



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

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

Et le TRENTE JUIN

A la requête de :

La Société Anonyme d'Assurances PARNASSE GARANTIES, dont le siège social est sis 1 bis rue Jean Weiner à CHAMPS-SUR-MARNE (77420), inscrite au RCS de MEAUX sous le numéro 789 910 783, agissant poursuites et diligences en la personne de son mandataire en exercice, domicilié es qualité à ladite adresse.

Ayant pour avocat :

Maître Karym FELLAH, membre de la SCP REGNIER - SERRE - FLEURIER - FELLAH - GODARD, SCP Interbarreaux, avocat au Barreau de Sens, demeurant 9 boulevard Maupéou à SENS (89100).

Lequel m'expose :

Qu'en vertu d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Sens en date du 6 septembre 2023, une procédure de saisie immobilière est initiée à l'encontre de

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 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 rendu ce jour dès 09h00 au 31, Rue Victor Hugo à 89140 VINNEUF, où, là étant, et en présence de deux témoins et d'un serrurier.

©AVOVENTES.FR

, diagnostiqueur de la société AZIMUT CONSEILS de SENS, chargé de réaliser les diagnostics immobiliers,

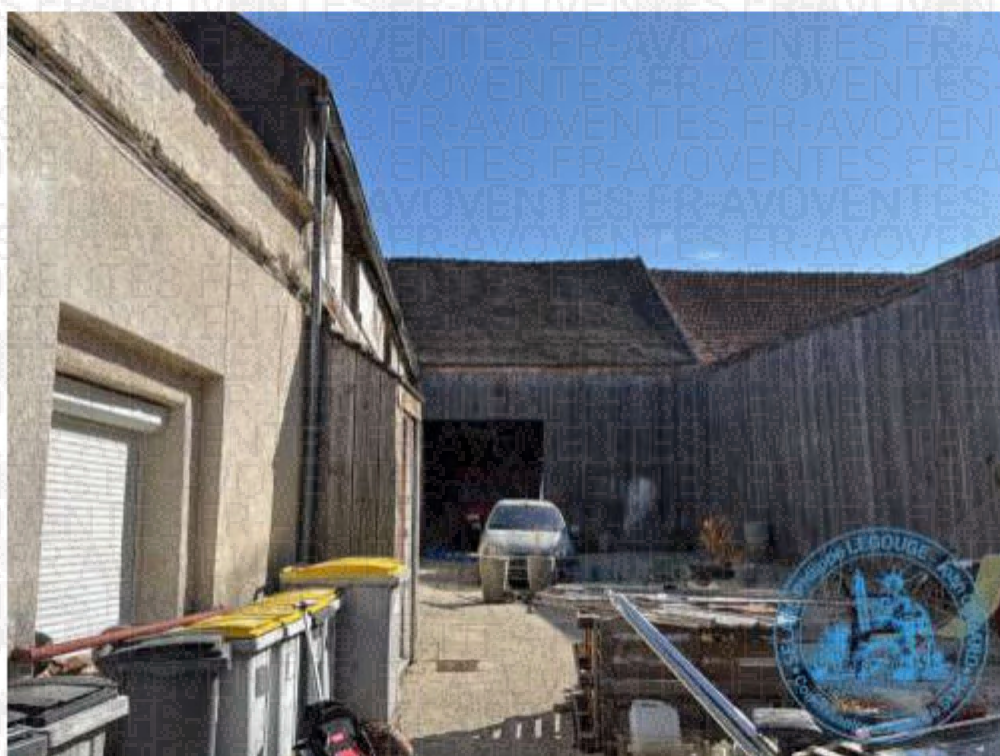
Personne ne répondant à mes appels, j'ai fait procéder à l'ouverture de la porte, et j'ai procédé aux constatations suivantes.



CONSTATATIONS

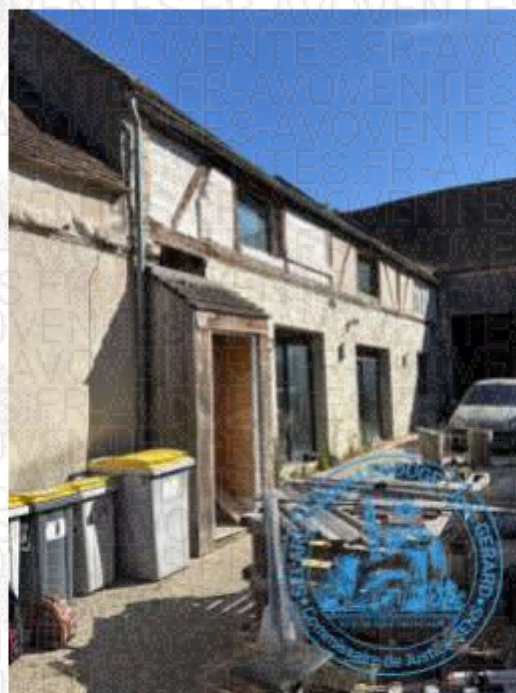
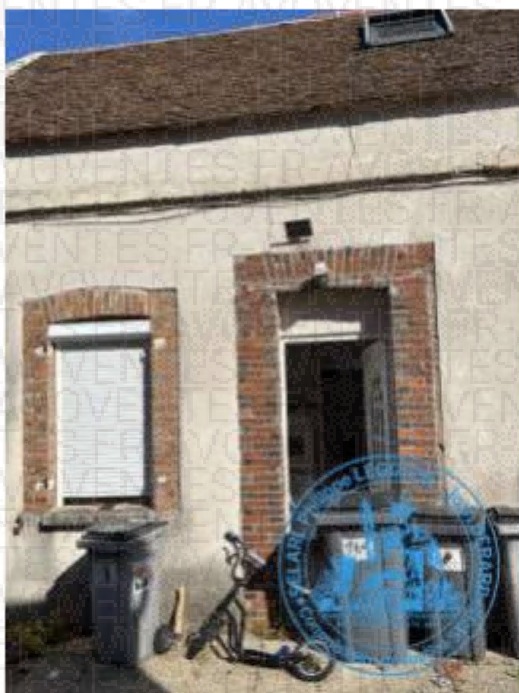
Je constate que la façade côté rue est ancienne.

- Six boîtes aux lettres sont incrustées dans les murs,
- Cinq interphones,
- Deux boîtes aux lettres dans le portail double vantail métallique.



Cour intérieure :

- Recouverte de dalles de béton désactivé, qui ne sont pas toutes d'aplomb,
- Un abri poubelle se situe à l'arrière des boîtes aux lettres,
- Un caniveau central traverse partiellement la cour intérieure, de nombreux débris sont présents,
- Un bardage en bois couvre la façade côté sud, le bois est grisé et masque un mur en pierre.





Je constate qu'est stationné dans la cour, un véhicule Renault Clio crevé, sans plaques d'immatriculation. Ce véhicule contient de nombreux détrit.

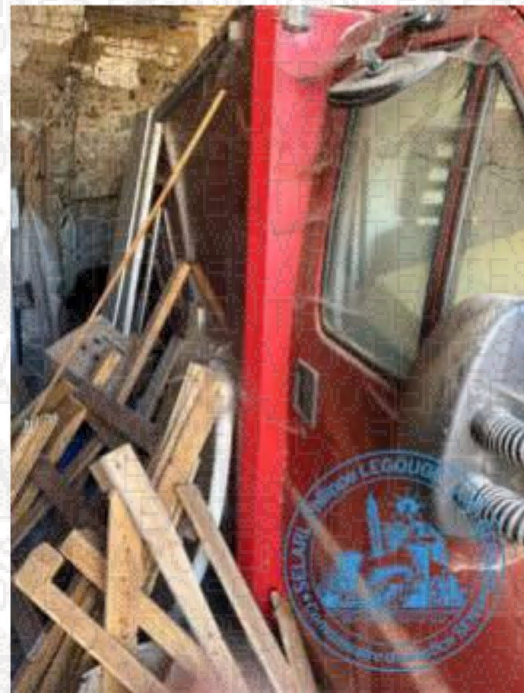
Après avoir soulevé le capot, j'ai découvert une plaque d'immatriculation



Le numéro de châssis est



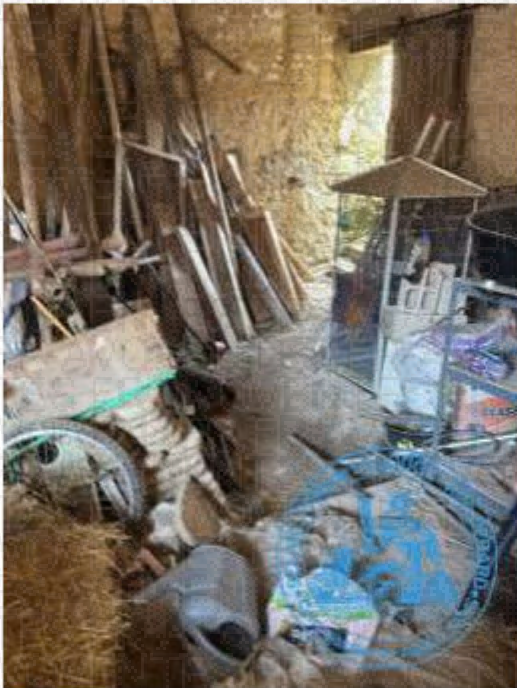
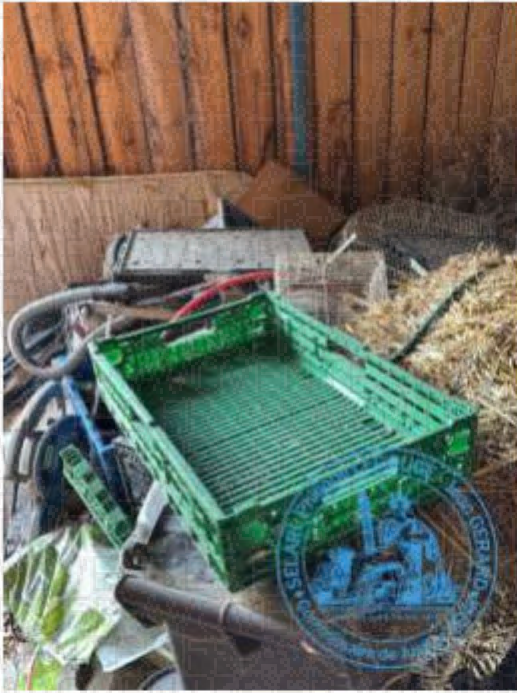
Une piscine autoportée est abandonnée, ainsi qu'un fourgon Citroën

