

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) 77 Corniche Bellevue
Résidence Corniche Bellevue - Quartier Saint Philippe***

***Lot 81 : Un appartement de trois pièces
Lot 37 : Un emplacement de parking***

A LA REQUETE DE :

La société BNP PARIBAS, SA au capital de 2.261.621.342,00 Euros, immatriculée au RCS PARIS sous le n° 662 042 449, dont le siège social est à PARIS (75009) 16 boulevard des Italiens, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège.

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 :

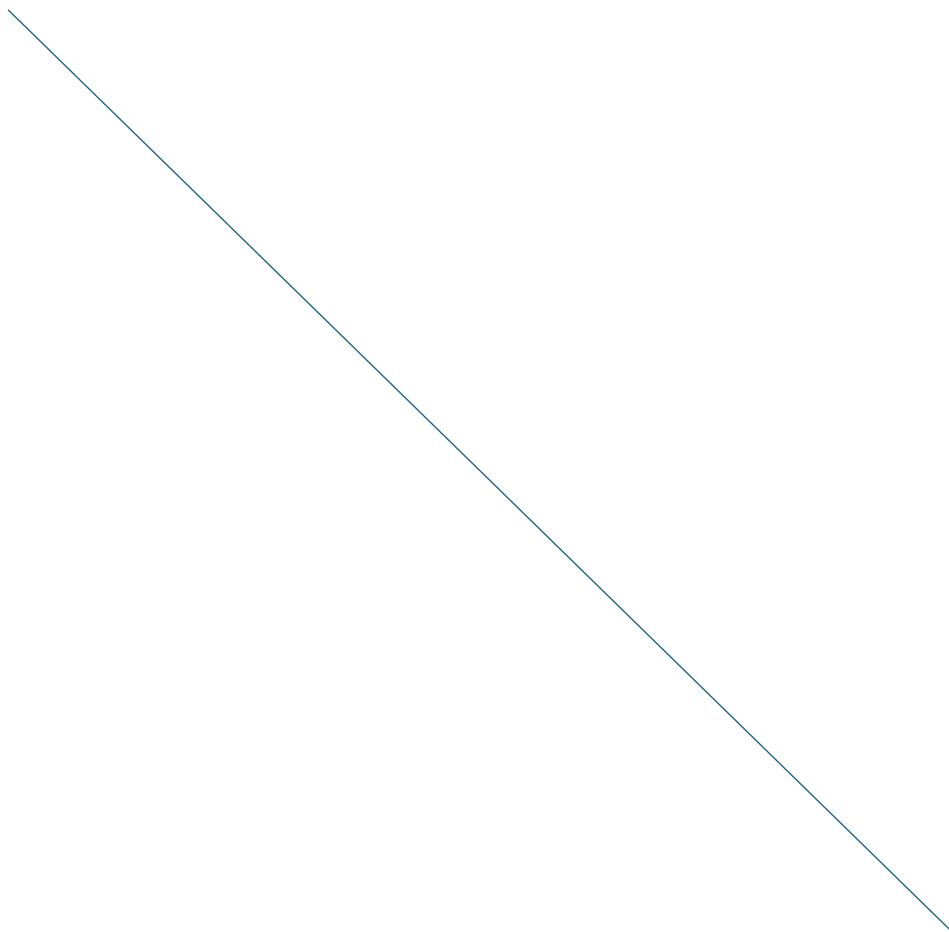
Suivant acte de la SELAS MYHUISSIER – LE PEILLET & DARCO, commissaires de justice associés à PONTOISE en date du 23 juin 2025, la BNP PARIBAS a fait signifier à *** un commandement de payer valant saisie,

EN VERTU DE :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Gil-Emmanuel LAMBERT, notaire associé à NICE, membre de la SCP « OFFICE NOTARIAL NICE PLACE MASSENA », le 17 novembre 2020, contenant :

- Vente au profit de *** des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- Prêt consenti par la BNP PARIBAS au profit de *** d'un montant en principal de 292.800,00 € (DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE HUIT CENTS EUROS), remboursable en 25 ans, susceptible d'allongement maximum de 24 mois, productif d'intérêts au taux fixe de 1,45% l'an.

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :



Recours :

