

**DECLARATION AU GREFFE**

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
ET LE 17 AVRIL

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de GRASSE et pardevant Nous, Greffier, a comparu **Maître Frédéric KIEFFER**, membre de la SCP KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, Société d'Avocats Postulant et celui de :

**Maître Georges-André PELLIER**, membre de la SCP PELLIER – MOLLA, mandataire judiciaire, demeurant et domicilié à NICE (AM), 41, boulevard Carabacel, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de

- la société VS, SARL au capital de 10 671.43 €, identifiée au SIREN sous le numéro 348 935 867, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 348 935 867, dont le siège social est à NICE (AM), 39, boulevard de Cimiez

- Monsieur Saïd AYAS, né le 31 août 1941 à BEYROUTH (Liban), de nationalité française, époux commun en biens de Madame Danièle Marie Charlotte PLANCHER, demeurant et domicilié à NEUCHATEL (Suisse), 92, route des Gouttes d'Or

Nommé à ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de NICE, en date des 1er décembre 2005 et 14 décembre 2006 ;

**LEQUEL A DIT CE QUI SUIT :**

Le cahier des conditions de vente a été déposé au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilier, le 25/01/2018.

Pour le compléter, il convient d'indiquer ce qui suit :

Par courrier en date du 27 mars 2018 (ci-après annexée), Monsieur Jean-François RAINA et son épouse Madame Joëlle GOUDARD revendiquent la qualité de locataires de l'appartement situé au troisième étage de la Villa Houda, 25, avenue de la Reine Elisabeth de Belgique à CANNES (06400) d'une surface habitable et approximative de 420 m<sup>2</sup> plus 300m<sup>2</sup> de terrasse environ, comprenant droit d'accès à la piscine et ses accessoires et utilisation des garages pour trois voitures.

Ce « bail », communiqué le 16 avril 2018, est intervenu par acte notarié du 1<sup>er</sup> avril 2010 reçu par Maître BEN SOUSSAN notaire à GOLFE JUAN, commune de VALLAURIS (ci-après annexé).

Ce bail a été conclu pour une durée de trois années à compter du 1<sup>er</sup> avril 2010, renouvelable par tacite reconduction ; son terme, sous réserve de sa validité, est donc désormais fixé au 30 avril 2019.

Pour la bonne règle il convient de constater que ce bail mentionne parmi les bailleurs, Monsieur et Madame Said AYAS (titulaire de 2/6<sup>o</sup> indivis) alors que par suite de l'extension prononcée par jugement du tribunal de commerce de Nice du 14 décembre 2006 (ci-après annexé), Monsieur Said AYAS est en liquidation judiciaire (liquidation judiciaire qui s'étend à la communauté) avec pour conséquence la règle du dessaisissement sur son patrimoine personnel.

Aussi, dans cet acte du 1<sup>er</sup> avril 2010, Madame AYAS, seule présente et qui prétend agir au nom et comme représentant les autres propriétaires indivis du bien loué ne disposait d'aucun pouvoir.

D'ailleurs, le notaire stipule Madame AYAS se porte fort et promet la ratification de l'acte par les autres propriétaires qu'elle affirme représenter, ratification qui n'est jamais intervenue, du moins par Maître PELLIER.

Ce qui est encore plus surprenant, c'est que le notaire lui-même souligne que Monsieur Said AYAS est en liquidation judiciaire, sous l'administration de Monsieur PELLIER, mandataire judiciaire, qu'il ne prend pas le peine de faire intervenir à l'acte.

Indépendamment de la réserve ci-dessus concernant la validité du bail, il est permis de constater que celui-ci mentionne un loyer annuel de 144.000 euros : cela représente sur une période du 1 avril 2010 au 1<sup>er</sup> avril 2018 un montant total de 1.152.000 euros sur lesquels les 2/6<sup>o</sup> auraient dû être versés à la liquidation judiciaire représentent 384.000 euros.

Interrogé à ce sujet, Maître PELLIER a confirmé qu'aucun loyer ne lui avait été réglé, ajoutant qu'il ignorait la situation locative de la Villa Houda, laquelle n'avait pas davantage été révélée par le gardien lors de l'établissement du procès-verbal descriptif du 22 novembre 2017, puisque ce dernier avait indiqué :

*« ...l'appartement fut occupé par une personne qui en a revendiqué la propriété, et qui a quitté les lieux, laissant dans le local les quelques meubles, vêtements et effets encore visibles... »* (page 71 du du procès-verbal descriptif du 22 novembre 2017).

