

---

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
(Art. L.321-1 s. et R.321-1 s. du CPCE)

---

**CLAUSES ET CONDITIONS**

Auxquelles seront adjugées en audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant Parvis du Tribunal de Paris à Paris (75017), salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés,

**EN UN LOT D'ENCHERES,**

**MISE A PRIX : 7.500.000 € (SEPT-MILLIONS-CINQ-CENT-MILLE EUROS)**

**SUR SAISIE IMMOBILIERE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SUIVANTS :**

- un ensemble immobilier sis 4, rue de Chaillot et 17, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie à Paris 16<sup>ème</sup> arrondissement (75016),
- cadastré section FP numéro 27, lieudit « 4 rue de Chaillot et 17 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie », pour une contenance totale de 3 ares et 10 centiares (00ha 03a 10ca).

**AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

La société **MY MONEY BANK** (ci-après « **MMB** ») société anonyme à conseil d'administration au capital de 276.154.299,74 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°784 393 340, dont le siège social est situé Tour Europlaza, 20, avenue André Prothin à Paris la Défense Cedex (92063), prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, **CREANCIER POURSUIVANT**, venant aux droits, à la suite d'une fusion absorption du 31 décembre 2020 et d'un apport de son patrimoine, de la société MY PARTNER BANK, anciennement dénommée BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE, société anonyme, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°542 022 983, dont le siège social est situé Tour Europlaza, 20, avenue André Prothin à Paris la Défense Cedex (92063), radiée le 14 janvier 2021,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de **Maître Vincent Vilchien**, Meridian AARPI, Avocat au Barreau de Paris, 27, rue Taitbout, à Paris (75009) (Tél : 01.85.08.01.68 - Courriel : [vvilchien@meridian-avocats.com](mailto:vvilchien@meridian-avocats.com) - Toque R120),

**A L'ENCONTRE DE :**

La société [REDACTED], société en nom collectif au capital de 1.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro [REDACTED], dont le siège social est situé 34-38 rue [REDACTED] à Levallois-Perret (92300), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, **PARTIE SAISIE**,

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :

### **LA PRESENTE VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :**

**1/ La copie exécutoire d'un acte de prêt notarié en date du 31 mars 2009**, reçu aux minutes de Maître Delphine FONTAINE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Gilles OURY, Philippe NARBÉY, Delphine FONTAINE et Jean-François MARTIN, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial sis 140, boulevard Haussmann à Paris (75008),

Aux termes duquel la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE (devenue MY PARTNER BANK, et aux droits de laquelle vient aujourd'hui MY MONEY BANK), prêteur de fonds, a consenti au profit de la société [REDACTED], un Prêt « Acquisition » d'un montant de 4.000.000 euros en principal pour le financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier sis 4, rue de Chaillot et 17, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie à Paris (75116), cadastré Section FP numéro 27, pour une contenance de 3 ares et 10 centiares (00ha 03a 10ca),

Ce prêt étant garanti par :

- un **privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence** sur les biens et droits immobiliers sis à Paris 16<sup>ème</sup> (75016), 4 rue de Chaillot et 17 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, cadastré section FP, numéro 27, lieudit « 4 rue de Chaillot et 17 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie », pour une contenance cadastrale de 03a 10ca, à hauteur de 4.000.000 euros en principal, plus intérêts, commissions, frais et accessoires (20%), soit au total 4.800.000 euros, publié et enregistré le 11 mai 2009 au Service de la Publicité Foncière de Paris 8 (Volume 2009 V numéro 711) ;
- une délégation de loyers présents et à venir – cession « Dailly » des loyers présents et à venir des biens et droits immobiliers précités ;
- une délégation des bénéfices d'un contrat d'assurance multirisques sur les biens et droits immobiliers précités ;

Le remboursement dudit Prêt devant intervenir le 31 mars 2011 au plus tard, le concours ayant initialement été consenti pour une durée de 2 ans.

