

Aktuelle Rechtsfragen

Pacte commissaire – Verfallklauseln im französischen Recht

Um bei notleidenden Hypothekenkrediten das Grundpfandrecht durchzusetzen, gewährt das französische Recht ein aus Gläubigersicht einfaches und schnelles Verfahren: die Verfallklausel. Mit diesem Instrument können die finanzierende Bank und der Kreditnehmer vereinbaren und notariell absichern, bei welchen Vertragsverletzungen die Bank unmittelbar auf die als Kreditsicherheit dienende Immobilie durchgreifen kann. Noch sind Verfallklauseln bei Hypothekarkrediten selten, weil sie neu sind und juristisch als komplex gelten. Die Autoren zeigen, worauf Banken bei der Formulierung der Klauseln achten sollten. (Red.)

Der pacte commissaire (Verfallklausel) ist mit ordonnance n° 2006-346 vom 23. März 2006 in den Code Civil (CC) eingefügt worden. Er findet sich nun in den Art. L. 2459 ff. CC betreffend Hypotheken und in den Art. L. 2348 und 2365 CC betreffend Pfandrechte an beweglichen Sachen beziehungsweise an Rechten. Verfallklauseln sind ein vertragliches Mittel der Realisierung von Hypotheken und Pfandrechten, da sie den Übergang des Eigentums an der Sicherheit zugunsten des gesicherten Gläubigers ermöglichen. Kommt der Schuldner der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nach, so läuft er Gefahr, sein Eigentum an der gewährten Sicherheit ohne die Einschaltung von Gerichten zu verlieren. Ausreichend ist insoweit die einseitige Erklärung des gesicherten Gläubigers. Langwierige

und kostspielige Vollstreckungsverfahren können so vermieden werden. Allerdings ist der Schuldner vor einer missbräuchlichen Ausübung von Verfallklauseln und einer Unterbewertung der von ihm gewährten Sicherheit zu schützen.

Vor der Gesetzesreform 2006 war der pacte commissaire zwar im Anwendungsbereich des Pfandrechts an beweglichen Sachen (Art. L. 2078 CC alt) ausdrücklich verboten, nicht aber bezüglich Hypotheken. Gleichwohl hatte die Rechtsprechung Verfallklauseln, welche erst nach Bestellung der Sicherheit vereinbart wurden, zugelassen. Insoweit sah man den Schuldner nicht in einer unterlegenen und daher schützenswerten Position, da er nicht die Verweigerung seines beantragten Kredits fürchten musste.

Diese bedeutende Reform des Verbots der Vereinbarung von Verfallklauseln ist im Kontext der im gleichen Jahr erfolgten Reform der Immobiliervollstreckung zu sehen (ordonnance n° 2006-46 vom 21. April 2006) und sollte die Kreditvergabe stimulieren. Die Realisierung der Sicherheiten sollte erleichtert werden. Allerdings wurde erst mit décret n° 2008-466 vom 19. Mai 2008 die Eintragungsfähigkeit der Verfallklauseln im Grundbuch klargestellt. Demgegenüber verbietet das deutsche Recht Verfallklauseln zugunsten von Hypotheken- und Pfandgläubigern vor Eintritt der Fälligkeit der Forderung beziehungsweise Pfandreife, §§ 1149, 1229 BGB (Ausnahme: § 1259 BGB).

Hypothekengläubiger

Gemäß Art. L. 2459 CC kann bereits in der Hypothekenbestellungsurkunde die Verfallklausel vereinbart werden. Auch

die nachträgliche Vereinbarung ist mittels notariellen Aktes möglich. Der pacte commissaire kann mit jedem Gläubiger, unabhängig vom Rang seiner Hypothek, abgeschlossen werden. Er ist allerdings „sans effet“, sofern es sich um den Hauptwohnsitz des Schuldners handelt. Da Art. L. 2459 CC nicht die Nichtigkeit der Klausel vorsieht, scheint eine Verfallklausel den Hauptwohnsitz betreffend durchaus vereinbart werden zu können. Für die Beurteilung der Wirksamkeit einer solchen Klausel ist entscheidend auf den Zeitpunkt der Realisierung einer solchen Klausel abzustellen. Wäre dann immer noch der Hauptwohnsitz betroffen, so wäre die Klausel unwirksam, ansonsten könnte sie ausgeübt werden.

