

VENTE SUR LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés aux enchères publiques sur licitation au plus offrant et au dernier enchérisseur à l'audience du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Grasse du

19 novembre 2026 à 9 heures

EN DEUX LOTS

1^{er} Lot de la vente

Sis à 06400 Cannes, 99 boulevard de la République Section CY n°49 pour 00ha03a35ca à savoir

- La totalité en pleine propriété du **lot n°7 (appartement)** soit les 32/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- La totalité en pleine propriété du **lot n°15 (grenier sous les combles)** soit les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

2^d Lot de la vente

Sis à 06400 Cannes, 99 boulevard de la République Section CY n°49 pour 00ha03a35ca à savoir

- La totalité en pleine propriété du **lot n°8 (appartement)** soit les 92/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

IMPORTANT – REUNION des LOTS 7 et 8

Il convient de préciser que a réuni grâce à l'annexion d'une partie du couloir qui est une partie commune les lots n°7 et 8. Il est toutefois impossible de savoir la date à laquelle cette annexion de parties communes a été effectuée. Aucune autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires n'a été transmise. Aucun acte d'acquisition des parties communes n'a été transmis

On précisera également que les lots n°7 et 8 sont restés totalement indépendants, ils ont chacun une porte d'entrée, un compteur électrique (selon les dires de au cours d'une précédente procédure) et une cuisine et salle d'eau.

Une porte ferme l'accès à un petit couloir desservant les lots n°7 et n°8.
Ce couloir semble correspondre à des parties communes annexées.
Le sol du couloir est identique à celui des parties communes

L'accès au couloir est fermé par une porte en bois en bon état, coté intérieur comme extérieur
Le lot n°7 est l'appartement de droite. Il constitue un petit studio
Le lot n°8 est libre d'accès

AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES

SELARL XAVIER HUERTAS & ASSOCIES société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital social de 91 300,00 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés près le tribunal de commerce de Nice sous le numéro 877 486 837 dont le siège est sis à 06000 Nice 1 rue Lamartine prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualités audit siège agissant es qualité de mandataire successoral à la succession de
selon :

- Ordonnance en la forme des référés rendue par Madame le Premier Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 16 janvier 2013, désignant Maître Xavier HUERTAS es qualité de mandataire successoral,
- Ordonnance en la forme des référés en date du 20 Mars 2013 rectifiant l'ordonnance en la forme des référés rendue en date du 16 janvier 2013,
- Ordonnance en la forme des référés rendue par Madame le Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 7 mai 2014
- Ordonnance en la forme des référés rendue par Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 15 Juillet 2015
- Ordonnance en la forme des référés rendue par Madame le Premier Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 26 juillet 2017
- Ordonnance en la forme des référés rendue par Madame le Premier Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 13 juin 2019
- Ordonnance sur pied de requête en date du 21 octobre 2019
- Jugement rendu selon la forme accélérée au fond en date du 2 septembre 2021
- Jugement rendu selon la procédure accélérée au fond en date du 21 juillet 2023 pour 24 mois.
- Jugement rendu selon la procédure accélérée au fond en date du 2 octobre 2025 pour 24 mois à compter du 14 juillet 2025

Ayant pour avocat constitué

Maître Jean-Luc BOUCHARD
Avocat au Barreau de GRASSE
Tel : 04.97.06.58.59
jeanlucbouchard@jlbavocats.fr
Y demeurant 4, rue Chabaud
06400 CANNES

EN PRESENCE DE :

@AVOVENTES.FR

Coindivisaire

©AVOVENTES.FR

Coindivisaire

SUR LE FONDEMENT DE

1^{er} lot de la vente

Par jugement rendu selon la procédure accélérée au fond en date 2 octobre 2025
dont une partie du dispositif est reproduit ici :

AUTORISE la SELARL XAVIER HUERTAS & ASSOCIES, prise en la
personne de Maître Xavier HUERTAS, ès qualités de mandataire successoral
de la succession de à vendre sur
licitation, à la barre du juge de l'exécution immobilière près le tribunal
judiciaire de GRASSE, les biens et droits immobiliers sis à CANNES (06400),
99 boulevard de la République (section CY n°49), savoir :

