

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'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 :

SELAS ZANNI & ASSOCIES, Société de mandataire judiciaire, dont le siège social est 34 rue d'Auron à BOURGES (18000), pris en la personne de Maître Olivier ZANNI es-qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la **CAVOVENTES.FR** par jugement de liquidation judiciaire du 4 juin 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 19 février 2026 et certificat de non-appel en date du 13 mars 2026.

L'ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière du CHER le 17 juin 2026 sous les références Volume 2026 S n°28.

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

- Jugement du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 4 juin 2024;
- Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 20 avril 2026 ;
- Certificat de non-appel en date du 11 mai 2026 ;
- Titre de propriété ;
- Les états hypothécaires délivrés les 11 et 12 août 2025 (*demande de renseignements n°H2566 et n°H2567*) et état hypothécaire délivré le 18 juin 2026 (*demande de renseignements n°F81*) 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 19 mai 2026 accompagné des diagnostics immobiliers ;
- Matrice cadastrale ;
- Documents d'urbanisme ;
- Rapports géorisques.
- Rapport de la DREAL du 02.08.2024
- Rapport TERREO du 28.02.2025

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 ST FLORENT SUR CHER (Cher), 4 avenue Jean Jaurès, Les champs de l'Ile, Chemin de l'Abattoir

Un site industriel de près de onze hectares comprenant :

- 1- Un ensemble bâti à usage d'atelier, zones de stockage, réserves, bureaux d'une surface totale d'environ 23800m² et bénéficiant de ponts roulants sur une partie de la zone OUEST, bénéficiant de la plus importante hauteur sous plafond
- 2- Anciennes constructions à usage de cantine, local syndical...
- 3- Anciennes constructions à usage de garage, atelier
- 4- Construction à usage de sanitaire
- 5- Ensemble en nature de parkings, enrobés, quais de chargement, zones de stockage
- 6- Terrains attenant non exploités en nature de friches
- 7- Terrains attenant en nature de jardins, mis à disposition de la commune de SAINT FLORENT SUR CHER, avec prêts à usage aux bénéfices des habitants

Le tout cadastré comme suit :

AM2	Les Champs de l'Ile	pour 1a 28ca
AM3	Chemin de l'Abattoir	pour 17a 40ca
AM14	Les Champs de l'Ile	pour 6a 66ca
AM273	Les Champs de l'Ile	pour 2ha 8a 32ca
AM280	Les Champs de l'Ile	pour 1a 74ca
AM283	Les Champs de l'Ile	pour 43a 42ca
AM289	Les Champs de l'Ile	pour 3a 31ca
AM290	Les Champs de l'Ile	pour 3a 2ca
AM295	Les Champs de l'Ile	pour 3a 70ca
AM296	Les Champs de l'Ile	pour 4a 53ca
AM307	Les Champs de l'Ile	pour 1ha 79a 88ca
AM309	Les Champs de l'Ile	pour 1ha 3a 36ca
AM311	Les Champs de l'Ile	pour 1ha 16a 15ca
AM361	Les Champs de l'Ile	pour 13ca
AM363	Les Champs de l'Ile	pour 95ca
AM365	Les Champs de l'Ile	pour 5a 27ca
AM366	Les Champs de l'Ile	pour 12a 61ca
AM369	6 av Jean Jaurès	pour 81ca
AM370	Les Champs de l'Ile	pour 2a 52ca
AM371	Les Champs de l'Ile	pour 1a 69ca
AM372	Les Champs de l'Ile	pour 2a 79ca
AM373	Les Champs de l'Ile	pour 39a 94ca
AM374	Les Champs de l'Ile	pour 96a 96ca
AM444	Les Champs de l'Ile	pour 2a 49ca
AM445	Les Champs de l'Ile	pour 3ca
AM450	Les Champs de l'Ile	pour 3a 63ca
AM452	Les Champs de l'Ile	pour 23a 6ca
AM454	Les Champs de l'Ile	pour 2ha 50a 18ca

Soit une superficie totale sauf erreur ou omission de **11ha26a62 ca**,

Origine de propriété :

Lesdits biens ont été acquis suivant acte de vente reçu par Maître TRUBERT, notaire à BONDY, en date du 29 janvier 2021, de la société WMI, inscrite au RCS de BOBIGNY sous le n°513894857.

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de BOURGES1 le 16 février 2021 sous les références Volume 2021 P n°1088.

ACCEPTATION DES RISQUES

L'acquéreur sera considéré comme parfaitement informé de l'état environnemental du site de SAINT-FLORENT-SUR-CHER et des risques éventuels en découlant, particulièrement du risque sanitaire et de pollutions des sols nécessitant, outre des investigations complémentaires, la mise en œuvre d'un plan de gestion et qu'à ce titre, il devra en faire son affaire personnelle sans recours contre le poursuivant et/ou son conseil en raison de l'état du site.

DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au profit de la Communauté de Communes FerCher.

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

Locaux libres de toute occupation.

Parcelles de jardin occupées dans le cadre des prêts à usage

*
* *

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.