



Conditions de vente

Dossier N° 20210352 / OFA1 - Faillite : BENDAHAN Samuel

Lieu et date des enchères : Office cantonal des faillites, route de Chêne 54, 1208 Genève, salle des ventes au rez-de-chaussée, le jeudi 4 mai 2023 à 10h00.

Dépôt des conditions de vente : 7 mars 2023

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

~~Conditions déposées à nouveau le~~

En ce qui concerne la description de l'immeuble situé :

- Avenue de Miremont 40, à Genève

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

Estimation officielle : **CHF 3'450'000.00**

A. Offres et adjudication

1. L'immeuble sera adjugé 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. L'immeuble sera vendu avec toutes les charges qui le grèvent (gages immobiliers, charges foncières, servitudes, etc.) d'après l'état 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.
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 **860'000.00 francs** (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

- a) en présentant un chèque émis en faveur de l'office cantonal des faillites par une banque assujettie à la LB, sur elle-même 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 cantonal des faillites (Banque Cantonale de Genève, CH1200788000K32538543, BIC/SWIFT : BCGEGHGGXXX) 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 avenu 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 adjudgé à l'avant-dernier enchérisseur.

Chaque enchérisseur reste lié par son offre tant que l'immeuble n'est pas adjudgé 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.

En l'espèce, un délai de deux mois **échéant le 4 juillet 2023** est accordé pour le règlement du solde du prix d'adjudication. Par conséquent, les intérêts à 5% sur le solde du prix d'adjudication commencent à courir dès le jour des enchères.

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. L'immeuble est vendu 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 suivants qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse :
 - 1. les ressortissants des États membres de l'Union européenne ou de l'Association européenne de libre-échange,
 - 2. les ressortissants du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord auxquels s'applique l'art. 22, ch.2, de l'Accord du 25 février 2019 entre la Confédération suisse et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne et de la fin de l'applicabilité de l'Accord sur la libre circulation des personnes;
- abis. 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

L'immeuble mis en vente est couvert 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°T81.0.052.142 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 l'immeuble serait couvert 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.

L'immeuble mis en vente n'est pas, à la connaissance de l'office, couvert par des polices d'assurances, hormis l'assurance incendie qui est au nom de la communauté des copropriétaires et qui couvre l'immeuble entier.

Pour le cas où l'immeuble serait couvert par d'autres contrats, l'acquéreur est informé que, 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. Légitimation

Les enchérisseurs devront se munir d'une pièce d'identité ainsi que, pour les sociétés, d'un extrait récent du registre du commerce et, le cas échéant, de l'original de la procuration.

23. 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).

24. 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.

25. Dispositions spécifiques

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.

26. Plainte

a) Contre les conditions de vente aux enchères

Une plainte contre les conditions de vente aux enchères peut être déposé 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 accompagné des conditions de vente aux enchères et des éventuels moyens de preuves.

