

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

Le VENDREDI VINGT TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX

A LA REQUETE de :

La SAS SAULNIER PONROY et ASSOCIES, Société par actions simplifiée immatriculée au RCS d'ORLEANS sous le n° 841 653 533, dont le siège est situé 6 bis rue des Anglaises à ORLEANS 45056 Cedex 1, prise en la personne de Me Axel PONROY agissant es qualité de mandataire liquidateur de

de
suivant
jugement du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 22 décembre 2023

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

Agissant en vertu :

- D'un Jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 22 Décembre 2023 par le Tribunal Judiciaire de BOURGES.
- D'une ordonnance rendue contradictoirement en premier ressort le 13 octobre 2025 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation susvisée

Ladite ordonnance autorisant Me PONROY, es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de à procéder à la vente par adjudication judiciaire des droits et biens immobiliers sis, commune de SAINT MAUR (Cher), cadastrés comme suit :

Section AC n°87 « Le bourg » pour 4a 1ca
Section AC n°166 « Le bourg » pour 21a 25ca
Section AC n°173 « Le bourg » pour 44a 98ca
Section AC n°174 « Le bourg » pour 4a 6ca

Sur la mise à prix de 5.000 euros.

S'agissant sur la commune de SAINT MAUR (Cher), d'un bâtiment à usage de hangar et diverses parcelles de terres situés lieu-dit « le bourg » cadastrés comme suit :

Section AC n°87 « Le bourg » pour 4a 1ca
Section AC n°166 « Le bourg » pour 21a 25ca
Section AC n°173 « Le bourg » pour 44a 98ca
Section AC n°174 « Le bourg » pour 4a 6ca

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 pris préalablement contact avec _____ à l'effet de convenir d'un rendez-vous me permettant de satisfaire à mes obligations.

Après avoir pris contact avec _____ représentant la société CESAM chargée de la réalisation des diagnostics

Me transporte, ce jour, commune de SAINT MAUR (Cher), le bourg au niveau des parcelles objet du présent.

Là étant à dix heures, en présence de :

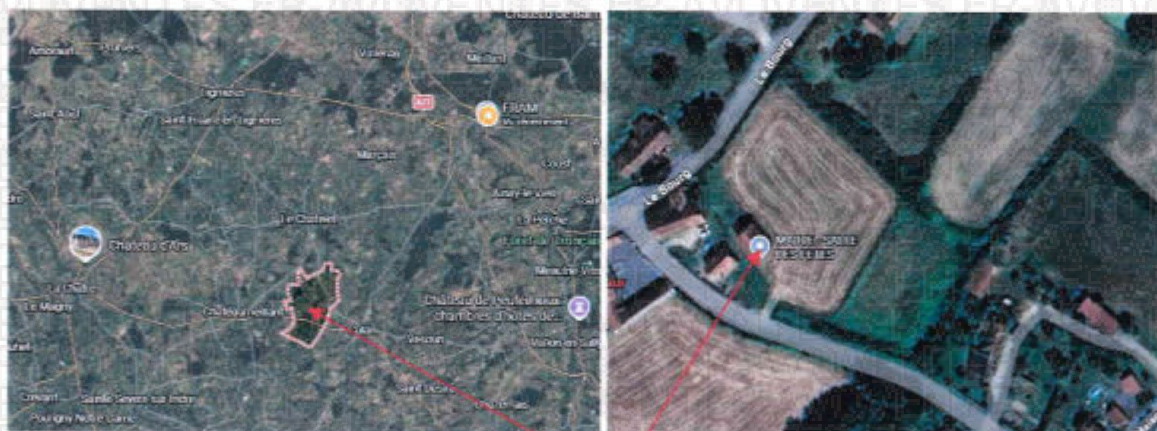
_____ étant empêché,

Je procède à la description du bien dont il ressort ce qui suit :

DESCRIPTION ENVIRONNEMENTALE

Les quatre parcelles en nature d'herbe comme le hangar sont actuellement libres de toute occupation.

Celles-ci se trouvent à toute proximité du centre bourg de la commune de SAINT MAUR.



Immeuble concerné

La commune de SAINT MAUR (Cher) est une commune rurale d'environ 250 habitants située au SUD du département du CHER.

Les villes les plus importantes et les plus proches sont :

CHATEAUMEILLANT	8 km
SAINT AMAND MONTROND (Sous-Préfecture)	34 km
MONTLUCON (Allier)	43 km
BOURGES (Cher)	62 km

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

- 1° Remontée de nappe : inconnu à l'adresse et existante sur la commune.
- 2° Séisme : faible à l'adresse et sur la commune.
- 3° Mouvements de terrain : inconnu à l'adresse et existant sur la commune.
- 4° Retrait et gonflement des argiles : modéré à l'adresse et important sur la commune.
- 5° Radon : important à l'adresse et sur la commune.
- 6° Pollution des sols : Pas de risque connu à l'adresse et concerné sur la commune.

