

N° :

DU : 21/06/2022

SAISIE : S.A.R.L. DORDOGNE MACHINISME

Cahier des conditions de vente N° RG 21/00003 - N° Portalis
DBXP-W-B7F-DWCK

JUGEMENT D'ORIENTATION

A L'AUDIENCE PUBLIQUE DES SAISIES IMMOBILIÈRES DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE de PERIGUEUX TENUE LE MARDI VINGT ET
UN JUIN DEUX MIL VINGT DEUX
PAR Charlotte PERVEZ, Juge, FAISANT FONCTION DE JUGE DE
L'EXECUTION, ASSISTÉE DE Catherine CONNAN, Greffier,

IL A ETE RENDU LE JUGEMENT SUIVANT DANS L'INSTANCE
OPPOSANT :

La SELARL de KEATING
inscrite au RCS de NANTERRE sous le n° 477 751 911, dont le siège social
est 183 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE, **représentée par son
gérant en exercice, Maître Christian HART de KEATING**, mandataire
judiciaire, demeurant 12 rue Guynemer 24000 PERIGUEUX, pris en sa qualité
de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, nommé
à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de PERIGUEUX en
date du 8 juin 2021,

Subrogée, en application de l'article L.642-18 alinéa 2 du code de
commerce, dans les droits du créancier poursuivant, la CRCAM
CHARENTE PERIGORD, immatriculée au RCS d'ANGOULEME sous le
n° D 775 569 726, ayant son siège 28-30 Rue d'Epagnac 16800 SOYAUX,

représentée par Me Nathalie MARRACHE, avocate au barreau de
PÉRIGUEUX

POURSUIVANTE

D'UNE PART

A :

La S.A.R.L. DORDOGNE MACHINISME
immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n° 333 373 314, dont le siège
social est Zone artisanale de Puymonzac - 24320 VERTEILLAC, représentée
par son gérant en exercice, M. Patrick DELRIEU, domicilié audit siège en cette
qualité,

défaillante

PARTIE SAISIE

D'AUTRE PART

Selon commandement en date du 9 octobre 2020 publié au Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX le 25 novembre 2020 Volume 2020 S n° 51, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD ("CRCAM CHARENTE-PERIGORD") a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SARL DORDOGNE MACHINISME portant sur des parcelles de terrain à bâtir situées Commune de VERTEILLAC (24320), lieu-dit "Puymonzac", cadastrées section WA n°148,149 et 156, contenant au total 43 a 30 ca.

Le procès-verbal descriptif a été établi le 28 octobre 2020 par Maître Magalie GARD LACOUTURE, huissier de justice associé à Périgueux au sein de la SELARL A2G.

Par acte d'huissier en date du 8 janvier 2021, le créancier poursuivant a régulièrement fait assigner la SARL DORDOGNE MACHINISME à l'audience d'orientation du 16 mars 2021 aux fins de voir, notamment, à titre principal :

- Constaté que, titulaire d'une créance liquide et exigible, il agit en vertu d'un titre exécutoire comme il est dit à l'article L.311-2 du code des procédures civiles d'exécution,
- Constaté que la saisie porte sur des droits saisissables au sens de l'article L311-6 du code des procédures civiles d'exécution,
- Statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,
- Constaté la validité de la procédure dont s'agit,
- Déterminer les modalités de poursuite de la procédure,
- Constaté que sa créance au jour de l'audience d'orientation, soit au 16 mars 2021, s'élève à la somme de 84.434,70 € telle qu'arrêtée au 16 mars 2021, outre les intérêts courus et à courir au taux contractuel de 4,15% l'an sur la somme principale de 75.536,19 € à compter du 16 mars 2021 jusqu'à complet paiement, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution,
- Orienter la procédure en vente forcée, fixer la date de l'audience de vente et déterminer les modalités de visite de l'immeuble comme demandé ci-dessus,
- Désigner la SELARL A2G, huissier de justice à Périgueux, qui aura pour mission d'accéder à l'ensemble immobilier, afin de permettre la visite aux amateurs éventuels ainsi qu'à l'entreprise chargée d'établir les diagnostics immobiliers avec possibilité, si besoin est, de se faire assister de la force publique et d'un serrurier,
- Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

Le cahier des conditions de la vente a été déposé le 12 janvier 2021.

