

**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 au titre de propriété**, à savoir :

*« Sur la commune de **CANNES (A.-M.) UN IMMEUBLE situé 35, rue Léon-Noël**,
Ledit immeuble élevé sur cave, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un
second étage, petite cour,
Figurant au cadastre rénové de la manière suivante : **Sect. : CS N° : 40**
Lieux-dits : 35 rue Léon-Noël **Contenance : 0 ha 01 a 42 ca***

*Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107
du 18 décembre 1996, le vendeur déclare que la superficie des appartements
ci-après visés répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante :*

Au rez-de-chaussée

Appartements situés :

- premier droite : 15,57 m²
- fond droite : 27,15 m²
- milieu droite : 15,42 m²
- droite droite : 15 m²

Au premier étage :

- droite : 44,98 m²
- gauche : 44,39 m²

Au deuxième étage :

- droite : 21,66 m²
- gauche : 21,24 m²
- milieu : 13,89 m²

Les parties communes font 13 m².

Total loi Carrez : 232,20 m².

*Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet PACK ANALYSES, 22 rue Bottero,
06000 NICE, en date du 10 juillet 2002, dont un exemplaire est demeuré joint et annexé
après mention. »*

Tels que lesdits biens seront plus amplement décrits aux chapitres DESCRIPTION
et DESIGNATION.

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 :

AVOVENTES

Désigné en cette qualité par jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 08.01.2024 sur conversion du Redressement Judiciaire prononcé le 27.06.2022, la Liquidation Judiciaire ayant été confirmée selon arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 28.05.2025 ;

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

PARTIE SAISIE

N'ayant pas constitué Avocat Postulant

PROCEDURE

AVOVENTES a fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de Redressement Judiciaire selon jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE le 27.06.2022, convertie en Liquidation Judiciaire selon jugement en date du 08.01.2024, rendu par le même Tribunal.

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

AVOVENTES a interjeté appel du jugement de Liquidation Judiciaire, la Cour d'Appel ayant confirmé la Liquidation Judiciaire selon arrêt en date du 28.05.2025, définitif selon certificat de non-pourvoi en date du 18.11.2025.

Par Ordonnance en date du 23.06.2026 rendue sur requête, **AVOVENTES**, 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 **200.000,00 € (DEUX CENT MILLE EUROS)** des biens et droits immobiliers ci-avant désignés, sous la constitution de Maître CARDONA, Avocat au Barreau de GRASSE.

Ladite Ordonnance a été publiée auprès du service de la publicité foncière d'ANTIBES le 28.07.2026, volume 0604P05 2026 S n°139.

Une copie de l'Ordonnance sur requête est ci-après annexée, ladite Ordonnance étant définitive, selon Certificat de non-appel en date du 10.09.2026.

Par ailleurs, le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* de **AVOVENTES** a fait délivrer au débiteur saisi et aux créanciers inscrits, suivant exploit du 21.09.2026 délivré par la SCP FONTAINE-PEDRONI, Commissaire de Justice à CAGNES SUR MER **une sommation d'assister à l'adjudication, pour l'audience du juge de l'exécution immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE du jeudi 10 décembre 2026 à 9h** et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Ainsi libellés au titre de propriété :

« Sur la commune de **CANNES (A.-M.) UN IMMEUBLE situé 35, rue Léon-Noël,**
Ledit immeuble élevé sur cave, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un second
étage, petite cour,

Figurant au cadastre rénové de la manière suivante : **Sect. : CS N° : 40**

Lieux-dits : 35 rue Léon-Noël **Contenance : 0 ha 01 a 42 ca**

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18
décembre 1996, le vendeur déclare que la superficie des appartements ci-après visés
répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante :

Au rez-de-chaussée

Appartements situés :

- premier droite : 15,57 m²
- fond droite : 27,15 m²
- milieu droite : 15,42 m²
- droite droite : 15 m²

Au premier étage :

- droite : 44,98 m²
- gauche : 44,39 m²

Au deuxième étage :

- droite : 21,66 m²
- gauche : 21,24 m²
- milieu : 13,89 m²

Les parties communes font 13 m².

