

**CABINET RETALI & ASSOCIES**

*Avocats à la Cour*

39, Boulevard Paoli

20200 BASTIA

Tél. : 04.95.34.92.10

contact@cabinet-retali.com

Affaire :

Dossier n° : 240520

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Articles L. 642-18 et suivants et  
Articles R. 642-22 et suivants du code de commerce

*Le cahier des conditions de vente constitue une convention ayant force obligatoire entre le saisissant, les créanciers, le saisi et l'adjudicataire.*

*Il fait la loi des parties et s'impose donc à tous les enchérisseurs, parmi lesquels figure le surenchérisseur. Il comporte les clauses et conditions particulières et les clauses et conditions générales*

*Les obligations des Avocats au Barreau de BASTIA, en matière de vente judiciaire, sont déterminées par les textes en vigueur et par le Règlement Intérieur national de la profession d'avocat*

### CREANCIER POURSUIVANT

**SELARL ETUDE BALINCOURT,**

es-qualité de liquidateur judiciaire de la

### DEBITEUR SAISI :

**Adresse des biens vendus :  
SUR LA COMMUNE DE LUMIO**

Un ensemble immobilier, anciennement exploité par le

composé : **des lots 7- 8- 1067** sur les parcelles cadastrées AB 10-56 à 58 -61-90-131-292-332-306-307-332-417 à 420 ; AC 4-18 à 20- 69-139 à 141-144-145-147-148 et **des parcelles cadastrées AB 115 à 120,** tel que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et Immeubles par destination.

L'ensemble immobilier comprend notamment: un parking d'entrée visiteurs (110 places), un accès piéton à la plage sur domaine public par un sentier, des voiries principales et secondaires, des plantations diverses, une piscine extérieure non couverte de 25x15 m, un espace solarium, un théâtre de verdure au sud de la parcelle de 400 places environ, un aménagement espace jardin d'enfants avec piscine enfants 12x6 m, un terrain de pétanque en nature de terre, 5 terrains de tennis et 1 terrain de basket.

Outre divers corps de bâtiments à savoir :

- Un bâtiment principal d'exploitation comprenant l'accueil de la résidence avec back-office, un restaurant d'une capacité de 800 à 900 personnes, une boutique, cuisine professionnelle avec bar et sanitaires
- Un premier immeuble à usage de logements du personnel composé de 42 chambres avec point d'eau ;
- Un second ensemble à usage de logements du personnel composé de 81 chambres et d'appartements
- 4 bungalows à usage de logements du personnel
- Un bâtiment à usage de mini club
- 301 bungalows dont 69 bungalows en R+1 à destination locative comprenant : 279 chambres « standard », 15 chambres « familiale », 7 chambres « PMR ».

### AUDIENCE DE VENTE :

JEUDI 23 janvier 2025 à 10H00

### MISE A PRIX :

LOT UNIQUE : 11.650.000,00 €  
(ONZE MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

Avec possibilité de baisse de mise à prix de la mise à prix initiale de 20% (9.320.000,00 €) puis de 30% (8.155.000,00 €) immédiatement ou après nouvelle publicité au choix du poursuivant, sans nouvelle ordonnance.

## **CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

**Auxquels seront adjugés, à l'audience de vente du Tribunal Judiciaire de BASTIA, au plus offrant des enchérisseurs, en un seul lot, les biens et droits immobiliers ci-après décrits**

### **LES PARTIES**

SELARL ETUDE BALINCOURT, Société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 6 000,00 € immatriculée au RCS de NIMES sous le n° 824 797 286, dont le siège social est 29 RUE DES LOMBARDS 30000 NIMES, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la

### **POURSUIVANT**

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne de Maître Frédérique GENISSIEUX avocat membre de la SCPA CABINET RETALI & ASSOCIES, Avocats Associés au Barreau de BASTIA, 39 Boulevard PAOLI - 20200 BASTIA

### **PROCEDURE**

Par jugement du 17.12.2021, le Tribunal de commerce de Bastia a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, converti en liquidation judiciaire par jugement du 08.11.2022 et a nommé l'étude BALINCOURT en qualité de liquidateur.

Par ordonnance du 09.07.2024, dont le dispositif est ci-après littéralement transcrit, Monsieur le Juge commissaire de la liquidation judiciaire a ordonné la vente des immeubles appartenant à la

N° PC : 2021RJ5382  
 N° de l'ordonnance : 2024JC00456

**ORDONNANCE DU JUGE-COMMISSAIRE**

le Juge-commissaire de la procédure de

Vu l'article L.642-18 du Code de Commerce,

Vu la requête déposée par SELARL ETUDE BALINCOURT (Me Frédéric TORELLI) en qualité de liquidateur, représenté par Me Frédérique GENISSIEUX, avocat, en date du 05/06/2024 déposée au greffe le 05/06/2024 aux fins d'autorisation à procéder à la vente forcée des immeubles dépendant de la liquidation judiciaire de la société

- les biens en copropriété, cadastrés sous les références, sur la commune de Lumio :

section	numéro	lieudit	surface
AB	10	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 77 a 70 ca
AB	56	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 12 a 60 ca
AB	57	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 24 a 60 ca
AB	58	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 17 a 50 ca
AB	61	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 95 a 30 ca
AB	90	MAZA CORTA	00 ha 51 a 80 ca
AB	131	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 04 a 60 ca
AB	292	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04 ha 63 a 68 ca
AB	306	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 14a 40ca
AB	307	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	03 ha 44 a 70 ca
AB	332	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 62 a 70ca
AB	417	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 33a 55ca
AB	418	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04ha 06a 65ca
AB	419	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01ha 87a 42ca
AB	420	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	08ha 72a 00ca
AC	4	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 92a 40ca
AC	18	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 64a 80ca
AC	19	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 64a 80ca
AC	20	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 11a 20 ca
AC	69	COSTA	00 ha 11a 30ca
AC	139	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01ha 72a 97ca
AC	140	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	02ha 50a 28ca
AC	141	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04 ha 68a 12ca
AC	144	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 03a 54ca
AC	145	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 04a 64ca
AC	147	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	03ha 01a 20ca
AC	148	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 76a 50ca

quy

1  
 Pour expédition certifiée conforme à l'original



Composant les lots suivants :

• Lot N° 7 : désigné dans l'état descriptif de division du 29 mai 1969 comme étant une zone située à l'extrémité Nord-Ouest du domaine et couvrant une superficie approximative de 3 hectares vingt ares.  
Le complexe hôtelier qui y sera édifié constituera un ensemble particulier dont tous les éléments autres que le terrain, sont considérés comme parties privatives de ce lot de copropriété. Son propriétaire en assurera l'entier entretien et participera en outre aux charges communes générales de la Marine de Sant Ambroggio proportionnellement au 50 000/1 000 000èmes de copropriété attachée à ce lot.

