

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

Aux requête, poursuites et diligences de :

La BANQUE FRANCAISE MUTUALISTE, Société Anonyme coopérative de banque au capital de 169.353.659,50 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 326.127.784, dont le siège social est sis 56-60 rue de la Glacière à 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat **Maître Emmanuel VAUTIER**, Avocat au Barreau de MEAUX, demeurant 26 rue de la Crèche à 77100 MEAUX, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Et ayant pour Avocat plaidant **Maître Julien SEMERIA**, membre de la SELARL 9 JANVIER, Avocats au Barreau du Val d'Oise, demeurant 20 rue Alexandre Prachay à 95300 PONTOISE.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Juge des Contentieux de la Protection près le Tribunal Judiciaire de MEAUX le 23 février 2022, signifié le 05 avril 2022, définitif.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS ID FACTO, Commissaires de justice à MELUN (77), en date 28 janvier 2025, fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

[REDACTED]

[REDACTED]

D'avoir immédiatement à payer à la requérante 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 82.933,98 € provisoirement arrêtée au 23 janvier 2025.

Ladite somme se décomposant comme suit :

Au titre du jugement rendu par le Juge des Contentieux de la Protection près le Tribunal Judiciaire de MEAUX le 23 février 2022 :

*Principal :	69.702,61 €
*Intérêts au taux de 4,44% du 29.10.2020 au 23.01.2025 :	13.125,33 €
Intérêts postérieurs au taux de 4,44% jusqu'à parfait paiement :	mémoire
*Dépens :	165,40 €

SOIT UN TOTAL SAUF MEMOIRE

AU 23 JANVIER 2025 DE : 82.933,34 €

(QUATRE-VINGT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT DIX-HUIT CENTIMES)

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution, 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 et frais de mise à exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 19 mars 2025 volume 2025 S n°23.

Le commandement de saisie a été dénoncé aux créanciers inscrits à la date de publication du commandement de saisie.

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître devant le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de MEAUX (Seine et Marne) en vue de l'audience d'orientation du **jeudi 19 juin 2025 à 09 heures**.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, d'après titre :

Les biens et droits immobiliers sis à **COUILLY-PONT-AUX-DAMES** (77), 31 Chemin des Saints Yves, cadastrés sections A 792, A 795 à A 800 et A 1955, consistant en, d'après titre :

Un pavillon d'habitation composé :

Au rez-de-chaussée : entrée, une chambre, une salle de bains, une cuisine, un WC.

A l'étage : trois chambres, une salle de bains, un WC.

Un garage dans le jardin.

Jardin autour de la maison.

Piscine.

Tel que ledit immeuble s'entend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tous droits de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui auraient pu ou pourront être faites, sans aucune exception ni réserves.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

Le procès-verbal de description des biens saisis a été établi le 04 mars 2025 par Maître Cassandra LECLERQ, Commissaire de Justice au sein de la SAS ID FACTO, Commissaires de justice à MELUN (Seine et Marne), et ci-après annexé :

Ledit bien immobilier étant d'une surface mesurée de 213,66 m² selon certificat de superficie établi le 04 mars 2025 par la société DIAGNOSTICS PRECISION, ci-après annexé.

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de Melun (77000)
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60
✉ contact77@idfacto.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE QUATRE MARS
A 09H30.

Dossier N° CL 2025571

À LA REQUÊTE DE :

BANQUE FRANÇAISE MUTUALISTE, Société Anonyme au capital social de 169.353.659,50 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 326 127 784, ayant son siège social sis à PARIS (13^{ème} Arrondissement), 56-60 Rue de la Glacière, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Emmanuel VAUTIER, Avocat au Barreau de MEAUX (Seine-et-Marne), demeurant à MEAUX (Seine-et-Marne), 26 Rue de la Crèche, constitué sur la procédure de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

Ayant pour Avocat Plaidant, Maître Julien SEMERIA, Avocat au Barreau du Val-d'Oise, membre de la SELARL 9 JANVIER, demeurant à PONTOISE (Val-d'Oise), 20 Rue Alexandre Prachay.

AGISSANT EN VERTU DE :

L'expédition en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Juge des Contentieux de la Protection près le Tribunal Judiciaire de MEAUX (Seine-et-Marne), le 23 février 2022, signifié le 05 avril 2022, et à ce jour définitif ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 28 janvier 2025, demeuré infructueux ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Les biens et droits immobiliers sis à **COUILLY-PONT-AUX-DAMES** (Seine-et-Marne), 31 Chemin des Saints Yves, cadastrés section A 792, A 795 à A 800 et A 1955, consistant en, d'après titre :

Un pavillon d'habitation composé de :

Au rez-de-chaussée : entrée, une chambre, une salle de bains, une cuisine, un WC.

À l'étage : trois chambres, une salle de bains, un WC.

Un garage dans le jardin.

Jardin autour de la maison.

Piscine.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

APPARTENANT À :



DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Cassandre LECLERC, Commissaire de Justice Salariée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussignée,

ME SUIS TRANSPORTÉE À :

COUILLY-PONT-AUX-DAMES (Seine-et-Marne), 31 Chemin des Saints Yves.

