

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 NEUF 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 AVOVENTES par jugement de liquidation judiciaire du 11 février 2025

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 11 février 2025 par le Tribunal de commerce de BOURGES.
- D'une ordonnance rendue contradictoirement en premier ressort le 15 septembre 2025 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation susvisée

Ladite ordonnance autorisant Me PONROY, es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de AVOVENTES à procéder à la vente par adjudication judiciaire des droits et biens immobiliers sis, commune de LEVET (Cher), 37, Avenue Nationale, cadastrés comme suit :

Section AP n° 132 37 Avenue Nationale pour 10a 20ca

Sur la mise à prix de 40.000 euros, avec en cas de carence d'enchères, faculté de baisse de mise à prix d'abord à 34.000 euros puis à 28.000 euros.

S'agissant sur la commune de LEVET (Cher), 37 Avenue Nationale

D'un immeuble à usage de commerce et d'habitation composé :

1° de locaux à usage professionnel comprenant :

- Au rez-de-chaussée : magasin, fournil, réserve pour stock de marchandises
- Au-dessus : grenier à farine

2° de locaux à usage d'habitation comprenant :

- Deux chambres, une cuisine, une salle de séjour, un couloir, une salle d'eau, WC, grenier au-dessus
- Un bureau
- Une pièce pour chauffage central au fuel
- Cour avec deux garages, une petite pièce, une remise

Le tout cadastré comme suit :

Section AP n°132 37 Avenue Nationale

pour 10a 20ca

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 AVOVENTES à l'effet de convenir d'un rendez-vous me permettant de satisfaire à mes obligations.

Après avoir pu convenir d'un rendez-vous avec AVOVENTES représentant le cabinet CESAM,

Me transporte, ce jour, commune de LEVET (Cher), au niveau de l'immeuble objet du présent sis 37 Avenue Nationale.

Là étant à huit heures trente, en présence de :

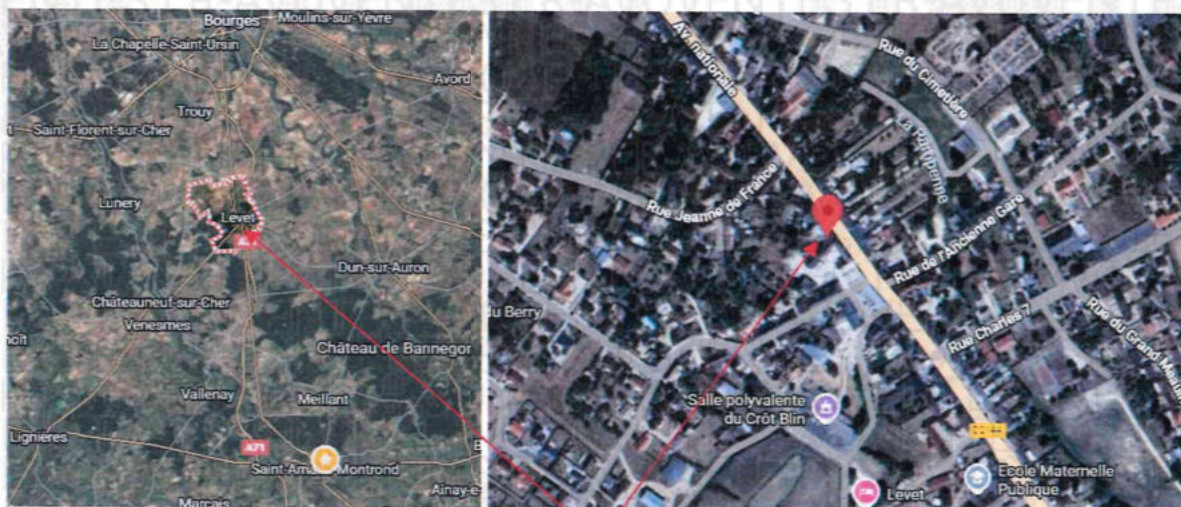
AVOVENTES

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

DESCRIPTION ENVIRONNEMENTALE

L'immeuble est actuellement **libre de toute occupation**.

Cet immeuble se trouve en centre-ville de la commune de LEVET sur la D 2144.



Immeuble concerné

La commune de LEVET (Cher) est une commune semi-rurale située au centre du département du Cher, en grande couronne de la ville de BOURGES.

Les villes les plus importantes et les plus proches sont :

BOURGES (Préfecture)	18 km
DUN SUR AURON	14 km
ST AMAND MONTROND	25 km

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

- 1° Remontée de nappe : Existant à l'adresse et 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 gonflement des argiles : Pas de risque connu à l'adresse et important sur la commune
- 5° Radon : Faible à l'adresse et sur la commune

La copie est annexée au présent.

