

**SELAS ANGLE DROIT VOSGES**  
**Commissaires de Justice Associés**  
**2 Place Jeanne d'Arc**  
**88000 EPINAL**  
**Tél : 03.29.82.53.52**  
**Bureau annexe :**  
**9 rue Stanislas**  
**88100 SAINT DIE DES VOSGES**  
**Tél : 03.29.56.16.72**  
**vosges@angledroit.net**

## **PREMIERE EXPEDITION**

# **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

### Dressé à la demande :

Le **FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS**, ayant pour société de gestion la société **EUROTITRISATION**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **BOBIGNY** sous le numéro 352 458 368, dont le siège social est à **SAINT DENIS (93200) 12 rue James Watt**, et représenté par la société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **PARIS** sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à **PARIS (75020) 256 Bis Rue des Pyrénées**, agissant en qualité de recouvreur, et agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la **BANQUE KOLB**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'**EPINAL** sous le n° 825 550 098, dont le siège social est 1-3 Place du General de Gaulle a 88500 **MIRECOURT**, en vertu d'un bordereau de cession de créances du 19/04/2021 conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier, ladite cession de créance ayant été notifiée aux débiteurs par courrier du 31 mai 2021 ;



**SELAS ANGLE DROIT  
VOSGES**

Siège: 2 Place Jeanne d'Arc  
88000 EPINAL  
Tél. : 03.29.82.53.52  
Bureau annexe:  
9 rue Stanislas  
88100 SAINT-DIE DES VOSGES  
Tél : 03.29.56.16.72  
vosges@angledroit.net  
IBAN: FR5140031000010000332454M41  
BIC: CDCGFRPP

Paiement en ligne sécurisé :  
<http://www.angledroit.net>

**PROCES-VERBAL  
DE DESCRIPTION**

Dressé l'an DEUX MILLE VINGT QUATRE  
Et le MARDI SEIZE JUILLET à DIX HEURES TRENTE

Nous SELAS ANGLE DROIT VOSGES, titulaire d'un office d'huissiers de Justice à EPINAL, 88000, 2 place Jeanne d'Arc avec bureau annexe à SAINT-DIE DES VOSGES, 88100, 9 rue Stanislas, agissant par l'un des huissiers de Justice soussigné,

**A la demande :**

La **FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS**, ayant pour société de gestion la société **EUROTITRISATION**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **BOBIGNY** sous le numéro 352 458 368, dont le siège social est à **SAINT DENIS (93200)** 12 rue James Watt, et représenté par la société **MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **PARIS** sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à **PARIS (75020)** 256 Bis Rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur, et agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la **BANQUE KOLB**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'**EPINAL** sous le n° 825 550 098, dont le siège social est 1-3 Place du General de Gaulle a 88500 **MIRECOURT**, en vertu d'un bordereau de cession de créances du 19/04/2021 conforme aux dispositions du Code Monétaire et Financier, ladite cession de créance ayant été notifiée aux débiteurs par courrier du 31 mai 2021;

*Pour qui est élu domicile au Cabinet de Maître Olivier COUSIN, Avocat au Barreau d'Epinal, membre associé de la SCP SYNERGIE AVOCATS, demeurant 9 rue Rualménil à 88000 EPINAL*

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**COUT DE L'ACTE**

Décret 2016-230 du 26.02.2016 - Arrêté du 26.02.2016  
fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emoluments 1h	221,36
Frais de déplacement Art.A444-48	9,40
Emolument complémentaire art A444-18	
1h supplémentaire sur place sur place et 2 h de rédaction car rédaction longue, soit 3h supplémentaires, réduit à 2h supplémentaires	300,60
Soit 75,15€ X 4 =300,60 €	
<b>Total HT</b>	<b>531,36</b>
TVA à 20%	106,2
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	
Lettre annexe 4-8 C.Com	
Débours off-photos	0
<b>Total TTC</b>	<b>637,63</b>

**EXPOSE REQUISITION**

La partie requérante m'expose et déclare, par son avocat,

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre GUILLAUME, Notaire à EPINAL, le 12 juillet 2005, contenant prêt d'une somme en principal de 236 400 € par la banque KOLB, au taux contractuel révisable initial de 3,35 % l'an ;



Un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié le 1<sup>er</sup> juillet 2024 à AVOVENTES



Que selon les dispositions des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, un procès-verbal de description de l'immeuble objet de la procédure doit être dressé ;

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION**

J'ai, Nicolas CUNIN, Huissier de justice associé auprès de la Selas ANGLE DROIT VOSGES,

**Procédé aux présentes opérations de description** à VITTEL - VOSGES, 120 Place du Général de Gaulle, en présence de AVOVENTES AVOVENTES, technicien chargé des opérations de diagnostics techniques, et de AVOVENTES

qui ont donné leur accord pour la description amiable des lots, objets de la présente saisie-immobilière ;

### **CONSTATATIONS**

#### **Observations générales :**

Selon le commandement de payer valant saisie-immobilière, la saisie porte sur la Commune de VITTEL (VOSGES), 120 Place du Général de Gaulle, cadastré section AY n°234 lieudit « SAINT MARTIN » pour 3 a 3 ca, les lots n° 2, 5, 7 et 8.

VITTEL est située à environ 40 km à l'Ouest de la Préfecture Épinal, dans l'arrondissement de Neufchâteau et à 1 h au Sud de Nancy. Cette Commune compte moins de 5000 habitants.

La Maire de VITTEL interrogée nous déclare en substance :

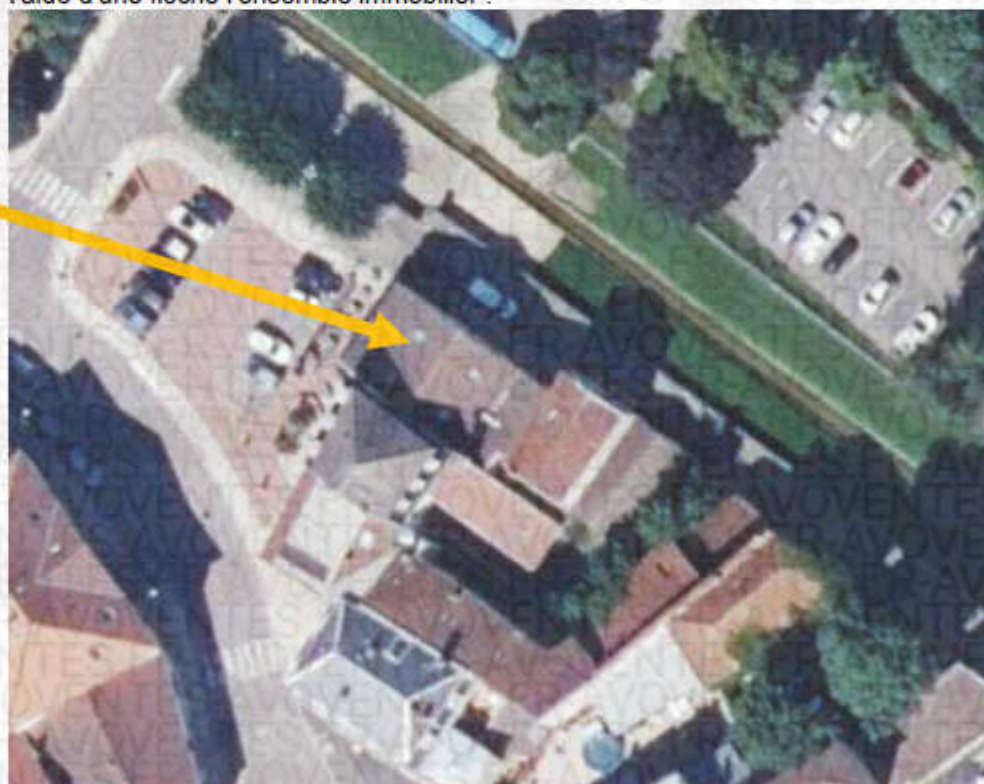
- Que le PLU s'applique, zone UA, consultable directement sur le site « <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr> » ou sur le site de la Mairie de Vittel ;
- Que le présent bien immobilier est situé en zone d'assainissement collectif, et se trouve raccordé,
- Qu'aucun cas de mэрule n'est connu à proximité ;
- Qu'aucun procès ou litige n'est en cours, de la part de la Mairie, à l'encontre de des propriétaires.



Je produis un extrait du plan cadastral (site [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)).



Je produis également une vue aérienne extraite du site [GEOPORTAIL](http://GEOPORTAIL). Je pointe à l'aide d'une flèche l'ensemble immobilier :





## Observations sur l'ensemble de l'immeuble et son occupation :

Il convient de préciser que les lots se composent de la façon suivante :

- Un local commercial situé au rez-de-chaussée, donnant sur la Place du Général de Gaulle (lot numéro 2 qui correspond au rez-de-chaussée du local commercial et lot numéro 8 qui correspond aux caves du sous-sol du local commercial)
- Un appartement à usage d'habitation, situé au 1<sup>er</sup> étage, au-dessus du local commercial, accessible via la rue du Vair. (lot numéro 5 qui correspond au premier niveau de cet appartement, et lot numéro 7 qui correspond à l'étage supérieur de cet appartement en duplex).

**AVOVENTES AVOVENTES** déclare qu'il n'existe l'ensemble n'est pas soumis au régime de la copropriété, et qu'à ce titre, il n'existe aucun règlement de copropriété...

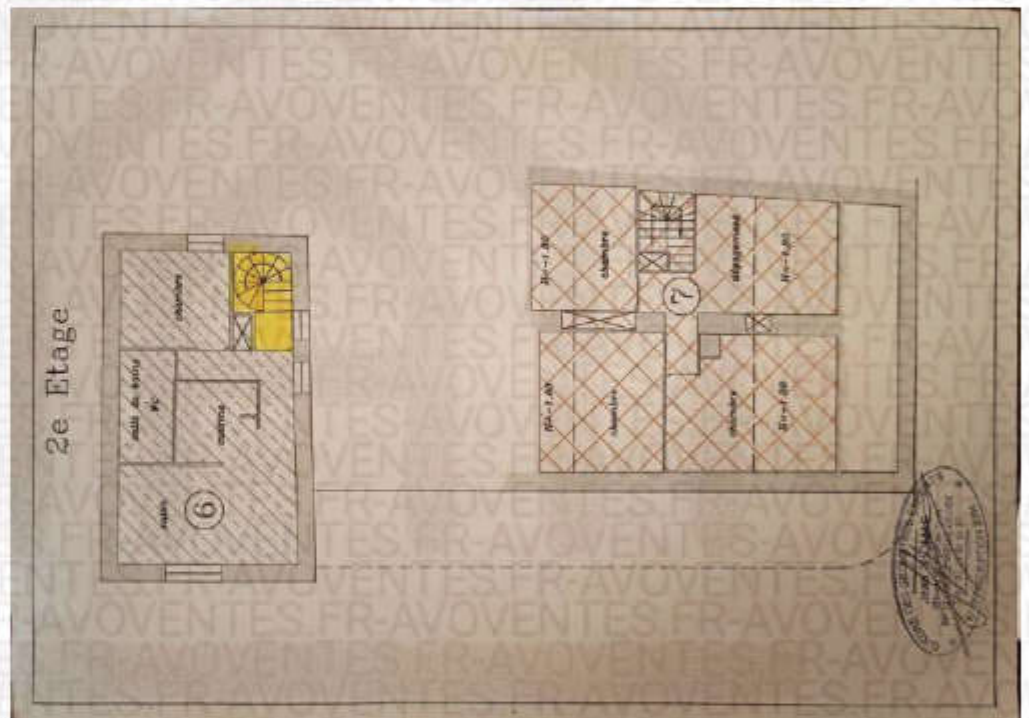
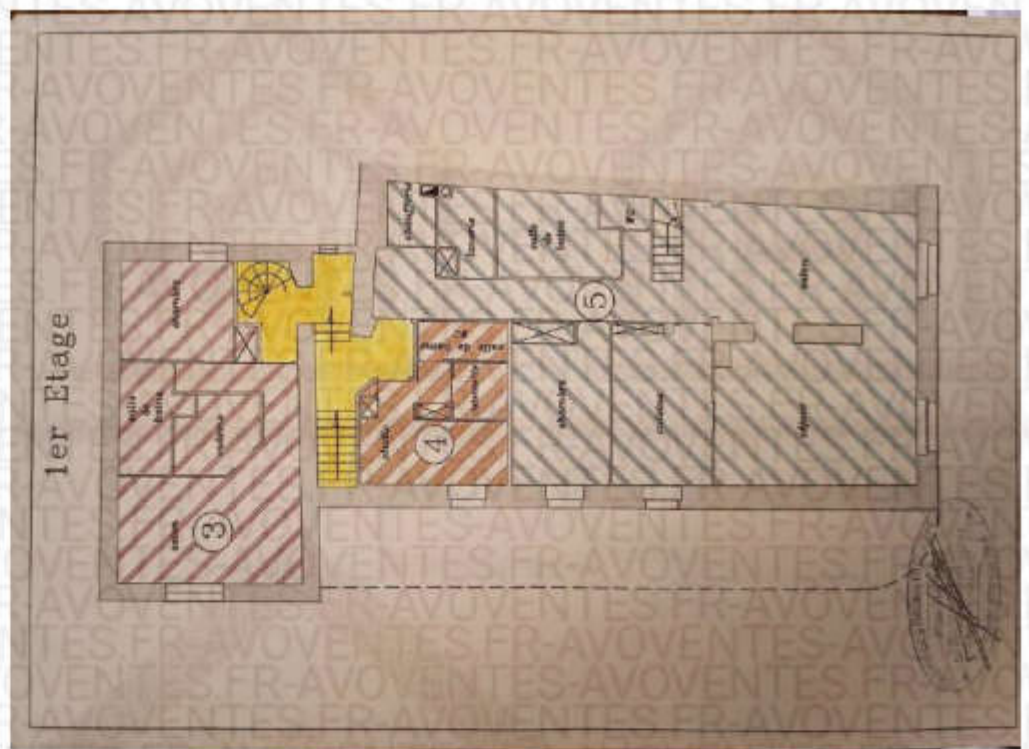
Il me déclare que les factures d'électricité des communs sont divisées de façon amiable avec un autre copropriétaire.

