

# SAISIE IMMOBILIERE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

DÉBITEUR SAISI :

Me SELARL LEXIALIS

Me \_\_\_\_\_

Avocat

Avocat

Adresse des biens vendus :

Commune de VARENNES SUR SEINE (77130)  
8 rue Charles Gide

Dépôt au Greffe :

23 JANVIER 2025

Mise à Prix :

30.000 EUROS

Audience d'orientation :

25 FEVRIER 2025

Audience d'adjudication :

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**EN UN SEUL LOT :**

Une MAISON D'HABITATION sise Commune de VARENNES SUR SEINE (Seine et Marne) – 8 rue Charles Gide, de plain-pied, sur vide sanitaire. Garage. Véranda. Abri de jardin.

cadastrée Section C n° 911,  
lieudit « 8 rue Charles Gide », pour 03 a 83 ca.

Et la MOITIE INDIVISE d'une parcelle à usage de chemin d'accès

cadastrée Section C n° 910,  
lieudit « Charles Gide » - Chemin, pour 00 a 44 ca.

*Aux requêtes poursuites et diligences du :*

**Ayant pour Avocat, Maître Dominique SAULNIER**, Avocat associé de la SELARL LEXIALIS, Avocat postulant au barreau de ladite ville, 44 rue de la Cloche.

**Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.**

## ***ENONCIATIONS PRELIMINAIRES***

EN VERTU :

- **de la copie exécutoire d'un jugement rendu** par le Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU le 5 avril 2023, **signifié** le 25 mai 2023, **définif** selon certificat de non appel du 10 juillet 2023.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a :

suisant acte de la SELARL SG BAENA, Commissaires de Justice Associés à FONTAINEBLEAU (77), fait signifier **commandement** valant saisie immobilière **le 14 octobre 2024** à :

- **Monsieur**
- **Madame** .

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié.

DEUXIEME rôle

La somme de :

- selon décompte ci-après reproduit  
arrêté au 20 août 2024 : ..... **116.129,47 €**

**OUTRE FRAIS** dont le coût des présentes  
et leurs suites : ..... mémoire

**Total sauf mémoire : .... 116.129,47 €**

**CENT SEIZE MILLE CENT VINGT NEUF EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES, SAUF MÉMOIRE ET FRAIS**, et notamment le coût des présentes indiqué à la fin du présent acte et le droit proportionnel du Commissaire de Justice offrant de liquider à l'instant l'intégralité de la dette, en vue d'un règlement total.

## DECOMPTE DE CREANCE

**Référence Dossier** Prêt n° : M11034789001

**Emprunteur** Nom : Prénom :  
Nom marital :

En devise : Euro

Décompte de créance au 20/08/2024

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	22/02/2022	104.026,99	104.026,99		
REPORT	22/02/2022	104.026,99	104.026,99		
Intérêt 0.76 % sur 104 026,99 du 22/02/22 au 10/05/22 soit 78 jours	10/05/2022			168,95	
Frais de procédure	11/05/2022	820,00			820,00
REPORT	11/05/2022	105.015,94	104.026,99	168,95	820,00
Intérêt 0.76 % sur 104 026,99 du 11/05/22 au 30/06/22 soit 51 jours	30/06/2022			110,47	
REPORT	01/07/2022	105.126,41	104.026,99	279,42	820,00
Intérêt 0.77 % sur 104 026,99 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours	31/12/2022			403,80	
REPORT	01/01/2023	105.530,21	104.026,99	683,22	820,00
Intérêt 2.06 % sur 104 026,99 du 01/01/23 au 04/04/23 soit 94 jours	04/04/2023			551,88	
ART 700 NCPC	05/04/2023	1.000,00			1.000,00
REPORT	05/04/2023	107.082,09	104.026,99	1.235,10	1.820,00
Intérêt 2.06 % sur 104 026,99 du 05/04/23 au 30/06/23 soit 87 jours	30/06/2023			510,79	
REPORT	01/07/2023	107.592,88	104.026,99	1.745,89	1.820,00
Intérêt 4.22 % sur 104 026,99 du 01/07/23 au 14/11/23 soit 137 jours	14/11/2023			1.647,73	
Frais de procédure	15/11/2023	211,45			211,45
Frais de procédure	15/11/2023	2.615,35			2.615,35
Frais de procédure	15/11/2023	165,81			165,81
REPORT	15/11/2023	112.233,22	104.026,99	3.393,62	4.812,61
Intérêt 4.22 % sur 104 026,99 du 15/11/23 au 31/12/23 soit 47 jours	31/12/2023			565,28	
REPORT	01/01/2024	112.798,50	104.026,99	3.958,90	4.812,61
Intérêt 5.07 % sur 104 026,99 du 01/01/24 au 30/06/24 soit 182 jours	30/06/2024			2.629,86	
REPORT	01/07/2024	115.428,36	104.026,99	6.588,76	4.812,61
Intérêt 4.92 % sur 104 026,99 du 01/07/24 au 19/08/24 soit 50 jours	19/08/2024			701,11	
REPORT					
TOTAL		116.129,47	104.026,99	7.289,87	4.812,61

