

DATE DE DEPÔT :

NUMERO DE DEPÔT : RG N°

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS
DE VENTE EN MATIÈRE DE
LIQUIDATION JUDICIAIRE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies du Tribunal Judiciaire de PARIS, séant Palais de justice de ladite ville, 1 Parvis du Tribunal de Paris, (salle 4.22 - 4^{ème} étage) à 75017 PARIS, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

EN : UN SEUL LOT

- ❖ Dans un ensemble immobilier, à usage d'habitation, sis à **NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 21-23 rue du Bois de Boulogne**, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	27	25 rue du Bois de Boulogne	2a 61ca
AP	28	21 et 23 rue du Bois de Boulogne	10a 9ca

- Un **HOTEL PARTICULIER** élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, d'un étage droit et d'un second étage mansardé
- Une **MAISON** élevée sur rez-de-chaussée d'un étage droit
- Une **MAISON** de gardien élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine
- Un **GARAGE** souterrain
- Un **JARDIN** avec terrasse

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

LA SELARL FIDES, domiciliée 5, rue de Palestro - 75002 PARIS, prise en la personne de Maître Bernard CORRE, agissant en qualité de Liquidateur de la liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de
nommé
par jugement du tribunal de commerce de Paris du 22 janvier 2022.

Rôle 1

V.C.

AYANT POUR AVOCAT :

Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, avocat au Barreau de PARIS, demeurant 40 rue de Monceau, 75008 PARIS, Tél. 01 45 63 55 55 – Fax 01 45 63 56 56 – Vestiaire : P 211 - e-mail : v.grynwajc@dgs-avocats.com

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par **Monsieur Michel TEYTU**, Juge commissaire près le tribunal des activités économiques de Paris et à la liquidation judiciaire de _____, le 12 mars 2025 publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE, 3^{ème} bureau, le 28 mars 2025, Vol. 9214P03 2025 S n°28.

Dont le texte est donné ci-après :

« NOUS, Michel TEYTU, Juge-commissaire de la procédure de Liquidation Judiciaire de :

Madame Dominique MIALET DAMIANOS veuve TAPIE

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y annexés,

Vu les dispositions des articles L.642-18 et suivants, R.642-22 et suivants et R.642-37-1 du code de commerce,

Vu l'avis de valeur recueilli,

Vu l'accord de Madame Dominique TAPIE,

Vu l'absence d'observations contraires du contrôleur,

Vu la nécessité, dans l'intérêts des créanciers, de procéder à [la] cession de l'actif immobilier situé 21,23, rue du Bois de Boulogne 92200 NEUILLY SUR SEINE dépendant de l'actif de

ORDONNONS, conformément à l'article L642-18 du code de commerce, la vente sur saisie immobilières par devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris,

- A la requête de la SELARL FIDES, domiciliée 5, rue de Palestro – 75002 PARIS, prise en la personne de Maître Bernard CORRE es qualités de liquidateur judiciaire de

- Par le ministère et sous la constitution de Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI GRYNWAJC-STIBBE, avocate au

barreau de Paris domicile élu en son cabinet, 40 rue de Monceau, 75008 PARIS ;

- Des biens et droits immobiliers sis 21, 23 Rue du Bois de Boulogne 92200 NEUILLY SUR SEINE, ci-après plus amplement désignés :

À NEUILLY SUR SEINE 92200, 21-23 Rue du Bois de Boulogne,

1. Un Hôtel particulier élevé sur deux niveaux avec sous-sol aménagé,

Il se compose de :

- au rez-de-chaussée : une galerie d'entrée, une double réception, et une salle à manger, cuisine et office.
- Au premier étage : une suite de maître avec salle de bains et terrasse. Boudoir sur Jardin. Une chambre sur rue, deux dressings,
- Au deuxième étage : quatre chambres et leurs salles de bains, rangements.
- Au sous-sol : une cave, une chambre forte, une salle des machines, une pièce de réception, des WC, couloirs et parkings.

Dépendances :

* Une maison d'invités composée de :

- au rez-de-chaussée une salle de sport,
- au 1^{er} étage : un séjour, une chambre, une salle de bains, une cuisine donnant sur terrasse.

