



SCP Philippe LEGOUGE

Commissaire / Huissier de Justice

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 QUATRE

Et le TREIZE MARS

A la requête de :

La Société Anonyme Banque de SAVOIE, immatriculée au RCS de CHAMBERY sous le numéro 745 520 411, dont le siège est sis 6, Boulevard du théâtre à CHAMBERY (73023), agissant poursuites et diligences en la personne de son Président Directeur Général en exercice, domicilié 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.

Lequel m'expose :

Qu'une procédure de saisie immobilière est engagée à l'encontre de en vertu d'un acte dressé par Maître BARDE Jean-Luc, Notaire à SENS, en date du 18 septembre 2017, sur un bien immobilier situé 3 rue du Poncelet, lieudit Vareilles à LES VALLEES DE LA VANNE (89320).

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,

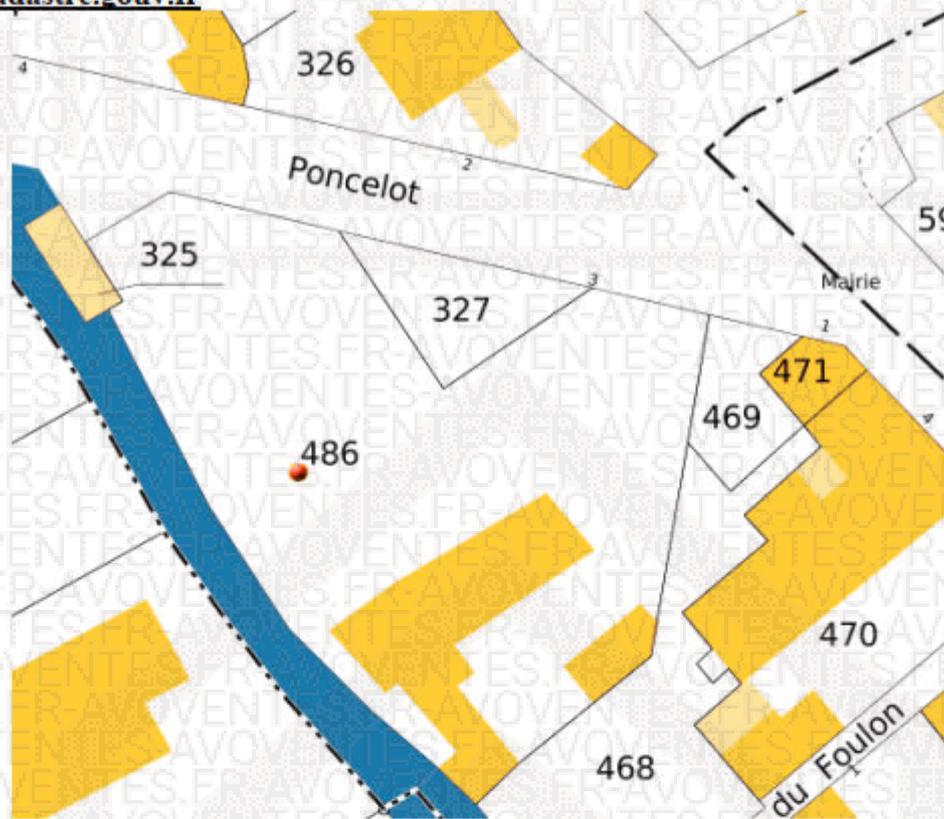
Je, Philippe LEGOUGE, Commissaire / Huissier de Justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe LEGOUGE, titulaire d'un Office d'Huissier de Commissaire de Justice à la résidence de SENS (YONNE), y domicilié 30, rue du Général Leclerc, soussigné

Me suis rendu ce jour, au 3 rue du Poncelot, lieudit Vareilles à LES VALLEES DE LA VANNE (89320), où j'ai procédé aux constatations suivantes :

Source Géoportail :



Source cadastre.gouv.fr



Préalablement à mon intervention, j'avais tenté de prendre rendez-vous avec en vain.

La date a été fixée pour la réalisation des diagnostics immobiliers par la société AZIMUT CONSEIL de SENS. J'en ai informé téléphoniquement

Accompagné de deux témoins et d'un serrurier, j'ai constaté ce qui suit :

©AVOVENTES.FR

Personne ne répondant à mes appels nous pénétrons dans la propriété.

