

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 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 d'un bien immobilier à usage commercial situé à Aubagne (Bouches-du-Rhône) 13400 cadastré dite Commune :

- Section CT n° 141 – lieudit 2290 Route de Gémenos – pour une surface de 47a 66ca
- Section CT n° 860 – lieudit les Jonquiers – pour une surface de 13a 85ca
- Section CT n° 1663 – lieudit les Jonquiers – pour une surface de 02a 78ca
- Section CT n° 1740 – lieudit Impasse des Roselières – pour une surface de 22ca,
- Section CT n° 1742 - lieudit les Jonquiers – pour une surface de 09a 78ca,
- Section CT n° 1748 – Lieudit Route de la Légion – pour une surface de 08a 17ca
- Soit une surface totale de 82a 46ca

SUR UNE MISE A PRIX DE DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

1 - 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 Etude 30, Cours Lieutaud 13006 MARSEILLE, agissant en qualité de co-mandataire à la liquidation judiciaire de la [REDACTED]

2 – Maître Simon LAURE, Mandataire liquidateur à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, domicilié en son Etude 16, boulevard Notre Dame 13006 MARSEILLE, agissant en qualité de co-mandataire à la liquidation judiciaire de [REDACTED].

Ayant tous deux pour Avocat **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 pour Avocat constitué sur le présent et ses suites.

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Par jugement en date du 13 mai 2020, le Tribunal de Commerce de Marseille a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de [REDACTED]

Par requête enrôlée au Greffe du Tribunal de Commerce de Marseille en date du 24 Août 2020, la SCP AJILINK AVAZERI-BONETTO, mission conduite par Me Frédéric AVAZERI et Maître Jérôme CABOOTER, membre de la SELARL AJILINK LABIS CABOOTER es qualité de co-administrateurs judiciaires de [REDACTED] ont demandé au Tribunal de prononcer la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire.

La [REDACTED] a été convoquée par lettre RAR à l'audience du 1^{er} octobre 2020.

Monsieur le Juge Commissaire a déposé son rapport sur le déroulement de la période d'observation conformément aux dispositions de l'article R.662-12 du Code de Commerce.

Maîtres AVAZERI et CABOOTER ont indiqué que le montant de la trésorerie cumulée s'élève environ à 40.000.000 €, que les opérations en cours devant le Juge Commissaire sont pratiquement finalisées ainsi que les actes de cessions.

En l'état ils demandent au Tribunal de convertir la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire.

Maître LAURE et Maître LOUIS exposent les termes de leur rapport et indiquent que le montant du passif reconnu s'élève à la somme d'environ 50.000.000 €, le passif déclaré s'élève à la somme de 180.000.000 €.

Par jugement en date du 8 Octobre 2020, le Tribunal de Commerce de Marseille a :

- Prononcé la conversion du redressement judiciaire à l'égard de [REDACTED]
- Dit n'y a voir lieu à faire application de la procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'égard de [REDACTED],
- Maintenu Monsieur BONIFAY en qualité de Juge Commissaire,
- Nommé Maître LOUIS et Maître LAURE en qualité de co-mandataires liquidateurs,
- Fixé à 12 mois à compter du 8 octobre 2020 le délai imparti au liquidateur pour déposer la liste des créances déclarées,
- Dit que la publicité du jugement sera effectuée sans délai,
- .../....

En application de l'article L.642-18 et suivants, R.642-22 et suivants, L.322-5 et suivants du Code Commerce, R.322-31 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution Maître LOUIS et Maître LAURE sont tenus de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire.

La [REDACTED] est propriétaire d'un bien immobilier à usage commercial situé à Aubagne (Bouches-du-Rhône) 13400 composé :

- d'un immeuble à usage de bureaux R-1 et R+3 comportant des salles de réunion, un auditorium, des espaces de réserves et de showroom ;
- trois espaces de parking : un parking derrière le bâtiment principal, un second à l'entrée du bâtiment et le troisième situé sur le côté du bâtiment.

Par requête en date du 8 Août 2022, Maître LAURE et Maître LOUIS ont sollicité du Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de Marseille d'être autorisé à vendre lesdits biens.