Cet immeuble bénéficie:

- du raccordement au réseau électrique
- du raccordement au réseau eau
- du raccordement au réseau d'eau usée

Cet immeuble ne bénéficie pas :

- du raccordement au réseau gaz

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SOUS FORME DE SYNTHESE

Immeuble à usage de commerce et d'habitation composé :

1° de locaux à usage professionnel comprenant :

- Au rez-de-chaussée : magasin, fournil, réserve pour stock de marchandises
- Au-dessus : grenier à farine

2° de locaux à usage d'habitation comprenant :

- Deux chambres, une cuisine, une salle de séjour, un couloir, une salle d'eau, WC, grenier au-dessus
- Un bureau
- Une pièce pour chauffage central au fuel
- Cour avec deux garages, une petite pièce, une remise

Le tout cadastré comme suit :

Section AP n°132 37 Avenue Nationale pour 10a 20ca

Localisation : En centre-ville de LEVET sur la route départementale RD 2144.

Destination : Immeuble d'habitation avec surface commerciale en façade sur la voie publique.

Nature de la construction : Immeuble ancien restauré pour partie et à restaurer.

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 : NON

Chauffage : Fuel

Occupation des lieux : IMMEUBLE LIBRE DE TOUTE OCCUPATION

Désignation et superficies :

Extérieurement : (Cf - désignation cadastrale)

Intérieurement : Surface habitable Loi Carrez en documents annexes (cf diagnostics réalisés ce jour).

EXTERIEUREMENT

La propriété cadastrée section AP n°132 relevant du présent procès-verbal de description se situe Rue Nationale, en centre-bourg de la commune de LEVET, à toute proximité de la Place de la Mairie et des commerces.



On retrouve en façade, l'immeuble d'habitation avec sa surface commerciale en partie gauche, bénéficiant en partie supérieure de cheminées anciennes en brique et pierre, d'une couverture ardoise fibro avec deux lucarnes en façade avant. L'ensemble est émaillé mais dans un état général satisfaisant.

Petite fenêtre de toit dans un état satisfaisant sur la gauche de la seconde lucarne.

En partie inférieure vient un crépi sur l'ensemble de la surface au niveau de l'immeuble d'habitation et le parement bois et vitré de la surface commerciale. L'ensemble reste dans un état encore satisfaisant.

Au niveau de l'immeuble d'habitation, on retrouve des menuiseries extérieures avec volets roulants, trois ouvertures avec fenêtres bois et parties vitrées intactes.

A noter l'existence sur le devant de l'immeuble, d'un accès « handicapés » à la surface commerciale avec rambarde métallique, dans un état satisfaisant.

Muret fixant la clôture, sur le devant de l'immeuble, avec enduit ciment, surélevé d'une clôture métallique, dans un état satisfaisant et non dégradé.

Petit parterre sur le devant.

Portillon.

L'ensemble n'appelle pas de remarque particulière.



En partie gauche, on retrouve la vitrine commerciale, ouvrant directement sur l'exploitation avec les parements bois peints dans un état encore satisfaisant, vitrine simple vitrage dont la vitrerie est cassée, en façade sur rue, partie inférieure droite.



Soubassement en comblanchien, en partie inférieure, dans un état encore satisfaisant.

En partie supérieure, on retrouve un accès à la surface commerciale avec une porte aluminium vitrée au niveau de laquelle je ne relève pas de désordre particulier.

Je poursuis à la suite mes constatations, en partie droite, sur l'accès à la parcelle cadastrée section AP n°132.

L'accès à celle-ci se fait en pignon droit de l'immeuble via un portail métallique ancien, présentant des traces de vétusté.

Pilastre ciment en partie droite, dans un état similaire.

Au niveau du pignon de l'immeuble, je ne relève pas de dégradation majeure au niveau du crépi en partie supérieure.

On notera simplement les dégradations en pied, liées à des problèmes d'humidité.



Ce portail donne accès sur la parcelle cadastrée section AP n°132, en nature de grave en première partie, en nature de gravillons en seconde partie, puis en nature de friche, sur l'arrière.





Je poursuis mes constatations extérieurement, en limite de propriété OUEST où l'on retrouve en première partie un mur préfabriqué, dans un état très satisfaisant, fixant la limite des fonds et se poursuivant jusqu'au niveau de la construction à usage de garage, relevant de la propriété située sur l'arrière.

Cette construction à usage de garage bénéficie d'une couverture en tuiles mécaniques ancienne, vétuste et présentant ces dégradations, tant en façade avant qu'en façade arrière.



Cette construction présente un enduit ciment sur l'ensemble de la surface, dans un état moyen, présentant des traces de vétusté.

GARAGE

Sur l'intérieur, on retrouve en façade un linteau poutre chêne, ancien, un accès ouvert sur la cour.

On retrouve un sol en terre-battue sur l'ensemble de la surface.

On notera l'absence d'électricité et de point d'eau et les dégradations importantes au niveau de la couverture et ce sur l'ensemble de la surface.





L'extrémité SUD de la parcelle cadastrée section AP n°132 est en nature de friche sur l'ensemble de sa surface.

La partie gauche ouvre un accès sur la limite de propriété manifestement matérialisée par un muret.

La partie droite est en l'état impénétrable.



Je poursuis à la suite mes constatations au niveau de la construction à usage de dépendance située en basse-goutte et en pied de la propriété voisine, avec couverture fibrociment sur l'ensemble de la surface.

