



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-SIX

PREMIERE EXPEDITION

ET LE QUATORZE JANVIER.

A LA REQUETE DE :

LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société anonyme au capital de 262 391 274,00 €, immatriculée au RCS 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 plaident, La SCP JOUANNEAU-PALACCI, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 75 rue Faventines - 26000 VALENCE

Et pour avocat postulant, Maître Karym FELLAH, associé de la SCP REGNIER ET ASSOCIES, Avocat au Barreau de SENS, demeurant 9 Boulevard Maupéou 89100 SENS, qui se constitue et occupera pour elle sur les présentes poursuites de la saisie immobilière et leurs suites.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement définitif rendu le 16/01/2024 par le Tribunal Judiciaire de SENS (RG 23/00789) signifié le 08/02/2024, certificat de non-appel du 22/03/2024 ;

D'une hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la publicité foncière de l'YONNE le 12/05/2023 sous les références de publication 8904P01 volume 2023 V n°1043.

D'une hypothèque judiciaire définitive se substituant à l'inscription provisoire publiée le 12/05/2023 Sages : 8904P01 Volume 2023 V n°1043, publiée au Service de la publicité foncière de l'YONNE le 02/04/2024 sous les références de publication 8904P01 volume 2024 V n°662.

PREALABLEMENT A MES OPERATIONS :

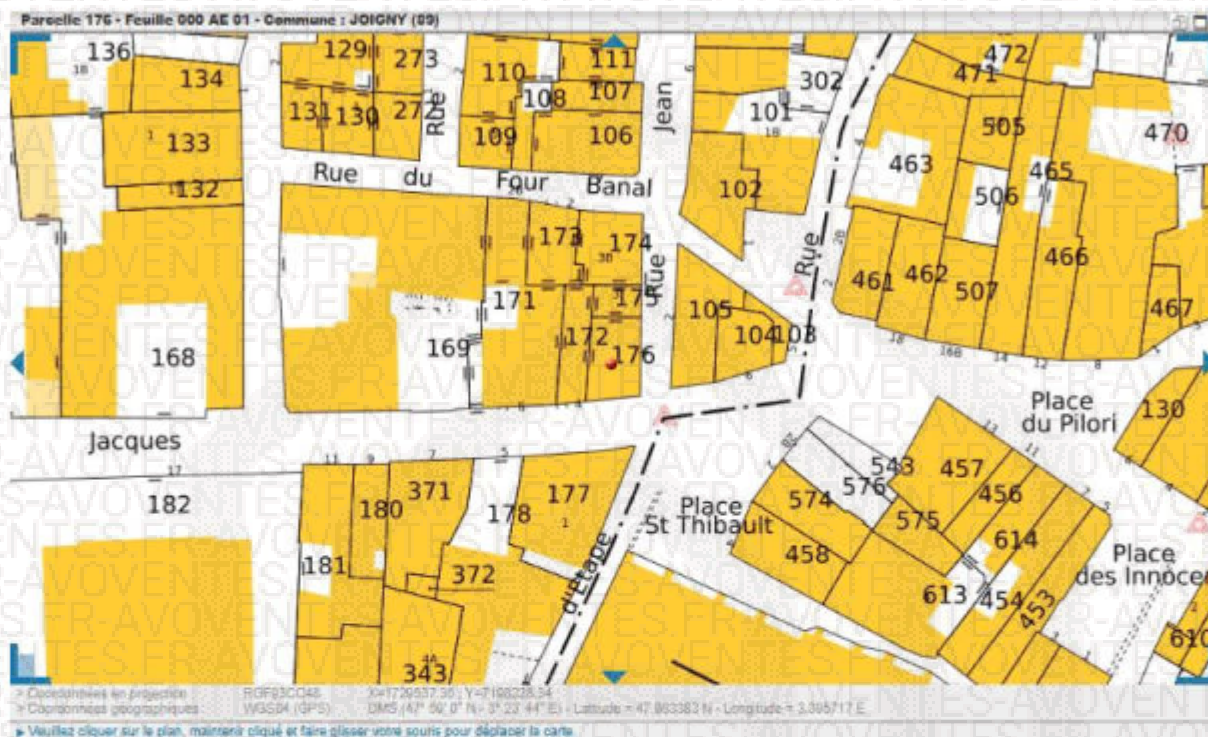
Conformément au dispositif de l'ordonnance d'autorisation de pénétration des lieux rendue le 18 décembre 2025, nous avons informé les occupants connus téléphoniquement ainsi que par Lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 07 janvier 2026. Nous avons également informé par courriel la CROIX ROUGE de MIGENNES titulaire du bail du logement occupé par et l'UDAF DE L'YONNE ès qualité de tuteur de

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. PARTIES COMMUNES
 - 3.2. APPARTEMENT 1 : rez-de-chaussée
 - 3.2.1. Séjour
 - 3.2.2. Cuisine
 - 3.2.3. Salle d'eau
 - 3.3. APPARTEMENT 2 : 1^{er} Etage Porte gauche
 - 3.3.1. Pièce à vivre
 - 3.3.2. Pièce d'eau porte droite sur entrée
 - 3.3.3. Chambre
 - 3.4. APPARTEMENT 3 : 1^{er} Etage Porte droite
 - 3.4.1. Pièce à vivre
 - 3.4.2. Cuisine
 - 3.4.3. Pièce d'eau, deuxième porte droite sur pièce principale
 - 3.4.4. Mezzanine premier niveau depuis la pièce principale
 - 3.4.5. Mezzanine deuxième niveau
4. FIN DES OPERATIONS
5. ANNEXES

1. CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué la référence cadastrale du bien immobilier objet de la procédure (Section AE n°176) 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 relève que le logement situé au rez-de-chaussée est inoccupé et l'accès est clôturé au moyen d'une simple planche en bois.

Dans le logement situé au 1^{er} étage, porte gauche, occupé par [redacted] je rencontre un homme à qui je déclare mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma mission. Je lui présente l'ordonnance m'autorisant à procéder à cette mission. Ce dernier me déclare être représentant la CROIX ROUGE et qu'il a été averti de ma venue par [redacted]. Ce dernier n'étant pas présent, il a missionné Monsieur [redacted] afin de m'accueillir pour cette mission.

Dans le logement situé au 1^{er} étage, porte droite, occupé par [redacted] je le rencontre personnellement. Je lui déclare mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma mission. Je lui présente l'ordonnance m'autorisant à procéder à cette mission. Il m'indique avoir été averti de ma venue et m'autorise à pénétrer dans les lieux pour procéder à ma mission.

- Logement occupé par [redacted] r (**Appartement 2**) :
 - Le chauffage et l'eau chaude sont fournis au moyen d'une chaudière à gaz

- Qu'un contrat de location signé avec la CROIX ROUGE est en cours ayant pris effet le 05/04/2019 pour une durée minimale de 3 ans pour un loyer mensuel de 280 euros hors charges et 20 euros de provision sur charges. Une copie du contrat est annexée à mon présent procès-verbal.
- Logement occupé par **(Appartement 3) :**
 - Le chauffage et l'eau chaude sont fournis au moyen d'une chaudière à gaz
 - Qu'un contrat de location est en cours ayant pris effet le 17/12/2014 pour une durée minimale de 3 ans pour un loyer mensuel de 395 euros hors charges et 25 euros de provision sur charges.

3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA PROCEDURE

A cette adresse, un immeuble élevé sur trois niveaux avec cave. Les murs de façade sont recouverts de peinture.





3.1. PARTIES COMMUNES :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois. En partie droite de l'accès, trois interphones, une sonnette sont présents.



Au sol de l'entrée, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes. Plusieurs carreaux sont manquants.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture. Sur le pan de mur de face, un ensemble de boîtes aux lettres est présent.



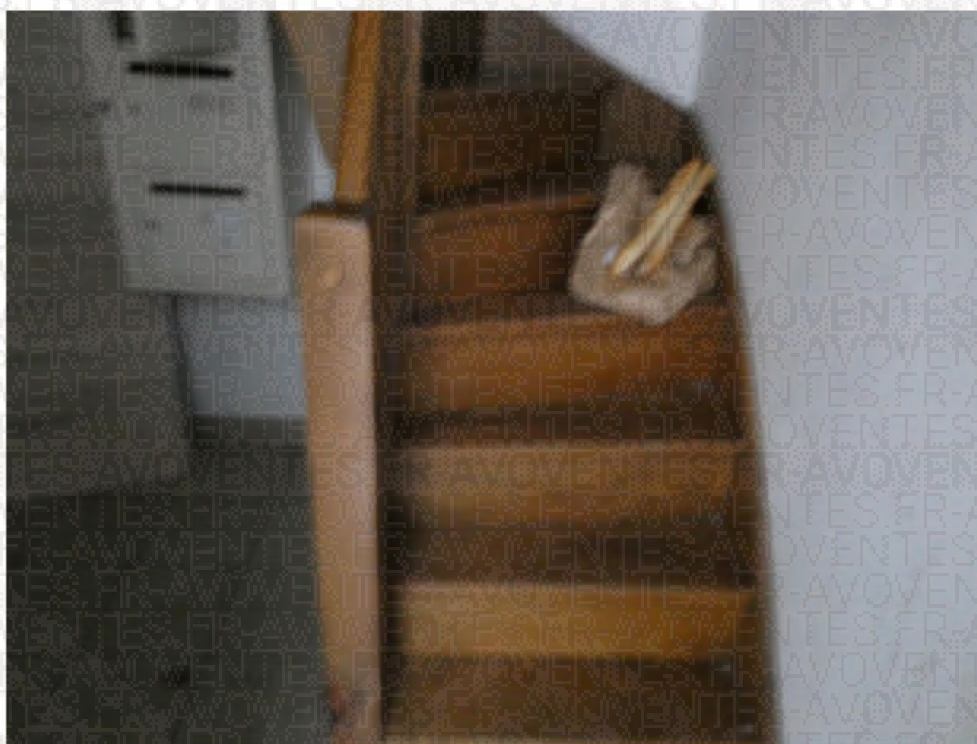
Sur le pan de mur de gauche, l'accès au premier appartement situé au rez-de-chaussée :



Sur le pan de mur accueillant la porte d'accès, un placard ouvrant à une porte en bois recouvert de peinture.



