

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de **PARIS** séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A **FOUGERES (35300 - Ille et Vilaine), 45 bis et 47 rue Edmond Roussin**, une propriété à usage industriel sur un terrain d'une contenance totale de 1ha 32a 75ca.

Aux requêtes poursuites et diligences de la **SCP BTSG²** Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville 92522 NEUILLY SUR SEINE, représentée par **Maître Stéphane GORRIAS** et de la **SELAFA MJA** Mandataire Judiciaire inscrite sur la liste nationale, demeurant 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75010 PARIS, représentée par **Maître Charles-Axel CHUINE**, agissant en qualité de Liquidateurs de :

La Société dénommée [REDACTED], Société Anonyme identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est sis 6 rue Saint Joseph 75002 PARIS

Ayant pour activité la conception, fabrication et commercialisation de chaussures.

Fonctions auxquelles elles ont été nommées par suite :

- D'un jugement rendu le 28 juin 2017 par le Tribunal de Commerce de PARIS, ayant ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la Société [REDACTED] et désigné la SCP B.T.S.G.² en la personne de Maître GORRIAS et la SELAFA MJA en la personne de Maître CHUINE, en qualité de mandataires judiciaires.

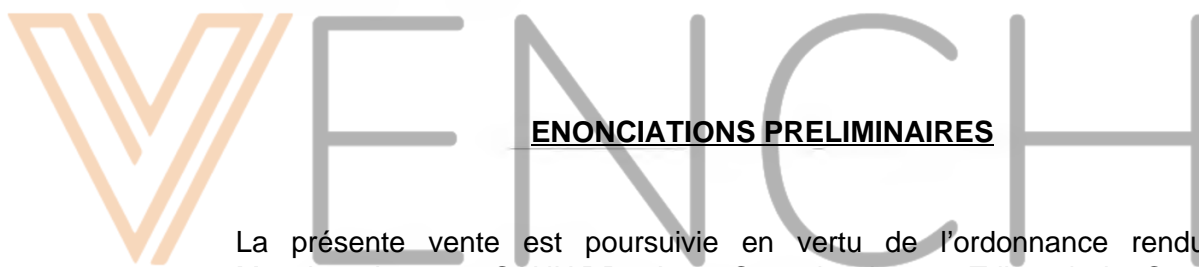
- D'un jugement dudit tribunal en date du 18 novembre 2018 ayant arrêté un plan de redressement par voie de continuation et désigné la SCP B.T.S.G.² en la personne de Maître GORRIAS et la SELAFA MJA en la personne de Maître CHUINE, en qualité de commissaires à l'exécution du plan.

La SA [REDACTED] n'ayant pas honoré ses engagements financiers, une requête en date du 30 avril 2020 visant à la résolution du plan a été déposée par les commissaires à l'exécution du plan.

- Et d'un jugement du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 2 juin 2020 ayant ouvert une procédure de liquidation judiciaire et maintenu la SCP B.T.S.G.² en la personne de Maître GORRIAS et la SELAFA MJA en la personne de Maître CHUINE, en qualité de liquidateurs judiciaires.

Ayant pour Avocat Maître Michel MAAREK, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 35 avenue d'Eylau 75116 PARIS, Vestiaire D 1096.

Lequel se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.



ENONCIATIONS PRELIMAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Monsieur Laurent CANIARD, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de PARIS et à la liquidation judiciaire de la Société [REDACTED] le 15 mai 2023 publiée au Service de la Publicité Foncière de RENNES 1 le 29 juin 2023 sages 3504P01 volume 2023 S numéro 21.

Dont le texte est donné ci-après :

Nous

Vu que le dirigeant d'art représenté or son conseil et que le contrôleur régulièrement convoqué
absent.

Vu les dispositions de 1 articles L 6 2 1-9, applicables à la procédure de liquidation judiciaire

Vu les dispositions des articles R64 272 et suivants du Code de Commerce

Vu les dispositions (le 1 article R642-55-1 du Code de Commerce.

Vu les dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code de procédure
judiciaire

Vu les dispositions des articles R 322-30 à R 322-38 du Code de procédure civile d'exécution

Vu les dispositions des articles R 321-3 du Code de procédure civile d'exécution

Attendu qu'il ressort du rapport d'évaluation daté de novembre 2022 que les ravages de incendie
de vandalisme dans tous les étages ont conduit à réduire la valeur marchande de la frange
à l'arrière de son terrain

Attendu que l'expert a réactualisé son évaluation en date du 14 mars 2021 et a fixé à
cette date la valeur de l'ensemble des immeubles chiffrée à
400.060,00 €,

Attendu que l'expertise de l'expert sur la valeur des biens a pu être conservée
de l'état des bâtiments et de leurs abords

Attendu que l'expert a retenu dans son rapport actualisé daté de février 2022. que la valeur des
biens immobiliers se situerait entre 1 400 000 € et 1 530 000 €

Attendu que selon l'ordonnance rendue le 16 mai 2023 il y a eu un appel d'offres afin de solliciter
des offres amiables et prévoir que toutes les offres d'achat devaient être déposées sous pli
l'Etude de Maître Van Kemmel Hassle/ da justice au tribunal de commerce de Paris, 'quai de

2ème 151.

