

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

SCP Stéphane PIDANCE
Séverine GUY

Huissiers de Justice Associés

34, rue du Dr Coulon
18200 ST AMAND MONTROND
☎ : 02 48 96 10 82
☎ : 02 48 96 69 95

Bureau annexe à
la GUERCHE SUR L'AUBOIS



L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET HUIT FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

REFERENCE ETUDE
N° 67831

La [REDACTED] société anonyme au capital de [REDACTED] euros, immatriculée au RCS [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

COUT DE L'ACTE

Nature	Montant
Emol AR444-3 C.Com	220.94
Hon AL444-1 C.Com	150.00
Déplac A A444-48	7.67
Total Hors taxes	378.61
T.V.A 20 %	75.72
Taxe	14.89
Total TTC en Euros	469.22

Ayant pour avocat constitué le Cabinet de la Société Civile Professionnelle d'Avocats Interbarreaux AVOCATS CENTRE, Maîtres Alain TANTON, Sandrine BARRE, Daniel GUIET, Pascaline COURTHES, Stéphanie VAIDIE, Avocats aux Barreaux de BOURGES (Cher) et CHATEAUROUX (Indre), dont le siège social est 7, rue Littré à BOURGES (18000) et en outre le Cabinet de la SELARL CABINET SABBAAH & ASSOCIES, représentée par Maître Jean-Luc SABBAAH, avocat au Barreau de Paris, demeurant 14, rue Vivienne à PARIS (75002).

Acte soumis à la taxe

En suite d'un commandement afin de saisie immobilière, demeuré infructueux, signifié suivant acte de notre Ministère en date du 29 décembre 2016 à l'encontre de la société dénommée [REDACTED] société civile immobilière, au capital de [REDACTED] identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] immatriculée au R.C.S de [REDACTED], dont le siège social [REDACTED] prise en la personne de son gérant, [REDACTED] domicilié en cette qualité audit siège.

Ledit commandement valant saisie de l'ensemble immobilier bâti situé sur la commune de VIERZON (Cher) 4, rue Galilée, figurant au cadastre de ladite commune comme suit :

- Section CV numéro 152 pour une contenance de 63ca

Je, Séverine GUY, Huissier de Justice Associée à la Société Civile Professionnelle Stéphane PIDANCE & Séverine GUY, en la résidence de SAINT AMAND MONTROND (18200) y demeurant 34, rue du Docteur Coulon, soussignée,

AGISSANT EN VERTU :

Des articles R 322-1 et R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de et de la copie exécutoire d'un acte reçu par [REDACTED] notaire à [REDACTED] en date du [REDACTED] contenant prêt par la société [REDACTED] au profit de la [REDACTED], d'un montant de 85 700 euros en principal, productif d'intérêts au taux de 4,20 % l'an et remboursable en 240 mensualités, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée le [REDACTED]

Certifie m'être transportée ce jour sur la commune de VIERZON (Cher) 4, rue Galilée à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés, ci-dessus désignés et appartenant à la société civile immobilière [REDACTED] identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au R.C.S de [REDACTED] dont le siège social [REDACTED] prise en la personne de son gérant, [REDACTED] domicilié en cette qualité audit siège.

Etant préalablement exposé qu'afin de disposer d'un accès à l'immeuble pour les besoins de ma mission, j'ai effectué divers passages à horaires différents, enquêtes auprès du voisinage et services municipaux afin d'établir si l'immeuble dont s'agit faisait l'objet d'une occupation. Que lors de ces investigations, j'ai pu apprendre que l'immeuble avait fait l'objet d'un incendie, l'entrée sur rue ayant été fermée par les services municipaux. L'immeuble étant inoccupé, j'ai procédé à une ouverture forcée et convié les services minicipaux afin de nous dégager l'accès.

Et là étant, audit endroit, en présence de :

- Monsieur LARCHER Jean-Baptiste de la société LARCHER DIAGNOSTIC sise 2595, route des Forêts à SAINT MARTIN D'AUXIGNY (18110), chargé des relevés techniques
- Monsieur RABIER Patrice, serrurier, chemin de la Verne à DREVANT (18200)
- Monsieur GATELLIER Gilles : APJ 20 auprès du commissariat de Vierzon
- Monsieur LOUAISIL Christophe : APJ 20 auprès du commissariat de Vierzon
- Madame RUTIGLIANO Valérie : APJ 20 auprès du commissariat de Vierzon
- Monsieur ALMEIDA Christophe : service bâtiment de la commune de VIERZON.

J'ai procédé aux constatations dont il ressort ce qui suit :

Occupation :

Après ouverture par Mr RABIER, serrurier et Monsieur ALMEIDA Christophe, du service bâtiment de la commune de VIERZON, en présence de Monsieur GATELLIER Gilles, Monsieur LOUAISIL Christophe et Madame RUTIGLIANO Valérie, tous trois APJ 20 auprès du commissariat de Vierzon, l'ensemble immobilier est libre de toute occupation.

Situation/environnement :

L'immeuble est situé sur la commune de VIERZON (Cher), Sous-Préfecture du Cher, au Nord-ouest du département du Cher, la ville compte une population estimée à environ 27723 habitants. Elle dispose de l'ensemble des commerces, transports publics, services bancaires, administratifs, collèges et lycées. Sa position de carrefour tant ferroviaire que routier (A71 et A20) en fait un nœud de communication, ainsi qu'une ville passante.

La grande ville la plus proche est Bourges distante d'environ 35 km, PARIS se trouvant à environ 1h30.

L'immeuble se situe dans le centre ville de VIERZON. L'environnement est urbain.





Description détaillée des biens

A - VUES EXTERIEURES (Photos 1 à 6)

L'ensemble immobilier est situé dans une petite rue étroite, perpendiculaire à l'axe traversant la ville de Vierzon, à toute proximité du centre-ville.

Il se compose d'un bâtiment mitoyen élevé sur deux niveaux. Implanté en bordure de la voie publique, ne permettant pas le stationnement de véhicules, la façade avant bénéficie d'un enduit crépi ancien, noirci et grisé.

Le rez-de-chaussée reçoit une vitrine commerciale ancienne avec bardage bois, ne subsistant qu'en soubassement, l'entourage supérieure a été altéré par l'incendie reste des tasseaux de bois.

La porte d'accès à l'immeuble a souffert également du sinistre, le vitrage de la partie centrale a été détruit et remplacé par les services municipaux par une plaque de bois. L'imposte vitrée et le linteau ont été également endommagés.

La façade présente quatre ouvertures type fenêtres, deux par niveaux équipées de garde-corps et volets bois.

Un chemin de câbles traverse la façade horizontalement au-dessus de la vitrine commerciale.

La toiture est partiellement perceptible, elle reçoit une couverture en ardoise vieillissante pour les parties visibles. Gouttières et descentes d'eau pluviale en zinc avec dauphin en fonte : état vieillissant.

B - VUES INTERIEURES

L'immeuble bénéficie d'un assainissement collectif. L'installation électrique présente de nombreuses anomalies : contrôle et réparation à prévoir.

L'habitation est dotée d'un chauffage au gaz (gaz de ville) avec radiateurs et pour partie d'une climatisation.

Toutes les alimentations en gaz, eau, électricité sont hors fonction au moment des présentes et l'ensemble des installations est sous réserve.

L'immeuble offre une superficie de 132.61m² Loi Carrez se composant comme suit :

- Rez-de-chaussée : hall d'entrée ouvrant sur un dégagement à l'arrière desservant un petit débarras, toilettes et chaufferie, pièce commerciale, deux pièces à usage de bureaux.
- Premier étage : une chambre à l'entresol, palier, cuisine, séjour.
- Deuxième étage : palier, salle de bains, deux chambres.

REZ DE CHAUSSEE

La porte d'entrée de l'immeuble ouvre dans un hall longiligne desservant tout de suite à gauche une pièce commerciale, en face l'escalier menant à l'étage et en fond un dégagement distribuant un petit débarras, toilettes et chaufferie et deux pièces à usage de bureau en retour.

• *Hall d'entrée : (9.92m² Loi Carrez) (Photos 7 à 13)*

Le revêtement de sol est constitué d'un carrelage style années 70, ton beige avec plinthes bois peintes.

Les murs sont habillés de panneaux de bois moulurés, revêtus de peinture.

Le plafond est revêtu de dalles polystyrène blanche.

Sur l'entrée, on retrouve les dommages liés à l'incendie tant au niveau du plafond avec dalles arrachées que du sol jonché de débris de matériaux et noirci de suie.

Il s'y trouve en partie droite de la porte d'accès, un coffret mural fermée de portes bois recevant les compteurs électriques et disjoncteur dont les branchements sont vétustes, compteur gaz.

Cette pièce reçoit l'escalier menant à l'étage dessert en fond le dégagement et toute de suite à gauche la pièce commerciale.

• *Pièce commerciale : (17.22m² Loi Carrez) (Photos 14 à 17)*

S'agissant de la pièce ouvrant sur la rue Galilée avec vitrine commerciale.

Le revêtement de sol est constitué de dalles plastifiées, ton beige, noircies par l'incendie en angle extérieur droit, plinthes en bois peintes.

Les murs sont habillés de fibre de verre peinte, présence d'une niche sur le pan de mur face à la porte d'accès.

Le plafond reçoit une peinture blanche.

Cette pièce est ajourée par la vitrine sur rue avec vitrage opacifiant.

Il s'y trouve un radiateur ainsi qu'une unité intérieure de climatisation.

Elle donne accès en retour sur l'arrière à une pièce à usage de bureau.

· *Bureau : (8.36m² Loi Carrez) (Photos 18 à 21)*

Accessible de la pièce commerciale et ouvrant sur l'arrière vers le dégagement, elle n'est ajourée que par un ensemble de trois vitrages fixes (verre type pointe de diamant) situés en partie supérieure de la cloison séparative avec la pièce commerciale.

Le revêtement de sol est constitué de dalles plastifiées, plinthes en bois peintes.

Les murs sont habillés de fibre de verre peinte, présence d'un placard mural de rangement à droite de la porte d'accès vers le dégagement.

Le plafond reçoit un papier peint de couleur blanche, il est à noter une infiltration avec auréoles et noircissement du revêtement à proximité de la cloison séparative du bureau 2.

Il s'y trouve un radiateur.

Cette pièce ouvre en retour sur l'arrière vers le dégagement.

· *Dégagement : (5.64m² Loi Carrez) (Photos 22 à 27)*

Le revêtement de sol est constitué d'un carrelage style années 70, ton beige avec plinthes bois peintes.

Les murs sont habillés de panneaux de bois moulurés, revêtus de peinture.

Le plafond est constitué de poutres bois peintes de couleur blanche avec entremis habillé d'un revêtement synthétique rainuré ton kaki.

Il est à noter une dégradation majeure du pan de mur recevant l'accès au bureau n°2 suite à une importante infiltration d'eau en provenance dudit bureau, altérant la poutre s'y trouvant avec coulure ton rouille. A cet endroit le sol est revêtu d'une nappe d'eau.

