

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



S.C.P. Stéphane PIDANCE & Séverine GUY
Commissaires de Justice Associés
près la Cour d'Appel de **Bourges**



SCP STEPHANE PIDANCE – SEVERINE GUY
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

34 rue du Docteur Coulon
18200 Saint Amand Montrond

☎ : 02.48.96.10.82

Site web : www.scp-pidance-guy.fr

EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION et DE DIFFICULTES

Le JEUDI DEUX MAI DEUX MILLE VINGT QUATRE

A LA REQUETE du :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société Anonyme, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 379 502 644, dont le siège social est 26-28 rue de Madrid à PARIS (75384), venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST, suite à la fusion absorption approuvée selon procès-verbal de l'assemblée extraordinaire en date du 21 avril 2016, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SCP SOREL & associés, agissant par Me Pierrick SALLE, 3 rue Emile Zola 18000 BOURGES (Cher)

Agissant en vertu :

- de la copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Me Dominique GODET, Notaire à LEVET, contenant prêt consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST à

En suite d'un Commandement tendant à saisie immobilière, délivré à , afin de payer dans les HUIT JOURS de celui-ci la somme due à la requérante, l'avertissant que faute par lui de satisfaire audit commandement dans le délai, la procédure de vente de l'immeuble ci-après désigné se poursuivra et qu'à cet effet, il sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

S'agissant sur la commune de BLET (Cher) d'une maison d'habitation sise « le bois des brosses », comprenant :

Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine ouverte, salle de bain, dégagement et WC, cellier chaufferie

A l'Etage : Palier, deux chambres

Cour devant avec puits

Jardin

Le tout cadastré comme suit :

E 212 16 le Bois des Brosses pour 3a 90ca

E 232 Le Bois des Brosses pour 5a 47ca

Je soussigné, Maître Stéphane PIDANCE, Commissaire de Justice à la Résidence de SAINT AMAND-MONTROND (18), membre de la SCP Stéphane PIDANCE et Séverine GUY titulaire d'Offices d'Huissiers de Justice aux Résidences de SAINT AMAND-MONTROND (Cher) et VIERZON (Cher), dont le siège social est à SAINT AMAND-MONTROND, 34 Rue du docteur Coulon

En vertu des dispositions de l'article 35 du décret du 27 juillet 2006,

Après m'être transporté en de nombreuses reprises au domicile de @AVOVENTES.FR à l'effet de le rencontrer, sans y parvenir.

Après avoir réussi à obtenir les coordonnées téléphoniques de sa fille.

Après avoir laissé de nombreux messages à celle-ci sans parvenir à la joindre et sans obtenir le moindre retour.

Après avoir obtenu de la Mairie de BLET, la confirmation que @AVOVENTES.FR occupait bien son immeuble d'habitation.

Après avoir appris que l'état de santé de ce dernier nécessitait de prendre les plus grandes précautions afin de ne pas créer une situation de stress ou d'angoisse trop importante qu'il ne pourrait gérer

Après avoir appris que pour le rencontrer il était préférable de se rendre à son domicile en début de matinée, afin que celui-ci ne soit pas alité.

Après avoir pris contact avec @AVOVENTES.FR représentant la SARL CESAM chargée de la réalisation des diagnostics et avoir convenu d'une intervention ultérieure en fonction de la situation.

Me transporte ce jour, **JEUDI DEUX MAI DEUX MILLE VINGT QUATRE**, commune de BLET (Cher), « Le bois des brosses », au niveau des immeubles, objets de la présente procédure de saisie immobilière.

Où là étant à **HUIT HEURES**,

Il m'est possible de constater que la parcelle cadastrée section E N°232 n'est pas concernée par la procédure mais qu'il s'agit de la parcelle cadastrée section E n°213, telle que mentionnée à l'acte

Puis, Il m'est possible de rencontrer lequel accepte que je pénètre en son domicile.

Il m'est possible de constater que mon arrivée est de nature à générer un stress important provoquant un essoufflement très important de qui diminuera progressivement après plusieurs minutes.

L'état de santé de celui-ci me préoccupe particulièrement tout au long de mon intervention qui ne saurait être accompagnée d'un concours de force publique ou aller à l'encontre de la volonté du débiteur.