à Paris l'Ve, au plus tard le vendredi 31 mars 2023 à 17h00 en l'étude de Maître Van Kemmel - huissier de justice au 14 rue de Combarce de Paris, 1 quai de la Corse à Paris l'Ve.

Allerdu qua l'audience a l'occasion de laquelle ont été examinées les offres d'achat reçues s'est tenue le lundi 3 avril 2023 à 14h00 au Tribunal de Commerce de Paris en présence de

- = Monsieur Laurent Caniers, juge commissaire
- = Maître Stéphane Gorriag, mandataire judiciaire associé au sein de la SCP BTSG3,
- = Maître Gibort Mancesu avocat représentant la société J8 MARTIN
- = Madame Elise Gasnier, représentante de la SAS GASNER PROMOTION pollicitante
- = Monsieur Brandon Gulour, responsable développement au sein du CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, pollicitante.
- = Monsieur Killian Morin, gérant de la société KMF GROUPE, pollicitante,

Allerdu que trois offres ont été déposées et ont été reçues en l'étude de l'huissier, deux dans les délais impartis, soit avant le vendredi 31 mars 2023 à 17 heures et une par courrier parti le 27 mars 2023 de Fougères et arrivée le 03 avril 2023 à 9 heures. La synthèse se trouve ci-après :

	SAS CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	SAS GASNIER PROMOTION	Monsieur Killian MORIN !
Candidats : acquiescés			
Prix offert	300 000€	680 000€	300 000€
Conditions suspensives	aucune	aucune	Aucune
1 Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix	oui	oui	oui
Garantie lors de l'apport de l'offre	virement bancaire représentant 10% du prix de l'offre soit 30 000€	Chèque de banque de 68 000€ représentant 10% du prix offert	Chèque de banque de 30 000€ représentant 10% du prix offert !

Allerdu qu'aucune inscription de privilège ou hypothèque ne grève les actifs en GaUSB, si bien que le produit de la vente ne sera grevé d'aucun droit de suite ni de préférence.

Allerdu que l'offre d'achat formulée par Monsieur Killian Morin a été réceptionnée par l'huissier le 3 avril 2023 à 09 heures 15 minutes soit après la date limite de dépôt des offres d'achat et qu'elle est donc irrecevable.

Allerdu que les offres d'achat formulées par SAS CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION et SAS GASNIER PROMOTION sont très en deçà de l'évaluation des biens actualisée en février 2022,

Allerdu que ces offres d'achat ne sont pas satisfaisantes et doivent être rejetées.

Allerdu que lors de l'audience qui s'est tenue, le 23 mars, Maître Marceau, interrogé, pour les comptes d'administration a déclaré que les offres sont décevantes, au regard tant de leur montant que de la situation géographique très bonne du bien situé en plein centre de la ville de Fougères,

Allerdu que le résultat de l'appel d'offres est insatisfaisant,

Allerdu que les colliquitateurs suggèrent de rejeter les offres et de procéder au profit d'une adjudication judiciaire, dispositif validé par le dirigeant par l'intermédiaire de son conseil lors de l'audience du 11 mai 2023,

Allerdu que le mécanisme de surenchère semble constituer en réalité une garantie pour la liquidation et obtenir le meilleur prix de cession possible dans l'intérêt des créanciers.

Attendu que l'expert commis d'office, en l'année 2022, la mise à prix en cas de vente par adjudication s'élève à 937 000 € de 1 020 000 €

Attendu que les offres reçues demeurent le reflet de l'expression du marché Immobilier et qu'il paraît prudent, afin de éviter tout caractère d'enchères qui exposerait la liquidation à ces nombreux frais pour l'organisation d'une seconde adjudication, de ne pas trop s'éloigner de la meilleure des offres reçues afin de fixer la mise à prix.

En conséquence,

REJETONS l'offre d'achat de Monsieur Killian Menn né le 15 juillet 1995 à POUGERES (35) dénationalisé française, demeurant 70, rue de la République 50600 SAINT HILAIRE DU HARCQUET, au motif qu'elle a été déposée hors délai et est de ce fait irrecevable,

REJETONS l'offre d'achat de la SAS CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, société par actions simplifiée au capital social de 6 278 960 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 397 542 004 dont le siège social se trouve 12 Place des Etats Unis 92545 MONTROUGE CEDEX, estimée insuffisante au regard de l'évaluation,

REJETONS l'offre d'achat de la SAS GASN'ER PROMOTION, société par actions simplifiée au capital social de 1 020 000 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 400 942 512 dont le siège social se trouve Parc d'Activités de Sevaïes Route de Gesne 35340 LIFFRE, estimée insuffisante au regard de l'évaluation.

