



LEGAT

C O N S E I L S

Aude HIRSPIELER
Commissaire de Justice

SELARL LEGAT CONSEILS
Commissaires de justice associés
7/9 rue de Juranville – BP 70
18200 Saint-Amand-Montrond
Tél : 02.48.96.53.40
st.amand@legat-conseils.fr
www.legat-conseils.fr

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE DIX-SEPT FÉVRIER

A LA REQUETE DE :

CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE,
Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de
20 988 295,69 € immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro
568 501 282 B, dont le siège social est 1 rue du Dôme 67000 STRASBOURG
agissant poursuites et diligences 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, USSEGLIO, MERCIER, FLEURIER,
BOUILLAGUET PERRET BOULANGER DALLOIS-SEGURA REGNIER, Avocat au
barreau de Bourges (Cher) et domicilié dite ville 3, Rue de Séraucourt constitué
et occupant sur la présente poursuite de saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un acte reçu par Maître Laurent GILQUIN, Notaire associé à ALBERT (Somme) le
1^{er} octobre 2019 contenant prêt par le CREDIT FONCIER ET COMMUNAL ET DE
LORRAINE au profit de **d'un montant de 107 000 €.**

D'un commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré le 12
décembre 2025 par acte de Me 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 ST AMAND MONTROND (Cher).

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 :

Sur la commune de BOURGES (Cher) :

Section AM n° 421	Rue Raspail	pour 00ha 00a 40 ca
Section AM n° 433	La Chapelle	pour 00ha 00a 27 ca
Section AM n° 545	44 Rue Raspail	pour 00ha 01a 33 ca
Section AM n° 642	Rue Raspail	pour 00ha 00a 46 ca

Droits de passage et de circulation concurremment avec tous autres usagers et propriétaires riverains sur la cour commune privée, cadastrés :

Section AM n° 434	La Chapelle	pour 00ha 02a 50 ca
Section AM n° 416	La Chapelle	pour 00ha 04a 00 ca

Moitié indivise de la parcelle de terrain en nature de sentier et jardin d'une largeur d'un mètre, cadastrée :

Section AM n° 549	La Chapelle	pour 00ha 00a 15 ca
-------------------	-------------	---------------------

Ainsi qu'il appert du commandement valant saisie,

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

Le bien appartient à **©AVOVENTES.FR** pour les avoir acquis de **©AVOVENTES.FR** suivant acte de vente reçu par Maître DECLERCQ, Notaire à ST MARTIN d'AUXIGNY (Cher), le 2 mars 2011 publié au Service de la Publicité Foncière de BOURGES (Cher) le 25 mars 2011 Volume 1804P01 2011 P n°20748.

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 7/9 rue de Juranville à SAINT AMAND MONTROND (18), soussignée,

Me suis transportée, ce jour, sur la commune de BOURGES (Cher), 44 rue de Raspail, Parcelles Section AM -421, AM-433, AM-545 et AM-642 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 :

Courrier recommandé avec accusé de réception a été adressé à Monsieur invitant celui-ci à convenir d'un rendez-vous. Aucune suite n'a été donnée.

Conformément aux dispositions du code des procédures civiles d'exécution, je me suis rendue sur place accompagnée de deux témoins majeurs et d'un serrurier dont les identités sont données au présent acte.