Cet espace rejoint le hall d'entrée par un passage ouvert, dessert le petit débarras, les toilettes, la chaufferie et le bureau n°2.

Le petit débarras (1.06m²), les toilettes (1.00m²) et la chaufferie (1.36m²) ont été créés par l'aménagement de trois placards sur le pan de mur gauche du dégagement avec façades panneaux bois moulurés assorties au hall d'entrée et dégagement.

(Photo 28)

De constitution similaire avec sol dalles plastifiées et plafond en plaque de plâtre, le local recevant la chaudière gaz a souffert des infiltrations d'eau du bureau n°2 avec plafond effondré laissant apparaître un plancher sur poutres bois et sol jonché de débris de matériaux imbibé d'eau.

Il est à noter que les toilettes reçoivent uniquement une cuvette WC, faïence blanche avec abattant double.

(Photos 29 à 34)

• *Bureau n°2 : (7.31m² Loi Carrez) (Photos 35 à 42)*

Pièce en très mauvais état présentant des dégradations majeures liées à des infiltrations en provenance du plafond.

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée verte totalement détrempeée, plinthes en bois peintes dans un état similaire.

Les murs habillés de fibre de verre peinte, sont envahis d'humidité avec pigmentation noirâtre et dépôt verdâtre, le pan de mur à gauche de la porte d'accès est plus fortement atteint. Le revêtement s'est pour partie décollé laissant un mur à nu noirci par l'humidité.

Le plafond reçoit un papier peint de couleur blanche, le revêtement est dans un état similaire aux murs, l'eau s'infiltré par les équipements d'éclairage qui sont ruisselants.

Il s'y trouve un radiateur et une fenêtre de toit avec ouverture manuelle en mauvais état dont l'encadrement est paré de dépôt verdâtre.

De retour dans le hall d'entrée, j'emprunte l'escalier desservant les étages qui me permet d'accéder à une première chambre située à l'entresol (sur l'arrière du bâtiment). Escalier plein avec nez de marche synthétique antidérapant, rampe en bois peinte, cage d'escalier de constitution similaire au hall, l'ensemble dans un état satisfaisant.

(Photos 43 et 44)

• *Chambre à l'entresol : (9.93m² Loi Carrez) (Photos 45 à 50)*

Le sol est revêtu d'un linoléum vétuste, traces d'humidité sous le radiateur, plinthes en bois peintes.

Les murs sont habillés de fibre de verre peinte.

Le plafond reçoit une peinture blanche, écaillée en lisière du pan de mur à droite de la porte d'accès.

Equipement :

- Un lavabo mural faïence blanche équipé d'une robinetterie mélangeur chromée. Mur faïencé en périphérie. Tablette faïence blanche et néon au-dessus.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre sur pignon, ancienne, huisserie bois peint, simple vitrage habillé d'un film occultant, double vantaux muni d'un volet roulant manuel ouvrant sur une toiture terrasse.

Présence d'un radiateur.

De retour dans l'escalier, j'accède au palier du premier étage

PREMIER ETAGE

• Palier : (5.08m² Loi Carrez) (Photos 51 et 52)

Vaste palier desservant en face la cuisine et le salon/séjour sur la droite.

Le sol est habillé de dalles de moquette aiguilletée ton bleue, tachées.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture

Il s'y trouve en sortie gauche de l'escalier des placards muraux fermés par portes bois peintes.

• Cuisine : (5.10m² Loi Carrez) (Photos 53 à 55)

Le sol est revêtu d'un linoléum imitation carrelage avec plinthes en bois peintes.

Les murs sont habillés de fibre de verre peinte.

Le plafond reçoit une peinture blanche.

Equipement :

- Un ancien évier faïence blanche deux bacs lequel est prolongé sur sa gauche d'un petit plan de travail faïencé. L'ensemble apposé sur une structure avec montants latéraux maçonnés, fermée en façade de porte de placard bois. Crédence faïencée.
L'alimentation en eau est fournie par un chauffe-eau ancien prolongé en partie inférieure d'un robinet.
- Petit placard mural en bois à gauche de la porte d'accès.
- Présence d'un radiateur.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre ouvrant en façade avant rue Galilée, huisserie bois peint, simple vitrage, double vantaux fermée de volets bois.

• Salon/séjour : (26.23m² Loi Carrez) (Photos 56 à 62)

Pièce longiligne accessible uniquement du palier par deux portes d'entrée distinctes.

Le sol est habillé de dalles de moquette aiguilletée ton bleue, dont deux carrés retirés laissent transparaître une chape auréolée ton rouille, plinthes en bois peintes.

Les murs sont habillés de fibre de verre peinte. Au centre de la pièce, est installé un rideau coulissant en PVC fermeture accordéon permettant de scinder l'espace en deux pièces isolées.

Le plafond reçoit une peinture blanche.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre ouvrant en façade avant rue Galilée, huisserie bois peint, simple vitrage, double vantaux fermée de volets bois.

Sur le pan de mur opposé une double porte fenêtre avec un panneau fixe huisserie bois peint, simple vitrage fermée d'un volet roulant manuel ouvre sur une toiture terrasse couverte d'isolant.

Là étant, après ouverture du volet, je constate que cette toiture terrasse est gorgée d'eau avec une eau stagnante de quelques centimètres. Cette terrasse constitue la couverture du bureau n°2 du rez-de-chaussée.

Il s'y trouve la fenêtre de toit du bureau n°2 ainsi qu'une unité extérieure de climatisation.

Présence de deux radiateurs et d'une unité intérieure de climatisation.

De retour au niveau de la cage d'escalier, j'accède au dernier niveau.

DEUXIEME ETAGE

Le palier est ajouré par une fenêtre, huisserie bois simple vitrage, situé dans la cage d'escalier. En dessous de cette fenêtre, une trappe ouvre sur un petit dégagement sous toiture.

(Photos 63 à 65)

Palier : (5.78m² Loi Carrez) (Photos 66 à 68)

Vaste palier desservant en face la salle de bain et deux chambres la droite.

Le sol est revêtu d'un linoléum.

Les murs habillés de papier peint ancien et peinture blanche en soubassement du pan de mur gauche en sortie d'escalier.

Le plafond est revêtu de peinture blanche.

Il s'y trouve face à l'escalier des placards muraux (0.68m²) fermés par portes bois papiétées.

• *Salle de bain : (7.05m² Loi Carrez) (Photos 69 à 79)*

Le sol est revêtu d'un linoléum.

Les murs sont revêtus de peinture défraîchie, écaillée par endroit, mauvais état, présence de nombreuses fissures. Le pan de mur recevant la baignoire est habillé de panneau imitation carrelage pour partie décollé.

Le plafond est revêtu de peinture blanche, fortement noircie.

Cette pièce souffre d'une importante lézarde débutant en angle extérieur gauche (côté rue), remontant le long du mur et traversant le plafond de part en part.

Equipements :

- Une baignoire, faïence blanche, avec robinetterie mélangeur chromée muni d'un cordon avec pommeau de douche, tablier revêtu de panneau imitation carrelage.
- Un lavabo sur colonne faïence blanche, équipé d'une robinetterie mélangeur chromée, panneau imitation carrelage apposé au-dessus, armoire à pharmacie avec miroir.
- Une cuvette à l'anglaise avec réservoir de chasse à dossier, l'ensemble en faïence blanche, pas d'abattant.
- Un bidet faïence blanche, équipé d'une robinetterie mélangeur chromée. A proximité un robinet d'eau.
- Un radiateur
- Placards de rangement, fermeture par portes bois peintes, à droite de la porte d'accès.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre ouvrant en façade avant rue Galilée, huisserie bois peint, simple vitrage, double vantaux fermée de volets bois. Un système d'aération est inséré sur la vitre du vantail droit.

• *Chambre 2 : (11.17m² Loi Carrez) (Photos 80 à 88)*

Accessible uniquement du palier.

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée ton vert, tachée laissant apparaître les lames de parquet bois en dessous, plinthes en bois peintes. Les murs sont habillés de papier peint ancien, présentant des décollements sur le pan de mur à gauche de la porte d'accès.

Le plafond est revêtu de peinture blanche, noircie, fissurée et écaillée par endroit. On retrouve ici la lézarde de la salle de bain qui se prolonge dans cette pièce et traverse le plafond.

Equipements :

- Un lavabo mural faïence blanche, équipé d'une robinetterie mélangeur chromée, tablette faïence blanche et miroir au-dessus.
- Placards de rangements muraux, fermés par portes bois papiétées.
- Un radiateur

Cette pièce prend le jour par une fenêtre ouvrant en façade avant rue Galilée, huisserie bois peint, simple vitrage, double vantaux fermée de volets bois.

• *Chambre 3 : (9.72m² Loi Carrez) (Photos 89 à 97)*

Accessible uniquement du palier.

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée ton bleu, tachée laissant transparaître les lames de parquet bois en dessous, plinthes en bois peintes.

Les murs sont habillés de papier peint ancien, fortement défraîchie et auréolé. Le pan de mur situé face à la porte d'accès présente une fissuration verticale marquée sur toute la hauteur. Il s'y trouve également une niche en partie droite.

Le plafond est revêtu de peinture blanche, noircie.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre ouvrant sur l'arrière de l'immeuble, huisserie bois peint, simple vitrage, double vantaux fermée de volets bois.

Présence d'un radiateur.

Début des opérations sur site le 08/02/17 à 09h

Fin des opérations sur site le 08/02/17 à 10h45

Temps passé hors forfait et hors rédaction : 0h45

oOo

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit.

Au présent Procès-Verbal sont annexées 97 photos, feuille de signature des intervenants à l'ouverture.