Maître PELLIER es-qualité quant aux droits de la liquidation judiciaire AYAS et sous la condition de la validité du bail se réserve la possibilité de recouvrer les loyers tant à l'encontre du locataire, Monsieur Jean-François RAINA et son épouse Joëlle GOUDARD, qu'à l'encontre des coindivisaires AYAS (dans l'hypothèse où les loyers auraient été versés entre leurs mains)

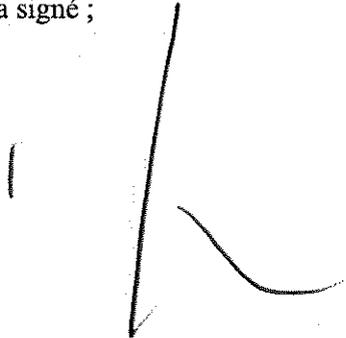
Cette information doit être portée à la connaissance des amateurs et des créanciers inscrits.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de Marie-Sophie PELLIER poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat Postulant, Maître KIEFFER, membre de la SCP KIEFFER MONASSE & ASSOCIES.

En conséquence, Maître KIEFFER, membre de la SCP KIEFFER MONASSE & ASSOCIES, demande au Tribunal d'ordonner l'annexion de la présente déclaration au Greffe, à la suite du cahier des conditions des ventes ;

Et il a signé ;

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that curves to the right at the bottom, followed by a horizontal stroke.

RAINA J François

25 Av. Reine Elisabeth  
de Belgique  
36400 CANNEE.

Niv. 3

+34626584675

SCP

1hot7-C53

Weyfer Terrasse Associés

0660Aubibes.

FAX 0033493348055

Le 27 Mars 2018

Bon cher Maître

Je fais suite à votre récente conversation  
Téléphonique à propos de la vente aux enchères  
de la Villa Honda (achesse ci-dessus) prévu  
le 19 Avril prochain.

Il consistait d'urgence d'avisier les acquéreurs  
éventuels du fait qu'une partie des locaux  
et plus particulièrement du Niv+3 grisé d'un  
Bail d'habitation à votre profil (Voir Annonce)

Vous trouverez ci-joint le bail qui a été signé  
chez M<sup>re</sup> Ben Soussan Notaire à Golfe Juan  
à compter du 1 Avril 2010

Ce Bail a été poursuivi par tacite reconduction  
et va dorénavant jusqu'au 30 Mars 2019

La Résidence principale est à Tarbella Espagne  
mais nous continuons à occuper ce bien lors  
de nos nombreux séjours en France, il est d'ailleurs  
meublé, il y a également des vêtements etc...

J'ai reçu jusqu'à Juin 2016 des documents administra-  
tifs à cette adresse avant de Drouot de dirimition...

Pour Jean suivre nos conseils en Espagne,  
Je vous prie donc d'aviser les acheteurs de  
cette situation, étant précisé que nous sommes  
disposés, selon des modalités à convenir avec  
l'acquéreur à envisager la résolution anticipée  
du Bail et la libération des lieux.  
Veuillez agréer chez l'aitie mes sincères  
salutations distinguées

P.J. Copie Bail 2010  
12 Pages.

Copie du Courrier  
S.C.P. Bouteloup-Thory  
Bd J. d'Arc. Argentan.

RAINA J. Francois



11262901  
RBS/FC/

**L'AN DEUX MILLE DIX ,  
LE VINGT HUIT AVRIL**

**A GOLFE JUAN (Alpes Maritimes) Commune de VALLAURIS, avenue Aimé Berger, L'Estivallère, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Roger BEN SOUSSAN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Roger BEN SOUSSAN, Gérard MARION, Joël EDME et Clarysse WINCKLER-AZOULAY, Notaires Associés», titulaires d'un Office Notarial sis à GOLFE JUAN (Alpes Maritimes) Commune de VALLAURIS ,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL D'HABITATION,**

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

Monsieur Said Mohamed **AYAS**, Homme d'affaire , et Madame Danièle Marie Charlotte **PLANCHER**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à **NEUCHATEL (Suisse) , 92 route des Gouttes d'Or,**

Nés savoir :

Monsieur **AYAS** à **BEYROUTH (LIBAN)** le 31 août 1941,

Madame **PLANCHER** à **SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160)** le 2 février 1942,

Monsieur est de nationalité Française

Madame est de nationalité française.

Non Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Karim **AYAS**, trader, — , demeurant à **NEUCHATEL (Suisse) 92 route des Gouttes d'Or ,**

Né à **GENEVE (SUISSE)** le 21 mai 1976,

Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

---

Mademoiselle May **AYAS**, sans profession, demeurant à **NEUCHATEL (SUISSE) 92 ROUTE DES Gouttes d'Or,**

Née à **NEUCHATEL (SUISSE)** le 28 décembre 1974,

Célibataire.

De nationalité française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

---

Mademoiselle Rima **AYAS**, sans profession, demeurant à **NEUCHATEL (SUISSE) 92 route des Gouttes d'or,**

Née à **RIYADH (ARABIE SAOUDITE)** le 9 mai 1979,

Célibataire.

De nationalité française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

BR.

JFR

DJA

Mademoiselle Nour **AYAS**, Sans profession, demeurant à NEUCHATEL (SUISSE) 92 Route des Gouttes d'Or,  
Née à LONDRES (ROYAUME-UNI) le 15 juin 1981,  
Célibataire.  
De nationalité française.  
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Danièle Marie Charlotte **PLANCHER** épouse de Monsieur Saïd **AYAS** seul présente agissant au nom et comme représentant les autres propriétaires indivis de l'immeuble dont elle se porte fort et promet la ratification des présentes à ses frais, et sous sa responsabilité personnelle.

