



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

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

ET LE VINGT-HUIT AOUT

A LA REQUETE DE :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société anonyme au capital de 262 391 274,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 382 506 079 dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat plaissant, **La SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES**, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 75 rue Faventines - 26000 VALENCE

Et pour avocat constitué, **Maître Isabelle GODARD**, associée de la SCP REGNIER ET ASSOCIES, Avocat au Barreau de Auxerre, demeurant 2 rue Faidherbe 89000 Auxerre, qui se constitue et occupera pour elle sur les présentes poursuites de la saisie immobilière et leurs suites, et où pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 27 mai 2024 par le Tribunal Judiciaire d'Auxerre (RG 23/00260), signifié le 27/06/2024 et définitif, certificat de non appel du 23/08/2024 ;

D'une hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de publicité foncière de l'YONNE le 17/02/2023 sous les références 8904P01 volume 2023 V n°348

D'une hypothèque judiciaire définitive se substituant à la formalité initiale du 17/02/2023 volume 2023 V n°348, publiée au service de la publicité foncière de l'Yonne le 10/09/2024 sous les références 8904P01 volume 2024 V n°1841

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 1^{er} Août 2025, demeuré infructueux ;

De l'article R.322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

AUX FINS DE DRESSER UN PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES BIENS ET DROITS SUIVANTS :

Sur la commune de LEUGNY (89130), 8 rue Fernand Clas lieudit « 8 rue du Fernand Clas », la parcelle cadastrée : Section E n°302 pour 09 ares et 70 centiares.

APPARTENANT A :

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

PREALABLEMENT A MES OPERATIONS :

Il a été convenu amiaablement un rendez-vous aux fins de procéder aux différentes opérations le 28 Août 2025 à 15h30 avec

ME SUIS TRANSPORTE CE JOUR, LE VINGT-HUIT AOÛT DEUX MILLE VINGT-CINQ à 15H30, à :

- LEUGNY (Yonne), 8 Rue Fernand Clas ;

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. EXTERIEUR

3.1.1. Grange

3.1.1.1. Première partie de la grange (double porte partie gauche / façade avant)

3.1.1.2. Deuxième partie de la grange (porte droite sur façade avant)

3.1.2. Terrain arrière

3.1.3. Cave

3.2. MAISON / INTERIEUR

3.2.1. Cuisine

3.2.2. Séjour 1

3.2.3. Pièce principale

3.2.4. Salle de bains

3.2.5. Toilettes

3.2.6. Chambre 1

3.2.7. Accès premier étage

3.2.8. Pièce palière et couloir de gauche desservant la chambre 3

3.2.9. Chambre 2 (porte gauche sur pièce palière)

3.2.10. Chambre 3 (deuxième porte sur pièce palière après le couloir)

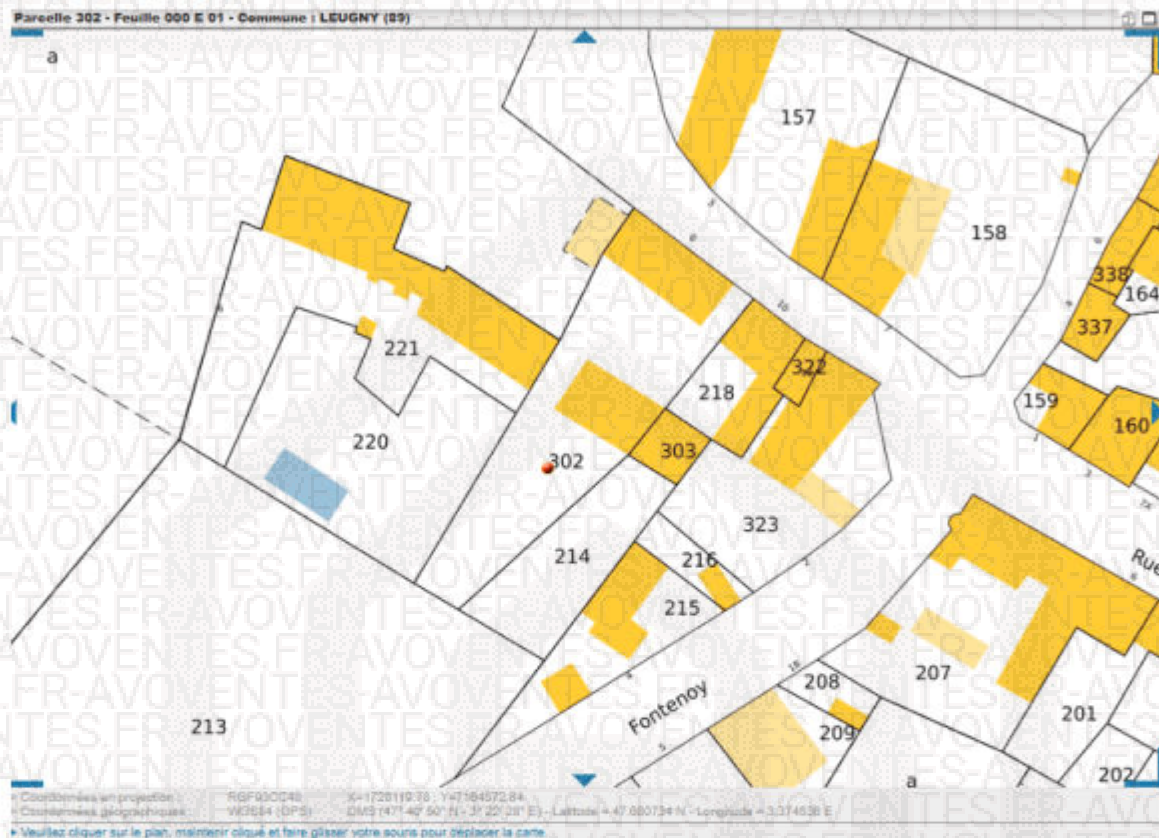
3.2.11. Deuxième partie du couloir (droite sur pièce palière)

3.2.12. Chambre 4

3.2.13. Salle d'eau (porte fond sur deuxième partie du couloir)

1. CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure (Section E n°302) dans le moteur de recherche et ai inséré une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2. CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivé sur place, je rencontre une femme à qui je décline mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma présence. Cette dernière m'indique que le rendez-vous avait été convenu avec cette dernière et me déclare être
partenaire pacsée avec
propriétaire.

arrive également sur les lieux. Je décline mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma présence. Il accepte la réalisation de mes opérations

Il me précise les éléments suivants concernant le bien immobilier :

- Le bien est actuellement inoccupé ;
- Le chauffage est fourni au moyen d'un poêle à bois centralisé, d'un insert à bois et de plusieurs radiateurs électriques ;
- L'eau chaude est fournie au moyen d'un ballon d'eau chaude
- Que le bien est soumis à une servitude de passage dont bénéficie la propriété portant le numéro 10 de la Rue ;
- Que le bien bénéficiera d'un puit en pleine propriété se trouvant actuellement derrière son mur de clôture avec un accès depuis la propriété.

3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA PROCEDURE

3.1. EXTERIEUR :

La propriété est composée d'une maison élevée sur cave et deux niveaux, d'une grange et d'un terrain clos.

La façade sur rue de la maison est composée d'un enduit avec toiture en tuile plates. La façade accueille une double porte en bois permettant l'accès à la cave.

En partie gauche de la façade, un porche d'accès composé d'une structure et charpente en bois avec toiture en tuiles plates. Une allée en gravillon permettant l'accès à la propriété.

m'indique que ce porche d'accès lui appartient en pleine propriété et subit une servitude de passage bénéficiant à la propriété portant le numéro 10 de la Rue.







A l'extrémité de l'allée, en partie droite, un mur maçonné clôture le fonds avec un portail d'accès métallique à un battant.





A l'arrière, une allée gravillonnée et quelques dalles gravillonnées sont présentes courant jusqu'à la porte d'accès à la cuisine de la maison.

Entre la maison et la grange, le terrain est encombré.



La façade de la maison est composée d'un enduit avec toiture composée de tuiles plates accueillant deux sorties de cheminées, deux fenêtres de toit et une lucarne. La présence d'une pergola en mauvaise état.



A la gauche de l'accès à la grange, sur le mur séparant le fond, un puits est présent, avec un accès au moyen d'une porte métallique.



3.1.1 Grange :

Les façades de la grange sont composées d'un enduit. La toiture est composée de tuiles plates.

La grange est composée de deux cellules. Accolé à la façade arrière de la grange, un poulailler en bois.





3.1.1.1 Première partie de la grange (double porte partie gauche / façade avant) :

Au sol, une dalle de béton brut. Les murs sont à l'état brut.

Un plancher supérieur est présent, non accessible. Toiture charpente apparente avec tuiles plates. Deux ouvrants vitrés.