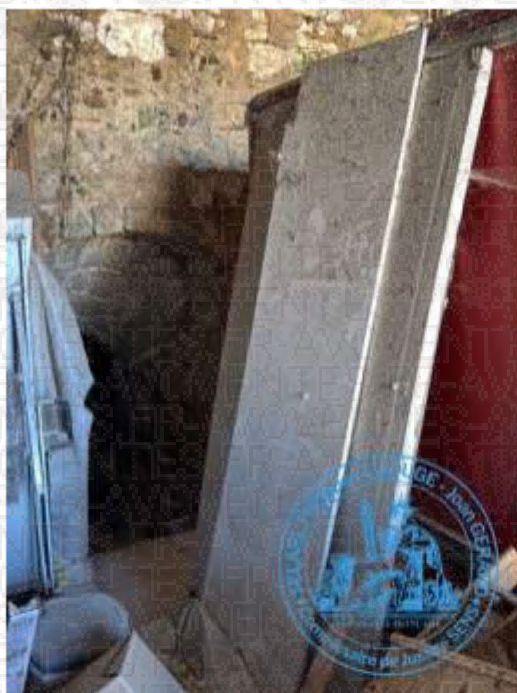


Grange :

Elle est située à l'Est de la parcelle en direction du jardin :

- Présence de nombreux détritux,
- Murs : à l'état brut,
- Poutres apparentes en place, des reprises de solives ont été réalisées,
- Pas d'isolation,
- Un étau est présent en partie centrale : il supporte un sommier de la charpente qui n'est plus intégré dans la maçonnerie du mur. Des jours sont visibles par endroits dans la toiture. Cette charpente est à réparer.
- La dalle de ciment du sol est jonchée de détritux.
- Un avion est suspendu au-dessus de la fourgonnette Citroën.

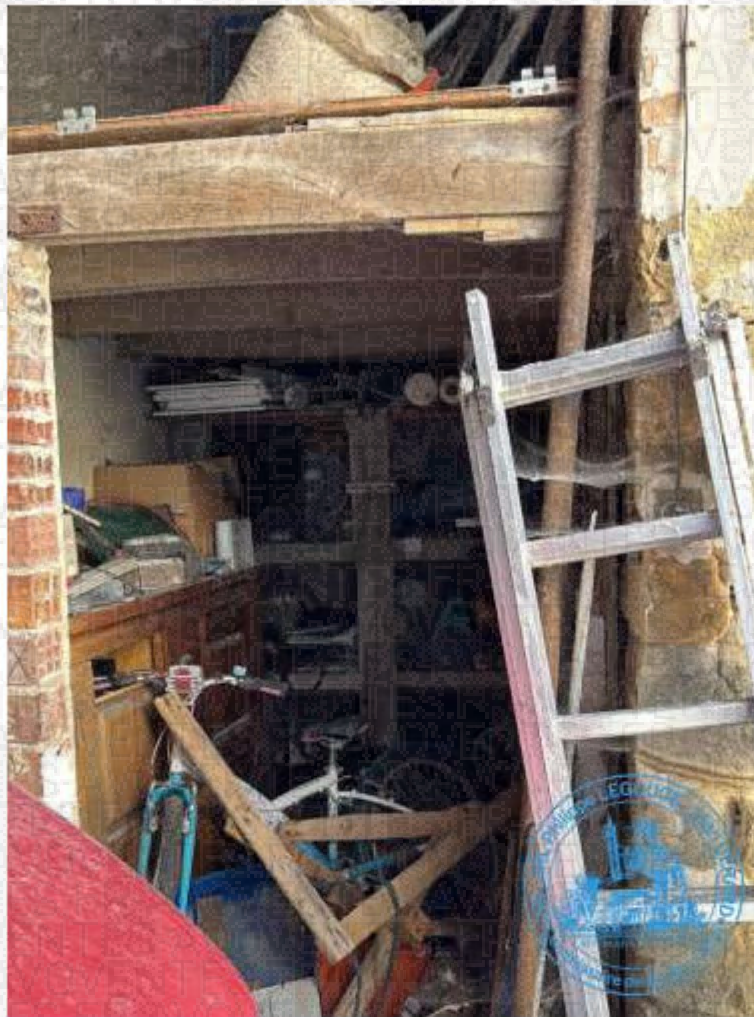






Un atelier est présent avec une mezzanine au-dessus, porte ouverte. Cet espace ne comporte pas de système de chauffage, d'isolation et d'électricité aux normes.

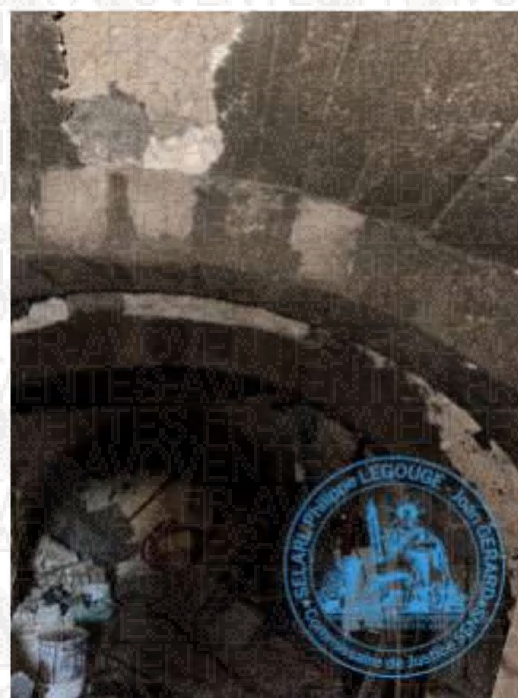
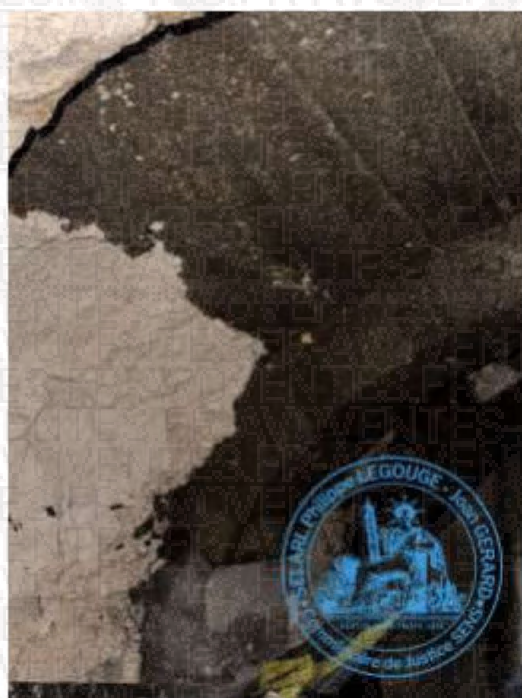
Je relève la présence d'un câble électrique ancien.



Cave :

La cave se situe face à la porte d'accès à la grange.

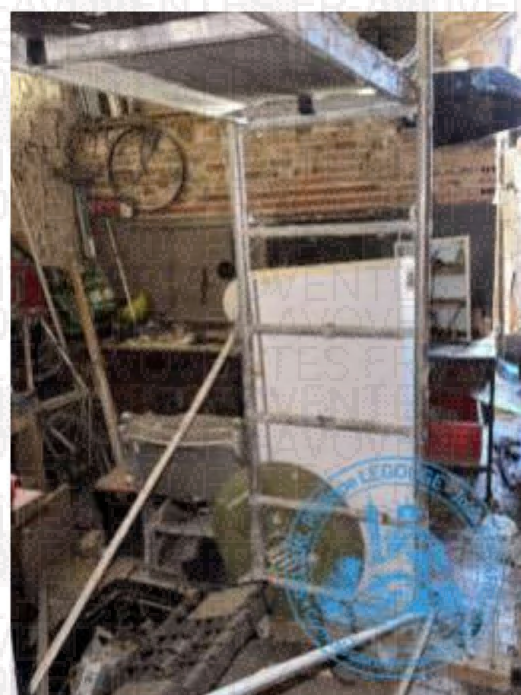
- Cave voûtée avec de nombreux débris,
- Une partie de la voûte est effondrée, laissant apparaître le calcaire.



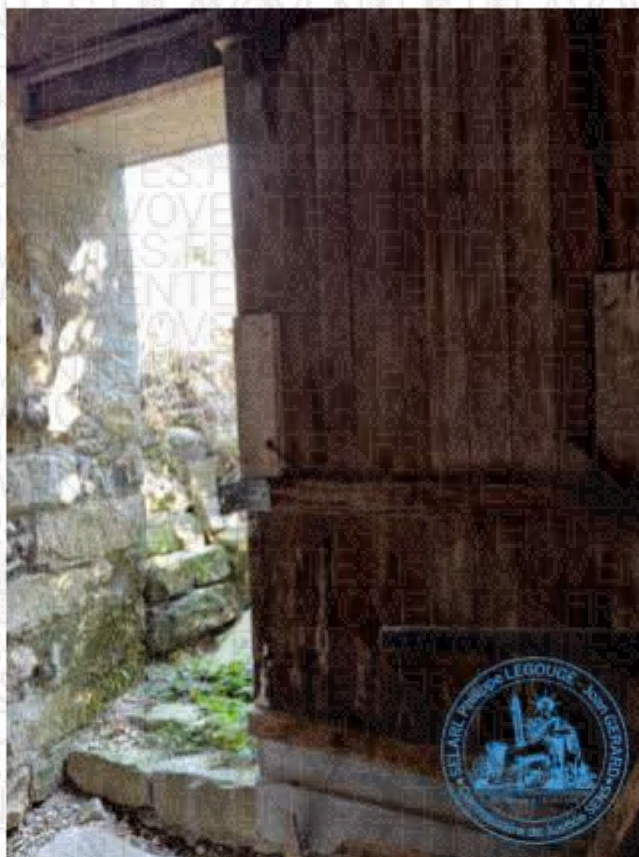
- Un plancher en bois ancien est présent.



