

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 MARDI NEUF JUIN 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 la

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 04 Mars 2025 par le Tribunal Judiciaire de BOURGES.
- D'une ordonnance rendue contradictoirement en premier ressort le 19 février 2026 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation susvisée

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

Lot n°1 :

Une parcelle de terrain sur laquelle est édifié un hangar, cadastrée :

Section ZO n°111 - 2 Chemin des Quartiers pour 78 a 12ca

Sur la mise à prix de dix mille euros

Lot n°2 :

Une parcelle de terrain, cadastrée :
Section ZO n°48 « les quartiers royers » pour 96 a 00ca

Sur la mise à prix de deux mille cinq cents euros

Lot n°3 :

Une parcelle de terrain, cadastrée :
Section ZO n°39 « les quartiers royers » pour 3ha 12a 40ca

Sur la mise à prix de cinq mille euros

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 SENS BEAUJEU (Cher), lieudit « Les quartiers royers » au niveau des parcelles objet du présent.

Là étant à seize heures quarante, en présence de :

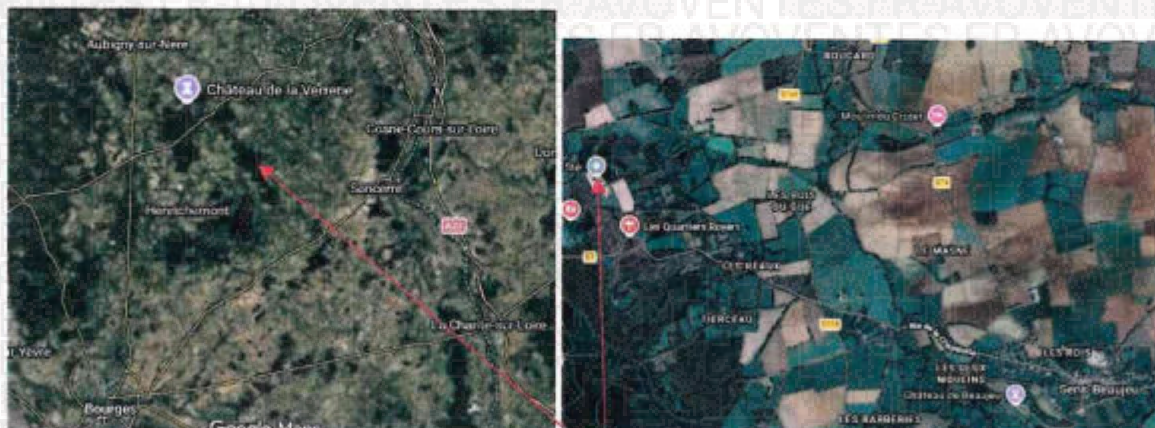
- ©AVOVENTES.FR
-

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

DESCRIPTION ENVIRONNEMENTALE

Les trois lots, parcelle en nature d'herbe et de plateforme, parcelle en nature de plateforme, parcelle avec constructions à usage de hangar sont actuellement **libres de toute occupation**.

Celle-ci se trouvent en zone rurale, isolées à l'OUEST de la commune de SENS BEAUJEU mais malgré tout à proximité d'une habitation.



Immeubles concernés

La commune de SENS-BEAUJEU (Cher) est une commune rurale d'environ 400 habitants située au NORD du département du CHER.

Les villes les plus importantes et les plus proches sont :

SANCERRE	9 km
HENRICHEMONT	18 km
AUBIGNY SUR NERE	31 km
BOURGES	40 km

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

- 1° remontée de nappe (risque inconnu à l'adresse des lots)
- 2° Séisme (risque faible)
- 2° mouvements de terrain (risque inconnu à l'adresse des lots)
- 3° retrait et gonflement des argiles (risque modéré à l'adresse des lots)
- 4° radon (risque faible)
- 5° risque nucléaire (immeuble concerné – proximité de la centrale de BELLEVILLE SUR LOIRE)
- 6° pollution des sols (risque inconnu à l'adresse des lots)

La copie de l'arrêté est annexée au présent.

