qui les a réalisés, comme des conditions du transfert dudit permis le cas échéant, ou de l'obtention de tout modificatif ou nouveau permis qui serait opportun, utile ou nécessaire.

Et ce, sans recours contre le Liquidateur Judiciaire *ès qualités*, poursuivant la vente ou son Avocat postulant, rédacteur du présent cahier.

Seul le bien immobilier faisant partie du périmètre de la présente vente aux enchères publiques.

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 22.01.2026 :

- Le diagnostic relatif à la présence d'amiante ;
- Le diagnostic de l'état du bâtiment quant à la présence de termites ;
- Le certificat de superficie, mais à titre purement indicatif au vu de l'impossibilité d'accès sur certaines zones au sol et l'absence de mur sur d'autres ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- L'état des risques et pollutions ;

Le diagnostic assainissement a également été réalisé par le service VEOLIA SPANC CACPL le 28.01.2026 faisant état d'une non-conformité et de préconisations, dont l'obligation pour le futur propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité dans les délais requis, auquel les adjudicataires potentiels sont invités à se reporter.

Copie des différents rapports est annexée aux présentes et l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de leurs conclusions respectives.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartenant à :

Pour l'avoir acquis :

De _____ selon acte reçu par Maître Caroline DUBREUIL, Notaire à CANNES le 14.04.2021, publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES le 10.05.2021 références 0604P05 2021P4161.

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Monsieur] _____ l'ayant eux-mêmes acquis suivant acte notarié reçu par Maître Philippe BUERCH Notaire à CANNES, le 13.06.2001, publié au service de la publicité foncière d'ANTIBES 1, le 19.07.2001 volume 2001P n° 6331.

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 en faisant son affaire strictement personnelle.

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, le rédacteur des présentes a obtenu de la Mairie de VALLAURIS un certificat d'urbanisme d'information, en date du 22.10.2025 n° CU 00615525V0185 dont copie est annexée aux présentes, à titre purement informatif.

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 quant aux servitudes d'urbanisme ou tout autre élément qui ne seraient pas révélées par ledit certificat pour avoir été omises ou pour être postérieures

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort des renseignements d'urbanisme obtenus de la Mairie de VALLAURIS le 22.10.2025, que le bien mis en vente se situe dans une zone :

➤ ***Soumise au Droit de Prémption Simple***

Il est précisé à l'adjudicataire que l'Administration concernée pourra appliquer son droit de préemption urbain de ce chef et que lorsque, lors de la délivrance du certificat, le droit de préemption n'est pas institué, il peut l'être ultérieurement ou modifié, y compris dans le délai dudit certificat.

ATTESTATION DE NUMEROTAGE

Du certificat de numérotage établi par la Mairie de VALLAURIS le 08.10.2025, il résulte que l'immeuble objet des présentes porte le numéro de voirie suivant :

➤ **368 boulevard des Glaïeuls**

MISE A PRIX

L'adjudication du bien ci-avant désigné 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 :

3.000.000,00 € (TROIS MILLIONS D'EUROS)
avec faculté de baisse d'un quart en cas d'enchères désertes

CLAUSES PARTICULIERES

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 au jour de l'adjudication, 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.

A la date du PV descriptif le bien était libre de toute occupation et de tout squat, mais le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* ne saurait certifier l'absence d'occupation sans droit ni titre au jour de l'adjudication à intervenir.

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.

SUR LES MODALITES DE PUBLICITE :

Les modalités de publicité de la vente ont été fixées selon Ordonnance annexée aux présentes et susmentionnée.

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 encore, au vu de la catégorie du bien objet de la vente, une ou plusieurs publicités dans tout média spécialisé que le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* jugera nécessaire ou opportun, dont le coût sera inclus en frais privilégiés de la vente ;

VI- Autorisons l'impression de 50 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 17 mars 2026

Valérie CARDONA,
Avocat postulant

INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES

Selon état des inscriptions sur publication de l'Ordonnance rendue par Monsieur le Juge
Commissaire :

- **SOCIETE GENERALE, au domicile élu de Maître Caroline DUBREUIL**, Notaire à CANNES, 13 rue des Serbes au titre :
 - d'un **privilège de prêteur de deniers** publié au service de la publicité foncière ANTIBES le 11.05.2021 références 0604P05 2021V1701, avec renouvellement publié le 03.04.2024 références 0604P05 2024V2434 montant principal : 4.030.000,00 €, accessoires : 403.000,00 €, date extrême d'effet : 11.04.2034;
 - D'une **hypothèque conventionnelle** publiée au service de la publicité foncière ANTIBES le 11.05.2021 références 0604P05 2021V1702, avec renouvellement publié le 03.04.2024 références 0604P05 2024V2433 montant principal : 3.200.000,00 €, accessoires : 320.000,00 €, date extrême d'effet : 11.04.2034;