



SCP STEPHANE PIDANCE & SEVERINE GUY

Huissiers de Justice Associés

**r2SIDENCE Descartes - 5 Ter, rue de la Gaucherie
18100 VIERZON**

☎ : 02.48.61.58.13 - ✉ : contact.vierzon@scp-pidance-guy.fr

🌐 : www.scp-pidance-guy.fr

Office à ST AMAND MONTROND (18200) et Bureau à LA GUERCHE SI L'AUBOIS (18150)

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT-SEPT DECEMBRE

A LA DEMANDE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE, S.A.
Coopérative à Capital Variable, immatriculée au RCS de BOURGES sous le numéro B
398 824 714 dont le siège social est 8, Allée Samuel Paty à BOURGES (18000) agissant
poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constitué le Cabinet de la SCP SOREL&ASSOCIES, agissant par Maître
Pierrick SALLE, Avocats au Barreau de Bourges (Cher), demeurant dite ville 3, rue Emile
Zola.

En suite d'un commandement afin de saisie immobilière demeuré infructueux signifié suivant
acte du Ministère de la SCP COCHELIN & DELPRAT, Huissiers de Justice à ISSOIRE (63)
en date du 17 novembre 2023 à l'encontre de

Ledit commandement valant saisie de l'ensemble immobilier sis commune de VIERZON
(Cher), Chemin du Terrichon

Figurant au cadastre de ladite commune comme suit :

Section EK 88	La Grande Loeuf	pour 13a 40ca
Section EK 89	La Grande Loeuf	pour 65a 70ca
Section EK 233	La Grande Loeuf	pour 09a 30ca

Ledit bien ayant été acquis par **DUTERRAIL**, notaire à **VIERZON (Cher)**, en date du 1^{er} octobre 1992 de

suivant acte de Maître

Ledit acte ayant été publié et enregistré au service de la publicité foncière de **BOURGES 1 (Cher)** le 24 novembre 1992 sous les références Volume 1992 P n° 6254.

AGISSANT EN VERTU :

Des articles R 322-1 et R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de **BOURGES** le 05 octobre 2017 signifié suivant exploit de la **SELARL AUXILIA CONSEILS 18**, Huissiers de Justice à **BOURGES (Cher)** le 20 octobre 2017 et du certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de **BOURGES** le 21 décembre 2017

Je soussignée, Maître Séverine GUY, Huissier de Justice à la Résidence de VIERZON (18), membre de la S.C.P Stéphane PIDANCE & 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

Certifie m'être transportée ce jour sur la commune de **VIERZON (Cher) Chemin du Terrichon** à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés, ci-dessus désignés.

Etant préalablement exposé qu'afin de disposer d'un accès à l'immeuble pour les besoins de ma mission, j'ai au préalable pris attache avec le propriétaire non occupant des lieux, afin de convenir d'un rendez-vous pris pour ce jour à 14h00.

Et là étant, en présence de :

- de la société **CESAM** sise à **SAINT AMAND MONTROND (Cher)**, en charge des relevés techniques.
- propriétaire non occupant

J'ai procédé aux constatations dont il ressort ce qui suit :

Situation/environnement

L'immeuble est situé sur la commune de **VIERZON (Cher)**, Sous-Préfecture du Cher, au Nord-Ouest du département du Cher, la ville compte une population estimée à environ 27723 habitants. Elle dispose de l'ensemble des commerces, transports publics, services bancaires, administratifs, collèges et lycées. Sa position de carrefour tant ferroviaire que routier (A71 et A20) en fait un nœud de communication, ainsi qu'une ville passante.

La grande ville la plus proche est **Bourges** distante d'environ 35 km, **PARIS** se trouvant à environ 1h30.

La commune de VIERZON bénéficie d'un plan de préventions des risques, l'état des risques et pollutions à jour concernant le bien objet du présent est inclus dans le cadre des diagnostics immobiliers réalisés par la SARL CESAM.



Description détaillée des biens

L'ensemble immobilier objet des présentes est constitué d'un corps de quatre bâtiments et d'une petite dépendance dont un à usage d'habitation. Le tout sur un terrain attenant de 8840m² figurant au cadastre de la commune de Vierzon comme suit section EK n°88, 89 et 233.

Les bâtiments étant concentrés sur la parcelle n°88, les parcelles 89 et 233 étant en nature de pré.



Données cartographiques

La propriété est limitrophe au Nord du chemin du Terrichon dont elle est close par une clôture grillagée de type ursus adossée à des poteaux bois, ancienne et vétuste. Le chemin à cet endroit est carrossable mais non bitumé.

A l'ouest la parcelle 89 reçoit une clôture similaire parsemé d'arbres, il en est de même en retour vers le Sud dans l'alignement du chemin dit de la Fosse au Gué.

La parcelle 233 est close des fonds voisins et du chemin dit de la Fosse au Gué par un mur d'enceinte édifié en pierres jointoyées avec chapeau un pan, en tuiles mécaniques rouges. Ancien il souffre de désordres au niveau du chapeau notamment en limite de la parcelle 90 avec tuiles manquantes engendrant une humidification importante du mur et un noircissement marqué.