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;
- Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement ;
- Monsieur COMBROUZE Bruno (société ALLO SDR), serrurier ;
- Madame ROUEIRE Martine, témoin ;
- Monsieur ROUEIRE Philippe, témoin ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	7
3.1	EXTÉRIEURS :	7
3.2	INTÉRIEUR :	20
3.2.1	ENTRÉE / REZ-DE-CHAUSSEE :	20
3.2.2	WC / REZ-DE-CHAUSSEE (PREMIÈRE PORTE DROITE SUR ENTRÉE) :	23
3.2.3	BUANDERIE / REZ-DE-CHAUSSEE (DEUXIÈME PORTE DROITE SUR ENTRÉE) :	24
3.2.4	SALON / REZ-DE-CHAUSSEE (PORTE FACE SUR ENTRÉE) :	27
3.2.5	SEJOUR-CUISINE / REZ-DE-CHAUSSEE (DANS LA CONTINUITÉ DU SALON) :	30
3.2.6	COULOIR / REZ-DE-CHAUSSEE (ACCES FACE SUR SEJOUR- CUISINE) :	36
3.2.7	CHAMBRE 1 / REZ-DE-CHAUSSEE (PREMIÈRE PORTE GAUCHE SUR COULOIR) :	38
3.2.8	CHAMBRE 2 / REZ-DE-CHAUSSEE (PORTE DROITE SUR COULOIR) :	40
3.2.9	DRESSING / REZ-DE-CHAUSSEE (PORTE FACE SUR COULOIR) :	43
3.2.10	SALLE DE BAINS / REZ-DE-CHAUSSEE (PORTE GAUCHE SUR DRESSING) :	46
3.2.11	ACCÈS ÉTAGE :	50
3.2.12	PALIER / PREMIER ÉTAGE :	51
3.2.13	PIÈCE 1 / PREMIER ÉTAGE (PORTE DROITE SUR PALIER) :	53
3.2.14	COULOIR 2 / PREMIER ÉTAGE (PORTE GAUCHE SUR PALIER) :	55
3.2.15	PIÈCE 2 / PREMIER ÉTAGE (PREMIÈRE PORTE GAUCHE SUR COULOIR) :	58
3.2.16	CHAMBRE 3 / PREMIER ÉTAGE (DEUXIÈME PORTE GAUCHE SUR PALIER) :	60
3.2.17	SALLE D'EAU / PREMIER ÉTAGE (TROISIÈME PORTE GAUCHE SUR PALIER) :	63
3.2.18	CHAMBRE 4 / PREMIER ÉTAGE (PORTE FACE SUR COULOIR) :	66
4	FIN DES OPÉRATIONS :	69
5	SURFACE :	69
6	ANNEXES :	70

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connectée sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section A numéro 792, 795 à 800, 1955) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivée devant la porte de la maison, je sonne. Un homme m'ouvre la porte.

Je me présente à lui en déclarant mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente également les personnes m'accompagnant.

En retour, la personne rencontrée me déclare être

Puis, il m'autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer ma mission.

Il me précise :

- Qu'il vit dans la maison avec [REDACTED]
- Qu'aucun bail n'est en cours ;
- Que le chauffage est fourni au moyen d'un poêle à bois et d'une pompe à chaleur pour le rez-de-chaussée de la maison et au moyen de convecteurs électriques au premier étage ;
- Que l'eau chaude est fournie au moyen de trois ballons d'eau chaude, dont un non raccordé ;
- Que les eaux usées de la maison sont raccordées à une fosse septique ;
- Que la piscine a été rebouchée ;
- Que l'édifice situé dans le jardin à proximité de la piscine a été démoli.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCEDURE :

À cette adresse, une maison d'habitation élevée sur rez-de-chaussée et un étage, ceinturée par un jardin.



3.1 EXTERIEURS :

Sur rue, l'accès à la propriété s'effectue à moyen d'un portail électrique en bois à deux battants. De part et d'autre, un pilier en pierres jointoyées avec chaperon bétonné et point lumineux en son sommet.



Sur rue, le fonds est clôturé par une haie végétale.



En partie gauche, le fonds est clôturé par un grillage souple métallique fixé sur piliers bétonnés.



À droite, la propriété est ceinturée par une clôture bétonnée.



Après le portail d'accès, une descente en béton gravillonné donne accès à la porte d'entrée de la maison.



À l'avant de la maison, en partie droite, un jardin arboré.



La façade avant de la maison est recouverte d'un enduit de façade et, en partie haute, en parpaings jointoyés bétonnés à l'état brut.

Quatre piliers bétonnés sont présents devant la porte d'entrée.

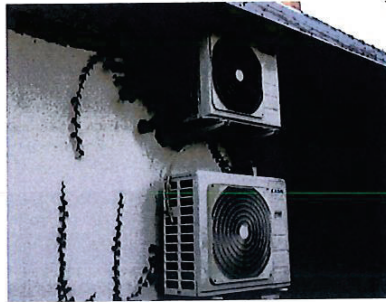
Au sol, en pied de porte d'entrée, des mosaïques et du carrelage jointoyés.





Le pignon droit de la maison est recouvert d'un enduit de façade.
Fixé sur ce mur, deux blocs de climatisation.





La façade arrière de la maison est recouverte d'un enduit de façade.



Le pignon gauche de la maison est recouvert d'un enduit de façade. Une partie est en parpaings jointoyés à l'état brut.

La toiture du bâtiment est composée de deux types de toiture. Sur la première partie de la maison, une toiture en panneaux métalliques, avec présence d'un conduit de cheminée. Sur la deuxième partie, une toiture en tuiles mécaniques à deux pans.



En pied de pignon, une coursière en pierres jointoyées.



À l'arrière de la maison, un jardin engazonné puis un bois.

