

SCP LE DOUCEN – CANDON & ASSOCIES

8 Place de la Comédie

34000 MONTPELLIER

Service Constat 04.67.66.56.36

constat@ledoucen-candon-huissiers.com

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



COMMISSAIRES DE JUSTICE

**SCP LE DOUCEN - CANDON &
ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice

8 Place de la Comédie

34000 Montpellier

☎ 04.67.66.05.53

E-MAIL :

CONTACT@LEDOUCEN-

CANDON-HUISSIERS.COM

BDPFR7616607004369822178

567248 CCBPFRPPPG CB-

PAIEMENT EN LIGNE

WWW.LEDOUCEN-CANDON-

HUISSIERS.COM

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE

(Décret n° 2016-230 du 26-02-
2016)

Total T.T.C. Euros 500,00



Références : MD65344 / 5807-MD65344_42-XB
/ 22/05/2025

MD65344_42

MD65344

053157 TD / FH / FH - CEGC AVOVENTES

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

(Articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution)

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATORZE MAI

A PARTIR DE NEUF HEURES

A la demande de :

La S.A COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS 382506079 ayant son siège social 59 AVENUE PIERRE MENDES-FRANCE 75013 PARIS prise en la personne de son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître SELARL EKLAR AVOCATS (ANCIENNEMENT PROVANSAL) AVOCATS ayant son siège social 43-45 RUE BRETEUIL 13006 MARSEILLE, Avocat au barreau de ALES, demeurant...qui se constitue pour lui sur la présente poursuite, au cabinet duquel pourront être notifiées toutes significations relatives à la procédure.

A l'encontre de

Agissant en vertu :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire d'ALES le 21 Novembre 2023, signifié à parties les 12 et 14 Décembre 2023 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel de Nîmes le 18/01/2024,

Faisant suite à :

La signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 09/04/2025 à AVOVENTES et du 13/03/2025 à AVOVENTES par acte de la SCP RMS et associés, pour paiement de la somme de DEUX CENT QUARANTE NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (249 563.74 euros), outre les intérêts et autre dus, demeuré infructueux.

Un précédent passage à l'adresse du bien objet de la présente procédure afin de déterminer l'emplacement du lot et obtenir toute information relative à l'occupant,

Conformément aux articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Je soussignée Chrystel BALDOUS, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN – CANDON & Associés, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, ayant son siège 8 Place de la Comédie à 34000 MONTPELLIER,

Certifie m'être rendue ce jour, à l'adresse du bien objet de la présente procédure, propriété de AVOVENTES

afin de procéder à sa description en vue de sa vente.

Ou j'ai procédé et constaté ce qui suit :

Arrivée sur place, je rencontre AVOVENTES propriétaire, avec laquelle rendez-vous avait été fixé.

Je lui décline mes nom, prénom, qualité, lui présente le diagnostiqueur m'accompagnant, en la personne de AVOVENTES de la société MAG EXPERTISES, et lui précise l'objet de notre mission.

AVOVENTES nous invite à pénétrer dans le logement, lequel est libre de toute occupation.

Le bien immobilier dont s'agit est situé :

COMMUNE de : SAINT BAUZILLE DE LA SYLVE (Hérault).

Le bien est cadastré en ladite commune section A n°521 pour une contenance cadastrale de 1 are et 10 ca situé lieudit 1 plan de l'église 34230 Saint Bauzille de la Sylve.

Le bien ne fait partie d'aucune copropriété.

Matrice Cadastre : Centre des Impôts Fonciers, Département de l'Hérault, Service Cadastral de MONTPELLIER

Certifié conforme aux documents cadastraux.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Le bien ci-dessus désigné appartient à AVOVENTES

à concurrence de la moitié indivise chacun

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Eric NAHME, Notaire à Gignac, le 18 Décembre 2014 publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER 1 (Hérault) le 16 Janvier 2015, volume 2015 P n°504.

DESCRIPTION :

Composition :

La description du logement ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

Le bien a été divisé et aménagé en deux appartements indépendants. Une ouverture entre les deux logement a été murée.

Superficie :

Mesures effectuées par AVOVENTES de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

Garage 1	14.29
Garage 2	8.26
Pallier	1.28
Séjour 1	19.85
Cuisine 1	12.53
Pièce 1	11.91
Cuisine 2	22.26
Couloir	3.91
Chambre 2	9.43
Placard ch2	0.73

Chambre 3	13.49
Salle d'eau	5.19
WC 2	1.40
Couloir 2	6.63
Dressing	2.03
Chambre 4	10.22
Placard ch 4	2.66
Dégagement 1	1.04
Salle d'eau 2	3.66
WC 3	1.13
Chambre 5	12.59
Cave	11.93
Garage 3	23.65
Garage 4	11.55

TOTAL 211,62 m2

Etat des lieux :

Extérieur

La propriété fait angle entre le plan du château et la Traversette.

La façade principale est recouverte d'un enduit blanc et d'un soubassement peint de couleur plus foncée (marron). La peinture du soubassement est craquelée ponctuellement. Une fissuration de l'enduit est à noter en plusieurs endroits, et notamment à gauche de la porte d'entrée centrale, en partie haute et au-dessus du garage gauche sous la fenêtre du R+1 côté gauche.

La contremarche de la porte d'entrée centrale est en mauvais état et délabrée.

(Photo 1)

La façade côté plan du château est recouverte d'un enduit clair. Deux ouvertures, une en R+1 et une en R+2.

En rez-de-chaussée, un encadrement en pierres marque l'existence d'une ancienne ouverture, aujourd'hui murée.

(Photo 2)

Côté de la traversette, la façade est recouverte d'un enduit de couleur jaune marqué de traces de frottements à l'angle et d'humidité, de traces noires sur la partie basse. (Photo 3)

Présence d'une fissure verticale partant du haut de la façade et redescendant jusqu'à mi-hauteur de celle-ci, fissure assez marquée (Photo 4).

L'enduit est craquelé.

Cette façade bénéficie de quatre ouvertures, deux en rez-de-chaussée, une en R+1, et un petit fenestron en R+2.

Un débord de toiture tuilé est visible. Des réserves quant à l'état de la toiture sont à noter.

Intérieur

La propriété a fait l'objet de travaux de réhabilitation, lesquels ont débouché sur une division en deux logements distincts.

1 / Logement desservi par la porte d'entrée principale et centrale

L'accès se fait par la porte d'entrée centrale située en façade avant de la propriété (**Photo 5**).

La marche est carrelée. La contremarche est peinte, l'enduit est décroûté en mauvais état.

La porte d'entrée est délavée et marquée de traces d'usure, mauvais état. Les joints autour de l'ouverture vitrée se décollent (**Photo 6**). Une marquise en mauvais état surplombe cette porte. (**Photo 7**)

Cage d'escalier

Le seuil est carrelé (**Photo 8**).

Plusieurs carreaux sont fissurés (**Photo 9**).

Les escaliers sont carrelés avec des nez de marche en bois anciens et marqués d'usure (**Photo 10**).

Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit blanc assez propre (**Photos 11 à 14**).

Un coup est à noter sur l'enduit au niveau de l'arête (**Photo 15**).

À main droite en entrant, un renforcement dans lequel se trouve le disjoncteur et le compteur (**Photo 16**).

L'éclairage est fourni par un point lumineux équipé d'une douille et d'une ampoule au-dessus de la porte d'entrée. Des réserves de fonctionnement sont émises (**Photo 17**).

Au niveau du palier de l'étage, en plafond, un boîtier noir raccordé à un trou équipé d'un cache et trois caches électriques (**Photo 18**). La propriétaire ne peut m'indiquer avec certitude ce dont il s'agit.

En applique, présence d'un point lumineux pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement.

Le sol est carrelé et en état correct (**Photo 19**).

Les murs sont peints en blanc, marqués de quelques traces de vie.

À main droite, présence d'une ouverture murée (**Photo 20**).

Derrière cette ouverture se trouve l'autre logement.

À main gauche, la porte d'entrée en bois dessert la pièce de vie principale. La porte vient buter sur l'encadrement et ne se ferme pas (**Photo 21**). L'encadrement est peint en gris. Des éclats sont à noter à de nombreux endroits.

Pièce de vie :

Photos générales (**Photos 22 à 25**).

Sol et plinthes carrelés de couleur claire et ponctuellement des carreaux gris anthracite. À plusieurs endroits, les joints ont sauté (**Photo 26 à titre d'exemple**). État d'usage.

Les murs et le plafond sont peints en blanc. Un mur gris anthracite et la sous-face de la retombée également.

À cet endroit-là se trouvent deux spots encastrés pour lesquels j'émet des réserves de fonctionnement, et au centre de la pièce, un plafonnier. Des réserves sont également émises.

De nombreuses prises électriques sont présentes dans cette pièce sur tout le pourtour et des réserves de fonctionnement sont émises. Il en est de même pour le radiateur électrique dont la grille est légèrement orangée (**Photo 27**).

Un renforcement dans le mur avec un point d'eau sans vasque ni évacuation. Des réserves de fonctionnement sont émises. (**Photo 28**)

Les plafonds et les murs sont en état d'usage. Rien de particulier à signaler.

Pièce suivante

Au niveau du passage, le sol est fissuré (**Photo 29**).

L'ouverture ne bénéficie d'aucune porte.

Cette pièce est aveugle. Absence de fenêtre.

Le sol est carrelé. Les plinthes sont en bois peintes en blanc (**Photo 30**). Le carrelage est carrelé de couleur grise.

Les murs et le plafond sont peints d'une peinture lisse, blanche et beige (**Photos 31-32**). Les murs sont en état, mais la peinture est usagée, marquée de résidus de scotch et de diverses traces (**Photo 33**). Une reprise visible est à noter sur le coffrage en pied de mur beige (**Photo 34**).

Le plafond est peint en blanc, propre. Un point lumineux pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement (**Photo 35**).

Des réserves sont également émises pour l'ensemble des prises électriques.

Un placard équipé d'une porte bois qui fonctionne, mais qui frotte sur l'encadrement. Il est équipé d'un cumulus (**Photo 36**). Des réserves de fonctionnement sont émises. Dans le placard, le sol est sale. Un seau est positionné sous le cumulus. Des réserves de fonctionnement sont émises.

Cuisine

La porte de communication en bois à carreaux vitrés fonctionne (**Photo 37**). Les vitrages sont en état.

Le sol et les plinthes sont carrelés dans les tons de gris/beige (**Photo 38**).

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche lisse marquée de traces de vie (**Photos 39 à 41**).

Un point lumineux équipé de douille et ampoule en plafond pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement. Il en est de même pour l'ensemble des prises et interrupteurs de la pièce.

La pièce est pourvue d'une fenêtre à deux battants, menuiserie bois, double vitrage, en état, et qui fonctionne, même si le battant avec poignée accroche un peu. Le bois est marqué d'usure, notamment face extérieure (**Photo 42**).

La cuisine est équipée d'un plan de travail couleur sombre type gris anthracite, marqué de taches. Des réserves quant à un éventuel retrait sont émises (**Photo 43**).

Une partie du plan de travail est peinte en noir à l'extrémité droite (**Photo 44**). Les joints le long sont en état, mais un peu jaunis. La crédence est faïencée et en état.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour la hotte de marque CATA, laquelle est grasse (**Photo 45**).

Une plaque de cuisson deux feux induction de marque VALBERG, bon état apparent, mais des réserves de fonctionnement sont émises.

Un évier, un bac avec égouttoir inox et robinet assorti (**Photo 46**). Des réserves de fonctionnement sont émises. Présence de traces de calcaire.

En partie basse, trois tiroirs et un placard une porte, un placard deux portes. Les portes fonctionnent. Les poignées ont visiblement été changées, des trous non rebouchés sont visibles. Les tiroirs coulissent et sont en état d'usage, marqués de traces d'usure.
(**Photo 47**)

R+2

J'y accède par un escalier dont les deux premières marches sont peintes. La deuxième marche est un peu fissurée, la contremarche abîmée (**Photo 48**). Les autres marches sont carrelées blanches et rouges. Les nez de marche en bois sont en état d'usage (**Photos 49-50**).

Les murs de la cage d'escalier ainsi que le plafond sont peints en blanc (**Photos 51-52-53**), état d'usage. Un carreau est descellé sur la première marche.

Les joints ont sauté autour des carreaux des marches de l'escalier.

Dégagement de l'étage

Couloir carrelé blanc et rouge. Plinthes bois peintes en blanc (**Photos 54-55**). Les joints ont sauté ponctuellement autour de certains carreaux (**Photo 56**).

Les murs et le plafond sont en blanc (**Photo générale 57**). Présence d'une auréole marquant un dégât des eaux en plafond du couloir au droit de la chambre (**Photo 58**).

La plinthe au bout du couloir avant la salle de bains est également marquée d'une auréole (**Photo 59**).

Au-dessus en cueillie, la peinture craquelle et semble avoir également été abîmée par un dégât des eaux (**Photo 60**).

Dans le couloir, deux spots encastrés pour lesquels j'émetts des réserves de fonctionnement et une bouche d'aération pour laquelle j'émetts également des réserves de fonctionnement.

En arrivant à l'étage à main gauche, un renforcement (**Photo 61**), au niveau duquel deux tringles sont installées.

Le sol est carrelé de la même manière que dans le couloir (**Photo 62**).

Les murs sont pour l'un faïencé et pour les autres recouverts d'un enduit blanc, marqués d'une trace de coulures sous l'ouverture en plafond (**Photos 63-64**).

Le plafond est peint en blanc. Présence d'une ouverture recouverte d'une menuiserie ancienne, rouillée, en simple vitrage, tachée (**Photo 65**). Du plafond à cet endroit-là ressort un câble qui court ensuite sous une goulotte à l'entrée de l'escalier (**Photos 66-67**).

Présence dans ce renforcement d'une prise électrique pour laquelle j'émetts des réserves de fonctionnement.

Première pièce à main gauche, chambre

La barre de seuil est dévissée du sol (**Photo 68**). Par conséquent, la porte en bois ne se ferme pas correctement (**Photo 69**). La porte et l'encadrement sont en état d'usage. Absence de clé.

Le sol est composé de parquet traversé par deux lignes de carrelage (**Photo 70**), état d'usage. Quelques traces sont à noter (**Photo 71**).

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche lisse (**Photos 72-73**), marqués de traces de vie et d'un dégât des eaux dans l'angle en rentrant à main droite.

En plafond, un spot encastré, ainsi qu'une bouche d'aération pour laquelle j'émetts des réserves de fonctionnement. Il en est de même pour l'ensemble des prises de la pièce. (**Photo 74**)

La pièce est pourvue d'un radiateur électrique dont la grille est légèrement jaunie, sous lequel deux trous non rebouchés sont à noter (**Photo 75**). Des réserves de fonctionnement sont émises.

La fenêtre à un battant, menuiserie bois, double vitrage, fonctionne. Présence d'un volet deux battants bois et la fenêtre est barreaudée (**Photo 76**).

Dressing attenant

La porte de communication ne fonctionne pas et vient buter de manière importante sur l'encadrement. La porte est en bois et peinte en blanc.

Le sol est carrelé (**Photo 77**).

Les murs et le plafond sont peints en blanc, marqués de quelques traces de vie.

La pièce est équipée d'étagères et d'un point lumineux en plafond pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement (**Photo 78**).

Chambre n° 2 (au bout du couloir)

La porte de communication en bois est peinte en blanc, assortie à l'encadrement. La porte fonctionne. Absence de clé. Absence de butée de porte.

Le sol est carrelé, motif rayures blanc et rouge (**Photo 79**). Le sol est marqué de traces et de poussières. Les plinthes sont en bois peintes en blanc.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture lisse blanche marquée de quelques traces de vie (**Photos 80-81**). Dans l'ensemble en état.

Le plafond est équipé de deux arrivées électriques dont une est équipée de douille et ampoule, des réserves de fonctionnement sont émises, et d'une bouche d'aération poussiéreuse.

La pièce est équipée d'un petit radiateur électrique dont la grille est jaunie et sale. Des réserves de fonctionnement sont émises. Il en est de même pour l'ensemble des prises de la pièce (**Photo 82**).

La chambre est équipée d'un placard, une porte bois peinte en blanc assortie à l'encadrement. À l'intérieur, présence d'une étagère et d'une tringle (**Photo 83**).

La pièce est pourvue également d'une fenêtre à un battant, bois, petit format dont le verrouillage fonctionne, double vitrage. Présence d'un petit rideau coulissant. La fenêtre est barreaudée et donne sur la RUE DE LA TRAVERSE (**Photo 84**).

Un dégagement dessert les toilettes et la salle de bains.

Dégagement

Sol et plinthes carrelés de couleur grise.

Les murs sont recouverts d'une peinture lisse, grise, marron et blanc.

Présence d'une prise pour laquelle j'émet des réserves de fonctionnement.

Le plafond est peint en blanc. Des spots encastrés sont présents. Des réserves de fonctionnement sont également émises.

Toilettes

Porte de communication en bois couleur bois. La porte fonctionne. Présence d'un verrou qui fonctionne. Encadrement en bois peint de couleur gris clair.

Le sol et les plinthes sont carrelés. Carrelage gris anthracite.

Les murs sont en partie faïencés, la faïence est de couleur blanche, et en partie peints de couleur gris foncé tout comme le plafond.

Le plafond est équipé d'un spot encastré et d'une bouche d'aération poussiéreuse et marqué de traces sur la peinture.

Le toilette est ancré dans le sol. La chasse d'eau fonctionne. Abattant de cuvette présent. Le robinet de la chasse d'eau fonctionne.

(**Photos 85-86**)

Salle de bains

La porte de la salle de bains ne tient pas fermée. La porte est en bois couleur bois, marquée de quelques traces blanches en partie basse et haute. L'encadrement en bois est peint de couleur gris clair. Présence d'un verrou qui fonctionne. Absence de butée de porte.

Le sol est carrelé, carrelage gris foncé.

Les murs sont en partie faïencés de couleur beige ou blanc avec un liseré mosaïque noir brillant. Autour de la porte d'entrée, le mur est peint de couleur marron et le plafond est habillé d'une peinture lisse blanche.

Un radiateur sèche-serviettes pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement.

Un meuble, une vasque avec tiroir. Le tiroir coulisse, il est en état. La vasque est en état. Les joints sont anciens et un peu jaunis, mais en état d'usage.

Le miroir mural est en état.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour l'ensemble des prises électriques.

Le plafond est équipé de deux spots encastrés et d'une bouche d'aération un peu poussiéreuse. Des réserves de fonctionnement sont également émises.

La pièce est équipée d'un bac douche installé dans le prolongement de l'espace faïencé. Absence de rideau ou de porte. Présence d'une tringle en partie haute fixée en angle.

L'appareillage sanitaire est équipé d'une barre de douche, un pommeau, un flexible et une commande thermostatique. Le tout est marqué de calcaire et tartre. Des réserves de fonctionnement sont émises.

Les joints au niveau de la faïence au-dessus du robinet de la douche sautent et la faïence est marquée d'un éclat. Côté opposé, deux sorties fermées par des écrous ressortent du mur.

(Photos 87 à 91)

Garage

Au rez-de-chaussée de cette habitation se trouve également un garage accessible depuis l'extérieur par un portail et depuis le hall d'entrée de la cage d'escalier par une porte en bois peinte en bleu.

Deux marches permettent d'accéder ensuite à ce garage en contrebas.

Face à la porte d'entrée intérieure, une cloison Placo a été installée afin de créer un espace de rangement communiquant avec la cage d'escalier de cette habitation et séparer le reste du garage lequel n'était accessible que par le portail extérieur.

Ce jour, le portail extérieur étant fermé à clef et ne disposant pas des clés, cette dernière démolit une partie de la cloison placo pour permettre la visite de l'entier garage. (Photo 92).

Le sol de ce garage est bétonné, brut, sale et poussiéreux.

Le portail extérieur est en métal, fermé ce jour par une chaîne et un cadenas depuis l'intérieur.

Ce portail dessert d'abord une première pièce voûtée. Les voûtes en plafond sont peintes en bleu, les murs en blanc.

Cette pièce bénéficie également d'une ouverture fermée par un volet. Absence de fenêtre donnant côté RUE DE LA TRAVERSESETTE.

Dans cette pièce, présence également d'un évier.

(Photos 93 à 95)

Cette pièce dessert deux autres pièces. Chacune est composée d'un sol bétonné, de murs et plafonds recouverts d'une peinture blanche. Les plafonds sont voûtés.

Pièce de gauche

Présence pour la pièce de gauche d'une porte de communication sans poignée en bois. Cette pièce bénéficie également d'une ouverture donnant RUE DE LA TRAVERSE, fermée par un simple volet bois et barreaudée depuis l'extérieur. Volet vétuste.

L'enduit en plafond se décroûte. Présence d'auréoles. La peinture sur les murs se décroûte également en partie basse.

(Photo 96)

Pièce de droite

Présence d'une ouverture, mais sans porte.

Plafond voûté peint en bleu.

Murs recouverts d'un enduit beige qui se décroûte fortement.

Sol bétonné.

Cette pièce est aveugle. Absence de fenêtre.

(Photos 97-98)

2/ Logement 2 desservi par le portail droit de la façade avant

Entrée (Photo 99).

Le seuil est carrelé (Photo 100).

Le portail bois est équipé d'une porte battante ajourée par des vitrages en partie haute (Photo 101). Le bois est marqué d'usure en partie basse.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est composée de 3 pièces en enfilade.

Pièce n°1

Le sol est carrelé (Photo 102). Un carreau est cassé.

