AFFAIRE : SCP BECHERET THIERRY SENECHAL GORRIAS -BTSG²
LJ SCI DELCA 1

COURRIER ARRIVÉ
Le 08 JUIN 2022
saisies immobilières

Immeuble sis à PARIS 16ème 2 avenue de Camoëns et 4 boulevard Delessert,

Audience d'adjudication le 7 juillet 2022

N° R.G. : 21/00130

COPIE

DIRE

CONCERNANT LES TROIS

LOTS DE VENTE

L'an deux mille vingt-deux et le 9 juin

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Eric ASSOULINE, Avocat de la SCP BECHERET THIERRY SENECHAL GORRIAS -BTSG² représentée par Maître Stéphane GORRIAS liquidateur à la liquidation judiciaire de SCI DELCA 1, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter les énonciations du cahier des conditions de vente qui précède, il donne ci-après photocopie :
- de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS – Pôle 5 – Chambre 9, ayant confirmé l'ordonnance rendue le 2 mars 2021 par le Juge Commissaire autorisant la vente forcée des biens présentement mis en vente.

-et du jugement rendu le 24 mars 2022 par le JEX des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de Paris, fixant l'audience d'adjudication au jeudi 7 juillet 2022.

Et Maître Eric ASSOULINE, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

Copies exécutoires délivrées aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 9

ARRET DU 25 NOVEMBRE 2021

(n° 358 , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **N° RG 21/04512 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CDH6T**

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 02 Mars 2021 - Tribunal Judiciaire de Paris - RG n° 18/14590

APPELANTE

Madame Mayline HO
en qualité de gérante de la SCI DELCA 1
2 avenue de Camoens
75116 PARIS
comparante et assistée de Me Jean-max DELAISSER, avocat au barreau de PARIS, toque : B0430

INTIMEE

SCP BTSG², en la personne de Monsieur Stéphane GORRIAS
en qualité de mandataire liquidateur de la SCI DELCA 1
15 rue de l'Hôtel de Ville
92200 NEUILLY SUR SEINE
Représentée par Me Fabrice DALAT de la SCP HERALD anciennement Granrut, avocat au barreau de PARIS, toque : P0373

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 22 septembre 2021, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Sophie MOLLAT, Présidente
Madame Isabelle ROHART, Conseillère
Madame Déborah CORICON, Conseillère

qui en ont délibéré

GREFFIER : Madame FOULON, lors des débats

ARRET :

- contradictoire
- rendu par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.
- signé par Madame Sophie MOLLAT, Présidente et par Madame FOULON, Greffière .

Par jugement du 9 mai 2019, le tribunal judiciaire de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la SCI DELCA 1, ayant pour gérante Mme Maryline HO et a désigné Me Stéphane GORRIAS en qualité de liquidateur judiciaire.

Le passif déclaré de la SCI DELCA 1 s'est élevé à un montant de 10.261.569,88 euros, dont 10.200.000,00 euros déclarés par AEFI – AGS à titre privilégié hypothécaire et 60.742,58 euros déclarés par le Syndicat des Copropriétaires du 2 avenue Camoens 75115 Paris.

La SCI DELCA 1 est propriétaire de biens immobiliers sis à Paris XVI°, 2 rue Camoens et 4 boulevard Delessert, lots 3, 27, 44 et 52.

Mme Costa Ferrandi, technicien désigné par le juge-commissaire, a estimé que l'appartement, avec la cave, est d'une valeur de 2.640.000 euros, que la première chambre de service est d'une valeur de 90.000 euros et l'autre chambre de service de 70.000 euros.

Par ordonnance du 2 mars 2021, le juge-commissaire a ordonné la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières à la barre du tribunal judiciaire de Paris des biens immobiliers appartenant à la SCI DELCA 1, sis à Paris XVI°, 2 rue Camoens et 4 boulevard Delessert, lots 3, 27, 44 et 52 avec une mise à prix fixée à 1.850.000 euros pour les lots 3 et 52 ensemble (appartement et cave), à 60.000 euros pour le lot 27 constitué d'une chambre de service et de 50.000 euros constitué également d'une chambre de service.

Madame Maryline HO, es qualités de gérante de la SCI DELCA 1, a relevé appel par déclaration d'appel du 9 mars 2021.

