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

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

2251450

# 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 GIEN**, société coopérative à capital et personne variables ayant son siège social situé à GIEN (45500), 26 Rue Gambetta, identifiée au SIREN sous le numéro 319872131 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS.

*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 vente reçu par **Maître Sébastien CUSTODIO**, notaire à LE MEREVILLOIS (ESSONNE), en date du 2 novembre 2021 constatant le prêt consenti par la **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE GIEN** à la requérante a, suivant acte de la SCP PIDANCE & GUY, Commissaires de justice à SAINT AMAND MONTROND en date du 22 décembre 2025 fait commandement au sus nommé d'avoir à payer les sommes suivantes :

- **Prêt n°10278372900001130140 3 :**
-
- Capital restant dû au 07.08.2024.....27.447,52 €
- Echéances impayées au 07.08.2024.....695,86€
- Intérêts au taux de 1% au 07.08.2024 .....98,81 €
- Intérêts au taux de 1% du 08.08.2024 au 02.10.2025.....324,61€
- Intérêts au taux de 1% du 03.10.2025 jusqu'à parfait règlement MEMOIRE
- Assurance au 07.08.2024 .....51,25€
- Indemnité conventionnelle de 7% .....1.970,04€
-

Soit la somme de **30.588,09€ (sauf mémoire)**

Les débiteurs n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière du CHER le 16 février 2026 sous les références Volume 2026 S n°7.

**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 aux débiteurs le 22 décembre 2025 ;
- Les assignations délivrées aux débiteurs par exploit de la SCP PIDANCE & GUY, Commissaires de justice à SAINT AMAND MONTROND, en date du 14 avril 2026 ;
- Les états hypothécaires délivrés les 9 et 10 octobre 2025 (*demandes de renseignements n°H2870 et n°H2871)* et état hypothécaire délivré le 17

février 2026 sur publication du commandement (*demande de renseignement n°F16)* ;

- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble dressé en date du 10 février 2026 suivant acte de la SCP PIDANCE-GUY, Commissaire de justice à SAINT AMAND MONTROND accompagné des diagnostics techniques ;
- Matrice cadastrale ;
- Certificat d'urbanisme en date du 10 avril 2026
- Lettres de la mairie en date du 10 avril 2026
- 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 VAILLY SUR SAULDRE (18260 – CHER), 17 Grande Rue**

1° Une maison à usage mixte d'habitation et de commerce, élevée :

- Sur rez-de-chaussée : ancien magasin de boucherie, laboratoire
- Au premier étage : un appartement comprenant couloir, espace salon/cuisine, 2 chambres, salle d'eau.
- Au-dessus : une 3ème chambre et grenier.
- Cave au-dessous
- Portion de cour
- Petit bâtiment à usage de réserve et wc

2° Droits indivis avec d'autres dans la cour commune, cadastrée section AC numéro 29, sur laquelle existe un puits commun auquel les immeubles ont droit à un huitième, ledit puit situé à l'angle nord-est du corps de bâtiment situé à gauche des cours en descendant.

*Origine de propriété :*
*Ledit bien a été acquis suivant acte de vente reçu par Maître Sébastien CUSTODIO, notaire à LE MEREVILLOIS (ESSONNE), en date du 2 novembre 2021, de Monsieur*

*Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière du CHER le 30 novembre 2021 sous les références Volume 2021 P n°9528.*

**DROIT DE PREEMPTION**

Le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain, institué par délibération du conseil communautaire en date

du 11 décembre 2025, et délégué à la commune par délibération du conseil communautaire en date du 15 janvier 2026.

**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**

Le bien est actuellement occupé mais en cours de libération.

**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.