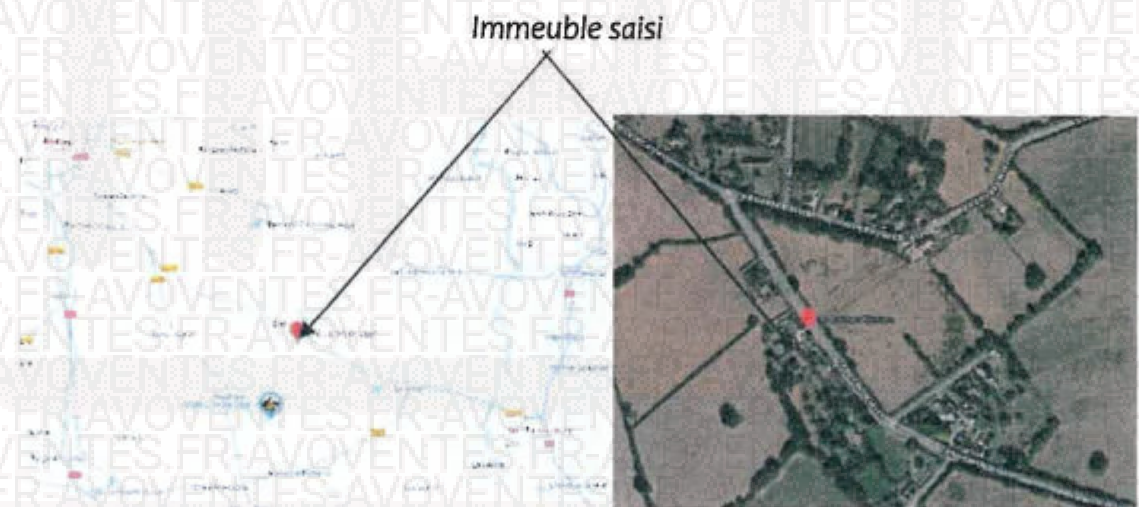
A défaut de consentement du débiteur, et compte tenu de l'état de santé de celui-ci, je rencontre une difficulté majeure pour procéder à la description détaillée des lieux, la situation m'obligeant à devoir, dans l'immédiat, composer en l'état.

Au besoin, une intervention ultérieure sera en mesure de compléter le présent, dans la seule mesure où je parviendrai à obtenir lors de celle-ci, la présence de la fille de et celle de son assistante sociale dont j'obtiens par ailleurs les coordonnées

DESCRIPTION ENVIRONNEMENTALE

L'immeuble de construction début XXème, restauré et aménagé est occupé par Monsieur

Il se situe dans un lieudit, en campagne, à proximité de la commune de Blet



La commune de BLET est une commune rurale d'environ 580 habitants située à l'EST de BOURGES, au CENTRE - EST du département du CHER.

Elle notamment dotée des services publics suivants

- Ecole élémentaire

Les villes les plus importantes et les plus proches sont :

NERONDES	14 km
SANCOINS	16 km
SAINT AMAND MONTROND	29 km
BOURGES	33 km
NEVERS	42 km

La commune de BLET bénéficie d'un plan de prévention des risques au titre duquel il y a lieu de relever :

- 1° la sismicité pour un risque faible
- 2° Argile pour un risque faible

La copie de l'arrêté est annexée au présent.

Cet immeuble bénéficie :

- du raccordement au réseau électrique
- du raccordement au réseau eau
- d'un assainissement individuel



DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SOUS FORME DE SYNTHÈSE

Maison d'habitation mitoyenne sise « le bois des brosses », avec cour sur le devant et jardin sur l'arrière auquel on n'accède que par l'immeuble d'habitation compte tenu du caractère mitoyen de la construction

Cour et jardin présentent un défaut d'entretien majeur sur l'ensemble de la surface. Les limites de propriété sont également matérialisées par des clôtures anciennes et en mauvais état

Petite construction sur le devant à l'état de ruine

Immeuble d'habitation en façade sur cour



Construction en basse goutte en partie droite à usage de cellier



comprenant :

Crépi au niveau du mur en façade sur cour, boiseries peintes dans un état encore satisfaisant. Couverture contemporaine en tuiles mécaniques suite sinistre incendie.

Au rez-de-chaussée : cuisine ouverte sur le séjour l'ensemble chauffé à l'aide d'un poêle à bois.

Sol carrelage contemporain, murs en pierres apparentes, plafond avec poutres bois contemporaines suite à la restauration de l'immeuble après incendie

Huissieries contemporaines

Sur l'arrière et sous forme d'une extension en basse-goutte :

- petite pièce à usage de bureau
- salle d'eau avec douche
- WC indépendants.

Cour devant avec puits

Jardin

Accès à l'étage au moyen d'un petit escalier en colimaçon situé dans le séjour sur la droite de l'entrée.