Les murs sont recouverts de peinture bleue à main gauche et d'une peinture lisse blanche à main droite et en plafond (Photos 103-104). Peinture abîmée et usée à main gauche.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour le point lumineux. Présence d'une prise électrique et d'un interrupteur pour lesquels j'émet également des réserves (Photo 105).

Pièce 2 :

Une porte bois peinte en bleu dessert cette deuxième pièce.

La peinture de la porte et de l'encadrement est usagée, abîmée. (Photo 106)

Une menuiserie PVC vitrée, un battant, sans poignée donne vue sur cette pièce 2 (Photo 107).

Le sol est revêtu d'un carrelage beige (Photo 108)

Les murs ne bénéficient pas tous de plinthes. Ceux qui en bénéficient sont composés de plinthes bois en mauvais état. Les murs sont peints de couleur blanc et rose. Murs sales (Photos 109-110-111)

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche lisse (Photo 112). Il est équipé d'un point lumineux pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement.

Une odeur nauséabonde ressort de cette pièce.

Pièce n° 3

L'accès se fait par une ouverture équipée d'une menuiserie deux battants sans poignée, PVC, vitrage en état. (Photo 113). Menuiserie sale.

Dans cette pièce, le sol est en mauvais état (Photo 114).

Les murs sont peints, en mauvais état également. Le plafond est composé d'un Placo jointé non peint. (Photos 115-116)

Dans cette pièce, présence d'un cumulus pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement, de deux radiateurs électriques déposés, et de tuyaux apparents. (Photo 117)

Un point lumineux équipé d'un spot en plafond pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement.

R+1

J'y accède par une cage d'escalier fermée depuis le hall d'entrée par une porte bois deux battants, ancienne (Photo 118).

Cage d'escalier

Le sol et les marches sont carrelés (Photos 119-120). État d'usage.

Les murs sont peints de couleur bleue.

Le plafond est peint de couleur blanche. Présence d'un spot encastré pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement.

(Photos 121 à 123)

Présence d'une main courante bois fixée au mur en état, sur laquelle des trous non repris ont été réalisés (Photo 124 à titre d'exemple).

La peinture est écaillée sur le petit rebord à main gauche avant d'arriver à l'étage (Photo 125).

R+1

Pièce unique : pièce de vie et cuisine

Photos générales (Photos 126 à 131).

Le sol est carrelé de couleur beige, de deux carreaux différents côté cuisine et côté séjour.

Côté séjour, un carreau est marqué d'un éclat en approchant de la porte-fenêtre (Photo 132).

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture lisse blanche. Plusieurs trous ont été rebouchés, les rebouchages sont visibles.

Le plafond est peint en blanc, marqué de petites traces de saletés, notamment apparentes autour du point lumineux équipé d'une douille et d'une ampoule pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement.

Une retombée en Placo est équipée d'un spot encastré au-dessus du climatiseur MITSUBISHI ELECTRIC. Il m'est déclaré par la propriétaire que ce climatiseur ne fonctionne pas.

À cet endroit-là, le mur est équipé d'un parement pierre (Photo 133).

Des réserves de fonctionnement sont émises pour l'ensemble des prises électriques de la pièce, ainsi que du radiateur électrique en bon état apparent (Photo 134).

Sur la cloison donnant côté cage d'escalier, présence d'une ouverture vitrée. Le vitrage est fissuré (**Photos 135-136**).

Un miroir est également fixé sur le mur à cet endroit-là. Les murs sont marqués de traces de vie.

Au niveau du coin cuisine, le sol et les plinthes sont carrelés de couleur beige, état d'usage.

Sous les éléments de cuisine, l'ancien carrelage est visible (**Photo 137**).

Les murs sont habillés d'une peinture lisse couleur framboise et jaune (**Photo 138**).

La peinture est marquée de traces, de coups, d'éclats toute hauteur.

La cuisine est équipée d'un plan de travail de couleur foncée, d'une plaque de cuisson quatre feux gaz (**Photo 139**), en bon état apparent. Des réserves de fonctionnement sont émises. D'un évier un bac avec égouttoir en inox (**Photo 140**), bon état apparent. Une hotte aspirante pour laquelle j'émet des réserves de fonctionnement (**Photo 141**).

Présence de placards hauts et bas, ainsi qu'un tiroir. Dans un des placards se trouve la bonbonne de gaz alimentant la plaque de cuisson.

Présence d'un four de marque CANDY pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement.

Des traces de vie sont à noter dans les placards (**Photo 142**).

Les murs à cet endroit-là sont faïencés, faïence de couleur marron (**Photo 143**), état d'usage, marqués de quelques traces et la crédence est équipée de bois.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour l'ensemble des prises électriques et spots encastrés au niveau de la retombée.

Cet étage est équipé d'une porte-fenêtre PVC double vitrage donnant côté église. La menuiserie fonctionne. Présence d'un volet bois deux battants en mauvais état et cassé (**Photo 144**) et d'une porte-fenêtre deux battants en PVC qui fonctionne. Le système de verrouillage ne fonctionne pas. La menuiserie est également équipée d'un pan fixe sur lequel un film opaque a été installé (**Photo 145**). La menuiserie est marquée de traces diverses et de petits clous en partie haute, absence de grille d'aération (**Photo 146**).

Cette porte-fenêtre dessert un petit balcon dont le sol est carrelé (**Photo 147**). Le carrelage est cassé à plusieurs endroits (**Photos 148-149**).

Dans le renforcement à main droite se trouve le moteur de la clim MITSUBISHI ELECTRIC qui ne fonctionne pas (**Photo 150**).

L'ouverture donnant côté plan de l'église est pourvue d'un garde-corps métal rouillé, ancien et d'un volet bois deux battants déplaçables (**Photo 151**).

Dans le renforcement à main gauche se trouvent le tableau électrique et le compteur. (**Photo 152**). Des tuyaux d'alimentation de la climatisation sont laissés apparents (**Photos 153 à 155**).

R+2

J'y accède par une ouverture dépourvue de porte, seul l'encadrement bois est présent. Une tringle dépourvue de rideaux est fixée en partie haute (**Photo 156**).

L'escalier est en bois, assez raide (**Photos 157-158**). Les marches sont marquées d'usure (**Photo 159**). L'habillage bois de part et d'autre de l'escalier est peint de couleur turquoise.

Les murs et le plafond de la cage d'escalier sont peints en blanc, marqués de traces de vie (**Photo 160**).

Une main courante bois est fixée au mur. Le placo est arraché au niveau de la fixation haute. (**Photo 198**)

Couloir :

À l'étage, le sol de la circulation est équipé d'un parquet flottant de deux teintes (**Photo 161**). Les lames sont marquées d'un dégât des eaux, notamment dans le petit renforcement et en pied de mur de part et d'autre de la porte de la salle de bains (**Photos 162-163-164**).

Les murs et le plafond du dégagement sont peints en blanc (**Photos 165-166**), affectés de traces de vie.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour les interrupteurs.

Toilettes

La porte est en bois, peinte en blanc. Encadrement peint en blanc. La porte fonctionne (**Photo 167**).

Le sol est équipé du même parquet que dans la circulation. Les plinthes sont carrelées (**Photo 168**).

Les murs et le plafond sont peints en bleu, en état (**Photo 169**).

Présence d'une toilette sur pied. Cuvette entartrée (**Photo 170**). Des réserves de fonctionnement pour la chasse sont émises.

Un spot encastré en plafond et une bouche d'aération poussiéreuse.

Salle de bains

La porte de communication en bois fonctionne. Porte peinte en bleu, encadrement peint en blanc (**Photo 171**). Porte marquée de traces de coulures entre autres. Côté intérieur, présence d'un verrou rajouté, car celui de la poignée ne fonctionne pas (**Photo 172**).

Dans cette pièce, le sol et les plinthes sont carrelés de couleur beige (**Photo 173**), en état d'usage.

Les murs et le plafond sont peints en blanc, peinture lisse. En plafond, des craquelures au niveau des joints de Placo sont à noter.

La pièce est équipée d'un radiateur sèche-serviettes (**Photo 174**), d'un chauffage soufflant (**Photo 175**), pour lesquels j'émet des réserves de fonctionnement.

Face à la porte d'entrée, se trouve le meuble vasque. À cet endroit-là, les murs sont faïencés (**Photo 176**). Le meuble est en état correct. Absence de bouchon. Des réserves de fonctionnement sont émises (**Photo 177**). Sous vasque, un placard deux portes, absence de trace de fuite. (**Photo 178**)

Un miroir est fixé au mur. Deux points lumineux pour lesquels j'émet des réserves de fonctionnement. Il en est de même pour la prise de courant.

La salle d'eau est équipée d'une cabine de douche cernée par deux portes qui ne se ferment pas correctement (**Photo 179**). Le bac douche est en état. Les joints autour sont moisiss (**Photo 180**). Les murs sont faïencés et la douche est équipée d'un appareillage composé d'une barre de douche, un pommeau, un flexible et un robinet à deux têtes thermostatiques. (**Photo 181**)

Les joints de la faïence sont un peu marqués de moisissures. Le plafond est peint en blanc et en état.

Chambre n° 1 (au fond du couloir)

La porte de communication fonctionne, mais frotte sur l'encadrement. La porte en bois est peinte en bleu, l'encadrement en blanc (**Photo 182**). La porte est marquée de traces. Absence de clé.

Le sol est composé du même parquet que dans la circulation (**Photo 183**). Parquet en état, mais marqué de traces d'usure au niveau des joints entre les lames.

Les plinthes sont carrelées de couleur beige.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture lisse, blanche, en état, marqués de quelques traces de vie (**Photos 184 à 186**).

Deux poutres apparentes sont présentes en plafond (**Photo 187**).

La pièce est pourvue de prises électriques et d'un radiateur pour lesquels j'émet des réserves de fonctionnement (**Photo 188**). Il en est de même pour le point lumineux équipé d'une douille et d'une ampoule en plafond.

Une fenêtre petit format, menuiserie bois, poignée PVC blanche. Fenêtre barreaudée, équipée d'un petit volet, donne sur la façade principale (**Photo 189**). Au-dessus, deux petits trous non rebouchés sont à noter sur le mur.

La porte du placard ne se ferme pas correctement. Porte en bois peinte en bleu, en état. Encadrement peint en blanc. Le placard est de petite taille. Sol composé de la même manière que dans la chambre (**Photo 190**). Murs et plafond peints en blanc. Présence d'une tringle. Absence d'étagère (**Photo 191**).

Chambre n° 2

Porte de communication en bois peinte en bleu. Encadrement peint en blanc. La porte est en état, mais marquée de quelques traces. Absence de clé.

Le sol et les plinthes sont carrelés (**Photo 192**). Le tout est en état.

Les murs et le plafond sont peints en blanc. Un des murs est peint de couleur bleue (**Photos 193-194**), bon état apparent, marqués de quelques traces de vie.

En plafond, présence de poutres bois (**Photo 195**). Un point lumineux équipé d'une douille et d'une ampoule pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement. Il en est de même pour l'ensemble des prises électriques et du radiateur (**Photo 196**).

Une fenêtre deux battants bois. Fenêtre barreaudée et équipée d'un volet à deux battants bois. Le tout est en état.

La pièce est équipée d'un placard accessible par une porte qui ne tient pas fermée. Porte en bois peinte en blanc. Encadrement peint en blanc. Je prends une photo de l'intérieur du placard (**Photo 197**). Le sol et les plinthes sont carrelés. Les murs et plafond peints en blanc. Présence d'une tringle. Absence d'étagère.

Renseignements fournis par l'occupant :

AVOVENTES déclare ne pas connaître avec précision le montant de la taxe foncière, l'estimant approximativement à 2000 euros.

La propriétaire me déclare qu'aucun des deux logements ne fait l'objet d'un bail ni d'une occupation.

L'ensemble des chauffages sont électriques.

La plaque gaz dans la cuisine de l'appartement n° 2 est alimentée par bouteille.

Diagnostiqueurs réalisés par : **AVOVENTES** de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

- Diagnostic de performance énergétique
- Certificat de superficie,
- Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- Rapport de visite de l'état de l'installation intérieure de Gaz,
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble(s) à usage d'habitation,
- Constat de risque d'exposition au plomb CREP,
- Etat des risques et pollutions
- Synthèse de diagnostics techniques,
- Attestation sur l'honneur.

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

*Les deux logements constituant le bien saisi sont libres de toute occupation.
Aucun des deux n'est soumis à bail.*

A notre connaissance et sous toutes réserves, les lots sont libres d'occupation exception faites des biens mobiliers qu'ils contiennent.

A la fin des opérations, j'ai refermé les lieux et me suis retirée après avoir dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Annexes :

Diagnostics,



Chrystel Baldous



PHOTO (1)

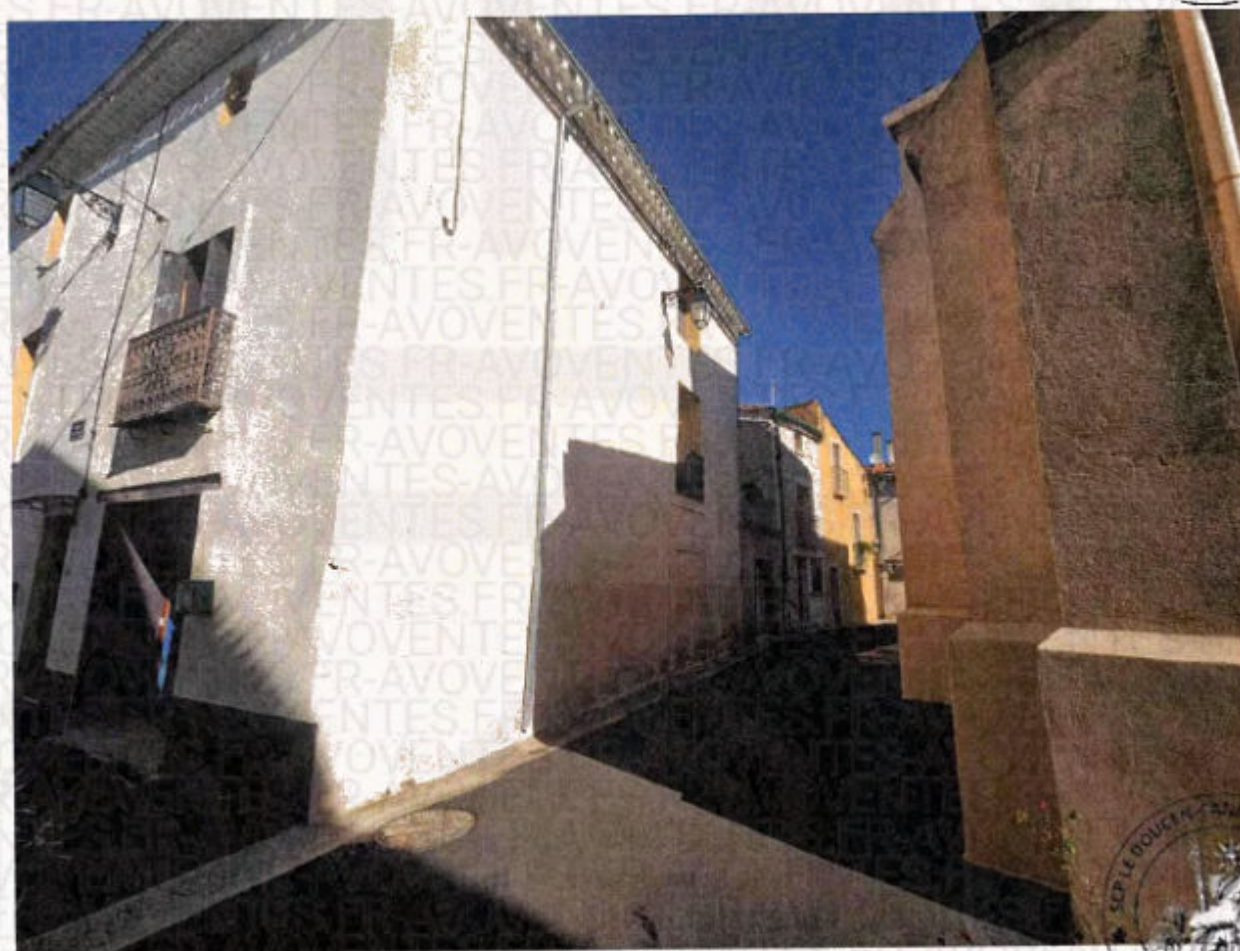


Photo (2)

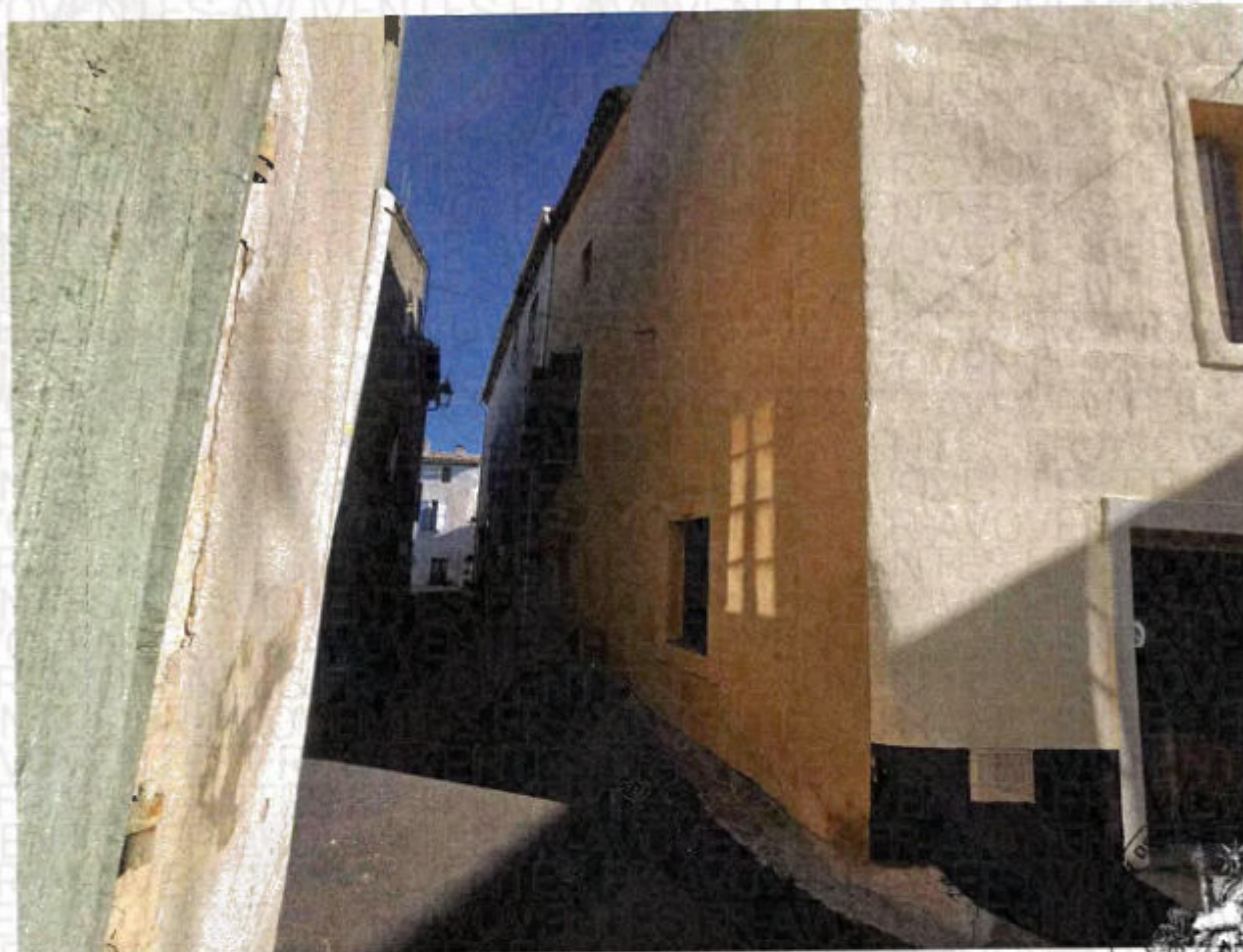


Photo (3)