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

ENVIRONNEMENT DESCRIPTION

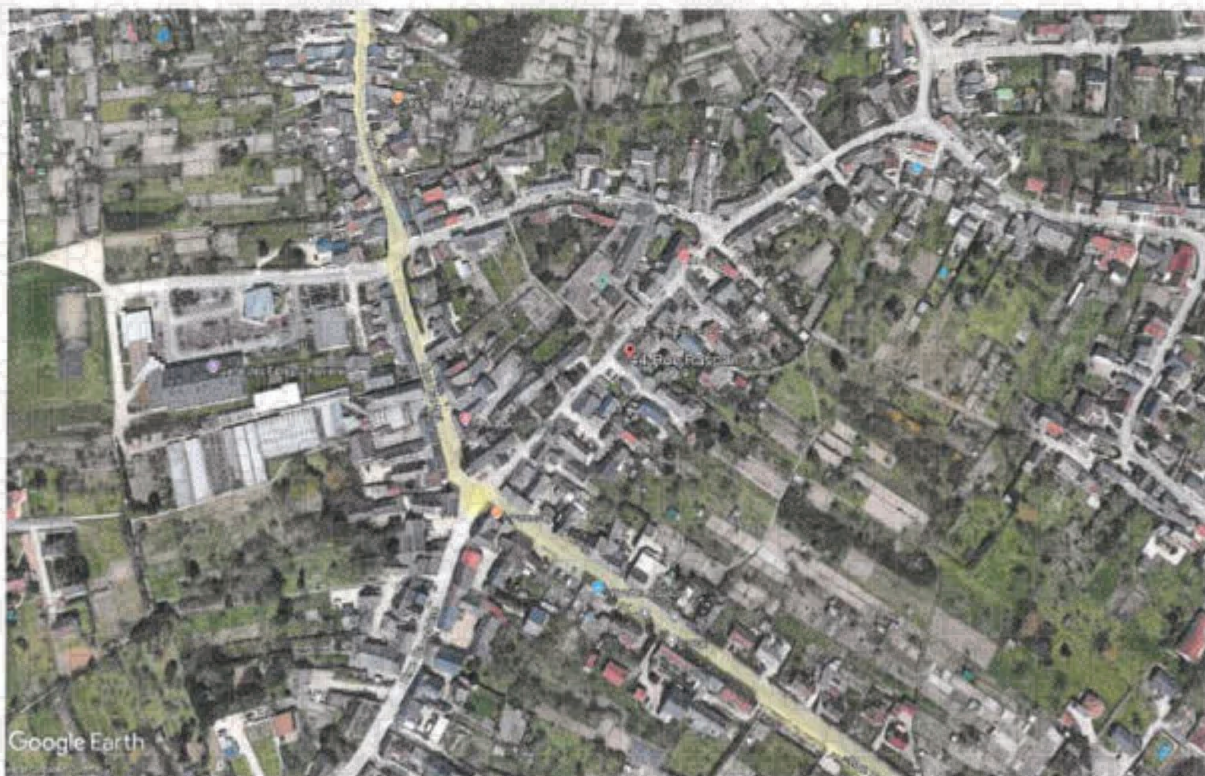
Le bien est situé à BOURGES (Département du Cher). Bourges est le chef-lieu du Département du Cher (Région Centre) dont il est la Préfecture. Bourges est situé au centre du département bordé par l'Autoroute A71 en sa partie Ouest.

En 2023 (source Insee), la population de BOURGES était d'environ 64186 habitants. BOURGES compte nombreux services publics (Ecoles, Collèges, Lycées, Facultés, Gare SNCF, Hôpital...) et de nombreuses activités commerciales, libérales culturelles et sportives.

Le bien objet du présent est situé à environ 10 kms du centre historique de Bourges dans un quartier pavillonnaire.

On y accède en empruntant la rue Ernest Renan, l'Avenue François Mitterrand, la Rocade Nord-Est, puis la Rue de la Gare.

L'immeuble est situé sur la gauche de la chaussée, dans une rue à sens unique.



Google Earth

DESCRIPTION DES LIEUX

Le bien objet des présentes consiste en une maison d'habitation.



Elle est érigée sur la parcelle AM – 545.

Un garage indépendant est érigée sur la parcelle AM-433.

Sur la parcelle AM-421 est érigé un car porche.

La parcelle AM-642 est une petite parcelle en herbe.

La parcelle AM- 549 consiste en une parcelle de nature de sentier et jardin d'une largeur d'environ un mètre.

La maison d'habitation consiste en un bâtiment dont les façades sont revêtues d'un enduit.

Les soubassements sont en pierres.

