

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

A NICE (06000)

10 BOULEVARD DU PARC IMPERIAL

UN APPARTEMENT (LOT 3)

UNE CAVE (LOT 22)

A LA REQUETE DE :

La société dénommée « **BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE** », société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable régie par les articles L 512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, ayant son siège social à NICE (AM), 457 Promenade des Anglais, immatriculée au RCS NICE sous le n° 058 801 481, prise en la personne de son Directeur Général en exercice, **venant aux droits de la Banque Populaire Côte d'Azur**, en vertu d'un traité de fusion absorption approuvé le 22 novembre 2016.

Ayant pour avocat la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, représentée par **Maître Maxime ROUILLOT** du Barreau de NICE y demeurant 12 Boulevard Carabacel (06000), au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la saisie-immobilière.

CONTRE :

PROCEDURE :

Selon acte de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06000), en date du 10 février 2025, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE », venant aux droits de la Banque Populaire Côte d'Azur, a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

EN VERTU DE :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître STENWAGA, notaire à NICE, le 5 juillet 2016 contenant :

- Vente par LA VEDETTE à *** des biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- Prêt consenti par la BPCA au profit de *** d'un montant de 273.000 €, pour une durée de 180 mois, productif d'intérêts au taux de 2,05% l'an.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

	Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts	Echéances Impayées
	27/12/2023	0	0.00	0.000	1 831.32	0.00	
	27/01/2024	31	3.19	2.050	3 662.64	3.19	1 831.32
	27/02/2024	31	6.38	2.050	5 493.96	9.57	1 831.32
	27/03/2024	29	8.95	2.050	7 325.28	18.52	1 831.32
	27/04/2024	31	12.75	2.050	9 156.60	31.27	1 831.32
	27/05/2024	30	15.43	2.050	10 987.92	46.70	1 831.32
	27/06/2024	31	19.13	2.050	12 819.24	65.83	1 831.32
	27/07/2024	30	21.60	2.050	14 650.56	87.43	1 831.32
	27/08/2024	31	25.51	2.050	16 481.88	112.94	1 831.32
	27/09/2024	31	28.70	2.050	18 313.20	141.64	1 831.32
	27/10/2024	30	30.86	2.050	20 144.52	172.50	1 831.32
	27/11/2024	31	35.07	2.050	21 975.84	207.57	1 831.32
	27/12/2024	30	37.03	2.050	23 807.16	244.60	1 831.32
	27/01/2025	31	41.45	2.050	25 638.48	286.05	1 831.32
	10/02/2025	15	21.60	2.050	25 638.48	307.65	

Echéances impayées du 27/12/2023

Au 27/01/2025 : 25 638.48 EUR

Intérêts dus au 10/02/2025 : 307.65 EUR

TOTAL DU au	10/02/2025	:	25 946.13 EUR
--------------------	-------------------	----------	----------------------

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 21 mars 2025 volume 2025 S numéro 57.

Selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 5 mai 2025, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE », venant aux droits de la Banque Populaire Côte d’Azur, a fait signifier à *** une assignation à comparaître à une audience d’orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l’Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

De même et selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 5 mai 2025, la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE », venant aux droits de la Banque Populaire Côte d’Azur, a fait signifier aux créanciers inscrits une dénonce avec assignation à comparaître à une audience d’orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l’Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie desdits actes demeure annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE,

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 (selon acte d'acquisition) :

Dans un ensemble immobilier situé à NICE (06000), 10 Boulevard du Parc Impérial cadastré section MH numéro 223 pour une contenance de 08a 05ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître JOUBERT, notaire à AIX EN PROVENCE, le 20 décembre 1949 publié au service de la publicité foncière de NICE 2EME, le 15 février 1950 volume 1557 numéro 49.
- d'un état descriptif de division et aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, notaire à NICE le 25 octobre 1984, publié au service de la publicité foncière de NICE 2EME le 28 juin 1985, volume 4915BP, numéro 16.
- d'un modificatif audit état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître JARDILLIER, notaire à NICE le 18 juin 1985, publié au service de la publicité foncière de NICE 2EME le 28 juin 1985, volume 4915BP, numéro 17.

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO TROIS (lot 3)

Au rez-de-chaussée du bâtiment principal, à gauche, un APPARTEMENT de cinq pièces principales.

Et la jouissance d'un jardinet privatif figurant sous teinte bleue au plan annexé à l'acte du 18 juin 1985.

Et la quote-part indéterminée des parties communes.

Etant ici précisé que la désignation résultant du certificat de superficie ci-après visé est la suivante :

→ Entrée + placard, séjour, cuisine, trois chambres dont deux avec placard, salle d'eau, buanderie, dégagement, deux w.c. indépendants, terrasse, jardin.

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)

Une CAVE au sous-sol du bâtiment principal portant le numéro 8 du plan.

Et la quote-part indéterminée des parties communes.

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.

