

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 PROVANSAL 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 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 sur les parcelles parfaitement planes et d'un seul tenant, de 2 hectares 61 ares 38ca, cadastrées sous les numéros 349 et 350 de la section F, en nature de parking, pré et bois sont édifiées six constructions.

SUR UNE MISE A PRIX DE DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275 000,00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La **SCP JP LOUIS – A. LAGEAT**, mandataires judiciaire, mission conduite par **Maître Jean-Pierre LOUIS**, mandataire liquidateur à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié en son Etude, 30 Cours Lieutaud 13006 MARSEILLE, agissant en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de

Ayant pour Avocat constitué **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 – Tél : 04.91.37.33.96 – Fax : 04.96.10.11.12.

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par jugement rendu le 16 juin 2023, le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE a ouvert à l'égard de

une procédure de redressement judiciaire, nommé la SCP LOUIS et LAGEAT en qualité de mandataire judiciaire, la SELARL HORIZON AJ prise en la personne de Maître Johanna FABRE en qualité d'administratrice judiciaire et fixé la durée de la période d'observation à six mois.

Un jugement du 28 juillet 2023 a autorisé la cession partielle de l'association à l'association IFAC et à la ligue de l'Enseignement.

La finalisation de la cession est en cours.

L'activité a été maintenue pour la branche d'activité « Vacances » en raison de l'exclusion du périmètre de reprise des deux offres retenues.

Les deux salariés affectés à cette branche d'activité ont poursuivi l'exécution de leur contrat de travail.

Par requête en date du 29 septembre 2023, Maître FABRE a sollicité la conversion de la procédure en liquidation judiciaire.

Cette demande a été appuyée par Maître LOUIS en raison de la situation de l'association.

.../...

Par jugement du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 21 novembre 2023, il a été ordonné ce qui suit :

La liquidation judiciaire de l'association

- Met fin à la période d'observation
- .../...
- Nomme la SCP LOUIS et LAGEAT en la personne de Maître LOUIS en qualité de liquidateur

- Maintient la mission de la SARL HORIZON AJ prise en la personne de Maître Johanna FABRE en qualité d'administrateur judiciaire aux fins de passer les actes de cession
- .../...

En application de l'article L.642-18 et suivants, R.642-22 et suivants, L.322-5 et suivants du Code de Commerce, R.322.31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, **Maître Jean-Pierre LOUIS** est tenu de réaliser l'actif immobilier dépendant de la liquidation judiciaire.

Il s'avère que l'association [REDACTED] est propriétaire, d'après le titre de propriété des biens et droits immobiliers suivants :

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER :

Sur la commune de SEYNE (04140), Les Chapelles.
Un immeuble consistant en :

- Un bâtiment principal à usage d'habitation de deux étages sur rez-de-chaussée surélevé, comprenant :
 - o Au rez-de-chaussée : deux salles à manger, cuisine et dépendances bureaux
 - o Au premier et deuxième étage : plusieurs dortoirs et sanitaires
- Un bâtiment annexe élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :
 - o Au rez-de-chaussée : un bloc de douches et sanitaires
 - o Au premier étage : plusieurs chambres à usage de logement
- Un grand hangar couvert à usage d'animation sportive et culturelle
- Des salles de classes pré-fabriquées

Avec diverses parcelles de terrain attenantes auxdits bâtiments en nature de jardin, pré et labour.
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance		
			Ha	A	Ca
F	349	Les Chapelles	1	80	20
F	350	Les Chapelles		81	18
F	354	Les Chapelles		01	70
Contenance Totale			2	63	08

Par requête en date du 17 mars 2025 Maître Jean-Pierre LOUIS a sollicité du Juge Commissaire que soit ordonnée la vente des biens dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED]

Par ordonnance en date du 1^{er} avril 2025, Monsieur le Juge Commissaire du tribunal judiciaire de MARSEILLE a ordonné ladite vente au cluses et conditions de la requête.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 10 avril 2025 sous les références de publication 2025 P n°02917, suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre publiée au même bureau le 12 mai 2025 volume 2025 S n°00006. 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

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER :

Sur la commune de SEYNE (04140), Les Chapelles.