CONSTATATIONS

Extérieur :

Les parcelles de l'immeuble, objet de la saisie immobilière, sont cadastrées section 429 A, numéro 327 et 486.

Le terrain est entièrement clos côté rue du poncelot par un muret réhaussé d'une haie de thuyas qui se poursuit jusqu'à un passage latéral situé le long des parcelles numéro 468 et 469 (plan cadastre.gouv.fr) menant à un double portail d'environ deux mètres de haut. Ce portail est motorisé et dessert la cour arrière de la maison.





Le long du ru, je note qu'un grillage souple est présent le long du pignon de la propriété. Un cabanon de jardin est présent.



Par l'accès portique piétons, une double allée mène à la façade Nord de la maison d'habitation où se trouve le jardin avec un bras du ru détourné avec un aménagement réalisé dans le jardin.

Un portique dans le grillage souple mène le long du bras principal du ru.

Les thuyas de la clôture ne sont pas entretenus et de nombreuses traces de maladie sont visibles.

Plusieurs arbres sont présents dans l'habitation sans traces d'entretien récents.

Je note que **les dalles et allées, terrasses** comportent des traces de mousse.



Les différentes toitures sont en tuiles de Bourgogne, avec des gouttières PVC en place. Je note que plusieurs tuiles sont déboîtées. Les caches-moineaux sont dégradés par endroits.



Dans la courrette arrière de la maison desservie par le portail électrique :

Je note que le sol est recouvert de dalles couvertes de mousse.

Un espace double barbecue avec toiture est en place ainsi qu'un stockage de divers détritux.

Je note sur la maison que sur plusieurs volets en bois la peinture s'écaille. L'un des volets est réparé à l'aide de morceaux de planches.





Occupation de la maison :

Je constate que la maison n'est pas habitée.

Pas de mode de chauffage si ce n'est le poêle à bois qui n'est pas en service.

Pas de nourriture, pas de vêtement.

Les sanitaires et espaces d'eau ne sont pas en service.

Intérieur :

L'entrée de la propriété se réalise sous un auvent à l'angle des deux parties de l'habitation principale. La pièce forme un « L ».



Rez-de-chaussée :

Pièce de vie principale :

Cette pièce est transversale entre le Nord et le Sud.

Sol : divers revêtements carrelages et traces d'anciens revêtements déposés.

Un escalier central avec la main courante déposées. L'escalier est en bois massif.

Les murs comportent des peintures qui s'écaillent en de nombreux endroits.

Des placards de rangement sont présents en partie supérieure.

Côté cuisine ouverte :

Porte d'entrée type aluminium.

Trois fenêtres, double vitrage, encadrement bois. Deux comportent deux vantaux et la dernière trois vantaux.

Deux portes-fenêtres, deux battants, double vitrage et un ensemble vitré avec petits bois, quatre battants, simple vitrage.

Porte d'entrée, avec imposte.

Un ancien réfrigérateur et espace cuisine est présent, avec les portes déposées.

Evier deux bacs, un égouttoir en résine.

Une plaque de cuisson.

L'électricité est posée provisoirement en de nombreux endroits laissant apparaître des câbles fixés provisoirement aux murs.

Dans la partie cuisine se trouve les plafonds en placoplâtre avec spots intégrés non testés en l'absence d'électricité.

Une évacuation de hotte aspirante est présente.

Une autre fenêtre, deux battants, double vitrage est présente.

Dans la partie séjour :

Sous l'escalier, la mezzanine, un plancher est réalisé entre les solives.

Des infiltrations d'eau sont visibles par endroits .

Un poêle à bois est installé.







Pièce dans le « L » du rez-de-chaussée :

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

Sol : carrelage.

Les plinthes sont déposées.

Murs : placoplâtre. Revêtement usagé.

Plafond : papier peint usagé.

Une ampoule sur douille.

Une fenêtre, trois battants, double vitrage, dont une ne comporte pas de serrure.

Un radiateur de chauffage central.

Une porte-fenêtre, deux battants, double vitrage, donnant sur le rû, avec des volets bois en accordéon.

Je note que **des perçages disgracieux,** à gauche de l'accès à la salle-de-bains sont réalisés.





Salle-de-bains :

Porte iso plane.

Sol : carrelage ancien et crédence murale assortie.

Plafond : papier peint.

Fenêtre deux battants, simple vitrage, avec petits bois et deux châssis fixes assortis. Volets assortis.