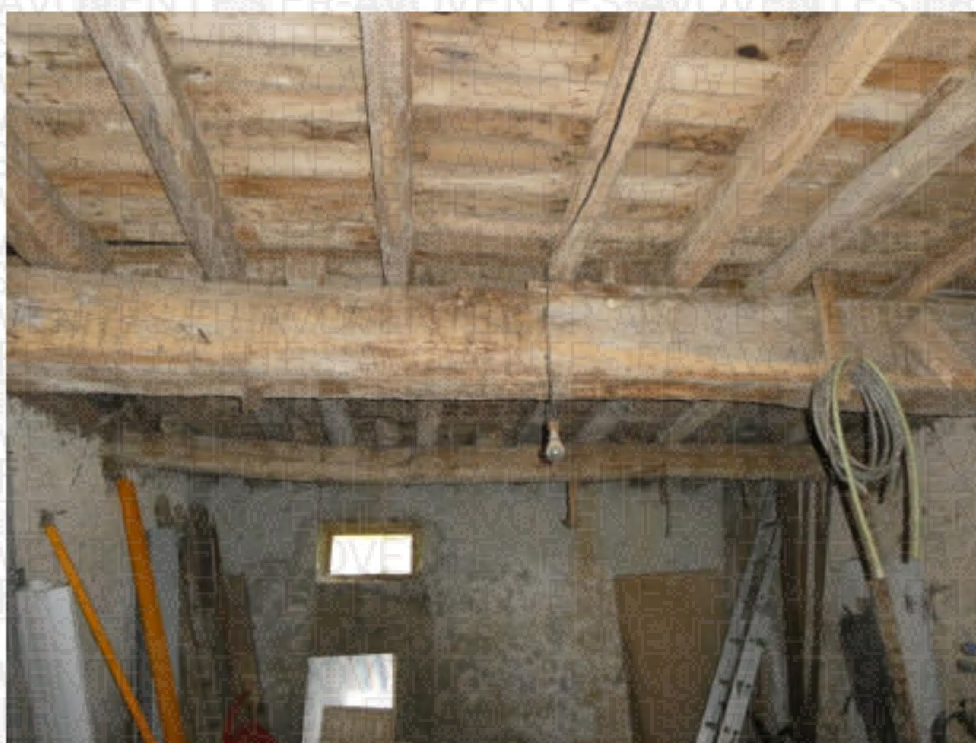


3.1.1.2 Deuxième partie de la grange (porte droite sur façade avant) :

Au sol, de la terre battue.

Les murs sont à l'état brut.

Un plancher supérieur est présent



3.1.2 Terrain arrière :

Au droit de la grange, un accès au terrain arrière. Le terrain est clôturé sur son intégralité et est en friche.



3.1.3 Cave :

L'accès à la cave s'effectue depuis la façade sur rue. Il s'agit d'une cave voutée.



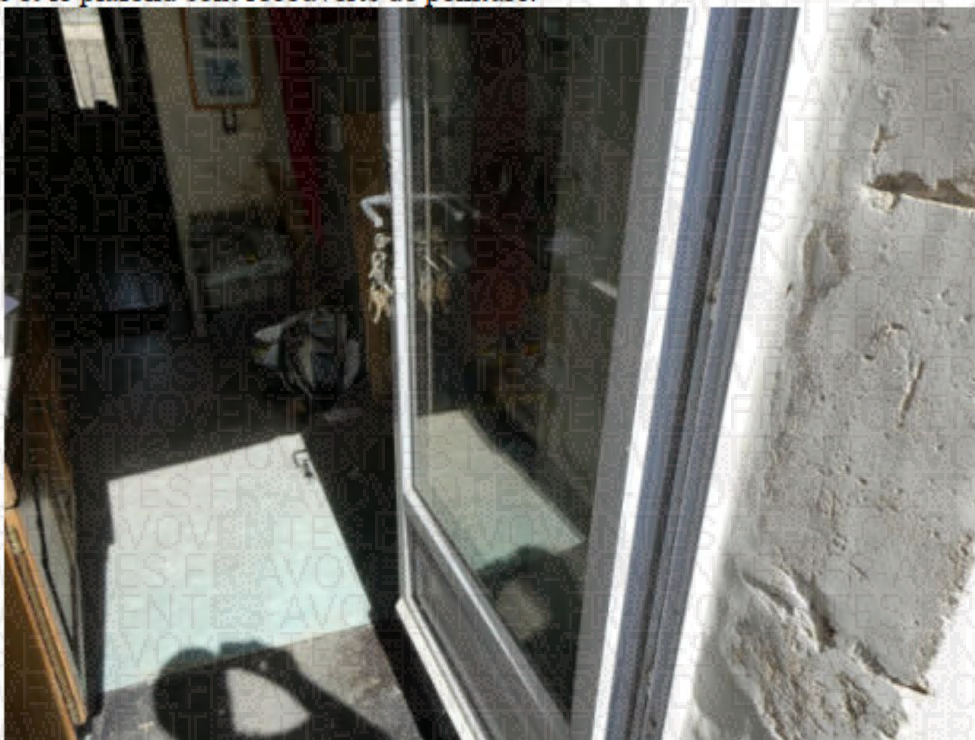
3.2 MAISON / INTERIEUR :

3.2.1 Cuisine :

L'accès se fait au moyen d'une porte vitrée en PVC.

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

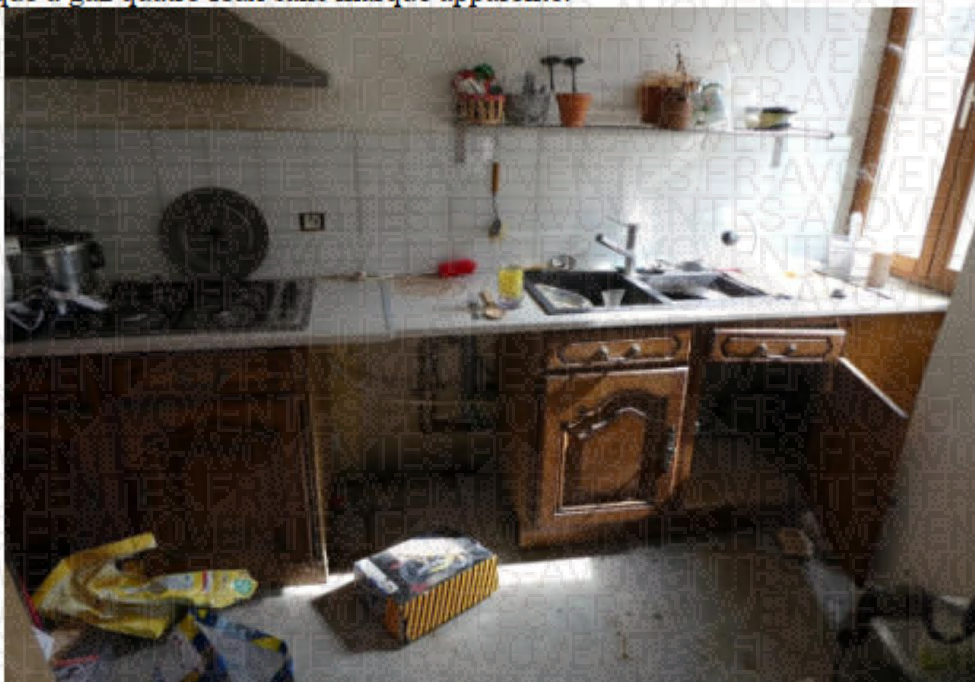


La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois à double vitrage avec poignée béquille.

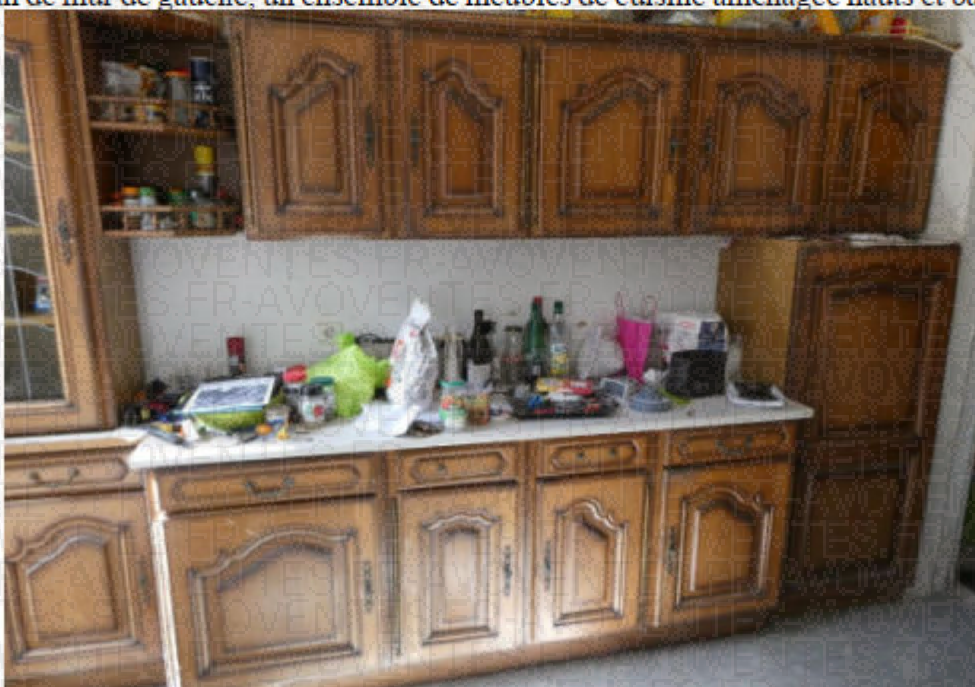
Sur le pan de mur de droite, une ancienne cuisine aménagée avec évier à double bac, égouttoir en partie droite et robinet mitigeur. Un ensemble de placards et de tiroirs en bois. Un plan de travail en bois mélaminé. Une crédence composée de carreaux de verre.

