



LEGOUGE & MARAIS

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

30, rue du Général Leclerc - BP 453 89104 SENS CEDEX

03.86.83.92.00 ou 06.35.11.54.65 contact@huissier-sens.com

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Et le NEUF MARS

À la requête de :

La Société Caisse Régionale du Crédit Agricole, Mutuel Brie Picardie, immatriculée au Registre du Commerce d'AMIENS, sous le numéro 487 625 436, dont le siège social est situé 500, rue Saint-Fuscien à AMIENS (80000), agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants et administrateurs légaux en exercice, domiciliés ès qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Karym FELLAH, Avocat au Barreau de Sens (Yonne), associé de la SCP REGNIER – SERRE – FLEURIER – FELLAH – GODARD, 9, boulevard Maupéou à SENS.

Laquelle m'expose :

Qu'une procédure de saisie immobilière est engagée sur un bien immobilier appartenant à

....., en vertu d'un acte dressé par Maître AUDEUX Benjamin, Notaire en date du 10 janvier 2017, sur un bien immobilier situé 7, grande rue à COMPIGNY (89140).

Qu'il me requiert de me rendre sur place pour dresser un procès-verbal de description dans les conditions fixées par les articles R 322-1, R322-2 et R322-3 du Code de Procédures Civiles d'Exécution.

Déférant à cette réquisition,

Je, Philippe LEGOUGE, HUISSIER DE JUSTICE, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe LEGOUGE & Julie MARAIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de SENS (YONNE), y domicilié 30, rue du Général Leclerc, soussigné

Me suis rendu ce jour, 7 grande rue à COMPIGNY (89140) à 10 h, où j'ai procédé aux constatations suivantes :

Après avoir sonné,, ainsi déclaré, se présente à moi.

Après lui avoir décliné mes nom, qualité, objets de mes constatations et avoir présenté ma carte professionnelle, il nous laisse accéder à la propriété.

Je suis accompagné par deux témoins, d'un serrurier requis et de de la société AZIMUT CONSEIL, diagnostiqueur, qui réalise un diagnostic de la maison.

L'immeuble, objet des poursuites, comporte deux parties :

- Parcelle cadastrée section C numéro 976, une cour, avec trois bâtiments dont une partie habitation à gauche de la cour côté Nord, un grand côté Sud et un bâtiment agricole avec une partie habitation en fond de cour côté Est.
- Parcelle cadastrée section C numéro 957 : située derrière le bâtiment agricole : terrain à usage de jardin.

C o n s t a t a t i o n s

Parcelle cadastrée section C numéro 976 :

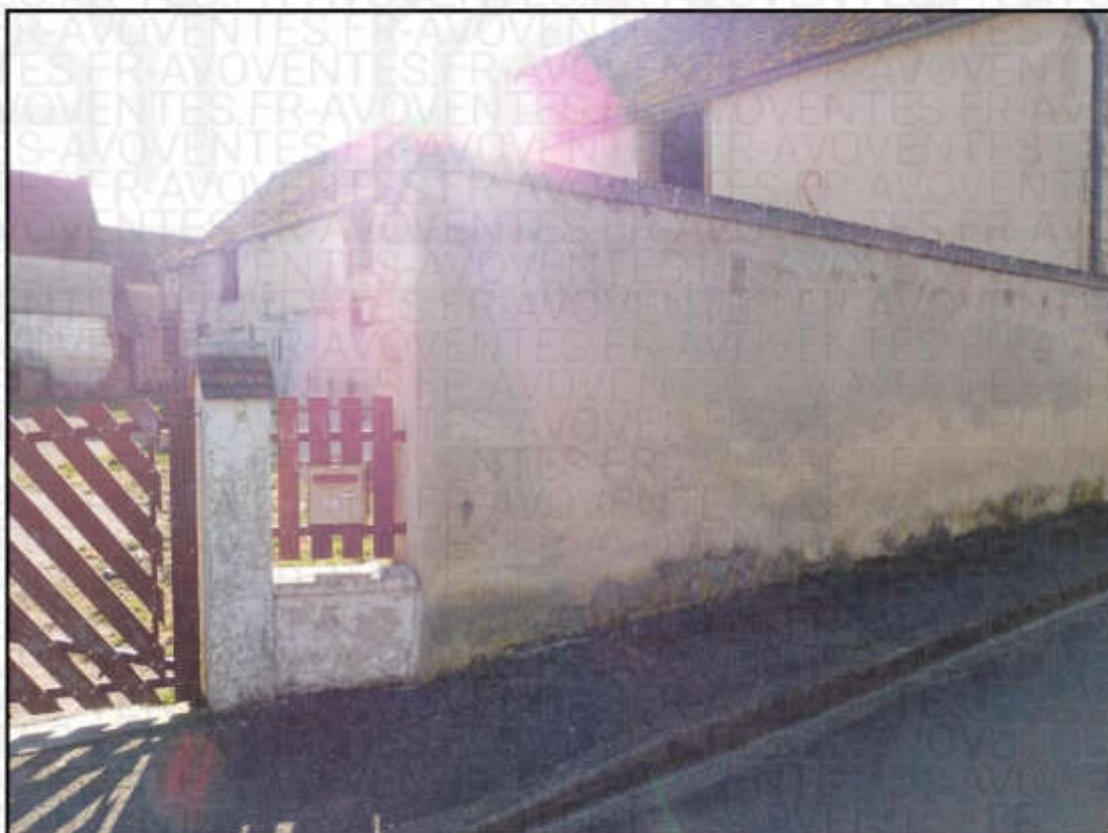
L'immeuble est constitué **d'une cour centrale**, avec enrobé à l'état d'usage.