**AVOVENTES AVOVENTES** était muni de plans que j'ai pu photographier, me permettant d'avoir connaissance de la consistance des lots. Je devine que ces plans sont extraits d'un ancien règlement de copropriété.

Je produis les clichés numériques pris :







**Règles d'urbanisme :**

La Mairie de VITTEL nous déclare que le PLU s'applique, zone UA, consultable directement sur le site « <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr> » ou sur le site de la Mairie de Vittel.



**Procès :**

Pas de procès en cours selon la Mairie de VITTEL.

**Assainissement :**

Selon la Mairie, le présent bien immobilier est situé en zone d'assainissement collectif, et se trouve raccordé.

**Surface habitable :**

Il convient de se reporter au rapport du Cabinet HAPPY DIAG IMMO.

Il est fait état :

- d'une surface totale de 224,50 m<sup>2</sup> pour le local commercial,
- d'une surface Loi Carrez totale de 138,91 m<sup>2</sup> concernant l'appartement (surface au sol totale de 161,52 m<sup>2</sup>)



## I – LE LOCAL COMMERCIAL – Lots 2 et 8

Celui-ci est actuellement exploité par un fonds de commerce de type restaurant. Je rencontre l'une des associées, AVOVENTES AVOVENTES, qui me déclare que la S.A.R.L. C.C.P.H. dont le siège est situé 120 Place du Général de Gaulle à VITTEL, exploite ce restaurant. Elle m'informe que le loyer est de 1022,44 € TTC par mois, charges comprises.

Il est précisé que j'ai demandé à plusieurs reprises la production du bail commercial. Malgré mes demandes renouvelées, celui-ci ne nous a jamais été transmis. J'ai seulement pu apprendre que ce bail daterait de novembre 2015.

Pour une parfaite identification, je prends une photographie du local commercial depuis la voie publique.







Je remarque une importante surface vitrée à la fois donnant sur la Place du Général de Gaulle, mais également donnant sur la petite ruelle latérale longeant le cours d'eau canalisé.

Je pénètre dans les lieux en empruntant la porte d'entrée principale.

Il s'agit d'une porte en aluminium, deux vantaux, double vitrage.

Sur ma gauche, deux châssis vitrés fixes et en partie droite, une grande baie vitrée coulissante, châssis en aluminium, trois éléments vitrés.

Présence d'un store banne relativement ancien, côté Place du Général de Gaulle.







Je produis un croquis du cabinet de diagnostics techniques, pour une meilleure représentation (attention, échelle non respectée).





## **VASTE ESPACE DE RESTAURATION :**

Dans l'axe de l'entrée principale, présence d'un plafond tendu de couleur rouge avec de nombreux spots lumineux.

En partie gauche, à savoir le long de la petite ruelle, présence de placoplâtre avec spots lumineux intégrés.

Je remarque également la présence de quelques bouches de ventilation.

En partie droite, présence d'un faux plafond habillé d'un revêtement en toile de verre peinte en blanc avec de très nombreux spots lumineux intégrés. Le tout est en bon état d'usage.

En ce qui concerne les grilles de ventilation visibles, il m'est exposé que l'ancienne installation est actuellement hors service.

Les parois murales sont peintes en blanc. Le tout est en bon état d'usage.

Côté droit, présence d'une sorte d'enduit appliqué à la taloche. En partie gauche, revêtement identique.

À noter la présence d'une toile de verre peinte en rose clair au niveau des piliers de soutien, ainsi qu'au niveau de l'espace bureau et au fond. Le tout est en parfait état.

Plinthes et sol carrelés, style rustique, en bon état d'usage.

Je note deux radiateurs reliés au système de chauffage central en partie gauche, deux radiateurs de part et d'autre de l'entrée, eux aussi reliés au système de chauffage central, ainsi qu'un grand radiateur au fond et à droite, relié lui aussi au système de chauffage central.

Présence d'une longue surface vitrée le long de la rue du Vair. Je constate qu'il s'agit d'une menuiserie alu, double vitrage, comportant de nombreux éléments coulissants.









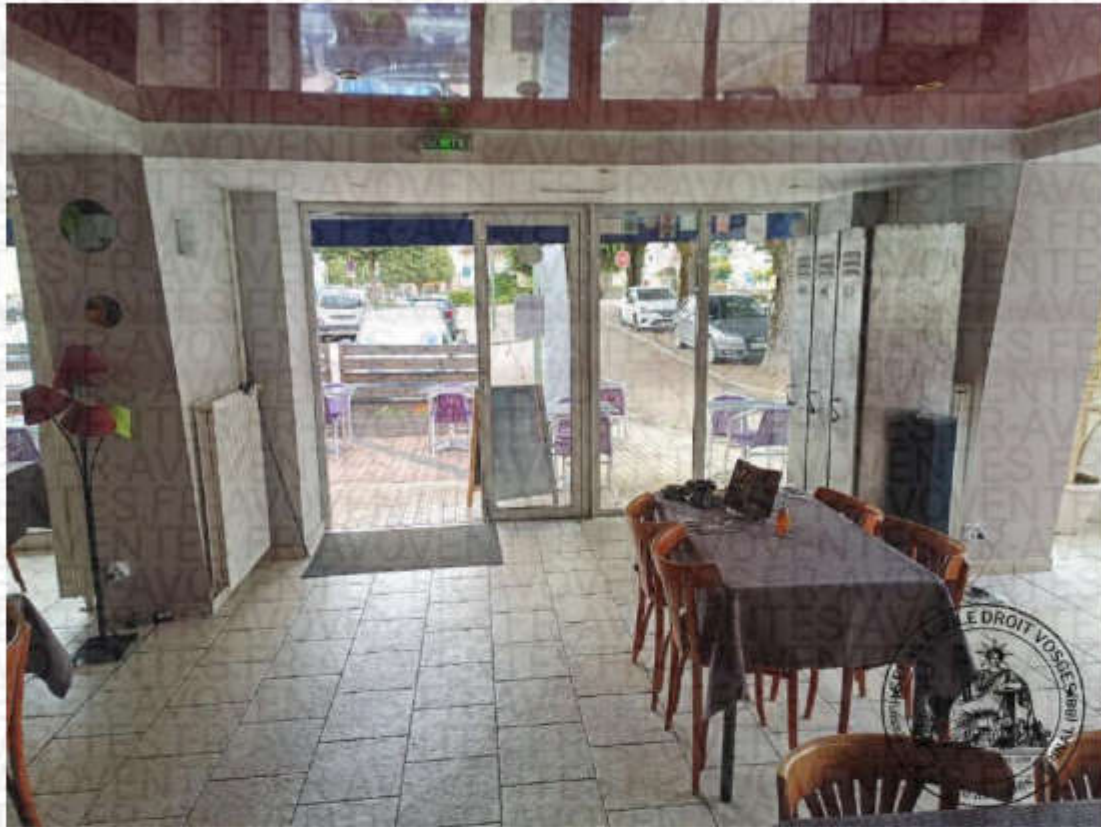












Présence d'un meuble bar côté espace cuisine avec arrivée d'eau, évier, robinet mitigeur, le tout parfaitement équipé. Depuis cet accès bar, nous avons un accès direct aux cuisines professionnelles.





Le sol au niveau du bar est recouvert d'un revêtement PVC gris anthracite relativement ancien mais en bon état d'usage.





## CUISINES PROFESSIONNELLES :

Présence d'une porte coulissante. Le tout en état d'usage. Rails coulissants en partie supérieure.



Le plafond est peint en blanc, le tout est légèrement jauni.

Présence de plusieurs arrivées électriques, type tubes fluorescents, le tout est en bon état de fonctionnement.

Les parois murales sont habillées d'une faïence de couleur claire, les joints sont légèrement jaunis par endroits mais le tout est en bon état d'usage.

Plinthes et sol carrelés, pas d'observations particulières.

Présence d'une hotte aspirante de qualité professionnelle.









Je me rends dans le petit couloir situé dans le prolongement des cuisines.

Le plafond est peint en blanc, avec présence d'une fenêtre de toit de type Vélux. Le tout est en état d'usage.

Une faïence murale relativement ancienne.

Plinthes et sol carrelés, le tuffeau est relativement ancien.

Présence d'une chambre froide sur l'arrière.

Je remarque également la présence de deux arrivées d'eau avec évier ou lavabo en inox, le tout alimenté par un robinet mitigeur en état d'usage.









Je prends une photographie de la chambre froide.









Depuis les cuisines professionnelles, présence d'une porte donnant accès à la cave.





### **ACCES CAVE :**

Dernière cette porte, présence d'un petit réduit appelé « accès cave » sur le plan et faisant actuellement office de réserve.

Plafond et parois murales peintes en bleu gris, le tout en bon état d'usage.

Sol carrelé.

A noter la présence de trois marches d'accès côté gauche.

Dans l'axe de cette porte, présence de quelques marches donnant accès à la cave.









Je prends une photographie des quelques marches donnant accès à la cave. À noter que les dernières marches présentent des éclats.

La paroi murale côté accès cave est défoncée.





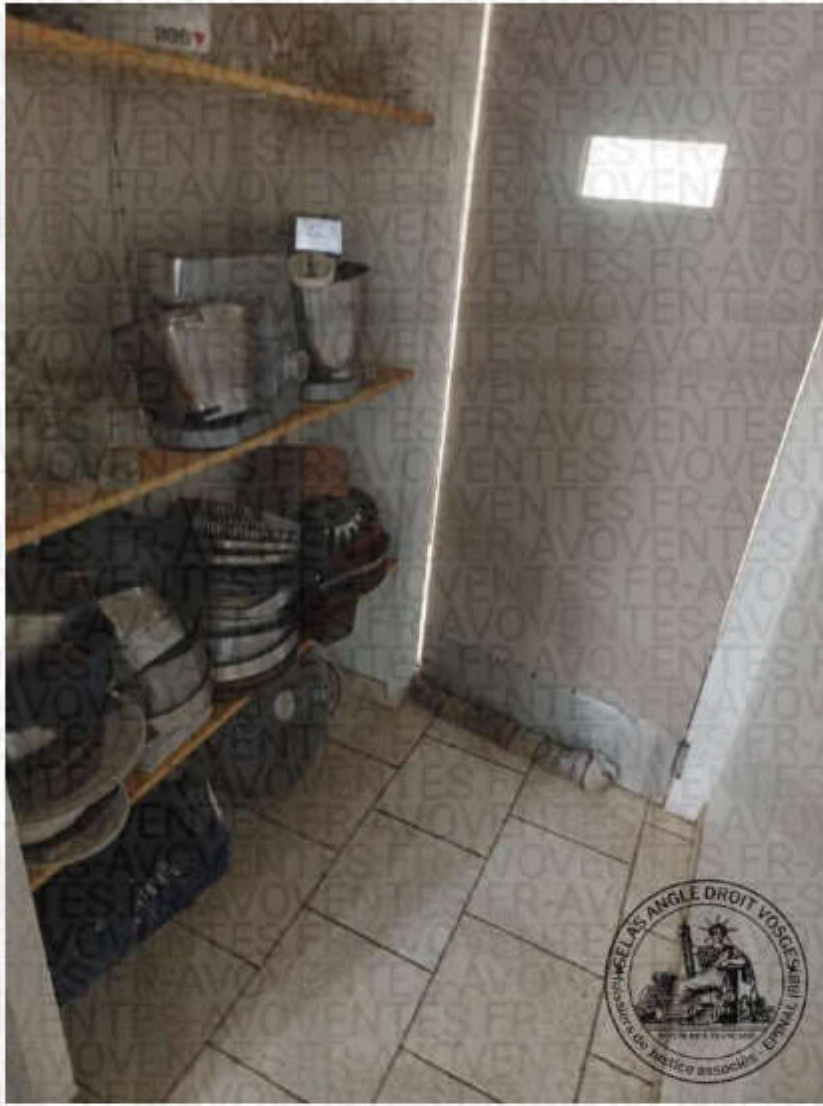
**LE DEGAGEMENT n°1** (entre les cuisines professionnelles et la salle de restauration).

Présence d'un faux plafond en placoplâtre avec un spot lumineux intégré, parois murales peintes en blanc, plinthes et sol carrelés. Quelques espaces de rangement sur équerres métalliques.

