

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



Auxilia Conseils



**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

SELARL AUXILIA CONSEILS 18
Commissaires de Justice Associés
7 Rue Champollion
Parc Comitec
18003 BOURGES
Téléphone : +33.2.48.67.50.50
Télécopie : +33.2.48.67.08.16
constats@auxilia-conseils.com

Selarl AUXILIA CONSEILS 18

Commissaires de Justice

Stéphane PANIER DES TOUCHES - Alain BARLAND – Aliénor MAESTRI

7, rue Jean -François CHAMPOLLION – Parc COMITEC

CS 20008 – 18021 BOURGES CEDEX

Tel : 02.48.67.50.50

E-mail : contact@auxilia-conseils.com

Compétence sur l'ensemble des départements du Cher, de l'Indre, de la Nièvre

PROCES – VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE SEIZE JUILLET

A LA REQUETE DE :

SELAS ZANNI ET ASSOCIES, dont le siège social est situé 34 rue d'Auron à Bourges, prise en la personne de Maître Olivier ZANNI ès-qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de [REDACTED] par jugement de liquidation judiciaire du 26 août 2025, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bourges en date du 25 juin 2026,

laquelle ordonnance autorise la SELAS ZANNI ET ASSOCIES à faire procéder à la réalisation aux enchères publiques des biens désignés ci-dessous :

Sur la commune de Bourges (18000 – Chers), 86 rue Barbès.

Un immeuble à usage commercial comprenant :

Un magasin de vente, dans le prolongement vestibule, laboratoire, dégagement, WC, salle d'eau, deux réserves, buanderie, cour, cave et grenier avec mansarde.

Le tout cadastré comme suit :

DY 286, 86 rue Barbès pour 1 are et 44 Centiares.

À l'encontre de [REDACTED]

Origine de propriété :

Ledit bien a été acquis suivant acte notarié du 23 août 2010 reçu par Maître Hervé THEVENARD, notaire à Bourges, de [REDACTED]

Ledit acte a été publié et enregistré au service de la publicité foncière du Cher en date du 3 septembre 2010 sous les références volume 2010 P numéro 052-81.

Je, Stéphane PANIER des TOUCHES, Commissaire de Justice associé, membre de la SELARL AUXILIA CONSEILS 18, société titulaire d'un office de Commissaire de Justice à Bourges, 7 rue Champollion, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour, 86 rue Barbès à BOURGES

Y étant à 14 H 00, en présence de AVOVENTES société CESAM ,

j'ai recueilli les renseignements suivants et procédé aux constatations ci-après :

La rue Barbès est une voie urbaine, passagère, située au sud ouest du centre historique de la ville de Bourges.

Dans les murs de l'immeuble objet de la procédure était exploitée une boucherie, aujourd'hui sans activité.

J'ouvre les lieux avec les clés qui m'ont été remises par le mandataire.

Il reste encore du matériel et du mobilier à l'intérieur.

INTERIEUR :

De la rue Barbès, accès par une couloir.

La porte est avec cadre aluminium, porte vitrée, sale dans l'ensemble. La peinture extérieure est écaillée.

Couloir :

Sol : carrelage.

Murs :

. cloison droite coffrée de planches en bois et à travers des trous, je peux apercevoir un mur en briques.

. cloison gauche : coffrée de planches de bois.

Plafond : dalles polystyrènes.

À l'entrée du couloir sont installés le compteur électrique Linky, le compteur gaz , le disjoncteur et un moteur de groupe frigorifique.

Sur la droite, une porte ouvre sur le local boucherie.

Pièce principale :

Accès par l'extérieur, rue Barbès, au moyen d'une porte vitrée.

Eclairée au moyen de châssis vitrés, montant alu. Des stores sont accrochés au plafond le long des vitres.

Sol : carrelage.

Murs en faïence.

Plafond : peint en blanc et poutres apparentes.

Dans cette pièce est installé un bloc climatisation Mitsubishi avec sa télécommande dont j'émets toutes réserves sur l'état de fonctionnement.

Il est laissé une banque réfrigérée et un ensemble d'éléments le long de la cloison, un plan de travail, tiroirs en bois, ainsi qu'un ensemble d'étagères et un meuble de rangement.

