



Conditions de vente

Dossier N° 20190656 / OFA4 - Faillite : SI COMKER SA

Lieu et date des enchères : Office cantonal des faillites, route de Chêne 54, 1208 Genève, salle des ventes au rez-de-chaussée, le vendredi 20 novembre 2020 à 09h00.

Dépôt des conditions de vente : 18 septembre 2020

~~Conditions modifiées à la suite d'une décision sur plainte~~

Conditions déposées à nouveau le : 29 septembre 2020

Il sera procédé à la vente aux enchères de la parcelle no 9451 puis de la parcelle no 9452, soit des immeubles situés :

1. route d'Hermance 24, commune de Collonge-Bellerive
2. route d'Hermance 22, commune de Collonge-Bellerive

et des droits y attachés ainsi que des charges réelles qui les grèvent, on se réfère à la feuille spéciale ci-annexée.

Estimations officielles :

- 1. Parcelle no 9451 : CHF 15'562'000.00**
- 2. Parcelle no 9452 : CHF 13'700'000.00**

L'attention des enchérisseurs est attirée sur le fait que les deux parcelles sont réunies et n'ont pas à ce jour de séparation physique.

De plus, la villa sise route d'Hermance 24 est toujours occupée par le locataire, malgré la résiliation du bail pour le 31 octobre 2019.

A. Offres et adjudication

1. Les immeubles seront adjugés après trois criées au plus offrant.
2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins **5'000.00** francs.
3. Les immeubles seront vendus avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après les états des charges ci-joint, pour autant qu'elles soient couvertes par le prix d'adjudication. Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135, al. 1, et 259 LP). Le failli est libéré immédiatement s'il est le débiteur personnel par délégation d'une dette hypothécaire ou d'une dette liée à une cédule hypothécaire (art. 130, al. 4, ORFI).
4. Chaque enchérisseur donnera son nom et celui de son éventuel mandataire. Les personnes qui misent en qualité de représentants d'un tiers ou d'organes d'une personne juridique peuvent être tenues de fournir leur procuration. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'incapacité qui enchérissent en faveur de la personne qu'ils représentent devront fournir l'acte de nomination et le consentement de l'autorité de protection de l'adulte et de l'enfant (art. 416, al. 1, ch. 4, CC). Ne seront pas acceptées les offres faites pour le compte de personnes qui ne sont pas nommément désignées ou qui ne le seront qu'ultérieurement, ou de personnes juridiques encore inexistantes.
5. Lorsque l'offre a été faite en commun par plusieurs personnes, et sauf volonté contraire exprimée par elles, les immeubles leur seront adjugés en copropriété par parts égales et elles répondront solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.
6. Les offres conditionnelles ou sous réserve ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.
7. Les offres peuvent être faites par écrit avant les enchères et seront prises en considération aux mêmes conditions que les offres verbales, mais doivent être portées à la connaissance de l'assistance avant le commencement des enchères.
8. Si l'immeuble fait l'objet d'une double mise à prix avec une charge, puis sans charge, ou bien d'abord avec les accessoires, puis sans les accessoires, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix restera lié par son offre jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.

A la demande du créancier gagiste en 1^{er} rang la double mise à prix est demandée pour la parcelle no 9451 et concerne le bail, non annoté au Registre Foncier et résilié pour le 31 octobre 2019, en faveur de Monsieur Philippe Borghetti du 1^{er} octobre 2015.

Vu ce qui précède, l'immeuble sis au 24 route d'Hermance fait l'objet d'une double mise à prix avec la charge, puis sans charge, celui qui aura fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix restera lié par son offre jusqu'à la fin de la seconde mise à prix.

9. Lorsque l'immeuble comprend des accessoires, le débiteur, tout créancier poursuivant et tout créancier gagiste peuvent, avant les enchères, exiger que les **accessoires** soient mis à prix **d'abord séparément puis en bloc avec l'immeuble**. Si le produit de la vente en bloc est supérieur à la somme des ventes séparées, celles-ci seront réputées non avenues.
10. L'acquisition d'immeubles par des **personnes à l'étranger** est subordonnée à autorisation. L'autorité chargée des enchères suit la procédure définie à l'art. 19 LFAIE (voir le ch. 19).