En l'absence de créancier inscrit, le commandement n'a pas été dénoncé.

Ces différents actes ont été régulièrement publiés.

A l'audience d'orientation du 16 mars 2021, le créancier poursuivant a sollicité du Juge de l'exécution le renvoi en vente forcée du bien saisi.

La SARL DORDOGNE MACHINISME, bien que régulièrement assignée, n'a pas comparu et n'était pas représentée.

Par **jugement du 18 mai 2021**, le juge de l'exécution a :

Vu les articles R322-15 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

- Constaté que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution étaient réunies,

- Retenu pour la créance de la CRCAM CHARENTE-PERIGORD la somme de 84.434,70 € arrêtée au 16 mars 2021 en principal, intérêts et accessoires, sans préjudice des intérêts, frais et accessoires ultérieurs,

- Constaté qu'il n'était élevé aucune contestation sérieuse ou demande incidente,

- Ordonné en conséquence la vente forcée des droits et biens immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière en date du 9 octobre 2020 publié au Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX le 25 novembre 2020 Volume 2020 S n° 51,

- Fixé la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi à **l'audience du 7 septembre 2021 à 14 heures** sur une mise à prix selon les stipulations du Cahier des Conditions de Vente,

- Désigné la SELARL A2G, huissier de justice à Périgueux, pour procéder à la visite des lieux dans le mois précédant la vente, durant deux heures consécutives et en cas de surenchère, une visite complémentaire de deux heures, et en cas de nécessité avec le concours de la force publique et d'un serrurier,

- Dit que les mesures de publicité étaient celles de droit commun des articles R 322-31 à R332-36 du code des procédures civiles d'exécution,

- Dit que le créancier poursuivant était autorisé à faire paraître une publicité complémentaire à raison de deux insertions complémentaires s'il lui convenait dans le journal de son choix (une édition à chaque fois, pas de formule toutes éditions qui nécessite une demande complémentaire motivée) et une parution sur le site internet www.encheresjudiciaires.com, sans préjudice de toute parution sur le site de l'avocat du créancier poursuivant,

- Dit que les dépens seraient compris dans les frais de vente soumis à taxe.

Par **conclusions d'incident en date du 24 juin 2021**, le créancier poursuivant a sollicité du juge de l'exécution de :

Vu les articles L.622-21, L.641-3, L.642-18 et L.643-2 du code de commerce,

- Le recevoir en ses prétentions et l'y déclarant bien fondé,

- Ordonner la jonction de la présente instance pendante sous le n° RG 21/00003 avec celle initiée par suite de l'assignation délivrée à la SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME,

- Constaté que la SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, a été régulièrement appelée en cause, constater la suspension de plein droit de la présente procédure de saisie immobilière en l'état du placement de la débitrice saisie en liquidation judiciaire,

- Dire et juger que la procédure de saisie immobilière pourra être reprise et poursuivie, au stade où elle se trouvait au moment où elle a été suspendue, selon les formes et conditions des articles L.642-18 et L.643-2 du code de commerce,

- Dire et juger que le jugement à intervenir devra être mentionné en marge du commandement de payer du 9 octobre 2020, publié au service de la publicité foncière de PERIGUEUX (Dordogne), le 25 novembre 2020, volume 2020 S n°51,

- Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

A l'audience d'orientation du 20 juillet 2021, le créancier poursuivant a sollicité du Juge de l'exécution la suspension de la procédure de saisie immobilière.

La SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, bien que régulièrement assignée, n'a pas comparu et n'était pas représentée.

La SARL DORDOGNE MACHINISME, régulièrement convoquée à l'audience d'orientation du 20 juillet 2021 par lettre recommandée du greffe du tribunal, n'a pas comparu.