### **ET DE :**

**2/ La copie exécutoire d'un acte notarié en date du 15 juin 2017**, reçu aux minutes de Maître Florence EMILIEN, Notaire associé au sein de la SCP « HAUSSMANN NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial sis 140, boulevard Haussmann à Paris (75008),

Aux termes duquel la BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE (devenue MY PARTNER BANK, et aux droits de laquelle vient aujourd'hui MY MONEY BANK), prêteur de fonds, a consenti au profit de la société [REDACTED], une Ouverture de crédit « Travaux » d'un montant de 4.000.000 euros en principal, garanti par :

- une **hypothèque conventionnelle en deuxième rang et sans concurrence** derrière le privilège de prêteur de deniers précité, sur les biens et droits immobiliers précités sis à Paris 16<sup>ème</sup> (75016), 4 rue de Chaillot et 17 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, cadastré section FP numéro 27, lieudit « 4 rue de Chaillot et 17 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie », pour une contenance totale cadastrale de 03 a et 10 ca, à hauteur de 4.000.000 euros en principal, plus intérêts, commissions, frais et accessoires (20%), soit au total 4.800.000 euros, publiée et enregistrée le 10 juillet 2017 au Service de la Publicité Foncière de Paris 8 (Volume 2017 V numéro 1381),

Le remboursement dudit prêt devait intervenir le 15 juin 2019 au plus tard, le concours ayant initialement été consenti pour une durée de 2 ans.

#### **EN L'ABSENCE DE REGLEMENT DE SA CREANCE :**

Et ce, en dépit des avenants conclus et des mises en demeure adressées par le créancier au débiteur,

#### **LE POURSUIVANT SUSNOMME A :**

Par exploit de la SELARL ALLIANCE JURIS, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de Versailles (78000), 73bis, rue du Maréchal Foch, en date du **8 FEVRIER 2022**,

#### **FAIT COMMANDEMENT A :**

La société [REDACTED], société en nom collectif au capital de 1.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro [REDACTED], dont le siège social est situé 34-38 rue [REDACTED] à Levallois-Perret (92300), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, **PARTIE SAISIE**

**D'AVOIR A PAYER LA SOMME DE 8.841.620,53 € (HUIT MILLIONS HUIT CENT QUARANTE-ET-UN MILLE SIX CENT VINGT EUROS ET CINQUANTE-TROIS CENTIMES)** se décomposant comme suit,

Suivant décompte provisoirement **arrêté à la date du 4 février 2022, sauf mémoire et à parfaire :**

- **7.930.571,07 €**, au titre du capital échu impayé :
  - du Prêt « Acquisition » du 31 mars 2009 (soit 4.000.000 euros) ;
  - de l'Ouverture de crédit « Travaux » du 15 juin 2017 (soit 3.930.571,07 euros) ;
- **328.055,07 €**, au titre :
  - des intérêts conventionnels échus impayés stipulés au Prêt « Acquisition » du 31 mars 2009, calculés sur la base d'un taux de l'EURIBOR ou TIBEUR à trois (3) mois majoré de trois pour cent (3%) (Prêt Acquisition, p.4), puis trois et demis pour cent (3,5%) à compter du 31 décembre 2013 (avenant n°3

conclu le 19 décembre 2013), et quatre pour cent (4%) nominal par an à compter du 31 décembre 2015 (avenant n°5 conclu le 10 février 2016), et des intérêts de retard calculés sur la base du taux journalier de l'EURIBOR 3 mois augmenté de la marge contractuellement stipulée majorée de trois pour cent (3%) par an (soit 179.666,67 euros) (Prêt Acquisition, pp. 9 et 10 ; avenant n°5 conclu le 10 février 2016) ;

- des intérêts conventionnels échus impayés stipulés à l'Ouverture de crédit « Travaux » du 15 juin 2017, calculés sur la base d'un taux de l'EURIBOR à trois (3) mois majoré de trois pour cent (3%) nominal par an (Crédit Travaux, p.12), et des intérêts de retard calculés sur la base du taux de l'EONIA augmenté de la marge contractuellement stipulée à l'acte de prêt majorée de trois pour cent (3%) par an (soit 148.388,40 euros) (Crédit Travaux, p.16) ;
- avec capitalisation des intérêts ;
- **578.103,83 €**, au titre de la clause pénale stipulée aux actes de prêt et correspondant à une indemnité de sept pour cent (7%) sur le capital et les intérêts échus et non versés :
  - soit 292.576,67 euros au titre du Prêt « Acquisition » du 31 mars 2009 (Prêt Acquisition, p.10 ; avenant n°5 conclu le 10 février 2016) ;
  - soit 285.527,16 euros au titre de l'Ouverture de crédit « Travaux » du 15 juin 2017 (Crédit Travaux, p. 16) ;
- **4.890,56 €**, au titre des frais de renouvellement des inscriptions hypothécaires :
  - soit 2.445,28 euros au titre du renouvellement de l'inscription de Privilège de Prêteur de Deniers pris en garantie du Prêt « Acquisition » du 31 mars 2009 ;
  - soit 2.445,28 euros au titre du renouvellement de l'inscription de l'Hypothèque conventionnelle prise en garantie de l'Ouverture du crédit « Travaux » du 15 juin 2017.

