

CAHIER DES CHARGES

De la vente aux enchères publiques

Du MARDI 23 MAI 2023 A 14H30

DES ASSOCIES DEFAILLANTS

DE LA SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES

Le Moulin de Connelles

40 bis route d'Amfreville Sous Les Monts - 27430 CONNELLES

Société Civile Immobilière d'attribution de jouissance en temps-partagé

Au capital social de 46 870,30 €

RCS EVREUX : 379 687 759

Mise à prix : 0,1524 € par action

Conformément à :

l'article 3 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés de « time-share »

qui prévoit que :

« Les associés sont tenus, envers la société, de répondre aux appels de fonds nécessités par la construction, l'acquisition, l'aménagement ou la restauration de l'immeuble social en proportion de leurs droits dans le capital social et de participer aux charges dans les conditions prévues à l'article 9 de la présente loi.

Si un associé ne satisfait pas à ces obligations, il peut être fait application des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation.

L'associé défaillant ne peut prétendre, à compter de la décision de l'assemblée générale, ni entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni se maintenir dans cette jouissance. »

Article L. 212-4 du code de la construction et de l'habitation.

« Les droits sociaux appartenant à l'associé défaillant peuvent, un mois après une sommation de payer restée sans effet, être mis en vente publique sur autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts ou actions détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant et publiée sur un support habilité à recevoir des annonces légales du lieu du siège social. Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droits

sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément. »

Conformément à une assemblée générale du 19 décembre 2022

De la SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES

Clauses et conditions auxquelles seront adjudgées,

Le : MARDI 23 MAI 2023 A 14H30

Par le ministère de :

SCP - Michel SIBONI

Commissaire-Preneur judiciaire – Commissaire de Justice

27, avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX

Tél : 01 46 60 84 25

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

A l'Hôtel des Ventes de Sceaux

27, avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX

Les 550 parts sociales appartenant à Madame ABATE Catherine, associée défailante

Sur un total de 46 790 parts sociales d'associés défailants soit :

Groupe	Nombre de parts	Nom	Prénom	Arriérés de paiement en euros
519	550	ABATE	Catherine	2851,25
414	700	ALASLAWI	Sadiq M.	6 923,01
428	700	ALIESA	Tareq K.	6 923,01
386	700	ALLANQUAWI	Adel A.	6 923,01
545	390	ALOISIO	Patrick	2132,34
383	550	APL CLAREXI SA - EURO LOISIRS		3812,42
526	700	APL CLAREXI SA - EURO LOISIRS		4653,24
220	385	ASCOT HOLDING SLLC		6269,33
412	550	ATTWELL & PALMER - ABERFOYLE	Jane & Stephen	5196,05
400	700	BAZ TOURS et CARGO		6 234,54
474	550	BAZ TOURS et CARGO		4 778,94
717	550	BELLET	Joël	2866,62
388	550	BOECKSTAENS-RUQUOY	Philippe	1893,81
575	385	BORDIER	Sophie	5435,19
96	231	BORGES	José	1 539,15
469	550	BOUR	René	1923,24
4	231	BRANDT	Ulrike	2959,07
517	390	BREMEN	Richard	2651,38
501	550	BREMS	Jacqueline	3480,65
726	550	BREMS	Jacqueline	3752,56
566	385	BRIOUDES	Serge	5 789,61
635	231	CABOT	Bernard	539,41
33	231	CARON	Gilles	2 025,39
55	164	CHUST	Pierre	1 627,79
678	231	CLARO-DOS REIS	Joao	7 835,52
256	550	CLUB SES FONTANELLAS PLAZA		1 390,22
20	231	COGEP		4 405,25

