

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### *POURSUIVIE PARDEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINTES*

#### **À LA REQUETE DE :**

**Maître Sylvie DEVOS-BOT**, mandataire de justice, demeurant 14 rue de la Maladrerie 17100 SAINTES, agissant en qualité de liquidateur de  
XXXXXXXXXXXXX 10 route de Royan 17240 SAINT GENIS DE SAINTONGE.

Ayant pour avocat **Maître Pierre BOISSEAU**, membre de la SCP ROUDET - BOISSEAU - LEROY dont le siège est à SAINTES, 87 avenue Gambetta 17105 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 :**

### ORDONNANCE SUR REQUETE

A la suite d'une requête présentée par Maître Sylvie DEVOS-BOT mandataire judiciaire, liquidateur XXX au tribunal de commerce de SAINTES le 4 janvier 2011, une ordonnance a été rendue par Monsieur le Juge Commissaire près le tribunal de commerce de SAINTES le 29 novembre 2010 ordonnant la vente aux enchères publiques des immeubles ci-après désignés.

**1<sup>er</sup> lot : Commune de LORIGNAC (17)** 38 rue du Cassard : un immeuble d'habitation de type charentais, mitoyen, sur deux niveaux, jardin devant, chai à l'arrière, cadastré section A n° 41 pour 12 a 71 ca  
Et diverses parcelles en nature de bois-taillis cadastrées :  
Section A n° 545 au lieudit « Le Jalbaron » pour 12 a 49 ca  
Section A n° 561 au lieudit « Le Jalbaron » pour 16 a 80 ca  
Section A n° 673 au lieudit « Le Jalbaron » pour 7 a 46 ca  
Section A n° 693 au lieudit « Les Bouts » pour 9 a 04 ca

***SUR LA MISE A PRIX DE : 15.000 €***

**2<sup>ème</sup> lot : Commune de CHAMPAGNOLLES (17) :** diverses parcelles en nature de bois-taillis cadastrées :

Section D n° 1678 au lieudit « Le Petit Clone » pour 4 a 60 ca

Section D n° 1701 au lieudit « Les Petits Genets » pour 6 a 90 ca

Section D n° 1923 au lieudit « L'Enclouse des Bois » pour 18 a 50 ca

***SUR LA MISE A PRIX DE : 90 €***

**3<sup>ème</sup> lot : Commune de SAINT FORT SUR GIRONDE (17) :** diverses parcelles en nature de landes et de prés, cadastrées :

Section B n° 51 au lieudit « Les Bois de la Chautardrie » pour 3 ha 41 a 25ca

Section ZC n° 79 au lieudit « Les Herbages » pour 64 a 42 ca

***SUR LA MISE A PRIX DE : 2.000 €***

Que l'ordonnance sur requête a été publiée au bureau des hypothèques de JONZAC le 1<sup>er</sup> mars 2011 sous le volume 2011 S n° 9

### **COMPLEMENT DE DESCRIPTION**

Un procès verbal de description a été établi par la SCP MORIN - RENARD huissiers de justice à SAINT JEAN D'ANGELY en date du 9 mars 2011

Copie dudit procès verbal descriptif est annexée 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.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les immeubles ont été acquis par XXX à savoir :

- Immeubles situés à LORIGNAC (17) : suivant acte de partage de Maître LAMAIGNERE, notaire, en date du 27/11/2006 publié au bureau des hypothèques de Jonzac le 27 novembre 2006 volume 2006 P n° 3862
- Immeubles situés à CHAMPAGNOLLES (17) : suivant acte de partage de Maître LAMAIGNERE notaire, en date du 14 mai 1987 publié au bureau des hypothèques de Jonzac le 15 juin 1987 volume 4438 n° 33
- Immeubles situés à SAINT FORT SUR GIRONDE (17) : suivant acte de partage de Maître LAMAIGNERE notaire, en date du 28 juin 1990 publié au bureau des hypothèques de Jonzac le 20 septembre 1990 volume 1990 P n° 2294

Un état hypothécaire certifié à la date de publication de l'ordonnance sur requête est joint au cahier des conditions de vente.

## **DIAGNOSTIC IMMOBILIER**

### □ ***Etat parasitaire - termites***

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant 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.

Conformément aux dispositions de la loi 99-471 du 8 juin 1999, relative à la protection des acquéreurs d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, un technicien de la société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES a été missionné pour établir un état, mais a été dans l'impossibilité d'effectuer le diagnostic, le site étant non sécurisé (en ruine), dont copie du rapport en date du 9 mars 2011 est annexée aux présentes.

### □ ***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, le technicien de la Société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES missionné pour établir 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 précise qu'il a été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante sur une partie, pour le reste il a été dans l'impossibilité d'effectuer le diagnostic le site étant non sécurisé (en ruine), selon constat en date du 9 mars 2011 dont copie est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

### □ ***Constat de risque d'exposition au plomb :***

Un technicien de la société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES missionné pour établir un constat selon les dispositions des articles L1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, a été dans l'impossibilité d'effectuer le diagnostic, le site étant non sécurisé (en ruine)

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

Selon les renseignements fournis par un technicien de la Société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES en date du 9 mars 2011, il est mentionné :

- une absence de plan de prévention des risques naturels
- une absence de plan de prévention des risques technologiques
- zone sismique définie en classe : Zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 et (0 selon la réglementation 2010).

□ **Certificat de performance énergétique :**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, le technicien de la Société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES missionné pour établir le certificat de performance énergétique a été dans l'impossibilité d'effectuer le diagnostic le site étant non sécurisé (en ruine), précisant qu'il supposait une absence de système de chauffage.

□ **Diagnostic sur l'installation électrique :**

Un technicien de la société e-maïdiag Diagnostics Immobiliers de SAINTES missionné pour établir un constat conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, a été dans l'impossibilité d'effectuer le diagnostic, le site étant non sécurisé (en ruine), mais supposant une absence de compteur électrique.

**RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de LORIGNAC (17) en date du 14 février 2011, duquel il résulte notamment que le terrain est situé en zone N (Zone non constructible), la commune dotée d'une carte communale approuvée par arrêté préfectoral en date du 28 juin 2005.

Une copie de ce certificat est jointe 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**

Les immeubles sont inoccupés.

## **MISE A PRIX - ENCHERES**

Ces immeubles seront vendus sur les mises à prix de :

1<sup>er</sup> lot. : 15.000 €,  
2<sup>ème</sup> lot. : 90 €  
3<sup>ème</sup> lot. : 2.000 €

Avec possibilité, à défaut d'enchères, de **baisse du quart, puis du tiers.**

Les enchères sont fixées à la somme de 100 € ou de multiple de cette somme, sans pouvoir être inférieures.

Elles ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au Barreau de SAINTES.

### Documents annexés à ce cahier des charges

- 1 – requête suivie d'une ordonnance du 4 janvier 2011
- 2 - État hypothécaire sur formalité de publication de l'ordonnance
- 3 - PV description de la SELARL MORIN RENARD Huissiers à SAINTES en date du 9.03.2011
- 4 - Les extraits cadastraux (matrice + plan)
- 5 – Dossier technique immobilier et résumé de l'expertise en date du 9/03/2011
- 7 - Rapport e-maïdiag de repérage amiante du 9 mars 2011
- 8 – état parasitaire du 9 mars 2011
- 9 – certificat d'urbanisme