Cette pièce est éclairée au moyen d'un bloc néon, de trois luminaires et de trois spots.

Dans le prolongement vers la cour arrière, un accès vers un laboratoire, porte vitrée en bois.

Laboratoire :

Sol : carrelage.

Murs :

. cloison côté pièce précédente, enduit sur placoplâtre.

. cloison gauche, jusqu'à environ 2 m de hauteur en faïence, sale et grasse, notamment en partie basse, et au-dessus enduit.

Plafond : enduit.

Il est laissé dans cette pièce un petit bureau, un meuble de rangement, une desserte.

Dans cette pièce est installé un bloc climatisation Mitsubishi. (absence de commande apparente)

Sur le côté droit a été aménagée la chambre froide avec son moteur et ses crochets de suspension. J'émets toutes réserves sur l'état de fonctionnement.

Dans le prolongement, laboratoire cuisine.

Laboratoire cuisine :

Absence de porte.

Sol : carrelage gris et bleu.

Murs : enduit sur plâtre.

Plafond : enduit sur plâtre, le plafond est fissuré.

Côté fourneaux et évier, cloisons recouvertes de faïence, certains carreaux sont décollés.

Pièce éclairée sur la cour au moyen de deux fenêtres, montants bois, simple vitrage avec volets bois dont la peinture est écaillée.

Dans cette pièce sont laissés une gazinière quatre feux, un évier, une plonge de marque Delrue et une hotte aspirante.

Dans le prolongement, nous accédons à un couloir.

Couloir :

Sol : carrelage.

Murs : enduit gris sur plâtre.

Plafond : enduit gris sur plâtre.

Chauffé au moyen d'un radiateur.

Le long de ce couloir, nous trouvons deux placards deux battants, portes en bois, placard avec des étagères.

Première pièce à gauche, toilettes :

Sol : carrelage.

Murs : enduit sur plâtre, enduit de teinte grise.

Plafond : enduit teinte griss.

Equipée d'une cuvette qui est sale.

Eclairée au moyen d'une fenêtre verre opaque.

Deuxième pièce, salle de douche :

Porte en bois, teinte grise, peinte en gris.

Sol : carrelage noir.

Murs : jusqu'à 1,60 m environ de faïence, de teinte verte., au-dessus, enduit de teinte grise.

Plafond : enduit de teinte grise.

Equippée de :

- . un lavabo, robinet eau chaude eau froide,
- . un bac douche, avec le rideau de douche,
- . un bidet

Eclairée au moyen d'une fenêtre verre opaque.

Dans le prolongement pièce.

Pièce :

Porte en bois, centre papier toile de verre, sale.

Sol : revêtement plastifié qui est sale et plissé.

Murs : papier toile de verre peint en jaune avec des traces sur tous les pans de murs.

Plafond : papier toile verre peint en jaune.

Un point lumineux, fils dénudés.

Pièce équipée d'un ensemble de prises de courant, d'un tuyau d'arrivée d'eau, d'évacuation des eaux usées.

Chauffée au moyen d'un radiateur.

Eclairée au moyen d'une fenêtre, simple vitrage, montant bois, volet bois, peinture écaillée.

Il est laissé dans cette pièce un vaisselier.

Dans le prolongement, autre pièce.

Autre pièce :

Porte en bois, peinture écaillée.

Sol : revêtement plastifié qui est dégradé.

