

Maître Nathalie BOISSEAU
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 LA ROCHELLE (17)

À LA REQUÊTE :

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME - DEUX-SEVRES, Société Coopérative à capital variable**, dont le siège social est à SAINTES Cédex (17117) 12 bd Guillet Maillet, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de SAINTES, sous le numéro SIREN 399 354 810, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration, domicilié(e) en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat **Maître Nathalie BOISSEAU**, avocat au barreau de LA ROCHELLE (17100) y demeurant en son cabinet 1 ter, rue de l'Escale, **membre de la SCP inter-barreaux 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 :

XXXXX

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de SCP PERRICHOT- GOULARD - DELIGNE – THIBAUDEAU - BRISSARD Huissiers de Justice à LA ROCHELLE (17000) en date des 6 et 7 juin 2011
Le CREDIT AGRICOLE

Agissant en vertu de : Un acte authentique reçu par Maître Bernard GUILLERME, notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS, le 26 juillet 2007, contenant prêts par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME - DEUX-SEVRES, à Monsieur LE

GREL et Madame REBUT, co-emprunteurs solidaires, des sommes suivantes :

- prêt n°7004291547 d'un montant de 16.125,00€ stipulé remboursable moyennant intérêts au taux nominal annuel de 3,40% et autres conditions dudit prêt,

- prêt n°7004291555 d'un montant de 129.000,00€ stipulé remboursable moyennant intérêts au taux nominal annuel de 4,56% et autres conditions dudit prêt,

- prêt n°7004291563 d'un montant de 16.125,00€ stipulé remboursable moyennant intérêts au taux nominal annuel de 0,00% et autres conditions dudit prêt,

A fait commandement à : Monsieur Olivier LE GREL et Madame Emmanuelle Jacqueline REBUT

De payer les sommes ci-après devenues exigibles, provisoirement arrêtées au 24 juin 2010

XXXX

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, il a été publié au bureau des hypothèques de ROCHEFORT le 24 juin 2011 sous le volume 2011S n°17 et rectification publiée le 12 juillet 2011, volume 2011S n°20.

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

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Un procès verbal de description a été établi par la SCP PERRICHOT-GOULARD - DELIGNE – THIBAUDEAU - BRISSARD Huissiers de Justice à LA ROCHELLE (17000) en date du 27 juin 2011.

Copie dudit procès verbal descriptif étant annexé aux présentes.

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 XXX

Suivant exploit du ministère de la SCP PERRICHOT- GOULARD - DELIGNE – THIBAUDEAU - BRISSARD Huissiers de Justice à LA ROCHELLE (17000) en date du 18 août 2011

<p style="text-align: center;">DESIGNATION DES IMMEUBLES</p>

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Un immeuble sur lequel est implanté une maison à usage d'habitation sis commune d'AIGREFEUILLE D'AUNIS (Charente Maritime) cadastrée section AN n°26, 5 Impasse des Peupliers, pour 8a 05ca comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un séjour-salon, une cuisine, dégagement, toilettes,
- A l'étage : palier, une salle de bains, trois chambres,
- Petite dépendance, jardin avec un puits et garage.

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès verbal descriptif établi par SCP PERRICHOT- GOULARD - DELIGNE – THIBAUDEAU - BRISSARD Huissiers de Justice à LA ROCHELLE (17000) en date du 27 juin 2011, dont copie est annexée aux présentes.

SERVITUDES

Dans l'acte de vente à Monsieur LE GREL et Madame REBUT reçu par Maître Bernard GUILLERME, notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS, le 26 juillet 2007, il est dit ce qui suit littéralement transcrit :

« CONSTITUTIONS DE SERVITUDES

Entre les parties susnommées, il est convenu et arrêté ce qui suit :

I- Monsieur Jean Philippe BALESTRIERA, comparant de première part, et Monsieur Patrick GAUDUCHON, comparant de seconde part, conviennent, sur l'immeuble appartenant à Monsieur BALESTRIERO, figurant au cadastre en section AN, sous le numéro 7, pour une superficie de neuf ares quatre vingt dix sept centiares (9a 97ca) qui sera le fonds servant.

Au profit de l'immeuble appartenant à Monsieur Patrick GAUDUCHON, figurant au cadastre en section AN sous le numéro 43, pour une superficie de huit ares vingt trois centiares (8a 23ca), qui sera le fonds dominant.

