

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 28 juin 2011.

Le CREDIT AGRICOLE

Agissant en vertu de :

Un acte authentique reçu par Maître BOSSAT – LEGRAND notaire associé à MORTAGNE SUR GIRONDE le 16 novembre 2007 contenant prêt par la Caisse Régionale de CREDIT AGRICOLE Mutuel Charente-Maritime – Deux-Sèvres à XXX de la somme principale de 160.000,00€ stipulée

remboursable aux conditions dudit prêt moyennant intérêts au taux nominal annuel de 4,65%

A fait commandement à : XXX

De payer XXXX

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

<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) le 15 juillet 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 SELARL MORIN - RENARD Huissiers de Justice à ST JEAN D'ANGELY Cédex (17412) en date du 24 octobre 2011.

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

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Un ensemble immobilier sis commune de MEURSAC (Charente Maritime), 6 et 8 rue des Ecoles cadastré section :

AB n°383 « 6 rue des Grandes Ecoles » pour 1a 25ca

Composé de deux lots, savoir :

Lot numéro un (1) :

Un local à usage de commerce comprenant une pièce et des toilettes

Et les vingt quatre/centièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : une salle de séjour, une grande cuisine, une salle de bains, dégagement, un WC et une cour,

- à l'étage : une grande pièce mezzanine, trois chambres, une salle de bains
Et les soixante seize/centièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits lots résultent d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PAGEOT, notaire à ROYAN le 1^{er} août 1989, publié au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 3 octobre 1989, volume 8134, n°11, dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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) le 15 juillet 2011, dont copie est annexée aux présentes.

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° 1 : superficie habitable totale de 30,26 m²

Lot n° 2 : superficie habitable totale de 120,96 m²

Les opérations de mesurage ayant été effectuées par la Société E-MAIDAIG dont le siège est à SAINTES, 23 Avenue Gambetta, dont le rapport en date du 15 juillet 2011 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître WILLIOT, notaire à COZES, le 29 janvier 2000, publié au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 7 mars 2000, volume 2000P, n°1290.

Donation partage suivant acte reçu par Maître WILLIOT, notaire à COZES, le 29 janvier 2000, publié au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 7 mars 2000, volume 2000P, n°1294.

Donation suivant acte reçu par Maître CASTINCAUD, notaire à MORTAGNE SUR GIRONDE, le 10 octobre 2008, publié au bureau des Hypothèques de SAINTES, le 20 novembre 2008, volume 2008P, n°6809.

Etant ici précisé que l'acte de donation du 10 octobre 2008 ne contient aucune stipulation de renonciation des co-héritiers à une éventuelle action en réduction.

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 établi le 15 juillet 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 15 juillet 2011 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de MEURSAC, le 23 juin 2011 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte 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 : L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Zones et coefficient d'occupation des sols :

- Zone Ua

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

AC- 1 MONUMENTS HISTORIQUES Périmètre de protection des monuments historiques.

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

Lot n°1 : est loué à Madame CHAUVET pour un loyer actuel de 167,19€

Lot n°2 : immeuble inoccupé.

MISE À PRIX - ENCHÈRES

Ces immeubles seront vendus sur la mise à prix de 45.000,00€

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. Assignation signifiée suivant exploit de la SELARL MORIN RENARD en date du 24 octobre 2011*
- 2. État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
- 3. PV description de la SELARL MORIN RENARD en date du 15 juillet 2011*
- 4. Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
- 5. Certificat d'urbanisme*
- 6. Certificat sur l'état des risques naturels et technologiques en date du 15 juillet 2011*
- 7. État parasitaire du 15 juillet 2011*
- 8. Rapport de repérage amiante du 15 juillet 2011*
- 9. Constat de risque d'exposition au plomb du 15 juillet 2011*
- 10. Diagnostic de performance énergétique du 15 juillet 2011*
- 11. État des installations électriques du 15 juillet 2011*
- 12. Certificat de mesurage du 15 juillet 2011*
- 13. Copie du bail*
- 14. état descriptif et de division*