DESCRIPTION DES PARCELLES SOUS FORME DE SYNTHESE

Lot n°1 :

Une parcelle de terrain sur laquelle sont édifiés deux hangars dont un aménagé, cadastrée :

Section ZO n°111 - 2 Chemin des Quartiers pour 78 a 12ca

Lot n°2 :

Une parcelle de terrain, cadastrée :

Section ZO n°48 « les quartiers royers » pour 96 a 00ca

Lot n°3 :

Une parcelle de terrain, cadastrée :

Section ZO n°39 « les quartiers royers » pour 3ha 12a 40ca

Localisation : Parcelles isolées situées à l'OUEST de la commune de SENS-BEAUJEU.

Destination :

Lot n°1 : Section ZO n°111 - 2 Chemin des Quartiers pour 78 a 12ca

Stockage, activités artisanales, agricoles ou industrielles

Lot n°2 :

Section ZO n°48 « les quartiers royers » pour 96 a 00ca

Stockage (parcelle en nature de plateforme)

Lot n°3 :

Section ZO n°39 « les quartiers royers » pour 3ha 12a 40ca

Stockage et agricole (parcelle pour partie en nature de plateforme et pour partie en nature d'herbe)

Nature de la construction (Lot n°1 uniquement)

Constructions anciennes sur structures métalliques avec couverture fibrociment à usage de hangars. A l'intérieur de l'un des deux hangars, petites constructions anciennes dépourvues de couvertures à usage de bureaux et salles de repos.

Plan de prévention des risques - arrêté préfectoral et cartographie annexés : OUI

Certificat d'urbanisme annexé : non (bâtiments figurant au plan cadastral)

Raccordement au réseau électrique : OUI uniquement pour le lot n°1

Raccordement au réseau eau : OUI uniquement pour le lot n°1.

Compteur d'eau hors parcelle sur le terrain d'un tiers.

Raccordement au réseau assainissement : NON assainissement individuel hors norme

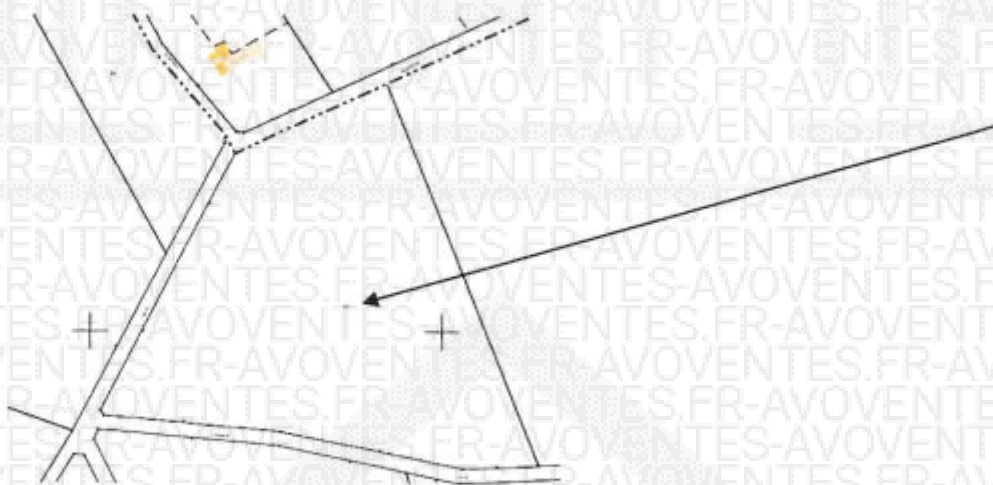
Raccordement au réseau gaz : NON

Chauffage : NEANT

Occupation des lieux : PARCELLES LIBRES DE TOUTE OCCUPATION

Lot n°3

Parcelle cadastrée section ZO n°39 lieudit les quartiers Royers pour 3ha 12a 40ca



Parcelle d'un peu plus de trois hectares, située face au lot n°1 bénéficiant au NORD d'un accès direct sur la voie publique.

Il est à noter que cette parcelle a été remblayée pour partie à l'EST avec une première zone en nature de cailloux en extrémité EST, une seconde zone en nature de grave sur l'accès notamment et au SUD de celui-ci.



Vient à la suite en partie OUEST, une partie en nature d'herbe représentant environ 60% de la parcelle.