L'ensemble immobilier à destination hôtelière dont la destination est prévue dans cette zone se compose de :  
- un bâtiment groupant les services communs, réception, hall, bar, restaurant, night-club, bureaux administratifs, cuisine, infirmerie, - 300 pavillons à deux lits ; - une ensemble de boutiques ; - une résidence pour la Direction ;  
Des logements pour 60 personnes du personnel d'exploitation ; - la voirie, parkings et réseaux divers nécessaires à la desserte de l'ensemble de ces constructions.

Et les constructions à édifiées en vertu des autorisations administratives obtenues, telles qu'elles sont ci-après décrites. Et les 50 000/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

• Lot N°8 : formant les lots N° 91 à 237 de l'EDD en date du 29 mai 1969 destinés en tout ou partie à la construction d'immeuble à usage d'habitation et d'hôtellerie (et para-hôtellerie).

Lesdites constructions appelées « bungalows » pourraient être disposées en séries comportant un nombre d'unités variables ou groupées en hameaux ou petits immeubles.

Et les droits à construire d'une superficie de 5 525 m<sup>2</sup>.

Et les constructions à édifiées en vertu des autorisations administratives obtenues, telles qu'elles sont ci-après décrites.

Et les 78800/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

• Lot N°1067 telle que la désignation résulte de l'EDD du 29 mai 1969 : en dehors du centre commercial proprement dit, le lot N° 1067 qui forme la zone 2 constitue : Un lot à usage commercial à destination d'établissement récréatif. Avec le droit de jouissance privative et exclusive de toute portion de terrain telle qu'elle est délimitée au plan de propriété en lots de copropriété horizontale.

Et les 55000/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Ainsi que les biens en pleine propriété :**

- Une parcelle de terre cadastrée section AB numéro 115 lieudit « Raspajo » pour 01 hectare 04 ares.
- Une parcelle de terre cadastrée section AB numéro 116 lieudit « Raspajo » pour 34 ares 18 centiares.
- Une parcelle de terre cadastrée section AB numéro 117 lieudit « Raspajo » pour 34 ares 18 centiares.
- Une parcelle de terre cadastrée :
  - section AB numéro 118 lieudit « Raspajo » pour 01 are 47 centiares.
  - section AB numéro 119 lieudit « Raspajo » pour 34 ares 17 centiares.
  - section AB numéro 120 lieudit « Raspajo » pour 09 ares 73 centiares.

**Et les constructions y édifiées.**

Tel que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Vu la convocation adressée le 06/06/2024 au débiteur, au contrôleur et au liquidateur judiciaire d'avoir à comparaitre à notre audience du 25/06/2024.

Vu l'audition devant le juge commissaire le 25/06/2024 à laquelle a comparu :

- Le liquidateur judiciaire, représenté par Me Frédérique GENISSIEUX,
- Le syndicat des copropriétaires de la MARINE DE SAN AMBROGGIO, contrôleur, représenté par Me PERICAUD,
- Le débiteur, représenté par Me Vincent GALLET,

*guy*

Pour expédition certifiée conforme à l'original



La SELARL ETUDE BALINCOURT, représentée par Me Frédéric TORELLI, en qualité de liquidateur judiciaire, assistée de son conseil, sollicite la vente desdits biens suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière avec mise à prix de 8.000.000 € avec possibilité de baisse de mise à prix.

Le débiteur sollicite un renvoi au regard de la mise à prix sollicitée.

Le syndicat des copropriétaires de la MARINE DE SAN AMBROGGIO émet un avis défavorable à la vente aux enchères publiques favorisant une vente amiable.

Le débiteur a été autorisé à produire une note en délibéré et l'affaire a été mise en délibéré.

Par courrier en date du 04/07/2024, déposé au greffe de notre tribunal le même jour, le conseil de débiteur sollicite :

- A titre principal qu'il soit ordonné in limine litis la désignation d'un technicien,
- Subsidiairement que la mise à prix soit fixée à 12 000 000 €.

Après analyse, il échet d'autoriser la vente aux enchères publiques des immeubles décrits ci-dessus appartenant à la société en les formes prescrites en matière de saisie immobilière.

**PAR CES MOTIFS :**

Par la présente ordonnance en premier ressort, contradictoire,

**ORDONNONS** la vente aux enchères publiques à la Barre du Tribunal Judiciaire de Bastia, sis au Palais de Justice de ladite ville Rond-Point DE MORO GIAFFERI 20200 BASTIA, des biens dépendant de la liquidation judiciaire de la MARINE DE SAN AMBROGGIO aux clauses et conditions du cahier des conditions de vente qui sera dressé par l'un des membres de la SCP CABINET RETALI & ASSOCIES, avocats associés au Barreau de Bastia, y demeurant 39, Boulevard Paoli, 20200 Bastia, des biens et droits immobiliers ci-après désignés en un lot unique, comprenant :

- les biens en copropriété, cadastrés sous les références, sur la commune de Lumio :

section	numéro	lieudit	surface
AB	10	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 77 a 70 ca
AB	56	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 12 a 60 ca
AB	57	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 24 a 60 ca
AB	58	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 17 a 50 ca
AB	61	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 95 a 30 ca
AB	90	MAZA CORTA	00 ha 51 a 80 ca
AB	131	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 04 a 60 ca
AB	292	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04 ha 63 a 68 ca
AB	306	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 14a 40ca
AB	307	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	03 ha 44 a 70 ca
AB	332	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 62 a 70ca
AB	417	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	05ha 33a 93ca
AB	418	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04ha 00a 65ca
AB	419	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01ha 87a 42ca
AB	420	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	05ha 72a 00ca
AC	4	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 92a 40ca
AC	18	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 64a 80ca
AC	19	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 64a 80ca
AC	20	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 11a 20 ca
AC	69	COSTA	00 ha 11a 30ca
AC	139	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01ha 72a 97ca
AC	140	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	02ha 56a 28ca
AC	141	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04 ha 68a 12ca
AC	144	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 03a 54ca
AC	145	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 04a 64ca
AC	147	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	03ha 01a 20ca
AC	148	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 76a 50ca

Composant les lots suivants :

24

Pour expédition certifiée conforme à l'original



• **Lot N° 7 :** désigné dans l'état descriptif de division du 29 mai 1969 comme étant une zone située à l'extrémité Nord-Ouest du domaine et couvrant une superficie approximative de 3 hectares vingt ares.

Le complexe hôtelier qui y sera édifié constituera un ensemble particulier dont tous les éléments autres que le terrain, sont considérés comme parties privatives de ce lot de copropriété. Son propriétaire en assurera l'entier entretien et participera en outre aux charges communes générales de la Marine de Sant Ambroggio proportionnellement au 50 000/1 000 000èmes de copropriété attachée à ce lot.

L'ensemble immobilier à destination hôtelière dont la destination est prévue dans cette zone se compose de : - un bâtiment groupant les services communs, réception, hall, bar, restaurant, night-club, bureaux administratifs, cuisine, infirmerie, - 300 pavillons à deux lits ; - une ensemble de boutiques ; - une résidence pour la Direction ; Des logements pour 60 personnes du personnel d'exploitation ; - la voirie, parkings et réseaux divers nécessaires à la desserte de ces constructions.

