

SOREL&ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLÈANS

3 rue Emile-Zola

18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20

www.sorel-associés.com

2190420

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

Saisie aux requête poursuites et diligences de :

SAS SAULNIER PONROY ET ASSOCIES, dont le siège social est 6 B rue des
Anglaises à ORLÈANS (45000) prise en la personne de Maître Axel PONROY,
agissant ès qualité de mandataire à la liquidation judiciaire du

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

En vertu de l'ordonnance de vente aux enchères publiques signée par le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date 3 mars 2022.

L'ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de BOURGES 1 (Cher) le 27 Avril 2022 sous les références Volume 2022 S n°25.

Le certificat constatant l'absence d'appel a été délivré par le greffe de la Cour d'Appel de BOURGES le 22 Juin 2022.

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

- Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de BOURGES du 3 mars 2022
- Certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de Bourges le 22 Juin 2022
- Acte du 31.08.2000
- Statuts du
- Les états hypothécaires délivrés les 8 avril 2019, 3 juin 2019, 28 juin 2019 et 14 décembre 2021 (*demande de renseignements n°H1890, H2953, H3679 et H278027*) et état hypothécaire délivré le 2 mai 2022 (*demande de renseignements n° F202*) sur publication de l'ordonnance ;
- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de la SCP STEPHANE PIDANCE – SEVERINE GUY en date du 14 Juin 2022 accompagné des diagnostics immobiliers établis par CESAM DIAGNOSTICS (*Loi Carrez, amiante, état des risques et pollutions, état de l'installation intérieure d'électricité, DPE, assainissement*);
- Relevé de propriété et matrice cadastrale en date du 24 janvier 2022 ;
- Certificat de la Mairie de MEILLANT en date du 10 février 2022
- Certificat d'urbanisme en date du 10 février 2022
- Rapports 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

MERCREDI 23 AVRIL 2025 à 9 Heures

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 MEILLANT (Cher) : Le Chailloux

Un immeuble d'habitation de 74,66m², inoccupé

Comprenant : Cellier et/ou chaufferie, Cuisine, Entrée principale, toilettes, salle d'eau, séjour, chambre, grenier

et bâtiments d'exploitation

Comprenant :

- deux granges à auvent en mauvais état
- une ancienne grange transformée en auvent en mauvais état
- un bâtiment agricole sur structure métallique

Cadastré comme suit :

ZD78	Le Chailloux	pour 1 a 39 ca
ZD82	Le Chailloux	pour 22 a 35 ca
ZD83	Le Chailloux	pour 1 a 16 ca
ZD84	Le Chailloux	pour 1 a 20 ca
ZD85	Le Chailloux	pour 3 a 66 ca
ZD88	Le Chailloux	pour 87 ca

Une servitude d'aqueduc a été constituée au profit des parcelles ZD85, ZD88, ZD84 et ZD83 suivant acte du 31.08.2000 reçu par Maître TOURAINE, notaire à Saint-Amand-Montrond (Cher), publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Saint-Amand-Montrond (Cher) le 27 octobre 2000 sous les références Volume 2000 P n°3093.

Origine de propriété :

Les biens cadastrés ZD78 et ZD82 ayant été acquis par le *_____* lors de sa constitution du 28 mars 1986 par apport de

_____ suivant acte reçu par Maître

TOURAINE, notaire à Saint-Amand-Montrond (Cher).

Ledit acte ayant été publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Saint-Amand-Montrond (Cher) le 15 avril 1986 sous les références Volume 1782 n°35.

Les biens cadastrés ZD84, ZD85 et ZD88 ayant été acquis par *_____* le 31 août 2000 suivant acte reçu par Maître TOURAINE, notaire à Saint-Amand-Montrond (Cher).

Ledit acte ayant été publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Saint-Amand-Montrond (Cher) le 27 octobre 2000 sous les références Volume 2000 P n°3093.

Le bien cadastré ZD83 ayant été acquis par le *_____* lors de sa constitution du 28 mars 1986 par apport de

_____ suivant acte reçu par Maître

TOURAINE, notaire à Saint-Amand-Montrond (Cher).

Ledit acte ayant été publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Saint-Amand-Montrond (Cher) le 15 avril 1986 sous les références Volume 1782 n°35.

La moitié du bien cadastré ZD83 a été acquis par le 31 août 2000 suivant acte reçu par Maître TOURAINE, notaire à Saint-Amand-Montrond (Cher), du (n°1109).

Ledit acte ayant été publié et enregistré à la conservation des hypothèques de Saint-Amand-Montrond (Cher) le 27 octobre 2000 sous les références Volume 2000 P n°3093.

DROIT DE PREEMPTION

Les biens objet de la saisie ne sont pas situés dans une zone concernée par un droit de préemption urbain.

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.

Les parcelles ne font l'objet d'aucun raccordement au réseau d'assainissement collectif

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

Il n'est pas porté à la connaissance du mandataire l'existence de 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 lieux sont inoccupés.

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.