

**SCP ROUDET – BOISSEAU - LEROY**

AVOCATS

87 avenue Gambetta – 17100 SAINTES

Tél : 05.46.74.23.40

Fax : 05.46.74.23.50

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU  
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINTES (17)

**À LA REQUÊTE :**

**BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE**, Société Anonyme Coopérative à capital variable, régie par les articles L. 512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, société coopérative de Banque Populaire à capital variable (Loi du 13/03/1917 et textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit), dont le siège social est à NIORT (79000) - 10 avenue Bujault, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de NIORT identifiée sous le numéro SIREN 755 501 590, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration domicilié(e) en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat **Maître Pierre BOISSEAU**, membre de la SCP ROUDET-BOISSEAU-LEROY dont le siège est sis 87 avenue Gambetta 17100 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 :**

**COMMANDEMENT**

Au terme d'un exploit du ministère de la SCP BONAFOUS BLEMOND-GUISE-NEKADI Huissiers de Justice à ROYAN Cédex (17201) en date du 10 juin 2010

La BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE

Agissant en vertu de : La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître TERS, Notaire associé à MESCHERS SUR GIRONDE, le 23 août 2006, contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE à XXX

A fait commandement à : XXX

De payer les sommes ci-après devenues exigibles, provisoirement arrêtées au 10 septembre 2009 :

XXX

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, il a été publié au bureau des hypothèques de SAINTES le 13 juillet 2010 sous le volume 2010 S n° 16.

<p style="text-align: center;"><b>AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT</b></p>
--

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

Un procès verbal de description a été établi par la SCP BONAFOUS-BLEMOND – GUISE - NEKADI huissiers de justice en date du 24 juin 2010

Copie dudit procès verbal descriptif étant annexé aux présentes

**UN PROCES VERBAL DE DETERMINATION DE SURFACE**

Un rapport de mesurage a été établi en application des dispositions de la Loi CARREZ par la Société E-MAIDIAG le 25 juin 2010.

**ASSIGNATION DELIVREE A LA PARTIE SAISIE :**

Une assignation d'avoir à comparaître devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation, contenant sommation de prendre communication du cahier des conditions de la vente, a été signifiée à la SCI LES JUMEAUX

Suivant exploit du ministère de la SCP BONAFOUS-BLEMOND – GUISE – NEKADI huissiers de justice en date du 7 septembre 2010.

## **DESIGNATION DES IMMEUBLES**

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)**

Les biens compris dans un ensemble immobilier sis à MESCHERS SUR GIRONDE (17) et cadastré :

\* **AK n° 875** – 61 boulevard de la Falaise pour 15a 31ca

\* **AK n° 879** « Les Versennes » pour 6a 55ca

À savoir les lots de copropriété suivants :

- **Lot n° 5** : Appartement représentant les 766/10 000<sup>e</sup> des parties communes composé au rez-de-chaussée : d'un séjour-cuisine, salon, dégagement, WC, salle de bain – au 1<sup>er</sup> étage : salle de bains, deux chambres.
- **Lot n° 13** : Aire de stationnement représentant les 32/10.000<sup>e</sup> des parties communes.
- **Lot n° 30** (droit de jouissance privatif d'une grotte représentant les 12/10.000<sup>e</sup> des parties communes)

\* Un immeuble sis à MESCHERS SUR GIRONDE (17) cadastré **AK n° 876** – 59 boulevard de la Falaise pour 2a 18ca, comprenant trois petits logements :

- 1<sup>er</sup> bâtiment : salle d'eau – WC, cuisine, mezzanine

- 2<sup>ème</sup> bâtiment : salle d'eau – WC, cuisine, mezzanine

- 3<sup>ème</sup> bâtiment : cuisine/séjour – 2 chambres – toilettes – salle d'eau - mezzanine

### **COMPLEMENT DE DESCRIPTION**

Plus ample description est contenue dans le procès verbal descriptif établi par la SCP BONAFOUS-BLEMOND – GUISE - NEKADI huissiers à ROYAN en date du 24 juin 2010, dont copie est annexée aux présentes.

