

Affaire : ML CONSEILS I
Dossier n° : 23/00171
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 29 MAI 2024 – 9H30

DIRE REQUETE ET ORDONNANCE DU 27/03/2024
MISE A PRIX LOT 2

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, et le quatre avril.

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous Greffier soussigné,

A comparu Maître **Elisa GUEILHERS**, membre de la **SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT**, demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat de :

La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche, 78000 VERSAILLES, es-qualité de Liquidateur Judiciaire de :

Fonction à laquelle elle a été désignée par Jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 16 Mai 2023.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie de la requête juge commissaire et l'ordonnance rendue le 27 mars 2024 concernant le lot 2 de vente, fixant la mise à prix à 100 000 € (cent mille euros).

Et elle a signé sous toutes réserves.

AFFAIRE

RG : 202300552 - 2023001

26 7 1906
ARRIVÉE

27 MARS 2024

REQUETE A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE

DE VERSAILLES

A Monsieur Juge-commissaire à la liquidation judiciaire
de la :

A LA REQUETE DE :

La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851 925, dont le siège est sis 26 rue Hoche, 78000 VERSAILLES, es-qualité de Liquidateur Judiciaire de :

Fonction à laquelle elle a été désignée par Jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 16 Mai 2023

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Par jugement du Tribunal de Commerce de Versailles en date du 16 mai 2023 la Société a été placée en liquidation judiciaire, avec la désignation de la SELARL ML CONSEILS, représentée par Maître Cosme ROGEAU, en qualité de liquidateur judiciaire.

Pièce 1 : Jugement du 16 Mai 2023

Il dépend du patrimoine de la société anciennement dénommée Hôtel Lieu AA, les biens immobiliers suivants+ à savoir :

1 - Un ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT PERE 89450, 20, Rue du Moulin des Marguerites, dénommé « Le Moulin » comprenant deux corps de bâtiments contigus, l'un élevé sur rez-de-chaussée et deux étages et l'autre élevé sur rez-de-chaussée et un étage mansardé comprenant :

- Au Rez-de-chaussée : deux chambres, un appartement, un office, un chaufferie et locaux divers.
- Au premier étage : deux chambres, un appartement.
- Au deuxième étage : deux chambres.

4

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 711, lieudit « 20, Rue du Moulin des Marguerites » pour 14a et 70ca
- Section AB numéro 712 lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 4a et 62ca.
- Section AB numéro 713, lieudit « L'enfermie » pour une contenance de 56

Soit une contenance totale de 19a et 88ca

2 – Une maison située sur la **commune de SAINT PERE 89450 22 Grande Rue** constituée d'un bâtiment à usage d'hôtel-Restaurant comprenant :

- Au sous-sol : Cave à vins, chambres froides, lingeeries.
- Au Rez-de-chaussée : Accueil, salle de restaurant avec veranda et terrasse, salons, cuisine.
- Aux premier et deuxième étage : 14 chambres et bureaux.
- Dépendances, jardins alentours

Le tout d'un seul tenant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 44, lieudit « sous créchot » pour une contenance de 3a et 78ca
- Section AB numéro 499, lieudit « Le Village » pour 7a et 22ca
- Section AB numéro 500, lieudit « Le Village » pour 2a et 22ca.
- Section AB numéro 501, lieudit « Le Village » pour 23a et 15ca.
- Section AB numéro 502, lieudit « 22 Grande Rue » pour 2a et 30ca.
- Section AB numéro 503, lieudit « Le Village » pour 72ca,
- Section AB numéro 504, lieudit « Le Village » pour 1a et 30ca,
- Section AB numéro 505, lieudit « Le Village » pour 1a et 22ca
- Section AB numéro 506, lieudit « Le Village » pour 32ca.
- Section AB numéro 507, lieudit « Le Village » pour 18a et 85ca.
- Section AB numéro 508, lieudit « 22, Grande Rue » pour 68 ca
- Section AB numéro 720, lieudit « Le Village » pour 2a et 11ca
- Section AB numéro 721, lieudit « Le Village » pour 18a et 12ca

Soit une contenance totale de 81a et 99ca.