Et les constructions à édifiées en vertu des autorisations administratives obtenues, telles qu'elles sont ci-après décrites. Et les 50 000/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

• **Lot N°8 :** formant les lots N° 91 à 237 de l'EDD en date du 29 mai 1969 destinés en tout ou partie à la construction d'immeuble à usage d'habitation et d'hôtellerie (et para-hôtellerie).

Lesdites constructions appelées « bungalows » pourraient être disposées en séries comportant un nombre d'unités variables ou groupées en hameaux ou petits immeubles.

Et les droits à construire d'une superficie de 5 525 m<sup>2</sup>.

Et les constructions à édifiées en vertu des autorisations administratives obtenues, telles qu'elles sont ci-après décrites.

Et les 78800/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

• **Lot N°1067** telle que la désignation résulte de l'EDD du 29 mai 1969 : en dehors du centre commercial proprement dit, le lot N° 1067 qui forme la zone 2 constitue : Un lot à usage commercial à destination d'établissement récréatif. Avec le droit de jouissance privative et exclusive de toute portion de terrain telle qu'elle est délimitée au plan de propriété en lots de copropriété horizontale.

Et les 55000/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Précision étant faite que :

- La parcelle cadastrée section AB n°332 provient de la division de la parcelle AB n°305 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître CRUCIANI notaire à L'ILE ROUSSE, le 16 septembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BASTIA le 19 octobre 2010, volume 2010P no 7827, suivi d'une attestation rectificative dressée par ledit notaire, le 9 février 2014 et publiée audit Service de la publicité foncière le 16 février 2011, volume 2011P n°1577
- La parcelle cadastrée section AB n°361 provient de la division de la parcelle AB n°304 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître CRUCIANI, notaire à L'ILE ROUSSE, le 12 mai 2011 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BASTIA, le 17 juin 2011, volume 2011P n°52191
- La parcelle cadastrée section AB n°417 provient de la réunion des parcelles AB n°124- 126 et 361 ;
- La parcelle cadastrée section AB n° 418 provient de la réunion des parcelles AB n°24-129-133-134 et 293 ;
- La parcelle cadastrée section AB n° 419 provient de la réunion des parcelles AB n° 21-127 et 157 à 159 ;
- La parcelle cadastrée section AB n°420 provient de la réunion des parcelles AB 23- 53-128-130 et 290 ;
- La parcelle cadastrée section AC n°147 provient de la réunion des parcelles AC n°79 et 146 ;

204

Pour expédition certifiée conforme à l'original



- La parcelle cadastrée section AC n°148 provient de la réunion des parcelles AC n°15 et 16 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre de BASTIA n°690B publié au Service de la Publicité Foncière de BASTIA, le 15 avril 2015 volume 2015P n° 2823.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître FIORAVENTE notaire à ILE ROUSSE le 31 mai 1966, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 11 juin 1966, volume 717, numéro 51.

- modifié selon acte du 29 mai 1969, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 19 septembre 1969, volume 953, numéro 22
- modifié selon acte du 20 Juillet 1967 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 01.09.1967, volume 779, numéro 27.
- modifié selon acte du 27 avril 1969, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 19 septembre 1969, volume numéro 21
- modifié selon acte du 17.02.2005 publié le 29.03.205 ref 2005P2346 rectifié le 03.03.2007 ref 2007P1911
- modifié selon acte du 01.08.2005 publié le 08.08.2005 ref 2005P5960, rectifié le 21.10.2005 ref 2005P8072
- modifié selon acte du 09.08.2005 publié le 14.09.2005 ref 2005P7017
- modifié selon acte du 18.12.2007 publié le 20.12.2007 ref 2007P10070
- modifié selon acte du 11.04.2011 publié le 15.04.2011 ref 2011P3592
- modifié selon acte du 19.12.2013 publié le 17.01.2014 ref 2014P494
- modifié selon acte du 13.03.2014 publié le 25.06.2014 ref 2014P4774
- modifié selon acte du 15.02.2016 publié le 18.04.2016 ref 2016P2645
- modifié selon acte du 27.09.2018 publié le 25.10.2018 ref 2018P7544
- modifié selon acte du 25.01.2021 publié le 18.02.2021 ref 2021P1448
- modifié selon acte du 27.01.2022 publié le 09.02.2022 ref 2022P1243
- modifié selon acte du 15.09.2022 publié le 27.09.2022 ref 2022P8952
- modifié selon acte du 27.01.2022 publié le 24.11.2022 ref 2022P10773, rectifiée le 19.12.2022 ref 2022P11722
- modifié selon acte du 24.11.2022 publié le 08.12.2022 ref 2022P11227
- modifié selon acte du 08.12.2022 publié le 21.12.2022 ref 2022P11879
- modifié selon acte du 19.01.2023 publié le 08.02.2023 ref 2023P1196, rectifiée le 27.09.2023 ref 2023D13510
- modifié selon acte du 30.03.2023 publié le 18.04.2023 ref 2023P3716
- modifié selon acte du 30.03.2023 publié le 25.04.2023 ref 2023P3931, rectifiée le 28.09.2023 ref 2023D13519
- modifié selon acte du 25.05.2023 publié le 15.06.2023 ref 2023P5580, rectifiée le 27.09.2023 ref 2023D13563
- modifié selon acte du 30.05.2023 publié le 20.06.2023 ref 2023P5715 rectifiée le 28.09.2023 ref 2023D13564
- modifié selon acte du 02.08.2023 publié le 30.08.2023 ref 2023P8152, rectifiée le 28.09.2023 ref 2023D13565 et rectifié le 12.02.2024 re 2024P1519
- modifié selon acte du 22.01.2024 publié le 12.02.2024 ref 2024P1481

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître FIORAVENTE notaire à ILE ROUSSE le 22 Juin 1966 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 20 Juillet 1966 volume 723, numéro 31.

- modifié aux termes d'un acte reçu par Maître FIORAVENTE notaire à ILE ROUSSE le 2 juin 1969, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 19 septembre 1969, volume 953, numéro 23.

**EFFET RELATIF**

Selon acte de Me Marie-Anne PIERI notaire à ALERIA selon acte en date du 17.11.2015 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 26.11.2015 ref 2015P8223, rectifié selon attestation rectificative publiée le 30.08.2016 ref 2016P5879

**Et antérieurement**

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUEROULT notaire à PARIS le 14 juin 2007, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 9 août 2007 volume 2007P numéro 6489 suivi d'une correction de formalité du 4 octobre 2007, volume 2007D n°10831 publiée au service de la publicité foncière de BASTIA, le 4 juin 2015 volume 2015D n°5537.

214

5  
 Pour expédition certifiée conforme à l'original



**Ainsi que les biens en pleine propriété :**

- Une parcelle de terre cadastrée section AB numéro 115 lieudit « Ruspajo » pour 01 hectare 04 ares.
- Une parcelle de terre cadastrée section AB numéro 116 lieudit « Ruspajo » pour 34 ares 18 centiares.
- Une parcelle de terre cadastrée section AB numéro 117 lieudit « Ruspajo » pour 34 ares 18 centiares.
- Une parcelle de terre cadastrée :
  - section AB numéro 118 lieudit « Ruspajo » pour 01 are 47 centiares.
  - section AB numéro 119 lieudit « Ruspajo » pour 34 ares 17 centiares.
  - section AB numéro 120 lieudit « Ruspajo » pour 09 ares 73 centiares.

