

SCP
Eric TEBOUL
Commissaire de Justice

2 Rue Faidherbe
BP 196

89003 Auxerre Cedex

☎ : 0386469634

☎ : 0386465699

✉ : eric.teboul@commissaire-justice.fr

Site web : [http://www.huissierteboul-89-](http://www.huissierteboul-89-auxerre.com)

auxerre.com

CDC

IBAN N : FR 34 40031 00001 0000177543F 95

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Références Etude :
35949

- 1^{ère} EXPEDITION -

LE HUIT AOUT DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA REQUETE DE :

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA), Banque coopérative à forme anonyme régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 1 150 000 000 Euros, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le No 07 004 760, ayant son siège social 116 Cours Lafayette 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le No 384 006 029 (SIRET 384 006 029 01660), représentée par le Président de son Directoire demeurant es qualité audit siège

Ayant pour Avocat Maître Frédéric ALLÉAUME, Avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat associé au Barreau de LYON y demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 boulevard Eugène Deruelle à (69003) LYON.

LEQUEL M'A EXPOSE :

En vertu d'un acte de vente et de prêt de Maître Mathieu SIGAUD, Notaire au sein de la SAS BREMENS NOTAIRES, à LYON, en date du 29/12/2020 et pour faire suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte du ministère de Maître Hervé PACZYNSKI, Commissaire de Justice, 69 rue Sébastien Gryphe à (69007) LYON, en date du 17/07/2025

à

©AVOVENTES.FR

concernant :

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à AUXERRE (Yonne - 89000), 1 rue de l'Etang Saint Vigile comprenant 5 bâtiments A, B, C, D et E avec cour, caves et parkings savoir :

- *Bâtiment A : bâtiment de 3 étages sur rez-de-chaussée à usage d'habitation*
- *Bâtiment B : bâtiment de 3 étages sur rez-de-chaussée à usage d'habitation*
- *Bâtiment C : bâtiment de 2 étages sur rez-de-chaussée à usage d'habitation*
- *Bâtiment D : bâtiment de 2 étages sur rez-de-chaussée à usage d'habitation*
- *Bâtiment E : bâtiment de 1 étage sur rez-de-chaussée à usage d'habitation*
- *Emplacements de parking extérieur*
- *Caves communes au sous-sol de chacun des bâtiments A à E*

L'ensemble cadastré :

- *Section BD n°69 – 14 rue Michelet – pour 03a 04ca*
 - *Section BD n°70 – 12 rue Michelet – pour 13a 22ca*
 - *Section BD n°236 – 9 rue du 4 septembre – pour 04a 10ca*
 - *Section BD n°239 – 11 rue du 4 septembre – pour 26a 72ca*
 - *Section BD n°240 – 11 rue du 4 septembre – pour 51ca*
- Total : 47a 59ca*

Le lot n°46 : un local à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée du bâtiment C avec la jouissance exclusive d'un balcon et les 106/10000èmes des parties communes générales

de dresser un procès-verbal descriptif de ce bien et de faire procéder aux différents diagnostics et mesurage.

Déférant à cette réquisition,

Je, Eric TEBOUL, Commissaire de Justice associé de la SCP Eric TEBOUL domiciliée 2 Rue Faidherbe - BP 196 à (89003) AUXERRE Cedex, titulaire de l'Office, soussigné,

Me suis transporté ce jour à 11 h 00, 1 Rue de l'Etang Saint Vigile à AUXERRE (89000).

L'appartement est actuellement loué à _____ et en sa présence j'ai procédé aux constatations suivantes :

Cet appartement est exposé plein sud.

Il ne comprend pas de place de parking, ni de cave.

L'accès s'effectue depuis la Rue Michelet au n° 12 bis par une porte commune avec interphone - visiophone qui fonctionne (**photographies 1, 2 et 3**).

COULOIR COMMUN

Le sol est en carrelage en parfait état.

Les murs sont en peinture en parfait état.

Le plafond est en peinture en parfait état.

Présence d'une boîte aux lettres encastrée.

(photographie 4)

APPARTEMENT

Accès par une porte en bon état avec serrure et clé, judas optique. Cette porte frotte de manière prononcée sur l'encadrement en partie supérieure rendant son ouverture difficile **(photographies 5 et 6)**.

PIECE PRINCIPALE

Le sol est en parquet flottant en chêne en parfait état.

Les plinthes sont en bois, peinture en parfait état.

Les murs et plafond sont en peinture en parfait état.

Une fenêtre, huisserie bois, double vitrage intact, donne côté cour et parking.

Au-dessus imposte vitrée, double vitrage intact, non ouvrant.

Une porte, huisserie bois peinture en parfait état, double vitrage intact, avec serrure et clé extérieur, et bouton intérieur, en bon état, donne sur un petit balcon.

Au-dessus, imposte vitrée, double vitrage intact, non ouvrant.

A l'extérieur, volets en bois, peinture en parfait état.

Devant la porte, présence d'une marque sur le parquet.

Une grande cheminée décorative avec montants et tablette en marbre, partie centrale en briques et une plaque de cheminée en fonte à l'intérieur.

Le tout est en bon état.

Un radiateur électrique qui fonctionne.

Electricité avec interrupteur et prises électriques sous caches plastiques intacts, un spot encastré au plafond.

Présence du bloc d'interphone - visiophone qui fonctionne.

Présence d'un détecteur de fumée au plafond.

A droite de la porte donnant dans la salle d'eau, présence d'un placard avec à l'intérieur le compteur Linky, le disjoncteur, le tableau électrique et le boîtier de la fibre optique.