**- "LOCATAIRE -**

Monsieur Jean-François Michel **RAINA**, dirigeant de sociétés, et Madame Joëlle Béatrice **GOUDARD**, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à CANNES (06400), 25 av. Elisabeth de Belgique Villa Houda,

Nés savoir :

Monsieur **RAINA** à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 5 février 1951,

Madame **GOUDARD** à SAINT-REMY (71100) le 31 janvier 1952,

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître **VOUILLON**, Notaire à CANNES, le 26 juin 1999, préalable à leur union célébrée à la mairie de CANNES (06110), le 26 juin 1999.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

**TERMINOLOGIE**

Les parties seront ci-après respectivement dénommées le « BAILLEUR » et le « LOCATAIRE ».

L'appellation BAILLEUR ne nuira pas à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux, de même l'appellation LOCATAIRE ne nuira pas à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs locataires, y compris les époux.

**CAPACITE DES PARTIES**

Madame **AYAS** rappelle que Monsieur Saïd **AYAS** est en état de liquidation judiciaire, sous l'administration de Monsieur **PELLIER** mandataire judiciaire.

Que toutes les autres parties sont majeurs et maîtres de leurs droits.

**RAPPEL DE LA SITUATION EXISTANTE**

Monsieur et Madame **RAINA** sont actuellement occupant de l'immeuble objet des présentes, pour en avoir été locataire suivant bail sous seings privés en date du 2 novembre 2007.

Ce bail leur avait été consenti par la société S.L.C. ayant son siège social à VALLAURIS 1055 Boulevard de Super Cannes, représentée par son gérant Monsieur **LAIK** Marcel alors que cette société se prévalait du titre de propriétaire dudit immeuble, suivant acte passé devant Me **ARAL** notaire à NICE le 11 février 2004.

BR. JFR. JA

A la suite de diverses procédures engagées par les anciens propriétaires, les consorts AYAS, la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a rendu un arrêt en date du 16 mars 2010 consacrant la résolution de la vente pour défaut de paiement, et autres griefs, et replacés les consorts AYAS dans leur droit de propriétaires indivis dudit immeuble.

C'est dans ces conditions que Monsieur et Madame RAINA ont demandé aux consorts AYAS de les reconnaître comme locataires et leur ont demandé la conclusion d'un nouveau bail d'habitation.

Ce bail est signé ce jour par Madame AYAS qui confirme se porter fort pour l'ensemble des propriétaires, et notamment garantit la ratification des présentes par ces propriétaires.

Monsieur et Madame RAINA ont été avertis par le Notaire soussigné, du fait que le bail pour avoir toute sa valeur doit être confirmé par les propriétaires, et qu'à défaut de cette confirmation, leur droit d'occupation n'aura aucune valeur juridique reconnue.

Compte tenu de l'ensemble de la situation, et des contacts pris entre les parties, ces dernières ont requis le notaire soussigné d'établir le bail en l'état, lui consentant toute décharge de responsabilité.

### REGIME JURIDIQUE ET OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE, qui accepte, en application de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 portant modification de la loi numéro 86-1290 du 23 Décembre 1986, des textes subséquents et des dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil, les locaux dont la désignation suit :

### DESIGNATION

A CANNES (ALPES-MARITIMES) 06400 25 Avenue de la Reine Elisabeth de Belgique,  
Dans une Villa à usage d'habitation à CANNES dénommée "VILLA HOUDA"

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	№	Localité	Surface
	CL	155		00 ha 30 a 98 ca

Un appartement au troisième étage, formant la totalité de l'étage, d'une surface approximative de 420 mètres carrés, plus 300 Mètres carrés de terrasse environ,

Cette location comprend le droit d'accès à la piscine et ses accessoires.  
Le droit d'utiliser les garages pour trois voitures,

Les LOCATAIRES déclarent parfaitement connaître les lieux loués, et les présentes n'emporte à ce sujet aucune novation ou restriction à leurs droits au bail tels qu'ils résultaient du bail sous seings privés du 2 novembre 2007 sus énoncé.

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "LE BIEN LOUE" ou "LE LOGEMENT" au sens du présent contrat.

Le locataire déclare bien connaître le bien loué pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

BR JFR DA

Le bailleur déclare que le bien loué correspond aux caractéristiques du logement décent telles que ces caractéristiques sont définies par le décret numéro 2002-120 du 30 Janvier 2002.

**ETAT-CIVIL - SITUATION MATRIMONIALE**

Le LOCATAIRE certifie l'exactitude de son état-civil et de sa situation personnelle indiqués ci-dessus et s'oblige à faire connaître au BAILLEUR toute modification de sa situation matrimoniale au sens large du terme (divorce, mariage, concubinage, pacte civil de solidarité), à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du BAILLEUR à ce sujet, notamment vis-à-vis des notifications et significations faites en application de la loi du 6 Juillet 1989 qui seraient alors de plein droit opposables à tout occupant, ainsi que le prévoit l'article 9-1 de la loi précitée. Etant précisé en tant que de besoin que dans l'hypothèse où le bail est consenti à un locataire unique qui conclut par la suite un pacte civil de solidarité, ce bail ne devient pas commun au partenaire pacsé, ce dernier ne peut donc pas prétendre à la qualité de locataire, mais il devient solidaire pour le paiement des loyers.

