

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



S.C.P. Stéphane PIDANCE & Séverine GUY

Huissiers de Justice Associés
près la Cour d'Appel de Bourges
Site internet : www.scp-pidance-guy.fr



SCP STEPHANE PIDANCE & SEVERINE GUY

Commissaires de Justice Associés

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

☎ : 02.48.61.58.13 - ✉ : guy.severine.huissier@orange.fr

🌐 : www.scp-pidance-guy.fr

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

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE SIX JUILLET

A LA DEMANDE DE :

La SAS SAULNIER-PONROY ASSOCIES, dont le siège social est 6 Bis, rue des Anglaises à ORLEANS (45000) agissant poursuites et diligences de Maître Axel PONROY, ès-qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de [REDACTED] par jugement de liquidation judiciaire du 1^{er} décembre 2020 rendu par le Tribunal de Commerce de BOURGES.

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.

AGISSANT EN VERTU :

Des articles R 322-1 et R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de l'expédition dûment en forme exécutoire d'une ordonnance rendue par le Juge Commissaire près le Tribunal Commerce de BOURGES en date du 11 Mai 2026 mise au bas d'une requête présentée à lui le 07 avril 2026.

Ladite ordonnance autorisant la vente à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOURGES de l'immeuble à l'actif de cette liquidation sur la commune de **VIERZON (Cher) 4, Cours des Donneaux**, cadastré comme suit :

- Section DZ 456 4, Cours des Donneaux pour une contenance de 49 ca.

Et les droits indivis sur la parcelle à usage de passage commun cadastrée

- Section DZ 53 Cours des Donneaux pour une contenance de 12a 77ca

Origine de propriété :

Ledit bien a été acquis suivant acte notarié reçu par Maître MONOT-PATRY, notaire à VIERZON, en date du 25 février 2015, de

Ledit acte a été publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de BOURGES 1 en date du 2 mars 2015 sous les références Volume 2015 P n°1017.

Je soussignée, Maître Séverine GUY, Commissaire de Justice à la Résidence de VIERZON (18), membre de la S.C.P Stéphane PIDANCE et Séverine GUY titulaire d'Offices de Commissaires 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 à 13h30 sur la commune de **VIERZON (Cher) 4, Cours des Donneaux** à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés, ci-dessus désignés.

Et là étant, en présence de :

- La société SAS CESAM sise à SAINT AMAND MONTROND (Cher), en charge des relevés techniques.
- serrurier

J'ai fait procéder à l'ouverture de l'immeuble, en présence de deux témoins, par le serrurier requis, lesquels ont émargé la feuille de présence ci-dessous annexée puis aux constatations dont il ressort ce qui suit :

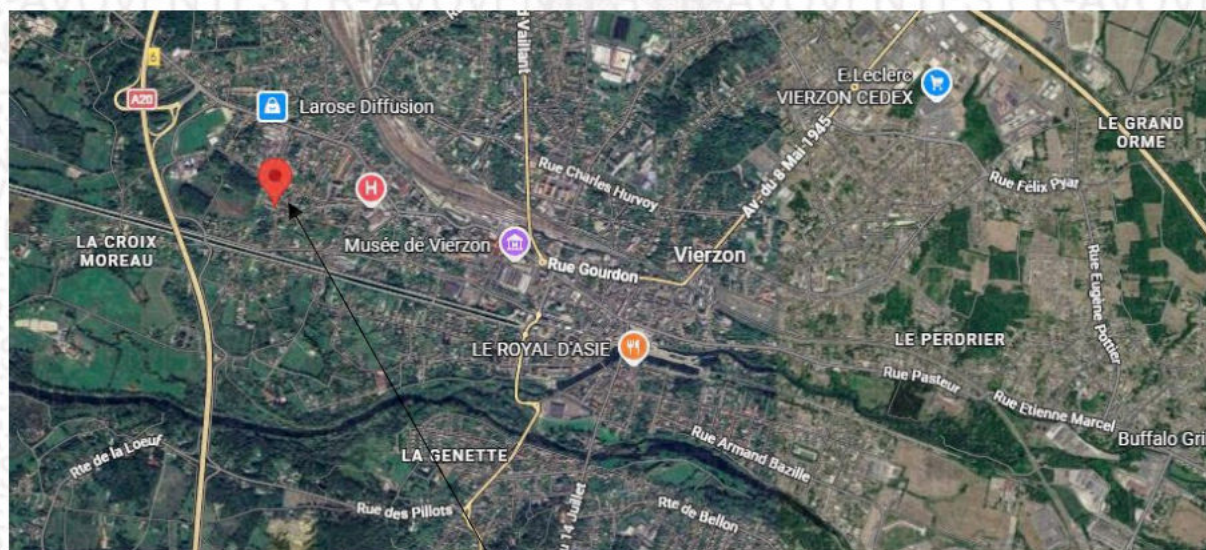
NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
AVOVENTES			