En bordure du chemin de la Fosse au Gué se trouve une zone envahie par de la végétation spontanée de type lierre.

En limite de la parcelle riveraine n°85, le mur est très peu perceptible, sur toute la longueur, masqué par une végétation en friche et débordante avec notamment de nombreux ronciers.

Vue de la parcelle n°89

En nature de pré souffrant d'un défaut d'entretien, présence de ronciers imposants.





Il s'y trouve en partie gauche un abri rudimentaire, dans un état moyen, construit en tôles ondulées galvanisées et poteaux bois.

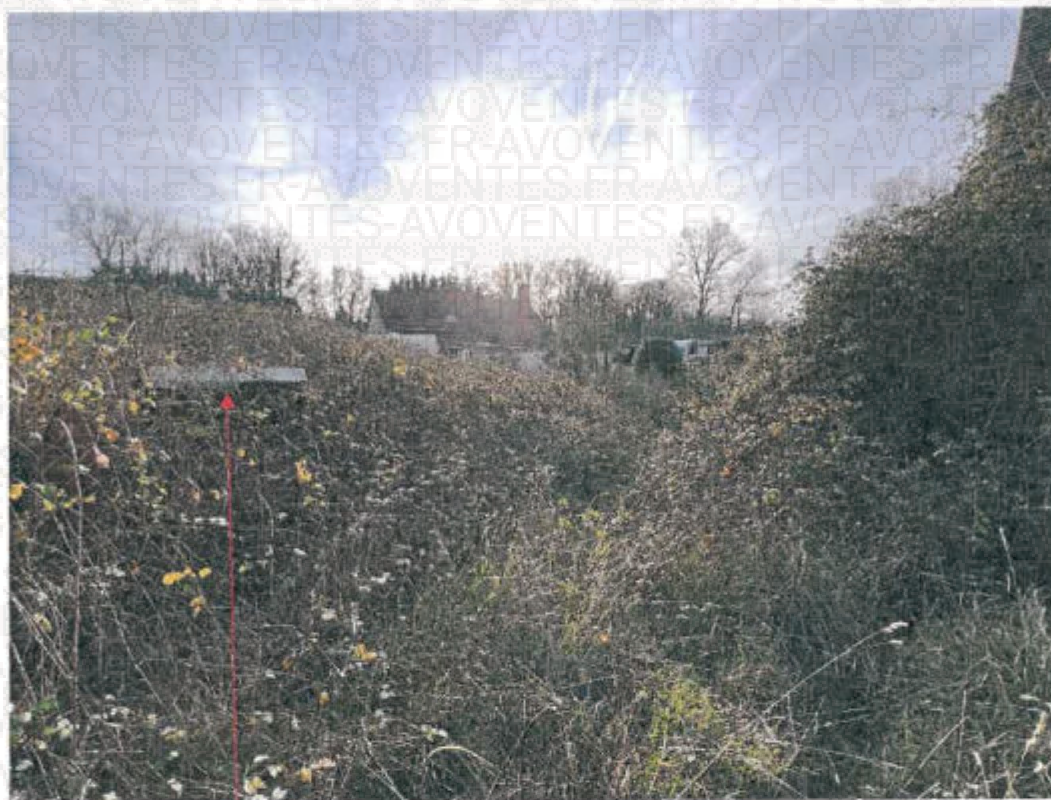


A cet endroit, la clôture intérieure séparative de la parcelle voisine n°90 est en très mauvais état.



La parcelle présente également un défaut d'entretien en limite des bâtiments de la parcelle 88 avec la présence de ronciers et autre végétation spontanée, l'ensemble envahissant.





On notera la présence d'un puits ancien, peu perceptible aujourd'hui, en raison d'un envahissement prononcé de ronciers.



Vue de la parcelle n°233

En nature de pré avec un défaut d'entretien marqué en périphérie des limites séparatives, envahies de ronces et lierres.

Vue sur la parcelle voisine 90



Vue sur le chemin dit de la Fosse au Gué





Vue en limite de la parcelle voisine n°85



Je poursuis mes constatations au niveau de la parcelle 88 où se trouvent les bâtiments formant un corps avec une implantation suivant l'architecture de la parcelle, de forme carrée avec cour intérieure.

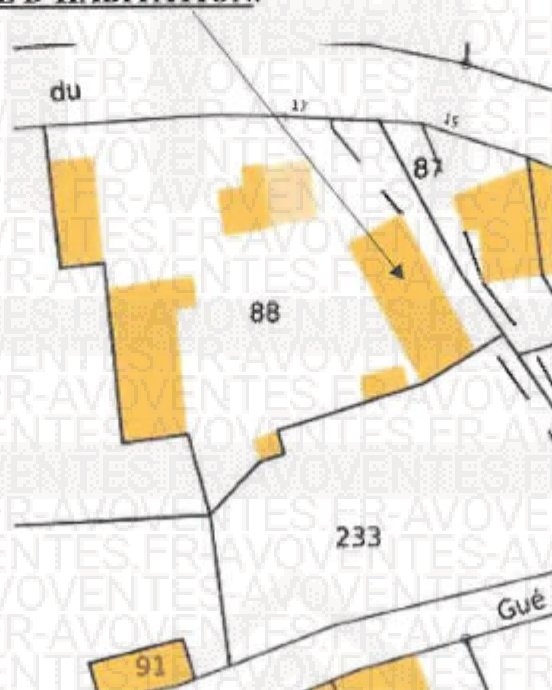
L'accès à la propriété s'effectue par la parcelle 88 ouvrant sur le chemin du Terrichon par un premier portail ancien doublé en entrée de cour, attenant au pignon de l'immeuble d'habitation d'un second portail en fer vétuste.