Gouttière PVC dégradée.



Sur l'extrémité droite de cette construction vient une petite réserve à usage de chenil, avec clôture grillagée pour partie.

Partie maçonnée avec enduit ciment.

L'ensemble est dans un état plus que moyen.



Dans le prolongement, vient à la suite un espace à usage d'auvent.

PREMIER AUVENT

Cet espace bénéficie d'une dalle ciment sur l'ensemble de la surface, de murs enduits ciment à l'état brut et en partie supérieure de la charpente relativement contemporaine avec plaque fibrociment en partie supérieure.

Cet espace bénéficie d'une arrivée électrique, prise électrique et interrupteur avec spot en partie supérieure.



Je poursuis en retour mes constatations au niveau de la partie centrale où une baie vitrée à portes coulissantes donne accès sur une pièce centrale ouvrant à la suite sur la partie auvent et réserve en façade.

PIECE CENTRALE

Cette pièce bénéficie d'une menuiserie PVC coulissante double vitrage intacte, volet roulant en partie supérieure à mécanisme électrique au niveau duquel des réserves sont à faire compte-tenu de la situation et de l'état général du bien.

Sol en stratifié imitation parquet sur dalle ciment.

Plinthes bois peintes anciennes.

Arrivée électrique, arrivée TV.

Murs placoplâtre bénéficiant de papier peint ancien.

Plafond placoplâtre dans un état encore satisfaisant avec sortie électrique et tube néon.



Cette pièce bénéficie à la suite d'une porte postformée donnant accès sur la partie auvent ouvrant à la suite en façade de l'immeuble.

SECOND AUVENT

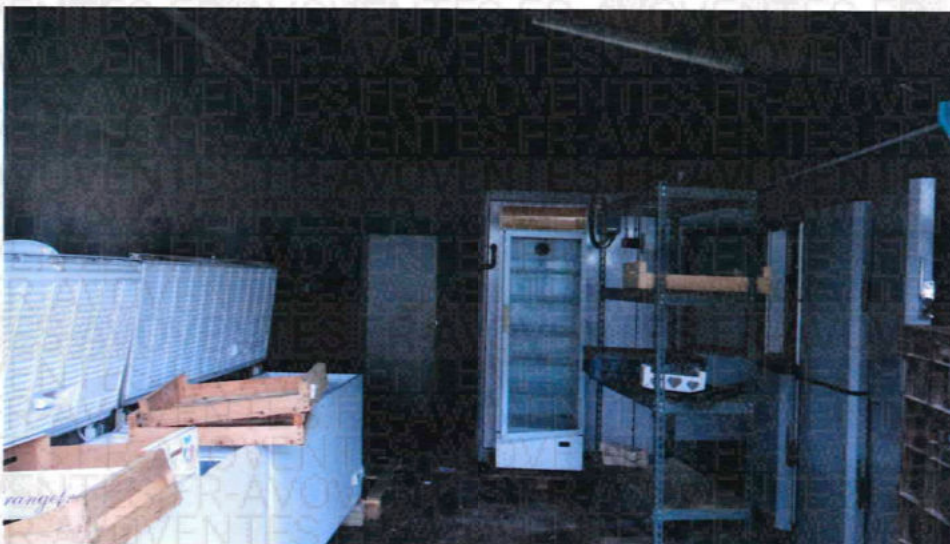
Sol dalle ciment sur l'ensemble de la surface, dans un état moyen.

Murs enduits ciment sur l'ensemble de la surface.

Electricité contemporaine permettant l'alimentation des installations professionnelles.

En partie supérieure, charpente apparente et couverture fibrociment, en l'état.

Cet espace ouvre directement en façade, dépourvu de porte et ce sur le devant de l'espace fournil, situé à la suite.



Je poursuis ainsi mes constatations dans le prolongement de cette construction située en basse-goutte de la propriété voisine et accède progressivement sur le devant de l'espace fournil, situé perpendiculairement à l'immeuble d'habitation.

On retrouve en partie supérieure, une couverture avec ardoise fibrociment mitoyenne à l'immeuble voisin cadastré section AP n°133.

En partie inférieure vient une gouttière ancienne puis mur avec enduit ancien sur l'ensemble de la surface et menuiseries anciennes avec parties vitrées simple vitrage intactes pour partie.



De ces constructions à usage de dépendances et fournil, on retrouve une dalle ciment sur l'ensemble du linéaire.



Cette dalle ciment se poursuit à la suite en retour sur l'arrière de l'immeuble d'habitation et court sur l'ensemble de la surface, en façade arrière.

Au niveau de l'immeuble d'habitation, on retrouve un crépi dans un état moyen, sur l'ensemble de la surface, présentant notamment une fissuration en angle supérieur droit, de la première porte d'entrée.

Couverture ardoise fibro à la suite avec fenêtre de toit, en partie supérieure gauche.



En retour au niveau notamment de la construction en basse-goutte et de l'auvent, on notera la fenêtre bois aux vitreries dégradées, situées sur l'arrière de l'installation professionnelle.

