

# 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](http://www.scp-pidance-guy.fr)

**EXPEDITION**

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

**Le MERCREDI QUATRE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS**

**A LA REQUETE de :**

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE, S.A. Coopérative à Capital Variable, immatriculée au RCS de BOURGES sous le n°398 824 714, dont le siège social est 8 Allée Samuel Paty à BOURGES CEDEX (18290), 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 grosse en forme exécutoire d'un jugement définitif rendu par le Tribunal Judiciaire de BOURGES, le 27 octobre 2022, signifié par exploit de Me GUY, Commissaire de Justice à VIERZON (Cher) en date du 14 novembre 2022 et d'un certificat de non appel en date du 2 Janvier 2023.

En suite d'un Commandement tendant à saisie immobilière, délivré à [CAVOVENTES.FR](mailto:CAVOVENTES.FR) le 21 Septembre 2023, afin de payer dans les HUIT JOURS de celui-ci la somme due à la requérante, l'avertissant que faute par eux de satisfaire audit commandement dans le délai, la procédure de vente de l'immeuble ci-après désigné se poursuivra et qu'à cet effet, ils seront assignés 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 LA GUERCHE SUR L'AUBOIS (Cher) d'une maison d'habitation située 35, rue du Blanc Gâteau, comprenant suivant désignation à l'acte :

- Au rez-de-chaussée : cuisine équipée, buanderie, WC, Séjour, deux chambres, salle de douche, WC
- A l'étage : mezzanine, deux chambres
- Chauffage Central gaz
- Cheminée
- Jardin

Le tout cadastré comme suit :

C 575 35 rue du Blanc Gâteau pour 3a 35ca

C 1070 Fonfrin pour 5a 93ca

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 avoir pu joindre téléphoniquement \_\_\_\_\_ propriétaire occupant les lieux et avoir pu convenir d'un rendez-vous avec ce dernier.

Après avoir pris contact avec \_\_\_\_\_ représentant la SARL CESAM chargée de la réalisation des diagnostics.

Me transporte ce jour, **MERCREDI QUATRE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS**, commune de LA GUERCHE SUR L'AUBOIS (Cher), 35-37 Rue du Blanc Gâteau, au niveau de l'immeuble objet de la présente procédure de saisie immobilière, actuellement occupé par

Où là étant à **SEIZE HEURES QUARANTE CINQ**,

**en compagnie de Monsieur Franck CESPEDES (Cabinet CESAM), chargé de procéder à la réalisation des diagnostics, En présence de \_\_\_\_\_ propriétaires occupants, Il m'est possible de procéder à la description de l'immeuble saisi dont il ressort ce qui suit :**

## DESCRIPTION ENVIRONNEMENTALE

L'immeuble de type construction ancienne restaurée, en la forme d'une longère située dans un quartier résidentiel est actuellement occupé par

Il se situe en semi urbaine, à toute proximité de la sortie SUD de la commune de LA GUERCHE SUR L'AUBOIS



La commune de LA GUERCHE SUR L'AUBOIS est une commune semi rurale d'environ 3300 habitants située à l'EST du département du CHER.

**Les villes les plus importantes et les plus proches sont :**

SANCOINS ( gendarmerie – école et commerces)	15.00 km
NEVERS (Préfecture de la NIEVRE)	22.00 km
SAINT AMAND MONTROND Sous Préfecture	48.00 km
BOURGES (Préfecture)	52.00 km

La commune de LA GUERCHE SUR L'AUBOIS bénéficie d'un plan de prévention des risques annexé au présent.

Cet immeuble bénéficie:

- du raccordement au réseau électrique
- du raccordement au réseau eau
- du raccordement au réseau gaz
- du raccordement au réseau d'assainissement collectif
- d'un appareil de chauffage autonome (cheminée avec insert)

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SOUS FORME DE SYNTHESE

Commune de LA GUERCHE SUR L'AUBOIS (Cher), maison d'habitation située 35-37, rue du Blanc Gâteau, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine équipée, buanderie, Séjour, Salon, salle de douche, WC, une chambre, auvent en façade arrière comme en pignon
- A l'étage : mezzanine, deux chambres
- Chauffage Central gaz
- Cheminée
- Jardin