Photo 3



Photo 4

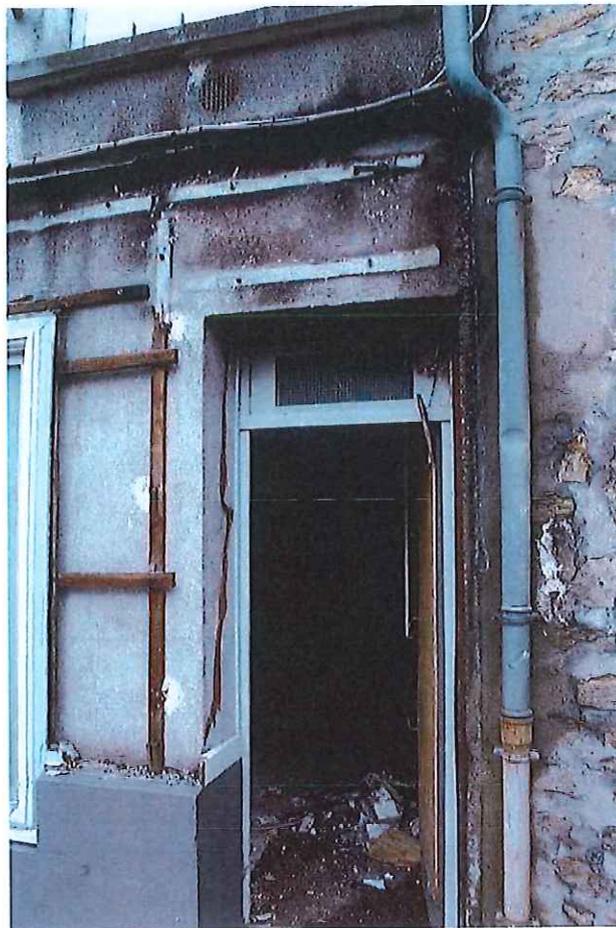


Photo 7

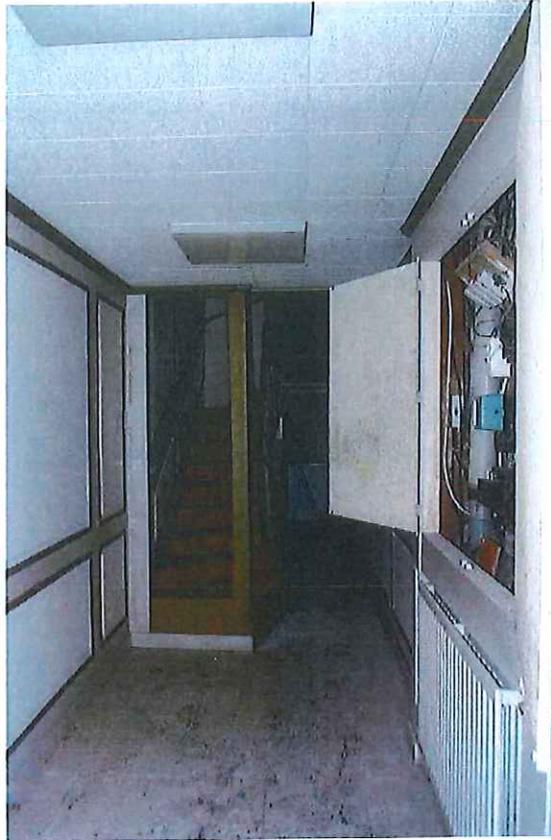


Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13

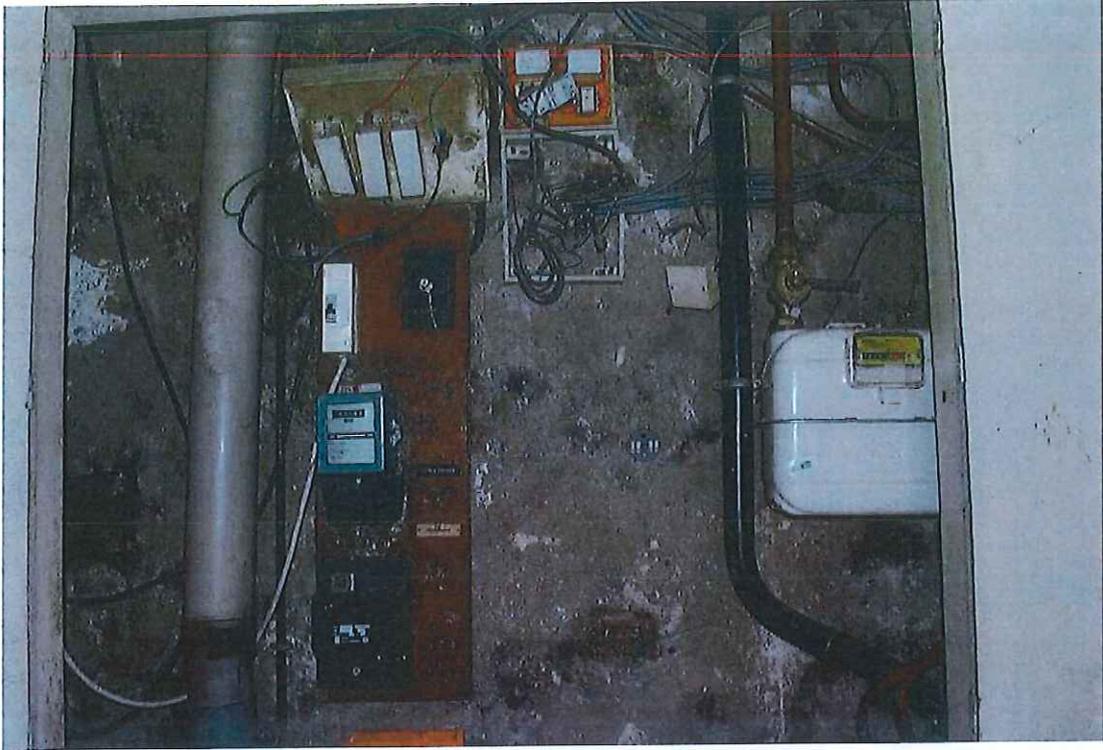


Photo 14



Photo 15



Photo 16

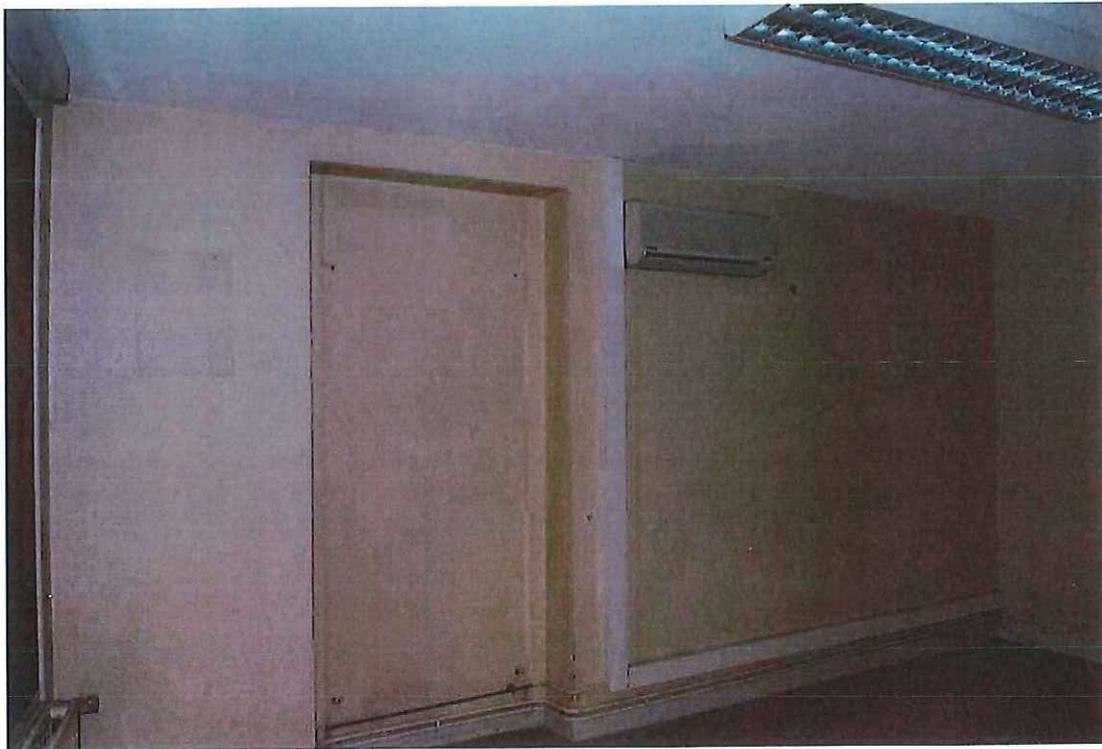


Photo 17



Photo 18

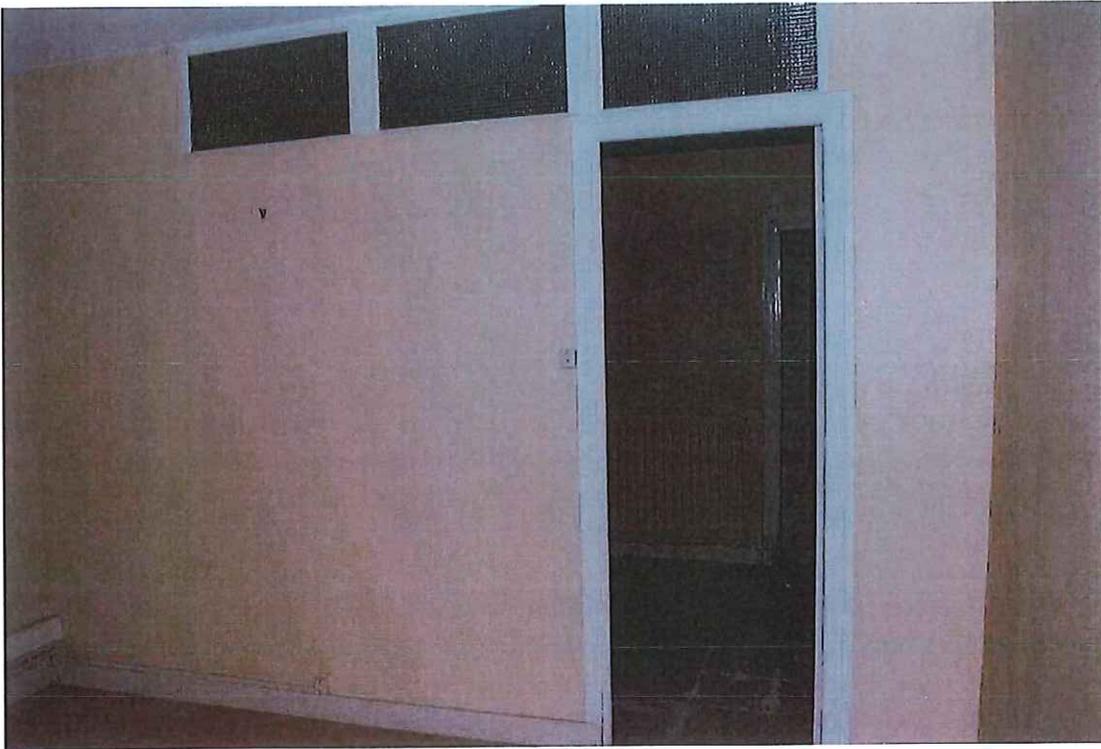


Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24

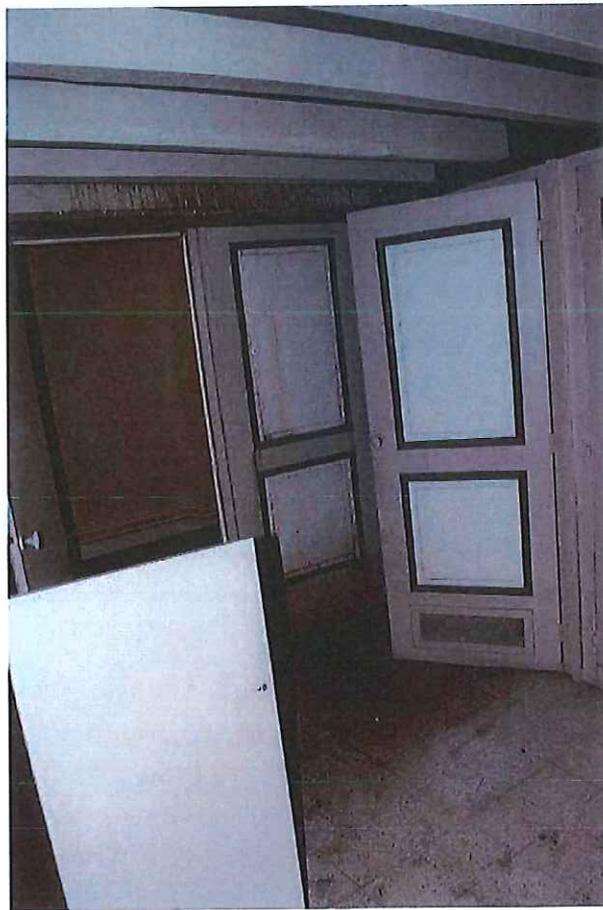


Photo 25

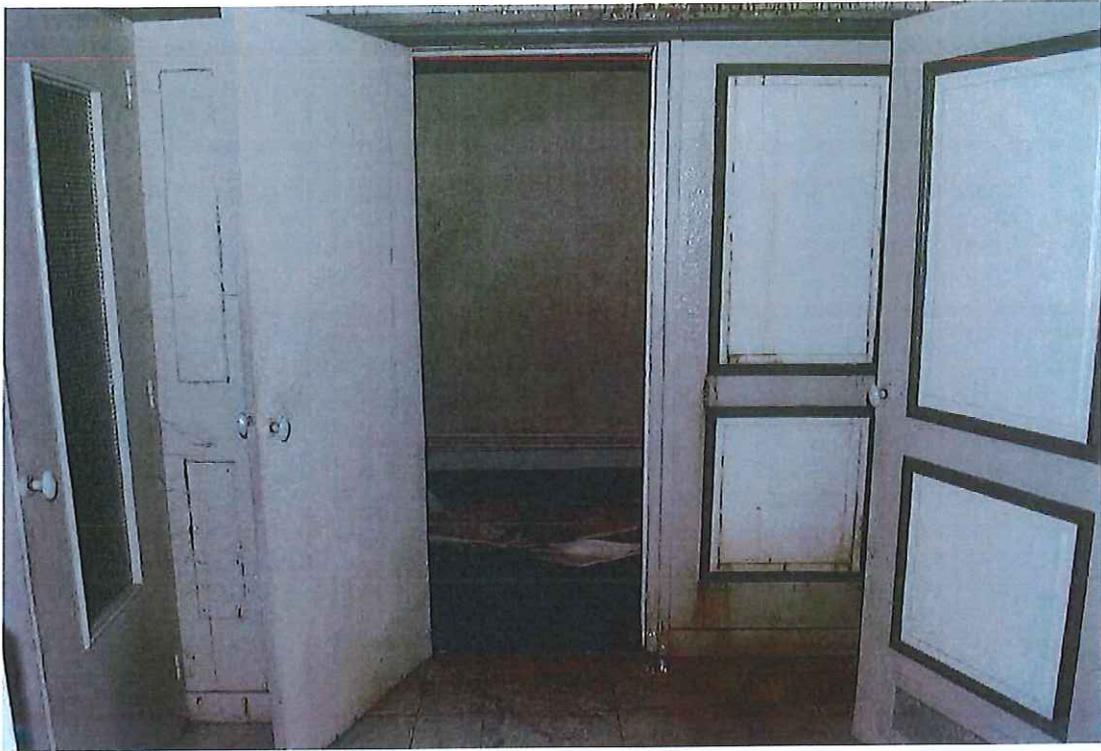


Photo 26



Photo 27



Photo 28

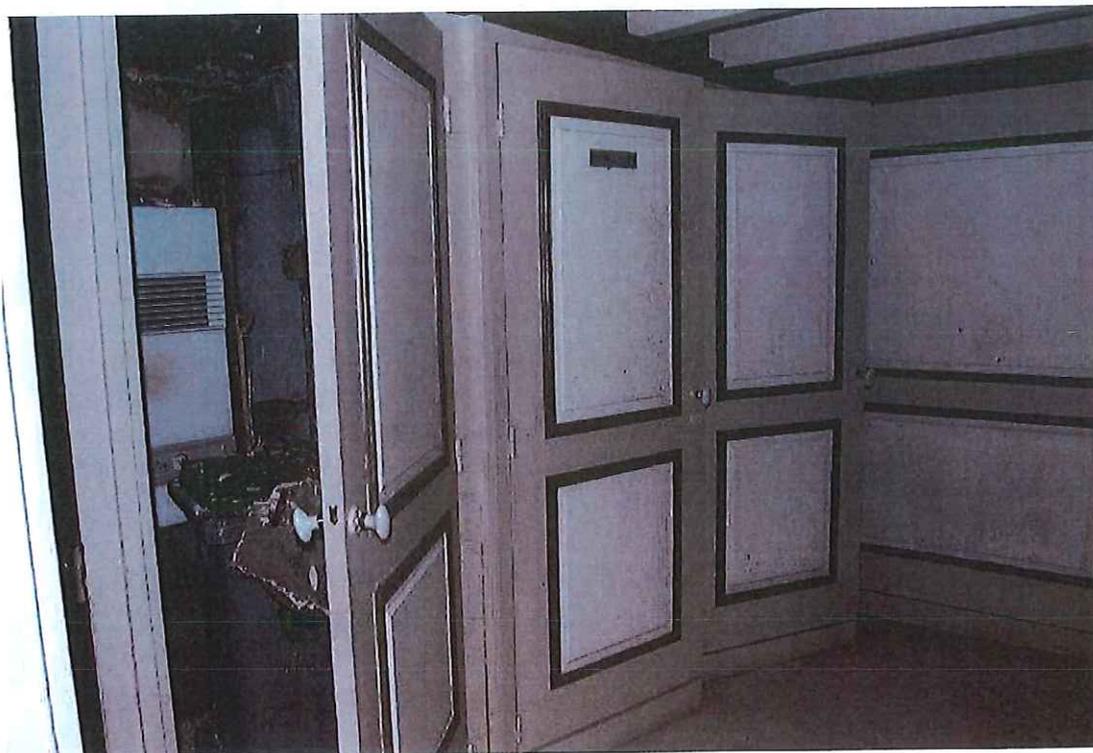


Photo 29



Photo 30

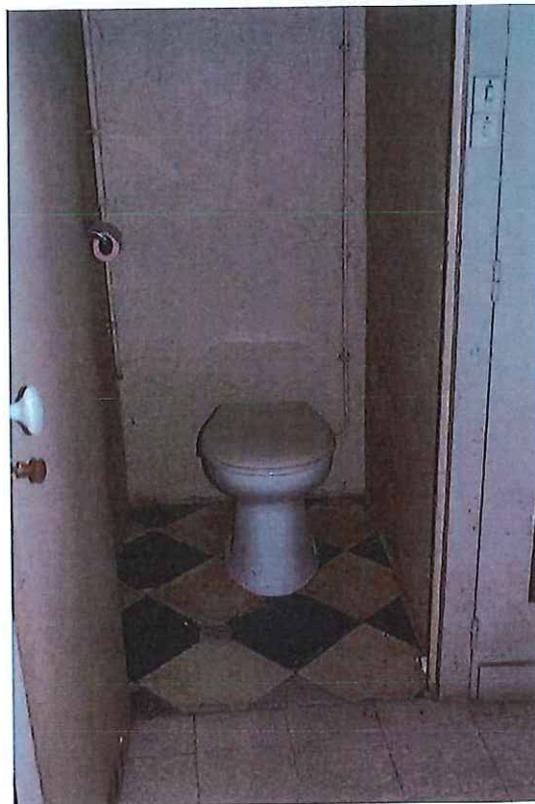


Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 37

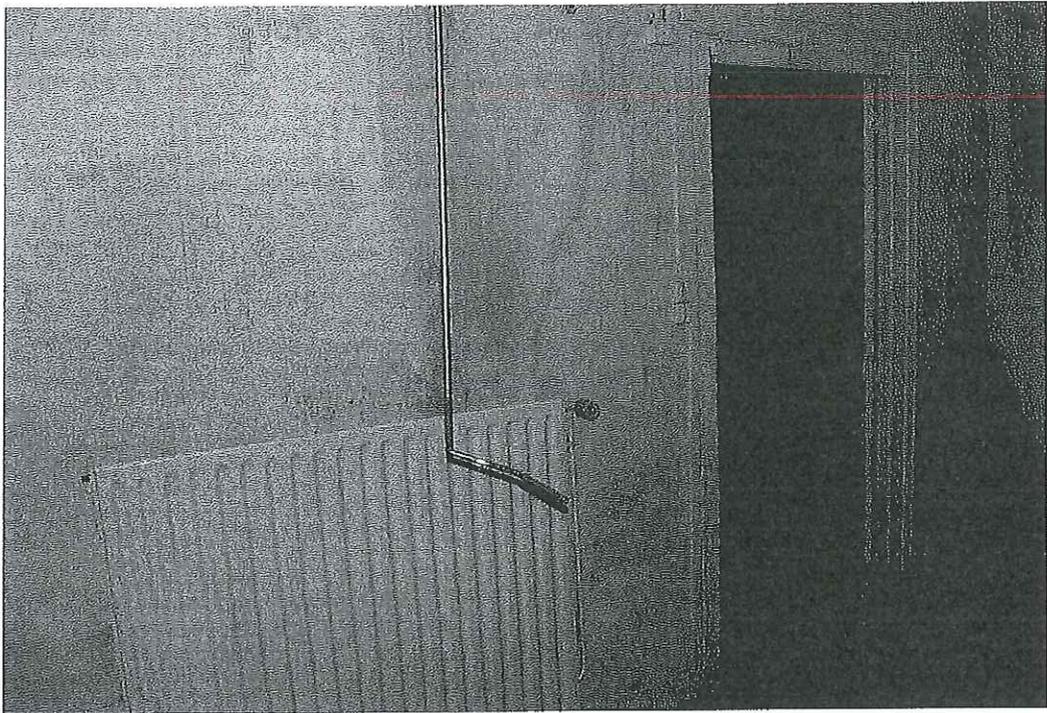