3 – Un immeuble commercial situé sur la commune de SAINT PERE (89450) 25 Grande Rue, à usage de Bar-Hôtel-Restaurant dénommé « l'entrevignes et le pré des marguerites »

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 10, lieudit « 25, Grande Rue » pour 70a et 50ca
- Section AB numéro 11, lieudit « 25 Grande Rue » pour 1ha 31a et 8ca
- Section AB numéro 677, lieudit « 1, Ruelle de l'enfermie » pour 1a et 34
- Section AB numéro 678, lieudit « L'enfermie » pour 1a et 44.
- Section AB numéro 794, lieudit « L'enfermie » pour 35ca
- Section AB numéro 943, lieudit « L'enfermie » pour 24ca
- Section AB numéro 951, lieudit « L'enfermie » pour 5a et 99ca
- Section AB numéro 955, lieudit « L'enfermie » pour 27

Soit une contenance totale de 2ha 11a et 21ca.

Ces biens et droits immobiliers figurent au cadastre de la commune de SAINT PERE (89450) comme suit :

ANNEE DE MAJ		2012		DEP D'UR		89 0		COM		364 SAINT PERE		TRES		056		RELEVÉ DE PROPRIETE					N°		COMMUNAL		00137	
PROPRIETES BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL									
AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM INPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	COEF	RC TEOM
18	AB	10		25	GR GRANDE RUE	0160	A	01	00	01001	0167529 G	C	C	C	C	MA6	22887									20912
18	AB	502		22	GR GRANDE RUE	0160	A	01	00	01001	0167070 C	C	C	C	C	MA6	11817									12294
18	AB	508		22	GR GRANDE RUE	0160	A	01	00	01001	0111823 Y	C	C	C	C	DEP2	1043									8100
18	AB	677		1	RUE DE L'ENFERMIE	0105	A	01	00	01001	0112042 D	C	H	MA	6		1156									1156
18	AB	711		20	RUE DU MOULIN DES MARGUERITES	0130	A	01	00	01001	0167071 Y	C	C	C	C	HOT1	6966									7455
R E N O															0 F L R											
REV INPOSABLE F C COM 43989 ETR COM															43989 ETR											
R E M P																										

PROPRIETES NON BATIES																			LIVRE FONCIER		
DESIGNATION DES PROPRIETES					EVALUATION															LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC	PP-PP	S TAR	STU	GR/SS GR	CL	NAT CLT	CONTENANCE HA A CA	REVENUS CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Frais
18	AB	10	25	GR GRANDE RUE	0160		1	364A	J	AG	02		70 50								
								364A	J	AG	02		52 86	87,14							
								364A	K	S			17 64	0							
18	AB	11	25	GR GRANDE RUE	0160		1	364A	J	AG	03		1 31 08								
								364A	J	AG	03		43 70	72,54							
								364A	K	S			27 38	0							
18	AB	44		NOU'S CRECHOT	B154		1	364A	E		01		3 78			C	1A		0,52	29	
																GC	TA		0,52	18	
																TS	TA		2,6	100	
18	AB	499		LE VILLAGE	B185		1	364A	A	AG	01		7 22								
								364A	A	AG	01		6 34	21,04							
								364A	Z	S			88	0							
18	AB	509		LE VILLAGE	B185		1	364A	E		01		2 22			C	TA		0,19	26	
																GC	TA		0,19	26	
																TS	TA		0,94	100	
18	AB	501		LE VILLAGE	B185		1	364A	A	AG	02		13 15								
								364A	A	AG	02		11 48	19,05							