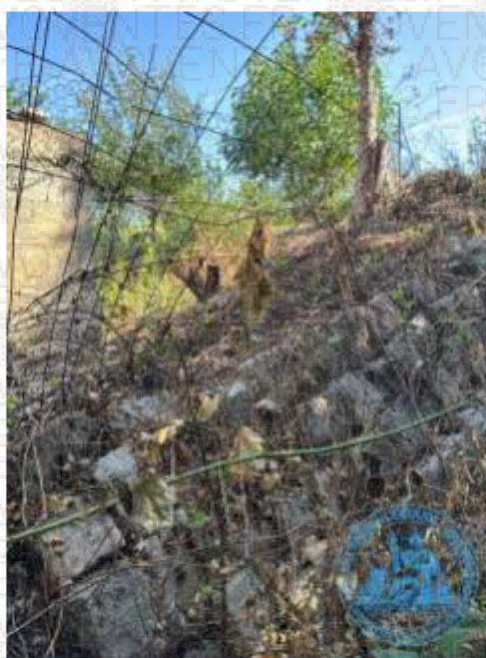
De retour dans la grange, je constate également la présence d'un scooter non immatriculé, dont une partie est démontée.



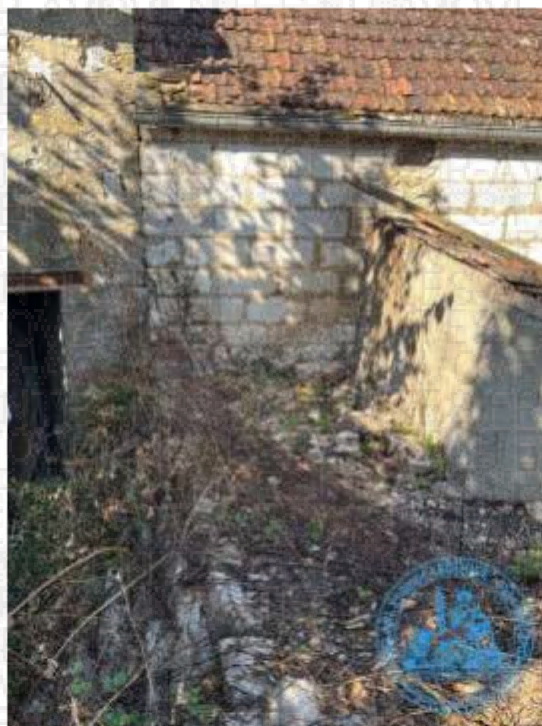
Une porte arrière dans la grange permet d'accéder à la parcelle cadastrée section AD n°556. Cette porte est très ancienne.



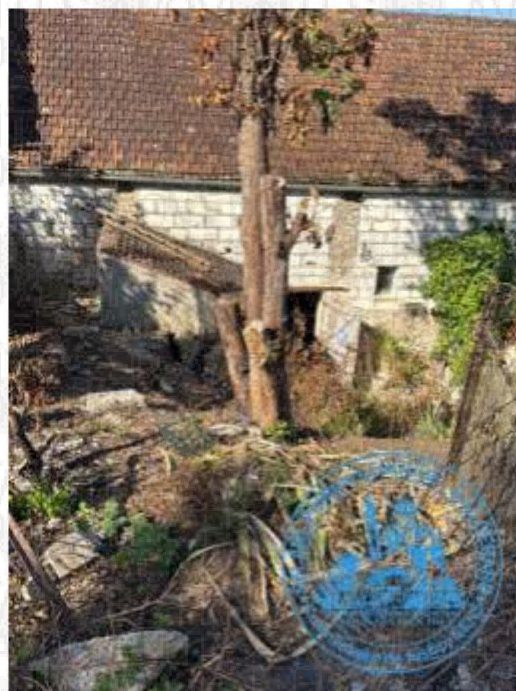
Je constate que cette parcelle est close côté nord par des treillis de maçonnerie qui ne sont pas alignés.



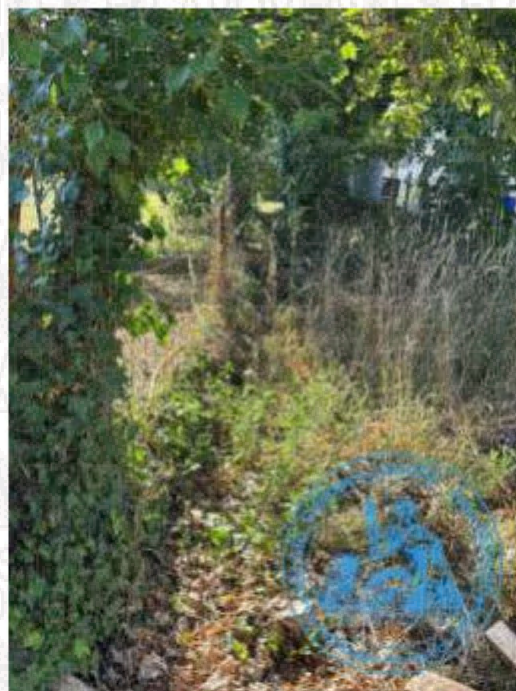
Des ronces jonchent le passage et des marches.



Côté nord, le terrain est délimité par un grillage, des arbres et des bâtiments, sans qu'aucune délimitation précise de propriété ne soit clairement identifiable.

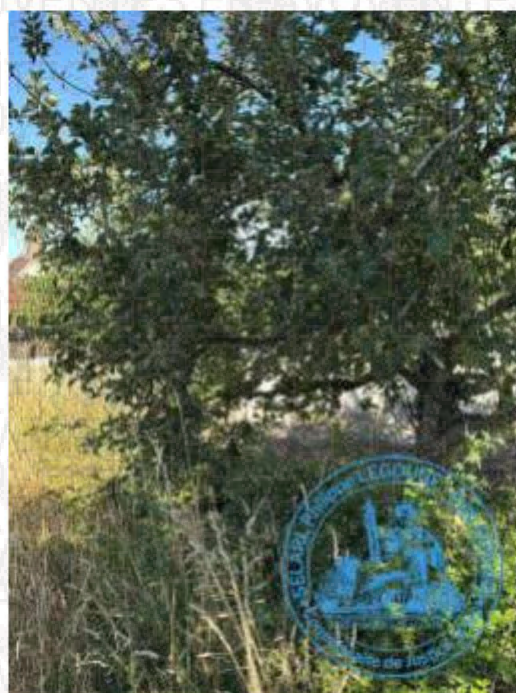


Le fond de la parcelle côté est comporte un mur de soutènement ainsi qu'un grillage ancien avec des treillis à béton.

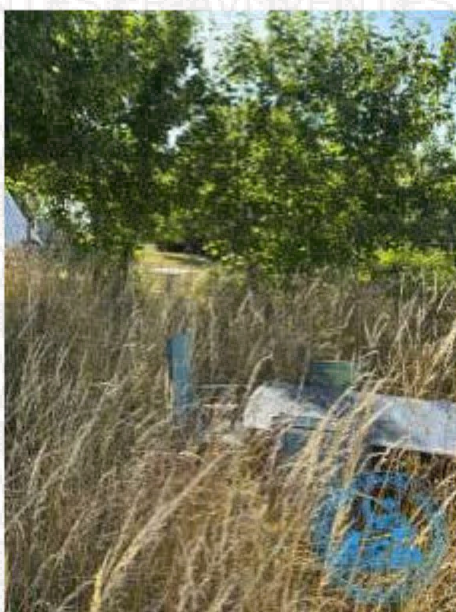


La parcelle est à l'état de friche :

- Arbres non entretenus,
- Herbes hautes, ronces.

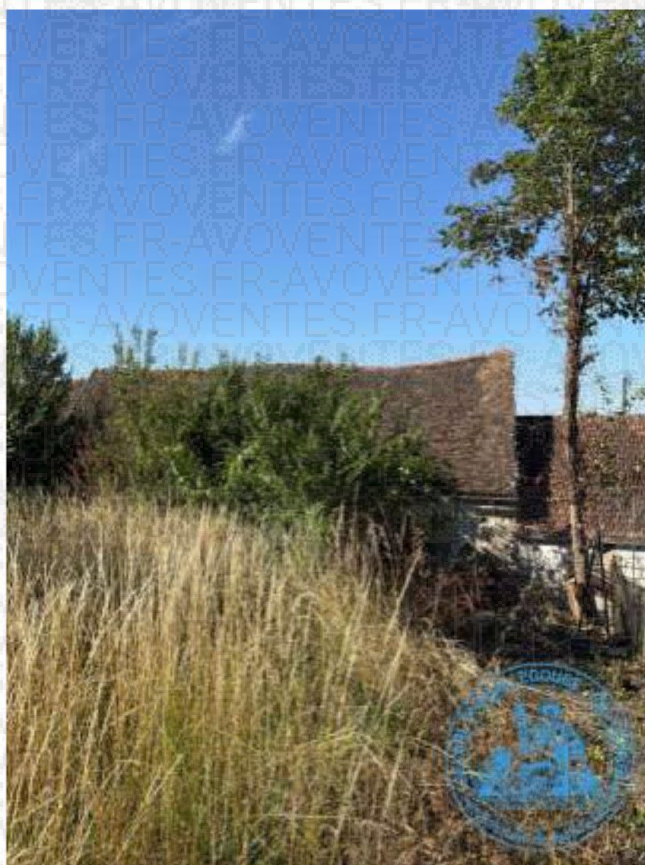


Côté Sud, un grillage souple et présent, pris dans la végétation luxuriante.



Je dispose difficilement d'une vue sur la toiture de la grange :

- Tuiles de Bourgogne avec gouttière en zinc,
- Important affaissement du faîtage ; dans la zone où l'un des sommiers de la charpente est affaissé,

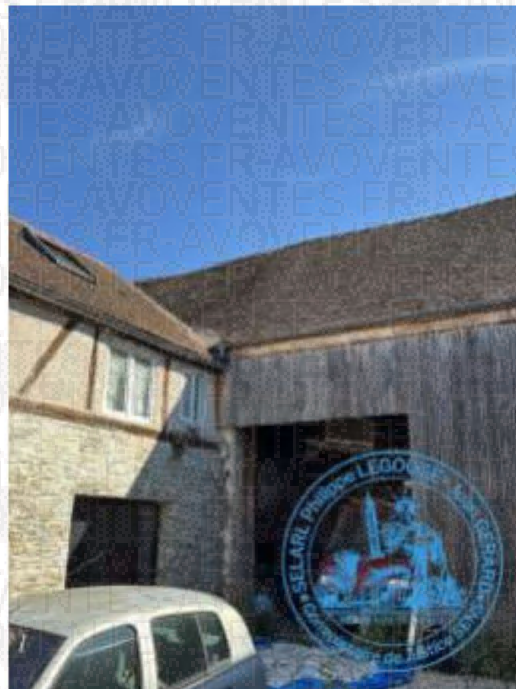


- Pas de rive de toiture côté nord.



