

Dans un jugement du 17 septembre 2007, le Juge de l'exécution d'AIX EN PROVENCE considère - à juste titre -, contrairement à celui de BREST le 20 septembre 2007, qu'il ne peut que fixer la date de la vente forcée ordonnée par le Juge-commissaire qui en a fixé les modalités.

MINUTE N° : 07/348
DOSSIER N° : 07/03401
AFFAIRE : Eric VERRECCHIA /
SCI CHESSA FRERES (SCICF)

EXTRAIT DES MINUTES
DU SECRETARIAT GREFFE DU T.G.I.
D'AIX-EN-PROVENCE (B-CU-RH.)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'AIX EN PROVENCE

LE JUGE DE L'EXÉCUTION

JUGEMENT DU 17 SEPTEMBRE 2007

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Paulette LE CLANCHE, Juge de l'Exécution

Greffier : Véronique BIJASSON, Greffier

DEMANDEUR

grosse à
SELARL CADJI ET
ASSOCIES
le 17 SEP. 2007

**Maître Eric VERRECCHIA, liquidateur à la liquidation judiciaire de la
Société Civile Immobilière CHESSA FRERES (SCICF), demeurant 47 Bis A
- Boulevard Carnot - Résidence la Nativité - 13100 AIX EN PROVENCE**

représenté par **SELARL CADJI ET ASSOCIES, avocats au barreau d'AIX
EN PROVENCE**

Notifié aux Parties
le 17 SEP. 2007

DÉFENDERESSE

**SCI CHESSA FRERES prise en la personne de son mandataire ad-hoc
Maître Michel GILLIBERT, administrateur judiciaire, dont le siège social
est sis 27 Avenue de Rome - ZI - 13127 VITROLLES**

non comparante

Le Tribunal après avoir entendu les parties et leurs avocats en leurs conclusions à l'audience du 16 juillet 2007 a mis l'affaire en délibéré à l'audience du 17 Septembre 2007, avec avis que le jugement sera prononcé par mise à disposition au greffe :

Vu la procédure de saisie immobilière poursuivie par Me VERRECHIA en vertu d'une ordonnance rendue par madame le Juge commissaire le 12 mars 2007 portant sur un bien immobilier sis à VITROLLES lieudit "Lotissement industriel, 27 avenue de Rome, cadastré section CR n°20.

Vu l'assignation délivrée le 6 juin 2007 à la débitrice ;

Vu le cahier des conditions de vente déposé le 8 juin 2007.

Vu les conclusions rectificatives déposées par Maître VERRECCHIA lors de l'audience d'orientation.

La SCI CHESSA FRERES a été régulièrement assignée en la personne de Maître GILLIBERT, mandataire ad'hoc, elle n'a pas constitué avocat, il sera statué par jugement réputé contradictoire.

SUR CE

Attendu qu'il sera donné acte à Me VERRECHIA de ce qu'aux termes des conclusions déposées à l'audience d'orientation il a rectifié les termes de l'exploit introductif d'instance signifié au débiteur.

Attendu en effet que si les mentions figurant dans cette assignation sont conformes aux dispositions des articles 39 et suivants du décret du 27 juillet 2006, il n'en demeure pas moins vrai qu'il existe une inadéquation desdites dispositions avec la présente procédure diligentée dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI CHESSA FRERES en vertu d'une ordonnance du Juge-commissaire de sorte que les parties restent soumises aux dispositions de la Loi de sauvegarde des entreprises du 26 juillet 2005 et que le Juge de l'Exécution doit seulement fixer la date de l'adjudication ainsi que les modalités de visite de l'immeuble, observation étant faite que le Juge Commissaire a autorisé Maître VERRECCHIA à faire procéder à une publicité exceptionnelle.

Attendu que la demande relative à la taxation des frais sera rejetée en l'absence de production d'un état de frais.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision réputée contradictoire et en premier ressort

Donne acte à Me VERRECCHIA des rectifications apportées à sa demande initiale.

Constate que la SCI CHESSA FRERES a été placée en liquidation judiciaire le 30 juin 2006.

Constate que la saisie est pratiquée en vertu d'une Ordonnance rendue par le Juge-commissaire le 12 mars 2007.

Constate que les parties restent soumises aux dispositions de la loi du 26 juillet 2006 sur la Sauvegarde des entreprises.

En conséquence,

Dit y avoir exclusivement lieu de fixer la date d'adjudication ainsi que les modalités de visite de l'immeuble.

Fixe l'adjudication au lundi 19 novembre 2007 à 9 heures.