A noter à toute proximité de l'accès, la présence d'une armoire haute tension. Il s'agit là d'un stockage provisoire dans le cadre des travaux en cours de réalisation à proximité.

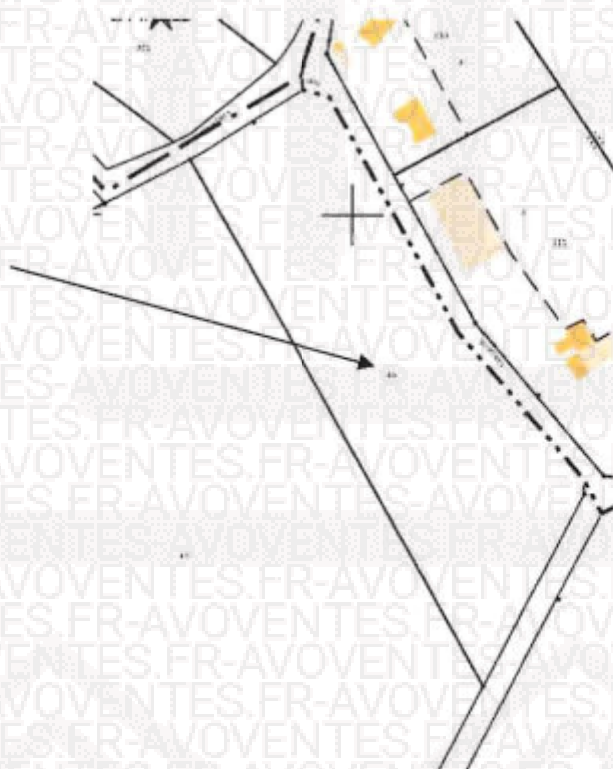


On notera également l'absence de clôture matérialisant les limites de propriété malgré tout définie du fait de la situation des lieux.

Cette parcelle ne bénéficie d'aucun branchement de quelque nature que ce soit.

Lot n°2

Parcelle cadastrée section ZO n°48 lieudit les quartiers Royers pour 96a 00ca



Cette parcelle située à l'EST du Chemin communal séparatif du lot n°1 bénéficie de deux accès.

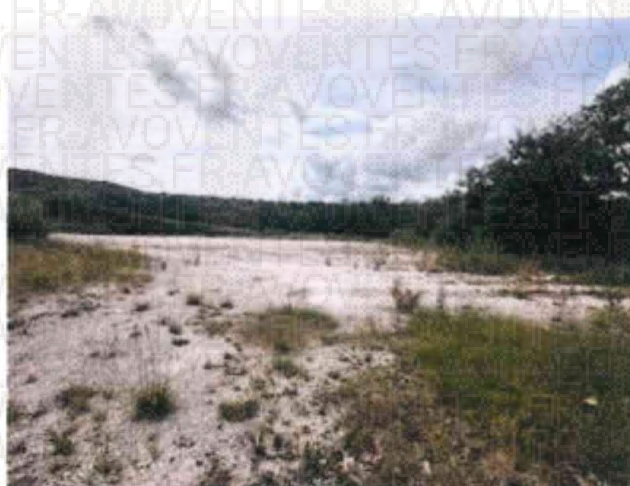
Le premier au SUD, en limite de voie publique.

Le second à l'EST sur le chemin communal.

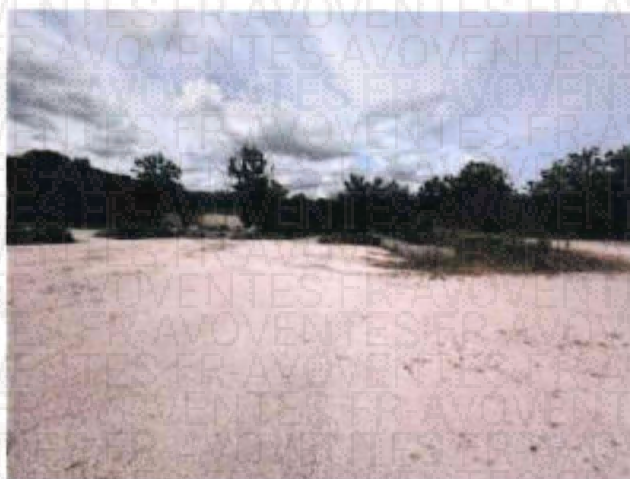
La toute première partie en extrémité SUD est en nature d'herbe et de friches.



