

1/2 reprise
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE DRAGUIGNAN

25 MAI 2023

SERVICE DES VENTES

Aff. : SCELLES (CLEOVAL) C/ [REDACTED] - Dossier n° 14807 -
JBG/KA

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN

Affaire : SELAS CLEOVAL c/ [REDACTED]

RG n° 23/02237

JUGE DE L'EXECUTION IMMOBILIER

AUDIENCE DE VENTE : 9 JUIN 2023 à 9 h 30

DIRE D'INFORMATION et D'ANNEXION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE VINGT CINQ MAI

Au Greffe de Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal
Judiciaire de DRAGUIGNAN et par-devant nous, Greffier,

A COMPARU :

Maître Jean-Bernard GHRISTI, Avocat au Barreau de
DRAGUIGNAN – 15, rue Jean Aicard 83700 SAINT-RAPHAEL,
Tél : 04.94.55.13.86, Mail : avocat@ghristi.com

Et celui de :

**La SELAS CLEOVAL, prise en la personne de Maître Virginie
SCELLES**, Mandataire Judiciaire, domiciliée : 14, boulevard de la Paix,
Immeuble L'ARTEMIS – 56000 VANNES
Es qualité de Liquidateur Judiciaire de :

[REDACTED]
Société à responsabilité limitée au capital de [REDACTED]
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] sous le
numéro [REDACTED]

Dont le siège social est situé : [REDACTED]

Ayant pour représentant légal, [REDACTED]

Désigné en cette qualité, par jugement du Tribunal de Commerce de
VANNES en date du 11 mars 2020

Lequel a déclaré que par addition audit Cahier des Conditions de la Vente, il indique ce qui suit :

Attendu que la SELAS CLEOVAL représentée par Maître SCHELLES prise en qualité de liquidateur de la [REDACTED] poursuit la vente d'un bien sis à SAINT-TROPEZ (83990), n° 9 Chemin de la Belle Isnarde, Lotissement « LA BELLE ISNARDE II », Route de la Colline, formant le Lot n° 42 du lotissement, constitué d'une villa individuelle de prestige, avec vue mer sur le Golfe de Saint-Tropez, ainsi que sur le clocher de Saint-Tropez, figurant au cadastre Section BL numéro 92, lieudit « Belle Isnarde », pour une contenance de 56a 68ca, dont l'adjudication doit intervenir à l'audience du 9 juin 2023.

Attendu que la visite de ce bien doit avoir lieu le 25 mai 2023.

Attendu que Maître SCHELLES, ès-qualité, entend apporter à la connaissance des futurs adjudicataires que la Société DIEGO CAPITAL, SAS au capital de 1.000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 884 966 805, dont le siège est situé : 104 boulevard de Courcelles 75017 PARIS, a fait délivrer assignation par acte du 5 septembre 2022 soutenant que certaines constructions, ou parties d'ouvrage de la villa objet de la vente avaient été édifiées par [REDACTED] sans permis de construire et sollicite la démolition desdits ouvrages.

(Cf. Assignation annexée au présent dire)

Cette procédure enrôlée sous le numéro RG 22/05939 est actuellement en cours devant le Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN.

Attendu que la SELAS CLEOVAL représentée par Maître SCHELLES prise en qualité de liquidateur de la [REDACTED] conteste la recevabilité et le bien fondé des demandes faites par la Société DIEGO CAPITAL et le préjudice subi par cette dernière étant rappelé que celle-ci a acquis son bien postérieurement à la réalisation des travaux incriminés et donc en toute connaissance de cause.

Quoiqu'il en soit la SELAS CLEOVAL représentée par Maître SCHELLES prise en qualité de liquidateur de la [REDACTED] entend apporter à la connaissance des futurs adjudicataires l'existence de cette procédure afin qu'ils en aient parfaite connaissance.

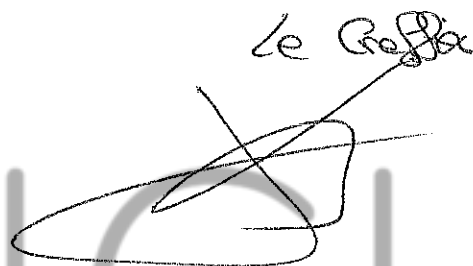
Ces derniers feront leur affaire personnelle de la situation sans aucun recours ni garantie.

La SELAS CLEOVAL représentée par Maître SCELLES prise en qualité de liquidateur de la ~~SELAS CLEOVAL~~ entend en conséquence solliciter que le présent Dire et son annexe soient annexés au cahier des conditions de vente qu'elle a déposé pour en faire intégralement partie et qu'il soit donné lecture du présent dire lors de l'audience d'adjudication du 9 juin 2023 avant l'ouverture des enchères.

Desquelles comparution et dire, Maître Jean-Bernard GHRISTI a demandé acte et a signé avec nous Greffier, après lecture.