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise en exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de MELUN (Seine et Marne) pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers 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.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit **commandement**, celui-ci a été **publié** au Service de la Publicité Foncière de MELUN (Seine et Marne) le **27 novembre 2024 volume 2024 S n° 109**.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MARDI 25 FEVRIER 2025 à 14 H 00**.

## **DESIGNATION**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

### **Commune de VARENNES SUR SEINE (77130)**

#### **8 rue Charles Gide**

**Une MAISON D'HABITATION** comprenant :

- rez-de-chaussée divisé en : petite véranda, séjour, petit salon, cuisine avec accès au jardin et véranda, trois chambres, salle d'eau et WC
- sous-sol partiel à usage de garage, chaufferie au gaz et vide sanitaire sur le reste.

Petit bâtiment derrière.

**Et la MOITIÉ INDIVISE d'une parcelle à usage de chemin d'accès,** cadastrée **Section C n° 910**, lieudit « rue Charles Gide », pour une contenance de 44 ca.

L'ensemble cadastré :

<b>Section C n° 911,</b> lieudit « 8 rue Charles Gide », pour	03 a 83 ca
<b>Section C n° 910,</b> lieudit rue « Charles Gide » – Chemin, pour	00 a 44 ca
<b>Total :</b>	<b>04 a 27 ca</b>

**Et telle qu'elle résulte d'un Procès-Verbal de description dressé par la SELARL SG BAENA, Commissaires de Justice Associés à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), le 19 novembre 2024, actualisant la désignation ci-dessus, selon dire annexe.**

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.

Lesdits biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert de deux extraits de rôle ci-dessous littéralement rapportés.

Il est ensuite reproduit un extrait du plan cadastral à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup> certifié conforme au plan cadastral en date du 5 septembre 2024.

Année de référence : 2024		Département : 77 0		Commune : 482 VARENNES-SUR-SEINE		TRES : 036		Numéro communal : K000033																					
Titulaire(s) de droit(s)																													
Droit réel : Propriétaire/Indivision																													
Nom : Prénom :																													
Adresse : 8 RUE CHARLES GIDE																													
77130 VARENNES SUR SEINE																													
Droit réel : Propriétaire/Indivision																													
Nom : Prénom :																													
Adresse : 8 RUE CHARLES GIDE																													
77130 VARENNES SUR SEINE																													
Titulaire(s) de droit(s)																													
Droit réel : Propriétaire : MCXDKX																													
Numéro propriétaire : MCXDKX																													
Droit réel : Propriétaire : MCXDKW																													
Numéro propriétaire : MCXDKW																													
Propriété(s) bâtie(s)																													
Évaluation du local																													
AN	Sec	N° Plan	C	N° Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	But	Ent	Niv	N° port	N° fiscal ou local	S	M	AF	Nat loc	RC Com Imposable	Cat	RC Exo	AN RET	AN DEB	Nat Exo	Fraction RC Exo	%EXO	TX OH	Coef	IC TEOM		
12	C	911		8	RUE CHARLES GIDE		0090	A	01	00	01001	774820307083	482A	C	H	MA	6	1446	6								1446		
12	C	911		8	RUE CHARLES GIDE		0090	A	01	00	01002	7748203097269	482A	C	H	DM	6	75	6								75		
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale										Total revenu imposé pour la part communale									
1 521 euro(s)										0 euro(s)										1 521 euro(s)									

