



A me l'annonce

N° de rôle 25/06805

AUDIENCE DE VENTE

3 JUILLET 2026

DIRE ET ACTE DE DEPOT
ARRET CA AIX EN PROVENCE
RENDU LE 19 MARS 2026

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX

ET LE *19 juin 2026*

Au Secrétariat-Greffe a comparu Maître Angélique FERNANDES-THOMANN, avocat associée de la SCP DRAP- HESTIN- NARDINI- FERNANDES THOMANN à l'enseigne TEGO AVOCATS du Barreau de DRAGUIGNAN, 6 Le Verger des Ferrages- 83510 LORGUES

Lequel a déposé entre les mains de Nous, Greffier, soussigné, un arrêt rendu par la chambre 3-2 près la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 19 mars 2026 RG 25/06609 dont le dispositif est le suivant :

« Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'elle a fixé la mise à prix à 40 000.00 €.

Statuant à nouveau du chef d'infirmité

Fixe la mise à prix à 60 000 € »

Le futur adjudicataire fera son affaire personnelle de ces informations.

Ces documents sont à annexer au cahier des conditions de la vente déposé au Greffe le 5 septembre 2025 pour parvenir à la vente aux enchères publiques du 3 juillet 2026 des biens suivants :

COMMUNE DE LA GARDE FREINET (83680) dans un ensemble dénommé les Bruyères lieudit « Route Nationale » - 9 boulevard de l'Esplanade cadastré section AO 709 et plus précisément :

Un APPARTEMENT situé au 2ème et 3ème étage de l'immeuble comprenant :

Au deuxième étage : lot 4 appartement et les 280/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales :

Un dégagement, un wc, une buanderie située sous la toiture, une chambre avec dressing et salle de bains ouverte avec baignoire d'angle et douche, une cuisine ouverte sur un salon-salle à manger, un escalier permettant d'accéder au 3ème étage.

Au troisième étage : lot 5 combles et les 86/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales :

Une chambre orientée Ouest avec cabine de douche et vasque avec robinet mitigeur, une partie des combles reste à aménager dont l'accès se fait par la chambre située au 3ème étage.

Saisis à l'encontre de :

Ledit document contient 7 pages qui ont été numérotées par l'avocat poursuivant.

Desquels comparution et dépôt le comparant a requis acte à lui octroyé.

Et a signé avec Nous, Greffier, après lecture faite.



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

EXPÉDITION REVÊTUE
DE LA FORMULE EXÉCUTOIRE
République Française
Au nom du peuple français

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
Chambre 3-2

ARRÊT AU FOND
DU 19 MARS 2026

1

Décision déferée à la Cour :

Rôle N° RG
25/06609 - N°
Portalis
DBVB-V-B7J-BO3Z
M

Ordonnance du Juge commissaire de FREJUS en date du 13 Mai 2025 enregistré(e)
au répertoire général sous le n° 2025000573.

APPELANTE

2025-004926 du
12/08/2025 accordée
par le bureau d'aide
juridictionnelle de
AIX-EN-PROVENCE)

C/

**

DELORET
CONSTANT

INTIMES

S.E.L.A.R.L. DELORET CONSTANT

prise en la personne de Maître Anne DELORET es qualités de liquidateur de
selon jugement rendu par le Tribunal de
billet 2021 domiciliée Les Terrasses du XVe
- 246 avenue du XVe Corps 83600 FREJUS

représentée par Me Charles TOLLINCHI de la SCP SCP CHARLES TOLLINCHI
- KARINE BUIJOLI-TOLLINCHI AVOCATS ASSO CIES, avocat au barreau
D'AIX-EN-PROVENCE

Copie exécutoire
délivrée
le : 19 Mars 2026
à :

Me Agnès REVEILLON
Me Charles TOLLINCHI

*_*_*_*_*

3

droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le code des procédures civiles d'exécution ;
 -dit qu'en vue de cette vente, la SELARL Kaliact, commissaires de justice à Fréjus, pourra faire visiter le bien saisi selon les modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants et à défaut d'accord dans le mois précédant la vente un maximum de 2 heures par jour du lundi au samedi entre 9H et 12H et entre 14H et 18H avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;
 -dit qu'il sera pourvu en cas d'empêchement du commissaire de justice commis, à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête ;
 Statuant de nouveau,
 Dire que la vente du bien se fera de gré à gré ;
 Accorder à ** [redacted] un délai de 6 mois pour y procéder et pour quitter le logement ;
 Subsidiairement, si la cour devait confirmer la mise aux enchères publiques du bien,
 Dire que la mise à prix se fera à la somme de 91 800 euros.
 A l'appui de ses demandes, ** [redacted] fait grief à l'ordonnance querellée d'avoir faussement indiqué qu'elle n'avait pu se faire et qu'elle n'avait déduit une impossibilité de vente de gré à gré. Elle soutient qu'une vente de gré à gré permettrait d'obtenir un prix plus favorable et qu'une vente sous-évaluée est contraire aux intérêts des créanciers. Elle reproche au premier juge d'avoir retenu une valeur de mise à prix très inférieure à l'évaluation de l'expert. Elle soutient également que sa demande de délais de grâce ne constitue pas une prétention nouvelle mais relève des modalités d'exécution de la décision pouvant être soulevée pour la première fois en appel et fait valoir qu'elle vit dans le bien avec son fils.