La cour centrale est de nature herbagée, non entretenue et arborée.



BATIMENT A USAGE D'HABITATION.



Bâtisse longiligne ancienne en mauvais état général. Les façades reçoivent un soubassement ciment imitation pierres jointoyées surmonté d'un enduit crépi vétuste, grisé en mauvais état, présentant de nombreuses décolorations d'humidité.



Les façades reçoivent un soubassement ciment imitation pierres jointoyées surmonté d'un enduit crépi vétuste, grisé en mauvais état, présentant de nombreuses décolorations d'humidité.

Je relève de nombreuses fissurations en façade avant dont une lézarde verticale marquée à droite de l'entrée.





Le revêtement crépi sur pignon droit est partiellement décollé dans l'alignement du conduit de cheminée, auréoles d'humidité, outre végétation grimpante type lierre.



La façade arrière est dans un état similaire avec des auréoles marquées d'humidité en lisière du soubassement maçonné.



Au niveau du pignon gauche on retrouve un décollement de l'enduit ce dernier étant fortement impacté par l'humidité. Y est adossé un appentis en basse-gouttes (14.06m² hors Loi Carrez).



On notera une désolidarisation de l'appentis, à la jonction de l'immeuble d'habitation, en partie supérieure, tut comme au niveau de la couverture.





Cet appentis est en très mauvais état. La couverture extrêmement vétuste, souffre de désordres majeurs, perforations, n'assurant plus l'étanchéité.



Vue intérieure de l'appentis



La toiture du bâtiment d'habitation est conçue en tuiles mécaniques, ancienne, déformation perceptible en partie centrale en corrélation avec les fissurations de façade avant. Il s'y trouve deux souches de cheminée en briques sur pignon, en état d'usage. Les gouttières et descentes d'eau pluviales en zinc sont vieillissantes et inopérantes par endroit.

Les volets bois extérieurs équipant les ouvertures, souffrent d'un manque d'entretien, anciens et vétustes.



La porte d'entrée en façade avant est protégée d'une petite véranda (1.94m² hors Loi Carrez). Construction ancienne avec soubassement maçonné surmonté d'une ossature métallique avec vitrage simple, couverture en bac acier et tôle ondulée fortement moussue. Dalle ciment à l'état brut au sol. Porte d'accès en en fer peint soubassement plein et vitrage en partie supérieure.



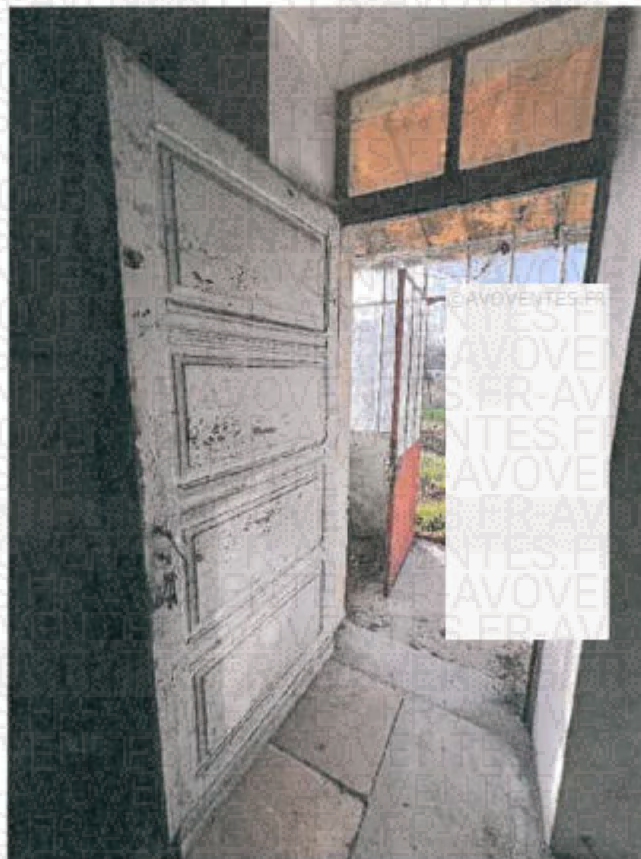
L'immeuble bénéficie d'un assainissement individuel. L'installation est non conforme tel qu'il ressort du diagnostic dressé ce jour par la SARL CESAM . L'intérieur de l'habitation est vétuste avec une amorce de restauration inachevée et laissée en l'état. Le système de chauffage est archaïque avec une chaudière gaz vétuste alimentée par une bouteille gaz, un chauffage d'appoint est assuré par une cheminée avec insert située dans le salon/séjour ainsi qu'un poêle dans la cuisine. L'ensemble sous toutes réserves.