De retour dans la cour intérieure, je constate que :

- La toiture du côté sud est accolée à la toiture de la grange voisine,
- Des tuiles de bourgogne sont déboîtées,
- Une gouttière en zinc est présente.

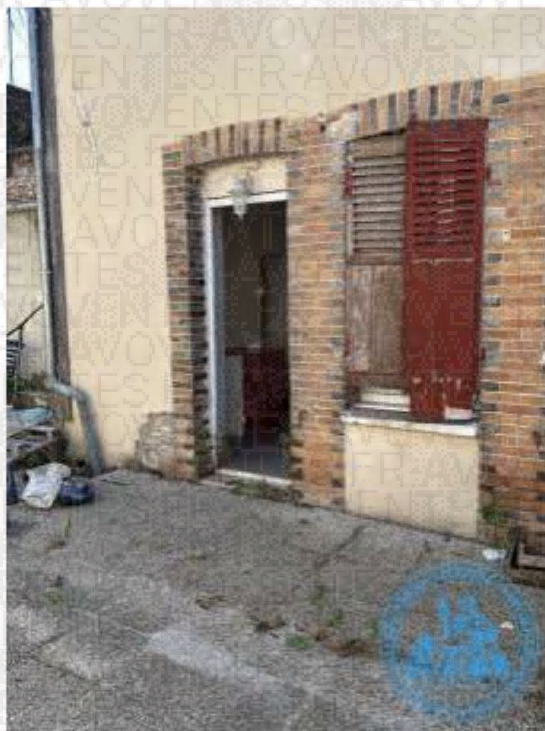


DESCRIPTIF DES DIFFERENTS APPARTEMENTS

Le site n'est pas alimenté ni en électricité, ni en eau.

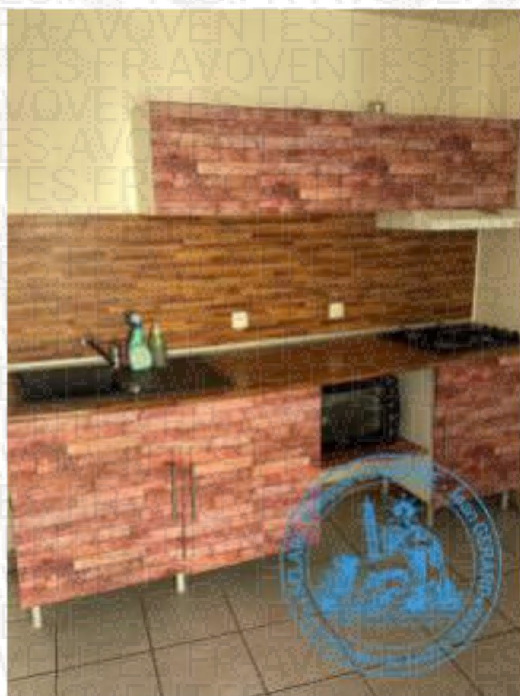
Premier appartement, rez-de-chaussée, au sud de la cour :

- Double volet en bois hors service.
- Porte d'entrée en PVC, serrure ouverte à notre arrivée.



Espace cuisine :

- Sol : carrelage avec plinthes assorties,
- Murs : toile de verre,
- Plafond : toile de verre, une ampoule sur douille,
- Une cuisine équipée avec meubles bas et caissons hauts,
- Une hotte aspirante,
- Plaques de cuisson gaz,
- Un évier : un bac, un égouttoir,
- Un radiateur de chauffage électrique,
- Une fenêtre, deux battants, double vitrage, PVC,
- Un tableau électrique en place.



Couloir :

- Dessert un cabinet de toilette et une pièce d'eau,
- Sol : carrelé,
- Murs : toile de verre,
- Plafond : toile de verre, un spot encastré,



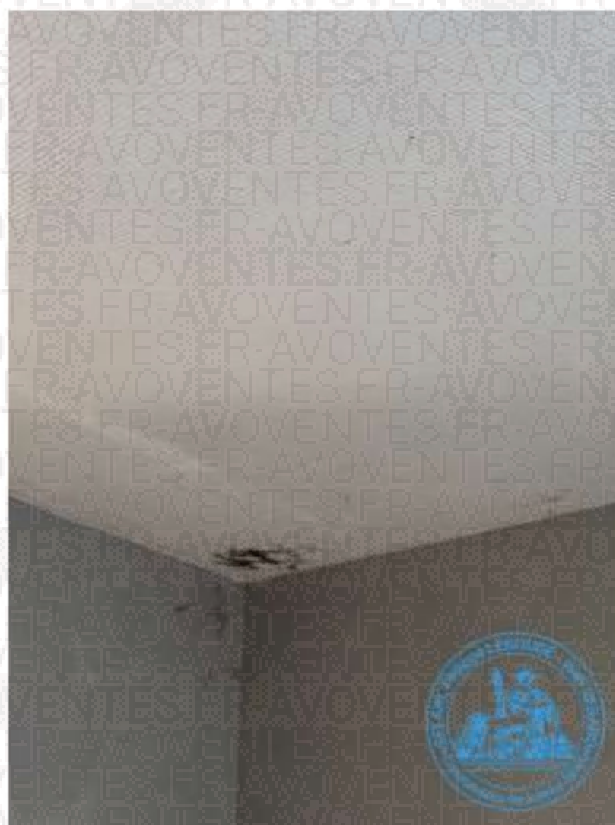
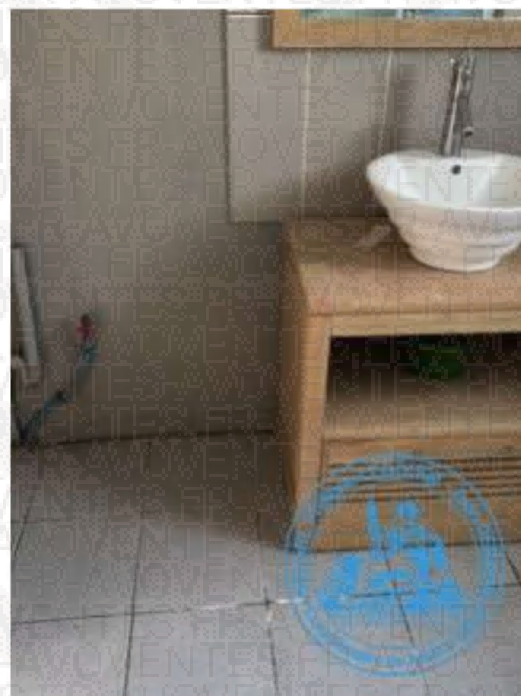
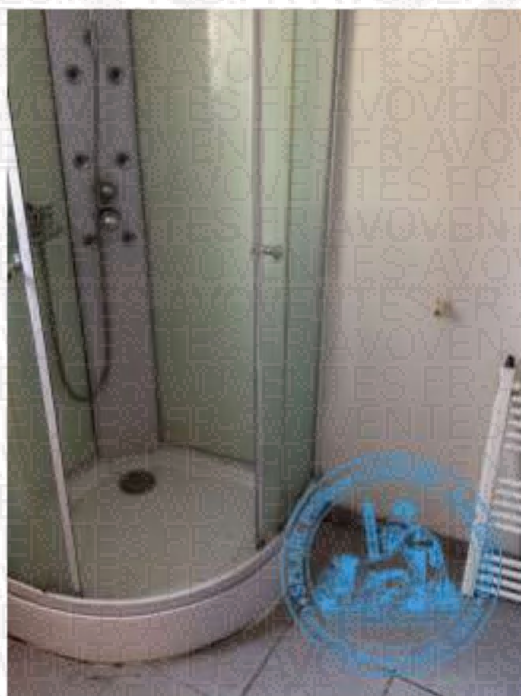
Toilettes :

- Porte isoplane : vitrée, coulissante, démise de son rail,
- Toilettes avec abattant et lunette, chasse d'eau sèche,
- Sol : carrelage,
- Plinthes : carrelage,
- Murs : toile de verre,
- Plafond : un spot et une bouche de VMC. Des traces d'humidité sont visibles en partie haute.



Pièce d'eau :

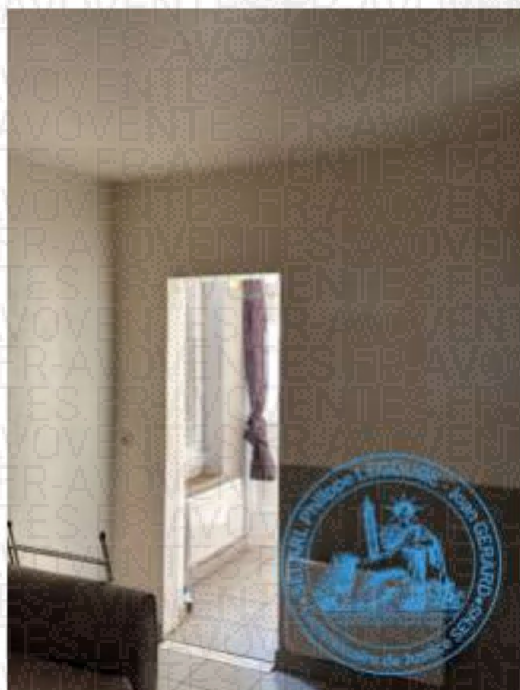
- Porte isoplane,
- Sol : carrelé,
- Plinthes : carrelage,
- Murs : toile de verre et peinture,
- Plafond : toile de verre et spots intégrés, présence d'une zone d'infiltration et de moisissure,
- Une arrivée, une évacuation pour machine à laver,
- Un lavabo sur meuble,
- Une cabine de douche balnéo double porte PVC,
- Un radiateur électrique sèche-serviette arraché du mur,
- Une bouche d'aération est présente,
- Une fenêtre un battant double vitrage en place.



Séjour :

Ouvert par la cuisine, par une baie.