Selon conclusions déposées et notifiées le 11 décembre 2025 par la voie électronique, la SELARL Deloret Constant, prise en la personne de Maître Anne Deloret ès qualités de liquidateur demande à la cour de :
 Confirmer l'ordonnance du juge-commissaire du 13 mai 2025 ;
 Déclarer irrecevable la demande de délai de grâce ;
 En tout état de cause,
 Débouter ** [redacted] de toutes ses demandes fins et conclusions ;
 Condamner ** [redacted] ni à la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

A l'appui de ses demandes, le liquidateur indique que ** [redacted] s'était engagée à quitter les lieux pour permettre une vente de gré à gré. Il fait valoir que si son occupation des lieux est légale, elle ne permet pas la vente du bien à l'amiable, motif pour lequel la vente aux enchères doit être ordonnée en ce qu'elle confère à l'adjudicataire un titre d'expulsion et purge la vente de tout recours. Il ajoute que compte tenu du conflit entre Mme ** [redacted] seule la vente aux enchères garantit le déroulement de la cession. Il fait valoir que la vente de gré à gré est subsidiaire de la vente de gré à gré par rapport à la vente aux enchères.

Le liquidateur soutient que la demande de délais de grâce est nouvelle en appel et irrecevable et fait valoir en tout état de cause que la procédure dure depuis plus de 7 ans et que la durée de la procédure de vente aux enchères laissera le temps nécessaire au relogement de l'intéressée.

Selon avis notifié par la voie du RPVA le 24 novembre 2025, le procureur général s'en rapporte à justice.

Les parties ont été avisées le 17 juin 2025 de la fixation de l'affaire à bref délai à l'audience du 14 janvier 2025 et de la date prévisible de la clôture. La clôture a été prononcée le 18 décembre 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les mérites de l'appel

Les articles L642-18 et suivants du code de commerce imposent au liquidateur judiciaire de réaliser les actifs dépendant de la liquidation judiciaire.

Conformément au premier des textes sus-visés, le juge commissaire ne peut déroger au principe selon lequel les ventes d'immeubles sont soumises aux formes prescrites en matière de saisie immobilière que dans le cas où la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 14 Janvier 2026 en audience publique devant la cour composée de :

Madame Gwenaél KEROMES, Présidente de chambre
Madame Muriel VASSAIL, Conseillère
Mme Isabelle MIQUEL, Conseillère rapporteure

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Chantai DESSI.
Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 19 Mars 2026.

MINISTERE PUBLIC :

Auquel l'affaire a été régulièrement communiquée.

ARRÊT

Défaut,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 19 Mars 2026,

Signé par Madame Gwenaél KEROMES, Présidente de chambre et Madame Julie DESHAYE, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Par jugement du 20 juillet 2021, le tribunal de commerce de Fréjus a prononcé la liquidation judiciaire de ***** et désigné la SELARL Deloret Constant, prise en la personne de Maître Anne Deloret, en qualité de liquidateur judiciaire.

** sont propriétaires d'un bien sis 9, boulevard de l'Esplanade - 83680 La Garde Freinet, composé de deux lots n°4 et 5, cadastré AO 709.

L'expert désigné par ordonnance du juge-commissaire en date du 6 mars 2024 a fixé la valeur vénale du bien à la somme de 153.000 euros et conclu que l'écart entre la valeur estimée et la valeur de réalisation pouvait être de l'ordre de 5 %.

Selon ordonnance en date du 13 mai 2025, le juge-commissaire a ordonné la vente aux enchères de l'ensemble immobilier et fixé la mise à prix à la somme de 40.000,00 euros, avec faculté de baisse du quart puis de moitié et les dépens ont été mis à la charge de la procédure collective.

*** a interjeté appel selon déclaration en date du 3 juin 2025.

Selon conclusions déposées et notifiées le 28 novembre 2025 par la voie électronique, ** demande à la cour de :
comme recevable et bien fondé ;

A titre principal,
Réformer la décision de première instance en ce qu'elle a :
-ordonné que la SELARL Deloret Constant, prise en la personne de Maître Anne Deloret procédera aux enchères publiques des biens et droits immobiliers consistant en un appartement formant les lots n°4 et n°5 dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Les Bruyères, lieudit Route Nationale, 9, Bd de l'Esplanade sis à La Garde Freinet (83680) ;
-dit que cette vente sera poursuivie devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Draguignan aux clauses et conditions du cahier des charges qui sera dressé par le cabinet Tego, avocats au barreau de Draguignan, ou par tout avocat du même barreau qui s'y substituerait ;
-dit qu'au regard des dispositions de l'article R. 642-22 du code de commerce la mise à prix se fera à la somme de 40.000,00 euros, avec faculté de baisse du quart puis de moitié ;
-dit qu'en ce qui concerne les modalités de publicité, que la publicité se fera conformément au

sont de nature à permettre une cession amiable. Dans cette hypothèse, la cession amiable doit nécessairement apporter un bénéfice à la liquidation judiciaire

Le bien dont il a été demandé de procéder à la vente est de sorte que l'occupation est regar... est de manière erronée que le premier juge a considéré qu'elle était occupante sans droit ni titre.

