



N° de rôle 25/04242

AUDIENCE DE VENTE

9 JANVIER 2026  
à 9 H 30

**DIRE INFORMATIF ET DEPOT –**  
**RECOURS ET CONCLUSIONS DEVANT**  
**LE JUGE COMMISSAIRE**

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX

ET LE

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,

Par arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 9 janvier 2025 la vente aux enchères publiques du bien appartenant à la SCI SOLSUD sis à TARADEAU (83460) cadastré E 1064 a été ordonnée avec une mise à prix fixée à la somme de 590 000 € avec une faculté de baisse du quart, puis de la moitié en cas d'enchères désertes.

Un certificat de non-pourvoi a été délivré par le Monsieur le Greffier en chef de la Cour de Cassation en date du 17 juin 2025.

Le principe de la vente aux enchères publiques est donc définitif.

La procédure a été renvoyée devant le Juge-Commissaire près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN afin d'organiser la vente par adjudication judiciaire. (Désignation d'un commissaire de justice afin de procéder au descriptif du bien et organisation des publicités et visites).

Une ordonnance rendue le 25 avril 2025 par le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN a mis en place l'ensemble de ces modalités.

Monsieur [\*\*\*\*\*] gérant de la [\*\*\*\*\*] a fait un recours contre cette ordonnance.

A l'audience du 7 novembre 2025 devant le Juge Commissaire, la SELARL DELORET-CONSTANT a soutenu que ce recours était irrecevable et qu'en tout état de cause le Monsieur [\*\*\*\*\*] devait être débouté tel que ceci résulte de ses conclusions jointes au présent dire.

Monsieur [\*\*\*\*\*] ne s'est pas présenté à l'audience du 7 novembre 2025.

Le dossier a été mis en délibéré au 5 décembre 2025, prorogé au 9 janvier 2026.

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 9 mai 2025 pour parvenir à la vente sur surenchères à l'audience du 9 janvier 2026 des biens suivants :

**Commune de TARADEAU 83460** – sur une parcelle de terre cadastrée E 1064 pour une contenance de 73 ares et 75 centiares sur laquelle se trouvent édifiées une maison principale à usage d'habitation élevée

d'un étage sur rez-de-chaussée avec piscine et une maison à l'état de gros-œuvre.

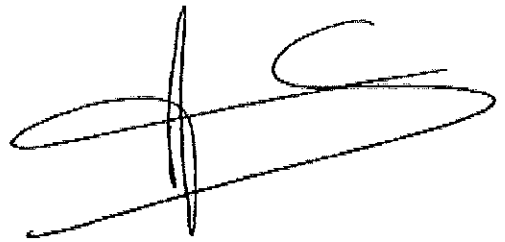
Saisis à l'encontre de :

\*\*\*\*\*

Ledit document contient 9 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 handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a vertical line through the middle, and a horizontal line at the bottom.

M. R. Recu  
25-156-48

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

83450 Taradeau

Tel : 06 07 63 45 09

Periètre RAR

# RECOURS

AFFAIRE : SCI SOLSUD

Dossier N° RG 1806393

Suite à la notification d'une ordonnance du Juge Commissaire que j'ai reçue, Le 27 mai, je forme un recours.

Le même jour, j'ai déposé une plainte devant le Procureur de la République contre la société Redo Factors Limited, contre son directeur Monsieur Gregory SULLIVAN et toute personne ayant participé à la commission des faits.

Des chefs de

- 1 - Usage de faux en écriture.  
Faits prévus par les dispositions de l'article 441-1 du code pénal;  
Faits réprimés par les articles 441-1 à 441-10 et 441-11 du même code.
- 2 - Recel de faux en écriture (article 321-1)
- 3 - Escroquerie (article 313-1)

L'article 121-2 du Code pénal dispose dans son alinéa 1er que « Les personnes morales à l'exclusion de l'Etat, sont responsables pénalement, selon les distinctions des articles 121-4 à 121-7, des infractions commises pour leur compte, par leurs organes ou représentants, »

L'infraction doit être commise par un organe ou un représentant de la société, autrement dit une personne qui avait le pouvoir de fait ou de droit d'agir au nom

Cependant, l'article 121-2 du Code pénal dispose en dernier alinéa : « La responsabilité pénale des personnes morales n'exclut pas celle des personnes physiques auteurs ou complices des mêmes faits, sous réserve des dispositions du quatrième alinéa de l'article 121-3 »

La société REDO FACTORS LIMITED est une SARL (Private limited company), elle a donc la personnalité morale.