Le tout cadastré comme suit :

C 575 35 rue du Blanc Gâteau pour 3a 35ca  
C 1070 Fonfrin pour 5a 93ca

**Localisation :** En sortie d'agglomération partie SUD de LA GUERCHE SUR L'AUBOIS

**Destination :** Immeuble d'habitation

**Nature de la construction :** Immeuble ancien en pierres relevant de la réunification des immeubles 35 et 37.

Restauration contemporaine en ce compris la couverture

**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 :** OUI

**Raccordement au réseau gaz :** OUI

**Chauffage :** Cheminée avec foyer fermé et bouches de chaleur et chauffage central au gaz avec chaudière à ventouse contemporaine en bon état de fonctionnement

**Occupation des lieux :** Immeuble occupé par

### Désignation et superficies

**Extérieurement :**

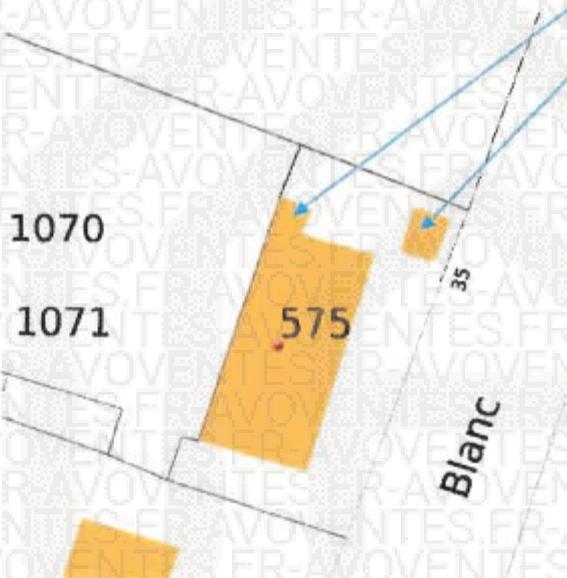
C 575 35 rue du Blanc Gâteau pour 3a 35ca  
C 1070 Fonfrin pour 5a 93ca

**Intérieurement :**

**119,16 m2** Surface habitable loi carrez en documents annexes.  
**149,71 m2** Surface au sol totale

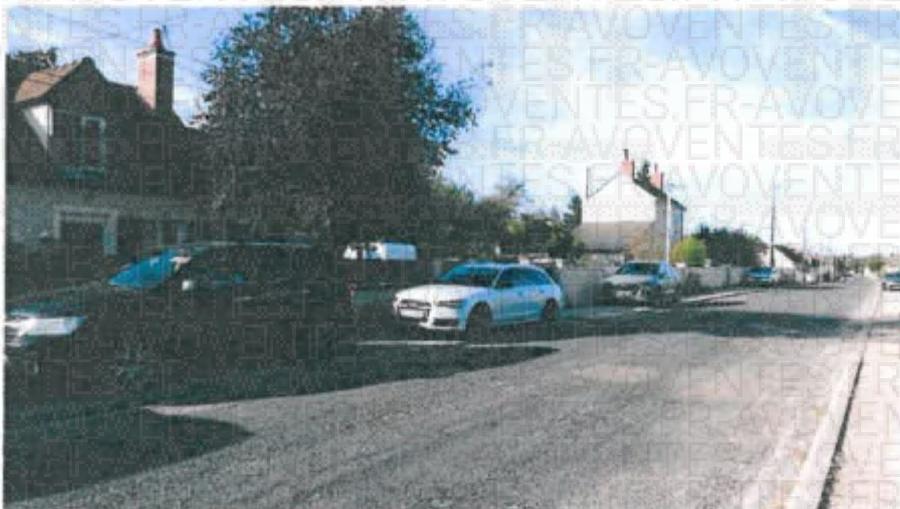
**Remarques :**

**Incohérences avec plan cadastral en pignon NORD**



## DESCRIPTION

La propriété au SUD de la GUERCHE SUR L'AUBOIS, 35-37 rue du Blanc Gâteau dans une zone pavillonnaire et résidentielle.



En façade sur rue, celui-ci bénéficie et ce sur l'ensemble de la section cadastrée C N° 575 d'un mur avec enduit gratté surélevé d'une palissade bois.