**Et les constructions y édifiées.**

Tel que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et Immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

**EFFET RELATIF**

Selon acte de Me Marie-Anne PIERI notaire à ALERIA selon acte en date du 17.11.2015 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 26.11.2015 ref 2015P8223, rectifié selon attestation rectificative publiée le 30.08.2016 ref 2016P5879

**Et antérieurement**

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUEROULT notaire à PARIS le 14 juin 2007, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 9 août 2007 volume 2007P numéro 6489 suivi d'une correction de formalité du 4 octobre 2007, volume 2007D n°10831 publiée au service de la publicité foncière de BASTIA, le 4 juin 2015 volume 2015D n°5537.

**DISONS** que la mise à prix sera fixée comme suit :

- **Lot 1** portant sur les biens sus décrits : onze million six cent cinquante mille euros (11.650.000 €),

avec la possibilité de baisse de mise à prix de 20% puis de 30% de la mise à prix initiale immédiatement ou après de nouvelles publicités au choix du poursuivant sans nouvelle ordonnance de notre part.

**DISONS** que les conditions de la vente seront celles de droit commun en pareille matière. Le cas échéant, la vente aura lieu sans garantie ou encore la vente aura lieu, à charge par l'acquéreur de faire son affaire personnelle des charges et clauses particulières prévues au cahier des charges.

**DISONS** d'ores et déjà que la publicité légale ordinaire de la vente à intervenir pourra être renforcée par un avis à paraître dans l'INFORMATEUR CORSE et CORSE MATIN, sur les sites internet spécialisés et dans tous autres journaux au choix du poursuivant.

**DISONS** que sur les biens et droits immobiliers précités le poursuivant pourra mandater un commissaire de justice de son choix, lequel pourra en cas de nécessité faire appel à tous techniciens et serruriers de son choix, afin de :

- pénétrer dans les lieux et faire dresser procès-verbaux de description, ainsi que tout rapport ou diagnostics techniques dont la réalisation est prescrite par les dispositions légales ou décrétales
- Lorsque la date de l'adjudication aura été fixée : faire visiter le bien, objet des présentes, aux acheteurs éventuels, pendant une journée ou plusieurs journées, à une date qui sera déterminée par le poursuivant, et qui se situera au plus tard 15 jours avant celle de l'adjudication, avec établissement du procès-verbal correspondant.

**DISONS** que l'ordonnance produira les effets d'un commandement de saisie dans la saisie immobilière.

**ORDONNONS** la publication de l'ordonnance à la diligence du liquidateur ou du créancier poursuivant au fichier immobilier et disons que le service de la publicité foncière procédera à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de l'ordonnance.

*J.M.*

6  
 Pour expédition certifiée conforme à l'original



**DISONS** qu'en vertu de l'article R. 642-23, alinéa 2 et 3 du Code de commerce, la présente ordonnance sera notifiée à la diligence du greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au débiteur et aux créanciers inscrits à domicile élu dont les noms sont indiqués dans l'ordonnance, à savoir :

- Au liquidateur par remise électronique,
- A la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE, en sa qualité de créancier inscrit ou son mandataire par LRAR,
- Au Syndicat des copropriétaires de la Marine de San Ambroggio, en sa qualité de créancier inscrit et de contrôleur ou son mandataire par LRAR,
- Au débiteur ou son mandataire par LRAR,

**DISONS** les dépens en frais privilégiés de justice.

Fait et ordonné à BASTIA le 09/07/2024

Le greffier associé,  
Marie-\_\_\_\_\_

Le Juge-Commissaire,  
\_\_\_\_\_

© AVOVENTES.FR

Tout expédition certifiée conforme à l'original



Cette ordonnance a été publiée au bureau de la publicité foncière de Bastia le 05.09.2024 sous les références 2024S00032

**En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du jeudi 23 janvier 2025 à 10h00 du Tribunal Judiciaire de BASTIA au jour indiqué dans les sommations, ou à celui qui sera indiqué par le Tribunal, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des immeubles ainsi désignés dans l'ordonnance valant commandement-saisie.**

**DESIGNATION DES BIENS:**

**SUR LA COMMUNE DE LUMIO (HAUTE-CORSE) :**

**A/ les biens en copropriété, cadastrés sous les références :**

section	numéro	lieudit	surface
AB	10	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 77 a 70 ca
AB	56	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 12 a 60 ca
AB	57	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 24 a 60 ca
AB	58	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 17 a 50 ca
AB	61	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 95 a 30 ca
AB	90	MAZA CORTA	00 ha 51 a 80 ca
AB	131	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 04 a 60 ca
AB	292	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04 ha 63 a 68 ca
AB	306	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 14a 40ca
AB	307	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	03 ha 44 a 70 ca
AB	332	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01 ha 62 a 70ca
AB	417	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	05ha 33a 93ca
AB	418	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04ha 00a 65ca
AB	419	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01ha 87a 42ca
AB	420	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	08ha 72a 00ca
AC	4	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 92a 40ca
AC	18	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 64a 80ca
AC	19	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 64a 80ca
AC	20	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 11a 20 ca
AC	69	COSTA	00 ha 11a 30ca
AC	139	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	01ha 72a 97ca
AC	140	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	02ha 56a 28ca
AC	141	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	04 ha 68a 12ca
AC	144	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 03a 54ca
AC	145	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00 ha 04a 64ca
AC	147	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	03ha 01a 20ca
AC	148	MARINE DE SANT'AMBROGGIO	00ha 76a 50ca

**Composant les lots suivants :**

- **Lot N° 7 :** désigné dans l'état descriptif de division du 29 mai 1969 comme étant une zone située à l'extrémité Nord-Ouest du domaine et couvrant une superficie approximative de 3 hectares vingt ares.  
Le complexe hôtelier qui y sera édifié constituera un ensemble particulier dont tous les éléments autres que le terrain, sont considérés comme parties privatives de ce lot de copropriété. Son propriétaire en assurera l'entier entretien et participera en outre aux charges communes générales de la Marine de Sant Ambroggio proportionnellement au 50 000/1 000 000èmes de copropriété attachée à ce lot.

