

EXPEDITION

SELARL KAREN FAURRE

COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE

27 rue René Thomas - BP 1526

38025 GRENOBLE Cedex 1

Tel : 04 76 44 90 00

Email : etude@huissierfaurre.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



LE HUIT AOUT DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA DEMANDE

Le Service Gestion des patrimoines privés, Pôle Missions Domaniales, Représenté par Monsieur le Directeur des Finances Publiques de RHONE ALPES et du département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité, 69268 LYON CEDEX 02 nommé par ordonnance sur requête rendue le 8 décembre 2022 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de CHAMBERY, curateur de la succession de Monsieur ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

Agissant en vertu de :

Une ordonnance rendue sur requête par le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de CHAMBERY datée du 18 avril 2025, autorisant la vente aux enchères publiques du bien immobilier dépendant de la succession vacante de Monsieur ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Nous, Société d'Exercice Libérale A responsabilité Limitée Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, à (38025) GRENOBLE Cedex 1, 27 rue René Thomas,

Agissant par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice associée, certifie m'être rendue, ce jour, à dix heures et trente-huit minutes à CHARENTON DU CHER, 18 route de Laugère, en compagnie de la société AAADIAG, diagnostiqueur immobilier. J'ai procédé aux constatations suivantes.

Préalablement à mes constatations, j'ai consulté le site internet cadastre « cadastre.gouv.fr » et ai imprimé le plan cadastral annexé au présent PV (**ANNEXE 1**).

SITUATION

L'immeuble se trouve sur la commune de CHARENTON DU CHER.

Charenton-du-Cher est un village faisant partie de la région Centre, dans le département du Cher. Chef-lieu de canton, il regroupe 9 communes (Charenton compris). Pour une superficie de 47,89 km, la cité compte 999 habitants. Charenton comprend deux hameaux : Laugère et les Perrons.

Le bourg de 750 habitants s'étire sur la route de Saint-Amand-Montrond à Sancoins et est compris entre la Marmande et l'ancien canal de Berry. La partie centrale du bourg date des époques gallo-romaine (Carento-Magus) et mérovingienne et est limitée par l'ancienne enceinte.

Sur cette commune, il y a deux médecins, quatre infirmiers et deux pharmacies.

Il y a une école maternelle et une primaire. Pour le collège et le lycée, les élèves doivent se rendre à Saint-Amand-Montrond qui se trouve à environ 11 kilomètres.

Présence sur cette commune de trois boulangeries. Les autres commerces se trouvent également à Saint-Amand-Montrond.

La gare la plus proche est à ORVAL (environ 13 kilomètres) et l'aéroport est à MARZY (environ 45 kilomètres)

BIEN IMMOBILIER

EXTERIEUR GLOBAL :

La propriété se trouve le long d'une route passante.

La propriété est séparée de la voie publique par un muret bois. On pénètre dans les lieux par un portillon métallique rouillé ou par un portail bois qui tient fermé par une chaîne métallique.

Sur la gauche, il y a une maison mitoyenne à l'habitation principale de la propriété objet de la vente.

Sur la gauche, il y a le terrain cadastré 167 qui est séparé de la route par un haie taillée. L'accès à cette parcelle est difficile car la végétation est très dense.

Sur le terrain cadastré 166, il y a trois ensembles de bâtiment : Une habitation principale en bord de route, une grange côté droit et une dépendance au fond du terrain. Entre ces bâtiments, il existe une cour en friche.

Derrière le bâtiment du fond, il y a la parcelle 810 dans laquelle il n'est pas possible de se mouvoir car envahi par les ronces très hautes.

Devant la maison principale, il y a un espace en herbe avec une manivelle de puit rouillée.

Photographies 1 à 34 :











DEPENDANCE :

- Extérieur :

La façade a des fissures.

Le toit est en tuiles ancienne.

Les volets sont en bois.

Il existe une extension béton côté droit avec une porte bois ancienne.

Photographies 35 à 41 :





- Intérieur :

- Extension :

La porte bois est ancienne.

Au sol, le béton a des trous.

