SELARL e.LITIS
Société d'Avocats
82 Avenue Daniel Hedde
17200 ROYAN -
Tél : 05.46.05.42.44 -05.46.39.23.91
royan@e-litis.com

6 boulevard de Vladimir
Le Trivius Bât. A - 2ème étage
17100 SAINTES
Tél : 05.46.74.31.00
saintes@e-litis.com

Aff : SIAN00035 CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE / xxx

RG N°18/00038
AUDIENCE D'ADJUDICATION du **13 novembre 2026 à 9 heures 30**

DEPOT AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE
QUATRE NOVEMBRE

Au Greffe du le Tribunal Judiciaire de SAINTES et par devant Nous, Greffier,

A comparu :

Maître Aurélie NOUREAU, Membre de la SELARL e.LITIS Société d'Avocats, Avocat et celui de :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL, domiciliée 14 Rue Louis Tardy CS 90000 LAGORD CEDEX 9 17055 LA ROCHELLE (France)

Lequel a dit :

Il joint au cahier des conditions de vente déposé au Greffe du Tribunal en vue de procéder à la vente des biens appartenant à Monsieur XXX, Madame YYY, et ce afin que les éventuels adjudicataires en prennent connaissance :

1) DIRES « URBANISME » ET SITUATIONS LOCATIVES ACTUALISÉES DES LOTS PROPOSÉS A LA VENTE LE 13/11/2026

Lot n°1 - COMMUNE DE ROCHEFORT – 17300

Un immeuble à usage d'habitation situé en centre-ville, ***79 rue Lesson*** *cadastré section AB n° 359 d'une contenance de 01a88ca, composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage ainsi que d'une cour intérieure.*
L'immeuble est divisé en six logements :
1°) logement 01 de type F1 au rez-de-chaussée sur rue
2°) logement 02 (env. 34.80m2) au rez-de-chaussée sur cour
3°) logement 03 de type F1 au rez-de-chaussée sur cour
4°) logement 06 (env. 55m2) au premier étage au fond de la cour
5°) logement 05 (env. 43.50m2) au premier étage sur cour
6°) logement 04 (env. 44.50m2) au premier étage sur rue
SUR LA MISE A PRIX DE : 62 000 €

* *
*

- **UN ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°2025-01-SCHS-ROCHEFORT-PDLHI-02** portant traitement d'un danger sanitaire ponctuel (installation électrique dangereuse) en date du 31/01/2025 – arrêté annexé ci-après.
  Les travaux n'ont jamais été réalisés par le bailleur.

- **UN CERTIFICAT D'URBANISME** délivré par la Commune de ROCHEFORT en date du **16/09/2026** avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée.

L'immeuble est situé en **site patrimonial remarquable (PSMV)**. Une fiche est annexée.

La procédure de saisie immobilière a été engagée en 2018. A l'époque, 4 des six logements étaient occupés. Suite à l'arrêté préfectoral du 31/01/2025, le service logement de la ville avait indiqué que l'immeuble était vide de tous occupants.

Lors de la visite organisée le 29/10/2026 aux fins de la vente judiciaire du 13 novembre 2026, il a été constaté :

- La présence de **deux locataires** : [redacted], occupant le logement n°4, titulaire d'un bail régularisé le 01/02/2008 – annexé aux présentes. Le loyer réglé serait de l'ordre de 390€ + 30€ de charges. Lequel indique être à jour des paiements sans le justifier.

Et [redacted], occupant le logement n°2, titulaire d'un bail régularisé le 28/06/2023 – annexé aux présentes. Le loyer réglé est de 360€. [redacted] a remis les justificatifs de versement du loyer de juin / juillet / septembre / octobre 2026. Les pièces sont annexées aux présentes.

Les locataires déclarent ne plus recevoir de quittance depuis l'année 2024 et seraient sans nouvelle de leur bailleur depuis plusieurs années.