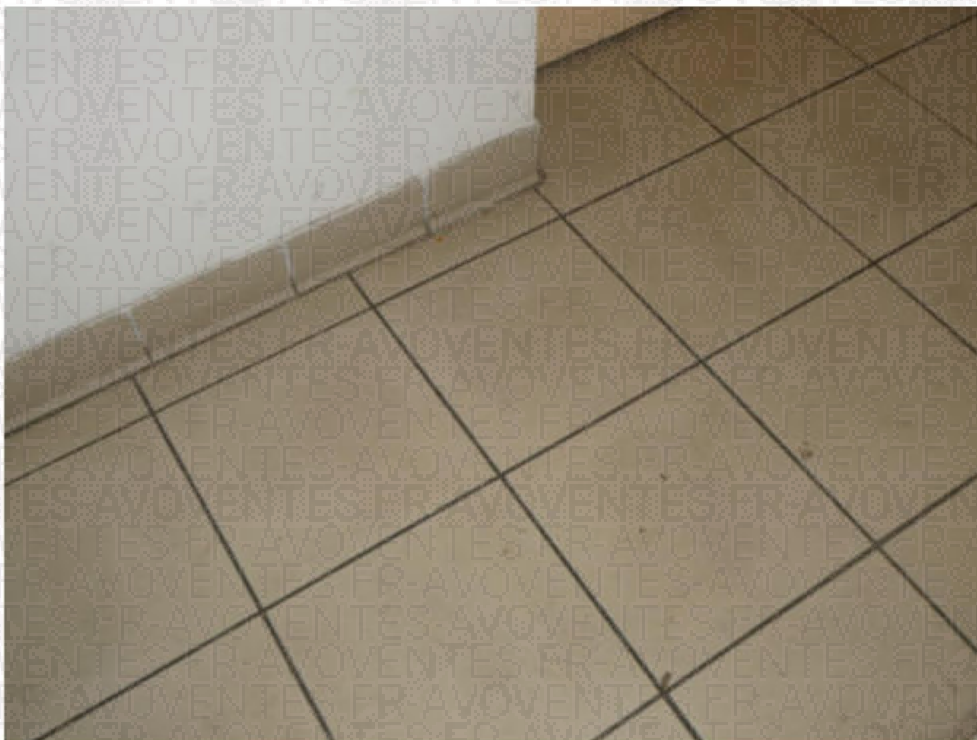
Permettant l'accès aux étages, un escalier en bois verni avec main-courante en bois. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture de couleur blanche.





Le sol du palier de l'étage est composé de carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes. Le palier dessert les deux appartements du 1^{er} étage.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

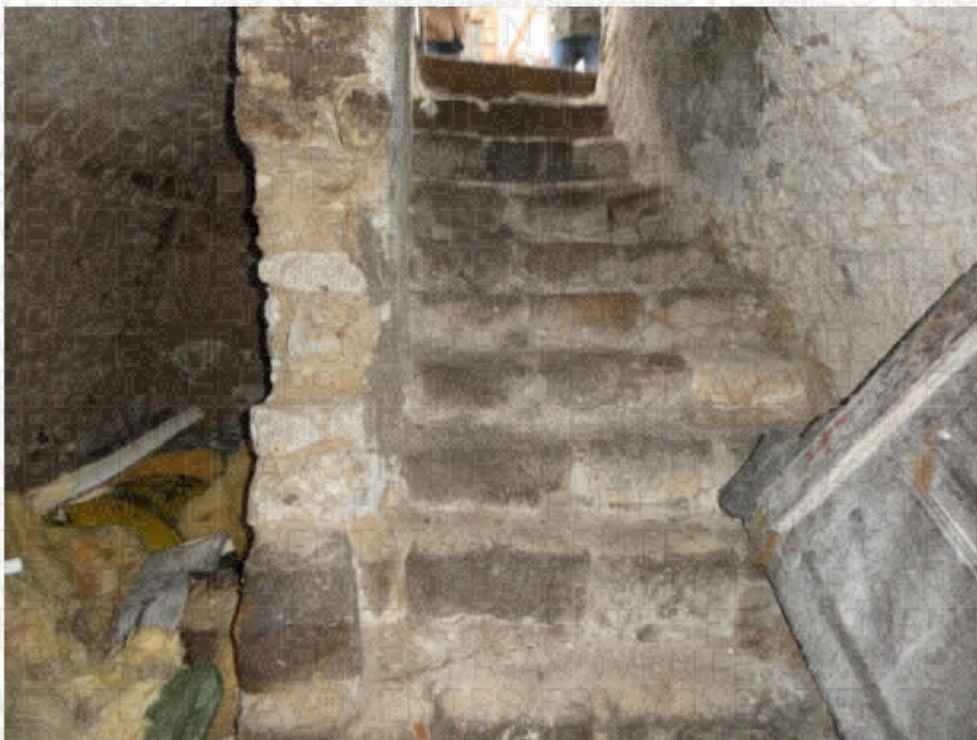


- **CAVE :**

Depuis le 2, rue Saint-Jacques, l'accès à la cave s'effectue au moyen de deux portes en bois. Je fais procéder à l'ouverture forcée desdites portes.



L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en emmarchement pierre.



La cave est composée de deux pièces. Les deux pièces sont encombrées de divers éléments et matériaux. Les deux pièces sont à l'état brut et sont voutées.

Première partie de la cave :



Dans la seconde partie de la cave, les compteurs d'eau sont présents.





3.2. APPARTEMENT 1 : REZ-DE-CHAUSSEE :

Le logement est dépourvu de porte d'accès et abandonné. Je pénètre dans les lieux.

De nombreux détritus sont présents dans le logement et d'importants désordres d'eau sont visibles.

3.2.2 Séjour :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture. De nombreux stigmates de dégâts des eaux sont visibles à cet endroit. Les points lumineux sont partiellement arrachés.

Sur le mur d'accès, un tableau électrique partiellement arraché.







La pièce prend jour au moins de deux fenêtres en bois recouvert de peinture. L'ensemble des vitrages sont cassés. A l'extérieur, des volets.





Dans la continuité de la pièce, l'accès à la cuisine.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





3.2.3 Cuisine :

L'accès est libre.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture. Le plafond est recouvert de peinture. Des stigmates des dégâts des eaux sont visibles dans ladite pièce.





Dans la cuisine, un meuble partiellement arraché. Je relève la présence d'une chaudière à gaz dont le cache de finition a été déposé. Le diagnostiqueur m'indique que la chaudière est hors d'usage.

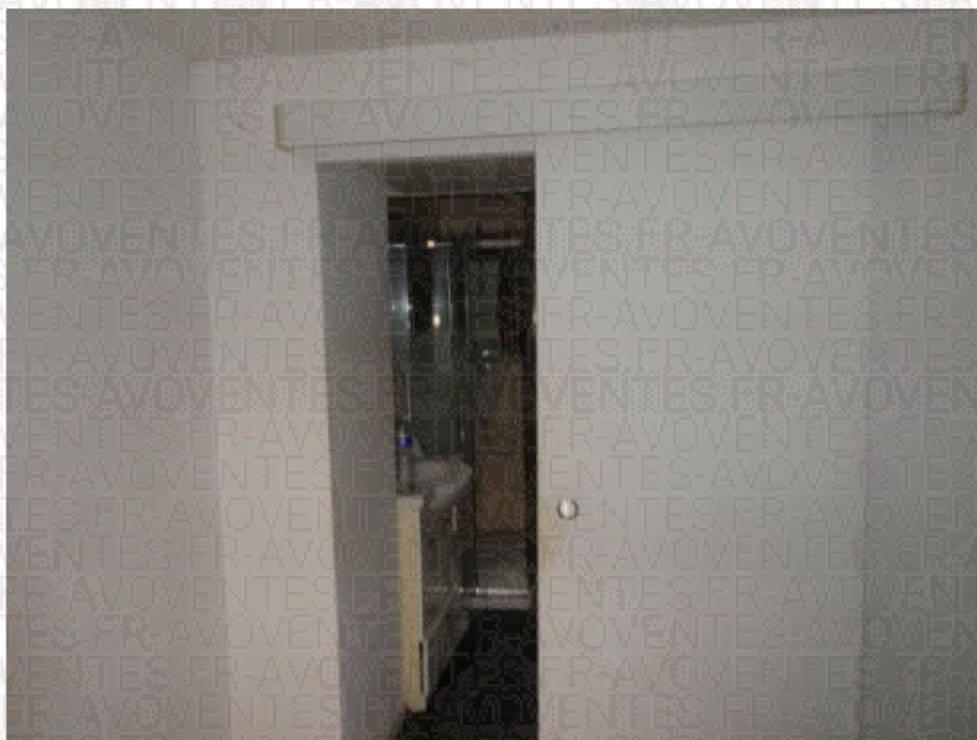


La pièce prend jour au moins d'une fenêtre en bois deux battants avec double vitrage et poignée et béquille. Le vitrage est en bon état. A l'extérieur, une grille métallique et un volet en bois.



