

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

DÉBITEUR SAISI :

Me Clode MARTIGNY
Avocat SÉLARL LEXIALIS

Me _____ ©
Avocat

Adresse des biens vendus :

Commune de NEMOURS (Seine & Marne)
19 rue Gaston Pélissier

Dépôt au Greffe :

7 OCTOBRE 2025

Mise à Prix :

26.000 EUROS

Audience d'orientation :

9 DECEMBRE 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 :

Dans un ensemble immobilier
sis Commune de NEMOURS (77140) - 19 rue Gaston Darley,
cadastré Section AV n° 315,
lieudit « Rue Gaston Darley », pour 1 a 07 ca,

Les biens et droits immobiliers indissociables ci-après :

Lot n° 5 : situé dans le bâtiment A, 2^{ème} étage, escalier 1,
un APPARTEMENT comprenant : salon avec placard,
cuisine, salle d'eau avec WC, chambre avec placards,
escalier d'accès privatif vers le lot n° 6.

Avec les 267 / 1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 307 / 1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot n° 6 : situé dans le bâtiment A, dans les combles avec accès unique par l'escalier privatif prenant naissance dans le lot n° 5 : **une CHAMBRE MANSARDÉE.**

Avec les 86 / 1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 99 / 1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A.

Aux requêtes poursuites et diligences de la :

Ayant pour Avocat, Maître Elodie MARTIGNY, Avocate associée de la SELARL LEXIALIS, Avocat postulant au barreau de ladite ville, 44 rue de la Cloche.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

- **d'un jugement rendu par la 10^{ème} Chambre du Tribunal de Commerce de PARIS du 17 mars 2000**, signifié le 10 avril 2000, définitif ;
- de la copie exécutoire **d'une ordonnance du Juge de la Mise en Etat** du Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU du **16 mars 2023** ;
- et de la copie exécutoire **d'un jugement du Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU 13 février 2025**, signifié le 20 février 2025, et définitif selon certificat de non appel du 24 juin 2025.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a :

suisant acte de la SCP RIVAT HUICHARD MOLHERAT, Commissaires de Justice associés à DIJON (Côte d'Or), fait signifier **commandement valant saisie immobilière le 11 juillet 2025** à :

- **Monsieur**

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.

La somme de :

- selon décompte ci-après reproduit
arrêté au 15 juillet 2025 : **360.699,08 €**

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

Total sauf mémoire : 360.699,08 €

TROIS CENT SOIXANTE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET HUIT 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
ARRETE AU 15.07.2025**

N° de dossier : 52606
AFFAIRE :

Décompte établi selon jugement de condamnation rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS en date du 17 mars 2000 à l'encontre de Mr

LIBELLE	MONTANT
- Principal de la condamnation (800.000 francs)	121.959,21€
- Intérêts au taux de 7,50% l'an à compter du 30.06.1999	238.396,84€
- Article 700 du NCPC (2.000 francs)	304,90€
- Dépens (250,12 francs)	38,13€
- Frais de procédure	mémoire
TOTAL sauf mémoire arrêté au 15.07.2025	360.699,08€

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE

Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit. Société de courtage d'assurances.

Siège Social : 500, rue Saint-Fuscien 80095 AMIENS CEDEX 3 - Service Clients : N° CRISTAL 0 969 323 369 (appel non surtaxé)

N° 487 625 436 RCS Amiens - Immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurances sous le n° 07 022 607. SWIFT : AGRIFRPP887 - www.ca-briepicardie.fr

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.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit **commandement**, celui-ci a été **publié** au Service de la Publicité Foncière de MELUN (Seine et Marne) le **4 septembre 2025 volume 2025 S n° 75**.

L'assignation à comparaître au débiteur et au créancier inscrit a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MARDI 9 DECEMBRE 2025 à 14 H 00**.

DESIGNATION

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

Commune de NEMOURS (77140)

19 rue Gaston Darley

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER

cadastré Section AV n° 315,
lieudit « Rue Gaston Darley », pour 1 a 07 ca,

régi par règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître BAPTESTE, Notaire à NEMOURS, le 26 février 2002, publié au Service de la Publicité Foncière de MELUN le 28 mars 2002 volume 2002 P n° 1650.

Les biens et droits immobiliers indissociables ci-après :

Lot n° 5 : situé dans le bâtiment A, 2^{ème} étage, escalier 1, **un APPARTEMENT** comprenant : salon avec placard, cuisine, salle d'eau avec WC, chambre avec placards, escalier d'accès privatif vers le lot n° 6.

Avec les 267 / 1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 307 / 1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot n° 6 : situé dans le bâtiment A, dans les combles avec accès unique par l'escalier privatif prenant naissance dans le lot n° 5 : **une CHAMBRE MANSARDÉE.**

Avec les 86 / 1.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 99 / 1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et telle qu'elle résulte d'un Procès-Verbal de description dressé par la SELARL SG BAENA, Commissaire de Justice Associé à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), le 2 septembre 2025, 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.

ferrari[©]
publicité

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

Il est ensuite reproduit un extrait du plan cadastral à l'échelle 1/500^{ème} certifié conforme au plan cadastral en date du 28 mars 2025.

Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 77 0		Commune : 333 NEMOURS		TRES : 036		Numéro communal : P00934														
Titulaire(s) de droit(s)																						
Droit réel : Propriétaire																						
Numéro propriétaire : MCR96F																						
Nom : Prénom :																						
Adresse :																						
Propriété(s) bâties																						
Désignation des propriétés					Évaluation du local																	
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Code Rivoli	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	RC Com Imposable	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exc	%EXC OM	TX	Coef RC TEOM	
24	AV	315	19	RUE GASTON DARLEY	0310	A	02	07001	77333041250	333A	C	H	AP	1252							P	1.252
Total revenu imposable pour la part communale					Total revenu exonéré pour la part communale					Total revenu imposé pour la part communale												
1 252 euro(s)					0 euro(s)					1 252 euro(s)												
Propriété(s) non bâties																						
Désignation des propriétés					Évaluation					Livre foncier												
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FF/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exc	%EXC TC	TC	Feuille
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							
0					0					0					0							

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

Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 77 0		Commune : 333 NEMOURS		TRES : 036		Numéro communal : *00333																		
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire					Numéro propriétaire : PBD45N																					
Dénomination : F001 LES COPROPRIETAIRES																										
Adresse : RUE GASTON DARLEY 77140 NEMOURS																										
Propriétés bâties																										
Évaluation du local																										
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Nlv	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
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale										Total revenu imposé pour la part communale						
0 euro(s)										0 euro(s)										0 euro(s)						

Propriétés non bâties																					
Évaluation																					
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	PP DP	S Tar	SUF	GRJ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Majoration des terrains constructibles
Total de la part communale										Total de la part additionnelle											
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 :
NEMOURS

Section : AV
Feuille : 000 AV 01
Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500
Date d'édition : 28/03/2025
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
SDJF DE SEINE-ET-MARNE
Pôle topographique et de gestion cadastrale 22 bd
Chamblain 77010
77010 MELUN CEDEX
tél. fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers

appartiennent à Monsieur et à Madame , à concurrence de la moitié indivise chacun en pleine propriété, suivant acte reçu par Maître Patrick MONTAGNE, Notaire à PARIS, le 11 février 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de MELUN (Seine et Marne) le 21 février 2005 volume 2005 P n° 1158.

puis ont été attribués à Monsieur Manuel PEREA,

suite à un partage d'indivision conventionnelle,

suivant acte reçu par Maître Hélène RAMES-LAMBARD, Notaire à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), du 25 mai 2023, publié au Service de la Publicité Foncière de MELUN (Seine et Marne) le 21 juin 2023 volume 2023 P n° 8867.

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

ORIGINE DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE ARTICLE DEUX

Les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** formant l'article **DEUX** appartiennent à Monsieur _____ et Madame _____ pour les avoir acquis indivisément, à hauteur de moitié chacun, de :

1°) Monsieur _____

2°) Mademoiselle _____

Suivant acte reçu par Maître Patrick MONTAGNE, Notaire à PARIS, le 11 février 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Cette acquisition a été publiée au service de la publicité foncière de MELUN 1, le 21 février 2005, volume 2005P, numéro 1158.

L'état délivré le même jour sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Du chef de Monsieur et Mademoiselle

Les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** objets des présentes appartenaient à Monsieur et Mademoiselle par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite pour moitié indivise chacun en pleine propriété de, savoir :

Madame

Aux termes d'acte reçu par Maître BAPTESTE Notaire à NEMOURS, le 2 mars 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET DOUZE CENTS (59.455,12 EUR) payé comptant et quittancé audit acte au moyen de deniers provenant d'un prêt consenti par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile de France Paris à concurrence de la somme de 59.445,00 euros.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de FONTAINEBLEAU, le 5 avril 2002, volume 2002P, numéro 1782, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour volume 2002V, n°625 ayant effet jusqu'au 27 février 2022.

L'état délivré sur ces formalités n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété plus antérieure, déclarant vouloir s'en référer à leur titre de propriété.

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.

COPROPRIÉTÉ
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Lesdits biens et droits immobiliers formant les lots n° 5 et n° 6 de l'ensemble immobilier susvisé comme exposé dans la désignation qui précède.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet **d'un état descriptif de division et règlement de copropriété** établi aux termes d'un acte reçu par Maître BAPTESTE, Notaire à NEMOURS, le 26 février 2002, publié au Service de la Publicité Foncière de MELUN le 28 mars 2002 volume 2002 P n° 1650.

Les documents relatifs à la copropriété feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente, sous toutes réserves.

L'adjudicataire fera en tous cas son affaire personnelle de la réglementation existante ou qui lui sera révélée au jour de son entrée en jouissance, comme de toutes difficultés pouvant se faire jour, et il devra respecter les obligations résultant du règlement de copropriété et état descriptif de division dont il sera réputé avoir pris parfaite connaissance, sans pouvoir inquiéter ni rechercher aucunement le poursuivant à cet égard.

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 de la partie privative « Loi Carrez »**, 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.

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, Commissaire de Justice Associé à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), le 2 septembre 2025, que lors de ses constatations, le propriétaire du bien est absent.

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 à **Monsieur** le **6 octobre 2025**, par la SCP RIVAT HUICHARD MOLHERAT, Commissaires de Justice Associés à DIJON (21).
- **l'état hypothécaire sur formalité** certifié au 4 septembre 2025, date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière du 11 juillet 2025, **actualisant l'état hypothécaire hors formalité** certifié au 8 avril 2025 ; étant souligné qu'il révèle d'autres inscriptions que celle bénéficiant au créancier poursuivant.