Le jour de la visite, le logement n°6 était occupé par **3 sans domicile fixes** qui ont précisé que le précédent locataire – qui est parti en laissant ses encombrants - leur aurait donné les clés pour accéder au logement. Ils ont permis la visite de cet appartement. Ils ont précisé qu'ils ne resteraient pas.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation révélée par ces documents et de toutes autres situations qui pourraient être révélées, SANS AUCUN RECOURS POSSIBLE, contre le poursuivant et, sans que celui-ci puisse être, EN AUCUNE FAÇON, inquiété ni recherché à cet égard. Les comparants demandent à ce que le présent dépôt fasse partie intégrante du cahier des conditions de vente.

Lot 02 - COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – 17400

*UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS **41 RUE DE VERDUN**, cadastré section AE n° 500 d'une contenance de 92ca, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, ainsi que d'une cave en sous-sol.*
L'immeuble est divisé en huit logements :
1°) studio n° 22 au rez-de-chaussée à droite côté rue
2°) appartement n° 23 au rez-de-chaussée, au fond sur courette privée
3°) studio n° 24 au 1er étage à gauche du palier côté rue
4°) studio n° 26 au 1er étage, face escaliers côté rue
5°) appartement n° 25 au 1er étage, à droite du palier côté cour
6°) studio n° 27 au 2ème étage, à droite du palier côté cour
7°) studio n° 28 au 2ème étage, à droite du palier côté rue
8°) studio n° 29, au 2ème étage, face escaliers côté rue
SUR LA MISE A PRIX DE : 45 000 €

* *
*

- **UN ARRÊTÉ DU MAIRE n°2022-SCSS-09 en date du 09/12/2022** portant sur le risque d'effondrement avéré (risque

d'effondrement toiture – escalier en mauvais état et dangereux, unique accès pour évacuer l'immeuble – absence d'éclairage dans les parties communes et les escaliers) – tous les locataires à l'époque ont été évacués.
Les travaux n'ont jamais été réalisés par le bailleur.
Arrêté non levé.

- **UN CERTIFICAT D'URBANISME** délivré par la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY en date du **13/08/2026** avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée.
Il est précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre du Site patrimonial remarquable – à ce titre, immeuble caractéristique à conserver

Le jour de la visite le 29/10/2026, il a effectivement été constaté que **l'immeuble est vide de tout occupant et est fortement dégradé.**

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation révélée par ces documents et de toutes autres situations qui pourraient être révélées, SANS AUCUN RECOURS POSSIBLE, contre le poursuivant et, sans que celui-ci puisse être, EN AUCUNE FAÇON, inquiété ni recherché à cet égard. Les comparants demandent à ce que le présent dépôt fasse partie intégrante du cahier des conditions de vente.

<u>LOT 03 - COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY - 17400</u>

*UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS **17 RUE VALENTIN** cadastré section AE n° 470 d'une contenance de 73ca, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages ainsi que deux caves en sous-sol.*
L'immeuble est divisé en six logements :
1°) logement n° 01 (studio) au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée
2°) logement n° 02 (studio) au rez-de-chaussée à droite de l'entrée
3°) logement n° 04 (F1) au 1er étage à droite du palier
4°) logement n° 03 (studio) au 1er étage à gauche du palier
5°) logement n° 05 (studio en travaux) au 2éme étage à droite du palier
6°) logement n° 06 (F1) au 2ème étage à gauche du palier
SUR LA MISE A PRIX DE : 28 000 €

*** ***
*****

- **UN CERTIFICAT D'URBANISME** délivré par la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY en date du **13/08/2026** avec copie du

plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée.
Il est précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre du Site patrimonial remarquable – à ce titre, immeuble à conserver impérativement

La procédure de saisie immobilière a été engagée en 2018. A l'époque, des logements étaient occupés. Lors de la visite organisée le 29/10/2026 aux fins de la vente judiciaire du 13 novembre 2026, il a été constaté :

- La présence **d'un seul locataire** : [redacted], occupant désormais tout le 2ème étage, titulaire d'un bail régularisé le 11/06/2020 – annexé aux présentes. Le loyer était de l'ordre de 260€. Lequel indique ne plus régler les loyers en accord avec le bailleur dès lors que celui-ci a procédé à des réparations dans tout l'immeuble.

  L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation révélée par ces documents et de toutes autres situations qui pourraient être révélées, SANS AUCUN RECOURS POSSIBLE, contre le poursuivant et, sans que celui-ci puisse être, EN AUCUNE FAÇON, inquiété ni recherché à cet égard. Les comparants demandent à ce que le présent dépôt fasse partie intégrante du cahier des conditions de vente.