Les murs sont en béton fissuré, pierres et briques.

Au plafond, il y a la charpente bois et les tuiles. Un jour est visible.

Il y a un espace de stockage entouré en brique.

Photographies 42 à 52 :





- Pièce mitoyenne à l'extension :

Au sol, le béton brut est taché.

Les murs sont recouverts de lambris à mi-hauteur puis de peinture type crépi. Il y a des fissures et un trou pour un ancien système de chauffage.

Au plafond, il y a des dalles en bois avec traces d'humidité. Elles se décollent.

Il y a une fenêtre bois vitrage simple et une porte fenêtre bois avec vitrage simple.

Photographies 53 à 68 :





- Cuisine :

Au sol, le linoléum est sale.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi noirci.

Au plafond, il y a du lambris. Il est gondolé.

Il y a une porte fenêtre bois vitrage simple, une fenêtre bois vitrage simple, un radiateur électrique très ancien et un évier deux bacs et égouttoir en faïence sur un meuble deux portes.

Photographies 69 à 80 :





- Salle de bains :

Au sol, le linoléum est sale.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi noirci. Il y a un espace avec faïence dont des carreaux sont manquants.

Le plafond est en lambris.

Il y a un bac à douche en faïence avec rideau de douche et un lavabo faïence.

Des fils électriques et des câbles pendent.

Photographies 81 à 89 :





- WC :

Au sol, le carrelage est sale et mal aligné.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi noirci. Il y a un espace avec faïence.

Le plafond est en dalle de bois peinte. Des fils électriques pendent.

Il y a une cuvette monobloc cassée.

Photographies 90 à 95 :



- Pièce à la suite de la cuisine :

Au sol, le parquet est poussiéreux.

La peinture des murs a des traces d'humidité et s'effrite.

Le plafond est peint.

Il y a une porte fenêtre bois vitrage simple, une fenêtre bois vitrage simple qui ne ferme pas et une arrivée ancienne de gaz.

Photographies 96 à 109 :





GRANGE :

- Extérieur :

La façade est ancienne en pierres et béton fissuré. Il y a des manques de matière.

Au centre, il y a dans le haut du bardage bois en mauvais état.

Le toit en tuiles est en mauvais état. Il y a des espaces avec tuiles plus récentes.

Les portes sont en bois anciennes.

Il y a un câble qui relie la grange à la maison principale.

Photographies 110 à 120 :





- Intérieur :

- Espace de gauche :

Le sol est constitué de pavés et béton fissuré. La surface n'est pas plane.

Les murs sont en pierres et ciment.

Au plafond, il y a des planches bois. Certaines sont cassées. Il y a des trous avec du foin qui dépasse.

La porte bois est ancienne.

Photographies 121 à 139 :







- Espace central :

Au sol, il y a des pierres avec fissures.

Les murs sont en pierres, ciment et béton. Les cloisons sont à mi-hauteur. Sur la gauche cela donne sur un autre espace dont la porte n'est pas accessible car envahi par les ronces. Mais une fenêtre me permet de voir que cet espace est dans le même état que cet espace. Il y a un accès au grenier où il y a le foin mais son accès serait dangereux compte tenu de l'état des plafonds des espaces inférieurs.

Au plafond, il y a la charpente et les tuiles. Des trous sont visibles.

La porte bois sous les ronces est ancienne, la porte double bois est en mauvais état. Il y a également une ouverture.

La grande poutre entre les deux cloisons ouvertes dans le haut tient avec un étau.

Photographies 140 à 159 :







- Espace de droite :

Au sol, le béton est fissuré et taché.

Les murs sont en pierres anciennes.

Au plafond, les planches bois sont déformées avec des trous. Du foin dépasse.

Il y a des mangeoires contre les murs.

Présence d'une porte bois ancienne et d'une fenêtre bois vitrage cassé.

Photographies 160 à 175 :







MAISON PRINCIPALE :

- Extérieur :

La façade recouverte de crépi avec fissures.

Les volets sont en bois.

