



## PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
LE DEUX DECEMBRE

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

[REDACTED]

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Thomas D'JOURNO**, Avocat associé au sein de la SARL PROVANSAL-AVOCATS ASSOCIES, demeurant à MARSEILLE (13006), 43-45, rue Breteuil.

EN VERTU : D'une Ordonnance rendue sur requête par Monsieur **Timothée de MONTGOLFIER**, Président du Tribunal Judiciaire de DIGNE LES BAINS, en date du 11 Avril 2024, désignant notre SARL à l'effet de nous rendre à SEYNE (04140), Lieu-dit Les Chapelles, afin de procéder à la description des biens appartenant à la société EPISEC, en vue de leur vente aux enchères.

**Je, Christophe NEYROUD, Commissaire de Justice associé à la résidence de DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute Provence), membre de la SARL SULMONI NEYROUD GAUTHIER DEMAILLY CDJ 04, société de Commissaires de Justice multi-offices dont le siège social est 3, boulevard Thiers à DIGNE LES BAINS (Alpes de Haute-Provence), soussigné,**

Certifie avoir procédé aux opérations suivantes :

Lors d'une première visite sur place au mois de Mai 2024, je me suis rendu compte que, les cinq bâtiments édifiés sur la propriété étant inoccupés et fermés à clef, l'intervention d'un serrurier serait particulièrement onéreuse, compte tenu du nombre de serrures à percer et à remplacer.

J'ai fait part de ce problème au Cabinet PROVANSAL.

J'ai finalement été destinataire début octobre 2024 d'un important trousseau de clefs qui avait été remis par une employée de l'association, Madame Axelle BOREL.

En essayant ces clefs, je me suis rendu compte qu'elles ouvraient la majeure partie des bâtiments, mais qu'il subsistait des locaux inaccessibles nécessitant l'intervention d'un serrurier.

Et ce jour, 2 Décembre 2024, certifie m'être rendu une nouvelle fois sur site, accompagné d'un employé de la SARL ARNAUD, serrurier à DIGNE LES BAINS, qui a ouvert les diverses portes pour lesquelles je n'avais pas les clefs et a installé de nouveaux barilletts ou verrous.

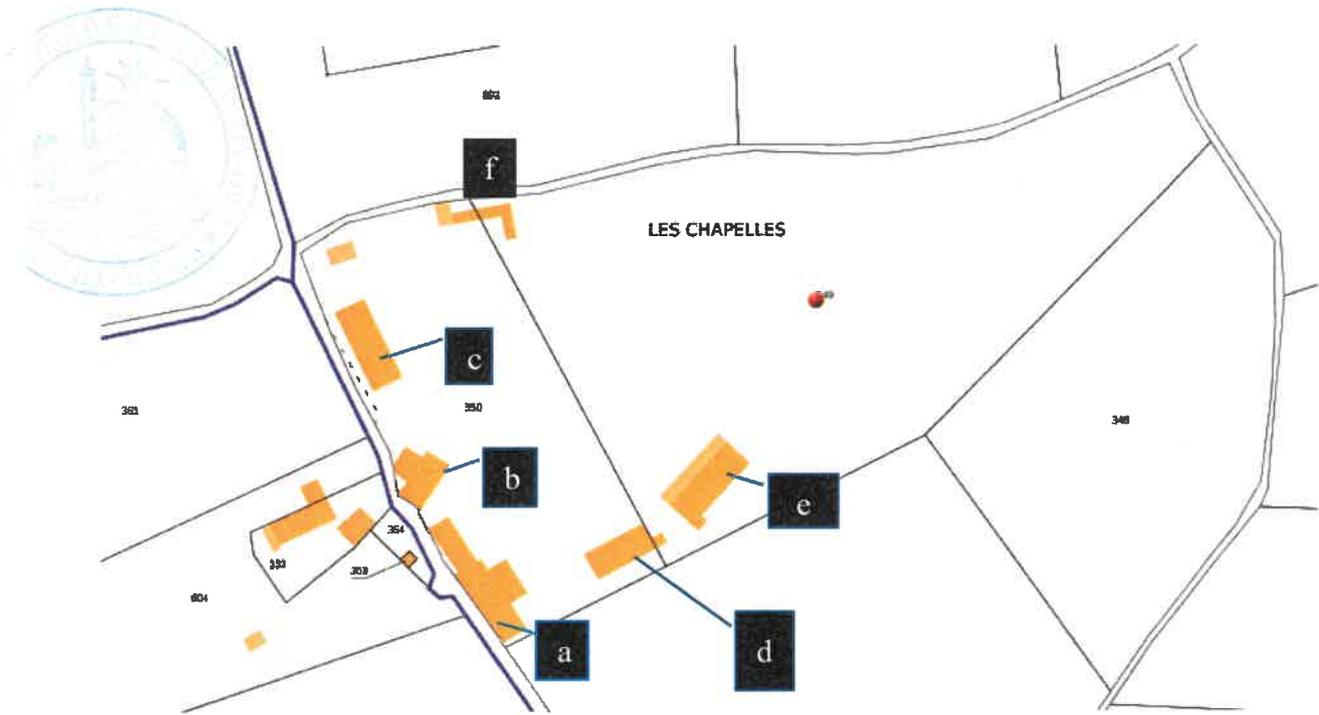
J'ai procédé alors à la description des biens immobiliers dont la requérante entend poursuivre la vente aux enchères publiques, savoir :

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

- a) Un bâtiment principal d'environ 400 m<sup>2</sup> au sol, élevé de deux étages sur rez-de-jardin, à usage notamment d'accueil, de bureaux, de réfectoire, de cuisines et de chambres.
- b) Un bâtiment élevé d'un étage sur rez-de-jardin, à usage de chambres à l'étage et de laverie au rez-de-jardin.
- c) Un bâtiment à simple rez-de-jardin et mezzanine, comprenant une pièce à usage d'atelier et des salles destinées au stockage ou aux séances d'animation.
- d) Une construction en préfabriqué abritant diverses salles de classe.
- e) Un bâtiment récent dans lequel se trouvent des chambres et des salles sanitaires.
- f) Une petite construction à simple rez-de-jardin à usage d'abris pour les chevaux et sellerie.

2° La parcelle F.354 d'une superficie de 170 m<sup>2</sup> 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 400 m<sup>2</sup> au sol, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, couvert en plaques ondulées de type PST.

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

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

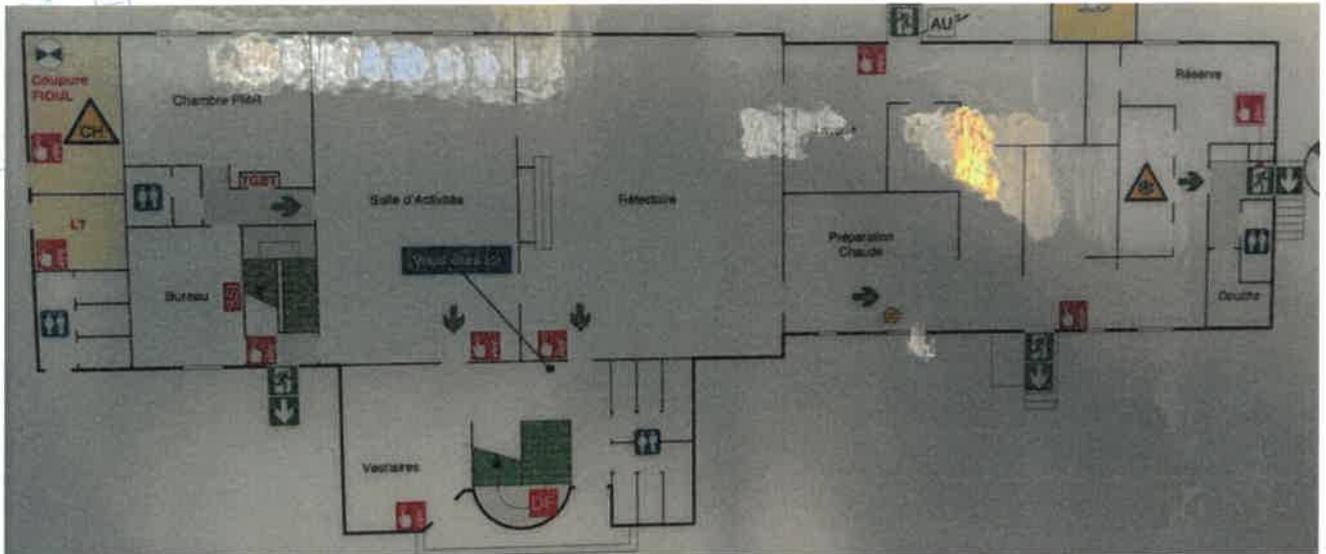
D'autres accès depuis l'extérieur permettent notamment de pénétrer dans le bâtiment par les bureaux et les cuisines.

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



Un plan précis pour les services de secours étant affiché pour chaque étage, je l'ai reproduit ci-après pour visualiser la configuration exacte des lieux et la proportion de chaque espace.