ORDONNONS la vente aux enchères publiques en la forme des saisies immobilières 8 ligne barre du tribunal judiciaire de PARIS par devant le juge de l'exécution, par le ministère de Maître Michiel Maaruk, avocat au barreau de Paris 35, Avenue d'Eylau 75 116 PARIS qui dressera le cahier des conditions de vente.

Des biens et droits immobiliers ci-après désignés appartenant : 3 la SA J8 MARTIN, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro

██████████ dont le siège social se situe au 6, rue Saint Joseph dans le 2^e arrondissement de Paris,

Suivant la Commune de Fougères (35300), 45 bis et 47 boulevard Edmond Roussi

Une usine de fabrication de climatiseurs

Figuurant au cadastre de la commune comme sur

i Section	i Numéro ; Adresse	i Contenance
AS...	, 404	1 458 BD EDMOND POUSSIN ; Ona00a52ca .
[AS]	576	; 47 BD EDMOND POUSSIN 1he32a23ca
.....		total 1 the32a?Scs .

LE TOUT EN UN SEUL LOT

SUR LA MISE A PRIX DE : 1000 000 € (un million d'euros)
AVEC FACULTE PE BAISSÉ D'UN QUART

Etant précisé que le cédant appartient à la SA ██████████ inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 335 C89215 et dont le siège social se situe au 5, rue Saint Joseph dans le 2^e arrondissement de Paris pour l'avoir acquis selon acte dressé le 5 juillet 1988 par Maître Yves Blecel notaire à FOUGERES et publié et S.F. de RENNES le 22 juillet 1986 - volume 2915 P n° 12.

ORDONNONS que la vente se fera en l'état des biens exposés dans le Corps de la révente et que plus généralement les conditions de la vente seront celles habituelles en pareille matière, telles que définies et exposées dans le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Maître Michiel Maaruk avocat au barreau de Paris 35 Avenue d'Eylau 75116 PARIS et déposé au greffe du juge de l'exécution compétent ; en matière immobilière près le tribunal judiciaire de PARIS

ORDONNONS qu'une publicité devra être faite dans des publications choisies en fonction de la valeur de la nature et de la situation des biens

5 June 2022

Et pèr des atcontes sur ES sites ifterre! suivants

- Site du Conseil national des administrateurs et mandataires judiciaires
- Site de l'Ordre des avocats au barreau de Paris (avec avis-veetcs.com)
- Site Licitor

DISONS que l'huissier désigné devra

- dresser le procès-verbal de description des biens susvisés avec photos
- vérifier les conditions d'occupation
- faire établir par un technicien tous diagnostics nécessaires à l'acte
- faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs, dans la quinzaine qui précédera l'adjudication pendant une durée de deux heures

Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté.

RAPPELONS que conformément aux dispositions de l'article R.642-23 du Code de Commerce, la présente ordonnance produit les effets de commencement de payer prévu en matière de saisie Immobilière, et sera publiée au service de la publicité foncière de la situation des biens, et ce même si des commandements ont été antérieurement portés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de la présente ordonnance.

DISONS qu'en cas de difficulté il nous en sera référé,

ORDONNONS la notification de la présente ordonnance par les soins du greffe, conformément aux dispositions de l'article R.642-36 du Code de Commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux parties suivantes

- 4 Au dirigeant : Monsieur Pascal Prarchet, 6 rue Saint-Joseph 75002 Paris
- 4 Aux candidats non retenus :
 - Monsieur Killian Morin 70 rue de la République 95600 SAINT-HILAIRE-OU-HARCOUET
 - SAS CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION. 12. Place des Elats Unés 92545 MONTROUGE CÈDEX
 - SAS GASNIER PROMOTION. Parc d'Activités de Seva Es Route de Gasne 35340 LIFFRE
- 4 Au contrôleur : CGEA U E DF FRANCE QUEST, 155-170, rue Victor Hugo, 92309 LEVALLOIS PERRET

4 A l'avocat désigné : Maître Michel Maarek 35, Avenue d'Eylau 75116 PARIS

+ Aux requérantes;

SCP 3TSG

Maître Stéphane Gorripa

15 rue de l'Égalité

OS 70005

92522 Neuilly Sur Seine

SELAFAMIA

Maître Charles-Axel Ctume

102, rue du Faucourg Saint-Denis

75010 Paris

**Le Greffier,
brCUNY**

Pennée à PARIS.