L'ensemble reste dans un état satisfaisant.



On notera le portail métallique deux vantaux donnant accès à la propriété.



En façade et face à l'entrée de l'habitation le portillon de nature identique dans un état identique.

En façade sur rue, l'immeuble d'habitation portant le numéro 35 et 37 bénéficie d'une couverture en petites tuiles contemporaine avec en partie supérieure deux fenêtres de toit. L'ensemble est dans un état satisfaisant.

Cheminée brique en partie droite dans un état identique.

Enduit gratté en façade, menuiseries bois.

L'ensemble n'appelle pas de remarque particulière.



Sur le devant de l'immeuble, on notera la cour gravillonnée n'appelant pas de remarque particulière se poursuivant notamment en pignon droit.

Sur le devant vient un ensemble avec allée en dalle béton désactivé sur l'ensemble de la surface dans un état satisfaisant.

Bordures de trottoir et haie arbustive sur le devant.



Je poursuis à la suite mes constatations en pignon droit, au niveau duquel on retrouve en limite de propriété un second portail deux vantaux ouvrant sur un auvent ouvert en pignon ne figurant pas au plan cadastral.



La limite de propriété est matérialisée par une clôture grillagée ancienne dans un état moyen et vétuste.

Au niveau du pignon gauche de l'immeuble, on retrouve sur l'ensemble de la surface un enduit gratté dans un état satisfaisant.

L'auvent est réalisé en structure bois, couverture en tuiles mécaniques sur l'ensemble de la surface. L'ensemble reste à l'état brut.



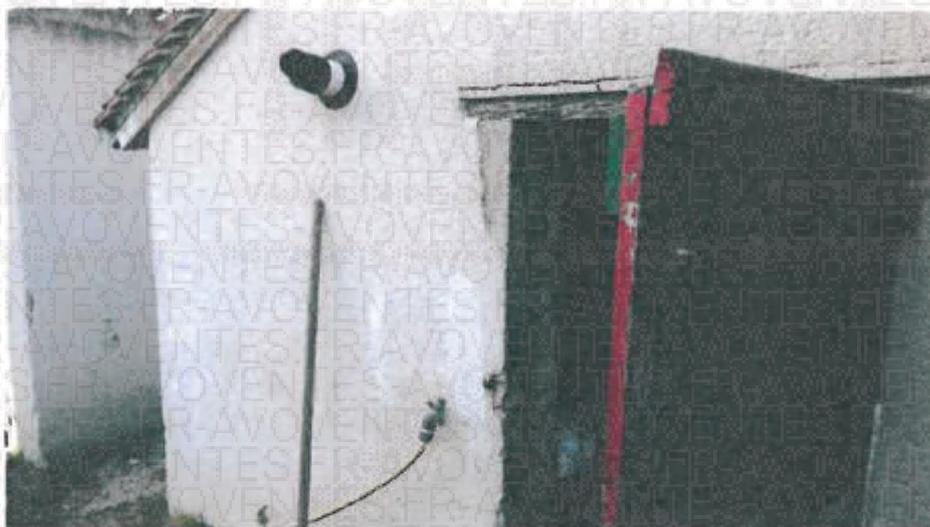
On notera au niveau du pignon gauche l'existence d'une ouverture actuellement condamnée uniquement par de la laine de verre.

On notera l'absence d'ouvrant à cet endroit.

L'ensemble est laissé à l'état brut de maçonnerie et de linteau.



Une porte bois ancienne et vétuste ouvre sur un petit réduit situé sur l'arrière gauche du bâtiment permettant l'installation de la chaudière gaz.



Sur l'intérieur, ce réduit présente un sol en terre-battue sur l'ensemble de la surface, des murs anciens en partie droite, placoplâtre à l'état brut pour partie en ce compris au niveau du plafond où un ensemble de placoplâtre est manquant.



