

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43-45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de Marseille – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot de vente sur la Commune de CAMPS LA SOURCE (83170), Lieudit les Roucassèdes, lotissement la Pinède d'après le titre de propriété :

LE LOT NUMERO DEUX (2) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 993 pour une contenance de 07a34ca et section C n° 989 pour une contenance de 02a 66ca consistant en un terrain à bâtir.

LE LOT NUMERO TROIS (3) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 987 pour une contenance de 10a 00ca consistant en un terrain à bâtir.

LE LOT NUMERO CINQ (5) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 988 pour une contenance de 10a 00ca consistant en un terrain à bâtir.

SUR UNE MISE A PRIX DE CINQUANTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSSE DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La **SAS LES MANDATAIRES**, mission conduite par Maître **Hamida RADHOUANI** es qualité de mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié 50 Rue Sylvabelle 13006 Marseille agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de [REDACTED]

A ces fonctions désigné par jugement du 3 Mai 2017 du Tribunal de Commerce de Marseille.

Ayant pour Avocat Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 Rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.91.37.33.96 – FAX.04.96.10.11.12.

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par requête enrôlée en date du 20 mars 2017, la SCP GILLIBERT & ASSOCIES a sollicité du Tribunal de Commerce de prononcer la résolution du plan arrêté au profit de la [REDACTED] et d'ouvrir une procédure de liquidation judiciaire.

Les parties ont été convoquées à l'audience du 26 Avril 2017 par lettre recommandée accusé de réception.

A l'audience, le Commissaire à l'exécution du plan a indiqué au Tribunal que la [REDACTED] n'était pas en mesure d'exécuter son plan et qu'il convenait d'en prononcer la résolution.

La [REDACTED] a indiqué qu'elle avait perdu deux importants marchés et qu'en l'état de sa trésorerie il ne lui était plus possible de faire face aux engagements pris au travers de son projet de plan de redressement, et qu'elle n'était pas en mesure de réaliser immédiatement son actif.

Le Procureur de la République ayant constaté que la [REDACTED] n'était pas en mesure d'exécuter son plan de redressement, le Tribunal de Commerce de Marseille, par jugement du 3 mai 2017 a :

- Fait droit à la demande présentée par la SCP GILLIBERT & ASSOCIES,

- Prononcé la résolution du plan de redressement arrêté au profit de la [REDACTED]
- Ouvert une procédure de liquidation judiciaire,
- Fixé au 3 mai 2017 la date de cessation des paiements,
- Désigné Monsieur LEVINSPUHL en qualité de juge commissaire,
- Désigné Maître ASTIER en qualité de liquidateur,
- Désigné Maître LECOMTE, commissaire-priseur, aux fins de réaliser l'inventaire.

En application des articles L.642-18 et suivants, R. 642-22 et suivants du Code de Commerce, L. 322-5 et suivants, R. 322-31 et suivants du Code des Procédures civiles d'Exécution, la SAS LES MANDATAIRES mission conduite par Maître RADHOUANI est tenue de réaliser l'actif immobilier dépendant de la liquidation judiciaire.

Il s'avère que la [REDACTED] est propriétaire dans un ensemble immobilier sis sur la Commune de CAMPS-LA-SOURCE (83170) dénommé Lotissement LA PINEDE – Lieudit les Roucassèdes :

D'après le titre de propriété :

DU LOT NUMERO DEUX (2) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 993 pour une contenance de 07a34ca et section C n° 989 pour une contenance de 02a 66ca consistant en un terrain à bâtir.

DU LOT NUMERO TROIS (3) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 987 pour une contenance de 10a 00ca consistant en un terrain à bâtir.

ET DU LOT NUMERO CINQ (5) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 988 pour une contenance de 10a 00ca consistant en un terrain à bâtir.

Par requête en date du 23 Octobre 2024, l'exposant a sollicité de Monsieur le Juge Commissaire l'autorisation de vendre aux enchères lesdits biens sur la mise à prix de 50.000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.

Par ordonnance en date du 20 décembre 2024, Monsieur le Juge Commissaire a autorisé la vente aux clauses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 2^{ème} bureau du service de Publicité de DRAGUIGNAN le 4 Février 2025 volume 2025 S n° 17 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

LE LOT NUMERO DEUX (2) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 993 pour une contenance de 07a34ca et section C n° 989 pour une contenance de 02a 66ca consistant en un terrain à bâtir.