Le 15 mai 2023, f

Le juge-commissaire, Lauters Cayard.

DESIGNATION
DU BIEN MIS EN VENTE

A FOUGERES (35300 - Ille et Vilaine), 45 bis, 47, 49 et 51 rue Edmond Roussin et au 30 boulevard de la Chésnardière, une propriété à usage industriel comprenant :

- sur la parcelle cadastrée section **AS numéro 404** pour une contenance de 52ca : une petite maison dite « maison du gardien » ;

- sur la parcelle cadastrée **section AS numéro 576** pour une contenance de 1ha 32a 23ca :

Trois maisons accolées sur la façade rue et sur l'arrière un grand bâtiment industriel comprenant la partie exploitation, bureaux, magasin et stockage, savoir :

Une conciergerie et bureaux, le tout en façade sur le boulevard Edmond Roussin. A la suite vers le Nord, autre bureau, bureau d'études et vaste atelier avec sanitaire et vestiaire ; garage pour cycles.

- Cours s'étendant vers l'Est jusqu'au boulevard de la Chesnardière.
- En allant vers l'Est, local de stockage de colle, magasin, atelier d'entretien, atelier de talons avec vestiaire et toilettes, chaufferie, chambre à sciure.
- Vers le Nord, magasin d'expédition dépôt et abri compresseur.

Tel au surplus que ledit immeuble, existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de la Société [REDACTED] BOUTIQUES

La propriété présentement mis en vente appartient à la Société [REDACTED], sus dénommée, pour l'avoir acquise alors qu'elle se dénommait « Société Nouvelle des Etablissements J.B Martin », de :

La Société Etablissements J.B. Martin.

Aux termes d'un acte de cession sous condition suspensive reçu par Maître BLOUET, Notaire à FOUGERES, le 5 juillet 1988 publié le 22 juillet 1988 volume 2915 numéro 12 au service de la Publicité Foncière de RENNES.

Et d'un acte contenant la réalisation de ladite condition suspensive reçu par ledit Notaire, le 25 août 1988 publié le 20 septembre 1988 volume 2928 numéro 7.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

VENCH

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 2 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5-ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

à l'acte

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 - SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 - SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14- DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits et qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

2° *Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;*

3° *Tout paiement quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;*

4° *Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires.*

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 - TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 - PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au Juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation, conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 24 - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €) avec faculté de baisse d'un quart

Fait et rédigé à PARIS, le
Par Maître Michel MAAREK, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes, mots rayés nuis et renvois.

M. Maarek

AFFAIRE : SCP BTSG²et SELAFA MJA LJ Société [REDACTED]

N° R.G. :

DIRE

L'an deux mille vingt-trois et le

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Michel MAAREK, Avocat de la SCP B.T.S.G.² représentée par Maître GORRIAS et de la SELAFA MJA représentée par Maître CHUINE,, en qualité de liquidateurs à la liquidation judiciaire de la société JB MARTN, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT:

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, il donne ci-après :

1/ photocopie partielle du rapport d'expertise établi par Monsieur Yves LE MARREC, Expert immobilier, le 28 février 2022.

2/ photocopie du dossier de cessation d'activité, diagnostic de pollution des sols (volet documentaire), établi par DEKKA INDUSTRIAL SAS, les 1^{er} et 13 mars 2023.

Et Maître Michel MAAREK, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

Yves LE MARREC
Expert immobilier
3 rue de Montfort
35000 RENNES

Dossier SA [REDACTED]
FOUGERES

N° Greffe : P2020000889
N° Affaire : 20200049941

Date de notification 24 Novembre 2020

Date réception de la notification : 26 Novembre 2020

The logo for VENICH is displayed in a large, light grey font. The letter 'V' is stylized with three parallel lines and is colored orange. The letters 'E', 'N', 'I', 'C', and 'H' are solid grey. The word 'VENICH' is centered horizontally on the page.

RAPPORT D'EXPERTISE

ACTUALISATION au 28/02/2022

PLAN

I. MISSION ET DILIGENCES DE L'EXPERT

H. VISITE ET DESCRIPTION DES LIEUX

A. SITUATION GEOGRAPHIQUE

- a/ La ville
- b/ le quartier
- c/ intérêt de l'emplacement
- d/ cadastre

B. DESCRIPTION ET ETAT DES LOCAUX

- a/ Description technique des biens
 - 1 - l'extérieur
 - Composition et implantation
 - 2 - l'intérieur
 - b/ état des locaux