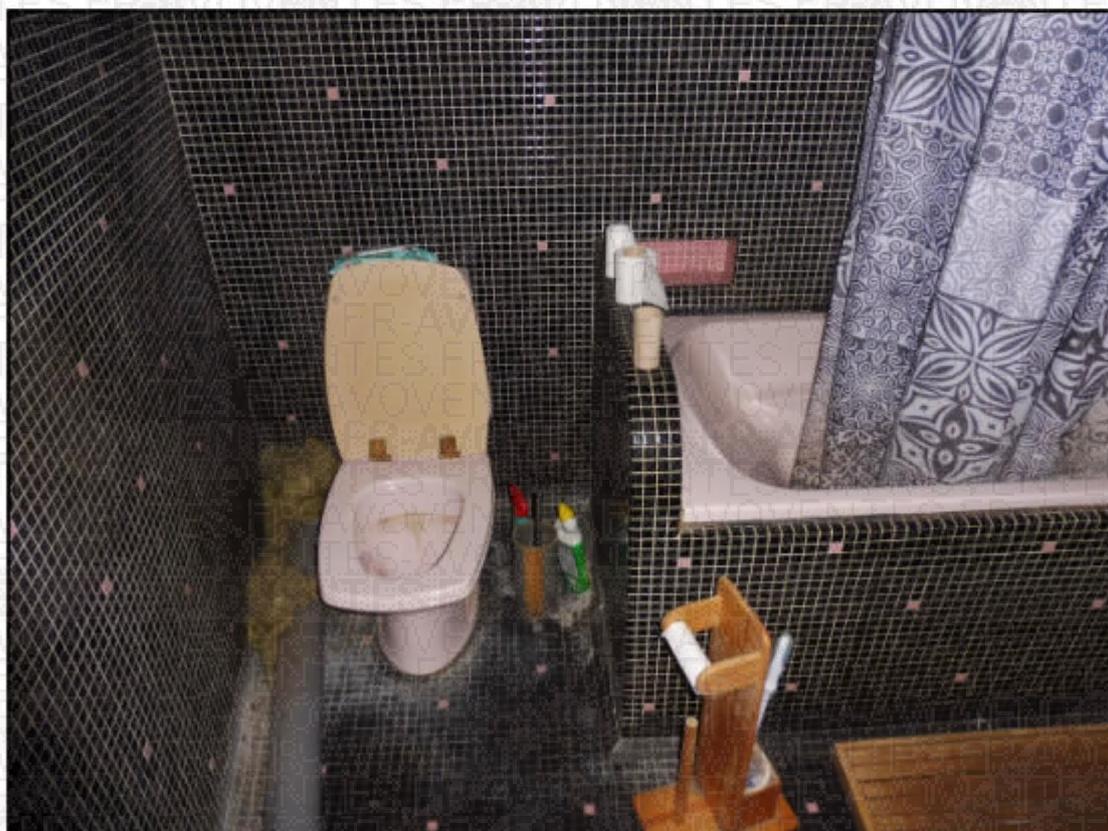
Un radiateur de chauffage central.

Un lavabo sur pieds.

Un toilette avec abatant et lunette en place et fonctionnel.

Une baignoire en place.

Une ampoule sur douille au plafond.



Premier étage :

Palier :

La main courante est en place. Je note que le sol est constitué de dalles, avec un arrachement partiel notable par endroits.

Murs : peinture et papier peint très usagé.

Rampants : placoplâtre avec spots intégrés. Non réalisé avec poutre apparente.

Deux fenêtres de toit en place côté Sud et deux ensembles vitrés, trois battants, simple vitrage, côté Nord, en place, avec les boîtiers de volet électrique en place. Des fils électriques pendent.

Je note **qu'une cloison centrale** est réalisée vers la suite de la partie chambre.

Je note que **des fourreaux en alimentation en eau et électrique** sont présents.





Espace sanitaire en cours de réalisation situé après le couloir, en direction de l'Ouest.



Couloir :

Chape ciment, à l'état brut.

Murs : papier peint ancien.

Rampants : placoplâtre non terminé.

Une fenêtre de toit couverte de mousse et un cloisonnement bas en cours de réalisation.



Espace sanitaire : en cours de chantier.

Porte en bois.

Sol : chape ciment.

Murs de cloisonnement en frissette bois.

