

CAHIER DES CHARGES

De la vente aux enchères publiques

Du MARDI 29 MARS 2022 A 14H30

DES VALEURS MOBILIERES ET DROITS D'ASSOCIE

DE LA SELAS DES DOCKS

Nom commercial : « Pharmacie de Satory »

Route des Docks. Centre commercial de Satory - 78000 VERSAILLES

RCS Versailles : 852 391 994

Au capital social de 1 000 €

Appartenant à Monsieur Benoît MABILEAU

Mise à prix : 20 000 €

Article R.233-6 du Code des Procédures civiles d'exécution

Décret n°2012-783 du 30 mai 2012

Clauses et conditions auxquelles seront adjugées,

Le : MARDI 29 MARS 2022 A 14H30

Par le ministère de :

SCP - Michel SIBONI

Commissaire-Priseur judiciaire

27, avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX

Tél : 01 46 60 84 25 - Fax : 01 46 60 35 97

E-mail : encheres@siboni.com - Site : www.siboni.com

A l'Hôtel des ventes de Sceaux, 27 avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX

Les 100 Actions de 10 € chacune attribuées en totalité à Monsieur Benoît MABILEAU, associé professionnel exploitant, de la

SELAS DES DOCKS « Pharmacie de Satory »

Route des Docks. Centre commercial de Satory - 78000 VERSAILLES



Activité :

Exercice de la profession de pharmacien d'officine (articles R 5125-2. R 5125-14. R 5125-16 et R5125-18), telle qu'elle est définie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'exploitation, l'administration et la gestion d'une officine de pharmacie.

Origine du fonds : Achat de la pharmacie SATORYPHARMA. Parution du 11.06.2019 dans le journal d'annonces légales La Semaine de l'Île de France.

Appartenant à : Monsieur Benoît MABILEAU

Demeurant : Chez Madame SAUVADET Hélène, 84 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS

SELAS DES DOCKS « *Pharmacie de Satory* »

Route des Docks. Centre commercial de Satory - 78 000 VERSAILLES

Société d'exercice libéral par actions simplifiée à associé unique au capital de 1 000 €.

Immatriculée au Registre du Commerce de VERSAILLES sous le numéro RCS N° 852 391 994

Président : Monsieur Benoît MABILEAU

Associé professionnel exploitant

CAPITAL SOCIAL

SELAS au capital social fixé à 1 000 €.

Divisé en 100 actions de 10 € chacune, attribuées en totalité à : Monsieur Benoît MABILEAU

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur VERDIER Thomas, domicilié Barrion El Canon 171 Garraphilos. Sagosse. Espagne.
Madame VERDIER-MURA WIEC Marie, domiciliée 58 Boulevard de la Vilette. 75019 PARIS.
Madame VERDIER Magali, domiciliée 119 Rue Emile Feron. 01060 BRUXELLES. BELGIQUE.

A la demande de :

la SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT
Huissiers de Justice Associés
119, Avenue de Flandre -75019 PARIS
Tél : 01.40.36.06.35 - Fax : 01.40.34.00.37

I - ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Art. 1er - Procédure antérieure

- Monsieur VERDIER Thomas, Madame VERDIER-MURA WIEC Marie, Madame VERDIER Magali ont fait assigner Monsieur Benoît MABILEAU pour le voir condamné à leur payer les loyers et charges impayés de l'appartement situé 84 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS, dont ils sont propriétaires.
- Par jugement du 21 décembre 2019, le Tribunal d'Instance de Paris à :
 - . condamné Monsieur Benoît MABILEAU à payer la somme en principal de 34 427 €14 arrêtée au mois d'octobre 2018
 - . constaté la résiliation judiciaire du contrat de location du logement situé 84 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS.
 - . ordonné l'expulsion de Monsieur Benoît MABILEAU.
- Par arrêt en date du 9 avril 2021, la Cour d'Appel de Paris déclare irrecevable l'appel de Monsieur Benoît MABILEAU.
- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à Paris 19^{ème}, 19 avenue de Flandre, a dressé le 13 avril 2021, un procès- verbal de saisie de valeurs mobilières et droits d'associés de la SELAS DES DOCKS, « Pharmacie de Satory », appartenant à Monsieur Benoît MABILEAU.
- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à PARIS 19^o a dressé un certificat de non contestation par acte en date du 16 juin 2021.
- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à Paris 19^{ème} a dressé le décompte de la dette de Monsieur Benoît MABILEAU **d'un montant de 90 014,16 €** au 12 juillet 2021.
- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à Paris 19^{ème} a dressé le 28 septembre 2021 une SOMMATION INTERPELLATIVE DE REMETTRE à la SELAS DES DOCKS de communiquer :