Une hotte aspirante de marque BOSCH.

Une plaque à gaz quatre feux sans marque apparente.



Sur le pan de mur de gauche, un ensemble de meubles de cuisine aménagée hauts et bas en bois.



Sur le pan de mur de face, en partie supérieure, un placard ouvrant à une porte en bois.

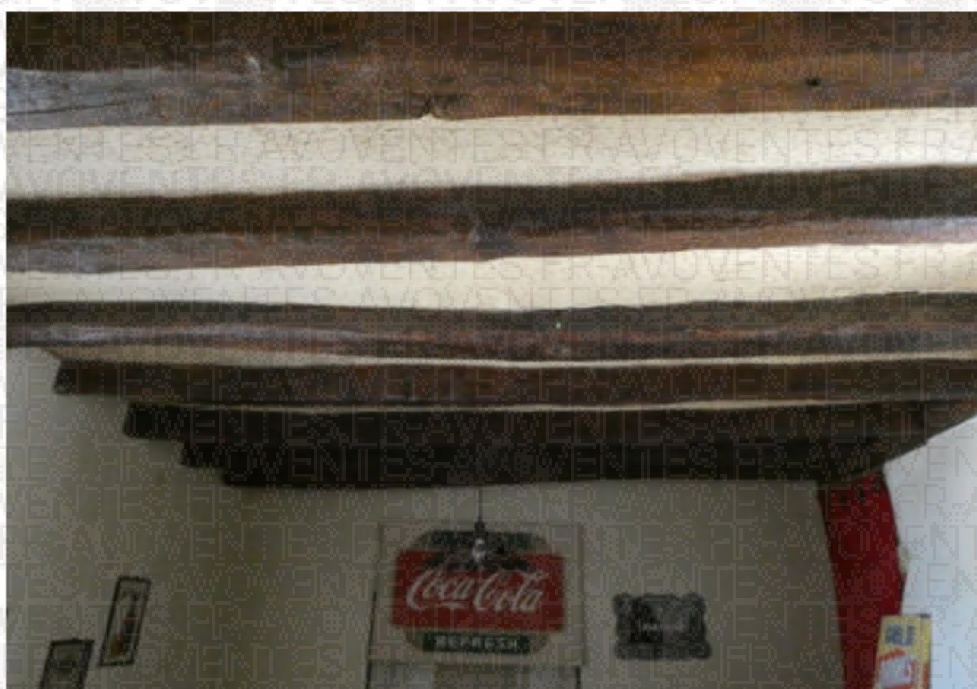
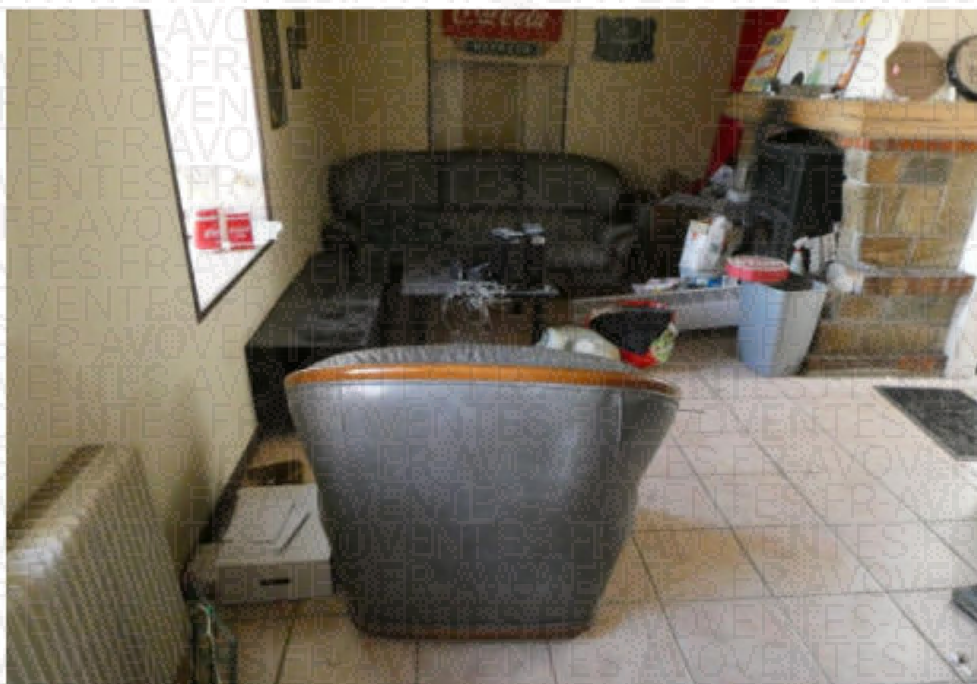
3.2.2 Séjour 1 :

Dans la continuité de la cuisine, un accès libre au séjour 1. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont composés pour partie de lambris et de peinture.

Au plafond, poutres apparentes.



Dans cette pièce, un poêle est présent dans une cheminée ouverte également sur la cuisine.

Un radiateur en métal recouvert de peinture avec robinet thermostatique.



A gauche du poêle, un dégagement faisant office de placard.

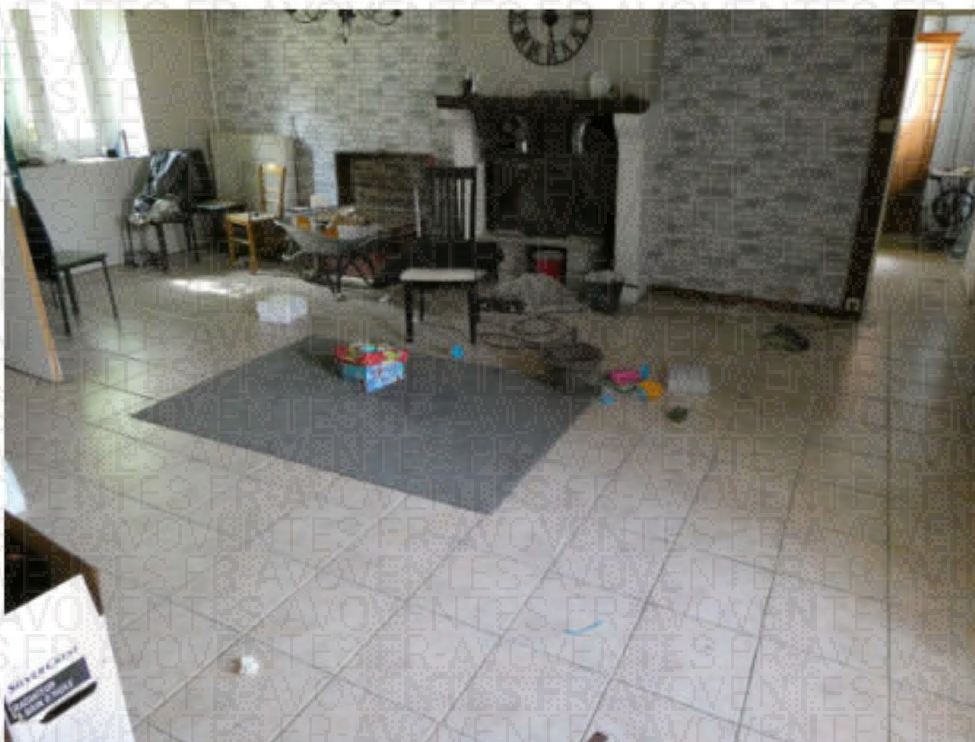
La pièce prend jour au moyen de deux fenêtres en bois avec double vitrage.