****

Vu les dernières conclusions d'appelant, signifiées par RPVA le 29 avril 2021, par lesquelles Mme Maryline HO demande à la cour de :
- RECEVOIR Madame Maryline HO, en sa qualité de gérante de la SCI DELCA 1, en son appel et l'y dire bien fondée,
- REFORMER l'ordonnance en date du 2 mars 2021 du Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de Paris,

Et statuant à nouveau,
- AUTORISER la vente de gré à gré, sur une période de six mois, des chambres de service de la SCI DELCA 1,
- DIRE qu'à défaut de cession des chambres de service de gré à gré sur la période de six mois, la vente se fera aux enchères publiques

Vu les dernières conclusions de la société BTSG, prise en la personne de Me Gorrias, es qualités de liquidateur judiciaire de la SCI DELCA 1, signifiées par RPVA le 28 mai 2021, où il est demandé à la cour de confirmer l'ordonnance du 2 mars 2021 et de condamner Mme HO au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Postérieurement à la clôture des débats, Mme HO a adressé une note en délibéré, non autorisée, justifiant avoir sollicité l'aide juridictionnelle le 28 septembre 2021 et demandant la réouverture des débats.

Cependant, il convient de constater que Mme HO, es qualités, était représentée par un avocat, de sorte que ses droits de la défense ont été respectés. Sa demande de réouverture des débats sera donc rejetée.

SUR CE,

Madame HO conteste le passif déclaré et souligne qu'il n'a pas été vérifié.

Elle fait valoir que la créance déclarée par AEFI AGS, pour un montant de 12.000.000,00 euros fait l'objet d'une procédure judiciaire devant le tribunal fédéral du canton de Genève, que la créance déclarée par le syndicat des copropriétaires du 2 avenue Camoens , pour un montant de 60.742,58 euros, est également contestée à hauteur de 45.000 euros, en raison des saisies effectuées dans l'immeuble sur ses biens personnels

Elle souligne que le rapport de l'expert Mme COSTA-FERRANDI donne une estimation des biens immobiliers de la SCI DELCA 1 comme suit:
. Lots n°3 et 52 (Appartement) : évaluation à 2.640.000 euros,
. Lots n°27 et 44 (Chambres de service) : évaluation à 60.000 et 50.000 euros.

Selon elle, compte tenu du passif qui s'élève à 20.000 euros et des frais de procédure, la vente des seules chambres de service de gré à gré doit permettre le remboursement de la totalité des créanciers.

Elle demande ainsi à bénéficier d'un délai de 6 mois pour vendre de gré à gré les 2 chambres de service et que le liquidateur judiciaire ne soit autorisé à les vendre aux enchères que passé ce délai de 6 mois.

Le liquidateur judiciaire répond que par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 2 octobre 2019, réceptionné le 4 octobre 2019, il a invité Madame HO, en sa qualité de dirigeante, à formuler ses observations dans le cadre de la procédure de vérification du passif privilégié dans le délai légal de 30 jours, que la gérante n'a pas formée de contestation dans le délai de 30 jours, de sorte qu'elle ne peut formuler aucune contestation. Il fait valoir que le montant du passif s'élevant à la somme de 10 261 569,88 euros justifie la vente des lots n°3 et 52, n°27, n°44 et n°46 aux enchères publiques.

Il résulte de la combinaison des articles L 624-1 et R 624-1 du code de commerce, que la vérification des créances est faite par le mandataire judiciaire et le débiteur, ce dernier devant être présent ou dûment appelé, et que s'il ne participe pas à la vérification des créances, le débiteur bénéficie d'un délai de 30 jours après réception de la liste des créances déclarées comprenant les propositions d'admission ou de rejet et que faute pour le débiteur d'effectuer ses observations dans ce délai, il ne peut émettre aucune contestation ultérieure sur la proposition du mandataire judiciaire.

En l'espèce, le liquidateur judiciaire a adressé le courrier recommandé à Mme HO le 2 octobre 2019 , faisant partir le délai de 30 jours à partir du 4 octobre suivant, date de sa réception par Mme HO. Or, cette dernière n'a pas contesté les créances, de sorte qu'elle est irrecevable à émettre toute contestation.

En conséquence, il apparaît nécessaire de réaliser la totalité de l'actif pour désintéresser les créanciers et l'ordonnance sera donc confirmée.

Les dépens seront employés en frais privilégiés de procédure collective.