On y accède par **un portail**, deux vantaux, avec planches en bois, armature métallique en place.

Un mur côté haut de rue est présent.

Je note **un espace vert** côté grange, au Sud, avec une zone en sable tenue par des parpaings posés.





Partie 1 : habitation et grange : situées au Nord de la cour :

Je constate **qu'une toiture tuiles** mécaniques est en place, avec gouttière zinc en place.

Les menuiseries PVC sont en place.

Une porte de grange est vers le fond.

L'accès à l'habitation se réalise après deux marches.



Entrée :

Une porte aluminium, avec vitre et un châssis fixe mobile présent.

Sol : carrelage imitation parquet et **plinthes**. Très bon état général.

Plinthes assorties.

Murs : peinture, en très bon état d'usage. **Une imposte vitrée** en place.

Plafond : peinture. Une ampoule sur douille en place.



Cuisine :

Côté droit, accès à la cuisine par **une porte iso plane**, avec une vitre.

Sol : carrelage imitation parquet et **plinthes**.

Plinthes : assorties.

Murs : peinture en bon état d'usage. Quelques salissures au niveau des plaques de cuisson.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux ampoules sur douille.

Une fenêtre, deux battants, double vitrage, donnant sur la rue. Il s'agit du côté rue et côté cour, **une fenêtre**, deux battants, double vitrage, en place.

Un ballon d'eau chaude de marque Ariston est présent.

Plan de travail en place.

Je note au-dessus du plan de travail la présence de quatre arrivées électriques qui sont avec les fils en attente et ouvertes.

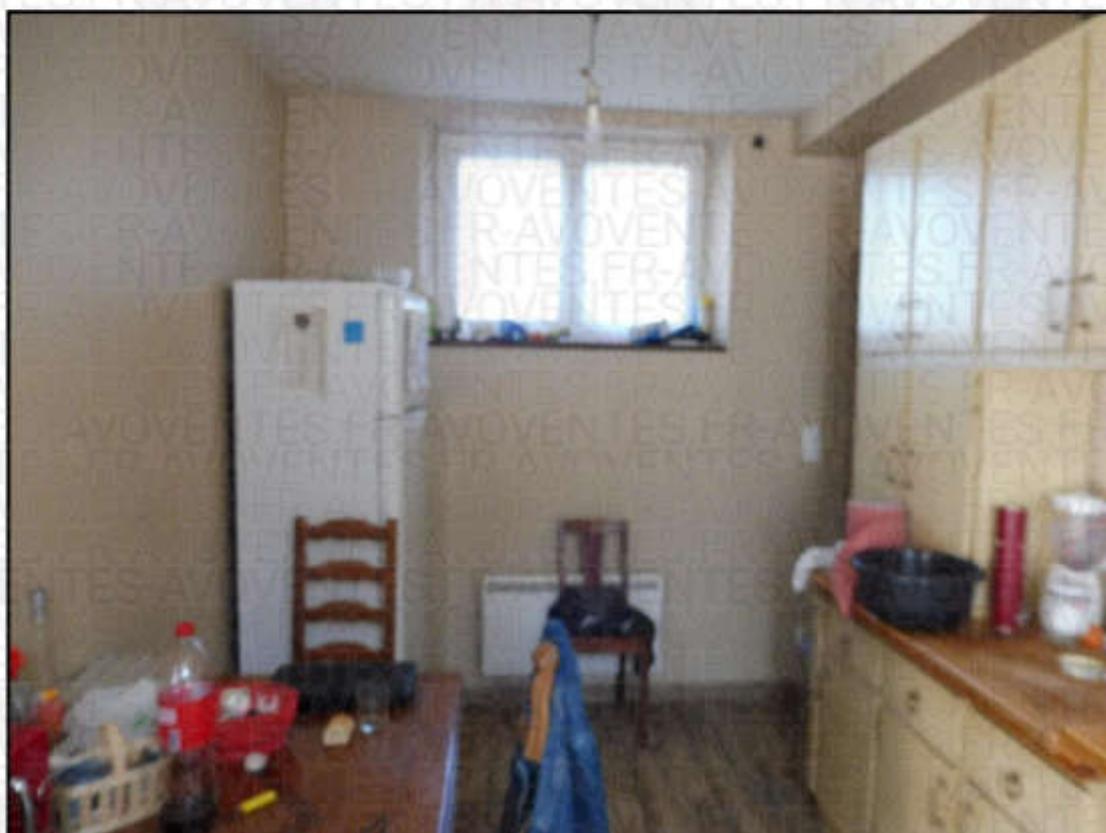
Cuisine équipée ancienne, en place.

