PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Les 10 et 14 Mars 2022



Jean-François RICHARD - Marie HOYAU – Stéphanie GERAULT
Huissiers de Justice Associés
31 rue de Séraucourt 18000 BOURGES

☎ : 02.48.24.02.46 - Fax : 02.48.69.07.07
: brlc@huissier-justice.fr
Site Internet : http://www.rcl-huissiers.com

Jean-François RICHARD Marie HOYAU

Stéphanie GERAULT

Huissiers de Justice Associés
31 rue de Séraucourt **18000 BOURGES**

: 02.48.24.02.46 - **Fax :** 02.48.69.07.07
: brlc@huissier-justice.fr- **Site Internet :** ***http://www.rcl-huissiers.com***

EXPEDITION

Dossier n°145 402

PROCES -VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Les DIX et QUATORZE MARS

A la requête du

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCEMARCEL SEMBAT, situé 4 rue des Bigarelles à BOURGES (18000), pris en la personne de son syndic en exercice, la S.A.R.L. CITYA JACQUES CŒUR, dont le siège social est situé 2 Place Juranville 18000 BOURGES, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège social

Pour qui domicile est élu au Cabinet de la Société Civile Professionnelle SOREL & Associés agissant par Me Pierrick SALLE, 3 rue Emile Zola à BOURGES (18000), avocats près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de BOURGES

agissant en vertu d'un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond le 17/07/2020 par Monsieur le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de BOURGES et signifié par exploit de notre ministère en date du 30/07/2020

à la suite d'un commandement aux fins de saisie immobilière portant sur un immeuble situé à BOURGES (18000), 12 rue des Bigarelles, signifié le 11/02/2022 ;

Il m'est demandé de procéder à la description de l'immeuble saisi cadastré comme suit :

section CI207, lots

- **68 (cave en sous-sol) dans le bâtiment A, les 54/100.000èmes des parties communes générales et les 1/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A**

- **138 (appartement au 8ème étage) dans le bâtiment A escalier C, comprenant un vestibule ouvrant sur le palier commun, une cuisine, salle de séjour, une chambre, salle d'eau, wc, penderie, les 600/100.000èmes des parties communes générales, les 9/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A**

Déférant à cette réquisition,

Je Stéphanie GERAULT, Huissier de Justice Associée de la Société Civile Professionnelle Jean-François RICHARD, Marie HOYAU et Stéphanie GERAULT, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice dont le siège est à BOURGES (Cher), 31 rue de Séraucourt, soussignée

Me suis transportée ce 10/03/2022 à 14h30 à BOURGES (18000), 12 rue des Bigarelles

Où étant, et en présence de

©AVOVENTES.FR

J'ai complété le PV de description le 14/03/2022 à 14h00, en la seule présence de qui a souhaité me faire visiter l'appartement suite à la réalisation d'un nettoyage.

j'ai procédé aux constatations suivantes :

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Sur place, il s'agit d'un appartement d'une superficie totale Carrez de 45,14 m² ou d'une surface au sol totale de 49,76 m² (*il est renvoyé au certificat de superficie pour les mesures de chaque pièce*), situé dans un immeuble comprenant huit étages, en copropriété géré par la SARL CITYA JACQUES CŒUR. Le logement est occupé par le propriétaire qui l'a acquis en 2017.

Il m'est indiqué que les charges de copropriété s'élèvent à environ 1.000,00 € par an et que le logement est équipé d'une chaudière collective au gaz.

Une grille sécurise l'accès à la résidence. Elle ne peut être ouverte que par un badge ou par l'intermédiaire de l'interphone installé.

La porte de l'immeuble est également sécurisée et ne peut être ouverte que par le même badge que la grille.

Un ascenseur dessert chaque étage ; des escaliers permettent également l'accès aux appartements.

L'appartement se trouve au 8ème étage, en face de l'ascenseur.

Ce dernier est raccordé au tout à l'égout et à l'électricité.

Je pénètre dans l'appartement dont la porte endommagée présente un enfoncement et un trou.

Celui-ci est en très mauvais état d'entretien. Il y règne une odeur nauséabonde.

ENTREE

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont en bois peint.

