

MAITRE JEAN-LUC BOUCHARD

Avocat au Barreau de GRASSE

4, rue Chabaud

06400 CANNES

jeanlucbouchard@jlbavocats.fr

Tél : 04.97.06.58.59

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles il sera procédé, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution Immobilière près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de GRASSE, à la vente aux enchères publiques, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens immobiliers suivants :

EN UN LOT

SUR LA COMMUNE DE CANNES (06150)

Les biens et droits immobiliers sis à CANNES (06150) dans un ensemble immobilier (ancienne résidence de tourisme) dénommé LE CANNES BEACH sis ZAC de la Verrerie Quartier de la Bocca 15,19,19 rue Marco Del Ponte dont l'adresse postale est 11 avenue Pierre Sémard cadasré section **AK numéro 365 et 367 volume 1 et 2 et AK 359 volume 3 et 4** .

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment unique élevé sur 2 niveaux de sous-sols d'un rez-de-chaussée de 4 étages carrés d'un cinquième et sixième étages carrés avec parties combles d'un septième et d'un huitième étage carrés partiels et combles, des espaces libres et aménagés avec un patio piscine avec plage ...et trois jardins à savoir :

Lot numéro mille six cent quatre (1604) : un appartement de type 2P C30L au sixième étage troisième porte gauche dans le couloir 2-3 en venant de la batterie d'ascenseurs 3 désigné sous le schéma de répartition sous le numéro 630.

Et les 112/100 000ièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les appartements de type 2P C30L sont composés de : salle de séjour avec coin cuisine et rangement, chambre, cabine avec rangement, salle de bain, WC, loggia

Lot numéro deux mille treize (2013) : un emplacement de voiture au deuxième sous-sol (n°293)

Et les 15/100 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

QUALITE DES PARTIES

A LA REQUETE DE :

Syndicat des Copropriétaires CANNES BEACH sis à 06150 Cannes, 11 Rue Pierre Sémard représentée par la **SCP EZAVIN-THOMAS ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES** dont le siège est sis à 06300 Nice, 1 Rue Alexandre Mari es qualités d'administrateur provisoire de l'ensemble immobilier désignée par jugement rendu en la forme des référés le 26 novembre 2020, mission renouvelée par ordonnances des 10 novembre 2021, 18 novembre 2022 et 24 novembre 2024, 15 novembre 2024 et 24 novembre 2025

CREANCIER POURSUIVANT

Pour lequel le domicile est élu au Cabinet de Maître Jean-Luc BOUCHARD, avocat au barreau de GRASSE, demeurant 4 rue Chabaud, (0640) CANNES.

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

PARTIE SAISIE

PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le président du tribunal judiciaire de Grasse selon la procédure accélérée au fond en date du 12 décembre 2024 signifié le 23 janvier 2025 revêtu d'un certificat de non appel délivré par le greffe de la cour d'appel de Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 10 septembre 2025

De la résolution de l'administrateur provisoire en date du 4 juillet 2025

Le commandement de payer a été délivré par acte de la SCP NICOLAI PROST, commissaire de justice à la Résidence de Villeneuve Loubet (06270), 1545 RN 7 Immeuble le Marina 7, le 7 octobre 2025

Au jour de la délivrance du commandement de payer valant saisie, la créance s'établissait comme suit :

TOTAL **9 424,66 €**

Se décomposant ainsi

PRINCIPAL : 5688,10 euros

Détail du principal :

Charges échues, fonds Alur, travaux exercice 2023-2024 : 2141,38 euros

Solde de charges dues exercice 2021-2022 : 360,65 euros

Solde de charges dues exercice 2022-2023 : 1678,07 euros

Régularisation de travaux exercice 2023-2024 : 202,22 euros

Appels provisionnels exercice 2023-2024 : 1305,78 euros

Frais article 10-1 L10.07.1965 : 402,16 euros

Dommages intérêts : 400,00 euros

Article 700 du CPC : 1500,00 euros

Dépens et frais exposés : 723,90 euros

Intérêts au taux légal : 710,50 euros

- *Sur la somme de 2141.38 euros à compter du 23 mars 2024*
- *Sur la somme de 360,65 euros à compter du 23 mars 2024*
- *Sur la somme de 1678.07 euros à compter du 23 mars 2024*
- *Sur la somme de 202,22 euros à compter du 23 mars 2024*
- *Sur la somme de 1305.78 à compter du 27 septembre 2024*
- *Sur la somme de 402,16 euros à compter du 12 décembre 2024*
- *Sur la somme de 400 euros à compter du 12 décembre 2024*
- *Sur la somme de 1500 euros à compter du 12 décembre 2024*