Der Anwendungsbereich der Verfallklausel erstreckt sich nur auf die vertraglich bestellten Hypotheken, nicht aber auf die gesetzlichen Privilegien, wie das privilège de prêteur de deniers und das privilège de vendeur. Zwar findet sich die Verfallklausel im Kapitel V des CC, welches mit „De l'effet des privilèges et des hypothèques“ überschrieben ist, gleichwohl ist insbesondere das für Kreditgeber bedeutsame privilège de prêteur des deniers ausgeschlossen. Dies belegt Art. L. 2459 CC, der nur von „la convention d'hypothèque“, also der Vertragshypothek spricht.

Von entscheidender Bedeutung ist die Bewertung der Immobilie. Ihr Wert muss daher durch einen Sachverständigen, welcher einvernehmlich oder gerichtlich zu bestellen ist, festgesetzt werden. Übersteigt der Objektwert die Höhe der offenen Forderung, so hat der Gläubiger die Differenz an den Schuldner auszukehren beziehungsweise bei Vorhandensein weiterer Gläubiger für diese zu hinterlegen (Art. L. 2460 Abs. 2 CC). Das Gesetz präzisiert die Modalitäten der Bestellung eines Sachverständigen nicht. Um späteren Streitigkeiten vorzubeugen ist es daher ratsam, den Sachverständigen beziehungsweise die Modalitäten seiner Ernennung direkt bei Vereinbarung der Klausel festzulegen.

Diese neue Möglichkeit der Realisierung einer Sicherheit stellt insbesondere für Banken eine interessante Alternative zur

Die Autoren

Dr. Marina Planck

Mitarbeiterin



Etienne Pichat

Notar und Partner
ALLEZ & ASSOCIES – Notaires, Paris



Zwangsversteigerung und dem Verfahren der attribution judiciaire (Art. L. 2458 CC, Erwerb durch Gerichtsbeschluss) dar.

Erstere kann langwierig und kostenintensiv sein. Es handelt sich umso mehr um eine echte Alternative, als im französischen Immobiliervollstreckungsrecht der betreibende Gläubiger den Verkaufspreis festsetzen und bei Ausbleiben entsprechender Gebote die Immobilie letztlich selbst erwerben muss (Art. L. 2206 Abs. 1 CC). Zu diesem Ergebnis gelangt man über die Verfallklausel wesentlich schneller und einfacher.

Pfandgläubiger

Für das Mobiliarsachenrecht findet sich eine den Art. L. 2459, 2460 CC entsprechende Regelung zur Zulässigkeit von Verfallklauseln in Art. L. 2348 CC. Zusätzlich wird klargestellt, dass der Wert des Pfandes am Tage des Eigentumsübergangs durch einen Sachverständigen festgesetzt wird, sofern es für den Vermögenswert keine amtliche Notierung an einem geregelten Markt im Sinne des Code monétaire et financier gibt. Entgegenstehende Klauseln gelten als nicht geschrieben, sind also nichtig.

Für immaterielle Vermögensgegenstände gelten die Art. L. 2355 ff. CC. Art. L. 2355 Abs. 4 und 2356 CC sehen die Verfallklausel betreffend verpfändete Forderungen vor. Allerdings verlangen weder Art. L. 2365 noch Art. L. 2366 CC eine Bewertung der Forderung durch einen Experten im Falle der Aneignung. Offen bleibt, ob Bargeld ebenfalls einer Bewertung durch einen Experten bedarf oder ob es nicht seinen Wert bereits in sich trägt. Es finden die Vorschriften über das Pfandrecht an beweglichen Sachen Anwendung. Art. L. 2341 Abs. CC bestimmt insoweit für vertretbare Sachen:

„Si la convention dispense le créancier [gagiste] de son obligation [de mise à l'écart des biens fongibles gagés avec les choses de même nature lui appartenant], il acquiert la propriété des choses gagées à charge de restituer la même quantité de chose équivalente.“

Die Bewertungsfrage stellt sich somit nicht. Auch für den Fall, dass der Schuldner keinen Dispens erteilt hat, erscheint die Wertfestsetzung durch einen Experten im Hinblick auf den Nominalismus des Geldes überflüssig. Im deutschen Recht wird die Verfallklausel bei der Verpfändung von Geld ebenfalls als zulässig angesehen; unabhängig davon steht dem

Gläubiger ohnehin ein Aneignungsrecht gemäß § 1228 BGB zu.