« les documents sociaux et juridiques de la SELAS des DOCKS, et notamment les actes d'acquisition du fonds de pharmacie d'officine « SATORYPHARMA », les bilans 2019 et 2020, le montant des loyer, les engagements financiers, ainsi plus généralement que toute information de nature à permettre l'information des éventuels acquéreurs. »

Art. 2 - Origine de propriété

Aux termes de l'ARTICLE 7 intitulé « CAPITAL SOCIAL » des statuts constitutifs de la SELAS DES DOCKS en date du 14 juin 2019, les 100 actions de 10 € chacune constituant le capital social sont attribuées en totalité à Monsieur Benoît MABILLEAU, associé professionnel exploitant.

Art. 3 – Appréciation de la consistance et de la valeur

Conformément à l'article R.233-6 du Code des Procédures civiles d'exécution peuvent être consultés à l'étude de la SCP M. SIBONI les documents utiles, que nous avons pu obtenir, pour apprécier la consistance et la valeur des droits mis en vente, notamment :

- A- Extrait K- bis de la SELAS DES DOCKS, « Pharmacie de Satory »
- B- Etat d'endettement (privilèges et nantissements) mentionnant :
Etat des inscriptions de privilège du vendeur et action résolutoire :
 - Contre SELAS DES DOCKS
 - Au profit de SATORYPHARMA, Route des Docks, Centre Commercial De Satory, 78000 VERSAILLES.
 - En date du 27.05.2019.
 - **Montant garanti 110 000 €**
- C- Statuts de la SELAS DES DOCKS, « Pharmacie de Satory ».

ENONCIATION DES POURSUITES

Cette vente est faite à la requête de :

Monsieur VERDIER Thomas, domicilié Barrion El Canon 171 Garraphilos. Sagosse. Espagne.
Madame VERDIER-MURA WIEC Marie, domiciliée 58 Boulevard de la Vilette. 75019 PARIS.
Madame VERDIER Magali, domiciliée 119 Rue Emile Feron. 01060 BRUXELLES. BELGIQUE.

A la demande de la SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés, 119, Avenue de Flandre - 75019 PARIS.

- 1- En vertu d'un jugement du Tribunal d'Instance de Paris en date du 21 décembre 2018.
- 2- En vertu d'un arrêt du 9 avril 2021 de la cour d'appel de Paris
- 3- En vertu d'un procès- verbal de saisie de valeurs mobilières ou droits d'associés de la SELAS DES DOCKS (PHARMACIE DDE SATORY), appartenant à Monsieur Benoît MABILLEAU en date du 17 avril 2018, dressé par la SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à PARIS 19^{ème}.

- 4- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à PARIS 19^{ème} a dénoncé le Procès-Verbal de saisie à Monsieur Benoît MABILEAU, par acte en date du 21 avril 2021.
- 5- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à PARIS 19^{ème} a signifié le Procès-Verbal de Recherches Infructueux - Article 659 CPC, par acte en date du 21 avril 2021.
- 6- La SCP Thomas LESNE et Rémi MAUDENS, Huissiers de Justice Associés à VERSAILLES, a signifié le Procès-Verbal de saisie à Monsieur Benoît MABILEAU, demeurant sur son lieu de travail, SELAS DES DOCKS, Route des Docks, CENTRE COMMERCIAL DE SATORY, 78000 VERSAILLES, par acte en date du 6 mai 2021.
- 7- Aucune contestation n'a été soulevée dans les délais légaux, tel que cela résulte d'un certificat de non contestation dressé par acte du ministère de la SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à PARIS 19^{ème}, en date du 16 juin 2021.
- 8- Signification du cahier des charges et de la date de vente est faite :
 - A Monsieur Benoît MABILEAU, demeurant sur son lieu de travail, SELAS DES DOCKS, Route des Docks, CENTRE COMMERCIAL DE SATORY, 78000 VERSAILLES.
 - A LA SELAS DES DOCKS, Route des Docks, CENTRE COMMERCIAL DE SATORY, 78000 VERSAILLES, qui en informe les associés.
 - Dénonciation du cahier des charges et de la date de vente est faite à SATORYPHARMA, Route des Docks, Centre Commercial De Satory, 78000 VERSAILLES, créancier inscrit.
- 9- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à Paris 19^{ème} a dressé le décompte de la dette de Monsieur Benoît MABILEAU d'un **montant de 90 014,16 €** au 12 juillet 2021.
- 10- Il a été fait sommation à :
 - Monsieur Benoît MABILEAU demeurant sur son lieu de travail, SELAS DES DOCKS, Route des Docks, CENTRE COMMERCIAL DE SATORY, 78000 VERSAILLES
 - SELAS DES DOCKS, Route des Docks, CENTRE COMMERCIAL DE SATORY, 78000 VERSAILLES