(cf. décompte en annexe)

Les intérêts au taux contractuel et accessoires postérieurs et le coût du commandement précité, sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, intérêts échus et à échoir, droits, actions et frais, offrant de faire le compte de tout en cas de règlement,

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détails et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ledit commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

- la constitution de Maître Vincent VILCHIEN, membre de l'AARPI Meridian, demeurant 27, rue Taitbout à Paris (75009) (Tél : 01.85.08.01.68), inscrit au Barreau de Paris, avec élection de domicile en son cabinet ;
- l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience d'orientation du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière ;
- l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est le séquestre ;
- l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- l'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant Parvis du Tribunal de Paris, à Paris (75017) ;
- l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de

ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi ;

- l'indication, si le débiteur est une personne physique s'estimant en situation de surendettement, de la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-1 du Code de la consommation.

(cf. commandement en annexe)

**CE COMMANDEMENT N'AYANT PAS RECU SATISFACTION, IL A ETE PUBLIE, POUR VALOIR SAISIE, LE 11 MARS 2022, AUPRES DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE DE PARIS 2 (VOLUME 2022 S NUMERO 29).**

Une copie de l'état hypothécaire certifié au **11 MARS 2022**, soit à la date de publication du commandement, délivré par le Service de la publicité foncière dans le cadre de la publication de ce commandement de payer valant saisie, est ci-après annexé.

(cf. état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement en annexe)

#### **PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION**

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de description en date du **8 MARS 2022**, dressé par Maître Don-Pierre DONSIMONI, de la SELARL ALLIANCE JURIS, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de Créteil (94000), 9, rue du Général Leclerc, ci-après entièrement annexé ainsi que les diagnostics techniques :

(cf. procès-verbal de description et diagnostics en annexe)

#### **ASSIGNATION DU DEBITEUR A L'AUDIENCE D'ORIENTATION**

Enfin, par exploit de la SELARL ALLIANCE JURIS, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de Versailles (78000), 73bis, rue du Maréchal Foch, la société MY MONEY BANK a fait délivrer assignation à la société [REDACTED], le **11 AVRIL 2022**, à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Paris pour le **JEUDI 7 JUILLET 2022 A 10H00**.

(cf. assignation du débiteur saisi à l'audience d'orientation en annexe)

## **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE :**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Paris en **UN LOT UNIQUE**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement susvisé :

## **DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS**

**Les biens et droits immobiliers dont il s'agit sont les suivants :**

- un ensemble immobilier sis 4, rue de Chaillot et 17, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie à Paris 16<sup>ème</sup> arrondissement (75016),
- cadastré section FP numéro 27, lieudit « 4 rue de Chaillot et 17 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie »,
- pour une contenance totale de 3 ares et 10 centiares (00ha 03a 10ca).

Ledit ensemble immobilier comprenant lors de son acquisition par le débiteur en 2009 :

- en ce qui concerne le 4 rue de Chaillot : un local commercial avec w.c., le tout situé au rez-de-chaussée ;
- en ce qui concerne le 17 avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie :
  - au rez-de-chaussée : un espace vente, une réserve et w.c.,
  - au sous-sol : un espace vente et réserve.

et faisant l'objet d'un programme de construction après obtention par le débiteur d'un permis de construire en vue de l'édification de deux bâtiments de R+5 et R+6 étages sur un niveau de sous-sol, à destination d'habitation (5 logements) et de commerce, avec création de passerelles de liaison et d'un ascenseur extérieur dans la cour centrale après démolition du bâtiment préexistant.

Lors de la réalisation du Procès-Verbal de Description le 8 mars 2022 par la SELARL ALLIANCE JURIS, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de Créteil (94000), 9, rue du Général Leclerc, les observations suivantes, sur la situation de l'ensemble immobilier précité, ont pu être faites :

- l'ensemble immobilier est traversant entre le 17, avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et le 4, rue de Chaillot dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (75016) ;
- l'ensemble immobilier est en cours de construction ; sa construction n'est pas achevée il est rendu intégralement à l'état brut ; la parcelle fait 300 m<sup>2</sup> au sol ;



- l'ensemble immobilier est élevé en deux bâtiments, R+6 étages côté avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie et R+5 étages côté rue de Chaillot ; il dispose de deux niveaux de sous-sols aménagés ;
- sur l'avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie, le bâtiment est constitué en rez-de-chaussée d'un local commercial et d'une entrée ; la façade est à l'état brut sur six niveaux ; elle est composée de cinq ouvrants par niveaux ;
- sur la rue de Chaillot, le bâtiment est constitué en rez-de-chaussée d'une entrée ; la façade est à l'état brut sur cinq niveaux ; elle est composée de deux ouvrants par niveaux.