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Un état descriptif de division et règlement de copropriété établis par Me TERS, Notaire associé à MESCHERS, le 8 avril 2005 ont été publiés le 19 mai 2005, volume 2005 P n° 3276 outre attestation rectificative du 7 mars 2006 publiée le 14 mars 2006 volume 2006 P n° 1929.

## **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° 5 (habitation) :

en comptes	Superficies privatives	superficies non prises
- séjour :	17,35	
- emprise d'escalier		1,95
- salon	12,60	
- palier	2,70	
- chambre 1	8,04	
- chambre 1(-1.80)		8,00
- chambre 2	9,22	
- salle de bains	3,15	
- WC	0,85	

Surface totale : 53,91 m<sup>2</sup> - surface non prise en compte totale : 9,95 m<sup>2</sup>

Les opérations de mesurage ayant été effectuées par la Société E-MAIDIAG, dont le certificat de surface en date du 25 juin 2010 est annexé en tête des présentes.

## **RAPPEL DE SERVITUDE**

L'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude que celle découlant de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et en outre ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu par Maître TERS, notaire à MESCHERS, le 30 décembre 2005, publié au bureau des hypothèques de SAINTES, le 17 janvier 2006 volume 2006 p numéro 395 (suivi d'une attestation rectificative en date du 7 mars 2006, publiée audit bureau des hypothèques le 14 mars 2006 volume 2006 P, numéro 1929) contenant vente par la SARL LE LOGIS DE LA TOUR au profit de la SCI SAINT LOUIS, figure ce qui suit littéralement transcrit :

*« Dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ci-dessus « désigné, il a été constitué au profit de l'immeuble désigné sous le titre I ci-dessus, les servitudes de passage dans les termes ci-après :*

*I – « Un servitude de passage de 2,90 m de largeur minimum définie suivant « le tracé fixé sur le plan de division de la propriété de la SARL « PROMOTION IMMO DU LOGIS DE LA TOUR dressé par la SCP Bruno « GUINARD, Géomètre expert à ROYAN, en septembre 2004, grève la « parcelle AK n° 875 au profit des parcelles AK n° 877 et 878 »*

*II – « Une servitude de passage dans les sentiers et escaliers grève la « parcelle AK n° 879, au profit des parcelles AK n° 877 et 878. Elle permet « d'accéder à l'emplacement d'un carrelot de pêche à reconstruire par le « propriétaire du fonds servant après obtention des autorisations « administratives nécessaires. »*

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

XXX suivant acte d'acquisition reçu par Me TERS, Notaire associé à MESCHERS SUR GIRONDE, le 23 août 2006, publié à la Conservation des Hypothèques de SAINTES le 15 septembre 2006, volume 2006 P n° 1929.

Outre procès verbal du cadastre n° 2242 T du 8 septembre 2004 publié le 13 septembre 2004 volume 2004 P n° 5469 portant division des parcelles initialement cadastrées AK n° 249 et n° 250.

**Un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer est joint au cahier des charges.**

## **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

### **□ Etat parasitaire - termites**

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

Étant 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.

S'agissant d'immeuble(s) bâti(s) un état parasitaire est annexé au présent cahier des conditions de vente.

### **□ Diagnostic amiante**

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, est joint au présent cahier des conditions de vente.

□ **Constat de risque d'exposition au plomb :**

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

Une fiche d'informations sur les risques naturels et technologiques accompagnée d'une déclaration de sinistres indemnisés et d'un arrêté du 27 octobre 2008 sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

□ **Certificat de performance énergétique :**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique est annexé au présent cahier des conditions de vente.

□ **Diagnostic sur l'installation électrique :**

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les immeubles cadastrés AK 876, AK 879, AK 875 sont situés en zone NDr, zone correspondant aux zones à préserver au titre des espaces à protéger inscrits au schéma directeur pour la presqu'île d'Arvert (forêt de Suzac et marais de Barrails), de la commune qui est dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 23 février 1994, soumis au régime juridique du plan local d'urbanisme, et ses modifications ultérieures, mis en révision le 21/01/2004..