Le tout, majoré de 5 points à compter du 24 mars 2025,

ET arrêtés à la date du 07.10.2025.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, en tenant compte de tous acomptes qui aurait pu être versés

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

- La constitution de Maître Jean-Luc BOUCHARD Avocat au barreau de GRASSE, 4 rue Chabaud, (06400) CANNES sur la présente demande et ses suites aux intérêts du Syndicat des Copropriétaires CANNES BEACH avec élection de domicile en son Cabinet et indication que tous actes d'opposition et offres réelles pourraient y être signifiés.

- L'indication du titre en vertu duquel la procédure est poursuivie, à savoir :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le président du tribunal judiciaire de Grasse selon la procédure accélérée au fond en date du 12 décembre 2024 signifié le 23 janvier 2025 revêtu d'un certificat de non appel délivré par le greffe de la cour d'appel de Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 10 septembre 2025

- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires, soit un total de **9 424,66 €** suivant décompte arrêté au 7 octobre 2025

- La déclaration que faute de payer lesdites sommes dans un délai de **HUIT JOURS**, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 1^{er} bureau de la publicité foncière de ANTIBES,

- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice les nom, prénoms et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

- L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

- L'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;

- L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

- L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié auprès du service de la publicité foncière de Antibes (1^{er}) le 21 novembre 2025 sous les références sous les références 2025S167.

Le 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Antibes a délivré l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Par acte en date 11 décembre 2025 le poursuivant a fait délivrer une assignation à comparaître à l'audience d'orientation par-devant Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de GRASSE pour le **Judi 22 janvier 2026 à 9 heures**

DESIGNATION DES BIENS

SUR LA COMMUNE DE CANNES (06150)

Les biens et droits immobiliers sis à CANNES (06150) dans un ensemble immobilier (ancienne résidence de tourisme) dénommé LE CANNES BEACH sis ZAC de la Verrerie Quartier de la Bocca 15,19,19 rue Marco Del Ponte dont l'adresse postale est 11 avenue Pierre Sémard cadasré section **AK numéro 365 et 367 volume 1 et 2 et AK 359 volume 3 et 4.**

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment unique élevé sur 2 niveaux de sous-sols d'un rez-de-chaussée de 4 étages carrés d'un cinquième et sixième étages carrés avec parties combles d'un septième et d'un huitième étage carrés partiels et combles, des espaces libres et aménagés avec un patio piscine avec plage ...et trois jardins à savoir :

Lot numéro mille six cent quatre (1604) : un appartement de type 2P C30L au sixième étage troisième porte gauche dans le couloir 2-3 en venant de la batterie d'ascenseurs 3 désigné sous le schéma de répartition sous le numéro 630.

Et les 112/100 000ièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les appartements de type 2P C30L sont composés de : salle de séjour avec coin cuisine et rangement, chambre, cabine avec rangement, salle de bain, WC, loggia

Lot numéro deux mille treize (2013) : un emplacement de voiture au deuxième sous-sol (n°293)

Et les 15/100 000ièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit immeuble a fait l'objet des publications suivantes auprès du service de publicité foncière d'ANTIBES 1 (ancien GRASSE 1) :

EDD et règlement de copropriété suivant acte du 18/12/2002 publié le 28/04/2003 volume 2002 P n°11405

Modifié suivant acte du 15/04/2014 publié le 13/05/2014 volume 2014 P 3089-formalité reprise pour ordre le 18/06/2014 volume 2014 D 7124.