Tel que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Les biens et droits immobiliers susvisés appartiennent au débiteur, suivant acte reçu aux minutes de Maître Delphine FONTAINE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Gilles OURY, Philippe NARBEY, Delphine FONTAINE et Jean-François MARTIN, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à Paris (140, boulevard Haussmann – 75008 Paris), le 31 mars 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Paris 8<sup>ème</sup>, le 25 mai 2009 (volume 2009 P n°2374), et attestation rectificative du 28 mai 2009 publiée au service de la publicité foncière de Paris 8<sup>ème</sup>, le 3 juin 2009 (volume 2009 P n°2510), contenant vente conclue par la SCILA FOLLE, au profit de la société [REDACTED]

(cf. acte de vente du 31 mars 2009 en annexe)

#### **REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Néant.

#### **BAUX**

Néant.

#### **SERVITUDES**

La copie exécutoire de l'acte authentique de vente en date du 31 mars 2009, reçu aux minutes de Maître Delphine FONTAINE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Gilles OURY, Philippe NARBEY, Delphine FONTAINE et Jean-François MARTIN, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial, sis 140, boulevard Haussmann à Paris (75008), publiée et enregistrée le 25 mai 2009 au Service de la Publicité Foncière de Paris 8<sup>ème</sup> (Volume 2009 P numéro 2374), et attestation rectificative publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 8<sup>ème</sup> le 3 juin 2009 (Volume 2009 P numéro 2510), comporte :



- la déclaration de la SCI LA FOLLE, vendeur des biens et droits immobiliers cédés au profit de la société [REDACTED], selon laquelle ledit vendeur n'a ni créé ni laissé acquérir aucune servitude ;
- la déclaration de la SCI LA FOLLE selon laquelle il n'existe aucune autre servitude que celles rapportées en pages 22 à 24 de l'acte de vente du 31 mars 2009, ci-après reproduites :

« 1 - Servitudes résultant d'un contrat de vente reçu par Maître GOUPIL, alors notaire à PARIS, et Maître PERROT, alors notaire à BOURG-LA-REINE, le 8 novembre 1911.

*Aux termes d'un contrat de vente de l'immeuble dont s'agit reçu par Maître GOUPIL, alors notaire à PARIS, et Maître PERROT, alors notaire à BOURG-LA-REINE, le 8 novembre 1911, Monsieur et Madame DUTHIER précédents propriétaires ont déclaré sous le titre Sur les mitoyennetés.*

*Que faisaient partie de la vente tous droits de propriété et de mitoyennetés, de murs et de clôtures, tant pour le sol que pour les constructions qui dépendaient ou pouvaient dépendre audit immeuble.*

*Que les murs séparatifs d'avec la propriété de Monsieur ALLARD étaient mitoyens dans les termes d'une convention verbale intervenue le 2 septembre 1903, dont l'acquéreur a déclaré avoir parfaite connaissance.*

*Qu'à l'égard des clôtures du côté de la propriété de Monsieur PLUYER, diverses conventions étaient intervenues entre eux et Monsieur PLUYER, aux termes d'un acte reçu par Maître AMY, alors notaire à PARIS, et Maître PERROT, alors notaire à BOURG-LA-REINE, le 3 janvier 1910 ; lesquelles conventions vont être ci-après rapportées littéralement.*

*Lors de l'édification des constructions qu'ils se proposent de faire sur la Rue de Chaillot n°4 Monsieur et Madame DUTHIER vont être amenés à démolir et à reconstruire le mur séparatif d'avec la propriété de Monsieur PLUYER n°6, même rue.*

*Et Monsieur et Madame DUTHIER devront faire cette reconstruction à leur frais, sans demander la participation de Monsieur PLUYER, qui ne pourra de son côté exercer aucune réclamation pour la valeur des matériaux du mur démoli.*

*Monsieur et Madame DUTHIER prendront toutes les dispositions nécessaires pour occasionner aux locataires de Monsieur PLUYER, le moindre de gêne possible, et ils feront leur affaire personnelle de toutes les indemnités qui pourront être dues auxdits locataires.*

*Ce mur ainsi réédifié sera mitoyen dans toute sa hauteur et dans toute son étendue, sans que Monsieur PLUYER ait aucune indemnité à payer.*

*Il devra être ménagé pour Monsieur PLUYER dans ce mur mitoyen deux conduits de fumée à chaque étage.*

