

SOREL&ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLÉANS

12 rue du Maréchal Foch
45000 ORLÉANS - Tél. 02 38 75 25 00
www.sorel-associés.com

2220001

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE AUXQUELLES
SERONT ADJUGES A L'AUDIENCE DES SAISIES
IMMOBILIERES DU JUGE DE L'EXECUTION DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ORLEANS, PALAIS DE
JUSTICE DE LADITE VILLE, 44 rue de la Bretonnerie SUR
SAISIE IMMOBILIERE AU PLUS OFFRANT ET DERNIER
ENCHERISSEUR LES IMMEUBLES CI-APRES DESIGNES**

Saisie aux requête poursuites et diligences de :

BANQUE CIC OUEST, S.A au capital de 83 780 000,00 €, dont le siège social est 2 avenue Jean-Claude Bonduelle B.P. 84001 à NANTES CEDEX (44040) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège venant aux droits de la BANQUE REGIONALE DE L'OUEST par fusion absorption le 28 Décembre 2006.

Ayant pour Avocat constitué la Société Civile Professionnelle SOREL & Associés agissant par Me Franck SILVESTRE 12, rue du Maréchal Foch à 45000 Orléans

SUR

En vertu de la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Julien SOUNALET, Notaire à LA FERTE SAINT-AUBIN (Loiret) le 14 Novembre 2006 contenant prêt par la BANQUE REGIONALE DE L'OUEST au profit de la requérante, a, suivant acte de la SELARL CDJ CONTENTIEUX FRANCE, huissies de Justice à ORLEANS (Loiret), en date du 28 Avril 2022 fait commandement à la sus nommée d'avoir à payer les sommes suivantes :

Prêt modulable 30047 1467000034683404

- Principal dû au 17/09/2021..... 37 293,28 euros
- Intérêts au taux de 4,70 % au 16/06/2022..... 9 121,13 euros
- Indemnité conventionnelle 354,99 euros
- Intérêts au taux de 4,70 % du 17/06/2022 jusqu'à parfait règlement **MEMOIRE**

Soit la somme de **46 769,40 € (sauf mémoire)**

La débitrice n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié à la Conservation des hypothèques d'ORLEANS 1 le 3 Juin 2022 sous les références Volume 2022 S n° 78

ACTES JOINTS EN COPIE au cahier des conditions de la vente :

- Titre exécutoire visé en tête des présentes
- Justificatif de l'exigibilité de la créance (*Lettre de déchéance du terme, mise en demeure, etc...*)
- Décompte des sommes dues
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré à la débitrice en date du 28 Avril 2022
- L'assignation délivrée aux débiteurs par CDJ CONTENTIEUX FRANCE en date du 1^{ER} Juillet 2022 ;
- Dénonciations aux créanciers inscrits
- L'état hypothécaire délivré le 11 Janvier 2022 (*demande de renseignements n° H 12672*) et état hypothécaire délivré le 3 Juin 2022 (*demande de renseignements n° F 785*) sur publication du commandement

- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de la SELARL CDJ CONTENTIEUX FRANCE en date du 10 Mai 2022 accompagnée des diagnostics immobiliers établis par L'EURL ROUSSINEAU (*mesurage, performance énergétique, état de l'installation intérieure d'électricité*)
- Diagnostic assainissement
- Acte de vente initial
- Acte de changement de régime matrimonial
- Relevé de propriété et matrice cadastrale en date du 3 Janvier 2022 ;
- Certificat d'urbanisme en date du 3 Février 2022
- Rapport géorisques

En conséquence il sera procédé à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire au Palais de Justice de ORLEANS 44 rue de la Bretonnerie , après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi le jour qui sera indiqué par le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur en 1 lot des immeubles désignés dans le commandement de saisie immobilière ainsi qu'il suit :

Sur la commune d'OLIVET (Loiret), 2 Rue de la Roche

Une maison d'habitation d'une superficie de 118,03 m², occupée,
DPE : D GES : B

Comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, buanderie, WC, séjour double, cuisine
- A l'étage : palier, deux chambres, suite parentale, salle de douche, salle de bains,
- Jardin, terrasses, piscine

Le tout cadastré :

AM 999	Clos de la Roche	pour 01 a 92 ca
AM 1001	26 Rue de la Roche	pour 02 a 37 ca
AM 1003	Rue de la Roche	pour 07 a 97 ca
AM 1005	Clos de la Roche	pour 00 a 67 ca

Total : 12 a 93 ca

Le bien AM 999 provient de la division de la parcelle AM 150 en AM 998 et AM 999 suivant document d'arpentage publié le 17 Février 2000 Volume 2000 P n° 2715

Le bien AM 1001 provient de la division de la parcelle AM 151 en AM 1000 et AM 1001 suivant document d'arpentage publié le 17 Février 2000 Volume 2000 P n° 2715

Le bien AM 1003 provient de la division de la parcelle AM 152 en AM 1002 et AM 1003 suivant document d'arpentage publié le 17 Février 2000 Volume 2000 P n° 2715

Le bien AM 1005 provient de la division de la parcelle AM 292 en AM 1004 et AM 1005 suivant document d'arpentage publié le 17 Février 2000 Volume 2000 P n° 2715

Origine de propriété :

Lesdits biens ayant été acquis par le 7 Avril 2000 suivant acte reçu par Maître Frédéric PHILIPPOT membre de la SCP Jean-Claude GERVAISE et Frédéric PHILIPPOT de

Ledit acte ayant été publié et enregistré au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1 (Loiret) le 28 Avril 2000 sous les références Volume 2000 P n° 2715.