Un immeuble consistant en :

- Un bâtiment principal à usage d'habitation de deux étages sur rez-de-chaussée surélevé, comprenant :
 - o Au rez-de-chaussée : deux salles à manger, cuisine et dépendances bureaux
 - o Au premier et deuxième étage : plusieurs dortoirs et sanitaires
- Un bâtiment annexe élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant :
 - o Au rez-de-chaussée : un bloc de douches et sanitaires
 - o Au premier étage : plusieurs chambres à usage de logement
- Un grand hangar couvert à usage d'animation sportive et culturelle
- Des salles de classes pré-fabriquées

Avec diverses parcelles de terrain attenantes auxdits bâtiments en nature de jardin, pré et labour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance		
			Ha	A	Ca
F	349	Les Chapelles	1	80	20
F	350	Les Chapelles		81	18
F	354	Les Chapelles		01	70
Contenance Totale			2	63	08

D'après le procès-verbal de description

Maître Christophe NEYROUD, Commissaire de Justice associé à DIGNE LES BAINS a établi le 2 décembre 2024 le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED]

[REDACTED] ci-dessous littéralement retranscrit :

1/ Sur les parcelles parfaitement planes et d'un seul tenant, de 2 hectares 61 ares 38ca, cadastrées sous les numéros 349 et 350 de la section F, en nature de parking, pré et bois sont édifiées six constructions :

- Un bâtiment principal d'environ 400m² au sol, élevé de deux étages sur rez-de-jardin, à usage notamment d'accueil, de bureaux, de réfectoire, de cuisine et de chambres.
- Un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-jardin, à usage de chambres à l'étage et de laverie au rez-de-jardin
- Un bâtiment à simple rez-de-jardin et mezzanine, comprenant une pièce à usage d'atelier et de salles destinées au stockage ou aux séances d'animation
- Une construction en préfabriqué abritant diverses salles de classes
- Un bâtiment récent dans lequel se trouve des chambres et des salles sanitaires.
- Une petite construction à simple rez-de-jardin à usage d'abris pour les chevaux et sellerie.

2/ la parcelle F numéro 354 d'une superficie de 170m² est séparée des précédentes par un chemin communal et peut être utilisée comme parking.

L'accès à cette propriété se fait par des voies goudronnées depuis le village de SEYNE.

BATIMENT PRINCIPAL (a)

Il s'agit d'une construction d'environ 400m² au sol, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, couvert en plaques ondulées de type PST.

Depuis l'extérieur, il est constaté que le crépi est en état moyen et que les volets sont en bois.

Le rez-de-chaussée bénéficie de deux entrée distinctes, séparées par une cage d'escalier en saillie de la façade principale.

D'autres accès depuis l'extérieur permettent notamment de pénétrer dans le bâtiment par les bureaux et les cuisines.

Un escalier métallique extérieur assure enfin une issue de secours en façade Nord.

REZ-DE-CHAUSSEE

La cage d'escalier est bordée d'un côté par des vestiaires et de l'autre par des toilettes.

Ce niveau se compose en partant de la gauche de :

- Un bureau
- Des toilettes
- Une chambre pour personnes à mobilité réduite communiquant avec les toilettes
- Une salle d'activités
- Un réfectoire
- Plusieurs pièces pour les services de cuisine
- Une réserve
- Des toilettes et une douche

Accolé au Sud de la façade principale a été réalisée une petite construction à simple rez-de-jardin dans laquelle se trouvent des toilettes en très mauvais état, un réduit et un local chaufferie au fuel.

Les lieux et notamment la cuisine sont équipés de matériels ou mobiliers qui feront certainement l'objet d'une vente séparée.

Il est à noter que certaines pièces ont subi des dégâts des eaux avec dégradations en plafonds.

PREMIER ETAGE

Ce niveau se compose :

- 10 chambres
- Des espaces de rangement
- 3 espaces sanitaires
- Une pièce à usage d'infirmierie
- Un espace de vie

DEUXIEME ETAGE

Ce niveau se compose :

- 10 chambres
- Une salle commune
- 3 espaces sanitaires

- Une pièce à usage d'infirmier

Les sanitaires présentent un dégât au plafond, dont l'origine résulterait d'une fuite en toiture.

En façade Nord est implanté un escalier métallique de secours desservant les deux étages.

Un autre escalier de secours intérieur est implanté côté Sud.

