

**SELARL B2R & Associés**  
AVOCATS  
57 Place de la République  
69002 LYON  
Tel : 04.72.77.10.70  
Toque n° 781

Dossier 17502 – P3

## **CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE PARTS SOCIALES**

De la vente aux enchères publiques des parts sociales dont :

**Monsieur Marwan NAJDE**, né le 18 septembre 1977 à KFARROMAN (LIBAN), de nationalité libanaise, marié avec Madame Monia ZOUARI le 13 juin 2009 à LYON 5<sup>ème</sup> (69) sous le régime de la séparation de biens suivant contrat reçu par Maître François TOLLET, notaire à IRIGNY (69), le 7 mai 2009, divorcé depuis, Dont le dernier domicile connu est 87 rue Tronchet 69006 LYON,

Est titulaire au sein de :

La société dénommée **SCI LES MARECAGES**, société civile immobilière au capital de 300 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 812 705 507, dont le siège social est 21 boulevard des Brotteaux 69006 LYON,

Je soussignée Maître Florence AMSLER, avocat associée au sein de la **SELARL B2R & Associés**, avocats au Barreau de LYON, y demeurant 57 Place de la République, 69002 LYON - Toque 781, ai dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques des parts sociales du fonds sus-désigné.

### **RAPPEL DE LA PROCÉDURE ANTÉRIURE**

En vertu de :

- un jugement revêtu de la formule exécutoire rendu en premier ressort réputé contradictoire par le Tribunal de commerce de LYON en date du 18 juillet 2024, signifié le 31 juillet 2024 à Monsieur Marwan NAJDE, et dont le certificat de non-appel a été établi le 26 septembre 2024 par le greffier de la Cour d'appel de LYON,

- un jugement rectificatif revêtu de la formule exécutoire rendu en date du 15 mai 2025 par le Tribunal des activités économiques de LYON, signifié le 12 juin 2025 à Monsieur Marwan NAJDE, et dont le certificat de non-appel a été établi le 30 juillet 2025 par le greffier de la Cour d'appel de LYON,

à ce jour définitifs,

**Monsieur Marwan NAJDE**, né le 18 septembre 1977 à KFARROMAN (LIBAN), de nationalité libanaise, dont le dernier domicile connu est 87 rue Tronchet 69006 LYON, a été condamné à payer à :

**La LYONNAISE DE BANQUE**, SA au capital de 260 840 263 €, inscrite au RCS de LYON sous le numéro 954 507 976, dont le siège social est 8 rue de la République 69001 LYON, poursuites et diligences de son dirigeant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

- La somme de 25 000,00 euros en principal, avec intérêts légaux à compter de la mise en demeure soit le 23/01/2024,

- la somme de 2 000,00 euros solidairement avec la société MARO EURL, en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- outre les dépens solidairement avec la société MARO EURL, prévus à l'article 695 du code de procédure civile et liquidés conformément à l'article 701 du code de procédure civile, soit la somme de 219,54 €,

Soit la somme totale de **31 588,29 euros** suivant décompte de créance établi le 17/12/2025 par la SELARL DALMAIS PEIXOTO DE PREVAL, commissaires de justices associés à LYON, se décomposant comme suit :

**Monsieur Marwan NAJDE**  
87 rue Tronchet  
69006 LYON

LYON, le 17/12/2025

**DECOMPTE DU DOSSIER**

<b>CAUSES DE LA CRÉANCE</b>	<b>DÉBIT</b>	<b>CRÉDIT</b>
18 juil 2024 Principal	25 000,00	
28 oct 2024 REQUETE FICOBA PP	26,75	
28 oct 2024 Article 700	2 000,00	
08 nov 2024 Requête BETEIL	51,60	
03 déc 2024 PV DIFFICULTE (R)	60,29	
13 févr 2025 DEP	160,49	
13 févr 2025 PV SAISIE DE DROITS D'ASSOCIÉ ET VALEURS MOBILIÈRES SCI SCI LES MARECAGES	104,04	
20 févr 2025 (PV659) DENONCIATION D UN PROCES VERBAL DE SAISIE DE DROITS - HC - (R)	117,73	
28 avr 2025 SOMMATION DE FAIRE	67,95	
19 nov 2025 REQUETE FICOBA	52,55	
Dépens	219,54	
Droit proportionnel recouvrement à la charge du débiteur	30,08	
Intérêts échus	3 697,27	
<b>Total</b>	<b>31 588,29</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde</b>	<b>31 588,29</b>	