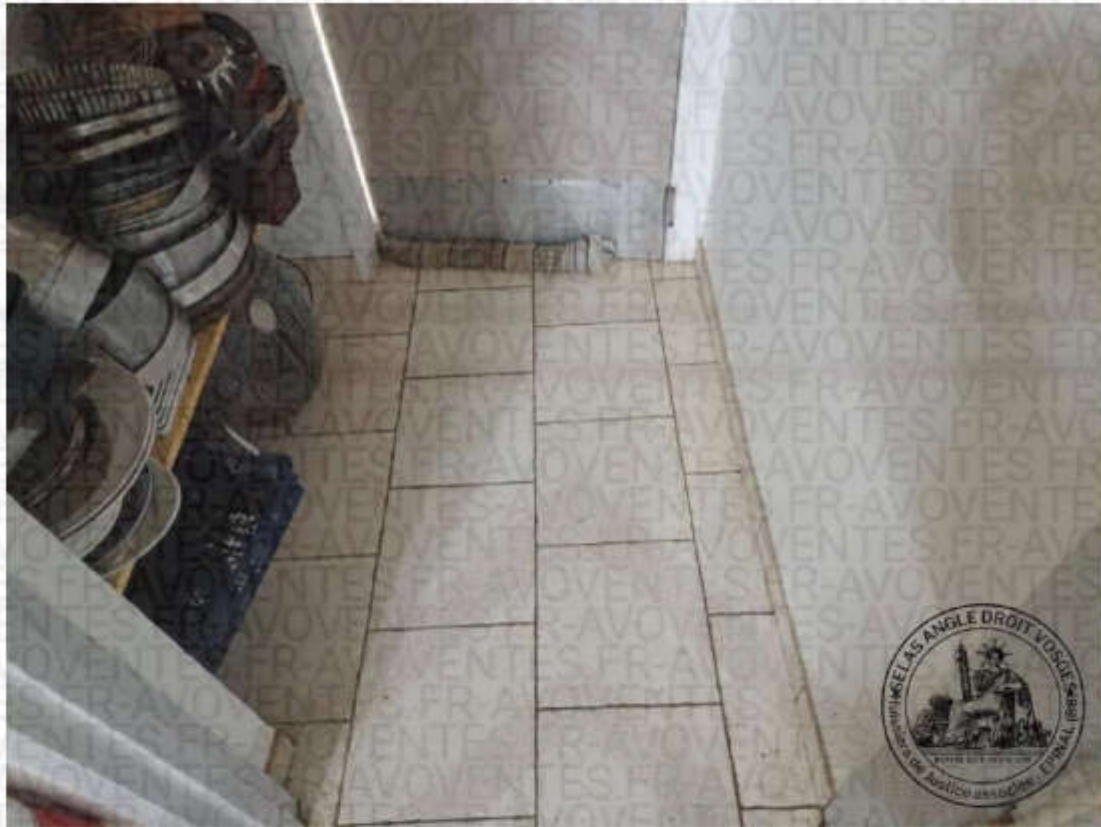












Une porte battante côté salle de restauration





#### WC PMR :

Accessibles depuis l'espace de restauration. Ces toilettes sont situées au fond à droite de l'espace de restauration, accessibles pour personnes à mobilité réduite.

Présence d'une large porte en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte en blanc.

Les parois murales sont peintes en blanc, le tout en bon état d'usage.

Une applique lumineuse hors service lors de mes constatations.

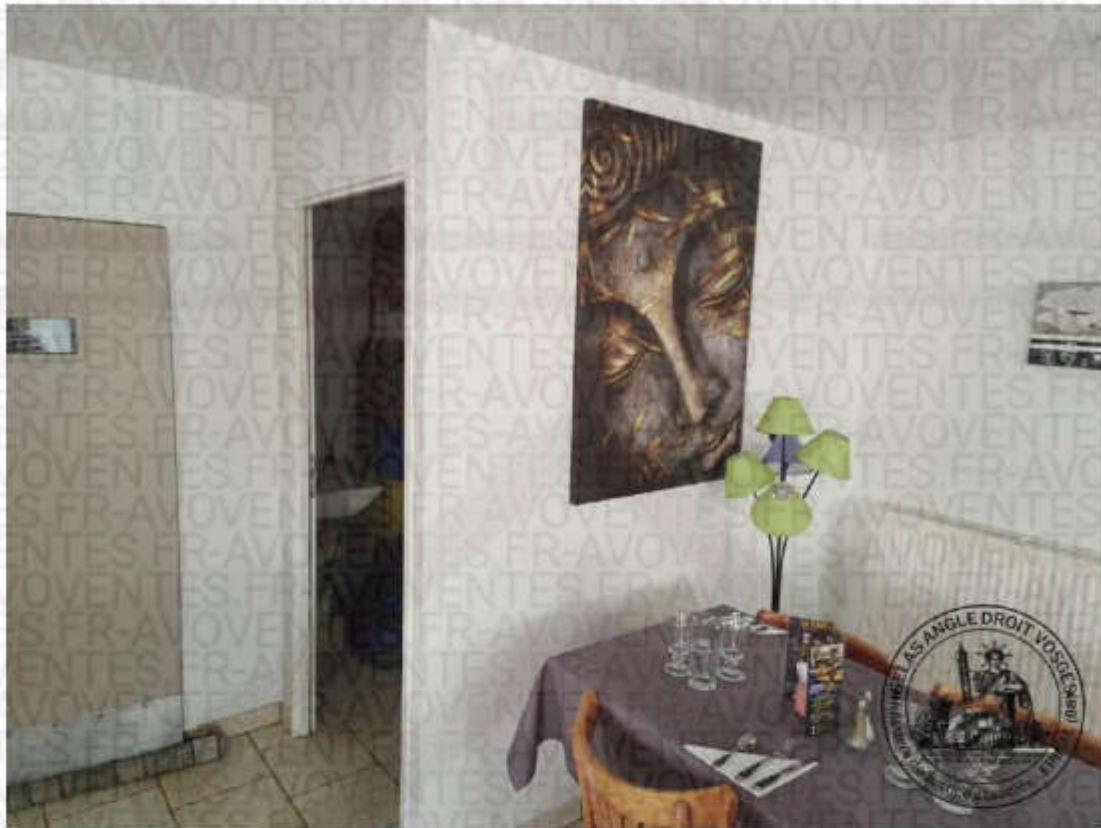
Le sol est carrelé, identique à celui de la grande salle de restauration.

Présence d'un lavabo à fixation murale avec un robinet pression eau froide.

Il existe également un WC en faïence, à effet dorsal, muni de lunette et d'abattant, système sanibroyeur.



Présence également d'une barre de maintien.



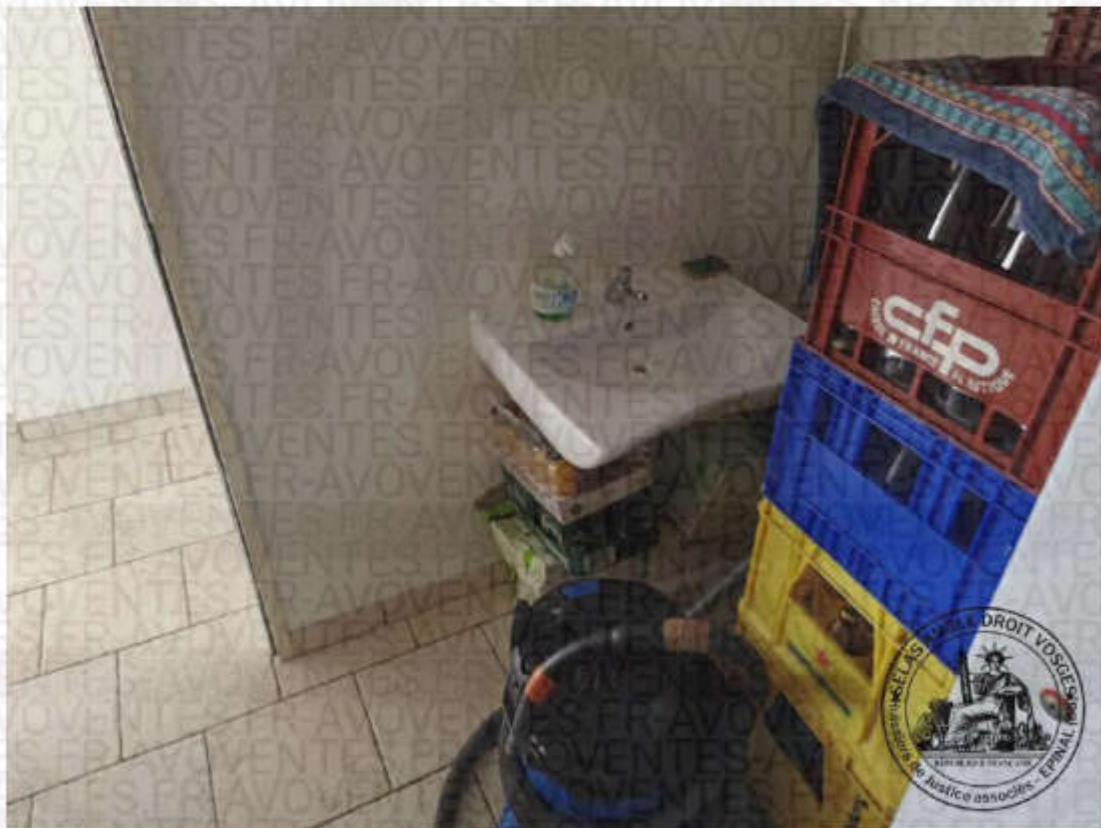
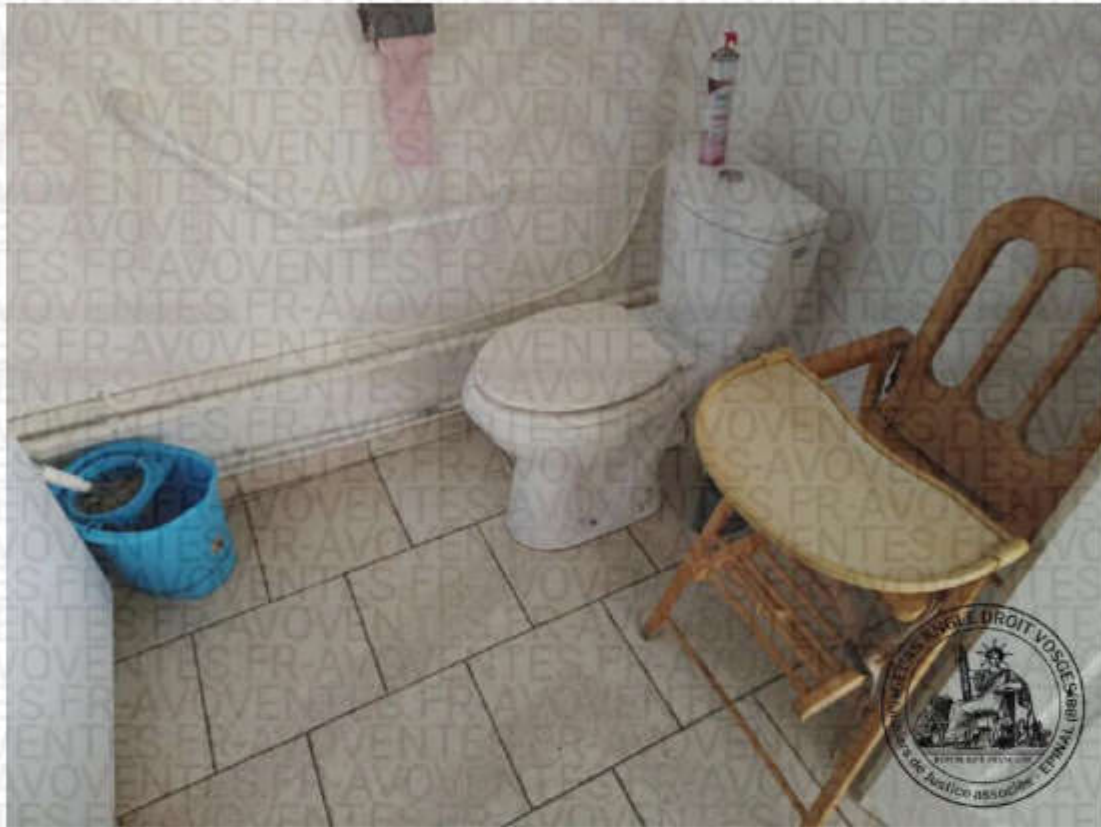












**LE BUREAU :**

Celui-ci est accessible depuis l'espace de restauration. Il se situe approximativement en face du meuble bar.



Une porte de communication en bon état.

Le plafond est peint en blanc, une partie est habillée d'une toile de verre peinte en blanc, l'autre d'un enduit de couleur claire.

Une arrivée électrique avec douille sans ampoule.

Les parois murales sont peintes en blanc, le tout en bon état d'usage.

Quelques équerres métalliques supportant des planches de rangement.

Côté gauche, une menuiserie alu, double vitrage.

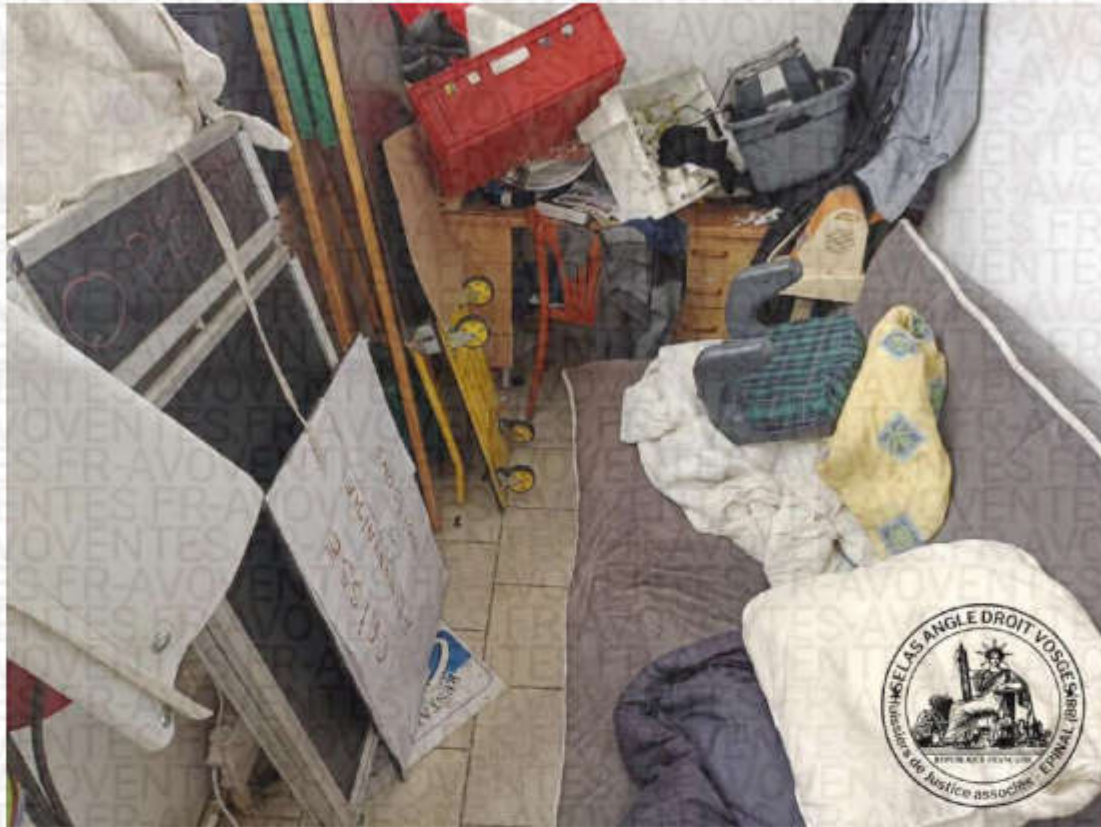
Au sol, un carrelage identique à celui de la salle de restauration, le tout en bon état d'usage.