LE LOT NUMERO TROIS (3) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 987 pour une contenance de 10a 00ca consistant en un terrain à bâtir.

LE LOT NUMERO CINQ (5) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 988 pour une contenance de 10a 00ca consistant en un terrain à bâtir.

Etant ici précisé que la Commune de CAMPS LA SOURCE a délivré à la [REDACTED] un arrêté de permis d'aménager en date du 11 décembre 2012 sous le numéro PA 083 030 12 B0002 ayant autorisé la création de cinq lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation selon un plan de division joint au dossier de demande de permis d'aménager.

Un document d'arpentage d'ensemble a affecté des références cadastrales aux nouvelles parcelles composant le lotissement ; il en résulte que les parcelles initiales ont été divisées en 17 parcelles dont 5 forment les 5 lots de lotissement privatif et 4 forment les voiries/espaces verts du lotissement

D'après le procès-verbal de description

Maître Laure ANCOLIO, Commissaire de Justice à St Maximin la Ste Baume, a établi le 28 Août 2024 le procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que les parcelles cadastrées section C numéros de plan 993, 989, 987 et 988 figurent bien au compte de la [REDACTED].

Il est précisé que les parcelles 993 et 989 forment le lot numéro 2 du lotissement La Pinède, la parcelle 987 forme le lot numéro 3 du lotissement la Pinède et la parcelle n° 988 forme le lot n° 5 du lotissement la Pinède.

Sur place, les parcelles ne sont pas délimitées entre elles ; on y accède par un chemin en terre.

Longeant le chemin et sur les parcelles on note la présence de murets en parpaings par endroits.

La parcelle cadastrée section C numéro de plan 993 :

Me ANCOLIO constate la présence d'une construction.

La construction :

La porte est fracturée et la vitre de la porte fenêtre est cassée.

Première pièce :

Sol : carrelage

Murs : peinture

Plafond : charpente et plaques

Les vitres sur les ouvertures sont cassées par endroit.

Pas de chauffage.

Seconde pièce :

Sol : carrelage

Murs : peinture

Plafond : plaques – certaines plaques s'affaissent et des traces d'infiltrations d'eau sont visibles.

Présence d'une ouverture et d'un évier.

Garage :

Il est accolé à la pièce précédente.

Les façades extérieures sont crépies.

A l'intérieur les murs sont recouverts de pierres et de revêtement.

Il y a une fenêtre.

La parcelle cadastrée section C numéro de plan 989 :

Elle est en friche.

La parcelle cadastrée section C numéro de plan 987 :

Sur cette parcelle il y a une petite construction avec un toit pente.

Les façades sont crépies et présentent des fissures.

Le terrain est en pente et arboré.

Il y a des regards, des murs en pierre et une borne.

La parcelle cadastrée section C numéro de plan 988 :

Sur cette parcelle figure un puits et une petite construction avec un toit pente.

Cette parcelle est entretenue.

Il y a deux regards.

La contenance des parcelles est la suivante :

Section C n° 993 pour une contenance de 07a34ca,
Section C n° 989 pour une contenance de 02a 66ca
Section C n° 987 pour une contenance de 10a 00ca
Section C n° 988 pour une contenance de 10a 00ca

LE DOSSIER CONSULTE EN MAIRIE :

Un permis d'aménager n°083 030 12 B 002 a été accordé le 11 décembre 2012 pour un lotissement de 5 lots « la Pinède » à la SARL R.A.
Un plan de composition est joint au présent constat.

Un premier permis de construire n°12/2014 a été accordé à Monsieur Ludovic GALLAS, le 16 septembre 2014.

Le service de l'urbanisme a précisé à Me ANCOLIO que le dépôt de caution bancaire n'ayant pas été fait par le lotisseur, la mairie n'a plus accordé de permis de construire pour ce lotissement.

Les travaux de voirie et réseaux du lotissement ont été abandonnés et qu'il n'y a pas de conformité et qu'il faudrait déposer une nouvelle demande de permis d'aménager.