*Intérêt au taux légal soit 5,07% à compter du 23/01/2024 puis 4,92% au 01/07/2024, et au taux légal majoré, soit 9,92% depuis le 01/10/2024 puis 8,71% au 01/01/2025, puis 7,76% au 01/07/2025, calculé au jour le jour sur une base de 25 000,00 Euros et Intérêt au taux légal soit 4,92% à compter du 18/07/2024, et au taux légal majoré, soit 8,71% depuis le 01/10/2024 puis 7,76% au 01/07/2025, calculé au jour le jour sur une base de 2 000,00 Euros.*

La LYONNAISE DE BANQUE a fait procéder entre les mains de la S.C.I. SCI LES MARECAGES, à la saisie des droits d'associés et valeurs mobilières appartenant à Monsieur Marwan NAJDE au sein de ladite société SCI LES MARECAGES, par acte de procès-verbal de saisie dressé le 13 février 2025 par Maître Cindy PEIXOTO, commissaire de justice associée au sein de la SELARL DALMAIS PEIXOTO DE PREVAL, commissaires de justices associés à LYON, y demeurant 41 rue Paul Chenavard BP 1211 69201 LYON Cedex 01.

Maître Noémie GOYET, commissaire de justice au sein de la SARL NOEMIE GOYET, titulaire d'un Office de commissaire de justice à BELLIGNAT, 21 rue du Moulin, a valablement dénoncé ce procès-verbal de saisie en date du 20 février 2025 à Monsieur Marwan NAJDE, dans les formes de l'article R 232-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le délai de contestation relatif à cette saisie a expiré le 20 mars 2025.

En l'absence de contestation, l'adjudication des droits d'associés et valeurs mobilières dont la désignation suit est poursuivie.

## **ACTIVITE ET RENSEIGNEMENTS SUR L'ENTREPRISE**

Les biens mis en vente consistent en la totalité des 100 parts sociales de 1 euro chacune entièrement souscrite libérée et attribuée à Monsieur Marwan NAJDE au sein de la SCI LES MARECAGES, au capital de 300 euros.

La société SCI LES MARECAGES a pour objet :

- l'acquisition d'un immeuble sis à LYON 6<sup>ème</sup> 21 boulevard des Brotteaux, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

La société SCI LES MARECAGES a été immatriculée le 23 juillet 2015 pour une durée de la personne morale fixée à 99 années.

La société SCI LES MARECAGES a pour gérant Monsieur Marwan NAJDE, né le 18 septembre 1977 à KFARROMAN (LIBAN), de nationalité libanaise, dont le dernier domicile connu est 87 rue Tronchet 69006 LYON.

Une copie des statuts est incluse à la fin du présent cahier des charges.

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Monsieur Marwan NAJDE est propriétaire de 100 parts sociales de la SCI LES MARECAGES conformément à l'attribution des parts sociales figurant dans l'ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL des statuts de la SCI LES MARECAGES.

Conformément à l'article R 233-6 du Code des procédures civiles d'exécution, copie desdits statuts est jointe au présent cahier des charges.