III. SITUATION JURIDIQUE ET URBAINE DES BIENS

- A. SITUATION JURIDIQUE DES BIENS
- B. URBANISME

IV. LES METRES

V. EVALUATION

A. EVALUATION TECHNIQUE

- 1 - Valeur du terrain
- 2 - valeur du bâti

B. EVALUATION BASEE SUR LA VALEUR LOCATIVE

C. EVALUATION BASEE SUR LE MARCHÉ

D. COMPARAISON AVEC LES REFERENCES DES VENTES DE LOCAUX PROFESSIONNELS

VI. LA VALEUR RETENUE

VII. PROPOSITION DE MISE A PRIX EN CAS D'ADJUDICATION

I. MISSION ET DILIGENCES DE L'EXPERT

Par ordonnance du 19 Novembre 2020 notifiée le 24 novembre 2020 et reçue le 26 suivant. Monsieur Le Juge-commissaire près le Tribunal de commerce de Paris m'a confiée la mission suivante :

- Donner un avis de valeur des différents biens de la SA [REDACTED]
- Vérifier les conditions d'occupations actuelles
- Proposer une mise à prix en cas de vente sur adjudication

Le rapport aux termes duquel seront retranscrites l'ensemble des diligences accomplies au regard des chefs de mission ci-dessus impartis, devra être établi dans les trois mois à compter de la notification de la présente ordonnance.

La date butoir est donc le 26 février 2021.

Pour accomplir la mission ainsi confiée, une visite des lieux a été organisée et pour ce faire, un mail en date du 08/12/2020 a été adressé à la SCP BTSG mandataire judiciaire agissant en qualité de de liquidateurs de la SA [REDACTED] pour obtenir les clefs.

Les biens ont été visités le 24 janvier 2021. Un pré rapport a été adressé à la CSP BTSG par voie électronique via l'application WETRANSFERT le 24 février 2021.

Le rapport a été dépôt le 13 mars 2021.

Le 25 janvier 2022, Madame Laure SANCHEZ-SEPVAL nous adressait le mail suivant :

« Cher Monsieur,

Dans le prolongement de nos échanges à l'occasion de ce dossier, j'aurais souhaité pouvoir vous recontacter par téléphone afin d'évoquer votre mission.

Le site de [REDACTED] ayant été incendié en septembre 2021, nous ne pouvons plus nous fonder sur votre rapport afin d'éclairer le juge sur le prix de vente que certains candidats pourraient proposer. Pourrions-nous rapidement échanger sur la question ? »

Je répondais par mail le 1c février comme suit :

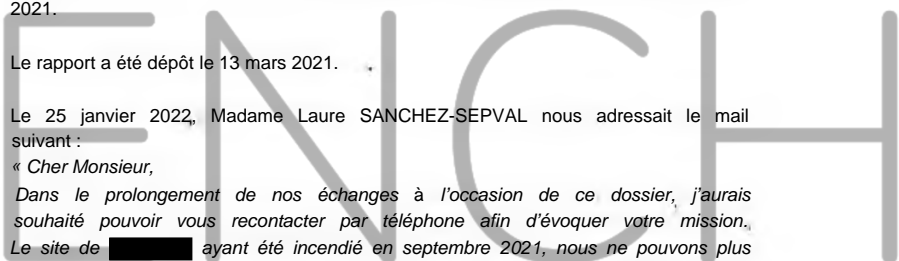
« Madame,

Confirmation de mon sms à la suite de mon appel téléphonique.

Je vais pouvoir caler une visite prochainement du site à FOUGERES. Comment entrer dans les lieux ? je me souviens que vous m'aviez communiqué un trousseau de clefs.

Je vous remercie de votre retour. »

Après nouveaux échanges, je visitai les lieux le mercredi matin 23 février 2022, après m'être rendu aux services techniques de la Ville de Fougères pour aller retirer le trousseau de clefs.



n. VISITE DES LIEUX

L'ensemble immobilier à expertiser est situé 45, 47, 49 et 51 boulevard Edmond Roussin à FOUGERES (35300) a été en partie détruit à la suite d'un violent incendie.

A/ SITUATION GEOGRAPHIQUE pour mémoire.

a) La Ville.

FOUGERES est une commune sous-préfecture située au Nord-Est du département d'Ille et Vilaine, soit dans les marches de Bretagne. Elle compte 20 418 habitants en 2017 (source INSEE) et 20528 en 2018.

FOUGERES est une ville industrielle qui s'orienta à partir de la moitié du XIXème siècle dans la fabrication de chaussures en cuir. De fait sa population passa de 9300 habitants environ à près de 21 000 habitants vers 1900. A cette période du début du XXème siècle FOUGERES devint la capitale de la chaussure notamment de la chaussure féminine ; plus de 12 000 ouvriers y sont répartis dans plus de 40 usines.

Depuis la crise des années 1930, la crise pétrolière de 1974 FOUGERES a connu la fermeture en masse de PME et une concentration de l'emploi dans quelques entreprises dont [REDACTED]. Ces crises provoquèrent une hécatombe dans le secteur de la chaussure surtout dans les années 1976 avec la fermeture de trois grandes entreprises et le licenciement de plus de 100 salariés.