Situation/environnement

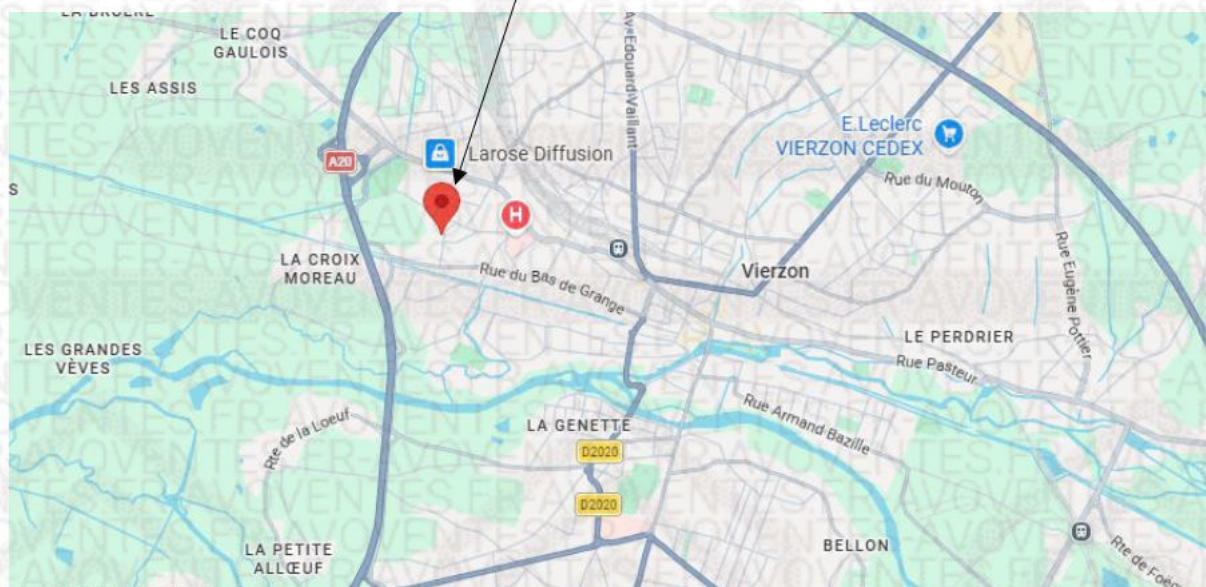
L'immeuble est situé sur la commune de VIERZON (Cher), Sous-Préfecture du Cher, au Nord-Ouest du département du Cher, la ville compte une population estimée à environ 27723 habitants. Elle dispose de l'ensemble des commerces, transports publics, services bancaires, administratifs, collèges et lycées. 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.

Le bien immobilier est localisé à l'extérieur du centre-ville, à l'Ouest. L'environnement immédiat est urbain.



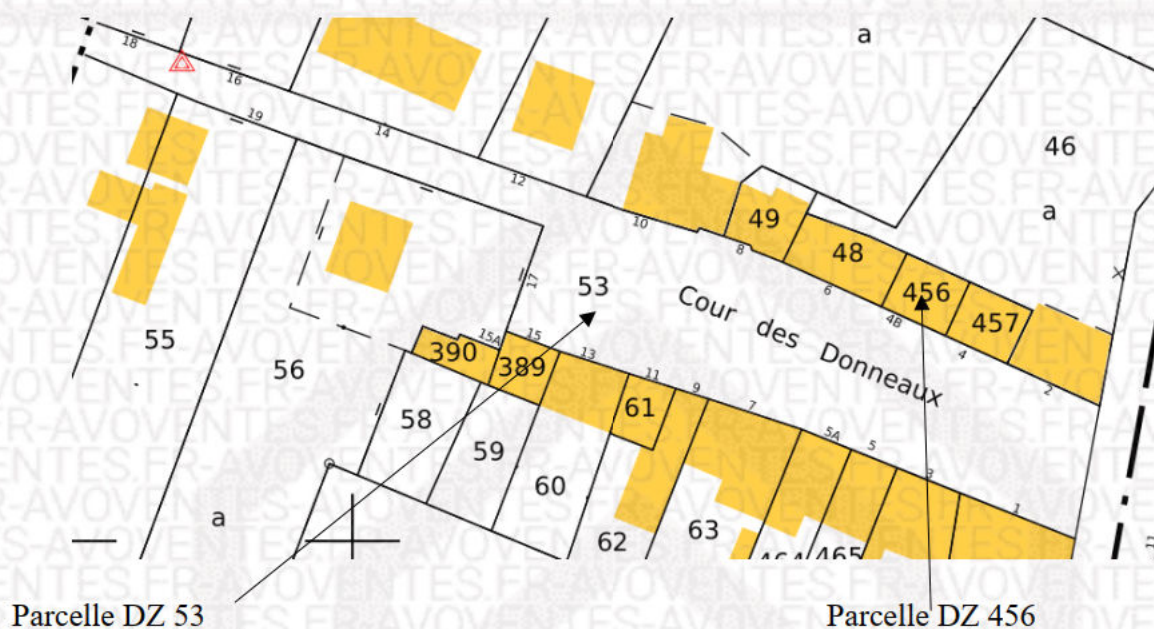
4, Cours des Donneaux- VIERZON (18)



Description du bien

Le bien immobilier dont s'agit est constitué d'une parcelle unique cadastrée section DZ 456 pour une contenance de 49ca sur lequel est édifié un immeuble d'habitation portant le n°4Bis jumelé avec le n°4 et mitoyen en partie gauche. Il ne dispose que d'une petite cour attenante en façade avant.

