Form. ORFI 9

POSI TENEBRAS LUX

OFFICE CANTONAL DES POURSUITES
Rue du Stand 46
Case postale 208
1211 Genève 8

Poursuites n° 14 124464 W et divers poursuites
Part de propriété par étages (PPE) n° 73, de la parcelle n° 5185, commune de Genève, section Petit-Saconnex

RECOMMANDE

COMMUNICATION DE L'ÉTAT DES CHARGES ET DES CONDITIONS DE VENTE

En votre qualité d'intéressé

vous trouverez ci-joint une copie de l'état des charges relatif aux immeubles appartenant à

GENPROP SA
Rue de l'Athénée 38
1207 Genève
(débitrice)

qui sera vendu aux enchères le **mardi 18 mars 2025 à 08 heures 00 à l'Auditorium de la Fédération des entreprises romandes (FER), rue de Saint-Jean 98, 1201 Genève** ensuite de poursuites d'un créancier gagiste en **1er et 2ème rangs**.

Vous êtes informé par la présente :

1. que les charges indiquées ci-après seront censées reconnues par vous aussi bien quant à leur existence que quant à leur échéance, leur étendue, et leur rang, pour autant que, dans les **10 jours dès la réception du présent avis**, vous ne les aurez pas contestées par écrit adressé à l'office des poursuites soussigné ;
2. qu'il en va également ainsi, notamment, de la qualité d'**accessoires** attribuée aux objets ci-après énumérés, laquelle, à défaut de contestation dans le même délai, sera censée reconnue ;
3. que vous avez en outre le droit de requérir, dans le même délai, que d'**autres objets encore soient inscrits comme accessoires** dans l'état des charges, si vous n'avez pas eu l'occasion de le faire lors de la saisie ;
4. qu'en matière de poursuite en réalisation de gage et si l'état des charges comprend des servitudes, charges foncières et droits personnels annotés au registre foncier conformément à l'art. 959 CCS, les créanciers gagistes dont les droits de gage sont de rang antérieur à ces charges peuvent, par demande écrite adressée à l'office dans le même délai, exiger la double mise à prix de l'immeuble selon l'art. 142 LP.
   Lorsque l'antériorité de rang du droit de gage ne résulte pas de l'état des charges lui-même, le créancier gagiste devra produire une déclaration du titulaire de la charge en question reconnaissant cette antériorité de rang ou, à ce défaut, ouvrir action dans les 10 jours dès la communication du présent avis pour faire constater le rang préférable de la créance garantie par gage.

Genève, le 29 août 2024

Office cantonal des Poursuites :
Zohra KIBBOUA, juriste

OFFICE DES POURSUITES GENÈVE

Extrait de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 concernant la réalisation forcée des immeubles (ORFI) :

Art. 34 al. 1 litt. b. L'état des charges doit contenir les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites aux registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office (art. 29 al. 2 et 3 ORFI), avec indication exacte des objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier (art. 28 ORFI) ou des productions. En ce qui concerne les créances garanties par gage, il sera indiqué dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP). S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait de registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier. Si, d'après la production, le droit revendiqué est moins étendu que ne l'indique le registre foncier, l'office fera procéder à la modification ou à la radiation de l'inscription au registre foncier avec le consentement de l'ayant droit. Doivent aussi être inscrites à l'état des charges celles que les ayants droit ont produites sans en avoir l'obligation. Les charges qui ont été inscrites au registre foncier après la saisie de l'immeuble sans le consentement de l'office seront portées à l'état des charges, mais avec mention de cette circonstance et avec l'observation qu'il ne sera tenu compte de ces charges que pour autant que les créanciers saisissants auront été complètement désintéressés (art. 53 al. 3 ORFI).

Art. 35. Il ne sera tenu compte dans l'état des charges ni des cases libres, ni des titres de gage créés au nom du propriétaire lui-même qui se trouvent en la possession du débiteur et qui n'ont pas été saisis, mais que l'office a pris sous sa garde conformément à l'art. 13 ORFI (art. 815 CC et art. 68 litt. a ORFI).
Lorsque les titres de gage créés au nom du propriétaire ont été donnés en nantissement ou saisis, ils ne peuvent pas être vendus séparément, si l'immeuble lui-même a été saisi et est mis en vente, mais ils figureront à leur rang dans l'état des charges pour le montant du titre ou, si la somme pour laquelle le titre a été donné en nantissement ou saisi est inférieure, pour cette somme.

