

SCP ROUDET – BOISSEAU - LEROY
AVOCATS
87 avenue Gambetta – 17100 SAINTES
Tél : 05.46.74.23.40 - Fax : 05.46.74.23.50

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

déposé le 25 octobre 2011:

ADJUDICATION : 27 JANVIER 2012

MISE A PRIX : 90.000 €
Avec possibilité de baisse d'un quart et même du tiers en cas de défaut d'enchères

CAHIER des CHARGES, CLAUSES et CONDITIONS sous l'exécution desquelles aura lieu à l'audience des saisies immobilières devant le Juge d'Exécution du Tribunal de Grande Instance de SAINTES, désigné par jugement du 28 janvier 2011, siégeant au palais de justice de ladite ville, place du Maréchal Foch, salle ordinaire de ses audiences à 14 H, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, la vente sur licitation en un seul lot au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'extinction des feux, :

Un immeuble sis Commune de MIRAMBEAU (17) cadastré :
AH n° 157 « Le Petit Niort » pour 21 a 10 ca
AH n° 160 « 26 Chemin St Jacques de Compostelle » pour 32 a 18 ca

SUR LA MISE A PRIX DE: 90.000,00 € avec possibilité de baisse d'un quart et même du tiers en cas de défaut d'enchères

Saisi aux requête, poursuites et diligences :

Maître DEVOS-BOT Sylvie, Mandataire Judiciaire, agissant en qualité de liquidateur de XXX

Ayant pour avocat constitué **Maître Pierre BOISSEAU**, avocat au barreau de SAINTES, **membre de la SCP ROUDET – BOISSEAU - LEROY** dont le siège est situé, 87 avenue Gambetta 17105 SAINTES.

En présence ou elle dûment appelée de :

Mademoiselle Daisy LATHIERE

née le 2 mars 1982, à ANGOULÊME (16), de nationalité française
Demeurant à BOUTHIERES (16100) 1 ter rue des Platanes

En vertu :

De la copie exécutoire d'un jugement prononcé par le Tribunal de Grande Instance de SAINTES le 28 janvier 2011, ordonnant qu'il soit procédé aux opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre XXX, devenu définitif ainsi que cela résulte du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de POITIERS le 3 mai 2011.

Il sera procédé à l'audience des criées du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de SAINTES, au palais de justice de ladite ville, place Foch, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'extinction des feux en un seul lot des immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Commune de MIRAMBEAU (Chte-Mme) :

A) Une maison d'habitation comprenant:

- Entrée, séjour-cuisine, W.C., couloir, trois chambres, petit cagibis, une salle de bains, une buanderie en cours de rénovation, un sous sol et une véranda,
- Une construction en bois, et un cabanon
- Terrain

B) Un atelier de menuiserie

C) Dépendances : deux constructions, un banc de scie et une grande remise

Le tout cadastré :

AH n° 157 « Le Petit Niort » pour 21 a 10 ca

AH n° 160 « 26 Chemin St Jacques de Compostelle » pour 32 a 18 ca

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte reçu par Maître HULEUX notaire à JONZAC le 7 novembre 2008
publié au bureau des hypothèques de JONZAC le 7 janvier 2009 sous le volume 2009P n° 7

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

MISE À PRIX - ENCHÈRES

Ces immeubles seront vendus sur la mise à prix de 90.000,00€ avec possibilité de baisse d'un quart et même du tiers en cas de défaut d'enchères.

CLAUSES SPECIALES :

CLAUSE D'ATTRIBUTION :

Si les feux s'éteignent sur une enchère portée par un colicitant, celui-ci ne sera pas déclaré adjudicataire, mais ce fait vaudra engagement de sa part comme de la part de ses colicitants d'en accepter et d'en faire l'attribution pour la somme indiquée au procès-verbal d'adjudication sauf surenchère du 10ème déclarée par un tiers ou par un autre colicitant.

L'attributaire ne sera pas soumis au paiement de son prix dans les conditions et délais prévus à l'article 13 des conditions générales de la vente et de ce fait ne pourra être poursuivi par voie de folle enchère.

Il sera toutefois passible de folle enchère, si, lors de la liquidation du partage, il ne paie pas immédiatement la soulte pouvant revenir à ses coindivisaires et les droits d'enregistrement relatifs à cette soulte, ainsi que les frais et droits de la présente vente prévus au cahier des charges.

DROIT D'ENREGISTREMENT D'UN COLICITANT :

Pour le cas où l'un des colicitants se présenterait comme adjudicataire d'un ou plusieurs immeubles, et pour le cas où ils leur seraient adjugés, les droits d'enregistrement exigibles sur le jugement d'adjudication devraient être calculés au taux prévu en matière de partage, l'adjudicataire n'ayant point à payer la partie à concurrence de laquelle le Tribunal jugera les sommes mais seulement une soulte aux autres copartageants.

DROIT DE MUTATION :

Si le terrain a été acquis ou si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'adjudicataire devra supporter en sus du prix d'adjudication considéré hors taxe sur la valeur ajoutée due par le vendeur ou le saisi. Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte de ce vendeur ou de ce saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir.

ZONE D'INTERVENTION FONCIERE :

Ces immeubles pouvant être situés dans la zone d'intervention foncière de la commune de MIRAMBEAU la déclaration sera faite à la Mairie de ladite commune.

Le droit de préemption prévu à l'article 211-2 du code de l'urbanisme pourra être exercé dans la zone délimitée conformément à l'article L 211-7, alinéa 1 du même code par la commune de MIRAMBEAU (Chte-Mme) qui pourra déléguer ce droit le cas échéant dans les conditions édictées audit article L 211-7 (alinéa 2).

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Un procès verbal de description a été établi par Maître Brigitte VUILLEMIN, huissier à MONTENDRE (17) en date du 15 février 2010

Copie dudit procès verbal descriptif étant annexé 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.

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 charges.

□ *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 charges.

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

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs délivrées par la Commune de SONNAC et l'arrêté préfectoral en date du 1^{er} septembre 2011 sont annexés au présent cahier des charges.

□ **Attestation de surface habitable :**

Attestation de surface établie par la Société E-maidiag le 12 juillet 2011 est annexée au présent cahier des charges.

□ **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 la 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 charges.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de MIRAMBEAU en date du 14 juin 2011 est annexé au présent cahier des charges. Il en résulte notamment que :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : art L.111-1-4, art R111-2, R 111-4, R111-15 et R 111-21.

Zone et coefficient d'occupation des sols : Zone NPc (Zone de protection des coteaux calcaires) et Zone Ub (Zone d'urbanisation dense).

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1 MONUMENTS HISTORIQUES Périmètre de protection des monuments historiques
- Périmètre archéologique.

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.

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

Les immeubles sont inoccupés.

Documents annexés à ce cahier des charges

- * jugement du TGI du 28 janvier 2011
- * extraits cadastraux (matrice + plan)
- * fiche de propriétaire
- * certificat d'urbanisme
- * procès-verbal de description en date du 15 février 2010
- * état parasitaire en date du 12 juillet 2011
- * constat amiante en date du 12 juillet 2011
- * attestation surface habitable du 12 juillet 2011
- * diagnostic de performance énergétique en date du 12 juillet 2011
- * état des installations électriques en date du 12 juillet 2011
- * informations sur les risques naturels et technologiques et l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2011