

MATTHIEU SELLIES
AVOCAT À LA COUR

46 rue des Carmes
54000 Nancy
Tél : 09 86 24 52 66
sellies.avocat@gmail.com

Nancy, le 5 décembre 2017

A Madame Catherine CHADELAT
Présidente du Conseil des ventes
19 avenue de l'Opéra
75001 PARIS

AFFAIRE : ARISTOPHIL / AGUTTES

Note complémentaire n°2 concernant :

<p>DEMANDE DE SUSPENSION D'UNE VENTE DANS L'URGENCE Article L321-22 du Code de commerce</p>

Madame la Présidente,

Je me permets de revenir vers vous concernant notre demande de suspension concernant la vente du 20 décembre 2017 organisée par Me AGUTTES es qualités sur les deux points ci-dessous développés :

I - Sur la violation d'une obligation essentielle du protocole homologuée par le tribunal

L'intervention de l'opérateur de ventes AGUTTES es qualités ne pouvait se réaliser qu'à la condition que les coûts de garde conservation et assurance soient inférieurs à ceux de CHENUE.

Cette obligation essentielle est rappelée à de nombreuses reprises et notamment dans le protocole homologué par le tribunal (**Pièce n°3**) :

Sous réserve qu'un accord satisfaisant dans l'intérêt des indivisaires soit conclu avec la SCP Claude AGUTTES et Claude AGUTTES SA, prestataire désigné par ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire en date du 5 octobre 2016 (ci-après « AGUTTES »), et notamment qu'AGUTTES se soit engagé au préalable i) à mobiliser des moyens humains et techniques comparables à ceux proposés par la société ANDRE CHENUE et ii) sur un coût raisonnable et détaillé des frais d'assurance, de conservation, de garde et de valorisation, qui ne pourra être supérieur à celui proposé par ANDRE CHENUE, il sera demandé au TGI d'autoriser l'Administrateur Provisoire à :

En se basant sur des coûts de garde conservation et assurance pour le temps déjà écoulé

MATTHIEU SELLIES
AVOCAT À LA COUR

46 rue des Carmes
54000 Nancy
Tél : 09 86 24 52 66
sellies.avocat@gmail.com

d'un montant de 50.000 euros, l'opérateur de ventes AGUTTES es qualités a calculé des coûts CHENUE sur 6 ans de 2.847.016 euros (**Pièce complémentaire n°4**). Dans ce document, AGUTTES prévoit des coûts de conservation de 1,9 millions d'euros.

Dans un nouveau document (**Pièce complémentaire n°5**), AGUTTES révisé le coût de ses prestations et les coûts de conservation passent à plus de 2,2 millions d'euros.

Dans ce document, l'association CPARTI s'est étonnée que les coûts CHENUE (maintenant facturés à AGUTTES) soient passés de 50.000 € à 8.551 €, soit un coefficient de 0,17 (8.551/50.000).

En appliquant ce coefficient, les coûts de location CHENUE passent de 1.847.016 € à 315.875,68 €. En y ajoutant l'assurance, le coût total CHENUE est de 1.315.876,68 €.

En conséquence, les coûts AGUTTES pour les mêmes prestations sont largement supérieurs (2.260.315,40 € contre 1.315.876,68 €).

Lors de la réunion du 19 juillet 2017 en présence de l'administrateur judiciaire provisoire des indivisions et de la liquidation judiciaire nous avons signalé cette erreur.

Les différents intervenants à cette réunion avaient déjà été informés de ces incohérences dans les chiffres d'AGUTTES es qualités par un courrier en date 11 juillet 2017 (ce mail ne peut pas vous être transféré car la liquidation ne souhaite pas rendre public les échanges entres avocats).

L'associé de Me AGUTTES, Monsieur CHABANNES, nous a alors informé que CHENUE leur avait transmis des chiffres erronés et qu'effectivement, les coûts CHENUE étaient en réalité bien inférieur. Monsieur CHABANNES nous a alors annoncé que les coûts « AGUTTES » pour ces prestations seraient revu à la baisse mais transférés sur d'autres postes... En l'espèce, AGUTTES es qualités nous a alors informé qu'il allait baisser les coûts de conservation pour un montant de 1 million d'euros (pour respecter sa condition d'intervention prévue au protocole).

Ces coûts de conservation doivent être facturés aux indivisaires à prix coutant (**Pièce complémentaire n°6 et 6 bis**). CPARTI ne comprend pas comment ces coûts peuvent, en conséquence, baisser de presque 1 million d'euros (Pièce complémentaire n°7 – Compte rendu de réunion de l'Administrateur judiciaire) :

MATTHIEU SELLIES
AVOCAT À LA COUR

46 rue des Carmes
54000 Nancy
Tél : 09 86 24 52 66
sellies.avocat@gmail.com

Le contrat proprement dit

Il a surtout été abordé la question des conditions financières telles que fixées dans le projet communiqué par maître AGUTTES.

Par rapport aux chiffres précédents, il a été relevé une augmentation.

Maître AGUTTES s'en est expliqué et a indiqué le prix n'augmenterait plus.

Il est néanmoins demandé à maître AGUTTES de justifier du prix coûtant proposé à **0.43%** de la valeur d'achat par les indivisaires.

Monsieur PONCET a précisé que même si ce coût était pris en charge in fine par les maisons de vente, il ne devait pas influencer sur le résultat des ventes.

Mais surtout, au vu de l'annexe présentée au tribunal concernant ces coûts, nous constatons que les coûts de conservation sont toujours les mêmes et en conséquence, bien supérieurs, en réalités à ceux de CHENUE (**Pièce complémentaire n°7**).

Il s'agit incontestablement d'une nouvelle violation majeure du protocole et des conditions d'intervention d'AGUTTES. Il est important de signaler que cette violation est d'un montant de presque 1 millions d'euros au préjudice des indivisaires.

II – Autres remarques et pièces demandées

Parmi les postes devant être facturés prix coutant aux indivisaires, nous constatons également que le poste DIRECTION DE PROJET, facturé par la société de Monsieur CHABANNES, premier associé d'AGUTTES, passe de 500.000 € (**Pièce complémentaire n°3**) à 730.500 € sans aucune explication (**Pièce complémentaire n°4**).

Comme demandé, vous trouverez également en pièces jointes les statuts de l'association et les autres annexes du protocole.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,
Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Me Matthieu SELLIES

MATTHIEU SELLIES
AVOCAT À LA COUR

46 rue des Carmes
54000 Nancy
Tél : 09 86 24 52 66
sellies.avocat@gmail.com

BORDEREAU DE PIÈCES COMMUNIQUÉES

Pièce complémentaire n°4 – coûts AGUTTES de 0,39%
Pièce complémentaire n°5 – coûts AGUTTES de 0,43%
Pièce complémentaire n°6 – prix coutant
Pièce complémentaire n°7 – Annexes AGUTTES à 0,43%
Pièce complémentaire n°8 – Statuts de l'association CPARTI