

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

2250164

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE AUXQUELLES
SERONT ADJUGES A L'AUDIENCIE 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 ORLÉANS (45000), prise en la personne de **Maître
PONROY**, es-qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de
par jugement du Tribunal de commerce de Bourges en
date du 17 septembre 2024, 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 de Commerce de BOURGES en date du 11 juillet 2025 et certificat de non-appel en date du 10 octobre 2025.

L'ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière du CHER le 14 novembre 2025 sous les références Volume 2025 S n°58.

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

- Jugement du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 17 septembre 2024 ;
- Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 11 juillet 2025 ;
- Certificat de non-appel en date du 10 octobre 2025 ;
- Titre de propriété ;
- Les états hypothécaires délivrés les 10 et 11 février 2025 *demande de renseignements n°H506 et n°H507*) et état hypothécaire délivré le 17 novembre 2025 (*demande de renseignements n° F153*) 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 18 septembre 2025, accompagné des diagnostics immobiliers CESAM
- Matrice cadastrale ;
- Lettres de la mairie de MAREUIL SUR ARNON en date du 21 février 2025 ;
- Certificat d'urbanisme en date du 21 février 2025 ;
- 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

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 MAREUIL-SUR-ARNON (Cher) :

1° Un immeuble à usage de commerce situé 1 rue de l'Abreuvoir comprenant :

- Au rez-de-chaussée : magasin, réserve et water-closets
- A l'étage : 5 pièces à usage de réserve
- Grenier au-dessus
- Cave dessous
- Cour derrière avec sortie sur la Place du marché

Cadastré comme suit :

C758 1 rue de l'Abreuvoir pour 2a 25ca

2° Des droits à la cour commune à côté du bâtiment

Cadastrée comme suit :

C759 Le Bourg pour 71ca

3° Un petit terrain à usage de parking, à proximité de l'immeuble ci-dessus désigné

Cadastré comme suit :

C1252 Le Bourg pour 95ca

Origine de propriété :

Ledit bien a été acquis suivant acte notarié reçu le 3 juin 2014 par Maître LEPRAT, notaire à TOURS (INDRE ET LOIRE), de la

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière du CHER le 23 juin 2014 sous les références Volume 2014 P n°2948

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption au profit de la Commune.

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.