En angle droit de celle-ci, on relèvera la fissuration diagonale puis verticale au niveau de la maçonnerie, se poursuivant jusqu'au niveau de la couverture.



Toujours extérieurement et en jonction de l'immeuble d'habitation et de l'espace fournil, à noter l'existence d'une construction ancienne à usage d'auvent en aluminium dans un état plus que moyen avec en partie inférieure, une ouverture permettant actuellement l'installation d'un four de la partie professionnelle.



Au niveau de la façade arrière de l'immeuble d'habitation, on relèvera les menuiseries PVC, installées sur les anciens châssis bois en partie droite comme au niveau de la porte d'entrée principale et partie gauche.

Fenêtre bois ancienne sur la gauche de l'entrée principale de la façade arrière.

Je poursuis ainsi mes constatations au niveau de la partie habitation et accède sur l'arrière dans un couloir central desservant à la suite l'entrée, en façade avant de l'immeuble.

IMMEUBLE D'HABITATION
REZ-DE-CHAUSSEE

PREMIER COULOIR CENTRAL

On retrouve un sol carrelage recouvert d'un linoléum.

Plinthes carrelage dégradées.

Murs plâtre dégradés également.

En partie supérieure, le plafond placoplâtre a été démonté et restent apparentes les solivettes et la poutre ancienne de la construction.



L'électricité est contemporaine : câble apparent, coffret électrique en angle supérieur droit.

En partie gauche, une porte postformée, dans un état plus que moyen donne accès sur la salle d'eau.

SALLE D'EAU

Sol linoléum ancien et vétuste sur dalle ciment.

Plinthes bois en mauvais état.

Murs plâtre et/ou placoplâtre présentant des traces majeures d'humidité.

Vient en partie gauche un lavabo sur meuble avec faïence murale en partie supérieure, en mauvais état.

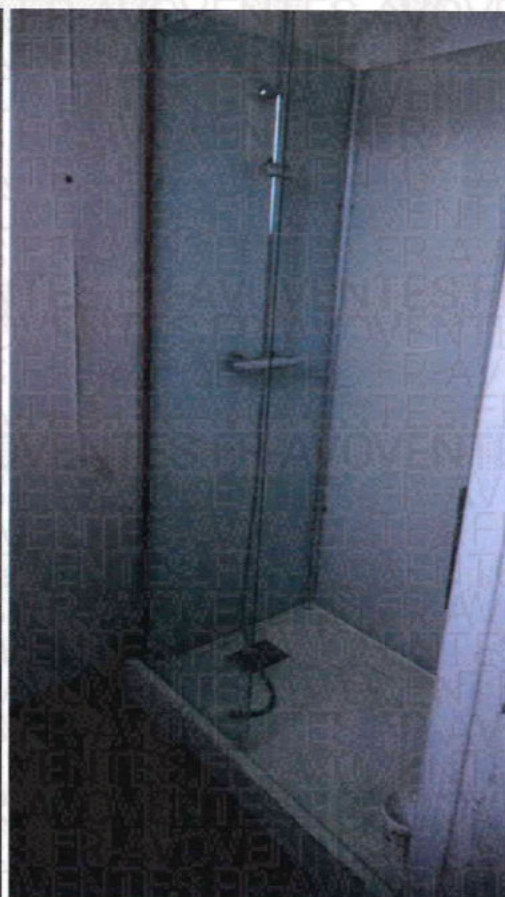
Fenêtre à la suite avec menuiserie bois ancienne, vitrerie opaque, intacte.

Radiateur sèche-serviette en angle relié au système de chauffage central fioul.

A la suite, on retrouve des murs placoplâtre avec papier peint ancien, vétuste et dégradé.

Cabine de douche sur l'angle, grossièrement installée, dégradée et au niveau de laquelle on retrouve des dégradations importantes au niveau des murs en pied.

En partie supérieure, plafond dalles polystyrènes avec sortie électrique et fil apparent.





En partie supérieure, à noter la fenêtre fixe avec imposte permettant l'éclairage naturel des toilettes au niveau desquelles on accède toujours partie gauche via une seconde porte postformée peinte dans un état moyen.

TOILETTES

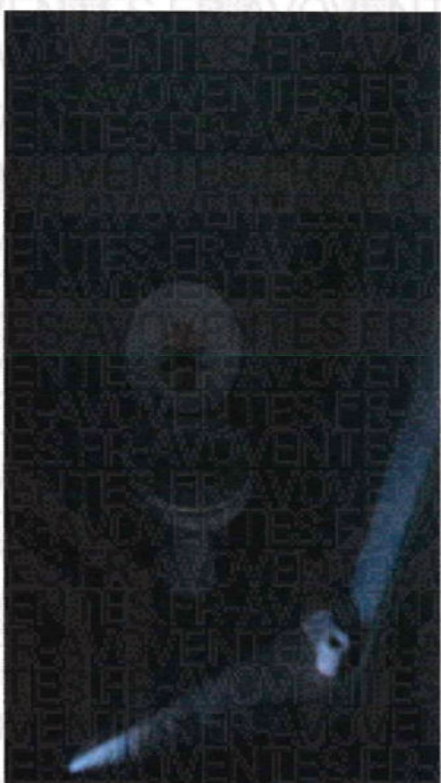
Sol carrelage dans un état moyen.

