

**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](http://www.sorel-associes.com)

2250155

**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  
LIQUIDATION JUDICIAIRE AU PLUS OFFRANT ET  
DERNIER ENCHERISSEUR LES IMMEUBLES CI-APRES  
DESIGNES**

Saisie aux requête poursuites et diligences de :

**SAS SAULNIER - PONROY ET ASSOCIES, S.A.S**, dont le siège social est 6 bis  
rue des Anglaises CS 65629 à ORLEANS (45000), pris en la personne de **Maître  
PONROY** es-qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de **Monsieur**  
par jugement de liquidation judiciaire du 22 décembre 2023,  
agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette  
qualité audit siège

Ayant pour Avocat la Société Civile Professionnelle **SOREL & Associés** agissant  
par Me Pierrick SALLÉ 3, rue Emile Zola à 18000 BOURGES

En vertu de l'ordonnance de vente aux enchères publiques signée par le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 13 octobre 2025 et certificat de non-appel en date du 13 novembre 2025

L'ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière du CHER le 11 décembre 2025 sous les références Volume 2025 S n°64.

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

- Jugement du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 22 décembre 2023 ;
- Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 13 octobre 2025
- Certificat de non-appel en date du 13 novembre 2025 ;
- Titres de propriété ;
- L'état hypothécaire délivré le 14 octobre 2024 (*demande de renseignements n°H3657*) et état hypothécaire délivré le 12 décembre 2025 (*demande de renseignements n° F167*) sur publication de l'ordonnance ;
- Une copie du procès-verbal de description de l'immeuble suivant acte de la SCP PIDANCE-GUY, Commissaire de justice à SAINT AMAND MONTROND en date du 23 janvier 2026, accompagné des diagnostics immobiliers CESAM
- Matrice cadastrale ;
- Certificat d'urbanisme en date du 30 janvier 2025 accompagné des lettres de la mairie de CHATEAUMEILLANT
- Rapport 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

**MERCREDI 8 AVRIL 2026 à 9 HEURES**

à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur des immeubles désignés dans le commandement de saisie immobilière ainsi qu'il suit :

**Sur la commune de SAINT MAUR (Cher) :** un bâtiment à usage de hangar et diverses parcelles de terre situés Lieudit "Le Bourg » cadastrés comme suit :

|       |          |               |
|-------|----------|---------------|
| AC87  | Le Bourg | pour 4a 1ca   |
| AC166 | Le Bourg | pour 21a 25ca |

AC173

Le Bourg

pour 44a 98ca

AC174

Le Bourg

pour 4a 6ca

Origine de propriété :

*Les biens cadastrés AC87, AC166, AC173 et AC174 ont été acquis suivant acte notarié du 20 avril 2007 reçu par Maître DHENAIN, notaire à CHATEAUMEILLANT (CHER), de*

*Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de Saint-Amand-Montrond le 25 mai 2007 sous les références Volume 2007 P n°1562.*

**DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain n'est pas 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.

Les parcelles ne font l'objet d'aucun raccordement au réseau d'assainissement collectif

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 immobilier est libre de tout occupation.

\*  
\*      \*

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.