Arrivée, évacuation d'eau en place.

Un évier, un bac, un égouttoir, en place.

Un radiateur électrique en place.





Couloir :

Il se situe dans le prolongement de la cuisine et mène aux chambres.

Accès par **une porte** iso plane, avec oculus.

Sol : carrelage imitation parquet et **plinthes**.

Murs en bon état d'usage.

Deux appliques lumineuses.

Plafond : peinture, en bon état général.

Un espace lumineux avec des pavés de verre dont certains sont dégradés.

Pas de mode de chauffage.

Au bout du couloir, une porte moulurée est présente ; elle dessert la grange dans le prolongement.



Première chambre à droite :

Porte iso plane.

Sol : parquet.

Plinthes : parquet.

Murs : peinture, en très bon état d'usage.

Plafond : peinture, en très bon état d'usage. **Une douille** sans ampoule et une arrivée électrique murale, avec fil en attente.

Un radiateur électrique fixé et un radiateur électrique posé au sol, sous l'allège de la fenêtre.

Fenêtre, deux battants, double vitrage, en place.



Salle de bains :

Porte iso plane, qui dessert la salle-de-bains.

Sol : carrelage.

Murs : crédence de faïence sur toute la hauteur.

Plafond : peinture, en très bon état d'usage.

Un radiateur électrique chauffe-serviettes en place.

Toilettes avec abattant et lunette en place.

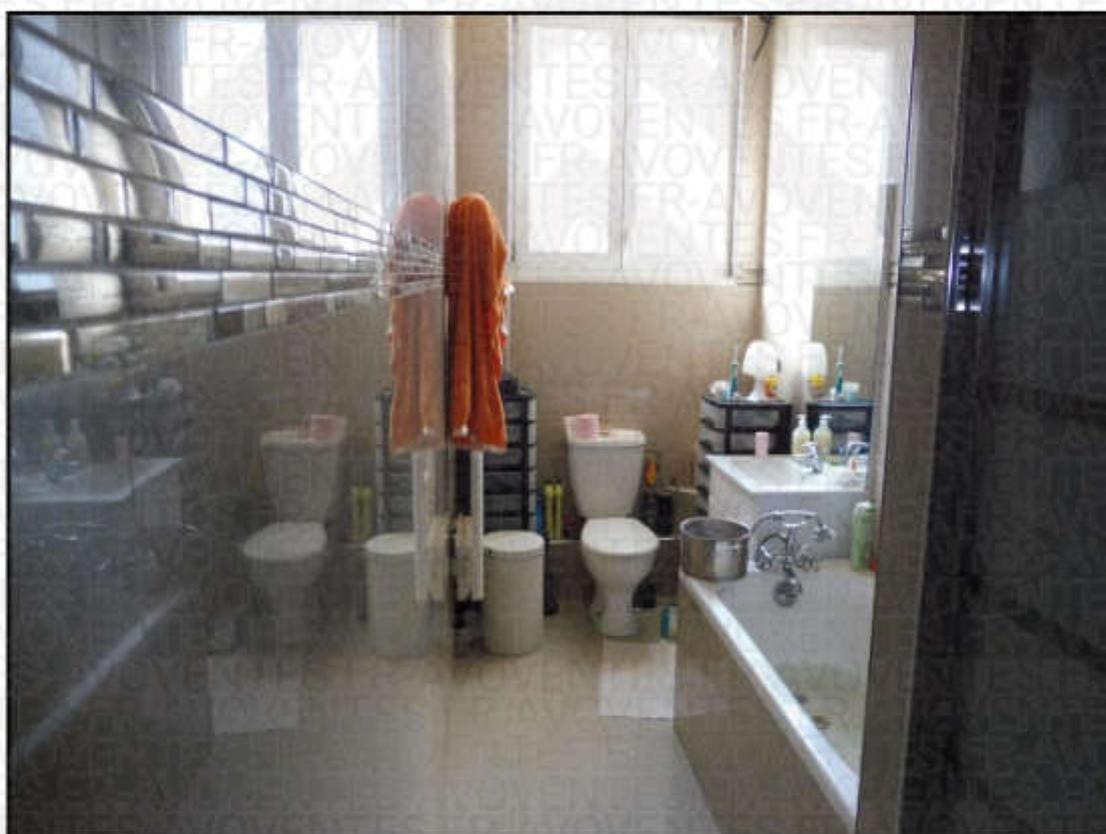
Un lavabo sur meuble en place.