Toilettes à effet d'eau bénéficiant d'un raccordement à l'assainissement collectif de la commune de LEVET.

Murs faïencés pour partie en pied présentant des dégradations importantes, en partie droite. Papier peint ancien en partie supérieure, fortement dégradé.

Plafond placoplâtre grossièrement réalisé.

Colonne d'évacuation en PVC, en partie droite avec arrivée d'eau de type PER.





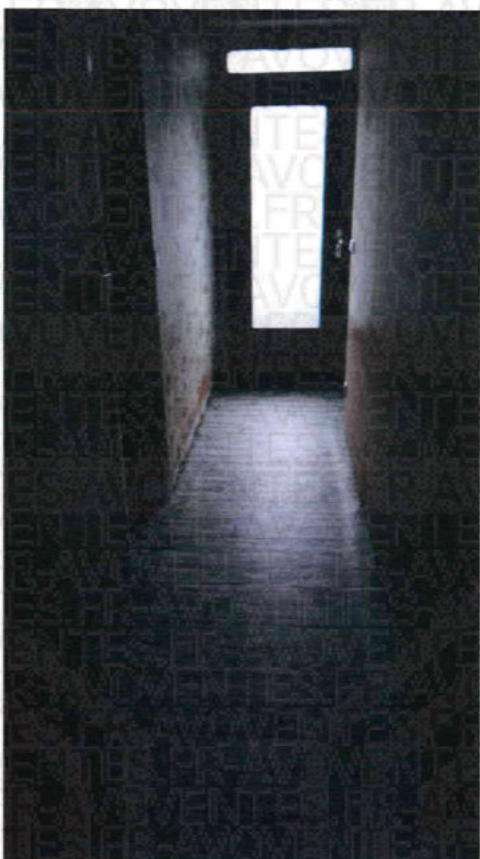
En retour sur l'entrée de la façade arrière, à la suite une porte bois vitrée donne accès sur le couloir central desservant les pièces à vivre de l'habitation puis dans le prolongement la surface commerciale.

SECOND COULOIR CENTRAL

Sol linoléum ancien sur dalle ciment.

Murs plâtre et/ou placoplâtre ancien, vétuste et fortement dégradé en pied.

Electricité apparente en partie supérieure, laissée en l'état.





Cet espace ne bénéficie pas d'élément de chauffage.

Je poursuis mes constatations en partie droite où un passage ouvert réalisé au niveau de la cloison placoplâtre séparative de l'espace cuisine donne accès sur cet espace cuisine.



Sur la Rue Nationale, viennent deux fenêtres PVC contemporaines avec vitreries double vitrage intactes.

On retrouve un sol dalle ciment recouvert d'un linoléum ancien et vétuste.

L'électricité semble contemporaine. Celle-ci court sous gaine en partie supérieure et sur l'ensemble de la surface en l'absence de plafond. Les solivettes et plancher de l'étage restent apparents.



On notera les dégradations majeures en pied, notamment en façade avant de l'habitation.

On notera également que seul un radiateur fonte de petite taille permet le chauffage de cet espace.

En partie centrale, îlot central sur pied, dégradé.

Murs placoplâtre et/ou plâtre dégradés sur l'arrière.





Cheminée en partie gauche.



Cette pièce donne accès directement à la suite sur la surface commerciale par un passage ouvert. Elle permet également de desservir deux petites chambres ouvrant en façade arrière.

PREMIERE CHAMBRE

L'accès se fait via une porte postformée, déposée, dans un état plus que moyen.

On retrouve un sol linoléum dégradé sur dalle ciment.

Plinthes bois anciennes.

Murs placoplâtre et/ou plâtre anciens et dans un état moyen.

Plafond placoplâtre en partie supérieure, dans un état encore satisfaisant.

L'électricité semble ancienne.

Fenêtre PVC ouvrant en façade arrière avec radiateur fonte en partie inférieure.



On notera l'existence d'un petit placard mural, sur l'entrée de la pièce partie droite.

En retour sur la pièce à usage de cuisine, je poursuis mes constatations au niveau de la seconde pièce à usage de chambre ouvrant en façade arrière.

SECONDE CHAMBRE

L'accès se fait via une porte postformée en mauvais état.

Murs placoplâtre et plâtre dans un état moyen, recouverts de fibre de verre peinte, dans un état identique.

Plafond dalles polystyrènes ancien, en partie supérieure.

Fenêtre PVC ouvrant sur l'arrière.

Radiateur fonte, en partie inférieure.

L'électricité est ancienne.



En retour sur l'entrée, je poursuis à la suite mes constatations au niveau de la pièce à usage de séjour, située en façade avant de l'immeuble, partie droite.

SEJOUR

L'accès se fait via une porte vitrée dégradée.

Sol carrelage de type années 70.