B. Coûts et paiement

11. L'adjudicataire devra payer par imputation sur le prix de vente :
 - a) le capital des créances garanties par gage conventionnel ou légal qui, d'après l'état des charges, sont exigibles, les intérêts exigibles des créances, y compris les intérêts moratoires et les frais de poursuite ;
 - b) les frais d'inventaire et d'administration, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les produits perçus, ainsi que les frais de réalisation ;
 - c) la partie du prix qui **excéderait** le montant total des créances garanties par gage ;

- d) le cas échéant, les impôts sur les gains immobiliers pour une personne physique, sur le bénéfice pour une personne morale et la taxe sur la valeur ajoutée résultant de la réalisation.

12. L'adjudicataire devra payer ou prendra à sa charge **sans imputation sur le prix de vente** :

- a) les frais du transfert de propriété et des radiations et modifications qui devront être opérées au registre foncier et sur les titres de gage s'agissant des créances garanties par gage, des servitudes, etc., ces frais comprenant aussi les frais de radiation des titres annulés (art. 69 et 130 ORFI) et les frais de l'inscription de l'immeuble au nom du débiteur (art. 66, al 5, ORFI) ;
- b) les dettes garanties par hypothèque légale (primes d'assurance contre les incendies, impôts fonciers) qui, n'étant pas encore exigibles lors de la vente, n'ont pas été inscrites à l'état des charges, ainsi que les redevances de droit public courantes pour l'eau, l'électricité, l'enlèvement des ordures, etc. ;
- c) le cas échéant, le droit de mutation cantonal (art. 49 let. a ORFI).

13. ~~En ce qui concerne les intérêts courants des créances en capital déléguées à l'adjudicataire, il est prévu ce qui suit :~~

~~(soit) les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont compris dans le prix d'adjudication (dans ce cas, ils devront être calculés et chiffrés dans l'état des charges) ;~~

~~(soit) les intérêts courants jusqu'au jour de la vente sur ces créances sont mis à la charge de l'adjudicataire, sans imputation sur le prix de vente ; les récoltes pendantes lors de la vente ainsi que les loyers et fermages non échus à cette date sont attribués à l'adjudicataire.~~

14. Immédiatement après la troisième criée et avant l'adjudication, l'adjudicataire devra verser un **acompte** qui ne porte pas intérêts de :

1. Route d'Hermance 24 : **3'112'400 francs**
2. Route d'Hermance 22 : **2'740'000 francs**

(conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'office d'une banque assujettie à la LB, subordonnée à la seule condition de se voir adjuger l'immeuble et revêtant sinon un caractère inconditionnel ou
- b) en payant au maximum 100 000 francs en espèces et en se conformant à la let. a pour le montant excédentaire (voir l'art. 136, al. 2, et 259 LP).

L'acompte peut également être viré à l'avance à l'office des faillites (Banque Cantonale de Genève, CH1200788000K32538543, BIC/SWIFT : BCGECHGGXXX) en spécifiant bien de quelle parcelle il s'agit ou déposé en espèces jusqu'à concurrence de 100 000 francs. Il doit être porté au crédit du compte de l'office au plus tard deux jours ouvrables avant les enchères. Il est réputé non avenue s'il est porté au crédit du compte ou déposé en espèces s'il n'a pas été versé dans ce délai et doit (éventuellement) être versé (une seconde fois) lors des enchères selon la procédure décrite plus haut. L'acompte ne porte pas intérêts et est restitué à la personne qui l'a versé dans les deux jours ouvrables suivant les enchères.

Si la personne ne verse pas l'acompte, son offre est considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, ORFI). Si aucun autre enchérisseur pouvant verser directement l'acompte ne surenchérit, l'immeuble est adjugé à l'avant-dernier enchérisseur.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjugé au plus offrant.

Le solde est à verser sur invitation expresse de l'office, adressée à l'adjudicataire au plus tard 10 jours après l'entrée en force de l'adjudication, avec un délai de paiement de 60 jours. Si le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer dépasse 100 000 francs, la part du solde qui, acompte compris, dépasse ce montant, doit être versée par un intermédiaire financier au sens de la LBA.

Si un terme est accordé pour le paiement, l'adjudicataire doit des intérêts à 5 % depuis le jour des enchères jusqu'au jour du paiement.

L'office se réserve le droit, en plus de l'acompte à verser avant l'adjudication, d'exiger des sûretés (cautionnement ou dépôt de titres) en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme a été accordé. Si l'enchérisseur ne peut ou ne veut pas fournir immédiatement les sûretés requises, son offre est

considérée comme non avenue et les enchères continuent, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois (art. 60, al. 2, et 130 ORFI).