Une fenêtre, deux battants, double vitrage en place.

Je note **une arrivée électrique**, avec des fils en attente.

Une baignoire en place. Le joint à la jonction de la baignoire avec la faïence murale n'est pas réalisé.

Derrière la porte d'entrée se trouve **un espace cabine de douche**, avec double porte coulissante en place. Receveur en place. Crédence de faïence murale. La robinetterie est en place.





Seconde chambre :

On y accède par **une porte** iso plane.

Sol : parquet.

Murs : peinture en bon état d'usage. Une douille avec ampoule.

Plafond : peinture, en bon état d'usage.

Un radiateur électrique en place.

Une fenêtre, avec trois battants en place, double vitrage.

Deux appliques lumineuses sont en place.



Réserve :

Elle est située face à l'entrée.

Sol : carrelage imitation parquet et **plinthes.**

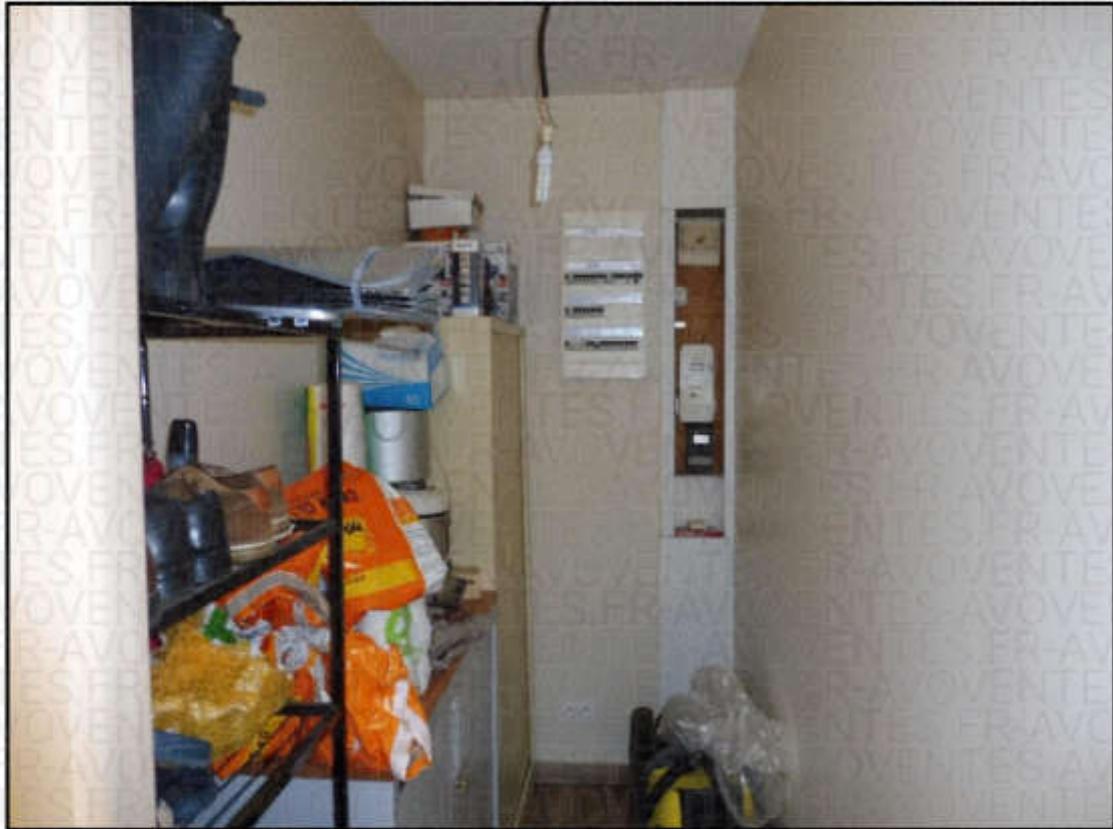
Murs : peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une ampoule sur douille pend du plafond.

Une imposte en place.

Tableau électrique en place.

Absence de porte.



Salle à manger :

Située à gauche de l'entrée.

Porte iso plane et vitre en place.

Sol : carrelage imitation parquet et **plinthes**.

Plinthes : assorties.

Murs : peinture, en très bon état d'usage.

Plafond : peinture, en très bon état d'usage.

Deux ensembles vitrés, deux battants, double vitrage, en place.

Deux radiateurs électriques, en place.

Une cheminée. me précise qu'elle n'est pas en service.





Partie grange située dans le prolongement :

On y accède par la cour, via **une porte coulissante**.