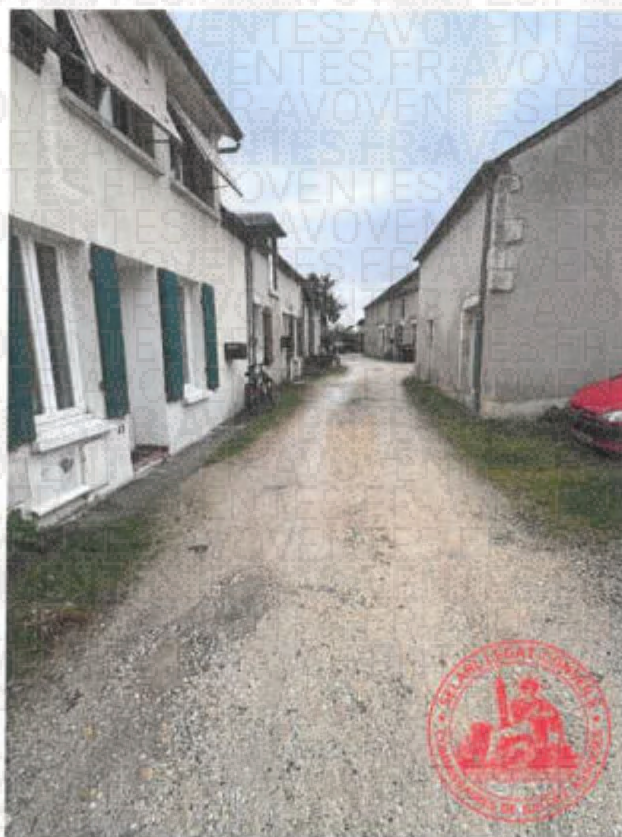
La toiture est recouverte d'ardoises.

Présence de chéneaux de gouttière avec descentes des eaux pluviales.

Présence d'un compresseur de climatisation.

Le bâtiment dispose de deux entrées.

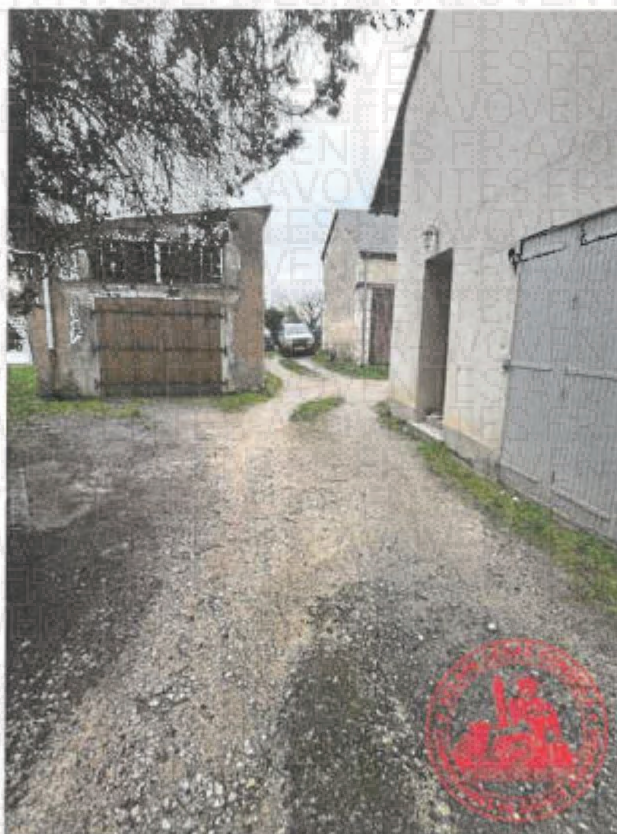
Un accès se fait directement de la parcelle AM-416 sur laquelle existe un droit de passage.



Parcelle AM – 416 / droit de passage



Parcelle AM – 549 / moitié indivise



Parcelle AM – 434 / droit de passage

MAISON D'HABITATION

L'accès à la maison se fait par une porte-fenêtre PVC.

Dans le prolongement on accède à une cuisine.

CUISINE (Pièce n° 1 – 17,38 m2)

Le sol est en carreaux de carrelage.

Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont revêtus d'un revêtement de peinture.

Le plafond est revêtu d'un revêtement de peinture.

En mur de gauche présence d'une baie vitrée en PVC, deux vantaux, double vitrage.
Elle est équipée d'un volet roulant en PVC.

Présence d'un bloc de climatisation réversible ainsi que d'un ballon thermodynamique.

La pièce comprend une cuisine équipée de meubles hauts et bas de cuisine.

Présence d'un plan de travail en faïence, qui reçoit un évier avec mitigeur.