Für sonstige immaterielle Vermögensgegenstände verweist Art. L. 2355 Abs. 5 CC auf die Vorschriften über das Pfandrecht an beweglichen Sachen und somit auch auf die Zulässigkeit der Verfallklausel. In den Anwendungsbereich dieser Vorschrift fallen zum Beispiel Anteile an Handelsgesellschaften (sociétés commerciales: SARL; EURL; SNC). Die Art. L. 2355 und 2365 CC gelten allerdings nur, sofern keine Spezialvorschriften vorgehen, vergleiche Art. L. 2355 Abs. 4 und 5 CC. Es ist also stets eine Einzelfallprüfung erforderlich. Eine vertragliche Aneignung ist beispielsweise im Falle einer Verpfändung des fonds de commerce (engerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb) ausdrücklich ausgeschlossen (Art. L. 142-1 Code de Commerce – CCom).

Publizität

Nach einer Phase der Unsicherheit hat der Gesetzgeber dann am 19. Mai 2008 mit Décret n° 2008-466 die Eintragungsfähigkeit der Verfallklausel bei Hypotheken geregelt und insoweit für Klarheit gesorgt. Um das Grundbuch nicht zu überlasten, regelt Art. L. 2428 CC nämlich, dass Eintragungsanträge, die sogenannten bordereaux, ausschließlich Angaben zu Punkten enthalten dürfen, die im Décret n° 55-1350 vom 14. Oktober 1955 enumerativ aufgezählt sind. Ansonsten besteht die Gefahr der Zurückweisung des Eintragungsantrags wegen Formmangels. Art. D. 55, 2. 3° des Décret vom 14. Oktober 1955 wurde nun durch Décret vom 19. Mai 2008 (n° 2008-466, Artikel 1) ergänzt um „la clause prevoyant que le créancier hypothécaire impayé deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué“, also die Verfallklausel. Diese darf nun in das bordereau aufgenommen werden.

Im Ergebnis bedarf die Verfallklausel also ebenso wie die Hypothek einer Eintragung im Grundbuch, um Drittwirksamkeit zu erlangen. Dies wird durch schlichten Hinweis auf die Klausel im Eintragungsantrag bewirkt. Im Falle nachträglicher Vereinbarung bedarf sie einer gesonderten Veröffentlichung. Entsprechendes gilt gemäß Art. D. 57-3 des Dekrets vom 14. Oktober 1955 für die sogenannte hypothèque rechargeable (wieder auffüllbare Hypothek).

Der Hinweis auf die Verfallklausel im Eintragungsantrag ist akzessorisch zur Hypothek und führt zu keiner Erhöhung

der Gebühr des Grundbuchbeamten (instruction vom 3. Oktober 2008). Der nachträgliche Eintragungsantrag löst lediglich eine Grundbuchgebühr in Höhe von 8,00 Euro aus (Art. 298 Annexe III Code Général des Impôts). Nicht nur Drittgläubiger haben ein Interesse daran, von der Existenz der Vereinbarung einer Verfallklausel zu erfahren, sondern auch Vorkaufsberechtigte. Eventuelle Vorkaufsrechte sind bei Ausübung der Verfallklausel zu berücksichtigen.

Grenzen und Rechtsfolgen

Nach Eröffnung eines procédure collective (Insolvenz-, Güteverfahren) sind weder Abschluss noch Realisierung einer Verfallklausel zulässig, Art. L. 622-7 CCom für sauvegarde und die Verweisungen der Art. L. 631-14, 641-3 CCom für redressement judiciaire beziehungsweise liquidation judiciaire. Dies entspricht der Systematik des französischen Insolvenzrechts, denn auch Bestellung und Realisierung von Hypotheken, Privilegien und Pfandrechten sind nach dem Eröffnungsurteil verboten (Art. L. 622-30 CCom für sauvegarde die Verweisungen der Art. L. 631-14, 641-3 CCom für redressement judiciaire respektive liquidation judiciaire). Auch bestehen Sinn und Zweck der Verfallklausel lediglich darin, dem Gläubiger eine effizientere Realisierung seiner Sicherheit zu eröffnen, nicht aber ihn vor der Insolvenz seines Schuldners zu schützen.