* Maison de gardien comprenant :

- au sous-sol : une chambre et une salle de bains
- au rez-de-chaussée : un séjour, une salle à manger et une mezzanine.

Parc

Figurant au cadastre savoir :

- Section AP, numéro 28, lieudit 21 rue du Bois de Boulogne, pour une contenance de (00ha 10a 09ca).
2. Une mitoyenneté en limite de la propriété entre :
 - l'immeuble sis à NEUILLY SUR SEINE (92200), 21 et 23 rue du Bois de Boulogne, cadastré section AP numéro 28 pour 10 ares et 9 centiares.
 - l'ensemble immobilier sis à NEUILLY SUR SEINE (92200), 25 rue du Bois de Boulogne cadastré section AP numéro 27 pour 2 ares et 61 centiares.

L'héberge de la mitoyenneté est de 54,89 mètres carrés et s'étend telle que figurée sur le plan dressé par Monsieur LEGRAND géomètre expert à PARIS 75015, 33 rue du Docteur Finlay le 5 juillet 1996 et dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.,

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et Immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés

tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

➤ Effet relatif :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à

- D'un jugement rendu le 22 février 2016 par le tribunal de grande instance de Paris, 9^{ème} Chambre / 1^{ère} Section (N° RG 15/08638) publié au Service de la Publicité foncière de Nanterre, 3^{ème} bureau, le 11 avril 2016, Vol. 9214P3 2016 P n°1860, confirmé par arrêt contradictoire rendu le 28 juin 2021 par la cour d'appel de Paris, Pôle 5 – Chambre 10 (N° RG 16/07096) et d'un arrêt de rejet n°280 F-D rendu le 5 avril 2023 par la Cour de cassation,
- D'un jugement rendu le 5 février 2018 par le tribunal de grande instance de Paris (N° RG 16/01408), publié auprès du Service de la publicité foncière de Nanterre, 3^{ème} bureau, le 17 avril 2018, Vol. 9214P03 2018 P n°2086, confirmé par arrêt rendu le 28 juin 2021 par la cour d'appel de Paris, Pôle 5 – Chambre 10 (N° RG 18/04533) et d'un arrêt de rejet n°273 F-D rendu le 5 avril 2023 par la Cour de cassation

ayant dit que _____ est la véritable propriétaire des biens et droits immobiliers et a ordonné sa réintégration dans le patrimoine de _____

• Origine de propriété :

Ces biens et droits immobiliers ci-dessus ayant été acquis par la société de Sir Lindsay OWENS-JONES, aux termes d'un acte reçu le 1^{er} octobre 2012 par Maître Éric de LA HAYE SAINT HILAIRE, Notaire associé à Paris avec la participation de Maître François LEJEUNE, notaire à Paris 16^{ème} publié au 3^{ème} bureau de la publicité foncière de Nanterre le 30 novembre 2012, Vol. 9214P03 2012 P n°6748.

EN UN LOT D'ENCHERE

SUR LA MISE A PRIX DE : neuf millions d'euros (9.000.000 €), pouvant être baissée d'un quart à défaut d'enchère

AUTORISONS la SELARL FIDES, prise en la personne de Maître Bernard CORRE ès qualités à faire procéder, outre l'insertion légale dans les AFFICHES PARISIENNES :

- Une annonce sommaire indicative de la vente dont s'agit dans chacun des journaux suivants :

LES ECHOS
LE FIGARO MAGAZINE (avec le site Internet : propriété le Figaro)
LE TEMPS – LE JOURNAL DE L'IMMOBILIER (Suisse)
INTERNATIONAL NEW YORK TIMES (anciennement
INTERNATIONAL HERALD TRIBUNE)
FINANCIAL TIMES

- Une annonce sommaire indicative de la vente dont s'agit dans chacun des sites internet suivants :
Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires (ACTIFY)
Site LICITOR

DISONS que le commissaire de justice territorialement compétent choisi par le Liquidateur aura pour mission, conformément aux dispositions de l'article R.322-3 du code des procédures civiles d'exécution :

Dresser le procès-verbal de description des biens susvisés,

Vérifier les conditions d'occupation,

Faire établir ou actualiser par un technicien tous les diagnostics nécessaires à la vente,

Faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant deux sessions à des jours différents d'une durée de trois heures, si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou de toute personne visée à l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution, offrant de vous en référer en cas de difficulté.