Total loi Carrez : 232,20 m².

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet PACK ANALYSES, 22 rue Bottero,
06000 NICE, en date du 10 juillet 2002, dont un exemplaire est demeuré joint et annexé
après mention. »

Il est précisé que le bien est cédé en ce compris les biens meubles dégradés présents dans
les lieux, l'adjudicataire en faisant son affaire personnelle.

L'immeuble n'a pas fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété,
tel que le révèle l'état des inscriptions annexé.

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 22.07.2026, dont copie est annexée aux présentes.

L'adjudicataire est invité à se reporter attentivement au contenu dudit procès-verbal et en fera son affaire personnelle.

L'immeuble est composé de plusieurs appartements (9 appartements), mais n'a pas fait l'objet d'un état descriptif de division et n'est donc pas structuré en lots de copropriété.

L'état général, tant intérieur qu'extérieur, de l'immeuble est très dégradé.

Les appartements sont inhabitables en l'état :

- D'un arrêté 14/1776 portant péril grave et imminent ;
- D'un arrêté 14/1823 portant péril grave et imminent ;
- D'un arrêté 14/2270 portant interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux ;

Annexés aux présentes, le tout faisant suite à un important dégât des eaux survenu en 2014.

A la connaissance du Liquidateur, ces arrêtés n'ont pas fait l'objet de levées et figurent toujours sur la liste afférente du site de la Ville de CANNES.

L'immeuble ne présente aucun signe de squat actuel, mais le liquidateur ne peut certifier l'absence de squat au jour de l'adjudication, l'adjudicataire en faisant son affaire personnelle.

Par ailleurs, le cabinet STRATEGIE sis 4 avenue de la baronne 06400 CANNES, qui assistait le Commissaire de justice lors de ses opérations, a établi selon rapports du 28.07.2026 :

- L'état des risques et pollutions ;
- Le diagnostic de l'état du bâtiment quant à la présence de termites ;
- Le diagnostic relatif à la présence d'amiante, lequel a révélé la **présence d'amiante, les adjudicataires étant invités à se reporter aux conclusions dudit rapport** ;
- Le certificat de superficie Loi Carrez, estimée par le diagnostiqueur à 288 m² mais précisant qu'« *en raison de l'état de dégradation avancé du bâtiment, faisant l'objet d'un arrêté de péril, les conditions de sécurité ne permettaient pas un accès normal à l'ensemble des locaux. Les planchers et plafonds présentent un risque d'effondrement, rendant tout déplacement et toute prise de mesure précise impossibles. Cette mesure est donc donnée à titre indicatif* » ;
- Le Diagnostic de performance énergétique n'a pas été réalisé, le diagnostiqueur certifiant que le bâtiment n'en fait pas l'objet ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité, présentant diverses anomalies ;
- Le diagnostic de risque d'exposition au plomb, ayant révélé la présence de plomb sur matériaux dégradés et non dégradés, **les adjudicataires étant invités à se reporter aux conclusions dudit rapport** ;

Copie des différents rapports est annexée aux présentes et l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de leurs conclusions respectives, préconisations, précautions d'usage et mises en conformité attachées, sans recours 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

AVOVENTES

Pour les avoir acquis :

Lesdits bien et droits immobiliers ont été acquis de AVOVENTES selon acte authentique reçu le 30.10.2002, par Maître Maurice MERGY, Notaire à NICE, publié au bureau des hypothèques de GRASSE le 19.12.2002, volume 2002 P n° 11110.

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE

les ayant lui-même acquis de AVOVENTES AVOVENTES aux termes d'un acte reçu par Me DARMON, notaire à CANNES, le 28 mars 2000 publié au 1er bureau des hypothèques de GRASSE le 3 mai 2000, volume 2000 P n° 4041.