Hat der Gläubiger eine fällige und liquide Forderung gegen seinen Schuldner, so darf er die Verfallklausel ausüben. Es ist ratsam, die Redaktion einer Verfallklausel als Option für den Gläubiger zu gestalten und nicht einen Automatismus vorzusehen, damit er frei entscheiden kann, ob und wie er seine Sicherheit realisiert. Der Gläubiger ist dann nicht gehindert, auch andere Wege der Realisierung seiner Forderung, wie zum Beispiel die Zwangsvollstreckung, zu beschreiten.

Die Ausübung der Verfallklausel und somit die Aneignung (attribution) der Sicherheit führt automatisch zum Übergang des Eigentums auf den Gläubiger gemäß den in der Klausel vereinbarten Bedingungen sowie zum Erlöschen der gesicherten Forderung. Handelt es sich um die Aneignung einer Immobilie, so obliegt es dem gesicherten Gläubiger, die Übereignung notariell bestätigen und im Grundbuch veröffentlichen zu lassen, um sie Dritten entgegenhalten zu können. Übersteigt der Wert der Sicherheit die gesicherte Forderung, so hat der Gläubi-

ger den Überschuss an den Schuldner auszukehren beziehungsweise zugunsten weiterer Gläubiger zu hinterlegen (Art. L. 2348 Abs. 3, 2460 Abs. 2 CC). Ist der Wert der Sicherheit hingegen geringer als die gesicherte Forderung, so bleibt die Forderung in Höhe der Differenz als gewöhnliche, ungesicherte und nicht bevorrechtigte Forderung bestehen.

Redaktion einer Verfallklausel

Da das Gesetz nur wenige Anhaltspunkte für die Redaktion einer Verfallklausel bietet, wird ihre Ausgestaltung im Wesentlichen durch vertragliche Vereinbarungen bestimmt. Insoweit ist im Hinblick auf den Automatismus des Eigentumsübergangs, der durch die Klausel ausgelöst wird, besondere Vorsicht geboten. Die Auslösung dieses Automatismus sollte daher durch die Entscheidung des gesicherten Gläubigers sowie der ausdrücklichen Bekundung dieses seines Willens bedingt sein.

Insbesondere folgenden Aspekten sollte bei der Ausgestaltung des *pacte commissaire* Rechnung getragen werden: den Modalitäten der Feststellung einer Pflichtverletzung des Schuldners beziehungsweise, sofern erforderlich, seiner Inverzugsetzung. Der Gläubiger benötigt nämlich eine liquide und fällige Forderung zwecks Ausübung der Verfallklausel. Weiterhin sollten die Voraussetzungen der Bestellung des Sachverständigen, seiner Vergütung sowie seines Prüfungsumfangs bestimmt werden. Wichtig ist, die Verfallklausel als eine von mehreren Optionen des Gläubigers auszugestalten, wobei ihm allein die Wahl verbleibt, ob und auf welchem Weg er seine Rechte ausüben respektive durchsetzen will. Auch sollte der Moment des Eigentumsübergangs definiert werden, da dieser sowohl den Gefahrübergang als auch das Erlöschen der gesicherten Forderung bestimmt. Die Verfallklausel wird sich in Darlehensverträgen im Kontext derjenigen Artikel finden, welche die Realisierung der in Bezug genommenen Sicherheit regeln. Beispielhaft findet sich im Kasten das Muster einer Verfallklausel betreffend eine Vertragshypothek.