3.2.4 Salle d'eau :

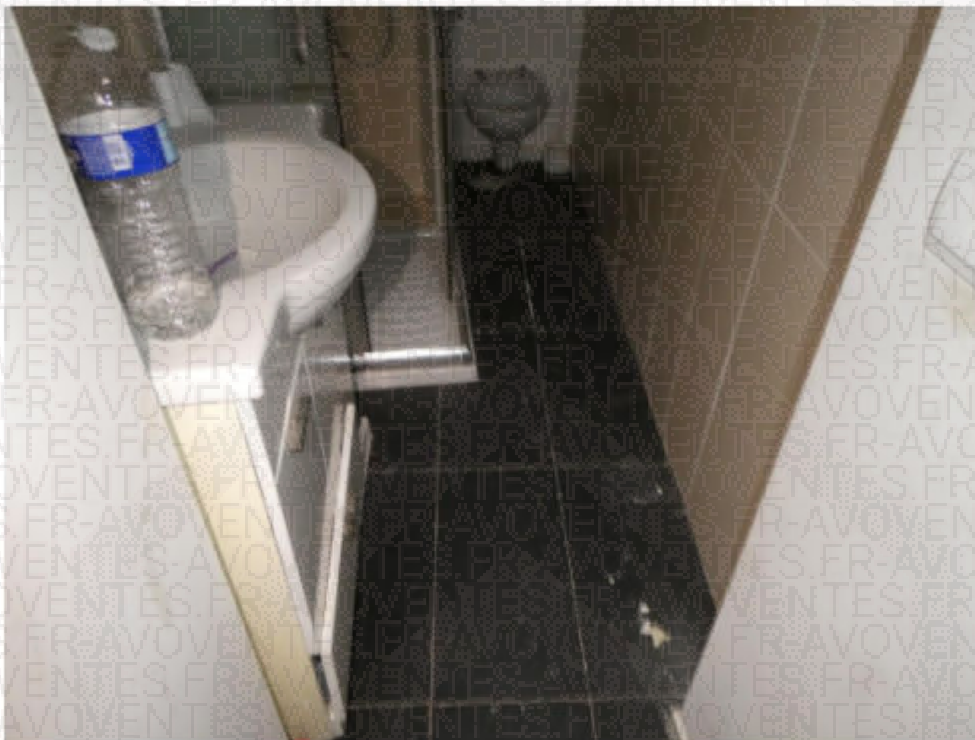
Dans la continuité de la cuisine, l'accès à la salle d'eau s'effectue difficilement au moyen d'une porte à galandage.



Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés et de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture accueillant de nombreux points lumineux et une gaine de ventilation.

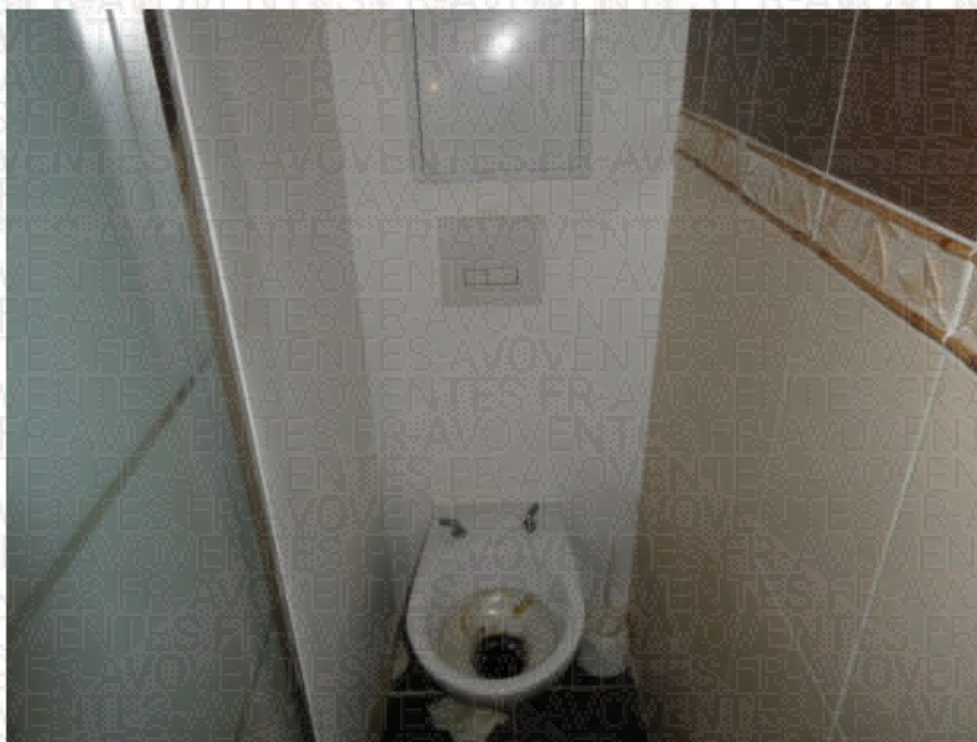




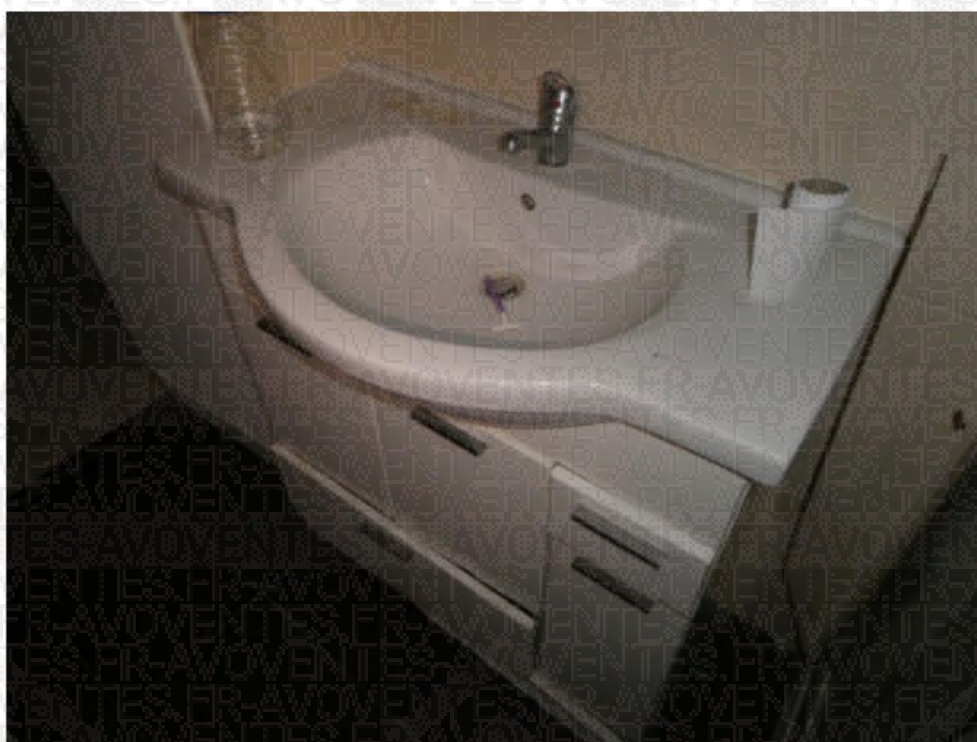
La pièce prend jour au moins d'une fenêtre de toit de marque Velux dont l'actionnement est sous réserve.