Présence d'une plaque de cuisson, d'une hotte aspirante et d'un four de cuisson.

En pourtour présence d'une crédence en faïence murale.





De cette pièce on accède sur la gauche à un débarras et en mur de face un salon.

DEBARRAS (Pièce n°2 -3,65 m2)

L'accès se fait par une porte pleine en bois.

Le sol consiste en chape brute.

Les murs sont revêtus d'un revêtement de peinture.

Le plafond est revêtu d'un revêtement de peinture.

La pièce comprend une baie vitrée en PVC, un vantail, double vitrage.



SALON (Pièce n° 3 -19,94 m2)

L'accès se fait par ouverture sans porte.

Le sol est en carreaux de carrelage.

Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

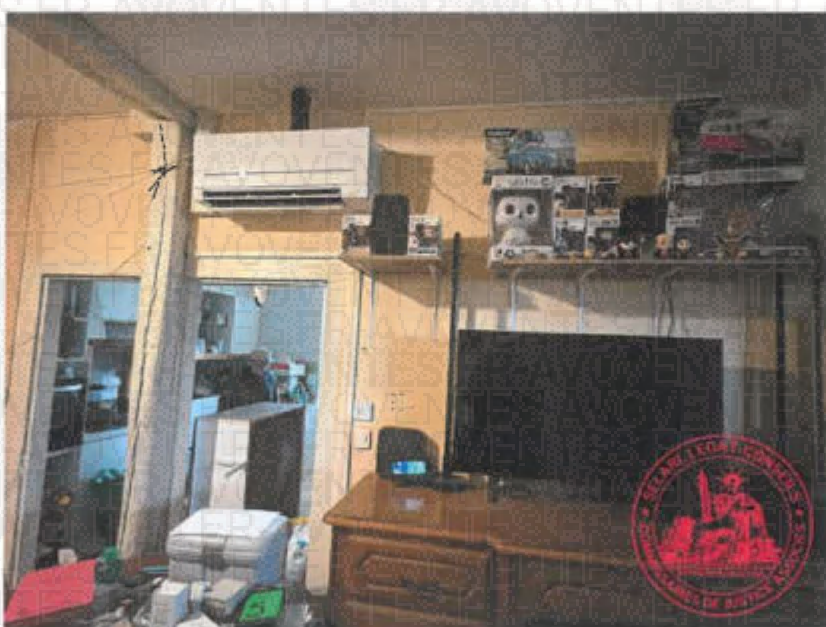
Les murs sont revêtus d'un revêtement de peinture.

Le plafond est revêtu d'un revêtement de peinture.

En mur de gauche présence d'une baie vitrée en PVC, deux vantaux, double vitrage.
Elle est équipée d'un volet roulant en PVC.

La pièce comprend un bloc climatisation réversible.

En mur de droite se trouve un escalier permettant d'accéder à l'étage.





En mur de face on accède à un dégagement.

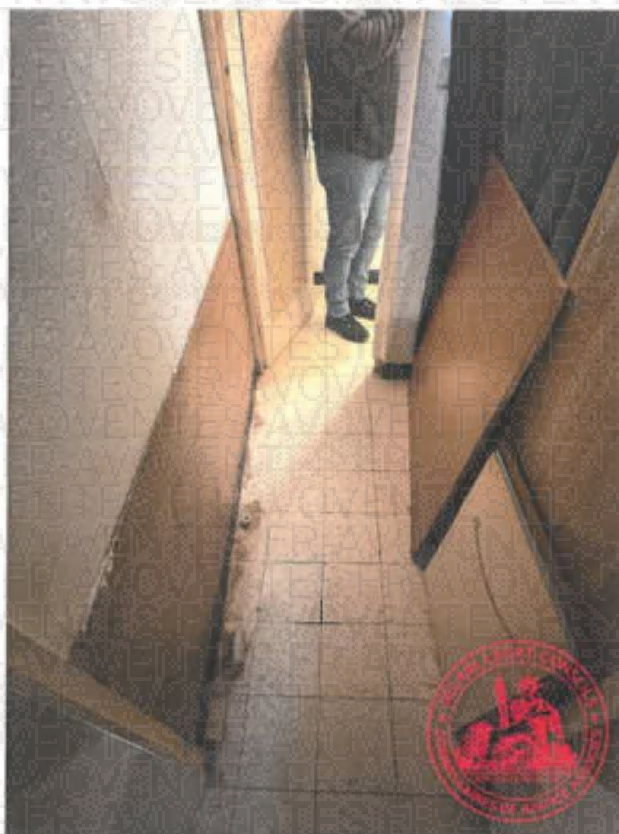
DEGAGEMENT (Pièce n°4 – 2.03 m2)

Le sol est en carreaux de carrelage.