Plinthes carrelage dégradées, en façade comme en pignon.

En partie supérieure, murs plâtre avec papier peint dégradé, sur l'ensemble de la surface.

Cette pièce bénéficie d'une fenêtre trois vantaux ouvrant en façade avant avec volet roulant.

Radiateur fonte en partie inférieure.

Cette pièce bénéficie d'une cheminée factice, située sur l'angle non utilisable.

En partie supérieure, dalles polystyrènes peintes, anciennes sur l'ensemble de la surface et sortie électrique.

A noter également l'existence d'un second radiateur assurant le chauffage, situé dans une niche murale, en pignon.



Cette pièce ouvre sur l'arrière, sur une partie réserve et cage d'escalier desservant le premier étage.

RESERVE – CAGE D'ESCALIER – ESPACE CHAUFFERIE

On retrouve sur l'ensemble de la surface un sol carrelage contemporain.

Murs placoplâtre à l'état brut sur l'ensemble de la surface

Système d'arrivée et d'évacuation d'eau, en partie gauche.



On retrouve la seconde ouverture avec porte PVC ouvrant en façade arrière de l'immeuble.

Sur l'arrière de celle-ci, le tableau électrique de l'installation électrique, reprise pour partie.



Sur la droite, chaudière fioul de marque CHAPPEE, relativement contemporaine.

On notera des problèmes existants au niveau de la cuve fioul actuelle nécessitant une utilisation de bidon pour l'alimentation.



En partie droite, vient à la suite l'escalier bois en colimaçon, desservant le premier étage, sous combles de l'immeuble.



PREMIER ETAGE

J'accède ainsi en partie supérieure sur un espace grenier, situé en façade arrière de l'immeuble.

GRENIER

Sol dalles panneaux de bois compressé assurant le plancher.

En partie supérieure, couverture apparente pour partie avec une fenêtre de toit en partie droite.



A noter en partie centrale les cloisons, partiellement réalisées desservant un couloir central.

En partie supérieure, placoplâtre grossièrement réalisé sur la partie centrale.



Je poursuis ainsi mes constatations au niveau de la première pièce à usage de chambre, ouvrant en façade sur rue.

PREMIERE CHAMBRE

L'accès se fait à l'aide d'une porte postformée dégradée.

Sol en stratifié imitation parquet sur l'ensemble de la surface.

Plinthes bois.

Murs placoplâtre avec fibre de verre peinte présentant de petites dégradations en partie droite. Placard mural en partie droite.

Electricité contemporaine.

Trappe d'accès au niveau du grenier.

Poutres apparentes et fenêtre PVC ouvrant en façade.



A noter l'absence d'élément de chauffage.

Je poursuis à la suite mes constatations, toujours en partie gauche où une porte postformée à l'état brut, donne accès sur une pièce destinée à un usage de salle de bains.

PIECE DESTINEE A UN USAGE SALLE DE BAINS

Sol en OSB.

Murs placoplâtre sur l'ensemble de la surface à l'état brut.

Arrivé d'eau en partie gauche et système d'évacuation d'eau en partie gauche.

On notera que les installations de sanitaires ne sont pas installées.

Réserve en partie droite destinée à une future cabine de douche avec arrivée d'eau sur l'arrière et système d'évacuation d'eau au sol.

Fenêtre de toit ouvrant en façade.





Dans le prolongement et en retour sur le couloir, partie gauche, une porte pleine postformée donne accès sur les toilettes.

TOILETTES

Sol en stratifié sur plancher OSB.

Murs placoplâtre avec faïence murale pour partie sur l'arrière.

Toilettes à effet d'eau dépourvues d'abattant, a priori en état de fonctionnement et reliées au système d'assainissement collectif.

Je poursuis ainsi mes constatations à la suite sur le couloir central desservant l'espace grenier en partie droite tel que précédemment vu et desservant à la suite une pièce à usage de chambre, située dans le prolongement.

On notera les panneaux sur rails et le placoplâtre pour partie seulement au niveau de cette surface.



Je poursuis à la suite mes constatations au niveau d'une vaste pièce à usage de chambre, ouvrant en façade sur rue.

SECONDE CHAMBRE

Sol linoléum imitation parquet dégradé, posé sur un sol en OSB.

Plinthes bois sur placoplâtre avec papier peint.

Petit placard mural en partie gauche.

Soupente avec papier peint.

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

Plafond placoplâtre peint dans un état satisfaisant avec sortie électrique.

L'électricité semble contemporaine.



En retour sur le couloir central, je poursuis à la suite mes constatations en extrémité où un passage ouvert donne accès directement sur le grenier de la surface professionnelle à usage de fournil.

GRENIER FOURNIL

L'accès se fait via une porte postformée ancienne dans un état moyen.

Je poursuis ainsi mes constatations au niveau du grenier situé en partie supérieure du fournil.

On retrouve en extrémité (en partie supérieure de la surface commerciale) un sol plancher ancien.

Poutres bois.

Couverture apparente.

Murs pierre sur l'ensemble de la surface.