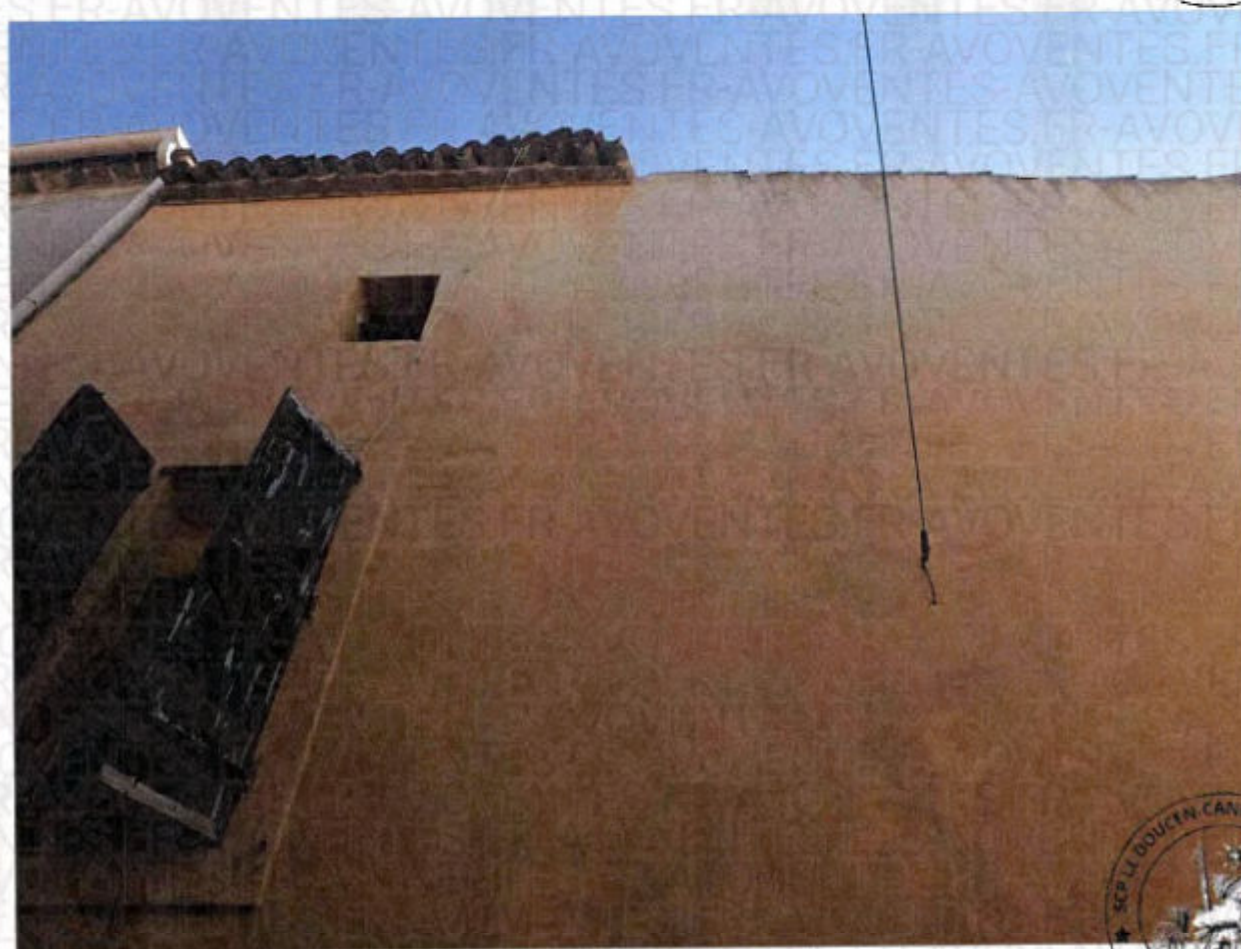


Photo (4)



Photo (5)



Photo (6)





Photo (7)



Photo (8)





Photo (9)



Photo (10)



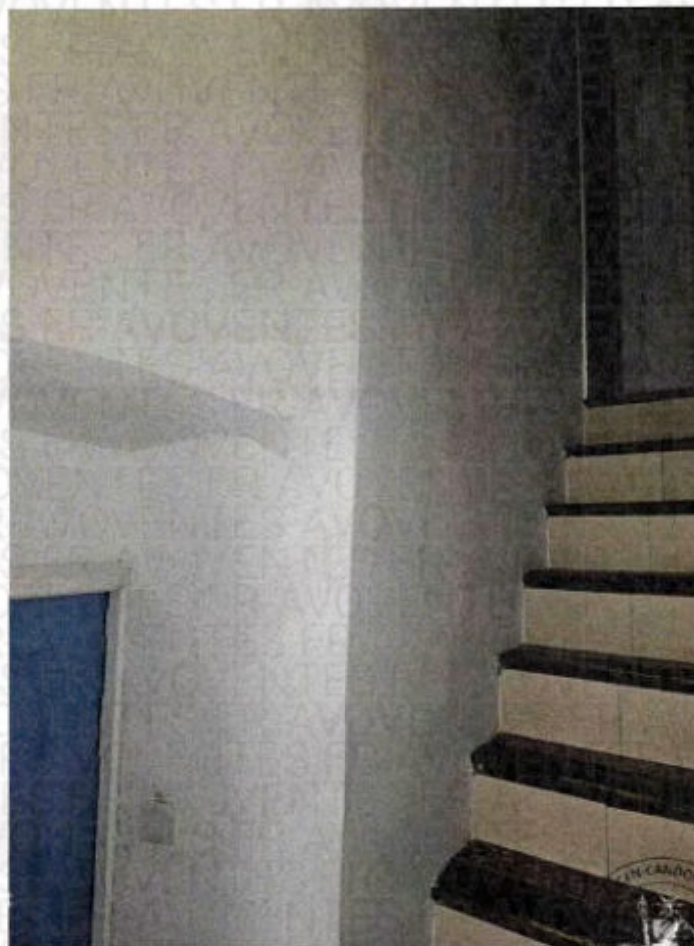


Photo (11)



Photo (12)





Photo (13)



Photo (14)





Photo (15)



Photo (16)





Photo (17)



Photo (18)







Photo (19)



Photo (20)





Photo (21)



Photo (22)



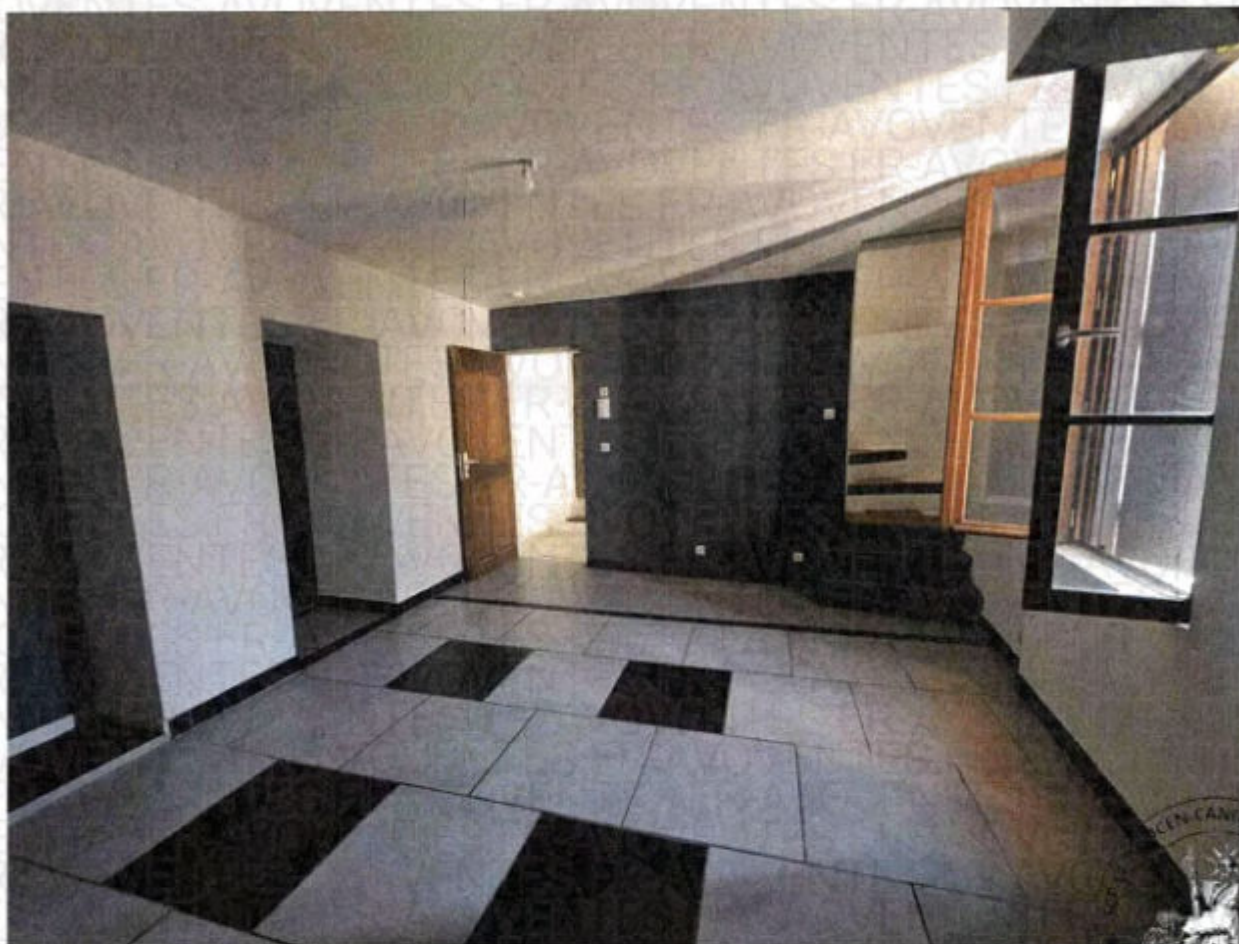


Photo (23)



Photo (24)





Photo (25)



Photo (26)





Photo (27)



Photo (28)



Photo (29)

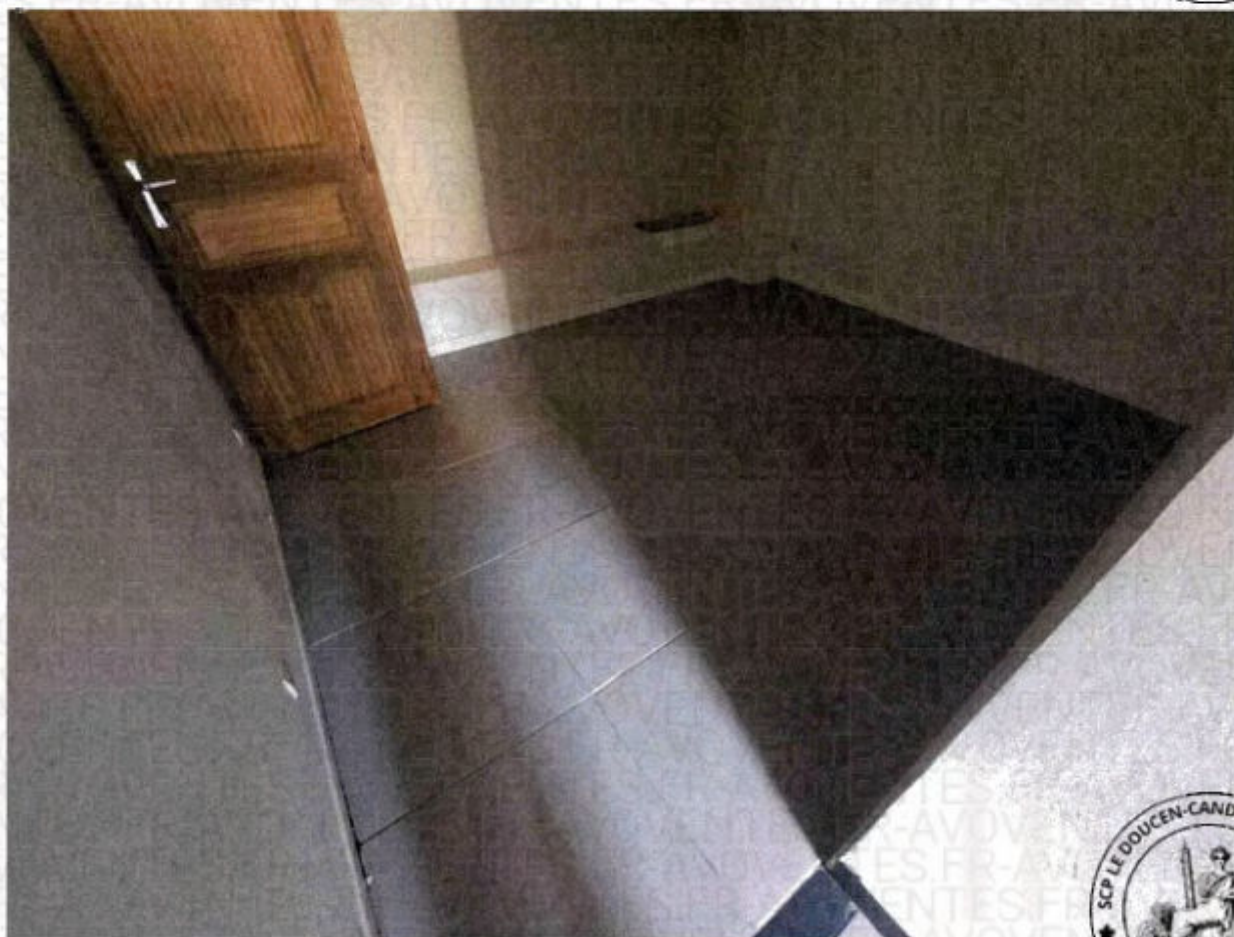


Photo (30)





Photo (31)



Photo (32)



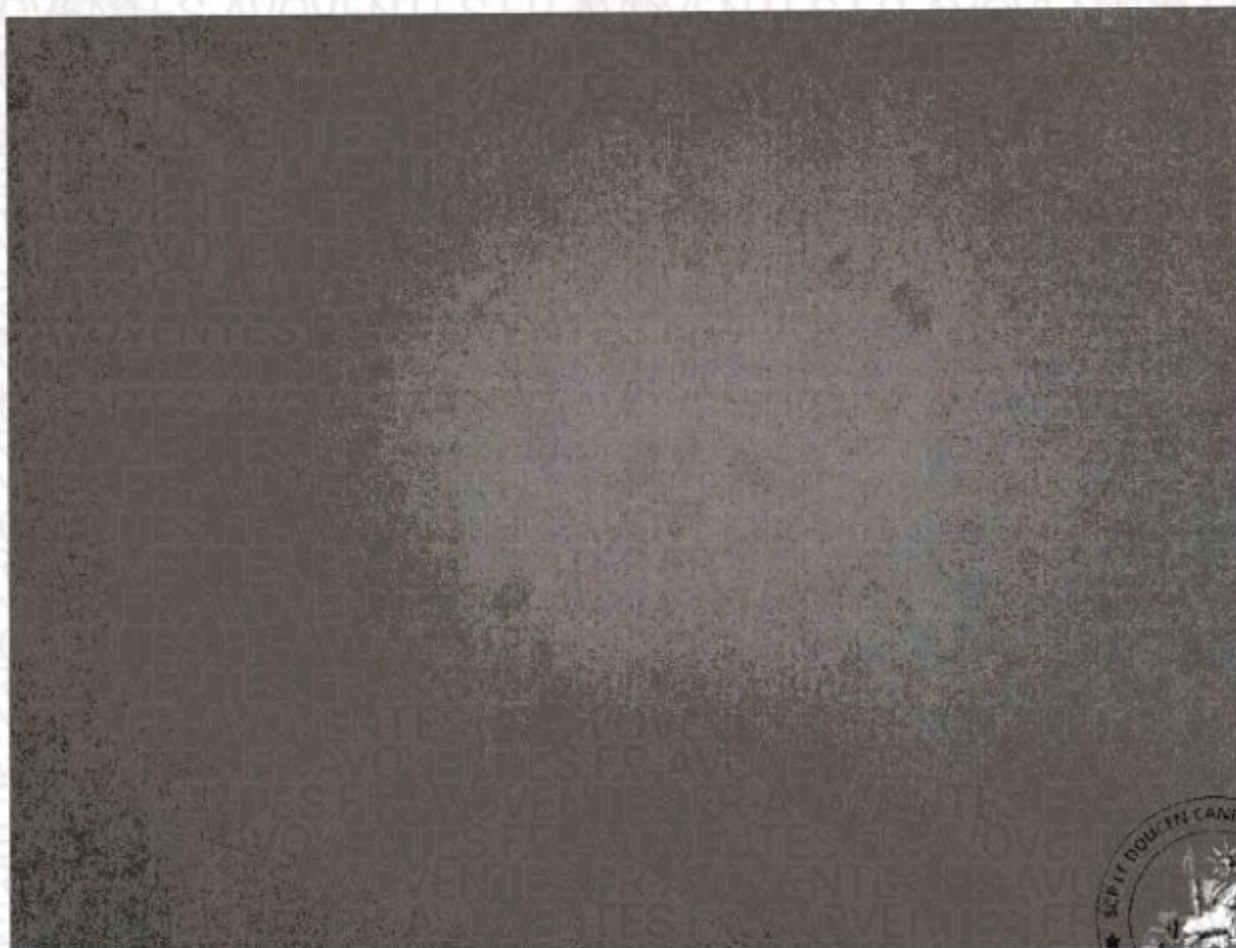


Photo (33)



Photo (34)



Photo (35)



Photo (36)





Photo (37)

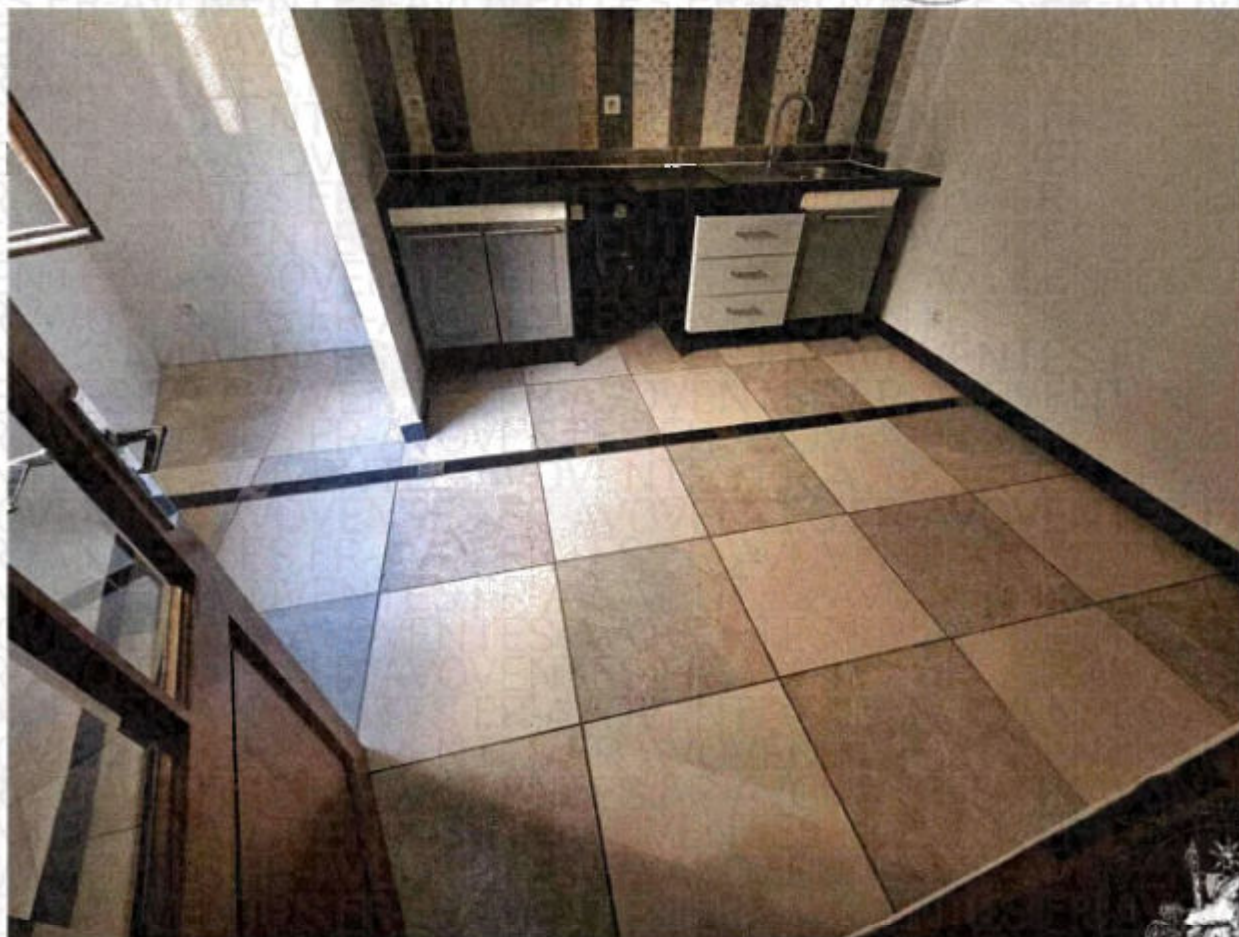


Photo (38)





Photo (39)



Photo (40)





Photo (41)



Photo (42)





Photo (43)



Photo (44)



Photo (45)



Photo (46)



Photo (47)



Photo (48)





Photo (49)



Photo (50)





Photo (51)



Photo (52)

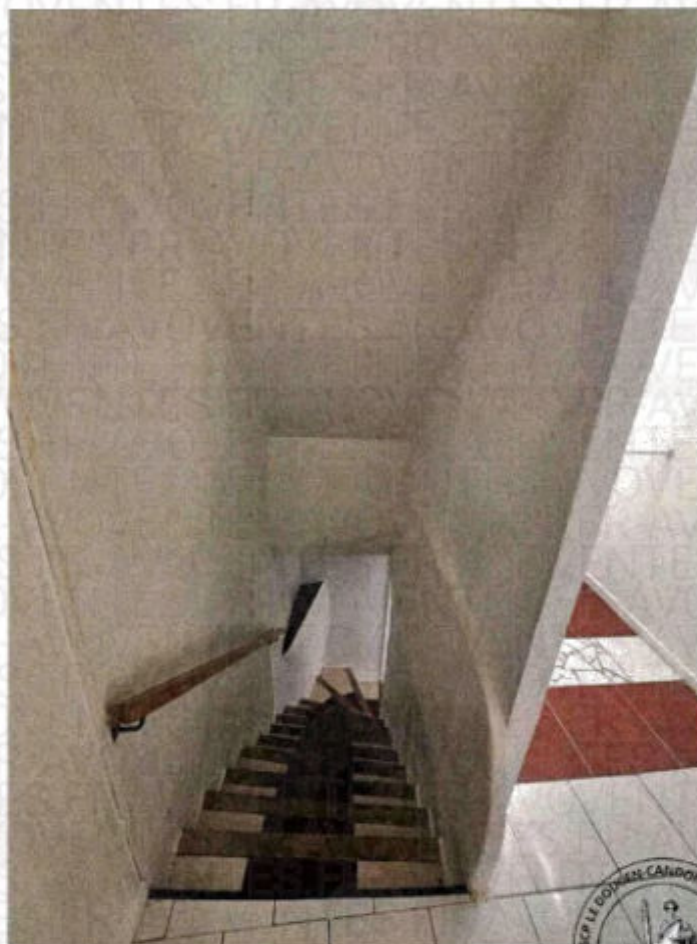


Photo (53)



