



# COMMISSAIRES DE JUSTICE

**SELARL Philippe LEGOUGE – Joan GERARD**

**Commissaires de Justice Associés**

30, rue du Général Leclerc - BP 453

89104 SENS CEDEX

03.86.83.92.00 - 06.35.11.54.65 - contact@huissier-sens.com

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**PREMIERE EXPEDITION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ**

**ET LE VINGT AOÛT.**

**A LA REQUETE DE :**

La **SCP B & M Associés**, Société Civile Professionnelle au capital social de 11.434,35 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES (Aube), sous le numéro 414 974 246, ayant son siège social sis à TROYES (Aube), 2 Place Casimir Perier, ès qualité de liquidateur judiciaire de **AVOVENTES**, représentée par son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

**LEQUEL M'EXPOSE PREALABLEMENT A MES OPERATIONS :**

Que par décision rendue par le Tribunal Judiciaire de SENS (Yonne) en Chambre du Conseil, en date du 18 mars 2025, la vente par licitation de la maison sise 14, rue du Professeur Ramon à BELLECHAUME (89210), a été ordonnée.

Que conformément aux articles 1377 et suivants du Code de procédure civile, j'ai été missionné pour établir le procès-verbal de description.

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.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

***Je, Joan GERARD, Commissaire de Justice, au sein de la SELARL Philippe LEGOUGE – Joan GERARD, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de SENS (YONNE), y domicilié 30, rue du Général Leclerc, soussigné***

**ME SUIS TRANSPORTE CE JOUR, LE VINGT AOÛT DEUX MILLE VINGT-CINQ à 09h30, à :**

- BELLECHAUME (Yonne), 14 Rue du Professeur Ramon

**Où-là étant en présence de :**



**PREALABLEMENT A MES OPERATIONS :**

Il a été convenu amiablement un rendez-vous aux fins de procéder aux différentes opérations le 20 août 2025 à 09h30, avec AVOVENTES propriétaire et occupants.

Arrivé sur place, je déclare mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma présence sur place. AVOVENTES acceptent la réalisation du présent procès-verbal de description.

**J'AI VU ET CONSTATE CE QUI SUIT :**

1. CADASTRE
2. CONDITIONS D'OCCUPATION
3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA PROCEDURE
  - 3.1. EXTERIEURS
    - 3.1.1. Façade arrière
    - 3.1.2. Façade droite
    - 3.1.3. Façade avant
    - 3.1.4. Façade gauche
  - 3.2. MAISON
    - 3.2.1. Entrée/Véranda
    - 3.2.2. Séjour
    - 3.2.3. Cuisine ouverte sur séjour
    - 3.2.4. Terrasse (porte sur cuisine)
    - 3.2.5. Chambre 1 (porte droite sur séjour)
    - 3.2.6. Couloir (face sur séjour)
    - 3.2.7. Salle d'eau (première porte gauche sur couloir)
    - 3.2.8. Toilettes (deuxième porte gauche sur couloir)
    - 3.2.9. Chambre 2 (porte fond sur couloir)
    - 3.2.10. Sous-sol



### 3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA PROCEDURE

#### 3.1. EXTERIEURS :

L'accès à la maison s'effectue sur rue au moyen d'un portail métallique. A l'arrière une allée vétuste. De part et d'autre de l'allée, le fonds est clôturé.



La maison est élevée sur sous-sol et un niveau. AVOVENTES AVOVENTES indique que la maison bénéficie de combles perdus non-accessibles.

Les façades sont composées de crépi. La toiture est composée de tuiles mécaniques.



### 3.1.1 Façade arrière :

En façade arrière, un escalier en béton permettant l'accès à la terrasse de la cuisine. En partie droite, deux portes métalliques permettant l'accès au sous-sol.

En partie gauche, un casier maçonné.



A l'arrière, un terrain engazonné et arboré. L'ensemble du fond est clôturé au moyen d'un grillagé métallique avec poteaux en béton.



### 3.1.2 Façade droite :

La façade droite de la bâtisse est recouverte de crépi. La toiture est composée de tuiles mécaniques accueillant une sortie de cheminée.

L'accès au sous-sol au moyen de la porte de garage est condamné.



### 3.1.3 Façade avant :

La façade avant de la maison est composée d'un crépi. La toiture est composée de tuiles mécaniques.