*De leur côté, Monsieur et Madame DUTHIER auront ainsi le droit de ménager un nombre égal de conduits de fumée pour leurs besoins.*

*✓*

*Et que les conventions sus-énoncée n 'avaient pas encore alors été exécutés.*

*Dans ce même contrat de vente, Monsieur et Madame DUTHIER ont déclaré, sous le titre servitudes qu'indépendamment de ce qui rapporté ci-dessus, il était intervenu entre eux et ledit Monsieur PLUYER, suivant acte reçu par Maîtres AMY et PERROT, notaires sus-nommés, le 3janvier 1910 sus-énoncé, les conventions ci-après littéralement rapportées:*

*Monsieur PLUYER et Monsieur et Madame DUTHIER s'obligent à ménager dans leurs propriétés respectives, savoir:*

*Monsieur PLUYER une cour de quarante mètres superficiels au maximum.*

*Et Monsieur et Madame DUTHIER, une cour de vingt mètres superficiels au minimum.*

*L 'emplacement de ces cours est déterminée comme suit au plan dont il va être parlé ci-après.*

*Celle à ménager par Monsieur PLUYER, par une parallèle qui sera menée à dix mètres soixante centimètres de l'alignement actuel de la rue de Chaillot et qui aura une longueur de six mètres quatre vingt cinq centimètres, ensuite par un arc de cercle de un mètre trente cinq centimètres de rayon se continuant par une ligne droite toujours parallèle à l'alignement actuel de la rue de Chaillot et distante de un mètre quatre-vingts centimètres de la précédente parallèle,*

*Celle à ménager par Monsieur et Madame DUTHIER, par une parallèle qui sera menée à douze mètres soixante quinze centimètres de l'alignement actuel de Ici rue Pierre Charron et qui aura une longueur de quatre mètres ensuite par un arc de cercle de deux mètres trente huit centimètres de rayon, rejoignant le mur actuel séparant la partie de*

*propriété acquise par Madame DUTHIER de l'immeuble qu'elle possédait déjà rue de Chaillot n '4, et rue Pierre Charron n ° 17, le centre du rayon étant sur le vu de ce mur.*

*Il ne pourra être édifié aucune construction ni dans le présent, ni dans l'avenir sur ces emplacements qui devront être séparés aux frais de Monsieur et Madame DUTHIER, par un mur bahut de quatre-vingts centimètres de hauteur au-dessus du niveau de la cour, restant appartenir à Monsieur PLUYER et donnant sur la rue de Chaillot, surmonté d'une grille de deux mètres quarante centimètres de hauteur.*

*Pour l'édification de ce mur de séparation, on devra démolir une partie du bâtiment appartenant à Monsieur PLUYER; cette démolition sera faite aux frais, risques et périls de Monsieur et Madame DUTHIER qui prendront toutes les précautions nécessaires pour ne pas gêner les autres locataires de Monsieur PLUYER, elle ne pourra pas être commencée avant le 9 avril 1910.*

*Monsieur et Madame DUTHIER feront faire les raccords de plâtre nécessaires aux bâtiments restant exister et ils prendront toutes les dispositions nécessaires pour garantir de la pluie et de la neige les par les de caves se trouvant sous le bâtiment démoli, si il en existe.*

*De plus, l'ouverture de six ou sept nouvelles baies dans le bâtiment restant appartenir à Monsieur PLUYER après la démolition prévue plus haut, la pose de ~fenêtres et de volets dans ces haies, le tout, rendu indispensable par cette démolition incomberont à Monsieur et Madame DUTHIER.*

*Toutes les fenêtres non employées ainsi que la grille existant sur la rue Pierre Charron seront remises à Monsieur PLUYER.*

*Enfin Monsieur PLUYER ne sera tenu de fournir la totalité de l'emplacement de cour par lui promis qu'après l'expiration de tous les baux et locations actuellement en cours, c'est à dire après le 15janvier 1912.*

*d*

Si la diminution de la cour à ménager par Monsieur et Madame DUTHIER, atteignait une superficie supérieure aux vingt mètres carrés prévus plus haut, Monsieur PLUYER pourrait réduire d'autant la superficie de la sienne, mais à la condition formelle que cette modification permette à Monsieur et Madame DUTHIER d'éclairer sur leur cour, conformément au règlement de la Ville de PARIS des pièces principales telles que salon, salle à manger, chambre à coucher.

Monsieur et Madame DUTHIER, lors de l'élévation des constructions qu'ils ont l'intention de faire édifier après la démolition de celles existant actuellement rue de Chaillot n° 4, s'obligent à ménager une courette d'une surface de huit mètres carrés environ et de forme irrégulière.

