SOREL&ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLEANS

3 rue Emile-Zola
18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20
www.sorel-associes.com

2241513

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 REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE, S.A. Coopérative à Capital Variable, immatriculée au RCS de BOURGES sous le n° 398 824 714, dont le siège social est 8 allée Samuel Paty à BOURGES CEDEX (18920) 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 2 juin 2021 reçu par Maître Jérôme BICOT, notaire à IVRY LA BATAILLE (Eure), contenant prêt consenti par la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE** à l'égard de **I** la requérante a, suivant acte de la SCP EMERY-LUCIANI, Commissaires de Justice à PARIS, en date du 6 mars 2025 fait commandement au sus nommé d'avoir à payer les sommes suivantes :

Prêt 1547579 :
- Capital échéances impayées du 12.07.24 au 29.11.24.....206 485.15 €
- Intérêts au taux de 0.99% du 12.07.24 au 29.11.24.....89.61 €
- Intérêts normaux.....1 820.11 €
- Intérêts de retard au 29.11.24 ..... 5 290.32 €
- Indemnité forfaitaire.....14 985.94 €
- Intérêts au taux de 0.99% du 30.11.24 jusqu'à parfait règlementMEMOIRE

Soit la somme de **228 671.13 € (sauf mémoire)**

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière du CHER le 30 avril 2025 sous les références Volume 2025 S n°23.

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

- Acte notarié du 2 juin 2021 ;
- Justificatifs de la créance (lettre de mise en demeure, déchéance du terme…) ;
- Décompte ;
- Le Commandement aux fins de saisies immobilières délivré en date du 6 mars 2025 ;
- L'assignation délivrée par la SCP EMERY-LUCIANI, Commissaires de justice à PARIS en date du 25 juin 2025 ;
- Les états hypothécaires délivrés les 19 et 20 décembre 2024 (*demande de renseignement n°H4694 et n°H4693*) et état hypothécaire délivré le 2 mai 2025 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F60);*
- 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 18 juin 2025 accompagné des diagnostics immobiliers

établis par la société CESAM (*Etat des risques et Pollutions. Electricité. Assainissement. Mesurage*) ;

- Relevé de propriété et matrice cadastrale ;
- Lettres de la Mairie de VIERZON en date du 20 décembre 2024 ;
- Certificat d'urbanisme de la Mairie de VIERZON en date du 20 décembre 2024 ;
- Rapports Géorisques

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 :

Sur la **Commune de VIERZON (18100 – Cher)** : 10 rue Théodore Roosevelt et 11 impasse des Fossés comprenant :

- **Un immeuble élevé sur sous-sol avec accès par l'impasse des Fossés** composé :
  - au RDC : 2 appartements de Type F2
  - au 1er étage : 1 appartement de Type F3 divisé en 2 chambres, une salle de bains, un WC, un séjour et une cuisine.
  - au 2è étage : une appartement de Type F3 divisé en 2 chambres, une salle de bains, un WC, un séjour et une cuisine.

Le tout cadastré comme suit :

CV25	10 rue Théodore Roosevelt	pour 1a 1ca

Sur la **Commune de VIERZON (18100 – Cher)** : 4 impasse des Fossés comprenant :

- **Un terrain non constructible** à usage de parking.

Le tout cadastré comme suit :

CV17	4 impasse des Fossés	pour 1a 24ca

Sur la **Commune de VIERZON (18100 – Cher)** : 12 bis, 12 Théodore Roosevelt, 13-15 impasse des Fossés comprenant :

- **Un immeuble** en copropriété

Le tout cadastré comme suit :

CV24	12 Théodore Roosevelt	pour 43ca
CV328	12 Théodore Roosevelt	pour 27ca

Lot n° 3 :
-Au rdc du bâtiment
-Le rdc de l'immeuble ouvrant au niveau de la rue Roosevelt composé de 4 bureaux, un WC et une pièce.
-Le 1er étage comprenant un appartement de type F3.
-Le 2è étage comprenant un appartement de type F3
Et les 50/100èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Origine de propriété :
Ledit bien a été acquis suivant acte de vente du 2 juin 2021 reçu de Maître Jérôme BICOT, notaire à IVRY LA BATAILLE (Eure), de la

Ledit acte a été publié et enregistré le 04.06.2021 au Service de la publicité foncière du CHER sous les références Volume 2021 P n° 3629.
Etat descriptif de division concernant les biens cadastrés CV24 et CV328 reçu le 27 novembre 1964 par Maître PATRY, notaire à VIERZON (CHER) publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de BOURGES le 09 janvier 1965 sous les références Volume 671 n°26-27.

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au profit de la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry.

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, continuel 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

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.