

**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 le territoire de la commune de **CANNES (ALPES MARITIMES) 06400, 7 avenue Bellevue***
*Une propriété dénommée « Villa Casalta », dépendant du lotissement dénommé « **Domaine du Super Cannes** », et comprenant :*
 - **Une maison à usage d'habitation** élevée sur rez-de-jardin de deux niveaux, composée de :
 - Au rez-de-jardin : palie, salle à manger, salon, dégagement, salle d'eau/wc, chambre, cuisine équipée, cellier, cave à vin ;
 - Au premier niveau : hall, dégagement conduisant au garage, dégagements, buanderie, dressing, trois salles de bains/wc, trois chambres
 - Au second niveau (dans la tour) : un studio avec salle de bains ;
 - Un grenier
 - *Un abri voiture*
 - *Un appartement indépendant (l'annexe)*
 - *Une piscine et local piscine*
 - *Et terrain attenant en nature de jardin complanté notamment d'oliviers, pins, eucalyptus »*
- **Sections cadastrées CL n°51 d'une surface de 28a20ca et CL n°245 d'une surface de 32a44ca, soit une surface totale de 60a64ca.**
- **En ce compris les biens meubles garnissant les lieux**, appartenant au débiteur et qui n'auraient pas fait l'objet de revendications ou d'une réalisation par le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* au jour de la vente aux enchères immobilières ;

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 :

AVOVENTES

Désigné en cette qualité par jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de GRASSE en date du 24.10.2022 sur conversion du Redressement Judiciaire en date du 14.06.2022, la Liquidation Judiciaire ayant été confirmée selon arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 16.11.2023 ;

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 ;

AL'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 14.06.2022, convertie en Liquidation Judiciaire selon jugement en date du 24 octobre 2022, 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 16.11.2023.

Un pourvoi a été formé à l'encontre dudit arrêt, dont le débiteur s'est désisté selon Ordonnance de désistement en date du 18.07.2024, la Liquidation Judiciaire étant dès lors aujourd'hui définitive.

Par Ordonnance en date du 02.06.2026 et Ordonnance rectificative en date du 16.06.2026 rendues sur requêtes, **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^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, sur la mise à prix de **3.500.000,00 € (TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE 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.

Lesdites Ordonnances ont été publiées auprès du service de la publicité foncière d'ANTIBES le 28.07.2026, volume 0604P05 2026 S n°140.

Une copie desdites requêtes et Ordonnances sont ci-après annexées, les Ordonnances étant définitives, selon Certificat de non-appel en date du 22.07.2026.

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 le territoire de la commune de CANNES (ALPES MARITIMES) 06400, 7 avenue Bellevue Une propriété dénommée « Villa Casalta », dépendant du lotissement dénommé « Domaine du Super Cannes », et comprenant :*
- Une maison à usage d'habitation élevée sur rez-de-jardin de deux niveaux, composée de :*
- *Au rez-de-jardin : palier, salle à manger, salon, dégagement, salle d'eau/wc, chambre, cuisine équipée, cellier, cave à vin ;*
 - *Au premier niveau : hall, dégagement conduisant au garage, dégagements, buanderie, dressing, trois salles de bains/wc, trois chambres*
 - *Au second niveau (dans la tour) : un studio avec salle de bains ;*
 - *Un grenier*
 - *Un abri voiture*
 - *Un appartement indépendant (l'annexe)*
 - *Une piscine et local piscine*
 - *Et terrain attenant en nature de jardin complanté notamment d'oliviers, pins, eucalyptus*

Sections cadastrées CL n°51 d'une surface de 28a20ca et CL n°245 d'une surface de 32a44ca, soit une surface totale de 60a64ca.

Il est précisé que le bien est cédé en ce compris les biens meubles garnissant les lieux au moment de la prise de possession par l'adjudicataire, appartenant au débiteur et qui n'auraient pas fait l'objet de revendications ou d'une réalisation par le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* au jour de la vente aux enchères immobilières, l'adjudicataire en faisant son affaire personnelle.

