

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience de vente de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE, Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Un appartement situé au 4^{ème} étage du bâtiment A

Un garage au sous-sol du bâtiment A

Deux caves situées au sous-sol du bâtiment A

SIS A NICE (06300)

7 CHEMIN DES CRETES

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme de droit belge CENTRALE KREDIETVERLENING

Ayant son siège social à WAREGEM (BELGIQUE), Mannebeekstraat 33, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0400.040.965, venant aux droits de la Société Anonyme de droit belge RECORD CREDITS, anciennement dénommée RECORD BANK, ayant son siège social à 1000 BRUXELLES (BELGIQUE), Avenue Marnix 24, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro d'entreprise 0403.263.642, en vertu d'une convention de cession de portefeuille de crédits hypothécaires (Mortgage Loans Sale Agreement), en date du 15 janvier 2018, autorisée par le Comité de direction de la Banque nationale de Belgique le 29 mars 2018, aux termes d'un avis paru dans le Moniteur belge du 30 mars 2018, représentée par ses administrateurs légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

POUR LAQUELLE DOMICILE EST ELU AU CABINET DE

Maître Céline ALINOT, Avocat au Barreau de NICE, y demeurant 06000, 6 rue Pierre Dévoluy.

ET AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT

Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 106 Rue de Richelieu – 75002 PARIS, Palais PARIS E 839.

CONTRE : **

PROCEDURE :

Selon acte de la COHEN TOMAS TRULLU, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 21 avril 2021, le requérant a fait signifier à ** un commandement de payer valant saisie.

En vertu et pour l'exécution de :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Michael FRECH, Notaire associé à NICE (06), le 26 juillet 2017, contenant :

- prêt par la société RECORD BANK, aux droits de laquelle vient la société CENTRALE KREDIETVERLENING, à Madame ** d'un montant de 500.000 €, remboursable au moyen de 144 mensualités, du 5 septembre 2017 au 5 août 2029, au taux d'intérêt fixe de 4,50 % l'an, ladite somme étant devenue de plein droit exigible à défaut de remboursement à l'échéance,

- affectation hypothécaire d'un bien immobilier sis à NICE (06300), 7 Chemin des Crêtes, cadastré Section KI numéro 57 d'une superficie de 1ha 79a 85ca, lots numéros 98, 32, 33 et 46.

Pour obtenir paiement des sommes suivantes :

- **CINQ CENT VINGT DEUX MILLE HUIT CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE HUIT CENTIMES (522.821,68 €)** représentant la créance de la société CENTRALE KREDIETVERLENING, en principal, intérêts et frais arrêtée au 30 mars 2021.

..... 522.821,68 €

- les intérêts au taux contractuel de 4,50 % l'an courus depuis le 31 mars 2021 jusqu'au jour du parfait paiement.

..... **POUR MEMOIRE**

TOTAL SAUF MEMOIRE arrêté au 30 mars 2021 : 522.821,68 €

(CINQ CENT VINGT DEUX MILLE HUIT CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE HUIT CENTIMES)

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

CKV – Centrale Kredietverlening		
Mannebeekstraat 33 (Belgique) 6790 Waregem Tél. +3256/14.06.92 – Fax +3256/62.92.89 E-mail : ckvfrance@ckv.be		
Votre mail du	Votre référence	Notre référence 300.961
		Waregem 30-03-2021
Décompte entier dans le cadre du dossier au nom de Madame RYBAUT MARIE-ANNE		
Ce décompte a été établi au 30-03-2021 et arrêté au 30-03-2021		
Prêt 922-1469450-35 7 CHEMIN DES CRETES 06300 NICE Acte notarié du 26 juillet 2017 - Taux conventionnel de 4,50%		
- Capital restant dû au 05-02-2021		449.072,64 €
- Mensualités échues non régularisées		31.850,85 €
- Intérêts journaliers du 05-02-21 au 10-02-21		282,36 €
- Intérêt de retard		70,04 €
- Frais		35,13
	TOTAL au 10-02-21	481.311,02 €
- Intérêts de retard du 10-02-21 au 30-03-21		2.846,01 €
- Indemnité d'exigibilité		33.664,64 €
- Frais pour provision juridique		5.000,00 €
	TOTAL au 30-03-21	522.821,68 €

Ce montant devra être augmenté de 59,29 euros par jour à compter du 31-03-2021 jusqu'au jour de la réception dudit montant par CKV. Le paiement peut être effectué sur le compte IBAN BE29 3860 6770 5484 – BIC BBRUBEBB avec la communication 300.961

Cette lettre vous est adressée sous réserve de tous nos droits.

Richie Verbruggen Head of Recovery and Restructuring Department	Gaëtan Kabongo Juriste contentieux
--	---------------------------------------

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 25 mai 2021 Volume 0604P01 2021 S numéro 94.

Selon exploit de la SCP COHEN TOMAS TRULLU, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du **XXXX 2021**, le requérant, a fait délivrer assignation à Madame ** à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

EN CONSEQUENCE,

Il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de NICE, à la vente aux enchères publiques EN UN LOT des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie :

DESIGNATION :

Un ensemble immobilier situé à NICE (06300), 7 Chemin des Crêtes, prenant naissance à la hauteur du 105 Boulevard Carnot.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
KI	57	CHE DES CRETES	01ha 79a 85ca

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire à NICE (06), le 6 avril 1962 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 11 avril 1962 Volume 3338 numéro 15.

DESIGNATION DETAILLEE

➤ LOT NUMERO 98 :

Un appartement situé au 4^{ème} étage du bâtiment A composé de : hall d'entrée, living room, deux chambres, cuisine, salle de bains, deux wc indépendants, placards et balcon.

Et les 116/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 352/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

➤ LOT NUMERO 32 :

Une cave située au sous-sol dudit immeuble.

Et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 6/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

➤ LOT NUMERO 33 :

Une cave située au sous-sol dudit immeuble.

Et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 6/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

➤ LOT NUMERO 46 :

Un garage situé au sous-sol dudit immeuble.

Et les 7/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 21/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, 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.

La description des biens a été reprise dans l'acte de prêt en date du 26 juillet 2017 sous réserve de leurs modifications ultérieures.

DESCRIPTION - OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un PV descriptif dressé par la SCP COHEN TOMAS TRULLU, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 10 juin 2021 qui demeure annexé au présent cahier.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

Le bien est occupé à titre de résidence principale par la partie saisie.

Le syndic de copropriété est la société ALLIANCE EUROPEENNE DE GESTION IMMOBILIERE ET DE PATRIMOINE, 23 Avenue Jean Médecin – 06300 NICE.

Sont annexés au présent cahier :

Superficie loi carrez : 94,07 m²

Etat relatif à la présence de termites : absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante : absence

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé le 10 juin 2021

Diagnostic de performance énergétique dressé le 10 juin 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 14 juin 2021

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme, et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent personnellement à Madame ** pour les avoir acquis de Monsieur **, suivant acte reçu par Maître Lino BERROCAL, Notaire associé à NICE (06), le 24 octobre 1986 publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 11 décembre 1986 Volume 1986 AP numéro 9218.

Conformément aux dispositions de l'article 2208 alinéa 2 du code civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

CADASTRE

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente, un extrait cadastral Modèle 1 ainsi qu'un relevé de propriété délivrés par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des avocats de NICE, d'ores et déjà désignée comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal à l'expiration de ce délai.

Passé le délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à cet article 15 pour en connaître toutes les autres obligations.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI)

- A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,
- B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,
- a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.
- b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- b) les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,
-

- Et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

**CENT MILLE EUROS
(100.000 €)**

Fait à NICE, le