Le tout est en parfait état.

A gauche de la porte donnant dans la salle d'eau, présence d'un placard aménagé avec une partie penderie et partie étagères et tiroirs.

Au-dessus, un deuxième petit placard.

Le tout est en parfait état.

(photographies 7 à 13)

CUISINE à droite, sans porte de séparation

Le sol est en carrelage en parfait état.

Les plinthes sont en carrelage en parfait état.

Le doublage des murs et le plafond sont en peinture en parfait état.

Présence de deux spots lumineux encastrés au plafond, qui fonctionnent.

Une fenêtre donne côté balcon, huisserie bois, double vitrage intact.

Au-dessus, imposte vitrée avec double vitrage intact non ouvrant.

A l'extérieur, volets en bois, peinture en bon état.

Une porte en bois, avec en partie haute deux vitres double vitrage intact et serrure avec clé et bouton intérieur, redonne dans la cour située sur le côté du bâtiment.

A l'extérieur, volets en bois dont la peinture est bon état.

Un radiateur électrique.

Eléments de cuisine aménagée comprenant deux meubles bas avec un évier inox, plan de travail et crédence en granit noir, une plaque de cuisson à induction trois feux.

Entre les deux meubles un petit réfrigérateur de marque Candy.

Au-dessus, des meubles hauts comprenant une hotte intégrée de marque Franke au-dessus de la plaque de cuisson.

Une grille ventilation vmc qui fonctionne.

(photographies 14 à 17)

SALLE D'EAU

Séparation de la pièce principale par une porte en bois post-formée, avec poignées et protèges-porte avec fermeture intérieure, peinture en parfait état.

Le sol et les plinthes sont en carrelage en parfait état.

Le doublage des murs et le plafond sont en peinture en parfait état.

Une fenêtre donne côté cour, huisserie bois peinture en bon état, double vitrage intact occultant côté extérieur.

A l'extérieur, volets en bois peinture en bon état.

Un meuble lavabo avec deux portes en façade avant, robinetterie mitigeur et bonde qui fonctionne.

Au-dessus une grande glace intacte et une réglette électrique.

Un robinet d'arrivée d'eau et un tuyau d'évacuation des eaux usées pour machine à laver.

Un wc avec cuvette suspendue propre, abattant double en plastique sur le dessus et réservoir encastré dont le mécanisme de la chasse d'eau fonctionne.

Dans le placard situé au-dessus présence d'un ballon d'eau chaude.

Un radiateur électrique porte serviettes qui fonctionne.

Une cabine de douche fermée par une porte en verre, bac à douche en bon état, avec robinetterie thermostatique flexible de douche, pomme de douche et barre de fixation murale. Le tout est en bon état.

Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ deux mètres, en bon état.

Au-dessus dans le plafond, une grille d'aération vmc.

La vmc fonctionne de manière constante sans que l'accélérateur, dont le bouton est situé dans la cuisine, fonctionne.

Présence de deux spots lumineux encastrés dans le plafond qui fonctionnent.

Interrupteur sous cache plastique intact.

(photographies 18 à 22)

BALCON

Il s'agit d'un balcon filant avec un garde-corps en fer forgé en bon état.

A l'extrémité, présence d'un portillon en fer forgé avec poignée bouton, serrure et clé.

Au niveau du mur de ce balcon donnent la fenêtre de la cuisine et de la pièce principale ainsi que la porte vitrée.

En retour, sur le mur pignon il y a la porte de la cuisine et la fenêtre de la salle d'eau.

(photographies 23 et 24)

EXTERIEUR

Les enduits extérieurs du bâtiment, ainsi que des autres bâtiments, sont en bon état.

Le long du mur pignon se trouvent des places de stationnement avec du gravier gris donnant dans la rue Michelet.

Face au bâtiment de cet appartement se trouve une partie en herbe avec des arbres et des massifs. Le tout est entretenu.

Il y a également des places de parking.

La surface loi Carrez est de 38,81 m² selon certificat de superficie ci-joint.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 08/08/2025 à 10 h 55 pour se terminer le 08/08/2025 à 12 h 15, soit une durée de 1 h 20.

Ma mission étant terminée je me suis alors retiré et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur sept feuilles et trois annexes comprenant un extrait du plan cadastral, le certificat de superficie, et 24 photographies sur 12 feuilles, pour servir et valoir ce que de droit dont le coût est de trois cent soixante-sept euros et neuf cents ttc.

Coût détaillé :

Emolument art A444-3	221,36
Emolument compl. Art A444-18	75,15
Transport art. A444-48	9,40
Total H.T	305,91
TVA 20 %	61,18
Total T.T.C en Euros	367,09



Eric TEBOUL

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 13677-2
Date du repérage : 01/03/2022

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 : **Yonne**
Adresse : **1 RUE DE L'ETANG SAINT VIGILE**
Commune : **89000 AUXERRE**
Section cadastrale BD, Parcelle(s) n° 70,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
APPELEMENT RDC BATIMENT C
Lot numéro 0N,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :

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

Nom et prénom :

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : **VALOGGIA DIAG**
Adresse : **3 B Rue Hermite**
54000 NANCY
Numéro SIRET : **498795947**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10291120204 - 1/09/2022**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale: 38.81 m² (trente-huit mètres carrés quatre-vingt-un)
Surface au sol totale: 38.81 m² (trente-huit mètres carrés quatre-vingt-un)