Murs périphériques avec papier peint ancien et rampants, peinture non réalisée.

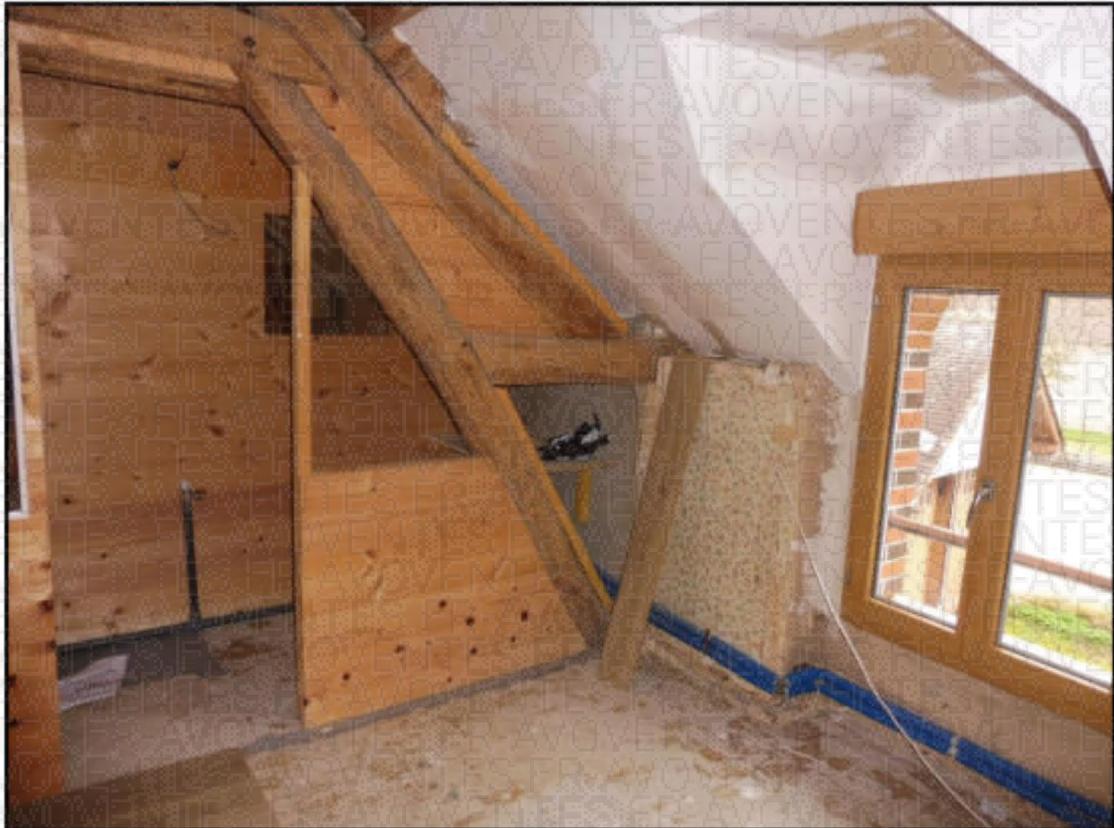
Une fenêtre, deux battants, double vitrage.

Pas de mode de chauffage.

Des arrivées d'eau non terminées sont réalisées.

Une cabine de douche posée en place.

Une arrivée/évacuation d'eau de machine à laver provisoire est présente.



Dégagement suivant situé dans le prolongement vers l'Ouest :

Sol : chape ciment.

On y accède par **une baie libre.**

Les relevés des murs de chaque côté avec les sablières sont en place. Des fissurations sont notables.