La toiture côté droite en tuile est en mauvais état. Côté gauche, les tuiles sont plus récentes.

Côté gauche, il y a un extension béton.

Photographies 176 à 188 :





- Intérieur :

- Extension coté portail :

Au sol, les pavés sont anciens.

Les murs sont en dalles isolantes, briques, béton et moellons.

Au plafond, il y a la charpente bois et des tuiles.

Il y a un ballon d'eau chaude et une porte bois ancienne.

Photographies 189 à 208 :







- Dépendance côté rue :

Au sol, il y a des pavés.

La peinture des murs est noircie.

Au plafond, il y a des planches bois avec des poutres. Il tient avec un étau et il y a un espace ouvert.

La porte bois est double.

Il y a deux ouvertures.

Photographies 209 à 221 :





- Entrée :

Au sol, il y a des pavés.

Les murs sont recouverts de papier peint ancien. Ils sont abimés et s'effritent surtout dans le bas.

Le plafond peint est fissuré.

Il y a un système VMC qui semble bricolait par un non professionnel et un radiateur métallique.

Photographies 222 à 233 :





- Pièce à droite de l'entrée :

Au sol, les pavés sont blanchis.

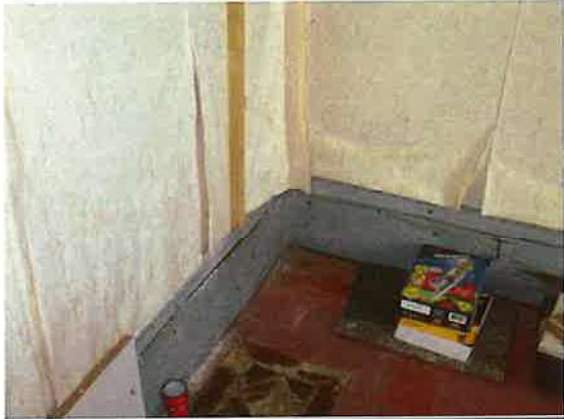
Le papier peint des murs se décolle. Dessous les murs sont en mauvais état, ils s'effritent. Autour de la fenêtre la peinture est écaillée.

Au plafond, la peinture a des fissures et s'écaille. Il y a des traces d'humidité.

Présence d'une cheminée condamnée, une fenêtre bois double vitrage et un radiateur métallique.

Photographies 234 à 260 :









- Pièce à gauche de l'entrée :

Au sol, la moquette est sale.

Les murs sont recouverts de papier peint ou en Placoplatre brute. Ces murs sont en mauvais état, ils s'effritent.

La peinture du plafond a des fissures et traces d'humidité.

Il y a une cheminée, un radiateur métallique et deux placard muraux portes coulissantes cassées.

Photographies 261 à 279 :







- Pièce sur rue :

Au sol, le linoléum boursoufflé.

Les murs sont recouverts au 1/3 de lambris puis de papier peint ancien.

Au plafond, il y a des dalles en polystyrène.

Il y a un radiateur métallique, une cheminée, un tableau électrique ancien, un placard mural deux portes et une porte bois vitrage double opaque.

Photographies 280 à 296 :







- Cuisine :

Au sol, le carrelage est taché.

Les murs sont recouverts de lambris, peinture avec traces de coulure et de faïence.

Au plafond, il y a des planches bois et des poutres.

Il y a une fenêtre bois survitrage, une porte fenêtre bois vitrage simple dans le haut, un radiateur métallique, une chaudière gaz et un évier résine deux bacs et égouttoir sur un meuble deux portes bois.

Photographies 297 à 321 :









- Salle de bains :

Au sol, il y a du carrelage.

Les murs sont recouverts de moquette murale et de faïence.

La peinture du plafond est ternie.

Il y a une cuvette monobloc avec abattant et chasse, un radiateur métallique, un lavabo et un bac à douche avec paroi vitrée.

La fenêtre bois est ancienne, vitrage simple.

Photographies 322 à 330 :





Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif comportant cent-cent-trente photographies et une annexe pour servir et valoir ce que de droit.

Karen FAURRE