Les plinthes sont en carreaux de carrelage.

Les murs sont revêtus d'un revêtement de tapisserie.

Le plafond revêtu d'un revêtement de peinture.



Dans le prolongement on accède à un wc.

WC (Pièce n° 5 – 1,83 m2)

L'accès se fait par une porte pleine en bois.

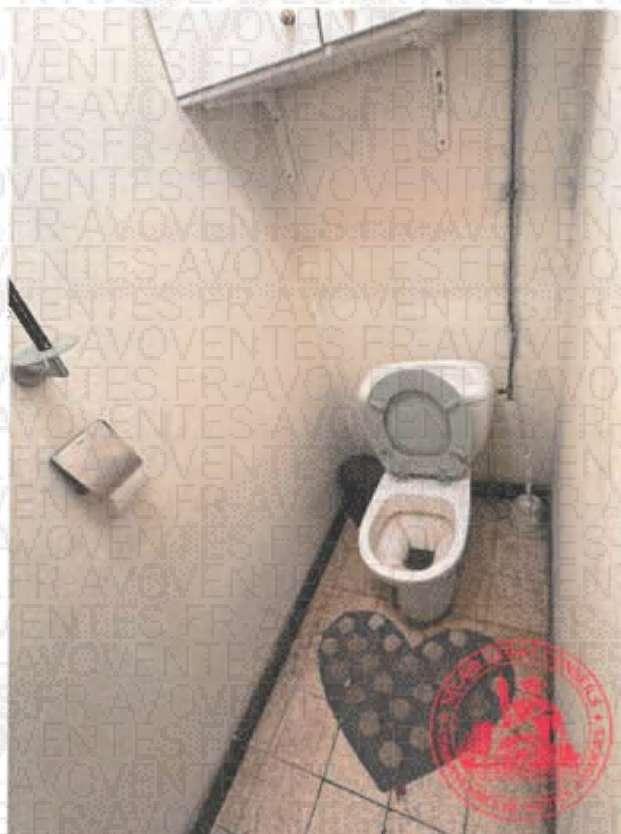
le sol est en carreaux de carrelage.

les plinthes sont en carreaux de carrelage,

les murs sont revêtus d'un revêtement de tapisserie.

le plafond revêtu d'un revêtement de peinture.

Présence d'un WC à chasse d'eau économique et abattant double.



ETAGE

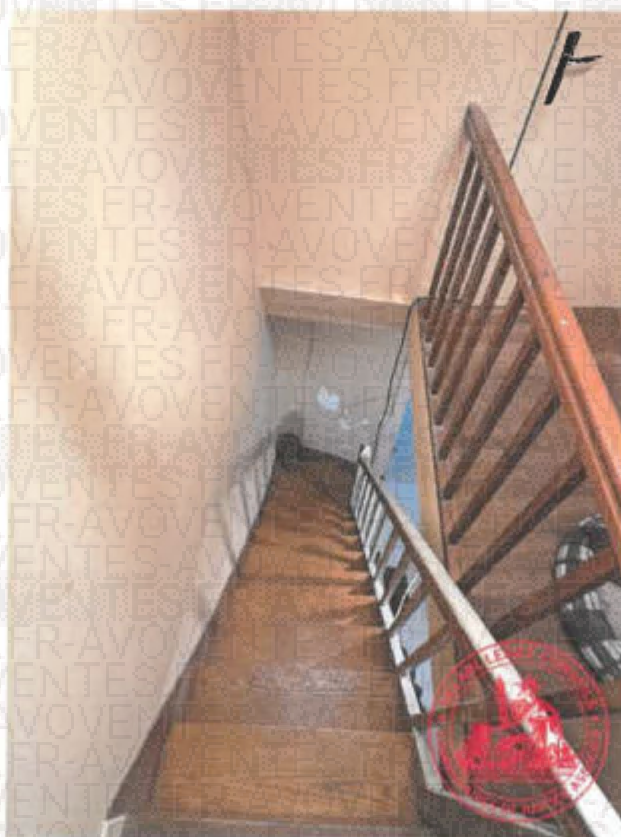
L'accès au premier étage se fait par un escalier en bois avec marche et contre-marche en bois.