Par **jugement du 7 septembre 2021**, le juge de l'exécution a :

- Dit n'y avoir lieu à jonction de la présente instance avec celle initiée par suite de l'assignation délivrée à la SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, les deux instances étant enregistrées sous le même numéro de RG 21/00003,

- Constaté que la SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, a été régulièrement appelée à la cause par assignation du 29 juin 2021,

- Déclaré arrêtée la procédure de saisie immobilière sur les poursuites de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD selon commandement de payer valant saisie immobilière en date du 9 octobre 2020 publié au Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX le 25 novembre 2020 Volume 2020 S n° 51, portant sur des parcelles de terrain à bâtir situées Commune de VERTEILLAC (24320) lieu-dit "Puymonzac", cadastrées section WA n°148,149 et 156, appartenant à la SARL DORDOGNE MACHINISME,

- Rappelé que le commandement de payer valant saisie précité verrait ses effets suspendus par la publication du présent jugement en marge dudit commandement auprès du comptable public du service de la publicité foncière territorialement compétent,

- Dit que le créancier poursuivant devrait faire publier à ses frais le présent jugement en marge du commandement précité, afin de suspendre le délai de validité dudit commandement conformément à l'article R321-22 du code des procédures civiles d'exécution,

- Réserve les dépens de la présente décision,
- Ordonné le retrait du rôle de la présente affaire.

Par **conclusions reçues par RPVA le 18 mars 2022**, la SELARL de KEATING, subrogée dans les droits du créancier poursuivant, la CRCAM CHARENTE-PERIGORD, sollicite du juge de l'exécution, au visa des articles R322-15 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, des articles L642-18 alinéa 2, R642-24 et R642-36-1 du code de commerce, de :

- Recevoir la SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, en ses prétentions et l'y déclarant bien fondée,

- Constaté la reprise des poursuites par la SELARL de KEATING, ès-qualités,

- Ordonner en conséquence la vente forcée des droits et biens immobiliers saisis,

- Fixer la vente aux enchères publiques de l'immeuble saisi dans un délai compris entre deux et **quatre mois à compter du prononcé** de la décision à intervenir, selon les **stipulations du cahier des conditions** de vente amendées par l'ordonnance du juge commissaire du 13 janvier 2022, soit sur une mise à prix de 23.000 €, avec faculté de baisse de mise à prix de 40 % à défaut d'enchère, sur une nouvelle mise à prix, séance tenante, de 13.800 €,

- Dire que les mesures de publicité seront celles définies par l'ordonnance du juge commissaire du 13 janvier 2022, à savoir que la vente sera annoncée conformément aux dispositions des articles R322-31 et R322-32 du code des procédures civiles d'exécution, la publicité de la vente devant être faite dans les organes de presse suivants : journal SUD-OUEST et LA DORDOGNE LIBRE, augmentée d'une publication sur le site internet encheres-publiques.com, sans préjudice de toute parution sur le site de l'avocat du mandataire liquidateur,

- Dire que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe.

Lors de l'audience d'orientation du 5 avril 2022, la SELARL de KEATING, représentée par son conseil, s'en est rapportée à ses conclusions.

La SARL DORDOGNE MACHINISME, bien que régulièrement convoquée, n'était pas présente ni représentée.

Le débat clos, l'affaire a été mise en délibéré au 21 juin 2022, la décision étant rendue ce jour par mise à disposition au greffe.

MOTIVATION

Sur la recevabilité de la demande et de constat de reprise des poursuites par le mandataire liquidateur

Aux termes de l'article L642-18 alinéa 2 du code de commerce, lorsqu'une procédure de saisie immobilière engagée avant l'ouverture de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires a été suspendue par l'effet de cette dernière, le liquidateur peut être subrogé dans les droits du

créancier saisissant pour les actes que celui-ci a effectués, lesquels sont réputés accomplis pour le compte du liquidateur qui procède à la vente des immeubles. La saisie immobilière peut alors reprendre son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue.

L'article L642-18 du code de commerce est complété par les dispositions de l'article R642-24 alinéa 1 du même code qui prévoit que le liquidateur est autorisé à reprendre la **procédure de saisie immobilière** suspendue par le jugement d'ouverture de la **procédure de liquidation judiciaire**, en application du deuxième alinéa de l'article L. 642-18, par le juge commissaire.

En l'espèce, la SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, sollicite de voir déclarer sa demande recevable et bien-fondée et de constater que, subrogée dans les droits du créancier poursuivant, la CRCAM CHARENTE-PERIGORD, elle a repris les poursuites engagée par cette dernière à l'encontre de la débitrice saisie.

Il sera rappelé que la procédure de saisie immobilière dont s'agit a été déclarée arrêtée par jugement du juge de l'exécution en date du 7 septembre 2021, suite à l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SARL DORDOGNE MACHINISME par jugement du 8 juin 2021.

