

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés les biens et droits immobiliers ci-après décrits en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, séant dite ville au Palais de Justice, 5 place André Mignot, 78000 VERSAILLES, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT

Commune de PORT MARLY (Yvelines),
3 avenue Simon Vouet

UN APPARTEMENT ET UN EMPLACEMENT DE PARKING

Aux requête, poursuites et diligences de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, Société Civile coopérative à personnel et capital variables, agréée en tant qu'établissement de crédit, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de QUIMPER (29) sous le numéro D 778 134 601, dont le siège social se trouve 7 route du Loc'h à QUIMPER (29000) , agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat Me Adeline DASTE, membre de la SCP COURTAIGNE AVOCATS, 19 rue Georges Clémenceau, 78000 VERSAILLES, laquelle est constituée à l'effet d'occuper pour elle sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu le 3 décembre 2010 par Me Gaël LAISIS, Notaire associé de la SCP dénommée «Eric FAUVEL, Philippe GAUTIER et Gaël LAISIS Notaires», titulaire d'un office notarial à NANTES (Loire Atlantique), contenant notamment prêt par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE à d'une somme de 261.769 € en principal, avec inscription d'un privilège de prêteur de deniers sur les biens et droits immobiliers ci-après décrits, ce prêt se décomposant de la manière suivante :

Prêt « TOUT HABITAT FACILIMMO» n° 00250334448, d'un montant de 261.769 €, remboursable en 240 échéances mensuelles, hors période d'anticipation d'une durée maximum de 36 mois, au taux d'intérêt annuel fixe de 3,3% l'an pendant une première période de 120 mois, puis au taux d'intérêt annuel révisable selon la moyenne mensuelle de l'EURIBOR 1 AN + marge de 3,3% l'an pendant une seconde période de 120 mois , soit , hors assurance décès invalidité, soit :
36 échéances de 719,86 € (intérêts de l'anticipation)
239 échéances de 1.491,39 €,
1 échéance de 1.491,60 €,

Etant rappelé que la déchéance du terme du prêt susvisé a été mise en œuvre par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, suivant lettre recommandée avec avis de réception adressée à Monsieur le 9 juillet 2024,

Le poursuivant sus dénommé et domicilié a, suivant exploit de Maître Marc RIOU, Commissaire de justice associé à BREST (Finistère) en date du 23 septembre 2024, fait notifier à :

D'AVOIR A PAYER SOUS HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier ayant charge de recevoir ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié la somme de 255.818,25 euros, selon décompte arrêté au 9 juillet 2024 , se décomposant de la manière suivante :

. Capital échu et à échoir au jour de la déchéance du terme.....	198.548,02 €
. intérêts courus au taux contractuel de 5,3%	40.534,45 €
. Indemnité contractuelle de 7 % sur le montant des sommes dues	16.735,77 €
TOTAL	255.818,25 €

plus le coût du commandement, sans préjudice de tous autres dus, intérêts à compter du 9 juillet 2024, et frais.

Avec déclaration que faute de paiement dans le délai fixé ci-dessus le présent commandement serait publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 pour valoir saisie réelle à partir de sa publication et que cette saisie portera sur les biens ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2, le 28 octobre 2024, volume 2024 S n°155

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du 12 février 2025 à 10h30

DESIGNATION.

Commune de PORT MARLY (Yvelines),
3 avenue Simon Vouet

UN APPARTEMENT ET UN EMPLACEMENT DE PARKING
DANS UNE RESIDENCE DE TOURISME

Dans un ensemble immobilier cadastrée section AH n°239, lieudit « 3 avenue Simon Vouet», pour 38 a 88 ca,

- **Le lot de copropriété n° 20** : un appartement situé bâtiment unique, au rez-de-chaussée, portant le n° 20, et le numéro commercial 016, comprenant :

.Porte d'entrée portant une plaque « 016 » ouvrant sur un séjour, dans lequel se trouve un coin kitchenette sur la droite.

Pièce éclairée par deux porte fenêtres avec volets roulants à ouverture manuelle, présence d'un placard, d'un convecteur électrique et d'une applique murale.

.Partie kitchenette comprenant un plan de travail avec réservation pour plaque de cuisson, un évier circulaire avec robinet, meuble sous évier.

.Une porte coulissante donne accès à une chambre à coucher.

Pièce éclairée par une porte fenêtres avec volet roulant à ouverture manuelle, présence de deux placards, d'un convecteur électrique et d'une applique murale.

.Depuis la chambre, accès à une salle de bains avec WC, avec murs en faïence jusqu'à 1,90 m de hauteur, baignoire, lavabo sur vasque usagée montée sur un meuble en bois en mauvais état, VMC hors d'état de fonctionnement.

.Terrasse accessible depuis l'appartement avec dalles sur plots en béton, ni clôturée, ni délimitée.

Et les 84/10150èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

- **Le lot de copropriété n° 139** : un emplacement de parking , situé bâtiment unique au sous-sol, portant le n° 139 et le numéro commercial 14,
Et les 5/10150èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Etant précisé que lors de l'établissement du procès-verbal de description , le commissaire de justice n'a pas pu identifier cet emplacement de parking.

