

## **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 de type T3, situé au sixième étage du bâtiment collectif, entrée A**

**Un emplacement boxé pour véhicule automobile situé au deuxième sous-sol du bâtiment collectif**

**Une cave située au deuxième sous-sol du bâtiment collectif**

**SIS A MENTON (ALPES-MARITIMES), 06500,  
18 RUE PAUL MORILLOT**

### **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 18 mars 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 Catherine BONA-ARAL, Notaire au sein de la SCP ARAL BONA-ARAL, Notaires associés à NICE (Alpes-Maritimes), le 10 novembre 2015, contenant prêt par la société RECORD BANK, aux droits de laquelle vient la Société CENTRALE KREDIETVERLENING, à \_\_\_\_\_, divisé en deux tranches :

- la première, d'un montant en principal de 61.000 €, remboursable in fine et, concernant les intérêts, au moyen de 60 mensualités, du 5 janvier 2016 au 5 décembre 2020, au taux d'intérêt fixe de 3,20 % l'an ;
- la seconde, d'un montant en principal de 108.000 €, remboursable in fine et, concernant les intérêts, au moyen de 60 mensualités, du 5 janvier 2016 au 5 décembre 2020, au taux d'intérêt fixe de 5,60 % l'an ;

lesdites sommes étant devenues de plein droit exigibles à défaut de remboursement à l'échéance.

*Pour obtenir paiement des sommes suivantes :*

**I/ Au titre de la première tranche du prêt reçu par Maître Catherine BONA-ARAL, Notaire au sein de la SCP ARAL BONA-ARAL, Notaires associés à NICE (Alpes-Maritimes), le 10 novembre 2015 :**

- la somme de **SOIXANTE CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (65.677,62 €)** représentant la créance de la société CENTRALE KREDIETVERLENING, en principal, intérêts et frais arrêtée au 8 février 2021.

..... **65.677,62 €**

- les intérêts au taux contractuel de 3,20 % l'an courus depuis le 9 février 2021 jusqu'au jour du parfait paiement.

..... **POUR MEMOIRE**

**SOUS-TOTAL I/ SAUF MEMOIRE selon le premier décompte ci-après arrêté au 8 février 2021 :** ..... **65.677,62 €**

**(SOIXANTE CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES)**

**II/ Au titre de la seconde tranche du prêt reçu par Maître Catherine BONA-ARAL, Notaire au sein de la SCP ARAL BONA-ARAL, Notaires associés à NICE (Alpes-Maritimes), le 10 novembre 2015 :**

- la somme de **CENT SEIZE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET QUATRE CENTIMES (116.697,04 €)** représentant la créance de la société CENTRALE KREDIETVERLENING, en principal, intérêts et frais arrêtée au 8 février 2021.

..... **116.697,04 €**

- les intérêts au taux contractuel de 5,60 % l'an courus depuis le 9 février 2021 jusqu'au jour du parfait paiement.

..... **POUR MEMOIRE**

**SOUS-TOTAL II/ SAUF MEMOIRE selon le second décompte ci-après arrêté au 8 février 2021 :** ..... **116.697,04 €**

**(CENT SEIZE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET QUATRE CENTIMES)**



- 300.630 :

|                                                                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 18 RUE PAUL MORILLOT - 06500 MENTON<br>Crédit 922-1413203-48 - Acte notarié du 10 novembre 2015<br>Montant de 108.000,00 euros & Taux 5,60% |              |
| - Capital restant du au 05-12-20                                                                                                            | 108 000,00 € |
| <hr/>                                                                                                                                       |              |
| TOTAL AU 05-12-20                                                                                                                           | 108 000,00 € |
| - Intérêts de retard du 05-12-20 au 08-02-21                                                                                                | 1 077,04 €   |
| - Indemnité d'exigibilité                                                                                                                   | 7 560,00 €   |
| - Frais                                                                                                                                     | 60,00 €      |
| <hr/>                                                                                                                                       |              |
| TOTAL                                                                                                                                       | 116 697,04 € |

**Ce montant devra être augmenté de 16,57 euros par jour à compter du 09-02-2021** jusqu'au jour de la réception dudit montant par CKV. Le paiement peut être effectué sur le compte IBAN BE29 3850 5770 5464 – BIC BBRUBEBB avec la communication 300.630

Nous accorderons la mainlevée de l'inscription hypothécaire prise en notre faveur dès que nous aurons récupéré notre créance.