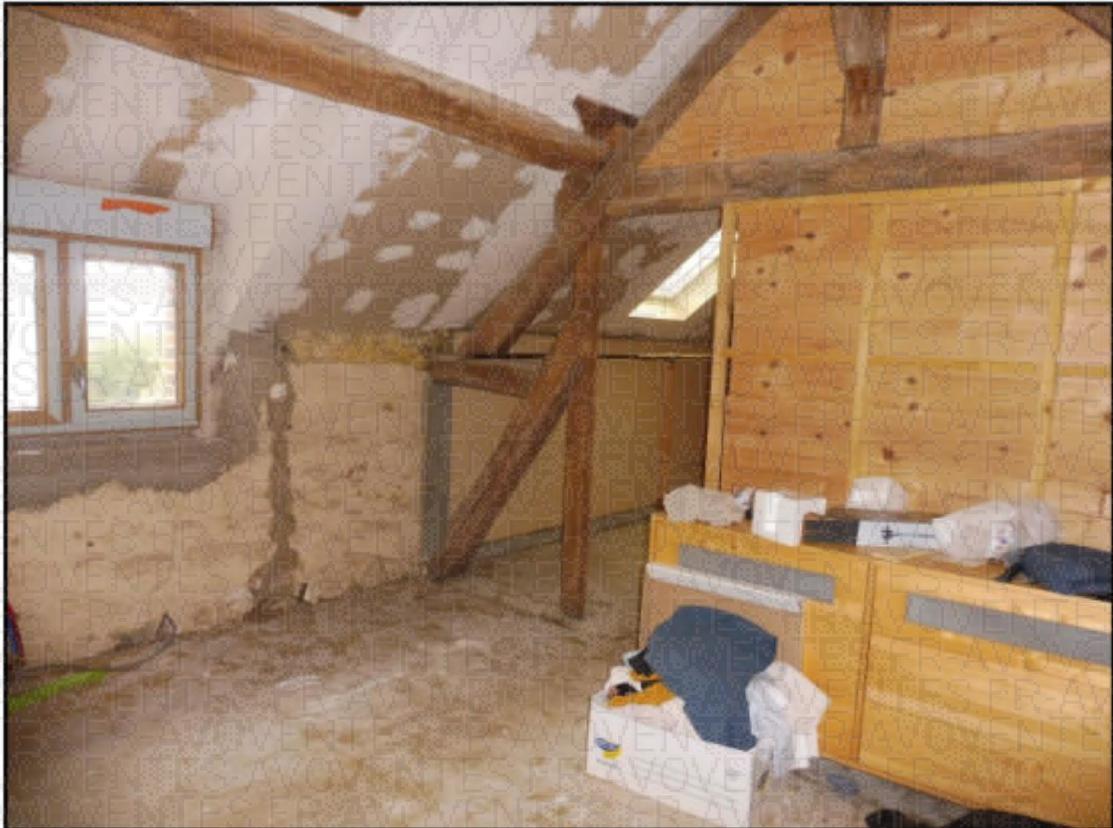
Rampants : placoplâtre non terminé.

Des fils électriques pendent.

Des arrivées de canalisation pour chauffage sont présentes.

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





Chambre suivante située à l'angle de la maison principale :

Un perçage du mur a été réalisé.

Je note que des fourreaux encombrant la circulation au niveau du sol.



Pièce à l'angle du bâtiment :

Sol : Les résidus d'une moquette arrachée sont visibles au sol.

Murs : placoplâtre sur un cloisonnement intérieur. Les enduits ne sont pas terminés.

Murs périphériques à l'état brut, avec des arrachements. Je note la présence de fourreaux pour chauffage central en place.

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

Plafond : placoplâtre avec des spots intégrés.

Je note que **des caissons de volets électriques** sont présents, non testés en l'absence d'électricité.