3.2.3 Pièce principale :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

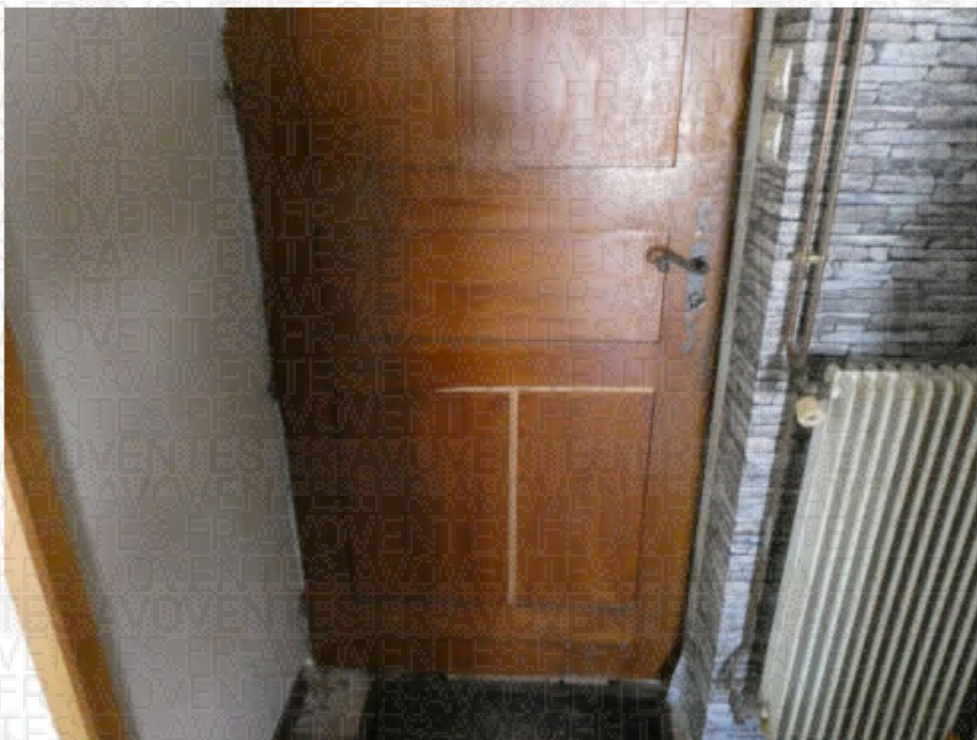
Les plinthes sont en bois.

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





Dans cette pièce, la porte d'entrée principale à la maison.



La pièce prend jour au moyen de trois fenêtres en bois avec double vitrage.

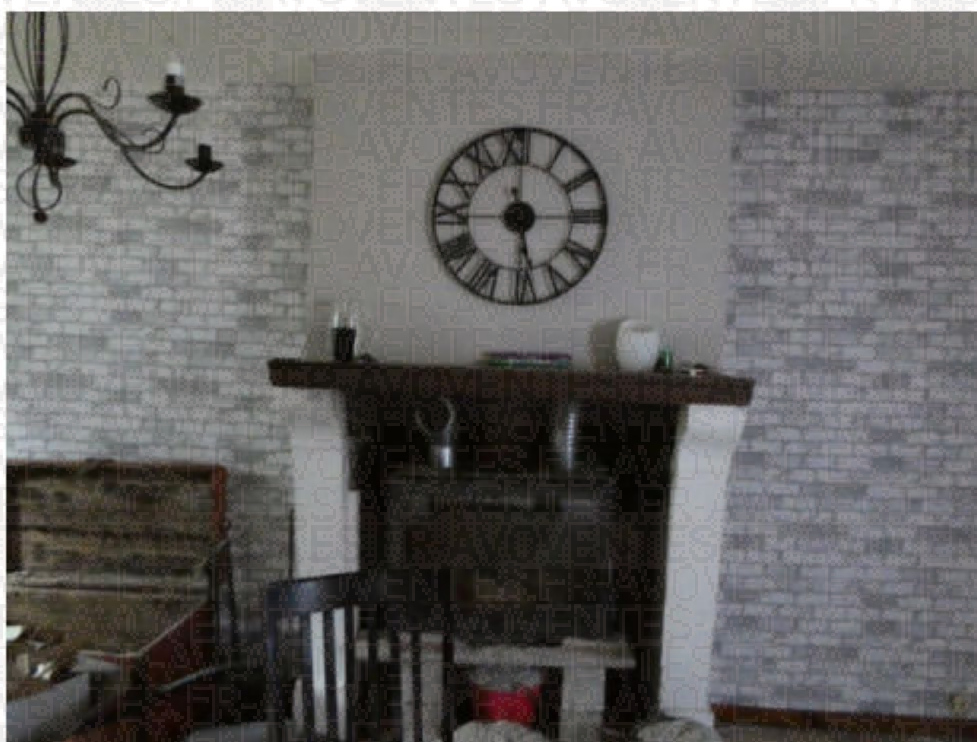
Deux radiateurs en métal, recouverts de peinture, avec robinet thermostatique en partie gauche.

Dans cette pièce, un escalier permet l'accès au premier niveau.

Le plafond est recouvert de peinture avec suspension présente.



Sur le pan de mur de face, une cheminée accueillant un insert.

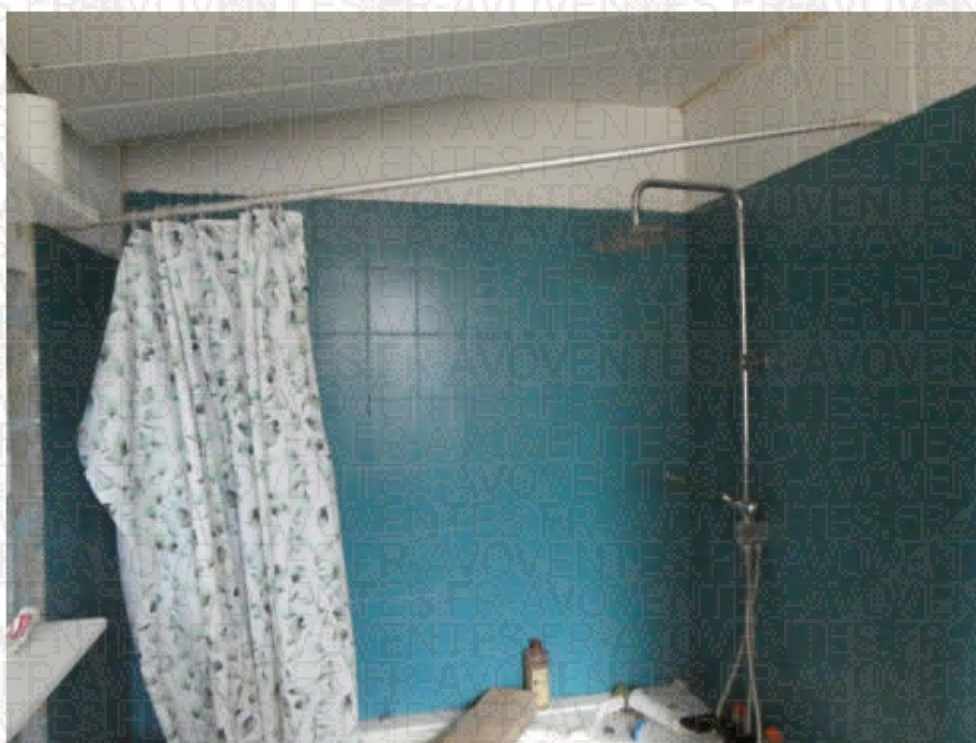
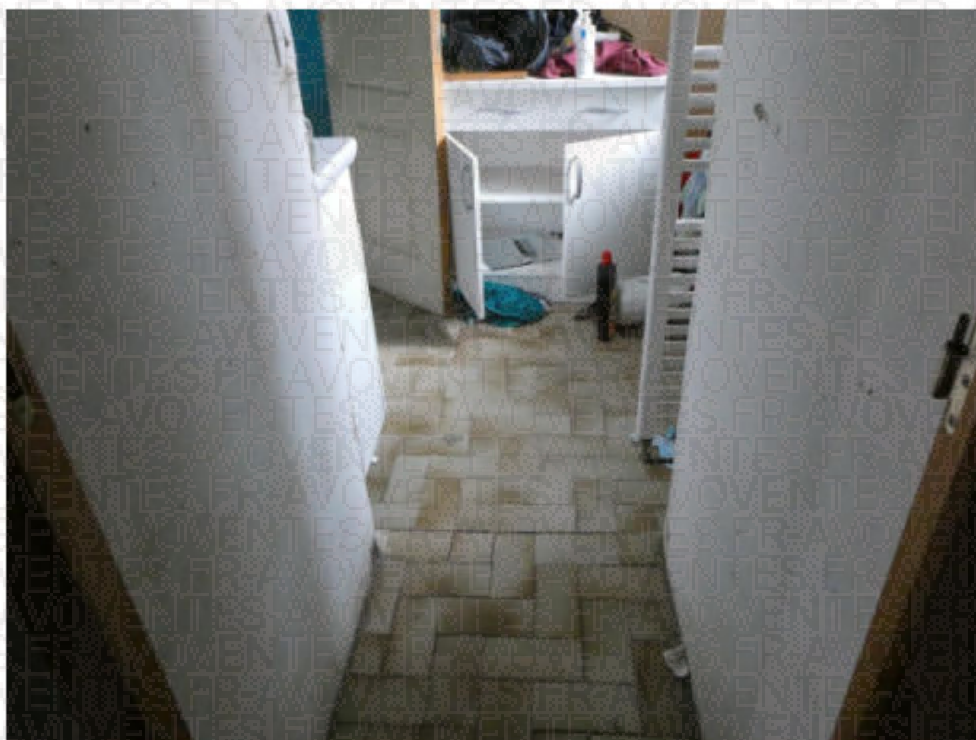


3.2.4 Salle de bains (première porte droite sur pièce principale depuis la porte d'entrée) :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