## 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.

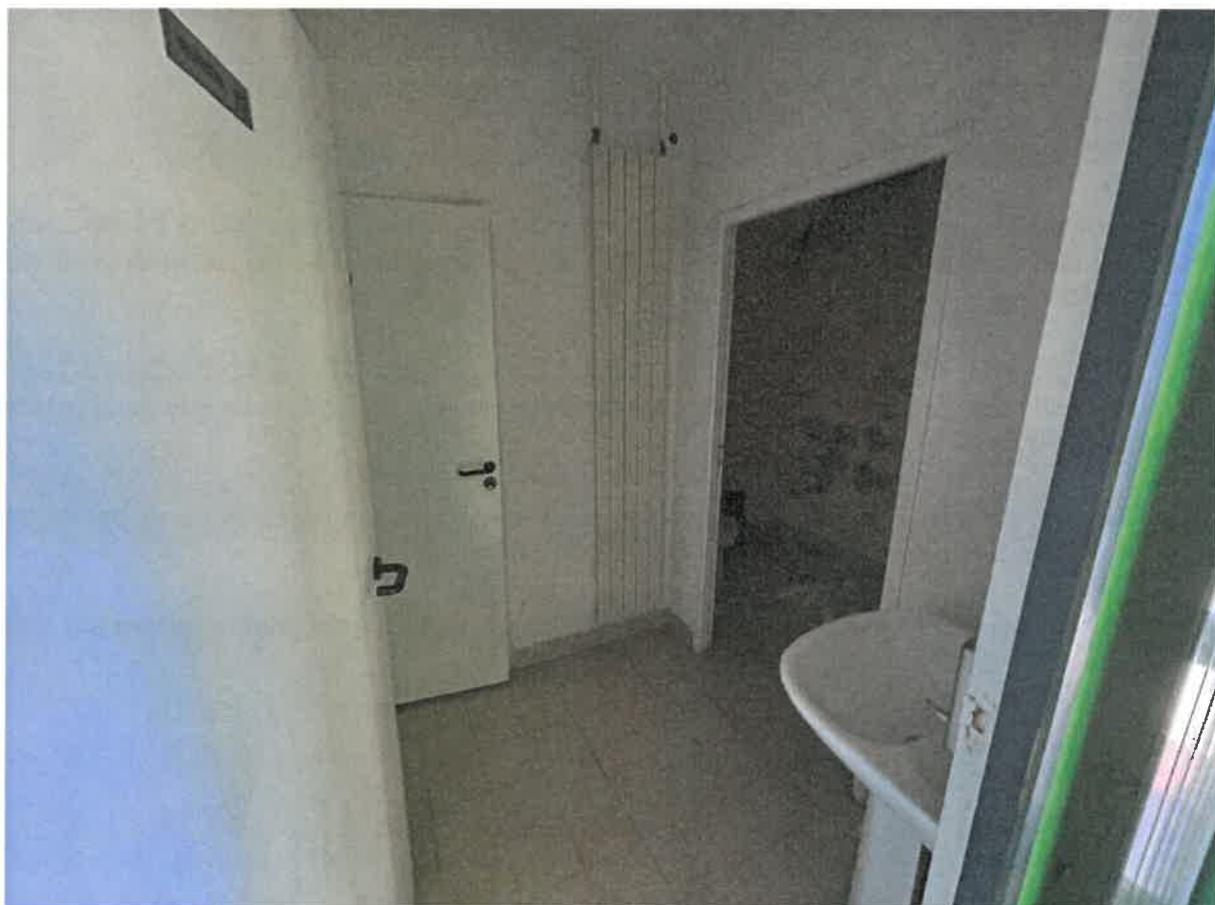
Accolée au Sud à la façade principale a été réalisée une petite construction à simple rez-de-jardin dans laquelle se trouvent des toilettes en très mauvais état, un réduit et un local chaufferie au fuel.

J'ai pris au cours de ma visite un grand nombre de photographies qui permettent d'avoir une idée exacte des matériaux employés pour les murs, sols et plafond, ainsi que de la nature exacte des équipements.

Il est à préciser que les lieux et notamment la cuisine sont équipés de matériels ou mobilier qui, de toute évidence, feront l'objet d'une vente séparée.

On peut se rendre compte également sur ces photographies que certaines pièces ont subi des dégâts des eaux avec des dégradations en plafonds.