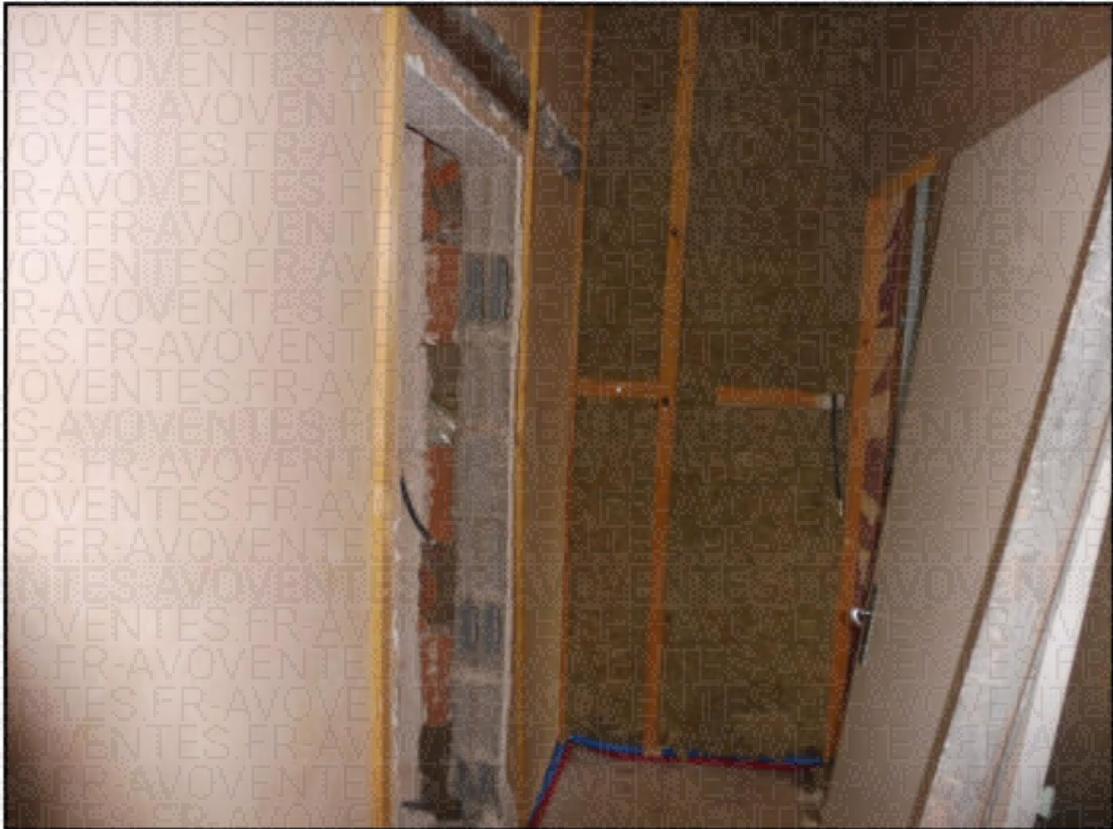
Couloir vers salle de bains suivante :

Accès par une baie ouverte, vers un espace en cours d'aménagement.

Un couloir avec une zone dessinée cloisonnée est présent. Les murs de cloisonnement sont en cours de réalisation. Les revêtements sont à l'état brut.

Plafond : placoplâtre avec spots intégrés non testés.

Un radiateur de chauffage central déposé ainsi qu'une porte iso plane.



Salle de bains : en cours d'aménagement.

Sol : chape ciment avec réalisation d'un perçage pour le passage d'évacuation d'eau.

Je note la **présence de fourreaux** pour des alimentations de chauffage central.

Murs : avec les revêtements muraux déposés.

Plafond : frisette avec spots intégrés.

Un ensemble vitré, trois battants, double vitrage, en place avec caisson de volet électrique et une fenêtre, un battant, double vitrage, avec caisson de volet électrique.

Je note que **des arrivées pour une alimentation en applique** d'un espace douche est réalisé. L'ensemble est en attente.

Une baignoire est posée et protégée. Elle n'est pas en service.





Garage situé dans le prolongement de la maison côté Sud :



Accès par une double porte pleine, en bois.

Première pièce : espace chaufferie :