Résultat du repérage

Date du repérage : **01/03/2022**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Séjour	33.01	33.01	
Placard 1	0.09	0.09	
Placard 2	0.62	0.62	
Salle de bain	5.09	5.09	

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

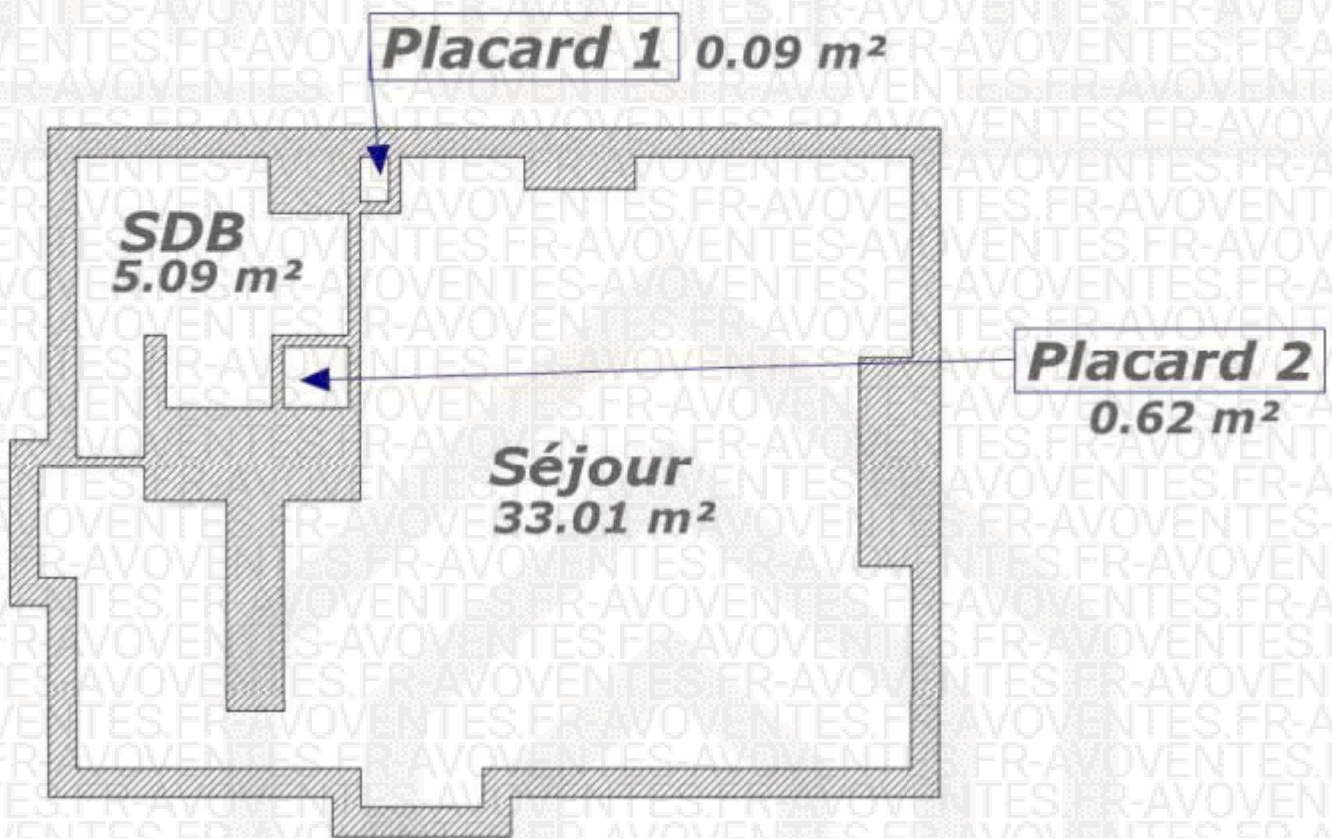
Surface loi Carrez totale: 38.81 m² (trente-huit mètres carrés quatre-vingt-un)

Surface au sol totale: 38.81 m² (trente-huit mètres carrés quatre-vingt-un)

Fait à **NANCY**, le **30/04/2022**

Par

VALOGGIA DIAG
38 rue Hermite
54000 NANCY
TEL: 09 54 80 51 98
09 54 80 51 98
SIRET 498 795 947



Votre Assurance
► ELIASSANTIER



Assurance et Banque

ATTESTATION

CLUSTERS
VO ASSOCIES

31 BOULEVARD PIERRE PASCAUX
53110 LA ROCHEFORT
Tél : 05 54 80 95 75
Fax : 05 57 50 56 06
Email : CONTACT@VOASSOCIES.FR
Particuliers : 0204749993

VALOGGIA DIAG
38 RUE HERMITE
54000 NANCY

Vos références
Contrat n° 10291120204
Client n° 0612054320

AAA France (INSEE) 02026 001

VALOGGIA DIAG
38 RUE HERMITE
54000 NANCY

Avis sur VAL EXPERTISES 3 8 RUE HERMITE 54000 NANCY en qualité d'assureur pécuniaire
notifiant du contrat d'assurance N° 10291120204 signé par effet le 12/08/2019. Ce contrat garantit les
obligations découlant de la responsabilité civile découlant de la responsabilité des activités
professionnelles.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES, REALISES DANS LE CADRE DE LA
CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER ET/ OU AUTRES DIAGNOSTICS ET
MISSIONS REALISES EN DEHORS DU DOSSIER TECHNIQUE.