Propriété(s) non bâtie(s)										Évaluation																			
AN	Sec	N° Plan	N° Voie	N° Parc Prim	FP/DP	S	Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance	Revenu cadastral	Coli	AN Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Majoration des terrains constructibles			
12	C	911	B	0090	0156	1	482A				sois	HA A CA	0,00								0	0	0	0	0	0	0		
Total de la part communale										Total de la part additionnelle										Majoration des terrains constructibles									
0										0										0									

Certifié conforme à la documentation cadastrale sur mise à jour 2024.



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
SEINE ET MARNE

Commune :  
VARENNES-SUR-SEINE

Section : C  
Feuille : 003 C.04

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :

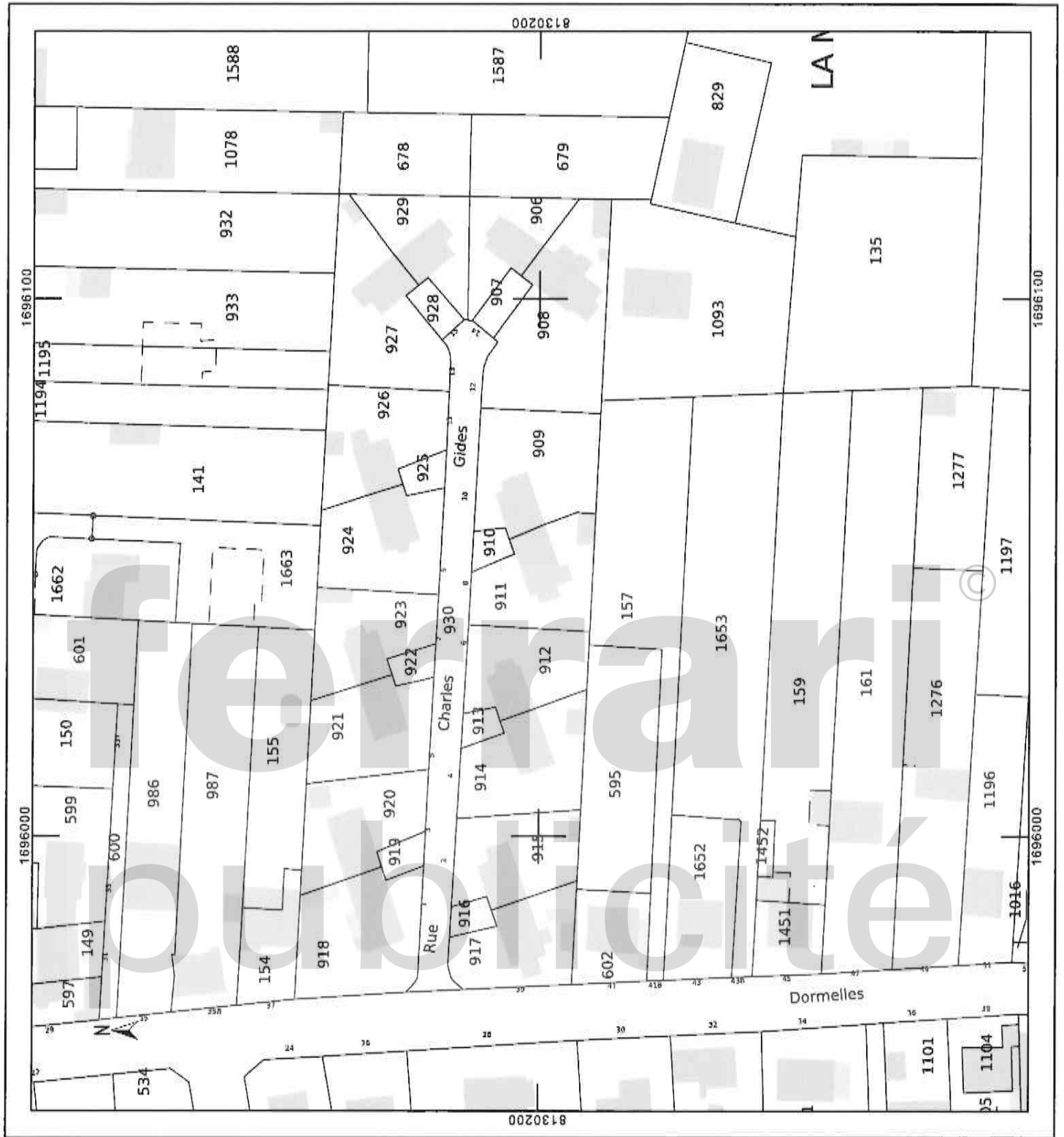
SDIF

Pôle de topographie et de gestion cadastrale 22 bd  
Charblain 77010  
77010 Meuln Cedex  
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2022 Direction Générale des Finances Publiques



## **ORIGINE DE PROPRIETE**

**Ledit bien immobilier appartient à Monsieur et à Madame son épouse,**

mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Annie COHEN, Notaire à MALAKOFF (92), le 14 janvier 2009, préalable à leur union célébrée à la Mairie de MALAKOF (92240) le 14 mars 2009,

**pour l'avoir acquis des Consorts ,**

**suivant acte reçu par Maître Alexis ROCH, Notaire à MONTEREAU FAULT YONNE (77), le 28 mai 2011, publié au Bureau des Hypothèques de FONTAINEBLEAU (77) le 5 juillet 2011 volume 2011 P n° 3129.**

**ANTERIEUREMENT**, l'origine de propriété, ci-après reproduit, s'établit comme suit :

**ORIGINE DE PROPRIETE**

fe  
pu

ferrari<sup>©</sup>  
pubblicità

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'établissement si bon lui semble, de toute origine de propriété plus ample, comme de toutes difficultés pouvant se révéler à cette occasion, sans pouvoir inquiéter ni rechercher aucunement le poursuivant à cet égard, ni prétendre à plus de droits que n'en possèdent les parties saisies et leurs auteurs, le poursuivant renvoyant purement et simplement à cet égard à l'acte publié comme dit ci-dessus.