Art. 36. Les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portés à l'état des charges. L'office informera immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et il leur signalera le délai pour porter plainte (art. 17, al. 2 LP).
Pour le surplus, l'office n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier ou de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuve. Lorsque, après la fin de la procédure d'épuration de l'état des charges, un ayant droit déclare renoncer à une charge inscrite, il ne pourra être tenu compte de cette renonciation que si la charge est au préalable radiée.

Désignation de l'immeuble

Il consiste en la part de propriété par étages (PPE) n° 73, de la parcelle n° 5185, sise avenue de Budé 2, commune de Genève, section Petit-Saconnex, en 3ème zone de développement.

Sur la parcelle n° 5185 de 2'360 m² sont érigés les bâtiments n° H536, n° H539, n° H540, n° H541, n° H542, n° H543 et n° H544 à habitation à plusieurs logements de respectivement 280 m², 257 m², 258 m², 256 m², 258 m², 258 m² et 278 m² ainsi que les bâtiment n° H537 et n° H538 à résidence meublée de respectivement 258 m² et 257 m².

Description du lot PPE

Feuillet 5185 n° 73, représentant 6,692/1'000èmes, confère un droit exclusif dans le bâtiment n° H536 sur le lot 7.17 (appartement 115 m² PPE + 8 m² de balcon + 13 m² de loggia – servitude d'usage exclusif d'une cave et d'un box n° 2.42).

L'appartement de 4 pièces (et non de 2 pièces comme indiqué dans le placard de vente) est situé au 4ème étage et se compose d'un hall d'entrée, une chambre parentale avec salle de bain privative, une chambre avec salle de douche privative, un w.c. visiteur, une cuisine équipée et appareillée ouverte sur le séjour, un balcon.

Accessoires

Se référer à l'inventaire mobilier de l'appartement annexé.

Estimation de l'Office

Feuillet 5185 n° 73 : CHF 1'570'000.00

Lot 7.17 (appartement balcon)

L'appartement est libre de tout occupant.

Droits attachés à l'immeuble : selon état du Registre Foncier au jour de la vente.

En ce qui concerne les charges grevant l'immeuble, on se réfère à **l'état des charges**.

A. Créances garanties par gage immobilier					
No	Créancier et titre de la créance	Montant des éléments de la créance	Montant total de la créance	A déléguer à l'adjudicataire	A payer en espèces
1.	Capital selon bordereau de production du 4 juillet 2024 Bordereau fiscal N° 070 388 009 – R 26 361 997				
	Exercice 2016	2'475.67			
	Exercice 2017	2'540.24			
	Exercice 2018	2'655.71			
	Exercice 2019	2'988.52			
	Exercice 2020	2'885.21			
	Exercice 2021	3'124.35			
	Exercice 2022	3'488.08			
	Exercice 2023	3'530.24			
	Capital selon bordereau de production du 24 février 2022 Bordereau fiscal N° 793 53 2800 – R 10 826 193				
	Exercice 2016				
	Créancier : Etat de Genève, Administration Fiscale Cantonale, Service du contentieux, c.p. 3937 26, rue du Stand 1211 – GENEVE 3				
	Gage : Hypothèque légale privilégiée en faveur des impôts mentionnés à l'art. 41 LPGIP - rsGE D 3 18 (art. 147 al. 1 let. a LACC - rsGE E 1 05)		23'688.02		23'688.02

2.	Capital selon production du 9 juillet 2024 (poursuite n° 14 124464 W) Capital CHF 313'000.-- Intérêts cédulaires CHF 225'881.67 Créance conventionnelle produite de CHF 167'978'606.09 (capital de CHF 116'507'312.63 et intérêts de CHF 51'471'293.46) en garantie du prêt des 2 et 7 décembre 2011 couvert par l'ensemble des 50 cédules des 23 lots PPE vendus le même jour et des 5 parcelles 1709, 2607, 2608, 2609 et 2610, rue de l'Athénée 36, 38 et 40, Rue de Contamines 36 et Rue Marignac 6 – Genève – Plainpalais. Créance couverte par le gage : Intérêts couverts par le gage au jour de la vente : Frais : <u>Créancière :</u> Banque J. SAFRA SARASIN AG Elisabethenstrasse 62 4051 Basel Représentée par Maître Daniel TUNIK, avocat Lenz & Staehelin Route de Chêne 30 1211 Genève 6 <u>Gage</u> : Cédule hypothécaire au porteur de CHF 313'000.-- en 1er rang, inscrite au Registre Foncier le 22 décembre 2003 sous Pj 2004/055971 grevant le feuillet 5185 n° 73 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.	313'000.00 225'881.67 p.m.	538'881.67		538'881.67