Par acte du 4 Décembre 2012 reçu par Maître PLEAU notaire à OLIVET (Loiret) ont déclaré vouloir changer de régime matrimonial à l'effet d'adopter le régime de la communauté universelle, avec clause d'attribution intégrale.

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1 (Loiret) le 3 Janvier 2013 sous les références Volume 2013 P n° 51.

Compte tenu de la non-opposition au changement de régime matrimonial tant par les enfants que par les créanciers, reste seule propriétaire desdits biens.

Pour les besoins de la publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1 (Loiret), la requérante, en vertu des dispositions de l'article 36-5 du Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 certifie l'identité du défunt :

DROIT DE PREEMPTION

Les terrains sont soumis au droit de préemption urbain simple

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CONTROLES TECHNIQUES ET DIAGNOSTIFS

Tous documents utiles sont joints au procès-verbal de description annexé aux présentes.

DIAGNOSTICS

-l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies dans les domaines suivantes :

- matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension

ASSAINISSEMENT

Le poursuivant entend indiquer qu'il a tout mis en œuvre pour obtenir les informations concernant l'assainissement de l'immeuble vendu. Ces éléments sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Aux termes du contrôle effectué, il en ressort qu'il a été vérifié

- la présence d'un réseau urinaire
- un écoulement correct des eaux usées dans le réseau de collecte des eaux usées
- la présence d'une ventilation primaire

SERVITUDES

L'acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduits d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Il est rappelé :

« Qu'aux termes de l'acte de vente susvisé reçu par Maître Frédéric PHILIPPOT, Notaire à LA FERTE SAINT AUBIN le 7 avril 2000 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques d'ORLEANS, le 28 avril 2000 volume 2000P, numéro 2715, ce qui suit littéralement rapporté

« Les parties déclarent qu'existe actuellement le long de la limite séparative des unités foncières cadastrées section AM n ° 999, objet de la présente vente et n ° 998 restant la propriété du vendeur, des arbres ayant une hauteur supérieure à 2 mètres et implantés à une distance inférieure à 2 mètres de cette limite séparative.

Les parties conviennent expressément de respecter cette situation et L'ACQUEREUR s'engage à ne pas exiger du VENDEUR l'abattage de ces arbres.

Par contre, dans l'hypothèse où ces arbres viendraient à être abattus, les nouvelles plantations devront respecter les distances imposées par la législation qui sera alors en vigueur.

Fonds servant

Désignation

Commune d'OLIVET - (Loiret)

Une unité foncière cadastrée section AM n ° 999 lieudit "Clos de la Roche" pour 01 are 92 centiares.

Effet relatif

Cet immeuble appartient à [nom] pour l'avoir acquis aux termes du présent acte.

Fonds dominant

Désignation

Commune d'OLIVET - (Loiret)

Une unité foncière cadastrée section AM n° 998 lieudit "Clos de la Roche" pour 03 ares 15 centiares,

Effet relatif

Cet immeuble appartient à _____ pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me BRUANT, Notaire à ORLEANS le 10 Mai 1974, publié au 1er bureau des hypothèques d'Orléans le 11 Juin 1974, volume 1008, n° 19 »

Servitudes d'utilité publique :

PM1 – autre zone urbaine (AZU) – Zone d'aléa très fort hauteur (Tfh)

PT2 – servitudes de protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles – ORELANDS – TOURS

T7 – servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement – dégagement extérieur de l'aérodrome militaire de Bricy

OCCUPATION DES LIEUX

Les biens mis en vente sont occupés par _____

RETRIBUTION DU REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, une rétribution dans les conditions de l'Article A. 444-192 du Code de Commerce lequel dispose que « Les actes réalisés en matière de distribution du prix (numéro 4 du tableau 6 (Article Annexe 4-7 du Code de Commerce)) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les mandataires judiciaires en application de l'article A. 663-28 (du Code de Commerce) ».

L'assiette de l'émolument correspond au montant cumulé des sommes consignées auprès du séquestre (CARPA ou CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS).

L'émolument visé ci-dessus, les frais et débours avancés par le répartiteur pour parvenir à cette répartition lui seront versés par privilège avant tous autres sur les sommes consignés.

*
* * *

Tous les renseignements relatifs à la propriété et toutes les indications qui précèdent sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant et/ou son avocat puissent être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

En conséquence, ils ne pourront être recherchés à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.