

SOREL&ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLÉANS

3 rue Emile-Zola

18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20

www.sorel-associes.com

2250545

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 3 RUE DU
CHARRIER**, Copropriété sise 3 rue du Charrier à BOURGES (18000), prise en la
personne de son syndic en exercice la **S.A.R.L L'IMMOBILIERE GUIGNARD**,
immatriculée au RCS de CHATEAUROUX sous le n°445 353 519, pris en son
établissement secondaire situé 5, Place Henri Mirpied – 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 rendu selon la procédure accélérée au fond par le Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 22 avril 2025 et d'un certificat de non-appel rendu par le greffe de la Cour d'appel de BOURGES en date du 6 juin 2025, la requérante a, suivant acte de la SELARL PEYRAUD-SEMERIA, Commissaires de justice à MONTAUBAN en date du 31 octobre 2025 fait commandement au sus nommé d'avoir à payer les sommes suivantes :

- charges et provisions sur charges d'ores et déjà exigibles 9.734,37 euros
- provisions sur charge non encore échues 1.275 euros
- Intérêts au taux légal sur ces sommes à compter du 25/04/25..... MEMOIRE
- Indemnité 1.000 euros
- Dépens :
 - Assignment : 82,41 euros
 - Signification décision..... 100,44 euros
 - Droit de plaidoirie.....13 euros

Soit la somme de **12.205,22 euros outre les intérêts au taux légal pour mémoire**

La débitrice n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière du CHER le 19 décembre 2025 sous les références Volume 2025 S n°66.

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

- Jugement rendu selon la procédure accélérée au fond par le Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 22 avril 2025
- Certificat de non-appel rendu par le greffe de la Cour d'appel de BOURGES en date du 6 juin 2025
- Titre de propriété ;
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré au débiteur en date du 31 octobre 2025 ;
- L'assignation délivrée au débiteur par exploit de la SELARL PEYRAUD-SEMERIA, Commissaires de justice à MONTAUBAN, en date du __ février 2026 ;

- Les états hypothécaires délivrés les 11 et 16 juin 2025 (*demandes de renseignements n°H2071 et n°H2150*) et état hypothécaire délivré le 22 décembre 2025 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F173*);
- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble dressé en date du 12 février 2026 suivant acte de la SCP PIDANCE-GUY, Commissaire de justice à SAINT AMAND MONTROND,
- Relevé de propriété et matrice cadastrale ;
- Documents d'urbanismes ;
- Rapports Géorisque

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 BOURGES (18000), 3 rue du Charrier :

Un bâtiment en U à usage d'habitation, avec cours communes et privatives, un auvent et un petit débarras,

Le bâtiment comprend principalement :

- Un sous-sol composé de trois caves avec, pour chacune, un escalier d'accès privatif,
- Un rez-de-chaussée composé de sept appartements,
- Un premier étage composé de cinq appartements,
- Un second étage composé également de cinq appartements,
- Des combles aménageables dans la partie Ouest de l'immeuble.

Figurant ainsi au cadastre :

IO88 Rue du Charrier pour 6a 45ca

Lot n°15 :

Au deuxième étage du bâtiment :

- Dans la partie Ouest du bâtiment, un appartement d'une surface habitable de 90m² environ, auquel on accède depuis la cour commune, porte unique sur le palier du deuxième étage de l'escalier commun, comprenant : une grande pièce à vivre avec coin cuisine et coin séjour, un espace salon, une chambre avec dressing, une salle d'eau, toilettes, une buanderie
- Et les cent huit millièmes (108/1000èmes) des parties communes générales.
- Et les quatre cent vingt-sept millièmes (427/1000èmes) des parties communes spéciales aux équipements communs, entrées et escaliers.

Lot n°18) :

Au troisième étage du bâtiment :

- Dans la partie Ouest du bâtiment, des combles aménagés d'une surface habitable de 24m² environ, auquel on accède depuis l'appartement du deuxième étage, lot n°15. Ce lot est indissociable du lot 15 par lequel s'effectue son seul accès, comprenant, couloir central, deux chambres, une salle de bain, toilettes
- Et les quarante-deux millièmes (42/1000èmes) des parties communes générales.
- Et les cent onze millièmes (111/1000èmes) des parties communes spéciales aux équipements communs, entrées, escaliers.

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 LEGER, notaire à BOURGES, le 28 juin 2017 publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière du CHER le 12 juillet 2017 sous les références Volume 2017 P n°3828.

Origine de propriété :

Ledit lot a été acquis suivant acte de vente du 11 août 2017 reçu par Maître DANJON, notaire à BOURGES, de

Ledit acte a été publié et enregistré au service de la publicité foncière du CHER le 25 août 2017 sous les références Volume 2017 P n°4698.

DROIT DE PREEMPTION

Le bien est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune.

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

Le logement est libre

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.