

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

2230844

**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 :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ARTHUR
RIMBAUD**, situé 36-38-40 RUE DE TURLY à BOURGES (18000), pris en la
personne de son syndic en exercice, la **S.A.R.L. CITYA JACQUES CŒUR**, dont
le siège social est situé 2, Place Juranville - 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'un jugement définitif rendu selon la procédure accélérée au fond par le Président du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 16 janvier 2023, signifiée par exploit de la SCP TORQUATO-CACHOT, Commissaires de Justice à BLOIS (Loir et Cher), agissant par Me Johann TORQUATO du 2 février 2023, et du certificat de non-appel délivré en date du 9 mars 2023 constatant la dette de

à l'égard du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ARTHUR RIMBAUD pris en la personne de son syndic en exercice, la SARL CITYA JACQUES CŒUR**, les requérant ont, suivant acte de la SELARL BAYSSE-VERMEULEN, Commissaires de Justice à BLOIS, en date du 23 janvier 2025 fait commandement au sus nommé d'avoir à payer les sommes suivantes :

- Charges exigibles arrêtées au 16.01.2023.....12.016,75 euros
- Intérêts au taux légal sur la somme de 12.016,75€ du 17.01.2023 au 02.01.2025.....981,80 euros
- Intérêts au taux légal sur la somme de 12.016,75€ du 03/01/2025 à parfait paiementMEMOIRE
- Provisions sur charges non échues au 16.01.2023.....3.415,88 euros
- Intérêts au taux légal sur la somme de 3.415,88€ du 17.01.2023 au 02.01.25.....279,09 euros
- Intérêts au taux légal sur la somme de 3.415,88€ du 03/05/2025 à parfait paiementMEMOIRE
- Article 700.....1.000 euros
- Dépens :
 - Droit de plaidoirie :13,00 euros
 - signification de l'assignation54,01 euros
 - significations du jugement :145,13 euros

Soit la somme de 17.905,66 € (sauf mémoire)

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOURGES le 13 mars 2025 sous les références Volume 2025 S n°14.

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

- Jugement du 16 janvier 2023 accompagné du certificat de non-appel du 9 mars 2023 ;
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré au débiteur en date du 23 janvier 2025 ;
- L'assignation délivrée au débiteur par la SELARL BAYSSE-VERMEULEN en date du 26 mars 2025,
- Les états hypothécaires délivrés les 31 août et 4 septembre 2023 (*demandes de renseignements n°H4076 et H4077*) et état hypothécaire délivré le 14 mars 2025 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F32*);
- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de la SELARL AUXILIA CONSEILS 18, Commissaires de Justice à Bourges (Cher) en date du 17 février 2025 accompagné des diagnostics immobiliers établis par la société CESAM (*Etat des risques et Pollutions, Electricité, Assainissement, Mesurage*) ;
- Relevé de propriété et matrice cadastrale ;
- Certificat d'urbanisme de la Mairie de BOURGES en date du 31 août 2023 ;
- PV Assemblée Générale du 29.06.2021 ;
- PV Assemblée Générale du 08.06.2022 ;
- PV Assemblée Générale du 19.06.2023 ;
- PV Assemblée Générale du 25.06.2024
- Carnet d'entretien ;
- Registre des copropriétaires ;
- Règlement de copropriété et ses modifications ;
- L'état descriptif de division et ses modifications ;
- Pré-état daté du 07.08.2023

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 de l'immeuble, objet de la saisie immobilière :

Dans un ensemble immobilier situé **Commune de BOURGES (18000 – Cher)** : 38-40 chemin de Turly et rue Arthur Rimbaud

Figurant au cadastre comme suit

BL498 38 rue de Turly pour 12 a 35 ca

• **Lot n°202 : un appartement**

Situé au rez-de-chaussée, cage d'escalier B, entre le hall d'entrée et le local commercial comprenant : entrée, cuisine, rangement, salle de séjour, trois chambres, dégagement, salle de bains, wc

Et les 3708/100000èmes des parties communes générales

• **Lot n°263 : une cave**

Située au sous-sol, cage d'escalier B, portant le n°63 sur le plan du sous-sol

Et les 95/100000èmes des parties communes générales.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et Règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BERGERAULT, notaire à Bourges (Cher), le 29 décembre 1972, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 21 février 1973, sous les références Volume 1914 P n°22.

- *puis d'un état modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BERGERAULT, notaire à Bourges (Cher), le 16.06.1976, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 16.07.1976, sous les références Volume 2570 P n°12*
- *puis d'un état modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BERGERAULT, notaire à Bourges (Cher), le 16.04.2003, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 17.02.2004, sous les références Volume 2004 P n°1045 & attestation rectificative du 14.05.2004 publiée le 25.05.2004 Volume 2004 P n°3165.*
- *puis d'un état modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BERGERAULT, notaire à Bourges (Cher), le 16.04.2003, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 18.02.2004, sous les références Volume 2004 P*

Origine de propriété :

Lesdites parcelles ont été acquises suivant acte du 23.10.2017 reçu par Maître Edouard
BRUNGS, notaire à BOURGES (Cher).

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de BOURGES 1 le
15.11.2017 sous les références Volume 2017 P n°6343.

DROIT DE PREEMPTION

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

Le logement 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.