Dit que l'immeuble pourra être visité le jeudi précédent cette adjudication de 9 heures à 18 heures en présence d'un Huissier membre de la SCP DUPLAA-DUPLAA-SOUMILLE qui sera autorisé à faire pénétrer les acquéreurs potentiels dans les lieux en cas d'opposition.

Rejette la demande de taxation des frais préalables en l'absence de production d'un état de frais.

Déclare les dépens frais privilégiés.

Le présent jugement a été signé par Madame LE CLANCHE, Président et par Madame BIJASSON, Greffier, et prononcé par mise à disposition au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

La République Française, mande et ordonne
A tous Huissiers, sur ce requis, de mettre le présent jugement à
exécution aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main
forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi le présent jugement a été signé, sur la minute
par le Président et le Greffier du Tribunal.
La présente Grosse certifiée conforme a été signée par le Greffier
en Chef du Tribunal de Grande Instance d'AIX-EN-PROVENCE.
Le Greffier en Chef,



EXTRAIT DES MINUTES
du Secrétariat - Greffe du Tribunal
de grande instance de BREST
il est écrit ce qui suit :
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BREST

AUDIENCE D'ORIENTATION DU 20 Septembre 2007

JUGEMENT ORDONNANT LA VENTE FORCEE

**SELARL MB ASSOCIES - MANDATAIRE JUDICIAIRE - C/ M. Bernard Joseph LE
GOT, Mme Marie Pierre HIRRIEN épouse LE GOT**

N° 07/00016

AUDIENCE PUBLIQUE DU JUGE DE L'EXÉCUTION DU TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE DE BREST, Département du Finistère, tenue au Palais de Justice en ladite
ville,

LE VINGT SEPTEMBRE DEUX MIL SEPT à quatorze heures,

PAR : Madame LE QUINQUIS, Vice-présidente, JUGE DE L'EXÉCUTION
Assistée de Madame DOARE, Greffier,

ENTRE :

SELARL MB ASSOCIES - MANDATAIRE JUDICIAIRE -

2 place de la Liberté

BP 78308

29283 BREST CEDEX

représentée par Me Marie-Claire DUMAS, avocat au barreau de BREST

CRÉANCIER POURSUIVANT

ET :

1- Monsieur Bernard Joseph LE GOT

né le 11 Février 1951 à LE FOLGOET (FINISTERE)

2- Madame Marie Pierre HIRRIEN épouse LE GOT

née le 29 Octobre 1952 à SIBIRIL (FINISTERE)

demeurant ensemble 2 Allée du Moulin 29260 LE FOLGOET

Alain CASTEL

AVOCAT

8, rue Voltaire - CS 51935

29219 BREST CEDEX 1

Tél. 02 98 80 45 07 - Fax 02 98 44 21 93

DÉBITEURS SAISIS

Représentés par Me Alain CASTEL, avocat au barreau de BREST

MD

Eg

1 Copies le :
Copies le : 21/09/07 à M^e
le : à M^e
le : à M^e

AUTRES PARTIES

S.C.P. GOURET-LE ROY HUISSIERS DE JUSTICE
(huissier instrumentaire)

TRESOR PUBLIC

CANCAVA étant devenu R.S.L.

Rep/assistant : SCP CUIEC, avocats au barreau de BREST

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE

Rep/assistant : SCP BERGOT-BAZIRE, avocats au barreau de BREST

CRCMM DU FINISTERE

Rep/assistant : SCP CORNEN-LAURET-LECLET, avocats au barreau de BREST

Monsieur GIORGETTI

Rep/assistant : SCP CORNEN-LAURET-LECLET, avocats au barreau de BREST

LES MUTUELLES DU MANS IARD

Rep/assistant : SCP BERGOT-BAZIRE, avocats au barreau de BREST

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE - BRETAGNE ATLANTIQUE

Rep/assistant : SCP BERGOT-BAZIRE, avocats au barreau de BREST

(Créanciers inscrits)

★★★★★

Après avoir entendu les avocats des parties en leurs explications, à l'audience publique d'orientation du 06 Septembre 2007, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré, pour son jugement être rendu le 20 Septembre 2007.

Et ce jour VINGT SEPTEMBRE DEUX MIL SEPT, LE JUGE DE L'EXÉCUTION a rendu le jugement suivant :

Exposé du litige :

Par jugement du 2 mars 2004, le Tribunal de Commerce de Brest a prononcé la liquidation judiciaire de M. LE GOT, et la société MB ASSOCIES a été désignée aux fonctions de liquidateur.