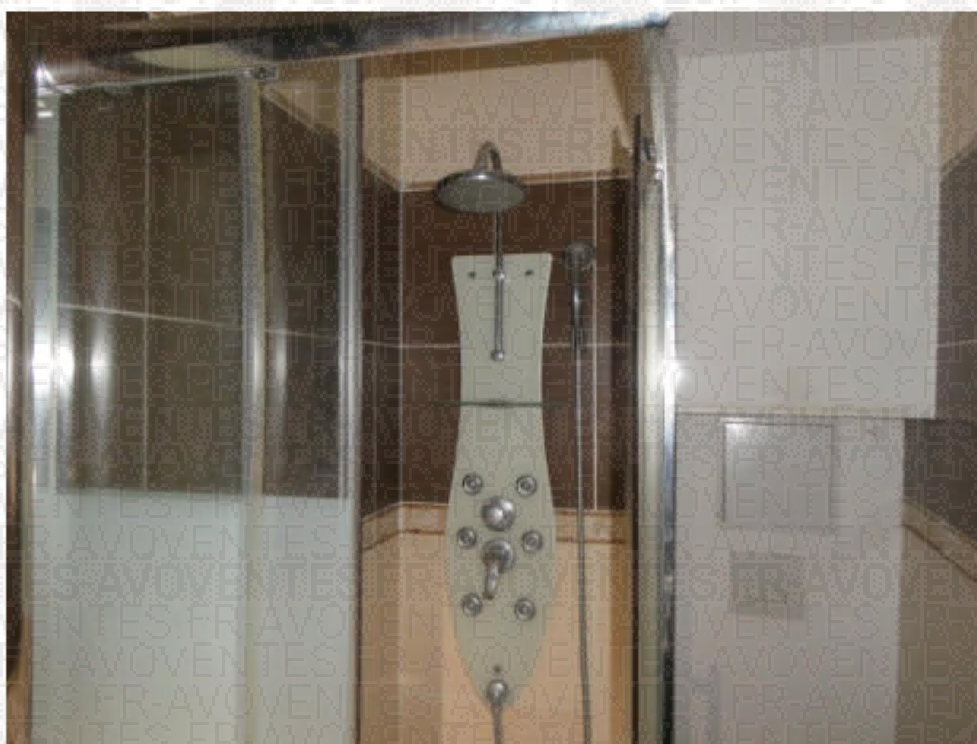
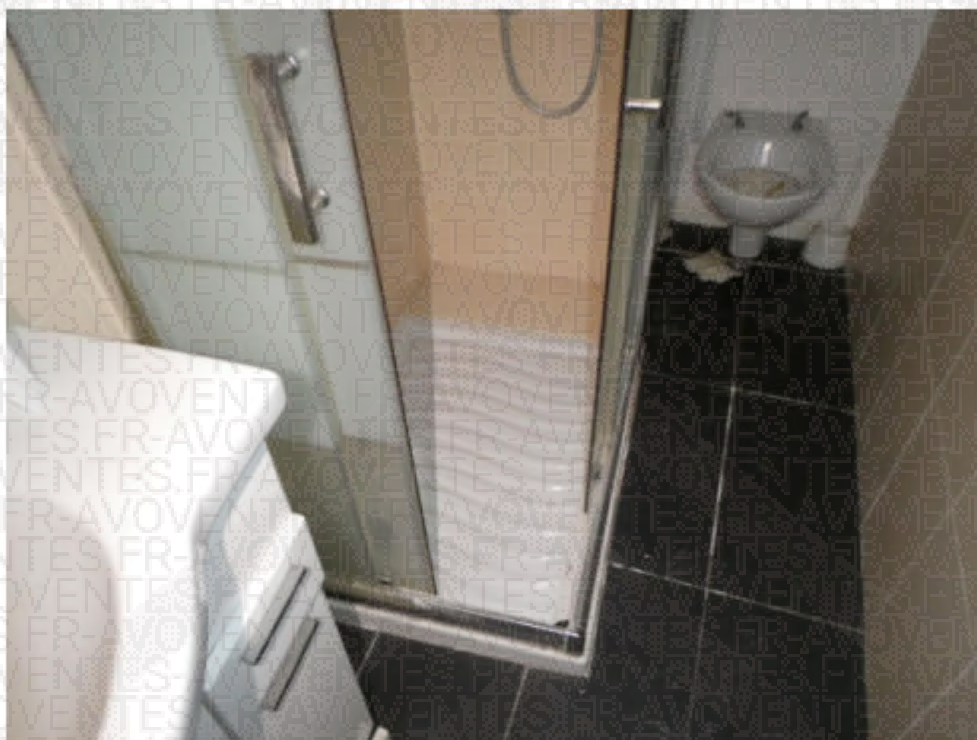
Un cabinet d'aisances suspendu. Au-dessus, un coffrage est présent.



Un meuble vasque avec robinet mitigeur. L'ensemble est surmonté d'une étagère métallique.

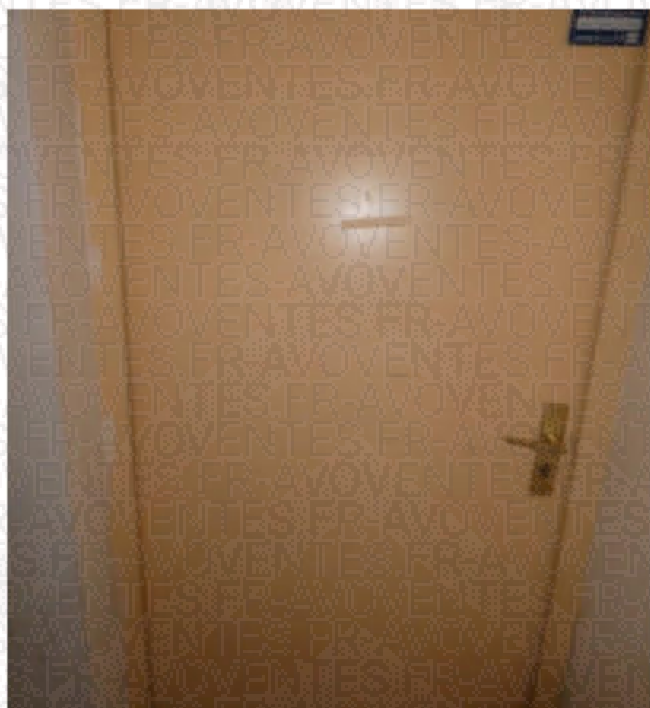


Une cabine de douche au moyen d'un bac receveur avec barre de douche et pommeau de douche et portes coulissantes. L'ensemble est ceinturé de carreaux de faïence jointoyés.



3.3. APPARTEMENT 2 - 1^{er} Etage Porte gauche :

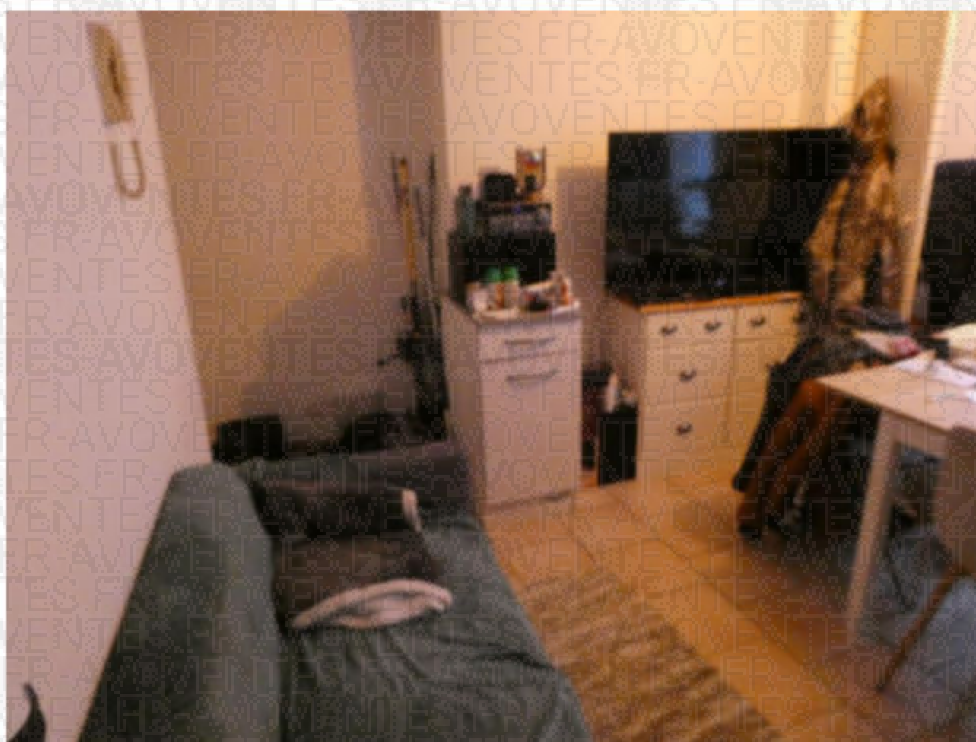
L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois recouvert de peinture.



