

CAHIER DES CHARGES

De la vente aux enchères publiques par autorité de justice

Du MARDI 19 JUILLET 2022 A 14H30

DES VALEURS MOBILIERES ET DROITS D'ASSOCIE

DE LA S.C.I. MINOU

RCS PARIS : 822 925 475

Au capital social de 3 000 €

Appartenant à Madame TOMEN SIMEN Nicole, soit 2 830 parts,

Total des parts mises en vente, sur un total de 3 000 parts

Mise à prix : 96 000 €

Consignation pour enchérir : 25 000 €

Article R.233-6 du Code des Procédures civiles d'exécution

Décret n°2012-783 du 30 mai 2012

Clauses et conditions auxquelles seront adjudgées,

Le : MARDI 19 JUILLET 2022 A 14H30

Par le ministère de :

SCP - Michel SIBONI

Commissaire-Priseur judiciaire

27, avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX

Tél : 01 46 60 84 25 - Fax : 01 46 60 35 97

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

A PARIS 9° - CHAMBRE DES COMMISSAIRES PRISEURS JUDICIAIRES DE PARIS,

13 rue de la Grange Batelière.

(Et / ou A l'Hôtel des ventes de Sceaux 27, avenue Georges Clemenceau 92330 SCEAUX,

En fonction des réglementations sanitaires)

Les 2 835 parts de 1,00 € chacune

(vente par autorité de justice)

SELON LES STATUTS DE LA SCI MINOU



Activité :

Acquisition, administration, gestion ou location de tous immeubles et biens immobiliers.

Date d'immatriculation : 05.10.2016

RCS PARIS : 822 925 475

Adresse du siège : 7 place Tristan Bernard - 75017 PARIS

Désignation :

La SCI MINOU est propriétaire des lots 65 et 66 de l'immeuble sis 157 avenue de Malakoff – 75116 PARIS

Désignation cadastrale : EW 59

Vente par BENHARROUS ET UZAN

Bénéficiaire : SCI MINOU

Prix : 1 060 000 € (au 8.03.2017)

Privilège de prêteur de deniers : BRED BANQUE POPULAIRE

Montant en principal : 800 000 € - Accessoires : 160 000 €

Taux d'intérêt 1,68 %

Début : 30.05.2017 - Date d'exigibilité : 10.02.2032

(Le solde restant du au 10 avril 2022 serait de 542 600 €)

Bail commercial du 1^{er} mars 2017 entre la SCI MINOU, le bailleur et la Société TOMEN & TOMEN INTERNATIONAL, le preneur
Loyer annuel : 36 000 €

Bail commercial du 1^{er} mars 2017 entre la SCI MINOU, le bailleur et la Société TOMEN CONSULTING, le preneur
Loyer annuel : 20 000 €

Les parts saisies, appartenant à :

Madame TOMEN SIMEN Nicole, soit 2 835 parts

Société Civile Immobilière MINOU

7 place Tristan Bernard - 75017 PARIS

Immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro RCS N° 822 925 475 PARIS

Gérant : **Madame TOMEN SIMEN Nicole**

CAPITAL SOCIAL

S.A. au capital social fixé à 3 000,00 €.

Divisé en 3 000 parts de 1,00 € chacune

Les parts sociales sont attribuées comme suit :

- **Madame TOMEN SIMEN Nicole : 2 835 parts**
- **La Société TOMEN & TOMEN INTERNATIONAL : 150 parts**
- **Monsieur Laurent PROST : 15 parts**

- **Total des parts : 3 000 parts**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

- **SARL BAD LA FONTAINE élisant domicile à l'étude de la SELARL CHERKI & RIGOT, 119 avenue de Flandre - 75019 PARIS**
- **La Société HOLDING 2712, Société de droit Belge, inscrite à la BCE sous le N° 0521 879 497, venant aux droits de la S.A.S. DAMD, par suite d'une dissolution par transmission universelle de patrimoine, élisant domicile à l'étude de la SELARL CHERKI & RIGOT, 119 avenue de Flandre - 75019 PARIS**

- **Monsieur DEPARDIEU Gérard élisant domicile à l'étude de la SELARL CHERKI & RIGOT, 119 avenue de Flandre - 75019 PARIS**

Ayant pour Avocat :

