

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées **du tribunal de grande instance de LISIEUX**, siégeant au Palais de Justice Cour Matignon CS 47227 – 14107 Lisieux Cedex au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

EN DEUX LOTS

1^{er} lot de vente

**à Annebault (Calvados)
lieudit « Le Bourg »**

UNE PROPRIETE

comprenant :

**Une MAISON D'HABITATION (maison principale)
élevée sur deux étages**

**Une MAISON (chaumière – maison 2)
élevée sur un étage**

**Une MAISON D'HABITATION (longère normande – maison
3)
élevée sur un étage non aménagé**

Une MAISON avec piscine intérieure
composée de deux bâtiments de style normand reliés entre eux
par un passage fermé
élevée sur un étage avec piscine intérieure

Une MAISON (maison de gardien)
élevée sur un étage

Bâtiment à usage d'atelier

Bâtiment de stabulation avec boxes

Graineterie

Bâtiment agricole avec boxes et bureau

Bâtiment à usage de box (bureau et stockage)

Un petit bâtiment normand

Piscine extérieure en bois semi enterrée

2^{ème} lot de vente

A Branville (Calvados)

Diverses parcelles

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La BANQUE UNION BANCAIRE PRIVEE, UBP S.A., société de droit suisse dont le siège est situé rue du Rhône 96-98 – 1211 Genève (Suisse) et dont le numéro fédéral d'immatriculation au registre du commerce est le CH-660.0.071.956-1, agissant pour les besoins de sa succursale de Monaco sise 11 boulevard des Moulins à Monaco (98000), dont le numéro 14S06257, prise en la personne de son représentant légal.

Agissant en qualité de cessionnaire de la créance précédemment détenue par la Banque LLOYDS BANK PLC, cession intervenue par endos le 4 avril 2014, signifié à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] le 14 août 2014 dans les conditions prévues à l'ancien article 1690 du code civil.

Ayant pour Avocat constitué :

La SCP Anfry & Goguet

Société d'avocats au Barreau de Lisieux

Comparant par **Maître Virginie Anfry**

8 rue au Char - B.P. 92080

14100 Lisieux

Tél : 02.31.48.22.00 - Fax : 02.31.48.22.04

Email : scp@anfrygoguet.fr

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

En présence de :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], né le 25 [REDACTED] à Lisieux (14), de nationalité française, joaillier, époux de Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens,

demeurant La Grand' Ferme lieudit « La Cour Bichet » 14430 Annebault.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu :

- de la copie exécutoire d'un arrêt notarié de prêt, reçu le 27 novembre 2006 par Maître Olivier Lescane, notaire à Mougins (06250) contenant prêt de la Banque LLOYDS TSB BANK PLC à Monsieur [REDACTED].

La **BANQUE UNION BANCAIRE PRIVEE, UBP S.A**, agissant en qualité de cessionnaire de la créance précédemment détenue par la Banque LLOYDS BANK PLC, **suivant exploit délivré le 8 février 2018** par Maître Dorothée Gombart, huissier de justice, 12 rue Aristide Briand – BP 31031 – 14101 Lisieux a fait délivrer à Monsieur [REDACTED], **un commandement de payer valant saisie immobilière.**

D'avoir à payer à la requérante à l'acte dans un délai de **huit jours**, sous réserves des intérêts de retard conventionnels et des frais jusqu'au paiement définitif, les sommes suivantes :

- Montant en capital restant dû : 1.300.000 €
- Intérêts sur le capital restant dû
au taux conventionnel de 1,50 % à compter
de la déchéance du terme prononcée
le 31 mars 2014 et provisoirement
arrêtés au 10 janvier 2018 : 73.779,45 €
- Intérêts postérieurs au taux conventionnel
dont la variabilité est prévue à l'acte de prêt : mémoire
- Frais : mémoire
- Indemnité contractuelle de 7 % : 96.164,56 €

**Total provisoirement arrêté au
10 janvier 2018 sauf mémoire : 1.469.944,01 €**

(un million quatre cent soixante neuf mille neuf cent quarante quatre euros et un centime).

Plus le coût de l'acte, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais le tout en deniers ou quittances valables.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment 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, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié sur les registres du service de la publicité foncière de Pont l'Evêque pour valoir à l'égard des tiers, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Ledit commandement de payer valant saisie immobilière a été dénoncé par exploit du même huissier également en date du 8 février 2018 à Madame [REDACTED], épouse de Monsieur [REDACTED].

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Pont-l'Evêque le **14 mars 2018 volume 2018 S n°11**.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée par exploit de Maître Dorothee Gombart, huissier de justice, 12 rue Aristide Briand – BP 31031 – 14101 Lisieux, en date **11 mai 2018** pour l'audience d'orientation du **jeudi 14 juin 2018 à 9 heures**.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et du titre de propriété.