3.3.3 Pièce à vivre :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.



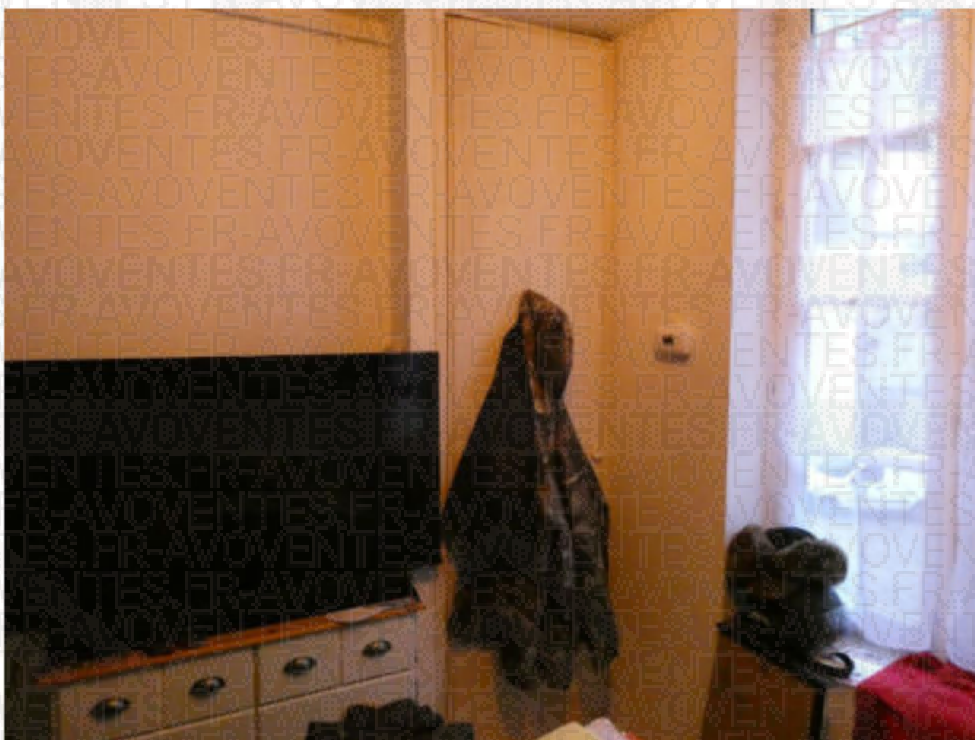


La pièce prend jour au moyen de deux fenêtres en bois avec double vitrage et poignée béquille.

En partie droite de la pièce, un meuble de cuisine composé d'un évier, un bac avec égouttoir en partie gauche. En allège, un placard ouvrant à une porte en bois mélaminé. Au-dessus, une crédence composée de carreaux de faïence jointoyés.



Dans cette pièce, un placard accueille la chaudière de l'appartement, de marque NEXIA. Au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

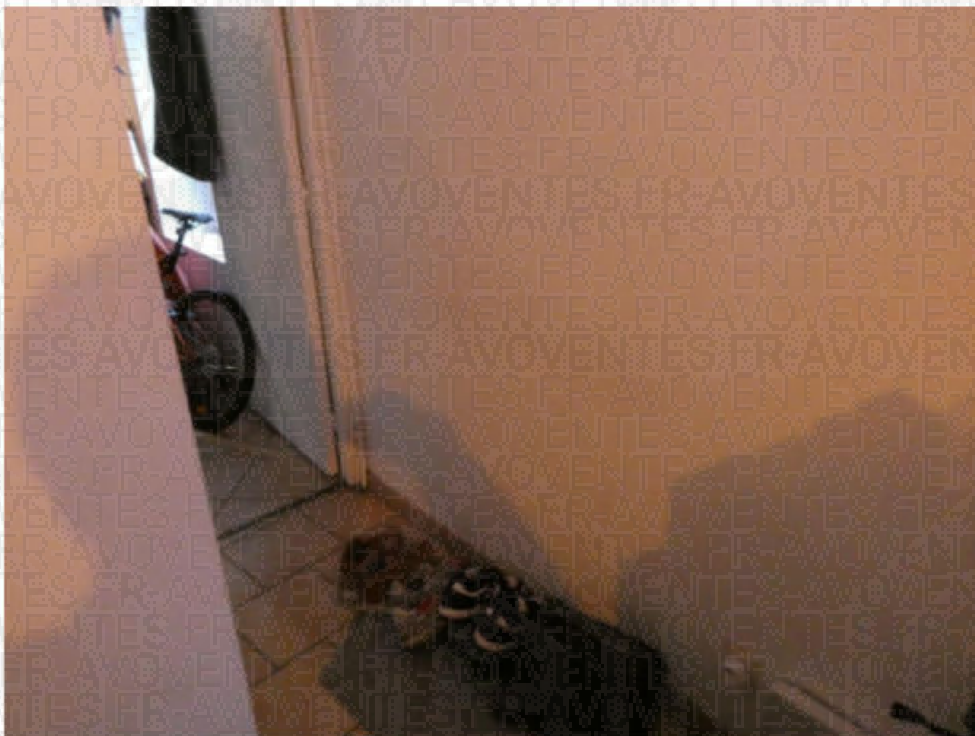


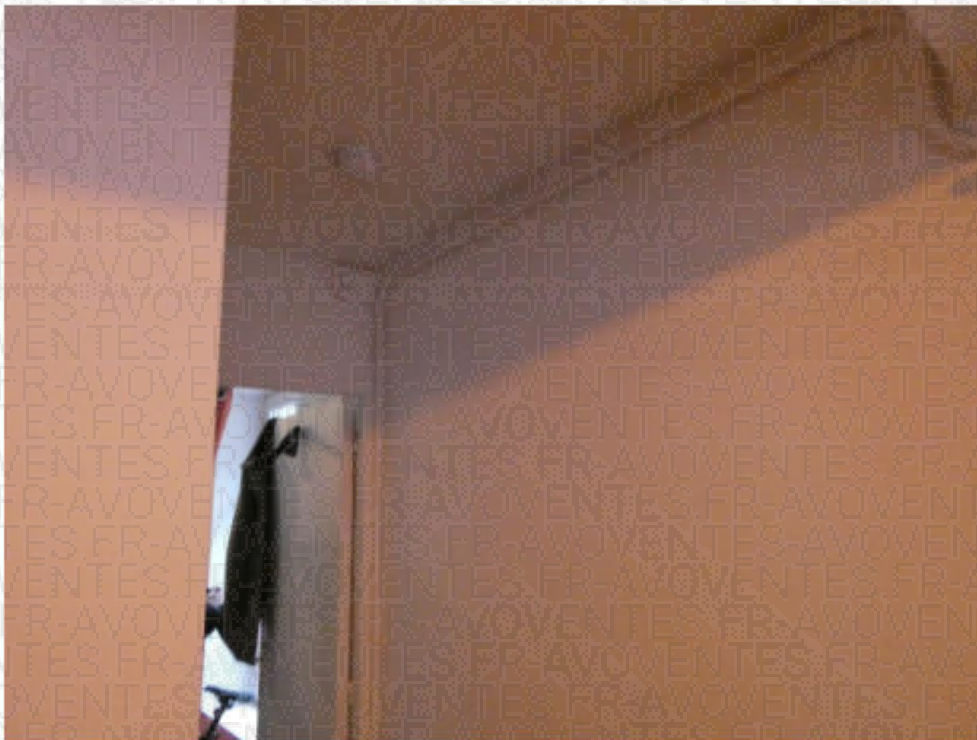


Dans cette pièce, des désordres d'eau sont visibles au niveau du plafond.

Je relève sur le pan de mur de face un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie à droite.

Dans la continuité de la pièce, en partie gauche, un dégagement permettant l'accès à la chambre. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Un placard encastré est à présent avec portes coulissantes. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.3.4 Pièce d'eau porte droite sur entrée :

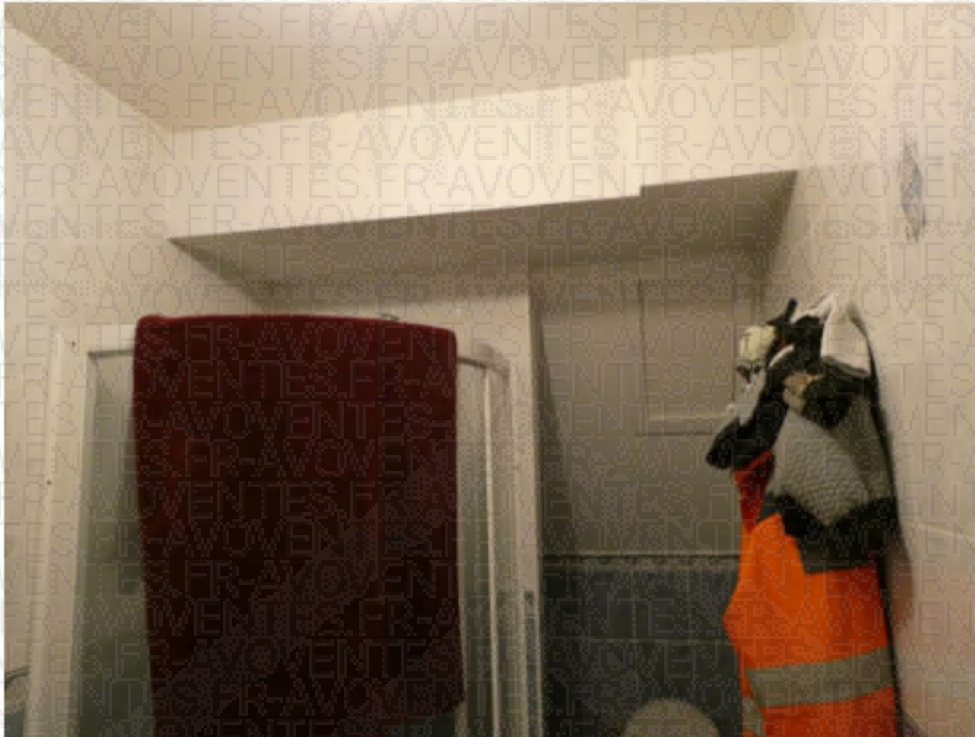
L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois recouverte de peinture de couleur blanche dont la quincaillerie est complète.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés pour partie de carreaux de faïence jointoyés. Sur la sous-face du pan de mur de fond, de la peinture de couleur blanche est visible.