Praktische Erfahrungen

Auch wenn die Verfallklausel seit mehr als fünf Jahren Eingang in den Code Civil gefunden hat, ist ihre Anwendung im Immobiliarsachenrecht noch wenig ver-

breitet, wohingegen sie sich im Mobilarsachenrecht einer gewissen Beliebtheit erfreut. Die Darlehensnehmer von Immobilienfinanzierungen fürchten häufig den automatischen Verlust ihrer Immobilie auch in Fällen von nur unwesentlichen Pflichtverletzungen und stehen Verfallklauseln daher – zunächst – ablehnend gegenüber. Dem kann jedoch durch entsprechende Beschränkung der Verfallklausel auf Fälle wesentlicher Pflichtverletzungen, welche enumerativ aufgelistet werden, oder das Ausbleiben der Rückzahlung des Kredits bei Fälligkeit begegnet werden. Andererseits ist zu bedenken, dass auch sogenannte unwesentliche Pflichtverletzungen eine Fälligkeit des Kredits, die sogenannte *exigibilité anticipée* auslösen können.

Auch sind nicht alle Notare geneigt, eine Verfallklausel in die Hypothekenbestellungsurkunde aufzunehmen, da nicht nachvollziehbar sei, wie die Bank einen unangreifbaren Eigentumstitel durch Eigentumserwerb lediglich mittels Ausübung der Verfallklausel erhalten könne. Sie vertreten die Auffassung, dass der automatische Eigentumserwerb ohne Beteiligung des Schuldners und Eigentümers nicht möglich sei. Ausschließlich ein notarieller Akt der Eigentumsübertragung auf Verlangen sowohl des Gläubigers als auch des Schuldners sei wirksam und ermögliche die entsprechende Eintragung im Grundbuch.

In der Praxis ist allerdings kaum vorstellbar, dass ein Schuldner freiwillig an der Übertragung seines Eigentums auf seinen Gläubiger mitwirkt, nachdem er nicht nur seine vertraglichen Pflichten verletzt, sondern auch keine fristgemäße Abhilfe geschaffen hat. Zudem scheinen die Vertreter dieser Auffassung nicht zu berücksichtigen, dass der Schuldner und Grundstückseigentümer bereits mit Unterzeichnung der Hypothekenbestellung inklusive Verfallklausel dem automatischen Eigentumsübergang unter den vereinbarten Bedingungen zugestimmt hat.

Der *pacte commissaire* kann als Eigentumsübertragung unter den in der Klausel vereinbarten aufschiebenden Bedingungen qualifiziert werden. Dies würde der Wertung im deutschen Recht korrespondieren, wobei hier wegen des Abstraktionsprinzips noch zwischen kausalem Grundgeschäft und dessen Erfüllung zu unterscheiden ist. Daher wird der Notar bei Ausübung der Verfallklausel auf Verlangen nur des Gläubigers den Eigentumsübergang der Immobilie in Anwendung der Vorschriften des Code Civil feststellen. Es fällt in den Aufgabenbe-

reich des mit der Urkundenerstellung betrauten Notars, sich Gewissheit zu verschaffen über die Fälligkeit der Forderung sowie die Einhaltung aller in der Klausel vereinbarten Bedingungen durch den Gläubiger, welche ihn zur Realisierung seiner Hypothek mittels Ausübung der Verfallklausel berechtigen.

Die größte Schwierigkeit für den Notar dürfte darin bestehen, sich von der Fälligkeit der Forderung zu überzeugen. Daher wird in der Praxis eine entsprechende Bestätigung des Gläubigers in der Urkunde verlangt werden müssen. Hat sich der Notar mit der erforderlichen Sorgfalt, für die er im Übrigen haftet, vom Vorliegen aller Bedingungen zur Ausübung einer Verfallklausel überzeugt, so wird er sich unter Anwendung des Gesetzes der Feststellung des Eigentumsübergangs zugunsten des eingetragenen Hypothekengläubigers mittels notarieller Urkunde sowie der anschließenden Eintragung im Grundbuch nur schwer verschließen können.

Günstiger und schneller

Es ist bedauerlich, dass sich die vom Gesetzgeber eröffnete Möglichkeit der Vereinbarung einer Verfallklausel in der Praxis bislang nur im Anwendungsbereich des Mobilarsachenrechts einen nennenswerten Anwendungsbereich erschließen konnte. Die dadurch eröffnete Durchsetzung der Vertragshypothek würde diese Sicherheit aufwerten, da lange und kostenintensive Zwangsversteigerungen oder ein Attribution-judiciaire-Verfahren vermieden werden könnten, sofern die kreditgebende Bank bereit ist, die Immobilie – zumindest vorübergehend – in ihren Bestand zu übernehmen.

