

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

2250988

**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 D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-
COMTE**, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité
statutairement limitée, dont le siège social est à DIJON CEDEX 9 (21088), 18
Avenue Françoise Giroud, identifiée au SIREN sous le numéro 352 483 341 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON, 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 acte notarié du 20 avril 2012 reçu par Maître BOISBEAUX, notaire à SANCERGUES, contenant prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE à la requérante a, suivant acte de la SELARL GIMS CONSTATS, Commissaire de justice à SANCERRE, en date du 9 octobre 2025 fait commandement au sus nommé d'avoir à payer les sommes suivantes :

Prêt n°9001003

- Echéances impayées du 05.08.2024 au 05.12.2024	1.876,27€
- Capital restant dû au 10.12.2024	46.806,23€
- Intérêts d'exigibilité égale à 7% du capital restant dû	3.276,44€
- Intérêts courus au taux de 2,45% du 06.12.2024 au 10.12.2024	15,71€
- Accessoires courus du 06.12.2024 au 10.12.2024	2,92€
- Intérêts de retard au taux de 2,45% à compter du 10.12.2024	785,98€
- Règlements reçus	- 396,44€
- Intérêts de retard au taux de 2,45% du 04.08.2025 à parfait paiement MEMOIRE	

Soit la somme de 52.367,11€ (sauf mémoire)

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOURGES le 4 décembre 2025 sous les références Volume 2025 S n°63.

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

- Titre exécutoire visé en tête des présentes ;
- Justificatif de la créance (lettres de mise en demeure, lettres de déchéance du terme) ;
- Décompte des sommes dues ;
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré au débiteur en date du 9 octobre 2025 ;
- L'assignation délivrée au débiteur par exploit de la SELARL GIMS CONSTATS, Commissaire de justice à SANCERRE, en date du 2 février 2026 ;
- Les états hypothécaires délivrés les 14 et 28 août 2025 (*demandes de renseignements n°H2590 et H2630*) et état hypothécaire délivré le 5 décembre 2025 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F163*);

- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble dressé en date du 3 décembre 2025 suivant acte de la SELARL GIMS CONSTATS, Commissaire de justice à SANCERRE, accompagné des diagnostics immobiliers établis par la société CESAM (*Etat des risques et Pollutions, Electricité, Assainissement, Mesurage*) ;
- 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 JUSSY LE CHAUDRIER (18140 – CHER), 2 Rue des Michelets

Une maison d'habitation élevée sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée composée de :

- Véranda, petite cuisine, salle à manger, deux chambres, petite salle de bain, W.C. séparés
- Garage accolé
- Grenier aménageable
- Dépendances, jardin attenant

Le tout cadastré comme suit :

AP99	Le Bourg	pour 3a 50ca
AP223	Le Bourg	pour 40ca
AP235	Le Bourg	pour 98ca

Et les biens non délimités soit deux centiares (2ca) à prendre dans une parcelle sise au même lieu dans laquelle existe un puits commun, cadastré pour la totalité :

AP100	Le Bourg	pour 6ca
-------	----------	----------

Et les droits indivis attachés à titre d'accessoires sur une cour commune sise au même lieu, cadastrée pour la totalité :

AP305	Le Bourg	pour 3a 43ca (bien indivis)
-------	----------	-----------------------------

Origine de propriété :

Lesdits biens ont été acquis suivant acte notarié reçu par Maître BOISBEAUX, notaire à SANCERGUES, en date du 20 avril 2012, de

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière du CHER en date du 4 mai 2012 sous les références Volume 2012 P n°1037.

La parcelle cadastrée AP305 est issu de la division de la parcelle AP98 suivant acte reçu par Maître BOISBEAUX, notaire à SANCERGUES en date du 14 juin 2014. Elle a été acquise à titre indivis par à la suite d'un échange en date du 14 juin 2014 reçu par Maître BOISBEAUX.

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière du CHER en date du 4 juillet 2014 sous les références Volume 2014 P n°1164

DROIT DE PREEMPTION

Le bien est soumis au droit de préemption urbain.

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 occupé par l'actuel propriétaire.

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.