Ainsi que le prévoient les dispositions des articles L642-18 alinéa 2 et R642-24 alinéa 1 sus-visées, le mandataire liquidateur peut être subrogé dans les droits du créancier poursuivant pour les actes effectués, lorsqu'une procédure de saisie immobilière, engagée avant l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, a été suspendue par l'effet de cette dernière, comme en l'espèce.

En outre, la SELARL de KEATING produit au soutien de sa demande, l'ordonnance en date du 13 janvier 2022, par laquelle le juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL DORDOGNE MACHINISME du tribunal de commerce de Périgueux l'a autorisée, ès-qualités de mandataire liquidateur, à reprendre la procédure de saisie immobilière enregistrée devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Périgueux.

Par suite, la SELARL de KEATING sera déclarée recevable en sa demande. Il sera par ailleurs constaté que cette dernière, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, subrogée dans les droits du créancier poursuivant, la CRCAM CHARENTE-PERIGORD, a repris les poursuites engagée par le créancier poursuivant à l'encontre de la débitrice saisie.

Sur la demande de vente forcée et les conditions de la vente

Aux termes de l'article R642-24 alinéa 1 du code de commerce, lorsque le juge-commissaire autorise le liquidateur à reprendre la procédure de saisie immobilière suspendue par le jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, en application du deuxième alinéa de l'article L. 642-18, il fixe la mise à prix, les modalités de la publicité et les modalités de visite du bien. Il statue dans les conditions prévues à l'article R. 642-36-1.

La SELARL de KEATING sollicite également de voir reprendre la procédure au stade où elle a été suspendue, soit, aux termes de ses écritures, au stade de l'orientation en vente forcée, et d'ordonner ainsi la vente forcée des droits et biens immobiliers saisis, de fixer la vente dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision à intervenir, selon les stipulations du cahier des conditions de vente telles qu'amendées par l'ordonnance du juge commissaire du 13 janvier 2022, et de dire que les mesures de publicité seront celles définies suivant la même ordonnance.

Il sera rappelé, à titre liminaire, qu'aux termes des dispositions de l'article L642-18 sus-visées, en cas de subrogation par le liquidateur dans les droits du créancier poursuivant, la saisie immobilière reprend alors son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue. Or, en l'espèce, la vente forcée des droits et biens immobiliers saisis a déjà été ordonnée par le juge de l'exécution, suivant jugement en date du 18 mai 2021, de sorte qu'il ne convient pas de l'ordonner à nouveau.

Il convient ainsi, à priori, **uniquement de fixer une nouvelle date de vente**, puisque cette dernière, qui devait intervenir à l'audience du 7 septembre 2021, n'a pu avoir lieu compte tenu de l'arrêt de la procédure de saisie immobilière, suivant jugement en date du 7 septembre 2021, et sachant, par ailleurs, que **dans ce même jugement, le juge de l'exécution a fixé la mise à prix, les conditions de visite du bien** préalables à la vente, ainsi que les mesures de publicité conformément aux articles R322-31 à R332-36 du code des procédures civiles d'exécution.

Cependant, la SELARL de KEATING sollicite également que la vente soit fixée selon les stipulations du cahier des conditions de vente, mais telles qu'amendées par l'ordonnance du juge commissaire du 13 janvier 2022, à savoir sur une mise à prix de 23.000 €, avec faculté de baisse de mise à prix de 40 % à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix, séance tenante, de 13.800 €, et que les mesures de publicité soient celles définies par l'ordonnance du juge commissaire du 13 janvier 2022, à savoir que la publicité de vente soit annoncée, conformément aux dispositions des articles R322-31 et R322-32 du code des procédures civiles d'exécution, dans les organes de presse suivants: journal SUD-OUEST et la DORDOGNE LIBRE, augmentée d'une publication sur le site internet encheres-publiques.com, sans préjudice de toute parution sur le site de l'avocat du mandataire liquidateur.

Ces demandes viennent par conséquent modifier les conditions de la mise à prix et les mesures de publicité, telles que fixées par le juge de l'exécution dans son jugement du 18 mai 2021.