Partie principale :

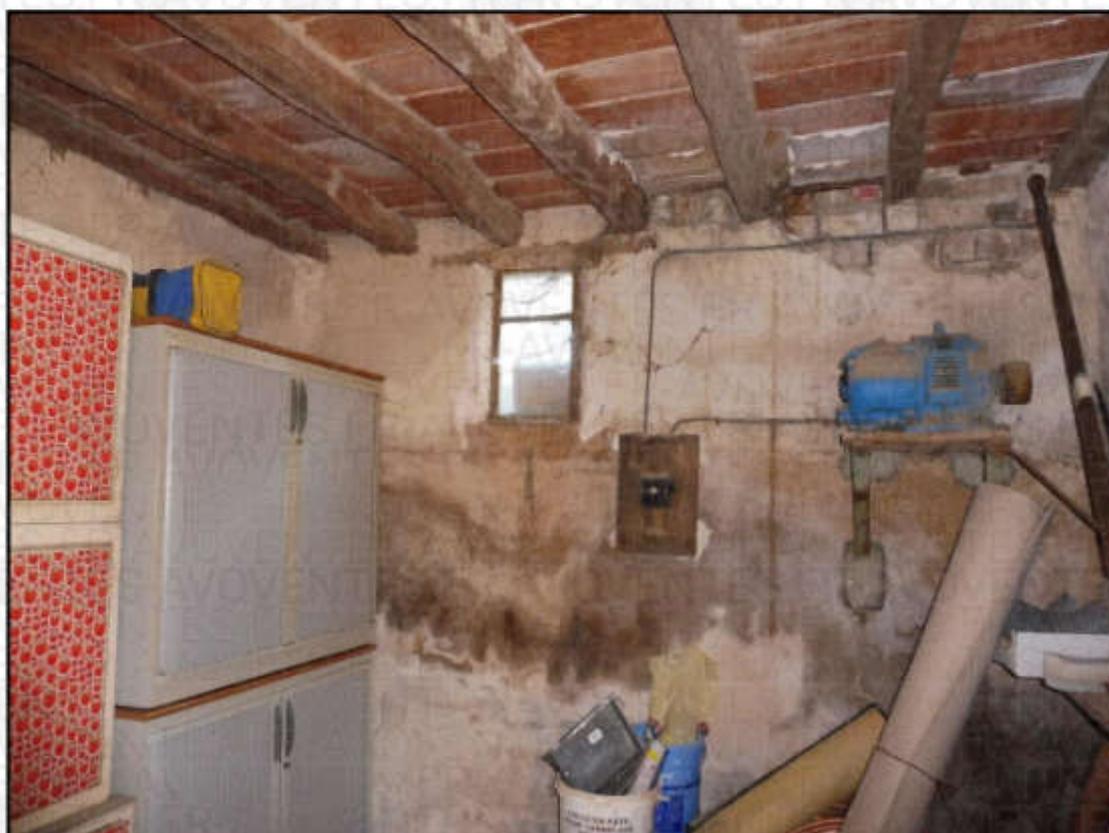
Sol : à l'état brut, avec une zone pavée ancienne.

Murs : à l'état brut, avec des fissurations d'usage.

Toiture, avec plafond apparent. Poutres apparentes et plancher bois apparent.

L'électricité y est provisoire.

À l'extrémité Est, je note **une fenêtre**, châssis fixe, simple vitrage.



Petite cellier :

Après quelques marches, accès à **une petite pièce située au Sud/Est**, avec un congélateur présent.

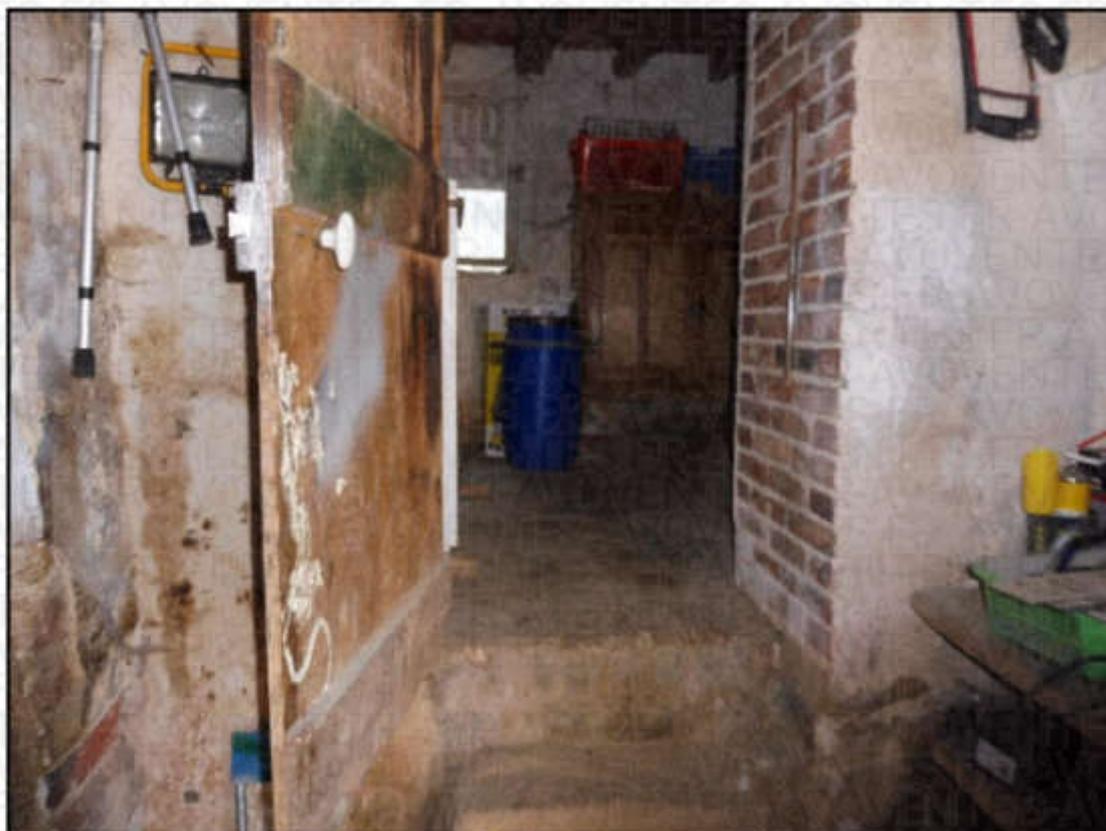
Arrivée électrique. Les fils sont suspendus.

