

SOREL&ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
BOURGES - ORLÈANS

3 rue Emile-Zola

18000 BOURGES - Tél. 02 48 69 73 20

www.sorel-associes.com

**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 :

SELAS ZANNI & ASSOCIES, dont le siège social est 34 rue d'Auron à
BOURGES (18000), **prise en la personne de Me Olivier ZANNI es-qualité de**
liquidateur judiciaire de la S

suivant jugement du Tribunal de Commerce de BOURGES du 30 mai
2023 confirmé par arrêt de la Cour d'Appel de Bourges du 11 janvier 2024 et
certificat de non-pourvoi du 29 avril 2024.

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 2 septembre 2025 et d'un arrêt en date du 10 avril 2026.

Lesquelles ont été publiées au service de la publicité foncière du CHER le 11 mai 2026 sous les références Volume 2026 S n°27.

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

- Jugement du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 30 mai 2023 ;
- Arrêt de la Cour d'appel de BOURGES du 11 janvier 2024 ;
- Certificat de non-pourvoi en date du 29 avril 2024
- Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 2 septembre 2025 ;
- Arrêt de la Cour d'appel de BOURGES en date du 10 avril 2026 ;
- Titres de propriété ;
- Les états hypothécaires délivrés les 31 mai et 3 juin 2024 (*demande de renseignements n°H2100 et n°H2100*) et état hypothécaire délivré le 12 mai 2026 (*demande de renseignements n° F70*) 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 VIERZON en date du 23 juin 2026 accompagné des diagnostics immobiliers réalisés par C.E.S.A.M, diagnostiqueur à SAINT AMAND MONTROND.
- Matrice cadastrale ;
- Lettres de la mairie
- 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 14 OCTOBRE 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 VIERZON (Cher) : 64 rue Félix Pyat

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol avec comb les non aménageables, compose comme suit :

- À l'étage : couloir distributif, cuisine, salle de bains, toilettes, salon, séjour, une chambre
- Au sous-sol : deux chambres, buanderie, cave et garage.

Le tout cadastré comme suit :

BZ269

64 rue Félix Pyat

pour 10a 3ca

Origine de propriété :

Ledit bien a été acquis suivant acte de vente du 29 août 2006 reçu par Maître FROGER notaire à VIERZON (Cher), de

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de BOURGES 1 en date du 4 octobre 2006 sous les références Volume 2006 P n°6460.

DROIT DE PREEMPTION

Le bien est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry

CONTROLES TECHNIQUES ET DIAGNOSTICS

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

L'ensemble immobilier est occupé par les actuels propriétaires.

*
* *

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.