

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

2250460

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 ORLEANS (45000), pris en la personne de **Maître Axel PONROY** es-qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de AVOVENTES par jugement de liquidation judiciaire du 11 février 2025, 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 Aurore THUMERELLE, 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 15 septembre 2025 et certificat de non-appel en date du 20 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°59.

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

- Jugement du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 11 février 2025 ;
- Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 15 septembre 2025 ;
- Certificat de non-appel en date du 20 octobre 2025 ;
- Titre de propriété ;
- Les états hypothécaires délivrés les 10 et 11 avril 2025 *demande de renseignements n°H1384, n°H1385 et n°H1386*) et état hypothécaire délivré le 17 novembre 2025 (*demande de renseignements n° F154*) 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 9 janvier 2026 ;
- Matrice cadastrale ;
- Lettres de la mairie de LEVET en date du 4 août 2025 ;
- Certificat d'urbanisme en date du 4 août 2025 ;
- Rapports géoriques.

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 LEVET (18340 – CHER), 37 Avenue Nationale

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation composé :

1- Locaux à usage professionnel comprenant :

- a. Au rez-de-chaussée : magasin, fournil, réserve pour stock de marchandises
- b. Au-dessus : grenier à farine

2- Locaux à usage d'habitation comprenant :

- a. Deux chambres, une cuisine, une salle de séjour, un couloir, une salle d'eau, WC, grenier au-dessus
- b. Un bureau
- c. Une pièce pour chauffage central au fuel
- d. Cour avec deux garages, une petite pièce, une remise

Le tout cadastré comme suit :

AP132 37 Avenue Nationale pour 10a 20ca

Origine de propriété :

Ledit bien a été acquis suivant acte notarié du 22 juin 2011 reçu par Maître Gilles DUBOIS, notaire à CHATEAU-RENARD (LOIRET), de

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière du CHER le 21 juillet 2011 sous les références Volume 2011 P n°4441.

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est 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 toute 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.