

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de BEAUVAIS siégeant 20, boulevard Saint Jean 60000 BEAUVAIS, au plus offrant et dernier enchérisseur.**

### **EN UN LOT :**

Biens et droits immobiliers sis à SAINTE GENEVIEVE (60730), 63 route Nationale, cadastrés section AI n°201 pour une contenance de 198 m<sup>2</sup>

A savoir une maison individuelle à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine ouverte, dégagement, cellier, salle de bains, WC

A l'étage : chambre palière, deux chambres

Terrasse

Jardinet

Emplacements de stationnement

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**CAIXA GERAL DE DEPOSITOS – CGD**, société de droit portugais dont le siège est à LISBONNE (Portugal), dont la succursale en France est à Paris (75009), 2 rue des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 306 927 393, représentée par le directeur général de la succursale France, responsable de la CGD en France

Ayant pour avocat constitué :

**Maître Guillaume OLIVAUX**

Avocat au Barreau de Beauvais

**Membre de l'AARPI TRUST AVOCATS**

16, rue Denis Simon 60000 BEAUVAIS

Tél. : 03.44.06.25.90 - [contact@trustavocats.fr](mailto:contact@trustavocats.fr)

Au Cabinet duquel elle élit domicile, et qui se constitue sur les présentes et sur leurs suites,

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu d'un titre exécutoire notarié reçu le 30 janvier 2013 par Maître Hervé DROUAULT, notaire associé à PARIS, contenant prêt de 400.000 euros par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS à la société SARL GROUPE FRANCAIS ISOLATION et cautionnement solidaire de Monsieur Antonio GUEDES,

La société CAIXA GERAL DE DEPOSITOS a fait signifier commandement à :

**Madame Maria Senhorina DE JESUS veuve GUEDES**

née le 15 octobre 1943 à VIARIZ - BAIÃO (Portugal), de nationalité portugaise  
demeurant 63 route Nationale 60730 SAINTE GENEVIEVE

par exploit en date du 30 septembre 2024 de Maître Corinne SAUNIER,  
Commissaire de Justice à MERU (60),

**Madame Maria de Fatima DE JESUS GUEDES épouse PEREIRA RIBEIRO**

née le 04 avril 1963 à VALBOM, GONDOMAR (Portugal), de nationalité portugaise  
demeurant 20 rue des Cagnières 60660 CIRES LES MELLO

par exploit en date du 03 octobre 2024 de Maître Corinne SAUNIER,  
Commissaire de Justice à MERU (60),

**Monsieur Albino Fernando DE JESUS GUEDES**

né le 29 août 1966 à VALBOM, GONDOMAR (Portugal), de nationalité portugaise  
demeurant 547 rue de Pierrepont 60430 PONCHON

par exploit en date du 30 septembre 2024 de Maître Corinne SAUNIER,  
Commissaire de Justice à MERU (60),

D'avoir à payer dans le délai de huit jours 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,

la somme de **717.501,30 euros** se décomposant comme suit :

35 échéances impayées du 10/08/2014 au 10/06/2017 4.430,78 x 35	155.077,30 €
Intérêts au taux de 8,50% du 10/08/2014 au 16/06/2017 sur échéances impayées	37.486,23 €
Capital restant dû au 10/06/2017	255.226,90 €
Pénalité contractuelle de 7%	17.865,88 €
Intérêts au taux de 8,50% du 10/06/2017 au 16/06/2017 sur capital restant dû	356,62 €
Intérêts au taux de 8,50% du 17/06/2017 au 20/11/2023 sur capital restant dû et échéances impayées 410.304,20 x 8,50% x 2347/365	224.256,54 €

Intérêts au taux de 8,50% du 21/11/2023 au 31/08/2024 sur capital restant dû et échéances impayées $410.304,20 \times 8,50\% \times 285/365$	27.231,83 €
--	-------------

Intérêts au taux de 8,50% à compter du 01/09/2024 sur capital restant dû et échéances impayées	mémoire
---	---------

<b>TOTAL SAUF MEMOIRE</b>	<b>717.501,30 €</b>
---------------------------	---------------------

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires.