En façade avant, une allée en béton permet l'accès à la maison.



Un petit emmarchement en béton est visible au pied de la façade permettant l'accès à une allée composée de dalles minérales recouvertes de végétation.



En partie gauche, l'entrée principale de la maison par la véranda.



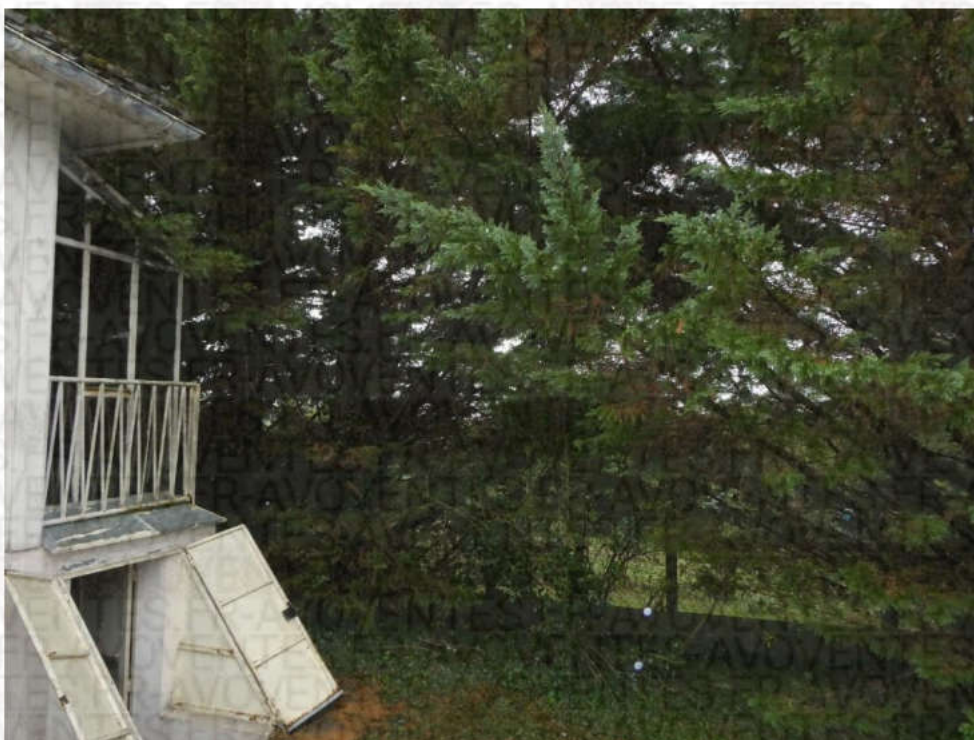
### 3.1.4 Façade gauche :

La façade gauche de la bâtisse est composée d'un crépi. Une allée est présente au pied de la façade.





A cet endroit, le fond est clôturé au moyen d'un grillage métallique avec présence de grands arbres.