Les biens et droits immobiliers dont s'agit ont fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation dressé le 14 octobre 2024 par Me Dylan RICHARD, commissaire de justice associé à VERSAILLES (Yvelines), ci-annexé en copie et dont il résulte que le bien était, suivant la copie qu'il a pu obtenir du bail commercial en date du 15 mars 2018, ci annexé en copie, loué à la , pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} mars 2018.

Le Commissaire de Justice note cependant que la [redacted] est radiée du RCS de PARIS depuis le 29 janvier 2019, et qu'une clause de conditions suspensive est insérée dans le contrat de bail, ci annexé en copie, prévoyant la cession de l'intégralité du capital de la [redacted] de manière rétroactive au 1^{er} mars 2018, sans qu'il soit possible de savoir si les conditions suspensives ont été levées.

Le loyer stipulé est le suivant :

Loyer annuel hors taxes de 6.813,67 €, correspondant :

- . à l'appartement pour 6.612,10 €
- . à l'éventuel parking y attaché pour 201,57 €,

Montants assujettis à la TVA aux taux qui leur sont applicables.

Une clause prévoit également une augmentation de loyer de 10%, dans l'éventualité du développement de l'activité d'hébergement d'urgence en contractant avec les organismes qui en ont la charge, dès lors que cette activité dépasserait 30% du chiffre d'affaire annuel de la résidence.

En conséquence l'adjudicataire fera son affaire de vérifier la validité actuelle de ce bail ou l'existence d'un nouveau bail ou avenant qui lui serait substitué, ainsi que de vérifier le montant actuel du loyer, toutes autorisations lui étant données par la poursuivante, laquelle ne pourra en aucun cas être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Etant enfin également précisé qu'il ressort du procès verbal descriptif ci-annexé en copie, que l'appartement était alors occupé par [redacted], occupante du logement par l'intermédiaire de la CROIX ROUGE.

Est annexé au procès-verbal descriptif un dossier de diagnostics techniques établi le 14 octobre 2024 par [redacted] de la société CTI Expertises, dont le siège est 5 avenue du Maréchal Foch 78300 POISSY, ci-annexé en copie contenant les diagnostics suivants :

- Un certificat de surface habitable « Loi CARREZ », dont il résulte que la surface privative habitable totale du logement est de 40,10 m².

- Un diagnostic de performance énergétique : logement en catégorie E pour la consommation énergétique, avec une consommation, de 275 kWh/m²/an, et en catégorie B pour les émissions de gaz à effet de serre, avec des émissions de 8kgCO₂/m²/an.
- Un état des risques et pollutions établi le 14 octobre 2024, dont il résulte que l'immeuble est situé dans une zone à très faible risque en matière de sismicité, et à faible risque pour la prise en compte du potentiel radon, aléa moyen concernant le zonage du retrait-gonflement des argiles, risque « BASIAS BASOL ICPE », du fait de la présence de 7 sites à moins de 500m, présence d'un Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) sur la commune, et d'un Atlas des Zones Inondables (AZI),

Etant précisé que l'ensemble immobilier dont s'agit a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seings privés déposé au rang des minutes de Me ARAL, Notaire à NICE (Alpes Maritimes) aux termes d'un acte en date du 28 décembre 2007 publié au Service de la Publicité Foncière VERSAILLES 2 le 14 février 2008, volume 2008 P numéro 1250,

Avec modificatif suivant acte reçu le 3 février 2014 par la SCP GAUTIER Notaire à NANTES, (Loire Atlantique) dont une copie authentique a été publiée le 27 février 2014 volume 2014P n°1505.

L'existence de différentes servitudes existant sur l'ensemble immobilier dont s'agit est rappelé in extenso dans l'acte de vente reçu le 3 décembre 2010 par Me Gaël LAISIS, Notaire associé de la SCP dénommée «Eric FAUVEL, Philippe GAUTIER et Gaël LAISIS Notaires», titulaire d'un office notarial à NANTES (Loire Atlantique), et publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 14 décembre 2010, volume 2010P n° 9823, ci annexé en copie (pages 23 à 30), étant précisé que ces servitudes ont été stipulées dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-dessus mentionné.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à susnommé pour les avoir acquis de la société dénommée

En vertu d'un acte reçu le 3 décembre 2010 par Me Gaël LAISIS, Notaire associé de la SCP dénommée «Eric FAUVEL, Philippe GAUTIER et Gaël LAISIS Notaires», titulaire d'un office notarial à NANTES (Loire Atlantique), et publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 14 décembre 2010, volume 2010P n° 9823.

ORIGINE ANTERIEURE

Celle-ci est relatée dans l'acte susvisé du 3 décembre 2010 ci-annexé (pages 30 et 31).

En ce qui concerne l'origine encore 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 antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par la poursuivante, laquelle ne pourra en aucun cas être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

SOIXANTE NEUF MILLE EUROS ci..... 69.000 €

Fait et rédigé par Me Adeline DASTE, avocat, membre de la SCP
COURTAIGNE AVOCATS

A VERSAILLES, le 11 décembre 2024