Accès à la propriété

Il est mentionné au titre de propriété que l'accès se fait par l'avenue Bellevue, côté Nord de la propriété, cet accès étant fermé par deux portails :

- Le premier de ces portails est situé en amont de la propriété et dessert la propriété et les propriétés voisines ;
- L'entretien de ce portail est à la charge de l'acquéreur à concurrence du tiers sur la base d'un accord avec les propriétaires riverains ;
- Le deuxième portail est situé à l'entrée de la propriété et demeure à usage exclusif de ses propriétaires ;

Lotissement

Il est notamment mentionné au titre de propriété que :

- Les biens font partie du lotissement « Domaine de Super Cannes » créé selon arrêté préfectoral en date du 11.01.1926 ;
- La parcelle cadastrée CL n°51 correspond au lot n° 400 du lotissement et la parcelle CL n°245 correspond aux anciens lots n° 19A et 19B ;

Plus précisément, à titre purement informatif et sous toutes réserves :

L'assiette foncière des BIENS vendus constitue :

- Pour la parcelle cadastrée CL 51 : le lot numéro 400 (ex-lot n° 300), lui-même provenant de la réunion des lots 19F et 19G.
- Pour la parcelle cadastrée CL 245 : anciennement les lots 19A et 19B du lotissement.

Ce lotissement a été autorisé suivant arrêté préfectoral du 11 janvier 1926 et a fait l'objet d'un cahier des charges en date du 21 novembre 1925, dressé par la société immobilière de PARIS et du LITTORAL, alors propriétaire du lotissement DOMAINE DE SUPER CANNES, déposé aux minutes de Maître GAZAGNAIRE, notaire à CANNES le 18 décembre 1925, en même temps qu'un plan général du lotissement et qu'un certificat délivré par Monsieur le Maire de la ville de CANNES le 24 novembre 1925, attestant que les formalités prescrites par la loi du 19 juillet 1924 avait été accomplies.

Une copie authentique de cet acte a été publiée à 1er bureau des hypothèques de GRASSE le 29 décembre 1925, volume 1642 numéro 6.

Par suite d'une erreur d'imprimerie, le cahier des charges dudit lotissement ainsi déposé auxdites minutes n'étant pas exactement conforme à celui approuvé par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, conformément à la loi du 19 juillet 1924, il a été imprimé de nouveaux exemplaires dudit cahier des charges du lotissement DOMAINE DE SUPER CANNES, conformes à l'exemplaire déposé à la Préfecture des Alpes-Maritimes, dont l'un d'eux est demeuré annexé à la minute d'un acte de dépôt reçu par Maître ROUSTAN, notaire à VALLAURIS le 6 juin 1928 et un autre à la minute d'un acte de dépôt reçu par ledit Maître GAZAGNAIRE le 30 août 1929, transcrit à l'actuel 1er bureau des hypothèques de GRASSE le 20 septembre 1929 volume 1905 n° 32.

La société immobilière de PARIS et du LITTORAL ayant ensuite décidé de modifier le plan original dudit lotissement en augmentant le nombre des lots, cette dernière a présenté à la Préfecture des Alpes-Maritimes un dossier modificatif qui a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet en date du 28 avril 1948.

Les pièces constatant ladite modification ont été déposées aux minutes de Maître ROUSTAN, notaire à VALLAURIS, le 8 juin 1948, dont une copie authentique a été publiée à l'actuel 1er bureau des hypothèques de GRASSE le 18 juin 1948, volume 2942, numéro 15.

Par ailleurs, à titre purement informatif, il est mentionné que **l'ASL (association syndicale libre) qui gérait le lotissement « Domaine de Super Cannes » a fait l'objet d'une dissolution**, par les co-lotis suivant assemblée générale extraordinaire en date des 2 et 16 novembre 2002 et qu'une copie a été adressée à Monsieur le Sous-préfet de GRASSE afin d'entériner ce vote ainsi qu'il résulte d'un courrier de  alors présidente de l'association syndicale, en date du 15 janvier 2003.

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de tout document afférent aux éléments évoqués et de leur vérification, ainsi que toute autre mention du titre de propriété, de l'appartenance au Domaine de Super Cannes, des Ordonnances sur requêtes et des conséquences attachées, ces documents étant 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 20.07.2026, dont copie est annexée aux présentes.

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

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.

La propriété bénéficie d'une vue mer dégagée et s'étend sur une grande superficie (environ 6.000m²) présentant un fort dénivelé.