Hall, cage d'escalier et toilettes

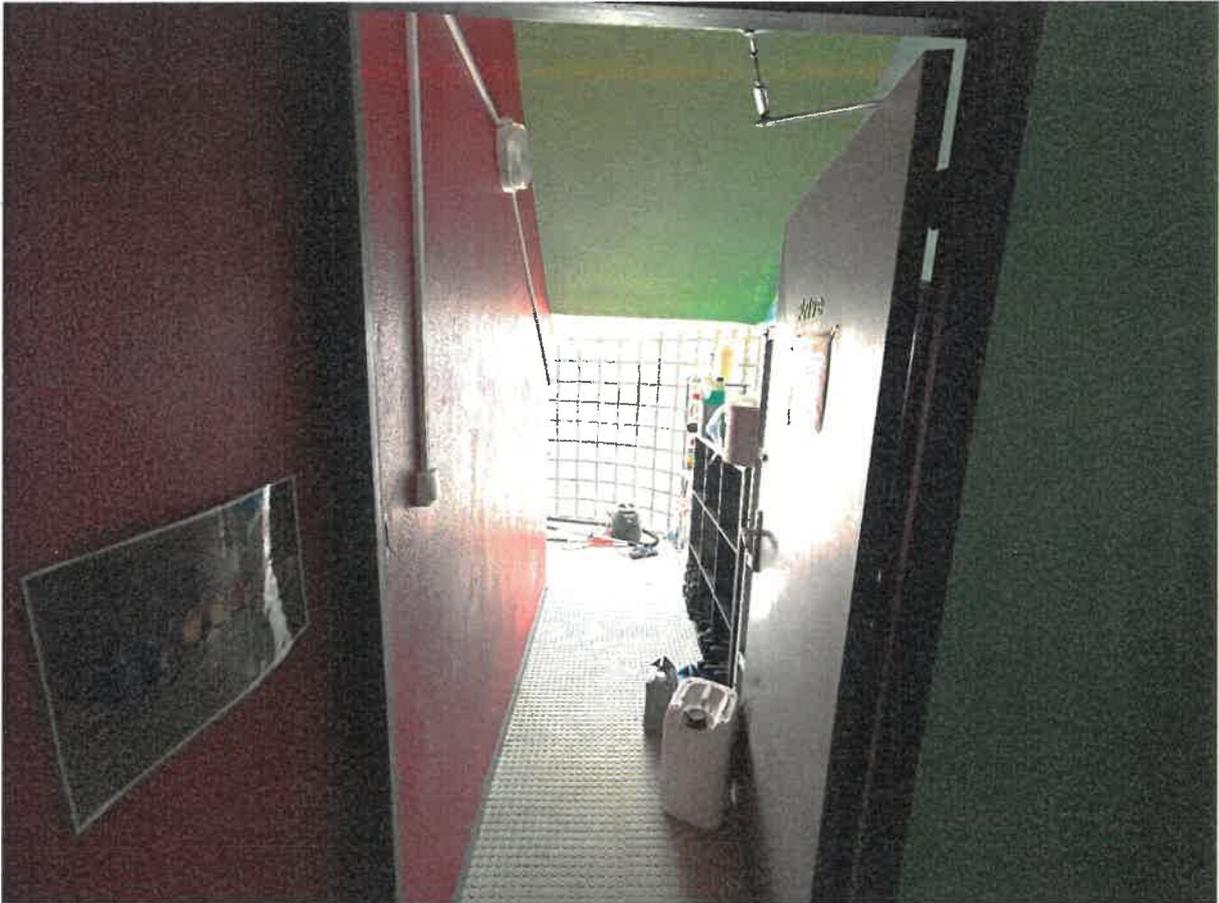


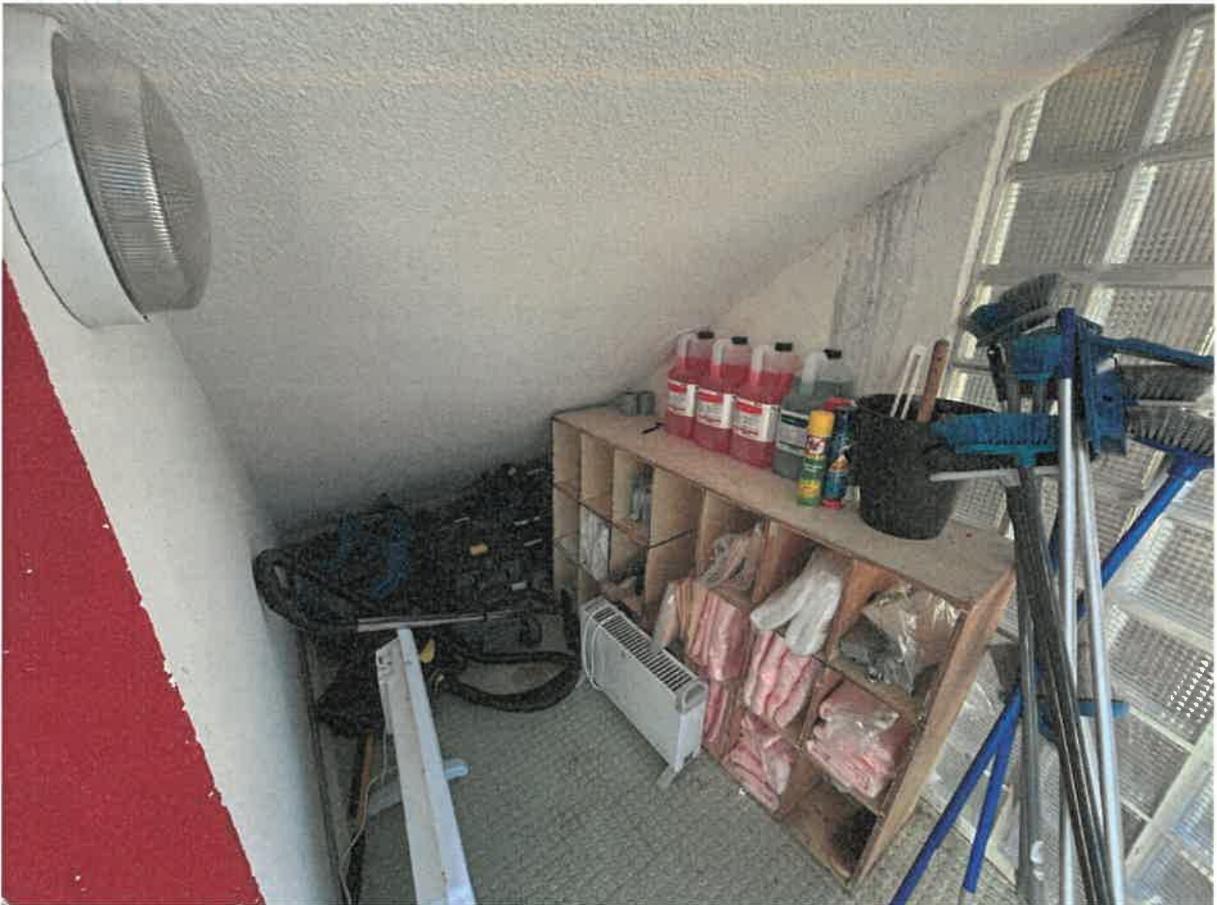


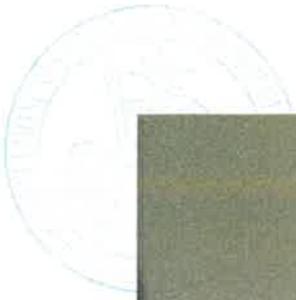






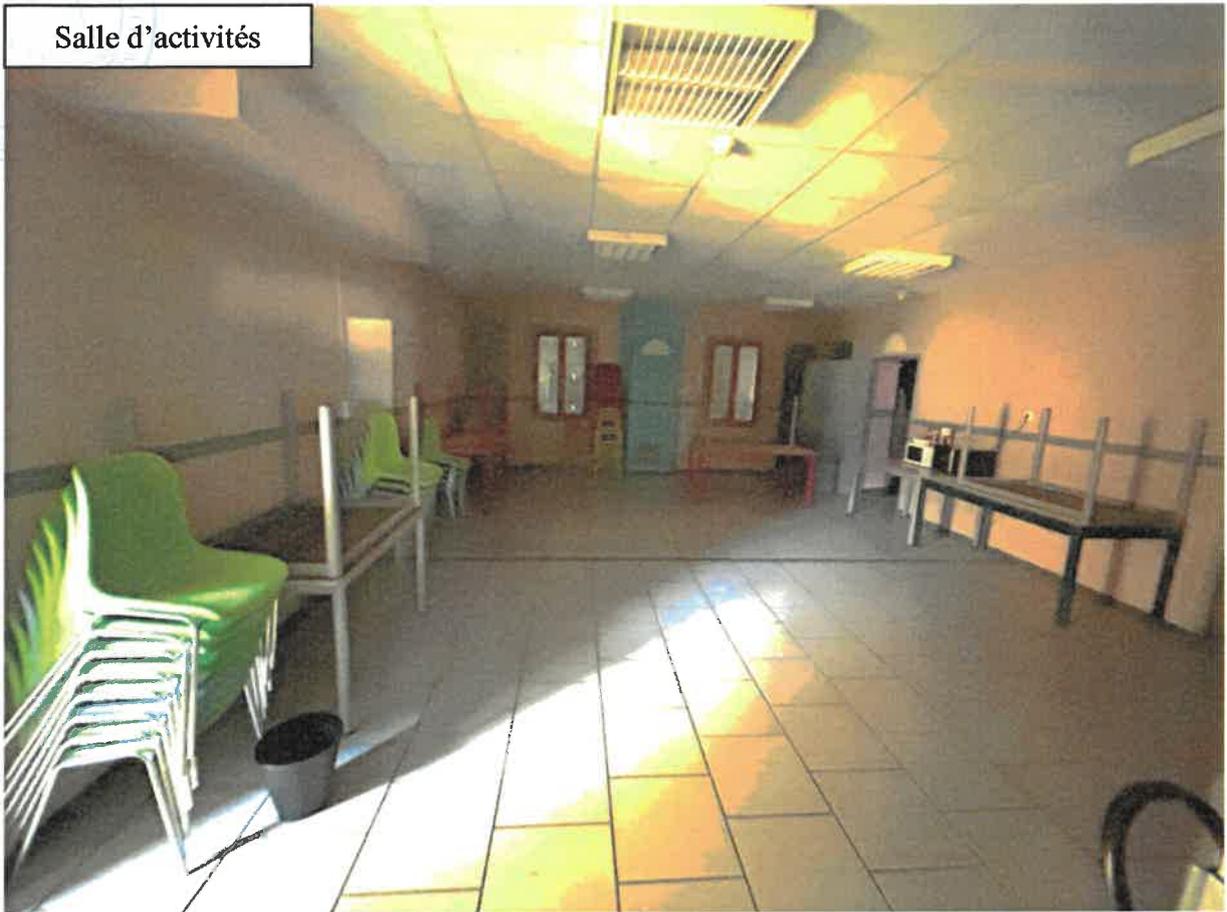






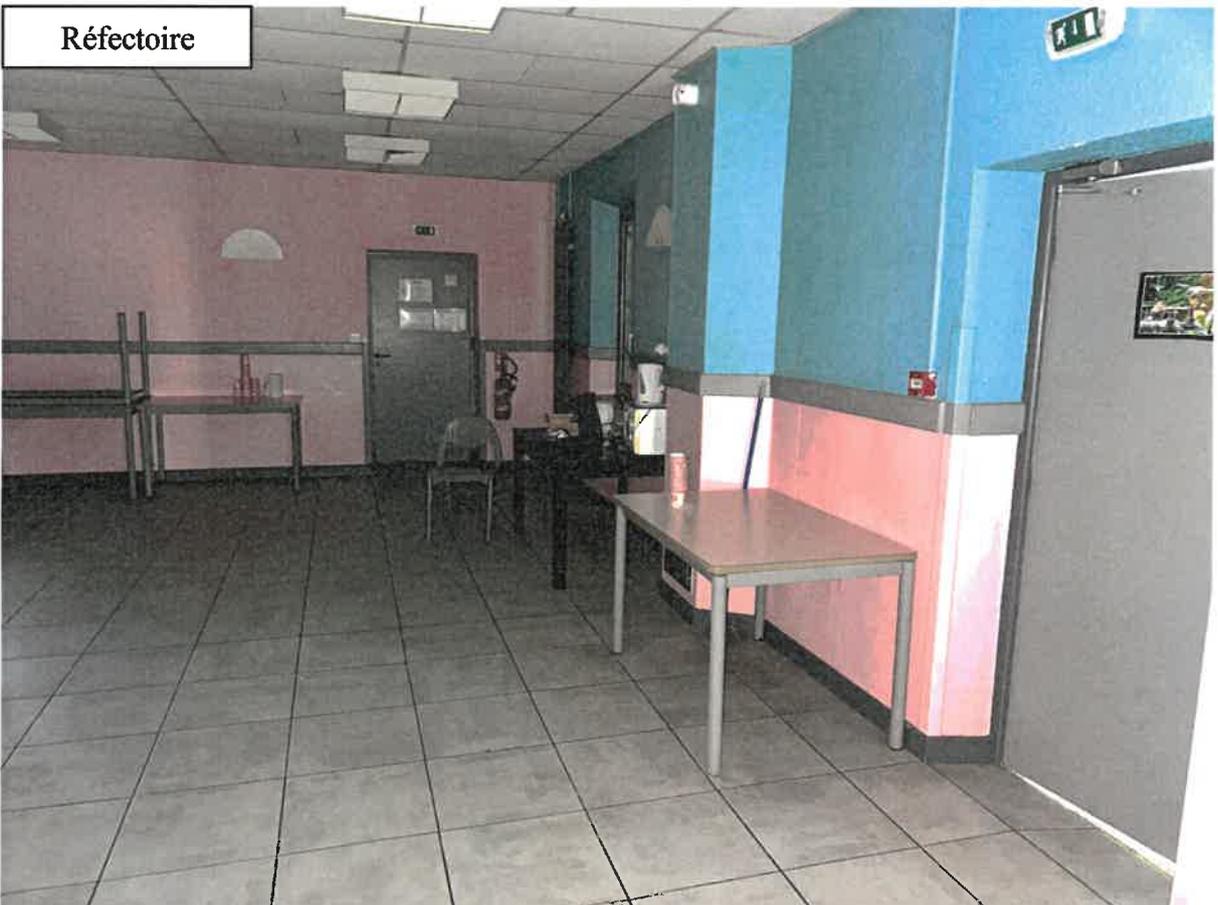


Salle d'activités





Réfectoire



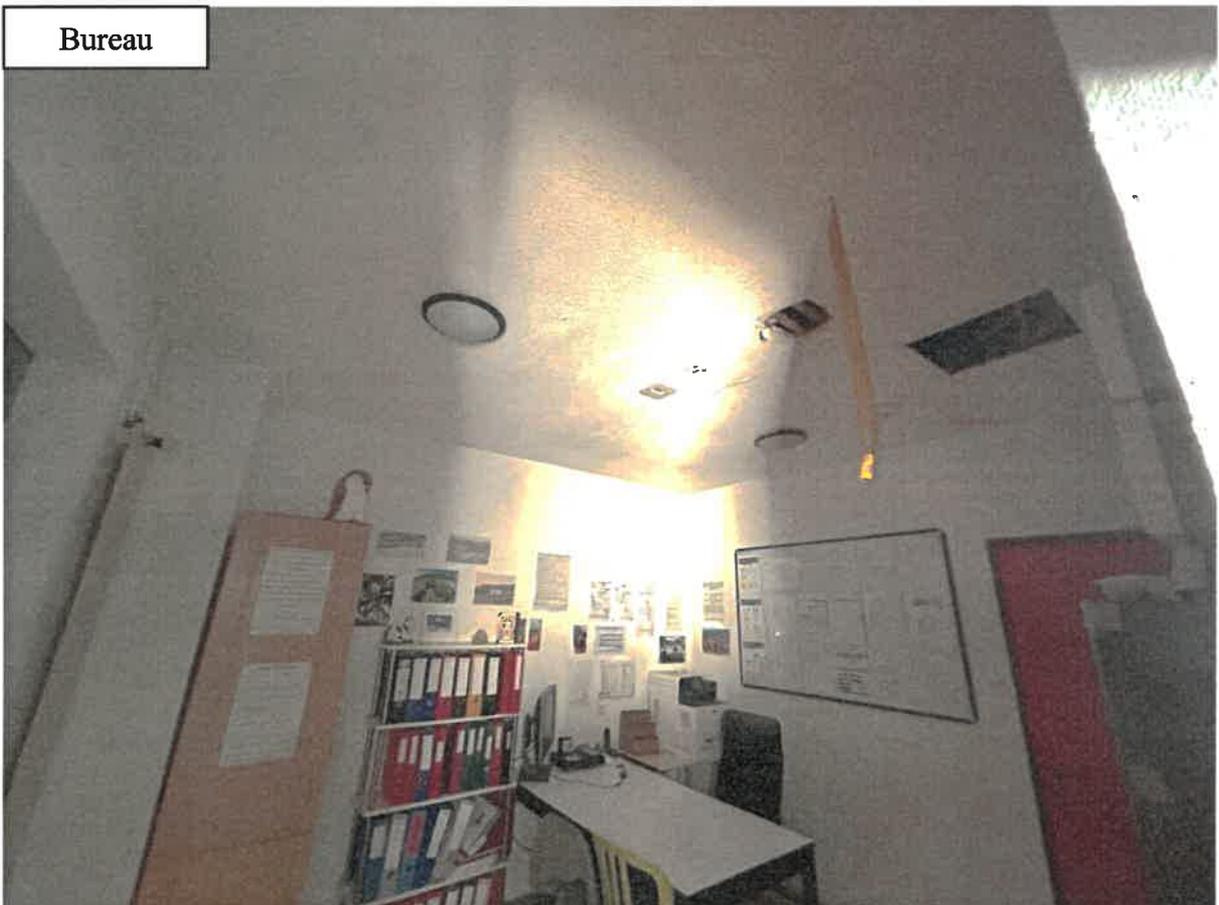








Bureau







Chambre PMR et sa salle d'eau





Cuisine – zone préparations chaudes