**DESTINATION**

Le bien loué est destiné exclusivement à l'habitation principale du LOCATAIRE. Celui-ci ne pourra donc y exercer, même temporairement, aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire. La superficie habitable du BIEN LOUE est de 420 mètres carrés environ;

**DUREE**

Le contrat est conclu pour une durée initiale de trois années à compter du 1er avril 2010, qui prendra fin le 30 mars 2013. La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

**RENOUVELLEMENT**

A son expiration et à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après, le contrat se renouvellera et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement, de quelque manière que le renouvellement précédent ait eu lieu.

**Offre de renouvellement**

A défaut de congé, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le BAILLEUR pourra offrir au LOCATAIRE le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

**Renouvellement tacite**

A défaut de congé ou d'une offre spéciale de renouvellement, le contrat se renouvellera automatiquement, à son échéance, pour une durée et un loyer égaux à ceux initiaux.

**Opposition à renouvellement**

Le BAILLEUR aura la faculté de s'opposer au renouvellement du bail en vue de reprendre les biens loués soit pour son habitation personnelle ou celle de ses proches, soit pour les vendre ou encore s'il justifie d'intérêts légitimes et sérieux tels que l'inexécution par le LOCATAIRE de l'une de ses obligations ou si le locataire a refusé le loyer qui aura été déterminé en application de

JFR

JFR

87

## RESILIATION ANTICIPEE

### Résiliation par le locataire

Le LOCATAIRE aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au BAILLEUR selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

### Résiliation par le bailleur

Le BAILLEUR, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura seulement que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

## CONGE

### Modalités

Tout congé devra être notifié, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier.

Le congé donné par le BAILLEUR devra être notifié au LOCATAIRE au moins six mois à l'avance.

Le congé donné par le LOCATAIRE devra être notifié au BAILLEUR au moins trois mois à l'avance. Ce délai est ramené à un mois si le LOCATAIRE venait à être muté ou perdait son emploi, ou devenait bénéficiaire du revenu minimum d'insertion ou, étant âgé de plus de soixante ans, si son état de santé nécessitait un changement de domicile.

Chaque délai ci-dessus fixé constitue le "délai de préavis" au sens du présent contrat.

### Motifs

Le congé du BAILLEUR devra être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.

Le LOCATAIRE ne devra justifier son congé que s'il use du préavis d'un mois ci-dessus prévu.

### Effets

En cas de congé motivé notifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le logement.

En cas de congé notifié par le LOCATAIRE, celui-ci, sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire en accord avec le BAILLEUR.

A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

## CONDITIONS GENERALES.

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

### Usage

Le LOCATAIRE usera paisiblement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

} JFR  
 BE.  
 DAU

**Cession - Sous-location**

Le LOCATAIRE devra occuper le logement par lui-même, sa famille et les personnes dont il a la charge. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie de la chose louée, sans accord préalable écrit du BAILLEUR.

**Assurance**

Le LOCATAIRE devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins, sa responsabilité civile, garanties habituellement définies par les compagnies sous le vocable « Police Multirisque Habitation ».

Il devra justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, de manière systématique, ainsi que de l'acquit régulier des primes.

**Visite**

Le BAILLEUR pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, et ce au moins deux fois par an à charge de prévenir le LOCATAIRE au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

Il pourra également, en vue de la vente, ou de la relocation du bien loué, le faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par les parties entre 9 et 12 heures et 14 et 18 heures. Toutefois, en cas de vente, ce droit de visite ne peut s'exercer qu'à compter seulement de la purge effective du droit de préemption du LOCATAIRE. En cas de relocation, ce droit de visite ne pourra s'exercer qu'à compter de la notification par le LOCATAIRE de son intention de quitter le bien loué.

**ENTRETIEN - REPARATIONS****Obligations du locataire**

Le LOCATAIRE aura à sa charge l'entretien courant des équipements du logement, ainsi que de l'ensemble des réparations dites locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure. Il entretiendra les canalisations et sera responsable des détériorations causées par le gel ou un mauvais usage de celles-ci.

Il s'engage à ne faire aux murs et aux sols de dégâts irréversibles.

Lorsqu'il s'agit de chaudières collectives, la mise en œuvre du contrôle et de l'entretien s'effectue à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les dispositions relatives à l'entretien des chaudières installées dans les locaux d'habitation sont fixées par les articles R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement.

Le LOCATAIRE fera ramoner les cheminées en service, s'il en existe, au moins une fois par an à ses frais et devra en justifier au BAILLEUR chaque année et lors de son départ des lieux, les décrets précités ne visant pas le ramonage en tant que tel.

