

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

*POURSUIVIE PARDEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINTES*

À LA REQUETE DE :

Maître Sylvie DEVOS BOT, mandataire de justice, demurant 14 rue Saint François 17100 SAINTES, agissant en qualité de liquidateur de Monsieur XXX 30 rue Aliénor d'Aquitaine à 17610 CHANIERES.

Ayant pour avocat **Maître Pierre BOISSEAU**, membre de la SCP ROUDET - BOISSEAU - LEROY dont le siège est à SAINTES, 87 avenue Gambetta 17105 SAINTES, Avocat constitué sur la présente poursuite de vente et au cabinet duquel est élu domicile pour les besoins de la présente procédure.

A L'ENCONTRE DE :

XXX

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

ORDONNANCE SUR REQUETE

A la suite d'une requête présentée par Maître Sylvie DEVOS-BOT mandataire judiciaire, liquidateur de Monsieur XXX au tribunal de commerce de SAINTES le 6 avril 2009, une ordonnance a été rendue par Monsieur le Juge Commissaire près le tribunal de commerce de SAINTES le 29 mai 2009 ordonnant la vente aux enchères publiques des immeubles ci-après désignés.

Commune d'ECHILLAIS : dans un ensemble immobilier édifié sur les parcelles cadastrées AX n° 39 d'une contenance de 1 ha 24 a 53 ca et AX n° 40 d'une contenance de 64 ca, lieudit « Terre du Bois Rond » 21 rue du Bois Rond, rue du Pigeonnier :

le lot 44 : Un appartement comprenant pièce de vie, une chambre, une cuisine US équipée, cellier, salle de bains, WC, loggia, jardinet privatif, et les 160/10.000° de propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier et les 49/1.000° des parties communes spéciales du bâtiment B

le lot 136 : propriété d'une place de stationnement devant le bâtiment C portant le n° 4 du plan et les 6/10.000° de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier

Etat descriptif de division et règlement de copropriété en date du 17 juin 2005 publié le 4 août 2005 volume 2005 p n° 5737.

Que l'ordonnance sur requête a été publiée au bureau des hypothèques de Marennes le 21 juillet 2009 volume 2009 S n° 22.

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Un procès verbal de description a été établi par la SCP BOBANT – GUILLOU- TERRIEN huissiers de justice à ROCHEFORT SUR MER en date du 18 septembre 2009

Copie dudit procès verbal descriptif est annexée aux présentes

SERVITUDES

Aucune servitude autre que celle découlant de l'état des lieux n'a été révélée par les titres, les documents hypothécaires ou les parties.

COPROPRIETE

S'agissant d'immeubles dépendant d'un ensemble en copropriété, pour satisfaire à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est précisé la superficie des lots vendus :

Lot n° 44

Les opérations de mesurage ayant été effectuées par un technicien de la Société E-MAIDIAG, dont le rapport en date du 18 septembre 2009 est annexé en tête des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles ont été acquis par les époux XXX suivant acte reçu par Maître MONNETREAU, notaire à SAINT AGNANT (17), le 6 septembre 2005, publié à la Conservation des Hypothèques de MARENNES le 27 octobre 2005 volume 2005 P n° 7983.

Un état hypothécaire certifié à la date de publication de l'ordonnance sur requête est joint au cahier des conditions de vente.

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

□ **Etat parasitaire - termites**

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précisé que par arrêté en date du 10 juin 2002, le Préfet de Charente-Maritime a classé la totalité du territoire du département de Charente-Maritime en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Conformément aux dispositions de la loi 99-471 du 8 juin 1999, relative à la protection des acquéreurs d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, un état parasitaire a été établi le 18 septembre 2009 par un technicien de la société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES, dont copie est annexée aux présentes.

□ **Etat des risques naturels et technologiques :**

Un certificat concernant l'état des risques naturels et technologiques a été établi le 18 septembre 2009 par un technicien de la Société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES sera annexé aux présentes avant l'adjudication, dont copie est annexée aux présentes.

□ **Certificat de performance énergétique :**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un rapport de diagnostic de performance énergétique technologiques a été établi le 18 septembre 2009 par un technicien de la Société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES, dont copie est annexée aux présentes.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie d'ECHILLAIS (Charente-Maritime) en date du 18 septembre 2009, duquel il résulte notamment que le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- AC 1 – Servitude de protection des Monuments Historiques, classés, inscrits : l'Église de l'Assomption
- PT 2 – Servitude de protection des centre radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles sur la liaison hertzienne.

Une copie de ce certificat est jointe aux présentes

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire délivré le 18 novembre 2004 et la déclaration d'achèvement des travaux en date du 27 mai 2008 sont annexés aux présentes.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les immeubles sont loués.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la libération des lieux sans aucun recours contre le saisissant.

MISE A PRIX - ENCHERES

Ces immeubles seront vendus sur la **mise à prix de 50.000 €** (avec possibilité de baisse d'un quart puis du tiers).

Les enchères sont fixées à la somme de 1.000 € ou de multiple de cette somme, sans pouvoir être inférieures.

Elles ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau de SAINTES.

Documents annexés à ce cahier des charges

- 1 – requête suivie d'une ordonnance du 29 mai 2009
- 2 - État hypothécaire sur formalité de publication de l'ordonnance
- 3 - PV description de la SCP BOBANT Huissiers à ROCHEFORT en date du 18.09.2009
- 4 - Les extraits cadastraux (matrice + plan)
- 5 - Permis de construire
- 6 – Déclaration d'achèvement des travaux
- 7 – Certificat de surface privative en date du 18.09.2009
- 7 - Rapport E-Maidiag de constat de l'état parasitaire du 18.09.2009
- 8 - rapport de diagnostic de performance énergétique du 18.09.2009
- 9 – état des risques naturels et technologiques du 18.09.2009
- 10 – contrat de location en date du 3 août 2006
- 11 – certificat d'urbanisme
- 12 – règlement de copropriété en date du 17 juin 2005