

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 **BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE**, Société Anonyme Coopérative à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, société coopérative de Banque Populaire à capital variable (Loi du 13/03/1917 et textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit), dont le siège social est à NIORT (79000) - 10 avenue Bujault, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de NIORT identifiée sous le numéro SIREN 755 501 590, 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 :**XXX****Au terme de la procédure ci-après rappelée :****COMMANDEMENT**

Au terme d'un exploit du ministère de Maître Brigitte VUILLEMIN Huissier de Justice à MONTENDRE (17130) en date du 30 juin 2011

La BANQUE POPULAIRE

Agissant en vertu de : La Copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître François LELARGE, notaire associé à MIRAMBEAU, le 17 et 22

novembre 2007 contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE à la Société SCI DE BELLEVUE de la somme principal de 120.000,00€ stipulée remboursable aux conditions dudit prêt moyennant intérêts au taux nominal annuel de 5,65%.

A fait commandement à : SCI DE BELLEVUE

De payer XXXX

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, il a été publié au bureau des hypothèques de JONZAC le 18 juillet 2011 sous le volume 2011S n°23.

<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 Maître Brigitte VUILLEMIN Huissier de Justice à MONTENDRE (17130) en date du 11 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 Maître Brigitte VUILLEMIN Huissier de Justice à MONTENDRE (17130) en date du 30 août 2011.

ASSIGNATION AUX CREANCIERS INSCRITS

- Une dénonciation de commandement avec assignation devant le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation, contenant sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites et de prendre communication du cahier des conditions de vente, a été signifiée :

- au Service des Impôt des Entreprises de JONZAC

Suivant exploit du ministère de Maître Brigitte VUILLEMIN Huissier de Justice à MONTENDRE (17130) en date du 1er septembre 2011.

- À la TRESORERIE DE MIRAMBEAU

DESIGNATION DES IMMEUBLES

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Un immeuble sis commune de MIRAMBEAU (Charente Maritime) sur lequel est implanté un immeuble à usage d'habitation et de commerce cadastré section AE n°226, 54 Avenue de la République, pour 6a 03ca (S) comprenant :

1) Un appartement comprenant :

Au rez-de-chaussée : une entrée, une petite buanderie,

A l'étage : palier, une petite salle de bains, une chambre, un coin cuisine, et balcon,

2) Bâtiments désaffectés comprenant une grande pièce une seconde salle, deux rangements et une autre pièce

3) Un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, un palier, trois chambres, une salle d'eau et une petite buanderie et terrasse,

4) Boulangerie comprenant :

a) un ancien fournil, couloir, petit rangement, un autre espace rangement

b) un laboratoire comprenant une pièce principale, une chambre froide/congélateur, une chambre de pousse, W.C., et bureau,

-c) un magasin de boulangerie,

5) Un autre appartement comprenant une cuisine, un séjour, une grande pièce, un dégagement, W.C., et autre pièce et à l'étage un palier desservant deux chambres, un grenier, un débarras.

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès verbal descriptif établi par Maître Brigitte VUILLEMIN Huissier de Justice à MONTENDRE (17130) en date du 11 juillet 2011, dont copie est annexée aux présentes.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte de vente à la XXX, reçu par Maître LELARGE, notaire associé à MIRAMBEAU, le 22 novembre 2007, publié au bureau des Hypothèques de JONZAC, le 11 janvier 2008, volume 2008P, n°128, il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :

« Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître François LELARGE, notaire à MIRAMBEAU, le 24 mai 2002, il a été indiqué ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

RAPPEL DE SERVITUDE

CREATION DE SERVITUDES

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE CANALISATION

1° Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé ce qui suit

Le fonds servant est situé sur la commune de MIRAMBEAU, il est cadastré section AE n°226 lieudit « Nationale 137 » pour une contenance de 6a 03ca.

Il appartient à Monsieur AUBOYNEAU en vertu d'un acte reçu par Maître Pierre BARRE, notaire à MIRAMBEAU le 29 novembre 1975 publié à la conservation des Hypothèques de JONZAC, le 11 décembre 1975, volume 3515, n°6.

Le fonds dominant est situé sur la commune de MIRAMBEAU, il est cadastré section AE n°70 et 71 lieudit « 10 rue des Ecoles » pour une contenance de 3a 72ca.

Il appartient à Monsieur et Madame PLAISANT pour l'avoir acquis aux termes des présentes.