- Sol : carrelage,
- Plinthes : bois,
- Murs : toile de verre,
- Plafond : toile de verre avec un plafonnier central,
- Une fenêtre à battant en double vitrage, donnant sur rue :
 - Les menuiseries fonctionnent,
 - Un volet roulant à manivelle fonctionne,
 - L'allège de la fenêtre en bois est affaissée.
- Un radiateur électrique de chauffage central,
- Un escalier vers l'étage.



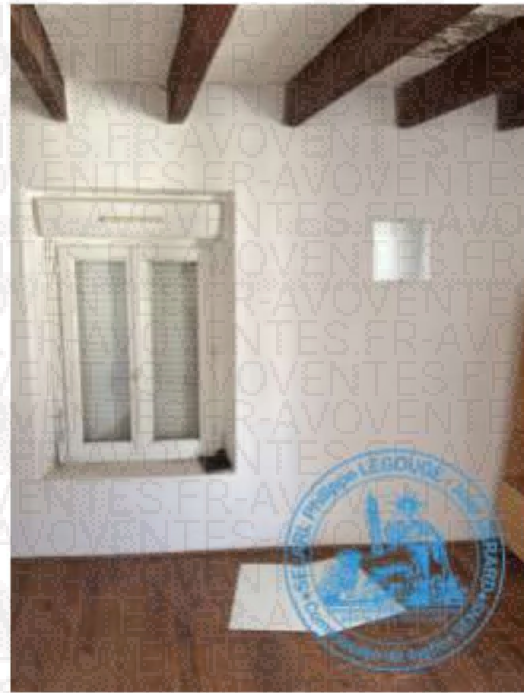
L'escalier en bois avec rampe permet d'accéder à une chambre indépendante disposant d'une porte latérale donnant directement sur la cour intérieure par un escalier en bois.

Une seconde chambre est présente.



Première chambre :

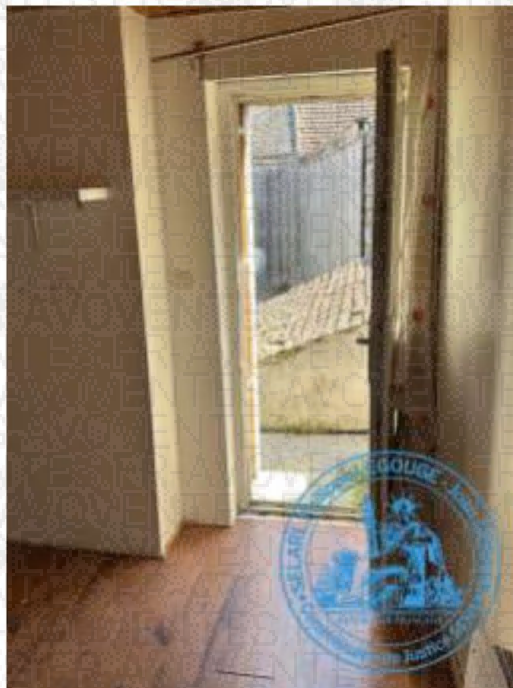
- Sol : parqueté, un enfoncement du sol est remarquable,
- Murs : toile de verre et peinture,
- Plafond : à la française avec dalles de polystyrène,
- Deux fenêtres, deux battants, double vitrage.
 - L'une donne sur la cour avec double volet en bois,
 - L'autre donne sur la rue avec volet en PVC avec manivelle,
- Un radiateur électrique en place,
- Deux appliques lumineuses.



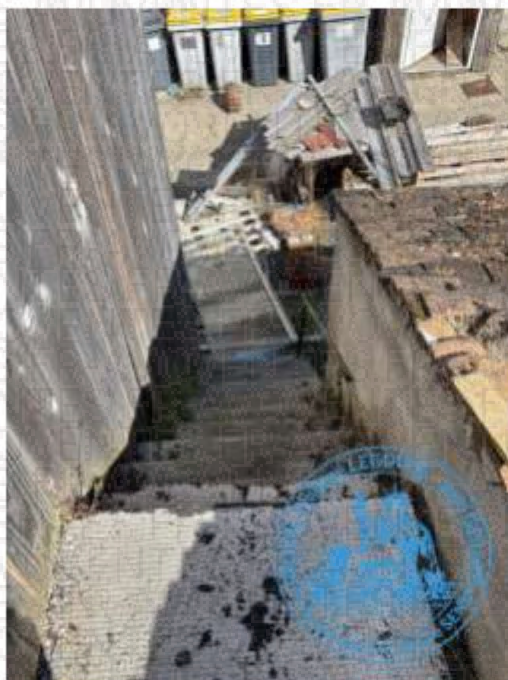
Seconde chambre :

Disposant d'une porte unique avec vitrage double. Cette porte vitrée donne sur l'escalier maçoné. Une porte isoplane donne sur l'escalier interne.

- Sol : parquet, un affaissement du sol est remarquable,
- Murs : peints,
- Plafond : frissette, un spot et une ampoule,
- Un radiateur électrique.



L'escalier donne accès à la toiture en tuile de Bourgogne qui constitue les toilettes et la pièce d'eau du rez-de-chaussée de cet appartement. Les tuiles sont dégradées.



Aile nord du bâtiment :

Premier appartement, au rez-de-chaussée :

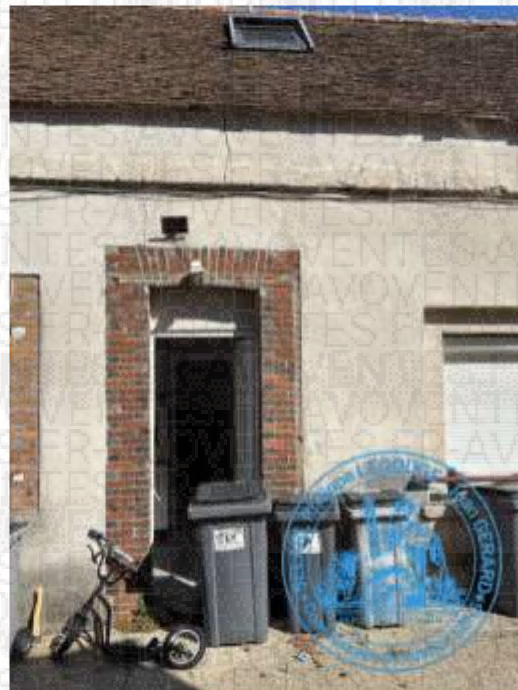
L'ensemble de ce bâtiment de l'aile nord comporte une toiture double en tuiles de Bourgogne, deux pans :

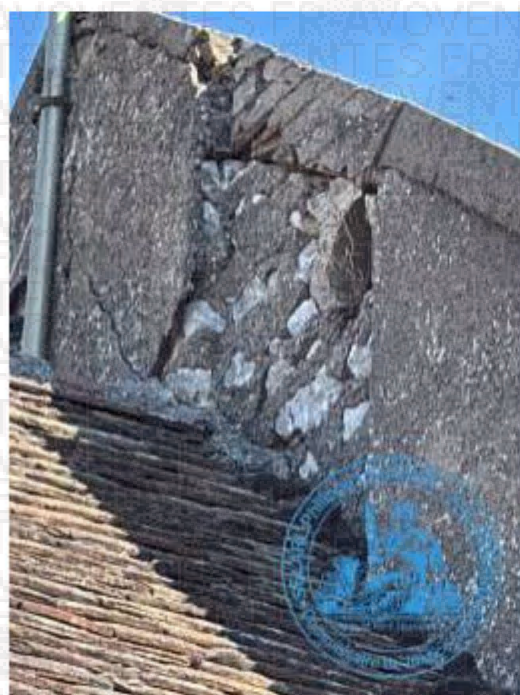
- Les tuiles faîtières sont manquantes sur la première partie de la toiture.
- Des tuiles sont tombées, d'autres sont manquantes.
- Deux fenêtres de toit sont aménagées.

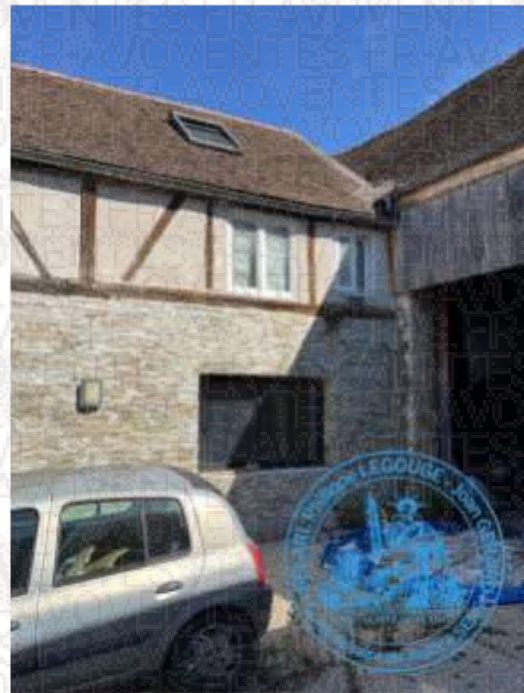
Sur la seconde partie du bâtiment côté grange :

- Gouttière en zinc avec collecte d'eau,
- Sur la première partie de ce bâtiment, absence de gouttière,
- Les tuiles de faitage manquantes, peut-être déjà dégradées côté ouest.
- Sur le pignon du décroché avec le second bâtiment : une partie de la maçonnerie est manquante à proximité de l'antenne,
- Plinthes en partie basse et une maçonnerie reprise en partie supérieure.

Plusieurs fissures de façade sont remarquables sur le premier bâtiment.



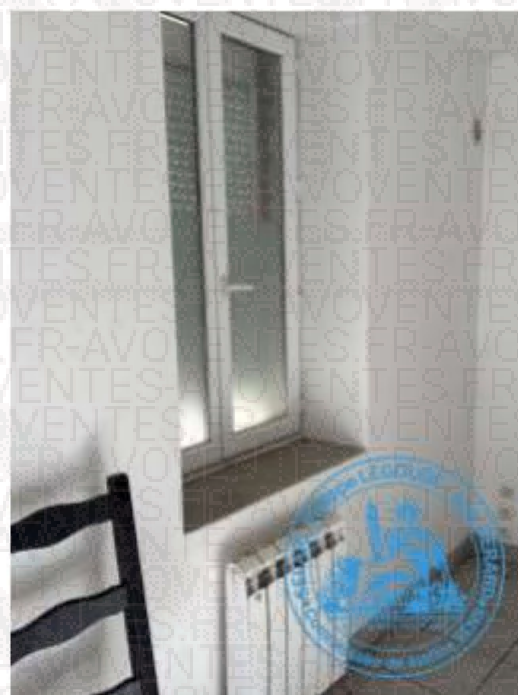




Cuisine :

Adjacente avec une porte en PVC munie d'une vitre, ouverte à notre arrivée.