### **LES SANITAIRES :**

Nous y accédons depuis la porte de communication située en fond et à gauche, dans l'axe du meuble comptoir.

Présence d'un plafond PVC avec trois spots lumineux intégrés. Une borne issue de secours est en place.

Les parois murales sont peintes en blanc, le tout en état d'usage.

Plinthes et sol carrelés.

À noter la présence d'une porte-fenêtre donnant sur la petite ruelle.

Il convient de monter quatre marches afin d'accéder à l'espace sanitaire proprement dit.

Présence d'un faux-plafond en placo-plâtre avec quatre spots lumineux en bon état de fonctionnement.

Parois murales en placo-plâtre peintes en blanc ou habillées d'une faïence murale de couleur gris clair au niveau de l'espace lavabo.

Un lavabo comportant deux vasques, deux robinets mitigeurs, un grand miroir rectangulaire, un distributeur de savon ainsi qu'un distributeur de papier.

Un radiateur est en place avec sa tête de robinet thermostatique.

Plinthes et sol carrelés, de couleur bleu marine.

Présence d'un espace urinoir, les parois murales sont en faïence de couleur claire.



Enfin, il existe deux WC dont le plafond est en placo-plâtre. Présence d'un spot lumineux, éclairage à détecteur automatique, parois murales habillées d'une faïence de couleur gris clair, sol bleu marine, un WC en faïence à effet dorsal avec lunette et abattant dans chaque WC avec distributeur de papier hygiénique.















A toute fin utile, je prends quelques photographies de la terrasse extérieure sachant que cela fait partie du domaine public. La gérante me confirme qu'une autorisation lui est accordée par la Mairie, pour un coût de 200 euros à l'année.





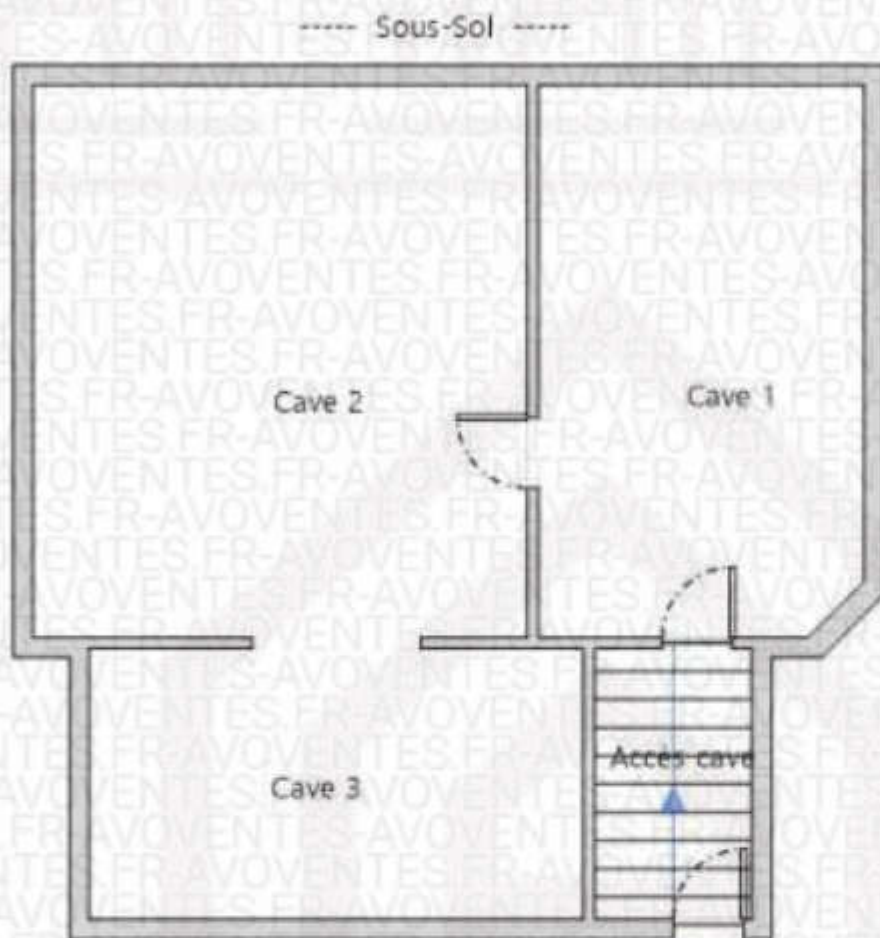
À noter au niveau de cette véranda la prolifération de mousse verdâtre et noirâtre.





## CAVES :

Je produis un croquis du cabinet de diagnostics techniques, pour une meilleure représentation (attention, échelle non respectée).



### CAVE n°1 :

Le plafond est en hourdis béton.

Je compte deux tubes fluorescents.

Les parois murales sont à l'état brut.

Une dalle béton au sol, une arrivée d'eau et évacuation avec une arrivée électrique pour un lave-linge.

Présence également de quelques arrivées électriques pour un congélateur cube.





Sur ma droite, présence d'un chauffe-eau de marque Regulus.

Présence également d'une chaudière gaz de marque TERMET, modèle ECOCONDENS, Gold Plus.



Il m'est précisé par AVOVENTES AVOVENTES que cette chaudière appartient à la SARL dont elle est gérante, puisque l'installation a été réalisée par ses soins, à ses frais, du fait de la défaillance du bailleur. Elle me précise être en mesure de me fournir les justificatifs (non reçus lors de l'édition du présent PV).















## **CAVE n°2 :**

Au plafond, du hourdis béton. Un tube fluorescent en partie centrale.

Parois murales à l'état brut.

Sol béton brut.

Une petite ouverture se trouve du côté de la Place du Général de Gaulle. Le tout est à l'état brut. Il existe un petit passage sur la gauche donnant accès à un troisième espace cave.

Je prends en photographie ce second espace cave.









### **CAVE n°3 :**

Nous nous rendons dans le troisième espace cave.

Nous sommes indisposés par les odeurs nauséabondes de remontées d'égouts

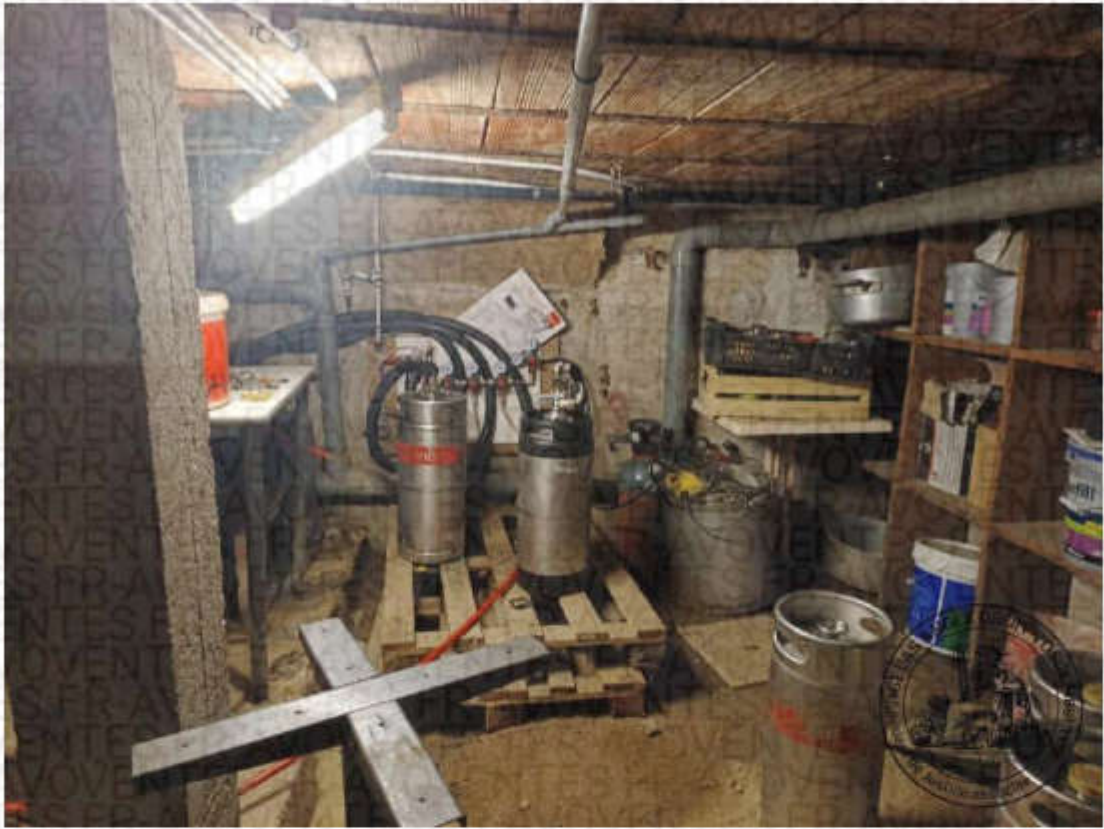
Plafond, murs et sol à l'état brut; à noter la présence de nombreuses étendues d'eau souillée au sol.

Nous remarquons que les différentes évacuations d'eaux usées se rejoignent dans cette cave.

Je devine la présence de fuites expliquant les présentes odeurs nauséabondes.

Arrivée électrique au plafond avec un tube fluorescent.











## II – L'APPARTEMENT EN DUPLEX – LOTS 5 et 7

Il s'agit de l'appartement situé au-dessus du restaurant, au premier étage, avec un deuxième niveau habitable, type duplex.

Cet appartement est occupé par AVOVENTES à titre gratuit selon les déclarations qui me sont faites.

Par ailleurs, il s'avère que l'appartement n'est chauffé qu'à l'aide de convecteurs électriques très énergivores. J'apprends que l'ancienne chaudière n'est plus en service, et a été déposée.

Absence de ballon d'eau chaude.

Pour une parfaite localisation, je prends en photographie cet appartement depuis la voie publique et pointe à l'aide de flèches les fenêtres correspondant à cet appartement.



L'accès se fait via la porte située dans la petite allée latérale, rue du Vair.



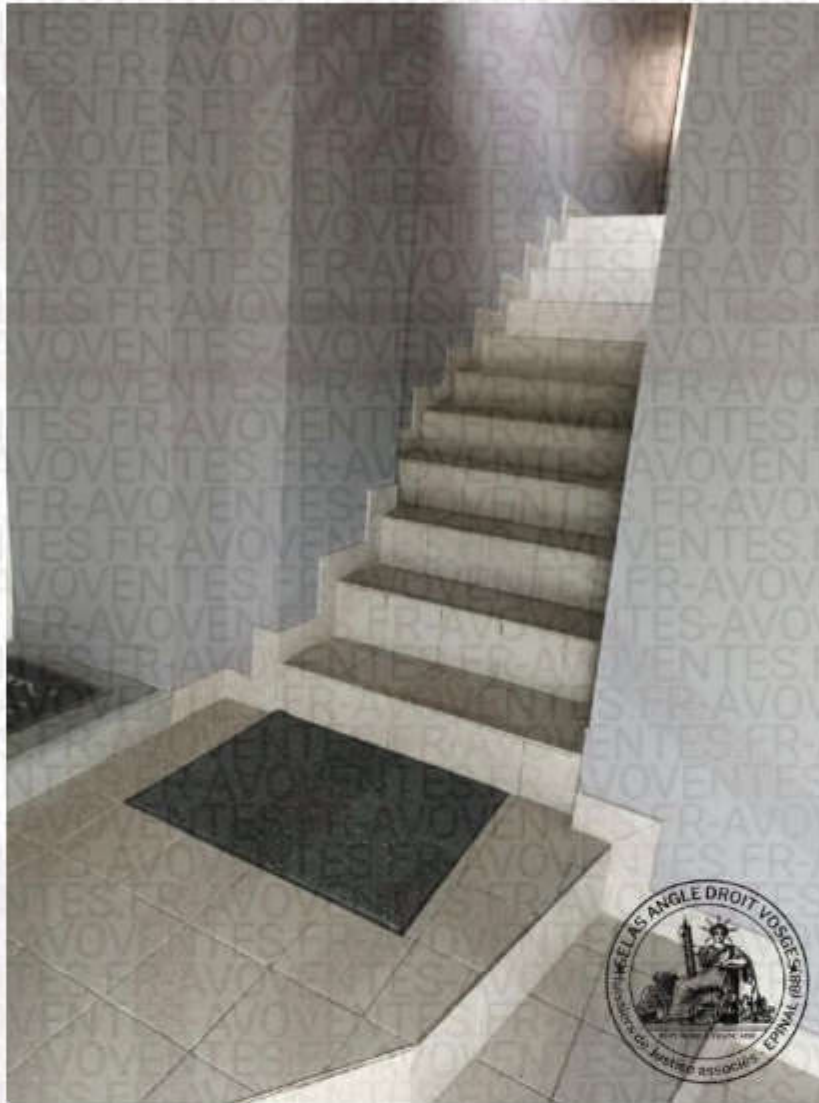


Je pointe à l'aide d'une flèche cette porte générale d'accès à l'immeuble.



