# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
## CLAUSES ET CONDITIONS

**Cahier des conditions de vente auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES, au Palais de Justice de ladite ville, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :**

**COMMUNE DE SAINT BONNET SUR GIRONDE** (17150) **:**

Une maison d'habitation édifiée sur la parcelle cadastrée section E n°90, sise au lieudit "Le Bourg", 12 rue de la Croix, d'une contenance de 67 ares.

**saisie à l'encontre de :**

---

**La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD OUEST,** venant aux droits de la société FINANCIERE DE L'IMMOBILIER SUD ATLANTIQUE, à la suite d'une fusion absorption aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juillet 2009, cette dernière étant elle-même venue aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DES PREVOYANTS, à la suite d'un apport partiel d'actifs aux termes d'un acte sous seing privé signé le 24 novembre 2009, Société anonyme au capital de 212.566.742,76 €, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro B 391 761 137, dont le siège est situé 11 cours du XXX juillet 33000 BORDEAUX, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

**Ayant pour Avocat Maître Philippe-Henri LAFONT,** membre de la SELARL OPTIMA AVOCATS, Avocat au Barreau de SAINTES, y demeurant 6 place Foch, 17100 SAINTES laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

**suivant commandement de payer valant saisie du ministère de Maître Brigitte VUILLEMIN**, Huissier de Justice à MONTENDRE (17) en date du 8 juillet 2011.

**En vertu et pour l'exécution de :**

2°) Le coût du présent commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage, sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article 15 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006, c'est-à-dire :**

**1.** La constitution de Maître Philippe-Henri LAFONT, membre de la SELARL OPTIMA AVOCATS, Avocat au Barreau de SAINTES, y demeurant 6, place Foch à SAINTES, avec élection de domicile en son cabinet ;

**2.** L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

**3.** Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

**4.** L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

**5.** La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

**6.** L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Bureau de la Conservation des Hypothèques de JONZAC.

**7.** L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

**8.** L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution

**9.** La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

**10.** L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

**11.** L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de SAINTES siégeant au Palais de Justice, Place Maréchal Foch, 17100 ;

**12.** L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

**13.** L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

**14.** Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié et enregistré pour valoir saisie à la Conservation des Hypothèques de JONZAC le 19 juillet 2011 volume 2011 S n° 27.**

**Le Bureau de la Conservation des Hypothèques de JONZAC a délivré le 20 juillet 2011 l'état hypothécaire ci annexé certifié suite à la publication du commandement de payer valant saisie.**
*(Cf État hypothécaire ci-annexé)*

**De même et par exploit en date du 30 août 2011, délivré par Maître Brigitte VUILLEMIN, Huissier de Justice à MONTENDRE, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD OUEST a fait délivrer à Monsieu une assignation à comparaître à l'audie Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES pour le Vendredi 14 octobre 2011 à 14 heures.**
*(Cf assignation ci-annexée)*

**DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES en un seul LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

**COMMUNE DE SAINT BONNET SUR GIRONDE** (17150) :

Une maison d'habitation édifiée sur la parcelle cadastrée section E n°90, sise au lieudit "Le Bourg", 12 rue de la Croix, d'une contenance de 67 ares, composée :

- petit hall d'entrée (4,43 m²)
- wc (1,20 m²)
- cuisine (13,05 m²)
- couloir (7,30 m²)
- grand séjour avec présence d'une cheminée avec insert (31,71 m²)
- 1 chambre (11,97 m²) avec salle d'eau (1,20 m²)
- 3 chambres (10,89 m² – 11,45 m² – 9,27 m²)
- salle de bains avec wc (4,64 m²)
- buanderie et rangement (anciennement garage) (24,00 m²)

terrain arboré et clôturé

dépendances : un hangar (≈ 70 m²), un appentis et des cabanons

L'immeuble est occupé par

**MISE À PRIX de : VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 €)**

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

**Selon acte en date du 11 août 2011, Maître Brigitte VUILLEMIN, a procédé à un procès verbal de constat contenant la description des biens et droits immobiliers mis en vente ci après annexé.**

**La copie du relevé de propriété a été délivrée le 16 juin 2011 par le Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale du Centre des Impôts Foncier de SAINTES.**
*(Cf. extrait matrice cadastrale ci-annexé)*

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers présentement saisis ont été acquis par M suivant acte reçu par Maître BRAUD, Notaire à MIRAMBEAU, en date du 15 juin 1985 publié à la Conservation des Hypothèques de JONZAC le 25 juillet 1985 volume 4294 n° 23.

# CLAUSES SPECIALES

## A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT BONNET SUR GIRONDE le 16 août 2011, dont une copie est annexée aux présentes.

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 la propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

## B/ SUPERFICIE

Biens non soumis à la Loi Carrez :

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal de description, la surface habitable de 131,51 m² se décompose comme suit :

- petit hall d'entrée (4,43 m²)
- wc (1,20 m²)
- cuisine (13,05 m²)
- couloir (7,30 m²)
- grand séjour (31,71 m²)
- 1 chambre (11,97 m²) avec salle d'eau (1,20 m²)
- 3 chambres (10,89 m² – 11,45 m² – 9,27 m²)
- salle de bains avec wc (4,64 m²)
- buanderie et rangement (24,00 m²)

## C/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente.

## D/ CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par Mons

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

**DROITS DE PREEMPTION**
**OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Ces immeubles pouvant être situés dans la zone d'intervention foncière de la commune de SAINT BONNET SUR GIRONDE, 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 SAINT BONNET SUR GIRONDE qui pourra déléguer ce droit le cas échéant dans les conditions édictées audit article L.211-7 (alinéa 2.)