L'installation électrique est en état de fonctionnement mais vétuste et présente de nombreuses anomalies.

L'immeuble offre une surface de 76.50 m² Loi Carrez et 100.12 m² de surfaces annexes hors Loi Carrez se composant comme suit : entrée ouvrant sur une future salle d'eau, salon/séjour, cuisine, une chambre. Grenier au-dessus inaccessible au jour des présentes.

ENTREE (9.04m² Loi Carrez)

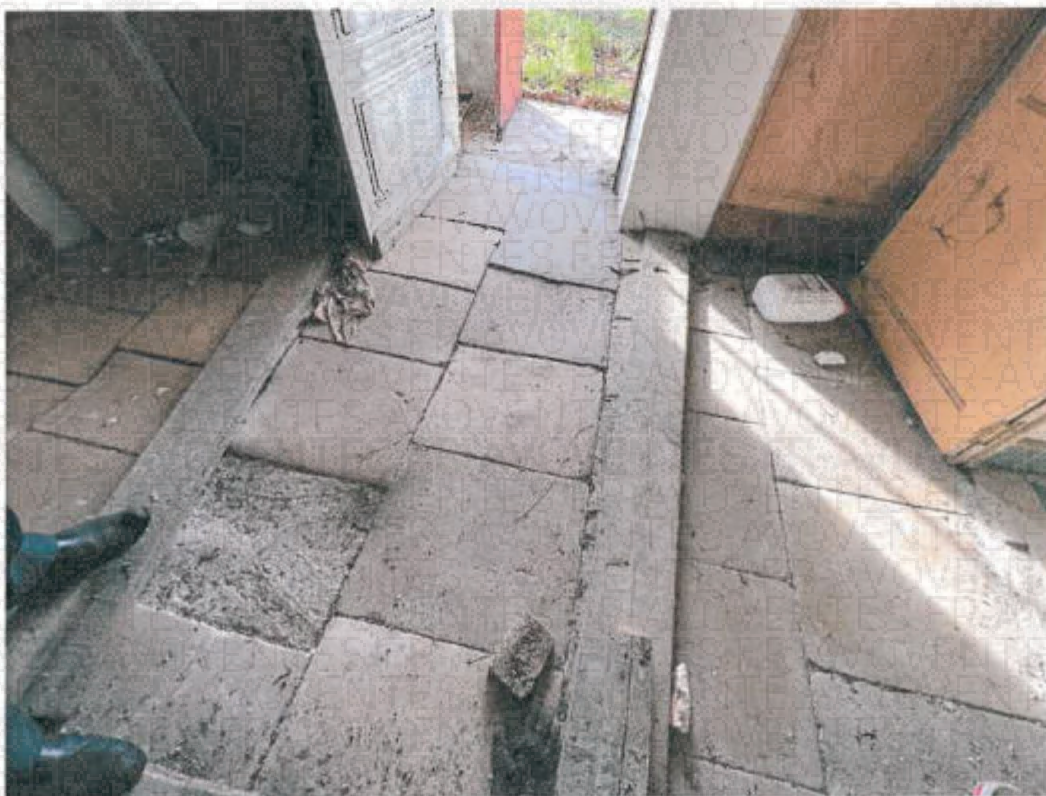
Accès depuis la véranda par une porte bois pleine, peinture grise défraîchie, imposte simple vitrage. L'ensemble dans un état moyen.



Elle ouvre sur une entrée desservant en face une pièce en cours de restauration inachevée à usage de salle d'eau puis latéralement le salon/séjour et la cuisine.



Le sol reçoit un dallage en pierre ancien et vieillissant souffrant de défauts de planéité marqués.



Les murs sont revêtus d'un enduit peint de couleur blanche en mauvais état, souillé, jauni et présentant d'importantes fissurations en partie supérieures des linteaux des portes d'accès vers le salon/séjour et la cuisine.



Le plafond est constitué de poutres avec entremis revêtu d'enduit peint de couleur blanche, l'ensemble vétuste et défraîchi.

Il s'y trouve deux placards muraux de part et d'autre la porte d'entrée fermés de portes bois dont l'un reçoit le tableau de raccordement fusibles.



A la droite de celui-ci, on retrouve la chaudière murale ancienne, coffrage jauni, alimentée par une bouteille gaz.



PIECE A USAGE DE SALLE D'EAU (9.42m² Loi Carrez)

Pièce en cours de restauration inachevée. La cloison séparative avec l'entrée a été abattue et laissée en l'état.



Le sol reçoit une dalle béton à l'état brut, sont en attente les tuyaux d'alimentation en eau et d'évacuation PVC.

Les pans de murs sont en mauvais état, présence de fissurations, reliquats d'ancienne faïence. En fond de pièce, une amorce d'isolation avec plaques de placoplâtre à l'état brut grossièrement jointoyées. Cette cloison dispose d'une fenêtre ouvrant en façade arrière de l'immeuble un vantail, menuiserie bois exotique, double vitrage.

Plafond poutres bois dans un état moyen.

On notera une restauration partielle du circuit électrique, inachevée.

Aucun élément de chauffage.

SALON/SEJOUR (28.72m² Loi Carrez)

Accès unique intérieurement depuis l'entrée par une porte en bois pleine ancienne et vétuste.