Les murs sont recouverts d'un papier peint avec une frise, endommagé.

Le plafond peint est à refaire.

Au niveau des équipements, je constate la présence d'un placard mural à portes coulissantes ouvrant sur étagère et penderie, un tableau électrique, un interphone très sale.

TOILETTES

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont en bois peint.

Les murs sont faïencés à mi-hauteur puis peints mais sont très sales. Une aération murale est visible.

Le plafond est peint.

Un bloc WC très sale équipe la pièce et dont je ne peux vérifier l'état.

SALLE DE BAINS

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont en bois peint.

Les murs sont faïencés à mi-hauteur et peints mais très tachés.

Le plafond est peint, très taché. Une applique y est fixée.

Une fenêtre en PVC à verre cathédrale éclaire la pièce.

Une vasque avec robinet mitigeur encastrée sur meuble à quatre portes et une baignoire, le tout encrassé, équipent la pièce et dont je ne peux vérifier l'état.

CUISINE

Le sol est carrelé anciennement.

Les plinthes carrelées sont sales.

Les murs tapissés sont sales et endommagés. Le mur derrière l'évier et les plaques de cuisson est encrassé. Le mur sous les fenêtres est carrelé.

Le plafond est peint, en mauvais état. Une applique y est fixée.

La cuisine est équipée d'un évier avec mitigeur et de plaques vitrocéramique, sur meuble et dont je ne peux vérifier l'état.

Trois fenêtres en PVC double vitrage éclairent la pièce.

SEJOUR

Le sol est en parquet.

Les plinthes sont en bois peint.

Les murs revêtus d'une toile de verre peinte sont très sales.

Le plafond est peint, très sale.

Deux fenêtres en PVC double vitrage avec volets (*métalliques m'est-il déclaré*) éclairent la pièce.

Une porte en bois avec un rectangle en verre cathédrale très sale est présente.

CHAMBRE

Le sol est en parquet.

Les murs en plâtre sont peints.

Le plafond est peint.
Une fenêtre en PVC double vitrage avec volets (*métalliques m'est-il déclaré*) éclaire la pièce.

Une porte en bois sale permet de fermer la chambre.

Cette chambre est pourvue d'un double placard mural à portes ouvrant sur des étagères en partie inférieure et à deux portes (il en manque une à gauche) en partie supérieure.

Les interrupteurs et les prises électriques sont en nombre suffisant.

Les encadrements de porte en bois sont endommagés.

CAVE

La porte est constituée de lames de bois et se ferme par un cadenas.

Le sol est constitué de graviers.

Les murs sont en béton.

Le plafond est en béton.

Tels sont les résultats de mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit et auquel sont annexés quatre-vingt-six clichés photographiques le 10/03/2022 et treize clichés photographiques le 14/03/2022 et un certificat de superficie de la partie privative.

Coût : 309,20 € (trois cent neuf euros et vingt *centimes)*

Emolument art. R 444-3 C. Com.	250,00 €
Frais de Déplacement art. R 444-48 C. Com.	7,67 €
Total Hors-Taxes	257,67 €
T.V.A. au taux de 20%	51,53 €
Total T.T.C. en euros	**309,20 €**