**Obligations du bailleur**

Le BAILLEUR sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que celles locatives.

A cette fin, le LOCATAIRE s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du BAILLEUR.

**Troubles de jouissance**

Le LOCATAIRE devra souffrir sans indemnité la réalisation par le BAILLEUR de travaux d'amélioration ou nécessaires au maintien en état de la chose louée entrant dans ses obligations sauf si ces travaux venaient à avoir une durée supérieure à quarante jours.

**AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS**

Le LOCATAIRE ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

JFA.  BR 

## DECES DU LOCATAIRE

Le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier. Suivant les dispositions légales en vigueur à la survenance de l'un de ces deux événements, le contrat de location pourra être continué ou transféré au conjoint survivant ou au concubin notoire du LOCATAIRE, à ses ascendants ou descendants, ou encore aux personnes dont celui-ci avait à sa charge depuis au moins un an à la date du décès ou de son abandon de domicile.

Dans les hypothèses sus-indiquées, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres co-obligés pour le paiement des loyers et accessoires, ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil, seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

## LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de, savoir

- pour la première année, du 1<sup>er</sup> avril 2010 au 31 mars 2011 un montant annuel de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS.

- pour les années suivantes, un loyer annuel de CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (144.000,00 EUR), payable trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre, par termes de TRENTE SIX MILLE EUROS, et ainsi continuer de TRIMESTRE en TRIMESTRE jusqu'à l'expiration du présent bail.

**la première annuité est exceptionnellement fixée à 125.000 euros pour tenir compte des travaux d'aménagement des parties communes le PROPRIETAIRE s'oblige à remettre en état la piscine, la fermeture de la propriété et la remise en état de l'allée intérieure d'accès au garage et le loyer de la première année est payable par semestre et d'avance, le premier paiement ayant lieu ce jour..**

Il est précisé que ce loyer englobe et comprend l'eau chaude et froide, le chauffage et la climatisation et toutes autres charges locatives ou d'entretien de l'immeuble.

Le loyer sera révisé annuellement selon de la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques et qui correspond à l'indice de révision des loyers (IRL)

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

L'indice retenu pour référence est celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2009, s'élevant à une moyenne de 117,47 points.

## PAIEMENT DU LOYER

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du BAILLEUR.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du BAILLEUR notifiée au LOCATAIRE un mois avant l'échéance.

Lorsque le LOCATAIRE en fera la demande, LE BAILLEUR sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le LOCATAIRE effectuera un paiement partiel, le BAILLEUR sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le LOCATAIRE.

JFR

BR

DA

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail et le paiement des loyers et autres charges, le LOCATAIRE a, à l'instant même, versé directement au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 EUR), correspondant à un mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Dont quittance

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum de deux mois après remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du LOCATAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du LOCATAIRE auprès du percepteur de la situation des lieux loués.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au LOCATAIRE, après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal à son profit.

En aucun cas le LOCATAIRE ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur le dépôt de garantie.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le LOCATAIRE au titre du loyer ou des charges récupérables, ou de non respect des obligations mises à sa charge par le locataire par le présent bail, et deux mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit s'il s'agit du défaut de paiement des loyers et des charges ou du non-versement du dépôt de garantie s'il en est stipulé un.

L'expulsion du LOCATAIRE sera poursuivie, s'il y a lieu, en référé, sauf l'effet d'une demande de délai par le LOCATAIRE, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée ou d'appel de ce dernier.

De même, en cas de défaut d'assurance du LOCATAIRE contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE et deux mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, et l'expulsion du LOCATAIRE poursuivie, s'il y a lieu, en référé,

### DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le BAILLEUR déclare sur l'état sanitaire des locaux loués :

Lutte contre la présence de termites :

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire du bien loué déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Lutte contre la présence d'amiante :

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre la présence de matériaux contenant de l'amiante, et notamment sur le champ d'application de cette réglementation.

Le propriétaire du bien loué déclare, quant à lui, ne pas contrevenir à cette réglementation.

Lutte contre le saturnisme :

Le BAILLEUR déclare n'avoir pas connaissance de cas de saturnisme dépisté par un médecin chez une personne mineure ayant occupé les locaux objets du présent bail. Le BAILLEUR déclare que les locaux ont été construits postérieurement à l'application de la loi

JPA

SR

DA

→

Compte tenu de la situation des locataires dans l'immeuble depuis 2007, ces derniers ont dispensé les PROPRIETAIRES de fournir le diagnostic de performance énergétique

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

#### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé relativement à la prévention des feux de forêts et les inondations r.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

#### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes

#### ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1b et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

JFK.

BR.

DA

### INFORMATION DES PARTIES

Le Notaire soussigné précise en tant que de besoin :

En ce qui concerne le LOCATAIRE :

L'article 1751 du Code civil qui institue une cotitularité du bail ne joue qu'entre époux. En cas de séparation, le concubin ou le pacsé ne figurant pas au contrat de bail ne peut demander l'attribution du logement.