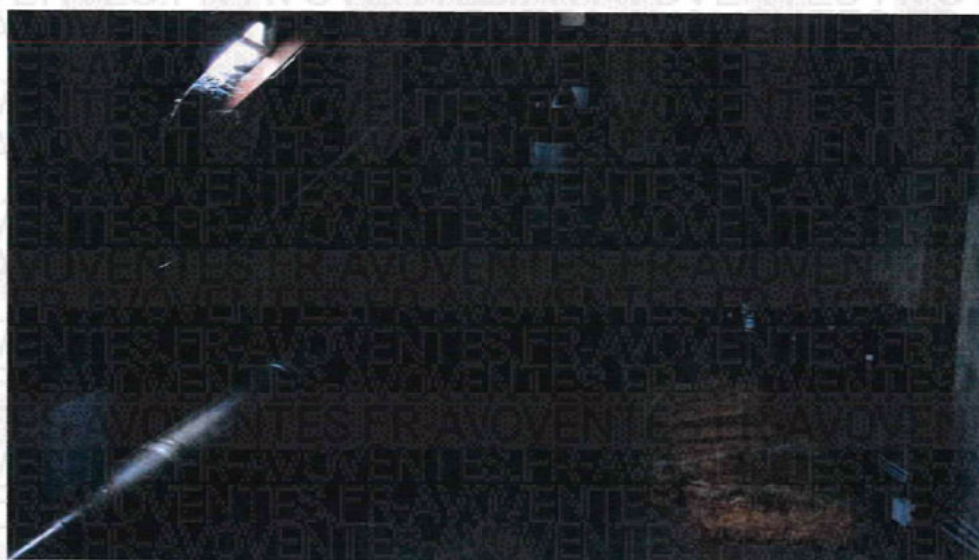
A la suite, vient un sol de type aggro sur l'ensemble de la surface, préalable à une partie de type plancher bois sapin, située dans le prolongement.

Murs anciens avec enduit ancien sur l'ensemble de la surface.

Charpente apparente.

Couverture apparente.

Ouverture en façade par puits de lumière au niveau de la couverture fibro.





A noter :

- sur l'ensemble de la surface, les gaines et câbles électriques apparents.
- la chambre à farine présente en extrémité droite de cette surface.
- l'évacuation des gaz du four par tube amianté au niveau de la partie sortant sous couverture.

Je poursuis à la suite mes constatations en retour sur la partie inférieure et partie gauche de cet espace où une porte postformée donne accès sur un espace à usage de sanitaires, situés en partie supérieure du fournil.

SANITAIRES FOURNIL

Sol linoléum imitation acier ancien et vétuste.

Plinthes bois.

Murs plâtre avec fibre de verre peinte.

L'ensemble est dans un état moyen.

Plafond plâtre et/ou placoplâtre ancien dans un état similaire.

A noter le point EAU et la fenêtre ouvrant en façade sur cour avec menuiserie bois et vitrerie simple vitrage.

L'ensemble est dans un état plus que moyen.

Cet espace dessert en première partie une cabine de douche ancienne et vétuste en partie gauche.

Sol de nature identique.

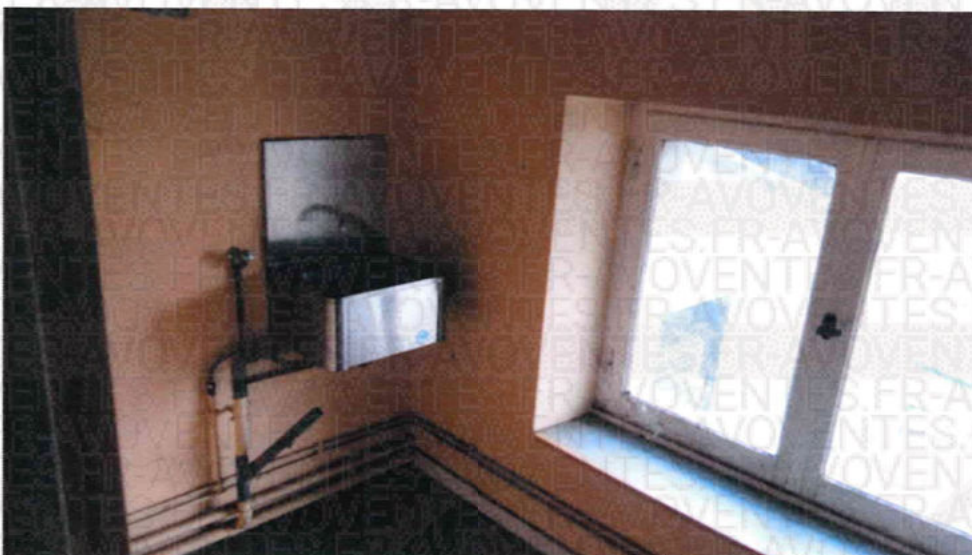
Murs avec fibre de verre de nature identique.

Seconde partie dont l'accès se fait également via une porte postformée ouvrant sur des toilettes.

Toilettes avec broyeur. Faïence murale pour partie en partie basse.

Murs fibre de verre en partie supérieure.