Zone laverie











AUTRES ESPACES DE LA PARTIE CUISINE ET RESERVES







Espace sanitaires du personnel (toilettes, vestiaire, douche)



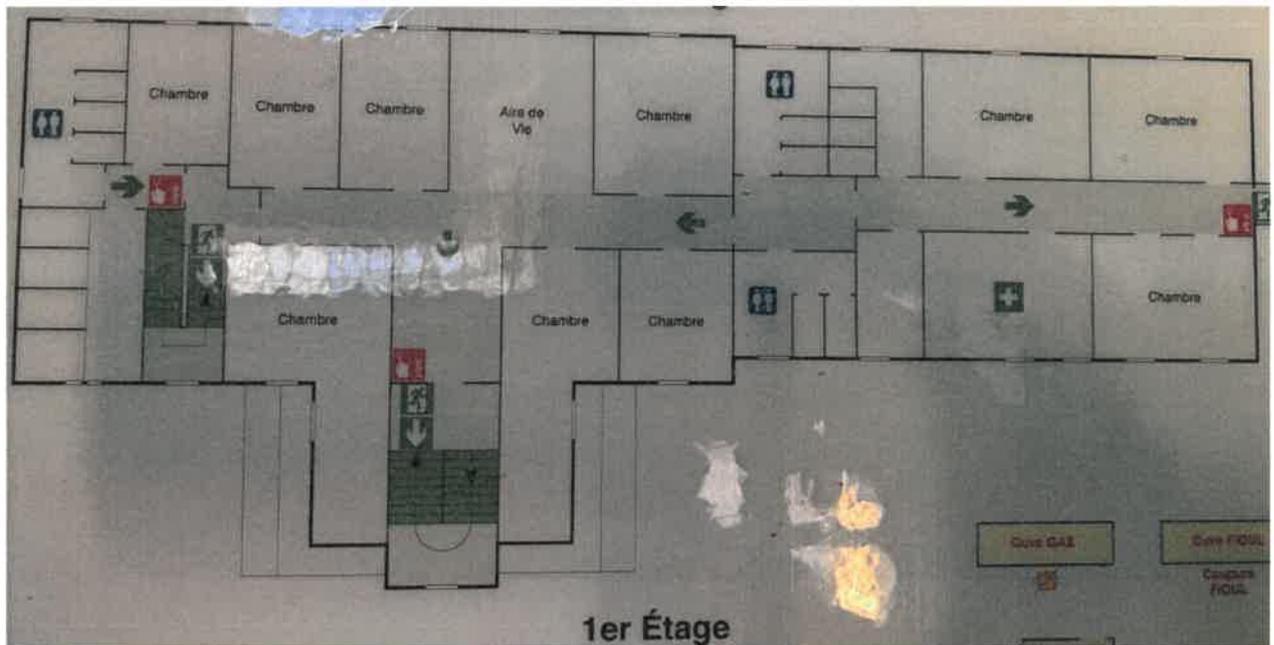




## PREMIER ETAGE

Ce niveau se compose comme suit :

- 10 chambres
- des espaces de rangement
- 3 espaces sanitaires
- une pièce à usage d'infirmier
- un espace de vie



Les photographies ci-après permettent de visualiser chacun de ces espaces.