Elle se situe en position dominante au sommet de la colline de super Cannes avec vue panoramique sur la baie de Cannes et collines environnantes.

L'environnement immédiat est hautement résidentiel et privilégié.

Le bâti principal est d'une superficie de 345,7m² Loi Carrez (déduction faite de la superficie loi carrez de la maison de gardien) et a souffert d'un important dégât des eaux après rupture d'une canalisation en toiture, dégradant de façon significative plafonds et murs de certaines pièces, avec traces d'humidité et moisissures.

L'aspect extérieur est avenant malgré l'ancienneté de la construction, avec pierres naturelles et pavés.

La piscine est à débordement.

Le bien est occupé par une famille, avec enfants, dont les informations reçues sur ce point sont contradictoires :

- Le dirigeant confirme que l'occupant est bien entré dans les lieux de son chef mais indique lui avoir demandé de quitter les lieux ;
- Alors que le chef de famille indique s'être toujours occupé de la propriété, même du temps des précédents propriétaires et demeurer dans les lieux du chef du dirigeant de **AVOVENTES** afin d'assurer présence et entretien et ne pas être en conflit avec ce dernier.

Aucun bail ou titre d'occupation n'a été produit au Liquidateur Judiciaire *ès qualités*, l'occupation étant dès lors *de facto* considérée comme étant sans droit, ni titre.

La maison de gardien est également occupée au vu des effets personnels trouvés sur place et sa superficie en surface habitable Loi Carrez est de 23,6 m2 (mentionnée au certificat sous la mention « dépendance »).

Par ailleurs, le cabinet STRATEGE sis 4 avenue de la baronne 06400 CANNES, qui assistait le Commissaire de justice lors de ses opérations, a établi selon rapports du 18.08.2026 :

- 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 ponctuelle d'amiante** ;
- Le certificat de superficie Loi Carrez ;
- Le Diagnostic de performance énergétique ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité ;

Le diagnostic assainissement a également été réalisé par le service VEOLIA SPANC CACPL le 15.12.2025 faisant état d'une non-conformité, 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, préconisations, précautions d'usage et éventuelles mises en conformité attachées.

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 :

AVOVENTES

Pour les avoir acquis :

De la société SUPER CASALTA, société civile dont le siège était sis 7 avenue Bellevue 06400 CANNES inscrite au RCS de CANNES sous le n° 493 187 496, selon acte reçu par Maître Jean - Louis BERAUDO, Notaire à GRASSE le 23.09.2011, publié au bureau des hypothèques de GRASSE le 06.10.2011 références 0604P06 2011P8210.

ORIGINE DE DE PROPRIETE ANTERIEURE

La société SUPER CASALTA les ayant elle-même acquis suivant acte notarié reçu par Maître Jean-Philippe VOUILLOIN Notaire à GRASSE le 14.12.2006 et le 15.12.2006, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de GRASSE, le 04.01.2007 volume 2007P n° 75.

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 pour les parcelles CL 51 et 245, en date du 17.09.2025 n° CU 06029 25 1209 ;
- Un certificat d'urbanisme d'information, actualisé pour la parcelle bâtie CL 51 en date du 16.02.2026 n° CU 06029 26 028 ;

dont copies sont annexées 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 CANNES les 17.09.2025 et 16.02.2026 que la propriété mise 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

Des certificats de numérotage établis par la Mairie de CANNES les 29.09.2026 et 23.02.2026, il résulte que les parcelles objet des présentes portent le numéro de voirie suivant :

➤ 7 avenue BELLEVUE

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 19.02.2026 annexé aux présentes :

- ✓ Qu'un permis de construire n° 06 029 60 0112 a fait l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux le 09.12.1964 et d'une conformité octroyée le 03/07/1967 ;

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

Elle précise également qu'un PV d'infraction au code de l'urbanisme a été dressé le 23.05.2011 référencé IN 46/2011.

Sur investigations, le Tribunal Judiciaire de GRASSE a répondu ce qui suit par courriel en date du 23 octobre 2025, annexé aux présentes :

*« Pour faire suite à votre demande, le PV IN 46/2011 a été enregistré sous le N° 11.172.026 et a été **classé sans suite** le 25.07.2011 pour infraction insuffisamment caractérisée. »*

Le détail de cette procédure classée sans suite figure dans l'acte de vente reçu par Maître BERAUDO, notaire à GRASSE le 23 septembre 2011, annexé aux présentes.