Et les droits indivis sur la parcelle DZ 53, s'agissant d'une cour privative permettant la desserte des immeubles périphériques s'y trouvant et usitée également à des fins de stationnement.



A. VUE EXTERIEURE

La propriété est implantée en retrait du domaine public bénéficiant d'un accès unique via la parcelle DZ 53 à usage de cour privative ouvrant sur la rue des Donneaux.



Cette parcelle indivise est une impasse permettant à l'ensemble des propriétés qui en sont riveraines d'être desservies, elle permet également le stationnement de véhicules. Carrossable, elle bénéficie d'un revêtement bitumeux ancien avec des zones gravillonneuses.

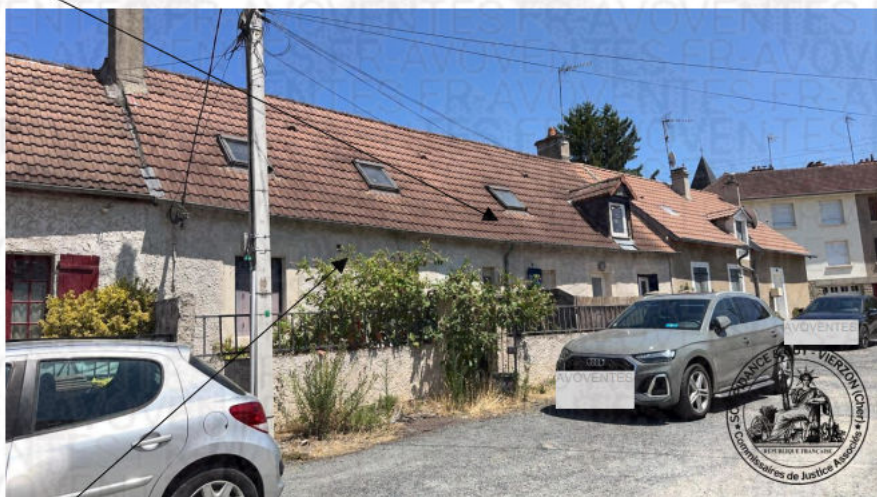


L'immeuble objet des présentes se situe en partie droite de la cour, inséré dans un alignement d'habitations à environs 20 mètres de la voie publique.

La parcelle DZ 456 est issue de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée antérieurement DZ 47 et se trouve ainsi jumelée avec la parcelle DZ 457 portant le n°4.



Immeuble jumelé



Le bien objet des présentes est localisé en partie gauche.



Il est clos sur la cour privative par un muret maçonné recevant un enduit crépi défraîchi, surmonté d'une clôture métallique à barreaux dont le revêtement peinture est vétuste et écaillé.



On notera que ce muret se prolonge en partie droite vers la parcelle jumelée DZ 457.

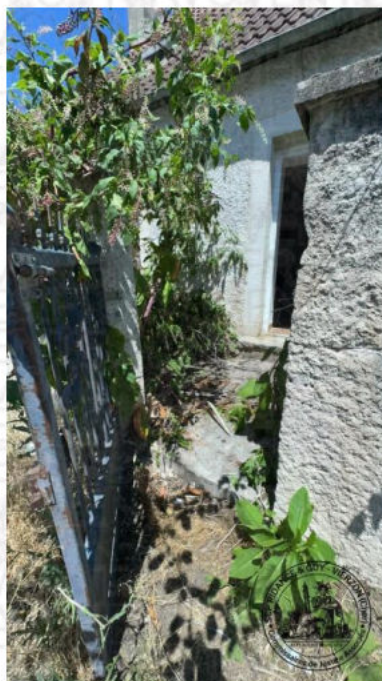


La façade avant reçoit un enduit crépi similaire au muret d'entrée, sans désordres particuliers, état d'usage. La façade arrière n'est pas accessible, elle donne sur la propriété riveraine parcelle n°46, aucun accès ou visibilité.

Couverture en tuiles mécaniques, d'aspect correct, il s'y trouve deux fenêtres de toit ainsi qu'une souche de cheminée en lisière de la propriété riveraine parcelle n°48.

Gouttière en zinc n'appelant pas de remarques particulières, la descente d'eau pluviale en zinc est unique, elle récupère également les eaux pluviales de l'habitation jumelée et se trouve sur la façade de cette dernière (parcelle 457).

L'accès s'effectue par un portillon métallique dont la finition peinture est vétuste avec traces d'oxydation par endroit. Il ouvre sur une courette couvrant la largeur de façade. Le sol reçoit une dalle béton, perforée de végétation colonisatrice et débordante, la rendant peu perceptible, l'ensemble souffrant d'un défaut d'entretien.