Maître Béatrice GEISSMANN ACHILLE
Avocat au barreau de Paris
150 avenue Victor Hugo, 75116 Paris
Tel. 01 53 70 18 88

A la demande de :
la SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT
Huissiers de Justice Associés
119, Avenue de Flandre -75019 PARIS
Tél : 01.40.36.06.35 - Fax : 01.40.34.00.37

I - ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Art. 1er - Procédure antérieure

Par jugement du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 novembre 2019, le tribunal :

- 1- Condamne la SARL BAD LA FONTAINE à verser à Madame Nicole TOMEN SIMEN 10000 € à titre de dommages et intérêts.
- 2- Condamne solidairement Madame Nicole TOMEN SIMEN, TOMEN HOLDING, TOMEN CONSULTING et TOMEN & TOMEN INTERNATIONAL à payer :
 - A la SARL BAD LA FONTAINE 48 000 €
 - A la SAS DAMD 33 600 €
 - A Monsieur Gérard DEPARDIEU 1 0000 € à titre de dommages et intérêts.

La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à Paris 19^{ème}, a dressé le 5 juin 2020 un Procès-Verbal de saisie de droits d'associé et valeurs mobilières des parts de la SCI MINOU appartenant à Madame Nicole TOMEN SIMEN.

Par jugement en date du 1^{er} mars 2021, le Tribunal Judiciaire de Paris :

- Rejette la demande de nullité de la saisie des droits d'associés de la SCI MINOU appartenant à Madame TOMEN SIMEN.
- Constate la compensation des dettes réciproques entre Madame Nicole TOMEN SIMEN et la SARL BAD LA FONTAINE.
- Cantonne la saisie attribution à la somme de 83 008,46 €

Art. 2 – Origine de propriété

Madame Nicole TOMEN SIMEN est propriétaire de : **2 835 parts de 1 € chacune, nombre des parts mises en vente, sur un total de 3 000 parts**

Aux termes de l'ARTICLE 7 intitulé « CAPITAL SOCIAL » des statuts constitutifs de la Société Civile Immobilière MINOU, en date du 12.12.2016.

Art. 3 - Appréciation de la consistance et de la valeur

Conformément à l'article R.233-6 du Code des Procédures civiles d'exécution, peuvent être consultés à l'étude de la SCP M. SIBONI les documents utiles, que nous avons pu obtenir, pour apprécier la consistance et la valeur des droits mis en vente, notamment :

- A- Extrait K- bis de la SCI MINOU.
- B- Etat des inscriptions des privilèges : Néant
- C- Statuts de la SCI MINOU
- D- Bordereau d'inscription de nantissement de parts de Société Civile en garantie de la présente créance. Pour Sûreté de la somme de 95 494,02 €
- E- **Bail commercial du 1^{er} mars 2017 au profit de la Société TOMEN & TOMEN**
- F- **Bail commercial du 1^{er} mars 2017 au profit de la Société TOMEN CONSULTING**
- G- **Etats hypothécaires au 9.03.2022 :**
Privilège de prêteur de deniers : BRED BANQUE POPULAIRE
Montant en principal : 800 000 € - Accessoires : 160 000 €
Taux d'intérêt 1,68 %
Début : 30.05.2017 - Date d'exigibilité : 10.02.2032
- H- **TABLEAU D'AMORTISSEMENT du prêt immobilier de 800 000€ de la BRED**

Art. 4- ENONCIATION DES POURSUITES

- **Cette vente est faite à la requête de :** la SARL BAD LA FONTAINE, La Société HOLDING 2712, venant aux droits de la S.A.S. DAMD la SAS DAMD et Monsieur Gérard DEPARDIEU.

A la demande de la SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés 119, Avenue de Flandre - 75019 PARIS.

1- En vertu D'un jugement du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 novembre 2019.

2- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés à Paris 19^{ème}; a dressé le 5 juin 2020 un Procès-Verbal de saisie de droits d'associé et valeurs mobilières des parts de la SCI MINOU appartenant à Madame Nicole TOMEN SIMEN.

3- En vertu D'un jugement du Tribunal Judiciaire de Paris, Service du Juge de l'Exécution rendu le 1^{er} mars 2021.

