

Minute n° : 24/

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AIX EN PROVENCE
40 boulevard Carnot
13076 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

1° RG 22/00852 - N° Portalis DBW2-W-B7G-LGXZ

ORDONNANCE
du 29 Novembre 2024

EXTRAIT DES MINUTES
DU SECRETARIAT GREFFE DU TJ
D'AIX-EN-PROVENCE (B-DU-RJ)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Nous, Monsieur Eric JAMET, Vice-Président, juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI BASE, assisté de Madame Séria TOUATI, Greffier lors des débats et du délibéré,

En audience de cabinet, après débats le 18 Octobre 2024, l'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au Greffe au 15 Novembre 2024, prorogé au 29 Novembre 2024 date à laquelle l'ordonnance a été rendue dans l'affaire :

Copies délivrées aux
parties
le 12/12/2024

DEBITRICE :

S.C.I. BASE
chez Mme Françoise MONTORO
575 avenue des Aires
résidence Notre Dame, Bât 2
13120 GARDANNE

représentée par Maître Baptiste CHAREYRE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

LIQUIDATEUR JUDICIAIRE :

S.C.P. BR ASSOCIES
dont le siège social est sis 7 rue Joseph d'Arbaud - 13097 AIX EN PROVENCE CEDEX 2
représentée par Mme Stéphanie AREND munie d'un pouvoir

CREANCIER POURSUIVANT :

FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion la SA EUROTITRISATION, (RCS de BOBIGNY 352 458 368) sis 12 rue James Watt 93200 ST DENIS, **représenté par la SAS MCS ET ASSOCIES** (RCS de PARIS B 334 537 206) sis 256 bis rue des Pyrénées 75020 PARIS agissant en qualité de recouvreur, **venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT (SMC) en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 19 avril 2021**

représenté par Maître Caroline PAYEN de la SCP DRUJON D'ASTROS & Associés, avocats au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, substituée à l'audience de plaidoiries par Maître Manon CHAMPEAUX, avocats au barreau D'AIX-EN-PROVENCE

AUTRES CREANCIERS INSCRITS :

La société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE
élisant domicile au cabinet SCP DRUJON D'ASTROS & Associés, avocats au barreau D'AIX-EN-PROVENCE, 9 bis place John Rewald, Les Patios de Forbin, 13100 AIX EN PROVENCE

LE TRESOR PUBLIC DE GARDANNE
élisant domicile au CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES sis rue Jules Ferry, 13120 GARDANNE

1324P01 2025 D N° 1606 Volume : N°

Mentionné le 14/01/2025 en marge de la formalité publiée le
30/10/2019 Sages : 1324P01 Vol 2019 S N° 65 , et de ses
modificatifs éventuels, au SPF de AIX-EN-PROVENCE 1

Droits : Néant

CSI : 15,00 EUR
TOTAL : 15,00 EUR

Reçu : Quinze Euros

EXPOSE DU LITIGE

Nous Monsieur Eric JAMET juge au Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence et juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI BASE, société immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le N° 449 247 931, et dont le siège social est sis 413 avenue Léo Lagrange 13120 GARDANNE ;

Vu les jugements du juge de l'exécution de ce tribunal des 22 février 2021 et 14 juin 2021 ordonnant la reprise de la procédure sur vente forcée et la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi de la SCI BASE puis déclarant recevable l'intervention volontaire du fonds commun de titrisation Ornus ayant pour société de gestion la société Eurotitrisation et représentée par la société MCS et associés, agissant en qualité de recouvreur venant aux droits de la société Marseillaise de Crédit ;

Vu l'ordonnance du juge de l'exécution du 20 janvier 2022 fixant au 14 mars 2022 l'audience d'adjudication sur réitération des enchères des biens de la SCI BASE à Gardanne (Bouches-du-Rhône) ;

Vu le jugement de ce tribunal du 11 mars 2022 ouvrant une procédure judiciaire au bénéfice de la SCI BASE et le jugement du 08 juin 2023 convertissant la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire et désignant la SCP BR et associés en qualité de mandataire liquidateur ;

Vu le jugement du 5 décembre 2022 du juge de l'exécution déclarant recevable l'intervention de la société BR et associés en qualité de mandataire judiciaire de la SCI BASE, constatant la résolution de plein droit de la vente sur adjudication, constatant que le bien saisi est retourné dans le patrimoine de la SCI Base, société débitrice saisie et prenant acte de l'interruption de la procédure de saisie immobilière engagée par le fonds commun de titrisation Ornus ;