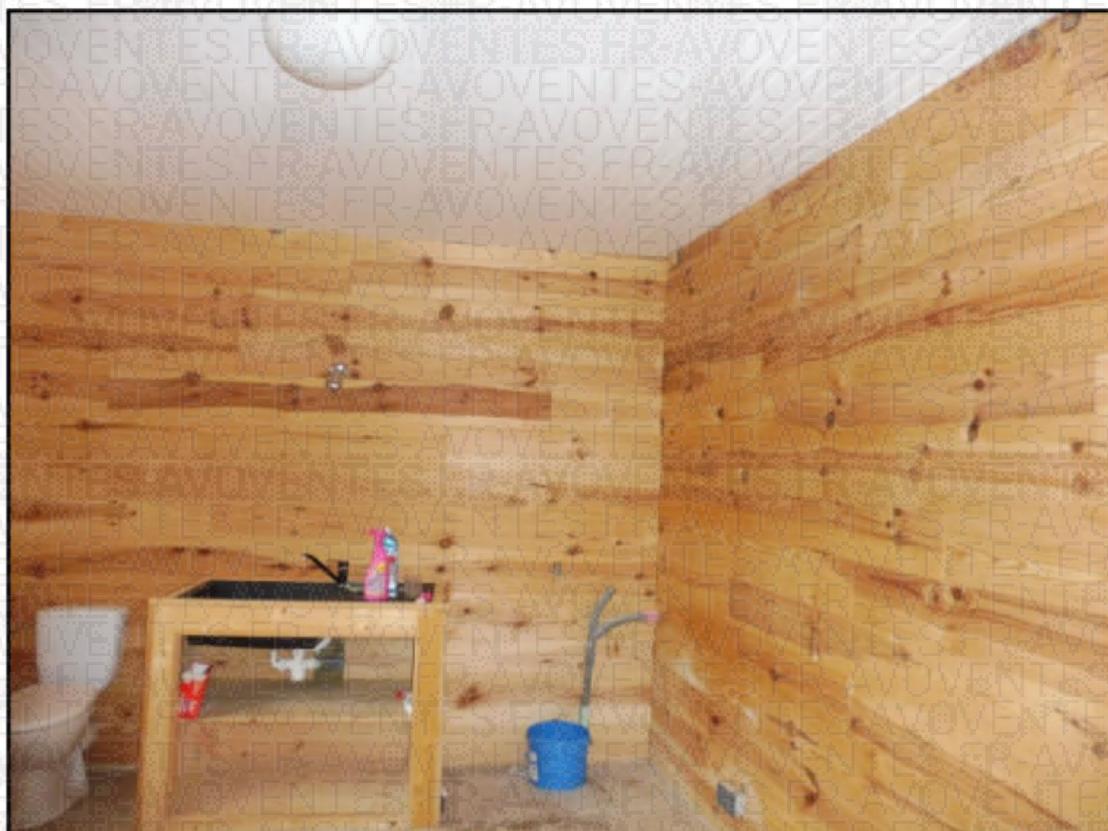
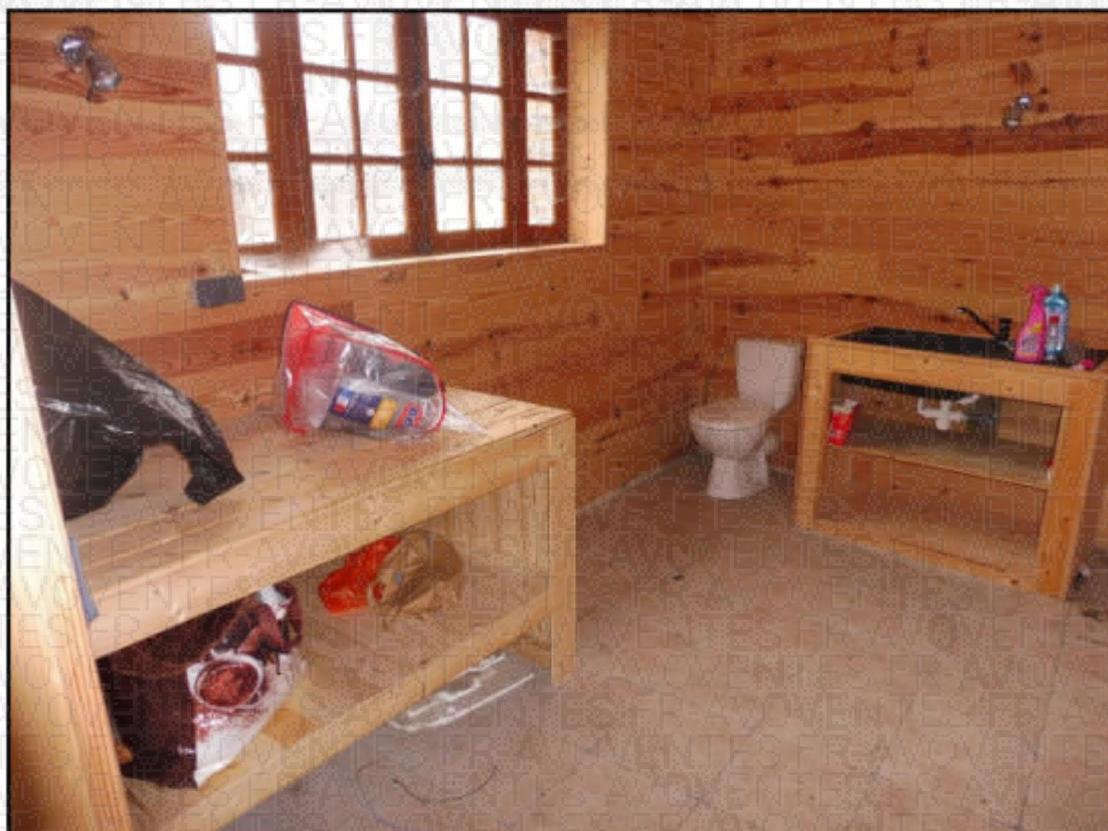
- Sol :** carrelage usagé.
- Murs :** revêtement usagé.
- Plafond :** solives et plancher bois.
- Un chauffe-eau électrique** en place.
- Une chaudière fioul** de marque VIESSMANN en place.
- Une citerne** posée.
- L'électricité** est présente et ancienne.
- Une porte arrière** mène le long du rû.
- Un escalier de meunier** mène au grenier.