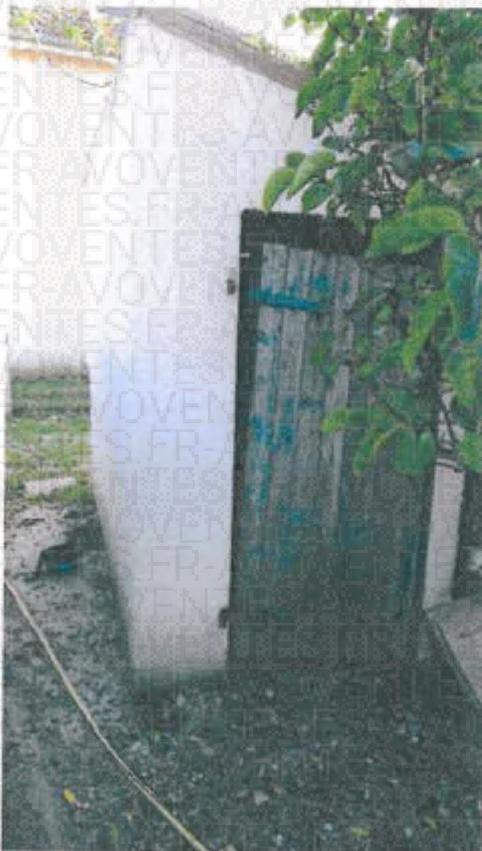
Sur la gauche, vient une chaudière gaz à ventouse de marque CHAPPEE, relativement contemporaine et en bon état de fonctionnement.



Je poursuis à la suite mes constatations en extrémité SUD de la parcelle cadastrée section C N°575 et accède ainsi jusqu'au niveau du retour sur la parcelle cadastrée section C N°1070.



En jonction des deux parcelles et en limite de la façade arrière, il m'est possible de constater l'existence d'une petite construction à usage de dépendance non matérialisée au plan cadastral bénéficiant d'un enduit gratté de deux portes antagonistes anciennes, vétustes et dégradées et d'une couverture de type fibrociment.



Je poursuis mes constatations sur l'arrière de l'immeuble d'habitation relevant ainsi de la parcelle cadastrée section C N°1070.

On retrouve en limite d'immeuble une allée gravillonnée avec bordures ciment.  
L'ensemble reste dans un état satisfaisant.



Puis sur l'arrière, une partie en nature d'herbe dont les limites de propriété sont matérialisées à l'aide d'une haie de charmilles en partie gauche et clôture grillagée sur l'arrière, d'une haie vive et d'une clôture grillagée à l'OUEST et d'une clôture plus contemporaine avec brises-vues en partie droite relevant de la propriété voisine.

Il est à signaler que l'ensemble des clôtures relèvent des propriétés voisines.





A noter également la présence d'un puits avec buse ciment et dessus ciment situé au NORD-OUEST de la propriété.



Je poursuis à la suite mes constatations en façade arrière de l'immeuble d'habitation où la couverture en petites tuiles se poursuit en partie inférieure dans un état général plutôt satisfaisant.

On notera sur l'arrière de l'immeuble d'habitation l'existence :

- de deux fenêtres de toit l'une en partie inférieure droite, l'autre en partie supérieure,
- d'une construction avec couverture en tuiles mécaniques en partie gauche.

L'auvent réalisé en partie inférieure et fermé pour partie et ouvert pour l'autre.



On notera que la façade arrière et le pignon droit de l'immeuble d'habitation ne correspondent pas à ce qui est matérialisé sur le plan cadastral.

Il en est ainsi notamment de la construction basse située sur l'arrière à usage d'auvent et de l'extension de l'immeuble.



Puis à la suite, de la partie supérieure de l'extension réalisée en pignon droit, partie supérieure deux pans de nature identique à la première partie située sur l'arrière.



Je poursuis à la suite mes constatations **intérieurement** et accède directement en partie droite de la façade au niveau de la pièce à usage de cuisine.

### **CUISINE**

On notera que cette pièce bénéficie d'une ouverture en façade avec porte PVC dont la poignée est cassée puis à la suite d'une fenêtre PVC avec vitrerie double vitrage intacte.

Radiateur acier en partie inférieure.

Toujours au niveau de cette pièce comme pour le reste de l'habitation, l'ensemble des murs bénéficie d'un doublage placoplâtre avec isolation.

Plafond placoplâtre peint n'appelant pas de remarque particulière.

Eléments de cuisine en angle avec arrivée d'eau et système d'évacuation d'eau sous la forme d'un évier et arrivée gaz.