Si le ou la partenaire ou le ou la concubine du LOCATAIRE ne figure pas au contrat de bail, il n'a droit au logement loué qu'en cas d'abandon du domicile par le LOCATAIRE ou de décès dudit LOCATAIRE, étant précisé que le concubinage doit avoir une durée d'au moins une année, alors qu'aucune durée n'est exigée pour le pacte civil de solidarité, son enregistrement préalable au Tribunal d'Instance n'étant pas nécessaire

En ce qui concerne le BAILLEUR s'il s'agit d'une personne physique :

Le congé donné par le BAILLEUR personne physique doit, à peine de nullité, indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise

Obligation de remettre au locataire un logement décent :

Le Notaire soussigné indique aux parties les dispositions du premier alinéa de l'article 6 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 :

*« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »*

Le locataire occupant déjà des lieux, renonce à l'information en conformité des dispositions de l'article 3-2 du 6 juillet 1989 sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble.

### FIN DE BAIL - REMISE DES CLEFS

Le LOCATAIRE s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clefs des locaux loués au BAILLEUR et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

### FRAIS

Les émoluments du présent acte seront supportés par le LOCATAIRE

JPR.

BR.

DA

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988.

**DONT ACTE sur onze pages.****Comprenant**

- renvoi approuvé : *meul*
- barre tirée dans des blancs : *ll*
- blanc bâtonné : *ll*
- ligne entière rayée : *meul*
- chiffre rayé nul : *meul*
- mot nul : *meul*

**Paraphes**

*JFR.*      *DA*      *BR*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

*DAyas*

*[Signature]*

*[Signature]*

15 DEC. 2006

80

JUGEMENT DU 14 Décembre 2006  
5ème Chambre

N° RG: 2006L01506  
2005J673

SCP PELLIER-FERRARI représentée par Me Georges-André PELLIER / de SARL VS  
contre  
M. Saïd Mohamed AYAS

**DEMANDEUR**

SCP PELLIER-FERRARI représentée par Me Georges-André PELLIER / de  
SARL VS 32 rue Hôtel des Postes 06046 NICE CEDEX 1  
comparant par Me Pascal KLEIN 32 Rue Hotel des Postes Case n 80 06000  
NICE

**DEFENDEURS**

M. Saïd Mohamed AYAS 92 Rte des Gouttes d Or 2000 NEUFCHATEL  
SUISSE  
comparant par Me Claude TREFFS 40 bd Gassendi 04000 DIGNE LES BAINS

Mme Danielle Marie Charlotte AYAS 56 ave du Roi Albert Villa Mariposa 06400  
CANNES  
comparant par Me Claude TREFFS 40 bd Gassendi 04000 DIGNE LES BAINS

Me Hélène REY 39 bd Carabacel 06000 NICE  
comparant par SCP STIFANI Che de Tanit 06160 JUAN LES PINS

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de l'audience publique du 19  
Octobre 2006

Décision contradictoire et en premier ressort,

Délibérée par M. Fabien PAUL, Président, M. Alain TARPI, M. Michel PAPET,  
Assesseurs.

Prononcée le 14 Décembre 2006 par mise à disposition au Greffe.

Minute signée par le Président et le Greffier.

Vu l'assignation introductive d'instance,  
Les représentants des parties entendus en leurs dires et explications,  
Et après en avoir délibéré conformément à la loi.

---

#### FAITS

Le 28 juin 1988, une société dénommée VS a été constituée ayant pour objet social, l'achat en vue de la revente de biens et droits immobiliers et l'activité de marchand de biens.

90 % des parts composant le capital social de la société ont été attribués à Monsieur Saïd Mohamed AYAS.

Le 25 juillet 1988, la SARL VS a procédé à l'acquisition en marchand de biens d'une propriété à CANNES dénommée Villa SOLIGNY moyennant le prix de 14 500 000 FRF. L'engagement de revente dans le délai de 5 ans n'ayant pas été respecté, la société VS a fait l'objet d'un redressement fiscal pour un montant de 335 130 €.

Le Tribunal de Commerce de NICE a prononcé le 1<sup>er</sup> décembre 2005 la liquidation judiciaire de la SARL VS.

Le montant total des créances déclarées entre les mains de Maître Georges André PELLIER, liquidateur, a représenté une somme de 199 014 293 € avec en contrepartie à l'actif, le bien immobilier acquis en 1988 d'une valeur supérieur à 10 000 000 €.

Maître Georges André PELLIER a entre autre enregistré une déclaration de créance de SAR le Prince AL SAUD d'un montant de 189 335 715 € à titre partiellement privilégié, en l'état d'une hypothèque prise par lui sur le bien immobilier constituant l'actif de la SARL VS.

Par jugement du 9 décembre 2003, le Tribunal de Grande Instance de GRASSE a déclaré que le Prince AL SAUD était recevable et bien fondé en son action en déclaration de fictivité de la SARL VS.

Ce jugement a été confirmé par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE le 8 juin 2006, lui-même frappé d'un pourvoi en cassation.

