

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

suivant jugements du Tribunal de Commerce de BOURGES des 11
juillet 2023 et 25 juin 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 25 septembre 2025 et d'une ordonnance du conseiller de la mise en état en date du 4 mars 2026.

Lesquelles ont été publiées au service de la publicité foncière du CHER.

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

- Jugement du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 25 juin 2024 ;
- Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de BOURGES en date du 25 septembre 2025 ;
- Ordonnance du conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de BOURGES en date du 4 mars 2026 ;
- Titres de propriété ;
- Les états hypothécaires délivrés les 30 août et 2 septembre 2024 (*demande de renseignements n°H3170 et n°H3169*) et état hypothécaire délivré (*demande de renseignements n° F36*) 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 juillet 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 28 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 BOURGES (18000 – Cher)** : 9 rue du Général Catroux

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol divisée en buanderie et garage, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine aménagée, salon-séjour, salle d'eau, wc, chambre
 - A l'étage : palier, trois chambres, salle de bains avec wc.
- Jardin

Le tout cadastré comme suit :

AT789 9 rue du Gen Catroux pour 4a 80ca

Origine de propriété :

*Ledit bien a été acquis par
suivant acte notarié du 27 décembre 2010 reçu par Maître Jacques LEGER, notaire à
BOURGES (Cher), de*

*Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de Bourges 1 le 28
janvier 2011 sous les références Volume 2011 P n°707.*

DROIT DE PREEMPTION

L'information n'est pas connue.

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

L'ensemble immobilier est occupé.

*
* *

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.