DISONS que la SELARL FIDES, prise en la personne de Maître Bernard CORRE ès qualités sera autorisée à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation,

DISONS que la SELARL FIDES, prise en la personne de Maître Bernard CORRE ès qualités, ou son délégataire, procédera à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R663-30 du code de commerce.

DISONS que les honoraires de l'avocat poursuivant la vente, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2377 1° du Code civil.

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée, à la diligence du greffe, conformément aux articles R621-21, R642-23 et R642-37-3 du Code de commerce, par lettre recommandée avec accusé de réception :

- A la débitrice : Madame Dominique TAPIE demeurant 10 rue Talma - 75016 PARIS
- Aux créanciers inscrits sur le bien :
 - o Pôle de Recouvrement Spécialisé DNVSF, 9 rue d'Uzès 75002 PARIS
 - o Service des Impôts des Particuliers de Paris 6^{ème}, 9 Place Saint-Sulpice 75006 PARIS
 - o Service des Impôts des Particuliers de Paris 7^{ème}, 9 Place Saint-Sulpice 75006 PARIS
- Au contrôleur par lettre simple : Service des Impôts des Particuliers de Paris 6^{ème}, représenté par son avocat Maître Alain STIBBE, 40 rue de Monceau 75008 PARIS

- A la requérante par lettre simple : La SELARL FIDES, domiciliée 5, rue de Palestro 75002 PARIS, prise en la personne de Maître Bernard CORRE

- A l'avocate poursuivant la vente par lettre simple : Maître Vanessa GRYNWAJC, 40 rue de Monceau 75008 PARIS

Rendue à Paris le 12 mars 2025 »

Rôle 6

V.G.

DÉSIGNATION

DÉSIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

- ❖ Un ensemble immobilier à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 21-23 rue du Bois de Boulogne, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	28	21 rue du Bois de Boulogne	10a 9ca
AP	27	25 rue du Bois de Boulogne	2a 61ca

1. Un **HÔTEL PARTICULIER** élevé sur deux niveaux avec sous-sol aménagé,

Il se compose de :

- Au rez-de-chaussée : une galerie d'entrée, une double réception, et une salle à manger, cuisine et office.
- Au premier étage : une suite de maître avec salle de bains et terrasse. Boudoir sur Jardin. Une chambre sur rue, deux dressings.
- Au deuxième étage : quatre chambres et leurs salles de bains, rangements.
- Au sous-sol : une cave, une chambre forte, une salle des machines, une pièce de réception, des WC, couloirs et parkings.

➤ **DEPENDANCES :**

* Une maison d'invités composée de :

- au rez-de-chaussée une salle de sport,
- au 1^{er} étage : un séjour, une chambre, une salle de bains, une cuisine donnant sur terrasse.

* Maison de gardien comprenant :

- au sous-sol : une chambre et une salle de bains
- au rez-de-chaussée : un séjour. une salle à manger et une mezzanine.

* Parc

Figurant au cadastre savoir : Section AP, numéro 28, lieudit 21 rue du Bois de Boulogne, pour une contenance de (00ha 10a 09ca).

2. Une **MITOYENNETE** en limite de la propriété entre :

- l'immeuble sis à NEUILLY SUR SEINE (92200), 21 et 23 rue du Bois de Boulogne, cadastré section AP numéro 28 pour 10 ares et 9 centiares.
- l'ensemble immobilier sis à NEUILLY SUR SEINE (92200), 25 rue du Bois de Boulogne cadastré section AP numéro 27 pour 2 ares et 61 centiares.

L'héberge de la mitoyenneté est de 54,89 mètres carrés et s'étend telle que figurée sur le plan dressé par Monsieur LEGRAND géomètre expert à PARIS 75015, 33 rue du Docteur Finlay le 5 juillet 1996.