1°) Sur la commune de ANNEBAULT (Calvados), figurant au cadastre sous les références section ZA n° 123 lieudit « Le Bourg » pour une contenance de 64 ares et 60 centiares et section ZA n°97 lieudit « Le Bourg » pour une contenance de 19 hectares 9 ares et 99 centiares.

Une **maison d'habitation** élevée de deux étages sur rez-de-chaussée et comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée bibliothèque, cuisine, salon avec cheminée, salle à manger ;
- au premier étage : trois chambres, deux salles de bains, un bureau, un dressing, une lingerie, water-closet et douche ;
- au deuxième étage : deux chambres ;

Grenier au-dessus, chaumières, maison de gardien, maison d'amis, piscine et pool house, écuries et autres dépendances.

2°) A BRANVILLE (Calvados),

Diverses parcelles ainsi qu'il suit :

- une parcelle cadastrée section C n° 57 pour 1 hectare 22 ares et 26 centiares ;
- une parcelle cadastrée section C n° 60 pour 35 ares ;
- une parcelle cadastrée section C n° 82 pour 86 ares 60 centiares ;
- une parcelle cadastrée section C n° 83 pour 1 hectare 45 ares 52 centiares ;
- une parcelle cadastrée section C n° 84 pour 59 ares 60 centiares ;
- une parcelle cadastrée section C n° 85 pour 6 ares et 41 centiares ;
- une parcelle cadastrée section C n° 218 pour 2 hectares 1 are 76 centiares.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS BATIS (SELON LE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF ETABLI LE 22 MARS 2018 PAR MAITRE DOROTHEE GOMBART) :

Sur la commune de ANNEBAULT (Calvados), figurant au cadastre sous les références section ZA n° 123 lieudit « Le Bourg » pour une contenance de 64 ares et 60 centiares et section ZA n°97 lieudit « Le Bourg » pour une contenance de 19 hectares 9 ares et 99 centiares.

➤ Une **maison d'habitation (maison 1)** élevée de deux étages sur rez-de-chaussée et comprenant :

- au rez-de-chaussée : un séjour, une salle à manger, un salon avec cheminée, une cuisine aménagée, une arrière-cuisine, un water-closet, une chaufferie ;
- au premier étage : une buanderie, une salle de douche, deux salles de bains, trois chambres, un dressing, un bureau ;
- au deuxième étage : une mezzanine, deux greniers, deux chambres, une salle de douche ;

➤ Une **maison (chaumière – maison 2)** comprenant :

Une cuisine, un couloir desservant deux chambres et une salle de bains, un water-closet, une buanderie, un salon et une salle à manger.

➤ Une **maison d'habitation (longère normande – maison 3)** comprenant :

- Au rez-de-chaussée ; une cuisine, un séjour, une salle à manger, un salon ;
- Au premier étage ; un escalier avec palier desservant deux chambres, une salle de bains (actuellement à usage de dressing) et une buanderie ;
- Un garage avec chaufferie indépendant

➤ Une **maison avec piscine intérieure** comprenant :

- Au rez-de-chaussée ; un séjour, une cuisine, un dressing room, une piscine couverte, un dégagement desservant une buanderie, un water-closet et un local technique ;
- Au premier étage ; un escalier desservant un bureau, une chambre, une salle de bains et deux chambres avec salle de bains privatives.

➤ Une **maison de gardien** comprenant :

- Au rez-de-chaussée ; une petite véranda, un séjour, une cuisine équipée, une chambre, une salle de bains et un salon ;
- Au premier étage ; deux chambres et une salle de douche ;
- Deux caves en annexes.

Observation étant ici faite que :

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat dressé le 22 mars 2018 par Maître Dorothee Gombart, huissier de justice, 12 rue Aristide Briand – BP 31031 – 14101 Lisieux, annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'accès à la maison s'effectue par deux entrées situées sur la départementale 675.

Une allée principale gravillonnée permet l'accès direct à la maison principale.

Une deuxième allée permet l'accès aux différents bâtiments.

Les différentes maisons sont séparées par des espaces verts et arborés en excellent état d'entretien.

Une piscine en bois semi enterrée d'environ 9x4 m chauffée avec une pompe à chaleur est située à proximité de la maison principale.

La maison principale (n° 1 dans le procès-verbal de description) se situe sur la parcelle cadastrée ZA n° 123 à Annebault, les autres maisons et bâtiments se situent sur la parcelle numérotée ZA 97 à Annebault.

L'ensemble des deux parcelles représente une surface d'environ 19 hectares 74 ares 79 centiares.

Deux bâtiments figurant sur le plan cadastral n'existent plus.

Un ancien bâtiment en mauvais état s'est effondré récemment, le deuxième ayant disparu depuis plusieurs années.

La maison principale serait d'une surface d'environ 296,25 m².

Elle est occupée par Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] en résidence principale.

La maison n° 2 (chaumière) est d'une surface de 77,60 m².

Elle est occupée à titre principal et gratuit par Madame Marie-Thérèse [REDACTED], mère de Monsieur [REDACTED] [REDACTED].