15. Si l'adjudicataire entend substituer au paiement du solde un autre mode de règlement (reprise de dette, novation ou compensation), il doit produire en mains de l'office, dans le délai de paiement, une déclaration écrite du créancier admettant comme entièrement libératoire ce mode de règlement.
16. A défaut d'observation du délai de paiement ou de production de l'attestation du créancier, et à moins que tous les intéressés ne donnent leur consentement à une prolongation de ce délai, l'adjudication sera aussitôt révoquée et de nouvelles enchères seront ordonnées. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêts étant calculée au taux de 5 %. Les montants et sûretés versés en vertu du ch. 14 peuvent être retenus pour couvrir une éventuelle créance contre le fol enchérisseur au sens de l'art. 72 ORFI.
17. La prise de possession des biens adjugés a lieu lors de la réquisition d'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Cette réquisition est régie par les art. 66 et 67 ORFI. Jusqu'à ce moment, l'immeuble continue d'être géré par l'administration de l'office pour le compte et aux risques de l'adjudicataire (art. 137 et 259 LP).

C. Garantie

18. Les deux immeubles sont vendus sans aucune garantie.

D. Remarques importantes

19. Acquisition par des personnes à l'étranger

Conformément à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et à l'Ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OFAIE), l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger d'après les critères ci-après, est soumise à autorisation (art. 5 à 7 LFAIE). Par personnes à l'étranger, on entend :

- a. les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ;
- a^{bis}. les ressortissants des autres Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse ;
- b. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger ;
- c. les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante ;
- d. les personnes physiques ainsi que, les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ne sont pas des personnes à l'étranger au sens des let. a, abis et c, lorsqu'elles acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

L'autorisation n'est pas nécessaire :

- a. si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale ;
- b. si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif ;
- c. s'il existe une autre exception au sens de l'art. 7 LFAIE.

Quiconque, lors d'enchères forcées, est adjudicataire d'un immeuble doit, après l'adjudication, déclarer par écrit à l'autorité chargée des enchères s'il est une personne à l'étranger, notamment s'il agit pour le compte d'une personne à l'étranger (art. 19 LFAIE).

Si l'assujettissement au régime de l'autorisation ne fait pas de doute et si aucune autorisation entrée en force n'est présentée, ou si l'assujettissement ne peut être exclu sans examen approfondi, l'autorité chargée des enchères, en informant le conservateur du registre foncier, impartit à l'acquéreur un délai de dix jours pour :

- a. demander l'autorisation ou la constatation qu'aucune autorisation n'est requise ;

- b. constituer des sûretés en garantie du paiement du prix de vente, un intérêt annuel de 5 % devant être versé tant que subsiste cette garantie ;
- c. constituer des sûretés en garantie du paiement des frais relatifs à de nouvelles enchères.

Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères. Le recours au sens de l'art. 19, al. 4, LFAIE est réservé. Si lors de la nouvelle vente aux enchères, le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value ainsi que de tout autre dommage.

Des informations complémentaires sont disponibles dans l'aide-mémoire de l'Office fédéral de la justice (<https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-f.pdf>).

20. Assurances contre les dommages

Les immeubles mis en vente sont couverts par la police suivante :

Assurance incendie, dégâts d'eau, RC

En application de l'art. 55 LCA, les contrats d'assurance conclus par le failli en sa qualité de preneur d'assurance ont pris fin à la date d'ouverture de la faillite. Depuis l'ouverture de la faillite, les immeubles sont couverts par la police ci-dessous conclue par l'Office cantonal des faillites :

Police N°T80.2.644.028 auprès de l'Allianz Suisse Société d'Assurances

Ce contrat prend fin à la date de la mutation (réquisition de transfert au registre foncier). Dès l'adjudication, l'acquéreur doit prendre toutes les mesures pour assurer l'immeuble.

A la connaissance de l'office, il n'existe pas d'autres polices d'assurances.

Pour le cas où les immeubles seraient couverts par d'autres contrats, conformément à l'article 54 LCA, les droits et obligations découlant du (des) contrat(s) passent au nouveau propriétaire. L'adjudicataire peut toutefois refuser le transfert du contrat, en s'adressant par écrit à la compagnie d'assurances dans les 30 jours suivant l'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Il est précisé que la compagnie d'assurances peut résilier le(s) contrat(s) dans un délai de 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire.