Photo 38

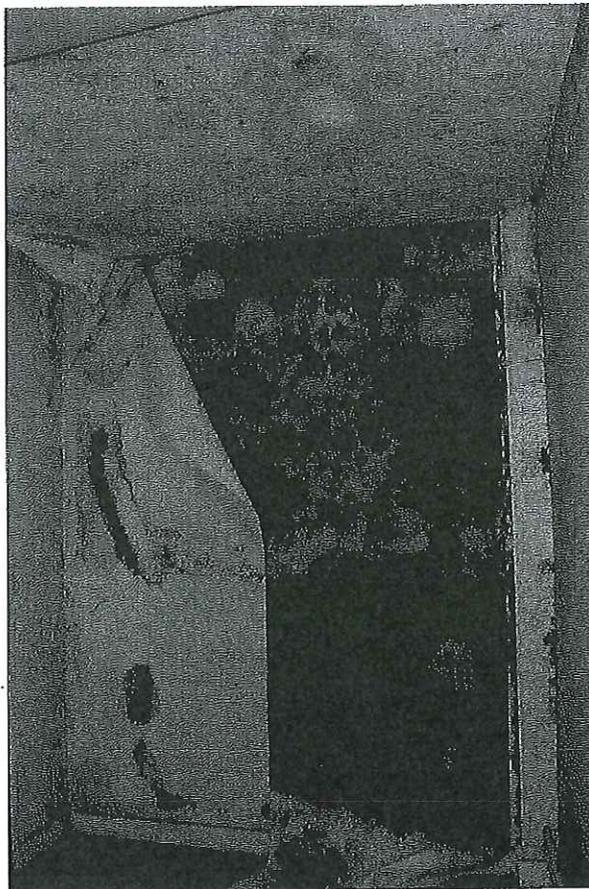


Photo 39



Photo 40

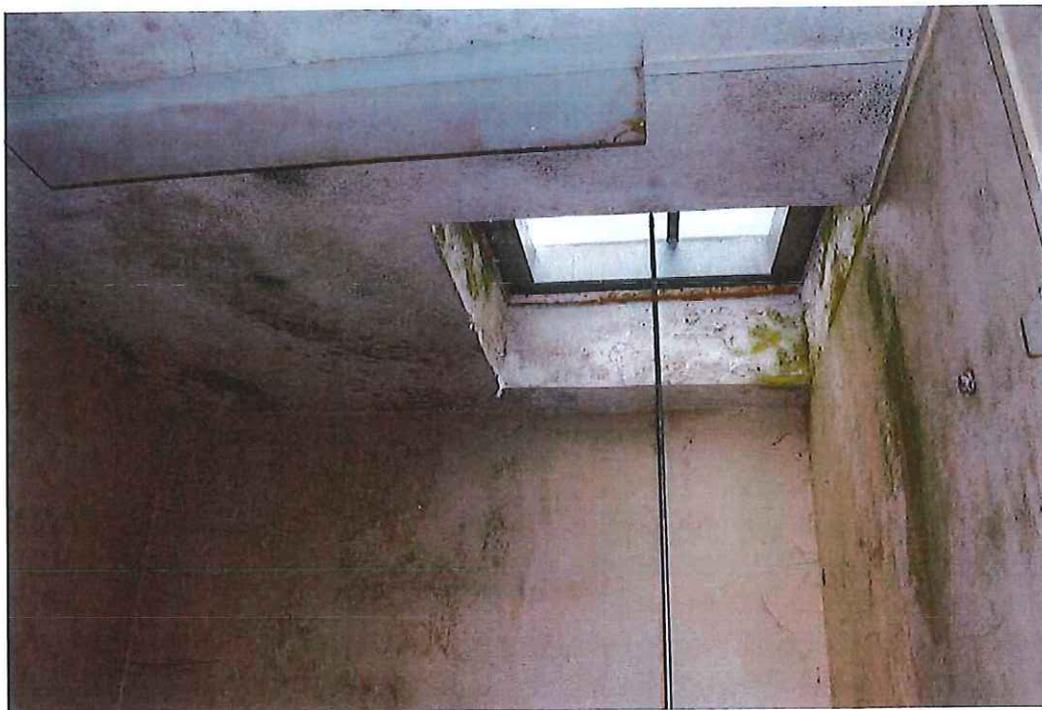


Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44

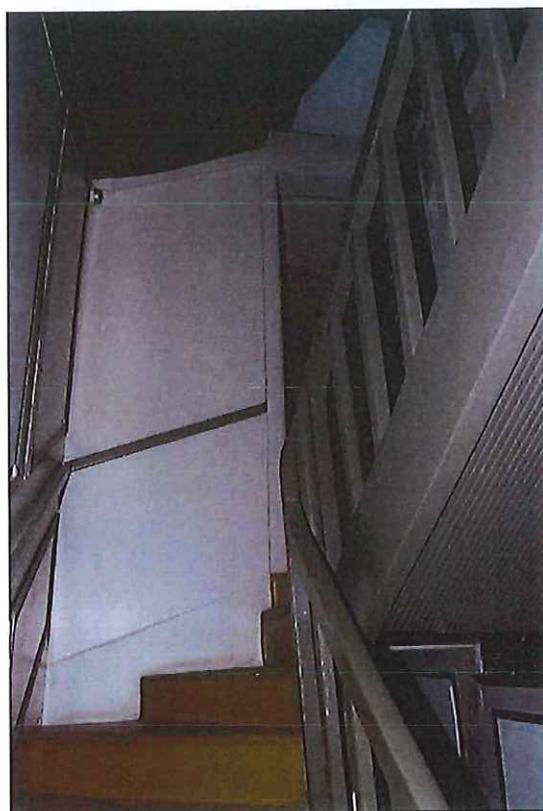


Photo 45



Photo 46

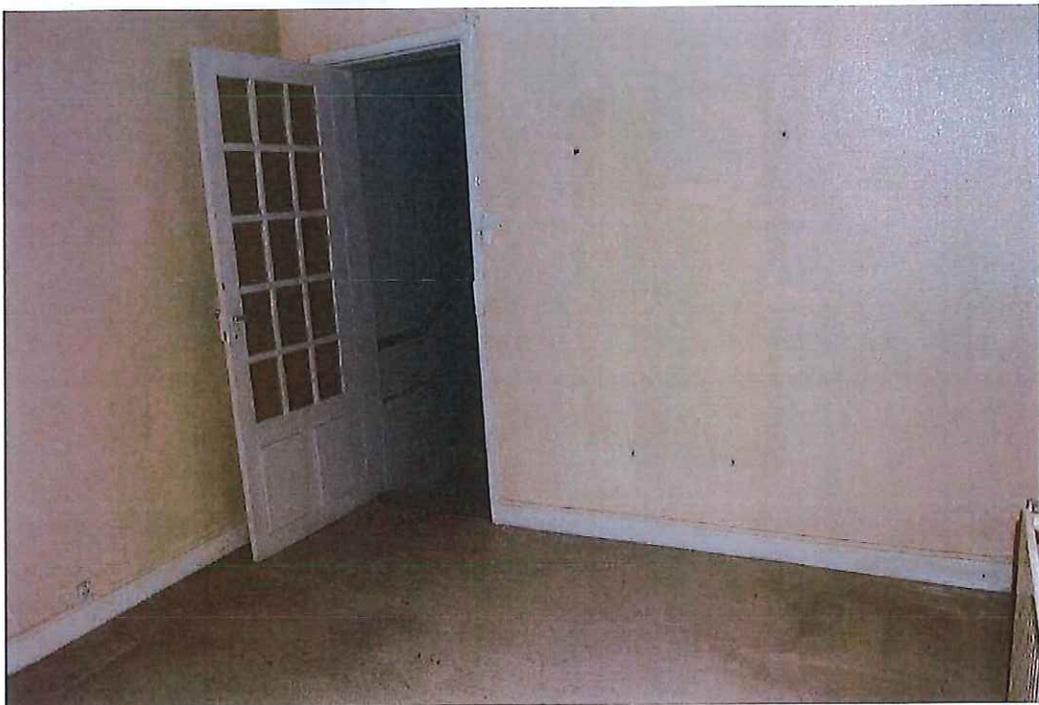


Photo 47

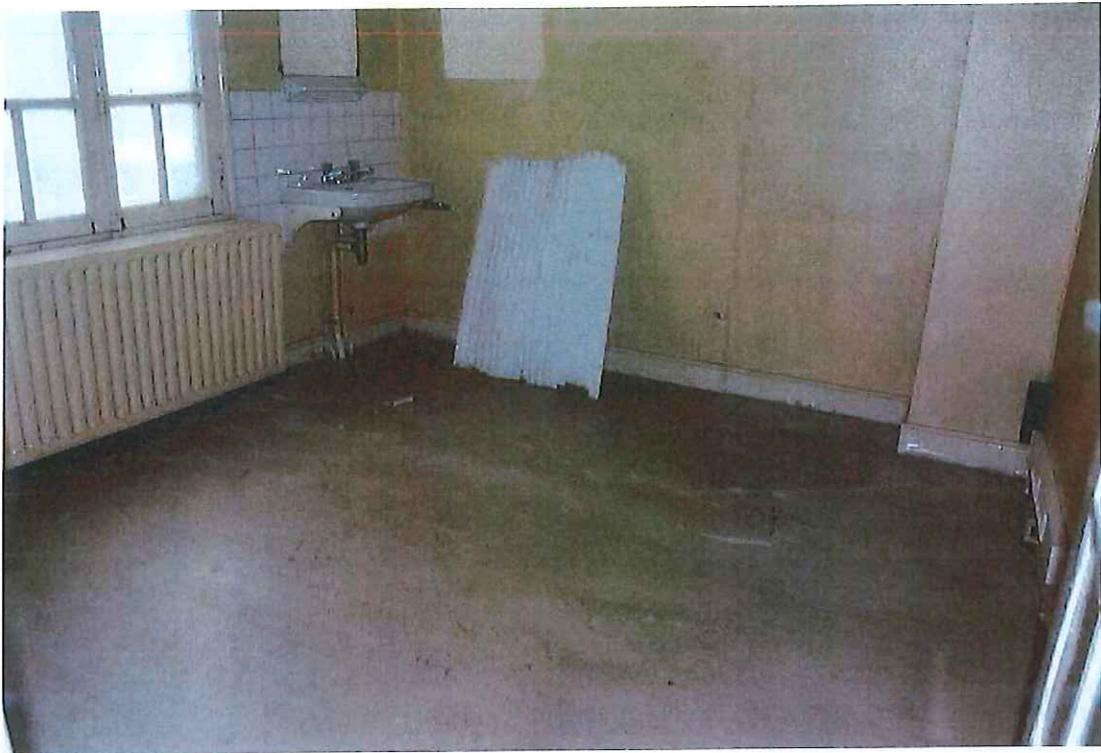


Photo 48

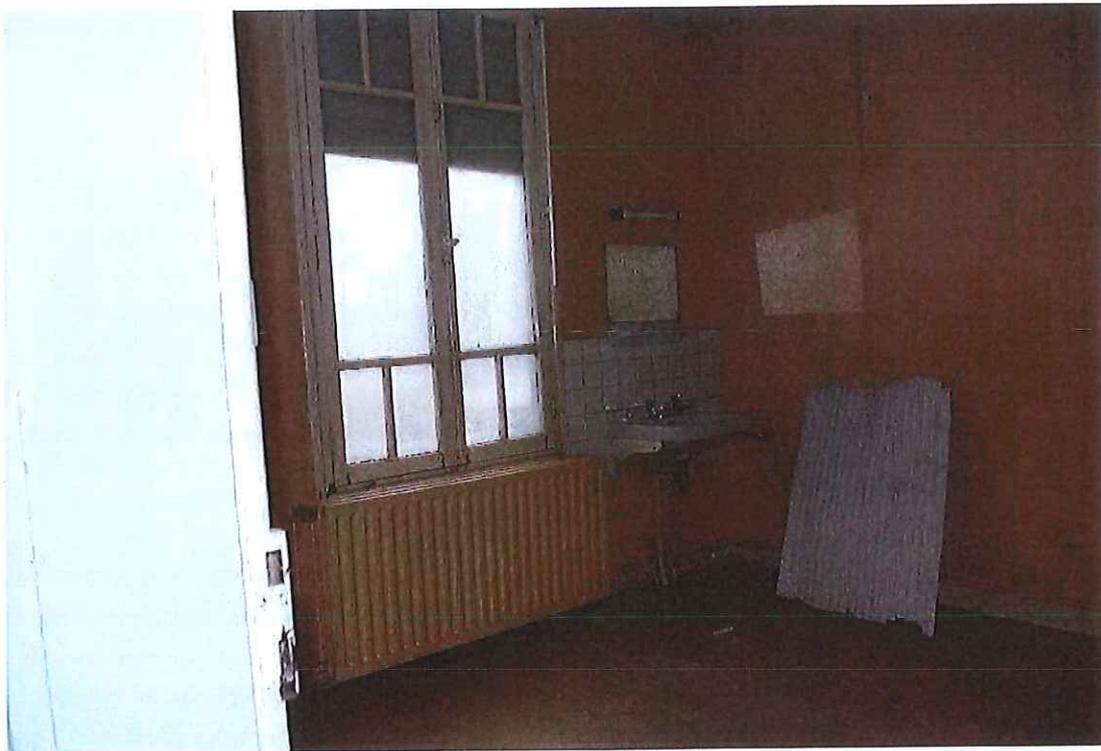


Photo 49



Photo 50

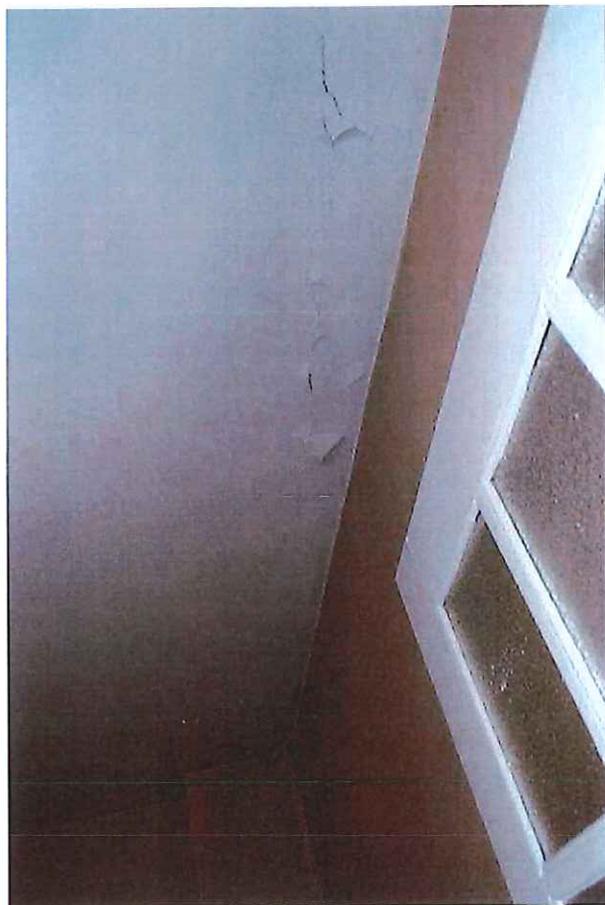


Photo 51



Photo 52



Photo 53

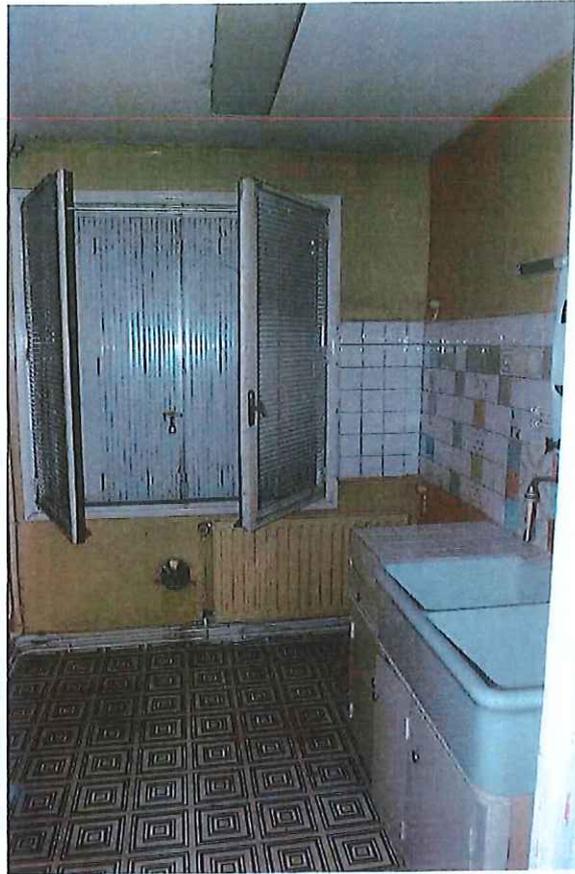


Photo 54

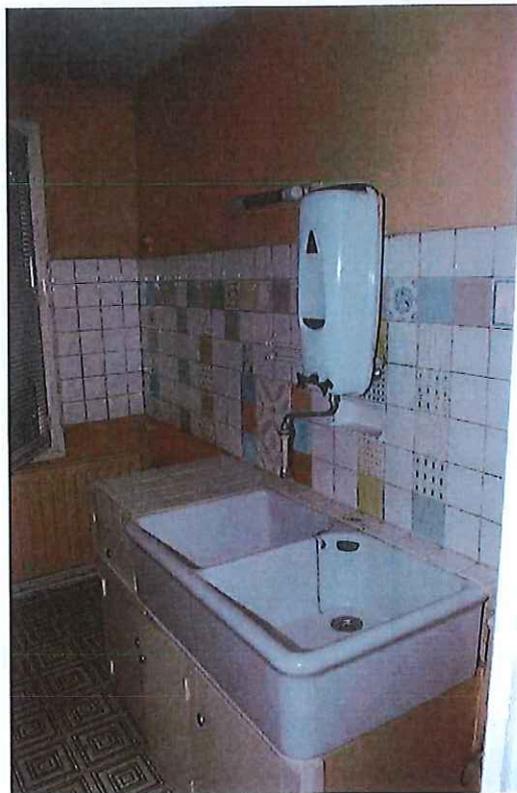


Photo 55

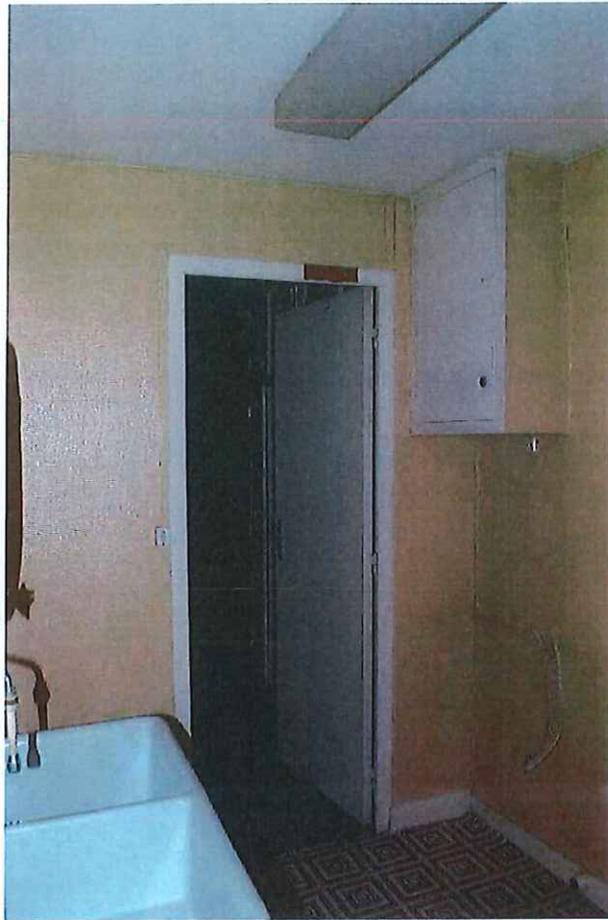


Photo 56



Photo 57



Photo 58

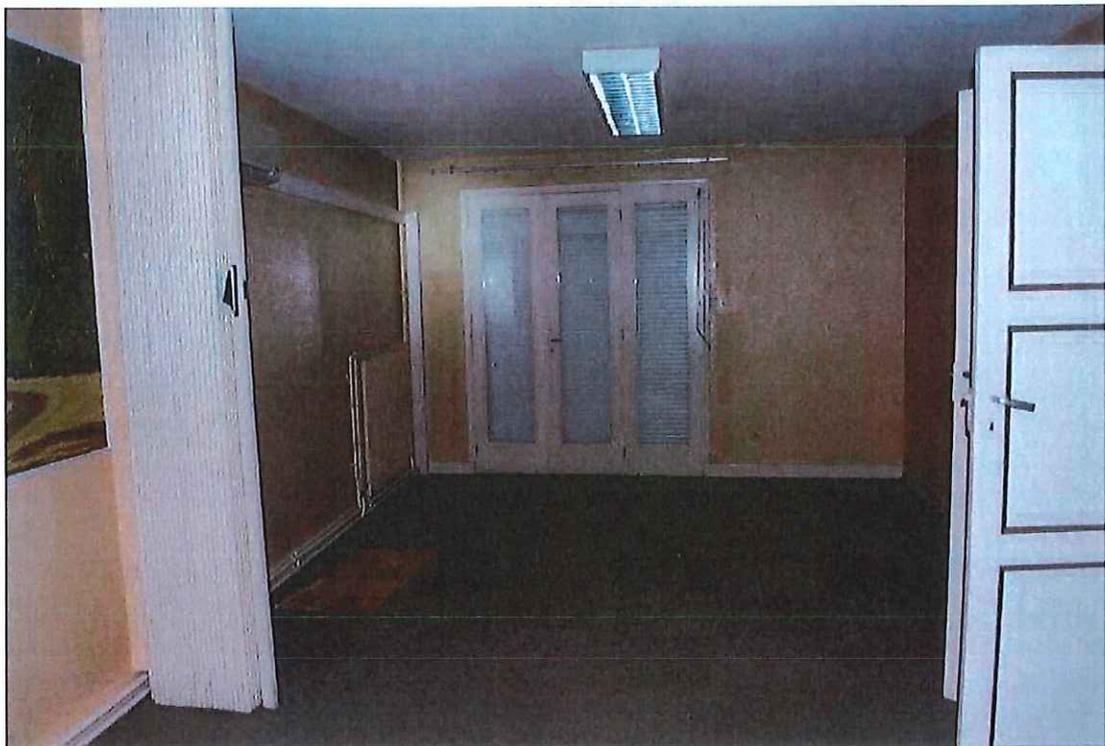


Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64