L'ensemble relève du gaz de ville.

La pièce à usage de cuisine bénéficie d'un sol carrelage contemporain sur l'ensemble de la surface.



Cette pièce bénéficie en sa partie droite d'un passage ouvert ouvrant sur la pièce à usage de buanderie, réalisée dans la partie arrière de l'extension gauche, seule matérialisée au plan cadastral.

#### **BUANDERIE**

Cette pièce bénéficie d'un sol dalle ciment sur lequel est posé uniquement et provisoirement un stratifié flottant imitation parquet.

On retrouve au niveau de cette pièce des murs anciens peints sur l'ensemble de la surface.

Electricité et arrivée d'eau en partie gauche.

Plafond placoplâtre peint en partie supérieure.

Fenêtre ouvrant sur l'arrière avec menuiserie PVC.



Je poursuis à la suite mes constatations sur la pièce à usage de séjour ouvrant directement sur la cuisine par un passage ouvert.

### **SEJOUR**

Cette pièce bénéficie d'un sol carrelage contemporain à l'état neuf.

Plinthes carrelage.

En partie supérieure, murs placoplâtre avec isolation tant en façade avant qu'en façade arrière.

En partie supérieure, plafond placoplâtre peint n'appelant pas de remarque particulière.

Cette pièce ouvre directement sur le salon ouvert à la suite.

Au niveau de cette pièce à usage de séjour, on notera l'existence d'un radiateur acier en partie inférieure de la fenêtre ouvrant en façade avant et d'un radiateur acier lié au chauffage central situé sur l'arrière gauche.

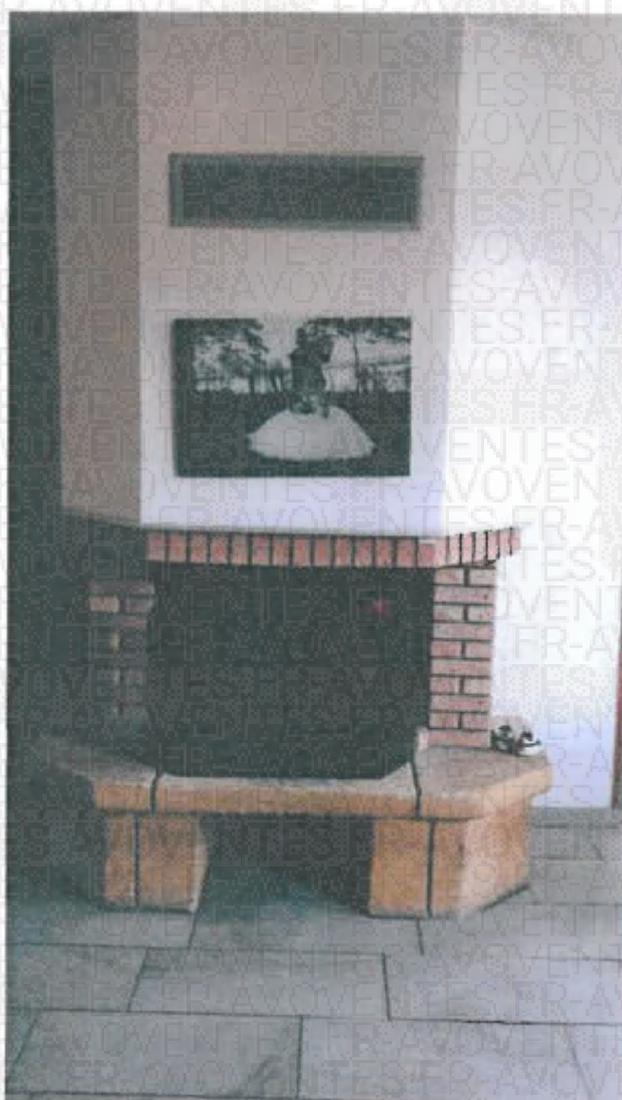
Cette pièce bénéficie en façade avant d'une porte PVC avec partie vitrée opaque intacte, fenêtre en partie gauche avec vitrerie double vitrage intacte.



En façade arrière, vient une ouverture de type porte-fenêtre à double battant coulissant ouvrant sur la partie ouverte de l'auvent.