Stéphanie GERAULT,

Huissier de Justice Associée



Photographie 1



Photographie 2



Photographie 3



Photographie 4



©AVOVENTES.FR

Photographie 5



Photographie 6



©AVOVENTES.FR

Photographie 7



Photographie 8



©AVOVENTES.FR

Photographie 9



Photographie 10



©AVOVENTES.FR

Photographie 11

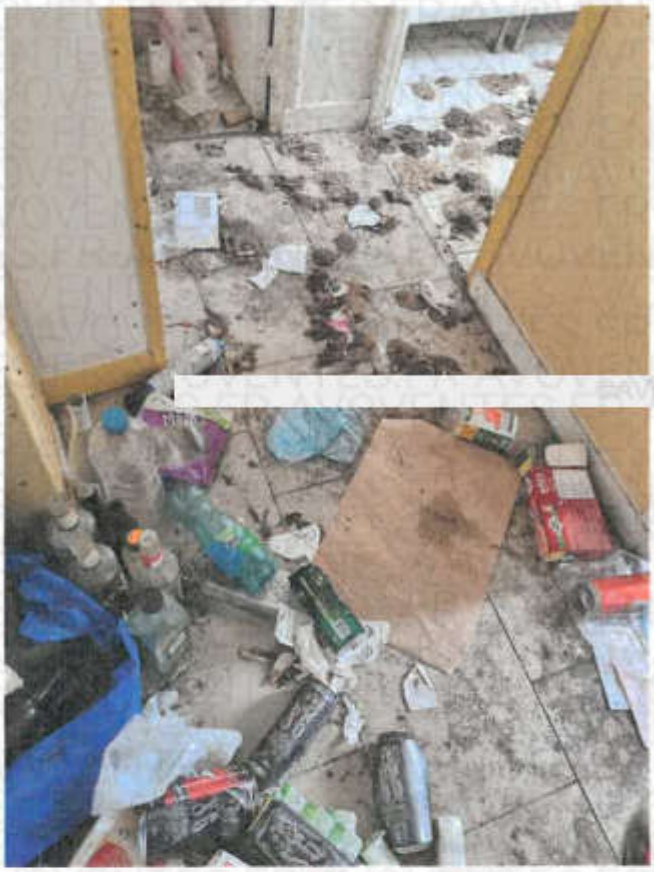


Photographie 12



©AVOVENTES.FR

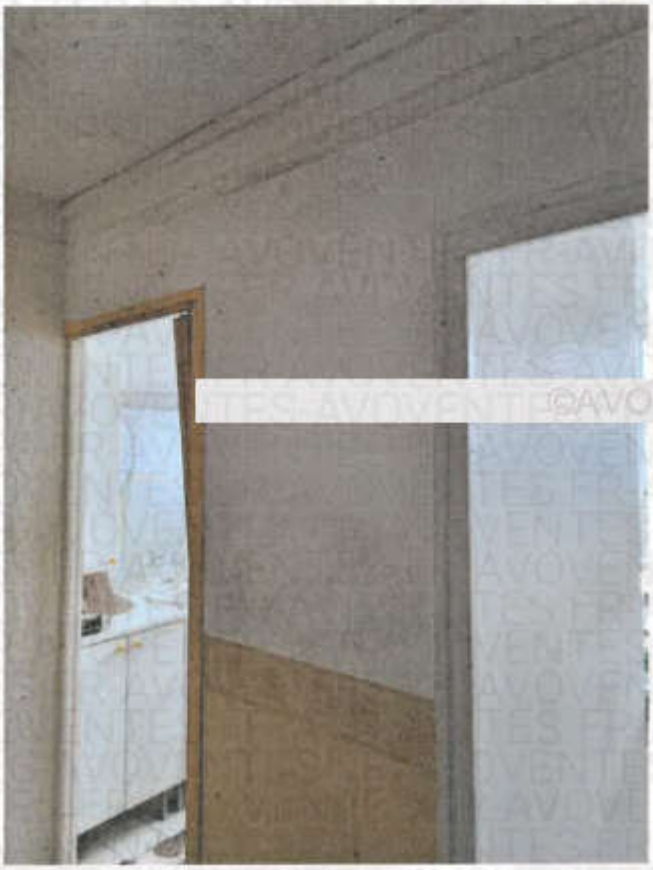
Photographie 13



Photographie 14



Photographie 15



Photographie 16



Photographie 17



Photographie 18



©AVOVENTES.FR

Photographie 19



Photographie 20



Photographie 21



Photographie 22



Photographie 23



Photographie 24



©AVOVENTES.FR

Photographie 25



Photographie 26



©AVOVENTES.FR

Photographie 27



Photographie 28



©AVOVENTES.FR

Photographie 29



Photographie 30



©AVOVENTES.FR

Photographie 31

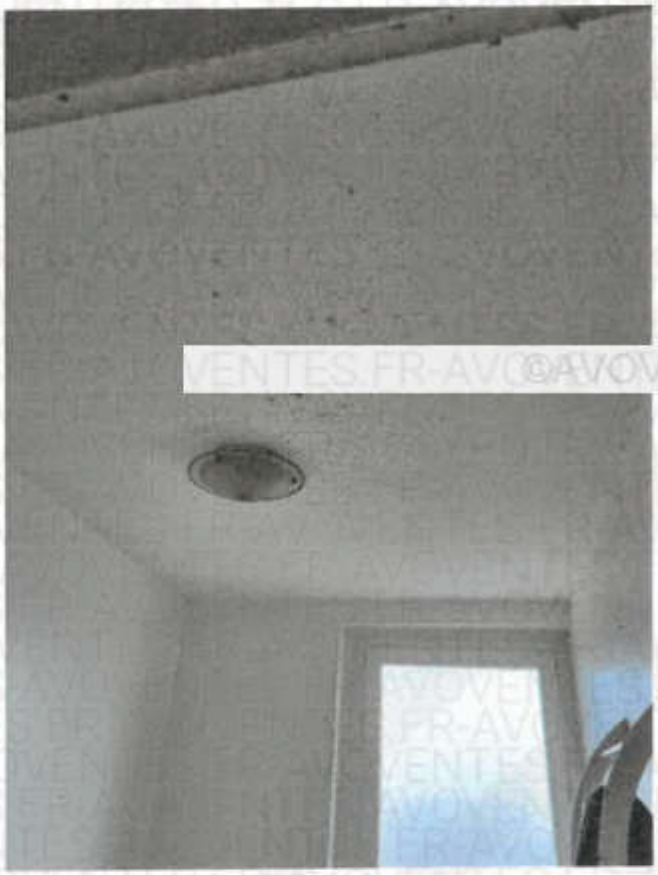


Photographie 32

