

**VENTE**  
**SUR SAISIE-IMMOBILIERE**

**CAHIER DES CONDITIONS**  
**DE LA VENTE**  
**Cluses et Conditions**

Dressé par Maître Vincent CARADEC Avocat au barreau de MARSEILLE, postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, demeurant en cette ville, 53, Cours Pierre Puget 13006, destiné à être déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, siégeant au Palais de Justice, pour parvenir à la vente forcée de :

Sur la commune d'Allos (Alpes de Haute Provence) les droits et biens immobiliers consistant dans les lots 1548 et 1596 d'un immeuble en copropriété dénommé LES BALCONS DU SOLEIL 2 sis lieudit La Sestrière, Quartier de la Foux, 04260 ALLOS, cadastré section B N°2103, pour une contenance de 1ha 63 a et 59ca à savoir :

**LOT N°1548**

Un casier à skis situé au niveau R-1 du bâtiment B, portant le n° 40 sur le plan du niveau R-1 avec 1/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain et 2/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

**LOT N° 1596**

Un appartement situé au niveau R + 3, Bâtiment B, portant le n°40 sur le plan du niveau R+3 et les 57/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain et 86/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**Maitre Vincent de CARRIERE**, mandataire judiciaire, demeurant ès qualités 50, rue Sylvabelle 13006 MARSEILLE, Agissant en qualité de **liquidateur judiciaire de la société HORS NORME et de Monsieur [REDACTED]**, fonctions auxquelles il a été désigné aux termes de jugements rendus par le Tribunal de Commerce de Marseille en date des 5 août 2013 et 4 décembre 2013,

**Ayant pour Avocat Maître Vincent CARADEC**, Avocat au barreau de Marseille, y demeurant 53. Cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

**Faits et actes de procédure :**

Par Jugement en date du 20 mars 2013, le Tribunal de Commerce de Marseille a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la SARL HORS NORME et Maître Vincent de CARRIERE a été désigné en qualité de mandataire judiciaire.

Par Jugement en date du 5 août 2013, le Tribunal de Commerce de Marseille a prononcé la Liquidation Judiciaire de la société HORS NORME et nommé Maître Vincent DE CARRIERE en qualité de liquidateur.

Enfin, par jugement du 4 décembre 2013, confirmé par arrêt du 22 octobre 2015, devenu irrévocable, le Tribunal de Commerce de Marseille, a prononcé l'extension de la procédure de liquidation judiciaire ouverte initialement à l'encontre de la SARL HORS NORME, à toute une série de sociétés, ainsi qu'à Monsieur [REDACTED], en l'état des relations financières anormales entre la SARL HORS NORME et [REDACTED] constitutives d'une confusion de leurs patrimoines.

Monsieur [REDACTED] est propriétaire avec son ex-épouse, [REDACTED] de divers droits et biens immobiliers.

Il apparaît que Monsieur [REDACTED] et Madame Louise [REDACTED] par Jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence le 2 juillet 2014 ont divorcé sans jamais procéder au partage de leur communauté (étant précisé que les époux [REDACTED] s'étaient mariés le 14 juillet 1995 sans contrat préalable).

En application des articles L.642-18 et suivants du Code de Commerce Maître DE CARRIERE est tenu de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire.

Maître DE CARRIERE a sollicité du Juge Commissaire l'autorisation de vendre aux enchères les biens dépendant de la liquidation de [REDACTED] en un seul lot.

Par ordonnance en date du 18 novembre 2020, Madame le Juge Commissaire RINALDI a autorisé ladite vente du bien sis sur la commune d'Allos (Alpes de Haute Provence) les droits et biens immobiliers consistant dans les lots 1548 et 1596 d'un immeuble en copropriété dénommé LES BALCONS DU SOLEIL 2 sis lieudit La Sestrière, Quartier de la Foux, 04260 ALLOS, cadastré section B N°2103, pour une contenance de 1ha 63 a et 59ca à savoir :

#### **LOT N°1548**

Un casier à skis situé au niveau R-1 du bâtiment B, portant le n° 40 sur le plan du niveau R-1 avec 1/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain et 2/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

**LOT N° 1596**

Un appartement situé au niveau R + 3, Bâtiment B, portant le n°40 sur le plan du niveau R+3 et les 57/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain et 86/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

Sur une mise à prix de 40.000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.

C'est en vertu de cette ordonnance publiée au service de la publicité foncière de DIGNE le 14 janvier 2021 Volume 2021 S N° 3 qu'il sera procédé à la vente des biens.

Le Service de la publicité foncière de DIGNE a délivré le 18 janvier 2021 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance de Madame le Juge Commissaire.