Le 12 avril 2006, le Juge Commissaire, au vu de l'estimation du notaire, a autorisé la vente de la maison d'habitation située à LE FOLGOET, en la forme de saisie immobilière, sur une mise à prix de 155-000 euros après avoir rappelé qu'à l'audience du 28 septembre 2005, un délai de 4 mois, prolongé jusqu'au 12 avril 2006, avait été accordé aux époux LE GOT qui estimaient leur bien à une valeur supérieure, afin de leur permettre de rechercher un acquéreur.

ND

54

Par jugement du 24 novembre 2006, le Tribunal de commerce de Brest, après avoir constaté que la proposition de Melle COUSIN, pour une somme de 200 000 euros n'avait pas été suivie d'effet, a rejeté l'opposition formée par les époux LE GOT, au motif que la proposition, en date du 9 octobre 2006, émanant de M. Jean-François LE GOT, n'était pas conforme à l'estimation faite par le notaire (entre 144 830 et 167 700 €), et qu'ils avaient disposé d'un délai suffisamment long pour réaliser à l'amiable la vente de leur maison.

Par ordonnance du 18 juin 2007, le Premier Président de la Cour de Cassation, a constaté la déchéance du pourvoi formé par les époux LE GOT.

Par jugement du 11 janvier 2007, le Tribunal de Grande Instance de Brest a constaté la carence des enchères.

En raison de la réforme de la procédure de la saisie immobilière, entrée en application le 1^{er} janvier 2007, le mandataire liquidateur a repris la procédure selon les nouveaux textes.

Il a obtenu, par ordonnance du Juge Commissaire en date du 9 mars 2007n confirmée par jugement du 22 juin 2007, l'autorisation de vendre la maison en la forme de saisies immobilières sur une mise à prix de 80 000 euros.

Suivant commandement valant saisie, du ministère de SCP GOURET-LE ROY, Huissier de Justice à Landerneau, en date du 09 Mars 2007 et publié au Bureau des Hypothèques de BREST, le 24 Mai 2007, volume 2007 S, n° 1, la SELARL MB ASSOCIES a fait procéder à la saisie immobilière des biens appartenant à Monsieur Bernard LE GOT et Madame Marie Pierre HIERRIEN épouse LE GOT: une maison d'habitation, sise 2, allée du Moulin 29260 LE FOLGOET, section AP, n° de plan 6, contenance 20 a 00 ca.

Le 18 juillet 2007, un procès verbal de description a été dressé par Maître LE ROY Huissier de Justice associé, à Landerneau.

Par acte d'huissier en date du 19 juillet 2007, La SELARL MB ASSOCIES assignait M. Bernard LE GOT et Mme Marie Pierre HIERRIEN épouse LE GOT à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du 6 septembre 2007 à 14 heures.

★★★★★

A l'audience d'orientation du 6 septembre 2007, les époux LE GOT ont conclu à la conversion de la vente judiciaire, ordonnée par le Juge Commissaire, en vente amiable par le Ministère de Maître ALBERT, notaire à Lesneven, au prix net vendeur de 80 000 euros, leur fils Jean François, souhaitant acquérir le bien à ce prix, correspondant à la mise à prix et ayant obtenu l'accord du Crédit Foncier pour un prêt.

La SELARL MB ASSOCIES, mandataire judiciaire, a conclu à l'irrecevabilité de la demande, la décision du Juge-Commissaire ne pouvant être mise à néant.

Subsidiairement, elle s'oppose à la demande au motif que les époux LE GOT font tout pour faire échec à la vente, au détriment des créanciers, que leur fils Jean-François prétend depuis plusieurs années, qu'il est susceptible d'acheter l'immeuble qui en outre, au vu de l'estimation du notaire et de la description qui en est faite, ne risque pas d'être adjugé à 60 000 €. Les créanciers se sont joints à ces observations.

Motifs de la décision

En application de l'article 49 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, le Juge de l'exécution doit, à l'audience d'orientation, vérifier que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies.

En l'espèce, la saisie porte sur un immeuble situé "en la commune de LE FOLGOET 2, allée du Moulin, cadastré section AP n° 6, pour une surface de 20 a 00 ca. Elle est faite en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de M. LE GOT, rendue le 9 mars 2007.

Dès lors les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies.

Sur le montant de la créance : l'état du passif de M. Bernard LE GOT, suivant situation arrêtée au 22 mai 2007, s'élève à 176 067,71 euros.

Les frais du créancier poursuivant ont été taxés à la somme de 1 560,26 euros.

Sur la demande de conversion en vente volontaire :

Il résulte de l'article 622-16 du Code de Commerce, que dans le cadre des procédures de liquidation judiciaire, les ventes d'immeubles ont lieu suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière mais qu'il appartient au Juge-Commissaire de fixer le prix, les conditions essentielles de la vente... et d'autoriser éventuellement la vente par adjudication amiable ou de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine.

