SOREL&ASSOCIÉS
SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLEANS

3 rue Emile-Zola
18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20
www.sorel-associes.com

2220047

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE AUXQUELLES SERONT ADJUGES A L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOURGES, PALAIS DE JUSTICE DE LADITE VILLE, 8 RUE DES ARENES SUR SAISIE IMMOBILIERE AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHERISSEUR LES IMMEUBLES CI-APRES DESIGNES

Saisie aux requête poursuites et diligences de :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE MARCEL SEMBAT, dont le siège social est 4 rue des Bigarelles à Bourges (18000), prise en la personne de son syndic en exercice, la SARL CITYA JACQUES CŒUR, dont le siège social est 2 Place Juranville à BOURGES (18000), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat constitué la Société Civile Professionnelle SOREL & Associés agissant par Me Pierrick SALLÉ 3, rue Emile Zola à 18000 BOURGES

SUR

©AVOVENTES.FR

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement définitif rendu selon la procédure accélérée au fond par le Président du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 17 juillet 2020, signifiée par exploit de la SCP RICHARD HOYAU GERAULT, Huissiers de Justice à BOURGES (Cher), agissant par Me Marie HOYAU, et du certificat de non-appel délivré en date du 8 septembre 2020, le requérant, a, suivant acte de Maître GERAULT, Huissier de Justice à Bourges (Cher), en date du 11 février 2022 fait commandement aux sus nommés d'avoir à payer les sommes suivantes :

-Charges exigibles arrêtées au 17.07.2020 ..... 4.398,72 euros
-Intérêts au taux légal sur la somme de 4.398,72€ du 18.07.2020 au 24.01.2022 ..... 209,31 euros
-Intérêts au taux légal sur la somme de 4.398,72€ du 25.01.2022 à parfait paiement ..... MEMOIRE
-Provisions sur charges non échues au 17.07.2020 ..... 876,54 euros
- Intérêts au taux légal sur la somme de 876,54€ du 18.07.2020 au 24.01.2022 ..... 41,71 euros
-Intérêts au taux légal sur la somme de 876,54€ du 25.01.2022 à parfait paiement ..... MEMOIRE
-Article 700 ..... 500 euros
- Dépens :
- commandement de payer ..... 164,68 euros
- Droit de plaidoirie : ..... 13,00 euros
- signification de l'assignation ..... 69,75 euros
- signification du jugement : ..... 87,77 euros

Soit la somme de **6.361,48 € (sauf mémoire)**

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Bourges 1 le 25 mars 2022 sous les références Volume 2022 S n°20.

ACTES JOINTS EN COPIE au cahier des conditions de la vente :

- Titre exécutoire visé en tête des présentes
- Décompte des sommes dues
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré au débiteur en date du 11 Février 2022
- L'assignation délivrée aux débiteurs par Maître GERAULT, Huissier de Justice à Bourges (Cher) en date du 16 Mai 2022 ;

- Les états hypothécaires délivrés les 25 janvier et 2 février 2022 (*demandes de renseignements n°H2625 et H3632*) et état hypothécaire délivré le 28 mars 2022 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F154*);

- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de Maître GERAULT, Huissier de Justice à Bourges (Cher) en date des 10 et 14 mars 2022 accompagnée des diagnostics immobiliers établis par CESAM (*Superficie carrez, performance énergétique, amiante, état de l'installation intérieure d'électricité, état des risques et pollutions)*

- Relevé de propriété et matrice cadastrale en date du 24 Janvier 2022 ;

- Certificat de la Mairie de BOURGES en date du 27 janvier et 9 février 2022

- Acte de vente initial

- Etats datés

- Carnet d'entretien

- Règlement de copropriété et état descriptif de division

- PV assemblée générale du 28 novembre 2017

- PV assemblée générale du 13 mars 2019

- PV assemblée générale du 22 janvier 2021

- PV assemblée générale extraordinaire du 3 mai 2021

- Registre des copropriétaires

- Rapport géorisques

En conséquence il sera procédé à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire au Palais de Justice de BOURGES 8 rue des Arènes , après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi le jour qui sera indiqué par le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur en 1 lot des immeubles désignés dans le commandement de saisie immobilière ainsi qu'il suit :

