

SOREL&ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLÈANS

3 rue Emile-Zola

18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20

www.sorel-associes.com

2230588

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE AUXQUELLES
SERONT ADJUGES A L'AUDIENCIE 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 REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE,
S.A. Coopérative à Capital Variable, immatriculée au RCS de BOURGES sous le
n° 398 824 714, dont le siège social est 8 allée Samuel Paty à BOURGES CEDEX
(18920) 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

En vertu d'un jugement définitif rendu par le Tribunal judiciaire de BOURGES le 27 octobre 2022, signifié par exploit de Maître HUY, Commissaire de Justice à Vierzon (Cher) en date du 14 novembre 2022 et certificat de non-appel du 2 janvier 2023, la requérante, a, suivant acte de la S.C.P STEPHANE PIDANCE - SEVERINE GUY, Commissaires de Justice à SAINT AMAND MONTROND (Cher), en date du 21 septembre 2023, fait commandement aux sus nommés d'avoir à payer les sommes suivantes :

- Principal au 18.04.23	103.419,85€
- Intérêts au taux de 3.50% du 14.08.20 au 21.07.23	10.621,08€
- Intérêts au taux de 3.50% du 22.07.23 à parfait paiement	MEMOIRE
- Article 700	1.400€
- Frais répétables	153,43€

Soit la somme de **115.594,36€ (sauf mémoire)**

Les débiteurs n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOURGES 1 sous les références Volume 2023 S n°35.

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

- Titre exécutoire visé en tête des présentes ;
- Titre de propriété ;
- Décompte des sommes dues
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré aux débiteurs en date du 21 septembre 2023 ;
- L'assignation délivrée aux débiteurs par la S.C.P STEPHANE PIDANCE - SEVERINE GUY en date du 18 décembre 2023 ;
- Les états hypothécaires délivrés les 22 et 23 mai 2023 (*demandes de renseignements n°H2820, H2821 et H2819*) et état hypothécaire délivré le 16 novembre 2023 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F411*);

- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de la SCP STEPHANE PIDANCE – SEVERINE GUY en date du 4 octobre 2023 accompagné des diagnostics immobiliers établis par CESAM DIAGNOSTICS (*Plomb, Amiante, Gaz, état des risques et pollutions, DPE, Electricité, assainissement, Loi Carrez*);
- Relevé de propriété et matrice cadastrale;
- Certificat d'urbanisme en date du 26 mai 2023 ;
- Correspondance de la mairie du 26 mai 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 :

Sur la Commune de LA GUERCHE SUR L'AUBOIS (18150 - Cher) : 35 rue du Blanc Gâteau

Une maison d'habitation, occupée, d'une superficie de 119,16m² comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, buanderie, WC, séjour, coin salon, chambre, salle de douche
- À l'étage : mezzanine, deux chambres
- Chauffage central gaz
- Cheminée
- Jardin

Le tout cadastré comme suit :

C575	35 rue du Blanc Gâteau	pour 3 a 35 ca
C1070	Fonfrin	pour 5 a 93 ca

Origine de propriété :

Ledit bien a été acquis par les *suyvant acte de vente du*
29.04.2014 reçu par Maître Loïc GAUDRY, notaire à LA GUERCHE SUR L'AUBOIS
(Cher), des
Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de Bourges 1 le
28.05.2014 sous les références Volume 2014 P n°1125.

DROIT DE PREEMPTION

La commune de LA GUERCHE SUR L'AUBOIS est titulaire d'un droit de préemption urbain sur l'immeuble 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 DIAGNOSTICS

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

Les biens mis en vente sont occupés par

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.