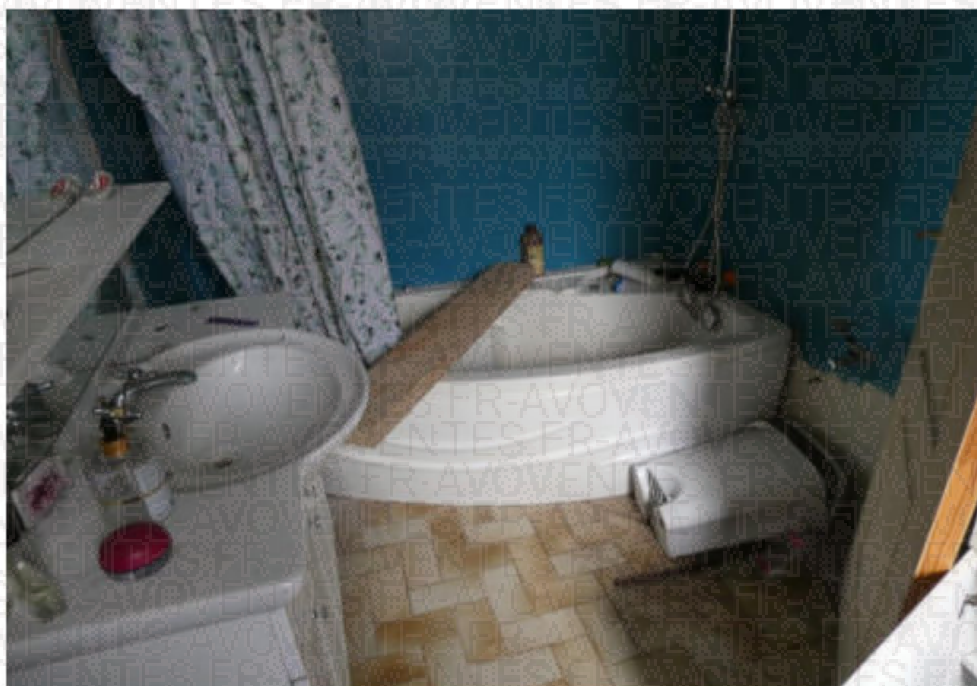
Les murs sont composés de peinture et doublés de lambris.

Au plafond, du lambris présentant des déformations.

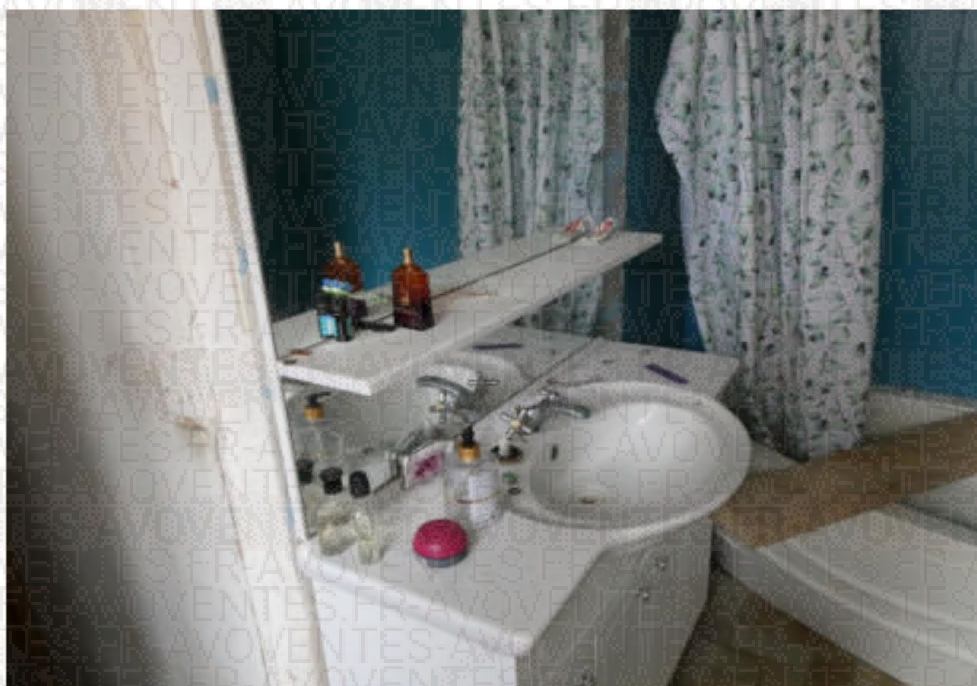


La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois à deux battants avec double vitrage.

Une baignoire d'angle avec robinet mitigeur, flexible de douche et barre de douche.



Un meuble vasque avec robinet mélangeur. En allège, trois portes de placard. Au-dessus, un miroir.



Un robinet de puisage pour machine à laver, avec évacuation d'eau sur le pan de mur de face.

Un radiateur de type sèche-serviettes centralisé avec robinet thermostatique en partie basse gauche.

3.2.5 Toilettes (porte gauche sur pièce principale) :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les plinthes sont en bois.

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

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal



3.2.6 Chambre 1 :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

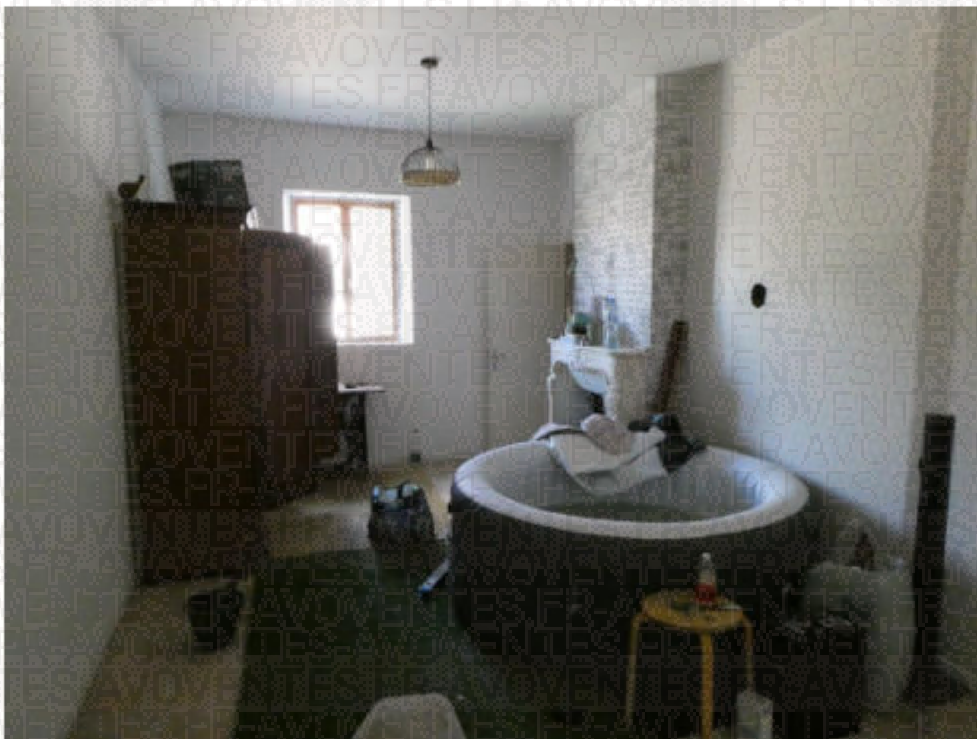
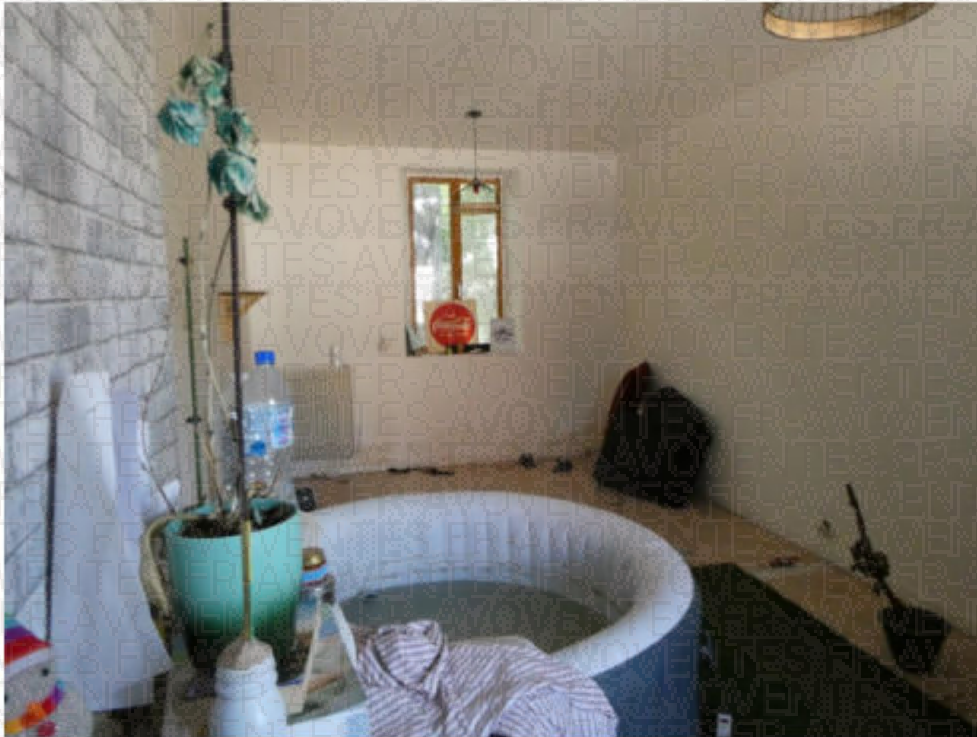
Les plinthes sont en bois.

