

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 LA VENTE

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

À LA REQUÊTE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, dont le siège social est à PARIS (75001) - 19 rue des Capucines, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés PARIS identifié sous le numéro siren 542 029 848, agissant poursuites et diligences de du président de son Directoire 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 ALEXANDRE-MERARD Huissiers de Justice à COGNAC Cédex (16105) en date du 7 juin 2010

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE

Agissant en vertu de : Un acte authentique reçu par Maître Patrick REYNAUD notaire à BURIE le 26 octobre 2006 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à XXX

A fait commandement à : XXX

De payer les sommes ci-après devenues exigibles, provisoirement arrêtées au 1^{er} mai 2010

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° 15.

| |
|---|
| AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT |
|---|

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Un procès verbal de description a été établi par la SELARL SICARD MORIN huissiers de justice à Saint Jean d'Angély le 5 août 2010.

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 vente, a été signifié à

Suivant exploit du ministère de la SCP ALEXANDRE-MERARD Huissiers de Justice à COGNAC Cédex (16105) en date du 10 septembre 2010.

| |
|----------------------------------|
| DESIGNATION DES IMMEUBLES |
|----------------------------------|

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Une maison d'habitation comprenant au rez-de-chaussée : entrée, pièce principale, cuisine, cellier, bureau, W.C. – à l'étage : escalier/palier, salle de bain, 3 chambres, une petite chambre, 2^{ème} cabinet de toilette. Dépendances : cellier, chaufferie, 1^{ère} grande pièce, grand garage, cave, nouvelle réserve/arrière garage, porche, 2^{ème} grande pièce, et terrain, sis commune de **BURIE** (Charente-Maritime), 6 route de Chez Vergiat, le tout cadastré :

D n° 191 « 6 route de Chez Vergiat » pour 06 a 46 ca Sol
D n° 192 « Chez Vergiat » pour 04 a 56 ca Sol
D n° 193 « Chez Vergiat » pour 06 a 79 ca Terre
D n° 194 « Chez Vergiat » pour 04 a 37 ca Pré
D n° 195 « Chez Vergiat » pour 11 a 97 ca Terre

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès verbal descriptif établi par la SELARL SICARD MORIN huissiers à SAINT JEAN D'ANGELY (17400) en date du 5 août 2010, dont copie est annexée aux présentes.

RAPPEL DE DROIT DE PASSAGE

Aux termes de l'acte de vente GERFAUD/NOGRETTE, reçu par Maître Louis REYNAUD, notaire à BURIE, 15 décembre 1967 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SAINTES, le 5 janvier 1968, volume 4673 numéro 13, il a été constitué un droit de passage ci-après littéralement reproduit :

« ...Aux présentes sont à l'instant intervenus :

« ...Monsieur Serge FREGÉAU, Propriétaire, né à BURIE, le 24 novembre « 1927, et Madame Arlette BARILLOT, sans profession, née à VILLARS « LES BOIS, le 1^{er} juin 1929, son épouse, demeurant à La Justice, commune « de BURIE.

« ...Agissant en qualité de propriétaires d'une parcelle de terre, Commune de « BURIE, lieudit « Chez Vergiat », cadastrée section D n° 196 pour l'avoir « acquise suivant acte reçu par Maître RENARD, Notaire à SAINTES, le 20 « juillet 1962, publié le 12 décembre même année, volume 4087 numéro 37.

« ...Lesquels ont par ces présences, déclaré et reconnu que le passage dont « bénéficiaire les immeubles présentement vendus pour aboutir à un puits « commun se trouvant dans le terrain leur appartenant cadastré section D n° « 196 ; et qui était d'une largeur de quatre mètres avant été porté à six mètres « de largeur, et ce en contre partie de l'abandon par les précédents « propriétaires de tous leurs droits au puits commun ;

« ...Monsieur et Madame FREGÉAU, reconnaissent ce droit de passage qui « s'exerçant sur leur terrain est d'une largeur de six mètres et qui part du « chemin au couchant au pied du mur nord de la maison acquise par Monsieur « et Madame NOGRETTE, tout le long de cette maison, sur une longueur de « vingt six mètres pour donner accès à un bâtiment de servitudes également « acquis par ces derniers.

« ...De leur côté Monsieur et Madame NOGRETTE déclarent n'avoir aucun « droit à l'ancien puits qui est du reste bouché... »

Aux termes de l'acte de vente NOGRETTE/SAMPSON, reçu par Maître Patrick REYNAU, Notaire soussigné, le 9 août 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINTES, le 28 août 2002, volume 2002 P, numéro 4655, il a été déclaré par Monsieur et Madame André NOGRETTE/GARABOEUF, ce qui suit littéralement rapporté :

« Mr et Mme NOGRETTE, vendeurs, déclarent que les droits relatés ci-dessus ne sont plus exercés, et sont aujourd'hui tombés en désuétude, la propriété vendue étant aujourd'hui totalement clôturée. »

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles appartiennent à XXX pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Patrick REYNAUD notaire à BURIE le 26 octobre 2006 publié au bureau des hypothèques de SAINTES le 29 novembre 2006 volume 2006 p n° 8310

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 attestation concernant les risques naturels et technologiques établie le 5 août 2010 est annexée au présent cahier des conditions de vente

□ **Attestation de surface :**

Une attestation de surface établie le 5 août 2010 est annexée 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 D 195 – 194 – 193 – 192 - 191 sont situés en zone N - Espaces Naturels à protéger et zone A – Zone Agricole protégée, de la commune qui est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 26/04/2007, modifié le 28/05/2009

Ils sont grevés des servitudes suivantes :

- I 4 – ELECTRICITE Servitude d'établissement de canalisations électriques, d'ancrage, d'appui de passage, d'élagage, d'abattage d'arbres.

- PT 2 – TELECOMMUNICATIONS Servitude de protection des centres d'émission et de réception radio contre les obstacles.

- AS 1 – CONSERVATION DES EAUX Périmètre de protection des captages d'eau destinées à la consommation.

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 le 3 juin 2010 par la Commune de BURIE, est annexé aux présentes.

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

Immeubles inoccupés

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 ALEXANDRE MERARD en date du 10 septembre 2010*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
3. *PV description de la SELARL SICARD MORIN en date du 5 août 2010*
4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Certificat d'urbanisme*
6. *Certificat sur l'état des risques naturels et technologiques en date du 5 août 2010*
7. *État parasitaire du 5 août 2010*
8. *Rapport de repérage amiante du 5 août 2010*
9. *Constat de risque d'exposition au plomb du 5 août 2010*
10. *Diagnostic de performance énergétique du 9 août 2010*
11. *État des installations électriques du 5 août 2010*
12. *Attestation de surface*