Etant ici précisé qu'il résulte du titre de propriété de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (une donation de sa grand-mère, Madame Bonnefoy) que « Madame Bonnefoy déclare qu'il existe également dans le corps de ferme faisant l'objet du paragraphe précédemment cité la désignation ci-dessus, une chaumière normande comprenant uniquement un rez de chaussée, qui n'est pas sa propriété, cette dernière ayant été restaurée et aménagée par Madame [REDACTED], sa fille, et que les constructions ne sont pas comprises dans la présente donation, Madame Bonnefoy n'étant propriétaire que du sol de la chaumière, ce connu et accepté par Monsieur [REDACTED] qui devra en faire son affaire personnelle. »

La maison n° 3 (ancienne étable), toiture en ardoise est d'une surface de 244,25 m².

Elle est occupée à titre principal et gratuit par Madame Cécile Bellantent, veuve de Monsieur Jérôme Bellantent, fils de Madame [REDACTED] [REDACTED], et ses deux enfants.

La maison n° 4 meublée avec piscine intérieure est d'une surface d'environ 418,87 m².

Elle fait l'objet de location occasionnelle sur le site Homelidays.

La maison de gardien n° 5 meublée serait d'une surface d'environ 98,24 m².

Elle fait l'objet de location occasionnelle sur le site Homelidays.

Le bâtiment à usage d'atelier serait d'une surface d'environ 142,15 m².

La stabilisation avec boxes serait d'une surface d'environ 575,59 m².

La graineterie serait d'une surface d'environ 54,32 m².

Le bâtiment avec boxes et bureau serait d'une surface d'environ 147,56 m². Il abrite douze boxes à chevaux.

Monsieur [] [] déclare que l'ensemble des maisons, des bâtiments et des parcelles ne font l'objet d'aucun bail.

Il semblerait toutefois que la maison n° 5, soit actuellement occupée. Des chevaux sont également présents dans certains boxes.

Il ressort de l'attestation de superficie de la partie privative « loi Carrez » établie le 22 mars 2018, par Immexpert, diagnostiqueur, missionné par Maître Dorothee Gombart, huissier de justice, 12 rue Aristide Briand – BP 31031 – 14101 Lisieux que la surface privative totale des pièces annexes serait de **925,99 m²** calculée suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2^{ème} chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence, les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

Ainsi, au surplus, que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à :

Monsieur [REDACTED], né le 25 [REDACTED] à Lisieux (14), de nationalité française, joaillier, époux de Madame [REDACTED] avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens,

demeurant La Grand' Ferme lieudit « La Cour Bichet » 14430 Annebault.

Pour les avoir acquis :

➤ En ce qui concerne la parcelle cadastrée ZA n° 97 et 123 (issue de la division de la parcelle ZA n° 98) sur la commune d'Annebault et les parcelles cadastrées C n° 57 et C n° 60 sur la commune de Branville ;

- de Madame Odette Marie Louis Thérèse Bouisson, née à Constantine (Algérie) le 28 mai 1896, veuve de Monsieur Auguste Bonnefoy, aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Michel Chap, notaire à Beuzeville le 17 novembre 1975 publié au service de la publicité foncière de Pont l'Evêque le 20 janvier 1976 volume 1512 n° 6.

Il est précisé que la parcelle ZA n° 123 est issue de la division de la parcelle ZA n° 98 en ZA n° 123 et ZA n° 124 à la requête de Madame Catherine Gaubout épouse Siegel, déclarée propriétaire de la parcelle ZA 124 suivant acte de dépôt de pièces constatant transfert de propriété du 21 janvier 2016 publié au service de la publicité foncière de Pont l'Evêque le 12 février 2016 volume 2016 P n° 612.

➤ En ce qui concerne les parcelles cadastrées C n° 82, 83, 84, 85 et 218 sur la commune de Branville ;

- de Madame Marie-Thérèse Louise Odette Bonnefoy épouse [REDACTED], née à Neuilly sur Seine le 15 mai 1926, En pleine propriété de la mère de Monsieur [REDACTED], aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Guillaume Vincent, notaire à Villiers sur Mer le 17 novembre 2001 publié au service de la publicité foncière de Pont l'Evêque le 18 décembre 2001 volume 2001 P 6361.

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.

➤ **UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1.500.000 €)**

1^{er} lot de vente : la propriété à Annebault cadastrée section ZA n° 123 lieudit « Le Bourg » et section ZA n°97 lieudit « Le Bourg » ;

➤ **TRENTE NEUF MILLE EUROS (39.000 €)**

(2^{ème} lot de vente) : les parcelles à Branville cadastrées section C n° 57, 60, 82, 83, 84, 85, et 218.

Fait à Lisieux, le 2018

La SCP Anfry & Goguet

Société d'avocats au Barreau de Lisieux

Comparant par **Maître Virginie Anfry**

8 rue au Char - B.P. 92080

14100 Lisieux

Tél : 02.31.48.22.00 - Fax : 02.31.48.22.04

Email : scp@anfrygoguet.fr