PROPRIETES NON BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIETES					EVALUATION															LAIRE FONCIER			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC	PP/DP	S TAR	SLF	GR/SS GR	CL	NAT C/LLT	CONTENANCE BA A CA	REYENU CADASTRAL	COLL	NAT ENCL	AN RET	FRACTION RE EXG	% EXG	TC	Fondus		
18	AB	713		L'ENFERMIE	0070			1,344A			E	01		56	0,23	C	TA		0,05	30			
																GC	TA		0,05	10			
																TS	TA		0,23	100			
18	AB	720		LE VILLAGE	0185	0500		1,344A		S				1 11	0								
18	AB	721		LE VILLAGE	0185	0703		1,344A		AG	01			10 12	30,68								
18	AB	794		L'ENFERMIE	0070	0681		1,344A		S				35	0								
18	AB	943		L'ENFERMIE	0070	0675		1,344A		J	01			24	0,19								
																GC	TA		0,04	30			
																TS	TA		0,19	100			
18	AB	951		L'ENFERMIE	0070	0676		1,344A		J	01			5 99	4,53								
																C	TA		0,09	20			
																GC	TA		0,39	20			
																TS	TA		4,93	100			
18	AB	955		L'ENFERMIE	0070	0683		1,344A		J	01			27	0,21								
																C	TA		0,04	30			
																GC	TA		0,04	20			
																TS	TA		0,21	100			
					REXO		1EUR		REXO					12 EUR									
HA A CA		REV DISPOSABLE		301 EUR		COM		REIMP		299 EUR		TAXE AD		REIMP		209 EUR		MAJ TC		0 EUR			

par Maître Fabienne RACE, Notaire à AUXERRE le 3 mars 2017 dont une copie a été publiée
au Service de la Publicité Foncière, Bureau des Hypothèques d'AUXERRE le 30 mars 2017
Volume 2017P numéro 667 et attestation rectificative du 28 avril 2017 publiée le 2 mai 2017
Volume 2017 P n°905.

Suivant Ordonnance rendue par
liquidation judiciaire de La

Juge Commissaire de la
date du 18 AOUT 2023 publiée

au service de la publicité foncière de AUXERRE 1, le 13 octobre 2023, Volume 2023 S numéro 67 reprise pour ordre le 17 octobre 2023, la vente aux enchères de biens immobiliers ci-dessous repris en 3 lots de vente a été ordonnée suivant mises à prix :

➤ **POUR LE 1^{er} LOT DE VENTE :**

SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €)
Avec faculté de baisse immédiate d'un quart puis de moitié

➤ **POUR LE 2^{ème} LOT DE VENTE :**

CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €)
Avec faculté de baisse immédiate d'un quart puis de moitié

➤ **POUR LE 3^{ème} LOT DE VENTE :**

CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)
Avec faculté de baisse immédiate d'un quart puis de moitié

Par Ordonnance du 20 septembre 2023 du Juge de l'Exécution chargé de Saisies-Immobilières, la vente aux enchères a été fixée à l'audience du 7 février 2024.

Le 29 novembre 2023, le Cahier des conditions de vente a été déposé au greffe du Juge de l'Exécution chargé des Saisies-Immobilières.

Par Jugement du 7 Février 2024, le lot 1 de la vente a été adjugé 140.000 € et le lot 3 a été adjugé 95.000,00 € étant à préciser qu'une surenchère a été déposée pour le Lot 3 qui sera remise en vente le 19 juin prochain sur une nouvelle mise à prix fixée à 104.500,00 €.

Aucune enchère n'ayant été portée sur le Lot 2 de la vente nonobstant la faculté de baisse sur une dernière mise à prix fixée à 67.500,00 €, l'affaire a été renvoyée à l'audience de vente du 29 mai 2024 à 9h30.

Renseignements pris auprès de marchands de biens et du Commissaire de justice en charge du Procès-verbal de description et des visites, il en ressort que l'état du bien qui a fait l'objet de plusieurs travaux de démolitions, entraîne un coût financier très important au regard d'une simple rénovation.

Le jour même de la vente, une offre a été faite à hauteur de 51 000 €.

Plusieurs personnes sont entrées en contact pour confirmer que la dernière baisse de mise à prix (67.500 €) était encore trop élevée, retenant une enchère plus proche des 50.000,00 €.

Un amateur a fait état d'une proposition à 90.000,00 € sans y donner suite.

4

Il ressort que la mission du liquidateur, soit de la SELARL ML CONSEILS es qualité de liquidateur judiciaire de la société est de réaliser l'actif.

