

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

©AVOVENTES.FR

SELARL LEGAT CONSEILS, Commissaires de Justice associés

20 rue Fradet. BP 70 - 18200 SAINT-AMAND-MONTROND - Tél : 02 48 96 53 40 - Fax : 02 48 96 07 36 - cv.juris@orange.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**JEUDI TREIZE JUIN
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 11 heures 00**

A LA REQUETE DE :

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme au capital de 1 331 400 718,80 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est 182 avenue de France 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Jean-Michel FLEURIER**, membre de la SCP GERIGNY CHEVASSON USSAGLIO MERCIER FLEURIER BOUILLAGUET PERRET BOULANGER DALLOIS-SEGURA, Avocat au barreau de Bourges, domiciliée dite ville 3 rue de Séraucourt 18000 BOURGES, qui se constitue sur le présent commandement et ses suites et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU :

D'un acte de vente par Maître Bernard CAYROL, notaire à LA GUERCHE SUR L'AUBOIS (Cher) le 24 août 2007 contenant deux prêts consentis par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de d'un montant respectif de 76 800€ pour le prêt FONCIER TENDANCE et de 12 375 € pour le prêt 0 %.

D'un précédent commandement valant saisie immobilière signifié en date du 9 avril 2024 par acte de Maître Aude HIRSPIELER, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL LEGAT CONSEILS titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de SAINT AMAND MONTROND (18200), demeurant infructueux.

De l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution,

A l'effet de dresser le procès-verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés :

Biens dans l'ensemble immobilier sis à GERMIGNY L'EXEMPT (Cher), cadastrés :

-	Section B n° 324	Romenet	pour 00ha 02a 60ca
-	Section B n° 325	Romenet	pour 00ha 10a 35ca
-	Section B n° 563	Romenet	pour 00ha 03a 63ca
-	Section B n° 565	Romenet	pour 00ha 01a 14ca
-	Section B n° 586	Romenet	pour 00ha 00a 04ca
-	Section B n° 589	Romenet	pour 00ha 03a 20ca

Ainsi qu'il appert du commandement valant saisie,

Tel et ainsi que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

Ledit bien avec toutes les appartenances et dépendances qui y sont rattachées tant par nature que par destination, sans aucune exception ni réserves, appartenant à :

Les biens appartiennent à _____ pour _____

Notaire à LA GUERCHE SUR L'AUBOIS (Cher) le 24 août 2007 publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT AMAND MONTROND (Cher) le 20 septembre 2007 Volume 2007 P n° 2755.

Ainsi qu'il appert du commandement valant saisie.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Aude HIRSPIELER, Commissaire de Justice associée, membre de la SELARL LEGAT CONSEILS Commissaires de Justice Associés titulaire d'un office de commissaire de justice sis au 20 RUE FRADET à SAINT AMAND MONTROND (18), soussignée,

Me suis transportée, ce jour, sur la commune GERMIGNY L'EXEMPT (Cher), Romenet, parcelles section B -324, B- 325, B-563, B-565, B-586, B-589 ainsi qu'elles figurent au plan annexé au présent procès-verbal, et là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

Conditions d'accès aux lieux :

Contact a été pris avec _____ qui a assuré l'ouverture des lieux.

En présence d _____

Les diagnostics ayant été concomitamment établis _____ du Cabinet CESAM pour l'établissement du cahier des conditions de vente, seront annexés au présent.

DESCRIPTION ENVIRONNEMENT

Le bien est situé à GERMIGNY L'EXEMPT (Département du Cher), en Région Centre Val de Loire.

Germigny L'Exempt est une commune rurale. Elle fait toutefois partie de l'aire d'attraction de NEVERS (Préfecture de la Nièvre) dont elle est une commune de la couronne.

Germigny L'Exempt dispose d'une école élémentaire, une épicerie et quelques commerces de proximité.

En 2020 (source Insee), la population de Germigny L'Exempt était d'environ 290 habitants.

On accède à Germigny l'Exempt en venant de Nevers en empruntant la route départementale 907 puis la route départementale 976 direction Gimouille/La Guerche sur L'Aubois, puis les routes départementales 920 et 15 direction Germigny L'Exempt.

Le bien objet des présentes se situe Romenet à environ 1,7 du bourg, non loin de la départementale 78.



Extrait Google Earth

DESCRIPTION DES LIEUX

Le bien objet des présentes consiste en une maison d'habitation érigée sur la parcelle B 324.



Il s'agit d'une maison d'ancienne facture avec combles aménagés.