Elle ouvre immédiatement à la suite sur une plateforme réalisée notamment par décaissement.



Il y a lieu de relever l'existence de deux niveaux différents, en nature de plateforme sur la quasi-totalité de la surface et bénéficiant d'un sol en nature de grave.



Les limites de propriété sont matérialisées d'une part par le décaissement réalisé à l'OUEST et d'autre part par les haies naturelles.

Cette parcelle ne bénéficie d'aucun branchement de quelque nature que ce soit.

Lot n°1

Parcelle cadastrée section ZO n°111, 2 Chemin des Quartiers pour 78a 12ca, bénéficiant de deux constructions.



Il y a lieu de relever l'existence de deux constructions à usage de hangar sur cette parcelle bénéficiant également de deux accès, le premier au SUD sur la voie communale et le second à l'OUEST sur le chemin communal.

La première partie de la parcelle (sur le devant de la première construction) est en nature de grave et à usage de parking.



Seconde partie sur l'arrière en nature de grave ou de remblai permettant d'ouvrir sur la zone de production, sur la face EST de la seconde construction en nature de hangar ainsi que sur le chemin communal.



Dans le cadre des aménagements réalisés au titre de l'activité de la
à noter l'existence d'une ancienne dalle ciment en partie centrale, comme en
extrémité NORD EST.



Vient à la suite une ancienne réserve maçonnée avec dalle ciment en limite de propriété
(Extrémité NORD EST).



Sur le coté opposé en longeant le chemin communal (partie NORD OUEST de la parcelle), je constate l'existence d'une construction à usage de hangar sur structure métallique mentionnée au plan cadastral.

Cette construction bénéficie d'un bardage tôle uniquement sur deux faces (pignon NORD et façade OUEST)

Couverture fibrociment sur l'ensemble de la surface.



Surface constituée d'un ensemble de 5 travées de 6 mètres de deux niveaux différents.

Le premier niveau (niveau supérieur) bénéficie d'une dalle ciment sur l'ensemble de la surface et s'étend sur trois travées.



Le second niveau (niveau inférieur) bénéficie d'un sol en nature de grave et s'étend dans le prolongement sur les deux dernières travées.



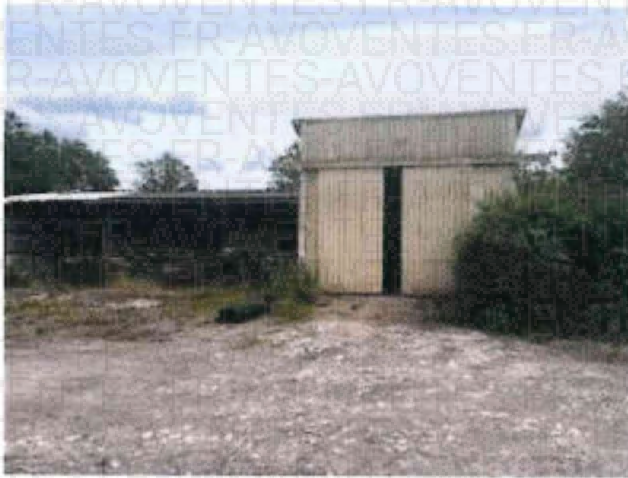
Le bâtiment présente par ailleurs une largeur utile d'environ 13 mètres sur l'ensemble des travées.

Ce bâtiment est distribué en électricité.



Je poursuis à la suite mes constatations au niveau de la seconde construction, plus ancienne, bénéficiant également d'une structure métallique et d'une couverture en fibrociment, bac acier et tôles sur l'ensemble de la surface dont dégradations importantes à l'EST.

Cette construction par ailleurs aménagée pour partie est également ouverte pour partie en façade arrière (façade NORD).



