

SOREL&ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - Orléans

3 rue Emile-Zola

18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20

www.sorel-associés.com

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE SUR
LICITATION AUXQUELLES SERONT ADJUGES A
L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOURGES, PALAIS DE
JUSTICE DE LADITE VILLE, 8 rue des Arènes SUR SAISIE
IMMOBILIERE AU PLUS OFFRANT ET DERNIER
ENCHERISSEUR LES IMMEUBLES CI-APRES DESIGNES**

Aux requête poursuites et diligences de :

SELAS ZANNI & Associés (*anciennement dénommée SCP OLIVIER ZANNI*), dont le siège social est 34 rue d'Auron à BOURGES (18000), prise en la personne de Maître Olivier ZANNI, agissant ès qualité de liquidateur judiciaire de la
étendue à

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

Poursuivant la vente sur licitation des immeubles ci-dessous désignés détenus en indivision :

Sur la commune de SAINT-DOULCHARD (Cher) : Le Grand Veauce

Une parcelle de terrain classée en zone UDb du PLU cadastré comme suit :

DA364 Veauce

pour 13 a 87 ca

Origine de propriété

La parcelle DA364 est issue de la division de la parcelle DA326 selon acte de division reçu par Maître Frédéric DESSON, notaire à SAINT DOULCHARD en date du 9 juillet 2021.

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière du Cher le 5 aout 2021 sous les références Volume 2021 P n°5371.

Le bien DA326, devenu DA364, situé sur la commune de SAINT-DOULCHARD a été acquis en indivision par

suyvant acte de vente du 25 novembre 2020, reçu par Maître Edouard BUNGS, notaire à BOURGES (Cher), de

Ledit acte ayant été publié et enregistré au service de la publicité foncière de BOURGES 1 (Cher) le 16 décembre 2020 sous les références Volume 2020 P n°6927.

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 31 janvier 2024 ordonnant la licitation lequel indique que :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, en premier ressort par jugement réputé contradictoire, mis à disposition au greffe,

ORDONNE qu'il soit procédé par Jérôme BERGERAULT, notaire au sein de SCP Notacoeur, à Bourges et sous la surveillance d'un juge commis, aux opérations de comptes liquidation et partage de l'indivision entre

COMMET le juge désigné par l'ordonnance de roulement pour surveiller lesdites opérations et à défaut son suppléant ;

ORDONNE qu'en cas d'empêchement il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance sur requête ;

ORDONNER, préalablement auxdites opérations et pour y parvenir, que sur la poursuite du requérant et en présence des autres parties, l'immeuble ci-dessous décrit soit vendu à la barre du Tribunal judiciaire de BOURGES en 1 lot :

Sur la commune de SAINT-DOULCHARD (Cher) : Le Grand Veauce, Un terrain constructible cadastré comme suit :

Sur la commune de SAINT-DOULCHARD (Cher) : Le Grand Veauce, un terrain constructible cadastré comme suit : DA324 Veauce pour 13 a 87 ca

La parcelle DA324 provient de la division de la parcelle DA326 en DA325 et DA324 ayant eu lieu par acte du 9 juillet 2021 reçu par Maître Frederic DESSON, notaire a SAINT-DOULCHARD (Cher).

Ledit acte a été publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 5 août 2021 sous les références Volume 2021 Pn °5371.

Servitude de passage et de passage de canalisations et réseaux : fonds servants = DA121 et DA331 et fond dominant = DA326 par acte reçu par Maire Edouard BRLINGS, notaire à Bourges (Cher), du 25 novembre 2020, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 16 décembre 2020 sous les références Volume 2020 P n°6927.

Ce lot sera vendu à la barre du Tribunal judiciaire de BOURGES sur la mise à prix de 50.000€

DIT que le cahier des charges sera déposé au greffe du Tribunal judiciaire de BOURGES par l'avocat du Demandeur ;

DIT que les formalités de publicité se composeront d'une insertion dans le journal d'annonces légales au plus tard 20 jours avant la vente outre deux insertions sommaires au plus tard 10 jours avant la vente ;

ORDONNE l'emploi des dépens en frais généraux de partage et supportes par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision,

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la force publique, de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président de la Cour.