Bei dieser Entscheidung dürften weitgehend die gleichen Überlegungen wie bei der Entscheidung über die Einleitung einer Zwangsversteigerung eine Rolle spielen, da der betreibende Gläubiger auch hier bei Ausbleiben von Geboten die Immobilie zum von ihm selbst zuvor festgesetzten Preis in die eigene Regie übernehmen muss. Die Gläubigerbank wird sich daher im Vorfeld rechtzeitig über die aktuelle Marktsituation sowie potenzielle Erwerber informieren. Eine vorschnelle oder gar leichtfertige Ausübung der Verfallklausel dürfte in der Praxis daher nicht zu erwarten sein. Die vertragliche Anknüpfung an gravierende Pflichtverletzungen und insbesondere die Nichtrückzahlung des Kredits bei Fälligkeit erscheinen somit angemessen.

1. Réalisation de la surete hypothecaire – PACTE COMMISSOIRE

1.1. Consentement au pacte comissoire

Conformément aux dispositions de l'article 2459 du Code Civil, il est expressément convenu entre les parties que le Prêteur deviendra automatiquement propriétaire de l'Immeuble dans le cadre de l'application des stipulations du présent article 1, en cas de réalisation des conditions ci-après stipulées à l'article 1.2.

L'Emprunteur accepte expressément le présent pacte comissoire et consent à ce que la propriété de l'Immeuble soit automatiquement transférée au Prêteur dans le cadre de l'application des stipulations du présent article 1, en cas de réalisation des conditions ci-après stipulées à l'article 1.2, ce qui est accepté par le Prêteur.

En cas de réalisation de ces conditions, l'Emprunteur s'interdit de contester le transfert de propriété automatique de l'Immeuble au profit du Prêteur et donne tout pouvoir irrévocable à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de signer en son nom et pour son compte tout acte qui serait nécessaire pour constater le transfert de propriété et sa publication à la conservation des hypothèques compétente.

1.2. Conditions de mise en jeu du pacte comissoire

Le Prêteur deviendra automatiquement propriétaire de l'Immeuble dès la réalisation des conditions cumulatives suivantes:

(i) Cas de Défaut

L'un des évènements visés à l'article [●] (Défaut de paiement), et/ou à l'article [●] (Non respect des Ratios), et/ou à l'article [●] (Refus de certification des comptes par le Commissaire aux comptes), et/ou à l'article [●] (Cession non autorisée des titres de l'Emprunteur ou de [●]) survient et il n'y est pas remédié par l'Emprunteur dans les délais stipulés respectivement aux articles [●].

En conséquence, les stipulations de l'article [●] (Conséquence de la survenance d'un Cas de Défaut) deviennent applicables et la créance du Prêteur au titre du Prêt est exigible.

(ii) Mise en jeu du pacte comissoire

En cas de survenance d'un des Cas de Défaut dans les conditions stipulées ci-dessus à l'article 1.2 (i), et après expiration des délais éventuellement octroyés à l'Emprunteur conformément aux stipulations de la Convention, le Prêteur pourra, à tout moment, mettre en demeure l'Emprunteur de remédier au Cas de Défaut qui perdure ou de payer et rembourser au Prêteur toutes sommes dues en vertu de la Convention en principal, intérêts, accessoires, intérêts de retard, frais, pénalités, le tout dans un délai qu'il précisera dans son courrier de mise en demeure (la Signification). Ce délai ne pourra être inférieur à trois (3) Jours Ouvrés.

La Signification devra être adressée par exploit d'huissier au domicile ci-après élu par l'Emprunteur et préciser qu'elle intervient dans le cadre de la mise en jeu du présent pacte comissoire.

Il est expressément convenu entre le Prêteur et l'Emprunteur que le Prêteur ne pourra plus adresser la Signification à l'Emprunteur s'il a été remédié au Cas de Défaut, même après l'expiration des délais éventuellement octroyés à l'Emprunteur conformément aux stipulations de la Convention.

La mise en jeu du pacte comissoire constitue une simple faculté pour le Prêteur qu'il pourra décider ou non d'exercer aussi longtemps que le Cas de Défaut visé à l'article 1.2 (i) perdurera.