## URBANISME

**Les règles d'urbanisme et les servitudes communales** applicables à l'immeuble feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente, sous toutes réserves.

## MESURAGE - DIAGNOSTICS

Il est indiqué que l'attestation de **superficie**, le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de **l'amiante**, le diagnostic de **performance énergétique**, l'état des **installations électriques** intérieures des immeubles à usage d'habitation, le rapport de l'état de l'installation intérieure de **gaz**, l'état des **risques**, et l'état des **nuisances sonores aériennes**, applicables à l'immeuble, feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente, sous toutes réserves.

## ASSAINISSEMENT

**L'enquête de raccordement de branchement d'assainissement et le certificat de raccordement conforme**, applicables à l'immeuble, feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente, sous toutes réserves.

## LOCATION - OCCUPATION

A titre de simple renseignement, et sans que la responsabilité du poursuivant puisse en être engagée ni recherchée, il est indiqué, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par la SELARL SG BAENA, Commissaires de Justice Associés à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), le 19 novembre 2024, **que l'immeuble est occupé par Monsieur et Madame** .

L'adjudicataire fera, en tous cas, son affaire personnelle de la situation existante au jour de son entrée en jouissance, comme de toutes difficultés pouvant se révéler alors, notamment pour la libération effective des lieux, l'enlèvement du mobilier et l'expulsion de tous occupants éventuels, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, diminution ou rétention de prix, à l'encontre du Poursuivant, sous toutes réserves.

## INDICATION

Il est indiqué que sont joints au présent cahier des conditions de vente copie de :

- **l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation** de la procédure de saisie immobilière délivrée le **20 janvier 2025**, par la SELARL SG BAENA, Commissaires de Justice Associés à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne).
- **l'état hypothécaire sur formalité** certifié au 27 novembre 2024, date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière du 14 octobre 2024, **actualisant l'état hypothécaire hors formalité** certifié au 10 septembre 2024 ; étant souligné qu'il ne révèle pas d'autres inscriptions que celle bénéficiant au créancier poursuivant.