Désignation de l'immeuble, objet de la saisie :

Sur la commune de BOURGES (Cher) : 2 rue des Bigarelles

Un **appartement** occupé d'une superficie de 45,76m² et une **cave** cadastrés comme suit :

CI207	2 rue des Bigarelles	lots 68 et 138

Ensemble immobilier composé de deux lots :

- **Lot n°68 : une cave** au sous-sol, dans le bâtiment A

Les 54/100.000èmes des parties communes générales
Les 1/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

DPE : E GES : E

- **Lot n°138** : **un appartement** au 8ème étage, dans le bâtiment A escalier C comprenant une entrée, des toilettes, une salle de bains, une cuisine, un séjour et une chambre.
  Les 600/100.000èmes des parties communes générales
  Les 9/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEPRETRE et Maître DEVAUX, notaires à Bourges (Cher), du 11 avril 1961, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 26 mai 1961, sous les références Volume 360 n°1.
Modificatif par acte reçu par Maître LEPRETRE et Maître DEVAUX, notaires à Bourges (Cher), du 10 juin 1961, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 22 juin 1961, sous les références Volume 367 n°16.
Modificatif par acte reçu par Maître LEPRETRE et Maître DEVAUX, notaires à Bourges (Cher), du 30 juin 1970, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 7 juillet 1970, sous les références Volume 1422 n°29.

Origine de propriété :
En ce qui concerne les lots 68 et 138 du bien cadastré CI207
Lesdits lots ont été acquis en toute propriété par le 21 avril 2016 suivant acte reçu par Maître Jérôme BOUQUET DES CHAUX, notaire à Saint-Florent-sur-Cher (Cher), de la SCI LE CEDRE immatriculée sous le n°425 015 732.
Ledit acte a été publié et enregistré au service de la publicité foncière de BOURGES 1 le 18 mai 2016 sous les références 2016 P n°2334.

DROIT DE PREEMPTION

Aucun droit de préemption n'a été porté à la connaissance du créancier poursuivant

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :
Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :
En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CONTROLES TECHNIQUES ET DIAGNOSTIFS

Tous documents utiles sont joints au procès-verbal de description annexé aux présentes.

DIAGNOSTICS

Tous documents utiles sont joints au procès-verbal de description annexé aux présentes.

ASSAINISSEMENT

L'Huissier de Justice précise que l'appartement est raccordé au tout à l'égout.

Le poursuivant entend indiquer qu'il a tout mis en œuvre pour obtenir les informations concernant l'assainissement de l'immeuble vendu. Ces éléments sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Compte tenu du caractère judiciaire de cette vente et des délais imposés, si le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du code de la Santé Publique n'est pas joint au présent cahier des conditions de la vente, c'est qu'il n'a pu être obtenu des services concernés.

Dans cette hypothèse, il est expressément entendu que l'adjudicataire devra alors considérer que l'immeuble saisi n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées et que l'installation d'assainissement non collectif est dès lors inexistante ou non conforme.

Il est rappelé que l'acquéreur devra faire procéder, à ses frais, aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente sans aucun recours contre le poursuivant ou ses représentants

SERVITUDES

L'acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui

n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.
Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continuel sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduits d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

OCCUPATION DES LIEUX

L'appartement est occupé par l'actuel propriétaire.

RETRIBUTION DU REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, une rétribution dans les conditions de l'Article A. 444-192 du Code de Commerce lequel dispose que « *Les actes réalisés en matière de distribution du prix (numéro 4 du tableau 6 (Article Annexe 4-7 du Code de Commerce)) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les mandataires judiciaires en application de l'article A. 663-28 (du Code de Commerce)* ».
L'assiette de l'émolument correspond au montant cumulé des sommes consignées auprès du séquestre (CARPA ou CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS).
L'émolument visé ci-dessus, les frais et débours avancés par le répartiteur pour parvenir à cette répartition lui seront versés par privilège avant tous autres sur les sommes consignés.

*
* *

Tous les renseignements relatifs à la propriété et toutes les indications qui précèdent sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant et/ou son avocat puissent être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

En conséquence, ils ne pourront être recherchés 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.