B. VUE INTERIEURE

L'immeuble d'habitation n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestique bien que l'immeuble soit situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement. Sur diagnostic réalisé ce jour par la société CESAM est constaté la non-conformité de l'installation d'assainissement avec notamment des rejets non trouvés.

L'habitation en l'état ne dispose d'aucun moyen de chauffage, tous les convecteurs électriques ont été retirés, on notera la présence d'une cheminée avec insert non utilisable avec vitre absente et dont le tubage n'est pas vérifiable.

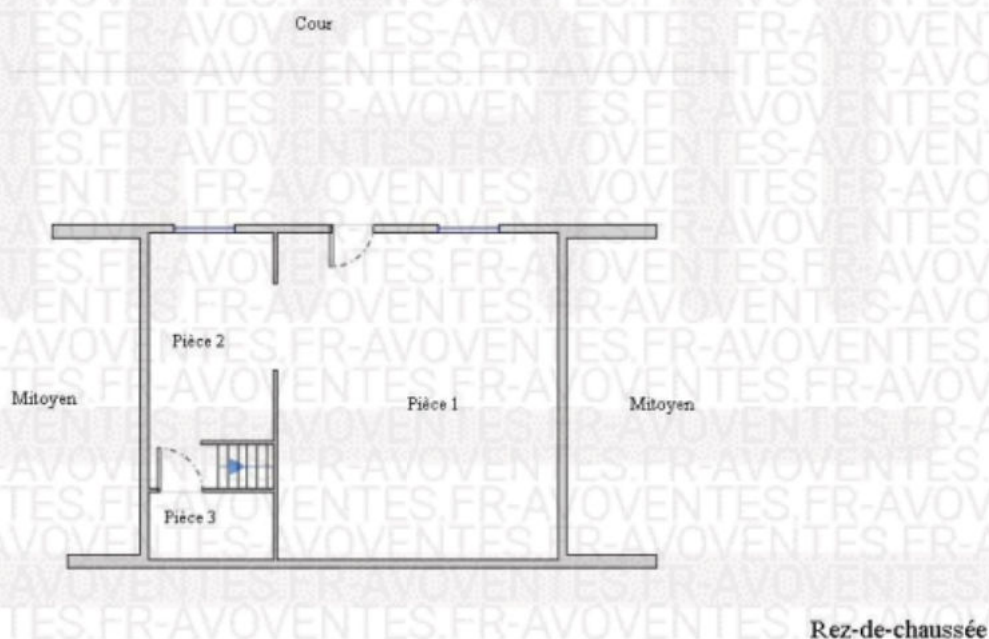
L'installation électrique est sous réserve, aucune alimentation au jour des présentes, en outre de nombreux appareillages sont démontés avec fils à nus.

La production d'eau chaude est assurée par un cumulus sur trépied localisé dans le grenier, perceptible visuellement mais non accessible. Pas de système VMC visible.

L'immeuble surélevé d'un étage offre une surface Loi Carrez de **47.25m²** pour une surface au sol totale de 58.65 m² se composant comme suit : au rez-de-chaussée salon/séjour, cuisine, salle d'eau avec toilettes ; à l'étage palier, deux chambres, petit grenier non accessible.

REZ-DE-CHAUSSEE

Plan de répartition des pièces



Salon/séjour

L'entrée de l'immeuble ouvre directement dans la pièce à usage de salon/séjour, elle est dotée d'une porte en PVC de teinte blanche, soubassement plein, ajourée en partie supérieure d'un double vitrage occultant, fonctionnelle, à nettoyer. Cet accès est surélevé depuis la cour et accessible par une marche maçonnée de conception rudimentaire.

Le sol est recouvert d'un linoléum imitation parquet, poussiéreux comportant des zones noircies principalement en lisière du mur périphérique arrière et en retour sur la cloison intérieure séparative de la cuisine. On notera également que les joints et reliefs de l'ancien revêtement transparaissent localement outre un voile blanchâtre. Plinthes en faïence marron dans un état moyen.

Les murs sont revêtus d'un enduit à effet de teinte blanche n'appelant pas de remarques particulières, état d'usage.

Le plafond bénéficie d'une peinture de teinte blanche pas de désordres apparents quelques différences de nuance au niveau de l'application. Point lumineux central équipé d'une sortie de fils avec douille et ampoule.