Vu le bien immeuble, dépendant de l'actif de cette procédure, situé à **Gardanne, CC Rond point du Lycée 413 Avenue Léo Lagrange, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, cadastré lieudit « La Crau », Section AW n°48 pour 6 a 24 ca et Section AW n°137 pour 12 a 94 ca , comprenant les lots :**

- **N°4** à savoir un local professionnel d'une superficie de 30,75 m² situé au 1^{er} étage, avec les 926/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1935/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du 1^{er} étage (escalier A) ;

- **N°5** à savoir un local divisé en deux parties d'une superficie totale de 97,59 m² situé au 1^{er} étage ayant son accès par l'escalier A, avec les 273/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1139/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du 1^{er} étage (escalier A) et encore les 995/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du monte-charge ;

- **N°21** à savoir un local à usage commercial comprenant une surface de vente et une mezzanine d'une superficie totale de 73,47 m² et les 355/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Tels que lesdits lots résultent d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi par Me BARBIER, Notaire, le 22 décembre 1988, publié le 24 janvier 1989 Volume 89 P n°780 rectifié selon acte reçu par Me BARBIER le 14 avril 1989, publié le 21 avril 1989 Volume 89 P n°4108 ;

Vu l'assignation à l'audience d'orientation signifiée à la débitrice le 29

novembre 2019 ;

Vu la dénonce du commandement signifiée aux créanciers inscrits le 29 novembre 2019 ;

Vu le cahier des charges déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence le 3 décembre 2019 sous le numéro 19/06128 lequel a fixé la mise à prix à la somme de 60.000 € (soixante mille euros) ;

Vu la requête présentée par le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS – EURO TITRISATION venu aux droits de la SMC afin de reprise de la procédure de saisie immobilière datée du 17 juillet 2024 ;

Vu notre audience du 6 septembre 2024 renvoyée au 18 octobre 2024, à la demande de Me CHAREYRE, dans les intérêts du représentant légal de la débitrice ;

Attendu que ce dernier a sollicité un délai afin de lui permettre de recueillir toute offre amiable d'acquisition de l'ensemble immobilier dépendant de l'actif de la procédure de Liquidation judiciaire ;

Vu l'offre d'acquisition du bien immobilier, présentée par M. HUGO ROMERO moyennant le prix de 239.000 € et l'absence de garantie fournie par le candidat acquéreur ;

Attendu qu'à l'audience du 18 octobre 2024 ont comparu :

- le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS – EURO TITRISATION venu aux droits de la SMC, en sa qualité de créancier hypothécaire ;
- Me CHAREYRE, représentant Mme MONTORO Représentant légal de la débitrice ;
- La SCP BR Associés, Liquidateur Judiciaire de la SCI BASE ;

Attendu que le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS confirme sa requête de reprise de la procédure de saisie immobilière ;

Que Me CHAREYRE sollicite le renvoi de l'affaire compte tenu de l'appel en cours interjeté à l'encontre du jugement ayant rejeté la tierce opposition formée à l'encontre du jugement de Liquidation Judiciaire ;

Que le liquidateur judiciaire a tout d'abord rappelé l'historique de ce dossier et les multiples recours initiés à l'encontre du jugement de liquidation judiciaire de la SCI BASE ;

Que le Liquidateur judiciaire rappelle qu'en vertu d'une jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. com., 31/05/2016, n°14-21.564), il apparaît prudent de différer la vente d'actif en liquidation judiciaire jusqu'à l'obtention d'un jugement de liquidation judiciaire définitif, purgé de toute voie de recours ;

Qu'en l'état des recours formés contre le jugement de Liquidation judiciaire, dont un actuellement pendant devant la Cour d'Appel d'Aix en Provence, le Liquidateur a tenu en suspens toutes diligences en vue de la vente de l'actif immobilier dans l'attente que le jugement de liquidation judiciaire soit passé en force de chose jugée ;

Que le liquidateur confirme que l'unique offre amiable d'acquisition recueillie ne peut être prise en considération au motif que les documents probants sollicités n'ont pas été remis par le pollicitant et ce malgré ses demandes en ce sens :

Attendu qu'en l'absence de possibilité amiable de vente de l'immeuble et en l'état de la procédure de liquidation judiciaire assortie de l'exécution provisoire nécessitant la réalisation de l'actif de la société, il convient d'ordonner la reprise de la procédure de vente aux enchères ;

PAR CES MOTIFS

AUTORISONS le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS, créancier hypothécaire, ayant pour avocat Me PAYEN Avocat associé de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, à reprendre les poursuites de saisie immobilière initiées par elle-même à l'encontre de la SCI BASE devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence au stade de la réitération d'enchères en bénéficiant des actes et des formalités déjà effectuées du bien immobilier ci-après désigné :