Le liquidateur se heurte aujourd'hui à une difficulté eu égard à l'absence d'enchérisseur sur le bien immobilier du lot n° 2 de la vente sis à SAINT PERE ou du moins à des amateurs intéressés pour acquérir le bien immobilier à un prix moindre que la dernière mise à prix fixée par l'Ordonnance du 18 août 2023 et des frais d'ores et déjà engagés sur cette première vente, taxés pour ce lot à la somme de **9.174,94 €**.

C'est dans ces conditions que la SELARL ML CONSEILS es qualité de liquidateur sollicite que la mise à prix du :

DEUXIEME LOT DE VENTE :

2 – Une maison située sur la **commune de SAINT PERE 89450 22 Grande Rue** constituée d'un bâtiment à usage d'hôtel-Restaurant comprenant :

- Au sous-sol : Cave à vins, chambres froides, lingerie.
- Au Rez-de-chaussée : Accueil, salle de restaurant avec veranda et terrasse, salons, cuisine.
- Aux premier et deuxième étage : 14 chambres et bureaux.
- Dépendances, jardins alentours

Le tout d'un seul tenant.

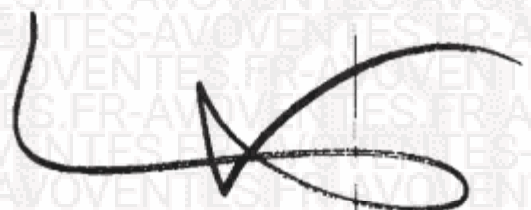
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 44, lieudit « sous créchot » pour une contenance de 3a et 78ca
 - Section AB numéro 499, lieudit « Le Village » pour 7a et 22ca
 - Section AB numéro 500, lieudit « Le Village » pour 2a et 22ca.
 - Section AB numéro 501, lieudit « Le Village » pour 23a et 15ca.
 - Section AB numéro 502, lieudit « 22 Grande Rue » pour 2a et 30ca.
 - Section AB numéro 503, lieudit « Le Village » pour 72ca,
 - Section AB numéro 504, lieudit « Le Village » pour 1a et 30ca,
 - Section AB numéro 505, lieudit « Le Village » pour 1a et 22ca
 - Section AB numéro 506, lieudit « Le Village » pour 32ca.
 - Section AB numéro 507, lieudit « Le Village » pour 18a et 85ca.
 - Section AB numéro 508, lieudit « 22, Grande Rue » pour 68 ca
 - Section AB numéro 720, lieudit « Le Village » pour 2a et 11ca
 - Section AB numéro 721, lieudit « Le Village » pour 18a et 12ca
- Soit une contenance totale de 81a et 99ca.

Soit fixée à la somme de **100 000 €** avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié

Fait à VERSAILLES, le

21. 02. 2024



Pièces visées :

Offre du 07/02/2024

Mail de [CAVOVENTES.FR](#) du 14/02/2024

Magali Dibon

De: ©AVOVENTES.FR
Envoyé: lundi 25 mars 2024 08:48
À: ©AVOVENTES.FR
Cc:
Objet: réponse dirigeant s/mail du 25/03/2024 (OK pr saisir JCO / faculté de baisse - LOT

Bonjour, je pense que c'est effectivement ce qu'il est nécessaire et de faire pour que le lot 2 parte.

Bien cordialement,

Envoyé sans timbre

Le 25 mars 2024 à 08:28:00, ©AVOVENTES.FR <magali.dibon@avoventes.fr> a écrit :

Cher Maître
Monsieur

Veuillez trouver ci-dessous le courriel que m'adresse mon conseil chargé de la vente aux enchères publiques du lot 2

Nous craignons que la faculté de baisse ne permette pas de porter enchères du lot 2

J'envisage donc de saisir le juge commissaire pour qu'il ordonne une nouvelle faculté de baisse si nécessaire

Je vous remercie de bien vouloir me faire part de vos observations par retour

Dans l'attente

Cordialement

De : Elisa Gueilhers <eg@gueilhers-avocats.fr>
Envoyé : vendredi 22 mars 2024 14:27

À
C

Mon Cher Maître,

Je fais suite à notre entretien téléphonique et vous informe avoir eu deux entretiens téléphoniques respectivement avec [redacted] et [redacted] qui m'ont fait part d'un budget maximum pour l'acquisition de ce lot à 50/55.000 € et agilement un autre faisant état d'une proposition à hauteur de 20.000 €..