Photo (54)





Photo (55)

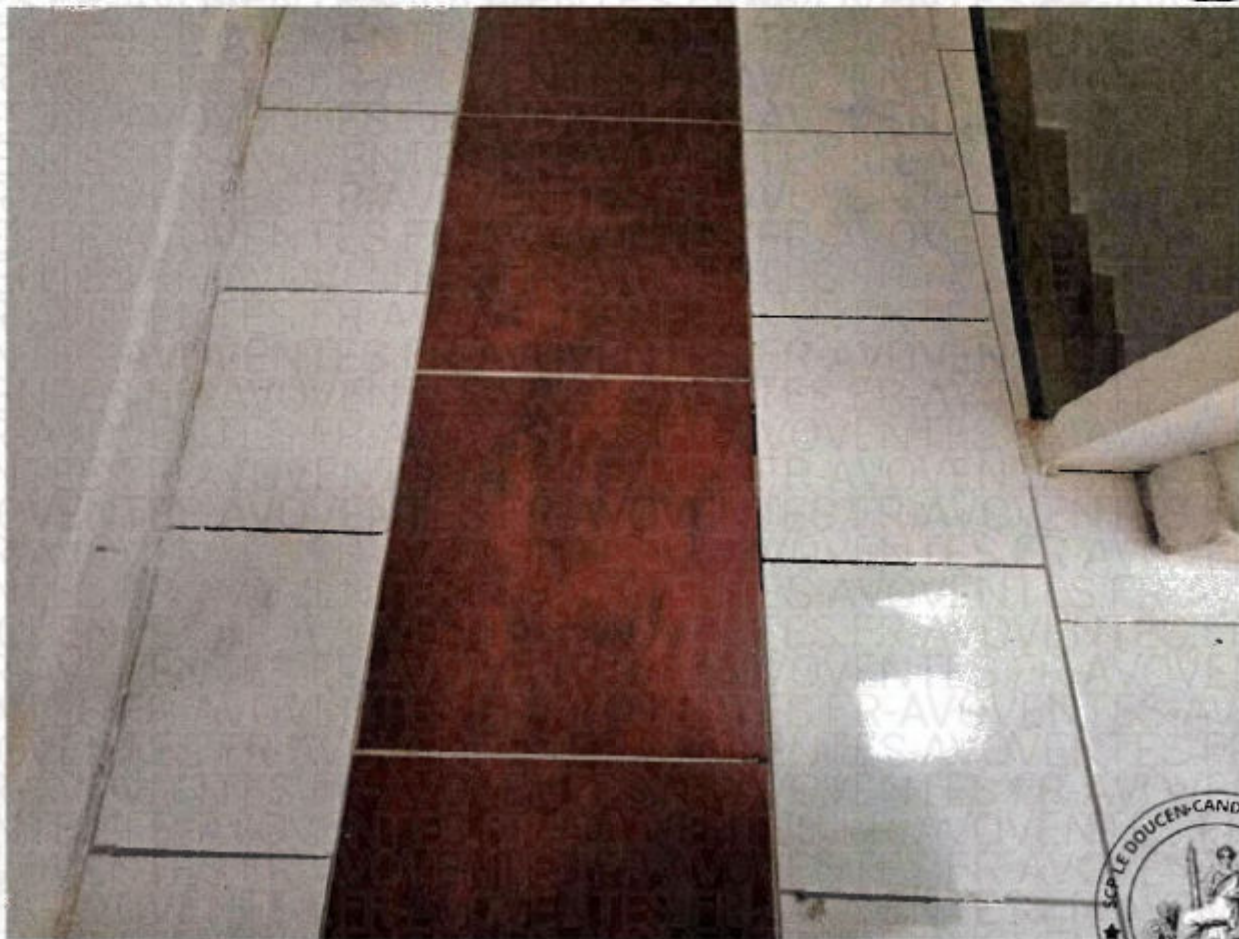


Photo (56)



Photo (57)

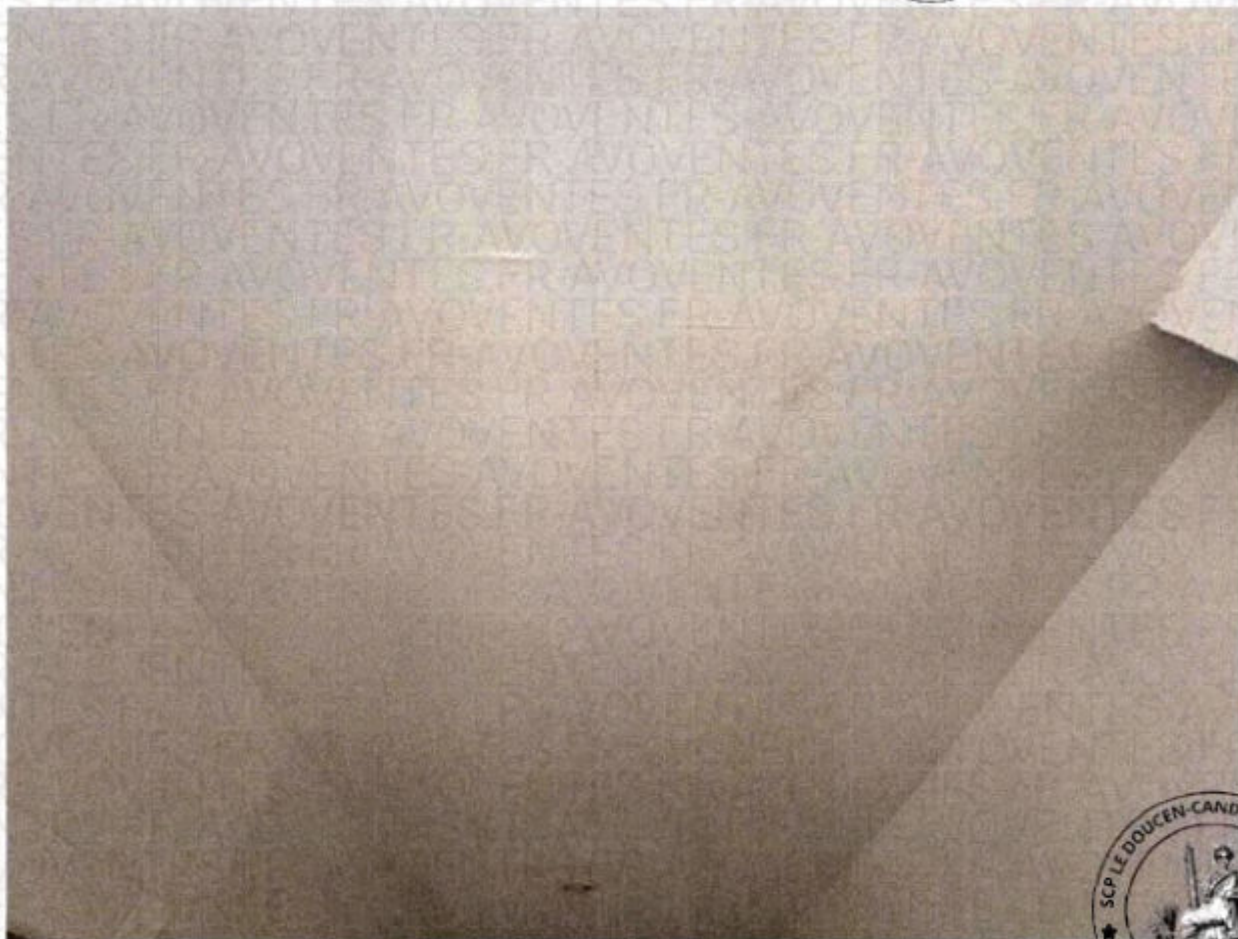


Photo (58)



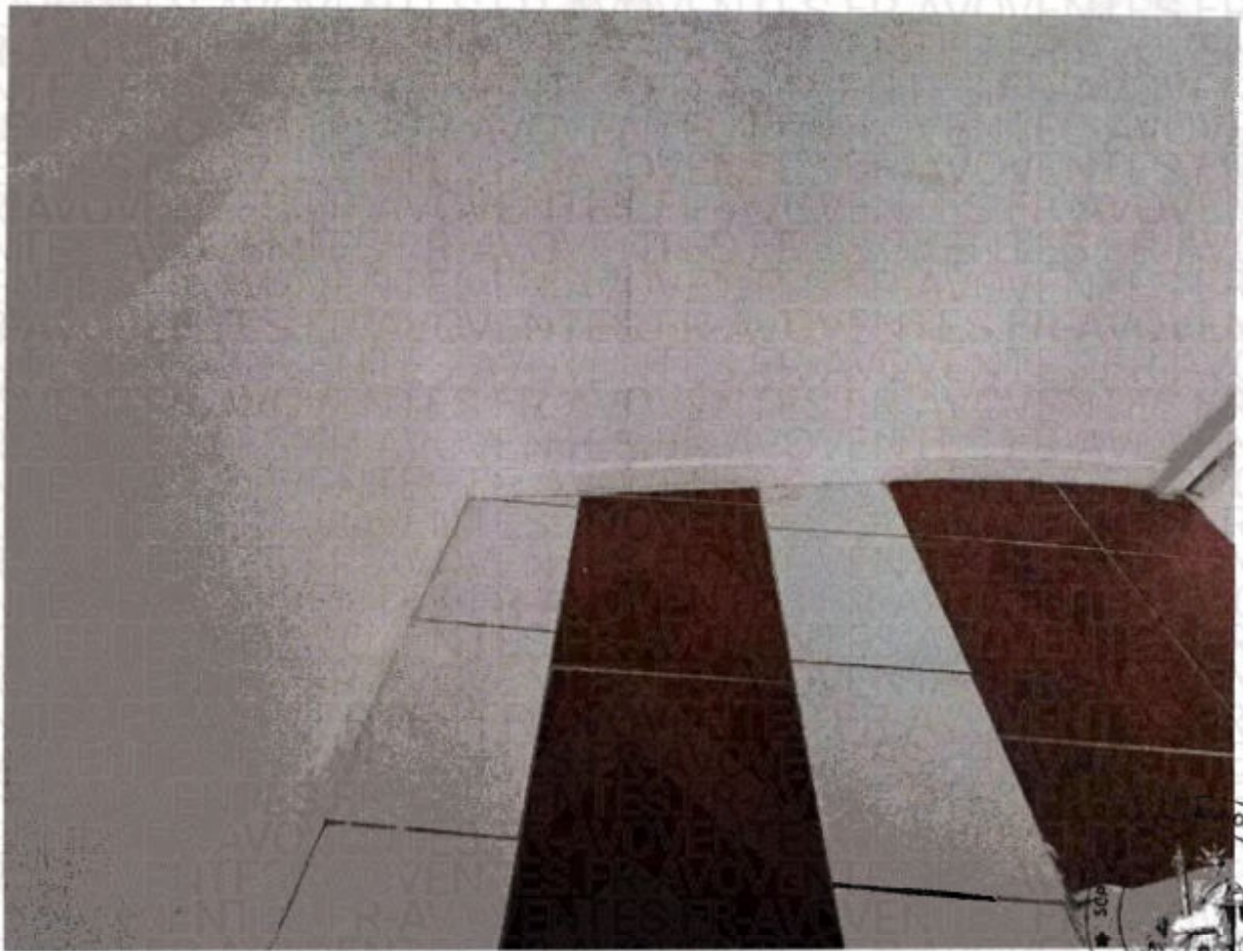


Photo (59)

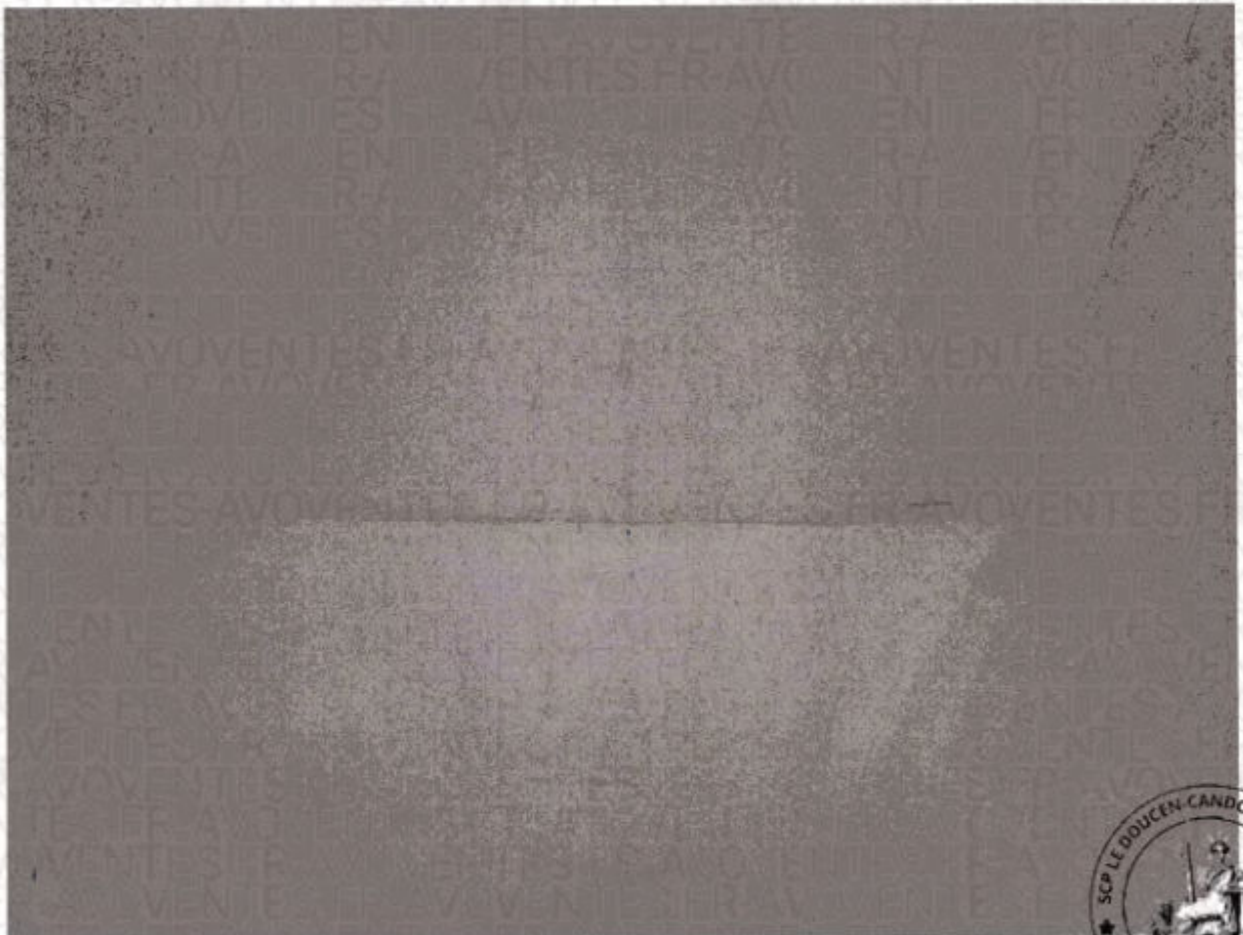


Photo (60)





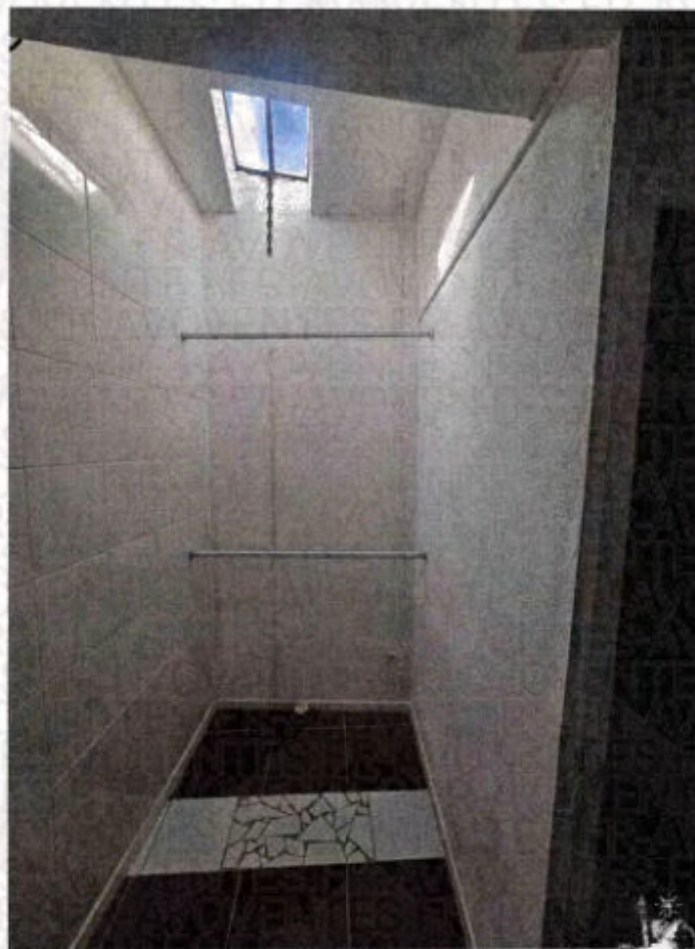


Photo (61)



Photo (62)





Photo (63)

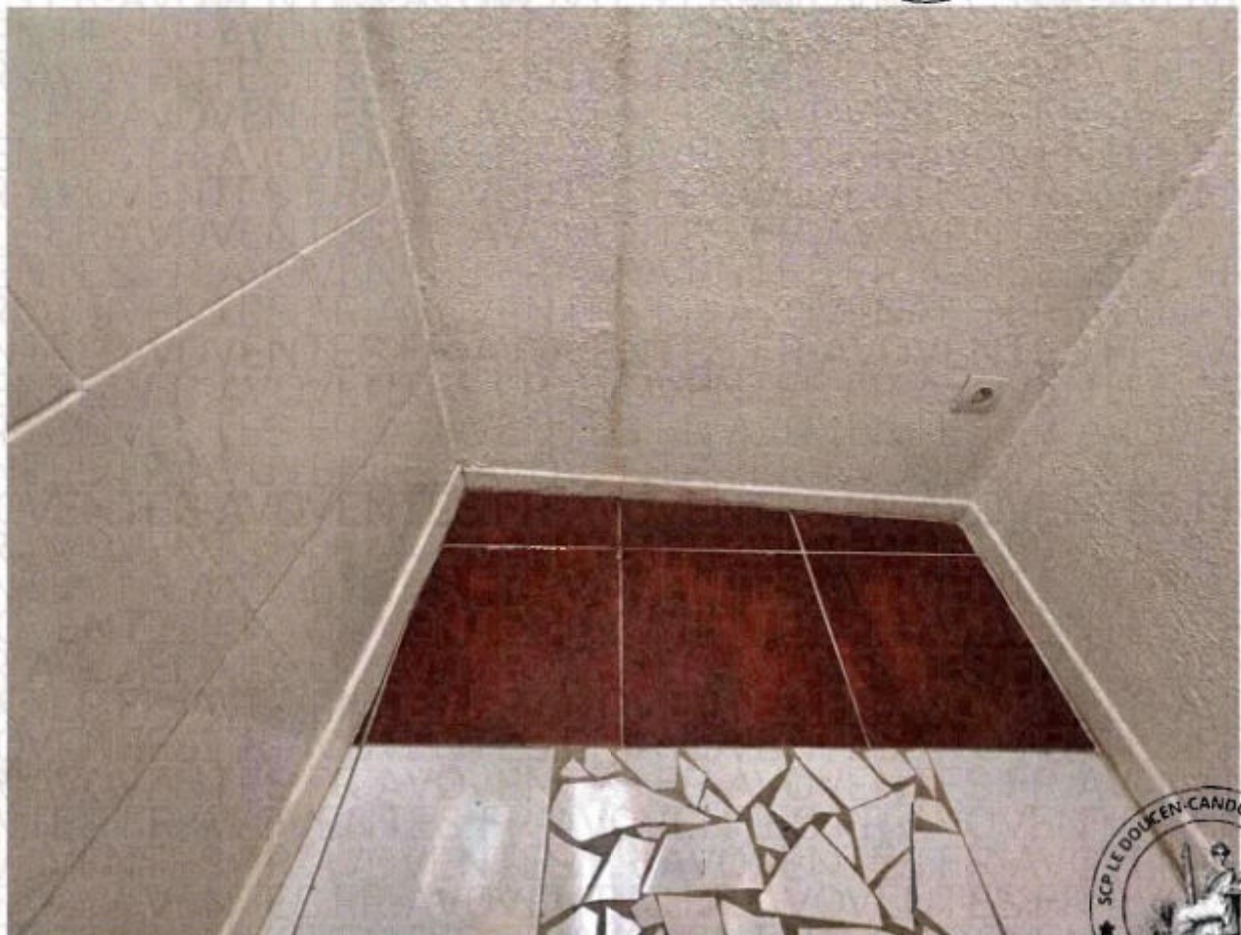


Photo (64)