Également :

D'un EDD volumétrique (concernant les volumes 1 et 2) suivant acte du 28/04/1989 publié le 28/06 et 23/10/1989 volume 89 P n°5700

D'un acte rectificatif suivant acte du 4/10/1989 publié le 23/10/1989 volume 89 P n°9091

D'un EDD volumétrique concernant les volumes 3 et 4 suivant acte du 2 et 6/07/1987 publié le 28/08/1987 volume 87 P n°6323

Modificatif du 13/06/2016 publié le 22/06/2016 volume 2016 P 4285

Modificatif EDD du 23/01/2019 publié le 08/02/2019 volume 2019 P 1161

Ces actes sont joints au présent cahier des conditions de la vente

L'immeuble est dans le périmètre d'une ASL comme il résulte de l'état daté

Le représentant de l'association ASL VERRERIE est FONCIA AD IMMOBILIER, 11 boulevard de la Ferrage, 06400 CANNES.

Un acte du 11/12/1986 publié le 09/02/1987 volume 1987P n°957 a été établi (cahier des charges et statut)

Cet acte est joint au présent cahier des conditions de la vente

DESCRIPTION DES BIENS

Un procès-verbal descriptif a été dressé le 5 décembre 2025 par la SCP NICOLAI PROST commissaire de justice à la Résidence de Villeneuve Loubet.

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il résulte de ce procès-verbal descriptif que :

Lot n°1630 – Appartement n°630

La porte palière ouvre sur le séjour.

Côté gauche un dégagement dessert en face une salle de bain, à gauche des toilettes et à droite une chambre.

Les lieux se présentent en état d'usage prononcé.

Le logement est équipée d'une climatisation intégrée dans le faux-plafond.

Séjour

Sol : linoléum. Murs : enduit. Plafond : enduit

La pièce comporte un placard à deux portes coulissantes.

Une baie vitrée en aluminium à deux vantaux coulissants ouvre sur une terrasse

Présence d'un coin cuisine composé d'un plan, de travail avec plaque de cuisson et évier, surmonté de trois caissons.

Terrasse

Le sol est carrelé. Elle offre une vue sur la résidence et sur la piscine

Dégagement

Sol : linoléum. Murs : enduit. Plafond : enduit

Toilettes

Porte isoplane

Sol : linoléum. Murs : enduit. Plafond : enduit

Présence d'un wc à chasse dorsale

Salle de bain

Porte isoplane

Sol : linoléum.

Murs : faïence, bandeau supérieur enduit. Plafond : enduit

Présence d'une vasque sur meuble et d'une baignoire

Chambre

Porte isoplane

Sol : linoléum. Murs : enduit. Plafond : enduit

La pièce comporte un convecteur électrique

Une baie vitrée en aluminium à deux vantaux coulissants ouvre sur une terrasse

Lot n°2013 – n° 293

Il s'agit d'un emplacement de stationnement ouvert situé au deuxième sous-sol de l'immeuble, libre de toute occupation au moment de mes constatations et équipé d'un arceau

OCCUPATION - DIAGNOSTICS
ET LOI CARREZ

OCCUPATION

Le commissaire de justice qui a établi le procès-verbal descriptif a constaté le 5 décembre 2025 :

que les lieux sont manifestement occupés. J'y note en effet la présence de vêtements et effets personnels et de nourriture.

Sur la boîte aux lettres figure le nom **AVOVENTES**.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation des biens bien mis en vente.

DIAGNOSTICS

Le 5 décembre 2025 lorsque le commissaire de justice a dressé le procès-verbal descriptif, les diagnostics préalables à la vente ont été établis par MCTB. :

- L'attestation de surface loi CARREZ : **23,87 m²**
- L'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Le rapport de repérage de l'amiante
- L'état de l'installation intérieure d'électricité (avec anomalies avérées)
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- L'état des risques naturels et technologiques

Les copies de ces documents sont annexées au procès-verbal descriptif

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat des copropriétaires CANNES BEACH poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Jean-Luc BOUCHARD.

LOI CARREZ

Il est ici littéralement reproduit l'article 46 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, rétablit par la loi n°96 1170 du 18/12/1996 :

« Art 46 Toute personne unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de ce 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 superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en conseil d'Etat prévu à l'article 57 (8 mètres carrés).

