

Pierre BOISSEAU
SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY –
DEVAINE
BOURDEAU – MOLLE
AVOCATS
Siège : 87 avenue Gambetta – 17100
SAINTES
Tél : 05-16-10-60-00 - Fax : 05-46-74-23-50
AVOCATS@RBLD.EU

02210076 - PB//EB

CAHIER DES CHARGES

déposé le : 5 janvier 2022

ADJUDICATION : 11 mars 2022 à 9h30

MISE A PRIX : **66.000,00 €**
Avec faculté de baisse d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

CAHIER des CHARGES, CLAUSES et CONDITIONS sous l'exécution desquelles aura lieu à l'audience des saisies immobilières du Tribunal judiciaire de SAINTES, (Saisies immobilières), **Square Foch - BP 324, 17108 SAINTES Cédex**, salle ordinaire des audiences à , après accomplissement des formalités prescrites par la loi, la vente sur licitation en un lot au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'extinction des feux :

Une maison d'habitation sise commune de SAUJON (Charente Maritime), 15 rue du 11 Novembre, cadastrée section AE n°536 pour 9a 47ca

SUR LA MISE A PRIX DE : 66.000,00 € avec faculté de baisse d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

Saisie aux requête, poursuites et diligences :

Madame Patricia Anne FREDERIC , née le 4 mai 1983 à POINTE A PITRE (97), de nationalité Française, domiciliée 2 Chemin des Dunes, Bat Porthos aptt 85, 7640 VAUX SUR MER

Ayant pour avocat constitué Maître Pierre BOISSEAU, avocat inscrit au barreau de SAINTES, demeurant 87 avenue Gambetta 17100 SAINTES, au cabinet duquel domicile est élu, membre de la SCP ROUDET–BOISSEAU–LEROY–DEVAINE–BOURDEAU–MOLLE, dont le siège est sis 87 avenue Gambetta 17100 SAINTES, lequel occupera sur la présente et ses suites.

En présence ou lui dûment appelée de :

Monsieur Oyeyade, Benjamin OYEWALE, née le 19 janvier 1971 à LOME (Togo), domiciliée 15 rue du 11 Novembre 17600 SAUJON

En vertu de : La copie exécution d'un jugement prononcé par le Tribunal Judiciaire de SAINTES le 2 septembre 2020 acquiescé par Madame FREDERIC le 10 septembre 2020 et par Monsieur OYEWALE le 26 novembre 2020.

Il sera procédé à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de **SAINTES, (Saisies immobilières), Square Foch - BP 324, 17108 SAINTES Cédex**, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'extinction des feux en un seul lot des immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Une maison d'habitation sise commune de SAUJON (Charente Maritime), 15 rue du 11 Novembre, cadastrée section AE n°536 pour 9a 47ca comprenant un couloir, salon, séjour, cuisine, deux salles d'eau, deux chambres, toilettes, jardin et garage.

Formant le lot n°4 du lotissement dénommé « Lotissement des Frènes ».

Ledit lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet de la Charente Maritime le 25 février 1966.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement a été déposé au rang des minutes de Me LESENNE, notaire à SAUJON, le 4 mars 1966, publié au SPF de SAINTES 1 le 13 avril 1966, volume 4441, n°18. Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Etatn précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition par Moniseur OYEWALE et Madame FREDERIC il a été précisé ce qui suit :

« Non maintien des règles d'urbanisme propre au lotissement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé le 3 octobre 2002.

Cette règle de caducité s'applique qu'à l'égard de l'administration, toutes les règles contenues dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

En outre, les dispositions du cinquième alinéa de l'article L442-9 ne sont pas applicables, le cahier des charges du lotissement ayant été publié au service de la publicité foncière de SAINTES le 13 avril 1966 volume 4441 n°18.

Ce cinquième alinéa dispose :

« Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans le cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèque ou au livre foncier. » »

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte reçu par Me CHARPIAT, notaire à SAUJON, en date du 13 juin 2016, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1 le 16 juin 2016 Volume 2016P numéro 2838.

MISE A PRIX

Ces immeubles seront vendus sur la mise à prix de **66.000,00 € avec faculté de baisse d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.**

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.

CLAUSE SPECIALES

- **CLAUSE D'ATTRIBUTION**

La décision qui a ordonné la licitation n'a pas autorisé l'insertion de la clause d'attribution prévue à l'article 26 des conditions générales du présent cahier des charges.

- **DROIT D'ENREGISTREMENT D'UN COLICITANT**

Pour le cas où l'un des colicitants se présenterait comme adjudicataire d'un ou plusieurs immeubles, et pour le cas où ils leur seraient adjugés, les droits d'enregistrement exigibles sur le jugement d'adjudication devraient être calculés au taux prévu en matière de partage, l'adjudicataire n'ayant point à payer la partie à concurrence de laquelle le Tribunal jugera les sommes mais seulement une soulte aux autres copartageants.

- **DROIT DE MUTATION**

Si le terrain a été acquis ou si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe,

l'adjudicataire devra supporter en sus du prix d'adjudication considéré hors taxe sur la valeur ajoutée due par le vendeur ou le saisi. Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte de ce vendeur ou de ce saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir.

ZONE D'INTERVENTION FONCIERE

Ces immeubles pouvant être situés dans la zone d'intervention foncière de la commune de SAUJON la déclaration sera faite à la Mairie de ladite commune.

Le droit de préemption prévu à l'article 211-2 du code de l'urbanisme pourra être exercé dans la zone délimitée conformément à l'article L 211-7, alinéa 1 du même code par la commune de SAUJON qui pourra déléguer ce droit le cas échéant dans les conditions édictées audit article L 211-7 (alinéa 2).

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Un procès-verbal descriptif a été établi par la SELARL MORIN RENARD huissier à ST JEAN D'ANGELY en date du 1^{er} octobre 2021.

Copie dudit procès-verbal descriptif étant annexé au présent cahier des charges.

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.

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 charges.

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 charges.

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 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 charges.

Diagnostic sur l'installation intérieure de gaz

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un état des installations intérieures au gaz a été réalisé et il est annexé au présent cahier des charges.
(Immeubles à usage d'habitation dont installation de gaz réalisée depuis plus de 15 ans – validité moins de 3 ans)

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 charges.
(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 charges.

Assainissement

Un compte rendu de diagnostic de fonctionnement et d'entretien des dispositifs d'assainissement individuel établi sera annexé au présent cahier des charges avant l'audience d'adjudication.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré le 17 septembre 2021 par Monsieur le Maire de la Commune de SAUJON. 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 Monsieur OYEWALE 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.

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. *Jugement du 2 septembre 2020*
2. *Acquiescement de Mme FREDERIC du 10 septembre 2020*
3. *Acquiescement M. OYEWALE du 26 juin 2020*
4. *PV description en date du 1^{er} octobre 2021*
5. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
6. *Acte notarié du 4 mars 1966 (lotissement)*
7. *Certificat d'urbanisme*
8. *Un état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols du 1^{er} octobre 2021*
9. *État parasitaire du 1^{er} octobre 2021*
10. *Rapport de repérage amiante du 1^{er} octobre 2021*
11. *Diagnostic de performance énergétique du 1^{er} octobre 2021*
12. *État des installations électriques du 1^{er} octobre 2021*
13. *État des installations intérieures au gaz du 1^{er} octobre 2021*