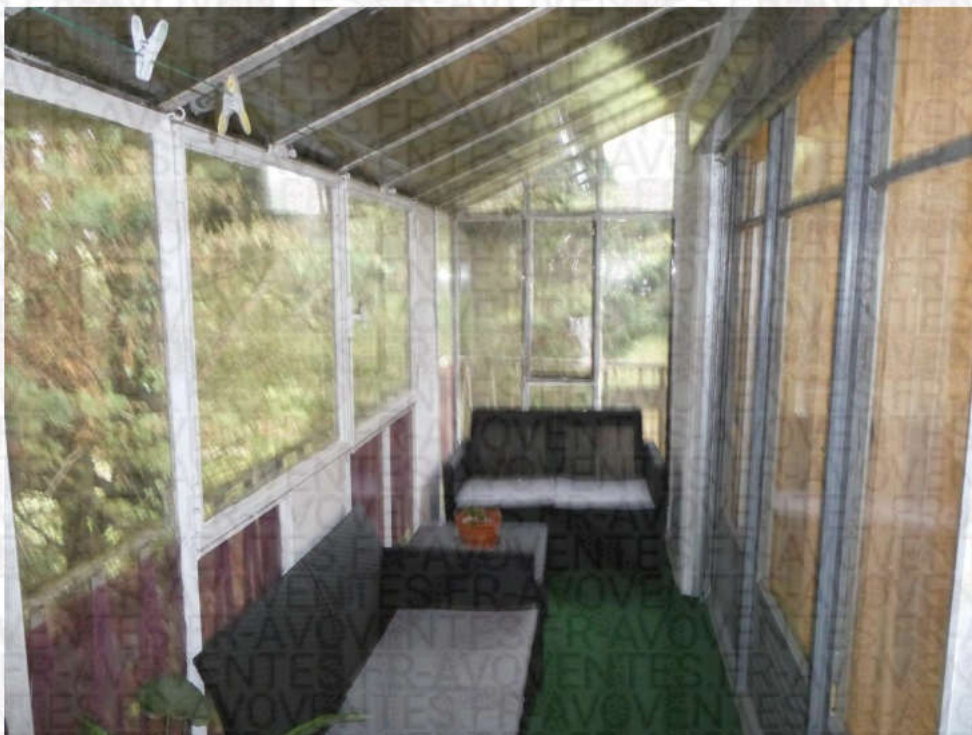
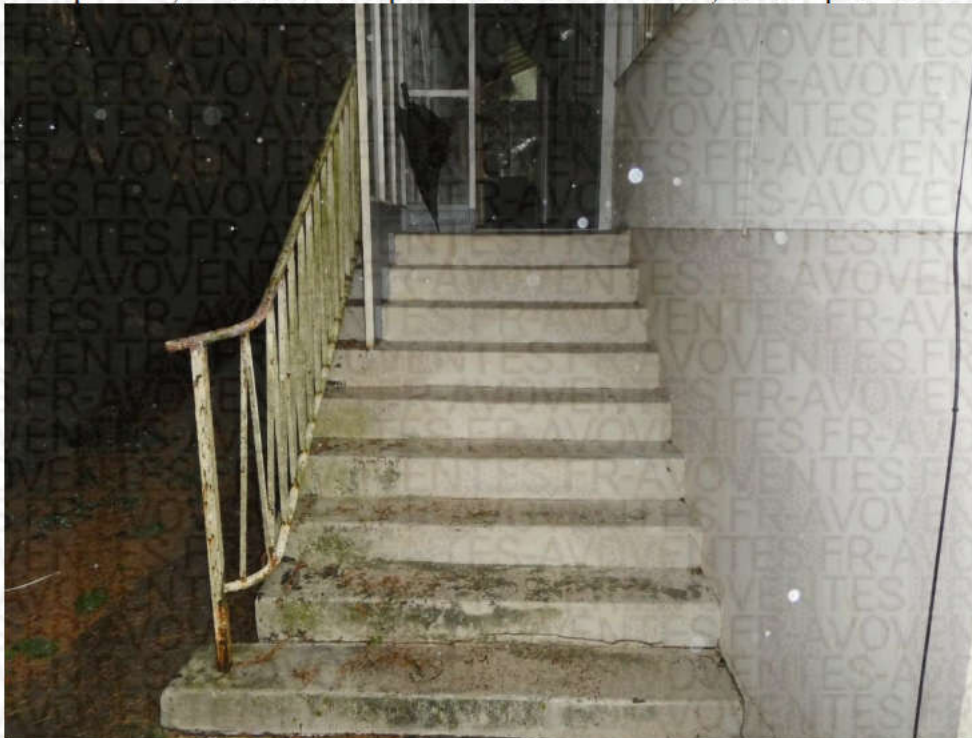
## 3.2. MAISON :

### 3.2.1. Entrée/véranda :

L'accès à la véranda s'effectue au moyen d'un escalier en béton avec main courante en métal.

Au sol, un revêtement de type linoléum collé. La véranda est composée d'un châssis métallique avec vitres.

Une partie du plafond, au-dessus de la porte d'accès à la maison, est composé de lambris.



