

**SCP MERLE – PION**  
 Société d'Avocats  
 6 Rue Périer - BP 354  
 45203 MONTARGIS CEDEX  
 Tél. 02 38 98 00 66  
 Fax 02 38 99 20 85  
 e-mail : merlepion@avocalline.com  
 www.merle-pion-avocats.com



**SACCEF/GODEY**  
 0025447  
 JPM-EB

**ACTE DE DEPOT**  
**DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

L'AN DEUX MILLE HUIT ET LE SEPT MAI

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier, a comparu Maître Jean-Pierre MERLE, Avocat au Barreau de Montargis, Membre de la SCP MERLE-PION

Lequel a déposé entre nos mains le CAHIER DES CONDITONS DE VENTE rédigé par lui pour parvenir à la VENTE de la maison d'habitation située à PANNES (45700), 77 Allée des Pins, lot n°29 du lotissement "Les Bois du Gué Perreux", cadastrée section AE, numéro 480 pour une contenance de 3a 11ca.

**A la requête :**

**La SA SACCEF**, Société d'Assurance des Crédits des Caisses d'Epargne de France, dont le siège social est sis 128 rue la Boétie, 75378 PARIS CEDEX 08, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 352.625.065 au capital social de 28.855.257,00 €, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

**En présence de :**

**Monsieur Jean-Claude, Henri, Marcel GODEY** né le 09 octobre 1953 à PANNES (Loiret), de nationalité française, domicilié 77 Allée des Pins, 45700 PANNES, où étant et parlant à

Desquels comparution et dépôt, la requérante a requis acte de ce que nous lui avons octroyé.

Et elle a a signé avec Nous, Greffier après lecture.

**SCP MERLE – PION**  
Société d'Avocats  
6 Rue Périer - BP 354  
45203 MONTARGIS CEDEX  
Tel. 02 38 89 00 66  
Fax 02 38 89 20 85  
e-mail : merlepion@avocatline.com  
www.merle-pion-avocats.com

## **VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance de  
Montargis, Département du Loiret.

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

#### **Clauses et Conditions**

Auxquelles sera adjugé en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Montargis, séant dite ville au Palais de Justice 84, Rue du Général Leclerc, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens et droits immobiliers suivants :

Une maison à usage d'habitation sise à PANNES (45700), 77 Allée des Pins, édifiée sur cave avec :

- un rez-de-chaussée divisé en hall d'entrée, cuisine, séjour-salon, WC, garage
- un premier étage divisé en trois chambres, salle de bains, rangement

Et ses dépendances faisant partie du groupe d'habitations individuelles

Le tout édifié sur un terrain cadastré section AE, numéro 480 pour une contenance de 3a 11ca, formant le lot numéro 29 du groupe d'habitations dépendant du lotissement « Les Bois du Gué Perreux ».

Ainsi que ses aisances, parties attenantes et dépendances et les droits de toute nature qui y sont attachés.

Précision étant faite que :

Cette parcelle provient de la division d'un terrain sis à Pannes antérieurement cadastré section AE n°180, 183, 184, 185 et 412 selon autorisation de division du 27 septembre 1978 dressée par Maître WITTRANT à Cambrai, publiée le 23 octobre 1978, Volume 5219, n°5 et arrêté préfectoral du 26 janvier 1978 et d'un procès-verbal n°1184 en date du 3 août 1978, publié le 3 août 1978, Volume 5183 n°20 précisant que la parcelle AE n°480 provient plus précisément de la parcelle AE 185.

**Saisis à l'encontre de :**

**Monsieur Jean-Claude, Henri, Marcel GODEY** né le 09 octobre 1953 à PANNES (Loiret), de nationalité française, domicilié 77 Allée des Pins, 45700 PANNES

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La SA SACCEF**, Société d'Assurance des Crédits des Caisses d'Epargne de France, dont le siège social est sis 128 rue la Boétie, 75378 PARIS CEDEX 08, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 352.625.065 au capital social de 28.855.257,00 €, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constitué Maître Jean-Pierre MERLE, Avocat associé membre de la SCPA MERLE PION, au Barreau de Montargis, y demeurant 6 rue Périer, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

**Suivant commandement du ministère de Maître Jean-Marie SELLIER, Huissier de Justice à Montargis, en date du 28 février 2008.**

**En vertu et pour l'exécution de :**

D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée et enregistrée le 12 octobre 2007, Volume 2007 V, n°1748, laquelle se substitue à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire en date du 11 juin 2007, Volume 207 V, n°995,

Prise en vertu d'un jugement rendu le 15 juin 2007 par le Tribunal de Grande Instance de Montargis, devenu définitif selon certificat de non-appel du 10 septembre 2007.