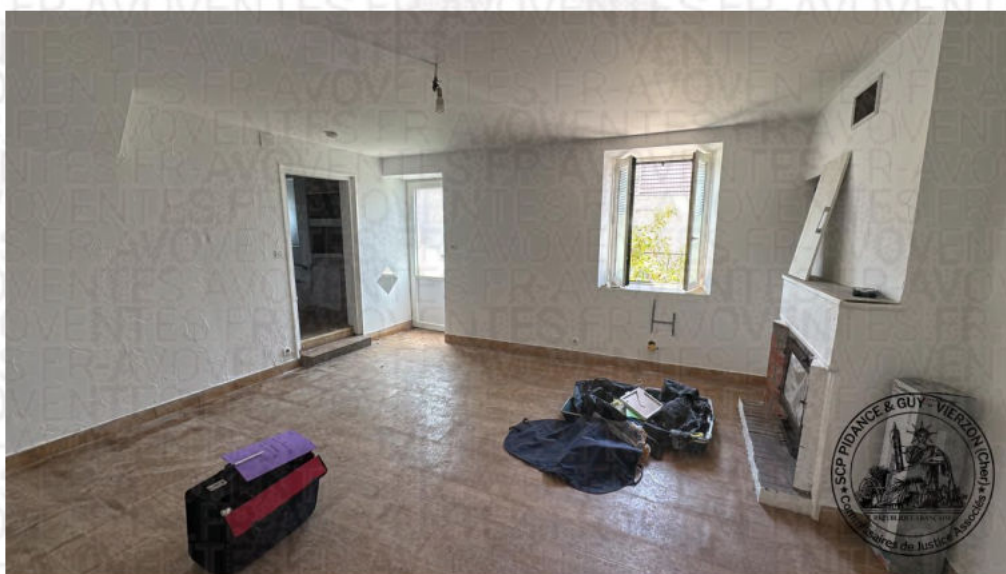
Présence d'une cheminée murale avec insert, sous toutes réserves de fonctionnement et de raccordement, le vitrage de la porte est absent.

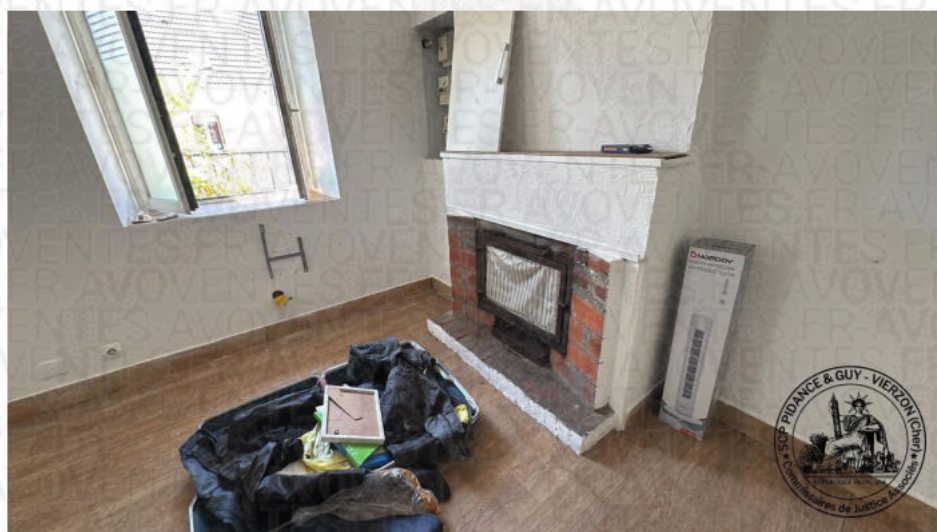
À la gauche de cette cheminée se trouve le tableau électrique avec compteur, disjoncteur et coffret fusible, on notera la présence d'un appareillage électrique démonté avec câblage à nu.

Cette pièce ne comporte pas de moyen de chauffage on notera juste la présence sous fenêtre d'un support mural pour convecteur électrique.

La lumière naturelle est apportée par une fenêtre ouvrant en façade avant, menuiserie en bois exotique peinte, doubles vantaux, double vitrage intact muni d'un film occultant, fonctionnelle. Elle est équipée de volets métalliques de type persiennes présentant une peinture défraîchie.









Cuisine

Accès depuis le salon/séjour par un passage ouvert dépourvu de porte, dotée d'une marche maçonnée est habillée en surface de linoléum.

Le sol se trouve rehaussé par rapport au salon séjour, il est habillé d'un revêtement linoléum imitation parquet dans un état moyen présentant de nombreuses salissures ainsi qu'un amas de résidus de salpêtre en pied de la cloison séparative du salon/séjour. Plinthes en faïence marron dans un état moyen.

Les surfaces murales sont revêtues d'une peinture de teinte blanche ponctuées localement de faïence et d'un soubassement lambrissé peint de teinte blanche. L'ensemble dans un état moyen, avec une pose approximative, on relèvera au niveau de la cloison séparative du salon/séjour et en retour sous escalier la présence de zones humides fortement marquées, notamment par des dépôts de salpêtre, cloques, écaillages et auréoles.

Le plafond est constitué de poutres apparentes avec entremis lambrissé de teinte blanche, dans un état moyen on notera un défaut de planéité. Présence d'une sortie de fils avec douille et ampoule assure l'éclairage

À l'identique de la précédente pièce, aucun moyen de chauffage, présence d'un support à convecteur électrique sous escalier.

La lumière naturelle est apportée par une fenêtre ouvrant en façade avant, de petit format, menuiserie en bois exotique peinte, un vantail, double vitrage intact, fonctionnelle mais non propre en ce compris l'appui intérieur.