### 3.2.2 Séjour :

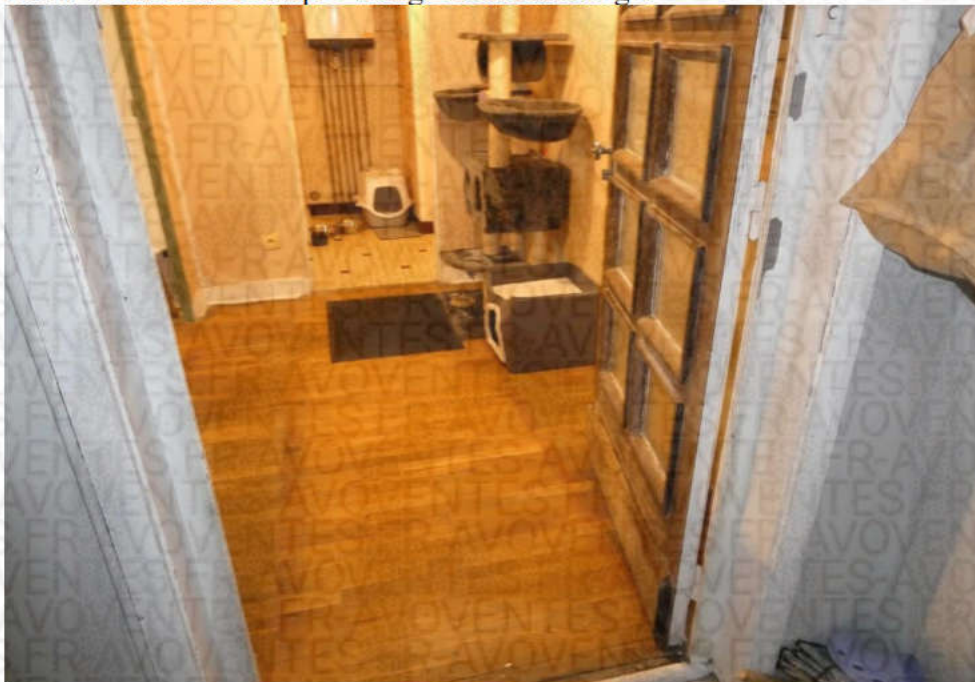
L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois avec carreaux.

Au sol, un parquet en bois massif. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint. Le plafond est recouvert de peinture.

A l'arrière de la porte d'accès, un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie gauche.

La pièce prend jour au moyen d'une porte fenêtre à double battant et un châssis fixe en bois donnant sur la véranda avec simple vitrage et un survitrage.



### 3.3.3 Cuisine ouverte sur séjour :

L'accès s'effectue au moyen d'une baie libre. Séparant le séjour et la cuisine un muret de type bar avec plan de travail.

Au sol, des carreaux de mosaïque jointoyés. Les plinthes sont en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Une fenêtre en bois avec simple vitrage, poignée bouton et volet roulant manuel extérieur.





Un évier en céramique à deux bacs, avec égouttoir en partie droite, robinet mitigeur. En allège, un placard ouvrant à deux portes en bois mélaminé.



Un plan de travail fixé au mur composé d'une planche de bois mélaminée accueillant une plaque de cuisson gaz à quatre feux.



Un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur grise, avec robinet thermostatique en partie droite.

Dans la cuisine, une porte en bois recouverte de peinture de couleur grise, avec vitrage en partie centrale, donne accès à une terrasse clôturée.



### 3.3.4 Terrasse (porte sur cuisine) :

Au sol, une dalle de béton brut.

La terrasse est fermée au d'un châssis métallique avec vitrage et tôles ondulées.

Au-dessus de la porte donnant sur la cuisine, un luminaire est présent. En partie gauche, une porte permettant l'accès au terrain.



### **3.3.5 CHAMBRE 1 (porte droite sur entrée) :**

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois.

Au sol, un parquet en bois massif. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint. Le plafond est recouvert de peinture.

La pièce prend jour au moyen d'un ensemble de fenêtres avec châssis bois, ouvrant à trois battants recouverts de peinture, avec simple vitrage. A l'extérieur, un volet roulant manuel.



Dans cette pièce, un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche, avec robinet thermostatique en partie droite.