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

La pièce prend jour au moyen de deux fenêtres en bois avec double vitrage.

La présence d'une cheminée dans ladite pièce.

Un radiateur en métal recouvert de peinture avec robinet thermostatique.

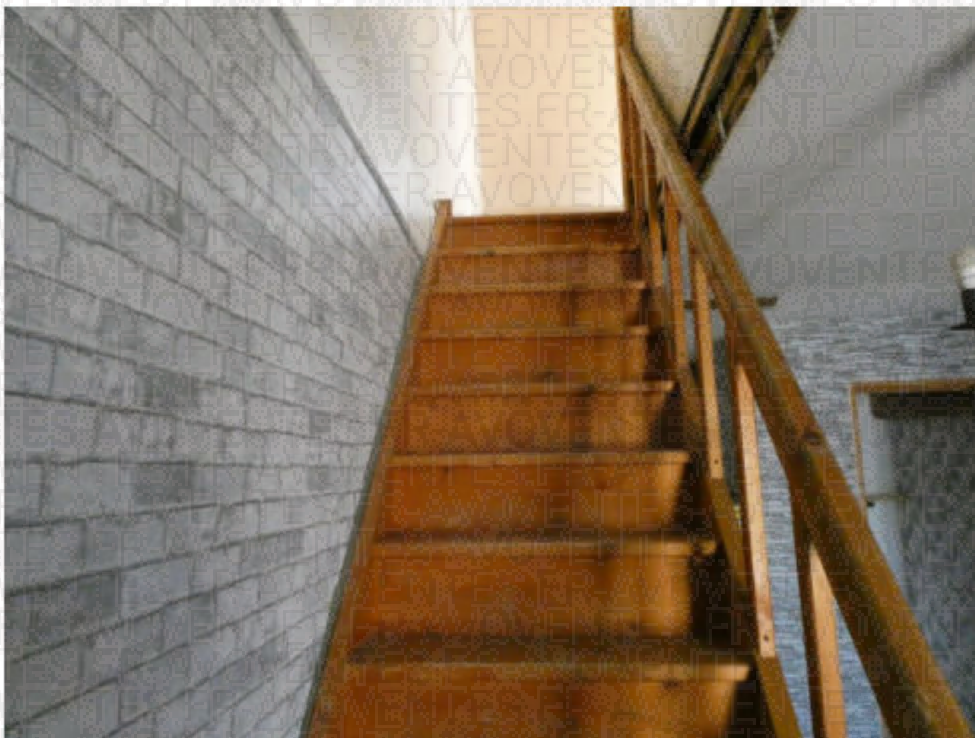




3.2.7 Accès premier étage depuis la pièce principale :

L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois avec main-courantes en bois.

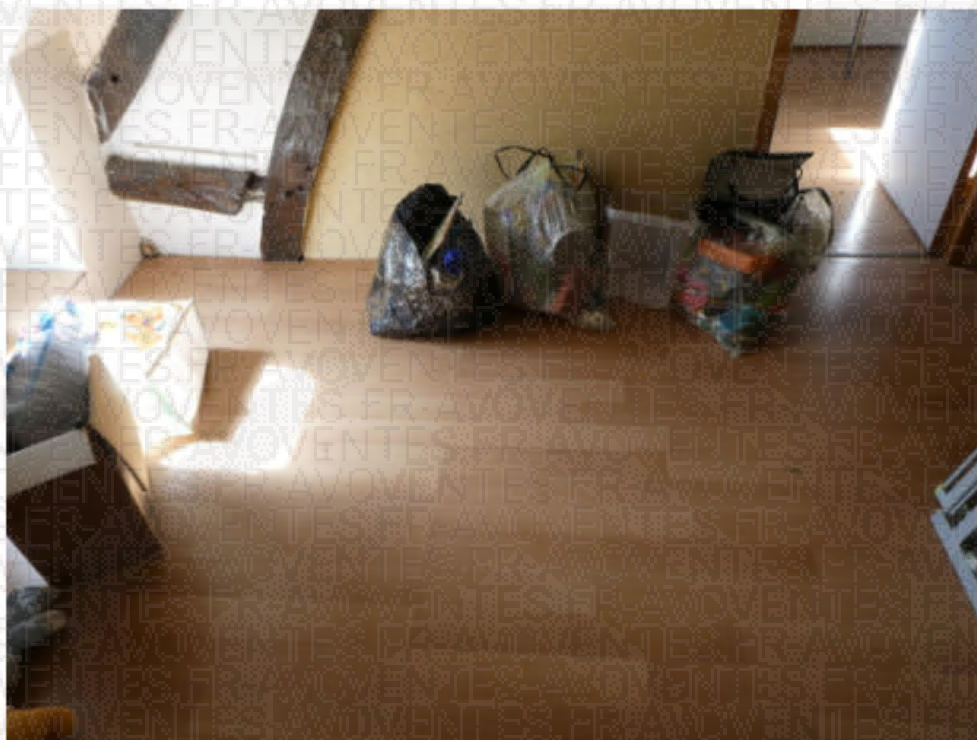
Les murs de la cage d'escalier sont recouverts pour partie de lés papier peint et de peinture.

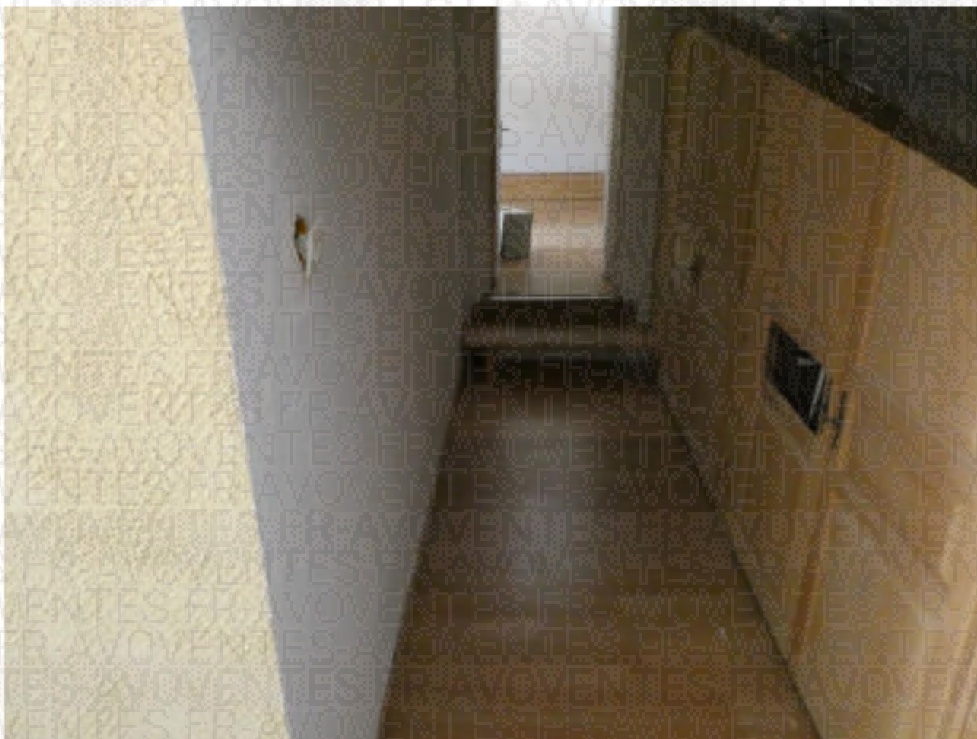


3.2.8 Pièce palière et couloir de gauche desservant la chambre 3 :

Au sol, un parquet flottant.

Les murs, le plafond et la soupende sont recouverts de peinture.

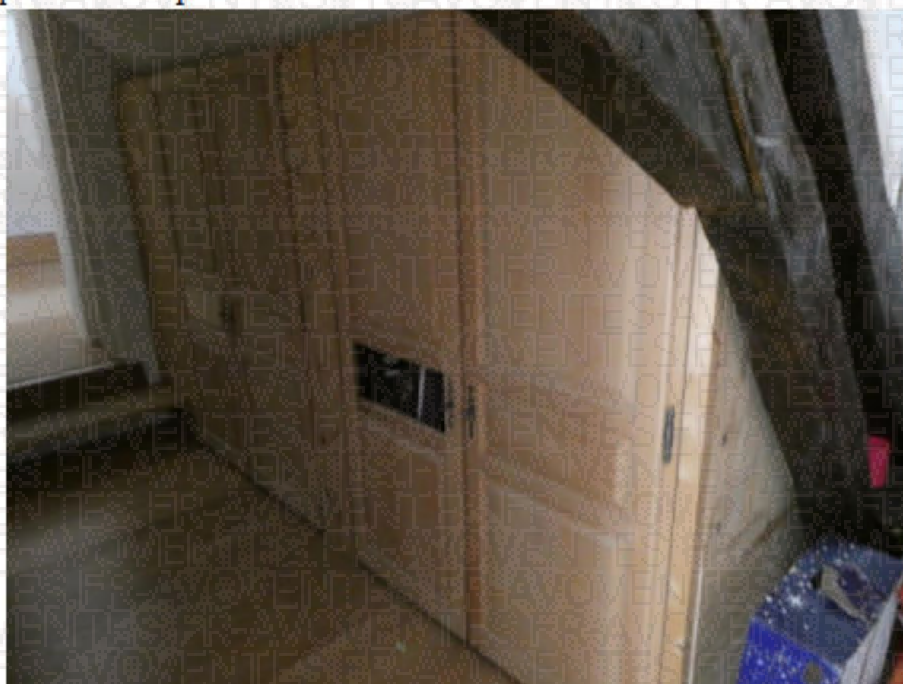




La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois à un battant avec double vitrage.