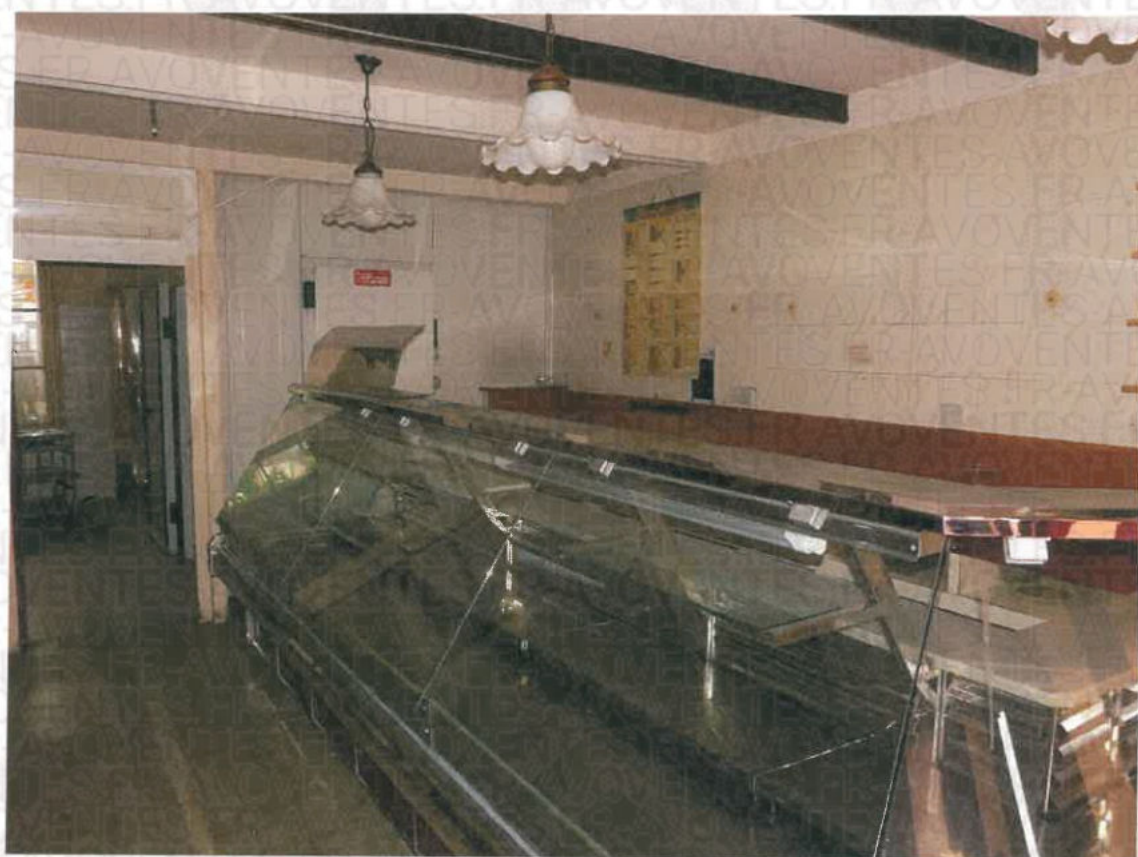
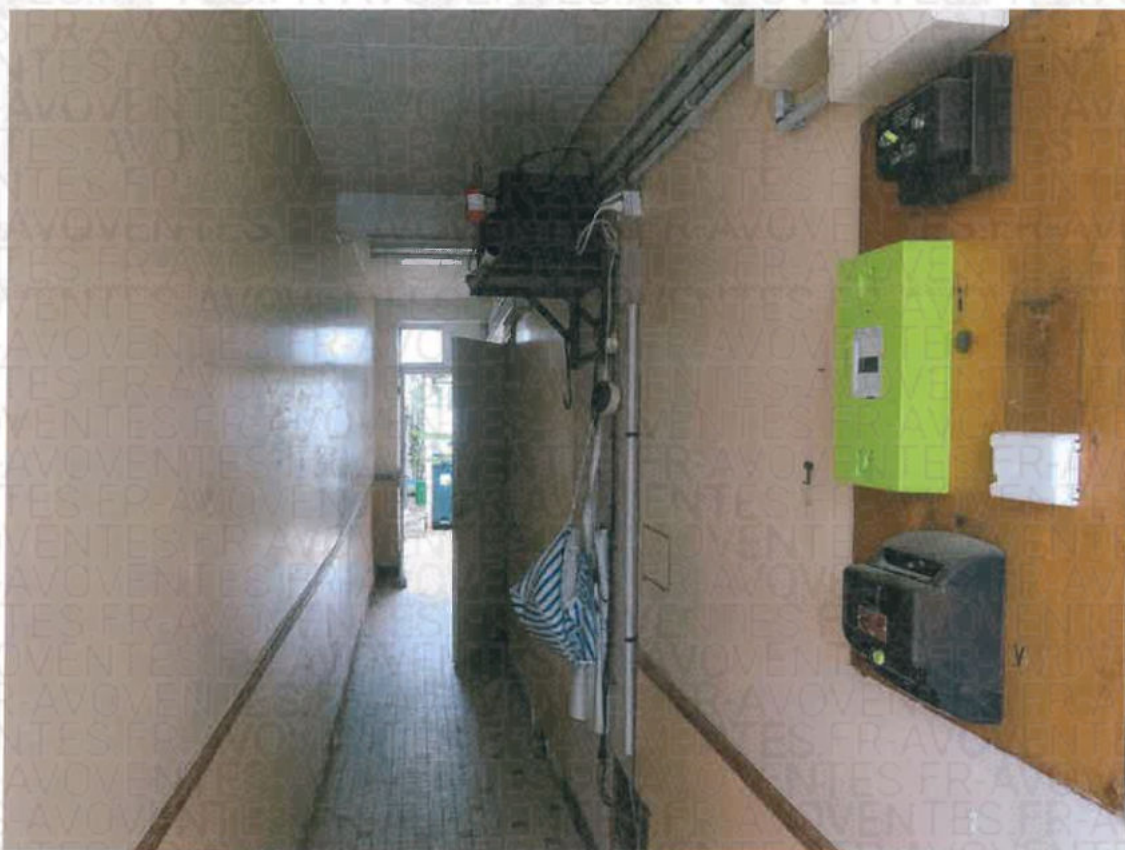
Murs : papier peint, teinte bleue, état moyen.