### **3.3.6 COULOIR (face sur salon) :**

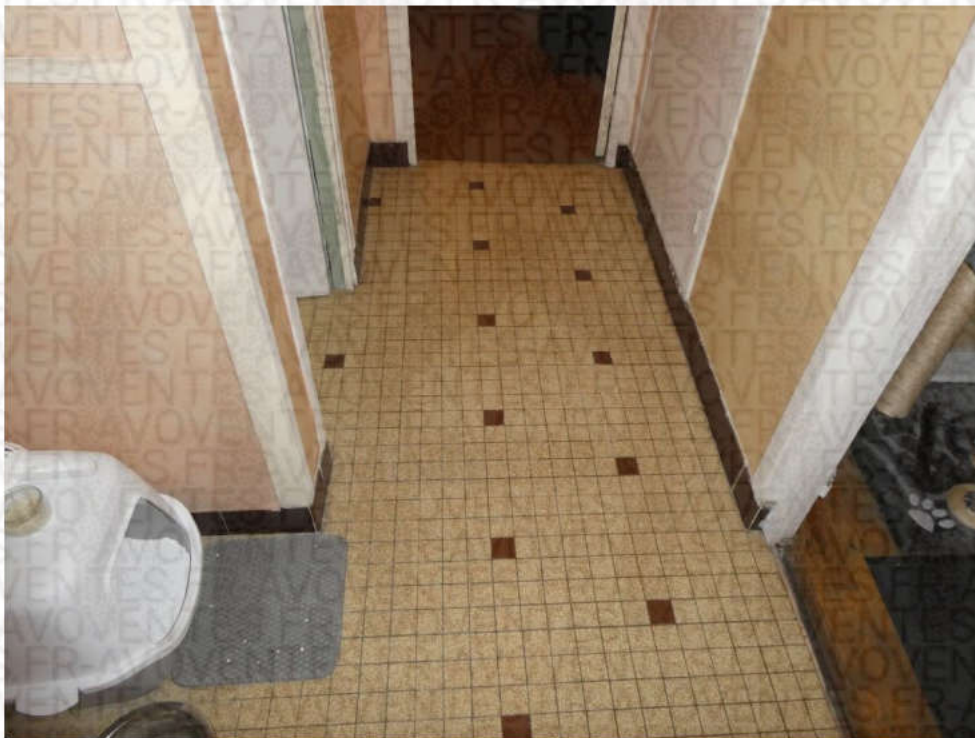
L'accès s'effectue au moyen d'un encadrement de porte en bois recouvert de peinture.

Au sol, des carreaux de mosaïque jointoyés.

Les plinthes sont en carrelage.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est l'état brut. La présence d'une trappe de visite condamnée.





Dans cette pièce, sur le pan de mur de face, une chaudière à gaz de marque NECTRA et un thermostat de marque FLASH.



Sur le pan de mur de droite, un placard ouvrant à une porte en bois recouvert de peinture. Au-dessus, un second placard ouvrant à une porte en bois recouvert de peinture.

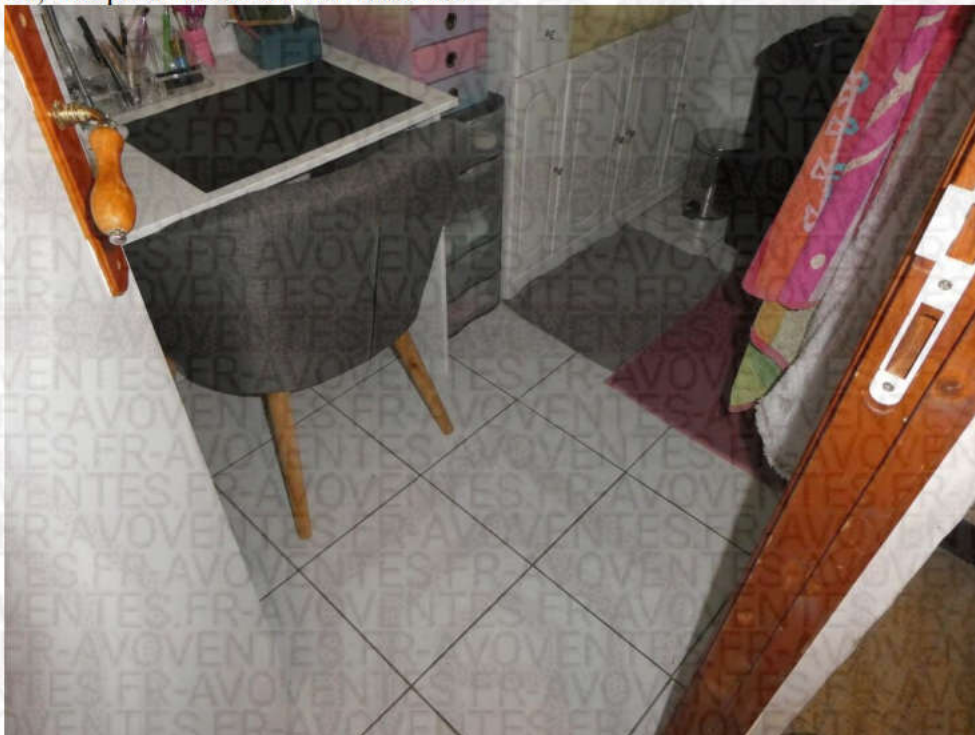


### **3.3.7 SALLE D'EAU (première porte gauche sur couloir) :**

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés. Les murs sont composés de carreaux de faïence jointoyés.