## **APPRÉCIATION DE LA CONSISTANCE ET DE LA VALEUR DES DROITS MIS EN VENTE**

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 pour apprécier la consistance et la valeur des droits mis en vente, notamment :

- 1- Statuts déposés au greffe du Tribunal de commerce de LYON de la SCI LES MARECAGES,
- 2- KBIS et Extrait Pappers de la SCI LES MARECAGES,
- 3- Rapport de l'expert-comptable sur les comptes annuels de la SCI LES MARECAGES, sur la période du 01/01/2024 au 31/12/2024,
- 4- État hypothécaire délivré le 15/04/2025 par le Service de publicité foncière de LYON 3<sup>ème</sup> bureau, à l'adresse du siège social de la SCI LES MARECAGES,
- 5- Titre de propriété publié, reçu le 28/07/2015 par Me Benjamin DUPERRAY, notaire associé à LYON 2<sup>ème</sup>, 10 rue des Archers, au profit de la SCI LES MARECAGES,
- 6- Extrait du plan cadastral,
- 7- État d'endettement de la SCI LES MARECAGES,
- 8- Bail.

Ces éléments sont ceux qui ont été portés à la connaissance de l'avocat et il revient aux enchérisseurs de faire les recherches nécessaires pour s'assurer de la véracité de ces éléments et de rechercher notamment dans les registres publics les éléments supplémentaires.

L'avocat ne pourra être tenu responsable de toute inexactitude de ces éléments ou absence de mise à jour.

## LIEU, JOUR ET HEURE DE L'ADJUDICATION

Les enchères seront reçues :

- au cabinet de la **SELARL B2R & Associés**, avocats au Barreau de LYON, y demeurant 57 Place de la République, 69002 LYON, par Maître Florence AMSLER, avocat associée,

- Le **VENDREDI VINGT SEPT MARS DEUX MILLE VINGT SIX à 10 heures**  
(le Vendredi 27/03/2026 à 10h00).

## MODALITES DE L'ADJUDICATION

La vente se fera en un lot unique : lot de 100 parts sociales numérotées de 201 à 300.

Les enchères seront reçues par Maître Florence AMSLER, avocat, par tranche de 1 000 euros.

La mise à prix du lot sera de **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000,00 euros)**.

Le montant de la mise à prix n'a pu être établi sur la base des trois derniers bilans comptables des années 2024, 2023 et 2022, ceux-ci n'ayant pas été publiés.

La vente aux enchères des parts sociales aura lieu sur la base du montant du capital social de la SCI LES MARECAGES soit la somme de 300 euros, outre les obligations et conditions qui précédaient et toutes les autres qui pourraient être ajoutées avant l'adjudication au niveau des dires et observations.

Pour enchérir sur le lot, tout intéressé devra déposer entre les mains du cabinet de la **SELARL B2R & Associés**, avocats au Barreau de LYON, **une caution de 3 500 €**, correspondant à 10% du montant de la mise à prix, **sous forme de chèque de banque libellé à l'ordre de la CARPA**.

La somme sera encaissée par la **SELARL B2R & Associés**, avocats au Barreau de LYON, sur le compte CARPA spécialement affecté à cette affaire, si le tireur est adjudicataire et restituée dans le cas contraire.

## CLAUSES, CLAUSES D'AGRÉMENT ET DROIT DE PRÉFÉRENCE

Il est expressément rappelé la clause de cession et d'agrément conformément aux statuts de la SCI LES MARECAGES annexés au présent cahier des charges et dont tout enchérisseur est réputé avoir pris pleinement connaissance :

### ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

#### 1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

#### 2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

#### 3 - Transmission des droits et obligations des associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

## ARTICLE 13 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

### 1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément est obtenu par décision des associés prise à la majorité des associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans un délai de trois mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai d'un mois.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à la majorité des associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai un mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

## 2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la

réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### 3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

#### 1) Décès d'un associé.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

#### 2) Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

#### 3) Autres transmissions entre vifs.

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

## ARTICLE 15 – NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 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 détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

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 du Code civil.

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 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

## **ENTREE EN JOUISSANCE ET PROPRIÉTÉ**

L'adjudicataire à l'issue de la vente forcée ne deviendra propriétaire des parts sociales avec les droits qui y sont attachés que sous réserve des droits de la société et des associés tels que prévus par les statuts et particulièrement de son agrément.

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.