Présence d'une main courante sur la droite.

CAGE D'ESCALIER

Les murs sont revêtus d'un revêtement de peinture.

Le plafond revêtu d'un revêtement de peinture.



De cet escalier, on accède à un palier.

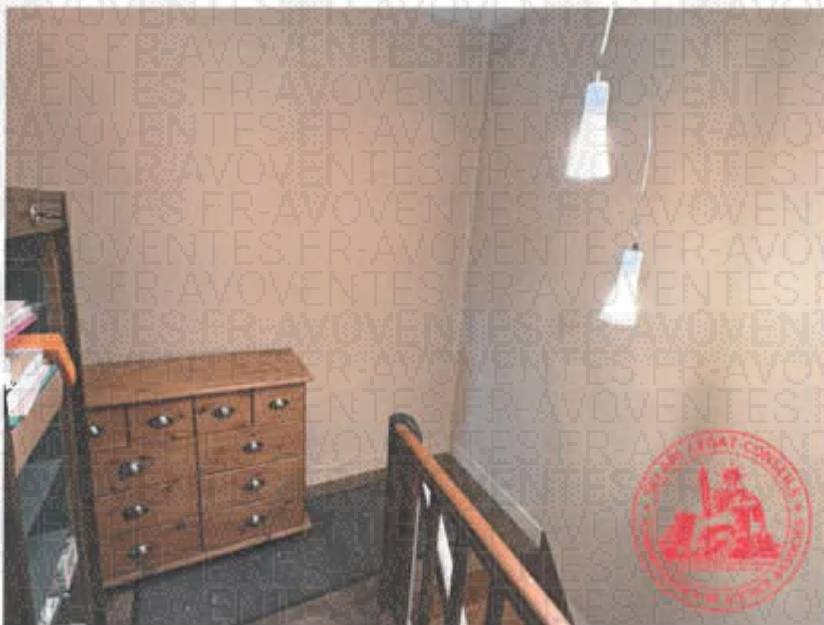
PALIER (Pièce n°6 – 4,16 m2)

Le sol est en parquet.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont revêtus d'un revêtement de peinture.

Le plafond est revêtu d'un revêtement de peinture.



Du palier on accède à un grenier et à une chambre.

GRENIER (17,4 m2)

L'accès se fait par une porte pleine en bois.

Le sol est recouvert de plaques de bois.

Les murs sont bruts de décoffrage. Ils sont partiellement recouverts de plaques de doublage.

L'arbalétrier est apparent.

La pièce comprend un vélux en bois, double vitrage.



CHAMBRE (Pièce n°7 – 16,42 m2)

L'accès se fait par une porte pleine en bois.

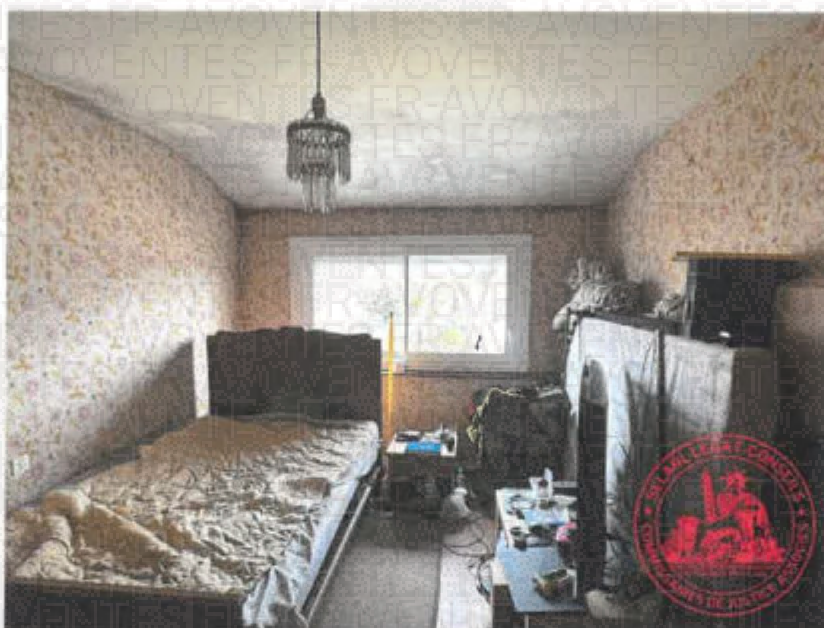
Le sol est en parquet.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont revêtus d'un revêtement de tapisserie.