d'avoir à communiquer les documents sociaux et juridiques de la SELAS DES DOCKS, et notamment les actes d'acquisition du fonds de pharmacie d'officine « SATORYPHARMA, Route des Docks, Centre Commercial De Satory, 78000 VERSAILLES », les bilans 2019 et 2020, le montant des loyers, les engagements financiers, ainsi plus généralement que toute information de nature à permettre l'information des éventuels acquéreurs.

II - CONDITIONS DE LA VENTE

Art.5 - Modalités de l'adjudication

Les enchères seront reçues :

Par le Ministère de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Preneur, par tranches minimum de 1 000 €, et autant qu'elles auront été portées par des personnes connues et solvables.

LIEU, JOUR ET HEURE DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu par le Ministère de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Preneur Judiciaire, **MARDI 29 MARS 2022 à partir de 14 H 30**

A l'Hôtel des ventes de Sceaux, 27 avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX

- . Chaque enchère portera sur la totalité des 100 parts de 10 € chacune, **de la SELAS DES DOCKS**, Route des Docks, CENTRE COMMERCIAL DE SATORY, 78000 VERSAILLES, appartenant à Monsieur Benoît MABILEAU, parts mises en vente.

MISE A PRIX

La mise à prix sera de 20 000 € (VINGT MILLE Euros).

Pour enchérir, tout intéressé devra déposer entre les mains de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Preneur Judiciaire, 27 avenue Georges Clémenceau à SCEAUX (92330), une somme de :

- 10 000,00 € (dix mille Euro) sous forme de chèque de banque, préalablement à la vente.

Ce chèque sera encaissé par Maître Michel SIBONI, Commissaire-Preneur, sur son compte "affecté" si le tireur est adjudicataire et restitué dans le cas contraire.

Art.6 - CESSION DES ACTIONS ET AGREMENT :

L'article 11 des statuts, intitulé : « CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS », détermine les conditions de cession des actions de la Société et de la **Procédure d'agrément**.

L'article 11 alinéa 3 des statuts, intitulé : « cessions d'actions », indique :

« La cession ...des actions en vue de l'exercice de la profession au sein de la société est consentie sous la condition suspensive de l'enregistrement par le Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens compétent de la déclaration d'exploitation du cessionnaire en application des dispositions de l'article L.5125-9 du Code de la Santé Publique... »

L'article 11 alinéa 4 des statuts, intitulé « Clause d'Agrément » détermine les conditions de cession des actions de la Société.

Dans le cadre du présent cahier des charges il est fait spécialement référence, pour application, aux articles L 231-1 et R 233-5 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

La présente vente étant une procédure de vente forcée des actions, les dispositions applicables en matière d'agrément, de préemption ou de substitution sont celles visées aux articles 1867 et 1868 du Code civil.

Il sera donc fait uniquement application, dans la présente vente, des dispositions légales contenues dans les articles 1868 et 1867 du Code civil.

Article L231-1

- Créé par [Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.](#)

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut faire procéder à la saisie et à la vente des droits incorporels, autres que les créances de sommes d'argent, dont son débiteur est titulaire.

Article R233-5

- Créé par [Décret n°2012-783 du 30 mai 2012 - art.](#)

A défaut de vente amiable dans les conditions prévues aux articles [R. 221-30](#) à [R. 221-32](#), la vente est faite sous forme d'adjudication.