N° dossier : 01925-19/07/2022-003000572

Agence : AGENCE NEUILLY SUR SEINE

Compte ou contrat : 01925-619342-60

Date d'actualisation : 23/06/2025

Capital restant dû : 281439.37

Frais / Indemnités:19699.97

Solde d'intérêts : 13204.13

Total de la créance : 314343.47

Intérêts remboursés : 5036.21

Total des versements : 14775.16

Montant du capital dû : 291178.32

À la date du : 15/01/2021

Taux applicable : Taux conventionnel 1.45%

Capitalisation : Non

Imputation des versements sur : Intérêts

Montant des intérêts de retard : 0.00

Date	Libellé	Nombre de jours	Taux	Capital	Intérêts	Total des intérêts dus	Total du capital dû
15/01/2021	Solde impayé			291178.32	0	0	291178.32
15/04/2021	Calcul intérêts	90	1.450		1041.06	1041.06	291178.32
15/04/2021	acompte 1189.77			-148.71	-1041.06	0	291029.61
05/07/2021	Calcul intérêts	81	1.450		936.48	936.48	291029.61
05/07/2021	acompte 1 292.24			-355.76	-936.48	0	290673.85
12/07/2021	Calcul intérêts	7	1.450		80.83	80.83	290673.85
12/07/2021	acompte 1500			-1419.17	-80.83	0	289254.68
15/08/2021	Calcul intérêts	34	1.450		390.69	390.69	289254.68
15/08/2021	acompte 1189.77			-799.08	-390.69	0	288455.60
30/09/2021	Calcul intérêts	46	1.450		527.12	527.12	288455.60
30/09/2021	acompte 1 755.89			-1228.77	-527.12	0	287226.83
15/11/2021	Calcul intérêts	46	1.450		524.88	524.88	287226.83
15/11/2021	acompte 1 189.77			-664.89	-524.88	0	286561.94
31/12/2021	Calcul intérêts	47	1.450		535.05	535.05	286561.94
31/12/2021	acompte 4 233.97			-3698.92	-535.05	0	282863.02
30/03/2022	Calcul intérêts	89	1.450		1000.10	1000.10	282863.02
30/03/2022	acompte 2 423.75			-1423.65	-1000.10	0	281439.37
31/12/2022	Calcul intérêts	277	1.450		3096.99	3096.99	281439.37
31/12/2023	Calcul intérêts	365	1.450		4080.87	7177.86	281439.37
31/12/2024	Calcul intérêts	366	1.450		4080.87	11258.73	281439.37
23/06/2025	Calcul intérêts	174	1.450		1945.40	13204.13	281439.37
23/06/2025	Situation au 23/06/2025					13204.13	281439.37

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 12 août 2025 volume 2025 S n° 138 suivi d'une saisie rectificative publiée le 21 août 2025 volume 2025 S n° 139

Selon exploit de la SELAS MYHUISSIER – LE PEILLET & DARCO, commissaires de justice associés à PONTOISE en date du 15 septembre 2025, la BNP PARIBAS 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.

Selon exploit de la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES (TMBA) commissaires de justice associés à NICE en date du 15 septembre 2025, la BNP PARIBAS a fait signifier au créancier inscrit 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 titre) :

Les droits et biens immobiliers situés sur la commune de NICE (06000), 77 Corniche Bellevue, Quartier Saint Philippe.

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé Résidence Corniche Bellevue, soumis au régime de la copropriété, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats des copropriétaires sous le numéro AA087778920.

Figurant au cadastre section MC numéro 158 pour une contenance de 02a 69a 85ca et section MD numéro 174 pour une contenance de 01ha 61a 23ca, soit une contenance totale de 04ha 31a 08ca.

Lesdits droits et biens immobiliers ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division établi par Maître MASSERIA le 27 mai 1983 et publié le 3 juin 1983 volume 4189 BP numéro 4,
- d'un cahier des charges et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MASSIERA le 6 septembre 1983 et publié le 9 septembre 1983 volume 4276 P numéro 8,
- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître MASSIERA le 30 novembre 1983 et publié le 20 décembre 1983 volume 4370 BP numéro 5,

d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître MASSIERA le 10 avril 1984 et publié le 27 avril 1984 volume 4493 BP numéro 8,

- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître MASSIERA le 23 juillet 1984 et publié le 10 août 1984 volume 4604 BP numéro 13,

- d'un acte administratif du 5 septembre 1986 publié le 14 novembre 1986 volume 1986 BP numéro 5456

- d'un modificatif à l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître HERVET le 22 octobre 2020 et publié le 5 novembre 2020 volume 2020 P numéro 6521.

DESIGNATION DETAILLEE

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (lot 81)

Au 1^{er} étage, UN APPARTEMENT de 3 pièces principales, ayant sa porte d'entrée en face portant le numéro 81 et figurant sous teinte jaune au plan de l'étage, comprenant :

⇒ hall d'entrée, cuisine, séjour, deux chambres, dont une avec un placard, salle de bains, water-closet, placard, rangement, loggia.

Et les 559/100000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TRENTE SEPT (lot 37)

A l'extérieur, UN EMPLACEMENT DE PARKING portant le numéro 37 et figurant sous teinte rouge au plan de masse.

Et les 19/100000èmes 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.

DESCRIPTION - OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SELARL TOURNOUX MOUGENOT BON & ASSOCIES (TMBA) commissaires de justice associés à NICE le 15 juillet 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.

Le syndic de la copropriété est le Cabinet BORNE ET DELAUNAY sis 2 rue Valperga 06000 NICE.

Le bien est loué selon contrat de location habitation indéterminée signé le 1^{er} mars 2022 moyennant un loyer mensuel de 1 100 €, charges comprises.

Une copie dudit contrat demeure annexée au présent cahier.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 61,95 m²

Rapport repérage termites dressé le 15 juillet 2025

Rapport repérage amiante dressé le 15 juillet 2025

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 15 juillet 2025

Etat des risques et pollutions dressé le 15 juillet 2025

Diagnostics de performance énergétique du 16 juillet 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 17 juin 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 par Maître LAMBERT, Notaire à NICE, le 17 novembre 2020 et publié le 4 décembre 2020 volume 2020 P numéro 11330.

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 :

CENT MILLE EUROS

(100.000 €)

Fait à NICE, le 18 septembre 2025