

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 :

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 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 :

XXXX

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de la SELARL MORIN - RENARD Huissiers de Justice à ST JEAN D'ANGELY Cédex (17412) en date du 31 mars 2011

Le CREDIT AGRICOLE

Agissant en vertu de :

Un acte authentique reçu par Maître ROME, notaire associé à ROYAN, le 9 juin 2005, contenant prêt par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME - DEUX-SEVRES à XXXX

A fait commandement à : XXXX

De payer les sommes ci-après devenues exigibles, provisoirement arrêtées au 19 octobre 2010

XXXX

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, il a été publié au bureau des hypothèques de SAINTES le 25 mai 2011 sous le volume 2011S n°14.

<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 SELARL MORIN - RENARD Huissiers de Justice à ST JEAN D'ANGELY Cédex (17412) en date du 20 avril 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 XXXX.

Suivant exploit du ministère de la SELARL MORIN - RENARD Huissiers de Justice à ST JEAN D'ANGELY Cédex (17412) en date du 19 juillet 2011

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

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Un immeuble sis à CRAVANS (Charente Maritime), sur lequel existe une petite maison charentaise ancienne en cours de rénovation, un jardin et un parking cadastré section

AN n°833, 30 Route de Chez Bouquet, pour 3a 59ca (S),

AN n°719 « Chez Bouquet », pour 14ca (S),

Parcelles de terre en friche sises même commune cadastrées

AN n°824, « Rouches de Chez Bouquet », pour 7a 57ca (L)

AN n°831, « Près du Four », pour 3a 86ca (T),

AN n°832, « Près du Four », pour 15a 98ca (T),

Et la moitié indivise de la parcelle de terre cadastrée section :

AN n°817, « Chez Bouquet », pour 21ca (T),

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès verbal descriptif établi par la SELARL MORIN - RENARD Huissiers de Justice à ST JEAN

D'ANGELY Cédex (17412) en date du 20 avril 2011 , dont copie est annexée aux présentes.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte reçu par Maître ROME, notaire associé à ROYAN, le 9 juin 2005, publié au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 7 juillet 2005, volume 2005P, n°4384, il est rapporté ce qui suit littéralement retranscrit :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître ROME, notaire à ROYAN le 4 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 28 mars 2002, volume 2002P, n°1635, il a été constitué une servitude de passage, ci-après littéralement rapportée :

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, les consorts DESCHAMPS propriétaires du fonds servant constituent au profit de Monsieur et Madame FLAMAND propriétaire du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage à pieds en tous temps et heures, sans aucune restriction, sur la parcelle « cadastrée section An n°833 au profit de la parcelle cadastrées section AN n°498.

Ce droit de passage profitera à Monsieur et Madame FLAMAND propriétaires du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de un mètre (1,00m).

Cette largeur de passage part du pied du mur de la maison de Monsieur et Madame FLAMAND.

L'emprise du passage est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties sous teinte jaune, mais seulement à titre indicatif.

Fonds dominant, propriété de Monsieur et Madame FLAMAND.

Le fonds dominant est constitué par la parcelle AN n°498.

Fonds servant, propriété des consorts DESCHAMPS

Le fonds servant est constitué par la parcelle AN n°833

Le droit de passage est constitué pour permettre à Monsieur et Madame FLAMAND d'accéder à leur cave et à leur grenier, la porte de la cave donnant sur ce passage étant totalement indépendante de la maison et aucune porte ne permettant l'accès à cette cave de l'intérieur de l'immeuble.

Il ne pourra être fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

A ce sujet, les parties déclarent qu'en cas de fermeture du passage donnant sur la voie communale numéro 15 par le propriétaire du fonds servant, celui-ci devra remettre une clé au propriétaire du fonds dominant.

Les frais nécessaires au maintien du bon état d'entretien et de réparations du passage seront à la charge du propriétaire du fonds servant. »

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour les parcelles AN n°817, 719, 831, 832, 833 :

Acquisition suivant acte reçu par Me ROME, notaire associé à ROYAN, le 9 juin 2005, publié au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 7 juillet 2005, volume 2005P, n°4384.

Pour la parcelle AN n°824 :

Echange reçu par Maître CASTINCAUD, notaire à MORTAGNE SUR GIRONDE, le 21 janvier 2009, publié au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 13 mars 2009, volume 2009P n°1339.

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 sera annexé au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

□ 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, sera annexé au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

□ 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 sera annexé au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

□ Etat des risques naturels et technologiques :

Un certificat concernant l'état des risques naturels et technologiques sera annexé au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

□ **Certificat de performance énergétique :**

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

□ **Diagnostic sur l'installation intérieure de gaz:**

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un état des installations intérieures au gaz a été réalisé et il sera annexé au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

□ **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 sera annexé au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

□ **Attestation de surface :**

Une attestation de surface sera annexée au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une lettre de Monsieur le Maire de la commune de CRAVANS en date du 3 janvier 2011 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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 20.000,00€

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 la SELARL MORIN - RENARD Huissiers de Justice à ST JEAN D'ANGELY Cédex (17412) en date du 19 juillet 2011*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement PV description de la SELARL MORIN - RENARD Huissiers de Justice à ST JEAN D'ANGELY Cédex (17412) en date du 20 avril 2011.*
3. *en date du*
4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Lettre de la mairie de CRAVANS*