

SOREL&ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLÉANS

3 rue Emile-Zola

18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20

www.sorel-associes.com

2230842

**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 :

CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE GIEN, caisse locale de Crédit Mutuel
au capital de 228.67 €, immatriculée au RCS d'Orléans sous le n° 319 872
131, dont le siège social est situé 26 rue Gambetta à GIEN (45500) 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

En vertu de :

- la Grosse d'un jugement définitif rendu le 1^{er} juillet 2022 par le Juge des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de Bourges, signifié par exploit de Me METTRAY, Commissaire de Justice à Vierzon (Cher), en date du 4 août 2022 et du certificat de non-appel du 9 septembre 2022, constatant la dette du CREDIT MUTUEL DE GIEN à l'égard de
- la Grosse d'un acte notarié de vente daté du 7 février 2014 reçu par Maître Jérôme BONNARD, notaire à ARGENT SUR SAULDRE (Cher), contenant prêt par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE GIEN à

la requérante, a, suivant acte de Maître Myriam METTRAY, Commissaire de Justice à VIERZON (Cher), en date du 15 décembre 2023, fait commandement au sus nommé d'avoir à payer les sommes suivantes :

Selon Jugement du tribunal Judiciaire de Bourges du 01.07.2022 :

- | | |
|--|-----------|
| - Principal dû au titre de l'annulation du crédit renouvelable PLAN 4 n°6003 | 2.095,85€ |
| - Principal dû au titre du prêt n°507 | 4.423,49€ |
| - Principal dû au titre du prêt n°508 | 2.224,77€ |
| - Principal dû au titre du solde débiteur du compte courant | 319,93€ |
| - Article 700 | 300,00€ |
| - Dépens : | |
| • Assignation | MEMOIRE |
| • Droit de plaidoirie | 13,00€ |
| • Signification du jugement | 72,98€ |

Soit la somme de **9.450,02€ (sauf mémoire)**

Selon acte notarié de vente daté du 7 février 2014 :

- | | |
|--|------------|
| - Capital restant dû au 13.10.2020 | 83.600,67€ |
| - Intérêts au taux de 3.60% au 13.10.2020 | 1.607,72€ |
| - Intérêts au taux de 3.60% du 14.10.20 au 11.07.23 | 8.253,79€ |
| - Intérêts au taux de 3.60% du 12.07.23 à parfait paiement | MEMOIRE |
| - Indemnité conventionnelle | 5.852,05€ |
| - Règlement perçus | -925,50€ |

Soit la somme de **98.388,73€ (sauf mémoire)**

SOIT LA SOMME TOTALE DE 107.838,75€ (SAUF MEMOIRE)

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOURGES le 7 février 2024 sous les références Volume 2024 S n°11.

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

- Grosse d'un jugement définitif rendu le 01/07/2022 par le Juge des Contentieux de la Protection du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOURGES, signifié par exploit de Me METTRAY, Commissaire de Justice à VIERZON (Cher), en date du 04/08/2022 et du certificat de non-appel du 09/09/2022, constatant la dette du CREDIT MUTUEL DE GIEN.
- Grosse d'un acte notarié de vente daté du 07/02/2014 reçu par Maître Jérôme BONNARD, Notaire à ARGENT SUR SAULDRE (Cher), contenant prêts consentis par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE GIEN.
- Justificatif de l'exigibilité de la créance (*Lettre de déchéance du terme, mise en demeure*) ;
- Décompte des sommes dues ;
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré au débiteur date du 15.12.2023 ;
- L'assignation délivrée à la débitrice par Maître Myriam METTRAY, Commissaire de Justice à Vierzon (Cher), en date du 20 février 2024 ;
- Les états hypothécaires délivrés les 31 août et 4 septembre 2023 (*demandes de renseignements n°H4079 et H4078*) et état hypothécaire délivré le 8 février 2024 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F20*) ;
- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de Maître Myriam METTRAY, Commissaire de Justice à Vierzon (Cher), en date du 11 Janvier 2024 accompagnée des diagnostics immobiliers établis par la société CESAM (*Superficie carrez, performance énergétique, amiante, état de l'installation intérieure d'électricité, état des risques et pollutions, gaz, assainissement*) ;
- Relevé de propriété et matrice cadastrale ;
- Certificat d'urbanisme en date du 5 septembre 2023

- Lettres de la Mairie d'ARGENT SUR SAULDRE en date du 5 septembre 2023 ;
- 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 :

Sur la Commune d'ARGENT SUR SAULDRE (18410 – Cher) : 32 rue Marcel Fève

Une maison d'habitation jumelée, occupée, d'une superficie de 91,14 m² comprenant :

-Au rdc : séjour, cuisine, dégagement, WC, salle de bains, chambre véranda.

-A l'étage : palier, bureau, deux chambres

En annexe : atelier, garage, bûcher

DPE : D

GES : D

Le tout cadastré comme suit :

AO402

32 rue Marcel Fève

pour 5 a 90 ca

Origine de propriété :

Ledit bien a été acquis suivant acte de vente du 07/02/2014 reçu de Maître Jérôme BONNARD, notaire à ARGENT SUR SAULDRE (Cher), de

Ledit acte a été publié en enregistré le 11/02/2014 au Service de la Publicité Foncière de BOURGES 1 sous les références Volume 2014 P n° 289.

Et suivant partage d'indivision conventionnelle reçu le 1^{er} septembre 2018 par Me BONNARD, notaire à ARGENT SUR SAULDRE (Cher),

Ledit acte a été publié en enregistré le 08.10.2018 au Service de la Publicité Foncière de BOURGES 1 sous les références Volume 2018 P n°1859.

DROIT DE PREEMPTION

Selon les informations portées à la connaissance du créancier poursuivant, la commune d'ARGENT SUR SAULDRE ne dispose pas de droit de préemption urbain sur les biens objet des présentes.

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

Article 108 :

Le titre 1^{er} 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, continu 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

Selon les constatations du Commissaire de Justice ayant dressé le procès-verbal de description, le bien était inoccupé fin 2023. Toutefois, a indiqué au Commissaire de Justice avoir remis l'électricité et occuperait de nouveau les biens objet des présentes.

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 consignées.

*
* *

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.