**Pour avoir paiement :**

**Des sommes dues** résultant de l'inscription d'hypothèque judiciaire définitive du 12 octobre 2007, Volume 2007 V, n°1748, et s'élevant en principal, frais et intérêts à **la somme de 28.978,38€ (vingt-huit mille neuf cent soixante dix-huit euros et trente huit centimes) sauf mémoire, avec intérêts moratoires au taux légal majoré, soit actuellement 7,95 %.**

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, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article 15 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006, c'est-à-dire :

- 1/ La constitution de Maître MERLE Jean-Pierre, Avocat au Barreau de Montargis, y demeurant 6 rue Périer, pour la SACCEF, la Société d'Assurances des Crédits des Caisses d'Epargne de France, avec élection de domicile en son Cabinet ;
- 2/ L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3/ Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4/ L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours ; 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 ;
- 5/ La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,

6/ 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 auprès de la Conservation des Hypothèques de Montargis ;

7/ L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8/ 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 manda à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;

9/ 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 ;

10/ L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11/ 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 de Grande Instance de Montargis siégeant 84 rue du Général Leclerc ;

12/ 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 n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite Loi ;

13/ L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'Article L.331-1 du Code de la Consommation.

14/ Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du Bureau de la Conservation des Hypothèques de Montargis le 12 mars 2008, Volume 2008 S, n°10.**

*(cf Copie du commandement publié en annexe)*

**Le Bureau de la Conservation des Hypothèques de Montargis a délivré le 12 mars 2008 un état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(cf Etat hypothécaire ci-annexé)*

**De même et par exploit en date du 6 mai 2008 de Maître Jean-Marie SELLIER, Huissier de Justice à Montargis, la SACCEF a fait délivrer à Monsieur GODEY Jean-Claude assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Montargis pour le mercredi 23 juillet 2008 à 14 heures.**

*(cf assignation ci-annexée)*

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** **A VENDRE**

**En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Montargis, en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

Une maison à usage d'habitation édifiée sur cave avec :

- un rez-de-chaussée divisé en hall d'entrée, cuisine, séjour-salon, WC, garage
- un premier étage divisé en trois chambres, salle de bains, rangement

Et ses dépendances faisant partie du groupe d'habitations individuelles

Le tout édifié sur un terrain cadastré section AE, numéro 480 pour une contenance de 3a 11ca, formant le lot numéro 29 du groupe d'habitations dépendant du lotissement « Les Bois du Gué Perreux ».

Ainsi que ses aisances, parties attenantes et dépendances et les droits de toute nature qui y sont attachés.

Précision étant faite que :

Cette parcelle provient de la division d'un terrain sis à Pannes antérieurement cadastré section AE n°180, 183, 184, 185 et 412 selon autorisation de division du 27 septembre 1978 dressée par Maître WITTRANT à Cambrai, publiée le 23 octobre 1978, Volume 5219, n°5 et arrêté préfectoral du 26 janvier 1978 et d'un procès-verbal n°1184 en date du 3 août 1978, publié le 3 août 1978, Volume 5183 n°20 précisant que la parcelle AE n°480 provient plus précisément de la parcelle AE 185.

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.

**Selon acte en date du 10 mars 2008, Maître Jean-Marie SELLIER, Huissier de Justice à Montargis a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.**

*(Cf PV descriptif ci-annexé)*

**La copie de la matrice cadastrale avec plans a été délivrée par les Services du Cadastre de Montargis, le 15 octobre 2007.**

*(Cf extraits cadastraux et plans ci-annexés)*

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartenaient à Monsieur GODEY Jean-Claude et Madame DELOUCHE Lydie, son épouse, pour les avoir acquis de la Société CARPI (1338) suivant acte de vente à terme reçu par Maître PIARDON, Notaire à Montargis le 3 octobre 1979, une expédition ayant été publiée au bureau des hypothèques de Montargis le 24 octobre 1979, Volume 5413, n°14 et acte de transfert de propriété en date du 25 novembre 2000 établi par Maître EL ANDALOUSSI Anouck, Notaire à Montargis, et publié auprès de la Conservation des Hypothèques de Montargis le 3 janvier 2001, Volume 2001 P, n°21.