Le sol est revêtu d'un carrelage contemporain avec plinthes faïencées assorties, pas de désordres apparents mais poussiéreux. On notera des coulures brunâtres régulières correspondant à l'alignement des poutres.





Les murs sont habillés d'un papier peint, vieillissant.

Le plafond est constitué de poutres teintées avec entremis de teinte marron : l'ensemble vieillissant

Sur le pan de mur extérieur, se trouve une cheminée habillage pierre, fissuration au niveau de la tablette, équipée d'un insert, hotte papiétée jaunie et décollée.





Présence de deux radiateurs.

Cette pièce prend le jour par trois fenêtres, doubles vantaux, double vitrage, menuiserie bois exotique dont deux ouvrent en façade avant et l'une en façade arrière.

Elle dispose également d'un accès sur l'extérieur en façade arrière par une porte bois ancienne avec imposte simple vitrage.

CUISINE (14.36m² Loi Carrez)

Accès unique depuis l'entrée par une porte bois ancienne.



Pièce en très mauvais état.

Le sol reçoit un carrelage style année 70, vieillissant et souillé, dépôt de salpêtre par endroit, avec plinthes faïencées dans un état similaire.



Les murs sont très fortement jaunis et altérés par l'humidité en soubassement. Le pan de mur recevant la porte d'accès présente d'importantes fissurations, tout comme au niveau de la porte d'accès vers lacambre.



Des saignées rebouchées à l'aide d'enduit sont apparentes, liées à une restauration électrique sommaire avec câbles sortants isolés de dominos en terminaison.

Il s'y trouve un point d'eau avec robinetterie mélangeur chromée murale, à l'aplomb évier un bac faïence blanche ancien sur meuble bois. L'ensemble vieillissant et en mauvais état. Crédence faïence blanche dans un état identique.

Branchement pour lave -linge en angle de pièce à la gauche de l'évier.



Sur le pan de mur extérieur, face à la porte d'accès, une cheminée murale ancienne à foyer ouvert. Y est raccordée de manière archaïque et rudimentaire une cuisinière.



Au droit de la cheminée, présence du compteur électrique (LINKY) avec disjoncteur, en état de marche, on notera des câbles pendants en partie gauche équipés de dominos en terminaison.



Le plafond souffre à l'identique du reste de la pièce d'une vétusté importante, le revêtement peinture présente un très fort jaunissement et de multiples zones écaillées laissant le plâtre blanc à nu.

Il est également altéré par de nombreuses fissurations.



Cette pièce prend le jour par deux fenêtres doubles vantaux, double vitrage, menuiserie bois exotique, ancienne, ouvrant en façade avant.

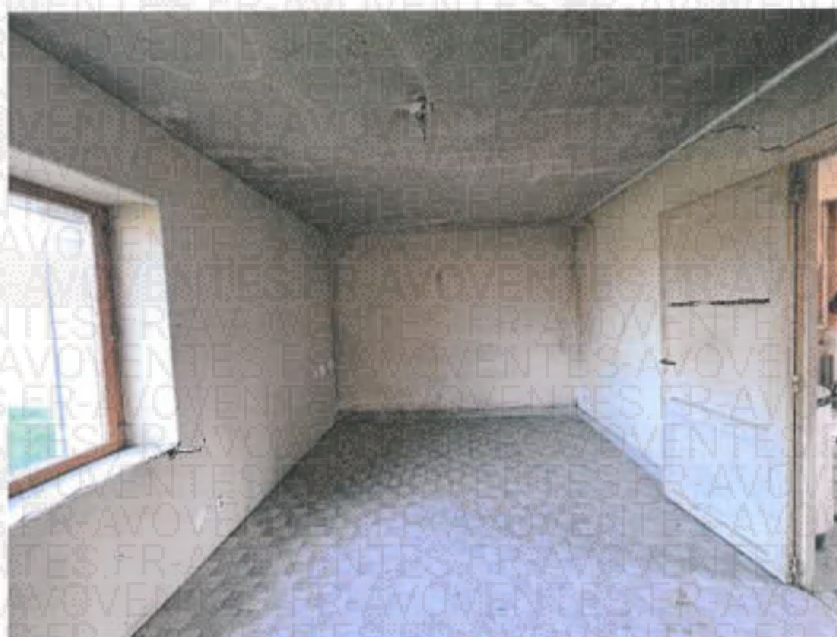
Aucun équipement de chauffage en dehors de la cheminée. Elle donne accès à la chambre.