J'emprunte l'escalier des communs menant au premier étage.





Arrivé sur le premier palier, la porte donnant accès à l'appartement est située en partie gauche.





La porte d'entrée de l'appartement est en bon état d'usage, avec quelques marques de frottement.

À noter de nombreuses marques superficielles sur la poignée de porte à l'intérieur et à l'extérieur.

Par ailleurs, de nombreuses marques de frottement sont à relever au niveau de l'huissierie de la porte.

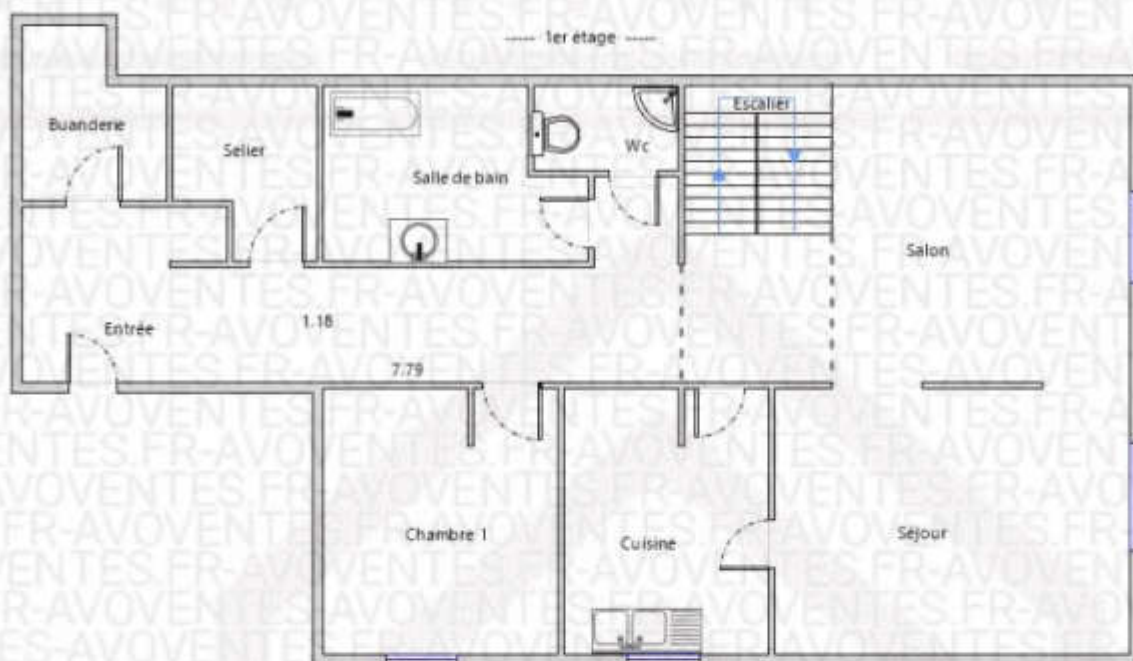






## A- PREMIER NIVEAU DE L'APPARTEMENT

Pour une parfaite représentation, je produis le croquis de la société de diagnostics techniques (attention, échelle non respectée).

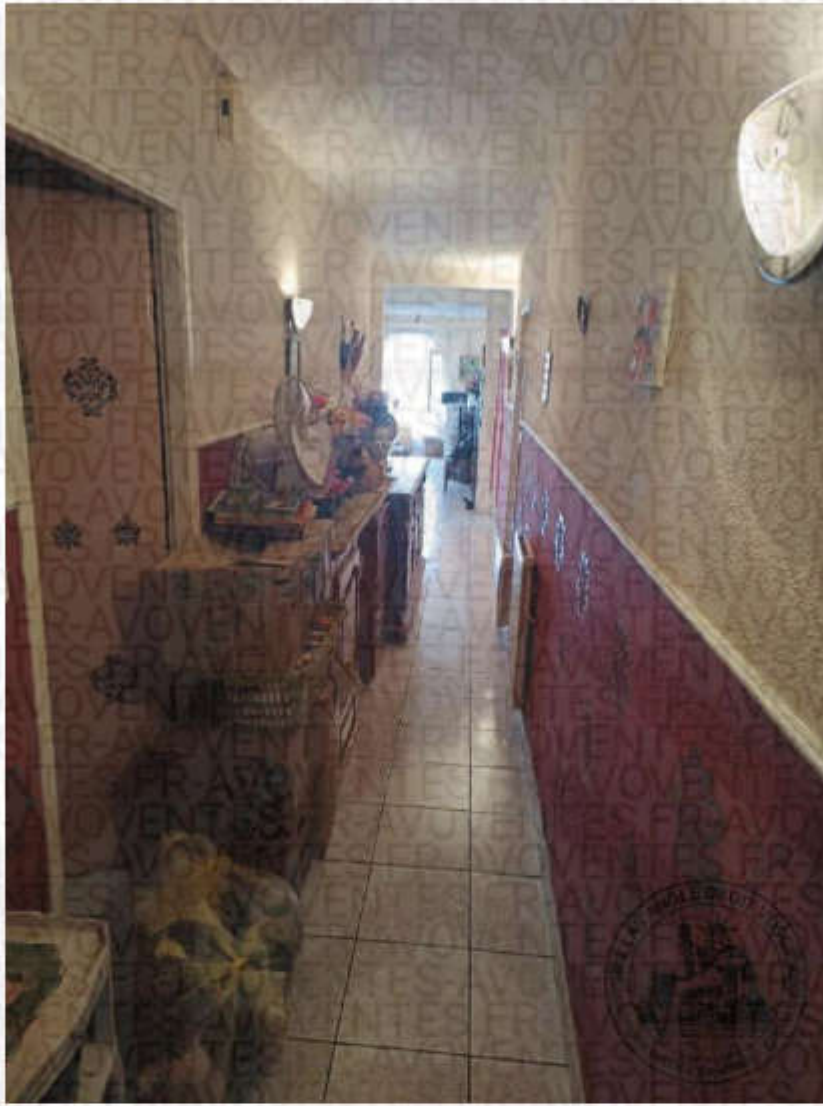


### LE GRAND DEGAGEMENT DE L'ENTREE :

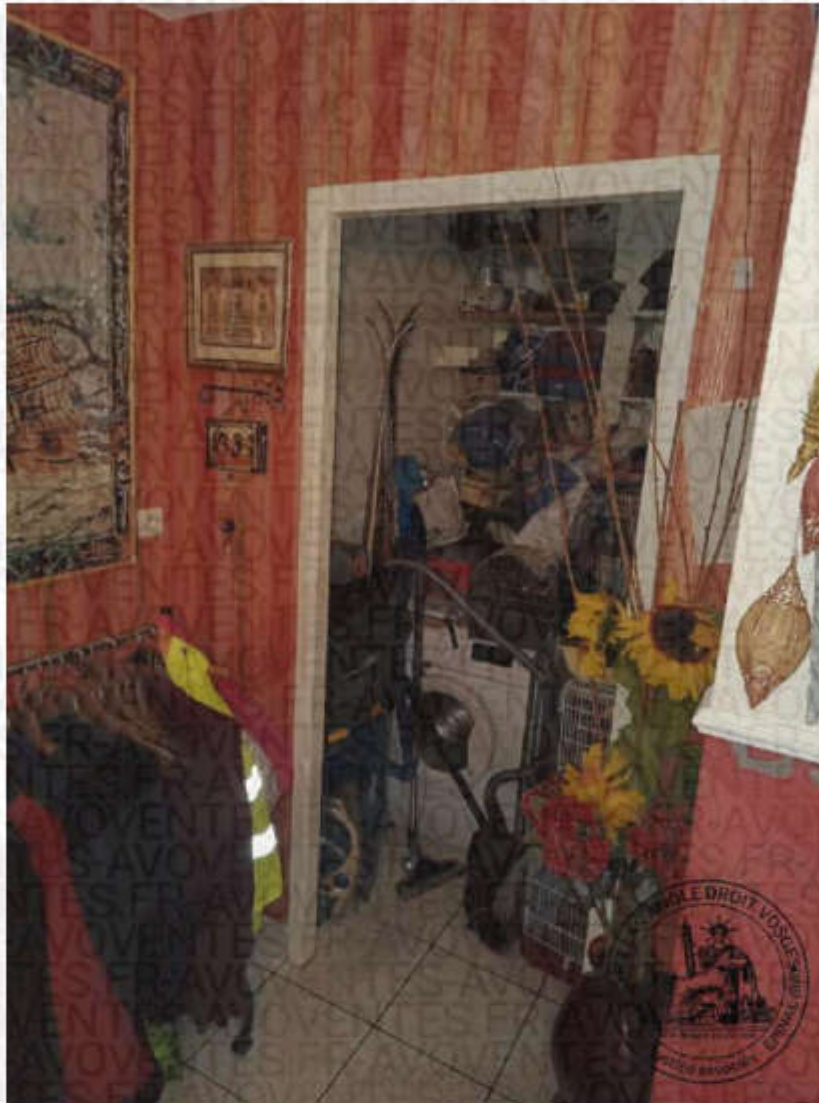
Celui-ci dessert :

- sur ma gauche une buanderie, un cellier, une salle de bain, des toilettes ;
- face à moi, le salon,
- sur ma gauche, la chambre n°1, puis la cuisine.









Le plafond est peint en blanc dans l'entrée, présence d'une auréole jaunâtre, type infiltration, sur une trentaine de centimètres de diamètre environ.

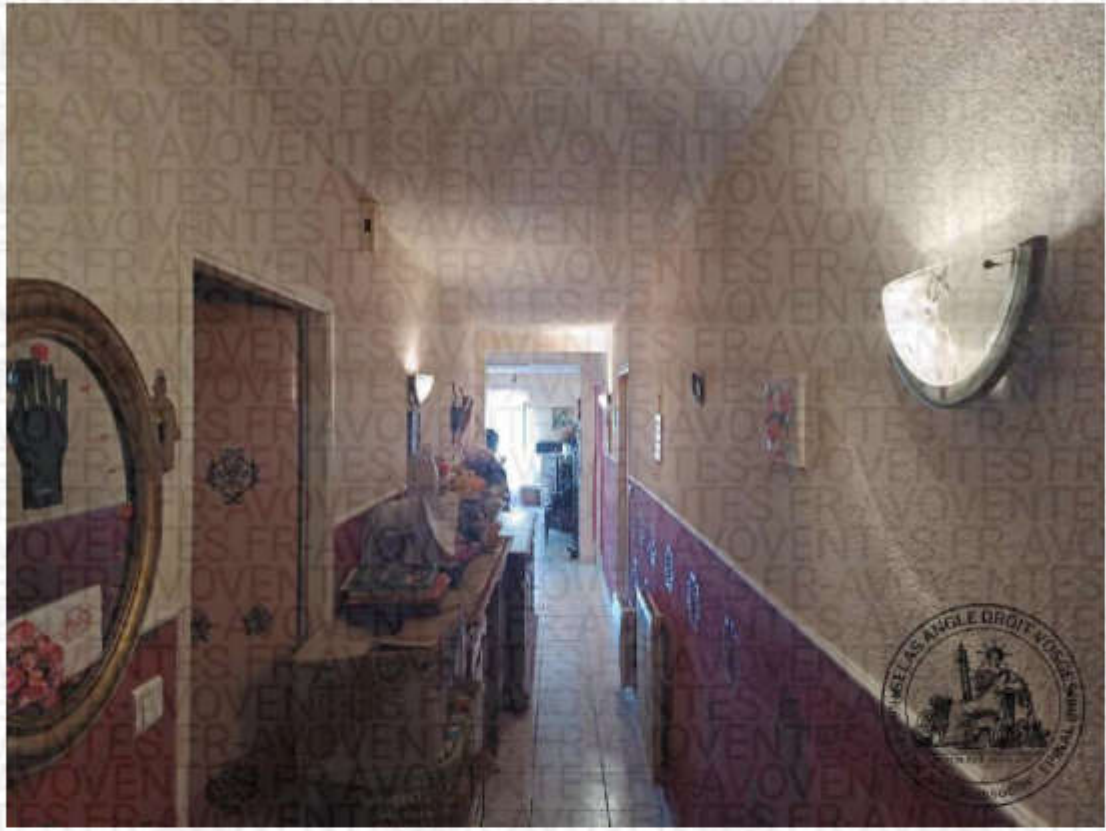
Parois murales peintes de couleur claire en partie supérieure et habillées d'une tapisserie rouge foncée en partie inférieure.

Je remarque une fissuration avec boursoufflement du placo en partie supérieure gauche de l'hubriserie de porte d'entrée. Plinthes et sol carrelés, le tout en état d'usage.