---

#### PROCEDURE

Par acte en date du 17 juillet 2006, Maître Georges André PELLIER a assigné Monsieur Saïd AYA, Madame Danielle PLANCHER épouse AYAS et Maître Hélène CAUZETTE REY es-qualité de mandataire ad hoc de la SARL VS d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce de NICE aux fins de prononcer l'extension de la liquidation judiciaire de la SARL VS à Monsieur Saïd AYAS avec création d'une masse active et passive unique ;

Dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de procédure collective.

Dans leurs conclusions en réponse Monsieur et Madame AYAS demandent au Tribunal de surseoir à statuer jusqu'à l'issue du pourvoi en cassation qu'ils ont engagé à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE du 8 juin 2006 ;

Subsidiairement, se déclarer incompétent en raison des règles internationales et par application de la convention bilatérale de LUGANO du 18 septembre 1988 ;

Que Maître Georges André PELLIER soit déclaré irrecevable en sa demande pour défaut de droit d'agir et condamné aux dépens.

---

#### MOYENS DES PARTIES

A l'appui de ses prétentions Maître Georges André PELLIER expose principalement que la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE confirmait le 8 juin 2006 la décision du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en retenant notamment pour sanctionner de fictivité de la SARL VS que le gérant de cette dernière « ne pouvait réaliser aucune opération attachée à l'objet social sans l'accord de Monsieur Saïd AYAS qui apparaît comme étant le seul maître de l'affaire sous couvert de la personne morale »

Maître Georges André PELLIER est bien fondé à demander au Tribunal de tirer les conséquences de l'arrêt de la Cour d'Appel en prononçant l'extension de la liquidation judiciaire de la SARL VS à Monsieur Saïd AYAS en sa qualité de maître de l'affaire.

La décision du Tribunal de Grande Instance de GRASSE a pour conséquence d'entraîner la réintégration de l'actif immobilier dans le patrimoine des époux AYAS qui sont communs en biens.

#### SUR LE SURSIS A STATUER

Le pourvoi en cassation n'a pas d'effet suspensif et rend irrecevable toute demande de sursis à statuer.

#### SUR LA COMPETENCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE NICE

Monsieur et Madame AYAS revendiquent le bénéfice de la convention de LUGANO mais celle-ci indique expressément que sont exclus de son application les faillites, concordats et autres procédures analogues.

Le Tribunal compétent est celui de la procédure collective à l'exclusion de toute autre.

#### SUR LA QUALITE D'AGIR DE MAITRE GEORGES ANDRE PELLIER

La Cour de Cassation précise dans un arrêt du 22 juin 1999 qu'une société fictive est une société nulle et non existante et que la nullité s'opère sans rétroactivité.

Une société fictive peut faire l'objet d'une liquidation judiciaire et cette fictivité justifie l'extension de la procédure collective au maître de l'affaire.

La Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a bien relevé que Monsieur Said AYAS apparaît comme étant le seul maître de l'affaire sous couvert de la personne morale.

En conclusion Maître Georges André PELLIER es-qualité est recevable et bien fondé en sa demande d'extension de la procédure collective de la SARL VS à Monsieur Said AYAS.

Pour ce qui les concerne, Monsieur et Madame AYAS exposent principalement qu'ils entendent soulever in limine litis l'incompétence du Tribunal de Commerce de NICE, le sursis à statuer et le mal fondé de la demande.

#### LA LOI APPLICABLE

La procédure collective ouverte par extension est soumise à la loi en vigueur à la date d'ouverture de la procédure collective initiale.

#### LA DEMANDE DE SURSIS A STATUER

L'arrêt de la Cour d'APPEL d'AIX EN PROVENCE a été frappé de pourvoi en cassation. Sachant que les conséquences de la procédure de liquidation judiciaire à l'égard de Monsieur et Madame AYAS sont irréversibles, le sursis à statuer s'impose.

#### IRRECEVABILITE DE LA DEMANDE DE MAITRE GEORGES ANDRE PELLIER

La fictivité de la SARL VS est prononcée et confirmée par la Cour d'Appel « *Attendu que la sanction attachée à la fictivité de la société est la nullité de celle-ci laquelle rétroagit à la date de sa constitution dès lors que font défaut les conditions nécessaires à sa création* ».

La Cour a décidé qu'il n'a jamais existé de société en tant que personne morale de droit. Il n'y a plus de procédure collective puisqu'il n'a jamais existé de société.

Maître Georges André PELLIER es-qualité n'a donc plus qualité et intérêt pour agir au nom de cette procédure collective au sens des articles 32 et 122 du NCPC.

