

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PRIVAS siégeant 10 Cours du Palais – BP 728 - 07007 PRIVAS, au plus offrant et dernier enchérisseur.**

## **EN UN LOT :**

Biens et droits immobiliers sis à SAINT REMEZE (07700), quartier Escoudamine :

Un tènement immobilier en cours de construction cadastré section C n° 1528 lieudit Escoudamine pour une contenance de 21 ares 35 centiares.

Saisis sur :

**Madame \*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\***, née le \*\*\*\* \*\*\*\*\*), de nationalité française, divorcée de Monsieur \*\*\*\*, retraitée, demeurant \*\*\*\*\*

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**CAIXA GERAL DE DEPOSITOS – CGD**, société de droit portugais dont le siège est à LISBONNE (Portugal), dont la succursale en France est à Paris (75009), 38-40 rue de Provence, immatriculée au RCS de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 306.927.393, représentée par son directeur en France.

Ayant pour avocat constitué :

**Maître Olivier MARTEL**  
**Avocat au Barreau de PRIVAS**  
8, cours du Palais 07000 PRIVAS  
Tél. : 04.75.64.92.30 - Tcp : 04.75.64.92.31

au Cabinet duquel elle élit domicile, et qui se constitue sur les présentes et sur leurs suites,

Selon commandement de payer valant saisie signifié le **25 avril 2012 à Madame \*\*\*\*** par exploit de Maître Daniel MERCADAL, Huissier de justice associé de la SCP Daniel MERCADAL et Laetitia PORTE, Huissiers de Justice Associés à Meulan

En vertu de la copie dûment exécutoire de deux actes notariés :

- l'un reçu le 07 décembre 2006 par Maître Jackie HARDY, notaire à BOURG SAINT ANDEOL (07700), contenant crédit de 570.000 euros par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS à Madame \*\*\*\* ;
- l'autre reçu le 06 juin 2008 par Maître \*\*\*\* PERRUSSEL, notaire à BOURG SAINT ANDEOL (07700), contenant crédit de 170.000 euros par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS à Madame \*\*\*\* ;

pour obtenir paiement de la somme de **1.008.110,29 Euros** se décomposant comme suit :

CREDIT DE 570.000 EUROS

Solde du compte : 703.133,92 €

Pénalité de 3% : 21.094,02 €

*Sur 570.000 euros*

Intérêts au taux de 7,004% du 01/01/11 au 25/03/11 : 9.187,72 €

Intérêts au taux de 7,004% du 26/03/11 au 31/12/11 : 30.735,09 €

Intérêts au taux de 7,004% du 01/01/12 au 31/03/12 : 9.926,16 €

Intérêts au taux de 7,004% à compter du 01/04/12 : mémoire

*Sur 133.133,92 euros*

Intérêts au taux de 19,67% du 01/01/11 au 25/03/11 : 6.026,70 €

Intérêts au taux de 19,67% du 26/03/11 au 31/03/11 : 430,48 €

Intérêts au taux de 19,53% du 01/04/11 au 30/06/11 : 6.482,45 €

Intérêts au taux de 17,49% du 01/07/11 au 30/09/11 : 5.869,13 €

Intérêts au taux de 16,62% du 01/10/11 au 31/12/11 : 5.577,18 €

Intérêts au taux de 15,78% du 01/01/12 au 31/03/12 : 5.237,74 €

Intérêts au taux maximum autorisé par l'article L.313-3 du Code de la consommation à compter du 01/04/12 : mémoire

TOTAL sauf mémoire : 803.700,59 €

CREDIT DE 170.000 EUROS

Solde du compte : 182.369,07 €

Pénalité de 3% : 5.471,08 €

*Sur 170.000 euros*

Intérêts au taux de 6,51% du 01/01/11 au 25/03/11 : 2.546,93 €

Intérêts au taux de 6,51% du 26/03/11 au 31/12/11 : 8.520,07 €

Intérêts au taux de 6,51% du 01/01/12 au 31/03/12 : 2.751,63 €

Intérêts au taux de 6,51% à compter du 01/04/12 : mémoire

Sur 12.369,07 euros

Intérêts au taux de 19,67% du 01/01/11 au 25/03/11 :	559,93 €
Intérêts au taux de 19,67% du 26/03/11 au 31/03/11 :	39,99 €
Intérêts au taux de 19,53% du 01/04/11 au 30/06/11 :	602,27 €
Intérêts au taux de 17,49% du 01/07/11 au 30/09/11 :	545,28 €
Intérêts au taux de 16,62% du 01/10/11 au 31/12/11 :	518,16 €
Intérêts au taux de 15,78% du 01/01/12 au 31/03/12 :	485,29 €
Intérêts au taux maximum autorisé par l'article L.313-3 du Code de la consommation à compter du 01/04/12 :	mémoire

TOTAL sauf mémoire : 204.409,70 €

**TOTAL GENERAL AU 31/03/12 : 1.008.110,29 €**

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et 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.