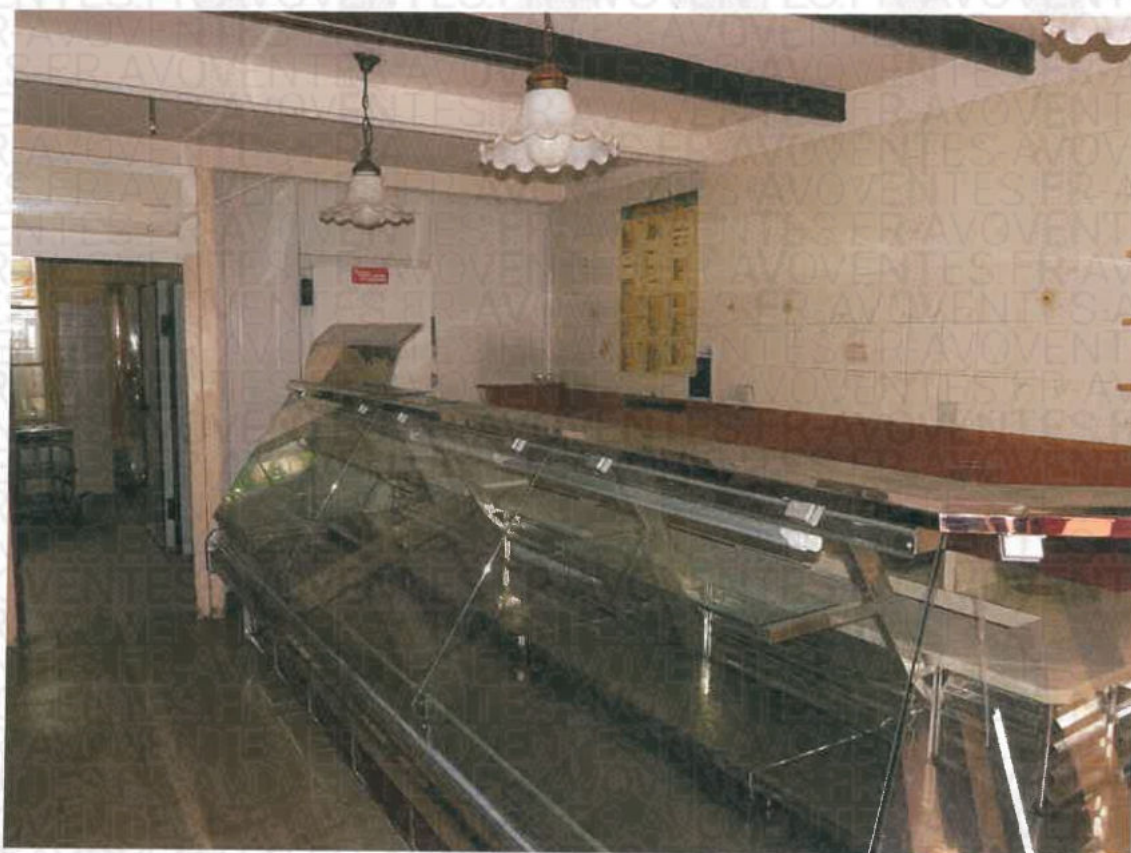
Plafond : enduit blanc qui est écaillé.