L'ensemble immobilier à destination hôtelière dont la destination est prévue dans cette zone se compose de : - un bâtiment groupant les services communs, réception, hall, bar, restaurant, night-club, bureaux administratifs, cuisine, infirmerie, - 300 pavillons à deux lits ; - une ensemble de boutiques ; - une résidence pour la Direction ; Des

logements pour 60 personnes du personnel d'exploitation ; - la voirie, parkings et réseaux divers nécessaires à la desserte de l'ensemble de ces constructions. Et les constructions à édifiées en vertu des autorisations administratives obtenues, telles qu'elles sont ci-après décrites. Et les 50 000/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot N°8** formant les lots N° 91 à 237 de l'EDD en date du 29 mai 1969 destinés en tout ou partie à la construction d'immeuble à usage d'habitation et d'hôtellerie (et para-hôtellerie).  
Lesdites constructions appelées « bungalows » pourraient être disposées en séries comportant un nombre d'unités variables ou groupées en hameaux ou petits immeubles.  
Et les droits à construire d'une superficie de 5 525 m<sup>2</sup>.  
Et les constructions à édifiées en vertu des autorisations administratives obtenues, telles qu'elles sont ci-après décrites.  
Et les 78800/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **Lot N°1067** telle que la désignation résulte de l'EDD du 29 mai 1969 : en dehors du centre commercial proprement dit, le lot N° 1067 qui forme la zone 2 constitue : Un lot à usage commercial à destination d'établissement récréatif. Avec le droit de jouissance privative et exclusive de toute portion de terrain telle qu'elle est délimitée au plan de propriété en lots de copropriété horizontale.  
Et les 55000/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### Précision étant faite que :

- ❖ La parcelle cadastrée section AB n°332 provient de la division de la parcelle AB n°305 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître CRUCIANI notaire à L'ILE ROUSSE, le 16 septembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BASTIA le 19 octobre 2010, volume 2010P no 7827, suivi d'une attestation rectificative dressée par ledit notaire, le 9 février 2014 et publiée audit Service de la publicité foncière le 16 février 2011, volume 2011P n°1577
- ❖ La parcelle cadastrée section AB n°361 provient de la division de la parcelle AB n°304 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître CRUCIANI, notaire à L'ILE ROUSSE, le 12 mai 2011 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BASTIA, le 17 juin 2011, volume 2011P n°52191
- ❖ La parcelle cadastrée section AB n°417 provient de la réunion des parcelles AB n°124-126 et 361 ;
- ❖ La parcelle cadastrée section AB n° 418 provient de la réunion des parcelles AB n°24-129- 133-134 et 293 ;
- ❖ La parcelle cadastrée section AB n° 419 provient de la réunion des parcelles AB n° 21-127 et 157 à 159 ;
- ❖ La parcelle cadastrée section AB n°420 provient de la réunion des parcelles AB 23-53-128-130 et 290 ;
- ❖ La parcelle cadastrée section AC n°147 provient de la réunion des parcelles AC n°79 et 146.
- ❖ La parcelle cadastrée section AC n°148 provient de la réunion des parcelles AC n°15 et 16 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre de BASTIA n°690B publié au Service de la Publicité Foncière de BASTIA, le 15 avril 2015 volume 2015P n° 2823.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître FIORAVENTE notaire à ILE ROUSSE le 31 mai 1966, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 11 juin 1966, volume 717, numéro 51.

- modifié selon acte du 29 mai 1969, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 19 septembre 1969, volume 953, numéro 22
- modifié selon acte du 20 Juillet 1967 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 01.09.1967, volume 779, numéro 27,
- modifié selon acte du 27 avril 1969, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 19 septembre 1969, volume numéro 21.
- modifié selon acte du 17.02.2005 publié le 29.03.2005 ref 2005P2346 rectifié le 03.03.2007 ref 2007P1911
- modifié selon acte du 01.08.2005 publié le 08.08.2005 ref 2005P5960, rectifié le 21.10.2005 ref 2005P8072
- modifié selon acte du 09.08.2005 publié le 14.09.2005 ref 2005P7017
- modifié selon acte du 18.12.2007 publié le 20.12.2007 ref 2007P10070
- modifié selon acte du 11.04.2011 publié le 15.04.2011 ref 2011P3592
- modifié selon acte du 19.12.2013 publié le 17.01.2014 ref 2014P494
- modifié selon acte du 13.03.2014 publié le 25.06.2014 ref 2014P4774
- modifié selon acte du 15.02.2016 publié le 18.04.2016 ref 2016P2645
- modifié selon acte du 27.09.2018 publié le 25.10.2018 ref 2018P7544
- modifié selon acte du 25.01.2021 publié le 18.02.2021 ref 2021P1448
- modifié selon acte du 27.01.2022 publié le 09.02.2022 ref 2022P1243
- modifié selon acte du 15.09.2022 publié le 27.09.2022 ref 2022P8952
- modifié selon acte du 27.01.2022 publié le 24.11.2022 ref 2022P10773, rectifiée le 19.12.2022 ref 2022P11722
- modifié selon acte du 24.11.2022 publié le 08.12.2022 ref 2022P11227
- modifié selon acte du 08.12.2022 publié le 21.12.2022 ref 2022P11879
- modifié selon acte du 19.01.2023 publié le 08.02.2023 ref 2023P1196, rectifiée le 27.09.2023 ref 2023D13510
- modifié selon acte du 30.03.2023 publié le 18.04.2023 ref 2023P3716
- modifié selon acte du 30.03.2023 publié le 25.04.2023 ref 2023P3931, rectifiée le 28.09.2023 ref 2023D13519
- modifié selon acte du 25.05.2023 publié le 15.06.2023 ref 2023P5580, rectifiée le 27.09.2023 ref 2023D13563
- modifié selon acte du 30.05.2023 publié le 20.06.2023 ref 2023P5715 rectifiée le 28.09.2023 ref 2023D13564
- modifié selon acte du 02.08.2023 publié le 30.08.2023 ref 2023P8152, rectifiée le 28.09.2023 ref 2023D13565 et rectifié le 12.02.2024 re 2024P1519
- modifié selon acte du 22.01.2024 publié le 12.02.2024 ref 2024P1481

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître FIORAVENTE notaire à ILE ROUSSE le 22 Juin 1966 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 20 Juillet 1966 volume 723, numéro 31.

- modifié aux termes d'un acte reçu par Maître FIORAVENTE notaire à ILE ROUSSE le 2 juin 1969, publié service de la publicité foncière de BASTIA le 19 septembre 1969, volume 953, numéro 23.

Tel que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et Immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

## **B/ les biens en pleine propriété**

- ❖ Une parcelle de terre cadastrée section **AB numéro 115** lieudit « Raspajo » pour 01 hectare 04 ares.
- ❖ Une parcelle de terre cadastrée section **AB numéro 116** lieudit « Raspajo » pour 34 ares 18 centiares.
- ❖ Une parcelle de terre cadastrée section **AB numéro 117** lieudit « Raspajo » pour 34 ares 18 centiares.
- ❖ Une parcelle de terre cadastrée section **AB numéro 118** lieudit « Raspajo » pour 01 are 47 centiares.
- ❖ Une parcelle de terre cadastrée section **AB numéro 119** lieudit « Raspajo » pour 34 ares 17 centiares,
- ❖ Une parcelle de terre cadastrée section **AB numéro 120** lieudit « Raspajo » pour 09 ares 73 centiares,

## **Et les constructions y édifiées**

**Tel que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et Immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.**

## **EFFET RELATIF**

Selon acte de Me Marie-Anne PIERI notaire à ALERIA selon acte en date du 17.11.2015 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 26.11.2015 ref 2015P8223, rectifié selon attestation rectificative publiée le 30.08.2016 ref 2016P5879

## **Et antérieurement**

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUEROULT notaire à PARIS le 14 juin 2007, publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 9 août 20071 volume 2007P numéro 6489 suivi d'une correction de formalité du 4 octobre 2007, volume 2007D n°10831 publiée au service de la publicité foncière de BASTIA, le 4 juin 2015 volume 2015D n°5537.

