

**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](http://www.sorel-associes.com)

2201476

**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 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 08, 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

SUR

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOURGES le 5 Octobre 2017 signifié par exploit de la SELARL AUXILIA CONSEILS 18, huissiers de justice à BOURGES (Cher) le 20 Octobre 2017 et du certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'appel de BOURGES le 21 Décembre 2017, la requérante, a, suivant acte de la SCP VESSIERE-COCHELIN & DELPRAT, Commissaires de Justice à ISSOIRE (Puy-de-Dôme), en date du 17 novembre 2023, fait commandement au sus nommé d'avoir à payer les sommes suivantes, lesquelles ont été actualisées par acte d'assignation signifié le février 2024 :

**Prêt n° 00000350680 Habitat**

- Principal.....	112.383,00€
- Intérêts au taux de 2,58 % du 09.09.22 au 28.11.23.....	2.294,32 €
- Intérêts au taux de 2,58 % du 29.11.23à parfait paiement....	MEMOIRE
- Frais demandes hypothécaires .....	184,00 €
- Assignation.....	67,85 €
- Dénonciation inscription hypothèque .....	105,15 €
- Inscription hypothèque judiciaire provisoire .....	1.814,00 €
- Droit de plaidoirie .....	13,00 €
- Signification jugement .....	87,13 €

Soit la somme de **116.918,45 € (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 10 janvier 2024 sous les références Volume 2024 S n°5.

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

- Grosse d'un jugement définitif rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOURGES le 5 Octobre 2017 signifié par exploit de la SELARL AUXILIA CONSEILS 18, huissiers de justice à BOURGES (Cher) le 20 Octobre 2017 et du certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'appel de BOURGES le 21 Décembre 2017, constatant la dette du CREDIT AGRICOLE CENTRE LOIRE.
- Décompte des sommes dues actualisé au 28.11.2023 ;

- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré au débiteur date du 17.11.2023 ;
- L'assignation délivrée au débiteur en date du Vendredi 23 février 2024 ;
- Les états hypothécaires délivrés les 25 et 30 mai 2023 (*demandes de renseignements n°H2888 et H2906*) et état hypothécaire délivré le 11 janvier 2024 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F6*) ;
- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de Maître Séverine GUY, Commissaire de Justice à Vierzon (Cher), en date du 27 décembre 2023 accompagnée des diagnostics immobiliers établis par la société CESAM (*Plomb. amiante. gaz. état des risques et pollutions. DPE, Electricité. assainissement. Mesurage*) ;
- Relevé de propriété et matrice cadastrale ;
- Certificat d'urbanisme en date du 15 juin 2023 ;
- Lettre de la Mairie de VIERZON en date du 1<sup>er</sup> juin 2023 ;
- Extrait de naissance
- 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 VIERZON** (Cher), 17 Chemin du Terrichon

**Une maison à usage d'habitation ancienne en mauvais état général, inoccupée, d'une superficie de 76,50m<sup>2</sup> comprenant : une entrée, pièce à usage de salle d'eau, salon/séjour, cuisine, chambre, grenier.**

- Hangar avec remise
- Remise
- Grange
- Remise à matériels

**DPE** : aucun chauffage fonctionnel

Le tout cadastré comme suit :

<b>EK 88</b>	La Grande Loef	pour 13 a 40 ca
<b>EK 89</b>	La Grande Loef	pour 65 a 70 ca
<b>EK 233</b>	La Grande Loef	pour 09 a 30 ca

**Origine de propriété :**

*Lesdits biens ayant été acquis par Maitre DUTERRAIL, notaire à VIERZON (Cher), en date du 1<sup>er</sup> octobre 1992 de*

*Ledit acte ayant été publié et enregistré au service de la publicité foncière de BOURGES 1 (Cher) le 24 novembre 1992 sous les références Volume 1992 P n° 6254.*

**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<sup>er</sup> 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**

Le bien mis en vente est inoccupé.

## **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.