En limite de la pièce à usage de cuisine, cheminée à foyer fermé avec bouche de chaleur en partie supérieure et système de diffusion de chaleur.



Je poursuis à la suite mes constatations au niveau de l'auvent réalisé sur la façade arrière où l'on retrouve une première partie ouverte sur l'extérieur avec sol carrelé, muret avec enduit gratté n'appelant pas de remarque particulière.

Bardage bois en partie gauche.

Electricité contemporaine an partie droite.



Sur la gauche, une porte PVC contemporaine avec vitrerie double vitrage intacte donne sur l'extension gauche de l'auvent cloisonné.

**Cette extension gauche** bénéficie d'un sol carrelage de nature identique à la première partie, de murs enduits grattés en partie gauche comme sur l'arrière et ce préalablement à la partie ouverte à la suite sur l'immeuble d'habitation.

A noter en limite de façade arrière la cloison placoplâtre avec le plafond placoplâtre à l'état brut avec soupente de nature identique.

Fenêtre PVC et vitrerie double vitrage intacte.

Cette pièce bénéficie d'une arrivée électrique en partie supérieure et d'une prise électrique en sa partie inférieure gauche.





En retour sur la partie séjour bénéficiant de la baie vitrée à double vantaux dont un vantail est fissuré, je poursuis à la suite mes constatations à l'aide du passage ouvert directement sur le coin salon ouvrant sur la partie chambre, la partie salle de bains et l'escalier ouvrant sur l'étage.

#### **COIN SALON**

Sol carrelage de nature identique à celui du séjour.

Murs placoplâtre peints.

L'ensemble n'appelle pas de remarque particulière.

Porte postformée en façade arrière ouvrant sur un dégagement préalable à la pièce à usage de chambre.



En façade arrière, porte postformée ouvrant sur la salle de bains et escalier bois donnant accès au premier étage.

A noter les rangements sous escalier, le radiateur acier en partie droite de cet accès.



En façade avant, on notera l'ouverture avec fenêtre PVC n'appelant pas de remarque particulière.

En partie supérieure, le plafond placoplâtre peint, ventilation de type évacuation d'air et bouche de chaleur en partie gauche.

Je poursuis à la suite mes constatations sur la dernière partie de la longère à usage de chambre au niveau de laquelle un couloir a été réalisé ouvrant à la suite accès en pignon.

Sur cet accès on retrouve les finitions de sol à faire en partie inférieure comme en partie supérieure.





Vient à la suite un couloir bénéficiant d'un sol souple sur l'ensemble de la surface.

Mur en pierres jointoyées en partie droite.

Mur placoplâtre en partie gauche.

Plafond peint sur l'ensemble de la surface avec sortie électrique non opérante actuellement.

A noter également la présence d'une bouche de chaleur au niveau du plafond sur la première partie.



En façade, une porte coulissante ouvre sur la pièce à usage de chambre.

### **PREMIERE CHAMBRE**

Cette pièce bénéficie d'un sol souple sur l'ensemble de la surface, de mur en pierres jointoyées au niveau du pignon de l'immeuble, murs placoplâtre pour le reste et pierres jointoyées en partie gauche de la fenêtre.

Au niveau de l'ouverture réalisée en façade, il m'est possible de constater la présence d'une fenêtre PVC à double vantaux dans un état satisfaisant.

Convecteur électrique en partie inférieure.

Plafond placoplâtre peint sur l'ensemble de la surface.

Partie dressing en partie droite.



J'accède à la suite sur un petit couloir central ouvrant sur les sanitaires WC et salle d'eau réalisés en partie inférieure de la couverture sur l'arrière de l'immeuble.

### **COULOIR CENTRAL**

On retrouve un sol carrelé dans un état satisfaisant, des murs placoplâtre dans un état moyen.

A noter la présence d'un radiateur acier relié au chauffage central puis en partie supérieure bouche de chaleur.



En partie droite, une porte coulissante postformée donne accès sur les toilettes.