M. SULLIVAN gère le dossier de prêt de la SCI SOLSUD; dans lequel les faux ont été constitués et représentés en justice la société REDO FACTORS LIMITED au cours des différentes instances.

Il est donc évident que les faux ont été faits et utilisés par M. SULLIVAN, comme organe de gestion de société REDO FACTORS LIMITED, dans l'intérêt de celle-ci.

En conclusion, la responsabilité de la société REDO FACTORS LIMITED peut être engagée en plus de celle de M. SULLIVAN.

Pour l'ensemble de ces raisons, je, André Marcel Fernand VARDQUEAUX gérant de la SCI SOLSUD forme un recours.

Naturellement je suis à votre disposition pour vous apporter tout élément d'information que vous jugerez utile.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, le Juge commissaire, à l'assurance de ma respectueuse considération

Fait à Taradeau le 28 mai 2025

\*\*\*\*

TRIBUNAL JUGE D'APPEL  
DE L'ARAGONNAN  
02 OCT. 2025  
PROCEDURES COLLECTIVES



Affaire : DELORET \*\*\*\*\* RECOURS ORDONNANCE JC  
 Dossier n° : L13132  
 Tribunal Judiciaire de Draguignan  
 Audience du 7 novembre 2025 – 9 h 00  
 RG 18/06393

## CONCLUSIONS

### POUR :

La SELARL DELORET-CONSTANT, prise en la personne de Maître Anne DELORET domiciliée Centre Hermès 29 rue Georges Cisson 83300 DRAGUIGNAN es qualités de liquidateur de la \*\* selon jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 11 janvier 2019.

Ayant pour avocats la SCP DRAP-HESTIN-NARDINI-FERNANDES-THOMANN, à l'enseigne TEGO AVOCATS représentée par Maître Angélique FERNANDES-THOMANN du Barreau de DRAGUIGNAN demeurant 6 Le Verger des Ferrages 83510 LORGUES tel 04 94 73 98 60 – fax 04 94 67 60 56 – mail [cabinet-lorgues@tego-avocats.fr](mailto:cabinet-lorgues@tego-avocats.fr)

### CONTRE :

\*\*\*\*\*

## PLAISE AU JUGE COMMISSAIRE

### I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Monsieur \*\*\*\*\* a par courrier recommandé « formé un recours » suite à la notification de l'ordonnance du juge commissaire qu'il dit avoir reçue le 27 mai 2025 au motif qu'il a déposé le même jour une plainte auprès du procureur de la république contre la société

RED FACTORS LIMITED, contre son directeur Monsieur Sullivan, des chefs d'usage de faux en écriture, recel de faux et escroquerie.

Ce courrier de « recours » ne comporte aucun destinataire.

Le Tribunal judiciaire a réceptionné le courrier de [\*\*\*\*\*]

- le 2 juin 2025
- le 3 juin 2025 ce courrier a été transmis au bureau d'ordre pénal suite à la plainte pénale.
- le 2 octobre 2025 il a été transmis à la chambre des procédures collectives puisque l'auteur de la lettre faire mention d'un recours contre l'ordonnance du juge-commissaire.

[\*\*\*\*\*] pour la énième fois devant la justice, invoque une plainte pénale contre la société RED FACTORS LIMITED dans le but d'échapper à la réalisation des actifs de sa procédure collective.

LA SELARL DELORET-CONSTANT, prise en la personne de Maître Anne DELORET désignée aux fonctions de liquidateur le 11 janvier 2019 par conversion d'un jugement de redressement judiciaire du 26 octobre 2018 en liquidation judiciaire avait saisi le juge commissaire par requête en vue de voir fixer les modalités de réalisation du bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire. **(Pièces 1 et 2)**

Préalablement à la mise en liquidation judiciaire de la SCI, une procédure de saisie immobilière avait été introduite par la Société REDD FACTORS LIMITED qui avait obtenu un jugement de vente forcée le 13 juillet 2017, confirmé par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence le 6 septembre 2018 **(pièces 3 et 4)**

La procédure de vente aux enchères publiques, en raison de l'ouverture de la procédure collective, a fait l'objet d'une suspension et de renvois successifs dans l'attente de la décision du juge-commissaire sur les modalités de réalisation des actifs de la SCI SOLSUD.