Depuis 2008 seule la société [REDACTED] maintenait la tradition de la chaussure fougeraise.

Durant ces crises sociales, la population de FOUGERES a connu également une grande dépression : de plus de 23 000 habitants vers 1905, la population a chuté à 19 775 en 2011.

La population a repris une dynamique de croissance à partir des années 2010, repassant au-dessus des 20 000 habitants. En 2018 une augmentation de + 1,77% est enregistrée par rapport à 2013, taux restant inférieur à l'augmentation enregistré dans le département d'Ille et Vilaine qui se situe à + 4,83 % et également en deçà du taux national (+ 2,36%).

b) Le quartier

La rue Edmond Roussin se situe sur les hauteurs de FOUGERES au Sud du centre administratif et commercial. Le quartier Haute Ville comptait une population de 2,751 habitants en 2012 et en 2015 la population est passée à 2,688 habitants, soit une différence de -63 habitants en 3 ans.

C'est une rue essentiellement bordée de maisons. Un complexe sportif est présent le long de la rue

Les établissements de [REDACTED] se situaient à l'arrière de maisons sur un grand terrain avec une desserte boulevard de la Chésnardière qui débouche sur le centre commercial et la médiathèque.

c) L'intérêt de l'emplacement

Le quartier est au cœur de la Ville, ce qui lui donne un caractère attractif et paisible proche des commerces et des différents services. Il est plutôt bien desservi.

Plusieurs écoles primaires, collèges, lycées, services publics : mairie, sous-préfecture, tribunal d'instance, centre des impôts. Chambre de Commerce et d'Industrie, centres sportifs sont implantés dans ce quartier.

Le plan reproduit ci-après montre les différents pôles attractifs de ce quartier



La parcelle s'inscrit parfaitement dans le paysage urbain.

d) Cadastre

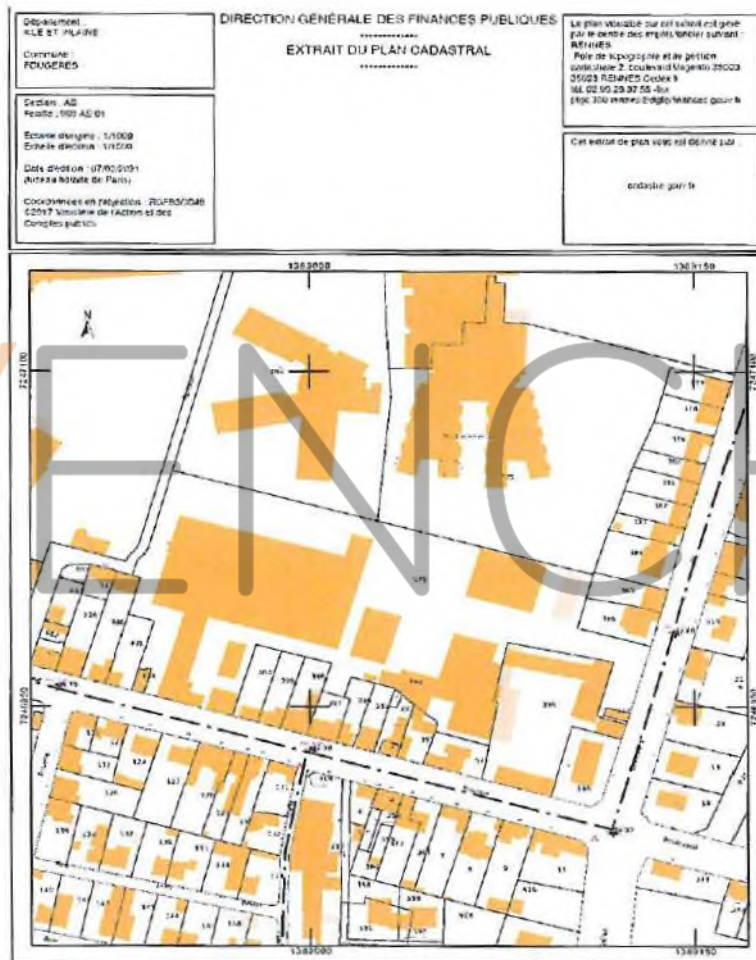
L'ensemble immobilier est implanté sur les parcelles section AS n°576, 404.