Au plafond, une peinture de couleur blanche.

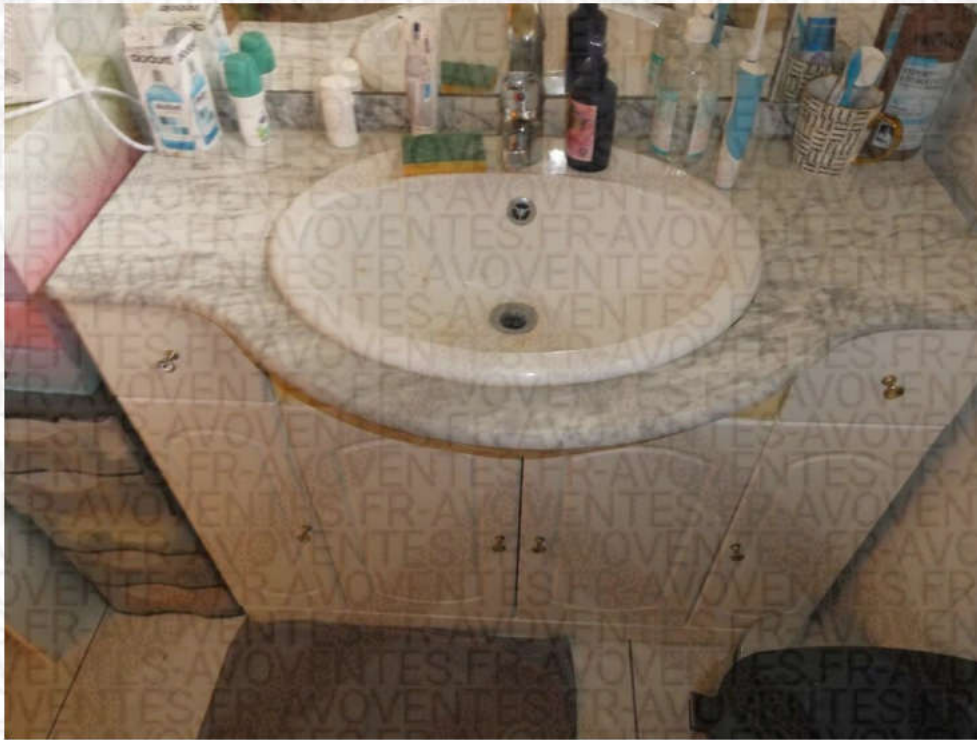




En partie droite de la pièce, un dégagement accueillant une douche composé d'un bac receveur avec porte vitrée, robinet, pommeau de douche et barre de douche.



Une vasque sur meuble avec robinet mitigeur. Le meuble est composé de trois portes et deux tiroirs. Au-dessus, un miroir avec deux points lumineux.



Un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche, avec robinet thermostatique en partie droite.

La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois, basculante, avec vitrage simple.