Par ordonnance du 21 février 2020, le juge commissaire avait autorisé la SELARL DELORET-CONSTANT prise en la personne de Maître Anne DELORET ès qualités à mettre en vente le bien immobilier situé à Taradeau cadastrée section E numéro 1064 d'une superficie de 7375 m² dans son intégralité sans division de parcelle et libre de toute occupation au prix de 590 000 €.

Le 28 février 2020 de la [\*\*] a interjeté appel de cette ordonnance le 21 février 2020.

En parallèle, suivant conclusions d'incident devant le conseiller de la mise en état, l'appelante sollicitait le sursis à statuer au motif que la [\*\*\*\*\*] avait

déposé une plainte le 10 mai 2017 enregistrée sous le numéro 17/278000018 pour faux et usage de faux contre la société RED FACTOR.

Il s'avère que la SCI avait déjà en 2015 déposé une plainte avec constitution de partie civile entre les mains du doyen du juge d'instruction qui n'avait pas prospéré faute pour la SCI d'avoir consigné.

Déboutée par le Conseiller de la mise en état, elle formait un recours contre l'ordonnance du 8 septembre 2022 qui fut confirmée par un arrêt de déféré du 15 décembre 2022 de la Cour d'appel d'AIX- EN-PROVENCE (Pièces 5 et 6)

Sur le fond, bien que la \*\*\*\*\* concluait avoir de nouveau déposé plainte en 2021, la Cour autorisa la vente forcée par adjudication et renvoyait les parties devant le juge commissaire afin de fixer les modalités de la vente. Cet arrêt définitif suivant certificat de non-pourvoi du 17 juin 2025. (Pièces 7 et 8)

Par ordonnance du juge commissaire du tribunal de céans datée du 25 avril 2025, par une décision réputée contradictoire et susceptible d'opposition, les modalités de la vente aux enchères publiques ont été fixées de la manière suivante :

« Rappelle que la vente de la parcelle cadastrée commune de TARADEAU (Var) section E n ° 1064 d'une superficie d 7375 m2 appartenant à la \*\*  
\*\*\* avec mise à prix de l'immeuble à 590 000 € et la faculté de baisse au quart, puis de la moitié en cas d'enchères désertes, a été ordonnée par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE par un arrêt du 9 janvier 2025,

Sur ce, ayant eu renvoi de la décision en vue d'organiser la vente par adjudication judiciaire,

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 Maître Angélique FERNANDES-THOMANN ou tout membre de la SCP TEGO AVOCATS, avocats au barreau de DRAGUIGNAN ou tout avocat du même barreau qui s'y substituerait,

Rappelle que la mise à prix dudit immeuble, lequel sera vendu en un seul lot se fera à 590 000 € avec faculté de baisse du quart, puis de la moitié en cas de carence d'enchères,

Dit qu'en ce qui concerne les modalités de publicité, que la publicité se fera conformément au 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 SCP BLUM TISSOT VIGUIER, commissaires de justice à DRAGUIGNAN qui 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 précédent la vente un minimum de deux heures par jour du lundi au samedi entre 9 h et 12 h et entre 14 h et 18 h avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,

Autorise ce même commissaire de justice à pénétrer dans les lieux aux de procéder à la rédaction du procès-verbal de description et aux diagnostics techniques nécessaires à la vente, et en se faisant au besoin assister d'un diagnostiqueur, d'un serrurier et la force publique,

Dit qu'il sera pourvu, en cas d'empêchement de l'huissier commis, à son remplacement sur simple ordonnance sur requête,

Dit que la présente ordonnance sera portée à la connaissance de Maître DELORET et notifiée par les soins du greffe avec accusé réception à :

- Débiteur
- Créancier hypothécaire

Dans les 8 jours de sa date

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure collective. »

Cette ordonnance a été signifiée le 30 avril 2025 (Pièce 9)

Le « recours » de Monsieur [REDACTED] est non seulement irrecevable mais aussi infondé.

## II – DISCUSSION

### ➤ Irrecevabilité du recours de [REDACTED]

Tout recours doit préciser devant quelle juridiction il est formé.