Cette courette devra être maintenue à perpétuité et il ne pourra être élevé aucune construction sur son emplacement.

Monsieur PLUYER aura le droit de vue sur cette courette et il l'exercera en ouvrant une ou deux baies à chaque étage dans le mur mitoyen dont il va être parlé.

Les baies pourront être fermées par des châssis à verre ouvrant, aucune condition de hauteur au-dessus des planchers n'est imposée.

Et Monsieur et Madame DUTHIER ont en outre déclaré que les conventions susrappelées n'avaient pas encore alors été exécutées, sauf cependant en ce qui concernait les démolitions que devaient faire Monsieur et Madame DUTHIER.

11 Traité entre la Ville de PARIS et Messieurs ALLARD et PLUYER et Madame Veuve c'HIRIS du 16 décembre 1912:

Suivant acte reçu par Maîtres DELORMES et AMY, alors notaires à PARIS, les 11 septembre, 6 et 25 novembre et 16 décembre 1912, intervenu entre,

1° - Monsieur le Préfet du Département de la Seine et, ayant agi en cette qualité au nom de la Ville de PARIS:

ET:

1° - Monsieur Georges Jean Victor ALLARD, négociant, demeurant à PARIS, rue Pierre Charron n° 23.

Ledit Monsieur ALLARD propriétaire d'un immeuble situé à PARIS, rue de Chaillot, n° 10, et rime Pierre Charron n° 21 et 23.

2° - Monsieur René Henri PLUYER, rentier, demeurant à PARIS, boulevard Haussmann n° 96.

Propriétaire d'un immeuble contigu au précédent sis rue de Chaillot n° 6 et 8 et rue Pierre Charron n° 19.

3° - Et Madame veuve C'HIRIS-THORNE, sus-nommée.

Propriétaire, ainsi qu'il est ci-dessus d'un immeuble contigu au précédent sis rue de Chaillot n° 2 et 4 et rue Pierre Charron n° 15 et 17.

Il a été dressé le traité ci-après littéralement transcrit, faisant suite à une autorisation demandée par Monsieur PLUYER et Madame CHIRIS à la Ville de PARIS qui leur a été accordée par Monsieur le Préfet de la Seine.

Traité:

Messieurs ALLARD et PLUYER et Madame veuve CHIRIS s'obligent par ces présentes, tant en leur nom personnel qu'au nom de tous ayants cause, futurs propriétaires et détenteurs des immeubles ci-après désignés, savoir:

1°) Monsieur ALLARD, à maintenir à perpétuité dans les constructions élevées rue de Chaillot n° 10 et rime Pierre Charron n° 21 et 23, une cour présentant une surface de quarante huit mètres cinquante cinq centièmes en contiguïté avec la suivante.

2°) Monsieur PLUYER à ménager et à maintenir à perpétuité:

Dans les constructions à élever rue de Chaillot 11° 6 et 8 et rime Pierre Charron n° 19, une cour présentant une surface de vingt huit mètres dix huit centièmes, en contiguïté avec celle ci-dessus et la suivante.

Et dans les mêmes constructions, une autre cour présentant une surface de trente deux mètres en contiguïté avec la précédente et avec celle ci-après.

3°) Et Madame veuve CHIRIS, à ménager et à maintenir à perpétuité dans les constructions à élever rue de Chaillot n°2 et 4 et rue Pierre Charron n° 15 et 17, une cour présentant une surface de vingt six mètres quatre vingt dix centièmes, en contiguïté avec la précédente.

Lesquelles cours, devront, quant au reste, être établies conformément aux dispositions du décret du 13 août 1902, et du règlement sanitaire du 22 juin 1904, elles devront avoir une surface totale minima de cent trente cinq mètres soixante trois centièmes et ne pourront être séparées que par un mur ou un mur bahut surmonté d'une grille de trois mètres vingt centimètres de hauteur au maximum lorsque cette disposition est rendue nécessaire par l'insuffisance de prospect, la hauteur de cette clôture étant mesurée, s'il y a lieu, à partir du sol de la cour la plus haute. »

Il est en outre précisé en page 24 de l'acte de vente du 31 mars 2009, que :

Compte tenu de l'ancienneté de ces servitudes, le VENDEUR a demandé au Cabinet LEGRAND une étude de ces dernières, laquelle en date du 17 janvier 2008 révèle que la cour commune de 8m<sup>2</sup> visée par l'acte 3 janvier 1910 n'a pas été réalisée et que le périmètre de la servitude de cour commune serait en deça de celui prévu à l'acte du 16 décembre 1912, étant enfin précisé que l'IMMEUBLE empiète dans l'emprise de ladite servitude pour une superficie de 10 m<sup>2</sup>.