Le 2 mai 2001, le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de Montargis a constaté la non-conciliation des époux GODEY et les a autorisés à résider séparément, attribuant à Monsieur Jean-Claude GODEY la jouissance du domicile conjugal.

Monsieur et Madame GODEY ont divorcé par jugement du Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de Montargis en date du 7 novembre 2001.

Le bien saisi a été attribué à Monsieur GODEY selon acte de partage de communauté en date du 18 juillet 2002 dressé par Maître EL ANDALOUSSI Anouck, Notaire à Montargis, publié auprès de la Conservation des Hypothèques de Montargis le 5 septembre 2002, Volume 2002 P n°3653.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère à l'article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

## CLAUSES SPECIALES

### A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n°67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec accusé de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 (modifié par la Loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au Syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

### B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

*(cf Certificat d'urbanisme ci-annexé)*

### C/ SUPERFICIE :

Bien non soumis à la Loi Carrez :

Ainsi qu'il résulte du certificat de surface habitable dressé par la SARL EXADIAG, la superficie est de 88,50 m<sup>2</sup>.

### D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE :

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 18 septembre 2001 déclare que l'ensemble du Département du Loiret est classé "zone à risque d'exposition au plomb".

Le même arrêté édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Le bien dont s'agit ayant été construit après 1948, l'état des risques d'accessibilité au plomb n'a pas été établi.

*(Un dire relatif à l'état de l'immeuble et à la garantie des vices et l'état des risques d'accessibilité au plomb sera ultérieurement déposé auprès du Greffe)*

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la Loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en Mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire.

Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au Syndicat des Copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'immeuble saisi n'est pas inclus dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, au sens de l'article 3 de la Loi n°99-471 du 8 juin 1999 ainsi qu'il résulte de la réponse faite par la Mairie de Pannes à une demande du poursuivant en date du 10 mars 2008 ci-après annexée.

*(cf courrier à la Mairie et réponse de la Mairie)*

Dans le cadre de la recherche de présence d'amiante : Le décret numéro 9697 du 7 Février 1996, modifié par décret du 12 septembre 1997, impose que soit recherchée dans tous les immeubles, à l'occasion d'une mutation, la présence de calorifugeage de l'amiante pour ceux construits avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux plafonds contenant de l'amiante pour ceux construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

*(cf Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en date du 11 mars 2008)*

Dans le cadre de la prévention des risques technologiques et naturels : Les articles L125-5 et R125-23 et suivants du Code de l'Environnement prévoient que toute transaction immobilière, postérieure au 1<sup>er</sup> juin 2006, entraîne une obligation d'information sur les risques naturels et technologiques que l'immeuble est susceptible de subir.

*(cf Etat des risques naturels et technologiques en date du 11 mars 2008)*

Dans le cadre de la recherche des caractéristiques thermiques et du coût des consommations d'énergie : Les décrets n°2006-1114 du 5 Septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 Septembre 2006 imposent qu'à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2006 un diagnostic de performance énergétique doit être joint à l'occasion de toute mutation afin d'informer l'acquéreur sur les caractéristiques thermiques du bâtiment qu'il acquiert et du coût estimé des consommations d'énergie.

*(cf Diagnostic de performance énergétique du 11 mars 2008)*

Dans le cadre de l'évaluation des risques pouvant compromettre la sécurité des personnes : L'article 17 de la Loi n°2003-08 du 3 janvier 2003 modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, imposent qu'à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, toute installation privative de gaz (naturel ou non) réalisée depuis plus de 15 ans doit être diagnostiquée en cas de vente.

*(cf diagnostic des installations intérieures de gaz à usage domestique du 11 mars 2008)*

Ainsi, l'adjudicataire est informé qu'il 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 de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

## E/ OCCUPATION DES BIENS SAISIS

Les biens mis en vente sont occupés par le saisi seul.

## F/ DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Article L.143-2 du Code Rural, modifié par la Loi n°2005-157 du 23 février 2005, article 87 :

L'exercice du droit de préemption de la SAFER a pour objet, dans le cadre des objectifs définis par l'article 1er de la Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole :

- l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs,
- l'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L.331-2
- la préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public
- la sauvegarde du caractère familial de l'exploitation
- la lutte contre la spéculation foncière
- la conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation
- la mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat
- la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs établissements publics
- dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1er du Code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Selon la Loi n°98-657 du 29 juillet 1998, article 108 :

Le titre 1<sup>er</sup> du livre VI 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 L616 :

*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.*