- le lot n°7 (appartement), soit les 32/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- le lot n°15 (grenier sous les combles) soit les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

avec mise à prix globale fixée à 85 000 €

DIT que la vente se déroulera sur la base du cahier conditions de vente établi par Me Jean-Luc BOUCHARD, avocat au barreau de Grasse, et que les mesures de publicité seront effectuées conformément aux dispositions applicables et aux stipulations dudit cahier des charges ;

DIT que la publicité aura lieu dans les conditions fixées par les articles R 322-31, R 322-32 et R 322-36 du code des procédures civiles d'exécution ;

AUTORISE en complément des publicités légales la publicité de la vente sur les sites INTERNET, prévus à cet effet, notamment sur le site AVOVENTES ; dit que la parution sur Internet comprendra au maximum la photographie des biens éléments de la publicité prévue par l'article R322-22 du code des procédures civiles d'exécution ;

AUTORISE les insertions gratuites sans limitation ; afin de permettre la diffusion des ventes à tout intéressé, autorise l'impression de 150 affiches maximum en format A3 ou A4 comportant éventuellement photographie et dans le texte correspondra exactement à celui de l'article R322-31 du code des procédures civiles d'exécution ; dit que ces affiches ainsi imprimées pourront être distribué par le commissaire de justice lors des visites et par l'avocat poursuivant à ses confrères, ses clients, tout intéressé ou transmis à ces derniers par voie de télécopie de courriel et que le coût de ces affiches sera inclus dans les frais de vente ;

DIT que l'acquéreur fera son affaire personnelle des problématiques afférentes à l'occupation des lieux, au mobilier et aux travaux éventuellement réalisés sans autorisation, l'indivision ne garantissant pas la régularité d'une annexion de parties communes non titrée

Par acte en date des 9 et 10 octobre 2025, le jugement a été signifié à

Un certificat de non appel a été délivré par le greffe de la cour d'appel d'Aix-en-Provence le 4 novembre 2025

2d Lot de la vente

Par jugement rendu par le tribunal judiciaire de Grasse en date 7 janvier 2026 dont une partie du dispositif est reproduit ici :

Ordonne, préalablement à l'ouverture des opérations de partage et pour y parvenir, qu'il soit procédé à l'audience des criées du tribunal, sur le cahier des charges et conditions de vente dressé et déposé par maître Jean Luc BOUCHARD avocat au barreau de Grasse et après l'accomplissement par lui de toutes les formalités judiciaires de publicité, à la vente sur licitation aux enchères publiques en UN lot, sur une mise à prix de 110 000 euros, avec faculté de baisse d'un quart puis de moitié en cas d'enchères désertes, du bien suivant :

Dans un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et un règlement de copropriété établis aux termes d'un acte établi par Maître Blanchardon notaire à Cannes le 19 décembre 1957, publié au premier bureau des hypothèques de Grasse le 31 janvier 1958 volume 4006 numéro 25, ensemble immobilier situé 99, Boulevard de la république à Cannes section CY numéro 49 pour 00 ha 03a 35ca, du lot n° 8 situé au premier étage constitué par un appartement et les 92/millièmes des parties communes de la quote-part du sol y afférent

Autorise, pour l'établissement du cahier des charges, tout commissaire de justice à pénétrer dans les lieux susmentionnés afin d'en établir la description sur procès-verbal, d'indiquer les conditions d'occupation ainsi que de faire établir l'état parasitaire, la recherche d'amiante et de plomb, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et de mesurer la superficie des lots, et à cette fin d'être assisté au besoin par un géomètre expert, et procéder à sa mission, tous les jours sauf les dimanches et jours fériés ;

Fixe la publicité suivante :

– 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 pour qu'il soit affiché dans les locaux de la 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. 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.