  LOT 04 - COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY - 17400

  *UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS **26 RUE DE VERDUN** cadastré section AE n° 389 d'une contenance de 92ca composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages ainsi que d'une cave et d'une cour intérieure.*
  L'immeuble est divisé en six logements :
  1°) logement n° 07 (inhabitable) au rez-de-chaussée à droite
  2°) logement n° 08 (en travaux) au rez-de-chaussée fond du Couloir +remise et cour intérieure
  3°) logement n° 10 (en travaux) au 1er étage à droite du palier
  4°) logement n° 9 au 1er étage à gauche du palier
  5°) logement n° 12 (studio en travaux) au 2ème étage à droite du palier
  6°) logement n° 11 (studio) au 2ème étage à gauche du palier
  SUR LA MISE A PRIX DE : 24 000 €

  *** ***
  *****

- **UN CERTIFICAT D'URBANISME** délivré par la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY en date du **17/08/2026** avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée.

Il est précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre du Site patrimonial remarquable – à ce titre, immeuble caractéristique à conserver

Lors de la visite organisée le 29/10/2026 aux fins de la vente judiciaire du 13 novembre 2026, il a été constaté que l'immeuble était vide, anciennement squatté, fortement dégradé.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation révélée par ces documents et de toutes autres situations qui pourraient être révélées, SANS AUCUN RECOURS POSSIBLE, contre le poursuivant et, sans que celui-ci puisse être, EN AUCUNE FAÇON, inquiété ni recherché à cet égard. Les comparants demandent à ce que le présent dépôt fasse partie intégrante du cahier des conditions de vente.

LOT 05 - COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – 17400

*UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS **45 RUE DE VERDUN** cadastré section AE n° 502 d'une contenance de 01a 54ca composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages et d'une cour.*
L'immeuble est divisé en sept logements :
1°) studio n° 15 au rez-de-chaussée, à gauche
2°) studio n° 16 au rez-de-chaussée au fond du couloir à gauche
3°) studio n° 21 dans la cour, entrée par le 16 impasse de la Souche
4°) studio n° 17 au 1er étage, côté rue
5°) studio n° 18 au 1er étage, côté cour
6°) studio n° 19 au 2ème étage côté rue
7°) studio n° 20 au 2ème étage, côté cour.
SUR LA MISE A PRIX DE : 42 000 €

* *
*

- **UN ARRÊTÉ DU MAIRE n°2021-SCSS-06 en date du 15/12/2021** déclarant l'immeuble insalubre à titre irrémédiable – locaux interdits définitivement à l'habitation. **Aucuns travaux réalisés par le bailleur.**
  Arrêté non levé.

- **UN CERTIFICAT D'URBANISME** délivré par la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY en date du **13/08/2026** avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée.

Il est précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre du Site patrimonial remarquable – à ce titre, immeuble caractéristique à conserver

Le jour de la visite le 29/10/2026, il a effectivement été constaté que **l'immeuble a été muré, condamnant l'accès principale côté rue de Verdun. Côte impasse de la Souche, l'accès au studio était condamné mais le serrurier a pu ouvrir le logement. La Cour intérieure donnant sur l'arrière de l'immeuble condamné, n'a pas permis d'accéder – une entrée donnant sur cette Cour ayant été également murée.**

Ces informations ont été confirmées par des représentants de la Commune présents pour l'ouverture du bien sis 45 rue de Verdun. La Commune a condamné ce bâtiment en 2021.

Il n'a pas été possible de visiter le bien. Le Commissaire de Justice mandaté pour organiser la visite, a dressé constat de cette impossibilité – voir *PV de visite 29/10/2026*.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation révélée par ces documents et de toutes autres situations qui pourraient être révélées, SANS AUCUN RECOURS POSSIBLE, contre le poursuivant et, sans que celui-ci puisse être, EN AUCUNE FAÇON, inquiété ni recherché à cet égard. Les comparants demandent à ce que le présent dépôt fasse partie intégrante du cahier des conditions de vente.