## **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES :**

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique, établi par le CABINET DIAGAMTER le 23.09.2024 ci-après annexé et auquel il convient de se référer.



## Synthèse Dossier de Diagnostic Technique

Réf. : DIA-PNA03-2409-029



Propriétaire :

Adresse du bien : Imanne de Sant Ambroggio, 20260 Lumio

Nature du bien : Complexe Hotelier

Localisation du bien : Sans objet

Numéro de lot : Sans objet

Date du permis de construire : De 1949 au 01/07/1997

Date limite de validité : 22/03/2025

Référence client : 2409-029

### Amiante

Validité illimitée (sauf travaux)

Présence d'amiante : Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il est signalé au propriétaire de l'immeuble que la mission décrite en tête de rapport n'a pas pu être menée à son terme.

### Termites

Date limite de validité : 22/03/2025

Présence de termites : L'investigation menée (cf. conditions particulières d'exécution) a permis de repérer la présence d'indices d'infestation de termites.

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés. Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle. \* pour le cas où il est indiqué validité illimitée d'un des diagnostics, un rapport n'est plus valide en cas : de travaux, de changement de réglementation, dans le cas de diagnostic amiante pour les parties concernant des obligations ou recommandations issues des grilles d'évaluation d'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ainsi que le contenu desdites grilles.

## DESCRIPTION DES BIENS :

L'ensemble immobilier se situe sur la Marine de Sant'Ambroggio, à environ 6 km au nord du centre du village de Lumio. Situation en bord de littoral à moins de 500 mètres de la plage de Sant'Ambroggio et disposant d'une petite plage de sable directement accessible depuis la résidence au nord-est. La résidence permet l'accès au Sentier des Douaniers, longeant le littoral Corse et offrant un panorama exceptionnel sur la Méditerranée.

Les biens consistent en une seule entité à usage de village de vacances, anciennement géré par le CLUB MEDITERRANEE, à savoir notamment :

### \*Aménagements du terrain :

- Terrain partiellement clos.
- Parking d'entrée visiteurs en nature de terre compactée et gravillons (110 places)
- Accès piéton à la plage sur domaine public par un sentier.
- Voiries principales

- Allées secondaires piétonnes et espaces verts
- Eclairage des voies et allées.
- Plantations diverses : arbres, haies, massifs. Espaces verts.
- Parcelle initialement desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement.
- Piscine extérieure non couverte de 25x15 m
- Espace solarium,
- Théâtre de verdure au sud de la parcelle de 400 places environ.
- Aménagements d'un espace jardin d'enfants avec piscine enfants 12x6 m.
- Terrain de pétanque en nature de terre.
- 5 terrains de tennis
- 1 terrain de basket.

**\*L'ensemble est composé de divers corps de bâtiments :**

- **Un bâtiment principal d'exploitation** comprenant l'accueil de la résidence avec back-office, un restaurant d'une capacité de 800 à 900 personnes, une boutique, cuisine professionnelle avec bar et sanitaires
- **Un ensemble à usage de logements du personnel** composé de 42 chambres avec point d'eau ;
- **Un ensemble à usage de logements du personnel** composé de 81 chambres et d'appartements
- **4 bungalows** à usage de logements du personnel
- **Un bâtiment à usage de mini club**
- **301 bungalows** dont 69 bungalows en R+1 à destination locative comprenant :
  - 279 chambres « standard »
  - 15 chambres « familiale »
  - 7 chambres « PMR ».

**Etat des surfaces :**

Selon le rapport GALTIER VALUATION établi le 1<sup>er</sup> avril 2022 :

« les surfaces indiquées issues des plans communiqués et selon relevés succincts et à titre indicatif par GALTIER VALUATION lors de la visite du site. Elles sont considérées comme surfaces utiles et habitables.

S'agissant des locaux à usage de logement du personnel, mini-club, ateliers et lingerie nous avons retenu un ratio de 85% des surfaces hors ouvre brute pour obtenir la surface hors oeuvre nette.

Elles s'entendent sous réserve de certification par un géomètre-expert. Si un relevé des surfaces, réalisé par un homme de l'art, révélait un différentiel avec celles ci-après annoncées, il conviendrait de reconsidérer notre évaluation. »

« Surface des lots :

Chambre « standard » : Surface habitable : 21,50 m<sup>2</sup>

Chambre « PMR » : Surface habitable : 21,50 m<sup>2</sup>

Chambre « familiale » : Surface habitable : 31 m<sup>2</sup>

Désignation	Usage	Nombre de logements	Surface habitable/lot	Surface habitable totale par typologie	Surface utile totale
Locatifs	Chambres standard	279	21,90 m <sup>2</sup>	6 110 m <sup>2</sup>	—
	Chambres PMR	7	21,90 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	—
	Chambres familiales	15	31 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	—
Restaurant/bar	Salle service	—	—	—	1 493 m <sup>2</sup>
	Terrasses	—	—	—	303 m <sup>2</sup>
	Cuisines	—	—	—	609 m <sup>2</sup>
Exploitation	Administratif	—	—	—	167 m <sup>2</sup>
	Ateliers	—	—	—	100 m <sup>2</sup>
	Refectoire	—	—	—	50 m <sup>2</sup>
	Lingerie	—	—	—	160 m <sup>2</sup>
	Logements personnel 1	—	—	—	1 400 m <sup>2</sup>
	Logements personnel 2	—	—	—	700 m <sup>2</sup>
	Chambres personnel	4	21,90 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	—
	Club plongée	—	—	—	18 m <sup>2</sup>
	Club ados	—	—	—	40 m <sup>2</sup>
	Salle photo	—	—	—	16 m <sup>2</sup>
Boutique	Mini Club	—	—	—	300 m <sup>2</sup>
	Boutique	—	—	—	65 m <sup>2</sup>
	Réserve	—	—	—	18,91 m <sup>2</sup>
<b>Sous total</b>		<b>305*</b>		<b>6 816 m<sup>2</sup></b>	<b>5 440 m<sup>2</sup></b>
<b>Total SDP</b>					<b>12 256 m<sup>2</sup></b>

\* 305 bungalows dont 301 dédiés à la location.

Soit une surface utile de 12 256 m<sup>2</sup>.

**Selon procès-verbal descriptif en date du 23.09.2024, le commissaire de justice a constaté que :**

Je constate que l'ensemble des bâtiments tant au niveau des parties communes que des parties privatives sont dans un état de vétusté avancé.

Je note que les sols, murs et plafond sont détériorés en plusieurs endroits.

Les menuiseries tant intérieures qu'extérieures sont dégradées dans leur grande partie.