L'immeuble cadastré section AS, n°404 correspond à une petite maison dite maison du gardien pour une superficie au sol de : 52 m2

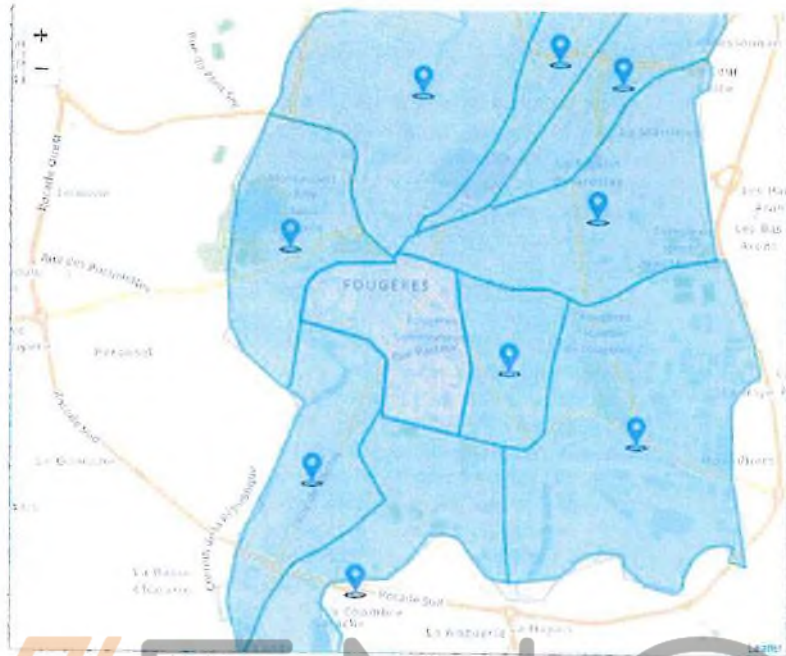
Sur la parcelle cadastrée section AS, n°576, d'une superficie de 13 223 m2 sont implantés plusieurs bâtiments dont trois maisons accolées sur la façade rue et sur l'arrière un grand bâtiment industriels comprenant la partie d'exploitation, des bureaux, le magasin, d'autres bâtiments de stockage.

Le tout pour une superficie de 13 275 m2

Voir ci-dessous page suivante plan de situation et cadastral



Plans de situation : le quartier dans la ville



ZOOM sur le quartier :



B. DESCRIPTION ET ETAT DES LOCAUX

B- Lors de ma visite du 23 Février 2022, j'ai constaté :

- qu'un périmètre de sécurité délimité et interdisait le passage sur le trottoir longeant les maisons des 47 / 49 boulevard Edmond ROUSSIN, qu'elles étaient en partie détruites par un incendie : toiture effondrée et calcinée.
- que les clefs confiées par le service technique ne me permettaient pas d'ouvrir la porte du portail métallique m'obligeant à retourner aux services techniques qui m'ont alors fait ouvrir le portail des livraisons aspecté Bd de la Chesnardière.
- qu'après avoir passé le portail, toutes les portes des bâtiments étaient grandes ouvertes ;
- que je pouvais donc entrer dans le grand bâtiment usine par la porte sur le côté du quai de déchargement ;
- qu'en y pénétrant je découvrais un lieu qui avait été pillé
- qu'une personne sur un escabeau étant entrain de démonter des câbles et autres rails métalliques tout en parlant vraisemblablement à des compères que je n'ai pas pu voir ; qu'à la suite de mes interrogations, il est sorti certainement les rejoindre, j'ai tenté de le suivre sans le retrouver.
- qu'à l'étage de ce bâtiment je découvrais une grande partie de la toiture effondrée par l'incendie notamment celle à la jonction avec le bâtiment administratif perpendiculaire aux maisons longeant le bd Roussin entièrement détruit par l'incendie.
- que les quelques machines-outils qui étaient restées avaient été dérobées
- que les murs étaient tagués
- que la presque totalité des vitres avaient été cassées
- que l'ensemble des sanitaires comprenant de grande vasque avait été dépouillé de leur plomberie, robinetterie....
- que les bureaux qui avaient été construit dans la partie Sud de ce bâtiment usine à l'étage avaient subis des actes de destruction des cloisons (je n'ai pu déterminer s'il s'agissait de l'action des pompiers ou des actes de malveillance comme partout je le découvrais lors de ma visite des lieux).

La voisine proche du site au 53 Bd ROUSSIN que j'ai rencontrée m'a fait part de ses grandes inquiétudes en raison de la perméabilité du site et d'une grande activité nocturne qui s'y déroule.