Façade avant

Référence : SI24022048

Les parcelles 563,565, 589, 586 sont des parcelles en terres. Elles sont indissociables entre elles.
Les herbes sont hautes. Se trouve un puits sur la parcelle 563.

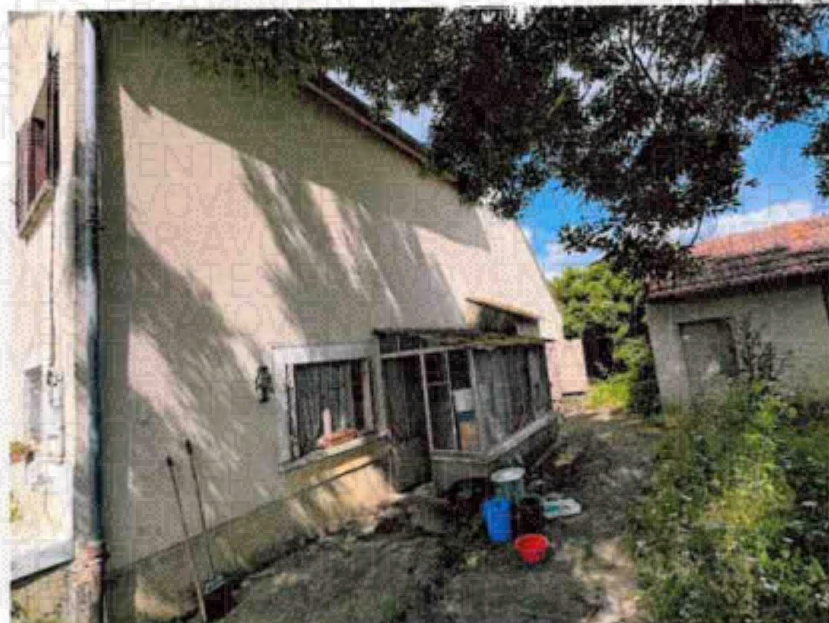


La parcelle 324 est partiellement clôturée, notamment en partie sur le pignon droit et la façade arrière.

Se trouve sur le pignon droit un portillon métallique ancien. Présence également d'un grillage ancien présentant des déformations.



Pignon



Façade arrière



Façade arrière

Est érigée sur la parcelle 324 une **dépendance indépendante**. Elle consiste en une construction en parpaings qui sont revêtus d'un revêtement de type enduit. La toiture est à deux versants et est recouverte de tuiles mécaniques. Présence un mitron. Présence d'un chéneau de gouttière avec descente des eaux pluviales.



On peut noter en façade avant la présence d'une fissuration.

En façade avant se trouve une baie vitrée en bois, simple vitrage.

On accède au bâtiment par une porte pleine en bois qui est ancienne.

À l'intérieur le sol consiste en une chape de béton brut.

Les murs sont bruts de décoffrage et sont partiellement revêtus d'enduit.

La toiture est apparente.

En pied de façade arrière on accède à **deux dépendances**.

Référence : SI24022048

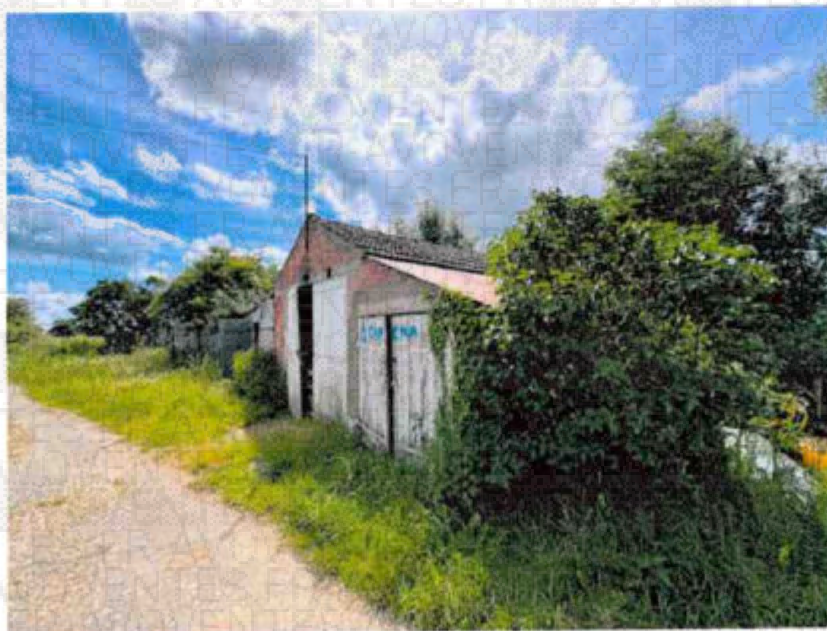


On accède à la première dépendance (pièce 6) par une porte pleine en bois. À l'intérieur le sol consiste en une chape de béton. Les murs sont bruts. La toiture est apparente.