**DESIGNATION DES BIENS  
ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

**DESIGNATION DU BIEN**

Sur la commune d'Allos (Alpes de Haute Provence) les droits et biens immobiliers consistant dans les lots 1548 et 1596 d'un immeuble en copropriété dénommé LES BALCONS DU SOLEIL 2 sis lieudit La Sestrière, Quartier de la Foux, 04260 ALLOS, cadastré section B N°2103, pour une contenance de 1ha 63 a et 59ca à savoir :

**LOT N°1548 :**

Un casier à skis situé au niveau R-1 du bâtiment B, portant le n° 40 sur le plan du niveau R-1 avec 1/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain et 2/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

**LOT N° 1596 :**

Un appartement situé au niveau R + 3, Bâtiment B, portant le n°40 sur le plan du niveau R+3 et les 57/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain et 86/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

Cette résidence est en bon état d'entretien et bénéficie d'une piscine.

L'appartement est situé au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment B, correspondant à la montée C de la résidence.

Il est composé de :

- Un dégagement avec penderie,
- un premier coin montagne mansardé avec fenêtre de toit,
- un second coin montage attenant avec fenêtre de toit et penderie,
- une pièce principale partiellement mansardée avec coin cuisine ouvrant par des baies vitrées coulissantes donnant sur une terrasse couverte,
- une chambre attenante au séjour fermant par une porte coulissante,
- un W.C.,
- une salle de bains.

Cet appartement est en bon état d'entretien. Il est entièrement meublé.

Il a une superficie de 47,74 m<sup>2</sup>.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente a été dressé par Maître Christophe NEYROUD Huissier de Justice associé de la SCP MATHIEU - NEYROUD Huissiers de Justice à DIGNE en date du 29 octobre 2019.

#### **OCCUPATION ET BAUX**

Cet appartement est vide de toute occupation.

#### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Le certificat d'urbanisme d'information sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis selon acte dressé par Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé à NICE en date du 2 décembre 2004 publié au service de la publicité foncière de DIGNE le 7 janvier 2005 Volume 2005 P N° 105.

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Etat descriptif de division selon acte de Maître Guy ROUSSET-ROUVIERE Notaire à MARSEILLE en date du 3 février 1988 publié au service de la publicité foncière de DIGNE les 30 mars et 30 mai 1988 Volume 6579 N° 1.

Modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte de Maître CAFLERS Notaire à NICE en date du 1<sup>er</sup> octobre 2003 publié au service de la publicité foncière de DIGNE le 30 octobre 2003 Volume 2003 P N° 8233 et attestation rectificative publiée le 27 février 2004 Volume 2004 D N° 2859.

Modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte de Maître PUJOL Notaire à NICE en date du 8 novembre 2004 publié au service de la publicité foncière de DIGNE le 20 décembre 2004 Volume 2004 P N° 11325.

Modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte de Maîtres LAGLACE MARONIAN Notaires à GAP en date du 9 juin 2011 publié au bureau des hypothèques de DIGNE le 13 juillet 2011 Volume 2011 P N° 5166 et attestation rectificative publiée le 28 septembre 2011 Volume 2011 P N° 7168.

### **SYNDIC DE COPROPRIETE**

Le syndic de la copropriété est la Société VINDICIS 10, Bd Saint Georges 04860 PIERREVERT.

Il y a une agence dans la station.

**En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille de :**

Sur la commune d'Allos (Alpes de Haute Provence) les droits et biens immobiliers consistant dans les lots 1548 et 1596 d'un immeuble en copropriété dénommé LES BALCONS DU SOLEIL 2 sis lieudit La Sestrière, Quartier de la Foux, 04260 ALLOS, cadastré section B N°2103, pour une contenance de 1ha 63 a et 59ca à savoir :

**LOT N°1548**

Un casier à skis situé au niveau R-1 du bâtiment B, portant le n° 40 sur le plan du niveau R-1 avec 1/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain et 2/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

**LOT N° 1596**

Un appartement situé au niveau R + 3, Bâtiment B, portant le n°40 sur le plan du niveau R+3 et les 57/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain et 86/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété.

**L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de :**

**40.000 €**

**Avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères.**

***fixée par le Madame le Juge Commissaire, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.***

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

**A / VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le

mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

## **B / AUTRES CLAUSES**

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

### **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 en 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.

#### **DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION :**

- SAFER
- Locataires fermiers,
- locataire dans un immeuble en copropriété,
- zones à périmètre sensible,
- ZIF
- etc...

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

#### Article 108 :

*Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

Article L 616 :

*En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

<b>CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES</b>
--

Annexées au présent cahier des conditions de vente.

**PIECES JOINTES :**

*Ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire en date du 18 novembre 2020,  
Etat hypothécaire certifié à la date de publication,  
Etat hypothécaire initial,  
Procès-verbal descriptif,  
Diagnostics,  
Extrait de plan.*

**Ainsi fait et dressé par Maître Vincent CARADEC Avocat au barreau de MARSEILLE Avocat poursuivant.**

**Fait à Marseille, le 18 février 2021**