TELS QUE FIGURANT DANS LA LISTE LIMITATIVE CI-DESSOUS :

AMIANTE :
ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX CONTENANT DE
L'AMIANTE
DIAGNOSTIC DOSSIER AMIANTE
DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES
CONTROLE PERIODIQUE (AMIANTE)
CONTROLE VISUEL APRES TRAVAUX (PLOMB - AMIANTE)
REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX ET DEMOLITION

PLOMB :
DIAGNOSTIC PLOMB DANS L'EAU
CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (CREPI)
DIAGNOSTIC DE RISQUE D'INFORMATION AU PLOMB DANS LES PEINTURES (BRIFT)
RECHERCHE DE PLOMB AVANT TRAVAUX / DEMOLITION

ETAT PARASITAIRE :
ETAT PARASITAIRE (MERULES, VILLETES, LYCTUS)
INFORMATION SUR LA PRESENCE DE RISQUE DE MERULE (LOI ALUR)

MESURES :
MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN
CALCULS DES MILLIERES - FANTIERES DE COPROPRIETE ET REALISATION DE PLANS ASSOCIES
SECON LES TEXTES SUIVANTS : LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965, DECRET 47-223 DU 17 MARS
1947, DECRET 2006-479 DU 27 MAI 2006 ET SUIVANTS FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE
DES IMMEUBLES BATIS.

AUTRES :
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ
ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES (ENRMT)
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
DNE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOTS TERTIAIRES
AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET TOUTS TYPES DE
BATIMENTS, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION
THERMIQUE.
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE.
DOCUMENT ETABLI A L'ISSUE DU CONTROLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON
COLLECTIF
DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT AUTONOME ET COLLECTIF
ETAT DES LIEUX LOCATIFS
INFILTROMETRIE-MESURES DE PERMEABILITE DU BATIMENT ET DES RESEAUX AEREAUX/LIQUES
DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) POUR LES COPROPRIETES - LOI N° 2014-364 POUR
L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE - ALUR - A L'EXCLUSION DE MISSIONS
RELEVANT D'UN PROFESSIONNEL DE LA VENTE OU DE LA LOCATION DE BIENS IMMOBILIERS.
DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE HANDICAPES

La présente attestation ne peut être produite, présentée, divulguée ou utilisée sans la comparaison ou contre-assurance de
référé.

La présente attestation est constituée des mentions de garanties figurant dans le présent rapport.

La présente attestation est valide pour la période du 01/09/2021 au 01/09/2022 sous réserve des conditions
de suspension ou de résiliation de base d'un contrat d'assurance et pour les cas prévus par le Cadre des Assurances de
Vie en France.

Faill. FROST le 3 septembre 2021
Fait à Nancy

CED



Département :
YONNE

Commune :
AUXERRE

Section : BD
Feuille : 000 BD 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/850

Date d'édition : 19/08/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©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 Départ. des Impôts Fonciers
(Yonne)
Pôle Topographique et Gestion
Cadastrale 8, rue des Moreaux 89010
89010 AUXERRE CEDEX
tél. 03.86.72.50.19 -fax
ptgc.yonne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