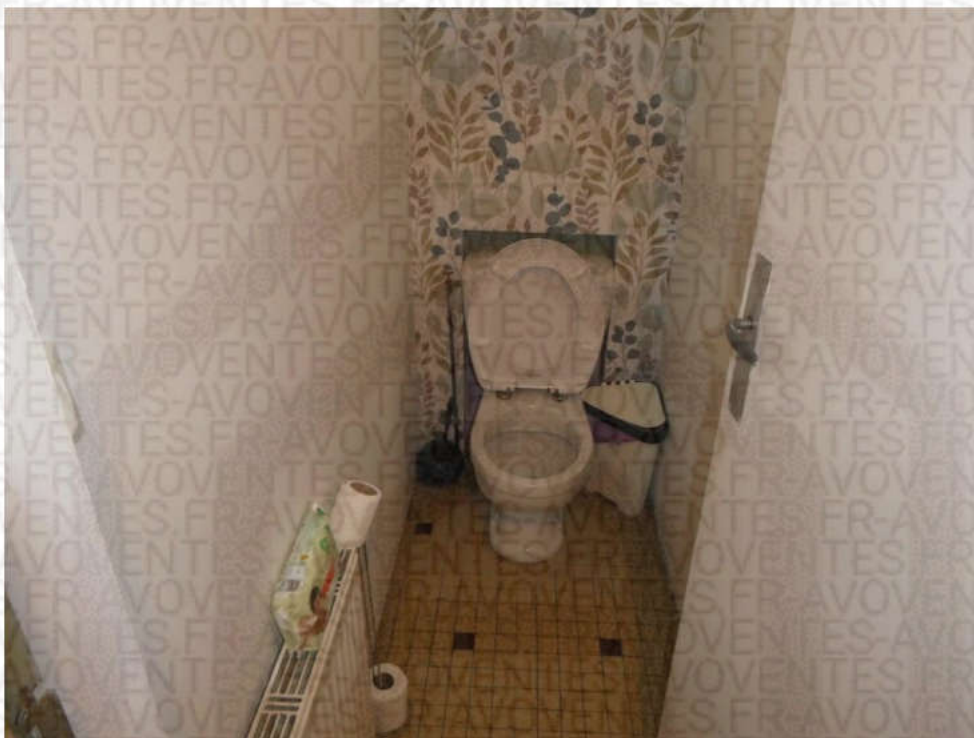
### 3.3.8 TOILETTES (deuxième porte gauche sur couloir) :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois.

Au sol, de carreaux de mosaïque jointoyés.

Le pan de mur de face est recouvert de lés de papier peint. Les autres pans de mur sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal, abattant et lunette.

Sur le pan de mur de face, une fenêtre avec en châssis en bois ouvrant à un battant, avec vitrage simple et poignée bouton.

Un radiateur métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie droite est présent dans cette pièce.

### **3.3.9 CHAMBRE 2 (porte fond sur couloir) :**

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois.

Au sol, un parquet en bois massif. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint. Au plafond, de la peinture.





Dans cette pièce, sur le pan de mur accueillant la porte d'accès, un placard ouvrant à deux portes en bois coulissantes. Au-dessus, un placard haut ouvrant à deux portes en bois.



La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois, avec vitrage simple et volet roulant manuel extérieur. Le vitrage de gauche est cassé.

Un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie gauche.

### 3.3.10 Sous-sol :

L'accès au sous-sol s'effectue depuis le terrain arrière. Deux portes métalliques sont présentes et l'arrière, un escalier en bois.



Il s'agit d'un sous-sol total, composé d'une dalle de béton brut.

Les murs sont à l'état brut.





Dans le sous-sol, je relève la présence d'un ballon d'eau chaude fixé sur le pan de mur de face.

La présence de quatre fenêtres anciennes avec châssis en bois et vitrage simple. .

Un adoucisseur d'eau est présent.



Sur le pan de mur de face, une porte de garage ouvrant à deux battants, recouverte de peinture.



La superficie globale de la maison (hors loi CARREZ) est d'environ **153,32 m<sup>2</sup>** comprenant le rez-de-chaussée et le sous-sol, dont le détail est précisé ci-dessous.

**Rez-de-chaussée : 74,52 m<sup>2</sup>**

Véranda : 7,90 m2.

Salon : 22,52 m2.

Cuisine : 9,50 m2.

Terrasse (sur cuisine) : 2,03 m2.

Chambre 1 (droite sur salon) : 12,71 m2.

Couloir : 3,35 m2.

Salle d'eau : 4,46 m<sup>2</sup>

Toilettes : 1,35 m<sup>2</sup>.

Chambre 2 : 10,70 m<sup>2</sup>

**Sous-sol : 78,80 m2.**

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré et, de tout ce qui précède, j'ai, sous toutes réserves, fait et dressé le présent procès-verbal de constat sur trente pages de texte et de photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Conformément à l'article 1 de l'ordonnance n°2016-728 en date du 02 juin 2016, les constatations purement matérielles du présent procès-verbal font foi jusqu'à preuve contraire, sauf en matière pénale où elles ont une valeur de simples renseignements.

**Joan GERARD**  
**Commissaire de Justice**