LOCAUX TOILETTES EXTERIEURES – FACADE SUD, EN TRES MAUVAIS ETAT

LOCAL CHAUFFERIE

Il est équipé d'une chaufferie de marque WEISSANN semblant avoir fait l'objet d'un entretien, mais dont le bon fonctionnement ne peut être garanti.

BATIMENT B

Il s'agit d'une construction ancienne d'environ 150m² au sol, d'un étage sur rez-de-chaussée.

La toiture est couverte de bacs acier. Le crépi est en état moyen.

L'étage, entièrement rénové, est divisé en six chambres avec sanitaires communs (WC, lavabos et douche).

Le rez-de-chaussée, en état très moyen d'entretien, est à usage de laverie.

Il comprend également une petite cave indépendante.

Sur le côté Nord de ce bâtiment a été accolée une petite construction à simple niveau et à usage de remise pour le matériel d'entretien.

La toiture est en bacs acier sans isolation.

BATIMENT C

Il s'agit d'un hangar, couvert de bacs acier, d'environ 300 m² au sol comprenant en façade Sud une petite pièce à simple rez-de-chaussée accolée au bâtiment principal, lui-même divisé en plusieurs pièces de grands volumes, en état très moyen d'entretien et toiture isolée apparente.

Une partie de la surface est occupée par une mezzanine.

PETITE PIECE ACCOLEE (plafond voligé et sol en béton).

AUTRES PIECES

Il est à noter que les autres pièces communiquent toutes entre elles intérieurement.

BATIMENT D

Il s'agit d'un préfabriqué couvert de bacs acier, à simple rez-de-jardin d'une surface d'environ 170m² au sol.

Il se divise en trois grandes salles de classe et trois WC avec lavabo.

Les sols sont couverts de parquet PVC.

Un faux plafond est composé de dalles avec luminaires.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.

L'intérieur, éclairé naturellement par de grandes baies vitrées est en état correct d'entretien.

BATIMENT E

Il s'agit d'une construction en dur, couverte de bacs acier, de forme rectangulaire et de réalisation plus récente, éclairé par de grandes portes vitrées et fenêtres dépourvues volets.

D'une superficie au sol d'environ 300m², elle comprend un vaste couloir desservant une grande pièce commune, quatre chambres, un WC handicapé séparé et un bloc sanitaire avec deux douches et deux WC.

L'ensemble est en bon état d'entretien. Les sols sont carrelés et le plafond composé de dalles.

Ce bâtiment bénéficie d'un chauffage central alimenté par une chaudière à gaz visiblement récente.

BATIMENT F

Il s'agit d'un abri en dur en forme de L, d'une superficie d'environ 90m² couvert de bacs acier, destiné aux chevaux, comprenant six box ouverts et une petite pièce à usage de sellerie.

Sur le terrain en nature de pré, a été aménagée une carrière d'environ 800m² pour l'équitation.

L'ensemble de la propriété semble libre de toute occupation.

Le certificat de mesurage des lieux établis par la société ALPES DIAGNOSTICS le 12 décembre 2024, conclu à une surface habitable totale de 1 185.11m² et une surface au sol totale de 1 775.13m².

Servitude

L'acte de propriété fait état d'une servitude ci-après littéralement reproduite :

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

LE VENDEUR supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

L'ACQUEREUR reconnaît qu'il existe un chemin communal entre les parcelles numéros 350 et 354.

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivré par la Ville de LA SEYNE le 11 décembre 2023 – Direction Générale de l'Urbanisme – sera annexée ultérieurement 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 DIGNE LES BAINS 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

Les biens et droits immobiliers ci-dessus identifiés appartiennent à [REDACTED] à la suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte de vente reçu aux minutes de Maître Johanna BENHAIM, Notaire à MARSEILLE en date du 30 Mai 2014 de :

[REDACTED]

Moyennant le prix de 550 000.00€.

Dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS en date du 19 juin 2014 volume 2014 P numéro 4086.

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 Prémption Urbain de la Commune de LA SEYNE 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 Prémption 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 (débitéur 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 un seul lot sur les parcelles parfaitement planes et d'un seul tenant, de 2 hectares 61 ares 38ca, cadastrées sous les numéros 349 et 350 de la section F, en nature de parking, pré et bois sont édifiées six constructions.

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 DE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Salle 8, 25 rue Delanglade 13006 MARSEILLE, **SUR UNE MISE A PRIX DE DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275 000,00€) AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

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 Lundi 26 Mai 2025.