Quoi qu'il en soit, il appartient à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de toute question relative à la couverture d'assurance de l'immeuble adjudgé, à l'entière décharge de l'office.

21. Impôts

Dispositions fiscales

La part du prix de vente qui dépasse la valeur comptable de l'immeuble dans le dernier bilan de la personne morale ou de la personne physique astreinte à tenir des livres, admis par l'administration fiscale cantonale, peut être soumise à un impôt sur les bénéfices immobiliers qui sera prélevé sur le produit de vente (art. 1 ss de la loi générale sur les contributions publiques – LCP/D 3 05).

Droits d'enregistrement

L'adjudicataire qui entend solliciter l'application de l'art. 8A de la loi genevoise sur les droits d'enregistrements (LDE/D 3 30) (exonération partielle ou totale des droits d'enregistrement) doit l'annoncer au préposé aux enchères au moment de l'adjudication.

Dans tous les cas, l'adjudicataire devra s'acquitter en mains de l'Office cantonal des faillites des droits d'enregistrement qui lui seront remboursés ultérieurement s'il obtient de l'administration fiscale cantonale l'exonération sollicitée.

22. Usages / baux et fermages

Sous réserve de la procédure d'épuration de l'état des charges, les contrats de bail à loyer ou à ferme passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (art. 50 ORFI, art. 261, 261b et 290, let. a, CO).

23. Dispense du versement préalable

Le créancier gagiste qui entend être dispensé du versement préalable prévu à l'art. 10 des présentes conditions doit, avant l'adjudication, :

- déclarer qu'il souhaite acquérir par compensation (cf. art.11) et démontrer qu'il est en droit de le faire;
- s'engager à assumer le paiement des charges préférables ainsi que de tous les frais issus de l'adjudication et du transfert de propriété subséquents.

24. Dispositions spécifiques

Hypothèque légale d'artisan entrepreneur

~~Conformément aux dispositions de l'art. 106 ORFI, il appartient à l'adjudicataire de payer lors de la vente, en plus des acomptes prévus sous chiffres 14, la somme de _____ francs, soit la contre valeur des productions des artisans entrepreneurs dans le cas où celles-ci ne seraient pas intégralement couvertes par le prix d'adjudication. Ce montant sera à valoir sur le prix d'adjudication.~~

~~Si l'immeuble devait être adjugé à l'un des créanciers hypothécaires, celui-ci ne sera pas dispensé de payer le montant susmentionné lors de la vente.~~

~~Si l'acquéreur ne veut ou ne peut pas fournir le montant précité, son offre sera considérée comme non avenue et les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau créée trois fois.~~

Immeuble vendu en bloc en application de l'art. 108 ORFI

~~La mise à prix en bloc ou par lots devra toujours être précédée de mises à prix séparées pour chaque immeuble. Les derniers enchérisseurs des divers immeubles mis à prix séparément resteront liés par leur offre jusqu'à ce que la mise à prix en bloc ou par lots ait eu lieu. Selon que les mises à prix séparées ou la vente en bloc auront donné le prix global le plus élevé, l'adjudication sera prononcée en faveur des plus offrants lors des mises à prix séparées ou des plus offrants lors de la vente par lots.~~

~~Dans le cas d'un gage réparti, lors d'une mise à prix en bloc en vertu de l'art. 108 ORFI, la part au produit de la réalisation revenant à chaque immeuble individuellement devra atteindre au moins le montant de l'offre la plus élevée qui a été faite pour l'immeuble concerné lors de la mise à prix séparée.~~

Double mise à prix en application de l'art. 142 LP

En raison de l'existence d'un bail, la double mise à prix a été requise après la publication des enchères, conformément aux articles 142 LP, 56 et 104 ORFI. Lorsque l'immeuble doit être mis à prix successivement avec et sans l'indication d'une charge, l'article 56 ORFI prévoit la procédure suivante (cf. également art. 42 et 104 ORFI) :