Le plafond est revêtu d'un revêtement de peinture.

Présence d'une baie vitrée coulissante en PVC double vitrage.

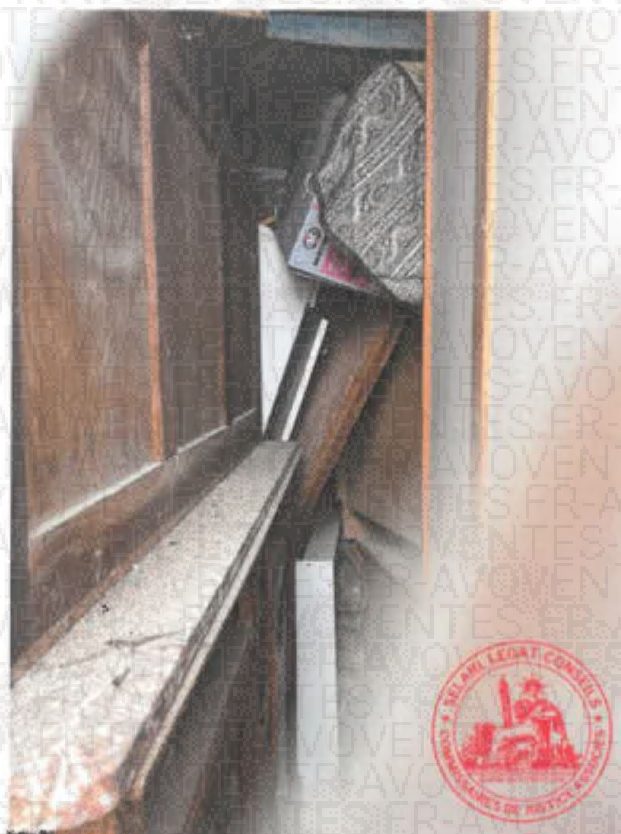


ZONE INACCESSIBLE

Le bâtiment dispose d'une deuxième partie avec accès indépendant.

L'accès est toutefois inaccessible en raison de l'accumulation de biens à l'intérieur.





GARAGE

Le garage consiste une construction indépendante.

Il s'agit d'une construction en pierres dont les façades sont revêtues d'un revêtement de type enduit.

La toiture est recouverte d'ardoises.

Présence de chéneaux de gouttières avec descentes des eaux pluviales.

L'accès se fait par une double porte en bois.

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

Les murs sont revêtus d'un revêtement de type enduit.

Au plafond les poutres sont apparentes.

Le garage est très encombré.



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

Les lieux sont occupés.

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

Les circonstances n'ont pas permis d'obtenir les informations.

ANNEXES

Sont annexés :

- Le plan cadastral à partir duquel ont été effectuées les constatations (1 page A4) ;
- ERRIAL ;
- Certificat de mesurage ;
- Identités des personnes présentes.

De tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal sur trente-trois pages (page de garde et annexes incluses) comprenant les vingt-sept clichés photographiques que j'ai réalisés.

Coût de l'Acte

Arrêté du 28 février 2024

Emolument	221,36 €
SCT	9,40 €
Total HT	230,76
TVA 20%	46,15 €
Témoin 1	11,00 €
Témoin 2	11,00 €
Total TTC	298,91 €

Commissaire de Justice
Maître Aude HIRSPIELER



Commune :
BOURGES

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

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

Date d'édition : 20/10/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 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 Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.26 -fax
sdf.cher@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