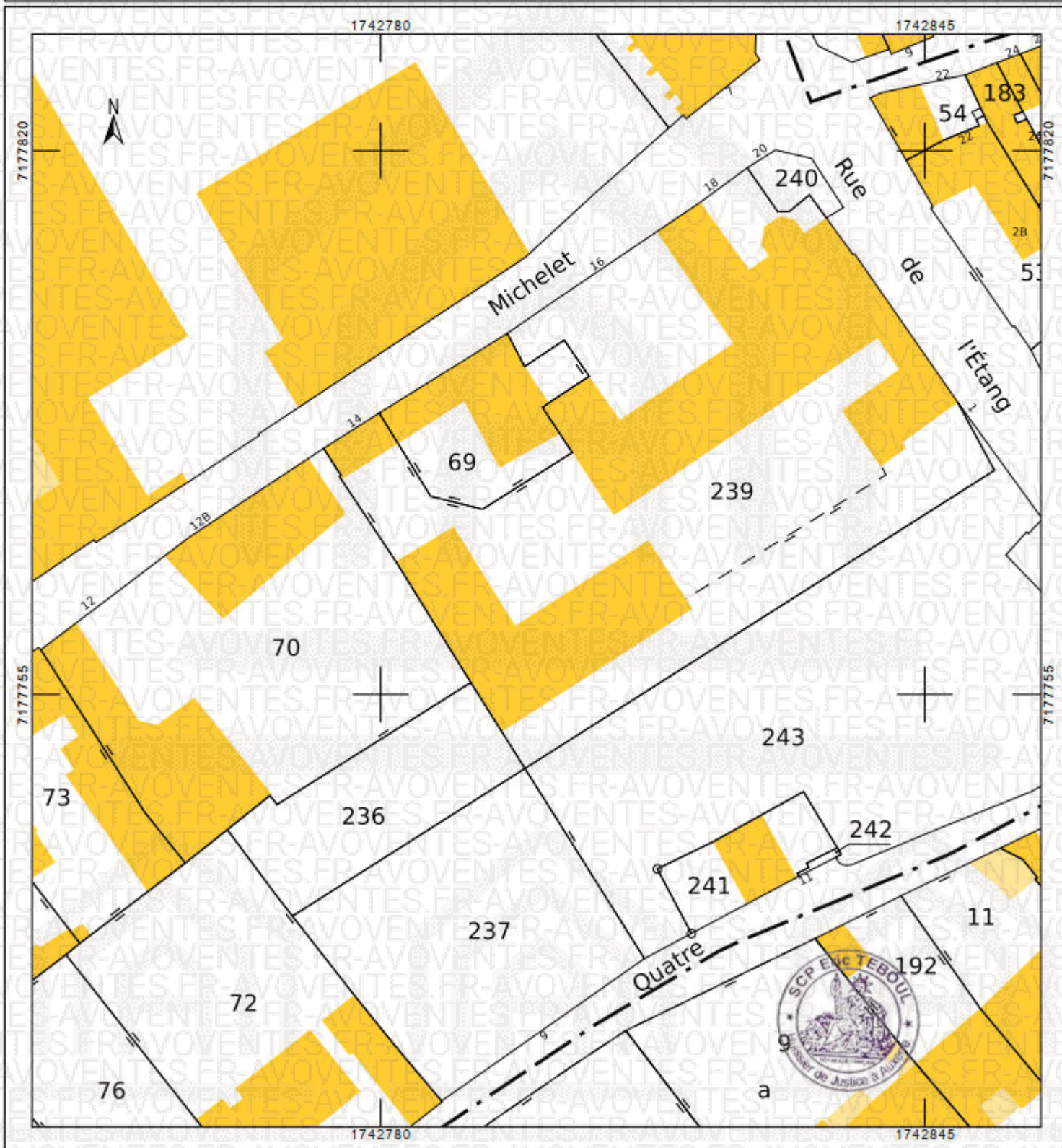




Photo n° 01



Photo n° 02

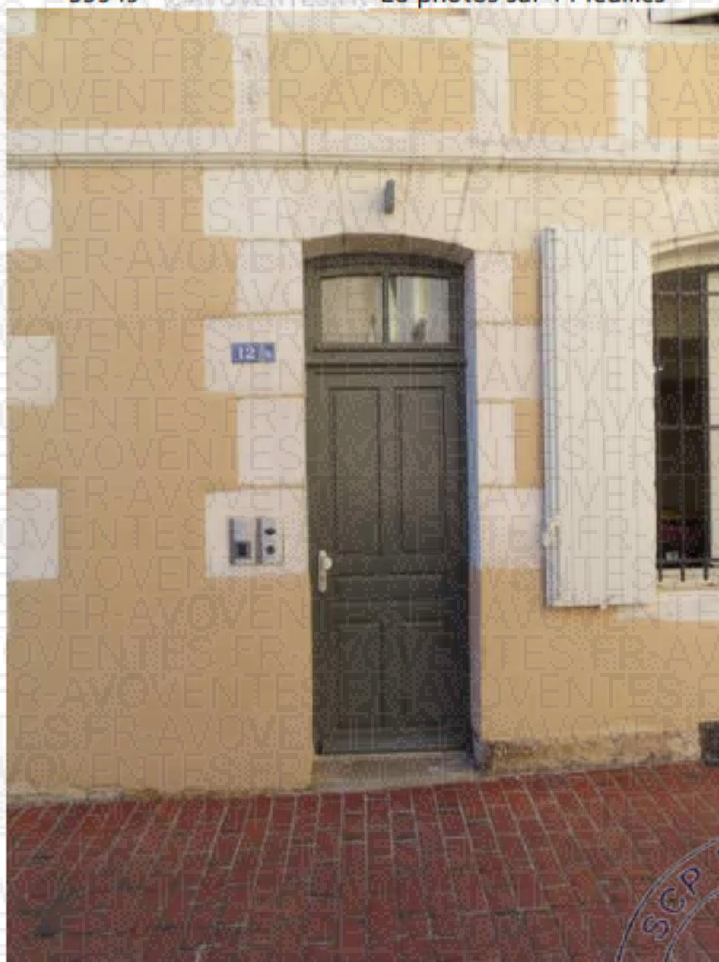


Photo n° 03



Photo n° 04





Photo n° 05

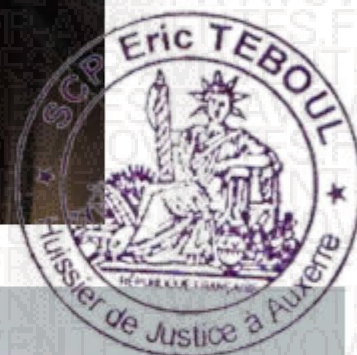


Photo n° 06



Photo n° 07