Montée d'escalier entre le RDC et le R+1





Aire de vie et dégagement





## CHAMBRES ET SANITAIRES







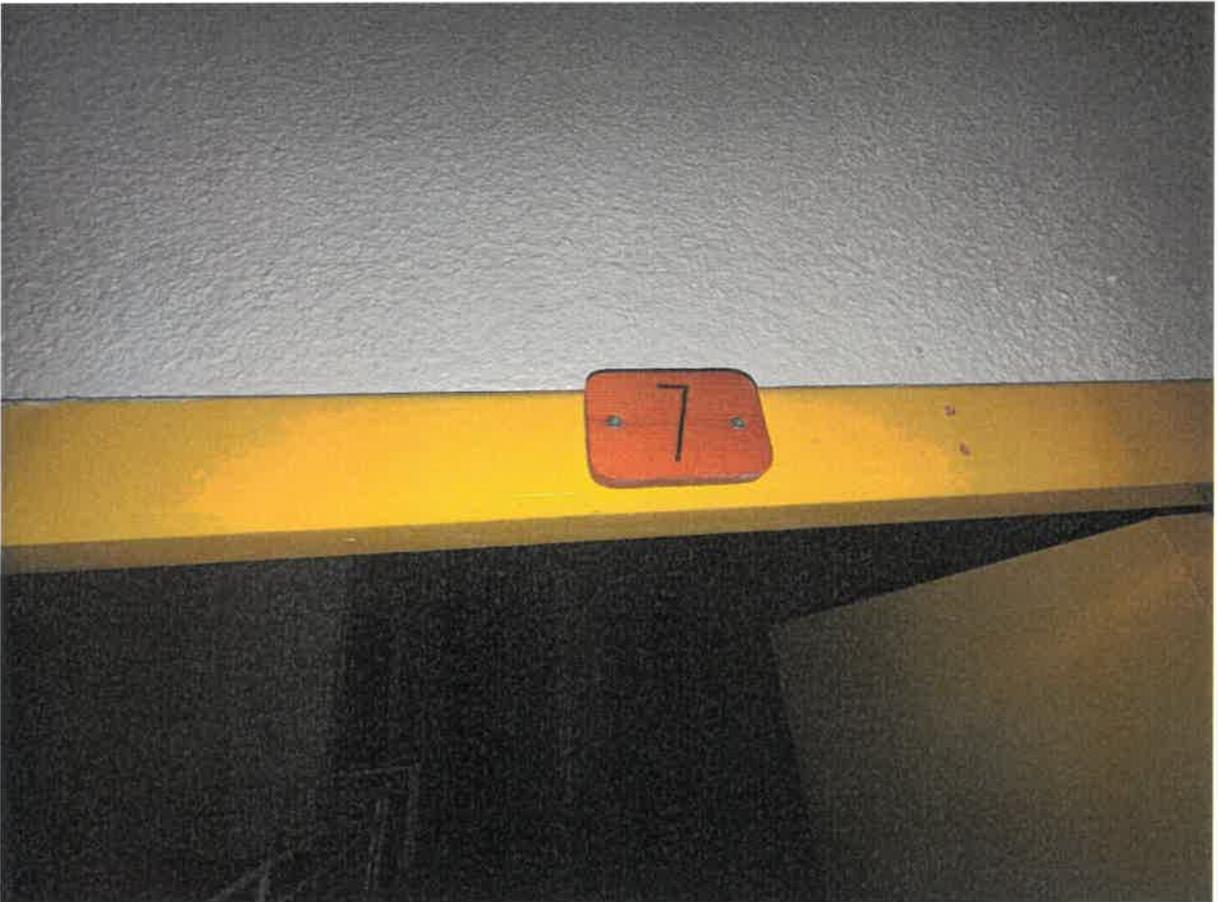


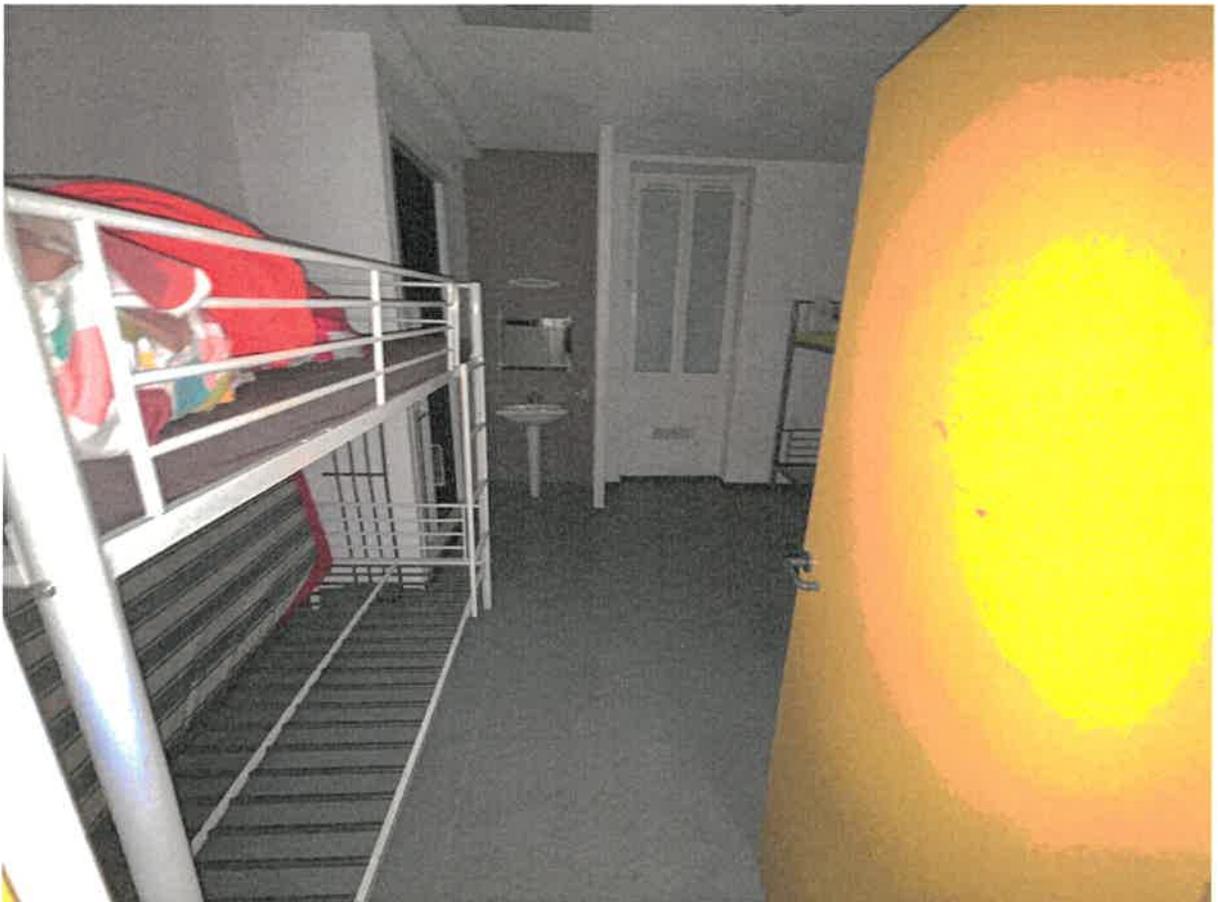
















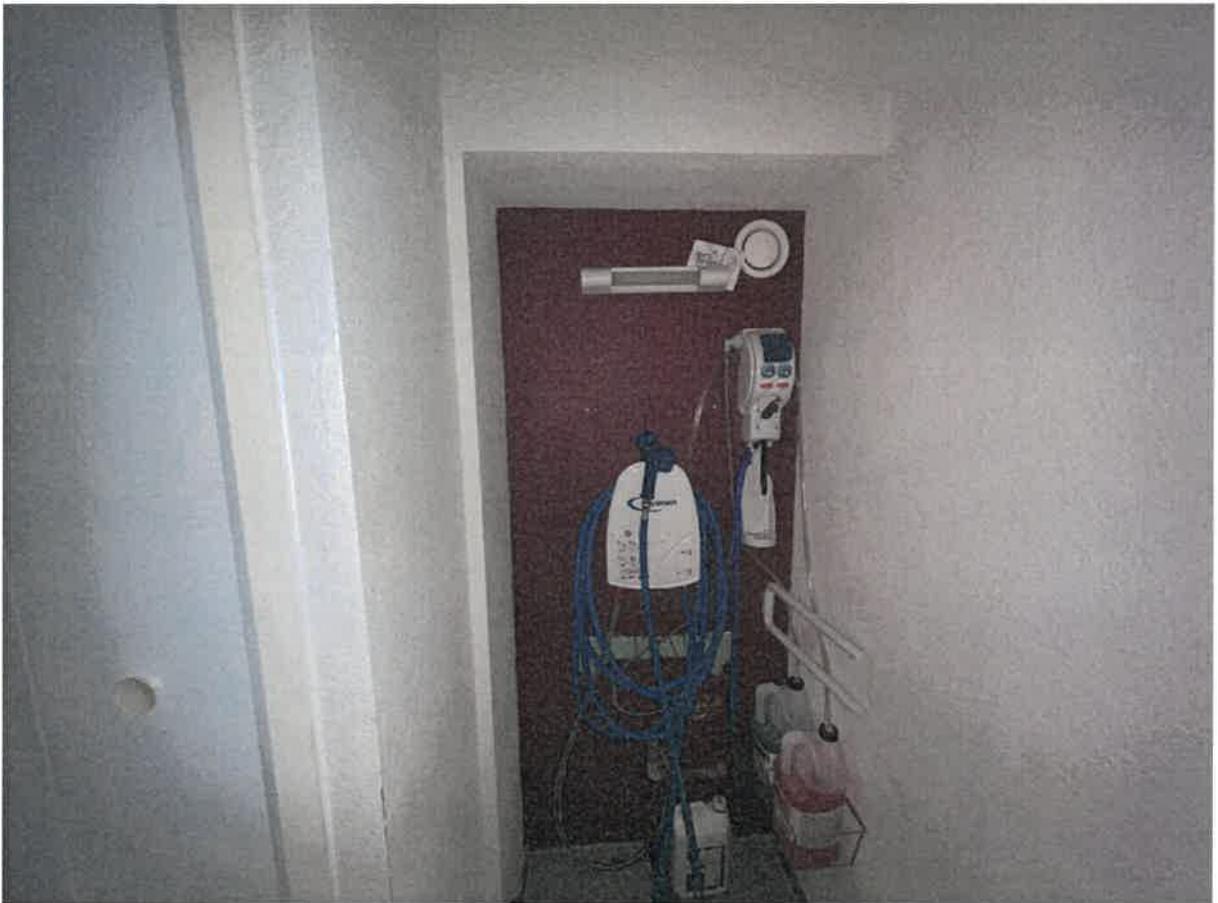


