La copie est annexée au présent.

DESCRIPTION DES PARCELLES SOUS FORME DE SYNTHESE

Parcelles en nature d'herbe bénéficiant d'une construction en nature de hangar sur structure bois avec couverture ancienne en tuiles mécaniques :

Section AC n°87 « Le bourg » pour 4a 1ca

Section AC n°166 « Le bourg » pour 21a 25ca

Section AC n°173 « Le bourg » pour 44a 98ca

Section AC n°174 « Le bourg » pour 4a 6ca

Localisation : En centre bourg de la commune de SAINT MAUR, face à la Mairie de ladite commune.

Destination : Parcelles en nature d'herbe avec construction à usage d'hangar ouvert sur deux faces.

Nature de la construction : Construction ancienne sur structure bois avec couverture en tuiles mécaniques anciennes.

A l'intérieur, petite construction ancienne dépourvue de couverture à usage d'écurie

Superficie au sol : 103 m2

Plan de prévention des risques : OUI

Arrêté préfectoral et cartographie annexés : OUI

Certificat d'urbanisme annexé : non

Raccordement au réseau électrique : NON

Raccordement au réseau eau : NON

Raccordement au réseau assainissement : NON

Raccordement au réseau gaz : NON

Chauffage : NEANT

Occupation des lieux : PARCELLES LIBRES DE TOUTE OCCUPATION

DESCRIPTION

L'ensemble des parcelles se situe au cœur du bourg de SAINT MAUR, à toute proximité de la mairie, situé sur le côté opposé de la voirie, Route de Culan.



L'accès à la propriété se fait via la Route de Culan, partie gauche de celle-ci au niveau d'un accès ouvert directement, sur la parcelle cadastrée section AC n°173.



A l'EST, la limite de propriété relevant des parcelles voisines cadastrées AC n°172 puis 175 est matérialisée à l'aide d'une clôture parpaings, surélevée d'un grillage en partie supérieure.



La parcelle en nature d'herbe reste dans un état moyen et présente un défaut d'entretien majeur au niveau des haies vives fixant les limites de propriétés. Celles-ci présentent une largeur d'environ 5 mètres.



En extrémité OUEST, vient la parcelle cadastrée section AC n°166 en nature d'herbe et présentant une zone de friche en limite de propriété, partie OUEST.





Au NORD, on retrouve une situation identique avec des haies vives sur l'ensemble de la surface et partie en nature de friche dans le prolongement.



En extrémité OUEST vient la petite parcelle cadastrée section AC n°87, en nature d'herbe, toujours bordée par une clôture grillagée en limite de propriété et par une haie vive en limite de voie publique.



Ces quatre parcelles ne forment qu'un seul et même ensemble.

Je poursuis à la suite mes constatations au niveau de la parcelle cadastrée section AC n°174 au niveau de laquelle on retrouve **une construction à usage d'auvent**, bénéficiant de deux murs empierrés en façade SUD et EST et d'une couverture en tuiles mécaniques ancienne en partie supérieure.



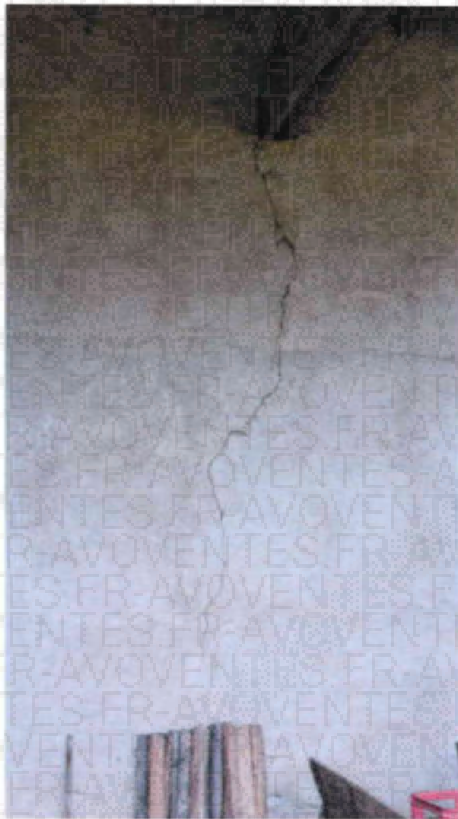


On notera le mur en pierres jointoyées dans un état satisfaisant en pignon et dans un état moyen en façade SUD, présentant notamment trois fissurations importantes :