J'ai tenté de contacter sans succès la personne qui a fait une offre à 90.000,00€.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la requête avec l'Ordonnance que j'ai préparées revoyant la mise à prix à 100 000 € avec faculté de baisse d'un quart puis de moitié, accompagnées de l'offre faite à hauteur de 51.000 € et du mail faisant état d'une proposition à 90.000 €.

Je vous remercie de me confirmer que vous pourriez la soumettre au Juge-commissaire en début de semaine prochaine.

Restant à votre disposition,

Bien à vous

2024 07 1906
DEPOT DU

27 MARS 2024

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE VERSAILLES

ORDONNANCE

Nous

Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la société

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu l'Ordonnance rendue le 18 aout 2023 ordonnant la vente aux enchères des biens et

Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 et suivants du Code de Commerce,

Vu les articles L-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution et les articles R-311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Vu les observations de la SELARL ML CONSEILS, liquidateur,

Pour être entendu sur la requête de la SELARL ML CONSEILS,

Fixons, en conséquence, la mise à prix du

DEUXIEME LOT DE VENTE :

2 – Une maison située sur la **commune de SAINT PERE 89450 22 Grande Rue** constituée d'un bâtiment à usage d'hôtel-Restaurant comprenant :

- Au sous-sol : Cave à vins, chambres froides, lingerie.
- Au Rez-de-chaussée : Accueil, salle de restaurant avec veranda et terrasse, salons, cuisine.
- Aux premier et deuxième étage : 14 chambres et bureaux.
- Dépendances, jardins alentours

Le tout d'un seul tenant.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AB numéro 44, lieudit « sous créchot » pour une contenance de 3a et 78ca
- Section AB numéro 499, lieudit « Le Village » pour 7a et 22ca
- Section AB numéro 500, lieudit « Le Village » pour 2a et 22ca.
- Section AB numéro 501, lieudit « Le Village » pour 23a et 15ca.
- Section AB numéro 502, lieudit « 22 Grande Rue » pour 2a et 30ca.
- Section AB numéro 503, lieudit « Le Village » pour 72ca,
- Section AB numéro 504, lieudit « Le Village » pour 1a et 30ca,

- Section AB numéro 505, lieudit « Le Village » pour 1a et 22ca
 - Section AB numéro 506, lieudit « Le Village » pour 32ca.
 - Section AB numéro 507, lieudit « Le Village » pour 18a et 85ca.
 - Section AB numéro 508, lieudit « 22, Grande Rue » pour 68 ca
 - Section AB numéro 720, lieudit « Le Village » pour 2a et 11ca
 - Section AB numéro 721, lieudit « Le Village » pour 18a et 12ca
- Soit une contenance totale de 81a et 99ca.

à la somme de 100 000 € (Cent mille).....€

Disons qu'à défaut d'enchères, elle pourra être baissée immédiatement d'un quart puis de moitié.

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à

Pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Fabienne RACE, Notaire à AUXERRE le 3 mars 2017 dont une copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière, Bureau des Hypothèques d'AUXERRE le 30 mars 2017 Volume 2017P numéro 667 et attestation rectificative du 28 avril 2017 publiée le 2 mai 2017 Volume 2017 P n°905

Disons qu'il n'y a pas lieu de revenir sur les autres dispositions de l'Ordonnance du 18 août 2023,

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par lettres recommandées avec accusés de réception, à Dirigeant de l ce
par Madame la Greffière du Tribunal de commerce de Versailles, savoir :

Ordonnons l'exécution provisoire sur minute de la présente ordonnance.

Fait à VERSAILLES,

Le 27 Mars 2024

Le GREFFIER

LA JUGE COMMISSAIRE