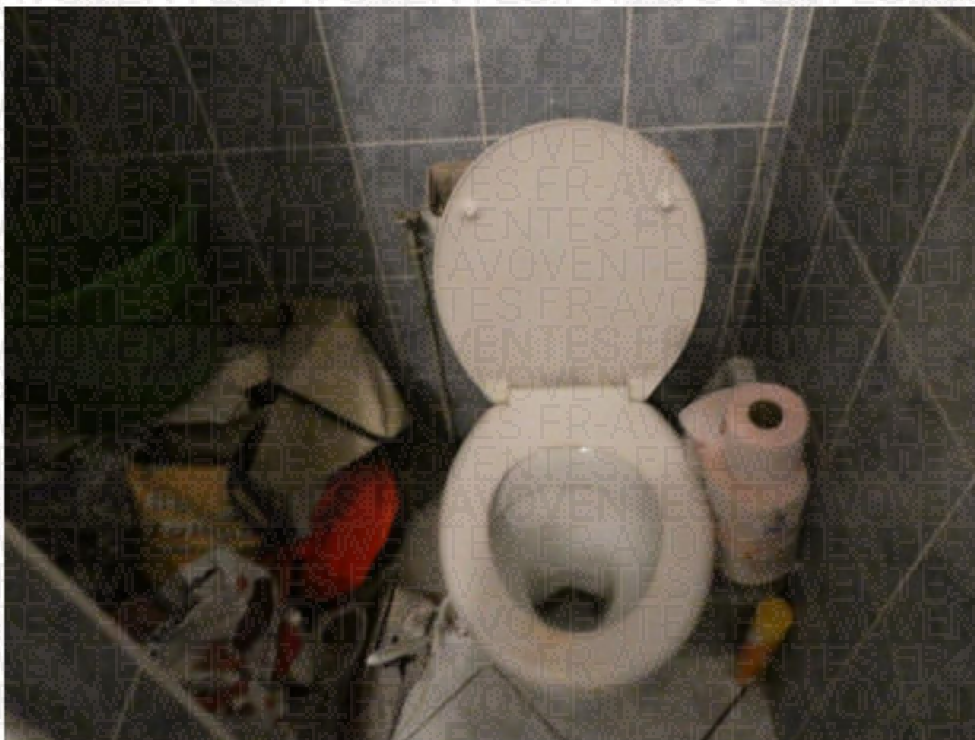
Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche.



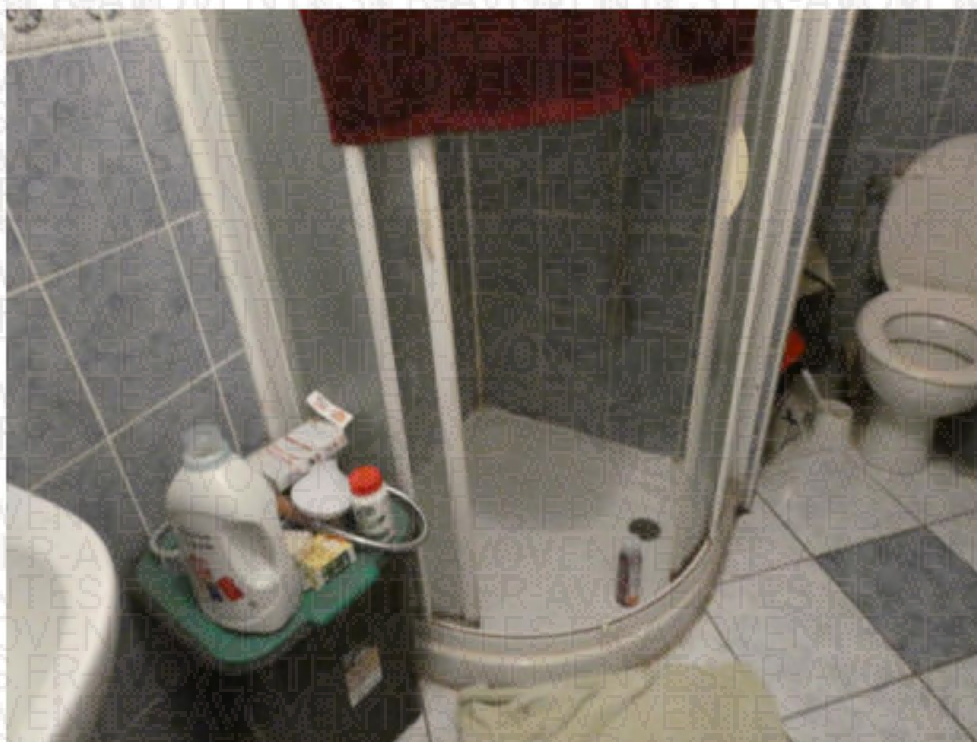


Dans cette pièce, un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie gauche.

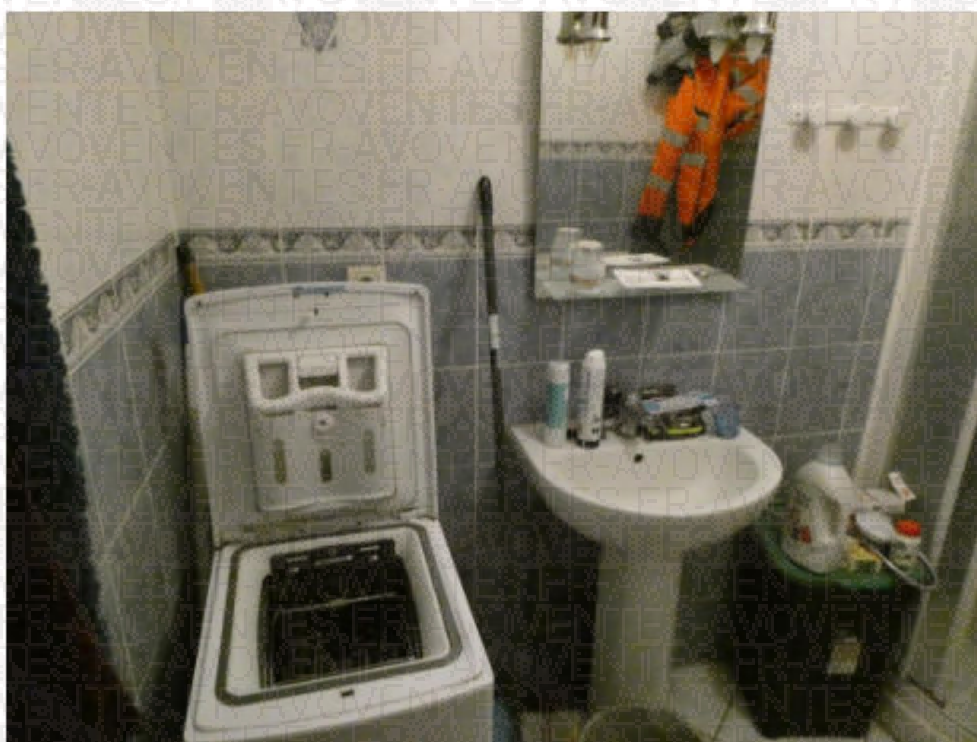
Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal, abattant et lunette.