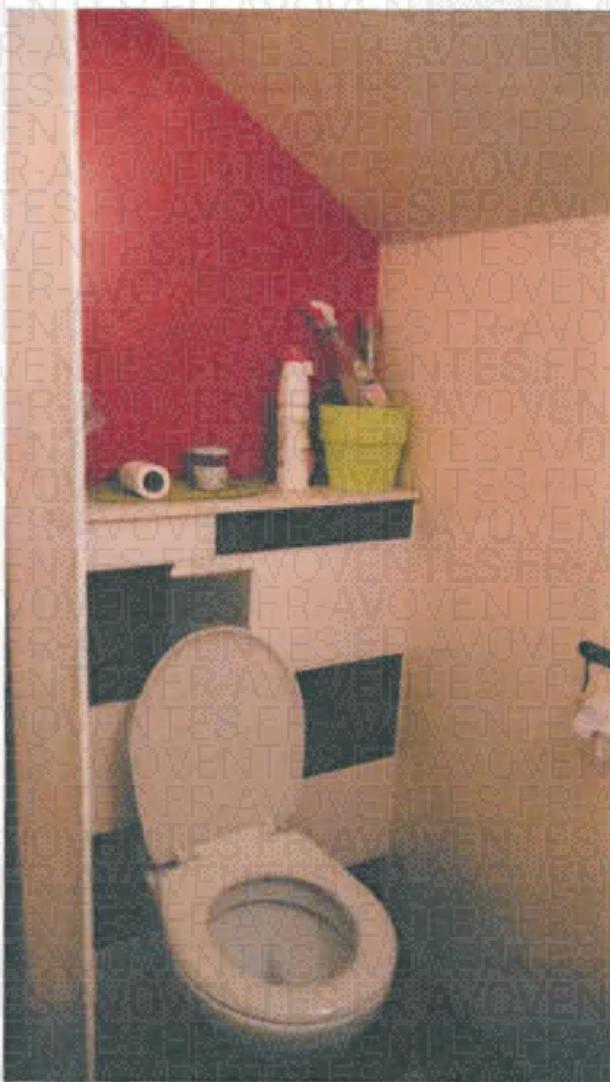
### **TOILETTES**

Toilettes à effet d'eau suspendues avec réservoir incorporé sur l'arrière.

Murs placoplâtre n'appelant pas de remarque particulière.

Sol carrelage.

Plafond en soupente avec bouche d'aération à ventilation autonome.



En retour sur le couloir et dans le prolongement, une porte postformée pré peinte donne accès sur la pièce à usage de salle d'eau.

#### **SALLE D'EAU**

Sol carrelage contemporain sur l'ensemble de la surface, murs faïencés sur l'ensemble de la surface.

A noter que cette pièce bénéficie d'une arrivée d'eau en partie droite avec vasque en porcelaine blanche sur plan de travail et mélangeur.

Cabine de douche en angle avec partie vitrée sur l'entrée comme au niveau du mur droit.

Fenêtre de toit de type VELUX ouvrant en partie inférieure de la couverture.

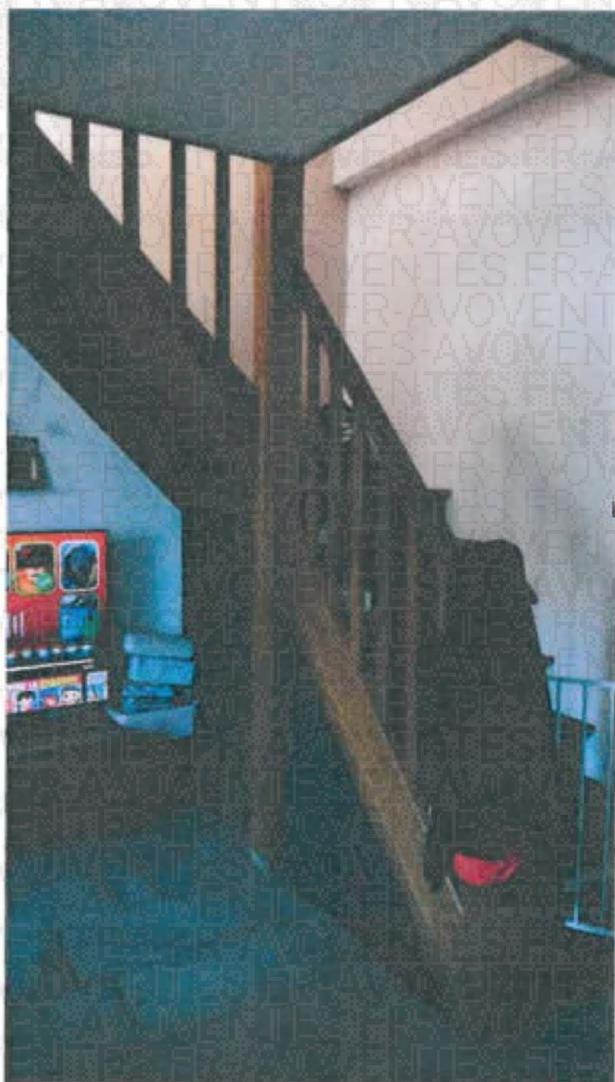
Cette pièce bénéficie d'un élément de chauffage de type radiateur sèche-serviette au niveau du mur gauche.