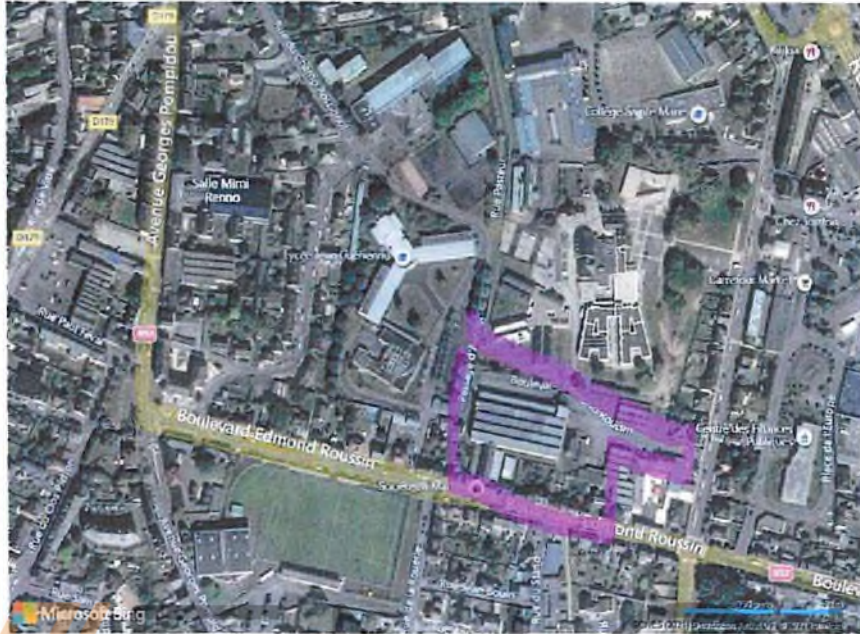
Le site est régulièrement visité et squatté.

Le service technique de la Ville de FOUGERES a d'ailleurs appelé les services de Police lorsque je leur ai indiqué avoir rencontré une personne en pleine activité de démontage de matériels et matériaux.

1. L'extérieur pour mémoire

Il s'agit d'un grand terrain de 13223 m2 sur lequel ont été édifiés de grands bâtiments à usage d'ateliers, d'entrepôts, de bureaux et de magasins.

Vue Satellite de la parcelle surlignée en rose :



Photos des extérieurs

Vues de la rue Edmond Roussin : entrée des ateliers par le porche blanc entre les deux maisons comprises dans l'ensemble immobilier [redacted] avant l'incendie :



Troisième maison sur rue comprise dans l'ensemble immobilier [REDACTED]



Vues après l'incendie :

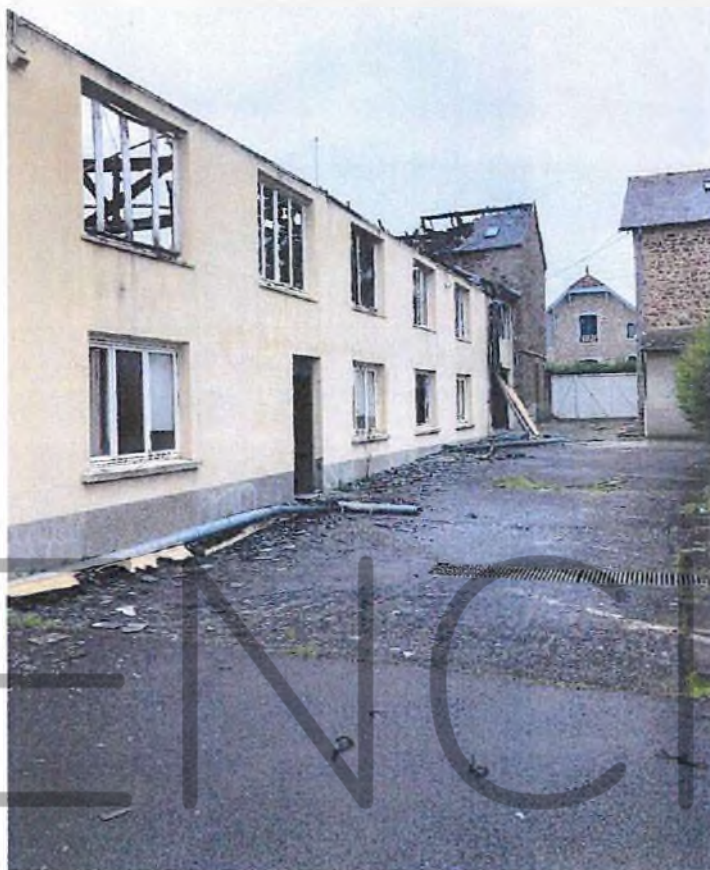


Les fenêtres restent grandes ouvertes sur la rue, toit éventré.

Avant l'incendie : vue de l'entrée après le portail blanc donnant sur une cour intérieure desservant sur la droite un grand bâtiment comprenant au 1e étage les services administratifs et au rez-de-chaussée la boutique d'usine :



Vue après l'incendie :



Vue de l'entrée des bureaux, partie administrative de l'ensemble immobilier après l'incendie:



VENCH

Autre bâtiment ayant subi l'incendie : les ateliers de dessin



Ci-après vue sur les ateliers avec entrée principale des ateliers :



Vue sur la même entrée montant les traces de vandalisme :