Une fenêtre, pignon Est, est présente, non étanche à l'air et à la pluie. Vitrage, simple vitrage. Une vitre cassée.

Sol : pavés.

Murs : à l'état brut.

Plafond : poutres apparentes et hourdis.



Sous l'escalier d'accès au grenier se trouve la porte donnant sur le couloir des chambres de la partie habitation.

Grenier :

Accès par un escalier de meunier en bois vers le grenier qui couvre l'intégralité de la partie habitation.

Au-dessus de la partie habitation, une zone comporte des briques rouges.

Un chauffe-eau électrique en place. me précise qu'il n'est pas en service.

Je note qu'un rayage est préparé sur les poutres de la toiture. La toiture comporte des tuiles mécaniques en place, à vue.

Absence d'isolation.

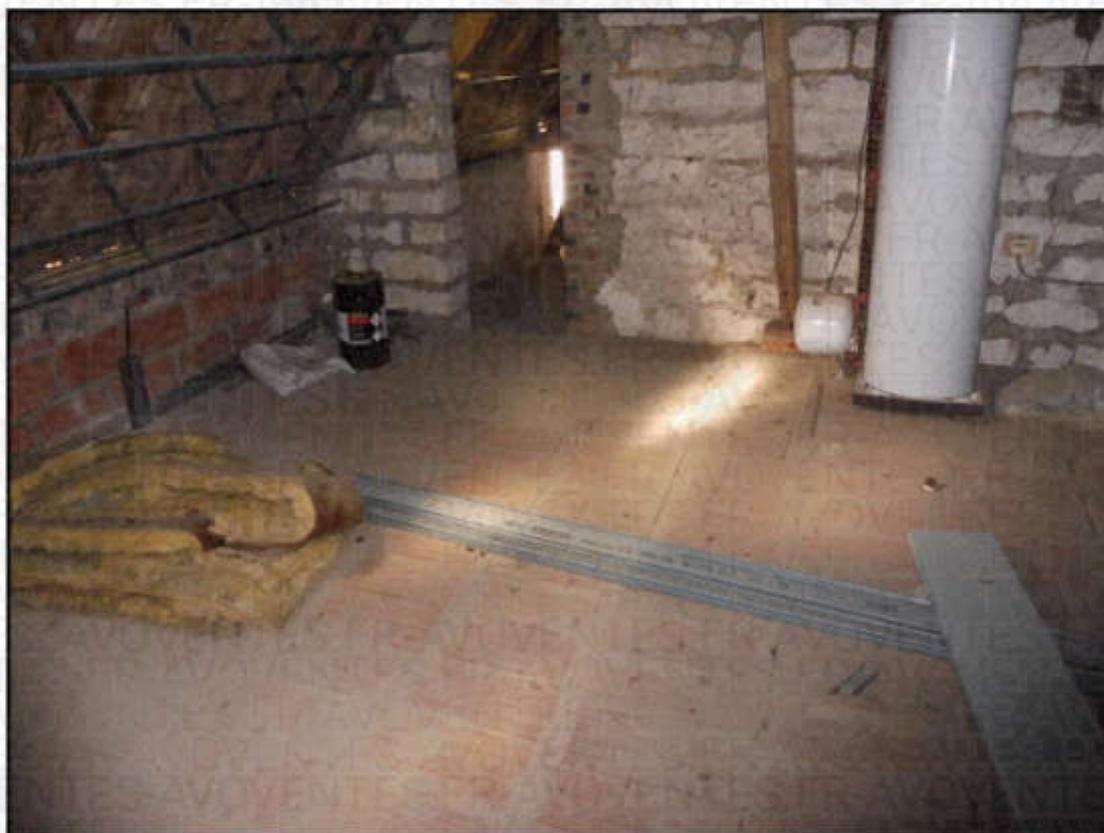
Au-dessus de la partie bâtiment se trouve un plancher bois.