Le Greffier



V ENCH

[illegible]

RECULE
05 SEP. 2022

COPIE

ET LE Cinq Septembre A 2440

À LA REQUÊTE DE :

SAS DIEGO, Société par action simplifiée au capital de 1 000,00 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 884 966 805, dont le siège social est 104 Bd de Courcelles 75017 PARIS (France), prise en la personne de son gérant en exercice Monsieur BROSSE Philippe, né le 18 mai 1956 à PARIS 16^{ème} demeurant et domicilié 104 Bd de Courcelles 75017 PARIS

Ayant pour avocat, SCP BARTHELEMY - DESANGES, représentée par Maître BARTHELEMY Philippe, Avocat au Barreau de Draguignan, demeurant 7 place des Lices 83200 Saint-Tropez

COMME INDiqué SUR LE FORMULAIRE ANNEXE

D'AVOIR A COMPARAÎTRE devant le Tribunal Judiciaire de Draguignan, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire des audiences, 11 rue Pierre CLEMENT 83300 DRAGUIGNAN (France), par ministère d'avocat constitué près dudit Tribunal, le :

LUNDI 7 NOVEMBRE 2022 à 14h00

TRES IMPORTANT

Dans les QUINZE JOURS de la date indiquée en tête du présent acte, sous réserve d'un allongement en raison de la distance, conformément aux articles 643 et 644 du Code de procédure civile, vous êtes tenu(e), en vertu de la loi, de charger un avocat au barreau de DRAGUIGNAN ou des autres barreaux de la Cour dont dépend le Tribunal saisi ; mais seulement si vous n'entendez pas bénéficier de l'aide juridictionnelle ou que la présente affaire ne porte ni sur une saisie immobilière, ni sur un partage, ni sur une licitation, et que l'avocat choisi soit l'avocat plaident chargé de vous représenter devant le tribunal.

L'Etat, les départements, les régions, les communes et établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration (article 761 du Code de Procédure Civile).

A DEFAUT, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue à votre rencontre sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Il vous est rappelé les dispositions suivantes issues de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques :

Art. 5 : " Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.

Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie "

Art. 5-1 : " Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la cour d'appel de Paris quand ils ont postulé devant l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la cour d'appel de Versailles quand ils ont postulé devant le tribunal judiciaire de Nanterre.

La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable. "

Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du code de procédure civile :

Art. 641 : " Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours."

Art. 642 : " Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. "

Art. 642-1 : " Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées. "

Art. 643 : " Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1/ Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à la Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre et Miquelon, en Polynésie française, dans les Iles Wallis et Futuna, en Nouvelle Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises.

2/ Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. "

Art. 644 : " Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les Iles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. "

Art. 645 : " Les augmentations de délais prévues aux articles 643 et 644 s'appliquent dans tous les cas où il n'y est pas expressément dérogé.

Les délais de recours judiciaires en matière d'élections ne font l'objet de prorogation que dans les cas spécifiés par la loi. "

Il est également indiqué, en application de l'article 752 du code de procédure civile, que la demanderesse n'est pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.

Les personnes physiques dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du tribunal judiciaire de leur domicile.

Vous précisant que les pièces sur lesquelles est fondée la demande ci-après exposée sont énumérées, conformément à l'article 56 du Code de Procédure Civile, sur le bordereau annexé à la présente assignation.

Vous trouverez ci-après l'objet du procès et les raisons pour lesquelles il vous est intenté.

OBJET DE LA DEMANDE

Attendu que la [REDACTED], qui a été placée en redressement judiciaire en 2018, convertie en liquidation judiciaire en 2020, et ayant pour liquidateur Maître SCELLES.

Attendu que la [REDACTED] est propriétaire d'une villa sise à Saint-Tropez, quartier de la Belle Isnarde, Section BL n°92 pour une contenance cadastrale de 56 ares et 68 centiares.

Que l'acquisition de cette propriété s'est faite par acte en date du 20 novembre 2007, actant la vente par la société la Villa Isnarde au profit de la [REDACTED] en l'étude de Maître LONG et AGOSTINI, notaires à GRIMAUD.

Que la SARL DIEGO est propriétaire du lot contigu n° BL 49, 67 et 68.

Que la [REDACTED] est donc propriétaire de la parcelle 92 section BL ainsi que le révèle les plans altimétriques et que la SARL DIEGO est propriétaire de la parcelle BL 49, 67 et 68.

Que ceci étant posé, la [REDACTED] a effectué de nombreux travaux sans permis de construire ni autorisation administrative.