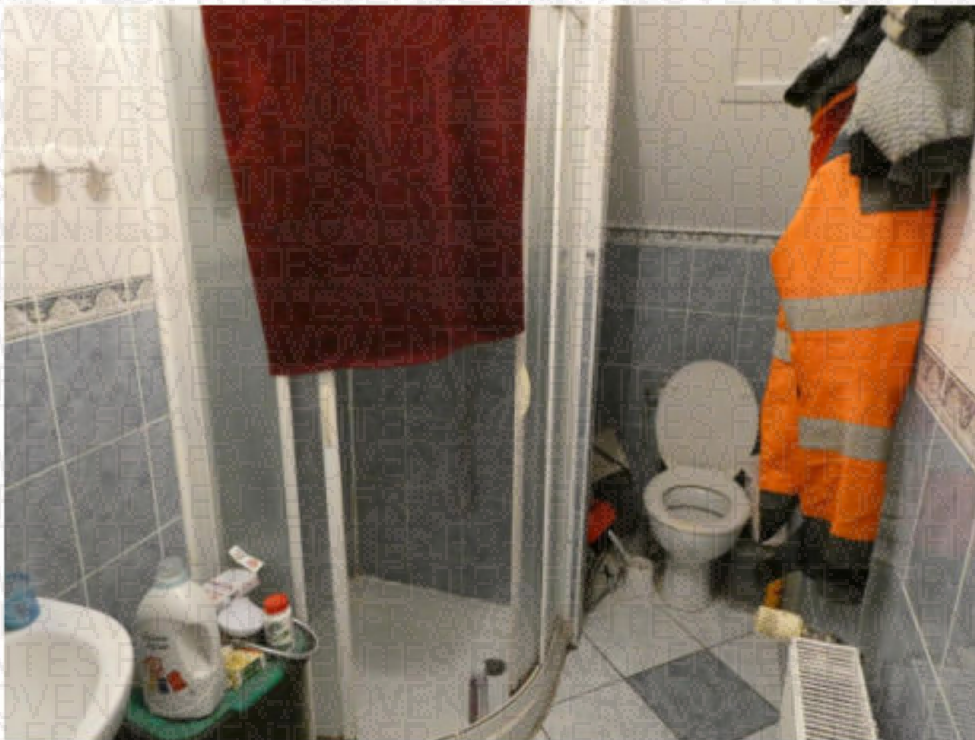


Une cabine de douche au moyen d'un bac receveur. L'ensemble de la robinetterie est présent.



Une vasque sur colonne avec robinet mitigeur. Au-dessus, un miroir avec tablette.



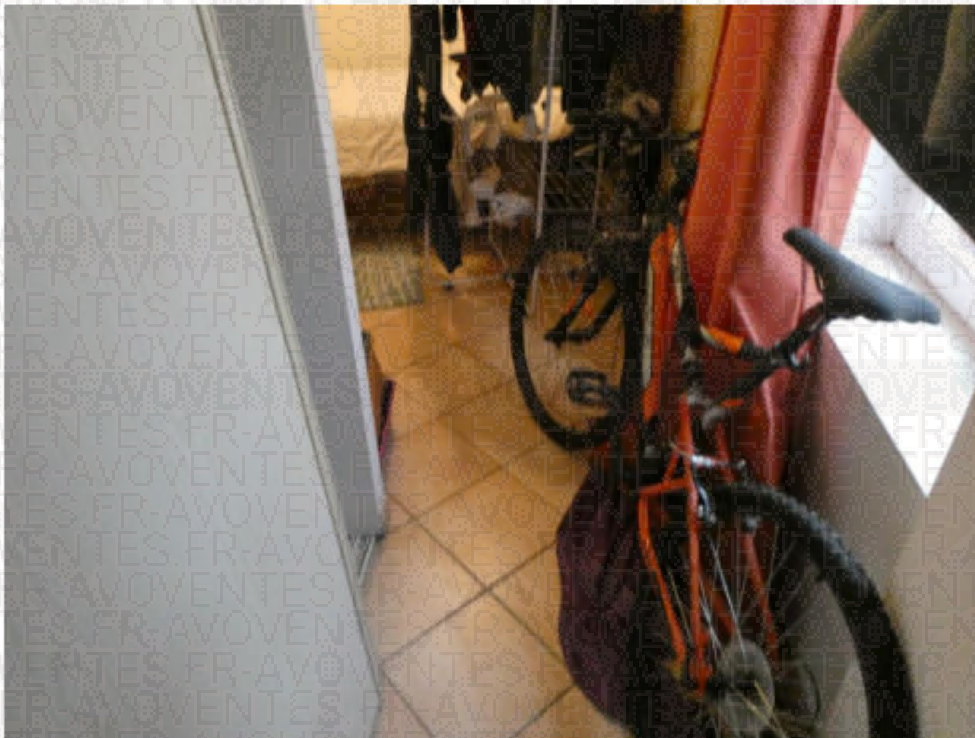


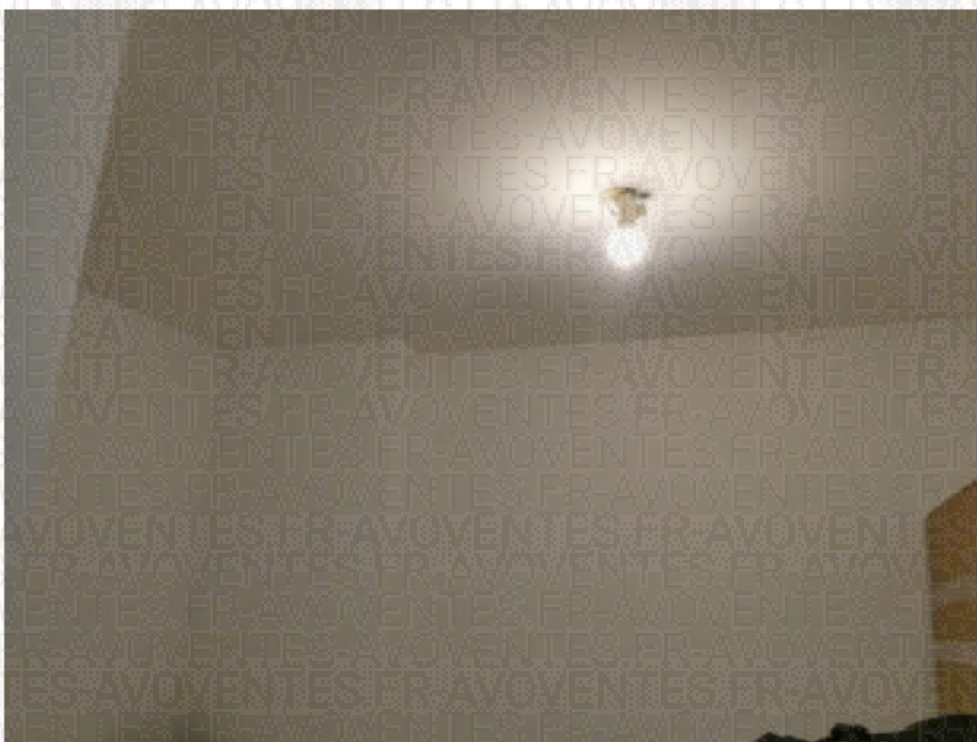
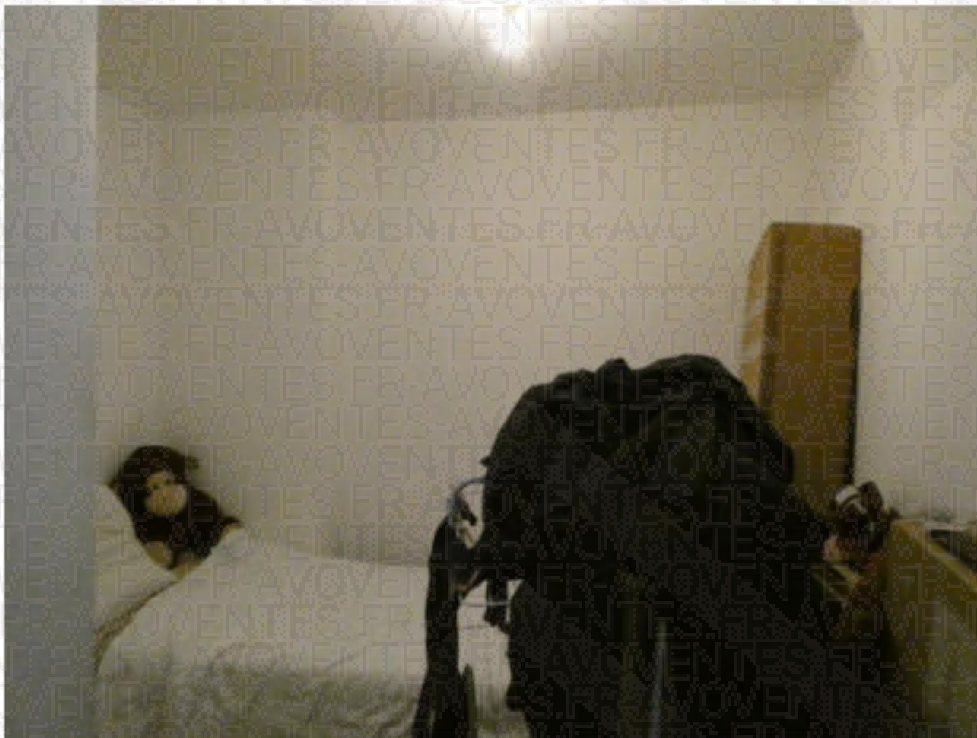
3.3.5 Chambre :