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

Richie Verbruggen

Gaëtan Kabongo

Head of Recovery and Restructuring Department

Service juridique

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 19 avril 2021, SAGES 0604 P 01, Volume 2021 S numéro 66.

Selon exploit de la SCP COHEN TOMAS TRULLU, Huissiers de Justice associés à NICE, en date du 7 juin 2021, le requérant, a fait délivrer assignation à \_\_\_\_\_, 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 :**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, soumis au régime de la copropriété, élevé sur deux sous-sols d'un rez-de-chaussée et de sept étages, situé sur la Commune de MENTON (Alpes-Maritimes), 06500, 18 Rue Paul Morillot, figurant au cadastre de la manière suivante :

| Section | N°  | Lieudit           | Surface       |
|---------|-----|-------------------|---------------|
| BL      | 267 | Rue Paul Morillot | 00ha 22a 73ca |

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 Jean-Louis FONTAINE, Notaire associé à MENTON, le 9 novembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de NICE 3 le 3 décembre 2010, Volume 2010 P numéro 4305.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

- suivant acte reçu par Maître Jean-Michel SEGUIN, Notaire associé à MENTON, le 8 juillet 2011, publié au Service de la Publicité Foncière de NICE 3 le 16 août 2011, Volume 2011 P numéro 3169 ;
- suivant acte reçu par Maître Jean-Louis FONTAINE, Notaire susvisé, le 23 mai 2017, publié au Service de la Publicité Foncière de NICE 3 le 8 juin 2017, Volume 2017 P numéro 2005 ;
- suivant acte reçu par Maître Jean-Louis FONTAINE, Notaire susvisé, le 11 mars 2021, publié au Service de la Publicité Foncière de NICE 1 le 2 avril 2021, Volume 2021 P numéro 7901.

## **DESIGNATION DETAILLEE**

### **LE LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82) :**

UN APPARTEMENT de type T3, situé au sixième étage du bâtiment collectif, entrée A, comprenant :  
Hall avec placard, séjour-cuisine, une chambre avec salle de douche et wc, dégagement, une seconde chambre avec placard, salle de bains avec un wc, trois terrasses.

Et les mille quatre cent quarante-sept /cent millièmes (1447 /100.136 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE·ET UN (161) :**

UN EMPLACEMENT BOXÉ POUR VEHICULE AUTOMOBILE situé au deuxième sous-sol du bâtiment collectif.

Et les soixante-dix-sept /cent millièmes (77 /100.136 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **LE LOT NUMERO DEUX·CENT DEUX (202) :**

UNE CAVE située au deuxième sous-sol du bâtiment collectif.

Et les sept /cent millièmes (7 /100.136 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*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 du bien a été reprise dans l'acte de prêt en date du 10 novembre 2015 sous réserve de ses 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 12 avril 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 le Cabinet SOGIM, 2 Rue Amiral Courbet – 06500 MENTON.

Sont annexés au présent cahier :

Superficie loi carrez : 70,00 m<sup>2</sup>

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

Etat relatif à la présence d'amiante : absence

Diagnostic de performance énergétique dressé le 12 avril 2021

Etat des risques et pollutions dressé le 9 avril 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 la société dénommée SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 4, Société en Nom Collectif au capital de 1.000 €, ayant son siège social à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 127 Avenue Charles de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 266 555, suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître Jean-Louis FONTAINE, Notaire associé à MENTON, le 28 février 2011, publié au Service de la Publicité Foncière de NICE 3 le 31 mars 2011, Volume 2011 P numéro 1397 (acte rectificatif reçu par Maître Jean-Louis FONTAINE, Notaire susvisé, en date du 28 septembre 2012, publié le 13 novembre 2012, Volume 2012 P numéro 4178).

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