Pour permettre le raccordement au réseau d'assainissement municipal de la propriété de Monsieur et Madame PLAISANT, il est créé une servitude pour la pose et l'entretien d'une canalisation. Cette canalisation qui sera enterrée, suit le tracé figuré par un trait rouge sur le plan ci-annexé.

Elle est consentie à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité.

RAPPEL DE CONFRONTATION

Aux termes de l'acte reçu par Maître BARRE, notaire sus-nommé le 29 novembre 1975, il a été indiqué les confrontations ci-après littéralement retranscrites :

Cet ensemble d'un seul tenant confronte :

- *du nord à ROUDY et TESSON, murs mitoyens, par un petit avancement de la cour, à TESSON, mur mitoyen et par un plus grand avancement de l'atelier de boulangerie, de nouveau à TESSON, mur tout entier ici compris.*
- *du levant par la cour, à AUBOYNEAU Roland, attributaire du présent ensemble et par un petit avancement de la cour et du passage à GREGOIRE, murette séparative toute entière ici comprise.*
- *du midi par le passage, à la rue de l'Eglise, par un premier retranchement de la cour de la réserve et par un deuxième retranchement du corps principal des bâtiments à MENARD, murs séparatifs mitoyens.*
- *Et du couchant par le passage, à AUBOYNEAU Roger copartageant, par un premier avancement de la réserve à MENARD mur mitoyen, par un deuxième avancement du magasin, à la route nationale n°137 et par retranchement de l'atelier de boulangerie, à TESSON mur mitoyen tout entier ici compris ».*

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition suivant acte reçu par Maître LELARGE, notaire associé à MIRAMBEAU, le 22 novembre 2007, publié au bureau des Hypothèques de JONZAC, le 11 janvier 2008, volume 2008P, n°128.

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 12 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 11 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 MIRAMBEAU délivré le 17 juin 2011 est annexé au présent cahier des conditions de vente. Il en résulte :

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 : art L111-1-4, art R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

Zone et coefficient d'occupation des sols : Zone Ua (centre historiques de Mirambeau et Petit-Niort).

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

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

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

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

La demande et la déclaration de travaux exemptés de permis de construire ou déclaration de clôture délivrées par la commune de MIRAMBEAU le 25 mai 2007 est annexé au présent cahier des conditions de ventes.

Etant précisé, qu'il n'y a eu ni permis de construire, 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 à l'exception de :

- L'appartement sus désigné sous le 1) est loué à Monsieur PASSERAT selon contrat de location signé le 15 septembre 2007 dont copie est annexée aux présentes.
- L'appartement sus désigné sous le 3) est loué à Monsieur PINAUD selon contrat de location signé le 18 janvier 2011 dont copie est annexée aux présentes.
- Les biens désignés sous le 4 a) et 4 b) sont loués à LA BOULANGE représenté par Monsieur PLAIZE, en liquidation judiciaire, selon contrat de location signé le 2 juin 2008 dont copie est annexée aux présentes

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la libération des lieux sans aucun recours contre le saisissant.

Que le saisissant fait toute réserve sur la validité des baux.

Que tout acquéreur fera son affaire personnelle pour contester, si bon lui semble la validité des locations consenties, mais en aucun cas, il ne pourra exercer un recours contre le poursuivant, qui lui même ne pourra en aucun cas encourir de responsabilité.

MISE À PRIX - ENCHÈRES

Ces immeubles seront vendus sur la mise à prix de 37.500 €

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. *Assignation signifiée suivant exploit de Maître VUILLEMIN en date du 30 août 2011*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
3. *PV description de Maître VUILLEMIN en date du 11 juillet 2011*

4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Certificat d'urbanisme*
6. *Demande et déclaration de travaux*
7. *Certificat sur l'état des risques naturels et technologiques en date du 11 juillet 2011*
8. *État parasitaire du 11 juillet 2011*
9. *Rapport de repérage amiante du 11 juillet 2011*
10. *Constat de risque d'exposition au plomb du 11 juillet 2011*
11. *Diagnostic de performance énergétique du 11 juillet 2011*
12. *État des installations électriques du 11 juillet 2011*
13. *Un certificat de surface privative du 11 juillet 2011*
14. *Contrat de location à Monsieur PASSERAT*
15. *Contrat de location à Monsieur PINAUD*
16. *Contrat de location commercial à Monsieur PLAIZE*