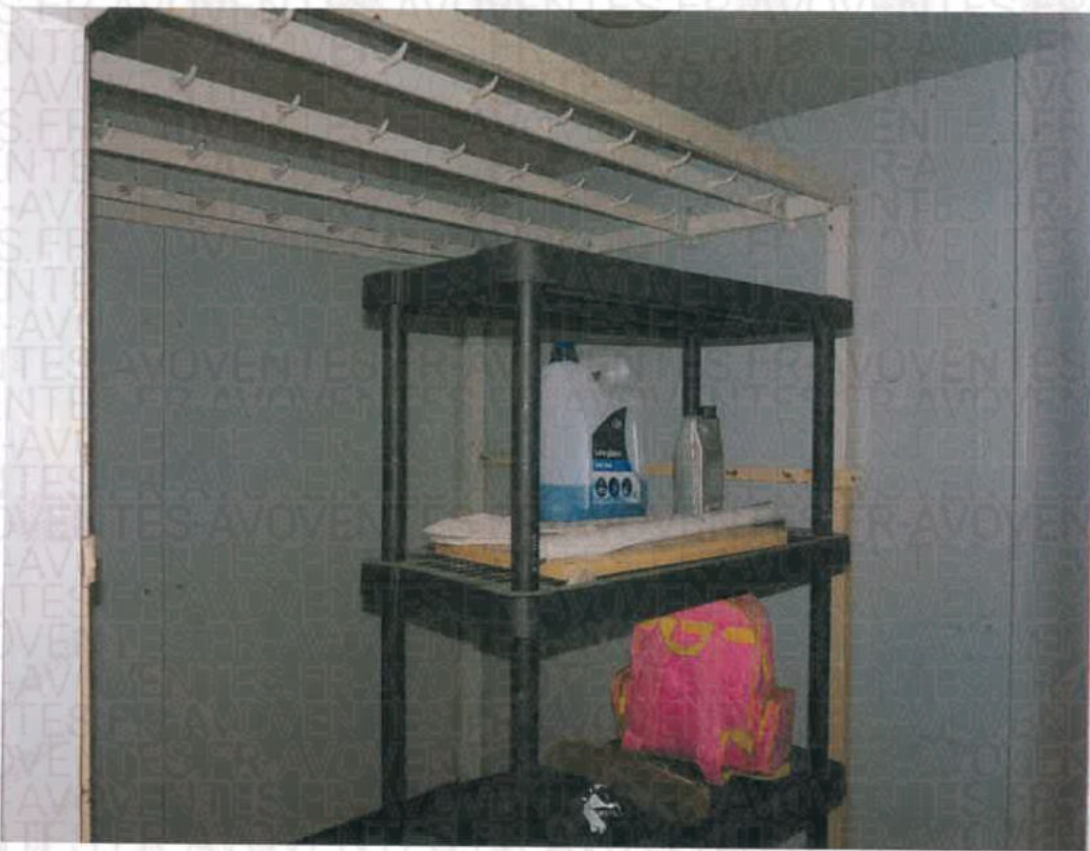
Il est laissé une penderie, un bureau, un congélateur et trois fauteuils.

Chauffée au moyen d'un radiateur qui est peint en bleu.

Eclairée au moyen d'une fenêtre, montant peint en bleu, simple vitrage et volet bois, peinture écaillée.

























Ces constatations terminées, je me suis retiré, et de tout ce que précède j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit à ma requérante.

Ce procès-verbal de constat a été rédigé sur 20 pages et comprend plusieurs clichés photographiques

Les clichés photographiques ont été réalisés avec un appareil photo numérique de marque CANON modèle G5X. Ils n'ont subi aucune modification.

DONT ACTE.