Chambre 10







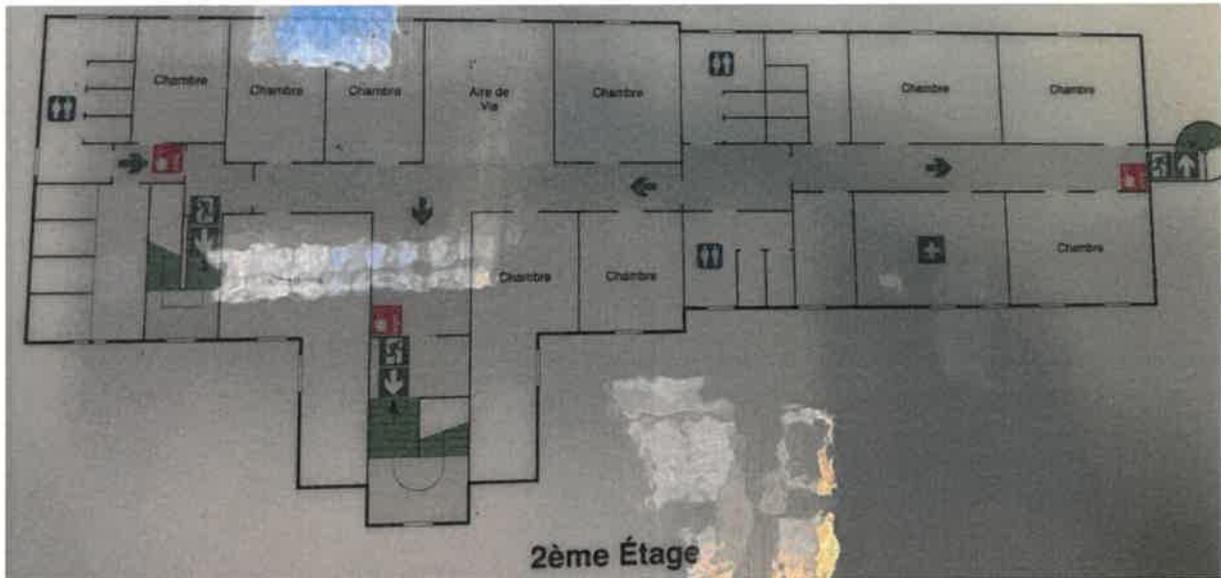




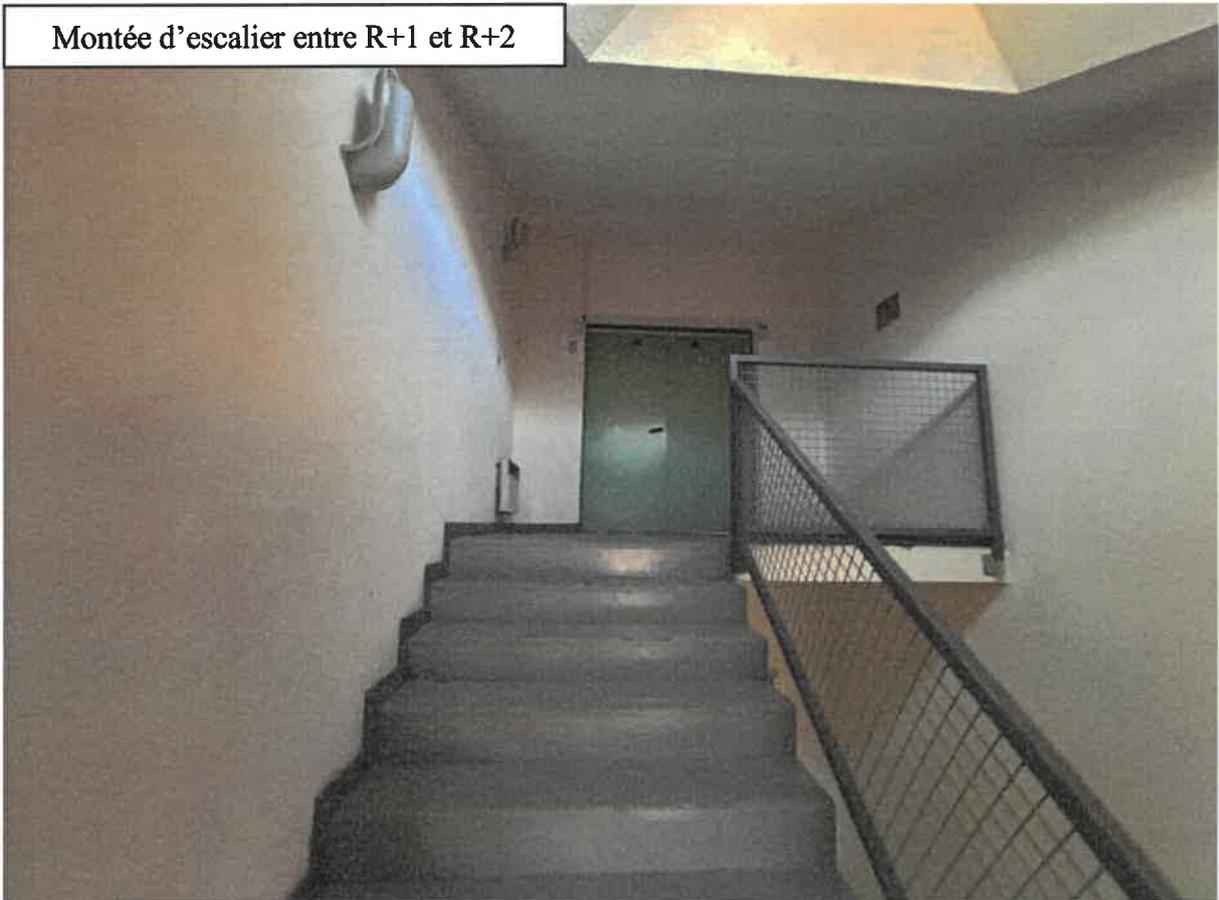


## DEUXIEME ETAGE

Ce niveau est divisé de la même manière que l'étage inférieur, soit 10 chambres, trois sanitaires, une salle commune et une infirmerie.