1.3 Transfert de propriété

(i) Date du Transfert

L'expiration du délai stipulé dans la Signification, sans qu'il ait été remédié au Cas de Défaut, entraînera, à compter de cette date (la Date du Transfert), le transfert automatique de la propriété et de la jouissance de l'Immeuble au profit du Prêteur (le Transfert), ce que l'Emprunteur accepte expressément.

(ii) Conditions suspensives au Transfert

Le Transfert sera subordonné:

- à la détermination de la Valeur de l'Immeuble (tel que ce terme est ci-après défini) conformément aux stipulations de l'Article 1.4 (i),
- au paiement de la soulte éventuellement due par le Prêteur conformément aux stipulations de l'Article 1.4 (i)(b),
- à la purge de tout éventuel droit de préemption dans les cas où un tel droit aurait à s'appliquer.

L'Emprunteur donne d'ores et déjà tout pouvoir à tout cleric du notaire soussigné à l'effet de purger tout droit de préemption qui s'appliquerait, à la Valeur de l'Immeuble déterminée par l'Expert dans les conditions visées à l'article 1.4.

La réalisation de ces conditions suspensives aura un effet rétroactif à la Date de Transfert.

1.4 Modalités pratiques du transfert de propriété

(i) Estimation de la Valeur de l'Immeuble

Le transfert de propriété de l'Immeuble sera effectué à la valeur qui sera déterminée à dire d'expert conformément aux dispositions de l'article 2460 du Code Civil.

(a) Conditions de la mission de l'Expert

Nomination de l'expert – Mission

Les parties conviennent que l'expert (l'Expert) sera choisi par le Prêteur parmi l'un des cabinets suivants :

[•] ,
[•] ,
[•] .

Au cas où ces cabinets ne seraient pas en mesure de donner une estimation de la Valeur de l'Immeuble, le Prêteur demandera au Président du Tribunal de Grande Instance de Paris de désigner judiciairement un expert.

L'Expert aura pour mission de déterminer la valeur de marché de l'Immeuble hors droits, hors frais et hors taxes (la Valeur de l'Immeuble).

Date de l'expertise

Le rapport de l'Expert déterminant la Valeur de l'Immeuble devra être signifié par exploit d'huissier au Prêteur et à l'Emprunteur. Ce rapport devra être daté de moins de trente (30) jours par rapport à la Date du Transfert.

Non recours

Le Prêteur et l'Emprunteur conviennent d'ores et déjà que le rapport de l'Expert, et notamment la Valeur de l'Immeuble qu'il aura déterminée, ne seront pas susceptibles de contestation ni de recours, l'Expert statuant en dernier ressort.

(b) Valeur de l'Immeuble supérieure à la dette garantie

Si la Valeur de l'Immeuble excède le montant de la dette garantie, le Prêteur devra à l'Emprunteur une somme égale à la différence. S'il existe d'autres créanciers hypothécaires le Prêteur devra consigner cette somme.

Cette somme portera intérêt au taux d'intérêt légal à compter de la Date du Transfert.

(ii) Acte constatant le Transfert - Publication

Le Prêteur requerra le notaire soussigné de recevoir un acte constatant le Transfert à son profit à compter de la Date du Transfert, ainsi que le paiement de la soulte éventuelle.

Le notaire soussigné publiera cet acte à la conservation des hypothèques de [•] .

1.5 Divers

(i) Publication du pacte commissaire à la conservation des hypothèques

Le Prêteur et l'Emprunteur requièrent le notaire soussigné de publier le présent pacte commissaire à la conservation des hypothèques de [•].

Pour les besoins de l'acquittement du salaire du conservateur, le pacte commissaire est évalué à mille euros (1 000 €).

(ii) Frais

L'ensemble des frais, droits, taxes et honoraires afférents à la publication du pacte commissaire à la conservation des hypothèques, à la mise en jeu du pacte commissaire, notamment les frais d'Expert, les frais liés au Transfert, et à la publication du Transfert seront à la charge exclusive de l'Emprunteur qui s'oblige à les acquitter.

Le Prêteur acquittera l'ensemble de ces frais, droits, taxes et honoraires à défaut de leur paiement par l'Emprunteur. Les sommes ainsi payées par le Prêteur pour le compte de l'Emprunteur augmenteront le montant de la dette garantie à due concurrence.