Pièce côté Sud :

- On y accède par **une baie libre**.
- Sol :** carrelage récent sale.
- Murs :** frissette.
- Plafond :** frissette bois peint.
- Une fenêtre**, deux battants et deux châssis fixes simple vitrage.
- Toilettes** avec abattant et lunette en place.
- Une arrivée d'eau pour machine à laver** en place.
- Un caisson** est réalisé.
- Un évier** en résine, un bac, un égouttoir.

Deux appliques lumineuses sont présentes, non fonctionnelles en l'absence d'électricité.



Accès libre au grenier par un escalier de meunier :

Plancher bois.

Une fenêtre, deux battants, simple vitrage.

Murs et rampants : placoplâtre avec enduit non terminé.



Garage indépendant :

Crépi en bon état d'usage.

Toiture tuiles de Bourgogne, deux pans. Je note que plusieurs tuiles sont déboîtées. Gouttières PVC en place. Je note la présence de fissurations. Un cache-moineaux est fortement dégradé.

Porte de garage trois pans avec peinture dégradée, qui s'écaille.

Sol : carrelage.

Murs : à l'état brut. Peinture.

Sous-toiture : frisette bois. Les poutres sont apparentes.

Deux radiateurs de chauffage central sont présents.

L'installation électrique est présente.

Un placard aménagé.

Deux fenêtres, deux battants, simple vitrage, avec des volets bois.

Un stock de tuiles est présent.



Métrage :

La superficie globale habitable de la partie habitation (hors loi CARREZ) est d'environ 209.50 m².

Rez-de-chaussée :

Espace cuisine ouverte :	40 m ² 78
Partie salon :	44 m ² 02
Pièce d'angle :	18 m ² 95
Salle-de-bains :	10 m ² 46

1er étage :

Palier et circulation vers le couloir :	29 m ² 39
Couloir :	7 m ² 41
Espace douche (en cours de travaux) :	11 m ² 37
Pièce dans le prolongement :	17 m ²
Pièce qui forme l'angle :	14 m ² 71
Couloir/espace dressing :	4 m ² 21
Espace salle de bains :	11 m ² 20

Hors partie habitable : local chaufferie :

Chaufferie :	16 m ² 25
Espace sanitaire :	11 m ² 40
La pièce mesure :	18 m ² 09

Garage : 33 m² 57.

Renseignements complémentaires fournis par la MAIRIE :

- 📍 Adresse exacte de l'immeuble : 3, rue du Poncelet Vareilles Les Vallées de la Vanne
- 📍 Constructeur de l'immeuble : maison ancienne
- 📍 Date du permis de construire : maison ancienne
- 📍 Numéro du permis de construire :
- 📍 Date d'ouverture du chantier :
- 📍 Date de déclaration d'achèvement :
- 📍 Date du certificat de conformité :
- 📍 Surface du terrain : 1680 m²
- 📍 Surface habitable : ne sait pas
- 📍 Problèmes de malfaçons / mauvaise implantation :
- 📍 Le terrain est-il situé en zone inondable ?
- Ou en zone de risques divers (éboulement, carrière ...) ?
- 📍 L'immeuble est-il équipé du tout à l'égout ? : non
- 📍 Du gaz de ville ? : non

LA COMMUNE :

📍 Nombre de commerce : 4
📍 Nombre d'habitants : 1070

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré après avoir fait refermer les lieux.

J'ai œuvré de 09h00 à 11h10.

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

COUT :

Honoraires Art A444-18	445,94
A444-29 du Code de commerce	
SCT	7,67
HT soumis à TVA	453,61 €
TVA 20%	90,72
TOTAL TTC	544,33 €

