

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

A LA REQUETE DE :

BNP PARIBAS société anonyme, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 662 042 449, dont le siège social est 16 Boulevard des Italiens à PARIS (75009) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Laquelle élit domicile et constitue pour Avocat, **Maître ARNAUD LAUR** , membre de la SCP SALVAIRE ARNAUD LAUR LABADIE BOONSTOPPEL LAURENT , sis 26 rue de l'Hôtel de Ville à CASTRES, inscrite au Barreau de ladite ville où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente saisie.

et **Maître Aurélie LESTRADE**, Avocate Associée du cabinet DECKER & Associés, Avocat au Barreau, 14, rue Alexandre Fourtanier - BP 7124 31071 TOULOUSE CEDEX 7 Tél. 05 61 21 96 84 - Fax 05 61 23 35 81 où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente saisie.

EN VERTU :

D'une copie exécutoire passée en l'étude de ME Alain KOENIG, notaire à PARIS en date du 25 juillet 2008 contenant prêt par la BNP PARIBAS à xxx, d'un montant de 212.640 € au taux de 4,74% sur 180 mois et d'un montant de 496.160 € au taux de 4,74% sur 180 mois avec affectation hypothécaire

AU PREJUDICE DE:

xxx

Prise en la personne de son représentant légal

PROCEDURE :

Le créancier poursuivant a fait notifier commandement de payer valant saisie suivant acte de SCP ARIBAUT ABADIE OLIVIER, huissiers, en date du 13 MAI 2020 pour avoir paiement de la somme de :

Prêt de 212.640 €

Capital restant du	152.283,88 €
Intérêts au taux de 4,74% au 13.2.2020	43.240,18 €
Intérêts remboursés	- 8129,74€
Total versements	- 19.605,06 €
Intérêts de 4,74% du 14.02.2020 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
TOTAL	195.524,06 €

Prêt de 360.632,10 €

Capital restant du	360.632,10€
Intérêts au taux de 4,74% au 13.2.2020	103.369,37 €
Intérêts remboursés	- 4480,87 €
Total versements	- 4480,87€
Intérêts au taux de 4,74% du 14.2.2020 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
Coût de la procédure	MEMOIRE
TOTAL	464.001,47 €

Sous réserve de meilleure liquidation et de tous autres dus.

Il contient notamment que faute de paiement dans le délai imparti, la procédure afin de vente de l'immeuble dont la désignation suit, se poursuivra.

Ce commandement n'ayant pas été suivi d'effet a été publié pour valoir saisie service de la publicité foncière de CASTRES le 19 juin 2020 volume 2020S n°9.

En conséquence, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, il sera procédé à la vente aux enchères publiques des immeubles ci-après désignés :

Sur la commune de CASTRES (81100) rue André Ampère et de la rue Ludovic Julien, un immeuble d'hôtel restaurant repris au cadastre sous les références suivantes :

Section IZ n°50 lieudit montplaisir pour 00ha 00a 51 ca

Section IZ n°52 lieudit montplaisir pour 00ha 30a 69ca

Superficie totale 00ha 31a 20ca

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 attachée, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ledit bien appartient à la SCI xxx pour l'avoir acquis suivant acte de Me KOENIG notaire en date du 25 juillet 2008 publié le 25 août 2008 volume 2008P n° 5047.

DESCRIPTION

Maître **JEROME MARFAING-DIDIER**, Avocat Associé du Cabinet **DECKER & ASSOCIES**, 14, rue A.Fourtanier 31000 TOULOUSE (tél: 05.61.21.96.84 / fax: 05.61.23.35.81), a reçu de la SCP ARIBAUT ABADIE OLIVIER huissier, un procès-verbal descriptif ci-après annexé en date du 29 mai 2020

OCCUPATION

Promesse de bail commercial d'une durée de 9 ans en date du 10 juin 2016 prenant effet « à compter du jour de la publication du jugement par le TC de CASTRES de l'homologation du projet de plan de redressement par voie de continuation », soit le 1^{er} août 2016 au profit de la SARL x

Annexé aux présentes.

Le loyer

Le bail est consenti moyennant un loyer de base annuel de 35.000 € HT et hors charges, payable à terme échu, le 1^{er} jour de chaque mois.

Il est expressément convenu le versement d'un complément de loyer si le chiffre d'affaires hors taxe du preneur tel qu'il ressort des déclarations annuelles faites à l'administration fiscale ou des documents comptables déposés au greffe du TC de son siège social, dépasse la somme de 240.000 € HT...

Le complément de loyer sera de 15% par tranche de 20.000 € HT de chiffre d'affaires réalisés, le loyer de base n'entrant pas dans le calcul du complément du loyer.

Le complément de loyer sera versé en une seule échéance en fin d'exercice en sus du loyer de base en cours.

Selon un **arrêt de la Cour d'Appel** de TOULOUSE du 9 janvier 2020, la Cour d'appel a autorisé « *la SARL HOTEKO LA CHARTREUSE à procéder aux travaux selon devis de la Sarl PIERRE LANDES HABITAT du 5 janvier 2019 pour un montant de 178.594,92 € de*

- *Remise en état pour l'escalier extérieur menant aux chambres 101 et 102*
- *Remise en état sur l'ensemble des murs extérieurs des locaux pris à bail*
- *Installation d'un escalier conforme aux normes en vigueur aux fins d'accès aux chambres 120 et 121*
- *Remise en état pour l'ensemble des toitures et sous toitures des locaux*
- *Remise en état pour l'ensemble des aires de stationnement*
- *Remise en état pour l'ensemble des huisseries et fenêtres*

Dit que le coût des travaux se compense avec les loyers dus à compter de leur mise en œuvre. »

Malgré les demandes officielles de la requérante à la SARL HOTEKO LA CHARTREUSE des travaux réalisés, aucun justificatif n'a à ce jour été communiqué.

URBANISME

Maître JEROME MARFAING-DIDIER, Avocat Associé du Cabinet DECKER & ASSOCIES, 14, rue A.Fourtanier 31000 TOULOUSE (tél: 05.61.21.96.84 / fax: 05.61.23.35.81), a reçu de la Mairie de CASTRES le certificat d'urbanisme en date du 22 juin 2020

DOSSIER TECHNIQUE

Maître JEROME MARFAING-DIDIER, Avocat Associé du Cabinet DECKER & ASSOCIES, 14, rue A.Fourtanier 31000 TOULOUSE (tél: 05.61.21.96.84 / fax: 05.61.23.35.81), a reçu de l'expert, le dossier technique joint en date du 27 juillet 2020

- Diagnostic de performance énergétique logement
- Diagnostic de performance énergétique bâtiments
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- Etat des risques et pollutions et ses annexes
- Résumé de l'expertise

RESERVES GENERALES

L'immeuble ci-dessus désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Mise à prix : 75.000 €

Soixante-quinze mille euros