4.	Capital selon production du 9 juillet 2024 (poursuite n° 14 124464 W) Capital CHF 283'550.-- Intérêts cédulaires 204'628.58 Créance conventionnelle produite de CHF 167'978'606.09 (capital de CHF 116'507'312.63 et intérêts de CHF 51'471'293.46) en garantie du prêt des 2 et 7 décembre 2011 couvert par l'ensemble des 50 cédules des 23 lots PPE vendus le même jour et des 5 parcelles 1709, 2607, 2608, 2609 et 2610, rue de l'Athénée 36, 38 et 40, Rue de Contamines 36 et Rue Marignac 6 – Genève – Plainpalais. Créance couverte par le gage : Intérêts couverts par le gage au jour de la vente : Frais : <u>Créancière :</u> Banque J. SAFRA SARASIN AG Elisabethenstrasse 62 4051 Basel Représentée par Maître Daniel TUNIK, avocat Lenz & Staehelin Route de Chêne 30 1211 Genève 6 <u>Gage</u> : Cédule hypothécaire au porteur de CHF 283'550.-- en 2ème rang, inscrite au Registre Foncier le 26 avril 2006 sous Pj 2006/006249 grevant le feuillet 5185 n° 73 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.	283'550.00 204'628.58 p.m.	488'178.58		488'178.58
	TOTAL	**1'050'748.27**	**1'050'748.27**		**1'050'748.27**
	Sous réserve de toutes imputations				

B. Autres charges (Servitudes, droits personnels annotés, restrictions du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)			
No	**Désignation des fonds dominants de leurs propriétaires et des autres ayants-droits**	**Nature du droit et date de sa constitution**	**Rang**
	Mentions Règlement PPE ID.2013/007192 Observation : Modification : Pj. 5994 du 01.06.2023	15.10.2013 2013/8440/0	
	PPE avant construction ID.2023/006266	18.01.2023 2023/417/0	
	Servitudes Aucun(e)		
	Charges foncières Aucun(e)		
	Annotations Réquisition de vente ID.2022/006822 Saisie(s) ID.2024/004564 Observation : Modification : Pj. 8410 du 02.08.2024	16.08.2022 2022/9334/0 18.06.2024 2024/6110/0	
	Selon extrait du Registre Foncier du 18 mai 2022 vérifié le 14 août 2024 à disposition à l'Office		

Liste des créanciers saisissants

Feuillet 5185-73

Procès-verbal de saisie, série n° 81 22 006793 W

N° de poursuite	Créancier	Montants
21 218895 H	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 239'526.45
21 318592 S	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 256'110.25
23 162607 C	Ville de Genève - TPC Taxe professionnelle communale Rue Pierre-FATIO 17 1204 Genève	CHF 99'366.00
24 118759 G	Confédération Suisse DFF - AFC - Division principale ressources - Division Encaissement, TVA Schwarztorstrasse 50 3007 Bern	CHF 10'993.75
24 118760 F	Confédération Suisse DFF - AFC - Division principale ressources - Division Encaissement, TVA Schwarztorstrasse 50 3007 Bern	CHF 12'331.05
24 126320 N	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 9'463.15
24 125520 H	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 769'738.75
24 126361 U	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 21'361.90

Feuillet 5185-73

Procès-verbal de saisie, série n° 81 22 006793 W

N° de poursuite	Créancier	Montants
24 148840 K	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 1'834.05
24 125542 J	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 321'325.50
24 148837 N	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 732'800.30
24 125541 K	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 603'055.25
24 125517 L	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 1'098'228.25
24 126319 P	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 1'370.30
24 126357 Y	Etat de Genève Administration fiscale cantonale Rue du Stand 26 Case postale 3937 1211 Genève 3	CHF 121'545.70

Feuillet 5185-73

Procès-verbal de saisie, série n° 81 22 006793 W

N° de poursuite	Créancier	Montants
24 192994 S	Confédération Suisse DFF - AFC - Division principale ressources - Division Encaissement, TVA Schwarztorstrasse 50 3007 Bern	CHF 12'741.85
24 194061 G	Confédération Suisse DFF - AFC - Division principale ressources - Division Encaissement, TVA Schwarztorstrasse 50 3007 Bern	CHF 12'721.05
24 192913 E	Confédération Suisse DFF - AFC - Division principale ressources - Division Encaissement, TVA Schwarztorstrasse 50 3007 Bern	CHF 12'627.25
Le total général des créances de cette série s'élève, en capital, intérêts et frais, au 18 mars 2025 à CHF 4'337'140.80, sous réserve de toute imputation en lien avec les ventes aux enchères précédentes des 17 et 18 mars 2025.		