---

#### SUR CE

Attendu que Monsieur Said AYAS a constitué le 28 juin 1988 une SARL VS avec pour objet social, l'achat en vue de la revente de biens et droits immobiliers et l'activité de marchand de biens ;

Attendu que la SARL VS a procédé à l'acquisition en marchand de biens d'une propriété à CANNES dénommée Villa SOLIGNY ;

Attendu que l'engagement de revente n'ayant pas été respecté, la SARL VS a fait l'objet d'un redressement fiscal notifié le 7 septembre 2004 pour un montant de 335 130 € ;

Attendu que la SARL VS a été déclarée en liquidation judiciaire suivant jugement du 1<sup>er</sup> décembre 2005 ;

Attendu que le montant total des créances déclarées entre les mains du liquidateur ressort à 199 014 293 € dont une créance d'un montant de 189 335 715 € au bénéfice de SAR le Prince AL SAUD ;

Attendu que précédemment à l'ouverture de la procédure collective, le Tribunal de Grande Instance de GRASSE a décidé de déclarer fictive la SARL VS et dit et jugé que la Villa SOLIGNY à CANNES était la propriété exclusive et personnelle des époux AYAS ;

Attendu que la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE a confirmé la décision du Tribunal de Grande Instance de GRASSE précisant que le gérant de la SARL VS ne pouvait réaliser aucune opération attachée à l'objet social sans l'accord de Monsieur Said AYAS qui apparaît comme étant le seul maître de l'affaire sous couvert de la personne morale ;

Attendu que Maître Georges André PELLIER en qualité de liquidateur demande de tirer les conséquences de l'arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE et de prononcer l'extension de la liquidation judiciaire de la SARL VS à Monsieur Said AYAS en sa qualité de maître de l'affaire ;

Attendu que Monsieur et Madame AYAS demandent au Tribunal de surseoir à statuer jusqu'à l'issue du pourvoi en cassation qu'ils ont engagé à l'encontre de l'arrêt du 8 juin 2006 de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE ;

I Attendu que le pourvoi en cassation de l'arrêt du 8 juin 2006 est sans effet suspensif et qu'il y a lieu de tirer les conséquences des décisions exécutoires ;

Attendu qu'il convient de débouter Monsieur et Madame AYAS de leur demande de sursis à statuer ;

T Attendu que Monsieur et Madame AYAS demandent que le Tribunal de Commerce de NICE se déclare incompétent en raison des règles internationales et par application de la Convention Bilatérale de LUGANO ;

Attendu que la Convention de LUGANO du 16 septembre 1988 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en affaires civiles et commerciales entrée en vigueur entre la FRANCE et la SUISSE exclut de son champ d'application dans son article 1<sup>er</sup> « les faillites, concordats et autres procédures analogues » ;

Attendu que le Tribunal qui ouvre une procédure collective à l'égard d'une personne reste compétent s'il se révèle que la procédure ouverte doit être étendue à d'autres personnes ;

Attendu que l'action trouve son fondement et relève de la compétence du Tribunal qui a ouvert la procédure collective même à l'égard du dirigeant de nationalité étrangère et dont le domicile est à l'étranger ;

Attendu qu'il y a lieu de se déclarer compétent ;

Attendu que Monsieur et Madame AYAS demandent que Maître Georges André PELLIER soit déclaré irrecevable pour défaut de droit d'agir du fait de la nullité de la SARL VS ;

Attendu que la nullité de la SARL VS est inopposable aux tiers de bonne foi ;

Attendu qu'une société fictive est une société nulle et non inexistante et que la nullité opère sans rétroactivité selon la Cour de Cassation et plus particulièrement dans un arrêt du 22 juin 1999 ;

Attendu que lorsqu'une société a été annulée après son immatriculation au RCS on peut considérer qu'une procédure collective lui est applicable dans la mesure où, aux termes de l'article 235-12 du Code de commerce, ni la société, ni les associés ne peuvent se prévaloir d'une nullité à l'égard des tiers (et donc des créanciers) de bonne foi ;

Attendu que selon un arrêt de la Cour de Cassation du 19 février 2002 : « Lorsqu'on est en présence non d'une société réelle, mais d'une société fictive créée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales avec leurs capitaux et le concours de comparses et que le patrimoine social est la propriété de cette ou de ces personnes qui l'exploitent sous le nom de la société de façade, il est normal que le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire soit étendu à cette ou à ces personnes puisqu'en définitive elles ne forment qu'une seule et même personne avec la société fictive » ;

Attendu qu'il convient de déclarer Maître Georges André PELLIER es-qualité recevable et bien fondé en sa demande d'extension de la procédure collective de la SARL VS, déclarée fictive par l'arrêt du 8 juin 2006 de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, à Monsieur Said AYAS, véritable maître de l'affaire sous couvert de la personne morale ;

Attendu qu'il convient de prononcer l'extension de la liquidation judiciaire de la SARL VS à Monsieur Said AYAS avec création d'une masse active et passive unique ;  
Attendu qu'il convient de débouter Monsieur et Madame AYAS de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;  
Attendu que les dépens seront employés en frais privilégiés de liquidation judiciaire ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Dit n'y avoir lieu de surseoir à statuer.

Se déclare compétent.

Prononce l'extension de la procédure de liquidation judiciaire de la SARL VS à Monsieur Said Mohamed AYAS avec création d'une masse active et passive unique.

Prescrit à Monsieur le Greffier en Chef d'effectuer les formalités de publicité légales.

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de liquidation judiciaire.