Néanmoins, il sera observé qu'aux termes de la jurisprudence rendue au visa de l'article R642-24 du code de commerce (Com.11 avril 2018, n°16-23.607), lorsque le juge commissaire autorise le liquidateur à reprendre la procédure de saisie immobilière suspendue par le jugement de liquidation judiciaire, il fixe, quel que soit le stade auquel la procédure de saisie immobilière a été arrêtée, la mise à prix, les modalités de la publicité et les modalités de visite du bien.

Il s'évince de ces constatations qu'il convient de fixer une nouvelle date d'adjudication selon les conditions de la mise à prix et les mesures de publicité telles qu'amendées par le juge commissaire dans son ordonnance en date du 13 janvier 2022.

Par suite, la vente sera fixée à l'audience d'adjudication du 4 octobre 2022 à 14 heures sur une mise à prix selon les stipulations du Cahier des Conditions de Vente telles qu'amendées par l'ordonnance du juge commissaire en date du 13 janvier 2022, soit sur une mise à prix de 23.000 €, avec faculté de baisse de mise à prix de 40 %, à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix, séance tenante, de 13.800 €.

Les mesures de publicité seront celles définies par l'ordonnance du juge commissaire du 13 janvier 2022, à savoir que la vente sera annoncée conformément aux dispositions des articles R 322-31 à R332-36 du code des procédures civiles d'exécution, la publicité de la vente devant être faite dans les organes de presse suivants : Journal SUD-OUEST et la DORDOGNE

LIBRE, augmentée d'une publication sur le site internet "encheres-publiques.com", sans préjudice de toute parution sur le site de l'avocat du mandataire liquidateur.

Il sera rappelé que les modalités de visite des biens ont été fixées par jugement du 18 mai 2021 et demeurent inchangées.

Sur les frais de poursuite

Les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de l'exécution en matière de saisie immobilière, statuant par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,

Vu les articles L642-18 et R642-24 du code de commerce,

Déclare recevable la demande de la SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME,

Constate que la SELARL de KEATING, ès-qualités de mandataire liquidateur de la SARL DORDOGNE MACHINISME, subrogée dans les droits du créancier poursuivant, a repris les poursuites engagée par la CRCAM CHARENTE-PERIGORD à l'encontre de la débitrice saisie,

Rappelle que la vente forcée des droits et biens immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière en date du 9 octobre 2020 publié au Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX le 25 novembre 2020 Volume 2020 S n° 51, a déjà été ordonnée par jugement en date du 18 mai 2021,

Dit n'y avoir lieu en conséquence à ordonner à nouveau la vente forcée des biens saisis,

Fixe la vente aux enchères publiques des biens immobiliers saisis à **l'audience du 4 octobre 2022 à 14 heures** sur une mise à prix selon les stipulations du Cahier des Conditions de Vente telles qu'amendées par l'ordonnance du juge commissaire en date du 13 janvier 2022, soit sur une mise à prix de 23.000 €, avec faculté de baisse de mise à prix de 40 % à défaut d'enchère, soit sur une nouvelle mise à prix, séance tenante, de 13.800 €,

Dit que les mesures de publicité seront celles définies par l'ordonnance du juge commissaire du 13 janvier 2022, à savoir que la vente sera annoncée conformément aux dispositions des articles R322-31 à R332-36 du code des procédures civiles d'exécution, la publicité de la vente devant être faite dans les organes de presse suivants : Journal SUD-OUEST et la DORDOGNE LIBRE, augmentée d'une publication sur le site internet "encheres-publiques.com", sans préjudice de toute parution sur le site de l'avocat du mandataire liquidateur,

Rappelle que les modalités de visite des biens saisis ont été fixées par jugement du 18 mai 2021 et demeurent inchangées,

Dit que les dépens seront compris dans les frais de vente soumis à taxe.

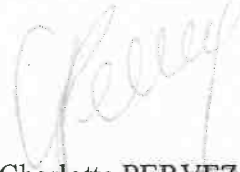
Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits.

LA GREFFIERE,



Catherine CONNAN

LA JUGE DE L'EXECUTION,



Charlotte PERVEZ

En conséquence la République mande et ordonne
à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision de justice à exécution, **aux procureurs généraux**
et **aux procureurs** de la République près les tribunaux
judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et
officiers de la force publique de prêter main-forte
lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente a été signée par nous greffier.