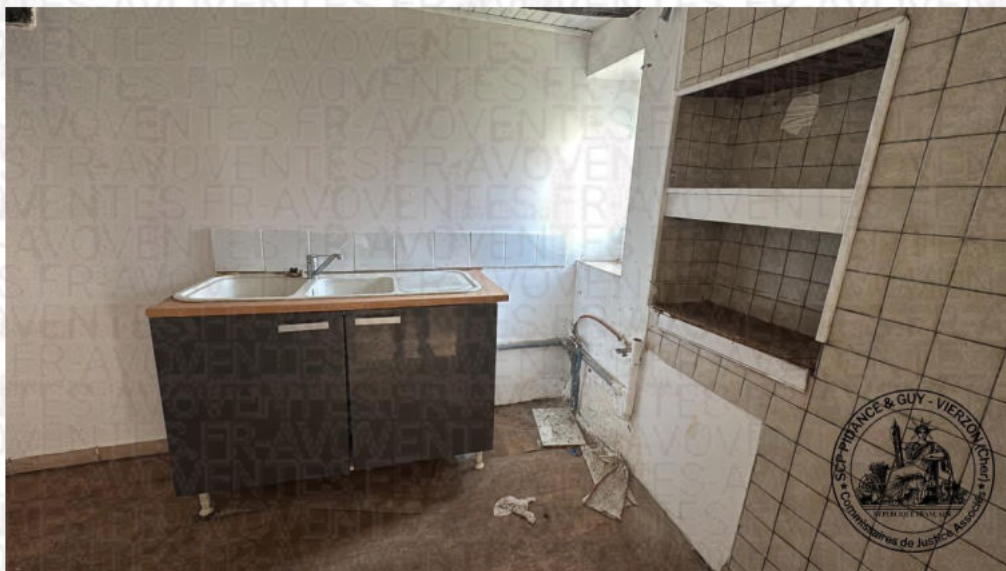
Le coin cuisine est équipé d'un évier deux bacs un égouttoir, muni d'une robinetterie mitigeur chromée apposé sur un meuble ouvrant deux portes l'ensemble non propre et présentant une installation rudimentaire.

Au droit de l'évier se trouve un branchement pour lave-linge ou lave-vaisselle avec robinet d'arrivée d'eau et tuyau d'évacuation PVC.

Cette pièce dessert la salle d'eau et l'escalier menant à l'étage.









Salle d'eau

Accès depuis la cuisine par une porte de type isoplane peinte de couleur blanche, fonctionnelle, état moyen.

Le sol reçoit à l'identique des précédentes pièces, un revêtement linoléum imitation parquet, dans un état moyen présence d'ondulations, non propre. Plinthes en faïence marron, présentant une pose grossière.

Les murs sont revêtus d'une peinture de teinte blanche avec faïence en périphérie des équipements sanitaires (lavabo, coin douche). En état d'usage à l'exception de la cloisons séparatives de la cuisine qui laisse transparaître des zones d'humidité avec un phénomène de cloques et peinture écaillée.

Le plafond reçoit une peinture de teinte blanche globalement homogène. Le point lumineux situé au-dessus du lavabo avec une sortie de fils douille et ampoule.

Équipements :

- Une cuvette WC en faïence blanche, avec broyeur intégré, sous toutes réserves de fonctionnement laissée fortement souillée.
- Un lavabo sur colonne en faïence blanche, munie d'une robinetterie mélangeur chromée, l'ensemble ancien et vétuste en notera une colonne déboîtée.
- Un receveur de douche, format carré, en faïence blanche, dotée d'une robinetterie murale mitigeur chromée avec flexible et douchette, cet espace douche ne dispose pas de moyen de fermeture, une cordelette est sommairement tendue en partie supérieure pour la mise en place d'un rideau.

On notera au niveau de la partie douche, la présence d'un orifice au plafond de type aération.

Pièce aveugle, pas d'équipement de chauffage.



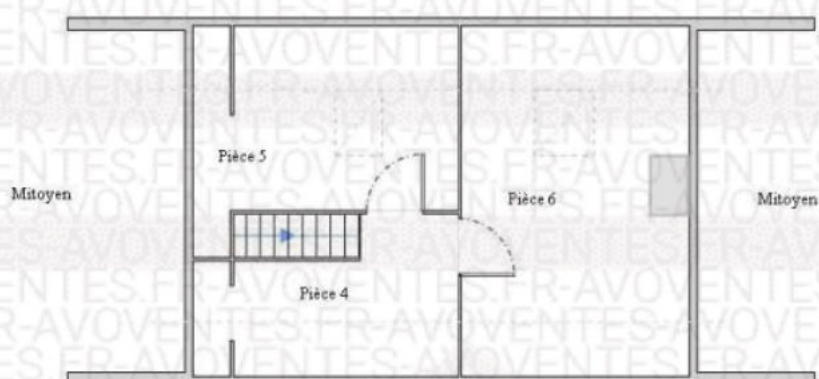






ETAGE

Plan de répartition des pièces



1er Etage

Cage d'escalier/palier

L'accès à l'étage s'effectue par un escalier au départ de la cuisine sous format échelle de meunier prolongé de quelques marches très étroites permettant l'accès au palier. L'ensemble en bois peint de teinte blanche laissé souillé et comportant quelque déformation.