On accède à la deuxième dépendance (pièce 7) par une porte pleine en bois. À l'intérieur le sol consiste en une chape de béton. Les murs sont bruts. La toiture est apparente.

La bâtisse d'habitation est recouverte d'un enduit fortement noirci.
La toiture à deux versants est recouverte de tuiles mécaniques.

Se trouve sur la parcelle 325 un atelier.





Il consiste en une construction indépendante de briques.
 La toiture à deux versants est recouverte de tuiles mécaniques.
 Côté droit la toiture est partiellement en tôle métallique.
 Côté gauche cet atelier consiste en une adjonction de tôles métalliques.
 Cet atelier se compose de différentes zones auxquelles on accède par soit par des portes métalliques
 soit par des portes pleines en bois.
 On peut apercevoir par endroit la dalle béton du bâtiment.
 Le tout est très encombré.

MAISON D'HABITATION

L'accès s'effectue par une porte en bois, vitrée. Sur le dessus se trouve une imposte vitrée, simple vitrage.

On accède à un séjour.

SÉJOUR (Pièce n° 1 -15,8 m2)

Le sol est recouvert de carrelage.

Les plinthes sont en carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de lambris.



Se trouve en mur d'entrée une baie vitrée, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage. Elle est équipée de volets à double battants à lames brisées de type semi persienne. Cette baie vitrée donne pignon en façade avant.

Présence d'un poêle à bois.

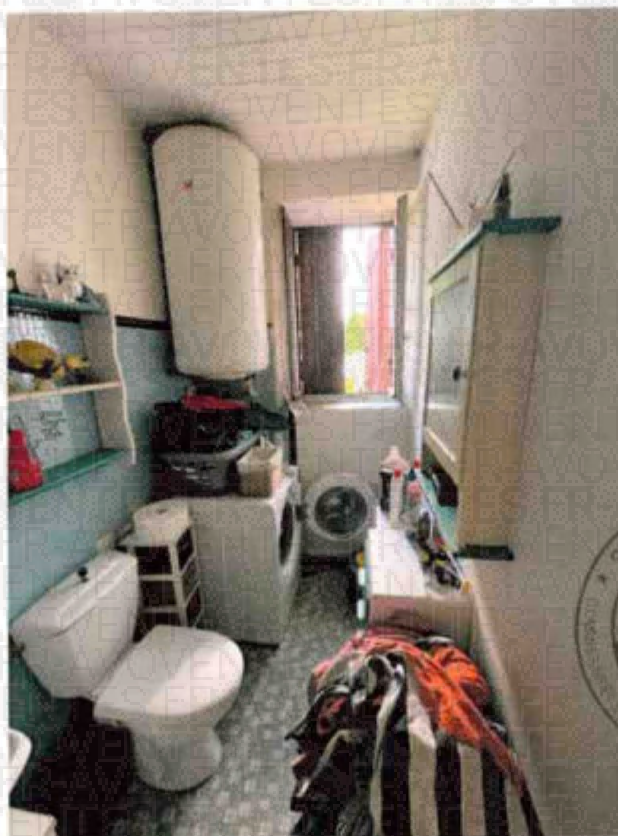


Du séjour sur la droite on accède à une salle de bains, en mur de face à une cuisine et en mur de gauche à un salon.

Procédant de la droite vers la gauche,

SALLE DE BAIN (Pièce n° 2 -6.29 m2)

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois.



Le sol est recouvert de carrelage.

Les plinthes sont en carrelage.

Les murs sont recouverts partiellement de faïence murale et partiellement de peinture.

Le plafond est recouvert de lambris de bois.

En mur de droite présence d'une baie vitrée, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage. Elle est équipée de volets à lames brisées en aluminium de type semi persienne. Cette baie vitrée donne pignon en façade avant.

Se trouve un convecteur électrique de chauffage.

Présence également d'un chauffe eau.

En mur de face se trouve un wc à chasse d'eau économique et abattant double.