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et Immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Les biens ci-dessus sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait annexé au cahier des conditions de vente.

Le procès-verbal de description des lieux dressé par Maître Aymeric MAZARI, Commissaire de justice associé de la SAS DE LEGE LATA - CDJA, office de Neuilly-sur-Seine, le 8 avril 2025 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a en outre été dressé les états ou constats suivants annexés au présent cahier des conditions de vente :

- attestation de superficie privative
- diagnostic de performance énergétique
- état amiante
- constat de risque d'exposition au plomb
- état de l'installation intérieure de gaz
- état parasitaire relatif à la présence des termites
- état des servitudes « risques » et d'information sur les sols
- état sur publication
- certificat d'urbanisme
- extraits cadastraux modèle 1

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers appartiennent à _____, née le 12 mai 1950
à Paris 10^{ème}, de nationalité française.

En suite :

- D'un jugement rendu le 22 février 2016 par le tribunal de grande instance de Paris, 9^{ème} Chambre / 1^{ère} Section (N° RG 15/08638) publié au Service de la Publicité foncière de Nanterre, 3^{ème} bureau, le 11 avril 2016, Vol. 9214P3 2016 P n°1860, confirmé par arrêt contradictoire rendu le 28 juin 2021 par la cour d'appel de Paris, Pôle 5 – Chambre 10 (N° RG 16/07096) et d'un arrêt de rejet n°280 F-D rendu le 5 avril 2023 par la Cour de cassation,
- D'un jugement rendu le 5 février 2018 par le tribunal de grande instance de Paris (N° RG 16/01408), publié auprès du Service de la publicité foncière de Nanterre, 3^{ème} bureau, le 17 avril 2018, Vol. 9214P03 2018 P n°2086, confirmé par arrêt rendu le 28 juin 2021 par la cour d'appel de Paris, Pôle 5 – Chambre 10 (N° RG 18/04533) et d'un arrêt de rejet n°273 F-D rendu le 5 avril 2023 par la Cour de cassation

ayant dit que _____ est la véritable propriétaire des biens et droits immobiliers et a ordonné sa réintégration dans le patrimoine de _____

Ces biens et droits immobiliers ci-dessus ayant été antérieurement acquis par la société _____ de Sir Lindsay OWENS-JONES, aux termes d'un acte reçu le 1^{er} octobre 2012 par Maître Éric de LA HAYE SAINT HILAIRE, Notaire associé à Paris avec la participation de Maître François LEJEUNE, notaire à Paris 16^{ème} publié au 3^{ème} bureau de la publicité foncière de Nanterre le 30 novembre 2012, Vol. 9214P03 2012 P n°6748.

**CONDITIONS GENERALES EN MATIERE DE VENTE
DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE
LIQUIDATION JUDICIAIRE**

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 2 - ETAT 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 ou le débiteur 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.

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

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

ARTICLE 3 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

V.G.

ARTICLE 4 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 5 - 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 sera remise au liquidateur 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 6 - 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.

V.G.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 - RECEPTION DES ENCHERES

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 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 - SURENCHERE

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 10 - REITERATION DES ENCHERES

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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

V. G.

biens, à peine d'être contraint à la consignation Immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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 la 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 poursuites, 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 14 - 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

V.G.

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 15 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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 16 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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.

V. G.

ARTICLE 17 - ENTREE 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 ;
- 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° au 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement quel qu'en ait été le mode, pour dates non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 - 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 - TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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 dans les conditions prévues par le code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 - 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.

V.G.

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 22 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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 23 - 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^{er} 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 24 - MISE A PRIX

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

9.000.000 €
(NEUF MILLIONS D'EUROS)

avec baisse de mise à prix d'un quart à défaut d'enchères.

Fait et rédigé par l'avocat poursuivant, le 18 avril 2025

DGS AVOCATS

40, rue de Monceau - 75008 PARIS

Tél. : 01.45.63.55.55 - Fax. : 01.45.63.56.56

Toque P21

www.dgs-avocats.com

Rôle 18