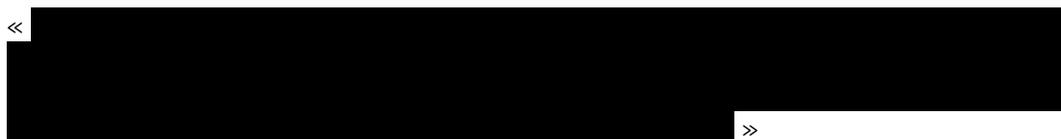
OCCUPATION DU BIEN :

Les biens sont inoccupés.

LOTISSEMENT

Il est extrait de l'acte reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBE, Notaire à Marseille, en date du 11 Août 2014 publié au service de Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 1^{er} février 2014 volume 2014 P n° 6902 les mentions ci-après relatives à l'AUTORISATION DE LOTIR :

<<



>>

Il est également annexé au présent cahier des conditions de vente un extrait de l'acte de dépôt de pièces de lotissement et servitudes reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBE, Notaire à Marseille, en date du 11 Août 2014 publié au service de Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 15 Septembre 2014 volume 2014 P n° 7207 comprenant :

- La désignation du lotissement La Pinède,
- Le bornage,
- Tableau de répartition de surface de plancher,
- Constitution de servitude.

Au vu du procès-verbal de description établi par Maître ANCOLIO il apparaît que les travaux de voirie et réseaux du lotissement ont été abandonnés et qu'il n'y a pas de conformité.

Les biens étant inachevés et inoccupés aucune association syndicale libre chargée de gérer le lotissement n'a été créée.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de CAMPS LA SOURCE le 5 Décembre 2024 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers de DRAGUIGNAN ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Lesdits biens appartient à la [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition :

1. Suivant acte reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBE, Notaire à Marseille, le 10 Juillet 2012 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 385.000 € payé au moyen de plusieurs prêts.

Une copie de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau du Service de Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 8 Août 2012 volume 2012 P n° 7483 des parcelles cadastrées section C n° 505 – section C n° 506 et section C n° 507,

2. Suivant acte de dépôt de pièces et constitution de servitudes Lotissement LA PINEDE reçu aux minutes de Maître Jacques MAUBE, Notaire à Marseille, le 11 Août 2014 publié le 15 septembre 2014 volume 2014 P n° 7207 aux termes duquel la parcelle section C n° 505 d'une contenance de 49 a 17ca a été divisée en dix nouvelles parcelles section C n° 982 à 991, la parcelle C n° 506 d'une contenance de 35ca est devenue la parcelle C n° 992 et la parcelle C n° 507 d'une contenance de 13a 50ca a été divisée en six nouvelles parcelles section C n° 993 à 998.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement le bien immobilier présentement vendu appartient à [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Maurice EMERIC substituant Me Robert ATHENOUX momentanément absent, notaire à GAREOULT le 11 juillet 1974, publié au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN 2EME BUREAU, le 30 septembre 1974, volume 821, numéro 7.

Moyennant le prix principal de 75.000 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Aux termes d'un acte de partage de communauté reçu par Maître Robert ATHENOUX, notaire à BRIGNOLES, le 28 juillet 1986, publié au bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN 2EME BUREAU, le 12 septembre 1986, volume 1986P, numéro 3391, il a été procédé au partage des biens dépendant de la communauté totale existant [REDACTED]

Aux termes dudit partage le bien a été attribué à [REDACTED] sans soultte de part ni d'autres.

Audit acte le bien a été évalué à la somme de 430.000 Francs.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Préemption Urbain de la Commune CAMPS LA SOURCE et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Préemption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en sur la Commune de CAMPS LA SOURCE (83170), Lieudit les Roucassèdes, lotissement la Pinède et d'après le titre de propriété :

LE LOT NUMERO DEUX (2) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 993 pour une contenance de 07a34ca et section C n° 989 pour une contenance de 02a 66ca consistant en un terrain à bâtir.

LE LOT NUMERO TROIS (3) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 987 pour une contenance de 10a 00ca consistant en un terrain à bâtir.

LE LOT NUMERO CINQ (5) du Lotissement LA PINEDE cadastré section C n° 988 pour une contenance de 10a 00ca consistant en un terrain à bâtir.

SUR UNE MISE A PRIX DE CINQUANTE MILLE EUROS AVEC FACULTE DE BAISSA DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle n° 8 – 25 Rue Edouard Delanglade 13006.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MARSEILLE, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 10 Mars 2025.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. M.', written over a horizontal line.