2) DIRES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Au moment du dépôt du cahier des ventes le 3 avril 2018, un dossier technique immobilier a été établi par la société ***E.MAIDIAG*** **le 15.03.2018** pour les parties communes et pour les 6 logements de l'immeuble de ROCHEFORT.

De la même manière, un dossier technique immobilier a été établi par la **société *E.MAIDIAG* le 22.03.2018** pour les parties communes et pour les 27 logements répartis dans les 4 immeubles de SAINT JEAN D'ANGELY.

Les dossiers ont été initialement déposés en même temps que le cahier des conditions de la vente.

La procédure de saisie immobilière ayant été suspendue, celle-ci a repris.

Le jugement d'orientation en date du **15/07/2026** ayant renvoyé les biens en vente forcée à l'audience d'adjudication du **13/11/2026**, la société **DIAGNOSTICS 17** a été mandatée pour refaire et/ou réactualiser les précédents diagnostics immobiliers.

Pour le **lot n°1** – ROCHEFORT – 79 rue Lesson, les diagnostics ont été réalisés le 29/10/2026.
Pour le **lot n°2** – SAINT JEAN D'ANGELY – 17 rue Valentin, les diagnostics ont été réalisés le 29/10/2026.
Pour le **lot n°3** - SAINT JEAN D'ANGELY – 26 rue de Verdun, les diagnostics ont été réalisés le 30/10/2026.
Pour le **lot n°4** - SAINT JEAN D'ANGELY – 41 rue de Verdun, les diagnostics ont été réalisés le 30/10/2026.
Enfin, pour le **lot n°5** - SAINT JEAN D'ANGELY – 45 rue de Verdun, **les diagnostics immobiliers n'ont pas pu être réalisés. L'immeuble ayant été condamné (accès murés).**

Les dossiers établis les 29/10/2026 et 30/10/2026 sont annexés au présent cahier.

Les comparants demandent à ce que le présent dépôt fasse partie intégrante du cahier des conditions de vente.

Desquelles comparution et déclaration, Maître Aurélie NOUREAU, Membre de la SELARL e.LITIS Société d'Avocats nous a demandé acte que nous lui avons octroyé et a signé avec Nous, Greffier, après lecture.

Maître NOUREAU Aurélie

Le greffier

Pièces annexées aux dires

Lot 1 – COMMUNE DE ROCHEFORT– 79 rue Lesson

- UN ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°2025-01-SCHS-ROCHEFORT-PDLHI-02 en date du 31/01/2025
- UN CERTIFICAT D'URBANISME délivré par la Commune de ROCHEFORT en date du 16/09/2026 avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée
- Fiche immeuble classé en site patrimonial remarquable (PSMV)
- Bail d'habitation de [redacted]
- Bail d'habitation de [redacted]
- Dossier Diagnostics immobiliers établis le 29/10/2026

Lot 2 - COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – 41 rue de Verdun

- UN ARRÊTÉ DU MAIRE n°2022-SCSS-09 en date du 09/12/2022
- UN CERTIFICAT D'URBANISME délivré par la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY en date du 13/08/2026 avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée
- Dossier Diagnostics immobiliers établis le 30/10/2026

Lot 3 – COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – 17 Rue Valentin

- UN CERTIFICAT D'URBANISME délivré par la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY en date du 13/08/2026 avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée.
- Bail d'habitation de [redacted]
- Dossier Diagnostics immobiliers établis le 29/10/2026

Lot 4 - COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – 26 rue de Verdun

- UN CERTIFICAT D'URBANISME délivré par la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY en date du **17/08/2026** avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée.
- Dossier Diagnostics immobiliers établis le 30/10/2026

Lot 5 - COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – 45 rue de Verdun

- UN ARRÊTÉ DU MAIRE n°2021-SCSS-06 en date du 15/12/2021
- UN CERTIFICAT D'URBANISME délivré par la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY en date du **13/08/2026** avec copie du plan parcellaire, copie du plan de situation et copie de la notice de la zone concernée
- PV de visite du 29/10/2026 – voir ***mention spéciale*** portée par le Commissaire de Justice pour expliquer l'impossibilité de la visite