CHAMBRE (14.96m² Loi Carrez)

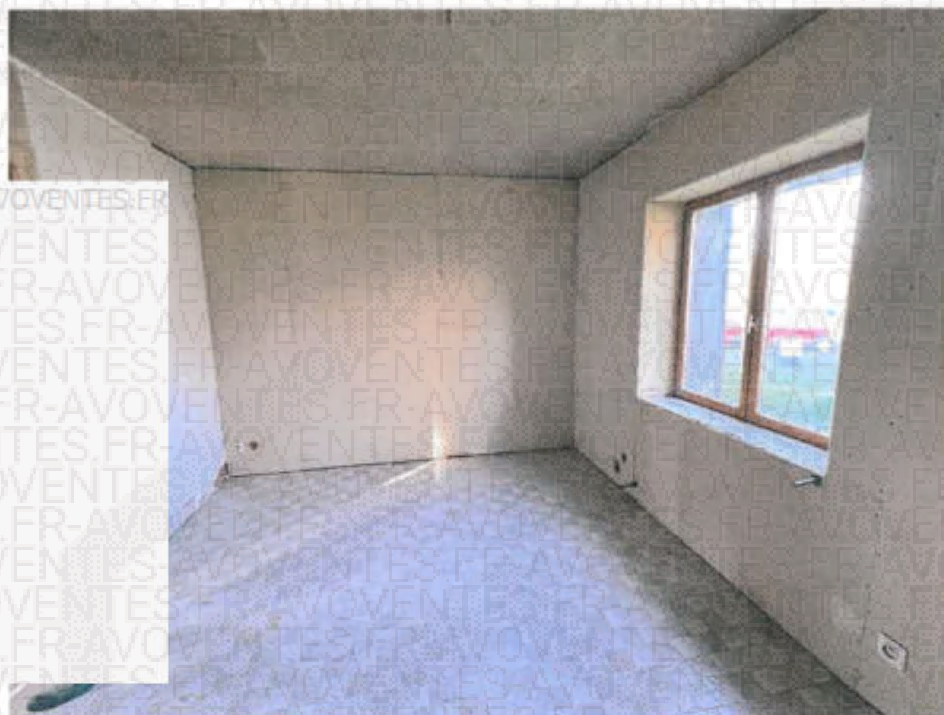
Accès unique depuis la cuisine par une porte bois ancienne.



Le sol est revêtu d'un carrelage ancien style année 70 avec plinthes assorties dont certaines absentes.



Les murs ont fait l'objet d'une restauration partielle et inachevée sur les pans extérieurs par pose de plaques de placoplâtres laissées à l'état brut non jointoyées.



Le reste de la pièce est ancien et vétuste comportant des fissurations marquées en angle extérieur droit ainsi qu'au-dessus de porte d'accès.





Le revêtement en peinture du plafond est vétuste, jauni, taché, souffrant de multiples fissurations.



Cette pièce prend le jour par une fenêtre, doubles vantaux, double vitrage, menuiserie bois exotique ouvrant en façade arrière.

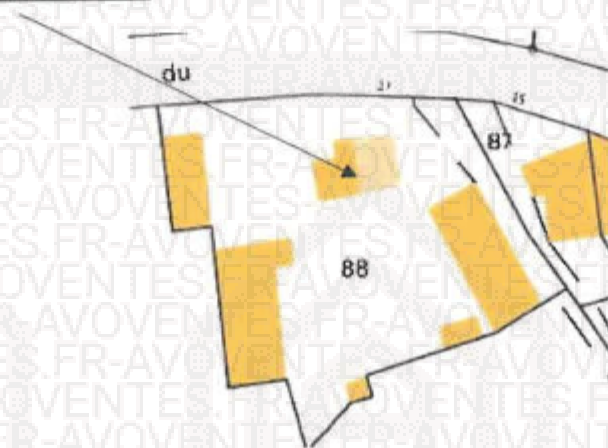
Aucun équipement de chauffage. Installation électrique en cours de restauration inachevée.

GRENIER (84.12m² Loi Carrez)

Cet immeuble dispose d'un grenier représentant approximativement la surface du rez-de-chaussée, il dispose de deux ouvertures en façade avant avec chien assis fermés de portes bois anciennes.

Inaccessible au jour des présentes.

HANGAR AVEC REMISE.



Seul le hangar est accessible. La porte de la remise n'a pu être ouverte, Mr COLLADANT ne disposant pas des clés, les constatations ont été établies depuis une petite fenêtre. Bâtisse ancienne édifiée en pierres jointoyées parée d'un enduit crépi vétuste et majoritairement absent.

La couverture est réalisée en tôles ondulées galvanisées sur charpente bois. En mauvais état, pour partie détruite au niveau de la remise, n'assurant plus à cet endroit l'étanchéité.





Le hangar présente une surface de 28.68m² hors Loi Carrez et bénéficie au sol d'une chape ciment ancienne.