L'avis mentionne :

- 1° les nom, prénoms 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 judiciaire du lieu de la vente ;

6° les lieux de consultation du cahier des charges ;

7° une photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens ;

8° la date de déclaration d'achèvement des travaux ou d'habitabilité ou encore l'indication que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans ou depuis moins de cinq ans ;

9° le montant de la consignation obligatoire ;

10° l'existence d'une copropriété et le nom du syndic ou l'existence d'une association syndicale libre ;

11° la possibilité de surenchérir dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication ;

12° ainsi que tout renseignement qui serait de nature à favoriser la vente et qui serait porté à la connaissance du poursuivant ultérieurement à la présente décision.

– 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 apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et 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 jour, heure et lieu de la vente ;

5° les lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble ;

– une publicité sur INTERNET, notamment sur le site national des ventes aux enchères avoventes.fr, laquelle pourra comprendre la photographie de l'immeuble dans lequel sont situés les biens et les éléments de la publicité prévue pour l'avis simplifié, aménagée comme ci-dessus ;

Autorise l'adjonction d'une photographie dans une ou plusieurs des publications mentionnées pour l'avis simplifié ;

Autorise l'impression de 100 affiches de format A3 ou A4, dont le texte correspondra à celui de l'avis prévu, 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 ;

Autorise, le cas échéant, l'avocat désigné, à opter pour des formalités de publicité restreinte en lieu et place de la publicité complète susvisée ;

***Autorise** tout commissaire de justice à pénétrer dans les lieux susmentionnés avec mission d'assurer les visites desdits lieux par les amateurs qui se présenteront, et au besoin à se faire assister par la force publique et par un serrurier, ou encore par un expert en charge d'un diagnostic obligatoire destiné à permettre la vente du bien, et procéder à sa mission tous les jours aux heures ouvrables, sauf les dimanches et les jours fériés, à charge pour lui de notifier la présente décision aux occupants trois jours à l'avance au moins ;*

***Dit** que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente ;*

***Dit** que le prix d'adjudication sera payé entre les mains du séquestre désigné dans le cahier des charges et conditions de vente, lequel procédera au règlement sur présentation de l'acte de partage établi par le notaire ou sur présentation d'une décision de justice passée en force de chose jugée ;*

***Juge** que l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'occupation du bien, du mobilier, des travaux réalisés sans autorisation*

Par acte en date des 29 et 30 janvier 2026, le jugement a été signifié à

Un certificat de non appel a été délivré par le greffe de la cour d'appel d'Aix-en-Provence le 5 mars 2026

En conséquence, il sera procédé à la barre du tribunal judiciaire de Grasse, après accomplissement des formalités prescrites par la loi à la vente aux enchères publiques en deux (2) lots des immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATIONS DES IMMEUBLES

Sis à 06400 Cannes, 99 boulevard de la République Section CY n°49 pour 00ha03a35ca à savoir

- La totalité en pleine propriété du **lot n°7 (appartement)** soit les 32/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- La totalité en pleine propriété du **lot n°15 (grenier)** soit les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Sis à 06400 Cannes, 99 boulevard de la République Section CY n°49 pour 00ha03a35ca à savoir

- La totalité en pleine propriété du **lot n°8 (appartement)** soit les 92/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

SYNDIC

L'immeuble est sous administration bénévole de
depuis l'assemblée générale
du 29 août 2025

Des demandes de renseignements concernant l'immeuble ont été adressées aux syndicats bénévoles avec retour des deux lettres recommandées « avisées non réclamées » dont les copies jointes au présent cahier des charges

Il est donc annexé au présent cahier des charges les seuls documents détenus par la SELARL XAVIER HUERTAS & ASSOCIES relatifs à la copropriété

- Procès-verbal de l'assemblée générale du 29 août 2025
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 13 mai 2025
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 31 janvier 2025
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 24 mars 2024

Etant précisé que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établis par Maître BLANCHARDON, Notaire à la résidence de Cannes le 17 décembre 1957 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Grasse le 31 janvier 1958 volume 4006 numéro 25 dont copie jointe au présent cahier des charges

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.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle de l'absence de documents relatifs à la copropriété.