4- La SELARL Franck CHERKI & Virginie RIGOT, Huissiers de Justice Associés, a dressé le décompte de la dette de Madame Nicole TOMEN SIMEN d'un **montant de 95 793,70 €** au 6 juillet 2021.

9- Signification du cahier des charges et de la date de vente est faite à la SCI MINO, 7 Place Tristan Bernard, 75017 PARIS, **qui en informe les associés,**

10- Signification du cahier des charges et de la date de vente est faite à Madame Nicole TOMEN SIMEN, demeurant 7 Place Tristan Bernard, 75017 PARIS.

11- Dénonciation du cahier des charges et de la date de vente est faite à Madame Nicole TOMEN SIMEN, demeurant 7 Place Tristan Bernard, 75017 PARIS.

12- Il a été fait sommation à :

- Madame Nicole TOMEN SIMEN
- la Société Civile Immobilière MINOU

d'avoir à communiquer les documents sociaux et juridiques de Société Civile Immobilière MINOU, et notamment les actifs de la SCI MINOU, les bilans 2020 et 2021, le ou les contrats de location, le détail de l'actionnariat, le détail des dettes et des engagements financiers, ainsi plus généralement que toute information de nature à permettre l'information des éventuels acquéreurs.

II - CONDITIONS DE LA VENTE

Art.5 - Modalités de l'adjudication

LIEU, JOUR ET HEURE DE L'ADJUDICATION

Les enchères seront reçues :

**A PARIS 9° - CHAMBRE DES COMMISSAIRES PRISEURS JUDICIAIRES DE PARIS,
13 rue de la Grange Batelière.**

**(Et / ou A l'Hôtel des ventes de Sceaux 27, avenue Georges Clemenceau 92330 SCEAUX,
En fonction des réglementations sanitaires)**

Le MARDI 19 JUILLET 2022 A partir de 14H30

par le Ministère de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Priseur Judiciaire, par tranches minimum de 5 000 €, et autant qu'elles auront été portées par des personnes connues et solvables.

Chaque enchère portera sur la totalité des **2 835 parts saisies (sur un total de 3 000 parts)**
Appartenant à Madame Nicole TOMEN SIMEN

Parts mises en vente.

MISE A PRIX - CONSIGNATION.

Mise à prix : 96 000 €
Consignation pour enchérir : 25 000 €

La mise à prix sera de 96 000 € (QUATRE VINGT SEIZE MILLE Euros).

Pour enchérir, tout intéressé devra déposer entre les mains de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Priseur Judiciaire, 27 avenue Georges Clémenceau à SCEAUX (92330), une somme de :

- 25 000,00 € (vingt-cinq mille Euro) sous forme de chèque de banque, préalablement à la vente.

Ce chèque sera encaissé par Maître Michel SIBONI, Commissaire-Priseur, sur son compte "affecté" si le tireur est adjudicataire et restitué dans le cas contraire.

Art.6 - CESSION DES PARTS PREEMPTION ET AGREMENT :

L'article 13 - des statuts de la SCI MINOU, intitulé : « CESSION DE PARTS SOCIALES », détermine les conditions de cession des parts de la Société.

Dans le cadre du présent cahier des charges il est fait spécialement référence, pour application, aux articles L 231-1 et R 233-5 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

La présente vente étant une procédure de vente forcée des actions, les dispositions applicables en matière d'agrément, de préemption ou de substitution sont celles visées aux articles 1867 et 1868 du Code civil.

Il sera donc fait uniquement application, dans la présente vente, des dispositions légales contenues dans les articles 1868 et 1867 du Code civil.

Article L231-1

- Créé par Ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 - art.

Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut faire procéder à la saisie et à la vente des droits incorporels, autres que les créances de sommes d'argent, dont son débiteur est titulaire.

Article R233-5

- Créé par Décret n°2012-783 du 30 mai 2012 - art.

A défaut de vente amiable dans les conditions prévues aux articles R. 221-30 à R. 221-32, la vente est faite sous forme d'adjudication.

Article 1867

- Créé par Loi 78-9 1978-01-04 JORF 5 janvier 1978 rectificatif JORF 15 janvier, 12 mai 1978 en vigueur le 1er juillet 1978

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

Article 1868

- Créé par Loi 78-9 1978-01-04 JORF 5 janvier 1978 rectificatif JORF 15 janvier, 12 mai 1978 en vigueur le 1er juillet 1978

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Art.7 - Entrée en jouissance et propriété :

L'adjudicataire ne sera propriétaire des droits d'associés mis en vente qu'après avoir rempli les conditions de la clause d'agrément et à défaut de préemption par les associés.