Cet escalier ouvre à l'étage sur un palier permettant de desservir deux chambres. La trémie est protégée d'un garde-corps en bois chancelant.

Le sol reçoit deux revêtements dépareillés, une partie linoléum imitation parquet le surplus un parquet stratifié de teinte grise. Plinthes en bois peintes de couleur blanche partiellement collées.

Les murs, plafond et soupentes sont revêtues d'une peinture de teinte blanche, en état d'usage. Point lumineux au-dessus de l'escalier avec une sortie de fils douille et ampoule, orifice non finalisé.

Pas de moyen de chauffage. Pièce aveugle.

On notera la présence d'une trappe de petit format, non close permettant un accès sur un petit grenier renfermant le ballon d'eau chaude.









Chambre 1

Accès depuis le palier par une porte de type isoplane peinte de couleur blanche, pas de dégradation, état d'usage, absence de poignées.

Le sol reçoit un revêtement linoléum imitation parquet, comportant des traces de salissures marquées sous fenêtre de toit. On notera un défaut de planéité. Plinthes en bois peintes de couleur blanche, présentant des interstices marqués localement avec le sol sur les portions non planes.

Les murs, plafond et soupentes sont revêtues d'une peinture de teinte blanche, en état d'usage. Point lumineux central avec une sortie de fils douille et ampoule.

Aucun moyen de chauffage, présence d'un support à convecteur électrique sous fenêtre de toit.

La lumière naturelle est apportée par une fenêtre de toit de type VELUX, menuiserie bois défraîchi, double vitrage intact, vieillissante mais fonctionnelle.





Chambre 2

Accès depuis le palier par une porte de type isoplane peinte de couleur blanche, pas de dégradation, état d'usage, absence de poignées.

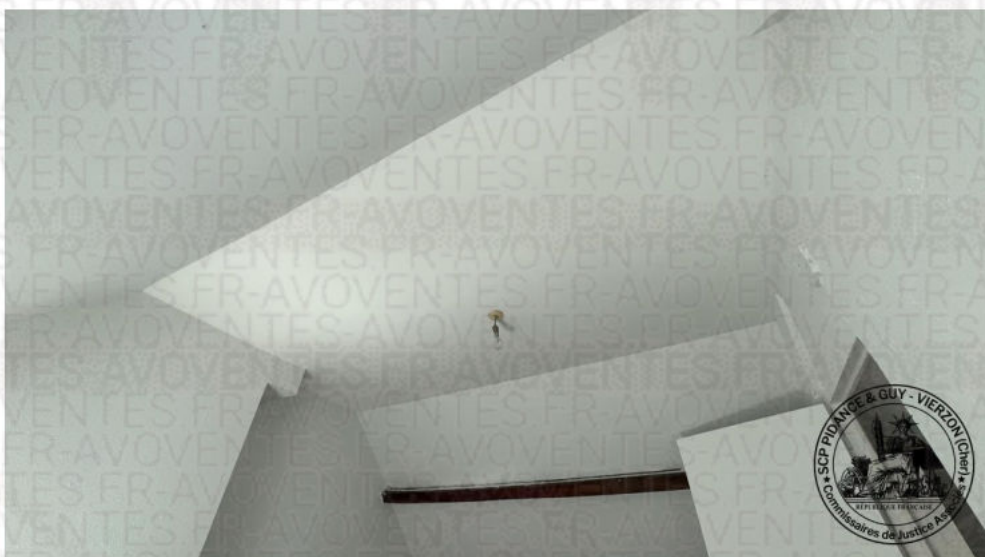
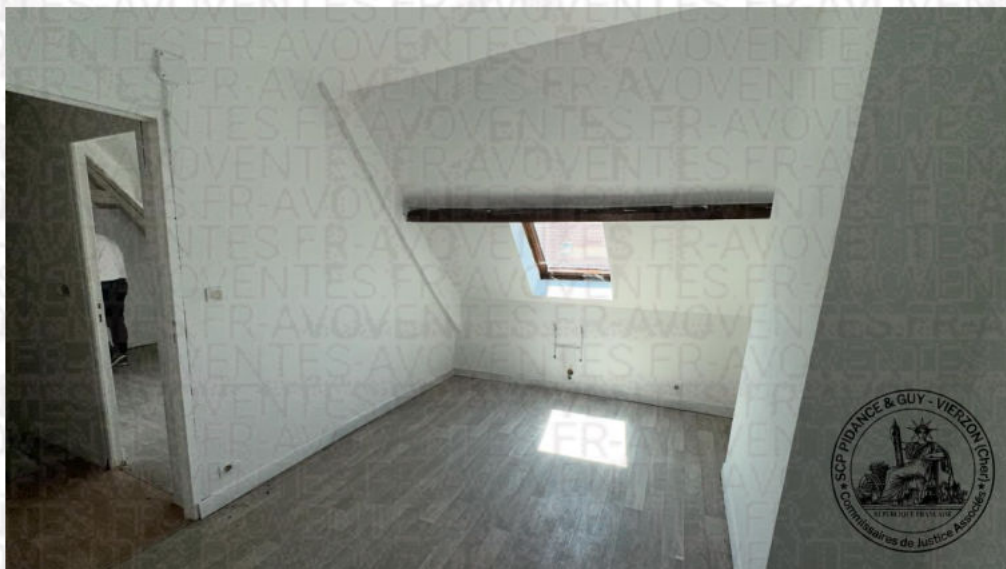
Le sol reçoit un revêtement linoléum imitation parquet, comportant des traces de salissures marquées sous fenêtre de toit. On notera un défaut de planéité. Plinthes en bois peintes de couleur blanche, présentant des interstices marqués localement avec le sol sur les portions non planes.