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION - DIAGNOSTICS – LOI CARREZ

A cette place, il convient de rappeler que a réuni grâce à l'annexion d'une partie du couloir qui est une partie commune les lots n°7 et 8. Il est toutefois impossible de savoir la date à laquelle cette annexion de parties communes a été effectuée. Aucune autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires n'a été transmise. Aucun acte d'acquisition des parties communes n'a été transmis

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de description dressé par SELARL TMBA commissaire de justice à la résidence de Nice, 7 Rue Grimaldi 06000 Nice en date du 28 juillet 2026 dont l'expédition est annexée au présent cahier des charges.

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

Il résulte de ce procès-verbal descriptif que :

Une porte ferme l'accès à un petit couloir desservant les lots n°7 et n°8. Ce couloir semble correspondre à des parties communes annexées (sans que l'occupant ne le confirme au commissaire de justice). D'ailleurs le sol du couloir est identique à celui des parties communes

L'accès au couloir est fermé par une porte en bois en bon état, coté intérieur comme extérieur

Les murs sont recouverts de peinture de couleur claire, état usager

Le lot n°7 est l'appartement de droite. Il constitue un petit studio

1^{er} lot de la vente

Lot n°7

Cuisine ouverte sur le séjour

Le sol est constitué de carrelages de couleur claire à l'état d'usage présentant des fissurations importantes sur plusieurs carreaux

Les plinthes sont en carrelage, à l'état d'usage

Les murs sont recouverts de papier peint à l'état d'usage

Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche à l'état d'usage

Cette pièce est équipée d'une partie cuisine :

Plan de travail en inox, égouttoir, robinet mélangeur

Un placard une porte en partie basse

En partie haute, 3 placards en bois une seule porte

Une hotte aspirante de marque FAGOR, état usager

Une plaque de cuisson, deux feux

Cette pièce est aérée par deux fenêtres, deux vantaux, encadrement PVC, double vitrage dormant sur le boulevard de la République

Les deux fenêtres sont fermées chacune par un volet roulant manuel en PVC recouvert de peinture verte

Présence d'un ballon d'eau chaude état usager

Salle d'eau

L'accès est fermé par une porte coulissante en bois
Le sol est constitué de carrelages de couleur claire à l'état d'usage
Les murs sont recouverts de faïence à l'état d'usage
Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche à l'état d'usage
Présence de deux points lumineux en plafond

Equipements

Un bloc WC en grès émaillé avec abattant à l'anglaise, chasse deux vitesses
Un lavabo suspendu avec robinet mélangeur
Une cabine de douche fermée par un rideau de douche sur tringle, colonne de douche entartrée, l'ensemble de la cabine de douche est recouvert de faïence, receveur à l'état d'usage
Présence d'un état électrique, état usager

Lot n°15 – Grenier

Dernier étage de l'immeuble, 1ere porte à gauche
L'accès est fermé par une porte en bois recouverte de peinture grise, état d'usage
Présence d'une serrure avec verrou intérieur
Le sol est en dalle béton fortement usagé
La toiture est constituée d'un toit double pente avec charpente apparente
Deux velux sont présents
L'ensemble est fortement encombré

2d lot de la vente

Le lot n°8 est libre d'accès, absence de porte palière. Un couloir dessert sur la gauche une cuisine, un séjour et au fond à droite une chambre

Le sol est constitué de carrelages couleur marron, état usagé
Les murs sont recouverts de papier peint, état usagé
Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche, état usagé

Cuisine

L'accès est fermé par une porte en bois recouverte de peinture orange, état usagé, vitrage occultant en partie centrale
Le sol est constitué de carrelages couleur marron, état usagé
Les murs sont recouverts pour le tiers de lambris recouverts de peinture orange, état usagé. Le reste des pans de mur est recouvert de papier peint motif floral, état usagé
Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche, état usagé, plafond constellé de taches et de salissure