A l'étage et sous combles, petit palier desservant deux chambres d'une surface utile d'environ 15m2.

Ouvertures par fenêtres de toit de type VELUX

Chauffage par convecteurs électriques

Le tout cadastré comme suit :

E 212 16 le Bois des Brosses pour 3a 90ca

E 213 Le Bois des Brosses pour 5a 47ca

Localisation : HORS AGGLOMERATION

Destination : Immeuble d'habitation

Nature de la construction : Immeuble ancien (début XXème) ayant fait l'objet d'aménagements et travaux de restauration

Plan de prévention des risques : OUI

Arrêté préfectoral et cartographie annexés : OUI

Certificat d'urbanisme annexé : non

Raccordement au réseau électrique : OUI

Raccordement au réseau eau : OUI

Raccordement au réseau assainissement : NON (assainissement ancien nécessitant une mise au norme à défaut de pouvoir fournir un certificat de conformité)

Raccordement au réseau gaz : NON

Chauffage : Poêle à bois + convecteurs électriques

Occupation des lieux : Immeuble occupé

Electricité contemporaine pour partie – Menuiseries contemporaines

Désignation et superficies

Extérieurement :

E 212 16 le Bois des Brosses pour 3a 90ca

E 213 Le Bois des Brosses pour 5a 47ca

Parcelles Présentant un défaut d'entretien majeur

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

Stéphane PIDANCE



COUT : Deux cent soixante-douze euros vingt centièmes.

Droits fixes coef 2 L444-1 C.Com	219.16 €
Temps complémentaire	0.00€
Frais de Déplacement art. A444-48	7.67 €
Photographies	€
Total H.T.	226.83 €
T.V.A. (20.00%)	45.37 €
Taxe Forfaitaire	0 €
TOTAL T.T.C.	272.20 €



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 2 mai 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

18350 BLET

Code parcelle :
000-E-212

le Bois des Broses

IGN | France

Parcelle(s) : 000-E-212, 18350 BLET

1 / 6 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

SISMICITÉ : 2/5



- 1 - très faible
- 2 - faible
- 3 - modéré
- 4 - moyen
- 5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RAPPEL

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 7

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1625246A	30/05/2016	31/05/2016	16/09/2016	20/10/2016
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Sécheresse : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1917051A	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019
INTE2010312A	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

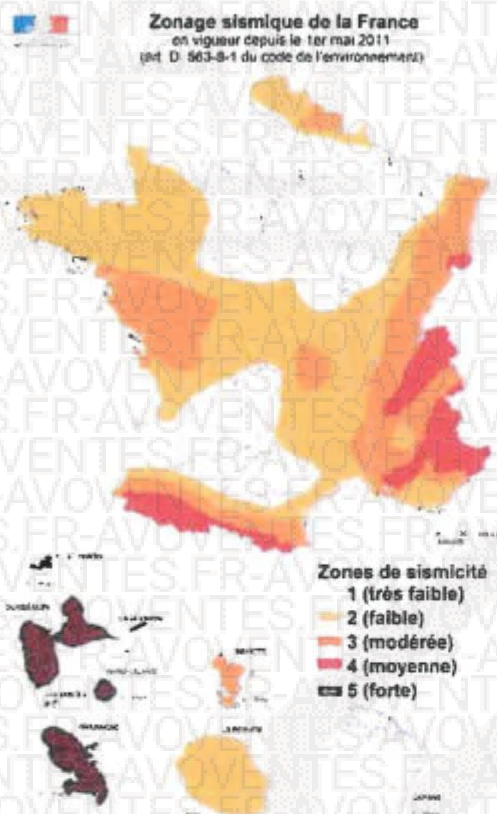
La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)



Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>

- Recouvrement amiable et judiciaire

- Signification et exécution

- Contentieux locatifs

- Inventaires, procédures collectives

- Ventes aux enchères publiques

- Constats

Compétence nationale

Nos offices & bureaux :

Office de Vierzon
5 TER rue de la Gaucherie
Résidence Descartes
18100 Vierzon
tel. 02 48 61 58 13
guy.severine.huissier@orange.fr

Office de St-Amand
34 rue du Docteur Coulon
18200 Saint-Amand-Montrond
tel. 02 48 96 10 82
pidance.huissier@orange.fr

Bureau annexe de la Guerche
56 rue Henri Barbusse
18150 La Guerche sur l'Aubois
tel. 02 48 61 58 19
guy.severine.huissier@orange.fr
pidance.huissier@orange.fr

Retrouvez-nous sur internet : www.scp-pidance-guy.fr