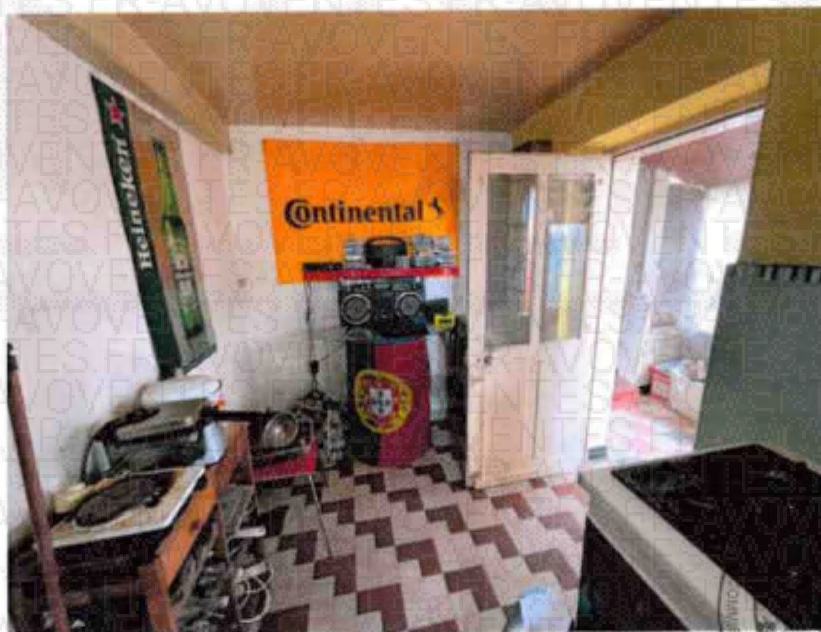
Présence d'un lavabo avec robinetterie.

Se trouve côté gauche un receveur de douche équipée d'un mélangeur, d'une douchette et d'un flexible de douche.



De retour dans le séjour, on accède en mur de face à une cuisine.

CUISINE (Pièce n° 4 -11,81 m2)

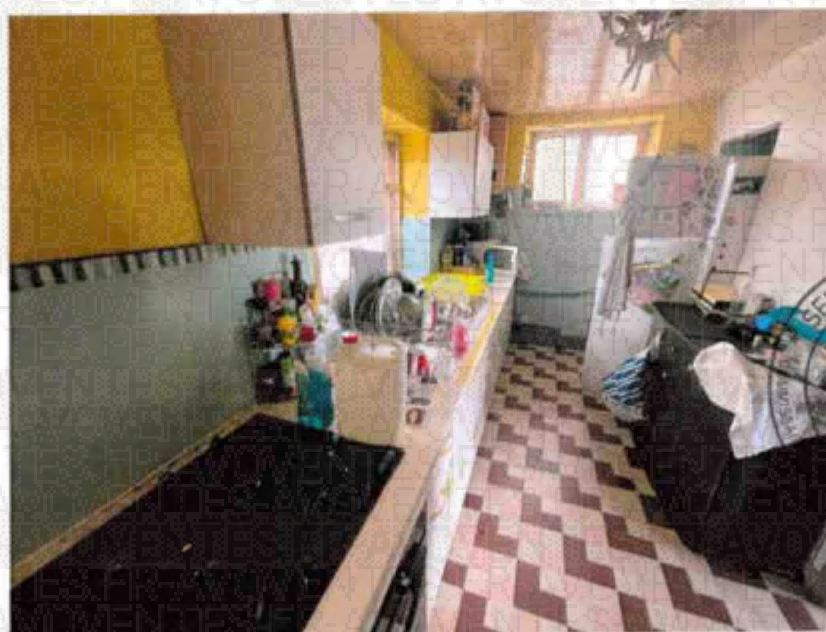


Le sol est recouvert de carrelage.

Les plinthes sont en carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



En mur de face se trouve une baie vitrée, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage. Elle est équipée de volets à lames brisées en aluminium de type semi persienne. Cette baie vitrée donne en façade arrière au niveau de la véranda.

En mur de face et sur la gauche se trouve une porte fenêtre en bois, simple vitrage.

Référence : SI24022048

En mur de gauche présence d'une baie vitrée battant double, châssis bois, simple vitrage.
Elle est équipée de barreaudages.
Cette baie vitrée donne en pignon droit.

La pièce comprend une cuisine se composant de meubles hauts et bas en bois.

Présence d'un plan de travail en stratifié recevant une plaque de cuisson ainsi qu'un évier deux bacs
et un égouttoir équipé d'un mitigeur.

En pourtour présence de faïence murale.