Equipements

- Plan de travail de couleur claire abimé
- En partie basse, placards et tiroirs en bois, état usagé
- En partie haute, une rangée de six placards, une porte en bois, état usagé

Cet espace est aéré par une porte fenêtre, deux vantaux, encadrement PVC, double vitrage donnant sur un balcon extérieur, le volet est manuel recouvert de peinture verte

Le balcon communique avec le séjour

Balcon

Le sol est constitué de carrelages de couleur claire, état usagé

Présence d'un parapet avec enduit et peinture en bon état général

Salle de bain

Dans la cuisine, une porte au fond à gauche, porte en bois recouverte de peinture orange, vitrage occultant en partie centrale

Le sol est constitué de carreaux de couleur bleue, cassés, état usagé

Les murs sont recouverts de faïence de couleur bleue, état dégradé, certains carreaux de faïence sont décollés et cassés.

Le plafond est recouvert de papier peint, état usagé, décollé

Cet espace est aéré par une fenêtre, deux vantaux, encadrement PVC double vitrage occultant

Equipements

- Une cabine de douche intégralement faïencée, état usagé, colonne de douche entartrée
- Un bloc WC grés émaillé, abattant à l'anglaise, chasse d'eau une vitesse
- Un placard en bois et un plan de travail avec vasque, robinet mitigeur surmonté d'un miroir mural
- En partie basse, des placards et tiroirs en bois état usagé

Séjour

L'accès est fermé par une porte en bois plein, état usagé

Le sol est constitué de carrelage couleur marron, état usagé

Les murs sont recouverts de papier peint, état usagé, décollé

Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche laissant apparaître des fissurations, peinture craquelée, état usagé voire dégradé

Cette pièce est aérée par une fenêtre, deux vantaux, encadrement bois, simple vitrage fermé par des volets est manuels recouverts de peinture blanche

Sur le pan de mur d'accès, un placard fermé par une porte coulissante vitrée, équipé d'étagères en bois

Chambre (dernière pièce au fond à droite)

L'accès est fermé par une porte en bois recouverte de peinture orange, vitrage occultant en partie centrale

Le sol est constitué de carrelage couleur marron, carreaux fissurés par endroits, état usagé

Les murs sont recouverts de papier peint, état usagé

Le plafond est recouvert de papier peint, état usagé

Un habillage en bois sur le pan de mur de gauche avec placards en partie haute à l'état d'usage

Cette pièce est aérée par une fenêtre, deux vantaux, encadrement PVC, double vitrage, volets PVC recouverts de peinture verte

A ce procès-verbal de description sont annexés les diagnostics préalables établis le 28 juillet 2026 par URBA EXPERTISES, 18 Rue du Congrès 06000 Nice à savoir :

1^{er} lot de la vente

- Le certificat de superficie de la partie privative (13,95m²)
- Le rapport de mission de repérage de l'amiante
- Le rapport de l'état relatif à la présence de termites
- Etat de l'installation intérieure d'électricité (avec anomalies)
- Etat des risques et pollutions
- Le rapport de mission de repérage du plomb

En l'absence de système de chauffage, le diagnostic de performance énergétique n'est pas établi

2^d lot de la vente

- Le certificat de superficie de la partie privative (38,99 m²) et (9m²) de terrasse
- Le rapport de mission de repérage de l'amiante
- Le rapport de l'état relatif à la présence de termites
- Etat de l'installation intérieure d'électricité (avec anomalies)
- Etat des risques et pollutions
- Le rapport de mission de repérage du plomb

En l'absence de système de chauffage, le diagnostic de performance énergétique n'est pas établi

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 de la SELARL XAVIER HUERTAS & ASSOCIES poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Jean-Luc BOUCHARD.