Photo n° 08



Photo n° 09

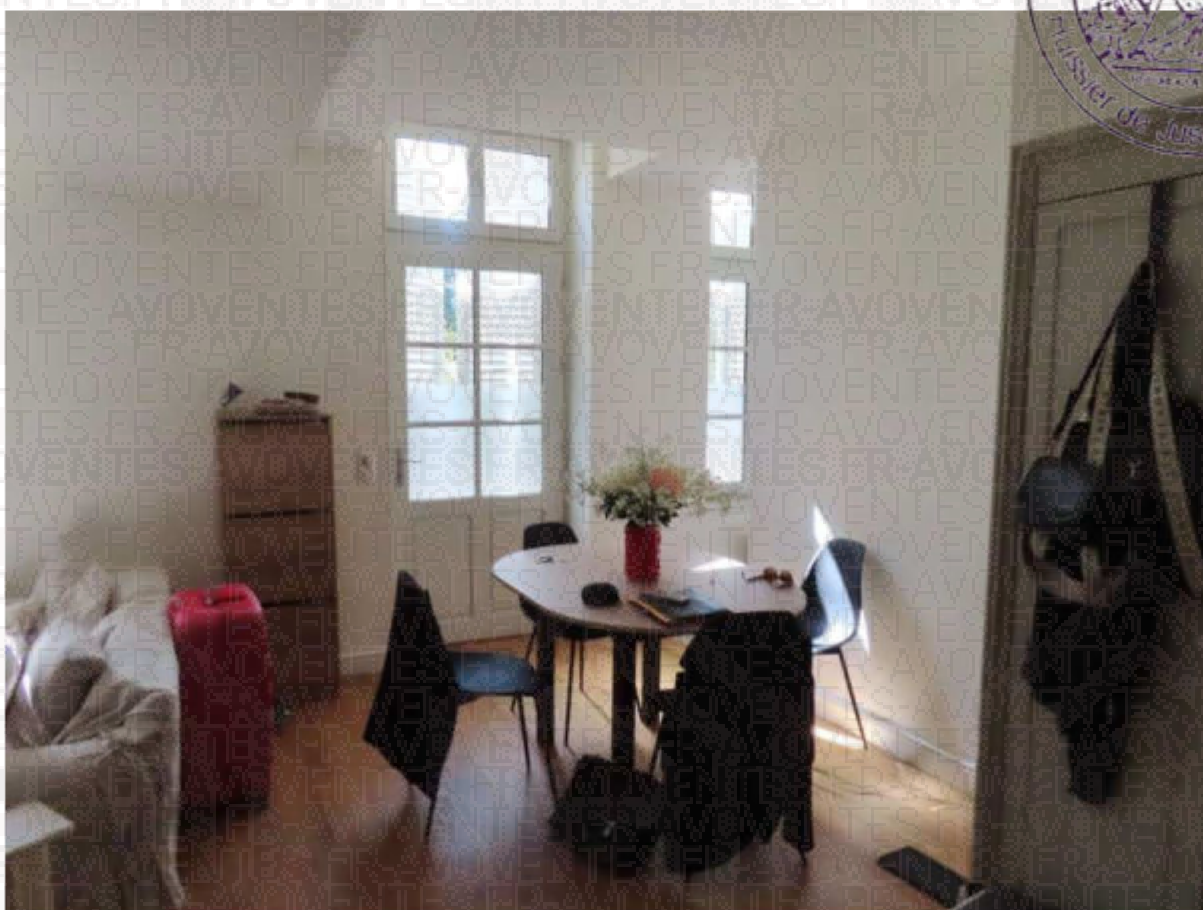


Photo n° 10

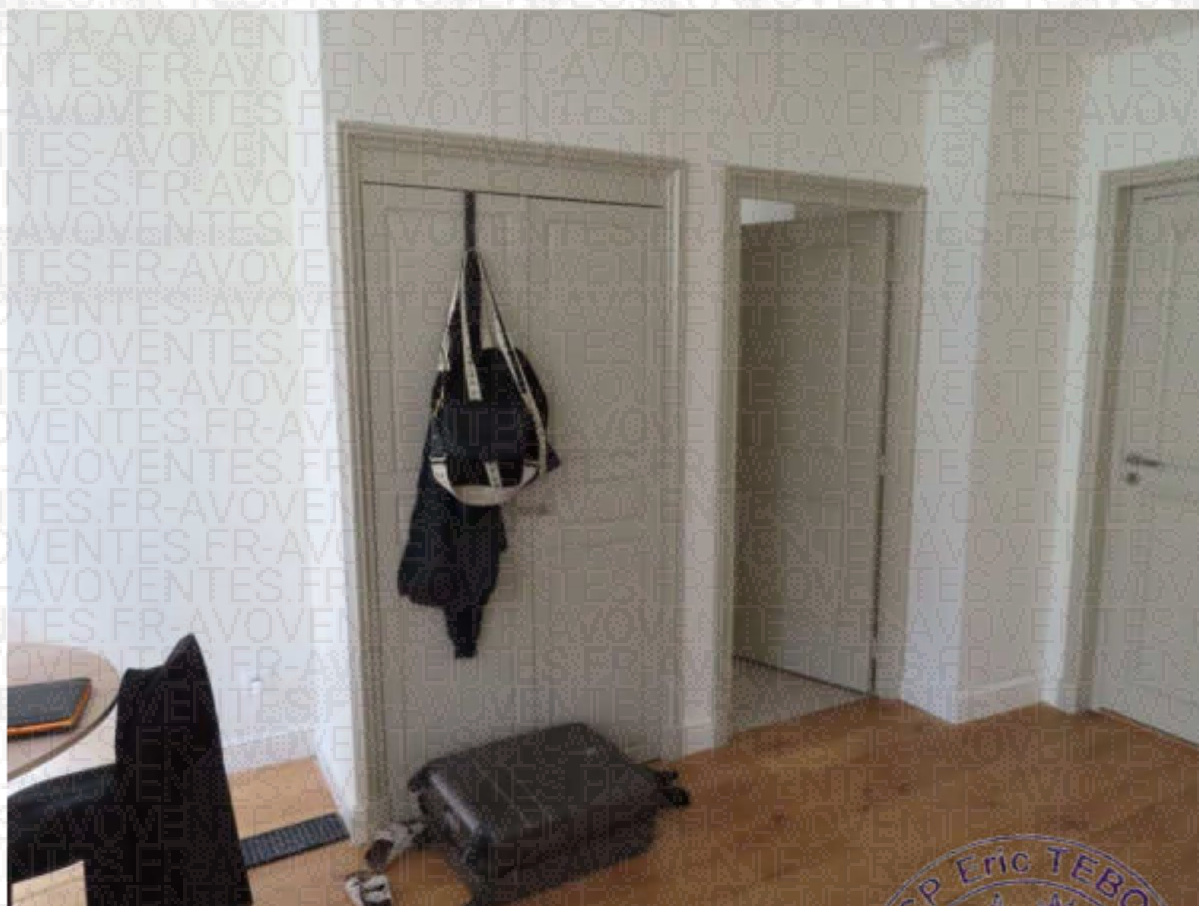


Photo n° 11

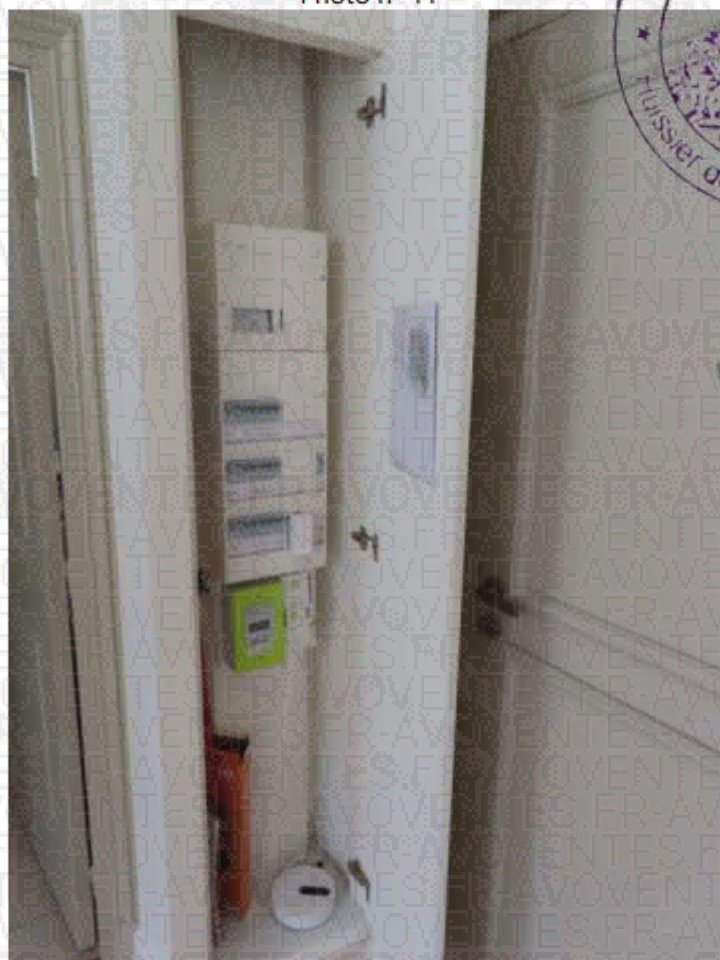


Photo n° 12

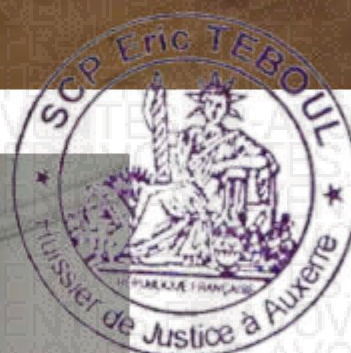