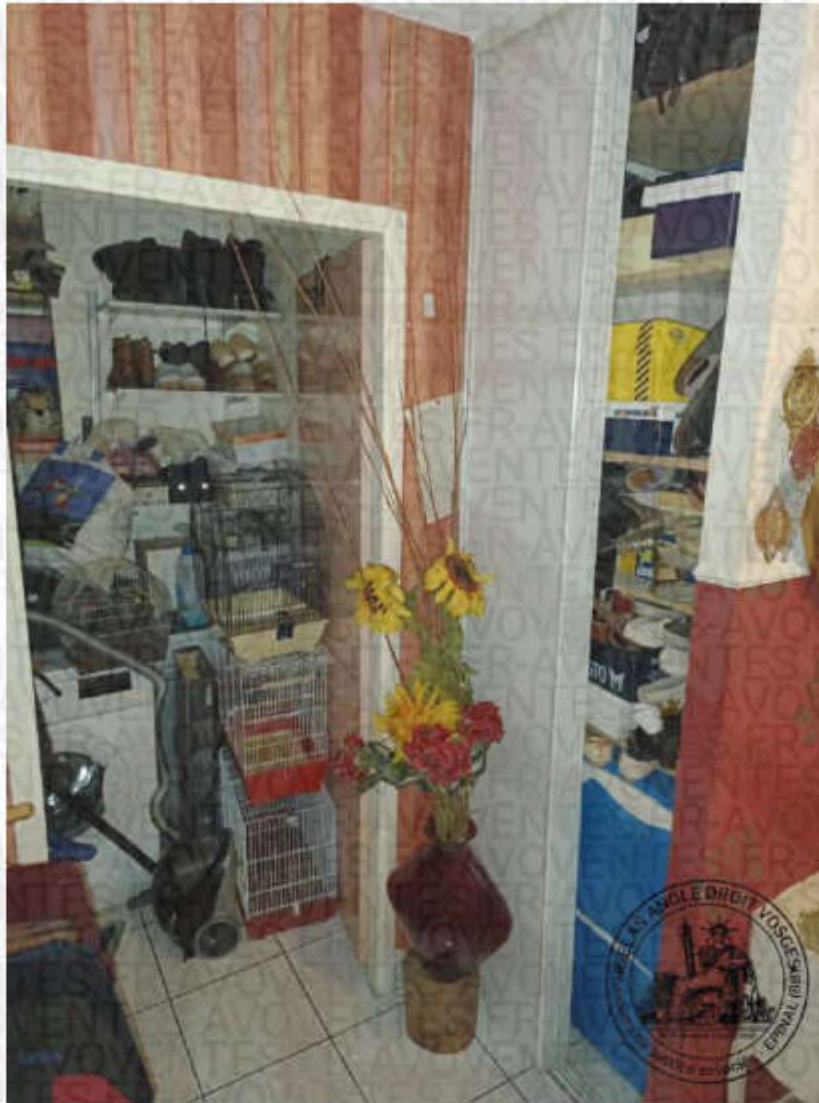
A noter toutefois la fissuration d'un carreau dans l'axe de la porte d'entrée.

Je remarque la présence d'un placard intégré avec portes coulissantes.







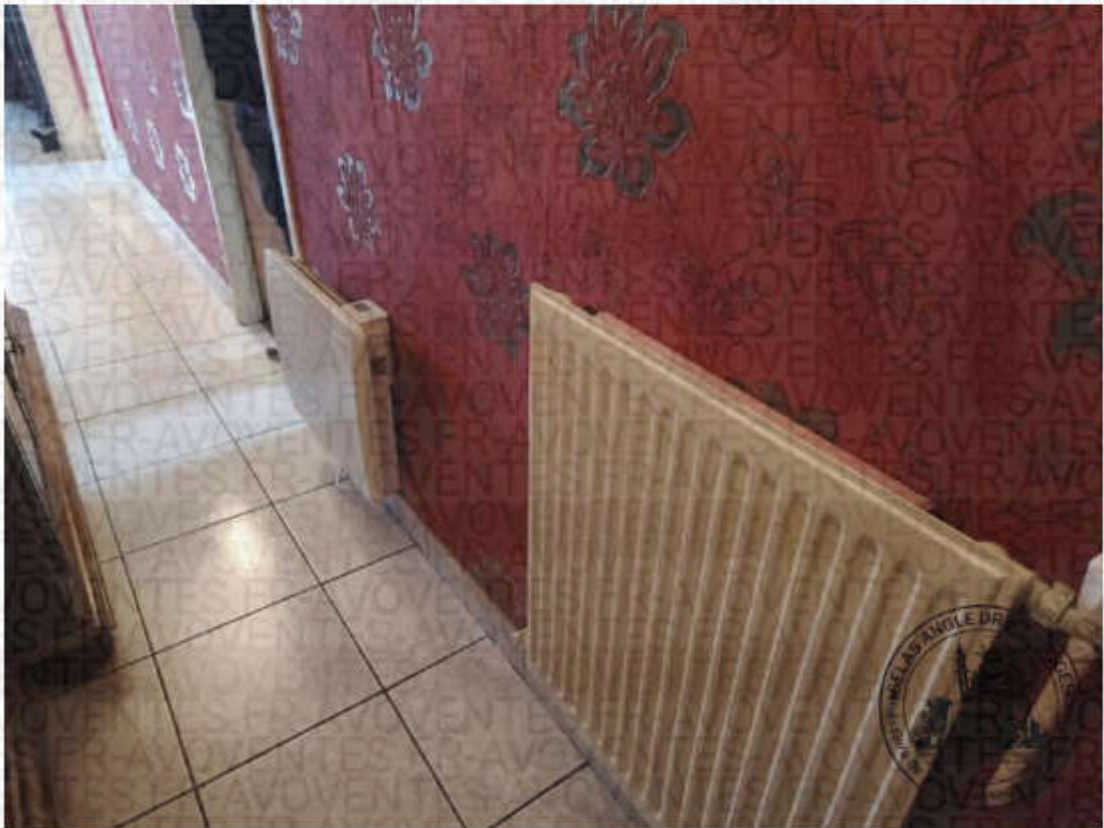
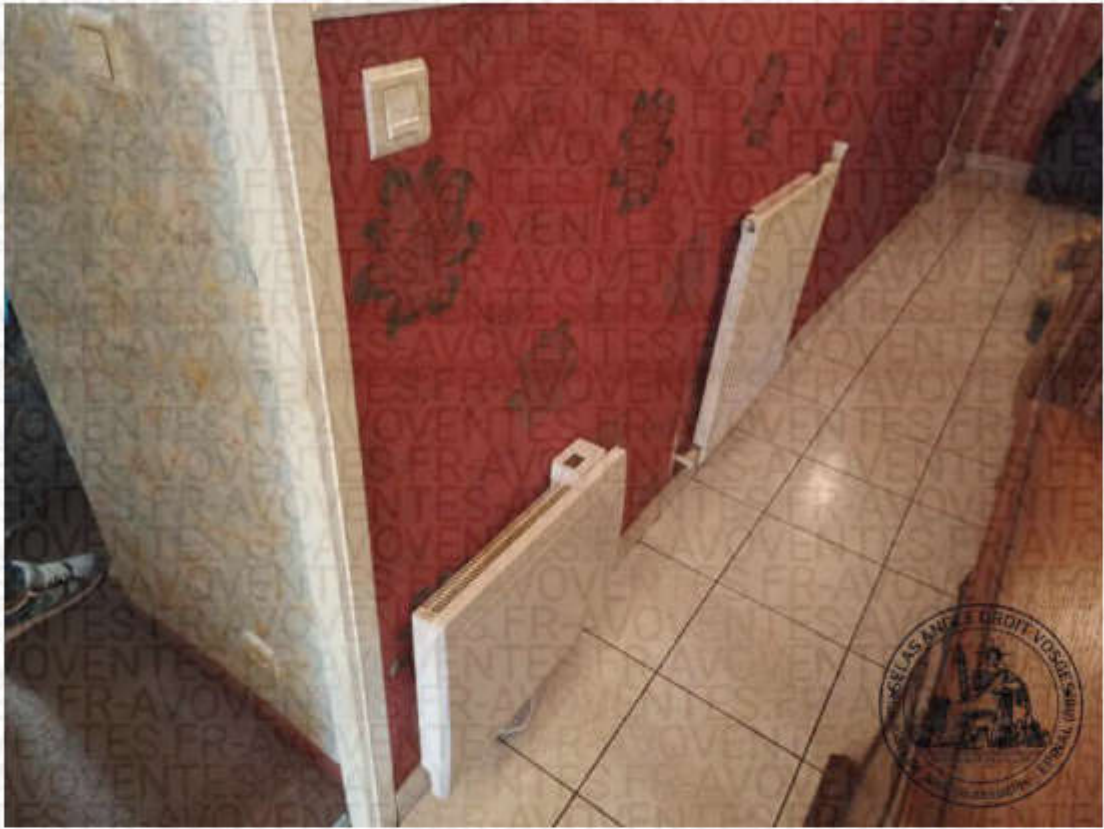


Eclairage de ce dégagement assuré par trois appliques lumineuses en bon état de fonctionnement.

Présence d'un radiateur avec robinet thermostatique, le tout autrefois relié à un ancien système de chauffage central.

Je remarque également la présence d'un radiateur électrique de type panneau rayonnant premier prix, extrêmement énergivore.







## **BUANDERIE :**

Une porte de communication que je ne peux pas manipuler du fait de l'état d'encombrement.

Le plafond est peint en blanc, une trappe d'accès technique est en place au plafond.

Une applique lumineuse, en bon état de fonctionnement.

Les parois murales sont peintes en beige, l'ensemble est en bon état pour les parties visibles.

Sol carrelé.

Constatations rendues difficiles voire impossibles du fait de l'encombrement de cette buanderie.

En partie gauche, un tableau de répartition électrique.















### **LE CELLIER :**

Une porte de communication avec des autocollants décoratifs côté dégagement.

Cette porte ferme correctement.

Le plafond est peint en blanc, de même que les parois murales.

Je remarque quelques trous chevillés dans les parois murales côté droit, mais constatations rendues difficiles en raison de l'encombrement de cette pièce.

Plinthes et sol carrelés.

Une arrivée électrique au plafond en partie centrale avec douille ampoule et luminaire.

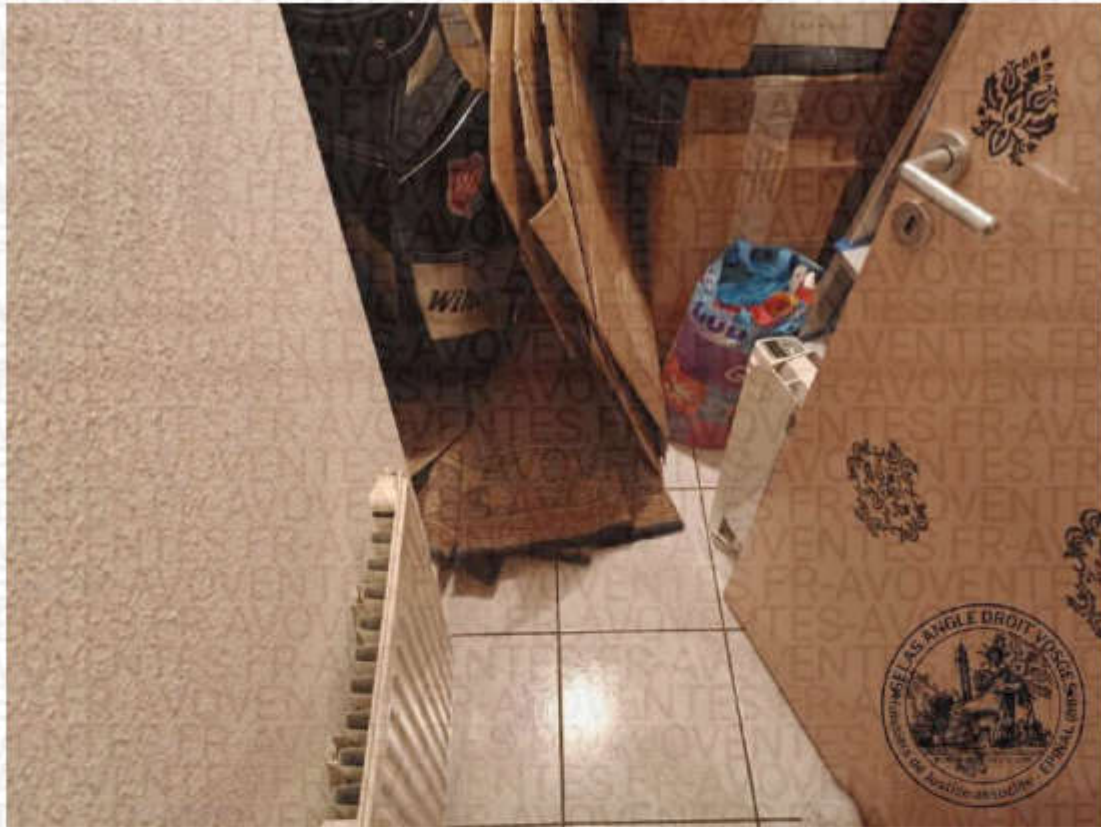
Présence d'un radiateur avec tête de robinet thermostatique, non fonctionnel.

Ainsi, le chauffage ne serait assuré, selon les déclarations de l'occupante, que par des petits convecteurs électriques de type radiateurs soufflants fixés en hauteur, extrêmement énergivores.









### **CHAMBRE N°1 :**

Celle-ci est située sur la droite, première porte côté droit dans le dégagement. À noter des éclats de peinture côté dégagement.

Le plafond est peint en blanc, le tout est légèrement jauni par le temps.

Présence d'une baguette d'angle en périphérie du plafond.

Je remarque que celle-ci se décolle en plusieurs points.

Les parois murales sont tapissées, la tapisserie est extrêmement vétuste et présente quelques défauts d'application, plis et quelques boursouflures.

Au plafond, sur la droite de la fenêtre, présence d'une fissuration sur une cinquantaine de centimètres environ.