L'adjudicataire sera subrogé activement et passivement dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales vendues à compter du transfert de propriété. De même, il n'aura droit qu'aux dividendes mis en distribution après l'entrée en jouissance.

Il est précisé que le seul fait d'enchérir, impliquera à l'adjudicataire la connaissance et l'application de toutes les clauses du présent cahier des charges.

L'adjudicataire devra faire siennes les suites à donner pour tout ce qui concerne les droits acquis, le rôle du Commissaire-Priseur Judiciaire étant terminé sitôt l'adjudication prononcée.

Art.8 - Frais et taxes de la vente :

L'adjudicataire sera tenu de s'acquitter, en sus du prix d'adjudication et immédiatement après celle-ci prononcée, et au comptant entre les mains du Commissaire-priseur judiciaire

- Droits à la charge de l'acheteur de **14,28 % TTC (11,90% Hors taxes)** en sus du montant de l'adjudication,

en vertu de l'ART. 16 du décret n° 85-382 du 29 mars 1985 modifié par le décret n° 2006-105 du 2 février 2006, modifié par le décret par le Décret n°2016-230 du 26 février 2016 - art. 10 (V)

modifié par de l'arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des professions réglementées du droit, s'appliquera au 1er janvier 2021 (cf. arrêté du 28 avril 2020).

fixant le tarif des Commissaires-Priseurs judiciaires.

Le règlement de tous ces frais aura lieu immédiatement dès le prononcé de l'adjudication.

Quant aux frais occasionnés par la mutation proprement dite ils seront à la charge personnelle de l'adjudicataire.

Art. 9 - Formalités après l'adjudication :

L'adjudicataire est également tenu des obligations relatives au contrôle des concentrations par les autorités nationales et européennes et tenu de requérir des organes sociaux les consultations éventuelles du comité d'entreprise compétent.

Art.10 - Paiement du prix d'adjudication :

L'adjudicataire sera tenu de payer le montant de l'adjudication ainsi que celui des frais, charges et accessoires, au comptant, immédiatement, sous peine de revente sur folle enchère.

Ce paiement aura lieu entre les mains de la SCP M. SIBONI, Commissaire-Priseur Judiciaire, 27, Avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX.

L'adjudicataire remettra dès l'adjudication prononcée, un chèque du montant de l'adjudication augmentée des frais de 14,28 % et déduction faite du dépôt de garantie de 25 000 €, préalable à la vente.

Le chèque sera remplacé par un chèque de banque ou virement dans un délai de 15 jours, sauf autorisation explicite d'un délai supérieur accordé par l'officier vendeur.

Ce paiement aura lieu entre les mains de la SCP M. SIBONI, Commissaire-Priseur Judiciaire, 27, Avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX.

A défaut de règlement, les intérêts seront dus au taux de 10% de plein droit, sur le montant total du bordereau d'adjudication et ce sans mise en demeure, jusqu'au complet paiement, ou revente sur folle enchère.

La revente sur Folle enchère sera laissée à la libre appréciation de l'officier vendeur et du créancier.

A défaut du règlement complet, le règlement de 25 000 € par chèque de banque remis par l'adjudicataire préalablement à la vente, en exécution de l'article 5 ci-dessus, § « Mise à prix », restera acquis au profit de la SCP M. SIBONI en règlement des frais et honoraires.

Art.11 - Solidarité des Co-adjudicataires et folle enchère :

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

Si un adjudicataire déclare qu'il a enchéri pour le compte d'un tiers, celui-ci et l'adjudicataire n'en sont pas moins obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

A défaut par l'adjudicataire d'exécuter tout ou partie des clauses et conditions de l'adjudication, il pourra être procédé sans préjudice de toutes autres voies de droit expressément réservées à la revente sur folle enchère, selon les formes prévues par la loi.

Le fol enchérisseur sera tenu envers le vendeur ou ses créanciers de la différence entre son prix d'acquisition et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer le surplus s'il y en a.