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 de 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 procédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédant 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 de 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 »

SYNDIC DE COPROPRIETE

SCP EZAVIN-THOMAS ADMINSTRATEURS JUDICIAIRES dont le siège est sis à 06300 Nice, 1 Rue Alexandre Mari a été désigné es qualités d'administrateur provisoire de l'ensemble immobilier par jugement rendu en la forme des référés le 26 novembre 2020, mission renouvelée par ordonnances des 10 novembre 2021, 18 novembre 2022 et 24 novembre 2023 puis par ordonnance du 15 novembre 2024 et enfin par ordonnance du 24 novembre 2025

Les renseignements sur l'immeuble fournis par l'administrateur provisoire seront annexés au cahier des charges. Il s'agit de :

- l'état daté établi le 24 novembre 2025
- Résolutions de l'administrateur provisoire en date des 26 juin 2023, 12 septembre 2024, 27 septembre 2024, 19 novembre 2024, 14 mars 2025, 5 août 2025, 7 août 2025 et 16 septembre 2025
- la fiche synthétique de la copropriété
- Clé de répartition des charges
- le carnet d'entretien de l'immeuble
- le règlement intérieur de l'immeuble
- DPE de l'immeuble
- Diagnostics amiante de l'immeuble
- Audit énergétique de l'immeuble
- Rapport de SOCOTEC sur la conservation de l'immeuble
- Projet de plan pluriannuel de travaux établi par A2D avec liste des travaux sur 10 ans, synthèse budgétaire et descriptive des travaux

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ont été acquis par :

AVOVENTES

De

AVOVENTES

Par acte authentique en date du 27 février 2023 dressé par-devant Maître Isabel FALGON Notaire à la résidence à la Résidence de du Cannel publié auprès du service de la publicité foncière d'Antibes 1^{er} le 17 mars 2023 sous les références 2023 P n°7758

EXTRAIT CADASTRAL

Il est annexé au présent cahier des charges l'extrait cadastral Modèle 1 et le relevé de propriété délivrés par les Centres des Impôts

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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.

Cependant, Maître Jean-Luc BOUCHARD a obtenu de la mairie de CANNES une information d'urbanisme CU 06029 25 1162 en date du 7 novembre 2025 lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente

Maître Jean-Luc BOUCHARD insère ledit certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante ni de Maître Jean-Luc BOUCHARD avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain, le bien étant soumis au droit de préemption urbain renforcé

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET CERTIFICAT DE CONFORMITE

Pour les besoins de l'administration, il est précisé que les biens sont achevés depuis plus de cinq ans.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre du Syndicat des copropriétaires CANNES BEACH poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Jean-Luc BOUCHARD.

PROCEDURE EN COURS

Il convient de préciser pour les besoins de la cause que les procédures en cours qui impliquent le syndicat des copropriétaires sont visées dans la requête en renouvellement de mission de l'administrateur déposée en novembre 2025 et jointes au présent cahier des conditions de la vente

AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX

L'audience d'orientation aura lieu le Jeudi 22 janvier 2026 à 9 heures

Conformément aux dispositions de l'article 49 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

Si la vente forcée est ordonnée, elle aura lieu UN LOT sur la mise à prix de 17 000,00 €

A la demande du créancier poursuivant, outre les autres clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITES

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir les biens dans l'état où ils se trouvent.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

DISPOSITIONS COMMUNES CONCERNANT LA MISE EN VENTE DES LOTS

CONSIGNATION POUR ENCHERIR

Pour enchérir, il est indispensable de s'adresser à un Avocat au Barreau de Grasse et de consigner entre ses mains par chèques de banque d'un montant de 10% de la mise à prix avec un minimum de 3 000,00 €

SURENCHERE

Une surenchère du dixième est possible pendant 10 jours à compter de l'adjudication, par ministère d'avocat inscrit au Barreau de GRASSE.

PAIEMENT DU PRIX

Du jour de l'adjudication définitive le prix sera en franchise pendant un délai de deux mois

Puis il sera productif d'intérêt au taux légal quatre mois de l'adjudication définitive le taux d'intérêt sera majoré de 5 points et ce jusqu'au complet paiement, sans préjudice de la poursuite d'une procédure de folle enchère, en cas d'absence de paiement avant la revente.

Tous les droits et taxes qui seront dus lors de la vente seront à la charge de l'adjudicataire, en sus de son prix.

BAUX ET CONTRATS EN COURS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pavés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

FRAIS DE POURSUITE DE VENTE

L'acquéreur supportera en sus de son prix d'adjudication, l'ensemble des frais préalables exposés pour parvenir à la vente aux enchères publiques, ainsi que les droits et honoraires proportionnels prévus par la législation en vigueur qu'il règlera contre quittance à Maître Jean Luc BOUCHARD, Avocat au Barreau de Grasse, poursuivant la vente.