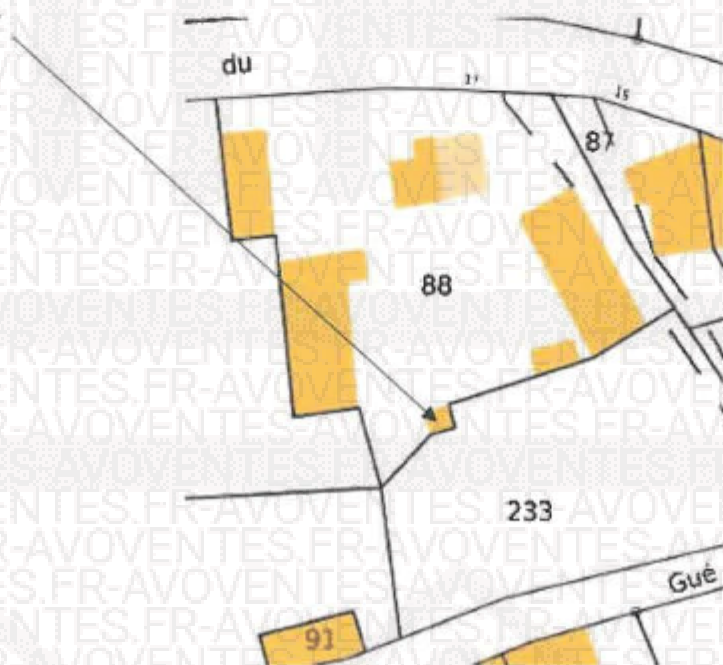


La remise d'une surface de 21.64m² hors Loi Carrez dispose d'un grenier avec ouverture sur pignon. Au rez-de-chaussée, accessible par une porte bois ancienne, la remise reçoit un sol pavé murs partiellement visibles avec enduit ancien affectés par l'humidité. Plafond poutres bois avec plancher en briques.

La partie gauche de la pièce est altérée par l'humidité avec décoloration marquée. Zone correspondante à la partie de toiture découverte.



REMISE



Petite construction d'une surface de 4.94m² hors Loi Carrez disposant d'une porte d'accès en façade sur cour, en bois ancienne.



Les façades reçoivent un enduit crépi vétuste et altéré par l'humidité, soubassement ciment imitation pierre jointoyée.

Couverture en petites tuiles plates en mauvais état, moussue avec de nombreuses tuiles cassées et déplacées.

Intérieurement, sol dalle ciment dans un état correct. Murs enduit peint défraîchi dans un état moyen, plafond poutres bois sur plancher en briques peintes : état d'usage.

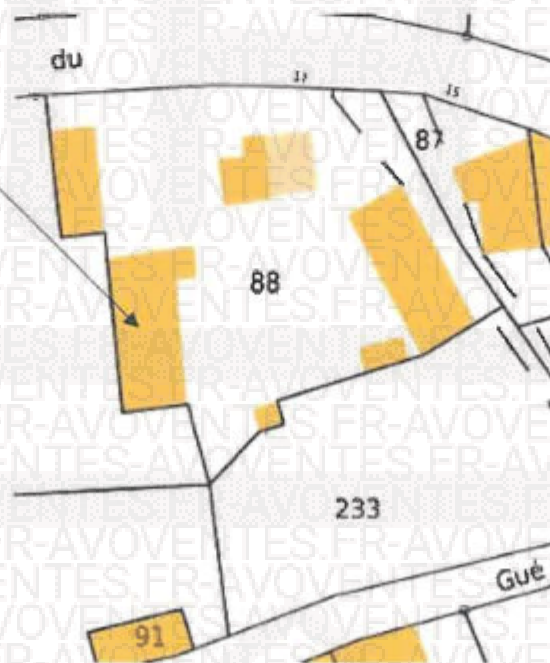


Il s'y trouve un aménagement en béton à usage de lavoir. Avec une tuyauterie cuivre et système de pompe vraisemblablement relié au puits situé sur le pignon droit.

Cette remise bénéficie d'une alimentation électrique avec boîtier fusibles jouxtant la porte d'accès.



GRANGE



Bâtisse longiligne scindée en trois parties, ancienne étable sur pignon gauche avec grenier non accessible, écuries en partie centrale et appentis sur pignon droit.

Belle bâtisse ancienne ayant fait l'objet d'une restauration au niveau de la toiture, en l'état submergée par des ronciers en façade avant.



Edifiée en pierres jointoyées parée d'un enduit crépi ancien et vétuste. La couverture en petites tuiles plates est dans un correct, un chien assis est présent en façade avant ouvrant sur le grenier au-dessus de l'étable avec fenêtre restaurée en bois exotique, double vitrage.

Cette bâtisse est dépourvue de gouttières et descentes d'eau pluviales.

Souche de cheminée en briques sur pignon gauche dans un état satisfaisant.



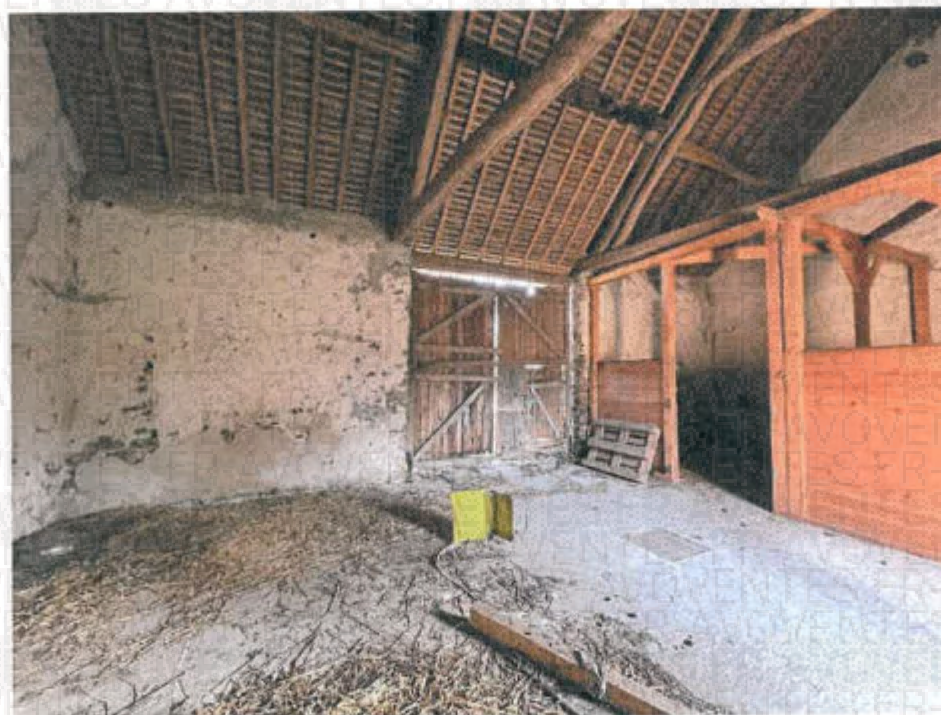
L'ancienne étable (30.96 m² hors Loi Carrez) dispose d'un accès unique en façade avant par une porte bois ancienne.