Aucune considération d'équité ne commande de faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Rejette la demande de réouverture des débats,

Confirme l'ordonnance,

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure collective,

Rejette les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La greffière

La présidente

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent arrêt à exécution. Aux Procureurs Généraux, 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 d'y prêter main forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

Saisies immobilières

N° RG 21/00130 - N° Portalis 352J-W-B7F-CUOHG

N° MINUTE : 22/109

SERVICE DU JUGE DE L'EXÉCUTION
VENTE EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES
JUGEMENT rendu le 24 mars 2022

DEMANDERESSE

SCP BECHERET THIERRY SENECHAL GORRIAS - BTSG², représentée par Maître Stéphane GORRIAS, Mandataire Judiciaire agissant en qualité de liquidateur de la SCI DELCA 1
15 RUE DE L HOTEL DE VILLE
92200 NEUILLY SUR SEINE
représentée par Me Eric ASSOULINE, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #E1903

DÉFENDEURS

SCI DELCA 1
29 RUE FRANCOIS 1ER
75008 PARIS
non représentée

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris 16e, 2 avenue de Camoens, représenté par son Syndic le Cabinet d'Erceville Consultant et Associés
21 rue Decamps
75116 PARIS
représenté par Me Hugues MAISON, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #A600

Copie exécutoire délivrée
à chaque avocat
copie hypothécaire délivrée
à Me Assouline
copie certifiée conforme
délivrée à la Sci Delca 1
le

JUGE : Michel LAMHOUT, Vice-président, Juge de l'Exécution par délégation du Président du Tribunal judiciaire de PARIS

GREFFIER : Daniel ARAGNOUET, faisant fonction de greffier

DÉBATS : à l'audience du 10 mars 2022 tenue publiquement

JUGEMENT : rendu publiquement par mise à disposition au greffe
réputé contradictoire
non susceptible d'appel

* * *
* *
*

PRETENTIONS DES PARTIES ET PROCEDURE

Suivant une ordonnance rendue le 2 mars 2021, publiée au service de la publicité foncière de Paris 8 le 24 mars 2021 sous le volume 2021 S numéro 13, le juge commissaire du tribunal de commerce de Paris, désigné à la liquidation judiciaire de la SCI DELCA, a ordonné la vente forcée de biens et droits immobiliers appartenant à cette dernière, et plus amplement décrits au cahier des conditions de vente déposé au greffe du juge de l'exécution du tribunal de Paris.

Suivant courrier en date du 19 août 2021, l'avocat poursuivant (représentant la SCP BTSG prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS) sollicite, en raison de l'appel interjeté à l'encontre de l'ordonnance susmentionnée, un report (dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel) de la vente fixée pour l'audience du 16 septembre 2021.

Par jugement en date du 16 septembre 2021, le juge de l'exécution a ordonné le report de la vente forcée et a renvoyé l'affaire à l'audience du 10 mars 2022 en vue de fixer une nouvelle date de vente au regard de l'état de la procédure d'appel.

À ladite audience, le poursuivant sollicite la vente forcée du fait que la cour d'appel, par arrêt du 25 novembre 2021, a confirmé l'ordonnance susmentionnée.

MOTIFS ET DÉCISION

Compte tenu de ce qui précède (à savoir l'arrêt du 25 novembre 2021 ayant confirmé l'ordonnance du 2 mars 2021), il y a lieu de fixer une date de vente selon les modalités définies au dispositif.

Les mesures de publicité seront celles habituellement pratiquées sauf à la partie poursuivante à les étendre s'il y a lieu dans le respect des dispositions du code des procédures civiles d'exécution.

Les dépens seront compris dans les frais taxés de vente.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire en dernier ressort,

Fixe l'audience d'adjudication au jeudi 7 juillet 2022 à 14 heures,

Désigne Me BENHAMOU pour procéder à la visite des lieux dans la quinzaine qui précédera la vente pendant la durée d'une heure avec l'assistance si besoin est d'un serrurier et d'un commissaire de police et de tout professionnel qualifié utile à la procédure de saisie immobilière,

Dit qu'en cas d'empêchement Maître Jean-Luc THULLIER pourvoira à son remplacement,

Dit que les mesures de publicité sont celles de droit commun des articles R. 322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution avec possibilité d'aménagement dans les conditions des articles R. 322-37 du même code,

Dit que les dépens seront compris dans les frais taxés de vente.

Fait à Paris, le **24 mars 2022**

LE GREFFIER LE JUGE DE L'EXÉCUTION