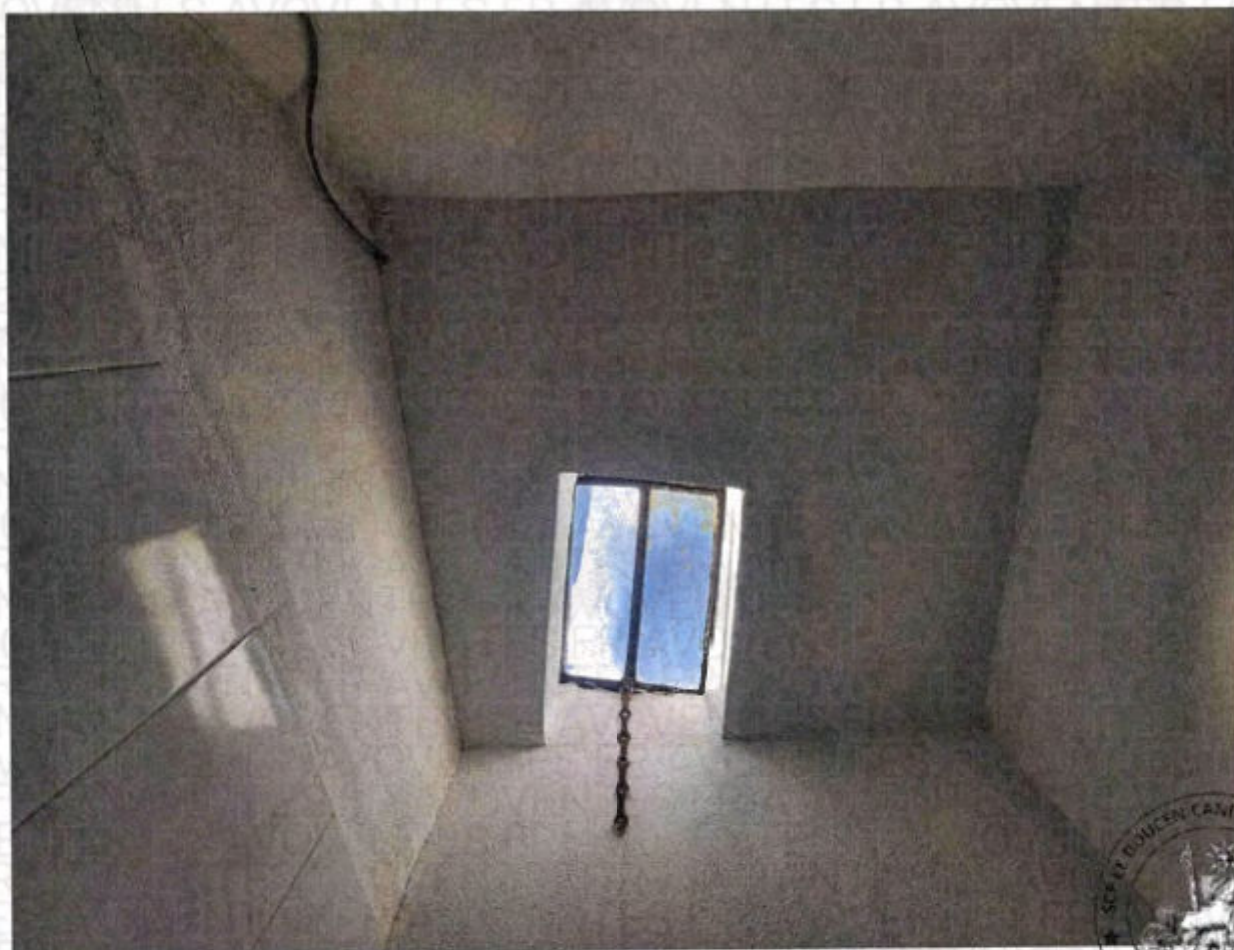


Photo (65)

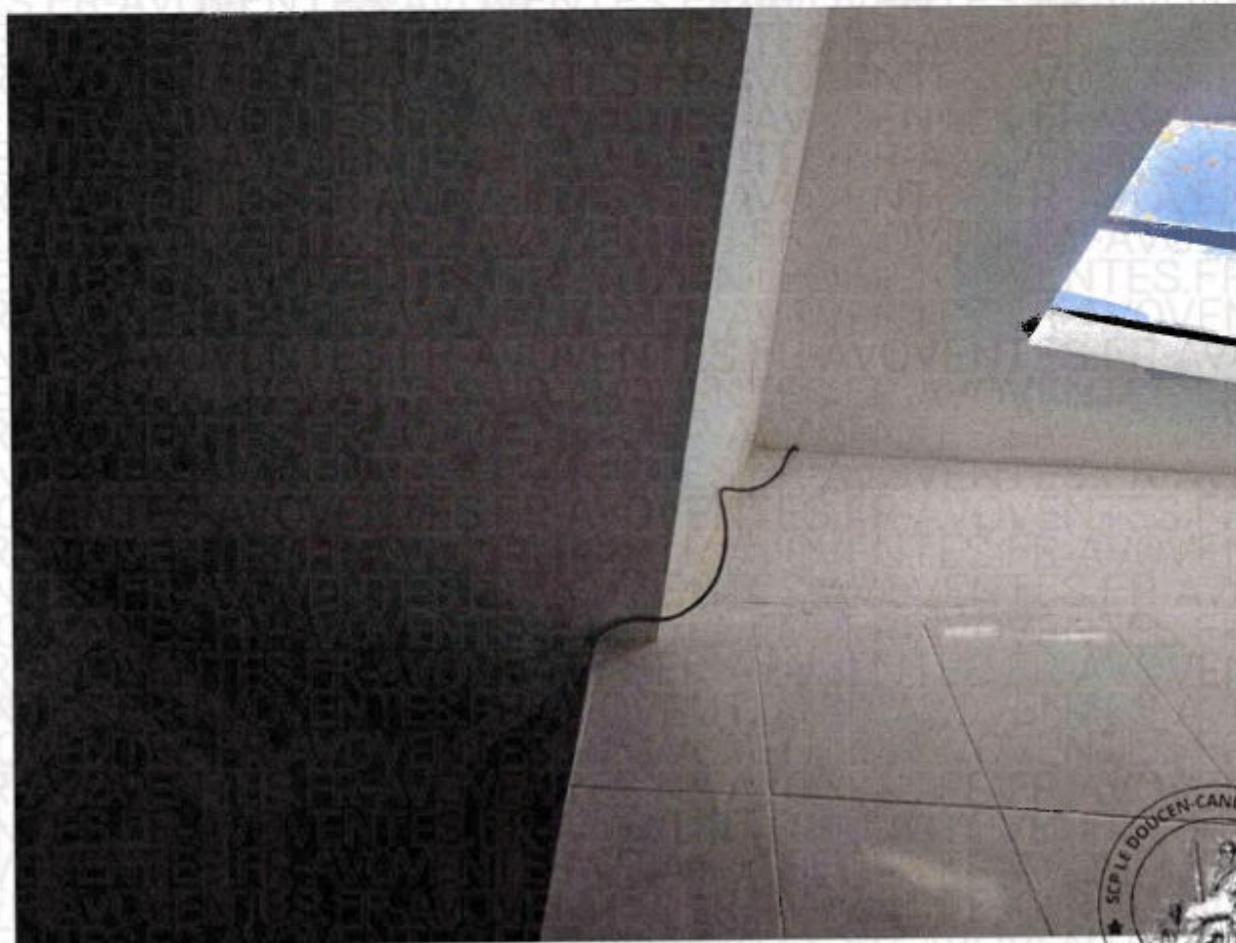


Photo (66)





Photo (67)

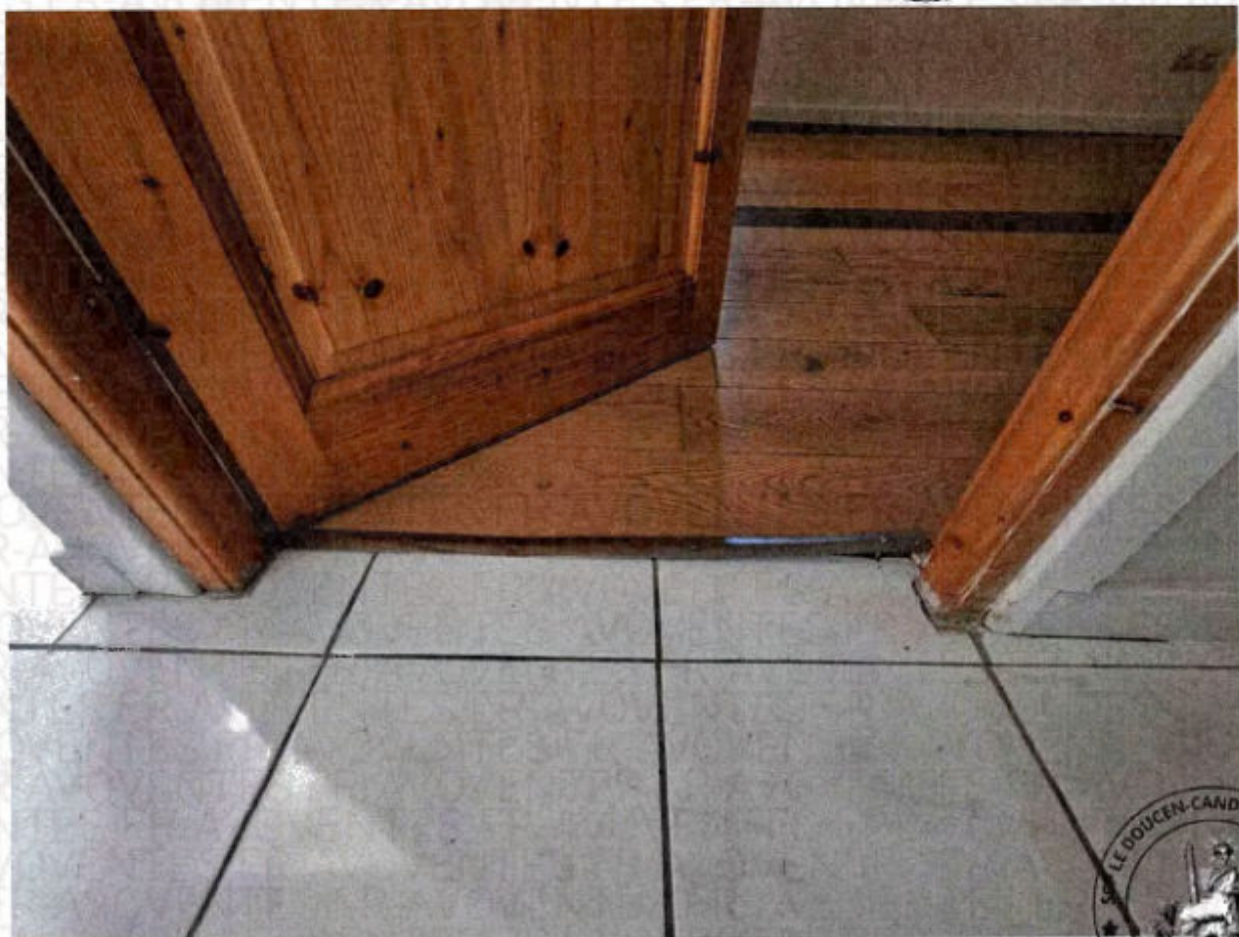


Photo (68)





Photo (69)



Photo (70)





Photo (71)



Photo (72)



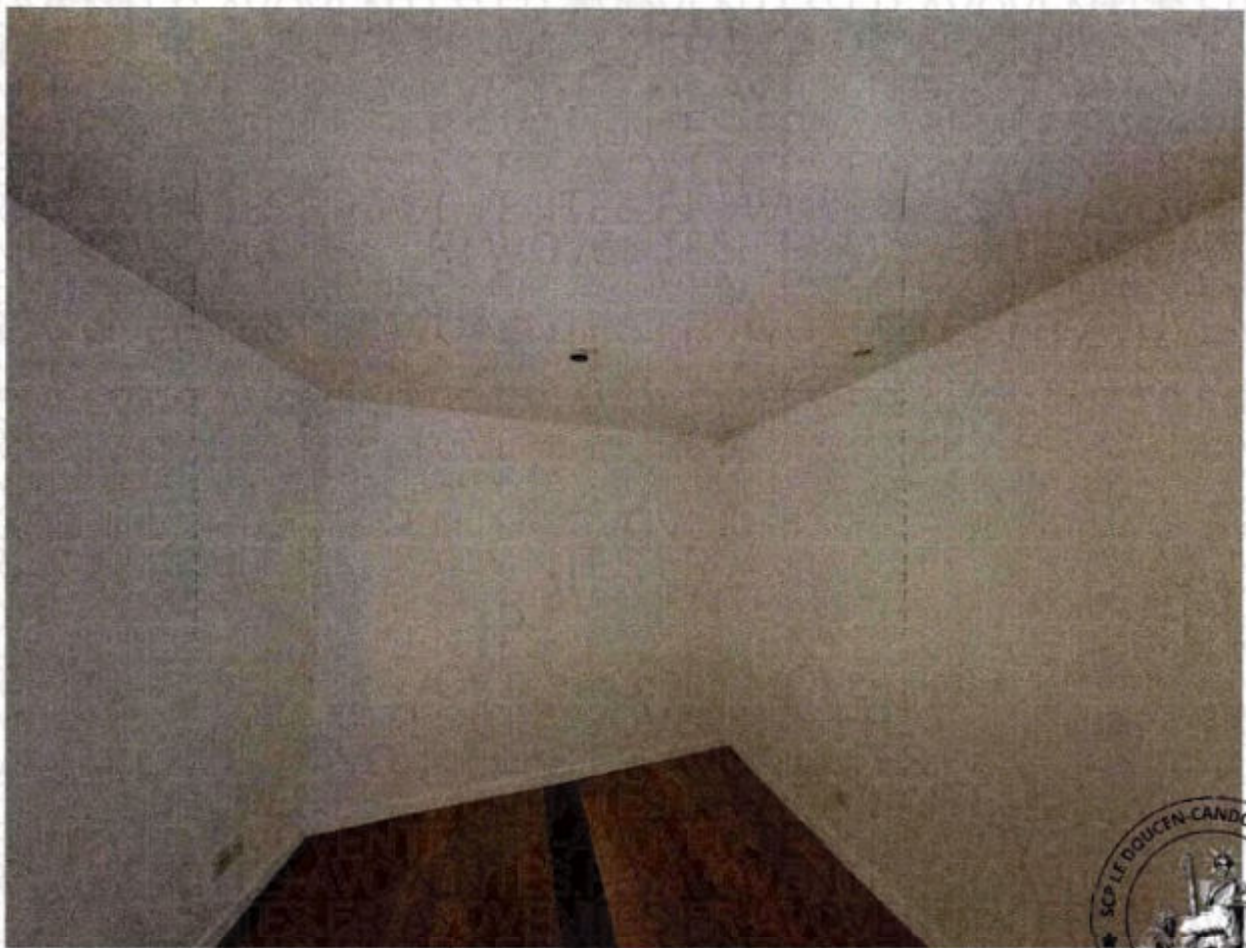


Photo (73)

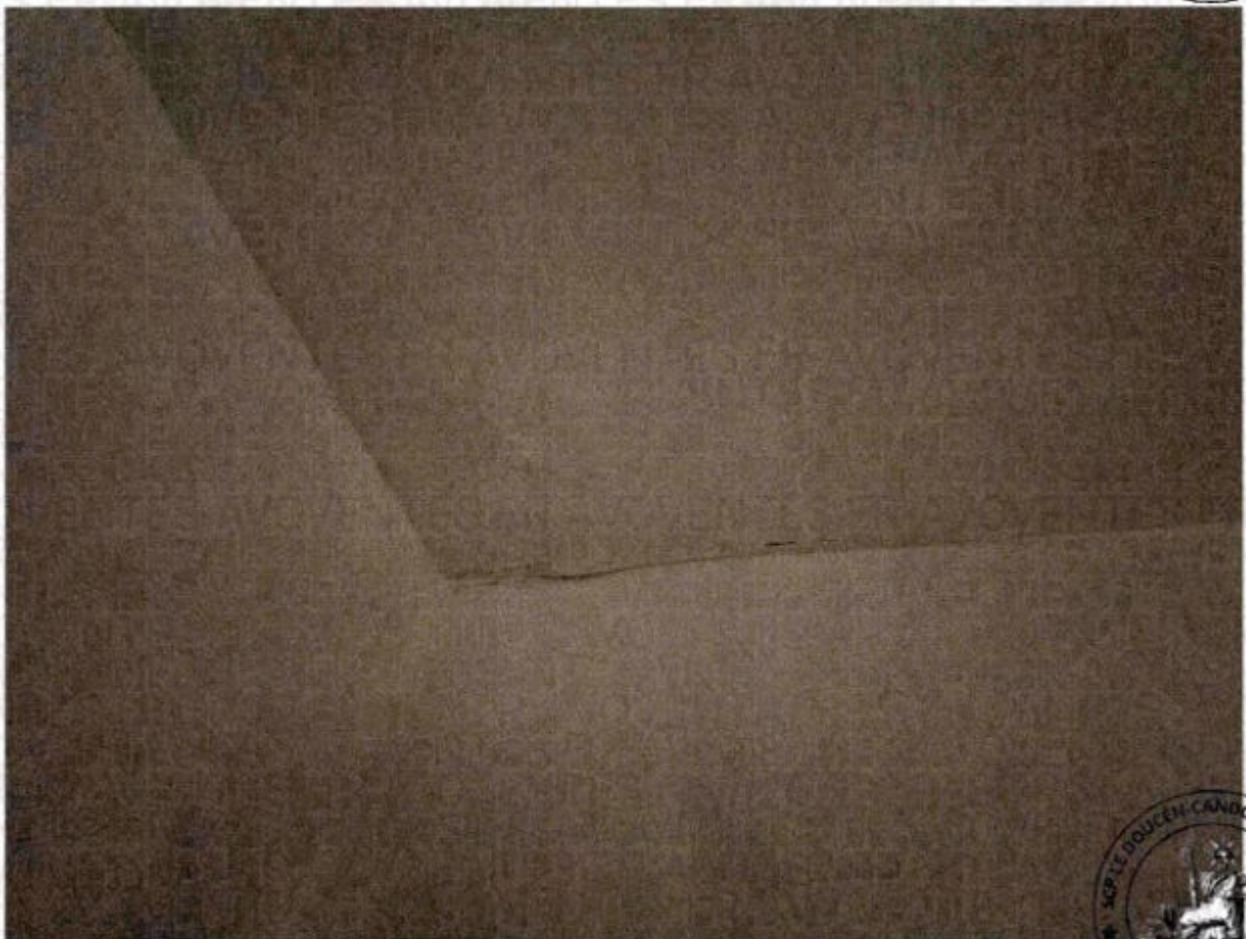


Photo (74)





Photo (77)



Photo (78)



Photo (79)



Photo (80)





Photo (81)



Photo (82)





Photo (83)



Photo (84)







Photo (85)



Photo (86)





Photo (87)



Photo (88)



Photo (89)



Photo (90)



Photo (91)



Photo (92)





Photo (93)



Photo (94)





Photo (95)



Photo (96)



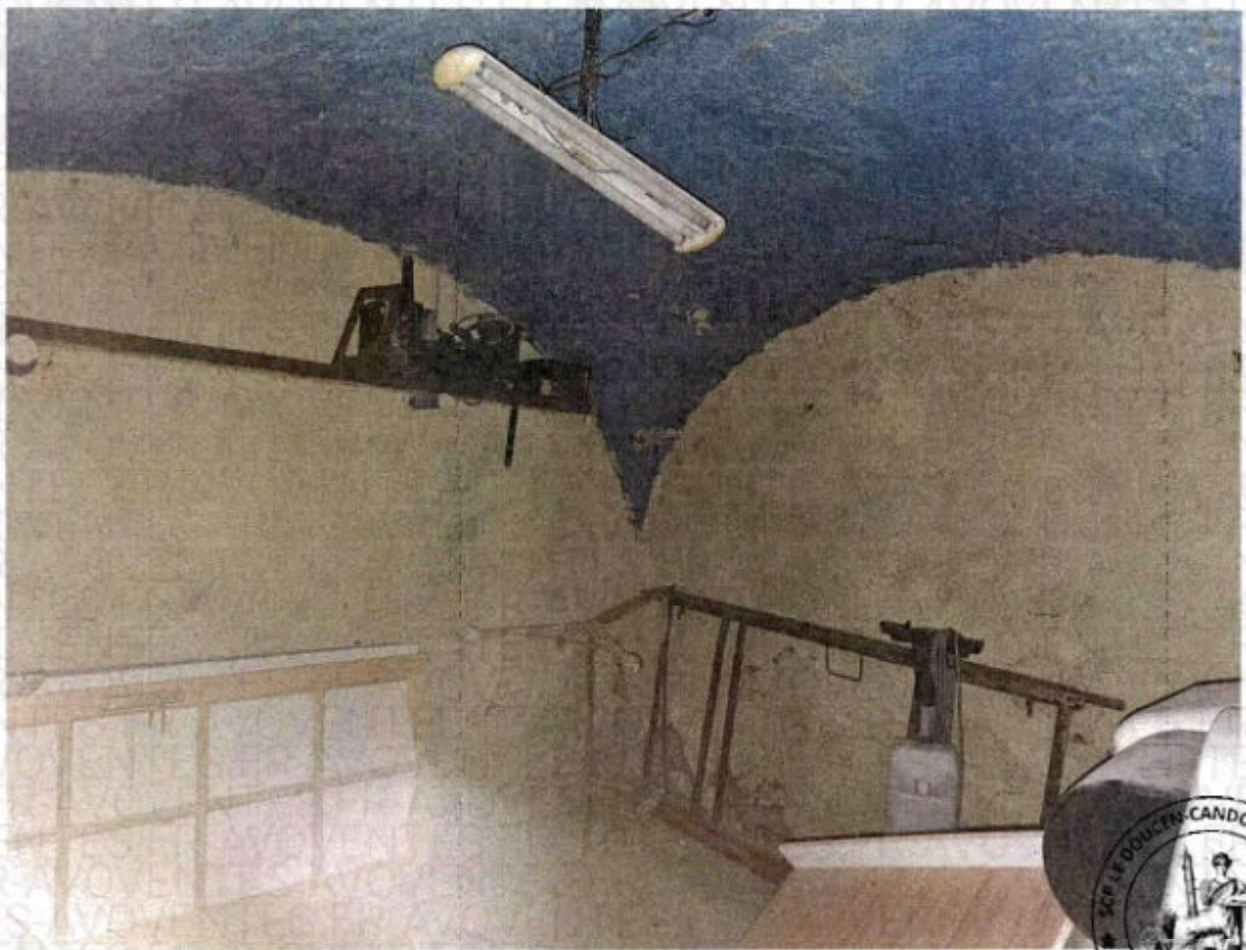


Photo (97)