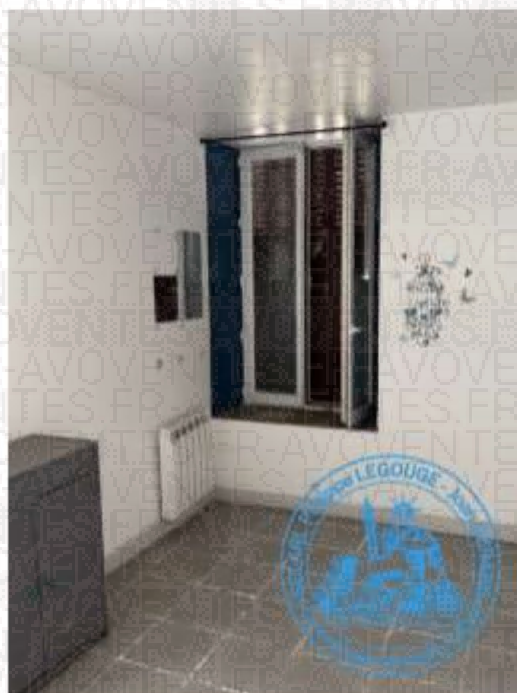
- Sol : carrelage,
- Plinthes : bois,
- Murs : peints,
- Plafond : peint,
- Deux arrivées électriques,
- Un interphone,
- Une cuisine équipée avec éléments haut et bas,
- Un évier : un bac, un égouttoir,
- Une plaque de cuisson électrique,
- Un four,
- Une hotte aspirante,
- Un radiateur électrique,
- Une bouche d'aération passive,
- Une arrivée et une évacuation d'eau pour machine à laver,
- Une fenêtre à battant double vitrage avec cordon d'enroulement non testé. La menuiserie de la fenêtre ne ferme pas correctement.



Chambre située derrière la cuisine :

L'accès se réalise par une porte isoplane.

- Sol : carrelage, Plinthes : bois,
- Murs : peinture,
- Plafond : peinture, une applique,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre, deux battants double vitrage donnant sur une paire de volets acier côté rue. La fenêtre ne ferme pas correctement.

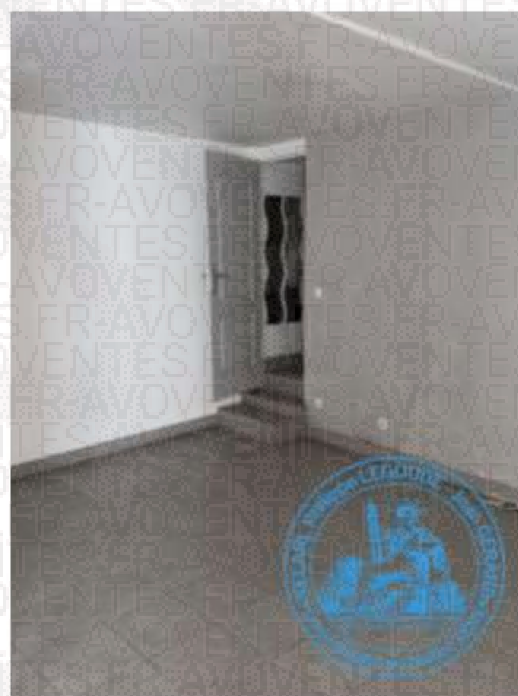


Séjour :

L'accès se réalise par la cuisine.

- Sol : carrelage avec une dégradation du carrelage côté pièce d'eau,
- Murs : peints,
- Plafond : peint, une applique. Arrivée électrique au plafond,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre, deux battants double vitrage avec volet roulant électrique non testé. La fenêtre ne ferme pas.
- Un tableau électrique est en place.

Cette pièce dessert la pièce d'eau.

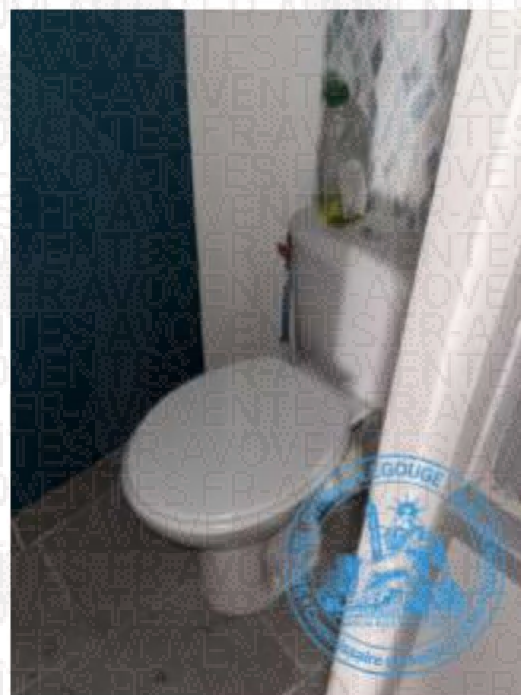




Pièce d'eau et toilettes adjacentes :

Accessible par un escalier carrelé.

- Sol : carrelage,
- Porte isoplane,
- Murs : peinture et papier peint,
- Plafond : peint, deux bouches de VMC, un plafonnier,
- Un radiateur électrique,
- Un sèche-serviette,
- Une douche balnéo,
- Un chauffe-eau électrique,
- Une vasque sur meuble,
- Un coffrage endommagé sur la gauche des toilettes dont le prolongement est présent.



Second appartement, rez-de-chaussée, aile nord :



L'accès se réalise par les deux portes-fenêtres, deux battants en double vitrage avec volets électriques qui sont ouverts à notre arrivée.

Porte d'entrée moderne et transparente donnant sur un espace de rangement équipé d'une évacuation d'eau.

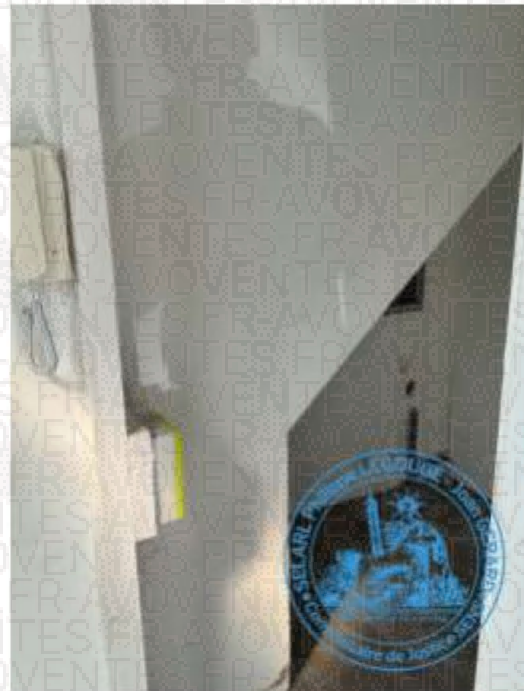
Une trappe technique permet d'accéder à des tuyaux d'alimentation en eau de l'étage. On y trouve également un compteur Linky.

Le sol de cette pièce principale est revêtu d'un matériau doublement isolant. Cet espace comprend un séjour ouvert sur une vaste cuisine.

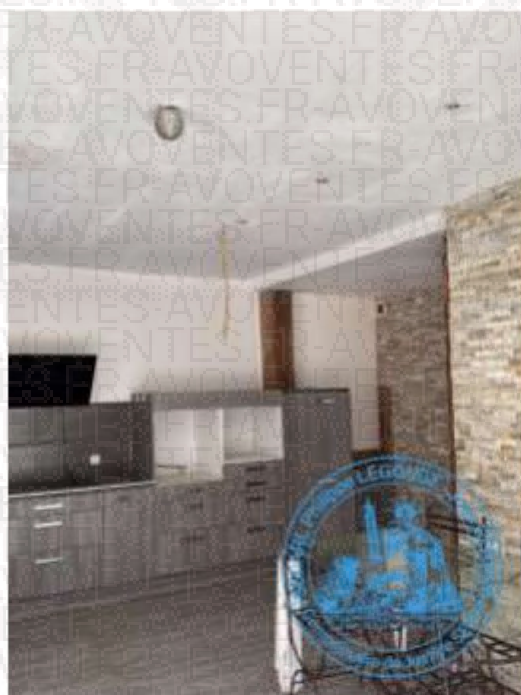
- Sol : carrelage,
- Murs : peinture, frissette et crédence en pierre,
- Plafond : peint avec des spots intégrés. Dans la partie séjour, une reprise de plâtre avec trace d'infiltration d'eau est remarquable,
- Un poêle à granulés, de marque ZIBRO

- Cuisine équipée avec élément haut et élément bas,
- Lave-vaisselle,
- Plaque de cuisson,
- Evier, un bac et un égouttoir,
- Hotte aspirante est présente,
- Une bouche de VMC
- Un placard dressing avec double porte coulissante.

En partie centrale de la cuisine, je constate un affaissement du plafond avec des traces d'humidité et de moisissures.







Chambre :

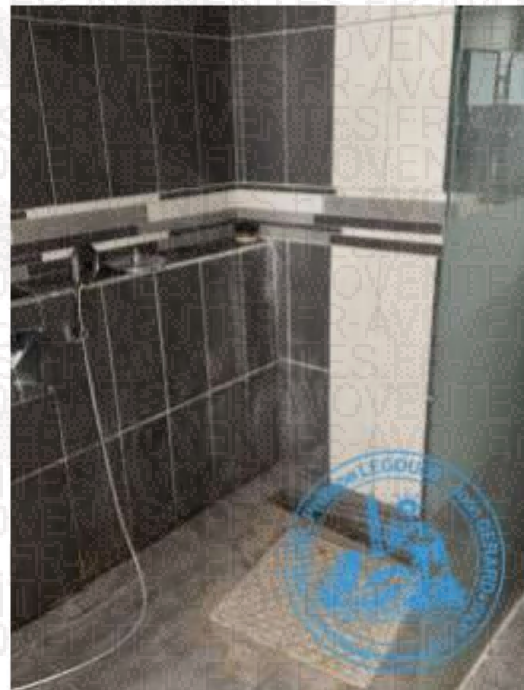
- Porte : bois,
- Sol : carrelage,
- Murs : frisé et peinture,
- Plafond : peinture,
- Une fenêtre, deux battants coulissants avec volet électrique,
- Un radiateur électrique déposé,
- Deux appliques lumineuses.