Présence d'un four de cuisson.



De retour dans le séjour et sur la gauche on accède à un salon.

SALON (Pièce n° 3 – 13,61 m2)

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de lambris de bois.



En mur d'entrée se trouve une baie vitrée, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage. Elle est équipée de volets à lames brisées en aluminium, de type semi persienne. Cette baie vitrée donne pignon en façade avant.

En allège présence d'un convecteur électrique de chauffage.



VÉRANDA (Pièce n°5 - 3,86 m2)

On y accède de la cuisine par une porte en bois vitrée.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts d'enduit.

Le plafond est recouvert de lambris.

Référence : SI24022048

En pourtour présence de baies vitrées, simple vitrage.

Présence d'une porte métallique vitrée.



Sur la gauche on accède à un escalier permettant d'accéder à l'étage.

1^{ER} ETAGE

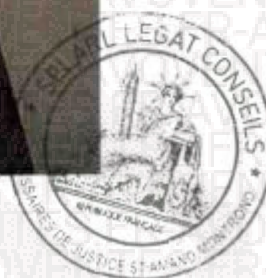
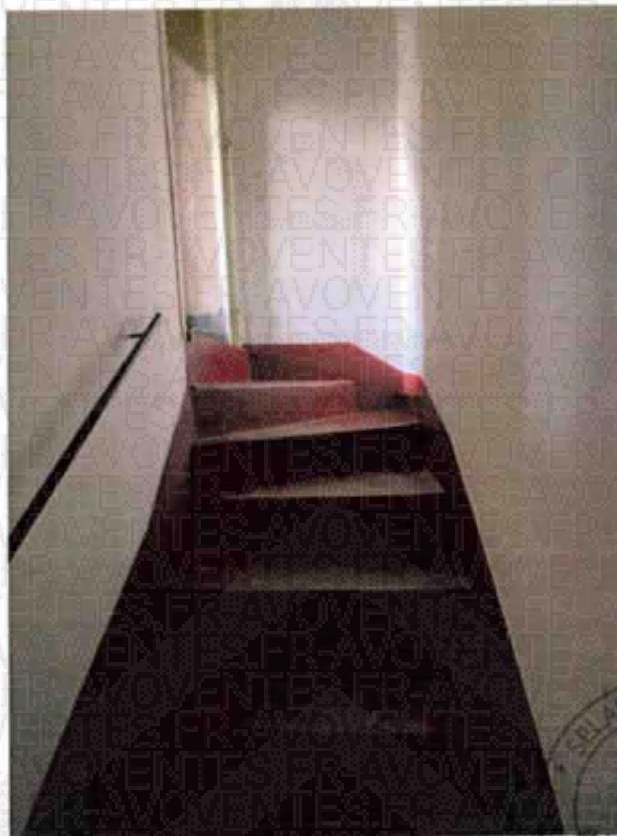
CAGE D'ESCALIER

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert tant à la fois de peinture et lambris.

Présence d'un escalier en béton qui est peint.

Présence d'une main courante.



De cet escalier on accède à un palier.

PALIER (Pièce n° 8- 3.41 m2)

Le sol consiste en une chape de type béton brut.

Les murs sont recouverts de bruts.

Le plafond est recouvert de lambris en bois.

Présence d'une trappe de visite.



De ce palier on accède à deux chambres et un WC.

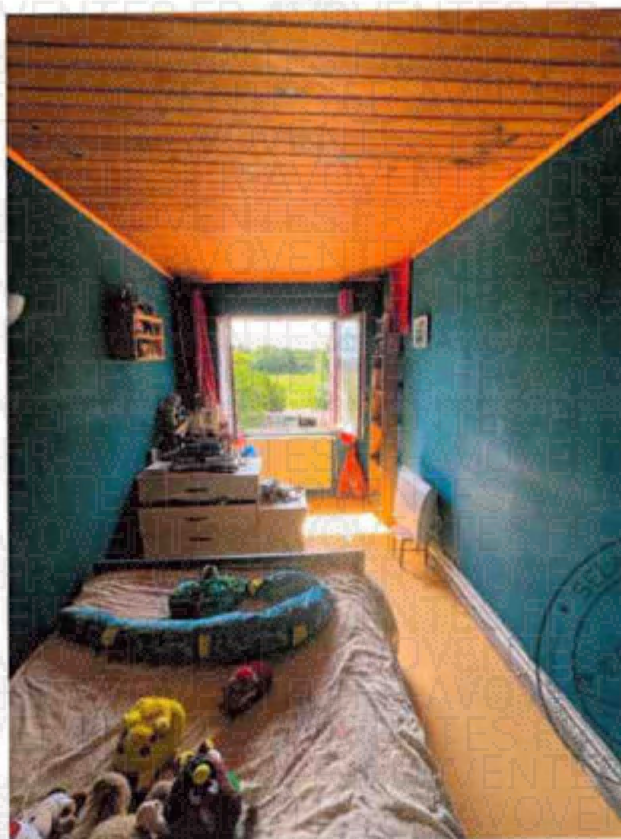
CHAMBRE (Pièce n° 9 -13.02 m2)

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois.