Article 1867

- Créé par [Loi 78-9 1978-01-04 JORF 5 janvier 1978 rectificatif JORF 15 janvier, 12 mai 1978 en vigueur le 1er juillet 1978](#)

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

Article 1868

- Créé par [Loi 78-9 1978-01-04 JORF 5 janvier 1978 rectificatif JORF 15 janvier, 12 mai 1978 en vigueur le 1er juillet 1978](#)

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles [1862](#) et [1863](#).

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article [1867](#). Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Toute modification concernant le changement des associés doit être transmise au Président du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens de Paris, par l'acquéreur.

Art.7 - Entrée en jouissance et propriété :

L'adjudicataire ne sera propriétaire des droits d'associés mis en vente qu'après avoir rempli les conditions de la clause d'agrément et à défaut de préemption par les associés et sous réserve des qualités requises.

L'adjudicataire sera subrogé activement et passivement dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales vendues à compter du transfert de propriété. De même, il n'aura droit qu'aux dividendes mis en distribution après l'entrée en jouissance.

Il est précisé que le seul fait d'encherir, impliquera à l'adjudicataire la connaissance et l'application de toutes les clauses du présent cahier des charges.

L'adjudicataire devra faire siennes les suites à donner pour tout ce qui concerne les droits acquis, le rôle du Commissaire-Preneur Judiciaire étant terminé sitôt l'adjudication prononcée.

Art.8 - Frais et taxes de la vente :

L'adjudicataire sera tenu de s'acquitter, en sus du prix d'adjudication et immédiatement après celle-ci prononcée, et au comptant entre les mains du Commissaire-preneur judiciaire

- Droits à la charge de l'acheteur de **14,28 % TTC** (11,90% Hors taxes) en sus du montant de l'adjudication,

en vertu de l'ART. 16 du décret n° 85-382 du 29 mars 1985 modifié par le décret n° 2006-105 du 2 février 2006, modifié par le décret par le Décret n°2016-230 du 26 février 2016 - art. 10 (V)

modifié par de l'arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des professions réglementées du droit, s'appliquera au 1er janvier 2021 (cf. arrêté du 28 avril 2020)

fixant le tarif des Commissaires-Preneurs judiciaires.

Le règlement de tous ces frais aura lieu immédiatement dès le prononcé de l'adjudication.

Quant aux frais occasionnés par la mutation proprement dite ils seront à la charge personnelle de l'adjudicataire.

Art. 9 - Formalités après l'adjudication :

L'adjudicataire est également tenu des obligations relatives au contrôle des concentrations par les autorités nationales et européennes et tenu de requérir des organes sociaux les consultations éventuelles du comité d'entreprise compétent.

Art.10 - Paiement du prix d'adjudication :

L'adjudicataire sera tenu de payer le montant de l'adjudication ainsi que celui des frais, charges et accessoires, au comptant, immédiatement, sous peine de revente sur folle enchère.

Ce paiement aura lieu entre les mains de la SCP M. SIBONI, Commissaire-Preneur Judiciaire, 27, Avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX.

L'adjudicataire remettra dès l'adjudication prononcée, un chèque du montant de l'adjudication augmentée des frais de 14,28 % et déduction faite du dépôt de garantie de 10 000 €, préalable à la vente.

Le chèque sera remplacé par un chèque de banque ou virement dans un délai de 15 jours, sauf autorisation explicite d'un délai supérieur accordé par l'officier vendeur.

Ce paiement aura lieu entre les mains de la SCP M. SIBONI, Commissaire-Preneur Judiciaire, 27, Avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX.

A défaut de règlement, les intérêts seront dus au taux de 10% de plein droit, sur le montant total du bordereau d'adjudication et ce sans mise en demeure, jusqu'au complet paiement, ou revente sur folle enchère.

La revente sur Folle enchère sera laissée à la libre appréciation de l'officier vendeur et du créancier.

A défaut du règlement complet, le règlement de 10 000 € par chèque de banque remis par l'adjudicataire préalablement à la vente, en exécution de l'article 5 ci-dessus, § « Mise à prix », restera acquis au profit de la SCP M. SIBONI en règlement des frais et honoraires.