En l'espèce, [REDACTED] a simplement indiqué « suite à la notification d'une ordonnance du Juge commissaire que j'ai reçue le 27 mai, je forme un recours ».

Tout d'abord, [REDACTED] ne dit pas quel recours il entend faire.

Puis, surtout, ce courrier ne contient pas le nom du destinataire.

Même à supposer que le recours effectué par [REDACTED] est une opposition à l'ordonnance, encore faut-il qu'il précise la juridiction saisie.

En effet, l'article R621-1 du code de commerce alinéa 4 relatif aux recours contre les ordonnances du juge commissaire dispose : « ces ordonnances peuvent faire l'objet d'un recours devant le tribunal dans les 10 jours de la communication ou de la notification, par déclaration faite contre récépissé ou



*adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe »*

Sauf qu'en l'espèce, le recours de [\*\*\*\*\*] n'est adressé à aucune juridiction en particulier, il n'y pas de destinataire.

Faute de préciser quelle juridiction est saisie, le recours ne précisant devant qui il est formé, il n'a donc pas d'effet.

L'acte de saisine de votre juridiction est donc irrégulier.

[\*\*\*\*\*] indique faire un « recours » parce qu'une plainte pénale contre la société RED FACTORS LIMITED, contre son directeur Monsieur Sullivan, a été déposée le 27 mai 2025.

Il s'avère que cette Ordonnance avait été préalablement signifiée par commissaire de justice, le 30 avril 2025, à la personne même du gérant de la [\*\*\*\*\*] (Pièce 9)

En conséquence, le recours effectué par [\*\*\*] réceptionné le 2 juin 2025 est également hors délai.

L'action de Monsieur VAROQUEAUX est donc manifestement irrecevable.

**A titre subsidiaire, si par extraordinaire le juge de céans devait considérer le recours recevable, il débouterait [\*\*\*\*\*] sa demande est manifestement infondée.**

➤ [\*\*\*\*\*] est infondé

Après avoir exposé qu'il a déposé plainte « contre la société REDD FACTORS LIMITED pour des faux qui ont été faits et utilisés par Monsieur SULLIVAN, comme organe de gestion ;

« en conclusion, la responsabilité de la société REDD FACTORS LIMITED peut être engagé en plus de celle de Monsieur Sullivan ;

Pour l'ensemble de ces raisons, je, [\*\*] gérant de la société [\*\*] forme un recours »

En résumé, il fait un recours contre l'ordonnance qui a fixé les modalités de la vente ( huissier chargé d'établir le procès-verbal descriptif ; de publicité ; visite préalable à la vente ; ) au motif qu'il a déposé plainte contre le créancier de [\*\*\*\*]

Rien ne justifie une nouvelle fois qu'il s'oppose à une vente dans l'attente de l'issue d'une plainte redéposée en 2025 car ni 2017 ni en 2021, et pas plus en 2015, une suite n'a été donnée aux faits de faux et escroquerie dénoncés par le gérant de la [\*\*\*\*\*]

Depuis la loi N°2007-291 du 5 mars 2007 "Le pénal ne tient plus le civil en l'état" dans le but d'éviter de ralentir abusivement les procédures civiles, commerciales ou prud'homales, il a été mis fin à cet adage.

Désormais, le juge civil ou commercial a le pouvoir d'apprécier le caractère sérieux de la procédure pénale engagée et n'a plus l'obligation de prononcer automatiquement un sursis à statuer.

L'article 4 du code de procédure pénale dispose : *"la mise en mouvement de l'action publique n'impose pas la suspension du jugement des autres actions exercées devant la juridiction civile, de quelque nature qu'elles soient, même si la décision à intervenir au pénal est susceptible d'exercer, directement ou indirectement, une influence sur la solution du procès civil"*.

En l'espèce, le Parquet et le Juge d'instruction n'ont donné aucune suite aux plaintes déposées en 2015, 2017 et 2021...

Le sort de la procédure collective ne dépend pas des suites qu'il sera donné ou non à cette plainte de 2025 par le Parquet. La mise en mouvement de l'action publique n'aura aucune conséquence sur la décision de vendre ou non les actifs de la SCI.