- a. En mettant à prix l'immeuble avec la charge, l'office spécifiera que l'enchérisseur reste lié par son offre jusqu'après la mise à prix sans la charge. Si l'offre faite est suffisante pour désintéresser le créancier ou s'il y a un découvert mais que le titulaire de la servitude ou de la charge foncière le paie immédiatement en espèces, l'immeuble sera adjugé grevé de la charge et il ne sera pas procédé à une seconde mise à prix;
- b. Si le créancier n'est pas intégralement couvert par l'offre faite lors de la mise à prix avec la charge, on procédera à une seconde mise à prix en prévenant que l'immeuble sera adjugé sans la charge, à moins que la nouvelle mise à prix n'amène pas d'offre supérieure à la précédente. Si la seconde mise à prix amène une offre supérieure, l'adjudication sera prononcée et la charge sera radiée au registre foncier, quand bien même le créancier serait entièrement désintéressé (art. 116 ORFI);
- c. Si la mise à prix sans la charge n'amène pas une offre supérieure, l'adjudication sera prononcée en faveur de celui qui a fait l'offre la plus élevée lors de la première mise à prix avec la charge et celle-ci lui sera déléguée.

Droit de préemption légal (art. 60a ORFI)

~~L'adjudication à l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée ne pourra avoir lieu que si d'éventuels titulaires d'un droit de préemption légal au sens de l'art. 682 al. 1 et 2 CC participant aux enchères ne se déclarent pas immédiatement prêts à reprendre l'immeuble en vertu de leur droit de préemption pour le montant de l'offre la plus élevée. L'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée demeurera lié par son offre jusqu'à ce que tous les titulaires d'un droit de préemption légal, présents ou représentés, se soient exprimés sur l'exercice de leur droit de préemption.~~

Pour l'exercice du droit de préemption légal, il est renvoyé à l'art. 60a ORFI.

Le(s) titulaire(s) de droits de préemption est (sont) :

Réalisation d'une part de copropriété (art. 73g ORFI)

~~En ce qui concerne les droits de gage grevant l'immeuble entier, selon l'état des charges passé en force, et les créances garanties par eux, l'adjudicataire succédera au débiteur dans tous ses droits et obligations sans imputation des charges en question sur le prix de vente.~~

Installations électriques à basse tension

L'attention des acquéreurs est attirée sur les dispositions de l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) du 07.11.2001 faisant obligation pour tout nouveau propriétaire de bien immobilier de faire vérifier, par une personne du métier au sens de l'article 7 de dite ordonnance, la conformité des installations électriques à basse tension de son bâtiment après chaque transfert de propriété pour autant que le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Les frais de contrôle et d'une éventuelle remise en état seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Droit foncier rural (LDFR)

~~On attire expressément les intéressés sur la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4 octobre 1991.~~

~~Le préposé aux enchères notera pendant les enchères toutes les offres faites en indiquant si l'enchérisseur fait valoir un statut d'exploitant à titre personnel ou de créancier gagiste.~~

~~L'adjudicataire devra produire une autorisation d'acquérir ou consigner le prix de nouvelles enchères et requérir l'autorisation dans les 10 jours qui suivent l'adjudication.~~

~~Si l'adjudicataire ne requiert pas l'autorisation ou si cette dernière est refusée, l'Office cantonal des faillites révoquera l'adjudication et ordonnera de nouvelles enchères. L'adjudicataire précédent et ses cautions seront tenus de la moins value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage, la perte d'intérêt étant calculée au taux de 5%.~~

~~Sont réservées les dispositions de la LDFR, en particulier celles sur la charge maximale ainsi que les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire.~~

Gages collectifs ou répartis

Les gages collectifs ou répartis qui grèvent des immeubles adjugés à des acquéreurs différents seront radiés. Demeure réservé un éventuel accord entre les adjudicataires sur la répartition des gages.

Contrat de droit de superficie

Les immeubles ne font l'objet d'aucun droit de superficie.

25. Plainte

a) Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposée dans le délai de dépôt public de dix jours auprès de l'autorité cantonale de surveillance, soit à Genève : Cour de justice, Chambre de surveillance des offices des poursuites et des faillites, case postale 3108, 1211 Genève 3.

b) Contre l'adjudication

Une plainte peut être déposée contre l'adjudication dans les dix jours suivant les enchères auprès de l'autorité cantonale de surveillance soit à Genève : Cour de justice, Chambre de surveillance des offices des poursuites et des faillites, case postale 3108, 1211 Genève 3.

La plainte doit être déposée en double exemplaire et doit contenir des conclusions et des motifs. Elle doit être accompagnée des conditions de vente aux enchères et des éventuels moyens de preuves.