Par ailleurs, il est mentionné au titre d'acquisition des biens par AVOVENTES que le précédent propriétaire avait déclaré ce qui suit :

Concernant la maison, elle a fait l'objet :

- D'un permis de construire délivré le 13 octobre 1960 sous le n°112/196,
- D'un certificat d'habitabilité délivré le 9 décembre 1964,
- D'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 9 décembre 1964,
- D'un certificat de conformité en date du 3 juillet 1967.

Concernant la piscine :

Elle a été construite après avoir obtenu une déclaration préalable de travaux délivrée par la Mairie de CANNES sous le n° DP 06029 08 0181 le 17 avril 2008.

La société dénommée SUPER CASALTA avait également déclaré avoir réalisé, en 2007, les aménagements suivants sans solliciter d'autorisation d'urbanisme :

- Dans la maison principale : la salle de chaufferie initialement située au rez-de-jardin a été transformée en chambre et salon ;
- Concernant l'actuelle annexe : Le garage a été transformé en kitchenette et l'atelier en chambre ;
- Un nouvel abri de voiture a été créé.

Il est précisé qu'il a été constaté sur les lieux l'existence :

- d'un couloir couvert souterrain reliant l'abri pour voitures à la maison principale ;
- d'un escalier édifié autour de la tour, reposant sur ledit couloir enterré, lequel a été réalisé par un ancien propriétaire
- d'un studio aménagé dans ladite tour, disposant d'un accès indépendant, qui ne figure pas au permis de construire initial.

Le Liquidateur Judiciaire *ès qualités* déclare qu'à sa connaissance ces travaux n'auraient fait l'objet d'aucune demande de permis de construire ou régularisation.

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 :

3.500.000,00 € (TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE 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, 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 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.

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 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 :

- **CA INDOSUEZ WEALTH, anciennement LE CREDIT AGRICOLE Luxembourg, au domicile élu de Maître ROUILLOT**, Avocat à NICE, au titre d'un privilège de prêteur de deniers publié le 13.10.2011 références 0604P06 2011V3946 et renouvelée le 21.05.2015 vol 2015V1522, le 17.09.2018 vol 2018V2868 et le 25.07.2022 références 0604P05 2022V7437 au service de la publicité foncière d'ANTIBES, montant principal : 7.950.000,00 €, accessoires : 1.590.000,00 €, date extrême d'effet : 25.07.2032;
- **TRESOR PUBLIC**, au domicile élu du SIP de CANNES, au titre d'une hypothèque légale du trésor, publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES le 05.01.2022 références 0604P05 2022V64, avec bordereau rectificatif publié le 18.05.2022 références 0604P05 2022V4956, montant principal : 20.918,00 €, date extrême d'effet : 05.01.2032 ;
- **TRESOR PUBLIC**, au domicile élu du SIP de CANNES, au titre d'une hypothèque légale du trésor, publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES le 08.01.2021 références 0604P06 2021V57, montant principal : 21.142,00 €, date extrême d'effet : 07.01.2031 ;
- **TRESOR PUBLIC**, au domicile élu du SIP de CANNES, au titre d'une hypothèque légale du trésor, publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES le 07.02.2020 références 0604P06 2020V514, montant principal : 21.133,00 €, date extrême d'effet : 06.02.2030 ;
- **TRESOR PUBLIC**, au domicile élu du SIP de CANNES, au titre d'une hypothèque légale du trésor, publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES le 28.12.2018 références 0604P06 2018V4091, montant principal : 20.805,00 €, date extrême d'effet : 27.12.2028 ;
- **TRESOR PUBLIC**, au domicile élu du SIP de CANNES, au titre d'une hypothèque légale du trésor, publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE d'ANTIBES le 02.03.2018 références 0604P06 2018V738, montant principal : 22.621,00 €, date extrême d'effet : 02.03.2028 ;
- **TRESOR PUBLIC**, au domicile élu du SIP de CANNES, au titre d'une hypothèque légale du trésor, publiée au service de la publicité foncière le 10.04.2017 références 0604P06 2017V1170, montant principal : 22.531,00 €, date extrême d'effet : 10.04.2027 ;