Côté petit allée latérale, il existe une menuiserie PVC, double vitrage, volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle, je remarque que le système d'enrouleur est cassé.

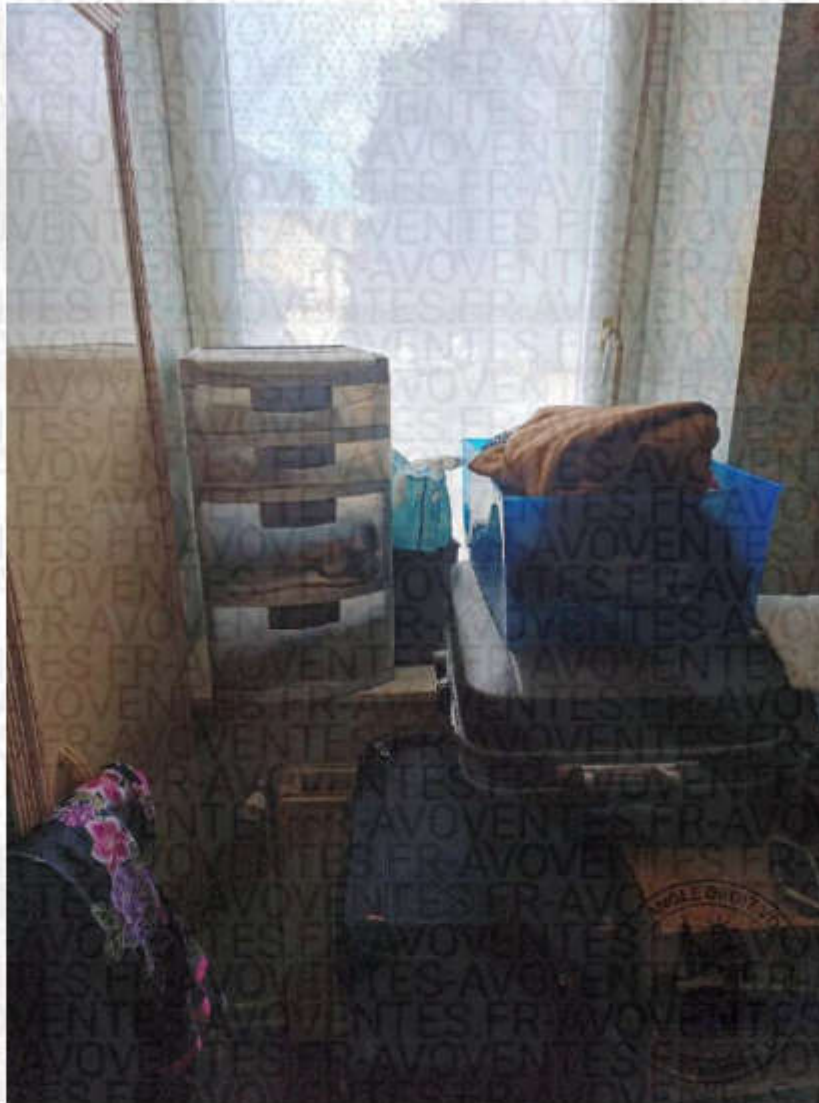
Au sol, une vieille moquette mauve.

Présence d'un placard intégré avec deux portes coulissantes. À noter que l'état d'encombrement de cette chambre rend les constatations difficiles.









## LA SALLE DE BAIN

Celle-ci est accessible depuis le dégagement en prenant le petit espace situé au fond et à gauche.

Une porte de communication en état d'usage, quelques marques de frottement tant au niveau de la porte que de l'huissierie.

Je remarque que la porte vient frotter contre l'huissierie lorsque je la referme.

Le plafond est peint en blanc, deux spots lumineux sont en place, le tout en bon état de fonctionnement, une bouche de ventilation.

Les parois murales sont habillées d'un papier peint beige en partie haute. En partie centrale et inférieure, une faïence de couleur bleu marine.

À noter côté dégagement ou petit réduit, la présence d'une peinture de couleur claire, et quelques auréoles ou salissures noirâtres, surtout autour de l'interrupteur.



Sol carrelé blanc en état d'usage.

Concernant les équipements de cette salle de bain : présence d'un meuble de salle de bain relativement ancien avec vasque intégrée, robinet mélangeur, trois placards de rangement en partie inférieure, deux petites colonnes latérales et un espace de rangement en partie supérieure avec une porte miroir. Quelques éléments d'éclairage intégrés, seul un point lumineux fonctionne sur les trois présents.

Il existe également une baignoire d'angle relativement ancienne, avec un tablier de baignoire carrelé, un robinet mitigeur avec flexible et pommeau de douche.

Je remarque un sèche-serviette relié à un système de chauffage central. Mêmes observations, à savoir que l'ensemble n'est pas fonctionnel selon les déclarations qui me sont faites.

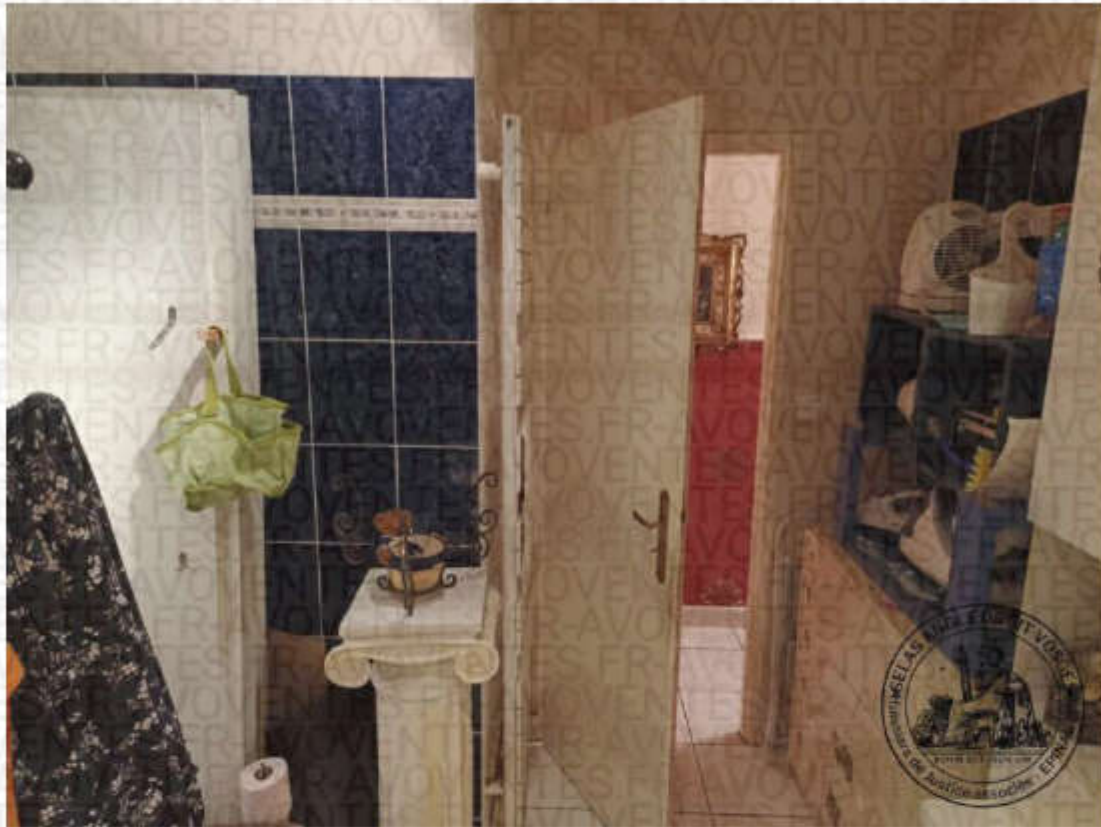
Par ailleurs, j'apprends qu'il n'existe pas de ballon d'eau chaude et que l'eau est chauffée dans la cuisine, puis transférée dans une bassine afin de pouvoir faire sa toilette.











### **LES TOILETTES :**

Une porte de communication qui ferme correctement, quelques marques de frottement tant au niveau de la partie centrale de la porte côté intérieur qu'au niveau de l' huisserie.

Le plafond est peint en blanc, légèrement jauni par le temps, une arrivée électrique en partie centrale avec luminaire en place, le tout en bon état de fonctionnement.

Une bouche de ventilation fortement encrassée.

Les parois murales sont tapissées d'un papier de couleur jaune orangé, avec quelques marques de salissures et dégoulinures.

Le sol est carrelé, identique à celui du dégagement.

Un WC en faïence à effet dorsal avec lunette et abattant, accompagné d'un petit lave-main en faïence, fixé au mur avec un robinet mitigeur.

Enfin, une petite armoire de rangement à fixation murale en état de vétusté avancé, et un petit portant de type sèche-serviettes sur la droite.









### **LA CUISINE :**

Celle-ci est accessible depuis le dégagement en empruntant la porte située au fond et à droite du dégagement.

Je remarque que cette cuisine est également accessible depuis l'espace salle à manger.

Le plafond est peint en blanc, je compte deux spots lumineux intégrés, une bouche de ventilation en hauteur, présence également d'une suspension comprenant trois spots lumineux situés au droit du petit retour de table de cuisine.

Les parois murales sont habillées d'une peinture projetée extrêmement ancienne, usée par le temps.

Il existe un placard intégré, deux portes coulissantes, plinthes et sol carrelés, identique aux autres pièces.

Présence d'une menuiserie PVC, un battant, double vitrage avec volet roulant à lamelles sur enrouleur à sangle donnant sur la petite allée.

Concernant les éléments de cuisine, je remarque que ceux-ci forment un « L ». Aussi, de gauche à droite, concernant les éléments situés côté petite allée, présence d'un plan de travail accueillant un évier de cuisine en résine de couleur rose saumon comprenant un bac de grande taille et un petit bac type lave-mains avec robinet mitigeur. En partie inférieure, un tiroir, un placard, sous l'évier, un vaste placard, une machine à laver la vaisselle Thomson.

Concernant le retour de cuisine, en partie inférieure, un plan de travail accueille une plaque de cuisson électrique type vitrocéramique Bosch extrêmement ancienne, et en partie inférieure, trois tiroirs et trois placards.

Présence également d'un vieux four intégré de marque Scholtes.



En partie supérieure, au-dessus de la plaque de cuisson, une hotte aspirante électrique Thermor, fortement encrassée, extrêmement vétuste, et de part et d'autre, des caissons de rangement, quatre portes au total.







**LE SALON :**

Celui-ci est accessible depuis le fond du dégagement. À noter au sol la présence de fissurations du carrelage ainsi que de plusieurs éclats.



L'espace est ouvert depuis le fond du dégagement.

Le plafond est peint en blanc, je compte quatre spots lumineux en partie centrale.

Il y a également, Place du général de Gaulle, un plafond en pente, le tout peint en blanc. L'ensemble est en bon état d'usage.

Les parois murales sont peintes de couleur jaune-orangé en partie droite, ou habillées d'une tapisserie décorative rouge soutenu en partie gauche.

Au niveau de la paroi murale comprenant la menuiserie PVC, la paroi est peinte en jaune-orangé. L'ensemble est en bon état d'usage.

Présence d'une menuiserie PVC, deux battants, double vitrage, absence de volets.

Depuis cet espace, présence d'un escalier en bois donnant accès au niveau supérieur. Enfin, il existe deux passages côté salle à manger.

Mêmes observations concernant le radiateur autrefois relié à un système de chauffage central.

Je remarque la présence d'un petit radiateur soufflant, fixé au mur, de marque Silvercrest, extrêmement énergivore.











### **LE SEJOUR :**

Cet espace est actuellement uniquement accessible depuis la cuisine. Le plafond est peint en blanc, quatre (4) points lumineux en partie centrale.

Les parois murales sont peintes en beige ou habillées d'une tapisserie décorative rouge soutenu.

Plinthes et sol carrelés.

À noter la présence de fissurations à proximité du passage de porte côté cuisine.

L'état d'encombrement rend les constatations difficiles.

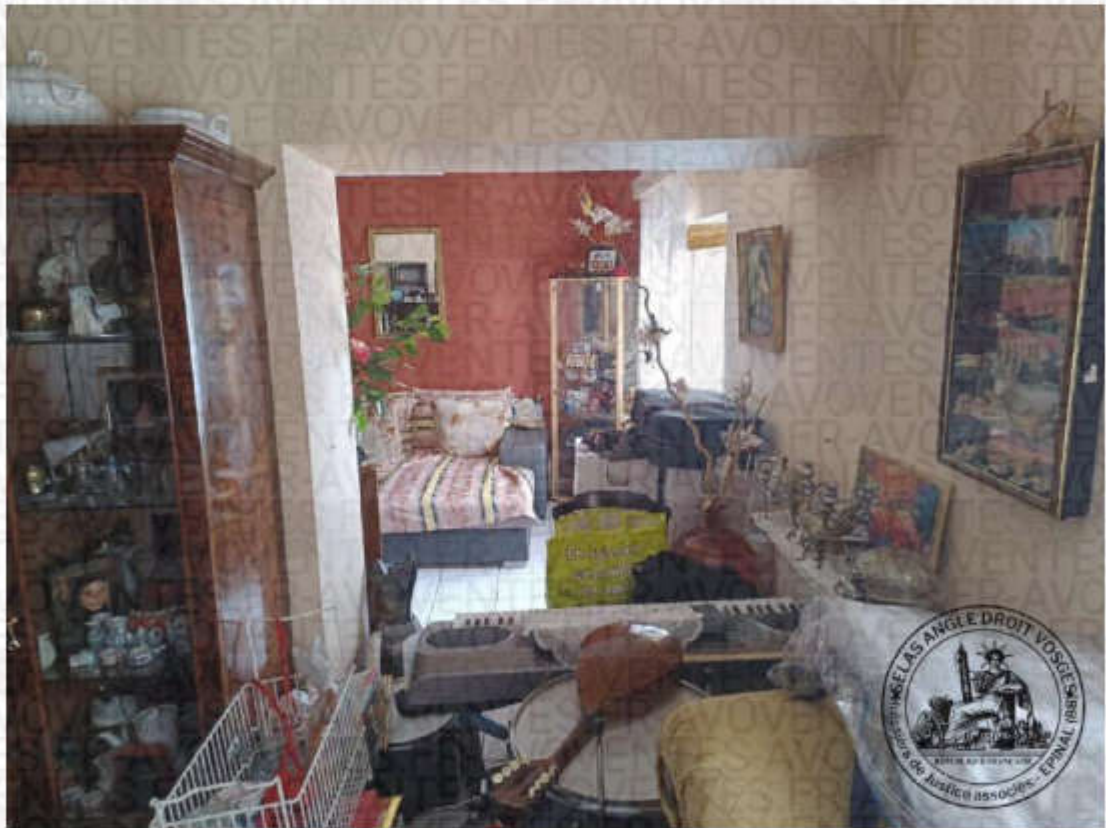
Présence d'une fenêtre, deux battants, double vitrage, donnant sur la place du Général de Gaulle.