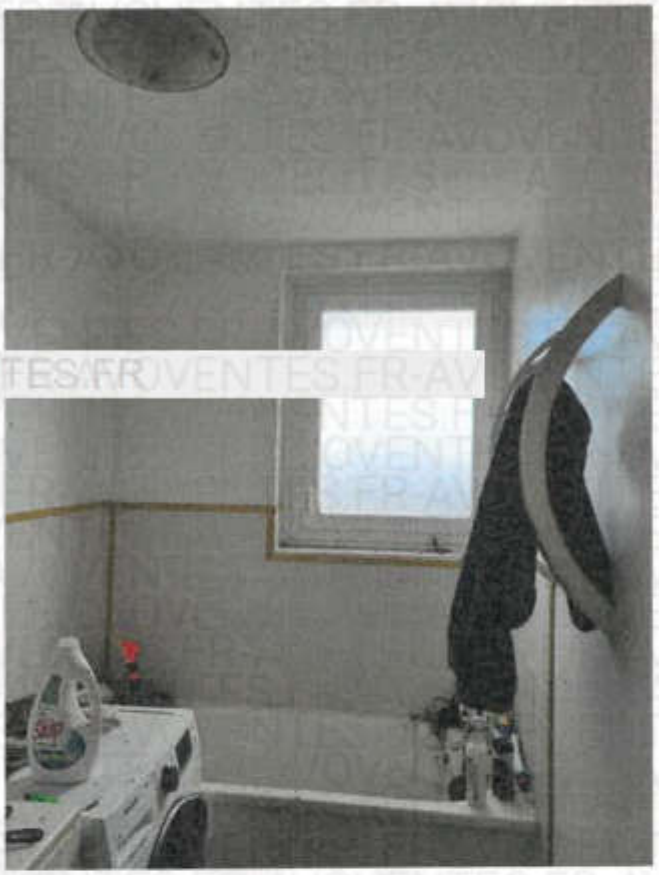


©AVOVENTES.FR

Photographie 33



Photographie 34



©AVOVENTES.FR

Photographie 35



Photographie 36



©AVOVENTES.FR

Photographie 37



Photographie 38



Photographie 39



Photographie 40



©AVOVENTES.FR

Photographie 41



Photographie 42



Photographie 43



Photographie 44



©AVOVENTES.FR

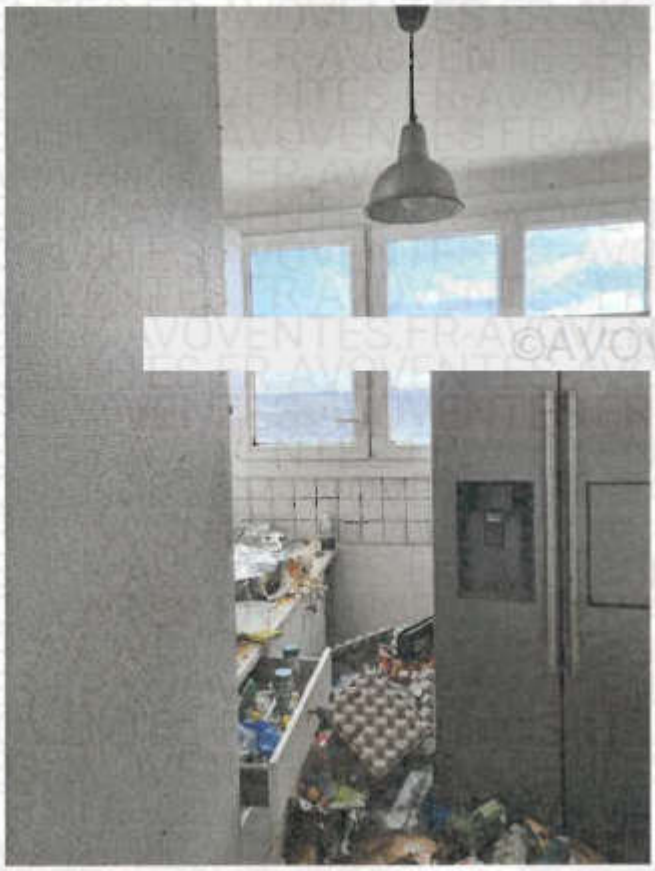
Photographie 45



Photographie 46



Photographie 47



Photographie 48



©AVOVENTES.FR

Photographie 49



Photographie 50



Photographie 51



Photographie 52



Photographie 53



Photographie 54



©AVOVENTES.FR

Photographie 55

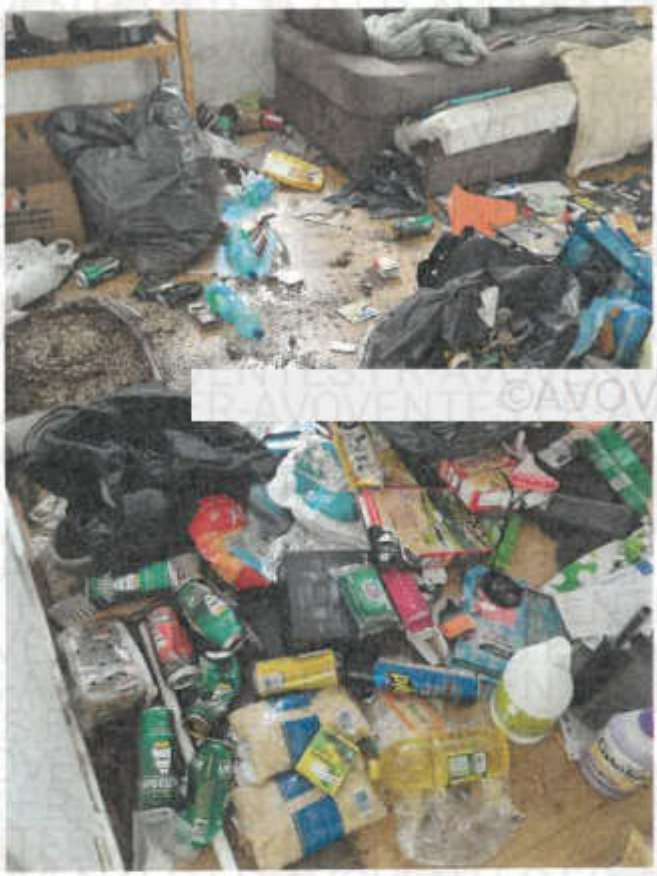


Photographie 56



©AVOVENTES.FR

Photographie 57



Photographie 58



©AVOVENTES.FR

Photographie 59



Photographie 60



©AVOVENTES.FR

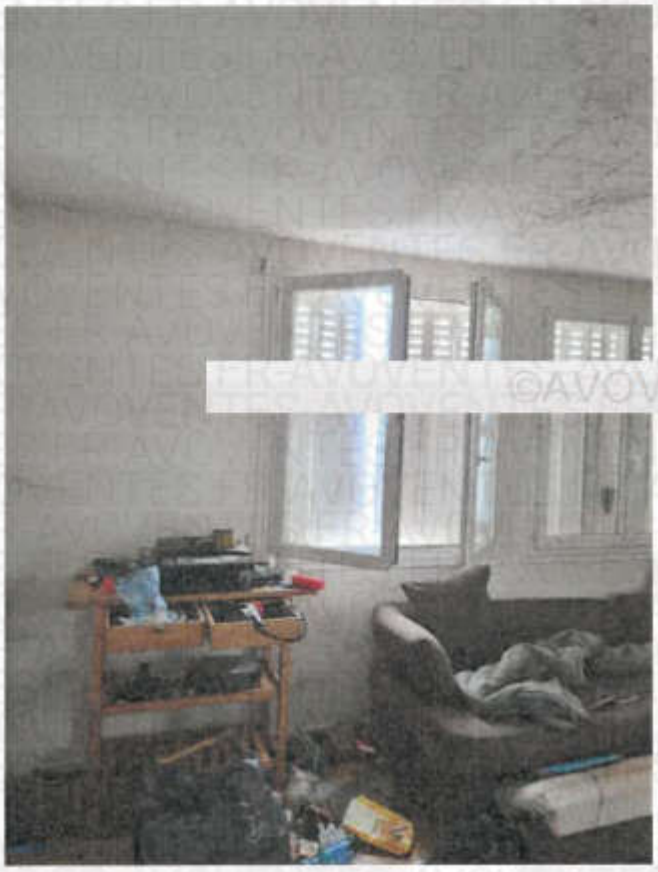
Photographie 61



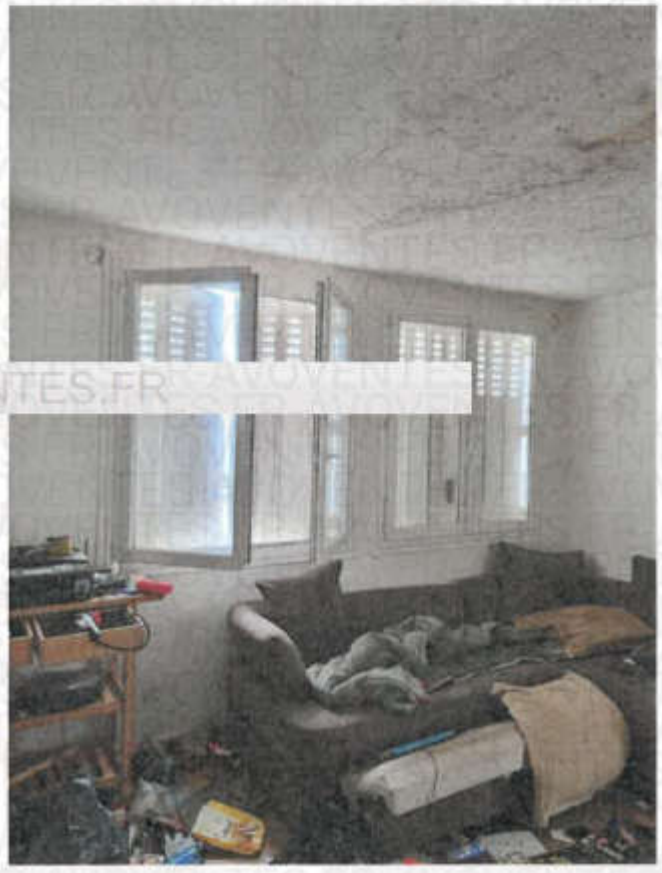