Je constate que le plafond est affaissé et percé, laissant apparaître une laine de roche avec des traces de moisissure.



Pièce d'eau : cette pièce est aveugle.

- Porte : en bois avec vitre,
- Sol : carrelage,
- Murs : crédence en faïence sur toute la hauteur,
- Plafond : peint, spot intégré, une bouche de VMC,
- Une douche italienne, dont les éléments de robinetterie sont déposés,
- Toilettes : sèches, présentant un mécanisme de fonctionnement cassé,
- Une vasque sur pied en pierre comportant un plateau en marbre,
- Un radiateur électrique,
- Un sèche-serviette.





Accès aux appartements de l'étage situé du côté nord :

Un aménagement en bois, non étanche, est présent et permet l'accès par une porte en PVC avec oculus. L'escalier en bois est recouvert de dalles de béton désactivé qui n'est pas d'aplomb.

Je formule une réserve sur la solidité de l'escalier des parties communes. Il apparaît que les pierres d'habillage sont lourdes sur un escalier en bois qui n'est pas visible.



Premier appartement situé sur un demi-palier :

- Porte en bois donnant sur une cuisine puis un salon ouvert.



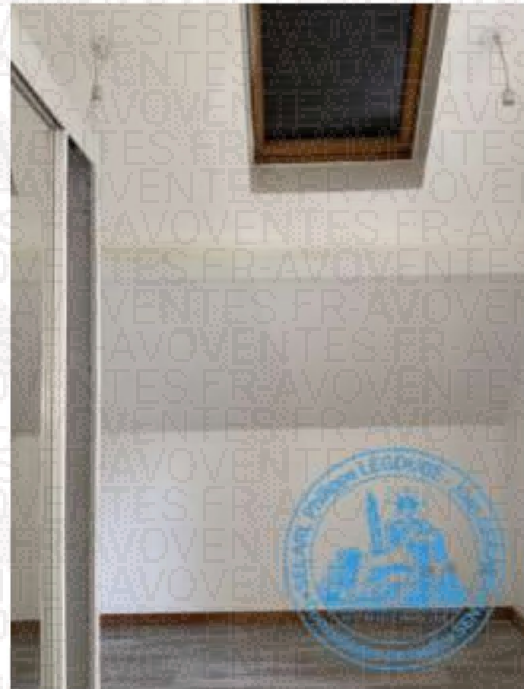
- Sol : parquet stratifié en bois,
- Murs et les rampants : peints,
- Plusieurs plinthes sont présentes.
- Un tableau électrique est en place avec un compteur LINKY,
- Deux fenêtres de toit côté Nord et Sud,
- Un radiateur électrique.
- La cuisine est équipée d'éléments bas,
- Un évier, un bac et un égouttoir
- Une hotte aspirante.



Cette pièce dessert l'espace chambre situé derrière deux portes coulissantes.

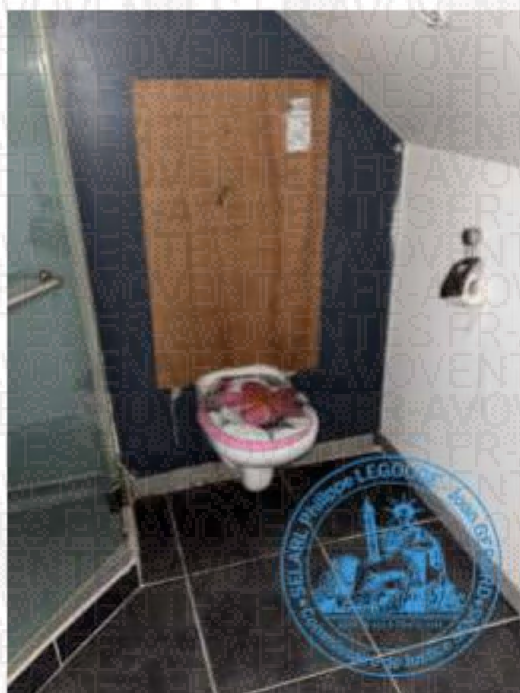
Chambre :

- Sol : parquet,
- Murs : placoplâtre avec peinture.
- Plafond : en peinture, poutres apparentes,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre de toit avec volet électrique à télécommande, non testée, de marque VELUX.



Pièce d'eau : Cette pièce est aveugle.

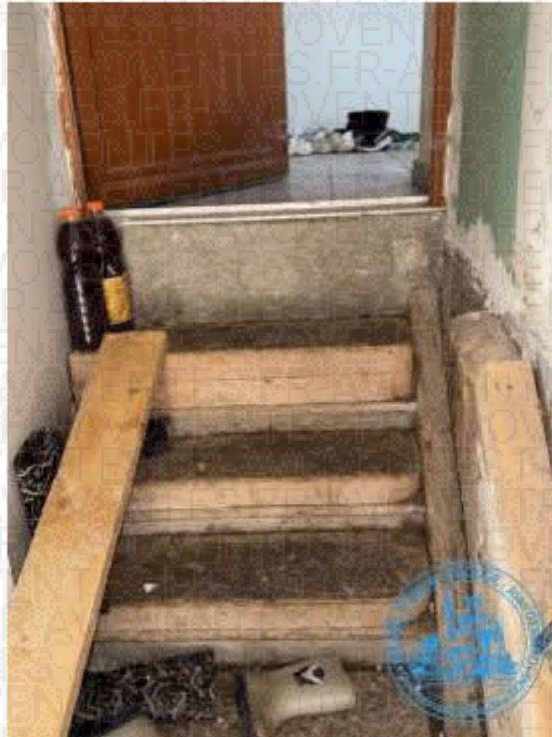
- Porte : en bois avec vitre,
- Sol : carrelage,
- Murs : carrelage,
- Plafond et rampants : peinture,
- Toilettes dont le mécanisme n'est pas fonctionnel,
- Une cabine de douche avec colonne balnéo,
- Une vasque sur meuble,
- Spots intégrés,
- Arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver,
- Un radiateur électrique.



Dernier appartement : en haut de l'escalier.

Accès par trois marches en bois rapporté et une chape ciment surélevée.

- Porte en bois
- Entrée : carrelée qui donne sur une cuisine ouverte.



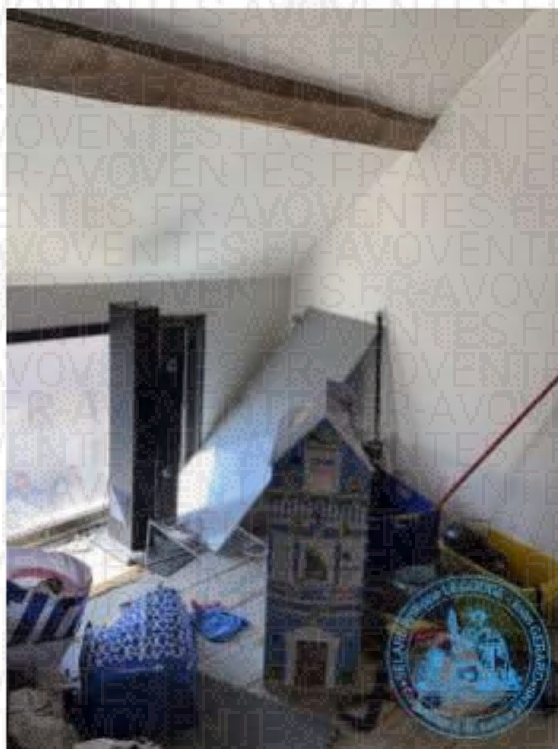
Cuisine :

- Nombreux résidus alimentaires en état de putréfaction, déjections canines,
- Sol : parquet stratifié et dégradé,
- Murs : peinture,
- Plafond et rampants : peinture,
- Cuisine équipée,
- Une fenêtre de toit côté nord,
- Un éclairage par spots intégrés est présent,
- Un four intégré,
- Des caissons sont présents,
- Tableau électrique et compteur LINKY en place.



Première pièce de repos :

- Porte à galandage avec crochet de fixation,
- Sol : parquet stratifié dégradé,
- Murs : peint,
- Plafond et rampant peints,
- Une fenêtre à châssis fixe,
- Un radiateur électrique.

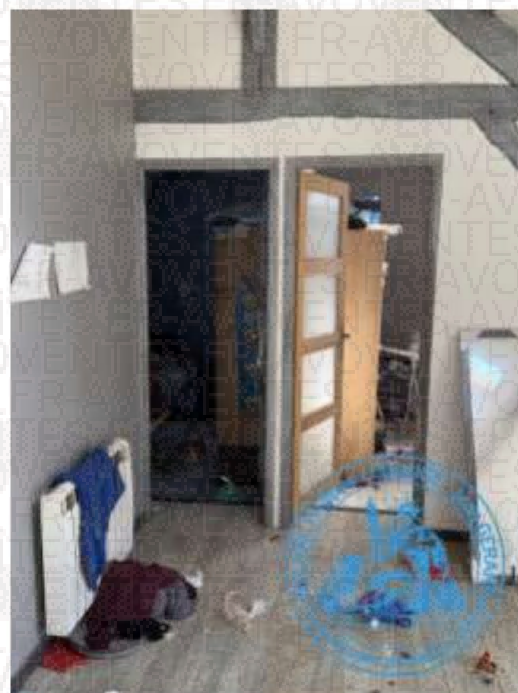
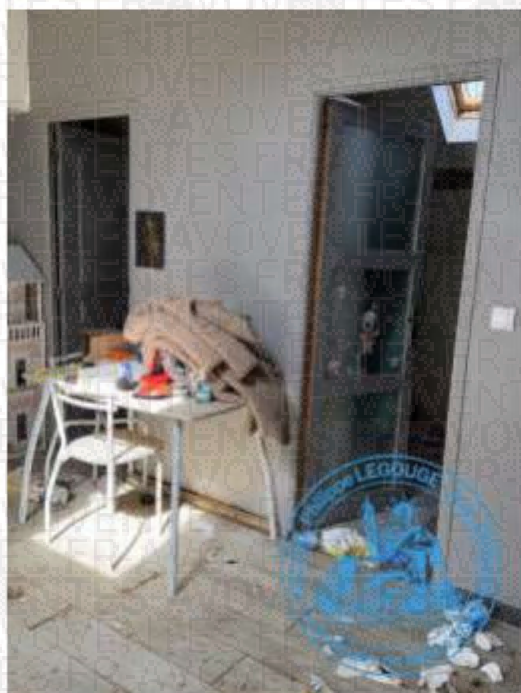


Séjour ouvert sur la cuisine :

- Sol : parquet stratifié dégradé avec de nombreux excréments,
- Une fenêtre à châssis fixe,
- Murs : peints
- Plafond et rampant : peints,
- Poutres apparentes,
- Spots intégrés,
- Un radiateur électrique,
- Une fenêtre de toit.