Les bâtiments d'exploitation ainsi que ceux à usage d'hébergements réservés au public et au personnel sont endommagés sur de multiples zones.

Pour une meilleure illustration sont intégrés au présent procès-verbal descriptif divers clichés photographiques pris sur les lieux par mes soins, au moyen de zoom et de flash le cas échéant.

**SITUATION HYPOTHECAIRE DES BIENS A VENDRE :**

L'état hypothécaire 3233 sur formalités de publication du commandement de payer valant saisie, délivré et certifié par le service de la publicité foncière de BASTIA le 11.09.2024 est annexé aux présentes, et mentionne les inscriptions suivantes :

- 1- une inscription de privilège du vendeur et de prêteur de deniers en date du 17.11.2015, publié le 26.11.2015 ref 2015V2385, et rectifié le 30.08.2016 ref 2016V1874 au profit de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE ayant élu domicile en l'étude de Me PIERI Marie-Anne, notaire** demeurant et domiciliée Résidence Bastien Taddei - BP 37, 20270 Aléria.
- 2- une inscription d'hypothèque provisoire en date du 07.11.2019 publiée le 15.11.2019 ref 2019V3285, et confirmé par une hypothèque judiciaire définitive en date du 11.02.2022 publiée le 02.03.2022 ref 2022V688 au profit du **syndicat des copropriétaires de la MARINE DE SAN AMBROGGIO ayant élu domicile en l'étude de Me Philippe PERICAUD, Avocat au Barreau de Paris** y domicilié 7 Rue de la Planche, 75007 Paris.

### **CADASTRE :**

La copie de la matrice cadastrale est jointe aux présentes

### **OCCUPATION :**

Les biens mis en vente sont inoccupés.

Si toutefois, il s'avérait que depuis l'établissement du PV descriptif, les biens étaient à nouveaux occupés, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

### **COPROPRIETE:**

Le syndic déclaré est la SAS IMMO DE CORSE domiciliée Boulevard Louis CAMPI LES JARDINS DE BODICCIONE 20090 AJACCIO, prise en son agence de Balagne « BALAGNE IMMOBILIER » 15 bis avenue Paul DOUMER 20220 L'ILE-ROUSSE.

Il est annexé au Cahier des conditions de vente :

- le règlement de copropriété
- les PROCES VERBAUX de l'assemblée générale de la MARINE DE SANT'AMBROGGIO en date des 29.07.2022, 04.08.2023, 02.08.2024 auxquels il convient de se référer

### **SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE**

L'acquéreur fera son affaire des servitudes résultant de la situation naturelle des lieux, des lois ou des règles d'urbanisme, ainsi que les servitudes **de passage longitudinale (Articles R121-9 à R121-18) , et notamment l'article L121-31 du code de l'urbanisme qui prévoit que « les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons. »**

L'état hypothécaire 3233 sur formalités de publication du commandement de payer valant saisie, délivré et certifié par le service de la publicité foncière de BASTIA le 11.09.2024 , mentionne les servitudes suivantes :

- une servitude de passage au profit des parcelles AB 122-115-121 selon acte de Me PAOLETTI du 25.01.1972 publié le 14.03.1972 vol 1244 n°4
- une servitude de non aedificandi selon acte du 18.03.2021 publié le 12.04.2021 ref 2021P3024 : fonds servant AB 91 – fonds dominant AB 10-56-57-58-61-90-131-292-306-307-332-417-418-419-420 ; AC 4-18-19-20-69-139-140-141-144-145-147-148

### **BAUX CONSENTIS :**

Aucun bail n'est actuellement en cours sur l'ensemble immobilier

### **CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**

Il est joint au présent le certification d'urbanisme d'information en date du 09.09.2024 auquel il convient de se référer.

### **RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

#### **01.- Concernant les permis de construire :**

Il a été mentionné dans l'acte notarié en date du 17.11.2015 que

## - Permis de construire

### A/ Travaux de construction d'origine des biens immobiliers

La construction des biens immobiliers a fait l'objet d'un permis de construire délivré à la société civile de SANT AMBROGIO par Monsieur le ministre de l'Équipement et du Logement le 03 septembre 1968 sous le numéro 24.345 en vue de construire un hôtel-club, hôtel de 102 chambres, 214 pavillons, 4 dortoirs pour le personnel et logement de Directeur.

Ledit permis de construire a été suivi d'un permis modificatif par Monsieur le ministre de l'Équipement et du Logement le 10 janvier 1969 sous le numéro 24.345bis en vue de construire un hôtel club de 600 lits.

Le certificat de conformité a été délivré le 25 novembre 1976.

### B/ Travaux d'aménagement et d'extension des biens immobiliers

En vue de l'aménagement et de l'extension des biens immobiliers, il a été délivré les autorisations administratives suivantes :

1/ Un permis de construire délivré à la société civile HOTEL DE SANT AMBROGIO par Monsieur le Préfet de Haute-Corse le 10 février 1998 sous le numéro PC1597E2257 ayant pour objet la réalisation de travaux intérieurs des bâtiments existants, la réhabilitation de bâtiment « le granaggio » en mini club, la construction d'une piscine et l'aménagement de 150 places de parkings. (SHON créée de 95 m<sup>2</sup>).

Les travaux ont été déclarés achevés le 03 juillet 1998 ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 04 juillet 1998, revêtue de l'attestation de conformité de l'architecte.

Le certificat de conformité n'a pas été délivré ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Monsieur le Maire de LUMIO en date du 23 mars 2007.

Le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni décision de retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LUMIO le 11 septembre 2000.

2/ Un permis de démolir délivré par Monsieur le Préfet de la Haute-Corse le 20 octobre 1999 sous le numéro PD2B15099E0001 en vue de la démolition d'un bâtiment d'un niveau afin de reconstruire un bâtiment de deux niveaux et de la démolition d'un ensemble continu de bâtiment pour permettre l'extension du restaurant sur un seul niveau.

3/ un permis de construire délivré à la société civile HOTEL DE LA MARINE DE SANT AMBROGIO par Monsieur le Maire de LUMIO le 20 octobre 1999 sous le numéro PC2B150099E2435 en vue d'agrandir et de modifier le Club Méditerranée.

Les travaux ont été déclarés achevés le 1<sup>er</sup> avril 2001 ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 16 mai 2001 revêtue de l'attestation de conformité par l'architecte en date du 16 mai 2001.

Le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LUMIO le 22 septembre 2000.

4/ Un permis de construire modificatif a été délivré à la société immobilière HOTEL DE LA MARINE par Monsieur le Maire de LUMIO le 08 mars 2001 sous le numéro PC2B16009E2436 1, en vue d'agrandir et de modifier le Club Méditerranée.

Le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LUMIO le 23 mars 2007.

Les certificats de conformité n'ont pas été délivrés.

Le VENDEUR déclare, qu'il n'a pas eu connaissance de refus de délivrance desdits certificats. Il n'a jamais reçu de notification, injonction, ou contestation de la part de tiers ou de l'administration.

5/ Une déclaration préalable a été délivrée à la société vendeuse par Monsieur le Maire de LUMIO le 04 avril 2011 pour la réalisation d'un local technique.