À l'extrémité Est se trouve une ancienne porte avec vitre cassée.

Dans la seconde partie au-dessus de l'habitation, un sol pavé est présent.

Les rampants et plafond sont isolés mais les rails ne sont pas fermés. Le muret n'est pas isolé.

Une fenêtre, un battant, double vitrage, est présent.







Dans le prolongement de la partie habitation et de la partie grange se trouve un accès à la cave côté Est :

Accès à la cave par **un escalier voûté.**

Électricité provisoire, avec ampoules qui pendent.

La cave se situe dans le prolongement uniquement de la partie grange :

Il s'agit d'une cave voûtée en place, avec **sol terre battue.**

Un espace avec une niche arrondie et zone de stockage est présente.



Entre le bâtiment côté Est et le bâtiment habitation située au Nord, je note une zone ouverte, avec des gravats et des stockages de divers débris.

Un chenil est réalisé avec tôles de toiture ondulées métalliques.

Une partie de l'abri tôles est effondrée côté Nord.



Partie 2 : bâtiment agricole à l'Est de la cour :

Une zone abritée est présente au Nord. Elle est ouverte. L'ensemble est à l'état brut.

Plancher bois vermoulu. À travers le plancher du rez-de-chaussée, je constate que la toiture n'est pas isolée. La toiture en tuiles de Bourgogne est en place.

Absence de gouttière.

La partie premier étage comporte un habillage en tôles bac acier.



Un ancien toilette est présent en saillie du bâtiment. Il s'agit d'un cabanon en bois et tôles métalliques.



Grange centrale :

Sur la façade principale dans le prolongement de la cour, je note un fronton présent, avec une partie en craie et une partie en torchis effondré. Les poutres de bois présentent un aspect général usagé.

Porte en bois, deux battants. L'ensemble est verrouillé.

Un ancien poulailler en briquettes est dégradé.



La partie grange centrale est constituée d'un sol ciment usagé, fissuré en de nombreux endroits.

Murs : apparents, non isolés.

Toiture : en place. Des petits bois sont déboîtés ainsi que des tuiles. Je note la présence d'oiseaux. Les poutres traversières sont en place.

Côté jardin, je note la présence **d'un ensemble vitré**, deux battants, double vitrage, en place, non étanche à l'air.

Je note la présence **d'une réserve à grains** avec protection par grille au niveau du sol inaccessible.

Absence d'électricité et de mode de chauffage.





Partie habitation (côté Sud de ce bâtiment) :

On y accède par **une porte** en bois, ancienne.
Partie de bâtiment, à l'état d'abandon.

Ancienne zone de cuisine :

Après avoir passé **des marches**, porte d'entrée : bois vermoulu, en mauvais état général.

Sol carrelage.

Murs anciens.

Électricité hors d'usage.

Poutres apparentes et **une ancienne installation électrique** est présente.

Un lavabo, avec un égouttoir est présent.





Dans le prolongement se trouve une pièce sans porte :

Sol : carrelage.

Murs : papier peint arraché en plusieurs endroits. Pigmentation de moisissures visibles par endroits.

Plafond : poutres apparentes et petits bois du plancher visibles et dégradés.

Un ancien éclairage est présent.

Une fenêtre avec deux battants en bois verrouillé est présente. Les vitres sont cassées. Deux volets en bois sont présents.



Une pièce de vie :

On y accède par **une porte en bois ancienne**.

Une fenêtre donnant côté Ouest est présente. Deux battants avec bois verroulu.

Je note qu'une traverse en bois bloque les vitres cassées en partie basse et un effondrement du revêtement au niveau de l'allège.

Sol : dalles pavés octogonales dégradées par endroits.

Murs : à l'état brut, avec des pigmentations de moisissures par endroits.

L'électricité est vétuste.

Plafond : peinture dégradée, usagée.

Un conduit d'un ancien poêle est présent.



Étage au-dessus de la partie habitation :

L'escalier menant au premier étage en bois vermoulu, dégradé. Les marches sont dégradées.

La zone est inaccessible.

En outre, un étau est présent pour maintenir la toiture.



Accès à une cave située sous l'escalier menant à l'étage situé au-dessus de la partie habitation :

Accès par un escalier avec voûte en briquettes en bon état général.

Marches érodées.

Sol : terre battue.

Murs en craie et voute en craie. L'ensemble en bon état général.

Absence d'électricité.



Partie 3 : Grange située au Sud de la cour :

Un garage est présent dans le prolongement du bâtiment côté Est :

Porte : un battant en bois, en bon état général.