Photographie 62



Photographie 63

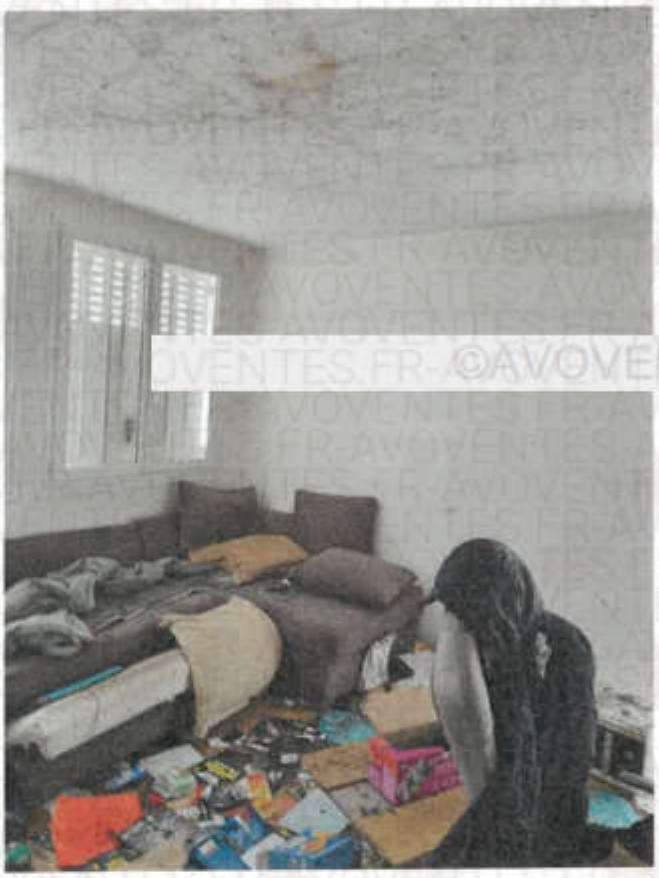


Photographie 64



©AVOVENTES.FR

Photographie 65



Photographie 66



Photographie 67



Photographie 68



©AVOVENTES.FR

Photographie 69



Photographie 70



Photographie 71



Photographie 72



Photographie 73



Photographie 74



©AVOVENTES.FR

Photographie 75



Photographie 76



©AVOVENTES.FR

Photographie 77



Photographie 78



Photographie 79



Photographie 80



©AVOVENTES.FR

Photographie 81



Photographie 82



Photographie 83

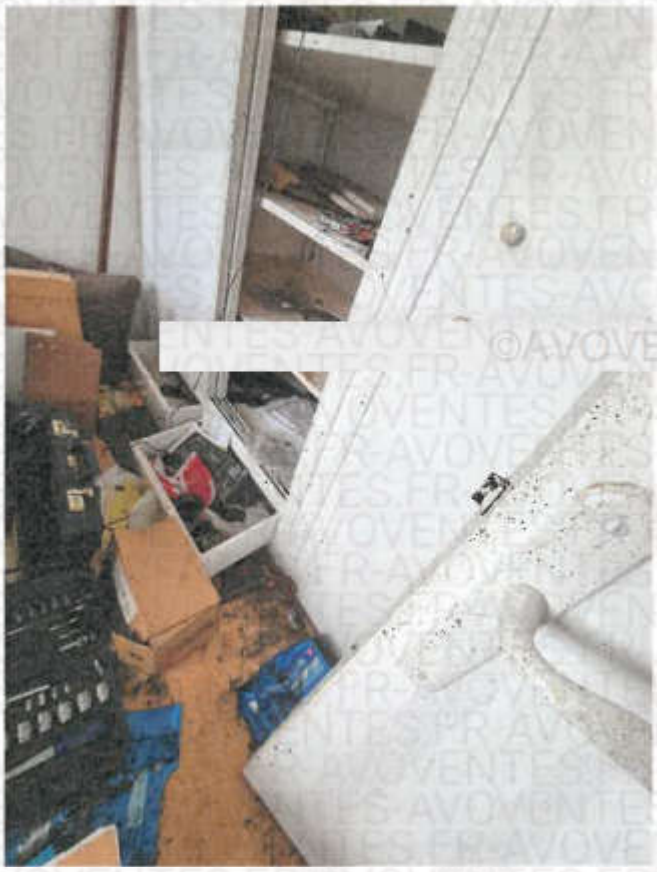


Photographie 84



©AVOVENTES.FR

Photographie 85



Photographie 86



©AVOVENTES.FR

Complément 14/03/2022

Photographie 1



Photographie 2



Photographie 3



Photographie 4



©AVOVENTES.FR

Photographie 5



Photographie 6



©AVOVENTES.FR

Photographie 7



Photographie 8



©AVOVENTES.FR

Photographie 9



Photographie 10



©AVOVENTES.FR