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, est annexé aux présentes :

- Un certificat d'urbanisme d'information en date du 17.02.2026 n° CU 06029 26 0282, annexé aux présentes, à titre purement informatif.

Aucun recours 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 CANNES le 17.02.2026, que l'immeuble mis en vente se situe dans une zone :

➤ ***Soumise au Droit de Préemption Renforcé***

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 CANNES le 23.02.2026, il résulte que l'immeuble objet des présentes porte le numéro de voirie suivant :

➤ **35 rue LEON NOEL**

PERMIS-DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX **CERTIFICAT DE CONFORMITE ET URBANISME ATTACHE**

Interrogée par le rédacteur des présentes, la Mairie de CANNES a répondu par courriel du 20.02.2026 annexé aux présentes :

- ✓ Qu'elle n'a connaissance que d'une DT 06029040418 et d'une DP 06029160071 mais d'aucune DAT ou conformité afférente ;

La Mairie précise qu'aucun contentieux n'est en cours devant les juridictions administratives.

Il est également rappelé que l'immeuble est inhabitable en l'état :

- D'un arrêté 14/1776 portant péril grave et imminent
- D'un arrêté 14/1823 portant péril grave et imminent
- D'un arrêté 14/2270 portant interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux

Annexés aux présentes.

A la connaissance du Liquidateur, ces arrêtés n'ont pas été levés.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle tant sur le plan de la réglementation d'urbanisme, que sur le plan civil, fiscal ou pénal le cas échéant et des conséquences attachées, notamment quant aux conditions d'obtention de tout nouveau permis au titre des parcelles concernées et devra se renseigner sur ce point auprès des services compétents.

Ces informations ne sont données qu'à titre purement indicatif et ne sauraient engager la responsabilité du poursuivant en cas d'inexactitude, 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 biens 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 :

200.000,00 € (DEUX CENT MILLE EUROS)

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, indépendamment de toute occupation des lieux, 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 conflits, 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.

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, magazine, internet, selon liste non exhaustive, que le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* jugera nécessaire ou opportun, dont le coût sera inclus en frais privilégiés de la vente et ce sans contrainte de délais ;

VI- 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

Valérie CARDONA,
Avocat postulant

INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES

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

- **SOCIETE LANDSBANKI LUXEMBOURG SA**

Au domicile élu de Maître ARAL, Notaire à NICE puis de Maître Michaël FRECH, Notaire à NICE, au titre d'une hypothèque conventionnelle publiée le 11.04.2007 références 0604P06 Vol 2007V n° 1903 et rectifiée le 25.05.2007 vol 2007V n° 2602, renouvelée le 04.03.2010 vol 2010V n° 950, corrigée le 25.08.2010 références 0604P06 2010D10557 et renouvelée le 04.02.2020 références 0604P06 2020V452 au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, montant principal : 1.400.000,00 €, accessoires : 280.000,00 €, taux d'intérêt : 8,44%, date extrême d'effet : 31.01.2030.

- **TRESOR PUBLIC**

Au domicile élu de CANNES AU SIP, au titre d'une hypothèque légale publiée le 29.09.2021 références 0604P05 2021V6534 au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, montant principal : 31.406,50 €, date extrême d'effet : 28.11.2031.

- **TRESOR PUBLIC**

Au domicile élu de CANNES AU SIP, au titre d'une hypothèque légale publiée le 29.09.2021 références 0604P05 2021V6537 au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, montant principal : 16.256,08 €, date extrême d'effet : 28.09.2031.

- **TRESOR PUBLIC**

Au domicile élu de CANNES EN LE SIP, au titre d'une hypothèque légale du Trésor publiée le 04.02.2022 références 0604P05 2022V1214 au Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES, montant principal : 9.929,00 €, date extrême d'effet : 04.02.2032.