L'adjudicataire sur folle enchère devra, dans tous les cas, payer à ceux qui les auront exposés, la totalité des frais, émoluments et honoraires qui n'auraient pas été soldés par le fol enchérisseur.

En aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra récupérer, soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre le vendeur à qui ils demeureront acquis à titre de dommages et intérêts, les frais de poursuite de vente, ni ceux de l'enregistrement et qui profiteront au nouvel adjudicataire lequel n'aura en conséquence ni à la payer, ni à tenir compte à personne.

L'adjudicataire sur folle enchère ne pourra entrer en jouissance qu'après avoir satisfait aux conditions immédiatement exigibles de son adjudication, sans avoir soldé le prix. Les intérêts des sommes qu'il pourrait rester devoir courent du jour de son entrée en jouissance et le vendeur ou ses créanciers auront recours contre le fol enchérisseur pour les intérêts courus antérieurement.

Art.12 - Absence de garantie du passif

La vente par adjudication ne donnera lieu à aucune garantie ni par le débiteur poursuivi, ni par le créancier poursuivant. En particulier ni l'un ni l'autre ne seront tenus :

- D'une quelconque garantie de passif social et plus généralement du bilan ;
- En cas de poursuites fiscales, même pour les produits antérieurs à la vente forcée ;
- Des conséquences de tout procès en cours, même pour des faits et actes antérieurs à la vente forcée,

L'adjudication aura lieu sans autre garantie que celle de l'existence des parts sociales à vendre. En conséquence, l'adjudicataire ne pourra exercer aucun recours pour telle cause que ce soit, même en cas d'éviction totale ou partielle.

Il n'a pas été porté à la connaissance de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Priseur, d'autres droits que des tiers pourraient faire valoir et qui s'imposeront à l'acquéreur.

Art.13- Litiges

Une copie du présent cahier des charges est signifiée à la SCI MINOU qui en informe les associés.

Tout intéressé peut formuler auprès de Maître Michel SIBONI, Commissaire-Priseur, des observations sur le contenu du cahier des charges.

Le Juge de l'Exécution sera compétent pour connaître des difficultés relatives à l'exécution forcée, en ce compris les conditions de l'adjudication. Le juge territorialement compétent sera au choix du demandeur, celui où demeure le débiteur ou celui du lieu de l'adjudication (Monsieur le Juge de l'Exécution délégué au Tribunal de Grande Instance de PARIS)

Art.14- Paiement de la dette avant la vente

Un éventuel règlement de la dette ne sera libératoire et permettra de suspendre la vente :

- qu'en cas de règlement intégral de la dette augmentée des intérêts, frais de justice et honoraires du Commissaire-Preneur Judiciaire.
- le règlement devra intervenir au moins 24 heures avant la vente
- le règlement devra être ferme et définitif, par chèque de banque ou virement non révocable et non contestable, intervenir exclusivement entre les mains de la SCP M. SIBONI de façon qu'il apparaisse au crédit du compte « affecté » de la SCP M. SIBONI au moins 24 heures avant la vente.

POSSIBILITE DE DIRE

Le présent cahier des charges pourra être modifié s'il y a lieu jusqu'au moment de l'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le Procès-verbal de vente.

DEPOT DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges est déposé en l'étude de la SCP M. SIBONI, Commissaire-Preneur Judiciaire, 27, Avenue Georges Clemenceau - 92330 SCEAUX, où communication peut être donnée. Et de tout ce que dessus, nous avons dressé le présent cahier des charges et conditions, sous toutes réserves, pour servir et valoir ce que de droit.
Maître Michel SIBONI, Commissaire-preneur judiciaire.

Cahier des charges établi par la SCP M. SIBONI

SCEAUX, le 29 avril 2022

Possibilité de dire :

- *Le 20 juin 2022*

Par courrier en date du 15 juin 2022 la BRED indique

« le montant du remboursement anticipé total du prêt, après paiement de toutes vos échéances jusqu'au 15/06/2022 s'élèvera à :

Capital restant dû 563 868,03 €

Charges de franchise 0,00
Indemnité de résiliation 5,00% 28 193,40
Intérêts courus 1,68% 129,77
Echéance(s) impayée(s) 5 365,21
Autre montant dû (*) 0,00 § Soit la somme de 597 556,41 »