Le sol est recouvert d'un revêtement de linoléum.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Le plafond est recouvert de lambris en bois.



En mur de droite se trouve une baie vitrée, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage. Elle est équipée de volets à lames brisées de type semi persienne. Cette baie vitrée donne en pignon droit.

En allège présence d'un radiateur de chauffage.

Présence d'un convecteur électrique de chauffage.



De retour sur le palier on accède à un WC.

Référence : SI24022048

WC (Pièce n° 10 – 1,56 m2)

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois.



Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de lambris en bois.

Présence d'un WC sur pied avec abattant double.

CHAMBRE (Pièce n° 11 – 20,63m2)

L'accès s'effectue par une porte pleine en bois.



Le sol est recouvert d'un revêtement de linoléum.

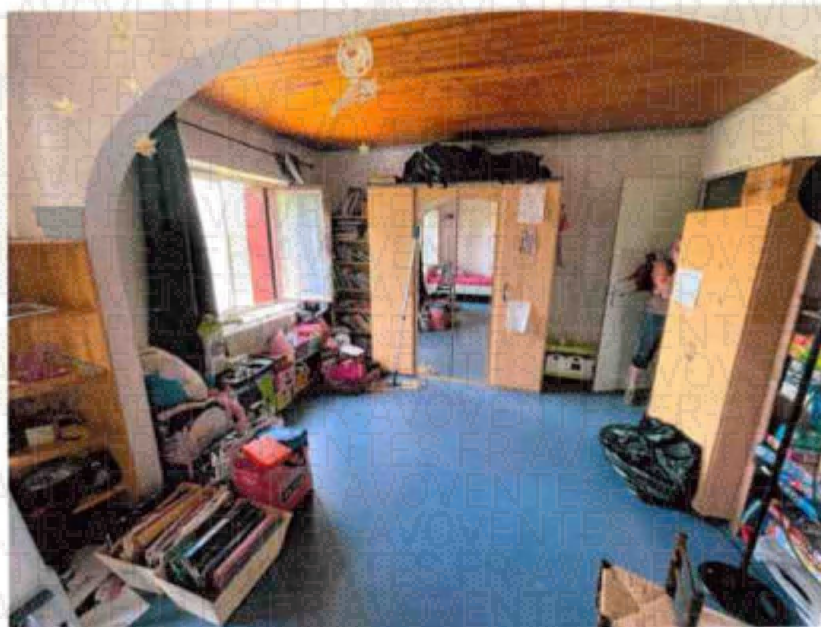
Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Le plafond est recouvert de lambris en bois.

Se trouvent en mur de face deux baies vitrées, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage. Elles sont équipées de volets métalliques à lames brisées de type semi-persiennes. Ces baies vitrées donnent pignon en façade avant.

En allège de l'une d'entre elles présence d'un radiateur de chauffage.





CONDITIONS D'OCCUPATION (article R322-2 2° CPCE)

Les lieux sont occupés par

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal le certificat de mesurage établi par le Cabinet CESAM afin de se conformer aux dispositions de l'article 322-2-1° du code des procédures civiles d'exécution.

RENSEIGNEMENTS FOURNIS PAR L'OCCUPANT

répondu au questionnaire.

ANNEXES

Seront annexés :

- Le plan cadastral à partir duquel ont été effectuées les constatations (1 page A4) ;
- ERRIAL ;
- Certificat de mesurage ;
- Questionnaire

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur quarante-quatre pages et comprenant les trente clichés photographiques que j'ai réalisés, pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

Emolument (Art A444-10)	221,36 €
Vacation (Art A444-18)	75,15 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	304,18 €
TVA à 20%	60,84 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	365,02 €



Département :
CHER

Commune :
GERMIGNY L EXEMPT

Section : B
Feuille : 000 B 05

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts
fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques
Rimbaud 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdif.cher@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