100	231	COGEP		4 244,68
342	550	COGEP		7 202,54
351	550	COGEP		6 986,40
353	550	COGEP		6 194,40
607	231	COGEP		5 667,14
617	231	CRUETTE	Claudy	1581,49
239	550	CUKIERDA	Jacques	3020,4
253	550	CUKIERDA	Jacques	3090,4
434	550	DAUMAS	Dominique	1 457,33
393	550	DE TROY	Viviane	805,72
411	550	DE TROY	Viviane	805,72
422	550	DE TROY	Viviane	805,72
193	385	DELALONDRE	Josiane	2 426,49
207	385	DELALONDRE	Josiane	2 426,49
67	231	DELMAS	Claude	2 331,78
81	231	DELMAS	Claude	2302,35
385	550	DENERCY	Jacqueline	3480,65
5	231	DERGAL	David	1 775,55
706	550	DRONGO-LOISIRCONSULTANTS	Monsieur MAHY	8082,07
623	231	DURRANC	Emmanuel	7567,89
431	550	FALKENBERG-JACOBI	Gunter	7 453,76
445	550	FALKENBERG-JACOBI	Gunter	7 245,76
459	550	FALKENBERG-JACOBI	Gunter	7 853,27
565	385	FUCHS	Corinne	4 372,34
344	700	GILBERT	Sylvie	2 812,42
609	231	GR IMMOBILIER		1 007,14
187	385	GRATOT & LEROY	Philippe et Christine	2 698,30
366	550	HEMMER	Valérie	1 826,70
361	550	HOGENKAMP	Viviane	1 457,33
375	550	HOGENKAMP	Viviane	1457,33
492	550	HURST	Steven	2 044,40
6	231	JOUSSEAUME	Serge	7 794,77
630	231	LAJEUNESSE	Maurice	2 802,36
550	385	LASRY	Moses	1 150,35
649	231	LE MEUR	Michel	899,41
310	550	LEPAULT	Thierry	3 090,40
324	550	LEPAULT	Thierry	3 090,40
109	231	MASQUIN	Guy	539,41
208	385	MICHEL	Geneviève	1 931,98
316	700	MOEYAERT-LEMA	Stefaan	2812,42
432	550	MOKA - YEUNG KAN CHING J.E.		2376,4
416	550	MONDIAL VACATION		7651,99
341	550	MONIN	Jean-Claude	2 044,40
696	550	MONTOISY	Albert	8565,13
41	164	MORAUULT	Jean	1962,98
120	490	NANTIER	Guy	3483,67
289	550	NGUYEN	Thi Anh	9215,28
303	550	NGUYEN	Thi Anh	9276,7
466	550	PETIT	Michel	584,5
319	550	PETITEAU	Nathalie	1 947,86
43	231	POULIQUEN	Colette	3516,92
35	231	QUEVAL	Laurent	2451,9
50	294	RAMONE-DUPRE	Alain	1785,16
376	550	RATEAU	Isabelle	7306,16
390	550	RATEAU	Isabelle	8286,69
670	231	REBOURS	Olivier	539,41
418	550	REY	Daniel	10035,87
506	550	RIORDEN-WELBY		6585,4
426	550	RIZO	Félix	4636,47
382	550	ROMANET	Dominique	2 044,40
52	231	ROOZEMOND	Leen	5794,85
464	550	ROUANET	Catherine	4340,4
8	294	ROULEY	James	1 636,52
101	231	ROUSSEAU	Dominique	2 025,39
427	550	SCF Patrimoine		5128,94
56	231	SCHECHTER	André	2130,96
286	550	SCHECHTER	André	3090,4
199	385	SCHMITT	Jacques	3151,18
288	700	SINAVE	Patrice	2 566,76
596	490	SOKHRANNOV	Victor	4 041,18
225	385	TAZE/GROS	Geneviève	7995,66
498	700	VAN HAUWERMEIREN BLOMME	Patrick	2476,75
512	700	VAN HAUWERMEIREN BLOMME	Patrick	3040,75

203	385	VIENNE	Jean-Charles	3079,79
248	550	WANTIEZ-FAUCONNIER		9724,51
262	550	WANTIEZ-FAUCONNIER		8400,95

total 46790

Total 46 790 parts sociales

de la

DE LA SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES



Activité :

Société Civile Immobilière d'attribution de jouissance en temps-partagé

Société Civile Immobilière au capital 46 870,30 €.
Immatriculée au Registre du Commerce d'Evreux sous le numéro
RCS EVREUX N° 379 687 759

Gérant :

KARMA RESORTS FRANCE

SARL à associé unique, 40 bis Route d'Amfreville Sous Les Monts,
27430 Connelles.
RCS Evreux : N° 831 097 118

Aux requêtes, et diligences de :

- La **SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES**, dont le siège social est 40 bis Route d'Amfreville Sous Les Monts - 27430 CONNELLES.

I - ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

- Après une sommation de payer restée sans effet délivrée par un Commissaire de Justice.
- Conformément à une assemblée générale du 19 décembre 2022, de la SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES

ci-dessous reproduite

SIXIEME RÉOLUTION

Mise en vente des parts appartenant à des associés débiteurs, conformément à l'article 3 de la Loi n°86-18 du 6 janvier 1986

-

L'Assemblée générale approuve la mise en vente des parts appartenant à des associés débiteurs, conformément à l'article 3 de la Loi n°86-18 du 6 janvier 1986

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 251 532 voix pour, 0 voix contre, et 0 abstentions.

Art. 1 - Appréciation de la consistance et de la valeur

Conformément à l'article R.233-6 du Code des Procédures civiles d'exécution, vous trouverez en annexe au présent cahier des charges les documents utiles, que nous avons pu obtenir, pour apprécier la consistance et la valeur des droits mis en vente, notamment :

- A- K BIS de la SCI Domaine du Moulin Des Connelles
- B- Dossier contractuel.
- C- Règlement de jouissance
- D- BILAN 2019
- E- BILAN 2021
- F- BILAN 2021 DETTES
- G- Acte de cession de parts
- H- Assemblée générale du 19 décembre 2022. Procès-verbal
- I- Liste des associés défallants.

ENONCIATION DES FORMALITES

Cette vente est faite à la requête de :

- La **SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES**, dont le siège social est 40 bis Route d'Amfreville Sous Les Monts - 27430 CONNELLES.

En vertu :

1°) D'une sommation de payer restée sans effet délivrée par un Commissaire de Justice.

2°) D'une assemblée générale du 19 décembre 2022, de la SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES.

3°) De la liste des associés défaillants ci-dessus reproduite

4°) Cette mise en vente est notifiée aux associés défaillants et publiée sur un support habilité à recevoir des annonces légales du lieu du siège social.

II - CONDITIONS DE LA VENTE

Art.2 - Modalités de l'adjudication

LIEU, JOUR ET HEURE DE L'ADJUDICATION

Les enchères seront reçues :

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

par le **Ministère de Maître Michel SIBONI**, Commissaire-Priseur Judiciaire (Commissaire de Justice), autant qu'elles auront été portées par des personnes connues et solvables.

Le **MARDI 23 MAI 2023** à partir de 14 H 30

Chaque enchère portera sur la totalité des **parts sociales de la** SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES.

appartenant à chaque associé défaillant :

Le nombre total des parts sociales mises en vente s'élève donc à 46 790 parts sociales.

MISE A PRIX

La mise à prix sera de 0,1524 € par part sociale

Art.3 - CESSION DES PARTS ET AGREMENT :

Les statuts de la SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES.

énoncent les stipulations relatives aux conditions de cession et d'agrément,

Art.4 - Entrée en jouissance et propriété :

Dès le prononcé de l'adjudication et le paiement de son prix, l'adjudicataire, sera sous réserve d'une substitution effective, déclaré être propriétaire des parts sociales mises en vente.

Par conséquent, l'adjudicataire sera tenu aux droits et obligations attachés aux parts acquises (droits de vote, répartitions des charges).

L'adjudicataire sera subrogé activement et passivement dans tous les droits et obligations attachés aux actions vendues à compter du transfert de propriété.

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.5 - 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 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.6 - 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.7 - 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 (Commissaire de Justice), 27, Avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX.

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

Art.8 - 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.9 - 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-Preneur, d'autres droits que des tiers pourraient faire valoir et qui s'imposeront à l'acquéreur.

Art.10- Litiges

Une copie du présent cahier des charges est signifiée à la SCI DOMAINE DU MOULIN DE CONNELLES qui en informe les associés.

Tout intéressé peut formuler auprès de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Preneur, 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)

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-preneur judiciaire.

Cahier des charges établi par la SCP M. SIBONI

A SCEAUX, le 11 mars 2023