Les dispositions de la Loi Littoral sont applicables sur le territoire de la commune. Le terrain se situe en zone natura 2000. Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

Enfin, les immeubles sont situés à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 7 août 1987 au bénéfice de la commune.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Le certificat d'urbanisme établi par la Commune de MESCHERS SUR GIRONDE et ses annexes sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Etant précisé, qu'il n'y a eu ni permis de construire, ni déclaration d'achèvement de travaux, ni certificat de conformité.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le créancier poursuivant ni diminution du prix, de tous travaux et démarches, nécessaires à l'obtention de ce document et de toutes modifications qui seraient exigées à cet effet, par les services d'Urbanisme.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'immeuble situé au 61 boulevard de la Falaise est loué par Madame COMPAIN Christine suivant bail signé en septembre 2006 pour un loyer de 600 € selon ses dires recueillis par l'huissier de justice.

Que le saisissant fait toute réserve sur la validité des baux.

Que tout acquéreur fera son affaire personnelle pour contester, si bon lui semble la validité des locations consenties, mais en aucun cas, il ne pourra exercer un recours contre le poursuivant, qui lui même ne pourra en aucun cas encourir de responsabilité.

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

Les autres immeubles sont libres de toute occupation.

## MISE À PRIX - ENCHÈRES

Ces immeubles seront vendus sur la mise à prix de 76.000 €.

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.

## SEQUESTRE

Le prix d'adjudication majoré le cas échéant des intérêts devra être consigné entre les mains de « **Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de SAINTES** » qui en sera séquestre dans l'attente de la distribution.

Le prix ainsi consigné produira intérêts à un taux identique à celui servi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS y compris dans ses variations (actuellement ce taux est de 1,75 %).

### Documents annexés à ce cahier des charges

1. *Assignment signifiée suivant exploit de la SCP BONAFIOUS-BLEMOND – GUISE - NEKADI du 07.09.2010*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
3. *PV description de la SCP BONAFIOUS-BLEMOND – GUISE - NEKADI en date du 24 juin 2010*
4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Certificat d'urbanisme*
6. *Certificat sur l'état des risques naturels et technologiques et arrêté n° 08-4202 du 27 octobre 2008*
7. *État parasitaire du 25 juin 2010 concernant l'immeuble du 61 Bd de la Falaise à Meschers Sur Mer*
8. *Rapport de repérage amiante du 25 juin 2010 concernant l'immeuble du 61 Bd de la Falaise à Meschers Sur Mer*
9. *Constat de risque d'exposition au plomb du 25 juin 2010 concernant l'immeuble du 61 Bd de la Falaise à Meschers Sur Mer*
10. *Diagnostic de performance énergétique du 28 juin 2010 concernant l'immeuble du 61 Bd de la Falaise à Meschers Sur Mer*
11. *État des installations électriques du 25 juin 2010 concernant l'immeuble du 61 Bd de la Falaise à Meschers Sur Mer*
12. *certificat de surface en date du 25/06/2010 maison d'habitation*
13. *État parasitaire du 24 juin 2010 concernant studio 1*
14. *Rapport de repérage amiante du 24 juin 2010 concernant studio 1*
15. *Diagnostic de performance énergétique du 29 juin 2010 concernant studio 1*
16. *État des installations électriques du 24 juin 2010 concernant studio 1*
17. *certificat de surface en date du 24/06/2010 studio 1*
18. *État parasitaire du 7 septembre 2010 concernant studio 2*
19. *Rapport de repérage amiante du 7 septembre 2010 concernant studio 2*
20. *Diagnostic de performance énergétique du 7/09/2010 concernant studio 2*
21. *État des installations électriques du 7 septembre 2010 concernant studio 2*
22. *certificat de surface en date du 7 septembre 2010 studio 2*
23. *État parasitaire du 24 juin 2010 concernant studio 3*
24. *Rapport de repérage amiante du 24 juin 2010 concernant studio 3*
25. *Diagnostic de performance énergétique du 29 juin 2010 concernant studio 3*
26. *État des installations électriques du 24 juin 2010 concernant studio 3*
27. *certificat de surface en date du 24/06/2010 studio 3*