COUT :

Les articles font référence au Code de Commerce

Emolument (A444-10) HT	221.36
ART.A444.-48	9.40
TOTAL HT	230.76
T.V.A.	46.15
TOTAL T.T.C.	276.91



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2260097
Date du repérage : 16/07/2026

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Cher**
Adresse : **86 Rue Barbès**
Commune : **18000 BOURGES (France)**
Section cadastrale DY, Parcelle(s) n° 286
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désig
Nom
Adres

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP SOREL et ASSOCIES - Représenté par Avocat**
Adresse : **3 Rue Emile ZOLA**
18000 BOURGES (France)

Repérage

Périmètre de repérage : **Immeuble à usage commercial**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise :
Adresse :
18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Numéro SIRET : **53011629200026**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **4966442804 - 01/01/2027**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 140,73 m² (cent quarante mètres carrés soixante-treize)
Surface au sol totale : 162,89 m² (cent soixante-deux mètres carrés quatre-vingt-neuf)

Résultat du repérageDate du repérage : **16/07/2026**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maitre PANIER DES TOUCHES

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

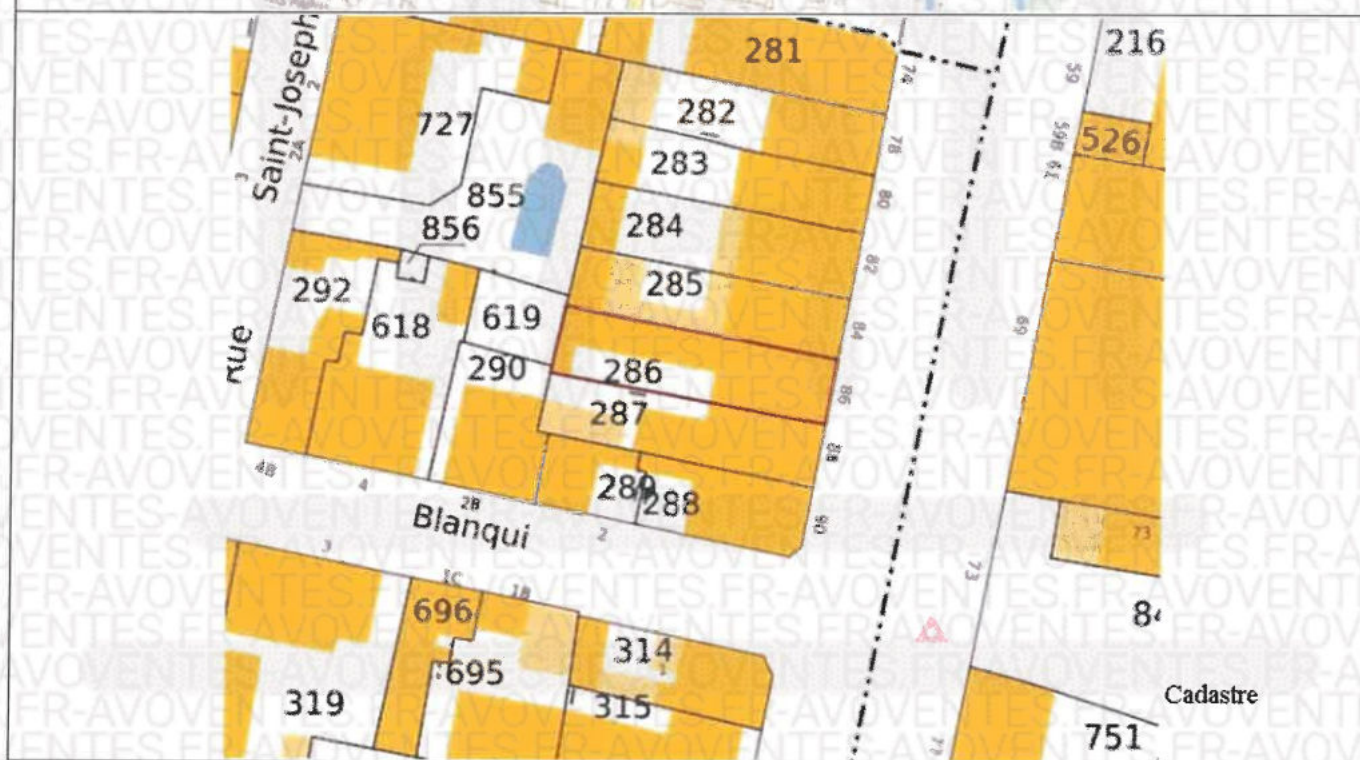
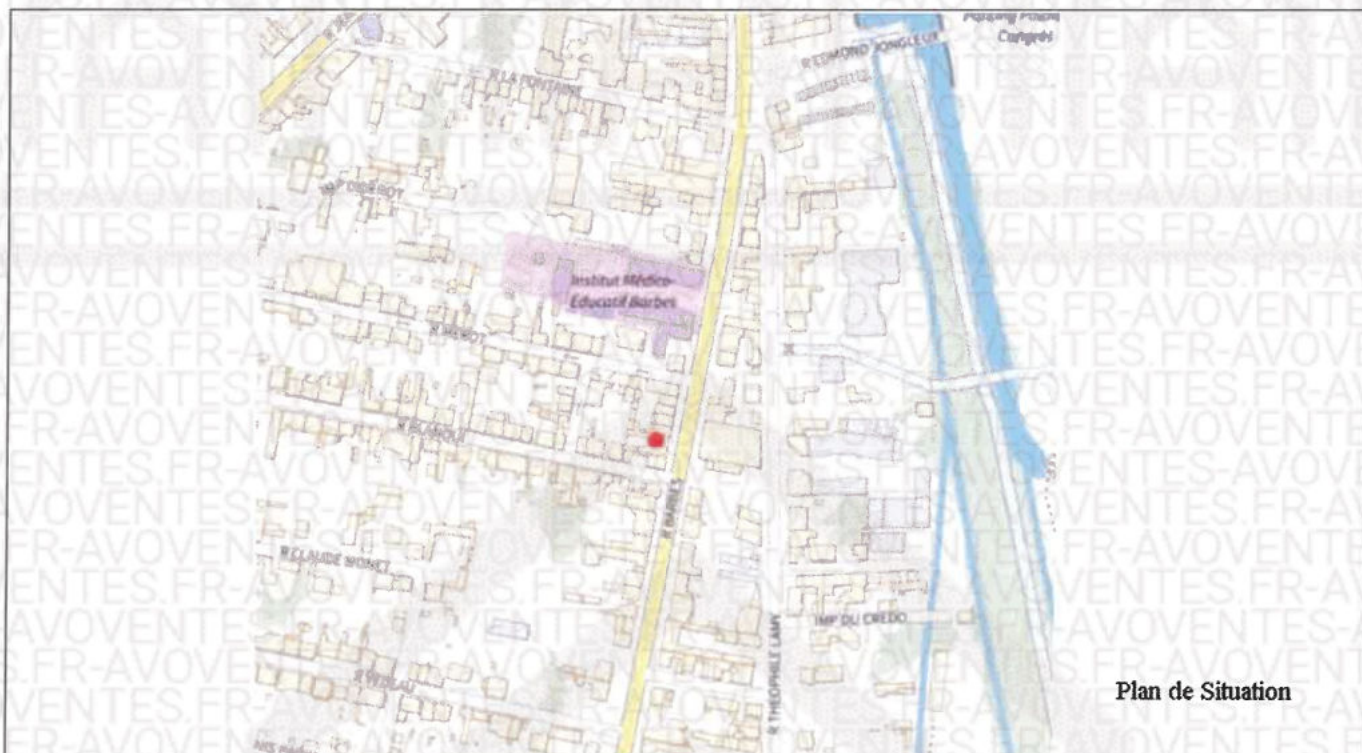
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Pièce 1	19.8	19.8	
Rez de chaussée - Pièce 2	16	16	
Rez de chaussée - Pièce 3	8.78	8.78	
Rez de chaussée - Pièce 4	9.71	9.71	
Rez de chaussée - Pièce 5	4.47	4.47	
Rez de chaussée - Pièce 6	1.15	1.15	
Rez de chaussée - Pièce 7	2.04	2.04	
Rez de chaussée - Pièce 8	10	10	
Rez de chaussée - Pièce 9	9.47	9.47	
Rez de chaussée - Pièce 10	4.07	4.07	
1er étage - Pièce 11	35.7	38.63	Grenier
1er étage - Pièce 12	9.15	11.71	Grenier
1er étage - Pièce 13	10.39	10.39	Grenier
Sous-Sol - Cave	0	16.67	Cave