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

Dans le couloir desservant la chambre 3, sur le pan de mur de droite, un ensemble de placards en bois est présent sur le pan de mur de droite.

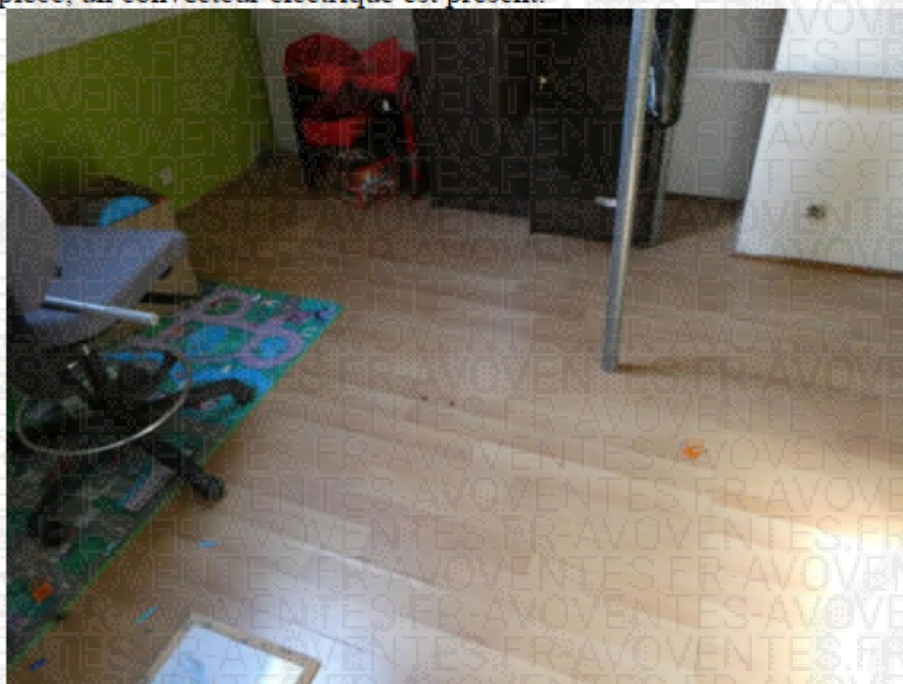


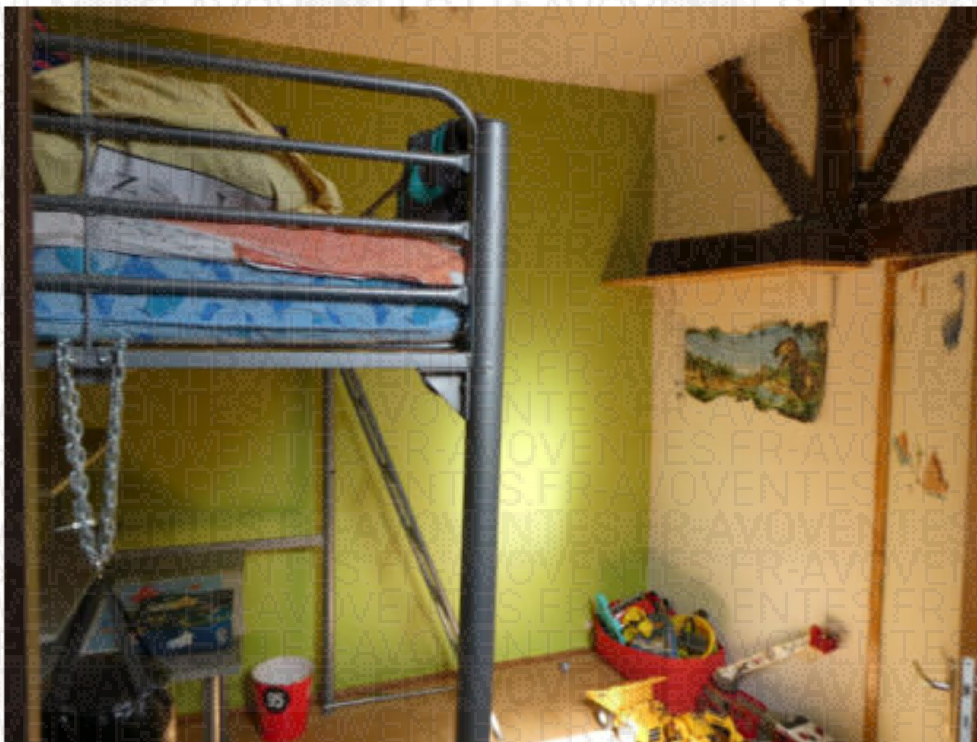
3.2.9 Chambre 2 (porte gauche sur pièce palière) :

Au sol, un parquet flottant.

Les murs, le plafond et la soupente sont recouverts de peinture. La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre de toit de marque Velux.

Dans cette pièce, un convecteur électrique est présent.





3.2.10 Chambre 3 (deuxième porte sur pièce palière après le couloir) :

Au sol, un parquet flottant.

Les murs, le plafond et la soupende sont recouverts de peinture.

Dans la pièce, une fenêtre de toit de marque Velux.

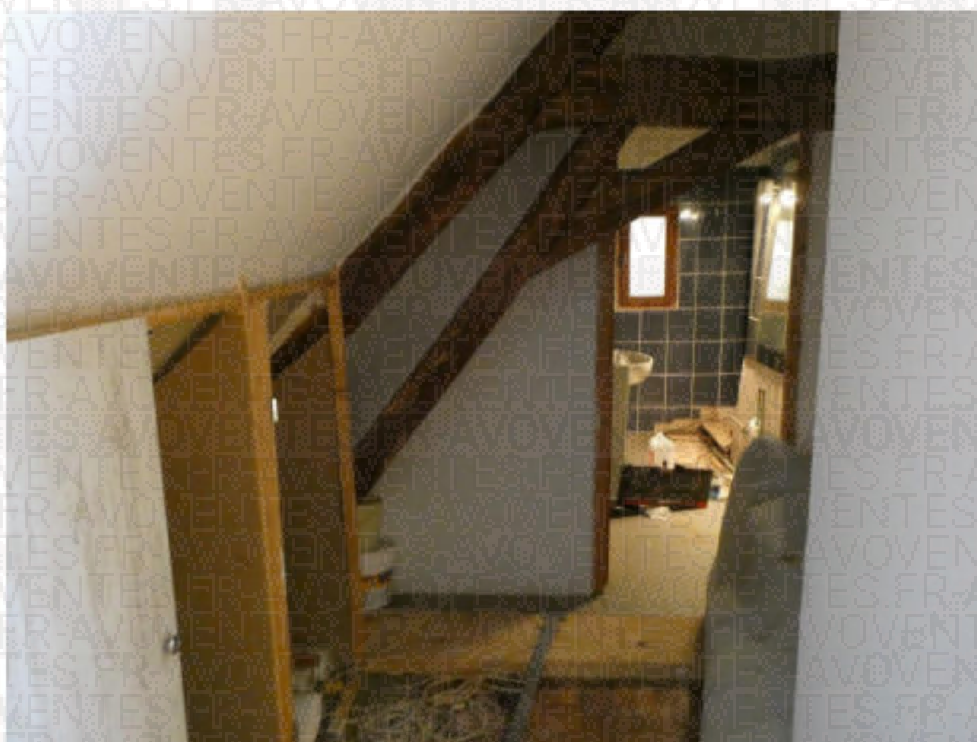
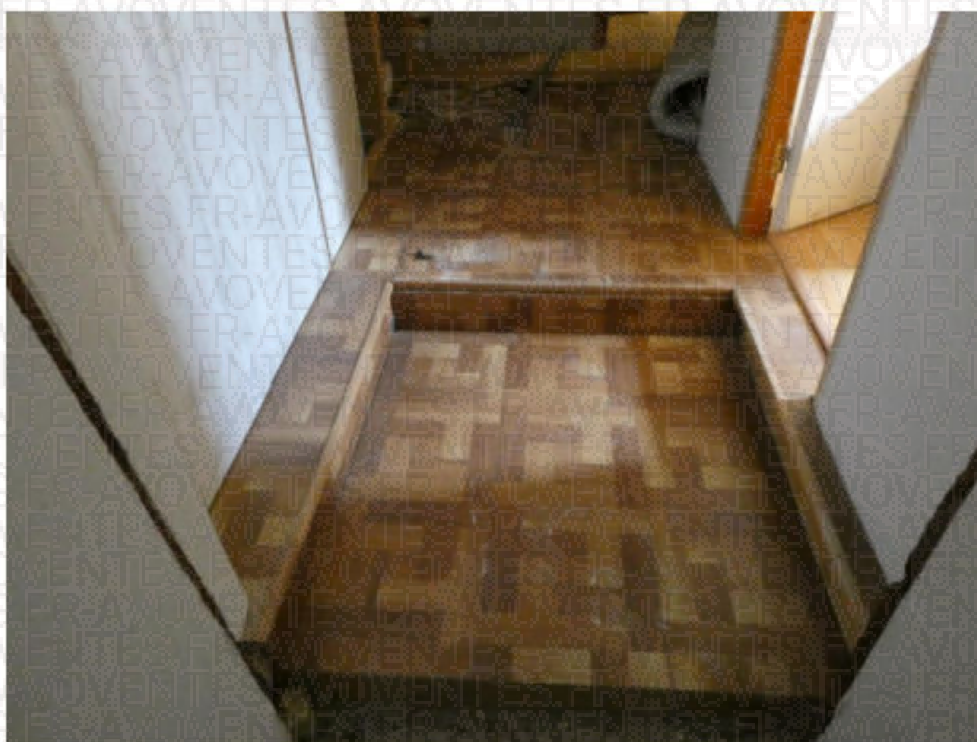
Un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique.