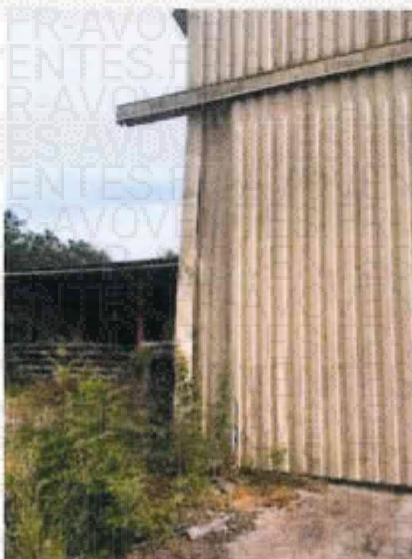
Partie maçonnée à usage de salles de repos et réserve en pignon OUEST

Couverture en fibrociment en partie centrale.

Couverture en bac acier sur l'arrière droit de l'extension bénéficiant d'un bardage métallique.



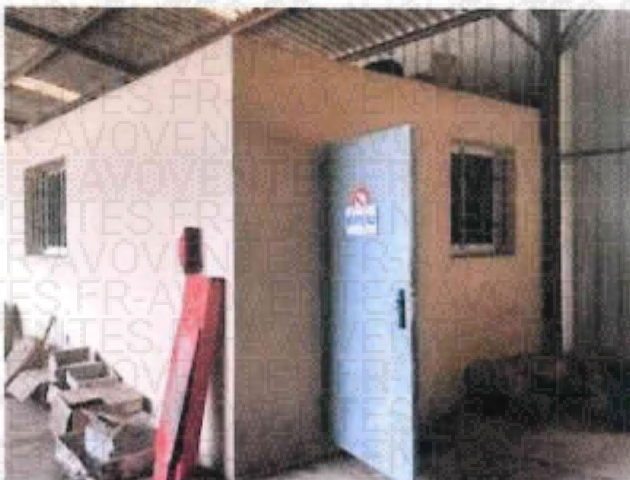
A noter l'existence d'une dégradation importante au niveau du bardage en partie gauche de l'ouverture située en façade arrière (ouverture traversante du fait de l'existence de l'existence d'une ouverture de nature similaire en façade SUD du bâtiment).



Sur l'intérieur, Sol dalle ciment sur l'ensemble de la partie ouverte au NORD, puis construction maçonnée à usage de bureau sur l'intérieur.



Construction d'une superficie d'environ 8m x 3.50m bénéficiant d'un crépi sur l'extérieur, de trois fenêtres PVC et d'une porte métallique y donnant accès en pignon.





Sur l'intérieur, l'agencement relève de deux pièces de nature identique, en enfilade à usage de bureau.

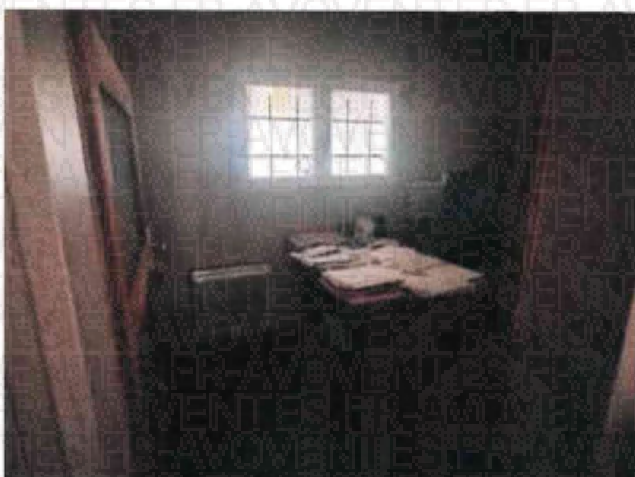
Première pièce d'environ 18 m² avec sol linoléum sur dalle ciment. Lambris PVC et plafond de nature identique.

Pièce distribuée en électricité bénéficiant de convecteurs électriques.