Une servitudes de passage en tous temps et à tous usages, afin d'accéder à l'impasse des Peupliers.

Cette servitudes s'exercera exclusivement sur une bande de terrain d'une largeur de 2,20 mètres prise le long de la parcelle séparant ledit fonds et celui contigu, repris au cadastre en section AN sous le numéro 26.

L'assiette de cette servitude figure en jaune sur le plan approuvé par les parties et demeuré ci-annexé après mention.

Cette servitude profitera à Monsieur Patrick GAUDUCHON, comparant de seconde part, et aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant, pour le besoin de leurs activités.

Cette parcelle à usage de passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit et ne devra jamais être encombrée, et aucun véhicule ne devra y stationner.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant, par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Il est ici précisé que les frais d'aménagement et d'entretien de ce passage seront communs entre le propriétaire du fonds servant et celui du fonds dominant.

II- Monsieur Jean Philippe BALESTRIERO, comparant de première part, et Monsieur Patrick GAUDUCHON, comparant de seconde part, conviennent de constituer, sur l'immeuble appartenant à Monsieur Patrick GAUDUCHON, figurant au cadastre en section AN numéro 26, pour une superficie de huit ares cinq centiares (8a 05ca), qui sera le fonds servant,

Au profit de l'immeuble appartenant à Monsieur Jean Philippe BALESTRIERO, figurant au cadastre en section AN sous le numéro 7, pour une superficie de neuf ares quatre vingt dix sept centiares (9a 97ca), qui sera le fonds dominant,

Une servitude de passage en tous temps et à tous usages, afin d'accéder à l'impasse des Peupliers.

Cette servitudes s'exercera exclusivement sur une bande de terrain prise le long de la parcelle séparant ledit fonds et celui contigu, repris au cadastre en section AN sous le numéro 7.

L'assiette de cette servitude figure en vert sur le plan dressé par Monsieur Gérard TOURNIER, géomètre expert à SURGERES, le 6 décembre 2006, approuvé par les parties et demeuré ci-annexé après mention.

Cette servitude profitera à Monsieur Jean Philippe BALESTRIERO, comparant de première part, et aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant, pour le besoin de leurs activités.

Cette parcelle à usage de passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit et ne devra jamais être encombrée, et aucun véhicule ne devra y stationner.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant, par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Il est ici précisé que les frais d'aménagement et d'entretien de ce passage seront communs entre le propriétaire du fonds servant et celui du fonds dominant. »

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition de la moitié indivise chacun suivant acte reçu par Maître Bernard GUILLERME, notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS, le 26 juillet 2007, publié au bureau des Hypothèques de ROCHEFORT, le 18 septembre 2007, volume 2007P, n°2946.

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 :**

Un certificat des risques naturels et technologiques établie le 27 juin 2011 est annexé 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.

□ **Certificat de surface privative :**

Un certificat de surface privative établi le 27 juin 2011 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme n'étant pas connus lors du dépôt du cahier des conditions de vente, ils feront l'objet d'un dire d'annexion ultérieurement.

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 conditions de vente 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

Immeuble inoccupé

MISE À PRIX - ENCHÈRES

Ces immeubles seront vendus sur la mise à prix de 80.000,00€

Les enchères sont fixées à la somme de 1.000,00€ 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 SCP PERRICHOT- GOULARD - DELIGNE – THIBAUDEAU - BRISSARD Huissiers de Justice à LA ROCHELLE (17000) en date du 18 août 2011*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
3. *PV description de SCP PERRICHOT- GOULARD - DELIGNE – THIBAUDEAU - BRISSARD Huissiers de Justice à LA ROCHELLE (17000) en date du 27 juin 2011*
4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Certificat sur l'état des risques naturels et technologiques en date du 27 juin 2011*
6. *État parasitaire du 27 juin 2011*
7. *Rapport de repérage amiante du 27 juin 2011*
8. *Constat de risque d'exposition au plomb du 27 juin 2011*
9. *Diagnostic de performance énergétique du 27 juin 2011*
10. *État des installations électriques du 27 juin 2011*
11. *Certificat des surfaces privatives du 27 juin 2011*