TITRES

En application de l'article R. 322-62 du code des procédures civiles d'exécution, il sera délivré par le Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE, à l'adjudicataire une expédition du jugement d'adjudication.

PREEMPTION

En complément de l'article 5 des clauses générales des conditions de vente ci-après annexées, il est précisé qu'en cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu par l'article 35 du tarif, l'autre moitié revenant à l'avocat préempté.

CLAUSE SPECIALE

1°- Sur les frais de mainlevée

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant les biens.

2° - Sur la représentation fiscale du vendeur

Depuis le 10 janvier 2003, la procédure d'accréditation est devenue systématique (instruction du 23 octobre 2002 – BOI IM-3-02).

En conséquence, dès après la vente, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant

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

3° Sur les dispositions fiscales

Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable.

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b) Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens les dispositions prévues au A.

DISPOSITIONS COMMUNES CONCERNANT LA MISE EN VENTE

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière : Extrait du règlement Intérieur National joint au présent cahier des conditions de la vente

Pièces annexées au présent cahier des conditions de la vente :

1. Extrait du règlement Intérieur National
2. Relevé de propriété
3. Matrice cadastrale
4. Jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le président du tribunal judiciaire de Grasse selon la procédure accélérée au fond en date du 12 décembre 2024 signifié le 23 janvier 2025 revêtu d'un certificat de non appel délivré par le greffe de la cour d'appel de Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 10 septembre 2025
5. Résolution de l'administrateur provisoire en date du 4 juillet 2025
6. Commandement de payer valant saisie immobilière en date 7 octobre 2025
7. Procès-verbal de description dressé par la SCP NICOLAI PROST le 5 décembre 2025 et le dossier de Diagnostics Techniques établi par la Société MCTB
8. Etat sur formalité et état complémentaire
9. Certificat d'information d'urbanisme en date du 7 novembre 2025
10. Acte authentique en date du 27 février 2023
11. Assignation pour l'audience d'orientation délivrée par acte en date du 11 décembre 2025
12. EDD et règlement de copropriété suivant acte du 18/12/2002 publié le 28/04/2003 volume 2002 P n°11405
13. Modifié suivant acte du 15/04/2014 publié le 13/05/2014 volume 2014 P 3089- formalité reprise pour ordre le 18/06/2014 volume 2014 D 7124.
14. EDD volumétrique (concernant les volumes 1 et 2) suivant acte du 28/04/1989 publié le 28/06 et 23/10/1989 volume 89 P n°5700
15. Acte rectificatif suivant acte du 4/10/1989 publié le 23/10/1989 volume 89 P n°9091
16. EDD volumétrique concernant les volumes 3 et 4 suivant acte du 2 et 6/07/1987 publié le 28/08/1987 volume 87 P n°6323
17. Modificatif du 13/06/2016 publié le 22/06/2016 volume 2016 P 4285
18. Modificatif EDD du 23/01/2019 publié le 08/02/2019 volume 2019 P 1161
19. Cahier des charges et statuts suivant acte du 11/12/1986 publié le 09/02/1987 volume 1987P n°957
20. Ordonnance du 24 novembre 2025 et requête déposée
21. Etat daté en date du 24 novembre 2025
- 22- Résolutions de l'administrateur provisoire en date des 26 juin 2023, 12 septembre 2024, 27 septembre 2024, 19 novembre 2024, 14 mars 2025, 5 août 2025, 7 août 2025 et 16 septembre 2025
- 23-Fiche synthétique de la copropriété
- 24-Clé de répartition des charges
- 25-Carnet d'entretien de l'immeuble
- 26-Règlement intérieur de l'immeuble
- 27-DPE de l'immeuble

- 28-Diagnostics amiante de l'immeuble
- 29-Audit énergétique de l'immeuble
- 30-Rapport de SOCOTEC sur la conservation de l'immeuble
- 31-Projet de plan pluriannuel de travaux établi par A2D avec liste des travaux sur 10 ans, synthèse budgétaire et descriptif des travaux

Fait à Cannes, 16 décembre 2025

Maître Jean-Luc BOUCHARD