Que ces travaux sont les suivants :

- Pool House construit sans autorisation non conforme,
- Car port construit sans autorisation non conforme
- Extension construit sans autorisation cuisine non conforme,
- Couverture construit sans autorisation cour non conforme
- Extension chambre master (dressing) construit sans autorisation non conforme
- Salle de sport construit sans autorisation en zone classée non conforme
- Local atelier sans autorisation en zone classée non conforme
- Zone d'imperméabilisation des vrd non conforme,
- Chambre faite dans l'ancien pool house construit sans autorisation non conforme,
- Logement gardien construit sans autorisation en zone classée non conforme,
- Extension de la terrasse de la piscine et local technique
- Deux Chambres coté EST construites en lieu et place du garage,
- Cheminement et circulation en site classé non conforme,
- Belvédère non conforme,
- Ancien car port transformé en garde fermé
- Un nombre de m² construits bien au-dessus de ce que le PLU permet à cet endroit.

Attendu qu'il avait été accordé initialement à l'auteur et vendeur de la [REDACTED] un permis de construire délivré en 1999 n°83 119 91 XC 058 M1.

Qu'il ressort de l'analyse de ce permis que tout ce qui est reproché comme constructions illégales découlent de son analyse littérale.

Qu'il est évident que la SARI, DIEGO, qui est voisin mitoyen, subit un très grave préjudice car il est évident que l'augmentation de la surface construite ainsi que des annexes rajoutées permettent à l'évidence une habitabilité plus importante de ce bien immobilier.

Que des voitures plus nombreuses peuvent circuler.

Que le jeu de boules, la salle de sport, autant que le logement de gardien ainsi que la construction du pool house entraînent une occupation plus que festive et qui n'a rien à voir avec le permis existant sur une villa qui était bien plus réduite au niveau des surfaces habitables.

Qu'il est donc demandé à la liquidatrice de la société de faire en sorte que tous les travaux d'augmentation de la surface constructible de cette maison contraires au permis initial de 1999 soient démolis pour obtenir une remise en l'état des lieux.

Qu'ainsi votre tribunal devra sous astreinte de 1 000 € par jour devant courir au jour du prononcé du jugement, ordonner la démolition des :

- Pool House construit sans autorisation non conforme,
- Car port construit sans autorisation non conforme
- Extension construit sans autorisation cuisine non conforme,
- Couverture construit sans autorisation cour non conforme
- Extension chambre master (dressing) construit sans autorisation non conforme
- Salle de sport construit sans autorisation en zone classée non conforme
- Local atelier sans autorisation en zone classée non conforme
- Zone d'imperméabilisation des vrd non conforme,
- Chambre faite dans l'ancien pool house construit sans autorisation non conforme,
- Logement gardien construit sans autorisation en zone classée non conforme,
- Extension de la terrasse de la piscine et local technique
- 2 Chambres coté EST construites en lieu et place du garage,
- Cheminement et circulation en site classé non conforme,
- Belvédère non conforme,
- Ancien car port transformé en garde fermé
- Un nombre de m² construits bien au-dessus de ce que le PLU permet à cet endroit.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 1240 du Code Civil,

Vu le trouble manifeste de voisinage engendré par les constructions illégales,

CONDAMNER sous astreinte de 1000 € par jour devant courir au jour du prononcé du jugement, à démolir :

- Pool House construit sans autorisation non conforme,
- Car port construit sans autorisation non conforme
- Extension construit sans autorisation cuisine non conforme,
- Couverture construit sans autorisation cour non conforme

- Extension chambre master (dressing) construit sans autorisation non conforme
- Salle de sport construit sans autorisation en zone classée non conforme
- Local atelier sans autorisation en zone classée non conforme
- Zone d'imperméabilisation des vld non conforme,
- Chambre faite dans l'ancien pool house construit sans autorisation non conforme,
- Logement gardien construit sans autorisation en zone classée non conforme,
- Extension de la terrasse de la piscine et local technique
- 2 Chambres coté EST construites en lieu et place du garage,
- Cheminement et circulation en site classé non conforme,
- Belvédère non conforme,
- Ancien car port transformé en garde fermé
- Un nombre de m² construits bien au-dessus de ce que le PLU permet à cet endroit.

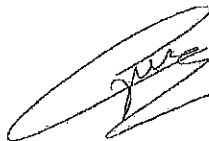
VOIR CONDAMNER Maître SCELLES, es qualité de liquidateur de la [REDACTED] à régler une somme de 100 000 € à titre de dommages et intérêts.

JUGER que l'exécution provisoire vu l'urgence est compatible avec l'intérêt de l'affaire.

VOIR CONDAMNER Maître Virginie SCELLES, es qualité, aux dépens.

SOUS TOUTES RÉSERVES
DONT ACTE

Maître Philippe BARTHELEMY



BORDEREAU DE PIECES

Les pièces suivantes sur lesquelles la demande est fondée seront versées aux débats (non annexées au présent acte) :

1. Acte de vente du 20 novembre 2007
2. Photographies aériennes cadastrales
3. Extrait de la société DIEGO CAPITAL
4. Acte de vente de la société DIEGO CAPITAL
5. Cotes altimétriques avec relevés de surfaces
6. Constat d'huissiers
7. KBis de la société [REDACTED]
8. Permis de construire original du 9 novembre 1999 déposé par M. George GLEIMAN
9. Plans

VENCH