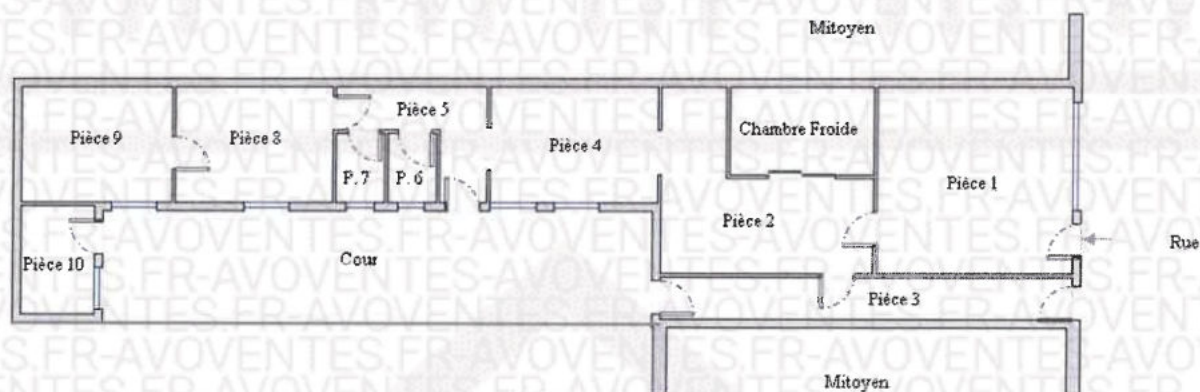
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 140,73 m² (cent quarante mètres carrés soixante-treize)****Surface au sol totale : 162,89 m² (cent soixante-deux mètres carrés quatre-vingt-neuf)**Fait à **SAINT-AMAND-MONTROND**, le
16/07/2026**AVOVENTES***Cabinet d'Expertise Saint-Amandois*43, Rue du Docteur Coulon
18200 SAINT-AMAND-MONTROND

Tél: 02 48 96 37 93

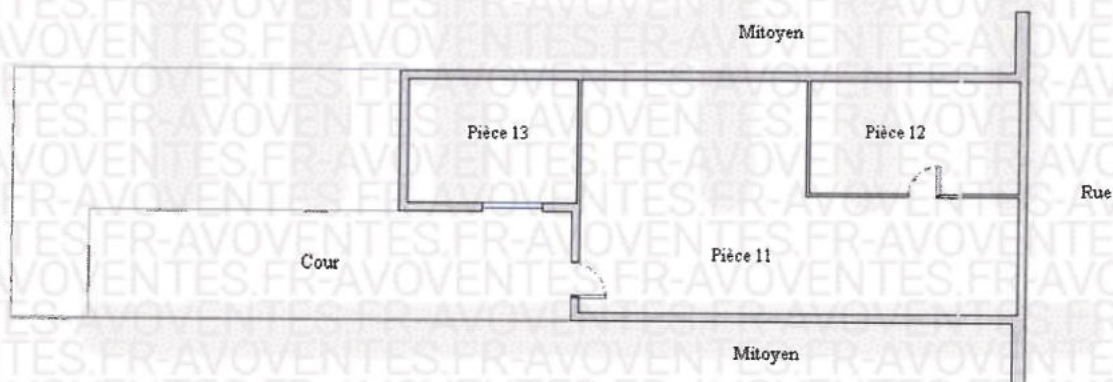
Siroh: 530 116 292 00018 - APE: 7120 R

Aucun document n'a été mis en annexe

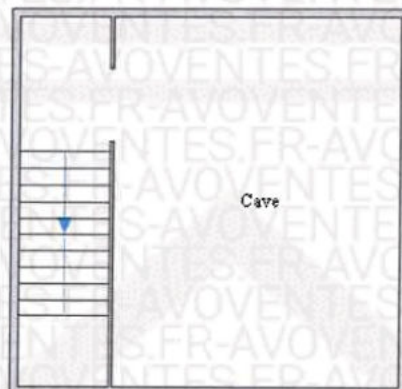




Commerce au RDC



Grenier



Sous-sol