Photo (98)





Photo (99)

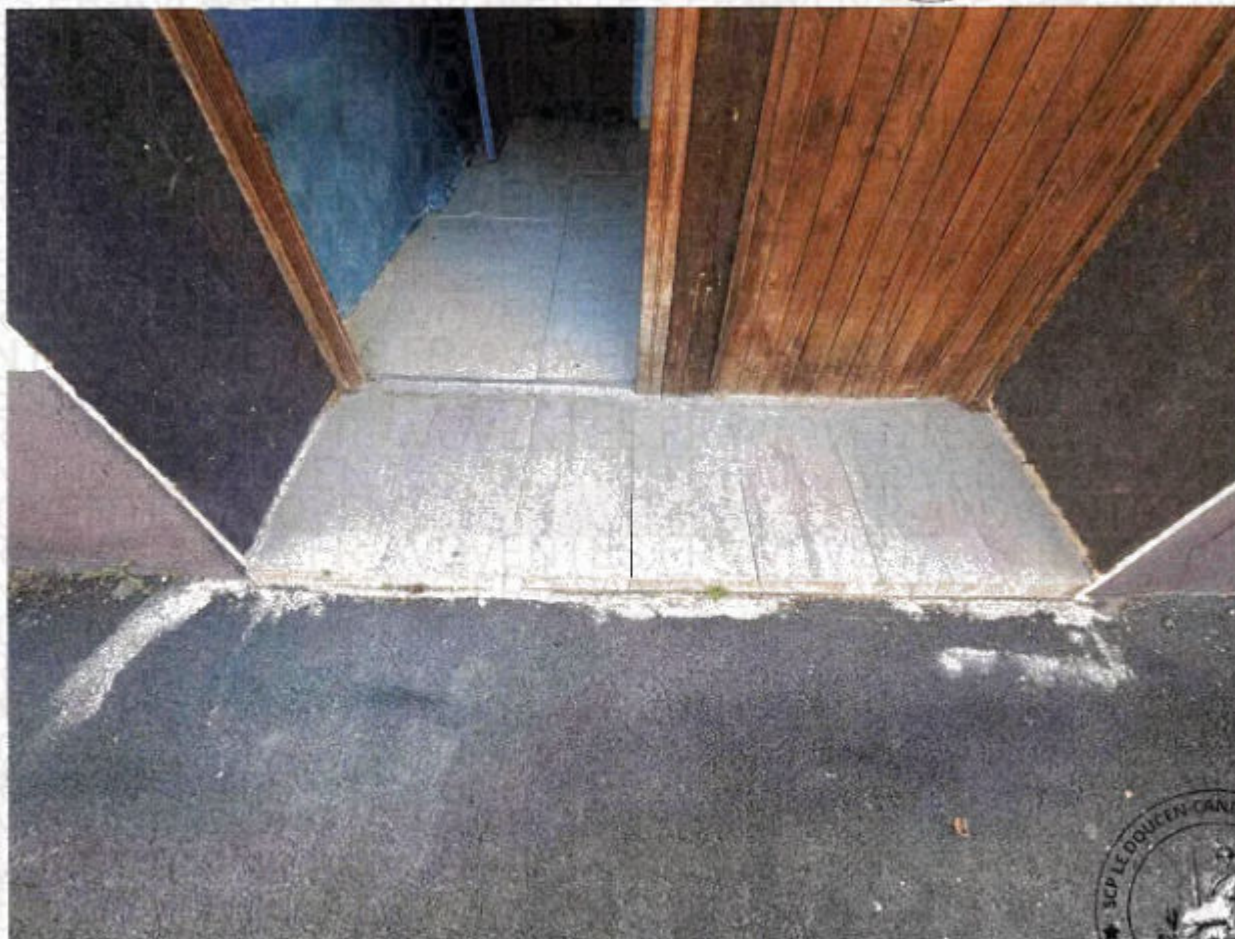


Photo (100)





Photo (101)

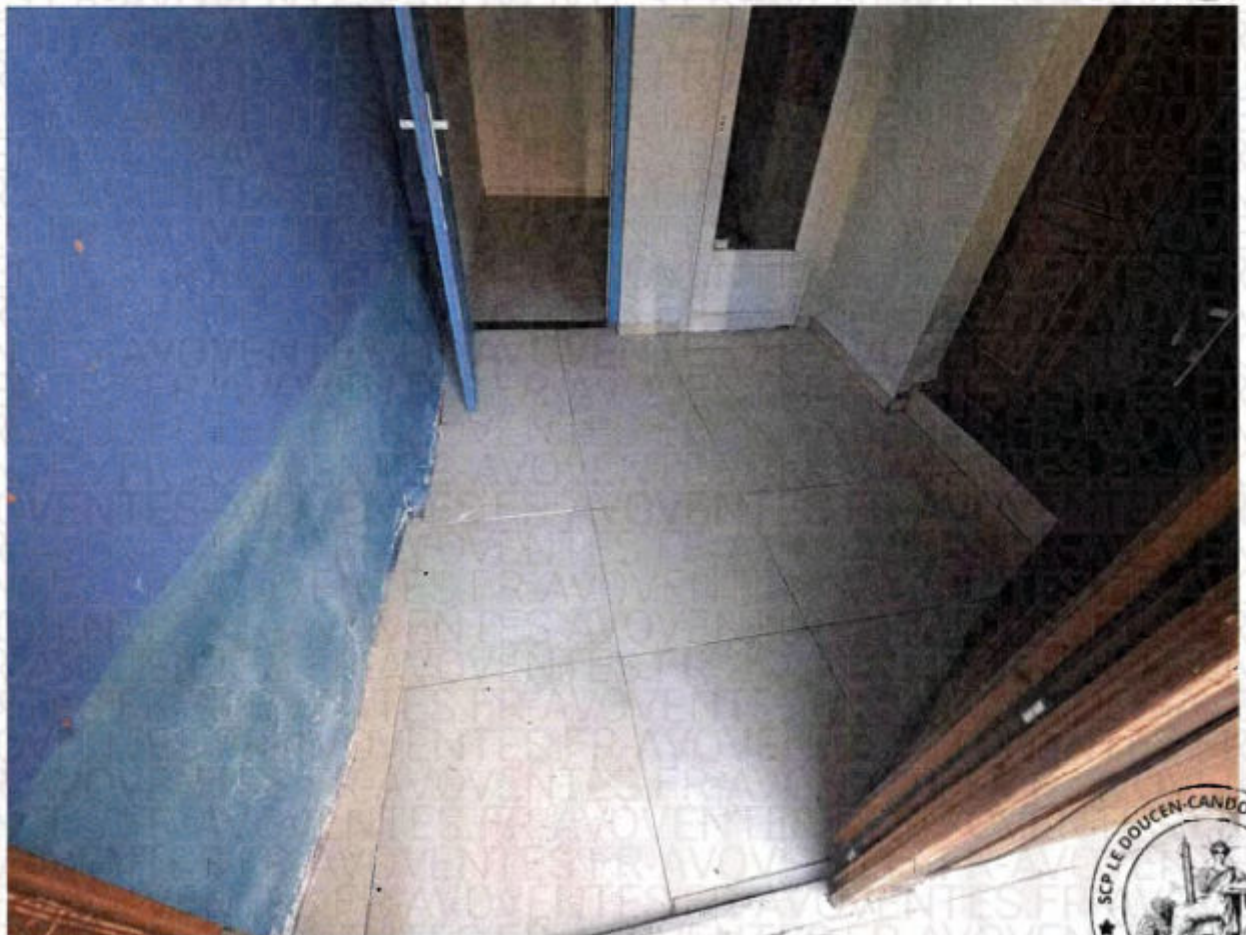


Photo (102)



Photo (103)



Photo (104)



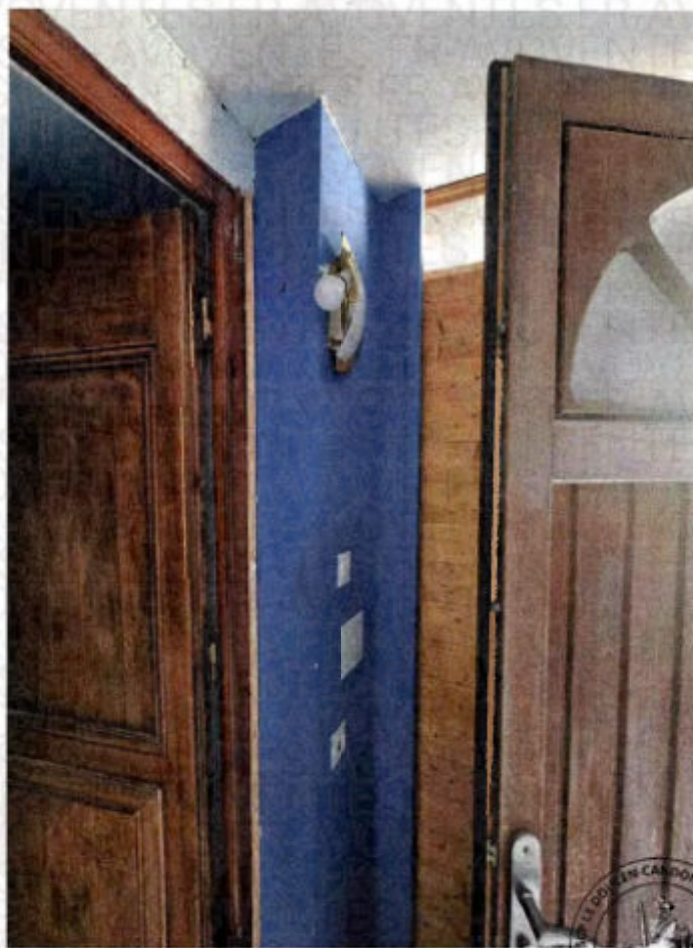


Photo (105)



Photo (106)







Photo (107)



Photo (108)



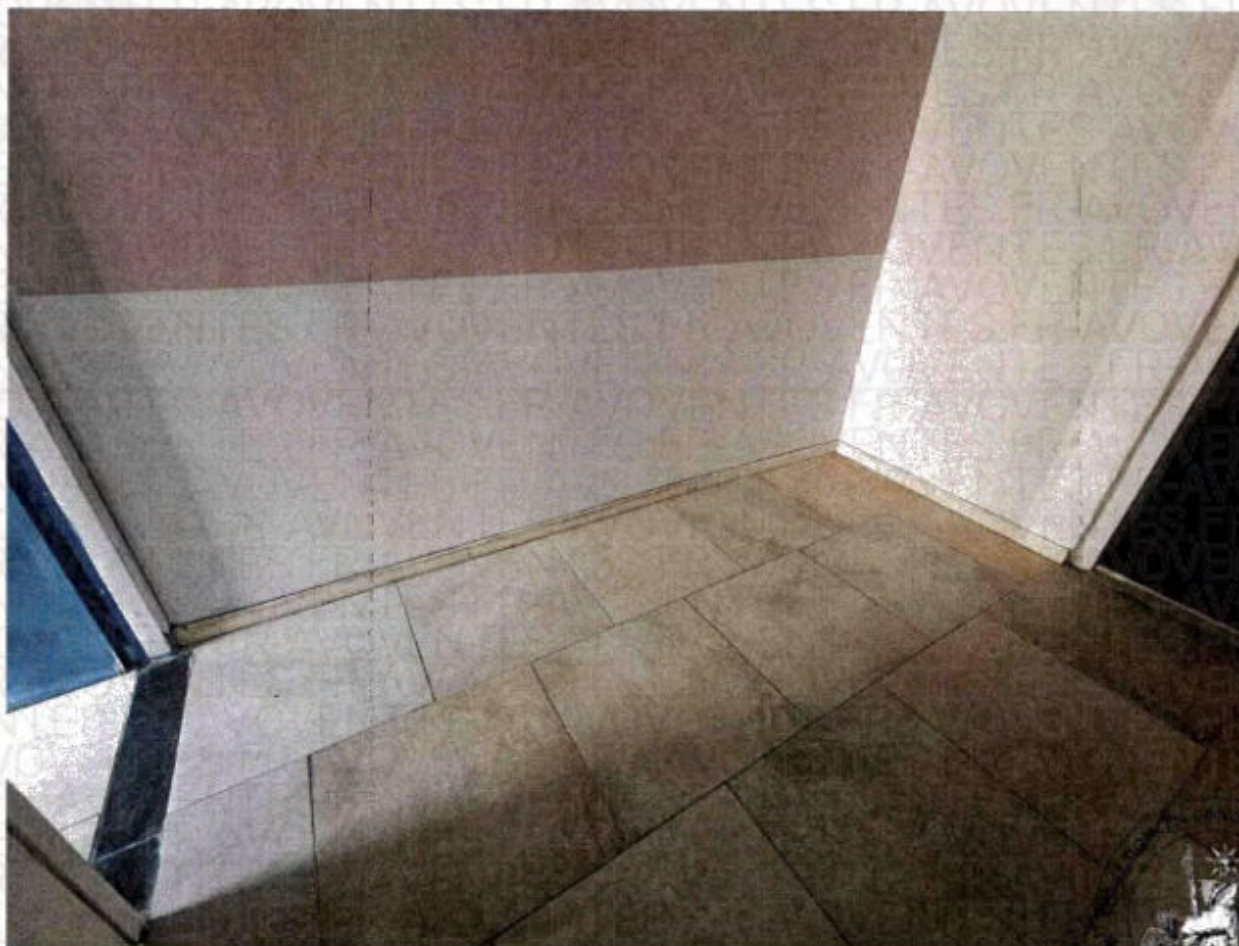


Photo (109)



Photo (110)





Photo (111)



Photo (112)





Photo (113)



Photo (114)





Photo (115)



Photo (116)





Photo (117)



Photo (118)



Photo (119)



Photo (120)





Photo (121)



Photo (122)





Photo (123)



Photo (124)



Photo (125)



Photo (126)





Photo (127)

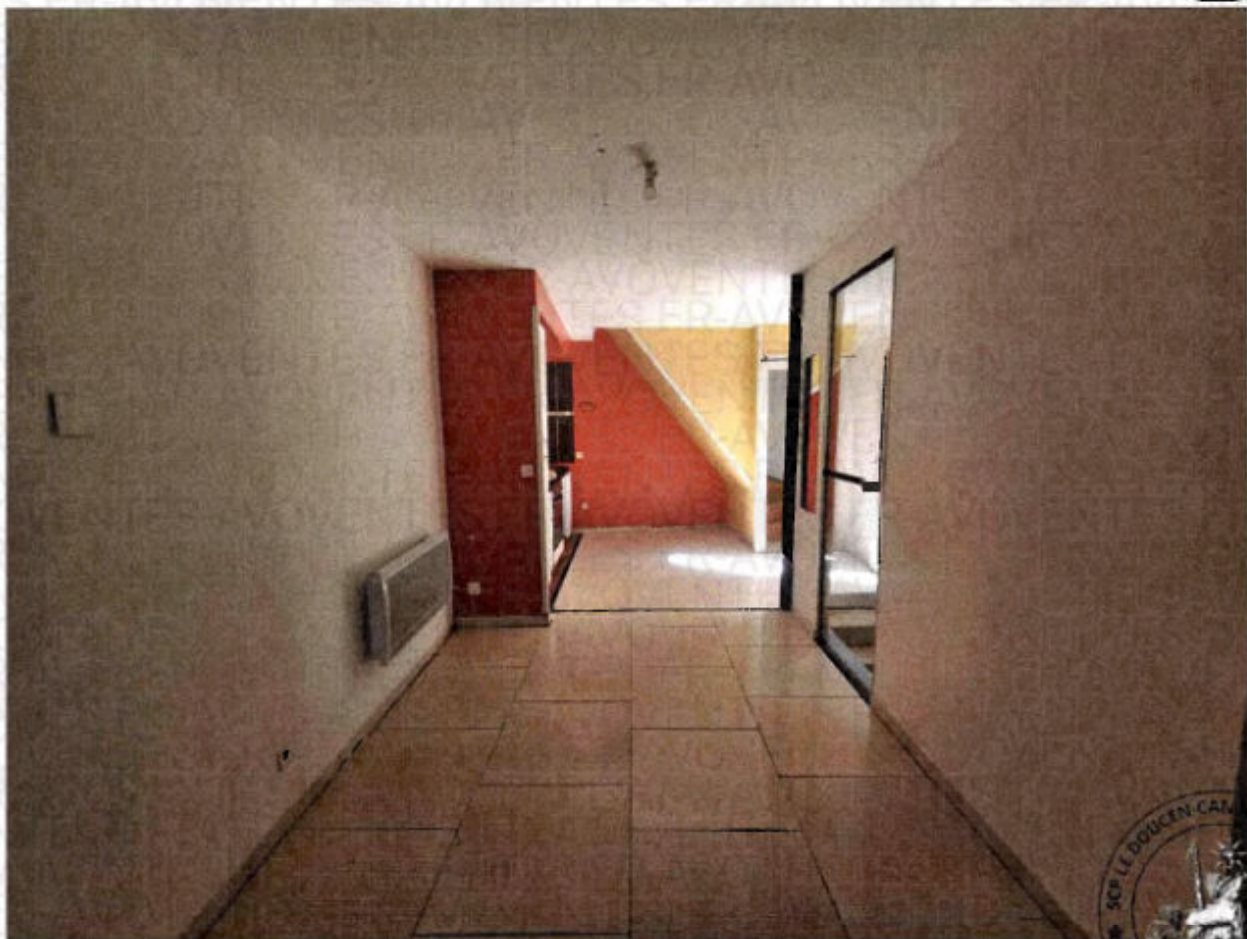


Photo (128)



Photo (129)



Photo (130)





Photo (131)

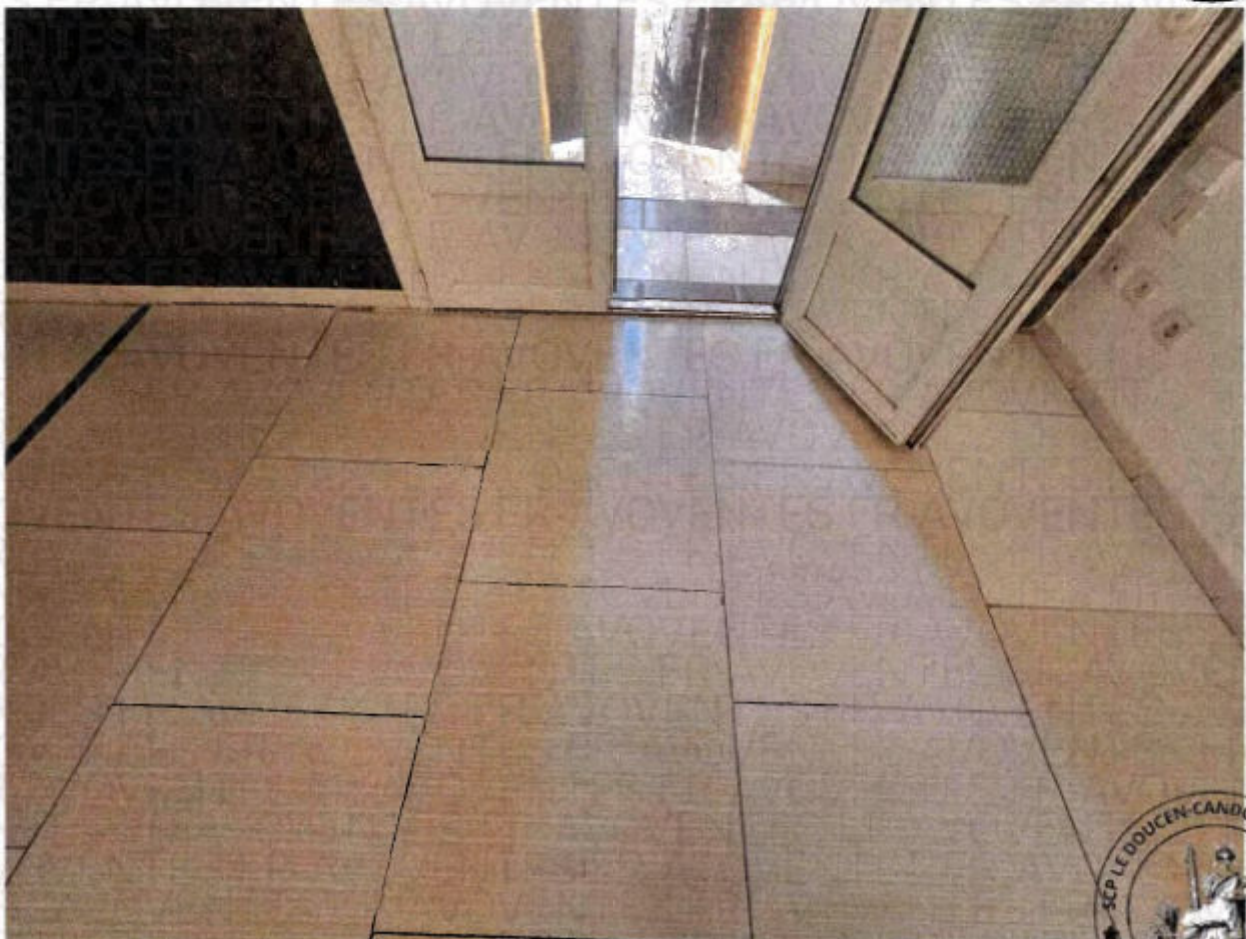


Photo (132)