Il n'est pas contesté que ce bien est assujéti à la procédure collective.

Il résulte des éléments communiqués par le liquidateur que ** informée de la nécessité pour le liquidateur de mettre en vente le bien, lui a demandé par mail en date du 29 octobre 2024 qu'il lui soit laissé jusqu'à la fin de l'année pour qu'elle puisse trouver une location mais que ** n'a pas répondu au mail du liquidateur daté du 12 décembre 2024 qui lui demandait si elle avait pu trouver un nouveau bail.

** produit une attestation de l'association Logivar en date du 10 octobre 2025 qui le accompagne ** dans la recherche de son logement depuis le 1er avril 2025.

** est toujours dans les lieux et, contrairement à ce qu'elle soutient, sa présence est nécessairement un obstacle pour les potentiels acquéreurs alors que lorsque le bien vendu aux enchères est occupé par l'ancien propriétaire, le jugement d'adjudication vaut titre d'expulsion à son encontre en application de l'article L. 322-13 du code des procédures civiles d'exécution.

Comme le souligne le liquidateur, la vente aux enchères garantit également la transparence du processus de vente et l'absence de conflit entre les propriétaires du bien alors que ** conclut être « en conflit conjugal très important » ***

**** produit certes à l'appui de sa demande aux fins de vente de gré à gré deux attestations de personnes intéressées par l'achat du bien en date du 27 novembre 2025 et du 2 décembre 2025. Cependant, ces attestations ne mentionnent ni le prix d'acquisition - l'une des attestations indiquant « si prix convenable », ni les liens de parenté éventuels avec ** qui prohiberaient la vente de gré à gré ni ne justifient de la solvabilité des candidats ad... de sorte que ces attestations ne peuvent être considérées comme étant sérieuses.

Compte tenu de ce qui précède, la vente de gré à gré n'est pas la plus conforme aux intérêts de la procédure collective, de sorte qu'il convient de confirmer la décision du premier juge en ce qu'il a ordonné la vente aux enchères du bien sis 9, boulevard de l'Esplanade - 83580 la Garde Freinet, composé de deux lots n°4 et 5, cadastré AO 709.

S'agissant de la mise à prix, l'expert désigné par le juge commissaire a évalué le bien au prix de 153 000 euros avec un écart entre la valeur réelle et la valeur de réalisation de 5 %.

Compte tenu des résultats de l'expertise mais également de l'occupation du bien par Mme Labhimi épouse Saidi et son fils qui fait perdre une valeur très importante au bien, il convient de fixer la mise à prix à 60 000 euros.

La décision querellée sera donc infirmée en ce qu'elle a fixé à 40 000 euros la valeur de la mise à prix.

Sur les délais de grâce

Les mesures de grâce peuvent être sollicitées en tout état de cause (Cass., 3e Civ., 22 juin 2022, pourvoi no 21-13.476) de sorte que cette demande n'est pas nouvelle et est recevable au sens de l'article 564 du code de procédure civile.

Si la demande est recevable, la cour l'écartera cependant dans la mesure où ** a déjà disposé d'un long délai pour libérer les lieux, sa demande de délai adressée datant du 29 octobre 2024.

Sur les demandes accessoires

** [] succombant, elle sera condamnée aux dépens d'appel.

En équité, elle sera condamnée à payer au liquidateur la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, après débats publics et par arrêt contradictoire et mis à disposition au greffe,

Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'elle a fixé la mise à prix à 40 000 euros ;

Statuant à nouveau du chef d'infirmité,

Fixe la mise à prix à 60 000 euros ;

Y ajoutant,

Déclare recevable la demande de délais de grâce ;

Débouté [] de sa demande de délais de grâce ;

[] à payer à la SELARL Deloret Constant, prise en la personne de Maître Anne Deloret et qualités de liquidateur liquidateur la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

[] aux dépens d'appel.

La greffière

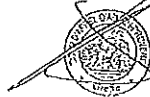
La présidente

Signé
électroniquement :
Julie DESHAYE L0176053

Signé
électroniquement :
Gwenael KEROMES L0026128



En conséquence, la République Française
mande et ordonne,
- à tous les commissaires de justice, sur ce requis de mettre
ledit arrêt 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, le présent arrêt a été signé par le
président et le greffier.
La présente copie exécutoire certifiée conforme a été
signée par la directrice de greffe
de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence
P/ LA DIRECTRICE DE GREFFE





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.