Montée d'escalier entre R+1 et R+2







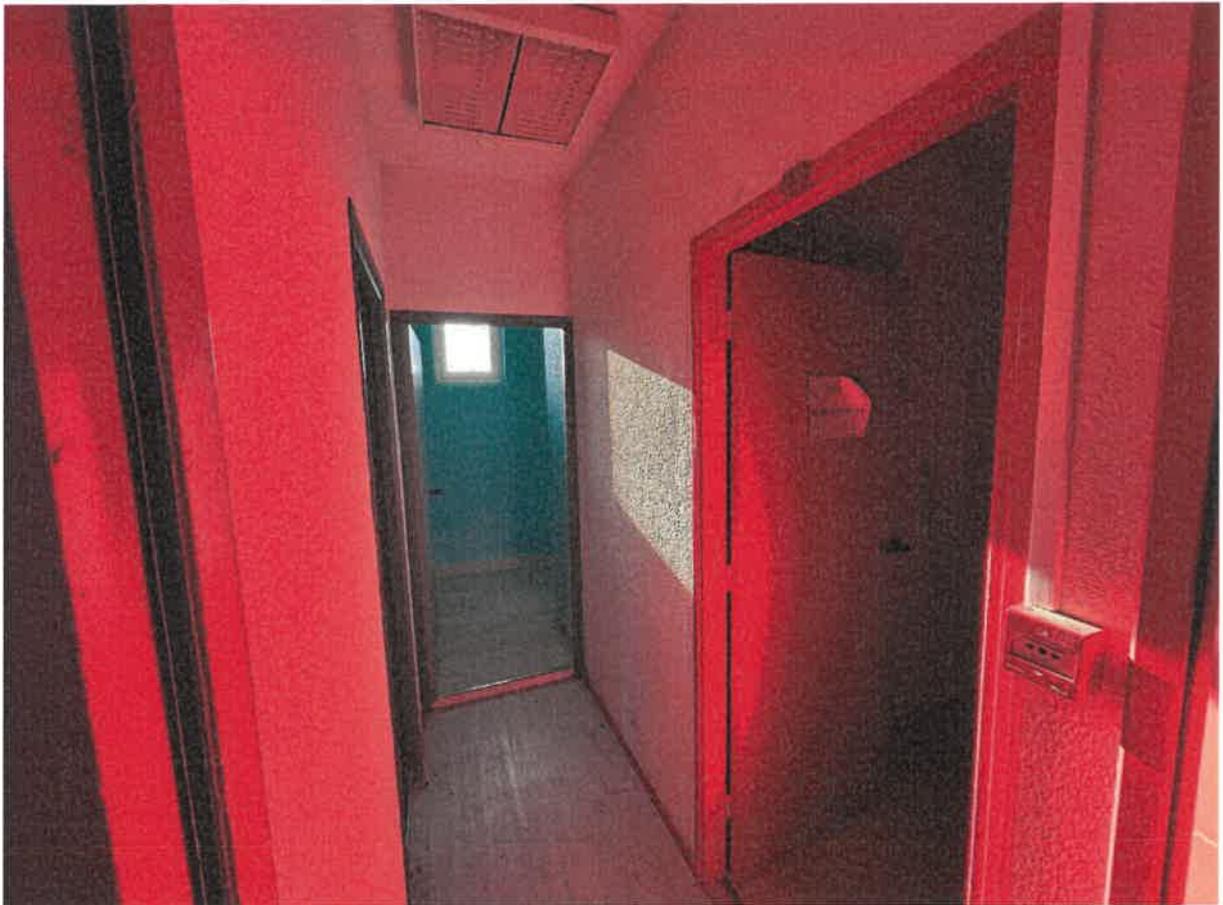






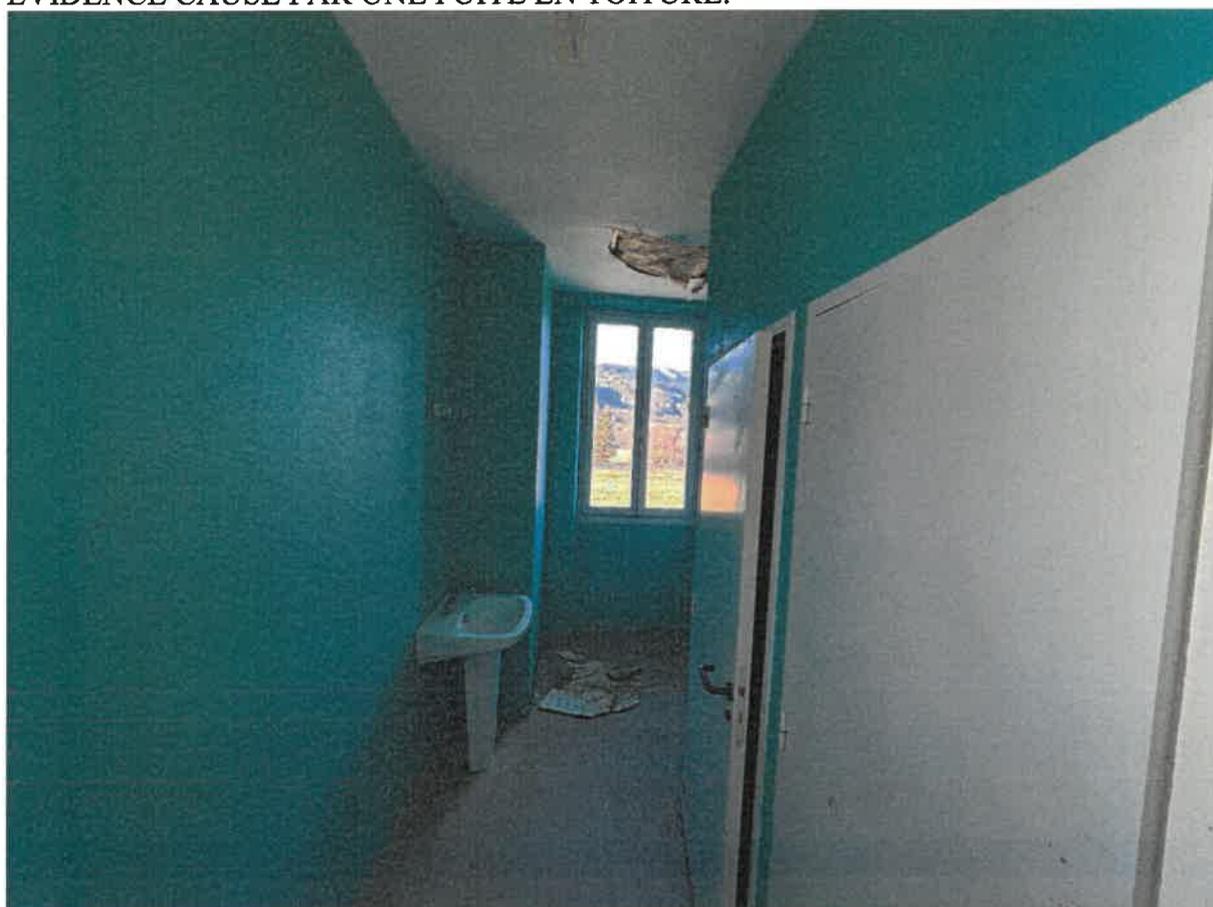








SANITAIRE DONT LE PLAFOND EST ENDOMMAGE. DEGAT DE TOUTE EVIDENCE CAUSE PAR UNE FUITE EN TOITURE.



















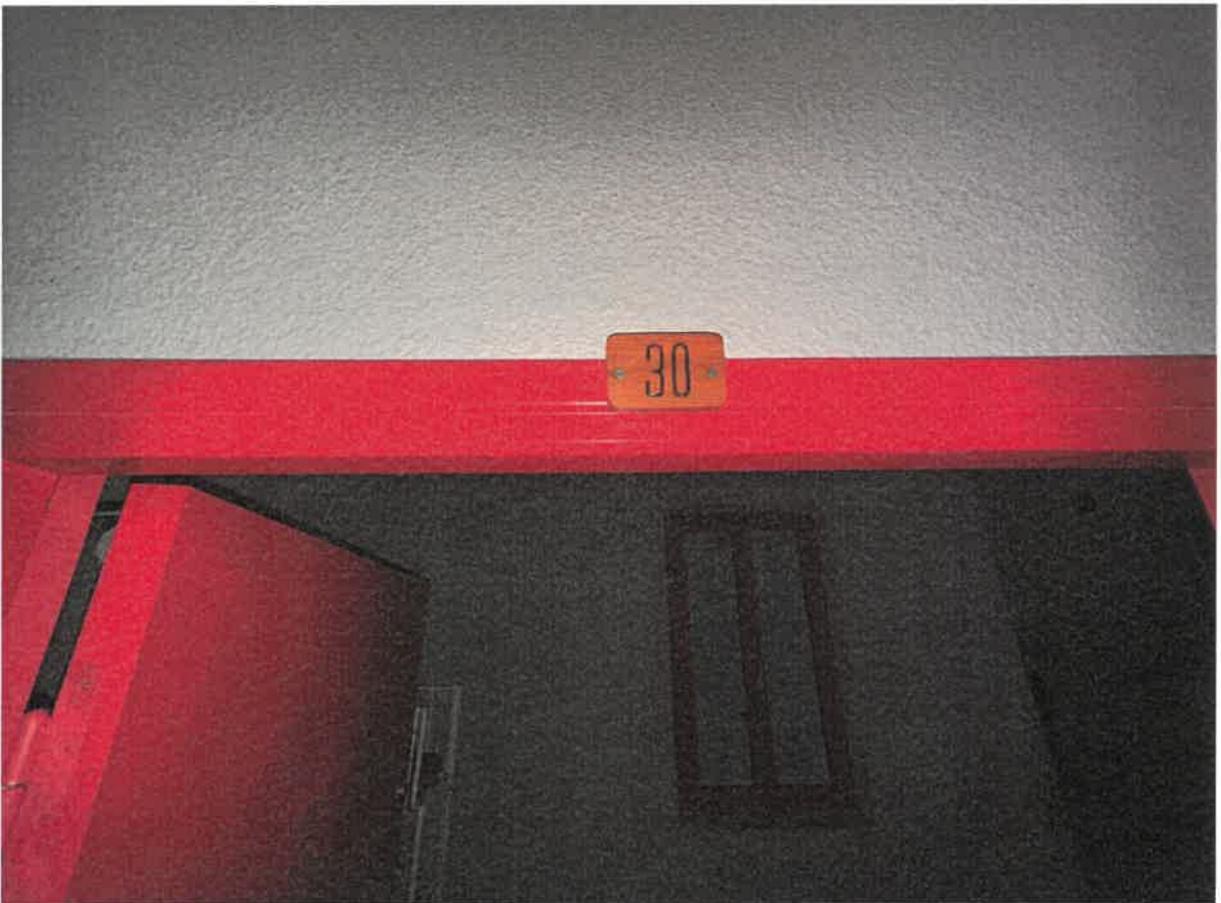






















En façade Nord est implanté un escalier métallique de secours desservant les deux étages.

Un autre escalier de secours intérieur est implanté côté Sud.



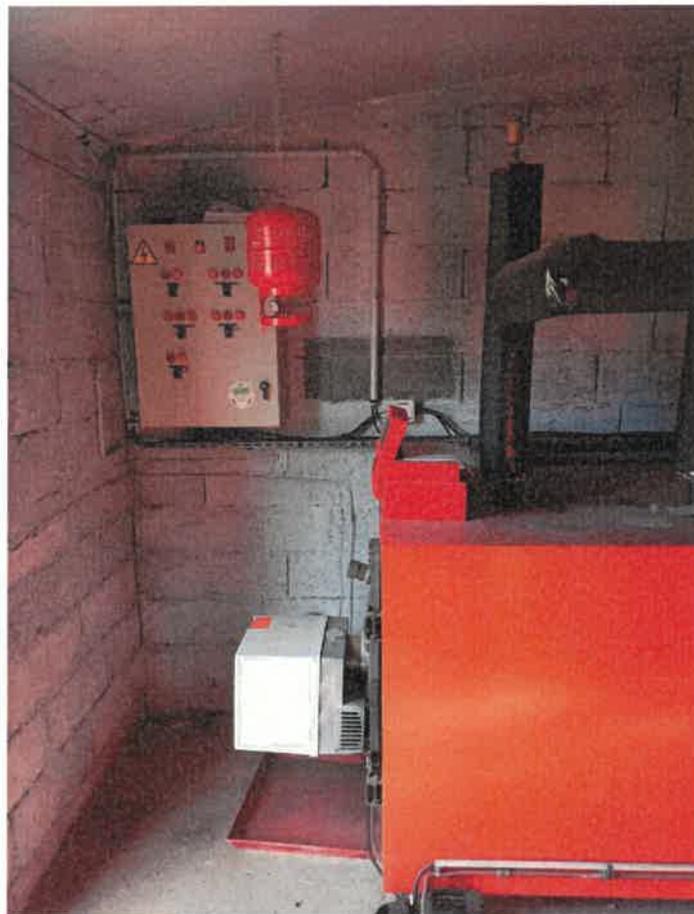
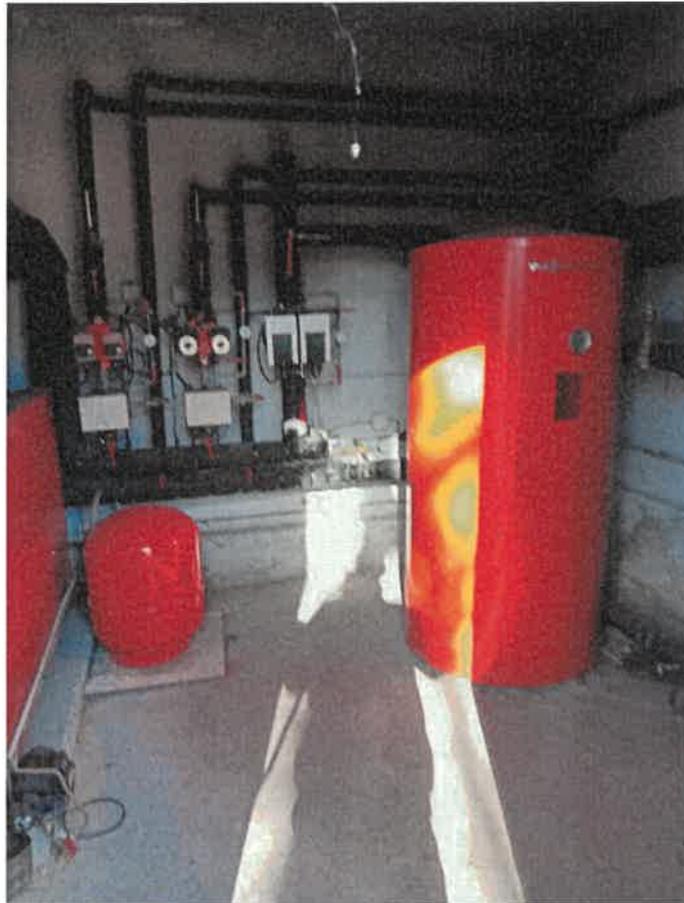
**LOCAUX TOILETTES EXTERIEURES - FACADE SUD, EN TRES MAUVAIS ETAT**



## LOCAL CHAUFFERIE

Il est équipé d'une chaudière WIESSMANN semblant avoir fait l'objet d'un entretien mais dont le bon fonctionnement ne peut être garanti à ce jour.