En partie supérieure, système d'aération autonome et système de spots au niveau de l'éclairage.



Cet immeuble d'habitation bénéficie d'un raccordement au réseau électrique, d'un raccordement au réseau eau, d'un raccordement au réseau gaz et d'un raccordement à l'assainissement collectif.

Je poursuis mes constatations en accédant au niveau du premier étage en empruntant un escalier en chêne avec rambarde bois en partie gauche ouvrant directement sur la partie mezzanine de l'étage.



Les murs bénéficient d'un placoplâtre peint n'appelant pas de remarque particulière et ne présentant pas de dégradation majeure.

Au niveau de la **pièce à usage de mezzanine**, on retrouve sur l'ensemble de la surface un sol en stratifié flottant imitation parquet, plinthes de nature identique.

En partie supérieure, murs placoplâtre peints et /ou papiétés n'appelant pas de remarque particulière outre des défauts de finition notamment au niveau des angles.

On notera que le chauffage de cet espace est assuré à l'aide d'un radiateur acier relié au niveau du chauffage central.

Soupende papiétée en partie droite comme en partie gauche.

En partie gauche à noter également l'existence d'une fenêtre de toit de type VELUX permettant l'éclairage naturel des lieux.



Une porte postformée donne accès sur une pièce à usage de chambre.

### **SECONDE CHAMBRE**

Sol en stratifié contemporain dans un état encore satisfaisant sur l'ensemble de la surface.

Plinthes bois peintes en partie supérieure.

Murs placoplâtre peints en blanc sur l'ensemble de la surface et/ou de couleur au niveau des pignons.

Soupende peinte dans un état encore satisfaisant.

Cette pièce bénéficie d'un élément de chauffage en partie droite de type radiateur acier relié au niveau du chauffage central et d'une ouverture en façade avec fenêtre PVC et vitrerie double vitrage intacte.

L'électricité reste contemporaine.



A noter la présence d'une bouche de chaleur.

Je poursuis à la suite mes constatations au niveau de la seconde chambre du premier étage.

### **TROISIEME CHAMBRE**

Sol de nature identique à celui de la mezzanine.

Plinthes de nature identique.

Les murs bénéficient d'un placoplâtre peint comme les soupentes.

L'ensemble est dans un état moyen.

Élément de charpente apparent en partie centrale.

Cette pièce bénéficie d'un élément de chauffage de type radiateur acier relié au niveau du chauffage central mais également d'une bouche de chaleur relevant également de la cheminée avec insert.

Fenêtre PVC en façade avec menuiserie PVC et vitrerie double vitrage intacte.

L'ensemble n'appelle pas de remarque particulière.

Le fenêtrage est dépourvu de volet sur l'extérieur. Il en est de même de la baie vitrée au niveau du séjour dont le volet intérieur est manquant. Il ne reste que le caisson.



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

Stéphane PIDANCE



**COUT : Quatre cent cinquante euros soixante-seize centièmes**

Droits fixes coef 2 L444-1 C.Com	219.16 €
Temps complémentaire 60mn	148.80 €
Frais de Déplacement art. A444-48	7.67 €
Photographies	€
Total H.T.	375.63 €
T.V.A. (20.00%)	75.13 €
Taxe Forfaitaire	0 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>450.76 €</b>