Il est ici littéralement reproduit les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 établi par la loi du 18 décembre 1996

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

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

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

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

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

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

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

ETAT D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

Le commissaire de justice qui a établi le procès-verbal descriptif a indiqué que les biens sont occupés par

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

ORIGINES DE PROPRIETE DES IMMEUBLES

1^{er} lot de la vente

Pour le lot n°7

Les biens et droits immobiliers composant ce lot ont été acquis par Madame

Par acte authentique dressé par-devant Maître Bernard PAUL Notaire à la Résidence de Le Cannet, le 25 avril 2003 publié au bureau des hypothèques de Grasse le 9 mai 2003 sous la référence Vol 2003 P n°4194

De

Pour le lot n°15

Les biens et droits immobiliers composant ce lot ont été acquis par Madame

Par acte authentique dressé par-devant Maître BERTRAND Notaire à la Résidence Cannes le 4 juin 1986 publié au bureau des hypothèques de Grasse le 7 juillet 1986 sous la référence Vol 86 P n°2856

De

Avec réalisation de la condition suspensive contenue dans l'acte authentique dressé par-devant Maître BERTRAND Notaire à la Résidence Cannes le 25 juillet 1986 publié au bureau des hypothèques de Grasse le 8 septembre 1986 sous la référence Vol 86 P n°4246

En outre, il résulte de l'attestation immobilière établie le 20 mars 2012 par Maître Gilbert GERACI, Notaire à la Résidence du Cannet qu'il dépend de la succession des biens immobiliers sis à 06400 Cannes, 99 boulevard de la République Section CY n°49 pour 00ha03a35ca à savoir

- La totalité en pleine propriété du lot n°7 (appartement) soit les 32/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- La totalité en pleine propriété du lot n°15 (grenier sous les combles) soit les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

2d lot de la vente

Il résulte de l'attestation immobilière établie le 20 mars 2012 par Maître Gilbert GERACI, Notaire à la Résidence du Cannet qu'il dépend de la succession des biens immobiliers sis à 06400 Cannes, 99 boulevard de la République Section CY n°49 pour 00ha03a35ca à savoir

La moitié en pleine propriété du lot n°8 (appartement) soit les 92/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales

Ce lot de copropriété a été acquis par acte en date du 28 novembre 1974 dressé par-devant Maître Georges DEMONCEAUX Notaire à la résidence de Cannes par

à raison d'un quart chacun.

Après le décès de une attestation immobilière a été établie le 3 septembre 1991 par Maître Jean Claude BERTRAND Notaire à la résidence de Cannes de laquelle il résulte que est usufruitière du quart et

héritiers pour un quart chacun.

Par acte en date du 6 avril 1993 dressé par Maître Patrice FONTAINE Notaire à la Résidence de Cannes, le partage de l'indivision entre les consorts est intervenu

Il en résulte que le lot n°8 est attribué aux consorts de la manière suivante :

La moitié en pleine propriété et 1/8ème en usufruit à et 3/32ème en pleine propriété et 1/32é en nue-propriété pour chacun des enfants à savoir

EXTRAITS CADASTRAUX

Il est annexé au présent cahier des charges les extraits cadastraux Modèle 1 délivrés par les Centres des Impôts ainsi et relevé de propriété.

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 0535 en date du 28 avril 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 PREMPTION 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

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 Huissiers, 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.

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 poursuivant à la vente, ni à l'encontre de son avocat, Maître Jean-Luc BOUCHARD.

DROITS DE SUBSTITUTION

Il résulte des dispositions de l'article 815-15 du code civil que

S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire. Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution

Il résulte des dispositions de l'article 815-16 du code civil que

Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers

Il est précisé ici que les articles 815-15 et 815-16 du Code civil ne trouvent pas en l'espèce application dans la mesure où l'adjudication concerne des biens immobiliers appartenant à l'indivision et non comme le vise les deux textes sus rappelés « tout ou partie des droits d'un indivisaires dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens »

Il n'est donc pas prévu de droit de substitution au profit des coindivisaires dans le cadre de la présente vente sur licitation et les dispositions de l'article 4 des conditions générales ne sont pas applicables