Photo (133)



Photo (134)





Photo (135)



Photo (136)





Photo (137)



Photo (138)





Photo (139)



Photo (140)





Photo (141)



Photo (142)





Photo (143)



Photo (144)





Photo (145)



Photo (146)



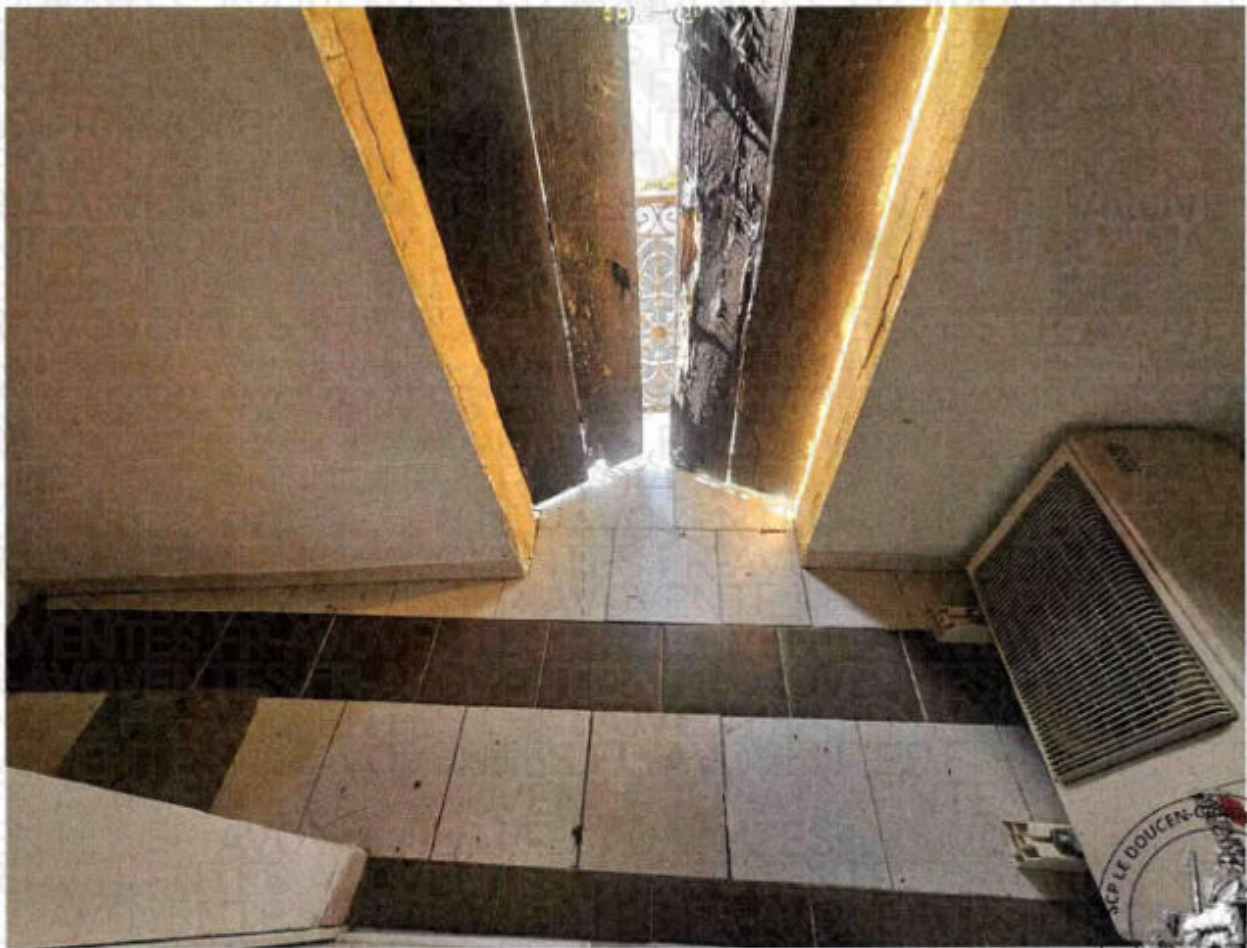


Photo (147)

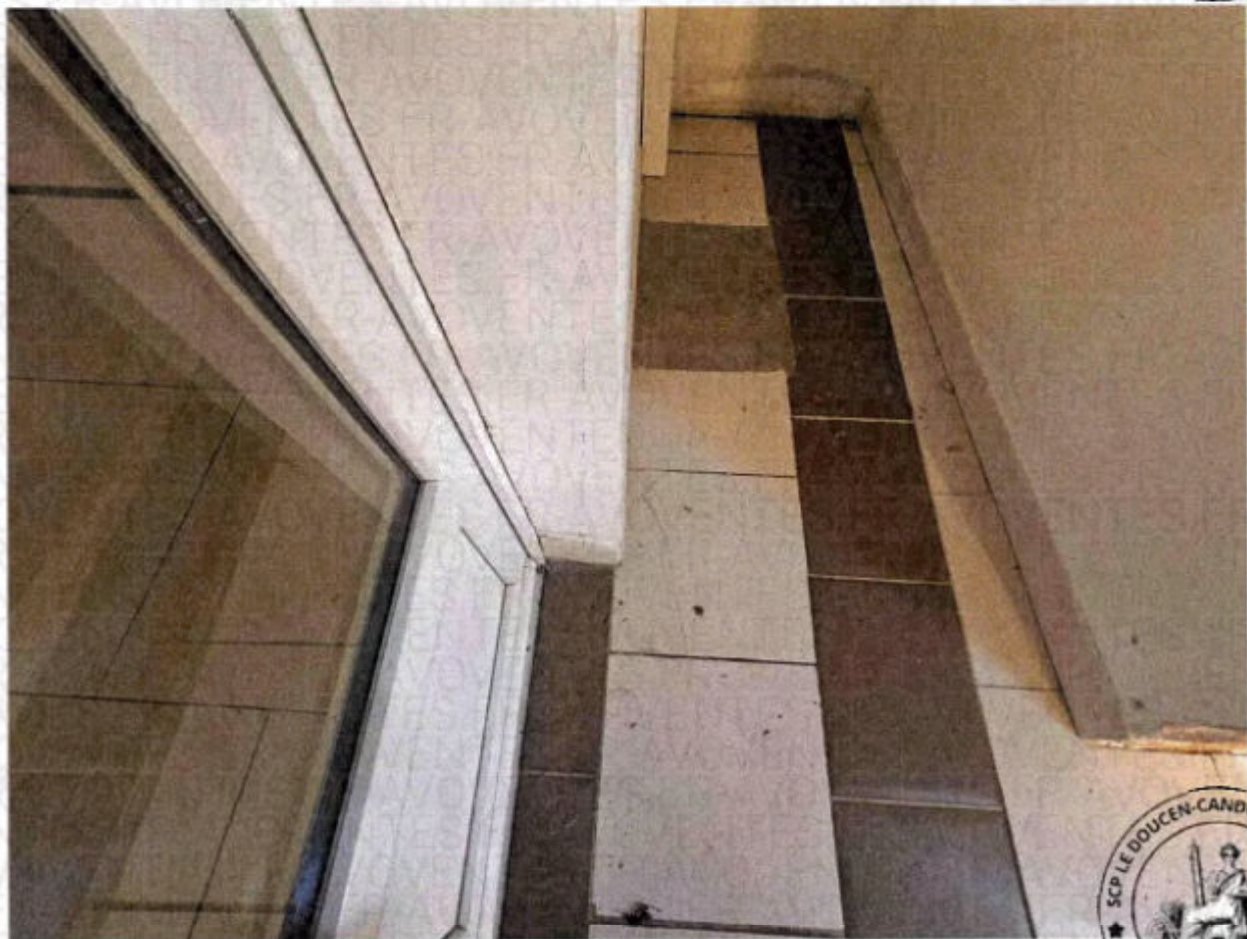


Photo (148)

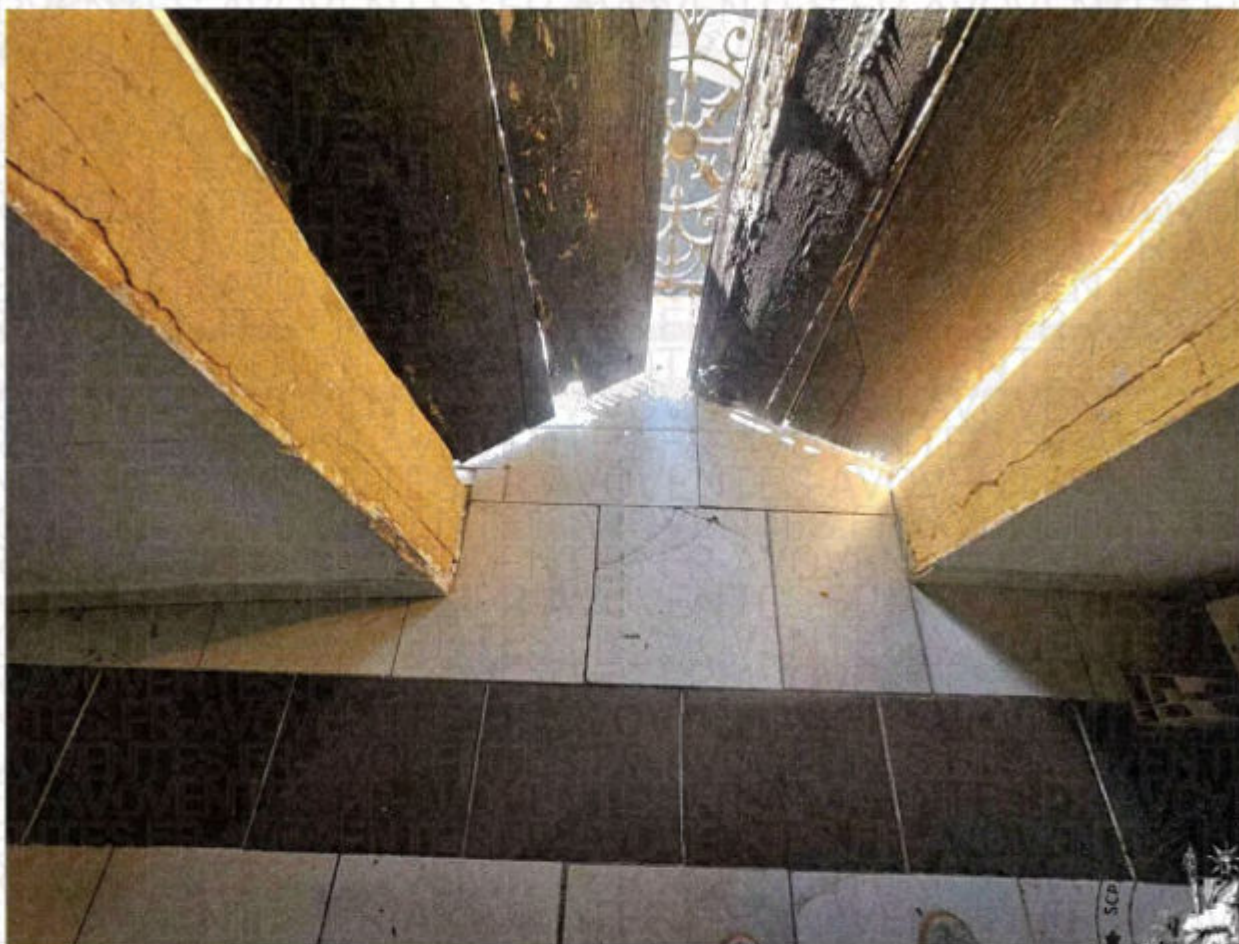


Photo (149)



Photo (150)



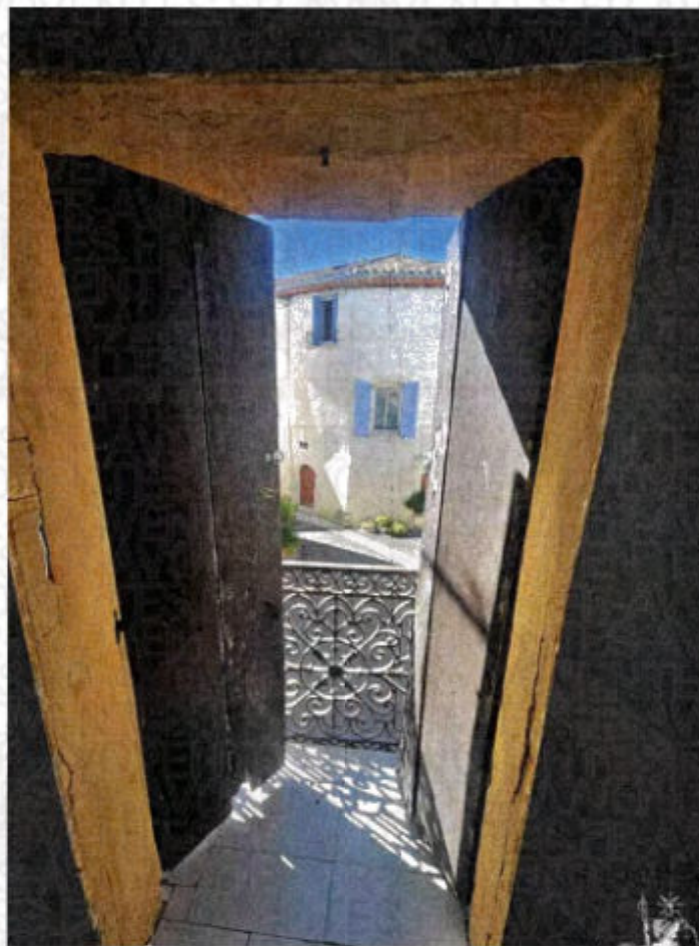


Photo (151)

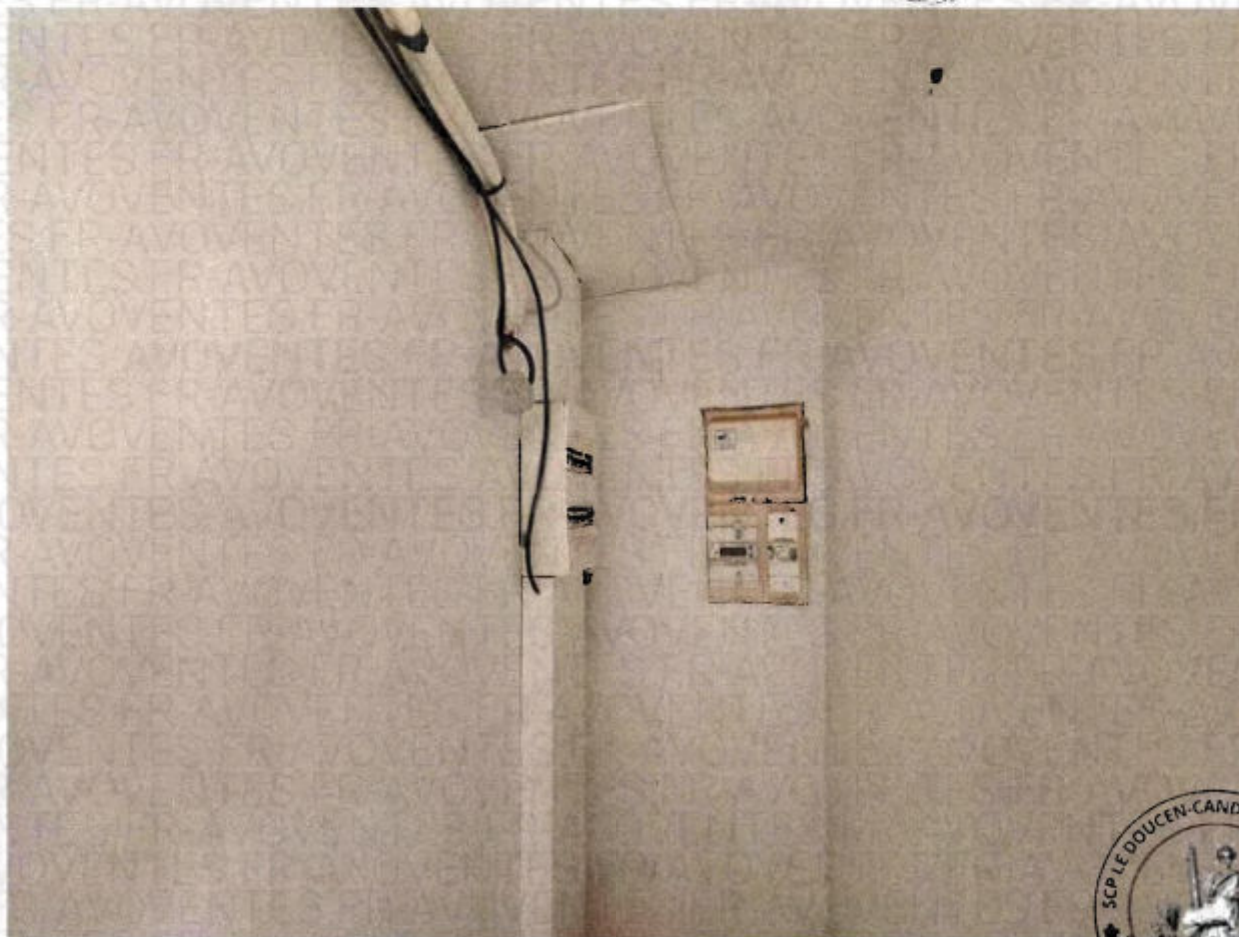


Photo (152)





Photo (153)



Photo (154)





Photo (155)



Photo (156)





Photo (157)



Photo (158)





Photo (159)



Photo (160)



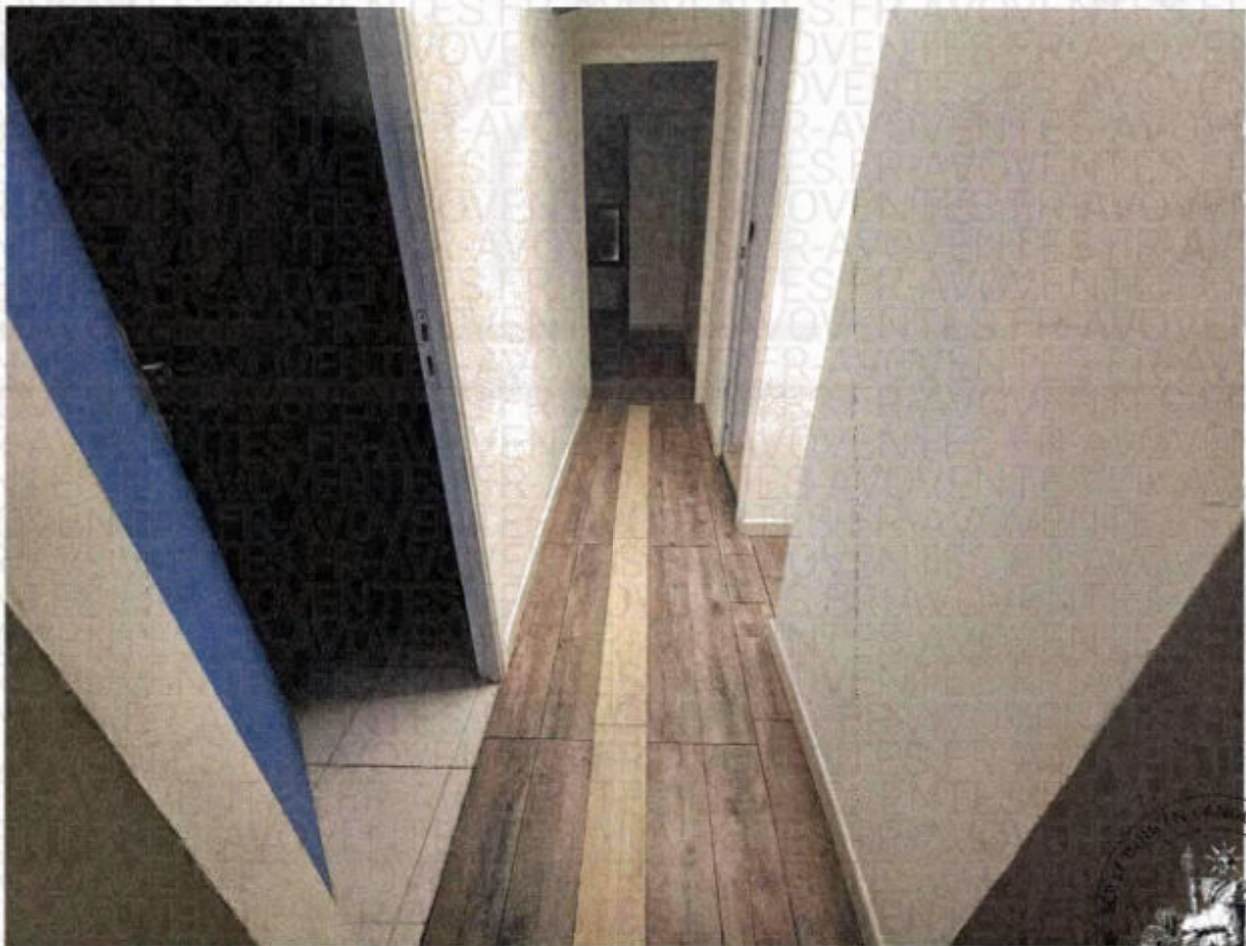


Photo (161)