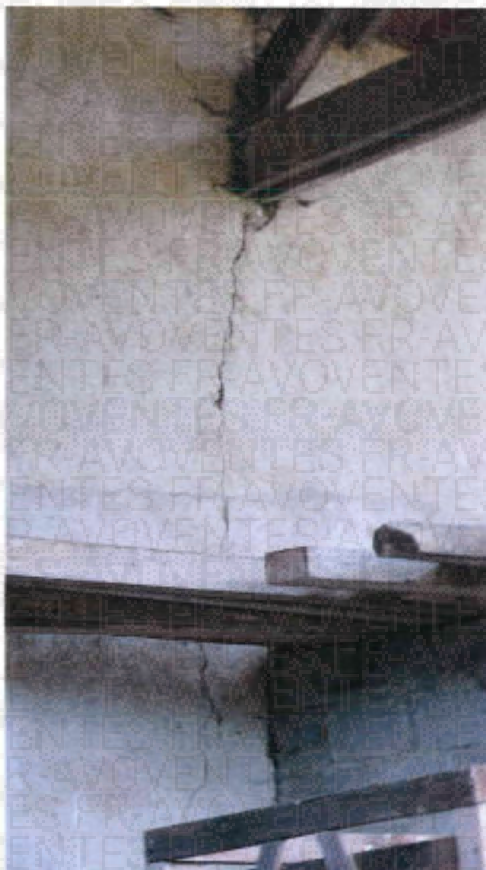
- La première, sur l'angle en jonction avec le pignon



- La seconde, en partie inférieure de la première ferme



- La troisième, en partie inférieure de la seconde ferme.



Au niveau de la troisième ferme ouvrant en façade OUEST, on notera les dégradations importantes en partie supérieure.



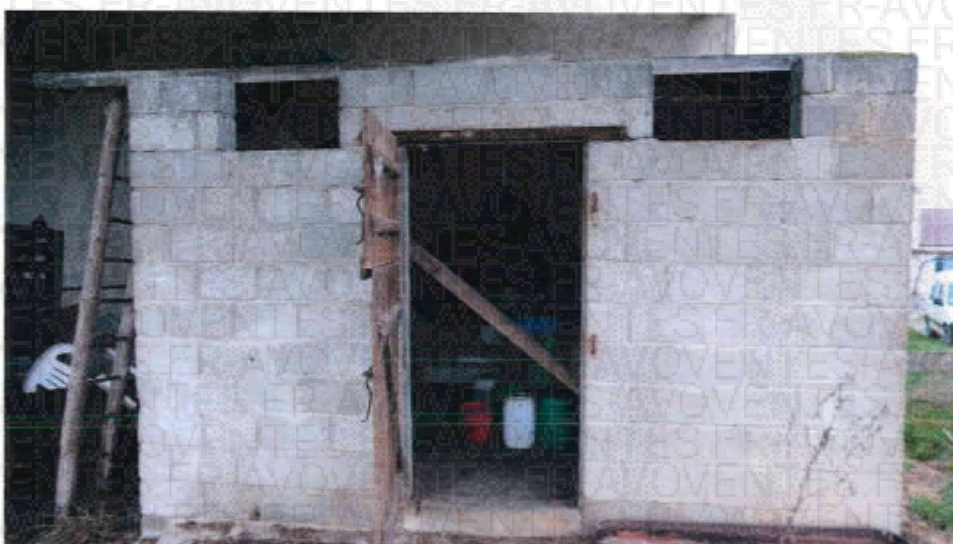
Pour le reste, la charpente est dans un état encore satisfaisant. Poteaux bois sur socles bétonnés dans un état moyen en façade NORD-EST.



Pour le reste et sur les 4/5èmes de la surface, on retrouve un sol en nature d'herbe et de grave.



A noter simplement sur l'extrémité SUD-OUEST, l'existence d'une construction maçonnée à usage d'écurie avec murs parpaings pleins jointoyés, dépourvue de couverture.



Une porte bois en deux parties permet d'accéder sur l'intérieur.



Cet espace bénéficie d'une dalle ciment sur l'ensemble de la surface, d'une structure en nature de mangeoire et râtelier sur l'arrière.



Je ne relève pas d'arrivée électrique ni d'arrivée d'eau au niveau des parcelles concernées.

De ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphane PIDANCE



COUT : Trois cent soixante-sept euros neuf centièmes.

Droits fixes coef 2 L444-1 C.Com	221.36 €
Temps complémentaire 0h30	75.15 €
Frais de Déplacement art. A444-48	9.40 €
Photographies	€
Total H.T.	325.91 €
T.V.A. (20.00%)	61.18 €
Taxe Forfaitaire	€
TOTAL T.T.C.	367.09 €

Commune :
SAINT MAUR

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 20/01/2026
(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
sdlf.cher@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