Lors de l'audience qui s'est tenue le 4 avril 2025 ayant donné lieu à l'ordonnance querellée, il avait déjà été expliqué à \*\*\*\* que le principe de la vente par adjudication était définitif depuis l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 9 janvier 2025, qui avait force de chose jugée, donc exécutoire.

Le renvoi devant le juge commissaire l'a été uniquement et exclusivement pour fixer les modalités relatives à la vente aux enchères publiques.

\*\*\*\*\* n'avait dès lors formé aucune observation sur les modalités de vente (publicités ; visites préalables ; mise à prix, etc)

L'immeuble a été vendu aux enchères publiques le 5 septembre 2025 au prix de 296 000 € **(Pièce 10)**

\*\*\*\*\* ne peut l'ignorer, il était présent à l'audience et le juge de l'exécution immobilier lui a expliqué de la même manière que sa plainte pénale n'avait aucun effet suspensif sur la vente ordonnée.

Afin d'informer la juridiction, dans le délai requis, une déclaration de surenchère a été dénoncée aux parties, de telle sorte qu'une nouvelle vente aura lieu dans les mois prochains. **(Pièce 11)**

En conséquence, si le juge commissaire devait considérer le recours de \*\*\*\*\* comme recevable, il le débouterait de sa demande, la vente aux enchères publiques ordonnée le 9 janvier 2025 par la Cour d'Appel d'AIX- EN-PROVENCE était non seulement exécutoire mais en outre définitif **(Pièces 7 et 8)**

Aucun motif sérieux tenant à une plainte pénale ne permet de suspendre l'exécution de cet arrêt de la cour d'appel, et aucun motif ne permet de remettre en cause les modalités de vente fixée par l'ordonnance du 25 avril 2025.

Les nombreuses décisions de justice rendues l'ont maintes fois rappelée, il serait inéquitable de laisser à la charge de la procédure les frais irrépétibles exposés par un nouveau recours irrecevable et manifestement infondé.

#### PAR CES MOTIFS

Vu l'article R621-1 alinéa 4 du code de commerce  
Vu les articles 122 du code de procédure civile,  
Vu l'article 4 du code de procédure pénale,

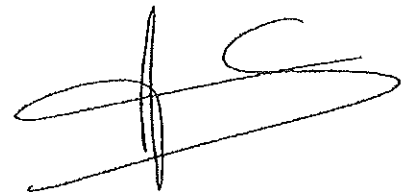
Déclarer irrecevable le recours de \*\*\*\*\* contre l'ordonnance du juge-commissaire du 25 avril 2025.

À titre subsidiaire

Débouter \*\*\*\*\* de toutes ses demandes fines et conclusions

Condamner \*\*\*\*\* à la somme de 2500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens

**SOUS TOUTES RESERVES**



---

**BORDEREAU DE PIÈCES**

---

1. Jugement Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN du 11 janvier 2019
2. Jugement Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN du 26 octobre 2018
3. Etat Hypothécaire
4. Arrêt CA AIX EN PROVENCE 6 septembre 2018
5. Ordonnance incident CME Cour d'Appel AIX EN PROVENCE 8 septembre 2022
6. Arrêt de déferé 15 décembre 2022 Cour d'Appel AIX EN PROVENCE
7. Arrêt Cour d'Appel AIX EN PROVENCE 9 JANVIER 2025
8. Certificat de non-pourvoi
9. Signification ordonnance Juge commissaire du 25 avril 2025 en date du 30 avril 2025
10. Jugement d'adjudication JEX IMMOBILIER du 5 septembre 2025
11. Dénonciation de surenchère
12. Ordonnance fixation d'une audience de surenchère



## COUR DE CASSATION

N° de dossier : 1327259  
AM10

DESTINATAIRE :  
Me Angélique FERNANDES THOMANN  
6 Le Verger des Ferrages  
83510 LORGUES

CERTIFICAT DE NON-POURVOI N° 2025-10027

Le greffier atteste qu'à ce jour, il n'a été enregistré aucun pourvoi devant la Cour de cassation dans l'affaire concernant :

- l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence, le 9 janvier 2025, sous le numéro de RG 20/03140.

- entre

----

SOCIETE REDD FACTORS LIMITED

SELARL DELORIET CONSTANT liquidateur judiciaire

Paris, le 17 juin 2025



Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.