3.2.11 Deuxième partie du couloir (droite sur pièce palière) :

Un emmarchement composé de parquet flottant. Sur le pan de mur de gauche, des placards encastrés.

La soupenette est recouverte de peinture.



Ce couloir dessert une chambre et une salle d'eau.

3.2.12 Chambre 4 :

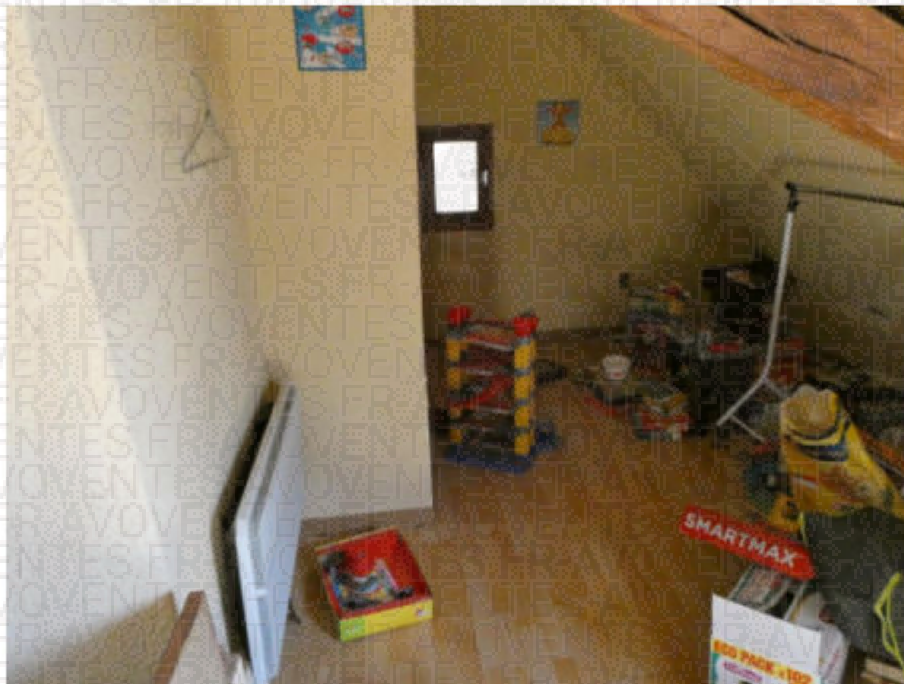
Au sol, un parquet flottant. Les plinthes sont en bois.

Les murs et la soupende sont recouverts d'enduit type crépi.

Le plafond est recouvert de peinture.

La pièce prend au moyen d'une fenêtre de toit de marque Velux. Une petite fenêtre en bois est également présente en partie fond de la pièce.

Dans cette pièce, un radiateur électrique est présent.



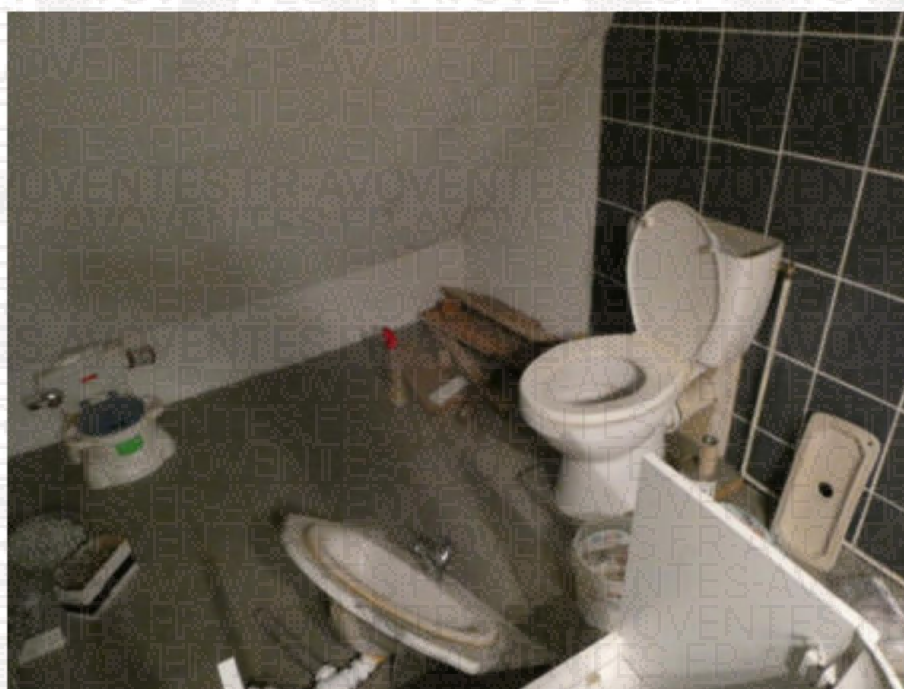
3.2.13 Salle d'eau (porte fond sur deuxième partie du couloir) :

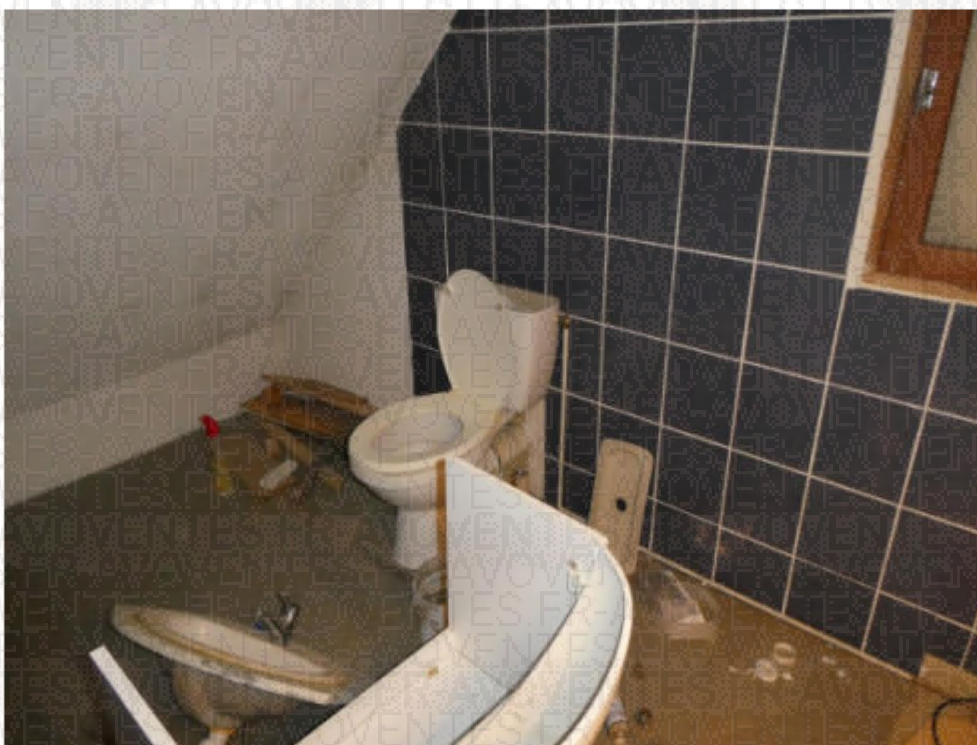
La pièce est en travaux. Au sol, un revêtement de type linoléum collé. Le mur de face est composé de carreaux de faïence jointoyés. Le plafond et la soupente composés de crépi.

Un cabinet d'aisance est présent.

Une fenêtre en bois avec double vitrage.

L'ensemble des canalisations est apparent. Un ballon d'eau chaude est 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 descriptif sur trente-sept 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