Art.11 - Solidarité des Co-adjudicataires et folle enchère :

Les Co-adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions d'adjudication.

Si un adjudicataire déclare qu'il a enchéri pour le compte d'un tiers, celui-ci et l'adjudicataire n'en sont pas moins obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

A défaut par l'adjudicataire d'exécuter tout ou partie des clauses et conditions de l'adjudication, il pourra être procédé sans préjudice de toutes autres voies de droit expressément réservées à la revente sur folle enchère, selon les formes prévues par la loi.

Le fol enchérisseur sera tenu envers le vendeur ou ses créanciers de la différence entre son prix d'acquisition et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer le surplus s'il y en a.

L'adjudicataire sur folle enchère devra, dans tous les cas, payer à ceux qui les auront exposés, la totalité des frais, émoluments et honoraires qui n'auraient pas été soldés par le fol enchérisseur.

En aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra récupérer, soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre le vendeur à qui ils demeureront acquis à titre de dommages et intérêts, les frais de poursuite de vente, ni ceux de l'enregistrement et qui profiteront au nouvel adjudicataire lequel n'aura en conséquence ni à la payer, ni à tenir compte à personne.

L'adjudicataire sur folle enchère ne pourra entrer en jouissance qu'après avoir satisfait aux conditions immédiatement exigibles de son adjudication, sans avoir soldé le prix. Les intérêts des sommes qu'il pourrait rester devoir courent du jour de son entrée en jouissance et le vendeur ou ses créanciers auront recours contre le fol enchérisseur pour les intérêts courus antérieurement.

Art.12 - Absence de garantie du passif

La vente par adjudication ne donnera lieu à aucune garantie ni par le débiteur poursuivi, ni par le créancier poursuivant. En particulier ni l'un ni l'autre ne seront tenus :

- D'une quelconque garantie de passif social et plus généralement du bilan ;
- En cas de poursuites fiscales, même pour les produits antérieurs à la vente forcée ;
- Des conséquences de tout procès en cours, même pour des faits et actes antérieurs à la vente forcée,

L'adjudication aura lieu sans autre garantie que celle de l'existence des parts sociales à vendre. En conséquence, l'adjudicataire ne pourra exercer aucun recours pour telle cause que ce soit, même en cas d'éviction totale ou partielle.

Il n'a pas été porté à la connaissance de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Priseur, d'autres droits que des tiers pourraient faire valoir et qui s'imposeront à l'acquéreur.

Art.13- Litiges

Une copie du présent cahier des charges est signifiée à la SELAS DES DOCKS qui en informe les associés.

Tout intéressé peut formuler auprès de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Priseur, des observations sur le contenu du cahier des charges.

Le Juge de l'Exécution sera compétent pour connaître des difficultés relatives à l'exécution forcée, en ce compris les conditions de l'adjudication. Le juge territorialement compétent sera au choix du demandeur, celui où demeure le débiteur ou celui du lieu de l'adjudication (Monsieur le Juge de l'Exécution délégué au Tribunal de Grande Instance de NANTERRE)

Art.14- Paiement de la dette avant la vente

Un éventuel règlement de la dette ne sera libératoire et permettra de suspendre la vente :

- qu'en cas de règlement intégral de la dette augmentée des intérêts, frais de justice et honoraires du Commissaire-Priseur Judiciaire.
- le règlement devra intervenir au moins 24 heures avant la vente
- le règlement devra être ferme et définitif, par chèque de banque ou virement non révoquant et non contestable, intervenir exclusivement entre les mains de la SCP M. SIBONI de façon qu'il apparaisse au crédit du compte « affecté » de la SCP M. SIBONI au moins 24 heures avant la vente.

POSSIBILITE DE DIRE

Le présent cahier des charges pourra être modifié s'il y a lieu jusqu'au moment de L'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le Procès-verbal de vente.

DEPOT DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est déposé en l'étude de la SCP M. SIBONI, Commissaire-Preneur Judiciaire, 27, Avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX, où communication peut être donnée. Et de tout ce que dessus, nous avons dressé le présent cahier des charges et conditions, sous toutes réserves, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Michel SIBONI, Commissaire-priseur judiciaire.

Cahier des charges établi par la SCP M. SIBONI

SCEAUX, le 20 novembre 2021