L'ensemble est dans un état plus que moyen.





REZ-DE-CHAUSSEE

Je poursuis à la suite mes constatations en retour en rez-de-chaussée en empruntant l'escalier bois dépourvu de contremarche et permettant d'accéder face à l'accès au fournil au moyen d'une porte bois vitrée dont boiserie ancienne et vétuste, vitrerie simple vitrage en partie supérieure.



En partie gauche, un passage ouvert desservi également par une porte bois, dépourvue de serrure, ouvrant sur l'extérieur donne accès sur un espace réserve.

RESERVE

Sol ciment.

Murs enduits ciment anciens et vétustes.

Plafond placoplâtre ancien sur l'ensemble de la surface.



Je poursuis au niveau l'espace fournil puis de la seconde partie, située dans le prolongement.

PREMIERE PARTIE FOURNIL

Sol carrelage pour partie.

Mur faïencé pour partie en façade sur cour.



Ce mur est également faïencé en limite de la cage d'escalier comme sur l'arrière pour partie.





En partie supérieure, plafond plâtre présentant des dégradations importantes.



Ce premier espace bénéficie d'une arrivée d'eau en partie gauche, d'une fenêtre ouvrant sur la partie arrière de la propriété.

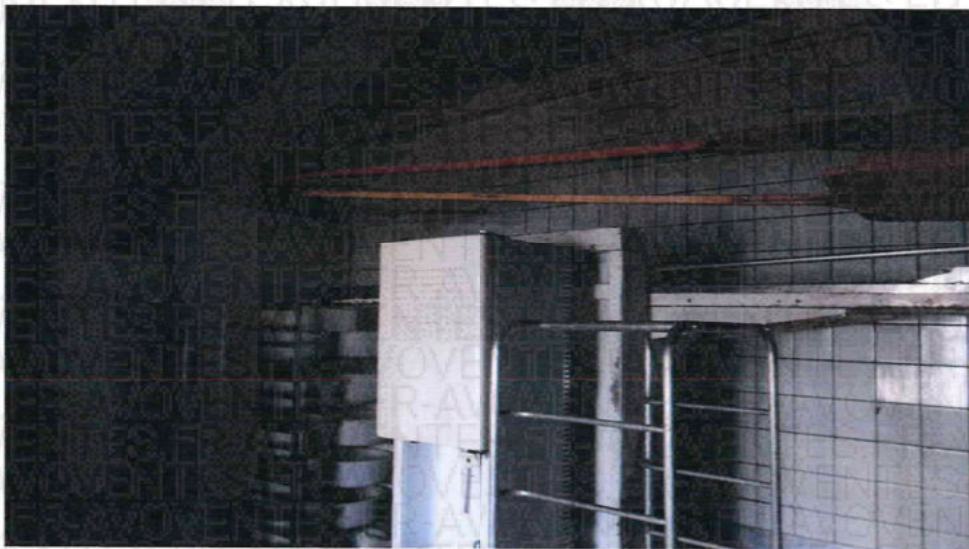
Dans le prolongement, on retrouve à la suite, la seconde ouverture condamnée de l'extérieur et au niveau de laquelle vient un four inox laissant présager au retrait de celui-ci un espace ouvert sur le fournil, dépourvu de porte.

Dans le prolongement, seconde partie de fournil.

SECONDE PARTIE FOURNIL

On retrouve un sol carrelage ancien sur l'ensemble de la surface.

Murs carrelés pour partie en façade arrière.



Accès sur la cour intérieure avec porte bois et partie vitrée dégradée en partie supérieure.

A noter que la faïence murale est également dégradée sur l'arrière.



Je poursuis mes constatations en partie supérieure où l'on retrouve sur l'ensemble de la surface un plafond a priori placoplâtre présentant des dégradations importantes sur l'ensemble de la surface tant en partie supérieure du fournil que sur l'accès à la suite à la surface commerciale.



Des réserves sont à faire quant à l'installation électrique de cette partie commerciale.

En extrémité, une porte postformée donne accès directement sur la surface commerciale ouvrant sur la partie cuisine de l'habitation.



SURFACE COMMERCIALE

Cet espace bénéficie d'un sol carrelage relativement contemporain.

Partie vitrée ouvrant en façade comme en pignon avec on l'a vu une dégradation au niveau de la vitrerie.

En partie supérieure, murs plâtre et placoplâtre avec fibre de verre peinte dans un état général satisfaisant.

Plafond avec dalles polystyrènes en partie supérieure.

A noter que cet espace commercial comme le fournil ne bénéficie pas d'élément de chauffage.

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

Stéphane PIDANCE



COUT : Cinq cent quarante-sept euros quarante-cinq centièmes.

Droits fixes coef 2 L444-1 C.Com	221.36 €
Temps complémentaire 2h	225.45 €
Temps complémentaire 30mn	
Frais de Déplacement art. A444-48	9.40 €
Photographies	€
Total H.T.	456.21 €
T.V.A. (20.00%)	91.24 €
Taxe Forfaitaire	€
TOTAL T.T.C.	547.45 €