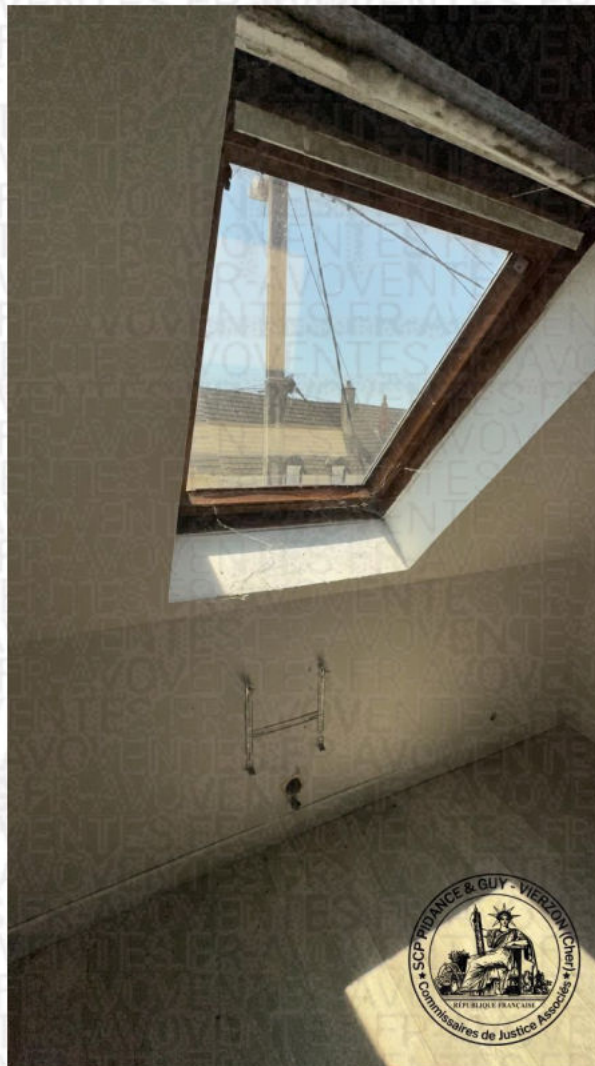
Les murs, plafond et soupentes sont revêtues d'une peinture de teinte blanche, en état d'usage. Point lumineux central avec une sortie de fils douille et ampoule.

Aucun moyen de chauffage, présence d'un support à convecteur électrique sous fenêtre de toit.

La lumière naturelle est apportée par une fenêtre de toit de type VELUX, menuiserie bois défraîchi, double vitrage intact, vieillissante mais fonctionnelle.







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 intégrés.

Durée de la prestation 01h15mn

Coût :

Emolument A.R444-3 C.Com	221.36
Emol A 444-18 C.Com.....	75.15
Frais de déplacement A.A444-48	9.40
Total HT	305.91
TVA 20.00 %	<u>61.18</u>
Total	367.09

Commissaire de Justice
Maître Séverine GUY



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2251059

Date du repérage : 06/07/2026

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'habitabilité 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 : **4bis Cour des Donneaux**

Commune : **18100 VIERZON (France)**

Section cadastrale DZ, Parcelle(s) n°

53 - 456

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation

Nom et prénom

Adresse :

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 : **Habitation**

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 : 47,25 m² (quarante-sept mètres carrés vingt-cinq)

Surface au sol totale : 58,65 m² (cinquante-huit mètres carrés soixante-cinq)

Certificat de superficie n° 2251059**Résultat du repérage**

Date du repérage : **06/07/2026**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître GUY
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	21.61	21.61	
Rez de chaussée - Pièce 2	6.31	7.31	
Rez de chaussée - Pièce 3	2.36	2.36	
1er étage - Pièce 4	2.5	4.74	
1er étage - Pièce 5	6.02	9.73	
1er étage - Pièce 6	8.45	12.9	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 47,25 m² (quarante-sept mètres carrés vingt-cinq)
Surface au sol totale : 58,65 m² (cinquante-huit mètres carrés soixante-cinq)

Fait à **SAINT-AMAND-MONTROND**, le
06/07/2026

AVOVENTES

Cabinet d'Expertise Saint-Amandois
43, Rue du Docteur Coulon
18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Tél : 02 48 96 37 00
Siret: 530 116 292 00018 - APE: 7120 P

Aucun document n'a été mis en annexe