Le Bien Immeuble Situé à Gardanne, CC Rond point du Lycée 413 Avenue Léo Lagrange, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, cadastré lieudit « La Crau », Section AW n°48 pour 6 a 24 ca et Section AW n°137 pour 12 a 94 ca comprenant les lots :

- N°4 à savoir un local professionnel d'une superficie de 30,75 m² situé au 1^{er} étage, avec les 926/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1935/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du 1^{er} étage (escalier A) ;

- N°5 à savoir un local divisé en deux parties d'une superficie totale de 97,59 m² situé au 1^{er} étage ayant son accès par l'escalier A, avec les 273/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 1139/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du 1^{er} étage (escalier A) et encore les 995/10000èmes des parties communes afférentes aux charges d'entretien du monte-charge ;

- N°21 à savoir un local à usage commercial comprenant une surface de vente et une mezzanine d'une superficie totale de 73,47 m² et les 355/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants et R.642-22 du Code de Commerce ;

Vu les dispositions de l'article L.621-9 du Code de Commerce ;

DISONS que la vente du bien précité sera poursuivie en application de l'article L.642-18 du Code de Commerce ;

DISONS que la mise à prix sera fixée à la somme de soixante mille euros ;

Pour l'ensemble de ce bien immeuble avec possibilité de baisse de mise à prix du 1/4, 1/3 et même de moitié en cas de carence d'enchères ;

DISONS que la vente aura lieu sans garantie ;

DISONS que la présente ordonnance se substitue au commandement prévu à l'article R.321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et qu'elle sera publiée par Me

PAYEN Membre du Cabinet DRUJON D'ASTROS & Associés ou en cas de difficulté par tout avocat du choix du Liquidateur judiciaire, au Service de la Publicité Foncière de la situation du bien dans les conditions prévues pour le commandement. Le Conservateur du Service de la Publicité Foncière procédera à la formalité de publicité de l'ordonnance même si les commandements ont été antérieurement publiés et ce, en application de l'article 269 du décret du 28 Décembre 2005 dans sa rédaction modifiée par le Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

DIRE que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'existence du bail d'habitation en cours, ou toute autre occupation qu'elle soit titrée ou sans droit ni titre, qu'elle soit connue ou inconnue et devra faire son affaire personnelle de la libération par tout occupant, y compris les propriétaires, des biens dont la vente est sollicitée, sans recours contre quiconque,

DIRE que le prix de l'adjudication sera considéré comme étant hors taxe à la valeur ajoutée et que la T.V.A. éventuellement due sera à la charge de l'adjudicataire, en sus du prix d'adjudication, outre les frais préalables ou consécutifs à la vente et que l'adjudicataire pourra faire valoir ses droits à déduction à ses risques et périls, sans recours contre quiconque,

DIRE que conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, les fonds à provenir de l'adjudication seront versés en totalité entre les mains du liquidateur, nonobstant toute opposition, et que le prix d'adjudication devra être réglé, sous peine de réitération des enchères, dans le délai de trois mois de l'adjudication et portera intérêts au taux légal, à compter de l'adjudication définitive,

Disons que la vente aura lieu aux clauses et conditions du cahier des conditions de vente, conformément à la loi et au décret susvisés ainsi qu'aux règles de procédure de saisie-immobilière conformément à la loi de sauvegarde des entreprises du 26 juillet 2005.

DESIGNONS la SAS HUISSIERS REUNIS, commissaire de Justice à BERRE L'ETANG, dont l'Etude est sise 394 avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la Guerre 14-18 13130 BERRE L'ETANG ou tout autre huissier territorialement compétent, afin de dresser le procès-verbal de visite du bien mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de notifier l'ordonnance à intervenir aux éventuels occupants, trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins, et d'un serrurier ;

Disons que les coûts des visites, des impressions des affiches et des frais de l'Expert, seront inclus en frais privilégiés de vente.

Disons que, conformément à l'article L 322-13 du CPCE, le jugement d'adjudication constituera un titre d'expulsion à l'encontre de la SCI BASE ainsi que de tous occupants de son chef.

Disons que la présente ordonnance est exécutoire sur minute,

Déclarons les dépens frais privilégiés de la procédure de liquidation judiciaire ;

ORDONNONS la notification de la présente ordonnance aux parties par le Greffe du Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence.

Ainsi ordonné et prononcé les jour, mois et an ci-dessus précisés, par mise à disposition au greffe, la minute étant signée par le Juge-commissaire et le Greffier.

LE GREFFIER

LE JUGE COMMISSAIRE

