

SOREL&ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLÈANS

3 rue Emile-Zola

18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20

www.sorel-associes.com

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 DE CREDIT MUTUEL DE COSNE SUR LOIRE, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée ayant son siège social situé 1 Rue Saint-Jacques BP58200, COSNE COURS SUR LOIRE, inscrite au RCS DE NEVERS sous le n°320851447.

*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 d'un acte de prêt reçu par Maître BONNARD, notaire à ARGENT SUR SAULDRE (CHER), en date du 18 novembre 2016 constatant le prêt consenti par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE COSNE SUR LOIRE à la SCI MR ET MME LIEVEAUX, la requérante a, suivant acte de la SCP PIDANCE & GUY, Commissaires de justice à VIERZON en date du 28 novembre 2025 fait commandement au sus nommé d'avoir à payer les sommes suivantes :

- **Prêt 00202200767 :**

- Capital restant dû au 19.03.25.....47.431,20 €
- Intérêts au taux de 1,55% au 19.03.251.035,34 €
- Intérêts au taux de 1,55% du 20.03.25 au 18.08.25306,16€
- Assurance au 19.03.25.....1.027,45€
- Remboursement assurance du 20.03.25 au 18.08.25-243,04€
- Indemnité conventionnelle2.474,70€
- Intérêts postérieurs au taux de 1,55%..... MEMOIRE

Soit au 18 aout 2025 la somme de **52.031,81€ (sauf mémoire)**

La débitrice n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière du CHER le 27 janvier 2026 sous les références Volume 2026 S n°5.

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

- Titre exécutoire ;
- Titre de propriété ;
- Justificatifs d'exigibilité de la créance (lettres de mise en demeure et déchéance du terme) ;
- Décompte des sommes dues ;
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré à la débitrice le 28 novembre 2025 ;
- L'assignation délivrée au débiteur par exploit de la SCP PIDANCE & GUY, Commissaires de justice à VIERZON, en date du 23 mars 2026 ;
- Les états hypothécaires délivrés les 26 août et 12 septembre 2025 (*demandes de renseignements n°H2625 et n°H2150*) et état hypothécaire délivré le 28 janvier 2026 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F13*) ;
- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble dressé en date du 23 décembre 2025 suivant acte de la SCP PIDANCE-GUY,

Commissaire de justice à VIERZON accompagné des diagnostics techniques ;

- 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 d'HENRICHEMONT (18250 – CHER), 39 Route de Boisbelle**

1° Une maison d'habitation d'une surface Loi Carrez de **112.34m²** se composant en rez-de-chaussée cuisine, salon/séjour, salle d'eau avec toilettes, dégagement, bureau ; à l'étage mezzanine (palier) deux chambres, local technique.

2° Droits indivis dans la cour commune sis au midi, cadastrée A766 ;

3° Droits indivis dans la cour commune sise au nord, cadastrée A762, et droit au puits à eau se trouvant, sur la parcelle cadastrée A978.

4° Un jardin sis au levant de la maison, dont il est séparé par un passage cadastré A767,

Petite construction en mauvais état dans ce jardin

Ledit jardin tient du levant au passage, du midi ayants-droits BARTHELEMY, haie commune, du couchant ayants-droits AUVITU et du nord aux mêmes.

Le tout cadastré comme suit :

A765	39 Route de Boisbelle	pour 85ca
A767	Boisbelle	pour 1a 86ca
A768	Boisbelle	pour 8ca

Origine de propriété :

Lesdits biens ont été acquis suivant acte de vente reçu par Maître DECLERCQ, notaire à SAINT MARTIN D'AUXIGNY (CHER), en date du 4 mars 2008, de

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière du CHER en date du 20 mars 2008 sous les références Volume 2008 P n°707.

DROIT DE PREEMPTION

Le bien est soumis au droit de préemption.

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.

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.