Ledit commandement de payer valant saisie comportait les énonciations suivantes :

- La constitution de **Maître Guillaume OLIVAUX**, Avocat au Barreau de Beauvais, **Membre de l'AARPI TRUST AVOCATS**, 16, rue Denis Simon 60000 BEAUVAIS
- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré ;
- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière de BEAUVAIS,
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

- L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de BEAUVAIS ;
- L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret °2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;
- L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la consommation.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement a été régulièrement publié au Service de Publicité Foncière de BEAUVAIS le 18 novembre 2024 sous les références 6004P01 2024 S 00054.

Le Service de Publicité Foncière de BEAUVAIS a délivré l'état hypothécaire ci-après annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Le 15 janvier 2025, la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS a fait délivrer à Madame Maria Senhora DE JESUS, Monsieur Albino Fernando DE JESUS GUEDES et Madame Maria de Fatima DE JESUS GUEDES épouse PEREIRA RIBEIRO, par exploits de la SCP Corinne SAUNIER - Isabelle GAUTHIER, commissaires de justice associés à MERU, une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant le **12 mars 2025 à 14H00** devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BEAUVAIS.

## **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BEAUVAIS

### **EN UN LOT :**

Biens et droits immobiliers sis à SAINTE GENEVIEVE (60730), 63 route Nationale, cadastrés section AI n°201 pour une contenance de 198 m<sup>2</sup>

A savoir une maison individuelle à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine ouverte, dégagement, cellier, salle de bains, WC

A l'étage : chambre palière, deux chambres

Terrasse

Jardinet

Emplacements de stationnement

1/5ème indivis des biens et droits immobiliers sis à SAINTE GENEVIEVE (60730), 63 route Nationale, cadastrés section AI n°211 pour une contenance de 286 m<sup>2</sup>, à savoir : voirie

### **DESCRIPTION DES BIENS :**

Le 24 octobre 2024, Maître Corinne SAUNIER, Commissaire de Justice associé de la SCP Corinne SAUNIER - Isabelle GAUTHIER, commissaires de justice associés à MERU, a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, ci-après annexé.

Il en ressort que le bien immobilier est une maison d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : un salon salle à manger, une cuisine, une buanderie, un WC

Au premier étage : un palier, deux chambres, une salle de bain avec WC

A l'arrière, un petit jardin avec terrasse.

### **OCCUPATION :**

Il ressort du procès-verbal descriptif établi par Maître Corinne SAUNIER que le bien immobilier est occupé par Madame Maria DE JESUS veuve GUEDES.

**SUPERFICIE :**

Il ressort de l'attestation de surface habitable annexée au procès-verbal descriptif que :

La surface habitable est de 94,83 m<sup>2</sup>

La surface au sol totale est de 116,55 m<sup>2</sup>

Et 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.

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

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété est extraite d'une attestation successorale notariée établie suite au décès de Monsieur Antonio GUEDES, reçue le 27 octobre 2018 par Maître Nathalie BOIVIN, notaire à CHAMBLY (60), publiée au service de publicité foncière de BEAUVAIS le 23 novembre 2018 sous les références 6004P01 2018P 6241.

### **En la personne de :**

#### **Madame Maria Senhorina DE JESUS veuve GUEDES**

née le 15 octobre 1943 à VIARIZ - BAIÃO (Portugal), de nationalité portugaise  
demeurant 63 route Nationale 60730 SAINTE GENEVIEVE

propriétaire de la moitié du bien en pleine propriété en vertu d'un acte de vente reçu le 05 avril 2012 par Maître BOIVIN-DUTRY, notaire à CHAMBLY, publié le 18 avril 2012 au Service de Publicité Foncière de BEAUVAIS sous les références 6004P01 2012P2144 (reprise pour ordre le 25 juillet 2012 sous les références 6004P01 2012D7158) aux termes elle l'a acquis en communauté avec Monsieur Antonio GUEDES de :