Photographie 11



Photographie 12



©AVOVENTES.FR

Photographie 13 Complément 14/03/2022



Cabinet d'**E**xpertise **S**aint **A**mand **M**ontrond

Tous les diagnostics immobiliers Avant Vente, Location ou Travaux

43 Rue du Doc, COULON – 18200 ST AMAND MONTROND – Tél: 02 48 96 37 98 – email sarl-cesam@orange.fr

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2220047
Date du repérage : 10/03/2022

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Cher**
Adresse : ..... **2 Rue des Bigarelles (68 - 138)**
Commune : ..... **18000 BOURGES**
Section cadastrale CI, Parcelle(s) n° 207,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bâtiment A - 8ème Etage Lot numéro 68 - 138,

Désignation du propriétaire

Désignation du
Nom et prénon
Adresse : .....

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP SOREL et ASSOCIES - SCP SOREL et ASSOCIES**
Adresse : ..... **3 Rue Emile ZOLA**
18000 BOURGES (France)

Repérage

Périmètre de repérage : **Appartement + Cave**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : .....
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... CESAM
Adresse : ..... **43 Rue du Docteur Coulon**
18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Numéro SIRET : **530116292**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : ..... **4966442804 - 01/01/2023**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale: 45,14 m² (quarante-cinq mètres carrés quatorze)
Surface au sol totale: 49,76 m² (quarante-neuf mètres carrés soixante-seize)

Certificat de superficie n° 2220047

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **10/03/2022**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître GERAULT

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
8ème étage - Pièce 1	138	4,52	4,52	
8ème étage - Pièce 2	138	1,28	1,28	
8ème étage - Pièce 3	138	4,39	4,39	