Par ordonnance en date du 27 Octobre 2022, Monsieur le Juge Commissaire a autorisé ladite vente et a fixé la mise à prix à la somme de 2.800.000 €.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au 3^{ème} bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 23 Novembre 2022 volume 2022 S n° 239 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

La [REDACTED] est propriétaire d'un bien immobilier à usage commercial situé à Aubagne (Bouches-du-Rhône) 13400 cadastré dite Commune :

- Section CT n° 141 – lieudit 2290 Route de Gémenos – pour une surface de 47a 66ca
- Section CT n° 860 – lieudit les Jonquiers – pour une surface de 13a 85ca
- Section CT n° 1663 – lieudit les Jonquiers – pour une surface de 02a 78ca
- Section CT n° 1740 – lieudit Impasse des Roselières – pour une surface de 22ca,
- Section CT n° 1742 - lieudit les Jonquiers – pour une surface de 09a 78ca,
- Section CT n° 1748 – Lieudit Route de la Légion – pour une surface de 08a 17ca
- Soit une surface totale de 82a 46ca

Le site est composé :

- d'un immeuble à usage de bureaux R-1 et R+3 comportant des salles de réunion, un auditorium, des espaces de réserves et de showroom ;
- trois espaces de parking : un parking derrière le bâtiment principal, un second à l'entrée du bâtiment et le troisième situé sur le côté du bâtiment.

D'après le procès-verbal de description

Maître Stéphane FORNELLI, Huissier de Justice Associé à Marseille, a établi les 4, 5, 6 et 13 Mai 2022 le procès-verbal de description des biens dépendant de la liquidation judiciaire aux termes duquel il apparaît que les biens immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de [REDACTED] sont composés :

- d'un bâtiment,
- de six parcelles (section CT n° 141 – 860 – 1663 – 1740 – 1742 et 1748).

Le bâtiment est un immeuble à usage de bureaux R-1 et R+3 comportant des salles de réunions, des bureaux, des espaces de réserve et de showroom.

Le rez-de-chaussée comprend :

- un SAS,
- un accueil,
- premier couloir de circulation,
- 23 pièces à divers usages.

Le sous-sol est accessible depuis la pièce n° 17 et il est composé de 11 pièces.

Le premier étage est composé de sanitaires et de 11 pièces.

Le deuxième étage est composé de 16 pièces.

Le troisième étage est composé de 20 pièces.

Les extérieurs sont composés de trois espaces de parking au tour du bâtiment.

Ces espaces comprennent de nombreuses places de stationnement.

Le bâtiment est implanté sur des parcelles closes par des murs et des clôtures grillagées.

Le long de ces clôtures sont présentes des haies en bon état d'entretien.

L'entrée principale se fait par la route de Gémenos au numéro 2290 ; on y accède par un portail coulissant métallique équipé à l'entrée et à la sortie d'un lecteur de badges.

Le bâtiment sur sa façade arrière est équipé de panneaux photovoltaïques.

Le certificat de mesurage établi par Monsieur Maxime NASRATY stipule une surface totale de 5.893,92 m².

Situation d'occupation

Etant ici précisé que dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire de la [REDACTED], la [REDACTED] a présenté une offre de reprise en plan de cession conformément aux dispositions de l'article L.642-1 et suivants du Code de commerce.

Par acte sous seing privé en date à MARSEILLE du 31 août 2020, et sans préjuger de la décision du Tribunal de commerce quant à l'adoption au rejet de l'offre de reprise de l'occupant, la [REDACTED], avec l'assistance de ses administrateurs judiciaires, donnait ledit immobilier en location à la [REDACTED] – à titre précaire - dans la mesure où la date d'aménagement dans des nouveaux locaux par l'occupant n'était pas connue, sous les conditions suspensives suivantes :

- Prononcé d'un jugement du Tribunal de Commerce de Marseille adoptant l'offre de reprise par l'occupant
- Conformément audit jugement, de l'entrée en jouissance de l'occupant.

Cette convention intervenait dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires au réaménagement de [REDACTED] dans de nouveaux locaux et au déménagement des services centraux de l'entreprise.

Compte tenu du caractère précaire de cette location, il était expressément convenu entre les parties que la présente convention d'occupation précaire était exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux prévu aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce.

Il était rappelé dans la convention :

1. que celle-ci était conclue pour une durée de neuf mois à compter à la date d'effet et que l'occupant aurait la faculté de proroger la présente convention pour une durée supplémentaire comprise entre un et six mois en notifiant sa décision de prorogation au propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard un mois avant le terme de la période de neuf mois précitée moyennant une redevance d'occupation mensuelle fixée à 26.250 € HT, hors charges, payable mensuellement à terme échu ;
2. que l'occupant devrait utiliser les locaux à usage exclusif de bureaux pour une activité de siège social.

La [REDACTED] ayant souhaité prolonger la durée d'occupation précaire du Bien dans l'attente de trouver un autre local susceptible d'accueillir son nouveau siège administratif et social, les Parties se sont rapprochées pour signer le 19 juillet 2021 un avenant n°1 afin de prolonger la durée de la Convention jusqu'au 14 avril 2022.

La [REDACTED] souhaitant à nouveau prolonger la durée d'occupation du Bien jusqu'au 31 décembre 2023 dans l'attente de son déménagement effectif, les co-mandataires liquidateurs ont saisi le juge-commissaire désigné dans le cadre de la procédure collective ouverte au bénéfice de [REDACTED] afin d'autoriser les Parties à signer un nouvel avenant de prolongation.