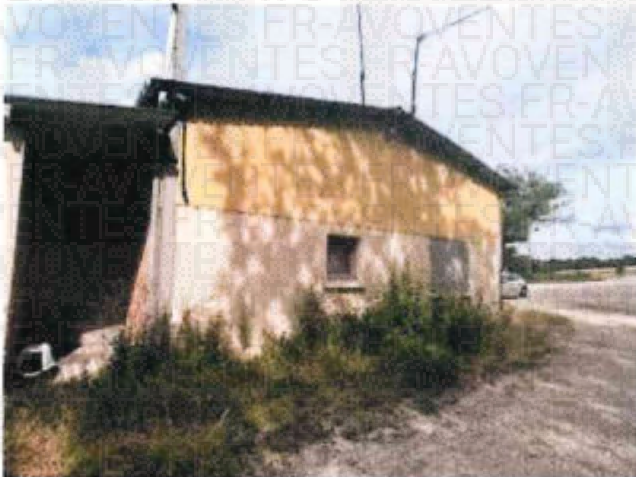


Seconde pièce d'environ 6m² avec sol linoléum sur dalle ciment. Lambris PVC et plafond de nature identique.

Pièce distribuée en électricité bénéficiant d'un aménagement similaire avec fenêtre en pignon ouvrant en pignon sur l'intérieur du hangar.

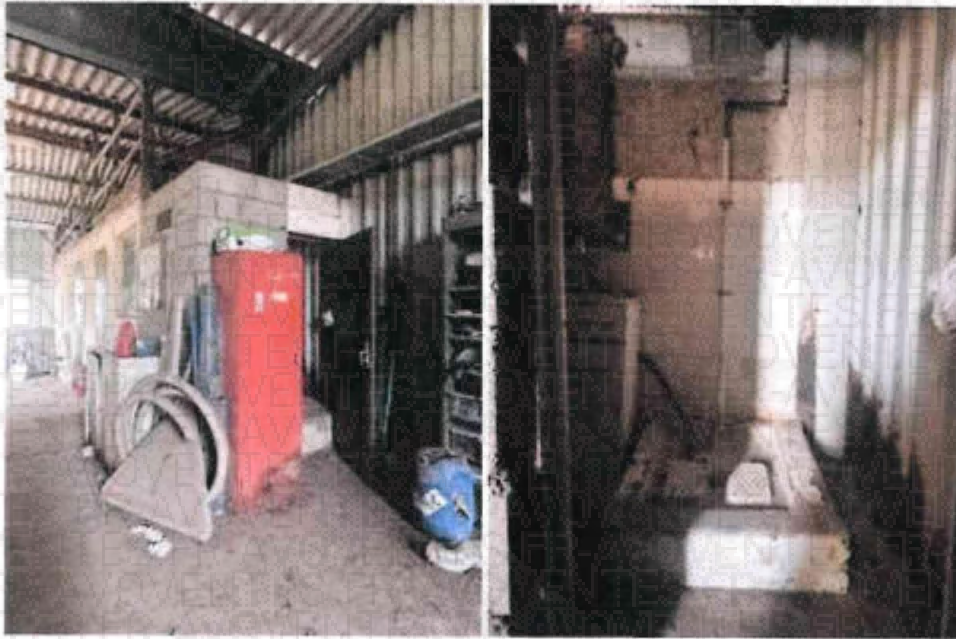


Seconde partie maçonnerie en pignon OUEST permettant de desservir deux pièces fermées et non accessibles à usage de réserve et de salle de repos bénéficiant d'ouvertures en pignon OUEST notamment.



Toilettes dites « à la turc » en extension maçonnerie vétuste.

Assainissement individuel non conforme.



Arrivée d'eau, dont il m'est signalé par [redacted] que le compteur se situe sur la parcelle privative voisine située au SUD de la parcelle cadastrée section ZO 111.

Arrivée électrique avec compteur et tableau en jonction sur l'arrière.



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-sept euros vingt-sept centièmes.

Droits fixes coef 2 L444-1 C.Com	221,36 €
Temps complémentaire 1h00	150,30 €
Frais de Déplacement art. A444-48	9,40 €
Photographies	€
Total H.T.	381,06 €
T.V.A. (20.00%)	76,21 €
Taxe Forfaitaire	€
TOTAL T.T.C.	457,27 €

Département :
CHER

Commune :
SENS-BEAUJEU

Section : ZO
Feuille : 000 ZO 01

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

Date d'édition : 09/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

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
sdif.cher@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

