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

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

2190901

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 Arènes SUR SAISIE IMMOBILIERE AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHERISSEUR LES IMMEUBLES CI-APRES DESIGNES

Saisie aux requête poursuites et diligences de :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE MARCEL SEMBAT, dont le siège est situé 2-16 rue des Bigarelles – 18000 BOURGES - pris en la personne de son syndic, la **S.A.R.L. CITYA JACQUES CŒUR**, dont le siège social est 2 Place de Juranville à 18 000 BOURGES, 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'une ordonnance en la forme des référés rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de BOURGES le 21 Mars 2019 signifiée par exploit de la SELARL AUXILIA CONSEILS 18 (Cher) le 15 Avril 2019 et du certificat de non appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de BOURGES le 24 Mai 2019, le requérant, a, suivant acte de la SELARL AUXILIA CONSEILS 18, Commissaire de Justice à BOURGES (Cher), en date du 5 décembre 2022, fait commandement au su nommé d'avoir à payer les sommes suivantes :

- Principal dû au titre des charges et provisions exigibles ..... 15.018,06 euros
- Intérêts au taux légal du 21.03.2019 au 07.11.2022..... 1.732,49 euros
- Intérêts au taux légal du 08.11.22 à parfait paiement.....MEMOIRE
- Principal dû correspondant aux provisions sur charges non encore échues ..... 2.454,85 euros
- Intérêts au taux légal du 21.03.19 au 07.11.2022 ..... 283,18 euros
- Intérêts au taux légal du 08.11.22 à parfait paiement.....MEMOIRE

- Article 700..... 800,00 euros

- **Dépens :**
  - Signification de l'assignation 69,31 €
  - Signification de l'Ordonnance 87,33 €
  - Droit de plaidoirie 13 €

Soit la somme de **20.458,22€ (sauf mémoire)**

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOURGES 1 en date du 26 Janvier 2023 sous les références Volume 2023 S n°2.

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

- Titre exécutoire visé en tête des présentes ;
- Titre de propriété ;
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré au débiteur en date du 5 décembre 2022 ;
- l'assignation délivrée au débiteur par la SELARL AUXILIA CONSEILS 18 en date du 20 mars 2023 ;
- Les états hypothécaires délivrés les 14 et 15 novembre 2022 (*demandes de renseignements n°H34521 et H34516*) et état hypothécaire délivré le 27

janvier 2023 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F56*) ;

- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de la SELARL AUXILIA CONSEILS 18 en date du 17 janvier 2023 accompagné des diagnostics immobiliers établis par la société CESAM (*diagnostic de performance énergétique. amiante. électricité. mesurage. état des risques et pollutions*) ;
- Relevé de propriété et matrice cadastrale ;
- Certificats de la Mairie de BOURGES en date du 15 novembre 2022 ;
- Certificat d'urbanisme en date du 17 novembre 2022 ;
- Registre des copropriétés ;
- Carnet d'entretien ;
- Etat daté du 11.07.2019 ;
- Règlement de copropriété et état descriptif de division ;
- PV assemblée générale du 23.03.2016 ;
- PV assemblée générale du 23.01.2017 ;
- PV assemblée générale du 28.11.2017 ;
- PV assemblée générale du 13.03.2019 ;
- PV de Carence de l'assemblée générale du 31.03.2020 ;
- PV assemblée générale du 22 janvier 2021 ;
- PV assemblée générale extraordinaire du 03.05.2021 ;
- PV assemblée générale du 23.03.2022 ;
- PV assemblée générale du 30 janvier 2023 ;
- 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 des immeubles, objets de la saisie :

Sur la commune de BOURGES (Cher), **2 rue des Bigarelles**, dans un ensemble immobilier situé 2-16 rue des Bigarelles / 42-46 Avenue Marcel Sembat comportant plusieurs bâtiments séparés ou contigus ayant les lettres A B C et D

et les terrains en nature d'emplacements de parkings, cours, espaces verts et vois d'accès, les lots suivants :

Cadastré :
CI 207 2 rue des bigarelles pour 68 a 31 ca

- **Lot n° 95**

Un appartement, inoccupé, situé au 5ème étage ayant entrée par l'escalier A **d'une superficie de 66,66 m²**
Comprenant : dégagement, WC, placard, séjour, cuisine, arrière cuisine, 3 chambres, salle de bains

Et les 950/100000ème de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 15/1000ème des parties communes spéciales

DPE : E GES : E

- **Lot n° 28**

Une cave situé au sous-sol du bâtiment A d'une superficie de 5,95 m²
Et les 75/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000èmes des parties communes spéciales

Le bien CI 207 provient de la division du bien CI 86 suivant acte de Maîtres LELIEVRE et LEPRETRE publié le 7 Juillet 1970 Volume 1422 n° 29

Ledit bien a fait l'objet d'un règlement de copropriété le 11 Avril 1961 suivant acte de Maître LEPRETRE et Maître DEVAUX notaires. publié et enregistré à la conservation des hypothèques de BOURGES 1 (Cher) le 26 Mai 1961 sous les références Volume 360 n° 1.

Modificatif du règlement de copropriété publié le 22 Juin 1961 Volume 367 n° 16

Modification du règlement de copropriété publié le 7 Juillet 1970 Volume 1422 n° 29

Origine de propriété :
Lesdits biens ayant été acquis par le 26 Novembre 2009 suivant acte de vente reçu par Maître Hervé THEVENARD notaire à BOURGES (cher)
Ledit acte ayant été publié et enregistré à la conservation des hypothèques de BOURGES 1 (Cher) le 29 Décembre 2009 sous les références Volume 2009 P n° 7183.

DROIT DE PREEMPTION

Il existe un droit de préemption urbain renforcé au profit de la Commune de BOURGES.

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

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

Il n'a a pas été porté à la connaissance du créancier poursuivant une quelconque occupation de l'immeuble

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.