**BATIMENT b** : Il d'agit d'une construction ancienne, d'environ 150 m<sup>2</sup> au sol, d'un étage sur rez-de-chaussée.

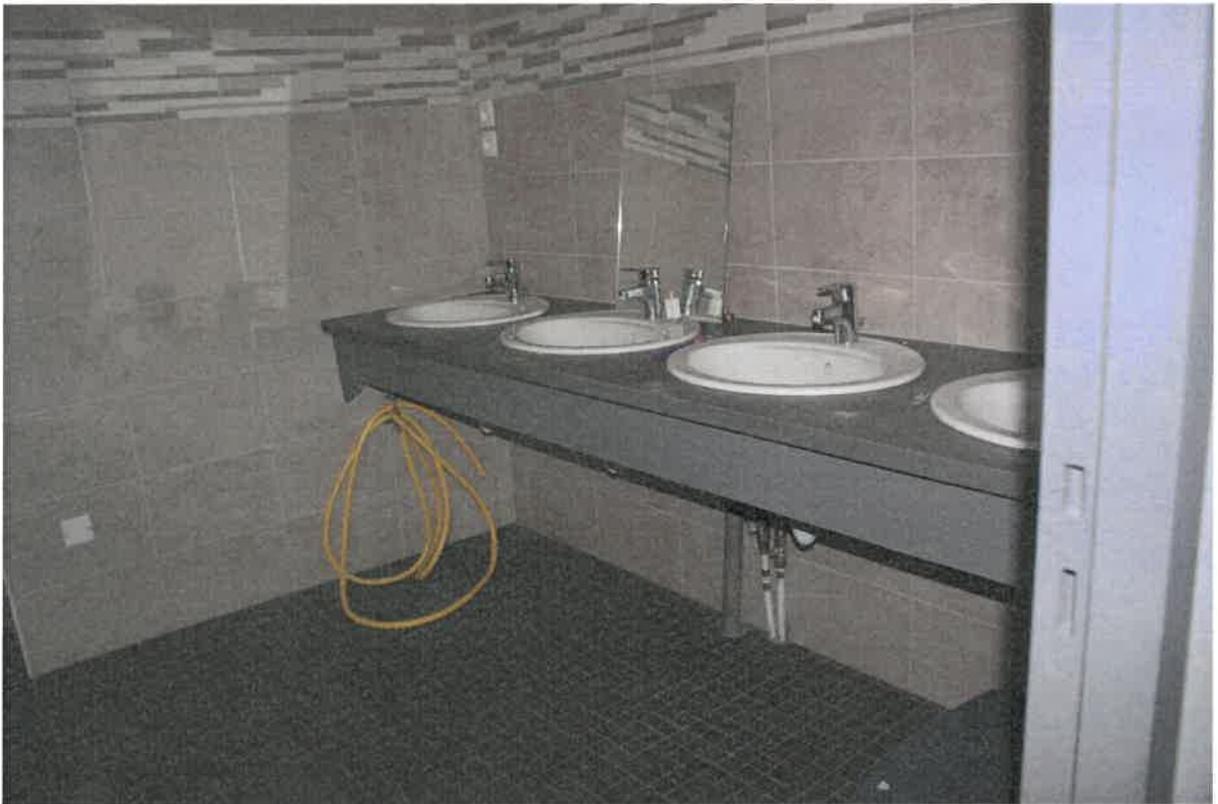
La toiture est couverte de bacs acier. Le crépi est en état moyen.



L'étage, entièrement rénové, est divisé en six chambres avec sanitaires communs (W.C., lavabos et douches).









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 m<sup>2</sup> 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.

Ces pièces étaient de toute évidence utilisées comme remises et pour l'une d'elles pour les animations intérieures.

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 qu'elles communiquent toutes entre elles intérieurement)**







**BATIMENT d** : Il s'agit d'un préfabriqué couvert de bacs acier, à simple rez-de-jardin, d'environ 170 m<sup>2</sup> au sol.





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

Les sols sont couverts de parquets 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 une construction en dur, couverte de bacs acier, de forme rectangulaire et de réalisation plus récente, éclairée par de grandes portes vitrées et fenêtres dépourvues de volets.

D'une superficie au sol d'environ 300 m<sup>2</sup>, elle comprend un vaste couloir desservant une grande pièce commune, quatre chambres, un W.C. handicapé séparé et un bloc sanitaires avec deux douches et deux W.C.

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.

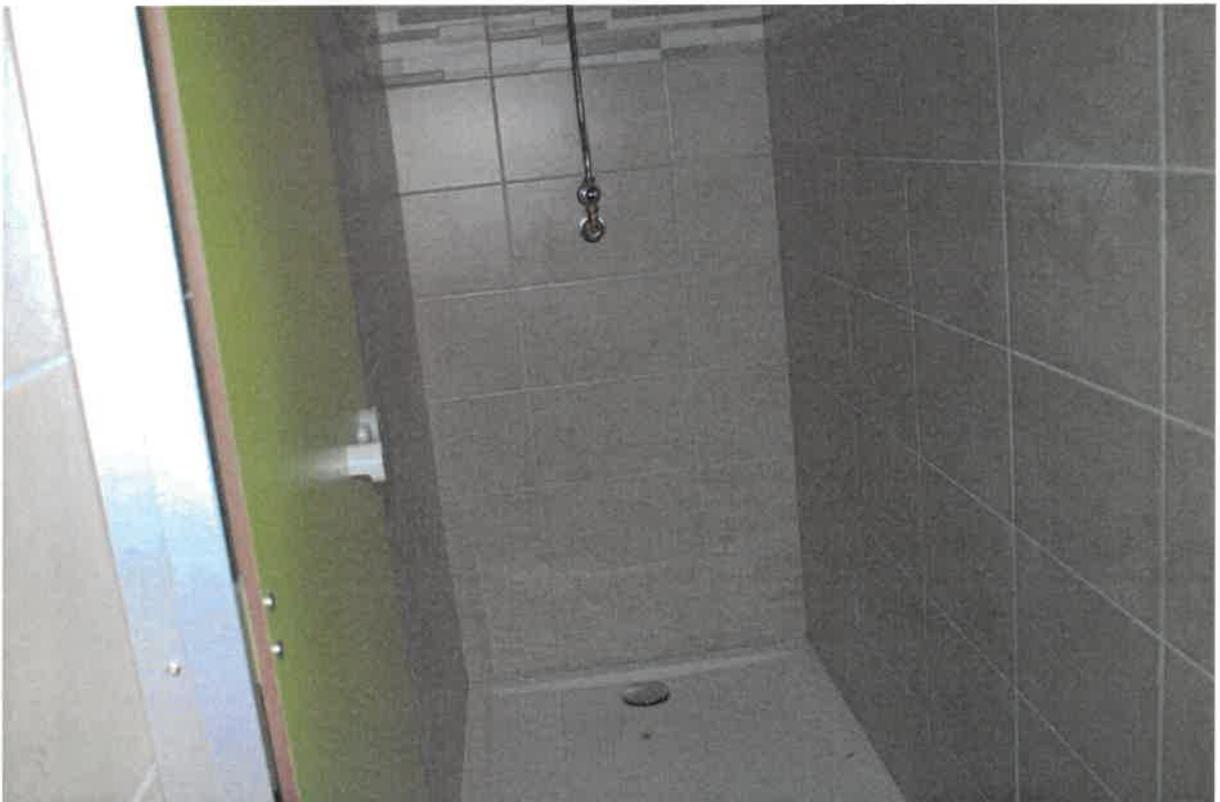














**BATIMENT f :** Il s'agit d'un abri en dur en forme de L, d'une superficie d'environ 90 m<sup>2</sup>, couvert de bacs acier, destiné aux chevaux, comprenant six box ouverts et une petite pièce à usage de sellerie.





Sur le terrain en nature de pré, a été aménagée une carrière d'environ 800 m<sup>2</sup> pour l'équitation.



Toutes les surfaces ci-dessus sont approximatives. Pour les surfaces exactes se référer au compte-rendu du diagnostiqueur.

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

N'ayant plus rien à constater, je me suis retiré et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Cout comme à l'original

Christophe NEYROUD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christophe Neyroud'. The signature is stylized and written in a cursive-like font.