Poutres apparentes.

Toiture en fibrociment, en place.

Gouttière PVC en place.

Le sol est en terre battue. La partie d'extension est réalisée en parpaings.

Poutres apparentes.





Première cellule :

Il s'agit d'une ancienne grange à l'état brut.

Je note qu'elle comporte **quatre portes coulissantes** en bois. Sur la seconde entre les lettres « E » et « R » de croix de Saint André, je note une importante fissuration.

Je note que **le sol** est en terre battue.

Du foin est stocké en partie supérieure à même les poutres.

Une trémie pour l'ouverture est présente masquée derrière des rouleaux d'isolant thermique.

L'ensemble est à l'état brut.





Cellule principale :

Quatre portes coulissantes permettant l'accès à cette partie grange, à l'état brut.

Sol : à l'état brut.

Murs : à l'état brut.

Du foin est stocké en partie supérieure à même les poutres.

Absence d'électricité.

Quatre trémies fermées côté Sud sont présentes. Pas de menuiseries.

Je note qu'en plusieurs endroits en partie basse, **le mur** comporte des jointements érodés.

Ce bâtiment comporte **un étage inaccessible**, avec côté Nord, trois ouvertures non fermées.



Je note que la toiture en tuiles mécaniques est en place sur le pan visible de la cour.

Gouttières en zinc en place, avec un système d'évacuation d'eau en place.



Parcelle cadastrée section C numéro 957 :

J'y accède par la partie ouverte du **bâtiment située à l'Est** de la cour de la parcelle précédente.

Je note dans le prolongement de la partie grange ouverte, **deux portes** en bois vermoulu présentes.

Accès à la partie jardin :

Prolongement de la grange :

Je note que la toiture en tuiles de Bourgogne est dégradée en plusieurs endroits. Des résidus de gouttière sont présents mais non opérationnels.



Un ancien bâtiment :

Au Nord.

Une porte ancienne. L'ensemble comporte une structure ancienne, avec des réparations, des planches en bois et des parties de murs en craie.

Toiture : en tôles ondulée métallique



Un grillage à poules sépare la propriété côté Nord.

Extension de la grange principale :

Le long de la grange centrale, je note la présence d'un bâtiment en appui dessus.

Ce bâtiment comporte deux pans de toiture et une armature en bois.

La façade du pignon côté Est est dégradée.

À proximité, des mauvaises herbes hautes sont présentes.

Je note que ce bâtiment est à usage de stockage.

L'intérieur comporte une charpente en place, en bon état général. Je note que plusieurs tuiles sont déboîtées.

Ce bâtiment reste ouvert à l'air.

Je note que des étais en bois sont réalisés pour maintenir une partie de la charpente côté Sud, sur une zone en extension constituée d'une tôle en acier ondulée.



Terrain :

Il est entretenu en général.

Je constate sur la partie nord du jardin, que des herbes hautes et mauvaises herbes sont présentes.

Les clôtures avec les propriétés voisines sont en place, constituées de grillage souple à poules ou de grillage souple à croisillons.

La majorité du grillage est tenue par des piquets en bois vermoulu plantés.

Des arbres sont présents.







Sur l'arrière de la partie habitation du bâtiment, côté Est, je constate que le mur en craie comporte des reprises par endroits, en ciment.

Les croix de Saint-André sont en place.

La toiture est en place.

Deux conduits de cheminée sont en place et **les gouttières** sont en place.

Sur la partie grange en zone centrale, je note que plusieurs tuiles de Bourgogne sont déboîtées.



À la fin de mes opérations, [REDACTED] m'indique qu'il habite seul dans le logement, qu'il n'a pas connaissance de problème de malfaçons.

Renseignements complémentaires fournis par la mairie :

La mairie, interrogée, m'indique que la construction de l'immeuble date d'avant 1919.

↳ Surface du terrain : 4 653 mètres carrés

↳ Surface habitable : environ 170 mètres carrés + deux granges non habitables

La surface et celle du bâtiment d'habitation ne sont pas connues à l'intérieur.

↳ Problèmes de malfaçons / mauvaise implantation : non

↳ Le terrain est-il situé en zone inondable ? Non

Ou en zone de risques divers (éboulement, carrière ...) ? Non

↳ L'immeuble est-il équipé du tout à l'égout ? : Oui

↳ Du gaz de ville ? : Non

La commune :

↳ Nombre de commerces :

↳ Nombre d'habitants : 197 habitants

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré.

J'ai œuvré de 10h00 à 12h20.

De tout ce qui précède, j'ai, sous toutes réserves, fait et dressé le présent procès-verbal de description sur quarante-neuf pages de texte et de photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Philippe LEGOUGE

COUT :

Art A444-18 et -29 du Code de Commerce	445.94
Transport	7,67
H.T.	453.61
T.V.A. 20%	90.72
T.T.C. en Euros	544.33