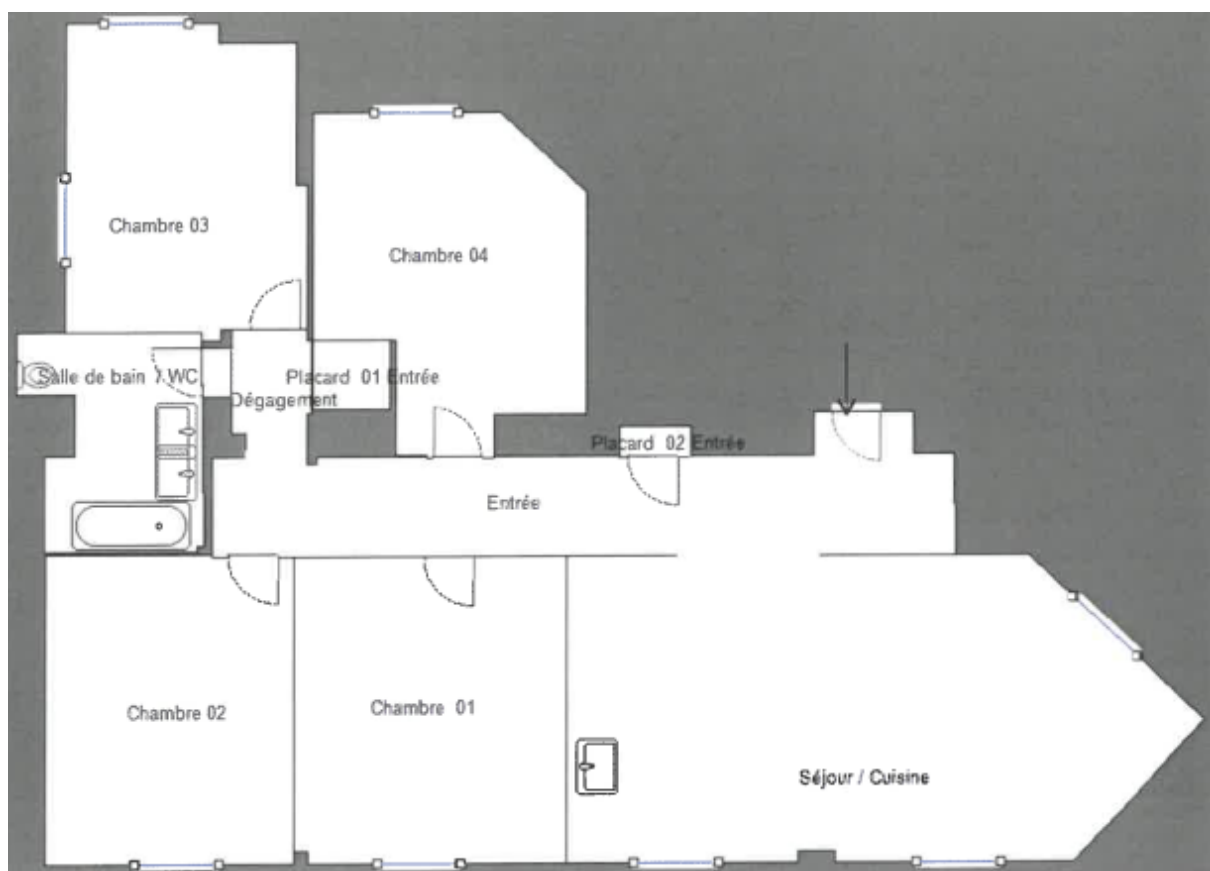
DESCRIPTION - OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice associés à NICE (06), en date du 27 février 2025, lequel demeure annexé au présent cahier.

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

L'appartement se compose aujourd'hui, tel que cela ressort du Procès-verbal descriptif dressé par le commissaire de justice, d'une entrée, d'un long couloir de dégagement qui dessert face à la porte d'entrée un grand séjour ouvert avec une cuisine ouverte, sur la droite un couloir de dégagement qui dessert un placard à droite, sur la droite deux chambres, une salle de bains, sur la gauche deux chambres.

A titre informatif, croquis tel visé aux diagnostics :



Le bien est occupé.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet CITYA DALBERA, 4 rue Delille à NICE (06300) – tel : 04 93 85 22 27.

Le commissaire de justice précise :

« Montant de la taxe foncière : 2 084 € par an. »

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 125,53 m²

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Constat de risque d'exposition au plomb dressé le 27 février 2025

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 27 février 2025

Etat de l'installation intérieure de gaz dressé le 2 mars 2025
Etat des risques et pollutions dressé le 2 mars 2025

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DROIT DE PREEMPTION

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

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par le cabinet BIGAZZI URBALEX le 4 février 2025 et elle demeure annexée au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à *** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 5 juillet 2016 et publié le 1^{er} août 2016 volume 2016 P numéro 3700.

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 de NICE d'ores et déjà désigné 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.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité judiciaire.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès du service de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat ou commissaire de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

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 :

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS
(250.000,00 €)

Fait à NICE, le 7 mai 2025

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgif.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 11/10/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 0604121105

SF2415329411

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 006					Commune : 088			NICE		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
MH	0223			BD PARC IMPERIAL	0ha08a05ca					
MH	0223	001	3	0/0						
MH	0223	001	22	0/0						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Année de référence : 2024															Département : 06 0															Commune : 088 NICE															TRES : 012			Numéro communal : P44250				
Titulaire(s) de droit(s)																																																				
Propriété(s) bâtie(s)																																																				
Désignation des propriétés												Identification du local						Évaluation du local																																		
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM																										
17	MH	223		10	BD PARC IMPERIAL 001 LOT 0000003 0/0 001 LOT 0000022 0/0	4740	A	01	00	04001	060881007596	088A	C	H	AP	4	3789							P		3 789																										
17	MH	223		10	BD PARC IMPERIAL 001 LOT 0000003 0/0 001 LOT 0000022 0/0	4740	A	01	00	04002	060881508151	088A	C	H	DA	4	0							P		0																										
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale												Total revenu imposé pour la part communale																																		
3 789 euro(s)						0 euro(s)												3 789 euro(s)																																		

Propriété(s) non bâtie(s)																							
Désignation des propriétés						Évaluation															Livre foncier		
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
													HA	A	CA								
Contenance totale						Total de la part communale							Total de la part additionnelle							Majoration des terrains constructibles			
HA					A	CA	Revenu imposable			Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé							
							0			0		0		0		0		0					