CONDITIONS DE VENTE

A. Offres et adjudication

Pour participer aux ventes aux enchères, les personnes intéressées, qui entendent formuler une offre lors des enchères, devront obligatoirement s'inscrire au préalable le jour de la vente, entre 8 heures 15 et 9 heures 15, auprès du bureau situé à l'entrée de l'Auditorium de la FER en présentant notamment une pièce de légitimation valable, en déposant un chèque, une garantie bancaire ou une preuve de paiement de l'acompte exigé par les conditions de vente ainsi que tout autre document/pièce utiles aux fins de satisfaire aux exigences d'adjudication.

Le 18 mars 2024, les enchères respecteront et se dérouleront selon l'ordre décroissant des montants d'estimation des 23 lots PPE, soit l'ordre suivant :

1) PPE, Ft 2383-14, sise avenue Eugène-Pittard 11, appt. de 6,5 pièces, lot 7.02,
2) PPE, Ft 2382-3, sise route de Florissant 72, appt. de 7,5 pièces, lot 3.02,
3) PPE, Ft 2382-1, sise route de Florissant 72, appt. de 5 pièces, lot 2.01,
4) PPE, Ft 5185-56, sise avenue de Budé 2, appartement de 5 pièces, lot 6.18,
5) PPE, Ft 2383-2, sise avenue Eugène-Pittard 11, appt. de 5,5 pièces, lot 3.02,
6) PPE, Ft 5071-39, sise avenue de Budé 11, appartement de 5 pièces, lot 5.11,
7) PPE, Ft 5185-87, sise avenue de Budé 6, appartement de 5 pièces, lot 8.13,
8) PPE, Ft 2381-37, sise route de Florissant 62, appt. de 4 pièces, lot 8.03,
9) PPE, Ft 2381-44, sise route de Florissant 62, appt. de 4 pièces, lot 10.03,
10) PPE, Ft 2381-24, sise route de Florissant 62, appt. de 4 pièces, lot 4.03,
11) PPE, Ft 5185-109, sise avenue de Budé 2, appartement de 4 pièces, lot 9.17,
12) PPE, Ft 5185-73, sise avenue de Budé 2, appartement de 4 pièces, lot 7.17,
13) PPE, Ft 2381-36, sise route de Florissant 62, appt. de 3,5 pièces, lot 8.02,
14) PPE, Ft 2382-13, sise route de Florissant 72, appt. de 4 pièces, lot 6.03,
15) PPE, Ft 5071-82, sise avenue de Budé 11, appartement de 3 pièces, lot 8.12,
16) PPE, Ft 5071-96, sise avenue de Budé 11, appartement de 3 pièces, lot 9.12,
17) PPE, Ft 2382-4, sise route de Florissant 72, appt. de 4 pièces, lot 3.03,
18) PPE, Ft 2383-54, sise avenue Eugène-Pittard 11, garage, lot 1.12 (box),
19) PPE, Ft 2383-55, sise avenue Eugène-Pittard 11, garage, lot 1.13 (box),
20) PPE, Ft 2383-56, sise avenue Eugène-Pittard 11, garage, lot 2.12 (box),
21) PPE, Ft 2385-35, sise avenue Eugène-Pittard 9, garage, lot 1.19 (box),
22) PPE, Ft 2385-36, sise avenue Eugène-Pittard 9, garage, lot 1.08 (box),
23) PPE, Ft 2385-39, sise avenue Eugène-Pittard 9, garage, lot 1.21 (box),

étant précisé qu'il n'en sera vendu qu'autant qu'il est nécessaire pour couvrir les créances portées aux états des charges ainsi que tous les frais (art. 107 al. 1 ORFI).

1. Afin de se conformer à la jurisprudence de Tribunal fédéral et pour éviter un risque d'adjudication à vil prix (arrêts 5A_244/2016 et 5A_500/2017), l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure au prix minimum d'adjudication de **628'000.-- francs.**

2. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins **CHF 10'000.00** 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, LP).

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 justifier de leurs pouvoirs. Les curateurs, représentants légaux et mandataires pour cause d'inaptitude 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'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 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) les **droits d'enregistrement** perçus par l'administration fiscale cantonale (loi genevoise sur les droits d'enregistrement – LDE - D 3 30).

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 **250'000.- francs,** (conformément aux ch. 11 et 12) en procédant de la manière suivante :

a) en présentant une garantie irrévocable en faveur de l'Office cantonal des poursuites 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 présentant un chèque bancaire émis en faveur de l'Office cantonal des poursuites de Genève par une banque assujettie à la LB, sur elle-même.

L'acompte précité de **250'000.--** francs peut aussi être viré à l'avance à l'Office cantonal des poursuites, IBAN CH18 0078 8000 0508 0648 1 en mentionnant expressément les références du dossier **N. Réf. : 85 16 000163 H / GENPROP SA**; dans ce dernier cas, l'enchérisseur est tenu de présenter, lors des enchères, un justificatif du paiement de son acompte. **Il doit être porté au crédit du compte de l'Office cantonal des poursuites au plus tard le 10 mars 2025**. Il est réputé non avenu s'il est porté au crédit du compte 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 meilleurs délais suivant les enchères si l'immeuble ne lui est pas adjugé. Le virement sur l'IBAN de l'Office cantonal des poursuites doit être opéré par une banque soumise à la loi sur les banques (LB), faute de quoi il sera considéré comme nul et non avenu et ne pourra pas constituer un acompte.

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 criée 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 ___ jours après l'entrée en force de l'adjudication~~, avec un délai de paiement de deux mois **échéant le 19 mai 2025**. Le total de l'acompte, des sûretés et du prix restant à payer 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 criée trois fois (art. 60, al. 2, 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 aura 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 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;

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) ainsi que sur le site de l'Etat de Genève : https://www.ge.ch/acquisition-biens-immobiliers-personnes-etranger.

20. Assurances contre les dommages

Assurance bâtiment : Police n°G-1246-6512 (La Mobilière Suisse)

La part de propriété par étages mise en vente n'est pas, à la connaissance de l'office, couverte par d'autres polices d'assurances que celles indiquées ci-dessus, lesquelles sont au nom de la communauté des copropriétaires et qui couvrent l'immeuble dans son entier.

Assurance inventaire de ménage : Police n°14.773.278 (Axa Winterthur)

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

Conformément à l'article 54 LCA, les droits et obligations découlant du (des) contrat(s) passent au(x) nouveau(x) propriétaire(s). 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 adjugé, à l'entière décharge de l'office.

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 adjugé, à l'entière décharge de l'office.

21. Impôts

21.1 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).

Les créanciers gagistes et ordinaires admis à l'état des charges sont rendus attentifs au fait que l'impôt sur les bénéfices immobiliers fait partie des frais de réalisation au sens des art. 144 alinéa 3 et 157 alinéa 1 LP, mais ne doit pas être comptabilisé dans les charges préférables au sens de l'art. 126 LP, par conséquent le prix minimal mentionné sous chiffre 1 des conditions de vente ne comprend pas cet impôt, dont le prélèvement sur le prix d'adjudication à titre de frais de réalisation, diminuera d'autant le produit net à distribuer aux créanciers au sens des articles 144 alinéa 4 et 157 alinéa 2 LP.

21.2 **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 poursuites 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**

Baux à loyer

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)

Évacuation du propriétaire

Conformément à l'art. 19 ORFI, jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux. Lors de la réalisation, l'adjudicataire acquiert la propriété de l'immeuble au moment de l'adjudication. Il peut ensuite demander que l'immeuble soit vidé en se fondant sur l'art. 641 CC.

23. **Dispositions spécifiques**

Légitimation

Les enchérisseurs devront se munir d'une pièce d'identité et, le cas échéant, de l'original de la procuration.

Si les enchérisseurs sont des personnes morales, ils devront, en outre, remettre un extrait récent du registre du commerce. Les extraits officiels qui n'émanent pas des registres suisses devront être dûment légalisés, munis de l'apostille et accompagnés d'une traduction en français certifiée conforme.

Dispense du versement préalable

Le créancier gagiste qui entend être dispensé du versement préalable prévu au chiffre 14 des présentes conditions doit, avant l'adjudication :

- déclarer qu'il souhaite acquérir par compensation (cf. chiffre 15) 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.

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.

24. **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 la Chambre de surveillance, place du Bourg-de-Four 1, 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 la Chambre de surveillance, place du Bourg-de-Four 1, case postale 3108, 1211 Genève 3.

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

Genève, le 29 août 2024

Office cantonal des Poursuites :
Zohra KIBBOUA, juriste