Par acte sous seing privé du 24 février 2022, [REDACTED] a en effet conclu avec [REDACTED] un bail commercial portant sur un immeuble à construire route de Napollon à AUBAGNE. Ce site aura vocation à accueillir le nouveau siège administratif et social de [REDACTED]. Les

travaux d'édification de ce nouveau bâtiment doivent permettre d'en acter la livraison au 1^{er} septembre 2023 pour que [REDACTED] puisse effectuer ses propres aménagements afin d'être en mesure d'occuper définitivement ces nouveaux locaux dans le courant du 4^{ème} trimestre 2023.

Par ordonnance du 24 mars 2022, le juge-commissaire a autorisé les Parties à signer un nouvel avenant à la Convention pour en prolonger la durée jusqu'au 31 décembre 2023.

Un avenant n° 2 a été signé entre les parties le 29 Mars 2022 prolongeant la durée de la convention jusqu'au 31 Décembre 2023, date à laquelle [REDACTED] s'engage définitivement à quitter les lieux.

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Ville d'AUBAGNE le 25 mars 202 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 Marseille ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

Rappel des servitudes

Une note est annexée en fin du cahier des conditions de vente concernant les servitudes.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] suivant acte d'apport en société reçu aux minutes de Maître Géry DELATTRE, Notaire à ROUBAIX (Nord) le 20 Février 2008 de :

La Société dénommée [REDACTED], société anonyme au capital de 70562780 € dont le siège est à ROUBAIX (59100), 64 Boulevard de Cambrai ; identifié au SIREN sous le n° 345197552 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Etant ici précisé que la [REDACTED] était précédemment dénommée [REDACTED] et que le changement de dénomination résulte d'une délibération des actionnaires de [REDACTED] en date du 22 Décembre 2017.

Une copie de cet acte a été publiée au 3^{ème} Bureau du service de Publicité Foncière de Marseille le 27 Mars 2018 volume 2018 P n° 3057.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Concernant les parcelles cadastrées section CT numéros 860, 1663 et 1748 (issue de la parcelle CT 1667 :

Les biens appartenait à la [REDACTED]

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 29 avril 2005, volume 2005 P, numéro 3664.

Concernant les parcelles cadastrées section CT numéros 1740 et 1742

Les biens appartenait à la [REDACTED]

Par suite de l'acquisition qu'elle a faite, avec d'autres biens, de :

[REDACTED]

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie d'AUBAGNE (13400), le 8 septembre 1984.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître SEGUIN, Notaire à AUBAGNE, en date du 21 juillet 2011, Une copie authentique dudit acte a été publiée au Sème bureau des hypothèques de MARSEILLE 3^{ème}, le 9 septembre 2011, volume 2011P, numéro 8259.

Concernant la parcelle cadastrée section CT numéro 141 :

Les biens appartenait à [REDACTED]

La société [REDACTED]

Cet apport-fusion a fait l'objet d'un traité sous seing privé en date à PARIS du 26 octobre 1990, et il est devenu définitif aux termes de l'assemblée générale extraordinaire de [REDACTED] en date du 10 décembre 1990

et de l'assemblée générale extraordinaire [REDACTED] en date du 11 décembre 1990.

Les documents relatifs à cet apport ont été déposés au rang des minutes de Maître ADER, notaire à PARIS, les 2 et 3 janvier 1991.

Par suite est intervenu un acte complémentaire reçu par Maître ADER, notaire à PARIS, en date du 23 juillet 2001, complétant la désignation et l'origine de propriété des biens apportés par [REDACTED].

Une copie authentique de cet acte a été publiée au troisième bureau des Hypothèques de MARSEILLE les 18 septembre 2001 et 29 janvier 2002, volume 01P numéro 8280.

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 d'AUBAGNE 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 d'un bien immobilier à usage commercial situé à Aubagne (Bouches-du-Rhône) 13400 cadastré dite Commune :

- o Section CT n° 141 – lieudit 2290 Route de Gémenos – pour une surface de 47a 66ca
- o Section CT n° 860 – lieudit les Jonquiers – pour une surface de 13a 85ca
- o Section CT n° 1663 – lieudit les Jonquiers – pour une surface de 02a 78ca
- o Section CT n° 1740 – lieudit Impasse des Roselières – pour une surface de 22ca,
- o Section CT n° 1742 - lieudit les Jonquiers – pour une surface de 09a 78ca,
- o Section CT n° 1748 – Lieudit Route de la Légion – pour une surface de 08a 17ca
- o Soit une surface totale de 82a 46ca

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques sur liquidation judiciaire par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MARSEILLE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, 25 Rue Edouard Delanglade – salle 8 – 13006 MARSEILLE sur une mise à prix de **DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS.**

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 5 Décembre 2022.