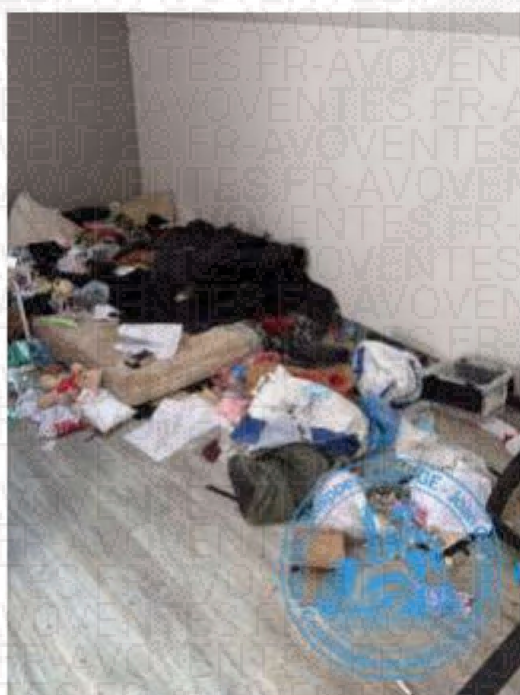


Cette pièce dessert les toilettes, la pièce d'eau et deux chambres.



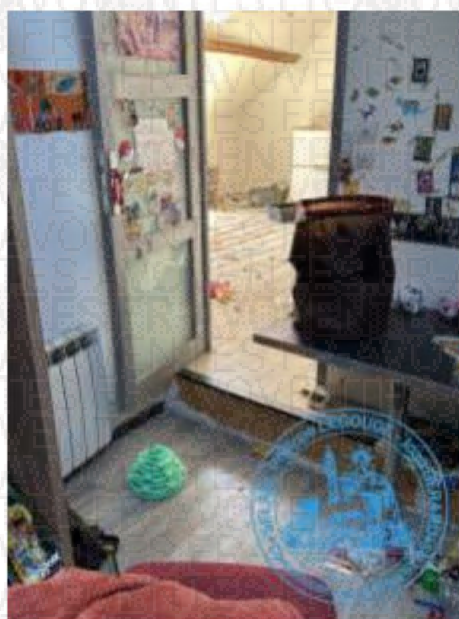
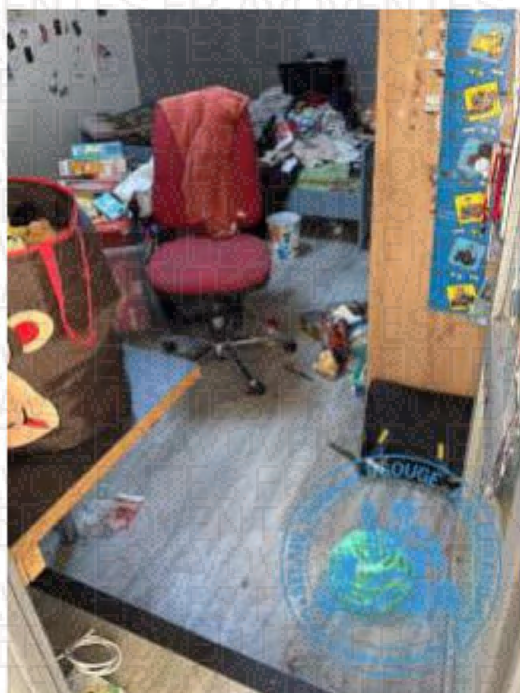
Première chambre, côté cour :

- Porte : en bois, vitrée,
- Une marche menant à la chambre,
- Sol : parquet stratifié jonché de nombreux détritus et excréments,
- Murs : peints,
- Plafond et rampants : peinture,
- Une fenêtre de toit,
- Spots intégrés
- Un radiateur électrique.



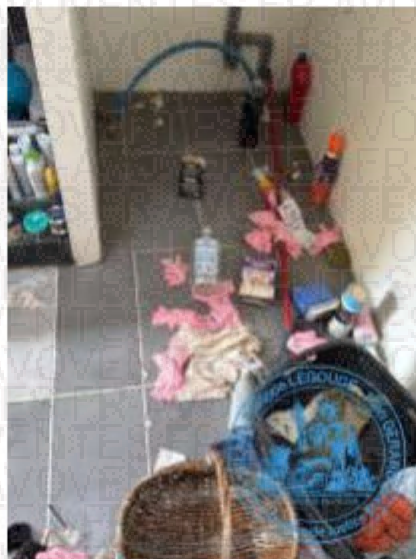
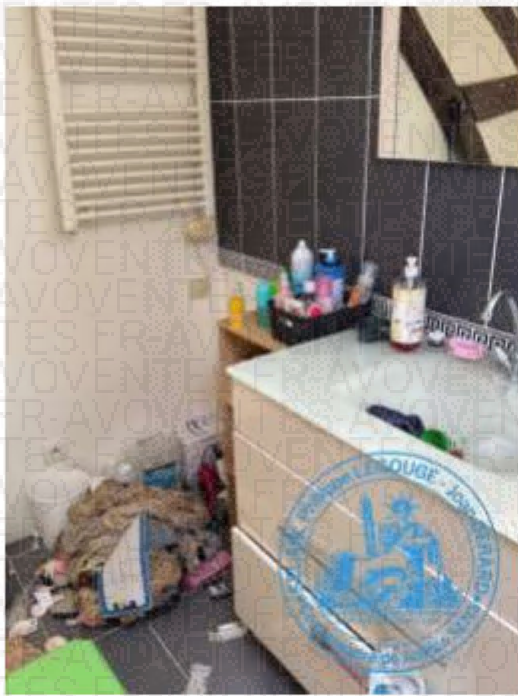
Seconde chambre :

- Porte : en bois avec une vitre,
- Sol : stratifié avec une marche,
- Murs : peints,
- Plafond et rampants : peints,
- Une fenêtre de toit,
- Un radiateur électrique.



Pièce d'eau :

- Porte en bois avec vitre,
- Sol : carrelage,
- Murs : peints,
- Plafond : peinture, poutres apparentes,
- Un radiateur électrique sèche-serviettes,
- Un meuble avec lavabo,
- Une cabine de douche,
- Une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.



Toilettes :

- Porte isoplane,
- Sol : parquet stratifié dégradé,
- Toilettes suspendues avec mécanisme démonté,
- Murs : peinture,
- Plafond et rampants : peinture.



Conclusion :

- Tous les appartements sont équipés d'interphones, mais pas d'eau, ni d'électricité.
- Aucun des appartements n'est occupé.
- Aucun signe de vie récent.
- Des éléments de mobilier et des détritrus restent par endroits.

M E T R A G E S

Les superficies sont prises hors loi CARREZ).

Aile Sud : 1^{er} appartement : 50.13 m².

- Cuisine : 9.96 m²
- Couloir : 1.33 m²
- Toiletttes : 1.10 m²
- Pièce d'eau : 5.91 m²
- Séjour : 10.12 m². Je n'ai pas pris en compte la zone sous escaliers.
- Première chambre de l'étage : 11.56 m²
- Seconde chambre : 10.15 m².

Aile Nord : 2nd appartement, au rez-de-chaussée, côté rue : 44.71 m²

- Cuisine : 8.32 m²
- Chambre : 11.63 m².
- Séjour : 21.13 m²
- Pièce d'eau : 3.63 m².

3^{ème} appartement, rez-de-chaussée, côté grange : 66,16 m²

- Zone de rangement de l'espace entrée : 0,78 m²
- Séjour : 17.51 m²
- Cuisine : 26.23 m²
- Chambre : 15.46 m²
- Pièce d'eau : 6.18 m²

4^{ème} appartement : situé sur le demi-palier : 29.46 m².

- Espace cuisine : 7.37 m²
- Séjour : 9.77 m²
- Chambre : 8.56 m²
- Pièce d'eau : 3.83 m².

5^{ème} appartement : en haut de l'escalier : 73.14 m²

- Entrée : 1.96 m²
- Cuisine : 11.55 m²
- Pièce de repos : 8.83 m²
- Séjour : 17.73 m²
- Première chambre : 11.68 m²
- Seconde chambre : 12.20 m²
- Pièce d'eau : 7.25 m²
- Toilettes : 1.94 m².

La superficie globale habitable totale (hors loi CARREZ) est d'environ 263.60 m².

Renseignements complémentaires fournis par la MAIRIE :

📍 Adresse exacte de l'immeuble : **31 rue Victor Hugo**

📍 Constructeur de l'immeuble :

📍 Date du permis de construire :

📍 Numéro du permis de construire :

📍 Date d'ouverture du chantier :

📍 Date de déclaration d'achèvement : **1800**

📍 Date du certificat de conformité :

📍 Surface du terrain :

- **Parcelle section AD n°111 : 500m²**

- **Parcelle section AD n°556 : 408m²**

📍 Surface habitable :

📍 Problèmes de malfaçons / mauvaise implantation :

📍 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 ? :

📍 Du gaz de ville ? :

LA COMMUNE :

📍 Nombre de commerce :

📍 Nombre d'habitants :

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré à 11h15, après avoir fait refermer les lieux.

De mes constatations, plusieurs clichés ont été réalisés, annexés au présent.

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 cinquante-cinq 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.

Coût selon facture jointe.

Philippe LEGOUGE