Absence de volets extérieurs.













### **ESCALIER MENANT A L'ETAGE :**

Celui-ci est situé au bout du dégagement en partie gauche, et est accessible également depuis le grand espace de vie.

Les parois murales sont peintes en blanc cassé, quelques marques de frottement, traces noirâtres, trous rebouchés grossièrement.

Escalier en bois, marches et contre-marches en bois, un garde-corps en partie droite.

Présence de moquette antidérapante sur chaque marche.









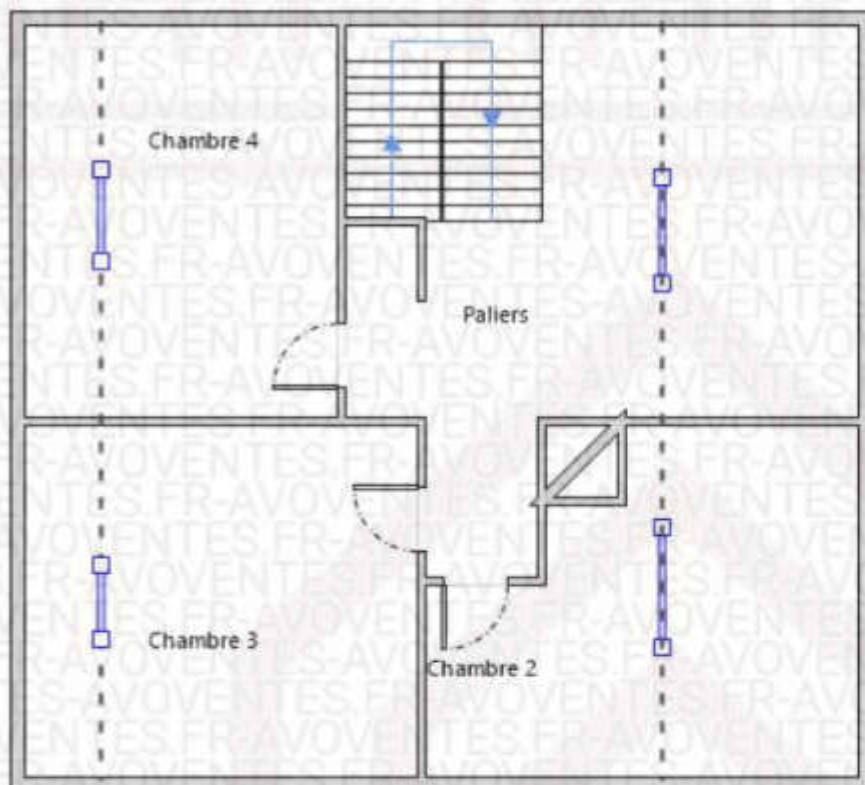






## B- LE DEUXIEME NIVEAU :

Pour une parfaite représentation, je produis le croquis de la société de diagnostics techniques (attention, échelle non respectée).



### PALIER :

Le plafond est peint en blanc. Je remarque une fissure dans l'axe de la chambre numéro 2.

Par ailleurs, certaines surfaces sont de teinte plus sombre.

Les parois murales sont peintes en blanc cassé, et présentent quelques marques de frottement.

On dénombre deux appliques murales, ainsi que quelques trous chevillés du côté de la trémie d'escalier.

Une fenêtre de toit de type Vélux est présente, avec un châssis bois fortement encrassé et un store occultant.

Un radiateur, relié à un ancien système de chauffage, est en place, et on trouve également un radiateur électrique de type panneau rayonnant « premier prix ».

Au sol, une moquette bleu marine relativement usagée.

Ce palier dessert, dans l'axe de l'arrivée d'escalier, la chambre numéro 2, ainsi que les chambres numéro 3 et 4 du côté droit.

On trouve un placard intégré avec portes coulissantes (une porte est sortie de son rail).



Un garde-corps est présent, afin d'empêcher toute chute dans la trémie d'escalier.









## LA CHAMBRE n°2 :

Celle-ci est située dans l'axe de l'arrivée d'escalier.

Le plafond est en pente, le tout est largement jauni par le temps, quelques marques de salissures, traces de frottement ou traces laissées par des agrafes ou petits clous.

Une fenêtre de toit de type Vélux relativement vétuste avec store occultant encastré.

Les parois murales sont habillées d'un papier peint bleu foncé qui présente de multiples traces de déchirures.

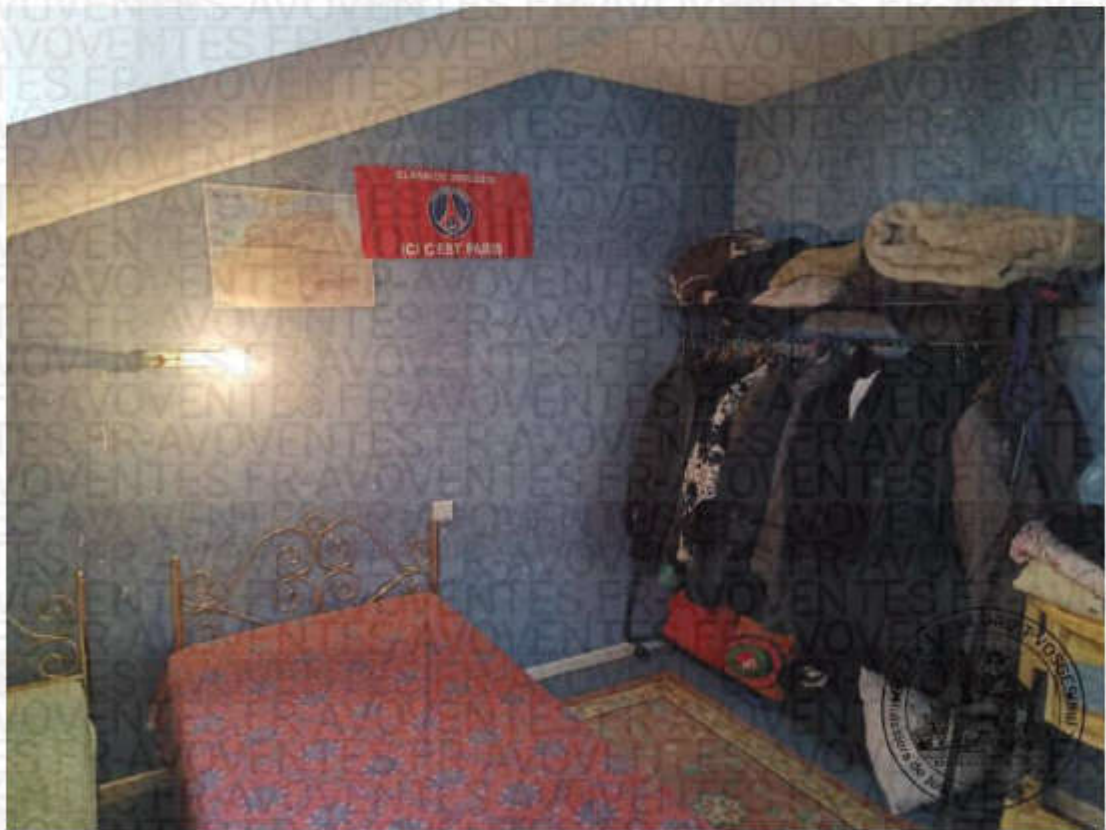
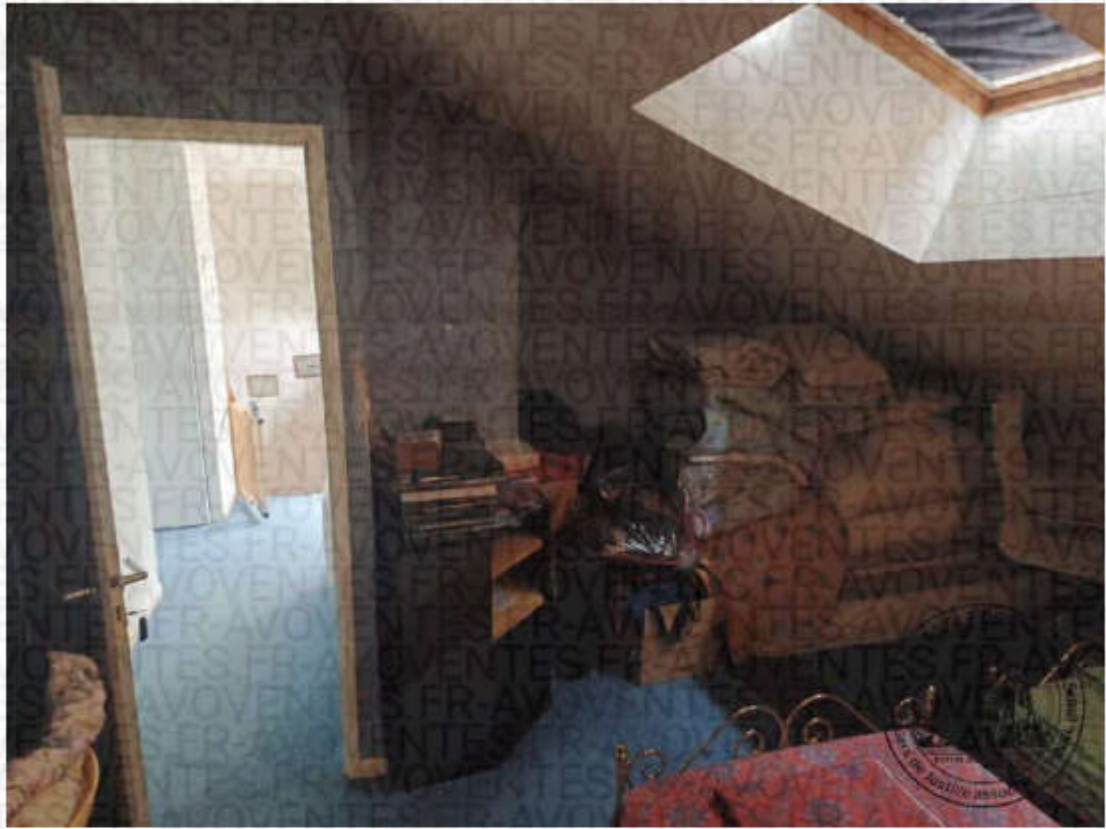
Des plinthes sont en place.

Au sol, une moquette bleu marine.

Présente une applique murale côté tête de lit.









### CHAMBRE n°3 :

Celle-ci est située au fond et à droite du petit dégagement desservant les chambres.

Présence d'un impact au centre de la porte.

Par ailleurs, la plaque de protection est totalement décollée.

Je remarque enfin une fissuration verticale au niveau de la tranche de porte, laissant deviner que celle-ci a été « défoncée ».

Le plafond est peint en blanc, le tout est légèrement jauni par endroits.

Présence d'une fenêtre de toit type Velux, châssis bois extrêmement délabré, traces de moisissure en partie extérieure. Le store occultant est cassé.

Parois murales peintes en blanc côté fenêtre de toit ou habillées d'un ancien revêtement mural bleu clair à motif floral. L'ensemble est extrêmement vétuste.

Des plinthes sont en place.

Au sol, une vieille moquette usée bleu marine.

Un radiateur relié à l'ancien système de chauffage central.







Quelques coulures jaunâtres et noires, avec formation de moisissures au droit de la fenêtre de toit, laissant deviner la présence d'infiltrations.







#### **CHAMBRE n°4 :**

Celle-ci est accessible immédiatement sur la partie droite après avoir atteint le palier.

La porte de communication est recouverte d'une peinture bleu gris, quelques éclats de peinture par endroits mais l'ensemble reste en bon état d'usage.

Le plafond est principalement en pente, peint en blanc, largement jauni par le temps, avec quelques marques de dégoulinures jaunâtres et noirâtres au niveau de la fenêtre de toit.

Une fenêtre de toit de type Vélux, avec un châssis en bois. Store occultant totalement dégradé.

Les parois murales sont revêtues d'une tapisserie décorative qui présente quelques marques de frottement, des traces similaires à celles d'une tête de lit et des petits décollements par endroits.

Une applique murale est en place, avec des parois murales peintes en blanc du côté de la fenêtre de toit.

Des plinthes sont présentes.

Sol recouvert d'une vieille moquette bleu marine.











**Telles sont les constatations faites ce jour de tout j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies pour servir et valoir ce que de droit.**

L'Huissier de Justice soussigné  
**Maitre NICOLAS CUNIN**

