

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PARIS, au plus offrant des enchérisseurs,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT les biens et droits immobiliers suivants :

PARIS 11^{ème} arrondissement (75011), 115-117 avenue Philippe Auguste, UN APPARTEMENT A USAGE D'HABITATION :

Tel que lesdits biens se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et appartenances, sans exception ni réserve.

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Aux requêtes, poursuites et diligences 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 BANK**, ayant son siège social à 1140 EVERE (BELGIQUE), Avenue Henri Matisse 16, 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 élu au Cabinet de **Maître Valérie DESFORGES, Avocat associé de la SELARL ADEMA AVOCATS**, société d'avocats inscrite au Barreau de PARIS, y demeurant 18 rue Drouot, à PARIS (75009), Toque A0540, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites.

Et pour avocat plaidant Maître Caroline JEGOU-HUNTLEY, associée de la SELARL CJH AVOCAT – AARPI DICEA AVOCATS, avocat au Barreau de LYON (Toque 2195), y demeurant 21, rue Ferrandière – 69002 LYON, Tél. : 04.82.75.01.25 – Fax. : 04.82.75.01.26, Email : cjh@dicea-avocats.fr.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Dominique DEVRIENDT, Notaire associé de la société civile professionnelle « Jean-Marc ALEXANDRE, Olaf DECHIN, Dominique DEVRIENDT et France HOANG, Notaires Associés » devenue LEXFAIR NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial actuellement sis à PARIS (75008), 4, avenue Velasquez en date du 23 juillet 2014, contenant prêt IN FINE consenti par la société RECORD BANK aux droits de laquelle vient la société CENTRALE KREDIETVERLENING à Monsieur :

- D'un montant en principal de 250.000 €, d'une durée de cinq années, remboursable en 60 échéances constantes, d'un montant 1.250,00 Euros, comprenant les intérêts seuls, puis au terme du prêt, paiement du capital et des intérêts, la première échéance étant fixée au

5 septembre 2014 et la dernière échéance au plus tard le 5 juillet 2019, remboursable, conformément aux termes du contrat de prêt.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP FRANCOIS ARDAILLOU, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 9 février 2022 fait signifier commandement à

Monsieur

Demeurant 115, avenue Philippe Auguste à PARIS (75011)

D'avoir à payer dans le délai d'UN MOIS au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié,

La somme de TROIS CENT SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE NEUR EUROS QUATRE VINGT TREIZE CENTIMES (306.469,93 €) sauf mémoire, selon décompte détaillé arrêté provisoirement au 2 février 2022, sur lequel figure le taux d'intérêt, ci-après reproduit :

Décompte du prêt hypothécaire n°922-1277578-29 - 300483 BRUN JEAN-MARIE 5 SQUARE DESAIX - 75015 - Paris Prêt de 250.000,00EUR du 23/07/2014 - Taux conventionnel de 6%	
- Capital restant dû au 05-06-2019	€ 250 000,00
- Mensualités échues non régularisées (Mensualité du 05-05-19)	€ 1 250,00
- Mensualité du 05-06-2019	€ 1 250,00
- Intérêts de retard	€ 8,01
- Frais	€ 3,29
TOTAL AU 05-06-2019	€ 252 511,30
- Intérêts du 06-06-2020 au 17-06-2019	€ 493,15
- Paiement du 17-06-2019	-€ 2 519,00
- Intérêts du 18-06-2019 au 16-07-2019	€ 1 194,04
- Paiement du 16-07-2019	-€ 1 250,00
- Intérêts du 17-07-2019 au 02-02-2022	€ 38 365,44
- Indemnité d'exgibilité	€ 17 675,00
TOTAL AU 02-02-2022	€ 306 469,93

Ce commandement a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière de PARIS 2, le 28/03/2022 volume 2022 S n°48.

Par exploit en date du 10 mai 2022 délivré par la SCP FRANCOIS ARDAILLOU, Huissiers de Justice associés à PARIS, la société CENTRALE KREDIETVERLENING, venant aux droits de la société RECORD BANK, a fait délivrer à Monsieur une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de PARIS pour le 16 juin 2022 A 10 HEURES (Salle 4.22).

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à Paris 11^{ème} arrondissement (75011), 115-117 avenue Philippe Auguste,

Cadastré Section BS numéro 45, lieudit « 115 avenue Philippe Auguste » pour une contenance cadastrale de 13 ares 62 centiares (00 ha 13 a 62 ca),

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS **MIS EN VENTE**

LE LOT NUMERO CENT UN (101) de l'état descriptif de division, savoir :

Cage d'escalier A, un local à usage commercial et professionnel, livré brut et non équipé, situé au rez-de-chaussée sur hall.

Et les quatre-vingt-deux / dix millièmes (82/10 000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que les biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Observations étant ici faites

Il résulte, cependant, du constat d'huissier dressé par le ministère de la SCP François ARDAILLOU, huissier de justice à PARIS le 16 mars 2022 que :

Bien que ne formant qu'un seul lot, il est divisé en deux locaux séparés par une cloison en carreaux de plâtre :

- Un appartement côté jardin comprenant un séjour, une cuisine ouverte sur le séjour, une chambre et une salle de douche au rez-de-chaussée, une chambre et une salle de douche en mezzanine,
- Un studio comprenant une pièce à vivre au rez-de-chaussée, une cuisine et une salle d'eau en mezzanine.

Et 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.

OBSERVATION

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 SALATS, Notaire à PARIS, le 21 novembre 1972 dont une copie authentique a été publiée au 4^{ème} Bureau des hypothèques de PARIS, le 4 janvier 1973, Volume 1076 n°6.

Modification d'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître LAVOILLOTTE, Notaire à ANCY-LE-FRANC (89) publié au service de publicité foncière de PARIS 4 le 26/02/2015 sous les références Volume 2015 P n°1380.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés en appartement.

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17n 19 à 37, et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent en propre à Monsieur
pour les avoir acquis par la suite des faits et actes
suivants :

Acquisition de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DANESCA, aux termes d'un acte reçu par Maître FINKELSTEIN, Notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE le 15 mai 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 4ème le 6 juin 2012, volume 2012 P, n°5064.

Ladite formalité a été reprise pour ordre au service de la publicité foncière susnommée le 3 juillet 2012, volume 2012 D, n°8555.

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisation lui étant donnés par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Article 29 – Mise à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus désignées, ledit immeuble sera vendu sur la mise à prix de :

100.000,00 EUROS

(CENT MILLE EUROS)

Fait et rédigé à Paris

Le

Par Maître Valérie DESFORGES, membre du cabinet ADEMA
AVOCATS, avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois.