

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



REFERENCE ETUDE
N° 67956

COUT DE L'ACTE

Nature	Montant
Emol AR444-3 C.Com	220.94
Hon AL444-1 C.Com	75.00
Déplac A A444-48	7.67
Total Hors taxes	303.61
T.V.A 20 %	60.72
Taxe	14.89
Total TTC en Euros	379.22

Acte soumis à la taxe

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET HUIT FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

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

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).

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] et immatriculée au [REDACTED] dont le siège social [REDACTED] prise en la personne de son gérant, [REDACTED] domicilié en cette qualité audit siège.

Ledit commandement valant saisie dans un immeuble situé sur la commune de VIERZON (Cher) 9, rue Gallerand, figurant au cadastre de ladite commune comme suit :

- Section CV numéro 230 pour une contenance de 1a 10ca savoir :

Le lot numéro deux (2) de l'état descriptif de division :

Un appartement situé au premier étage du bâtiment A et dont l'accès s'effectue par la parcelle cadastrée CV 229, constitué de trois pièces et d'un dégagement.

Et les 220/1 000èmes des parties communes générales

Le lot numéro quatre (4) de l'état descriptif de division :

Un appartement situé au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment B constitué d'un WC et de deux pièces au rez-de-chaussée, d'une salle d'eau avec WC et de deux pièces au premier étage.

Et les 244/1 000èmes des parties communes générales

Le lot numéro six (6) de l'état descriptif de division :

Une cave située au milieu du couloir au sous-sol du bâtiment A

Et les 7/1 000èmes des parties communes générales

Le lot numéro sept (7) de l'état descriptif de division :

Une cave tout de suite après l'escalier située au sous-sol du bâtiment A

Et les 2/1 000èmes des parties communes générales

Le lot numéro dix (10) de l'état descriptif de division :

Une cour indissociable du lot 4

Et les 6/1 000èmes des parties communes générales

- **Section CV numéro 229** pour une contenance de 18ca s'agissant : des droits indivis dans une parcelle à usage de passage sise rue Gallerand à VIERZON (Cher)

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître SCATTOLIN, Notaire à VIERZON, le 05 août 2008 publié le 11 août 2008 volume 2008 P numéro 5419 à la conservation des Hypothèques de Bourges.

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 Maître [REDACTED], en date du [REDACTED] contenant prêt par la [REDACTED] au profit de la [REDACTED] d'un montant de 44 000 euros en principal, productif d'intérêts au taux de 3.60 % l'an et remboursable en 180 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) 9, rue Gallerand 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] au capital de [REDACTED], identifiée au SIREN sous le [REDACTED] et immatriculée à [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. L'immeuble étant inoccupé, j'ai procédé à une ouverture forcée.

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

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

Occupation :

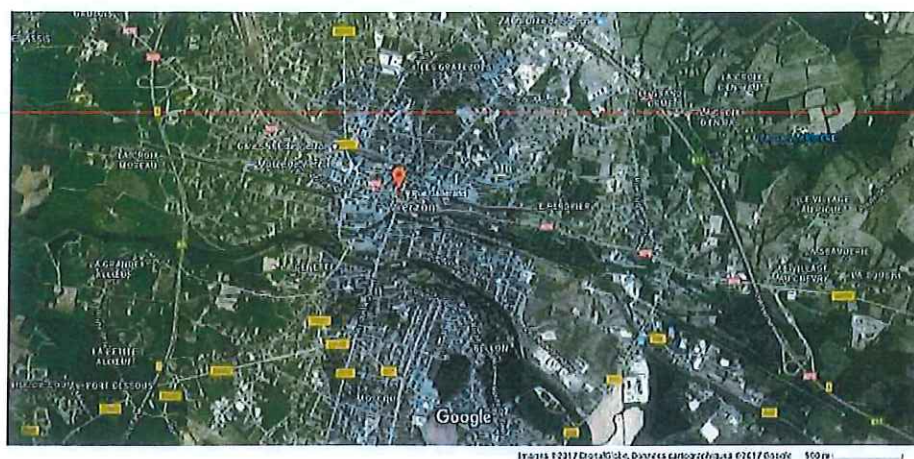
Après ouverture par Mr RABIER, serrurier, en présence de Monsieur GATELLIER Gilles, Monsieur LOUAISIL Christophe et Madame RUTIGLIANO Valérie, tous trois APJ 20 auprès du commissariat de Vierzon, l'ensemble immobilier est libre de toute occupation.

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 9)

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

Il se compose d'un premier bâtiment (A) mitoyen en partie droite élevé sur deux niveaux. Implanté en bordure de la voie publique, la façade avant bénéficie d'un enduit crépi ancien, noirci et grisé.

Le rez-de-chaussée reçoit une vitrine ancienne avec agencement commercial désuet, soubassement carrelé.

La façade présente deux ouvertures type fenêtres munies de garde-corps et volets bois persiennes et deux lucarnes avec frontons triangulaires, jouées en ardoise.

Toiture à la mansart partiellement perceptible, elle reçoit une couverture en ardoise vieillissante pour les parties visibles. La corniche sous-toiture est en mauvais état, phénomène d'érosion et effritement. Gouttières et descentes d'eau pluviale en zinc : état vieillissant.

Un chemin de câbles traverse la façade horizontalement au-dessous de la corniche.

Le pignon gauche, longeant le passage de la parcelle n°229 est découvert, en mauvais état avec enduit ciment souffrant d'altérations liées à l'humidité, traces de reprises.

L'accès à cet immeuble s'effectue en façade avant par la partie commerciale ainsi que par le passage situé en partie gauche (parcelle n°229) de l'immeuble par une porte bois ouvrant sur des parties communes.

Ce passage (parcelle n°229) avec sol en nature ciment est fermé sur rue par un portail en fer et permet de desservir également la propriété voisine. Actuellement usité par une locataire occupant un bien situé en fond de passage dépendant de la propriété riveraine.

Sur l'arrière de ce premier bâtiment (A), se trouve un second immeuble (B) implanté en « L » et adossé au premier bâtiment en partie gauche, avec lequel il communique. La configuration de son implantation offre une cour intérieure.

Il est accessible intérieurement par les parties communes ainsi que par une entrée sur le passage de la parcelle 229 ouvrant dans une pièce à usage de cuisine. Il est à noter que ce bâtiment reçoit un conduit de cheminée adossé au pignon donnant sur le passage : celui-ci est en très mauvais état, instable.

B - VUES INTERIEURES

L'ensemble immobilier est dans un état de vétusté importante avec une majorité de pièces insalubres. Intérieurement rien n'est clos, de sorte les immeubles dans leur intégralité sont accessibles, ils ont fait l'objet d'occupation illicite. Système de chauffage inexistant.

1) Appartement situé au 1^{er} étage du bâtiment A (Lot n°2)

L'entrée s'effectue sur le passage de la parcelle n°229 par une porte bois ouvrant dans les parties communes et permettant de desservir la cave en sous-sol.

L'étage est desservi par un escalier bois ancien avec rampe en bois assorti. Le hall d'entrée reçoit au sol une moquette aiguilletée en mauvais, le plancher par devant l'accès à la cave est défoncé.

Les murs et plafond du hall et de la cage d'escalier sont revêtus de papier peint très vétuste et en mauvais état.

Empruntant l'escalier, j'accède au niveau du premier étage où se situe l'appartement. L'escalier ouvre sur un palier libre d'accès non clos.

(Photos 10 à 13)

• *Palier : (5.26m² Loi Carrez) (Photos 14 à 17)*

Longeant le mur pignon, il permet de desservir en fond un séjour, et de suite à droite une pièce à usage de chambre

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée ton gris en mauvais état avec plinthes en bois.

Les murs et le plafond sont habillés de papier peint vétuste et en très mauvais état.

Ce palier prend le jour par deux fenêtres ouvrant sur le pignon et le passage (parcelle n°229, huisserie bois, simple vitrage très vétuste.

Pas de moyen de chauffage.

• *Séjour : (18.86m² Loi Carrez) (Photos 18 à 22)*

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée ton moutarde en mauvais état avec plinthes en bois peintes.

Les murs sont habillés de papier peint vétuste et en très mauvais état.

Le plafond est revêtu de peinture blanche défraîchie et noircie.

Il s'y trouve une cheminée murale, seul moyen de chauffage, jambage, linteau et tablette type marbre noir veiné, foyer fermé avec gaine en son centre. Un placard de rangement mural fermé par deux portes bois.

Cette pièce prend le jour par deux fenêtres ouvrant en façade avant rue Gallerand, huisserie bois peint, simple vitrage, double vantaux fermées de volets bois persiennes. L'ensemble en mauvais état.

Ce séjour ouvre sur un espace à usage de salon par un passage ouvert dans la cloison séparative.

Salon : (18.86m² Loi Carrez) (Photos 23 et 24)

Pièce aveugle.

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée ton moutarde en mauvais état, absence de plinthes.

Les murs et le plafond sont habillés de papier peint vétuste et en mauvais état.

Pas de moyen de chauffage.

Cette pièce dessert en retour sur l'arrière de l'immeuble et le palier une pièce à usage de chambre.

Chambre : (10.52m² Loi Carrez) (Photos 25 à 29)

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée ton moutarde en mauvais état, absence de plinthes.

Les murs et le plafond sont habillés de papier peint vétuste et en mauvais état.

Pas de moyen de chauffage, placard de rangement mural sous fenêtre.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre ouvrant en façade arrière sur la cour intérieure, huisserie bois peint, simple vitrage, double vantaux fermée de volets métal, en mauvais état général.

Elle ouvre sur le palier par une double porte en bois vitrée, en mauvais état vitrage brisé et absent.

2) Caves sous le bâtiment A (Lot n°6 et 7) (38.81m² hors Loi Carrez)
(Photos 30 à 33)

Accessible depuis le hall d'entrée du rez-de-chaussée, par une porte bois ancienne et vétuste donnant sur un escalier type échelle de meunier en bois desservant la cave.

Les deux caves sont réunies avec sol en terre battue, plafond plancher sur poutres bois, murs enduit et pierres.
Il s'y trouve deux chauffe-eau électriques.

3) Appartement de l'immeuble B (Lot n°4)

Accessible depuis le passage de la parcelle n°229, il dispose en rez-de-chaussée d'une sortie sur cour intérieure.

Cet appartement situé sur deux étages se compose : en rez-de-chaussée d'un hall ouvert sur cuisine, d'une pièce à usage de séjour, des toilettes extérieures (sur cour) ; à l'étage une cuisine, une salle d'eau et une chambre.

· *Hall d'entrée ouvert cuisine : (11.14m² Loi Carrez) (Photos 34 à 36)*

Accès du passage par une porte bois ancienne, il s'y trouve l'escalier bois menant à l'étage.

Le sol est revêtu de tomettes rouges et carrelage bicolore avec plinthes en bois pour partie.

Les murs ciment et le plafond reçoivent une peinture blanche : état moyen humidité en soubassement.

Cet espace bénéficie d'un évier en faïence blanche un bac, un égouttoir, dépourvu de robinetterie sur meuble mélaminé blanc. Crédence en faïence blanche.

Pas de moyen de chauffage.

Cette pièce est ajourée par une verrière (trois pans fixes), simple vitrage ouvrant sur la cour intérieure. Elle dessert une pièce à usage de séjour.

· *Pièce à usage de séjour : (11.72m² Loi Carrez) (Photos 37 à 42)*

Cette pièce dispose d'un accès vers la cour intérieure.

Le sol est revêtu de tomettes rouges plinthes en bois, en mauvais état, remontée d'humidité avec salpêtre.

Les murs reçoivent en enduit crépi peint de couleur blanche : mauvais état érosion du revêtement par humidité, salpêtre.

Le plafond est constitué de poutres bois avec entremis peint de couleur blanche.

Pas de moyen de chauffage.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre et une double porte, huisserie bois, simple vitrage ouvrant sur la cour intérieure.

De retour dans le hall-cuisine, j'accède à l'étage par un escalier bois avec contremarches ancien équipé d'une rampe en bois assortie.

Cet escalier ouvre dans une pièce à usage de chambre.
(Photos 43 à 45)

• *Pièce à usage de chambre : (11.32m² Loi Carrez) (Photos 46 à 53)*

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée ton vert en mauvais état, avec plinthes en bois peintes.

Les murs reçoivent en enduit crépi peint de couleur blanche : état moyen auréoles jaunâtres.

Le plafond est constitué de poutres bois avec entremis revêtu de peinture de couleur blanche écaillée.

Cette pièce prend le jour par une fenêtre, huisserie bois, double vantaux, simple vitrage ouvrant sur la cour intérieure.

Pas d'équipement de chauffage. Il existe un conduit de cheminée en mauvais état, ne subsiste qu'un jambage partiel en pierres jointoyées, seuil en tomettes rouges, foyer sommairement fermé à l'aide d'une plaque de placoplâtre.

Cette pièce dessert la salle d'eau.

• *Salle d'eau avec toilettes : (4.78m² Loi Carrez) (Photos 54 à 58)*

Pièce aveugle.

Le sol est revêtu d'une moquette aiguilletée ton rouge mouchetée en mauvais état, avec plinthes en bois peintes.

Les murs et le plafond sont habillés de papier peint en très mauvais état.

Equipements :

- Une douche matérialisée par un cloisonnement peint de couleur rose avec receveur faïence blanche dépourvu de robinetterie, mauvais état.
- Un lavabo mural faïence blanche muni d'une robinetterie mélangeur chromée, mauvais état.
- Une cuvette à l'anglaise avec réservoir de chasse à dossier, l'ensemble en faïence blanche, double abattant, mauvais état.

Cette pièce dessert la cuisine en retour sur l'immeuble A.

• *Cuisine : (5.98m² Loi Carrez) (Photos 59 à 64)*

Pièce reliant le bâtiment A, y disposant d'une ouverture sur les parties communes.

Pièce insalubre, en très mauvais état, pas de moyen de chauffage.

Le sol est revêtu d'un linoléum en très mauvais état, absence de plinthes.

Les murs sont en très mauvais état, partiellement revêtu de papier peint et peinture blanche, altérés par l'humidité.

Le plafond est habillé de plaque de plâtre pour partie à l'état brut, mauvais état : déformée et incurvée en sortie de la salle de bain.

Cet espace bénéficie d'un évier en faïence blanche un bac, un égouttoir, dépourvu de robinetterie sur meuble mélaminé blanc en mauvais état, sans portes de façade.

Cette pièce prend le jour par une verrière en très mauvais état, simple vitrage avec vitres brisées ou absentes ouvrant sur la cour intérieure.

4) Cour intérieure (Lot n°10)

Accessible en rez-de-chaussée de la partie séjour de l'appartement de l'immeuble B, l'immeuble A dispose également d'un accès.

Elle est isolée par les corps de bâtiments des immeubles A et B, dont les façades sont en mauvais état ainsi que le pan de mur d'un immeuble voisin.

Sol : chape ciment, végétation type lierre envahissant le pan de mur de la propriété voisine.

(Photos 65 à 71)

Cette cour donne accès à des toilettes extérieures (1.36m² loi Carrez) dépendant de l'appartement de l'immeuble B. avec sol chape ciment à l'état brut, murs et plafond revêtus d'un enduit crépi peint : il s'y trouve une cuvette à l'anglaise avec réservoir de chasse à dosseret, l'ensemble en faïence blanche, double abattants.

(Photo 72)

Début des opérations sur site le 08/02/17 à 14h30

Fin des opérations sur site le 08/02/17 à 15h45

Temps passé hors forfait et hors rédaction : 0h15

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 72 photos, feuille de signature des intervenants à l'ouverture.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

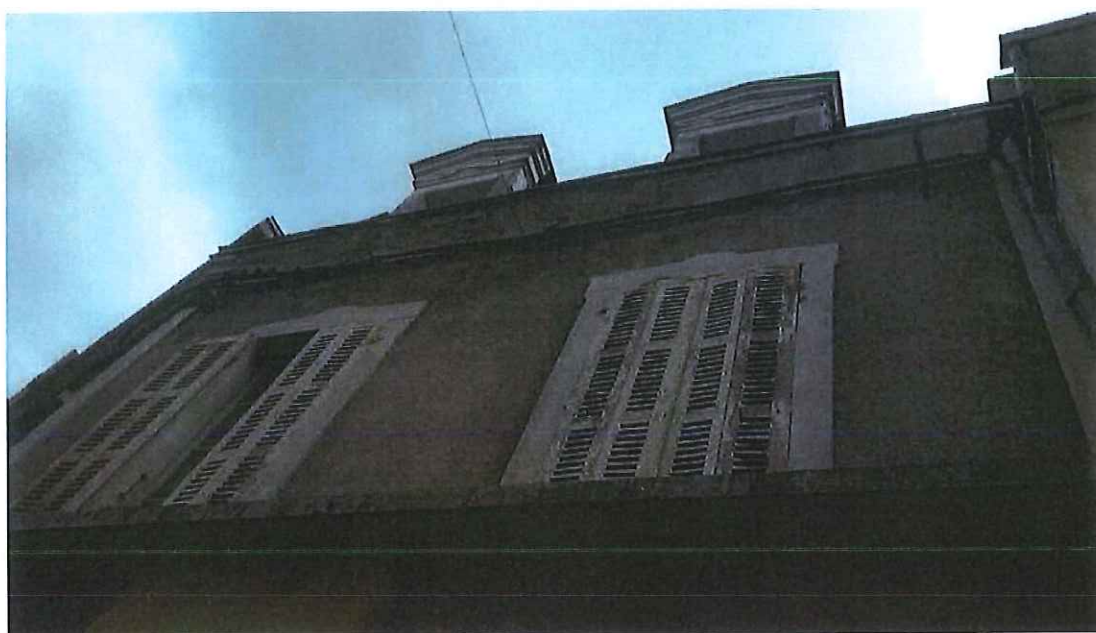


Photo 5



Photo 6



Photo 7

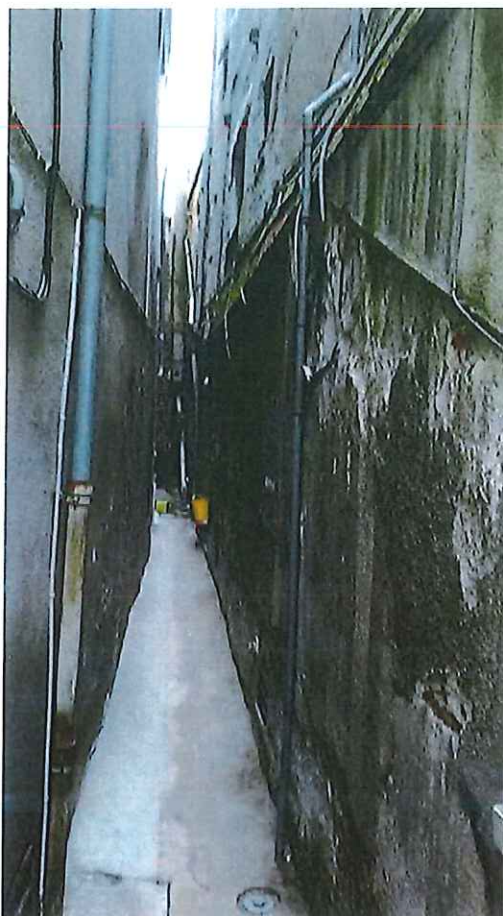


Photo 8

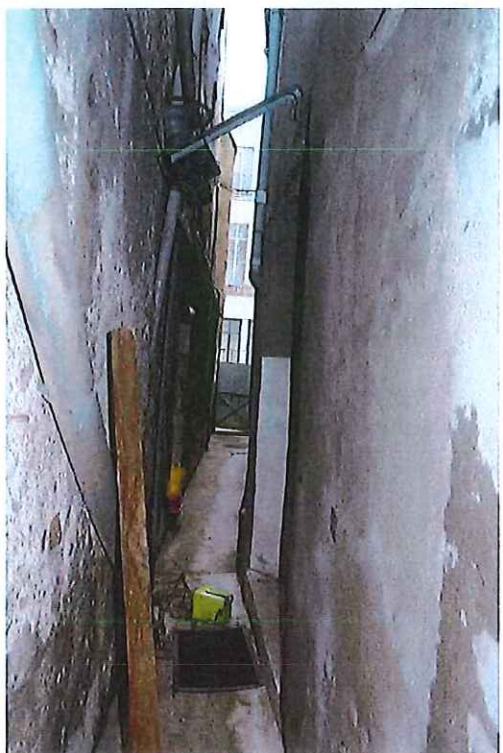


Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14

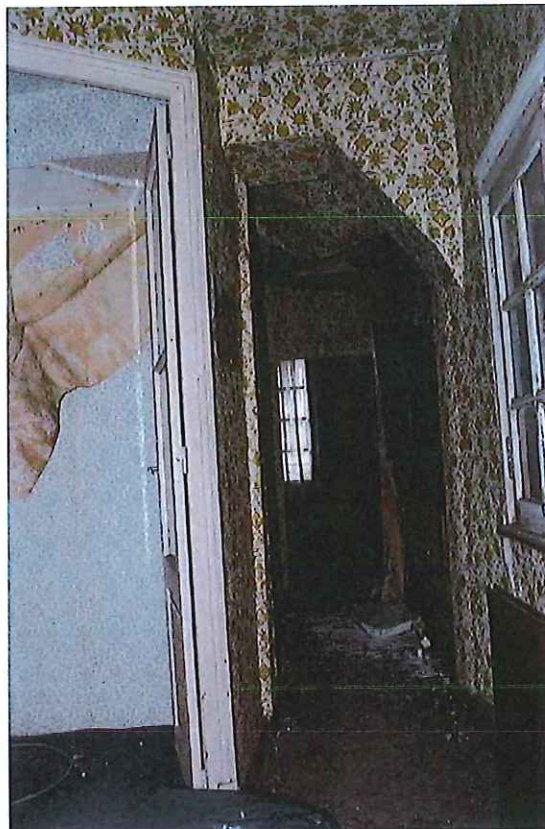


Photo 15



Photo 16



Photo 17

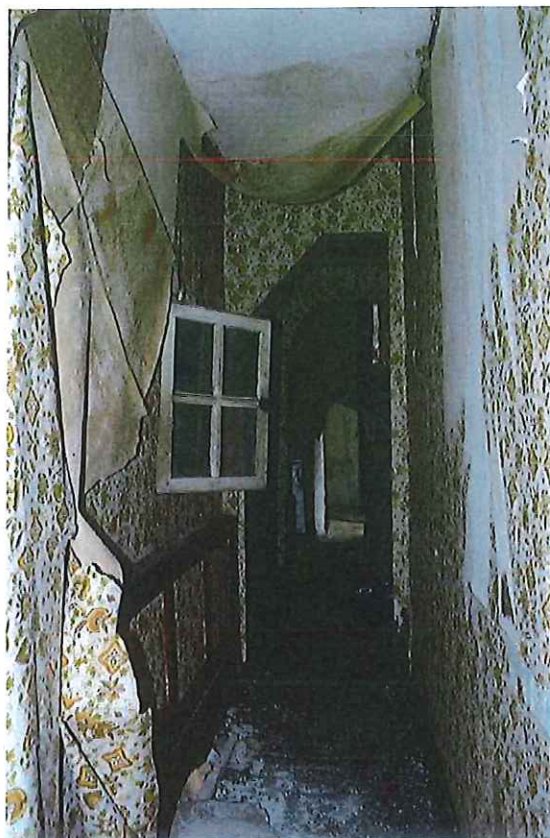


Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24

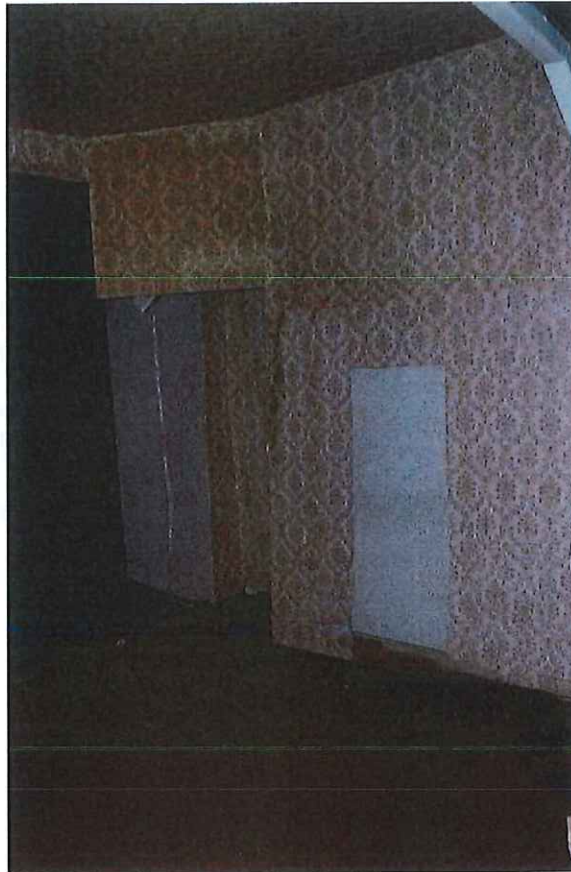


Photo 25



Photo 26

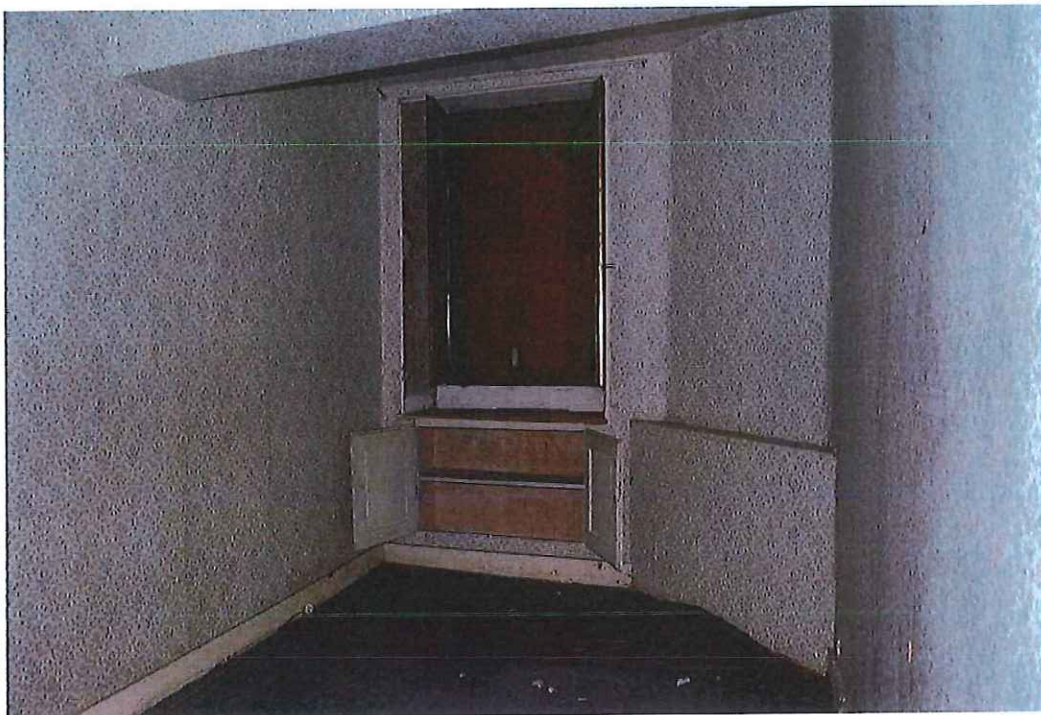


Photo 27



Photo 28

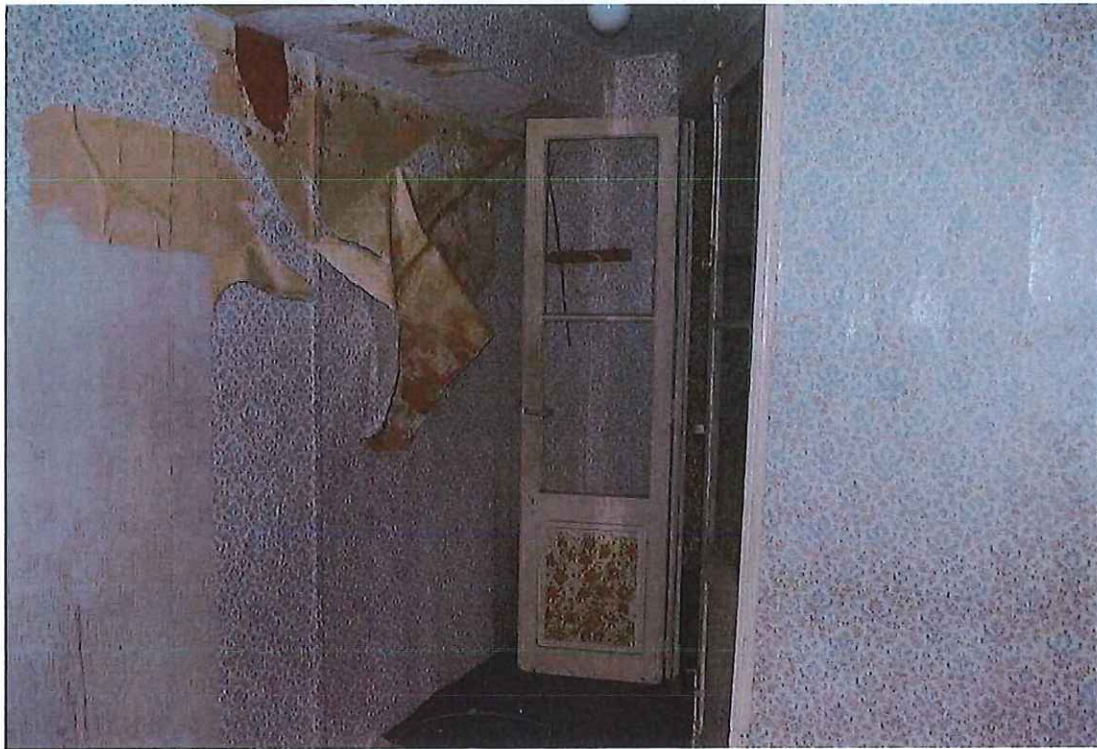


Photo 29



Photo 30

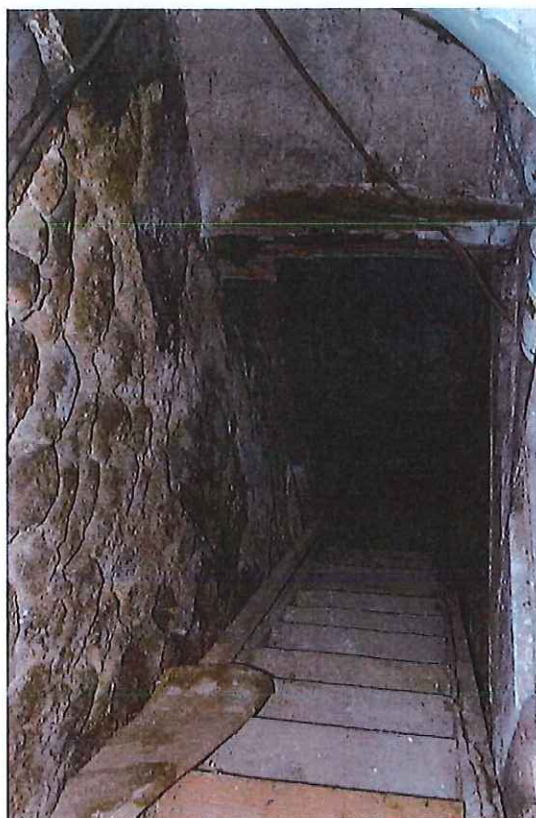


Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42