Ladite déclaration préalable n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de LUMIO le 16 octobre 2012.

## **02.- Concernant l'assurance DOMMAGE OUVRAGE :**

Il a été mentionné dans l'acte notarié en date du 17.11.2015 que

## ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE – ABSENCE DE SOUSCRIPTION

Le VENDEUR déclare qu'il n'a souscrit aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateurs" pour la réalisation du local technique.

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

### - Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le Vendeur déclare que le Locataire soit en qualité d'ancien propriétaire soit en sa qualité d'actuel locataire a fait dans l'ensemble immobilier des travaux entrant dans le champ d'application de la loi 93-1418 du 31 décembre 1993 mais qu'il ne lui a pas justifié de l'établissement du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

L'Acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'obtention de cette justification auprès du locataire.

### - Etablissement recevant du public

#### 1/ Procès-verbaux de la commission de sécurité

Dans le cadre de la réglementation relative aux établissements recevant du public, et préalablement à la délivrance des arrêtés d'ouverture au public ci-après visés, la commission de sécurité de la sous-Préfecture de CALVI a dressé les procès-verbaux suivants :

- Procès-verbal en date du 28 mai 1998, lequel a émis un avis favorable à l'ouverture au public de la piscine; cet établissement est susceptible de recevoir 510 personnes au titre du public, et plus de 160 personnes au titre du personnel (classement ERP 3<sup>ème</sup> catégorie type N.R.P.L.M)

- Procès-verbal en date du 06 juin 2000, lequel a émis un avis favorable à l'ouverture au public de la zone d'accueil avec boutiques et bar, des cuisines et des salles de restaurant ; cet établissement est susceptible de recevoir 1029 personnes au titre du public, et plus de 67 personnes au titre du personnel (classement ERP 2<sup>ème</sup> catégorie type N).

Une copie de ces procès-verbaux est annexée à la promesse de vente authentique reçue par le notaire soussigné le 28 juillet 2015.

#### 2/ Autorisations d'ouverture au public

L'ouverture au public des Biens Immobiliers a fait l'objet des autorisations suivantes :

- arrêté portant autorisation d'ouverture de la piscine délivré par Monsieur le Maire de LUMIO, le 29 mai 1998 sous le numéro 98/465,

- arrêté portant autorisation d'ouverture de la zone d'accueil avec boutiques et bar, des cuisines et des salles de restaurant délivré par Monsieur le Maire de LUMIO le 07 juin 2000 sous le n°6000/609.

Une copie des arrêtés d'ouverture est annexée à la promesse de vente authentique reçue par le notaire soussigné le 28 juillet 2015.

#### 3/ Procès-verbaux de visite de la commission de sécurité

Dans le cadre de l'exploitation des Biens Immobiliers, la commission de sécurité de la sous-Préfecture de CALVI a dressé les procès-verbaux de visites :

- Procès-verbal en date du 20 juin 2005 lequel a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation du mini-club «Le Granaggio» et a proposé d'exclure le mini-club du listing des ERP

- Procès-verbal en date du 20 juin 2005 lequel a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de la zone d'accueil avec boutiques et bar, et des salles de restaurant.

- Procès-verbal en date du 28 juillet 2008 lequel a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de la zone d'accueil avec boutiques et bar, et des salles de restaurant.

- Procès-verbal en date du 09 juin 2011 lequel a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de la zone d'accueil avec boutiques et bar, et des salles de restaurant.

- Un arrêté de poursuite d'activité délivré par la préfecture de haute corse en date du 22 juin 2011.

- Procès-verbal en date du 25 septembre 2014 lequel a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de la zone d'accueil avec boutiques et bar, et des salles de restaurant.

Une copie de ces procès-verbaux est annexée à la promesse de vente authentique reçue par le notaire soussigné le 28 juillet 2016.

L'Acquéreur déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de ces documents, vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire toute action à ce sujet contre le Vendeur.

---

## **MISE A PRIX**

**LOT UNIQUE : 11.650.000,00 €  
(ONZE MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**

Avec possibilité de baisse de mise à prix de 20% puis de 30% de la mise à prix initiale immédiatement ou après nouvelle publicité au choix du poursuivant, sans nouvelle ordonnance.

## **INTERDICTION D'ACQUERIR**

L'article L642-3 du code de commerce indique :

Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre.

De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines.

Dans les autres cas et sous réserve des mêmes exceptions, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

**NOTA BENE :**

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 de documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes, 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.

Il est porté à la connaissance des futurs acquéreurs qu'il ne peut être donné d'autres renseignements que ceux figurant au présent cahier des charges et qu'il appartiendra aux futurs acquéreurs de procéder à la vérification desdites indications et qu'en aucun cas, la responsabilité de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges ne peut être engagée ;

Au surplus, les adjudicataires seront tenus de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme et d'alignement pouvant exister et en tout état de cause, ils supporteront les servitudes existantes sans recours possible contre les poursuivants et l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges. Il appartiendra, en outre, aux futurs acquéreurs de se renseigner sur la consistance et le comportement des biens mis en vente, étant indiqué qu'aucun recours ne pourra être exercé par l'acquéreur pour quelque cause que ce soit.

Tous renseignements relatifs aux biens mis en vente sont donnés sans recours possible contre les poursuivants et l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre.

En plus, il est indiqué que les biens sus désignés seront vendus adjugés dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente et ce, conformément aux dispositions de l'article 717 du Code de Procédure Civile, étant précisé que l'adjudication ne transmet pas plus de droit à la propriété que ceux appartenant aux précédents propriétaires.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de Justice.

Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

# CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

## Chapitre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales

### Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

### Article 2 – État de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

### Article 3 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

### Article 4 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

### Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### **Article 6 – Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

### **Chapitre II : Enchères**

#### **Article 7 – Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

#### **Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **Article 9 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### **Article 10 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

### **Chapitre III : Vente**

#### **Article 11 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **Article 12 – Versement du prix de la vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

#### **Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **Article 14 – Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du

vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **Article 16 – Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **Article 17 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **Article 18 – Contributions et charges**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

#### **Article 19 – Titres de propriété**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **Article 20 – Purge des inscriptions**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

#### **Article 21 – Élection de domicile**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### **Chapitre V : Clauses spécifiques**

#### **Article 22 – Immeuble en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

**Article 23 – Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Fait à Bastia le 28.10.2024

Affaire : BALINCOURT / ( )  
Dossier n° : 240520

## **BORDEREAU DE PIECES** **déposées à l'appui du cahier des conditions de la vente**

- Relevé de propriété
- Plan cadastral
- Acte notarié en date du 17.11.2015
- Ordonnance juge commissaire 09.07.2024
- Etat sur formalités après publication ordonnance
- PV descriptif
- Diagnostics techniques cabinet DIAGAMTER
- Certificat d'urbanisme
- Règlement de copropriété
- PROCES VERBAUX de l'assemblée générale de la MARINE DE SANT'AMBROGGIO en date des 29.07.2022, 04.08.2023, 02.08.2024