Photo n° 13

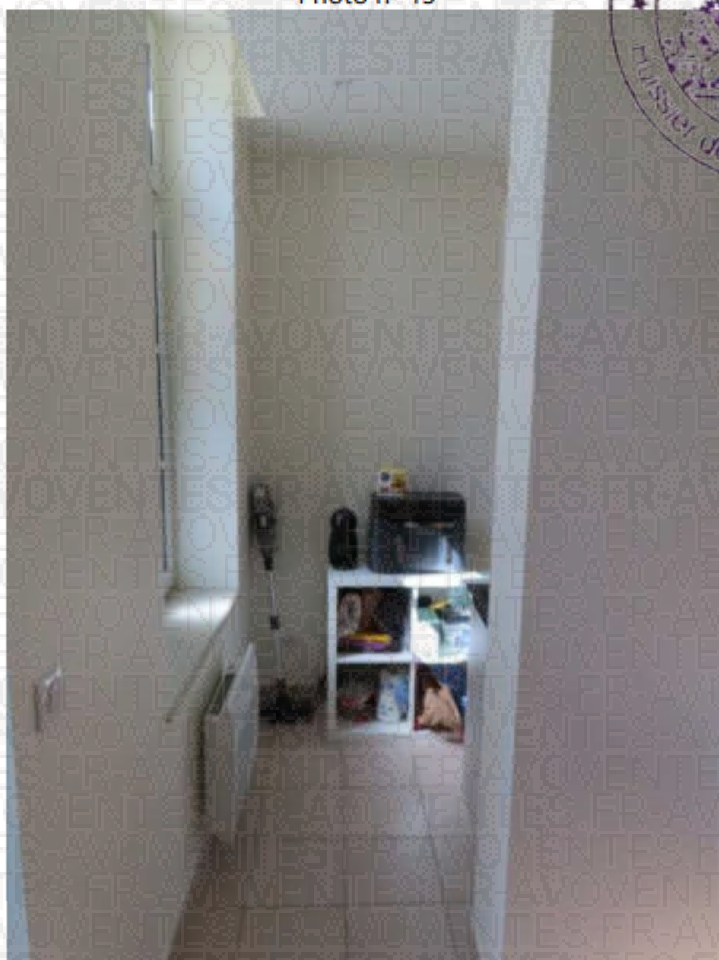


Photo n° 14

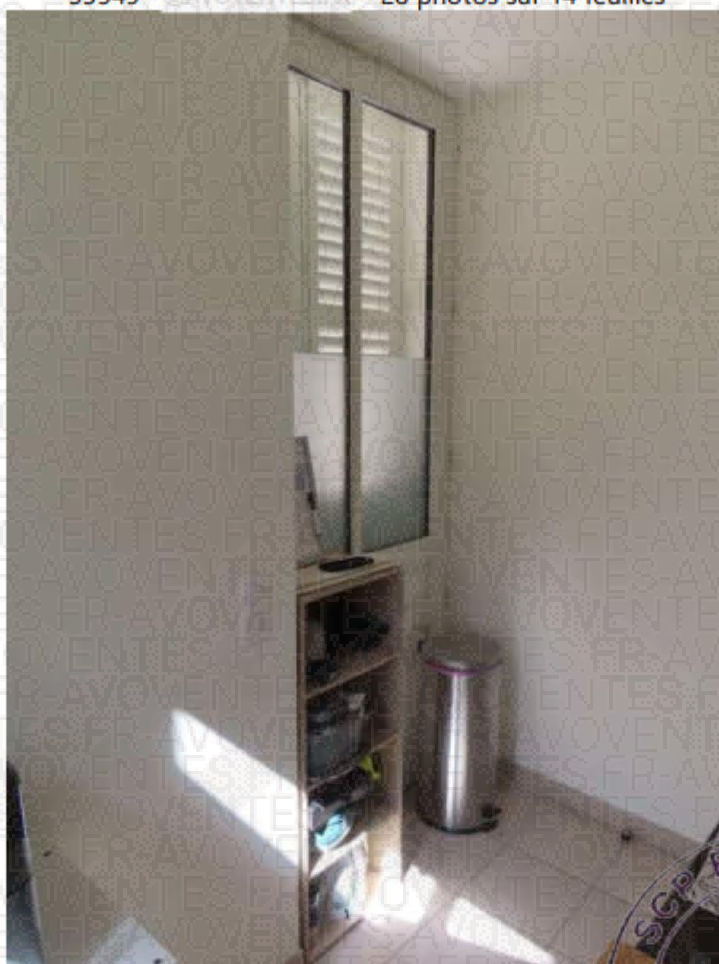


Photo n° 15



Photo n° 16



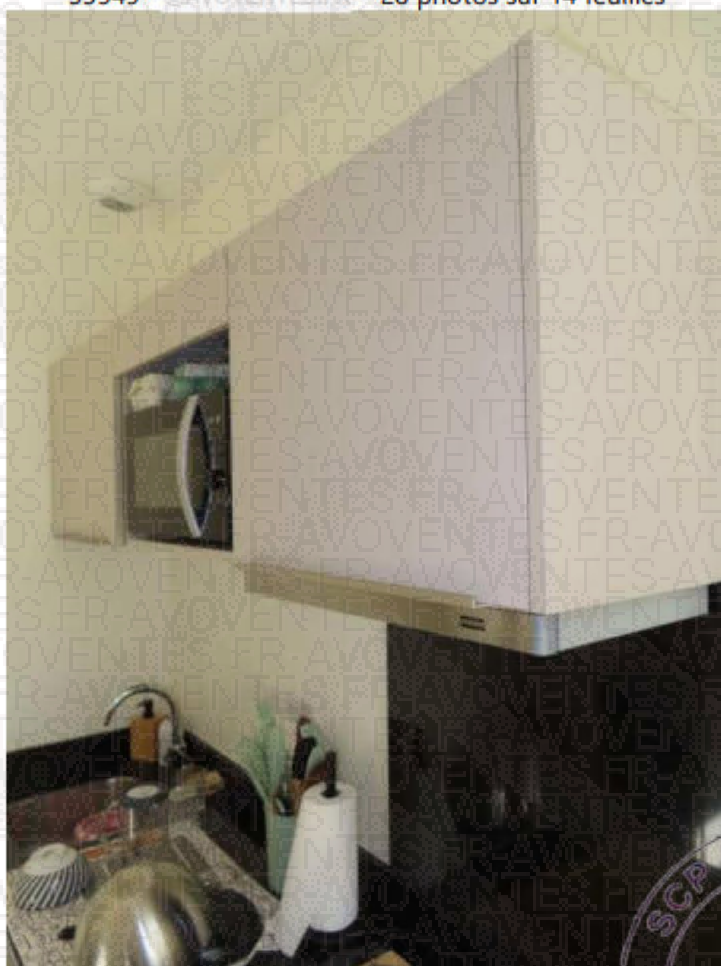


Photo n° 17



Photo n° 18



Photo n° 19



Photo n° 20





Photo n° 21



Photo n° 22





Photo n° 23



Photo n° 24





Photo n° 25



Photo n° 26

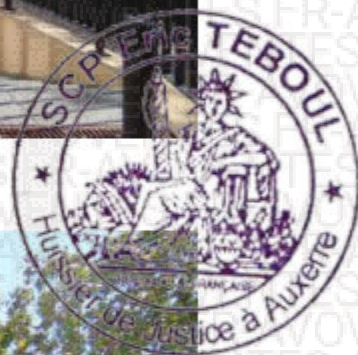




Photo n° 27

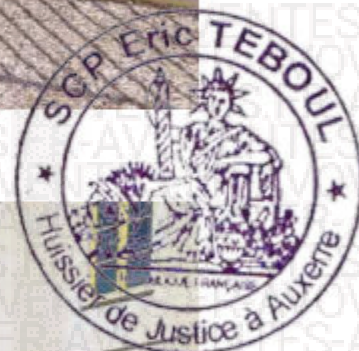


Photo n° 28