Ledit commandement de payer valant saisie comportait les énonciations suivantes :

- La constitution de Maître Olivier MARTEL, Avocat au Barreau de Privas, demeurant 8 cours du Palais 07000 PRIVAS.

- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré ;

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

- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et 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 ;

- 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 ;

- 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 à la Conservation des hypothèques de PRIVAS,

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

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

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement a été régulièrement publié à la conservation des Hypothèques de PRIVAS le 12 juin 2012 sous les références 2012 S n° 17.

La Conservation des Hypothèques de PRIVAS a délivré le 14 juin 2012 l'état hypothécaire ci après annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Le lundi 30 juillet 2012, la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS a fait délivrer à Madame \*\*\*\* par exploit de la SCP LABELLE CHALLAYE, huissiers à LARGENTIERE, une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant le **14 septembre 2012 à 09H00** devant le Juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de PRIVAS, ci après annexée.

## **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de PRIVAS

### **EN UN LOT :**

Biens et droits immobiliers sis à SAINT REMEZE (07700), quartier Escoudamine :

Un tènement immobilier en cours de construction cadastré section C n° 1528 lieudit Escoudamine pour une contenance de 21 ares 35 centiares.

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.

Le 21 juin 2012, Maître Frédérique CHALLAYE, Huissier de justice associé de la SCP Rémy LABELLE et Frédérique CHALLAYE, Huissiers de Justice Associés à LARGENTIERE, a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, ci-après annexé.

Il ressort de ce procès-verbal descriptif que le bien immobilier est désormais composé d'une parcelle sur laquelle ont été construits trois logements disposant chacun d'un petit jardin privatif.

villa n° 1 : 124,83 m<sup>2</sup>

Villa n° 3 : 108,86 m<sup>2</sup>

Villa n° 5 : 123,88 m<sup>2</sup>

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété est extraite de l'acte de vente reçu le 16 mai 1978 par Maître BEAUTHIAS, Notaire à BOURG SAINT ANDEOL (07700), publié à la Conservation des Hypothèques de PRIVAS le 22 mai 1978 volume 4238 n° 7.

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Madame \*\*\*\* pour les avoir acquis (avec une plus grande superficie aliénée depuis) de :

Monsieur André Noé BOULLE, propriétaire cultivateur, époux de Madame Jeanne Marie Henriette ROBERT

Moyennant un prix de 15.000,00 francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Conformément aux dispositions de l'article L.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

## **OCCUPATION**

L'huissier chargé d'établir le procès-verbal descriptif a indiqué que, selon les informations qui lui ont été communiquées par Madame \*\*\*\* :

- La résidence n° 1 constitue la résidence principale de Madame \*\*\*\*
- La résidence n° 3 était occupée de manière précaire jusqu'à fin juin 2012 par des salariés d'AREVA
- La résidence n° 5 est libre de tout occupant.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation des biens saisis sans recours contre le créancier poursuivant la vente.

## **SERVITUDES**

Le créancier poursuivant la vente déclare qu'à sa connaissance, il existe les servitudes suivantes :

La parcelle cadastrée section C n° 1528 est grevée de servitudes de passage et d'implantation de canalisations et tous réseaux au profit des parcelles cadastrées section C n° 1526, section C n° 1527 et section C n° 1529.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **A/ Renseignements d'urbanisme**

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

### **B/ Dossier de diagnostic technique**

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 fera l'objet d'un dire ultérieur.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence de termites ou d'insectes xylophages et tous vices cachés, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

**MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit la somme de :

**400.000 euros (quatre cent mille euros)**

Fait à PRIVAS, le \_\_\_\_\_ ,

**Maître Olivier MARTEL**  
**Avocat au Barreau de PRIVAS**  
8, cours du Palais 07000 PRIVAS  
Tél. : 04.75.64.92.30 - Tcp : 04.75.64.92.31