Sol dalle ciment vétuste présentant des défauts de planéité. Murs enduit ancien et défraîchi souffrant d'altérations par l'humidité. Plafond : poutres bois auréolés d'humidité sur plancher.



Les écuries présentent une belle surface de 60.90m² accessible en façade avant par une double porte en bois de la hauteur du pan de mur, ancienne et vétuste. Elle dispose également d'une ouverture sur l'arrière de l'immeuble un passage dépourvu de porte.





Au sol, on retrouve une dalle ciment dans un état correct. Murs enduit ancien et défraîchi, repris par endroit. Plafond : belle charpente restaurée sous couverture.

En partie gauche, se trouve des box à chevaux.



Partie droite de la pièce face aux box





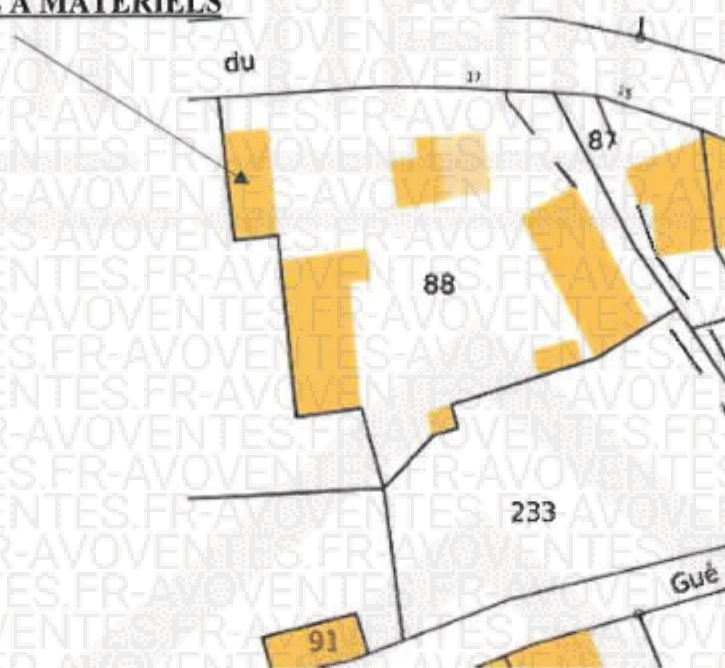
L'appentis sur pignon droit accessible par une ancienne porte bois.



Sol terre battue, murs en pierres jointoyées à l'exception du soubassement qui reçoit un enduit ciment. Plafond constitué par la charpente sous couverture.



REMISE A MATERIELS



Bâtisse longiligne ancienne d'une surface de 44,90m² hors Loi Carrez, d'un seul tenant intérieurement, bénéficiant de deux accès en façade avant de l'immeuble par porte bois ancienne.

Vue en façade avant



Vue sur pignon droit recevant des barres de renforts latérales.



Edifiée en pierres jointoyées parée d'un enduit crépi ancien et vétuste. La couverture en petites tuiles plates est en état d'usage, moussue par endroit, un chien assis est présent en façade avant fermé d'une porte bois ancienne.

Cette bâtisse est dépourvue de gouttières et descentes d'eau pluviales.

Sol dalle ciment vétuste présentant des défauts de planéité, désagrégée par endroit. Murs enduit ancien et défraîchi, poussiéreux, présence de fissurations.





Plafond : belle charpente ancienne sous couverture en petites tuiles anciennes, moussues, zones ajourées au niveau de la ligne faîtière.





Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est libre de toute occupation.

Superficie des biens

Est annexé au présent procès-verbal, le certificat de mesurage qui a été établi ce même jour par la Société CESAM afin de se conformer à l'article 322-2-1° du code des procédures civiles d'exécution.

oOo

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit avec clichés insérés.

Coût :

Emolument A.R444-3 C.Com	219.16
Hon AL444-1 C.Com(30mn temps complémentaire)	74.40
Frais de déplacement A.A444-48	7.67
Total HT	301.23
TVA 20.00 %	60.25
Total	361.48



Séverine GUY