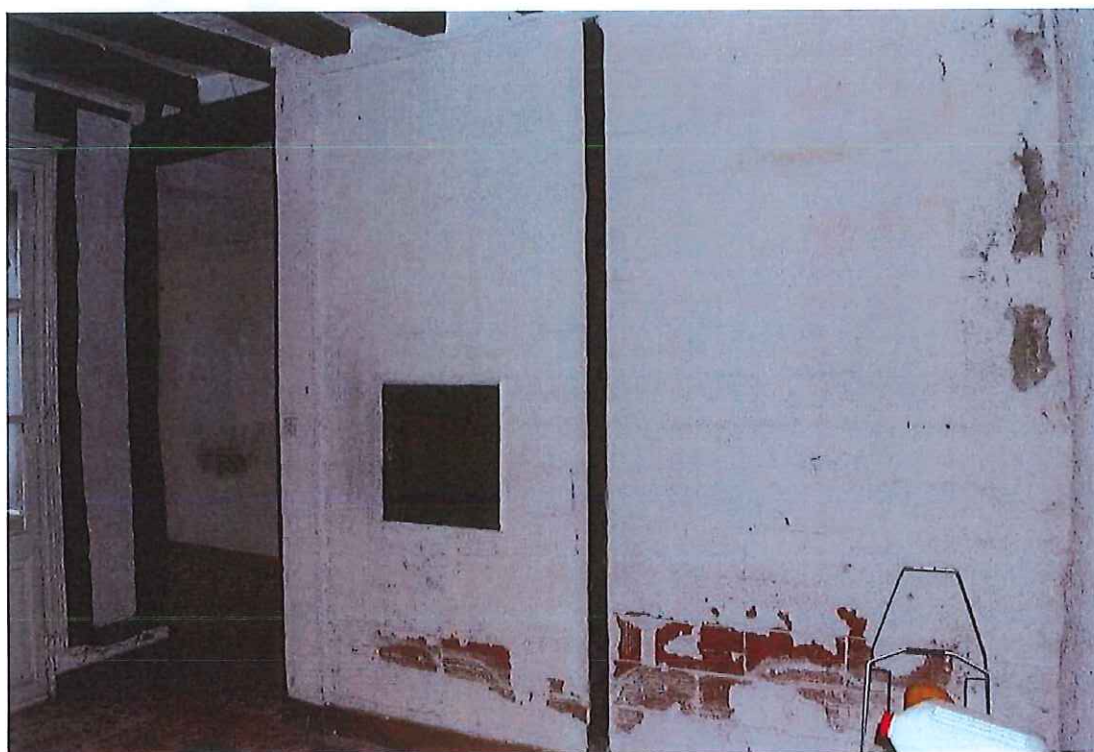


Photo 43

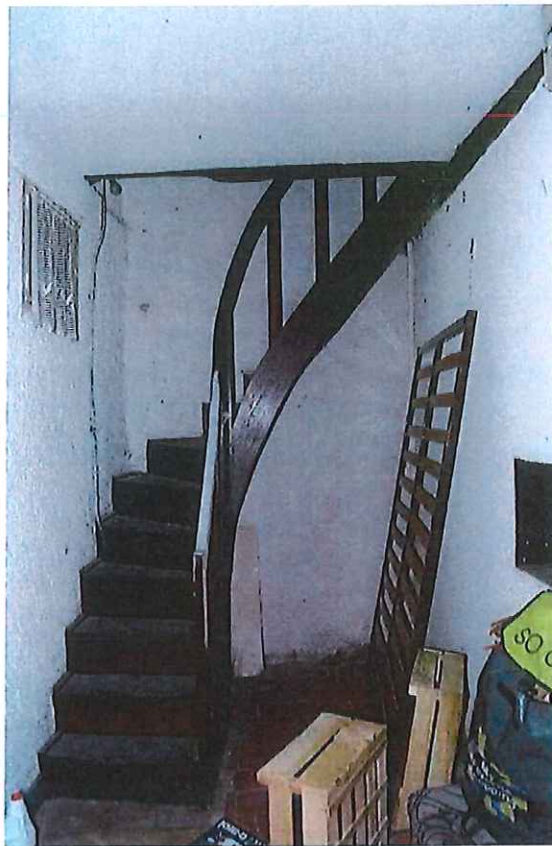


Photo 44



Photo 45

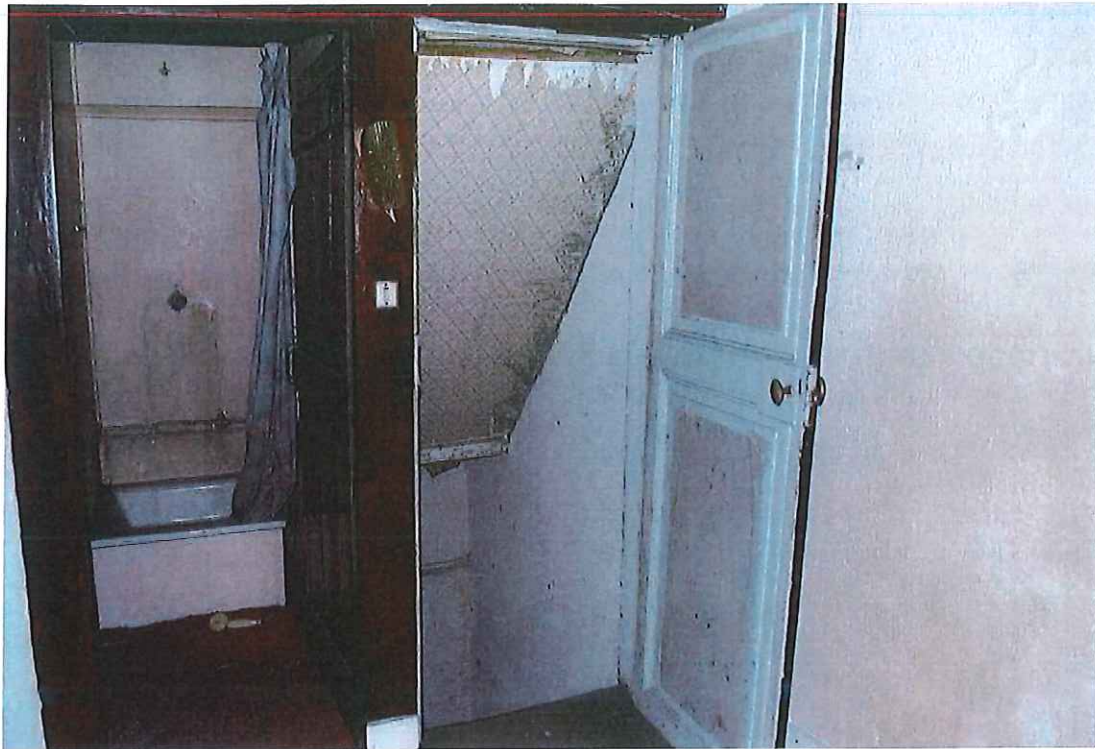


Photo 46

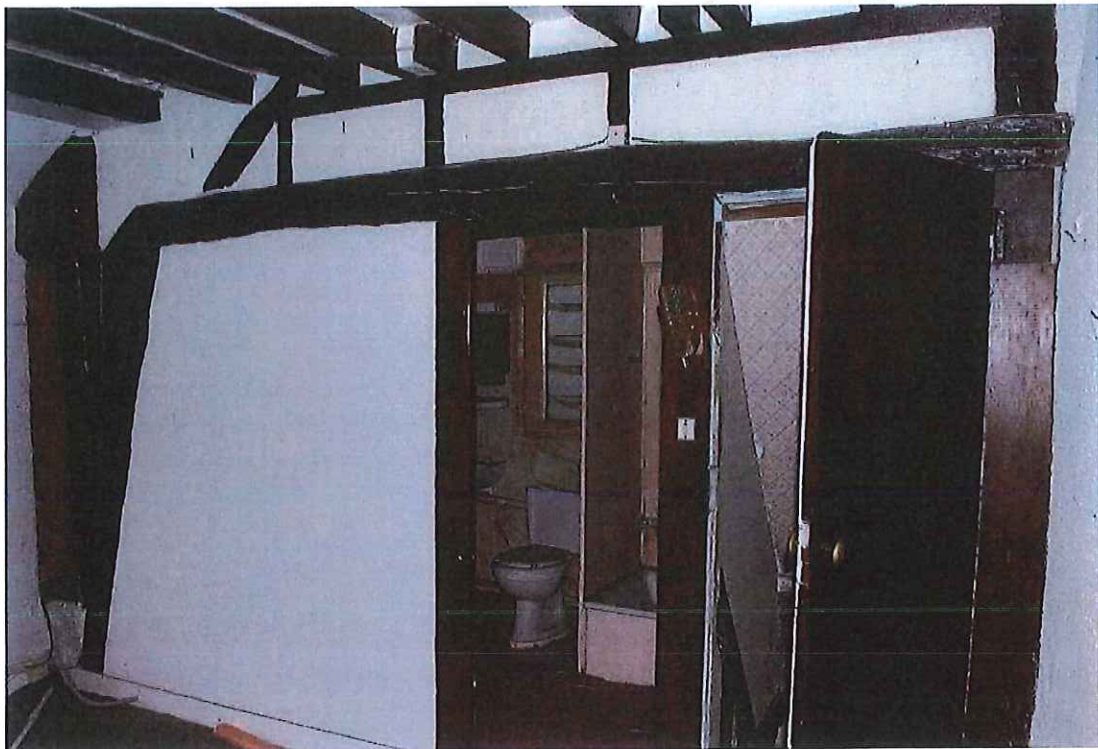


Photo 47

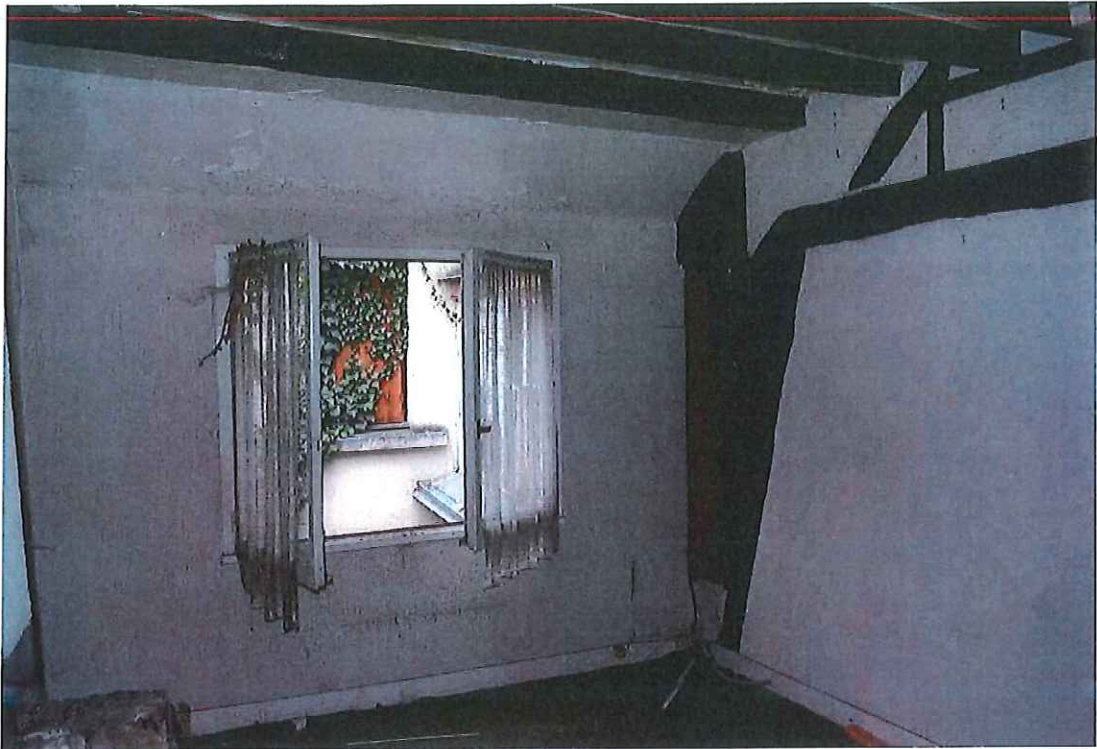


Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58

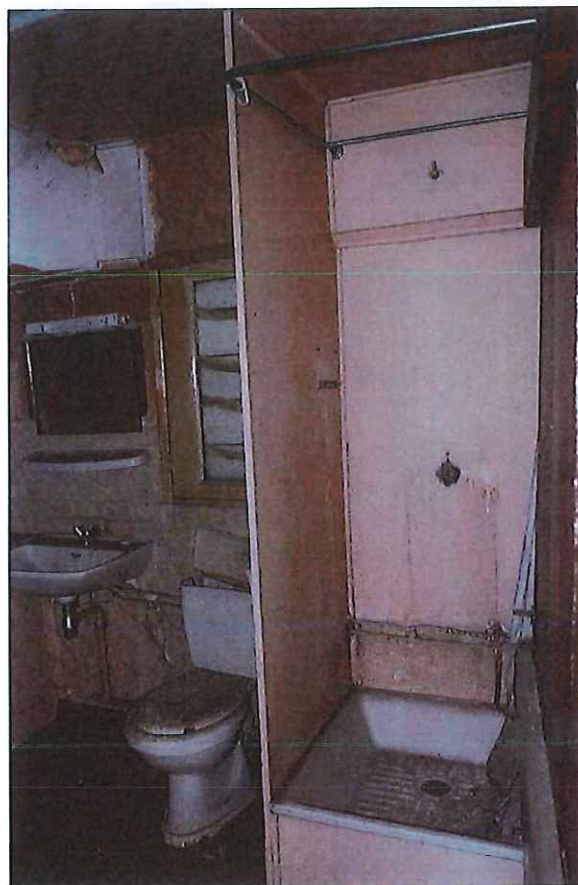


Photo 59



Photo 60

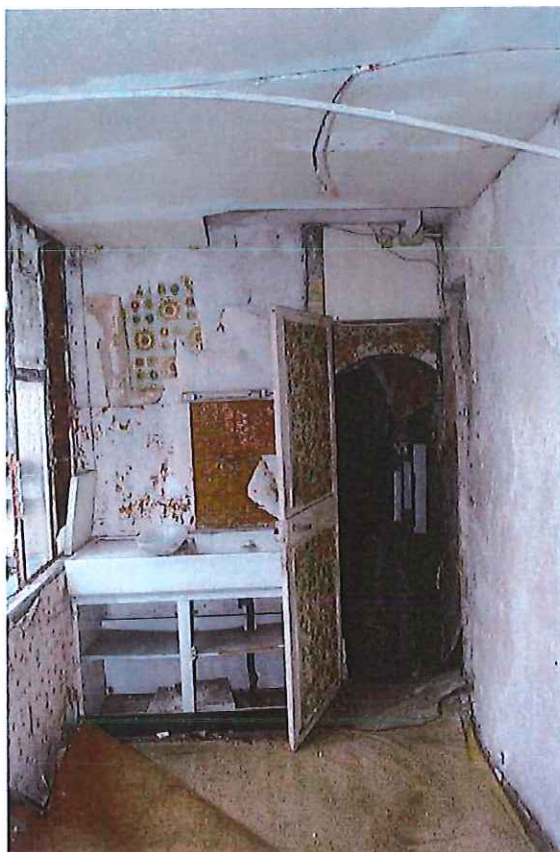


Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72