Photo (162)



Photo (163)



Photo (164)





Photo (165)



Photo (166)





Photo (167)



Photo (168)





Photo (169)

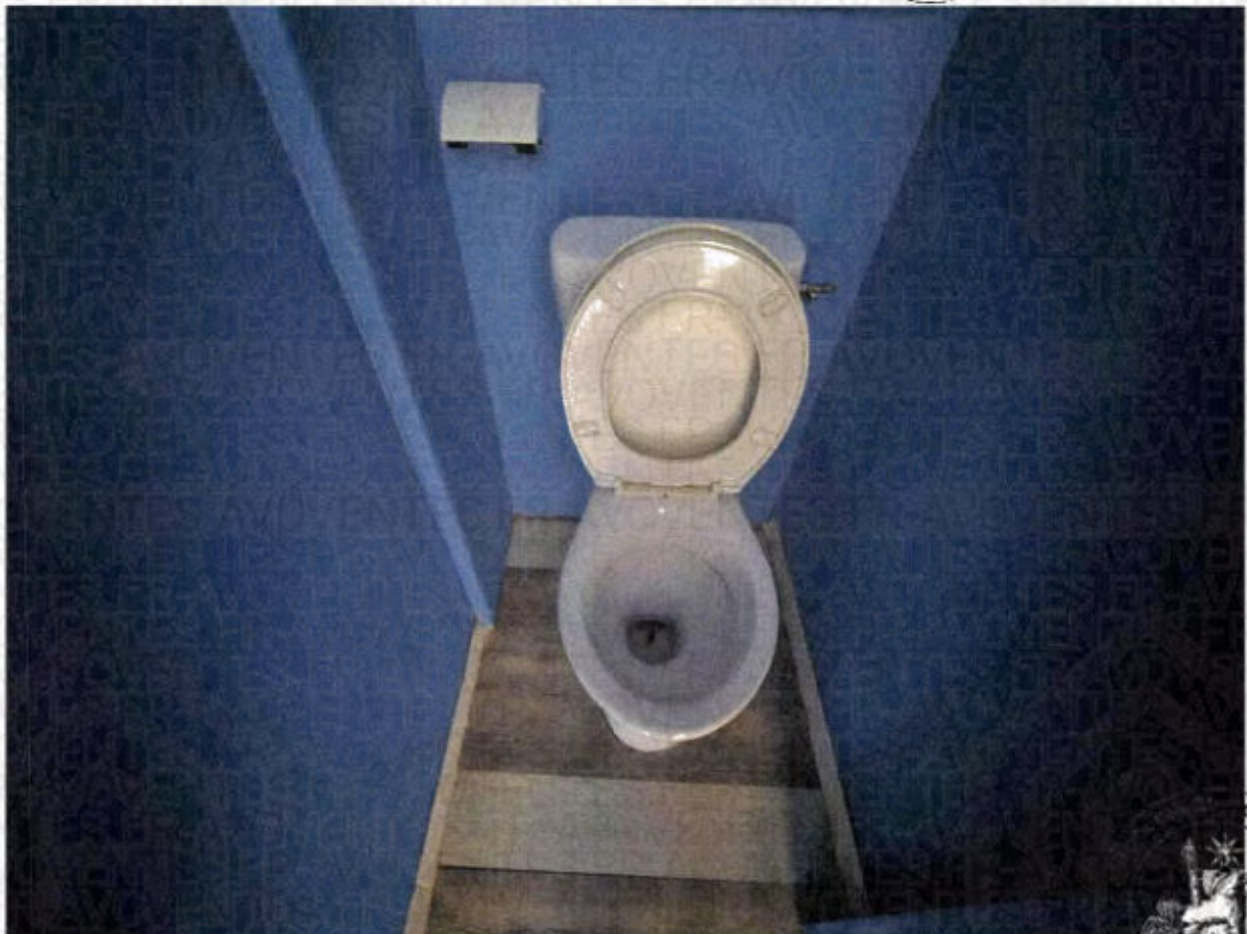


Photo (170)





Photo (171)



Photo (172)



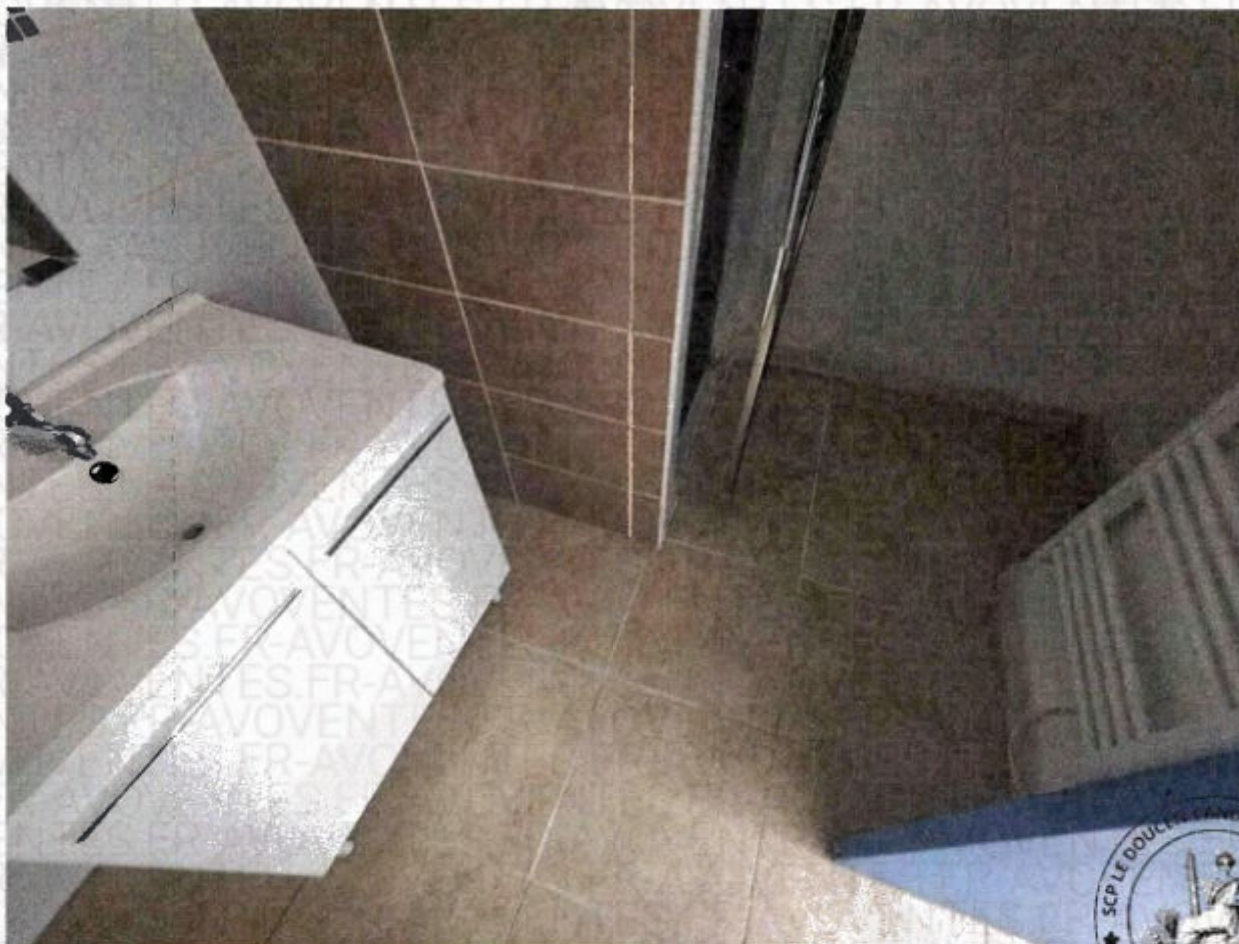


Photo (173)



Photo (174)





Photo (175)



Photo (176)



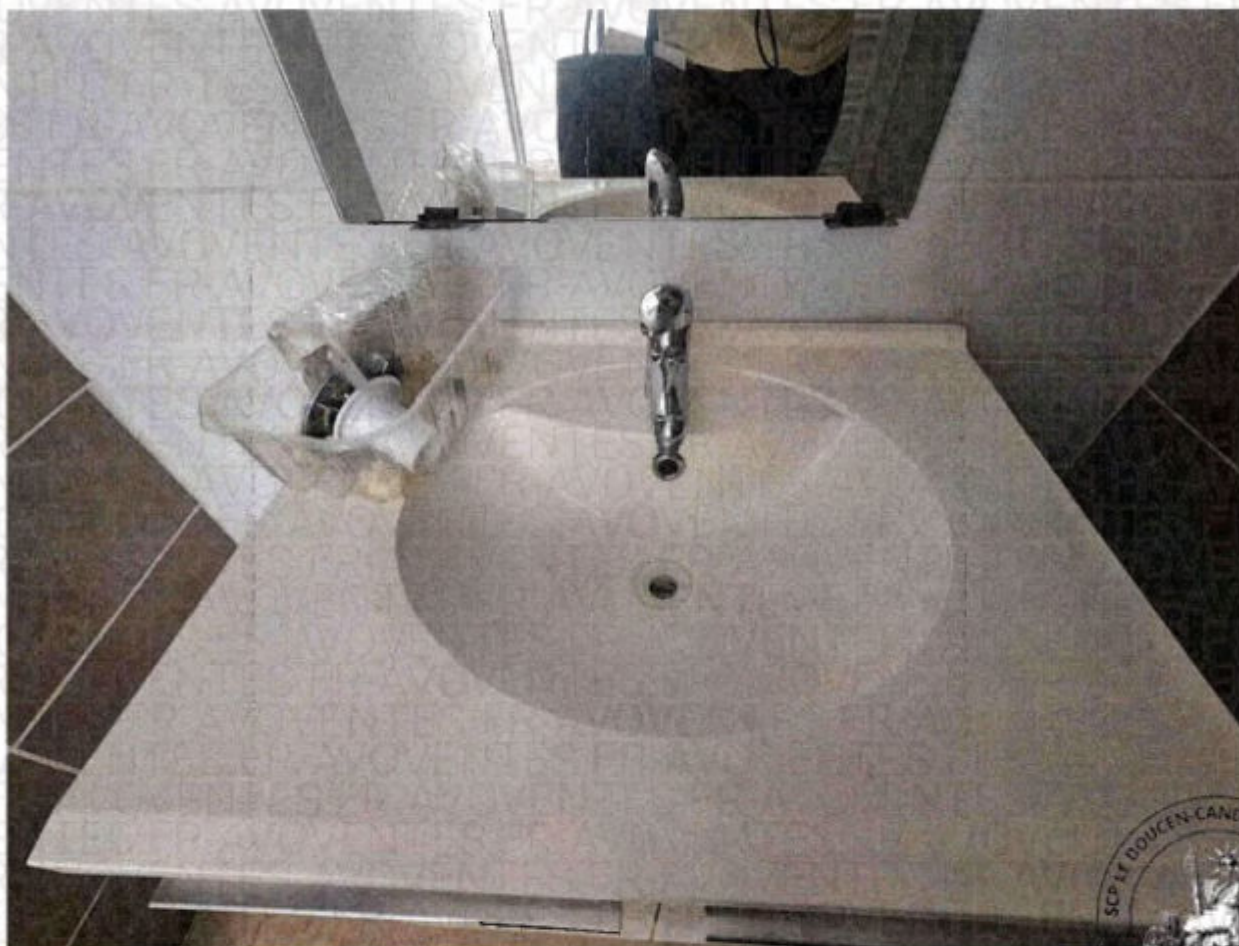


Photo (177)



Photo (178)





Photo (179)



Photo (180)







Photo (181)



Photo (182)





Photo (183)

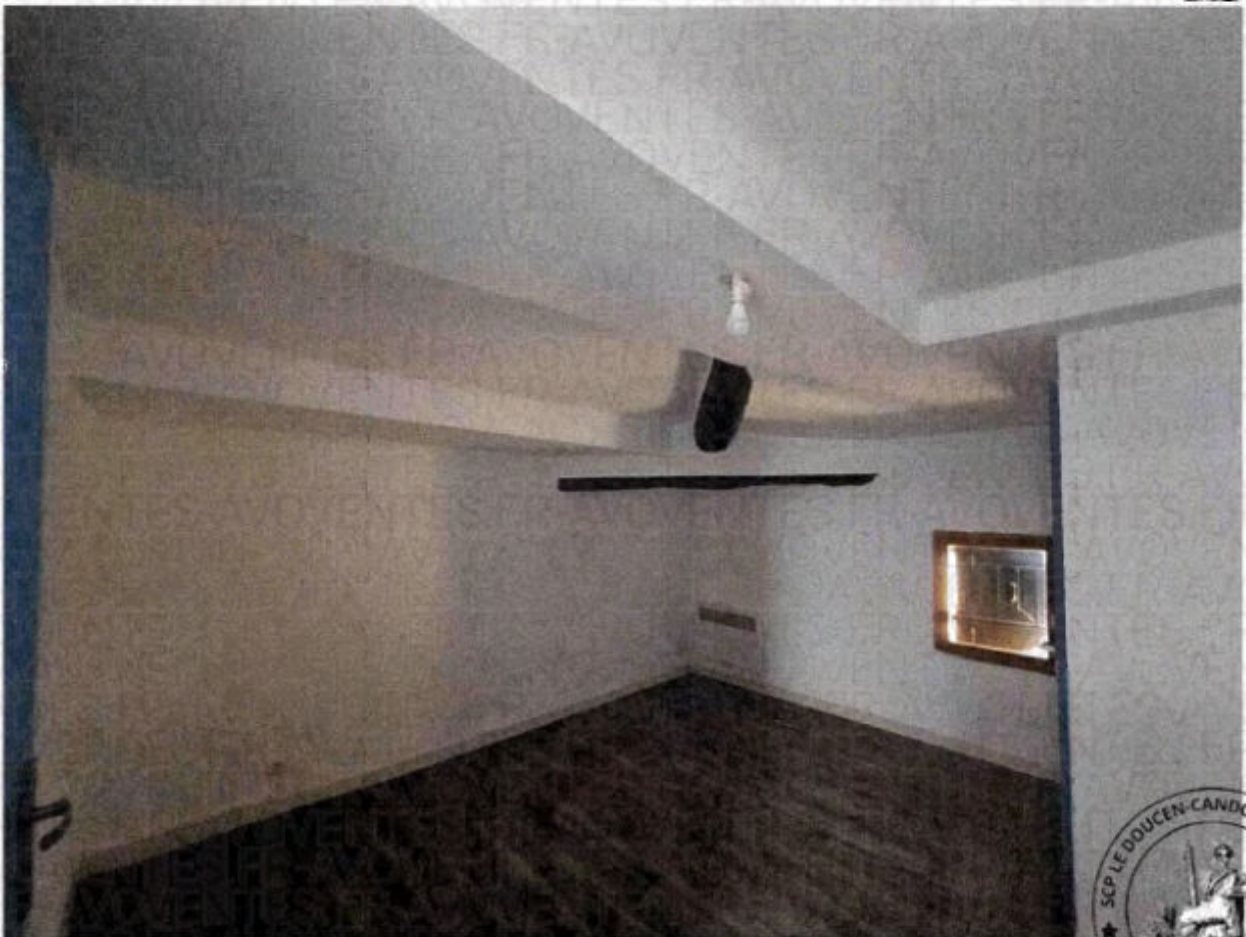


Photo (184)





Photo (185)



Photo (186)



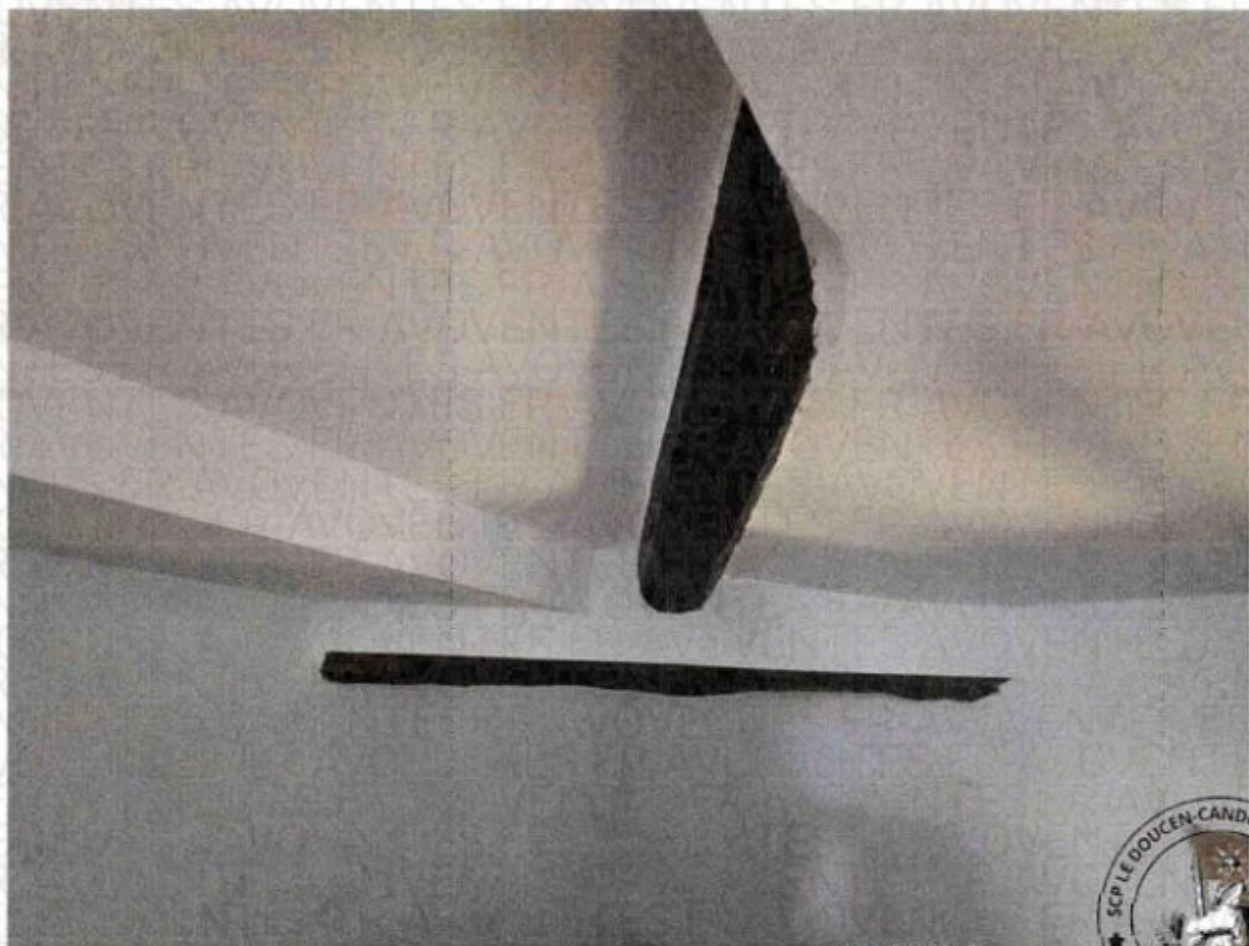


Photo (187)



Photo (188)





Photo (189)



Photo (190)





Photo (191)



Photo (192)





Photo (193)



Photo (194)



Photo (195)



Photo (196)



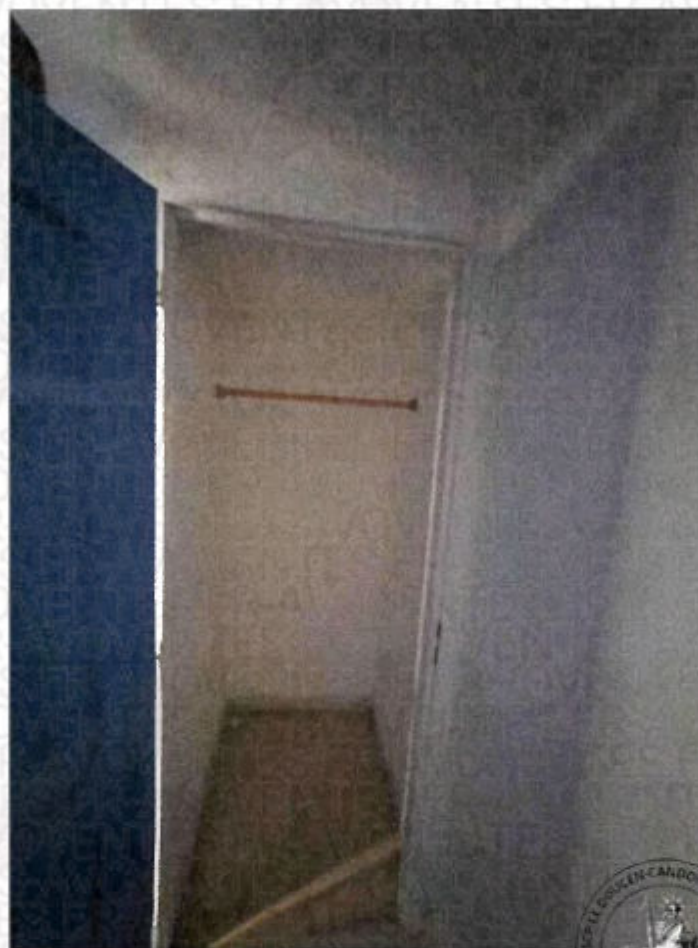


Photo (197)



Photo (198)

