

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NIORT

À LA REQUÊTE DE

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-
MARITIME - DEUX-SEVRES Société coopérative de crédit à capital variable
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous
le numéro 399 354 810, dont le siège social est 14 rue Louis Tardy 17140
LAGORD prise en la personne de son Président du Conseil d'Administration,
domicilié en cette qualité audit siège social.

Ayant pour avocat constitué **Maître Benoît DEVAINE**, avocat inscrit au barreau
de des Deux-Sèvres, y demeurant "Résidence Montaigne" - 13 avenue de la
République 79000 NIORT, au cabinet duquel domicile est élu, membre de la
SCP inter-barreaux ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE –
BOURDEAU – MOLLE, dont le siège est sis 87 avenue Gambetta 17100
SAINTES, lequel occupera sur la présente et ses suites.

A L'ENCONTRE DE

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de la SELARL ATLANTHUIS, huissiers à NIORT le 27 mai 2021

Agissant en vertu de :

Un acte authentique reçu par Maître Philippe PITRE, Notaire associé à NIORT le 15 décembre 2008

Poursuivant :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME - DEUX-SEVRES

commandement a été signifié à :

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, a été publié au SPF de NIORT le 19 juillet 2021, volume 2021S n°35.

**AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS
POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT**

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Un procès-verbal de description a été établi par la SELARL ATLANTHUIS, huissiers à NIORT en date du 23 juin 2021.

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.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Commune de FORS (Deux-Sèvres), 28 rue de la Chamerie, une maison à usage d'habitation cadastrée section AM n°244 pour 2a 96ca, comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée-séjour-salon, cuisine, buanderie, dégagement, WC avec lavabo,

A l'étage : palier-couloir, 4 chambres, salle de bains - WC,

Garage attenant et jardin,

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès-verbal descriptif établi par la SELARL ATLANTHUIS, huissiers à NIORT en date du 23 juin 2021, dont copie est annexée aux présentes.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'acquisition reçu par Maître PITRE, notaire associé à NIORT, le 15 décembre 2008, il est dit ce qui suit :

« RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte reçu par Me Olivier BIENNER, notaire associé à NIORT, le 15 décembre 1998, ci-après relaté en l'origine de propriété, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Me BOUTINEAU, notaire à PRAHEC (Deux-Sèvres) le 9 octobre 1971, il a été concédé à titre de servitudes au profit de Monsieur et Madame POMMIER, par Monsieur et Madame RIO, les droits ci-dessous littéralement rapportés :

lent) Que l'immeuble vendu est contigu au nord à la cour d'une propriété bâtie à usage d'habitation cadastrée section AM n°245 appartenant à Monsieur Jean Joseph Charles RIO, employé au Ponts et Chaussées, né à PLUNERET (Morbihan), le 12 juin 1921, et Madame Hélène Marie Marcelle COUTAND, son épouse, née à POUUZAUGES (Vendée), le 7 août 1925, demeurant ensemble à FORS, pour l'avoir acquise au cours et pour le compte de leur communauté, de Madame Denise NICOLAS, demeurant à NIORT, rue de l'Yser, n°21, suivant acte reçu par Me BOUTINEAU, notaire susnommé, le 15 novembre 1952, transcrit le 16 janvier 1953, volume 3716, n°27.

Que Monsieur et Madame RIO ont autorisé verbalement Monsieur et Madame POMMIER au profit de l'immeuble présentement vendu et à titre de servitude perpétuelle grevant la cour de l'immeuble sus-indiqué de Monsieur et Madame RIO.

a) A ouvrir dans le mur nord de la maison présentement vendue, donnant sur la cour dont s'agit, une fenêtre droite ouvrant à l'intérieur, avec volets ou persiennes ouvrant à l'extérieur, de hauteur, largeur et dimension convenant à Monsieur et Madame POMMIER.

b) A pratiquer en tout temps et à toute heure, à l'extrémité midi de ladite cour, un droit de passage tant à pied qu'avec voiture automobile, concurremment, avec semblable droit profitant déjà à l'immeuble cadastré section AM n°242 situé à proximité appartenant à Monsieur André Eugène GADIOU, cultivateur, et Madame Alice Juliette Léontine BURET, son épouse, demeurant à FORS.

Que suivant acte sous seing privés en date du présent mois, demeuré ci-annexé, Monsieur et Madame RIO ont déclaré expressément réitérer l'autorisation ainsi donné à Monsieur et Madame POMMIER au profit de l'immeuble vendu. »

ORIGINE DE PROPRIETE

Cet immeuble appartient indivisément et pour moitié suivant acte d'acquisition reçu par Maître PITRE, notaire associé à NIORT, le 15 décembre 2008, publié au SPF de NIORT 1, le 9 janvier 2009, volume 2009P, n°131.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

État 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 servitudes 'risques' et d'information sur les sols

Un état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols 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.
(Immeubles à usage d'habitation dont installation électrique réalisée depuis plus de 15 ans – validité moins de 3 ans)

Certificat de surface privative

Un certificat de surface privative est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Assainissement

Un rapport technique de vérification du fonctionnement et de l'entretien des dispositifs d'assainissement établi par NIORT AGGLO le 30 juin 2021 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré par Monsieur Le Maire de la Commune de FORS le 22 mars 2021. Une copie dudit certificat 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, que la Mairie n'a communiqué 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

L'immeuble saisi est occupé par la partie saisie et sa famille.

En toute hypothèse, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la libération des lieux sans aucun recours contre le saisissant.

Le saisissant fait toute réserve sur la validité des éventuels baux.

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.

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

MISE À PRIX - ENCHÈRES

L'immeuble saisi sera vendu sur la mise à prix de 35.000,00 €.

Les enchères sont fixées à la somme de 1.000,00 € ou à tout multiple de cette somme, sans pouvoir être inférieures.

Elles ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au Barreau des DEUX - SEVRES.

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 des DEUX-SEVRES 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 conditions de vente

1. *Assignment pour l'audience d'orientation signifiée le 16 aout 2021*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
3. *PV description en date du 23 juin 2021*
4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Certificat d'urbanisme*
6. *Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols du 23 juin 2021*
7. *État parasitaire du 23 juin 2021*
8. *Rapport de repérage amiante du 23 juin 2021*
9. *Constat de risque d'exposition au plomb du 23 juin 2021*
10. *Diagnostic de performance énergétique du 23 juin 2021*
11. *État des installations électriques du 23 juin 2021*
12. *Certificat de superficie de la partie privative et habitable du 23 juin 2021*
13. *Rapport assainissement du 30 juin 2021*