(cf. acte de vente du 31 mars 2009 en annexe)

## DIAGNOSTICS

En conformité avec les dispositions de l'article L.271-4 I du Code de la construction et de l'habitation, des diagnostics techniques ont été établis le 8 mars 2022, lesdits diagnostics étant annexés au Procès-Verbal Descriptif annexé au présent cahier des conditions de vente.

(cf. diagnostics techniques en annexe)

## CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

La parcelle sise à Paris 16<sup>ème</sup> arrondissement, cadastrée section FP N°27 est numérotée conformément au référentiel de l'identification foncière à Paris visé dans l'arrêté municipal du 6 novembre 2017 soit :

- Rue de Chaillot n°4 ;
- Avenue Pierre 1<sup>er</sup> de Serbie n°17.

(cf. certificat de numérotage en annexe)



## **CERTIFICAT D'URBANISME**

### **Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Sont applicables les règles générales d'utilisation du sol, et notamment les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le livre IV dudit Code relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

Le droit des sols sur le territoire parisien est régi par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris approuvé par le Conseil de Paris dans sa séance des 12 et 13 juin 2006, modifié les 29 et 30 septembre 2009, les 6 et 7 février 2012 et les 4, 5, 6 et 7 juillet 2016.

### **Dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Le terrain est situé dans la Zone urbaine générale (UG) – Secteur privilégiant l'habitation.

La hauteur plafond des constructions, mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot, est limitée à 31 mètres.

Le terrain est situé dans la zone de déficit en logement social.

Le terrain est situé dans le secteur de mise en valeur du végétal.

### **Servitudes d'Utilité Publique liées**

Le terrain est situé dans un périmètre de protection d'au moins un monument historique inscrit ou classé (voir documents annexes du PLU, titre 1<sup>er</sup>, I, B, 1<sup>o</sup>).

Le terrain est situé dans un périmètre de site inscrit (voir documents annexes du PLU, titre 1<sup>er</sup>, I, B, 2<sup>o</sup>).

Le terrain est situé dans une zone d'anciennes carrières (secteur de prévention du risque de mouvement de terrain).

Le terrain n'est pas concerné par le plan de prévention des risques d'inondation.

### **Équipements publics**

Le terrain est desservi par les réseaux.

### **Observations et prescriptions particulières**

L'ensemble du département de Paris est classé zone à risque d'exposition au plomb en ce qui concerne les revêtements des bâtiments (arrêté du 24 octobre 2000 modifié du Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris).

L'ensemble du département de Paris est classé zone de surveillance et de lutte contre les termites (arrêté du 21 mars 2003 du Préfet de la Région d'Île-de-France, Préfet de Paris).

Le terrain est concerné par une voie, une ligne de métro ou une ligne SNCF figurant dans les tableaux joints à l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2000 portant classement acoustique des infrastructures terrestres (voir documents annexes du PLU, titre IV).

### **Taxes et Participations**

Concernant les taxes :

- Taxe d'aménagement pour création de surface de plancher :
  - Montant : 860 euros au m<sup>2</sup> ;
  - Taux : 5% (part municipale) ; 2,5% (part départementale) ; 1% (part régionale) ;
  - Ce montant est actualisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année ;
- Taxe pour création de bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage :
  - Montant : 417,49 Euros au m<sup>2</sup> (bureaux) ;
  - Montant : 134,67 Euros au m<sup>2</sup> (locaux commerciaux) ;
  - Montant : 14,63 Euros au m<sup>2</sup> (locaux de stockage) ;
  - Ces montants sont actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.
- Redevance d'archéologie préventive :
  - Montant : 823 Euros au m<sup>2</sup> ;
  - Taux : 0,4%
  - Ce montant est actualisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

### **Droit de préemption urbain**

Ce terrain est inclus dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain simple (DPU).

Le bénéficiaire du droit est la Ville de Paris ou son délégataire.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### **Sursis à statuer**

Le terrain n'est pas situé dans un périmètre où la possibilité de surseoir à statuer a été instaurée.

### **Zonages réglementaires du changement d'usage**

Le terrain est dans un secteur de compensation renforcée.

Le terrain est dans un quartier à prédominance de surfaces de bureaux.

### **Dispositions relatives aux destinations**

Le terrain est concerné par les dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi : secteur de protection de l'habitation.

Le terrain est dans une zone de déficit en logement social.

### **Emplacements réservés**

Le terrain est concerné par l'emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social : LS 100-100.