LA GREFFIERE

LA PRESIDENTE

et d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de BOURGES en date du 21 février 2025
lequel indique que :

21 FEVRIER 2025
p. 12

PAR CES MOTIFS

La Cour,

DECLARE recevable la fin de non-recevoir soulevée par la SCP Olivier Zanni à l'encontre de la demande subsidiaire de [redacted] en fixation de créance ;

REJETTE la fin de non-recevoir soulevée par la SCP Olivier Zanni à l'encontre des demandes présentées par les consors [redacted]

DECLARE recevable l'action initiée par la SCP Olivier Zanni ;

Au fond,

CONFIRME le jugement rendu le 31 janvier 2024 par le tribunal judiciaire de Bourges en l'intégralité de ses dispositions, sauf en ce qu'il a indiqué que le bien immobilier objet de la licitation était cadastré DA 324 ;

Et statuant de nouveau sur ce point constitutif d'une erreur matérielle,

DIT que la parcelle objet de la licitation ordonnée par le tribunal est cadastrée DA 364 ;

Et y ajoutant,

FIXE la créance détenue par [redacted] sur l'indivision constituée avec [redacted] à hauteur de la somme de 75.800 euros ;

ORDONNE le paiement de cette créance à hauteur de 75.800 euros par prélèvement sur le prix de cession de l'actif à partager, désigné comme suit :

Sur la commune de Saint Doulchard (Cher) : Le Grand Veauce, un terrain constructible cadastré comme suit : DA364 Veauce pour 13 a 87 ca

La parcelle DA364 provient de la division de la parcelle DA326 en DA363 et DA364 ayant eu lieu par acte du 9 juillet 2021 reçu par Maître Frederic Desson, notaire à Saint Doulchard (Cher).

Ledit acte a été publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 5 août 2021 sous les références Volume 2021 P n°5371.

Servitude de passage, de canalisations et réseaux : fonds servants = DA121 et DA331 et fonds dominant = DA326 par acte reçu par Maître Edouard Brings, notaire à Bourges (Cher), du 25 novembre 2020, publié et enregistré au service de la publicité foncière de Bourges 1 le 16 décembre 2020 sous les références Volume 2020 P n°6927.

CONDAMNE la SCP Olivier Zanni es qualités de liquidateur de [redacted]

épouse Berisha la somme de 1 200 euros chacun en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

CONDAMNE la SCP Olivier Zanni ès qualités de liquidateur de [CAVOVENTES.FR] et [CAVOVENTES.FR] aux dépens de l'instance d'appel ;

AUTORISE Me Florence Chaumette à recouvrer directement le montant des dépens dont elle aurait fait l'avance sans en avoir reçu provision.

L'arrêt a été signé par [CAVOVENTES.FR] Président, et par [CAVOVENTES.FR] Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

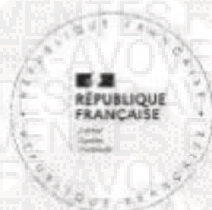
Le Greffier,

Le Président,

Signé
électroniquement :
[CAVOVENTES.FR] 147981

La République Française, de son chef principal français, mande et ordonne à tous tribunaux de justice, sur un regard, de mettre le présent acte contresigné par ses agents de chacune des parties à exécution, sans préjudice général et des occurrences de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commissaires et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi le présent acte a été signé par le directeur de greffe.

Signé
électroniquement :
[CAVOVENTES.FR] 055502



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

- Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 31 janvier 2024
- Arrêt rendu par la Cour d'appel de BOURGES en date du 21 février 2025
- Titre de propriété ;
- Les états hypothécaires délivrés le 1^{er} mars 2022 (*demande de renseignements n°H6605 et n°H6607*) et état hypothécaire délivré le 23 mars 2026 (*demande de renseignements n° F46*) sur publication des décisions
- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de SELARL LEGAT CONSEILS, Commissaires de Justice à SAINT AMAND

MONTROND en date du 19 mars 2026 accompagné des diagnostics immobiliers réalisés par C.E.S.A.M, diagnostiqueur à SAINT AMAND MONTROND.

- Matrice cadastrale ;
- Lettres de la mairie du 15 mars 2022 et du 10 avril 2026 ;
- Certificat d'urbanisme du 15 mars 2022 et du 10 avril 2026 ;
- Rapports géorisques.

En conséquence il sera procédé à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire au Palais de Justice de BOURGES 8 rue des Arènes , après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi :

MERCREDI 24 JUIN 2026 à 9 HEURES

à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur des immeubles désignés ci-dessus

DROIT DE PREEMPTION

Le bien est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de Saint-Doulchard ou la communauté d'agglomération.

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 est libre de toute occupation.

*
* *

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.