Tout enchérisseur reconnaît connaître les termes du présent cahier des charges et son application en tous ses éléments ce qu'il accepte expressément.

L'adjudicataire s'engage à faire son affaire personnelle des formalités de mise en œuvre et d'opposabilité de la cession à l'égard de la société, de ses associés et généralement de tout tiers.

Le rôle de l'avocat est terminé sitôt l'adjudication prononcée et le prix augmenté des frais, débours etc. payé entre ses mains.

## **FRAIS, DROITS, ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'ADJUDICATAIRE**

L'adjudicataire devra acquitter en sus du prix d'adjudication, immédiatement après l'adjudication, et au comptant entre les mains de l'avocat :

- Tous les droits et taxes découlant de la vente,
- Tous les frais de poursuite et de publicité pour parvenir à la vente, dont le montant sera déclaré et dont le relevé sera communiqué avant l'adjudication, à parfaire ou à diminuer,
- Les émoluments de l'avocat, officier vendeur, conformément au tableau 6 annexé à l'article R 444-3 du code de commerce,
- Les frais, taxes et droits d'enregistrement,
- Le procès-verbal de vente,
- Les frais post vente notamment la signification du procès-verbal de vente.

Le paiement des frais, comme le paiement du prix, devra intervenir au comptant, immédiatement à la clôture des enchères.

## **FORMALITÉS APRÈS 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.

## **PAIEMENT DU PRIX D'ADJUDICATION**

L'adjudicataire sera tenu de payer le montant de l'adjudication ainsi que celui des frais et charges accessoires, au comptant, immédiatement, et nonobstant les procédures éventuelles d'agrément ou de préférence sous peine de revente sur folle enchère.

Ce paiement aura lieu entre les mains de Maître Florence AMSLER, avocat associée au sein de la SELARL B2R & Associés, avocats au Barreau de LYON, y demeurant 57 Place de la République, 69002 LYON, officier vendeur qui le consignera en CARPA.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

À 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 à sa folle enchère et réitération des enchères.

## **SOLIDARITE DES CO-ADJUDICATAIRES ET FOLLE ENCHERE**

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

Si un adjudicataire déclare avoir 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.

À défaut par l'adjudicataire d'exécuter tout ou partie des clauses et conditions de l'adjudication, il pourra être procédé sans nouvel avis à la revente sur folle enchère et réitération des enchères, 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 et réitération des enchères, 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 et réitération des enchères 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.

## **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 quelque cause que ce soit, même en cas d'éviction totale ou partielle.

Les enchères ne seront reçues qu'autant qu'elles auront été portées de vive voix par des personnes connues et solvables.

## **SIGNIFICATION DU CAHIER DES CHARGES**

En vertu de l'article R 233-7 du Code des procédures civiles d'exécution, une copie du présent cahier des charges est notifiée à la SCI LES MARECAGES qui en informe les associés et sommation notifiée, s'il y a lieu, aux créanciers opposants d'avoir à prendre connaissance du cahier des charges.

Tout intéressé peut formuler auprès du cabinet Maître Florence AMSLER, avocat associée au sein de la SELARL B2R & Associés, avocats au Barreau de LYON, des observations sur le contenu du cahier des charges, dans un délai de deux mois à compter de la notification susmentionnée.

En vertu de l'article R 233-8 du Code des procédures civiles d'exécution, la date, l'heure et le lieu de vente seront notifiés à Monsieur NAJDE Marwan, à la SCI LES MARECAGES, et s'il y a lieu aux créanciers opposants.

## **MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, dans un délai de deux mois après sa signification. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le procès-verbal de l'adjudication.

## **DEPOT DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges est déposé en minute au cabinet de Maître Florence AMSLER, avocat associée au sein de la SELARL B2R & Associés, avocats au Barreau de LYON, y demeurant 57 Place de la République, 69002 LYON, où communication peut en être donnée.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent cahier des charges et conditions, sous toutes réserves, pour servir et valoir ce que de droit.

Le 17 décembre 2025

Me Florence AMSLER  
Avocat