la société dénommée **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'INVESTISSEMENT REGIONAL**, société à responsabilité limitée dont le siège social est à BEAUMONT SUR OISE (95260), 35 rue Basse de la Vallée, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PONTOISE et identifiée au SIREN sous le n° 478 725 690

moyennant le prix de 170.000 euros payé comptant pour partie au moyen d'un prêt consenti par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS

et de la moitié en usufruit en sa qualité de conjoint survivant de **Monsieur Antonio GUEDES**, né le 01 janvier 1944 à LOIVOS DO MONTE - BAIÃO (Portugal), de nationalité portugaise, marié, demeurant en son vivant 63 route Nationale à SAINTE GENEVIEVE (60730), décédé le 31 mars 2018.

#### **Madame Maria de Fatima DE JESUS GUEDES épouse PEREIRA RIBEIRO**

née le 04 avril 1963 à VALBOM, GONDOMAR (Portugal), de nationalité portugaise  
demeurant 20 rue des Cagnières 60660 CIREN LES MELLO

propriétaire d'un quart du bien en nue-propriété en sa qualité d'héritière de **Monsieur Antonio GUEDES**, né le 01 janvier 1944 à LOIVOS DO MONTE - BAIÃO (Portugal), de nationalité portugaise, marié, demeurant en son vivant 63 route Nationale à SAINTE GENEVIEVE (60730), décédé le 31 mars 2018.

#### **Monsieur Albino Fernando DE JESUS GUEDES**

né le 29 août 1966 à VALBOM, GONDOMAR (Portugal), de nationalité portugaise  
demeurant 547 rue de Pierrepont 60430 PONCHON

propriétaire d'un quart du bien en nue-propriété en sa qualité d'héritier de **Monsieur Antonio GUEDES**, né le 01 janvier 1944 à LOIVOS DO MONTE - BAIÃO (Portugal), de nationalité portugaise, marié, demeurant en son vivant 63 route Nationale à SAINTE GENEVIEVE (60730), décédé le 31 mars 2018.

Le bien a été estimé à 200.000 euros aux termes de l'attestation successorale reçue le 27 octobre 2018 par Maître Nathalie BOIVIN, notaire à CHAMBLY (60)

En ce qui concerne l'origine 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 le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

## **SERVITUDES**

Le créancier poursuivant la vente déclare qu'à sa connaissance, il existe les servitudes suivantes :

L'acte de vente reçu le 05 avril 2012 par Maître Nathalie BOIVIN DUTRY, notaire à CHAMBLY (60), publié au service de publicité foncière de BEAUVAIS le 18 avril 2012 sous les références 6004P01 2012P 2144 (ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre le 25 juillet 2012 sous les références 6004P01 2012D 7158) fait état :

### **Des servitudes d'utilité publiques suivantes :**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- patrimoine culturel : (AC1) servitude de protection des monuments historiques inscrits ou classé
- PT2 servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles
- servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

### **Des servitudes ci-après rapportées :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **CLAUSES SPECIALES**

### **A/ Renseignements d'urbanisme**

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

### **B/ Dossier de diagnostic technique**

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique est annexé ci-après.

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, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence de termites ou d'insectes xylophages et tous vices cachés, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'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.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

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

**140.000,00 euros** (cent quarante mille euros)

Fait à BEAUVAIS, le .....

**Maître Guillaume OLIVAUX**



## **ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

- Etat hypothécaire sur publication du commandement de saisie immobilière délivré le 19 novembre 2024 par le Service de publicité foncière de BEAUVAIS
  
- Assignation pour l'audience d'orientation
  
- Procès-verbal descriptif en date du 24 octobre 2024 incluant le dossier de diagnostic technique établi par la société A.C.E. SARL comprenant :
  - L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante
  - Le constat de risque d'exposition au plomb
  - L'état de l'installation intérieure d'électricité
  - L'attestation de surface habitable
  - Le diagnostic de performance énergétique
  - L'état des risques et pollutions