### **Accords nécessaires**

En raison de la situation du terrain, toute demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir, ainsi que toute déclaration préalable, devra être soumise pour avis ou accord au Ministre ou à son délégué chargé :

- des monuments historiques ;
- des sites.

### **Protection et végétalisation des espaces libres**

Le terrain est dans un secteur de mise en valeur du végétal.

### **Hauteurs de constructions**

Le terrain est concerné par le plafonnement des hauteurs (hauteur plafond des constructions, mesurée à partir de la surface de nivellement de l'îlot), limité à 31.0m.

Le terrain est concerné par le gabarit-enveloppe en bordure de voie : voie non bordée de filet (cf. art. 10.2.1).

(cf. certificat d'urbanisme en annexe)

### **CERTIFICAT D'HYGIÈNE ET DE SALUBRITÉ**

**En matière d'insalubrité :** L'immeuble ne fait l'objet d'aucun arrêté pris en application des articles 1331-22 et suivants du Code de la santé publique.

**En matière de risque d'exposition au plomb :** L'ensemble du territoire du département de Paris est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 24 octobre 2000.

**En matière de lutte contre le saturnisme :** L'autorité compétente à Paris est la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement.

**En matière d'assainissement :** Tout immeuble à Paris est alimenté en eau potable et ses évacuations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.



**En matière de police du péril et de l'insécurité :** L'immeuble fait l'objet d'aucun arrêté municipal pris en application des articles L.511-1 à L.511-7, R.511-1 à R.511-12, L.129-1 à L.129-7 et R.129-1 à R.129-9 du Code de la construction et de l'habitation.

**N.B. :** En matière de sécurité bâtementaire (péril et insécurité des équipements communs), les pouvoirs de police administrative spéciale transférés au Maire de Paris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 se limitent au périmètre suivant :

- procédure péril des bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement ;
- procédure d'insécurité des équipements communs des bâtiments collectifs à usage principal d'habitation.

Le Préfet de Police demeure compétent en matière de sécurité bâtementaire pour tous les autres bâtiments.

**En matière de lutte contre les termites :** En application du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble est situé dans le département de Paris, déclaré comme zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par application de l'arrêté préfectoral du 21 mars 2003. Le Conseil de Paris a voté, en sa séance des 24 et 25 septembre 2012, l'extension aux limites du territoire communal, du secteur à l'intérieur duquel le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites et autres xylophages, ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, en application de l'article L.133-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**En matière de ravalement :** En application des articles 132-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du maire de Paris du 27 octobre 2000 relatif au ravalement obligatoire des immeubles à Paris, l'obligation de maintien en constant état de propreté s'applique à tous les immeubles situés à Paris.

(cf. certificat d'hygiène et de salubrité en annexe)

## **CLAUSE PARTICULIERE**

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés. Il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous éléments.

### **ADJUDICATION :**

**L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution COMPÉTENT EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, sur la MISE À PRIX ci-après, à savoir :**

**MISE A PRIX : 7.500.000 € (SEPT-MILLIONS-CINQ-CENT-MILLE EUROS)**

## CONDITIONS DE VENTE

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 3 – ÉTAT 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, la partie saisie ou ses créanciers 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.

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

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

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 6 – 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.

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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 7 – 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 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

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 acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre 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 aux créanciers et à la partie saisie.

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux 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 séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.



L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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 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 vente, 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 17 – 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 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

Les coacquéreurs 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 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, 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 à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution 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 20 – ENTRÉE 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 ;

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.

- 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.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, 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 21 – 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 portant sur la vente forcée.

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 portant sur la vente forcée.

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

En cas de vente forcée, 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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou 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.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, 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 le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2377, 1° du Code civil, tel que modifié par l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – 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 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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 28 – 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<sup>er</sup> 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 29 – MISE A PRIX**

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

**7.500.000 € (SEPT-MILLIONS-CINQ-CENT-MILLE EUROS)**

Fait et rédigé à PARIS,  
Le 14 avril 2022,

Ayant élu domicile au cabinet de Maître Vincent VILCHIEN, Meridian AARPI, avocats au Barreau de Paris, y demeurant 27, rue Taitbout à Paris (75009), lequel est constitué sur la présente et ses suites, avocat poursuivant.

## ANNEXES

---

1. Commandement de payer valant saisie
2. Décompte
3. Etat hypothécaire certifiés à la date de publication du commandement
4. Procès-Verbal Descriptif
5. Diagnostics
6. Assignation du débiteur à l'audience d'orientation
7. Titre de propriété publié
8. Renseignements d'urbanisme

VENNCHT