CLAUSE D'ATTRIBUTION

Aucune clause d'attribution n'a été ordonné par les deux décisions de justice qui fondent la procédure de vente aux enchères

MISE A PRIX

1^{er} lot de la vente

Quatre-vingt-cinq mille euros (85 000 €)

2d lot de la vente

Cent dix mille euros (110 000,00 €)

**avec faculté de baisse d'un quart puis de moitié en cas
d'enchères désertes**

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 puis quatre mois après que l'adjudication soit 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 réitération des enchères, 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 opposables 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 payés 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 charges

Pièces annexées au présent cahier des charges

Pièces générales

1. Conditions générales (RIN)
2. Relevé de propriété et Extrait modèle 1
3. Jugement rendu selon la procédure accélérée au fond en date 2 octobre 2025 (mission)
4. Attestation de propriété établie après le décès de
publié à la Conservation des Hypothèques de Grasse le 3 avril 2012 vol 2012P n°3376
5. Procès-verbal de description dressé par SELARL TMBA commissaire de justice à la résidence de Nice, 7 Rue Grimaldi 06000 Nice en date du 28 juillet 2026
6. Diagnostics préalables établis le 28 juillet 2026 par URBA EXPERTISES, 18 Rue du Congrès 06000
7. CU 06029 25 0535 délivré le 28 avril 2025
8. Deux lettres recommandées « avisées non réclamées » adressées aux syndicats bénévoles
9. Procès-verbal de l'assemblée générale du 29 août 2025
10. Procès-verbal de l'assemblée générale du 13 mai 2025
11. Procès-verbal de l'assemblée générale du 31 janvier 2025
12. Procès-verbal de l'assemblée générale du 24 mars 2024
13. Etat descriptif de division et d'un règlement de copropriété établis par Maître BLANCHARDON, Notaire à la résidence de Cannes le 17 décembre 1957 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Grasse le 31 janvier 1958 volume 4006 numéro 25 dont copie jointe au présent cahier des charges
14. Etat sur formalités des lots n°7 et n°15 et n°8

Pièces du 1^{er} lot de la vente

1. Jugement rendu selon la procédure accélérée au fond en date 2 octobre 2025 (autorisation)
2. Acte en date des 9 et 10 octobre 2025 portant signification du jugement à
3. Certificat de non appel a été délivré par le greffe de la cour d'appel d'Aix-en-Provence le 4 novembre 2025
4. Acte authentique dressé par-devant Maître Bernard PAUL Notaire à la Résidence de Le Cannet, le 25 avril 2003 publié au bureau des hypothèques de Grasse le 9 mai 2003 sous la référence Vol 2003 P n°4194
5. Acte authentique dressé par-devant Maître BERTRAND Notaire à la Résidence Cannes le 4 juin 1986 publié au bureau des hypothèques de Grasse le 7 juillet 1986 sous la référence Vol 86 P n°2856
6. Acte authentique dressé par-devant Maître BERTRAND Notaire à la Résidence Cannes le 25 juillet 1986 publié au bureau des hypothèques de Grasse le 8 septembre 1986 sous la référence Vol 86 P n°4246

Pièces pour le 2d lot de la vente

1. Jugement rendu par le tribunal judiciaire de Grasse en date 7 janvier 2026 + page de l'enregistrement
2. Acte en date des 29 et 30 janvier 2026, portant signification du jugement à
à raison
d'un quart chacun.
3. Certificat de non appel a été délivré par le greffe de la cour d'appel d'Aix-en-Provence le 5 mars 2026
4. Acte en date du 28 novembre 1974 dressé par-devant Maître Georges DEMONCEAUX Notaire à la résidence de Cannes par
5. Attestation immobilière établie le 3 septembre 1991 par Maître Jean Claude BERTRAND Notaire à la résidence de Cannes
6. Acte en date du 6 avril 1993 dressé par Maître Patrice FONTAINE Notaire à la Résidence de Cannes contenant le partage de l'indivision entre les consorts

Fait à Cannes le 18 septembre 2026

Maitre Jean Luc BOUCHARD