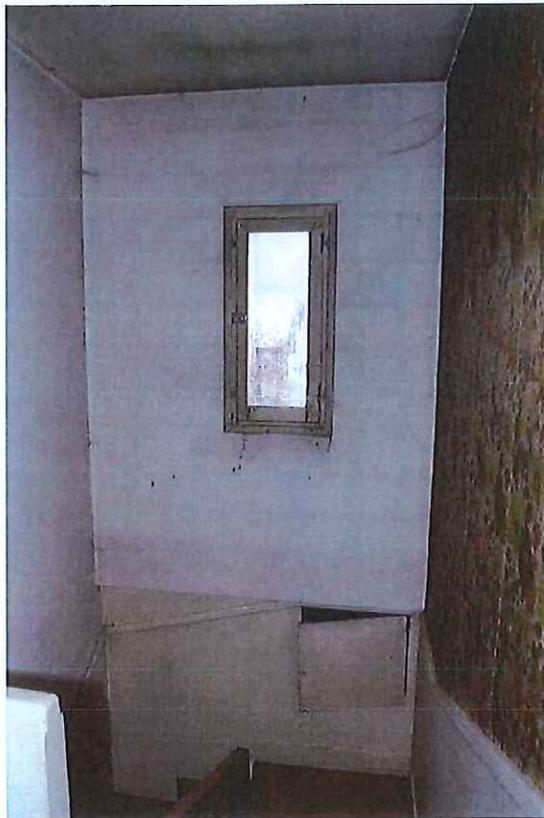


Photo 65



Photo 66

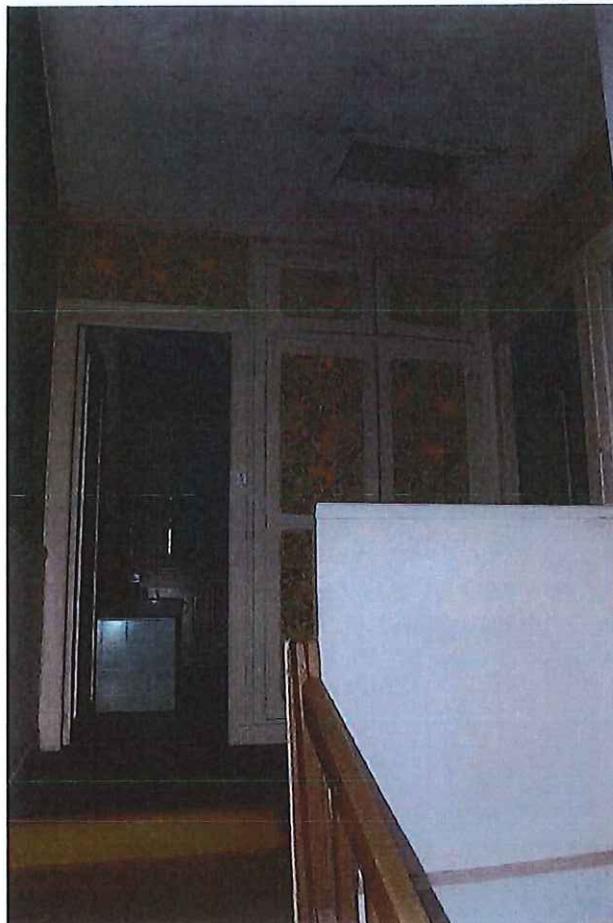


Photo 69



Photo 70

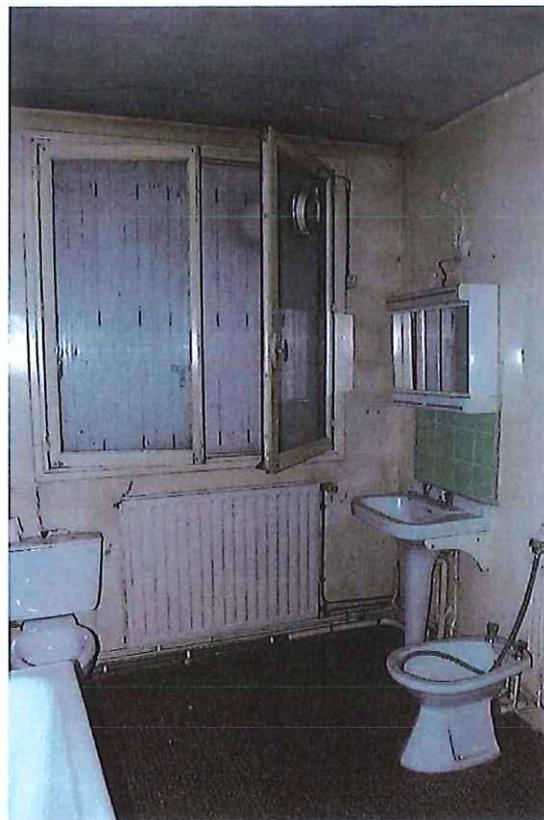


Photo 73

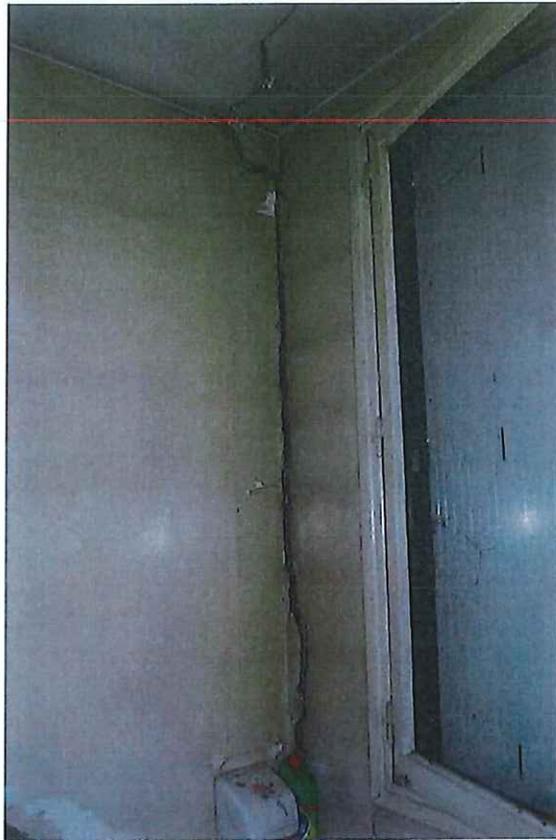


Photo 74

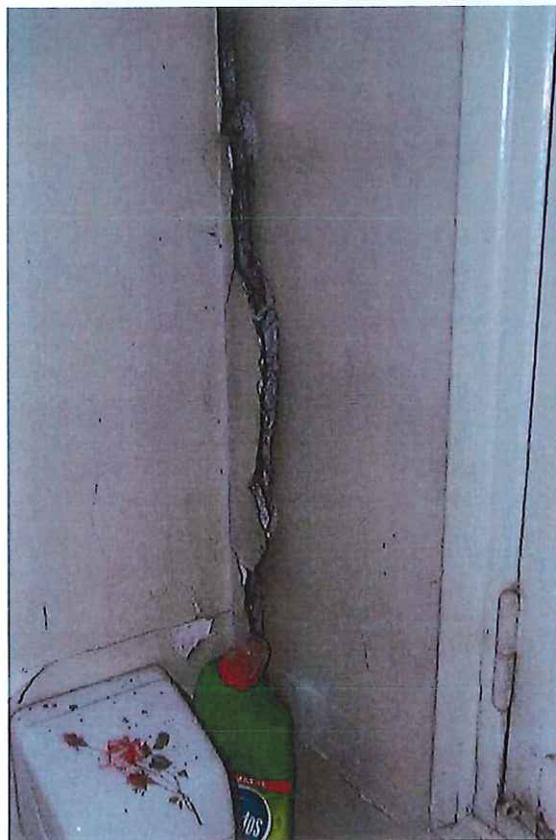


Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78

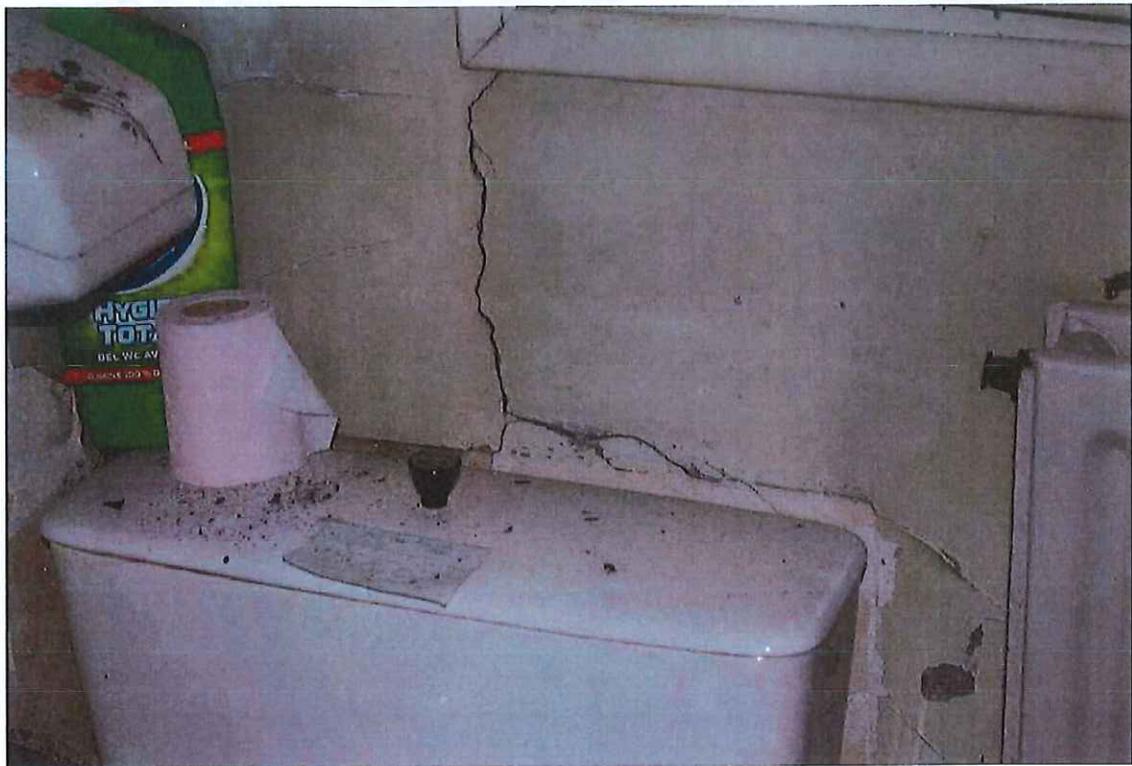


Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87

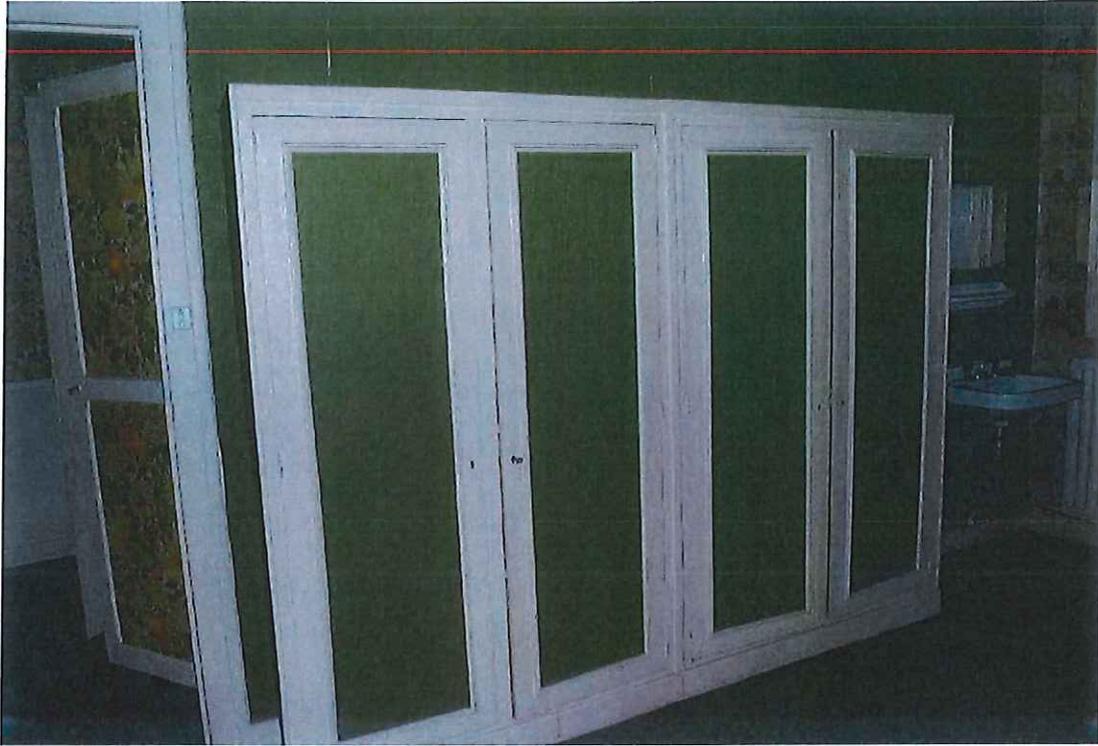


Photo 88

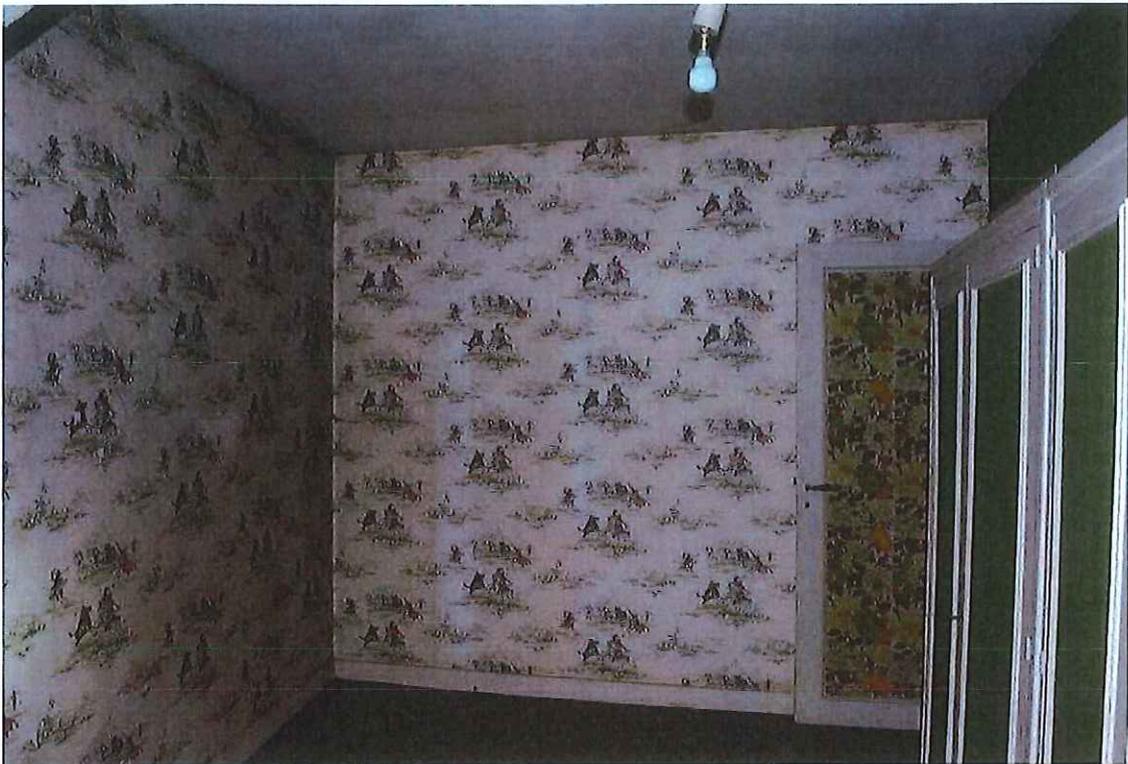


Photo 89



Photo 90



Photo 91

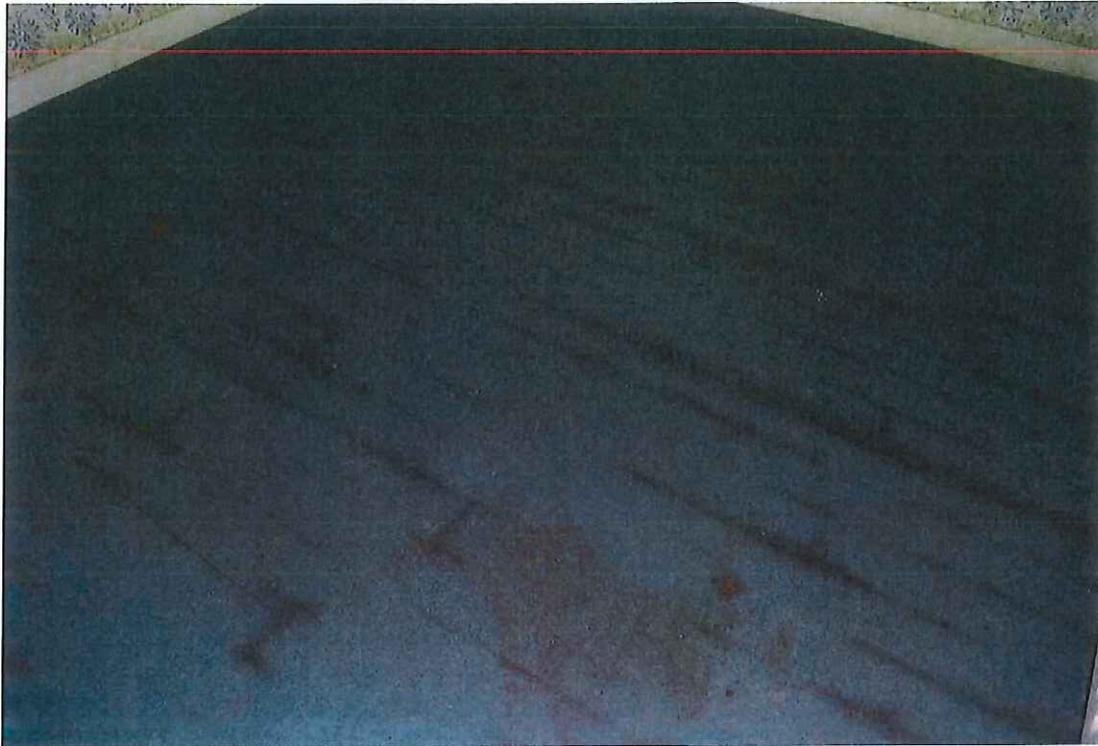


Photo 92



Photo 95

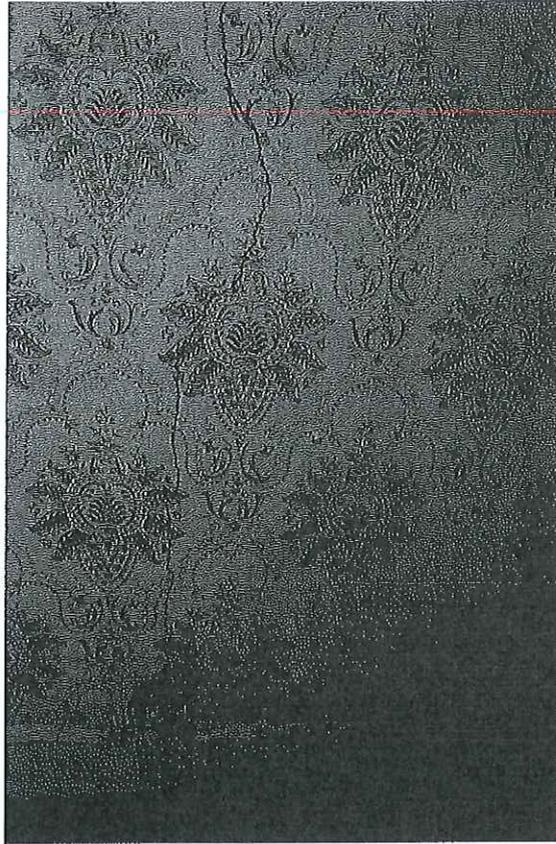


Photo 96

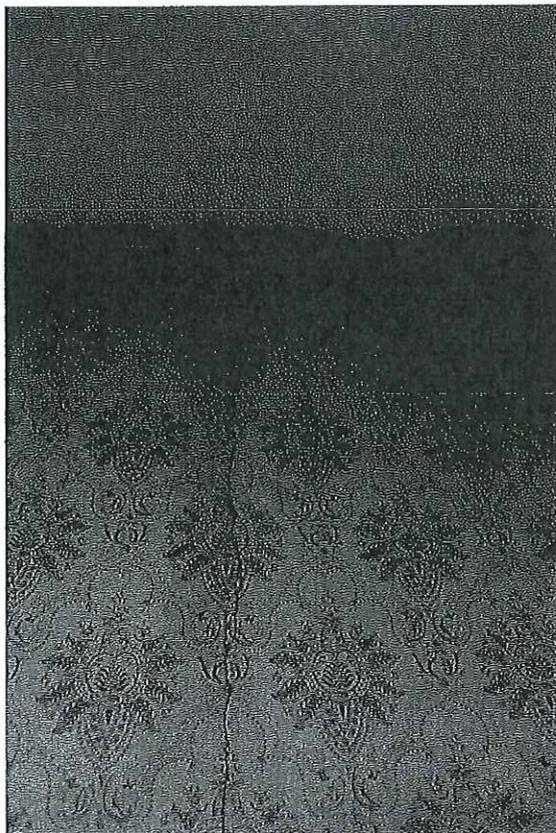


Photo 97