Toutefois, l'ordonnance du 21 avril 2006 et le décret du 27 juillet 2006 qui réforment la procédure de la saisie immobilière, ont pour objectifs de développer les alternatives amiables à cette voie d'exécution forcée et de faciliter la vente au meilleur prix en facilitant notamment la vente amiable et l'article L 213-6 du Code de l'Organisation Judiciaire a donné compétence exclusive au juge de l'Exécution pour connaître, en matière de saisie immobilière, de toutes les contestations qui s'élèvent à l'occasion de la procédure ou s'y rapportent directement ainsi que de toutes les contestations qui s'élèvent à cette occasion.

Il s'agit de dispositions d'ordre public destinées à garantir l'équilibre entre les parties.

Or, il n'est prévu aucune dérogation à cette procédure, notamment en matière de liquidation judiciaire ; Ainsi, la tenue de l'audience d'orientation à l'occasion de laquelle le Juge de l'Exécution décide du sort de l'immeuble demeure obligatoire ; D'ailleurs, l'assignation doit, à peine de nullité, comporter les mentions communes à toute assignation ainsi que certaines mentions spécifiques, énumérées à l'article 39 du décret, permettant au débiteur d'être informé de ses droits et obligations liés à cette audience, dont la possibilité de solliciter l'autorisation de vente amiable.

Ainsi, même dans le cadre de la liquidation judiciaire, le débiteur ne saurait être privé jusqu'à l'audience d'orientation, de la possibilité de solliciter la conversion en vente amiable à condition de justifier d'un élément nouveau, s'il a déjà été statué, comme en l'espèce, sur une telle demande dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire.

En l'espèce, les époux LE GOT font effectivement état d'un élément nouveau puisqu'ils produisent une lettre du Crédit Foncier donnant un accord de principe à leur fils Jean-François LE GOT, pour un prêt de 87 200 € pour l'achat de la maison de LE FOLGOET, alors que précédemment, il n'avait produit que des simulations de prêt et qu'à cette époque, la mise à prix avait été fixée à 155 000 €.

En conséquence, la demande des époux LE GOT sera déclarée recevable.

Cependant, en application de l'article 49 du décret du 27 juillet 2006, il appartient au Juge de l'Exécution de s'assurer que la vente amiable peut être réalisée dans des conditions satisfaisantes tant pour le débiteur que pour les créanciers.

Or en l'espèce, force est de constater que le fils des débiteurs ne s'est même pas engagé par écrit à acquérir l'immeuble saisi, qu'il pourra d'ailleurs, porter des enchères lors de l'adjudication, que les époux LE GOT ont disposé, comme l'avait déjà constaté le Tribunal de Commerce, de délais suffisamment longs pour réaliser à l'amiable la vente de leur maison, qu'au surplus, la vente amiable proposée ne serait pas réalisée dans des conditions satisfaisantes, puisque le prix proposé est celui de la mise à prix alors que l'évaluation du notaire se situait entre 144 830 € et 167 700 €, et qu'au vu du déroulement de la procédure, la demande apparaît comme une ultime manoeuvre dilatoire destinée à empêcher la vente dans de bonnes conditions et non comme un moyen de préserver à la fois les intérêts des débiteurs et de leurs créanciers, objectif poursuivi par le législateur.

Les époux LE GOT seront donc déboutés de leur demande.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Fixe à la somme de **CENT SOIXANTE SEIZE MILLE SOIXANTE SEPT EUROS SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (176 067,71€)** l'état du passif de M. Bernard LE GOT, suivant situation arrêtée au 22 mai 2007.

Dit que les frais du créancier poursuivant ont été taxés à la somme de 1 560,26 euros.

Ordonne la vente forcée du bien saisi aux conditions fixées dans "le cahier des conditions de vente".

Dit que le créancier poursuivant pourra organiser, au minimum, une visite de l'immeuble avec, si nécessaire, l'assistance d'un huissier.

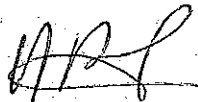
Fixe l'audience à laquelle il y sera procédé au jeudi 20 décembre 2007 à 14 heures.

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

Dit que la présente décision sera notifiée aux parties par le greffe, par lettre recommandée avec accusé de réception.

AINSI DIT, JUGE ET PRONONCE EN LADITE AUDIENCE PUBLIQUE AU PALAIS DE JUSTICE A BREST.

LE GREFFIER,
signé : DOARE



LE PRÉSIDENT,
signé : LE QUINQUIS