8ème étage - Pièce 4	138	4,91	4,91	
8ème étage - Pièce 5	138	18,18	18,18	
8ème étage - Pièce 6	138	11,86	11,86	
Résumé du lot : 138 - Surface Carrez 45,14 m² - Surface au sol 45,14 m²				
Parties de l'immeuble bâtis visitées	**Lots**	**Superficie privative au sens Carrez**	**Surface au sol**	**Commentaires**
Sous-Sol - Cave	68	0	4,62	Cave hors Carrez

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale: 45,14 m² (quarante-cinq mètres carrés quatorze)
Surface au sol totale: 49,76 m² (quarante-neuf mètres carrés soixante-seize)

Fait à **BOURGES**, le **10/03/2022**

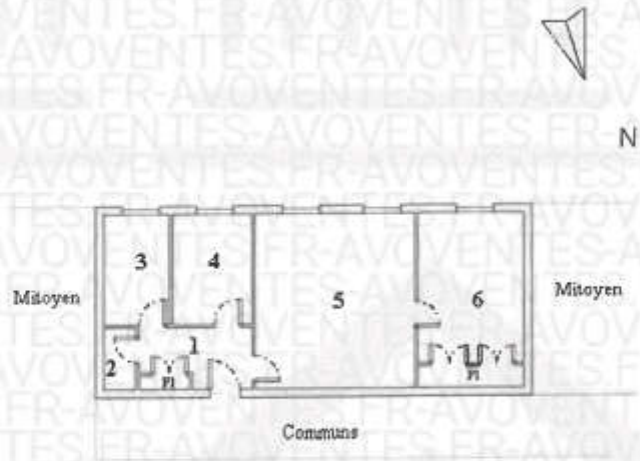
©AVOVENTES.FR

C.E.S.A.M.
Cabinet d'Expertise Saint-Amandois
43, Rue du Docteur Coulon
18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Tél: 02 48 96 37 98
Siret: 530 116 292 00018 - APE: 7120 B

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° 2220047

Loi Carrez



8ème Etage