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

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

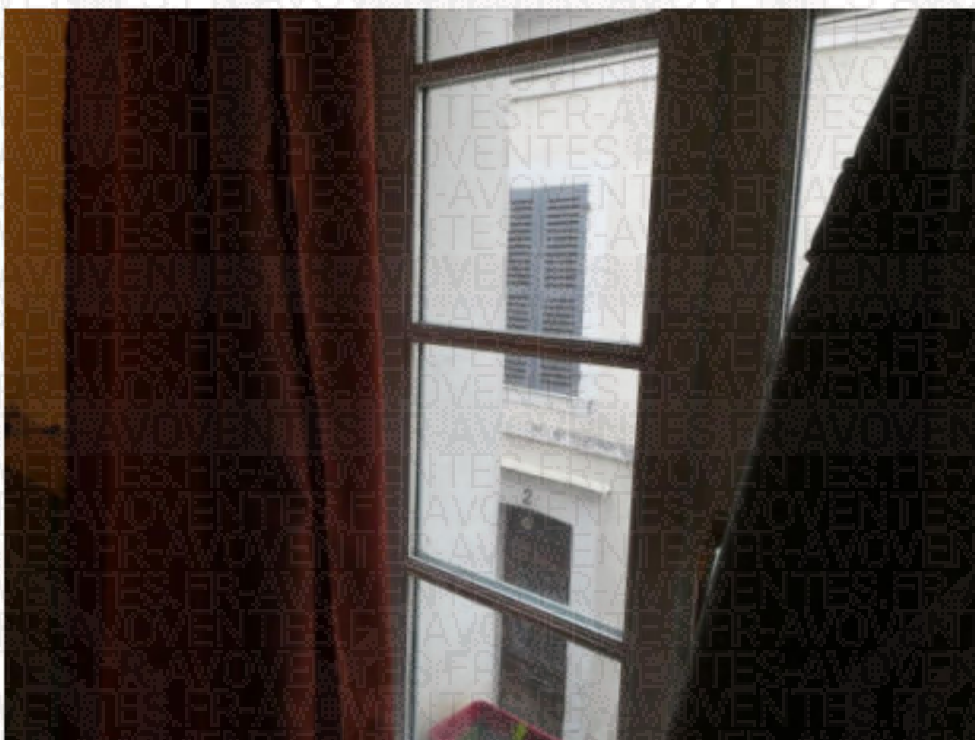




Immédiatement à gauche de la porte d'accès, un placard encastré avec portes coulissantes est présent. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



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

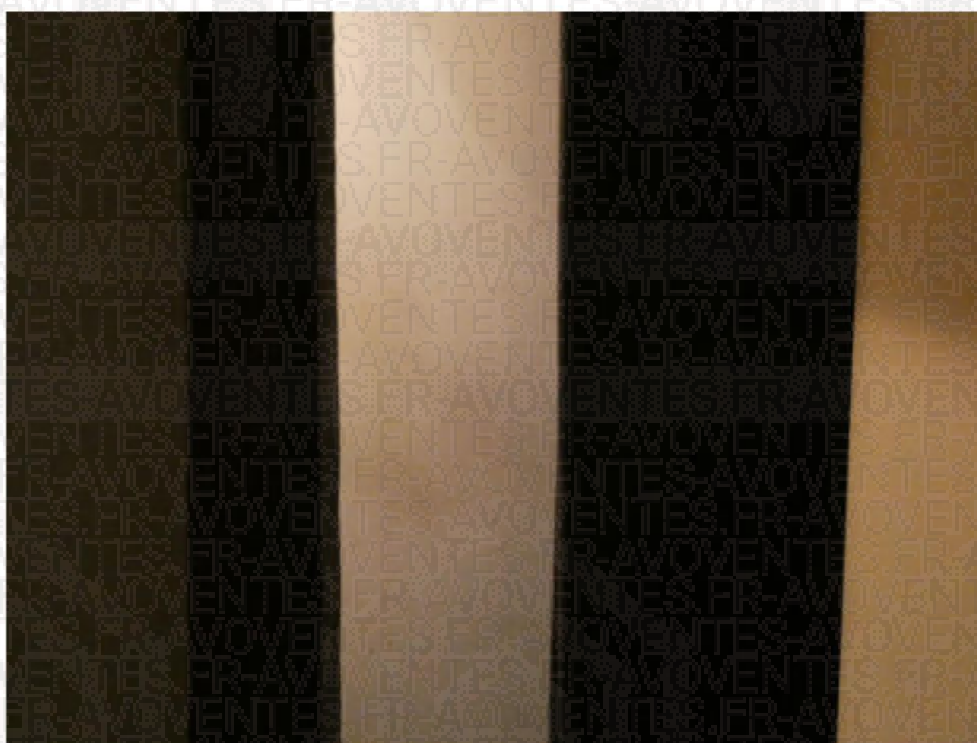
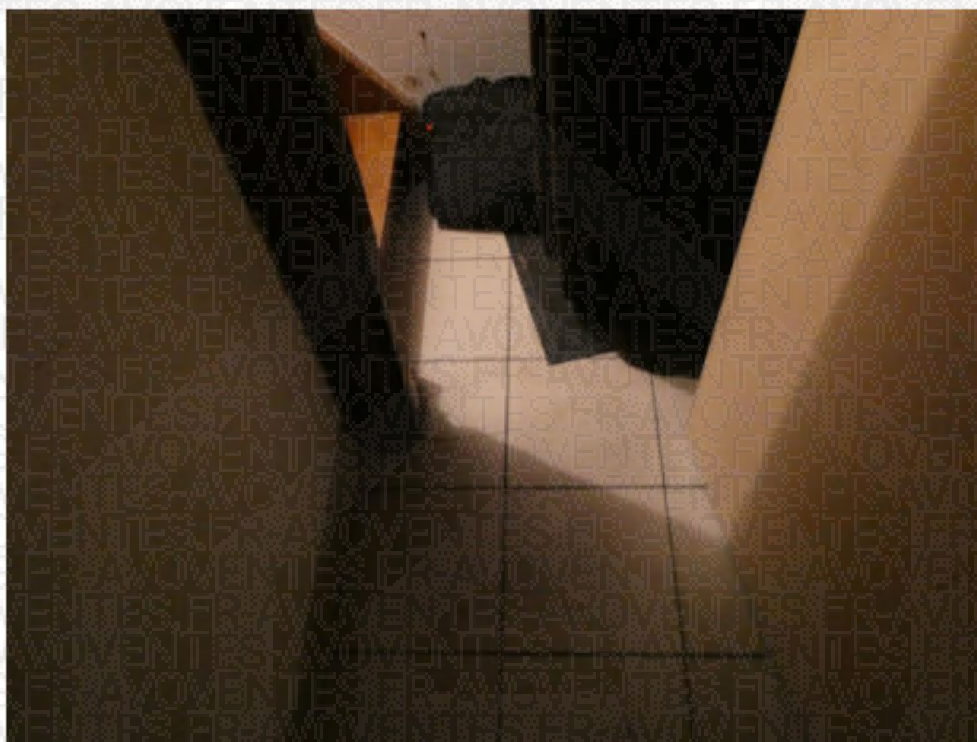


Un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique.

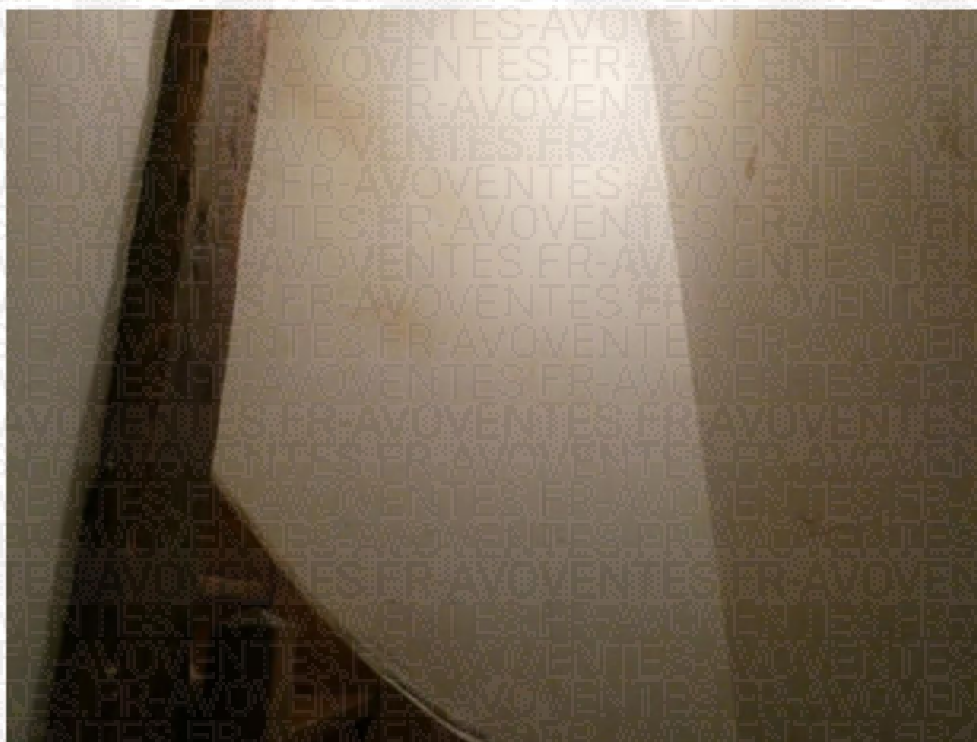
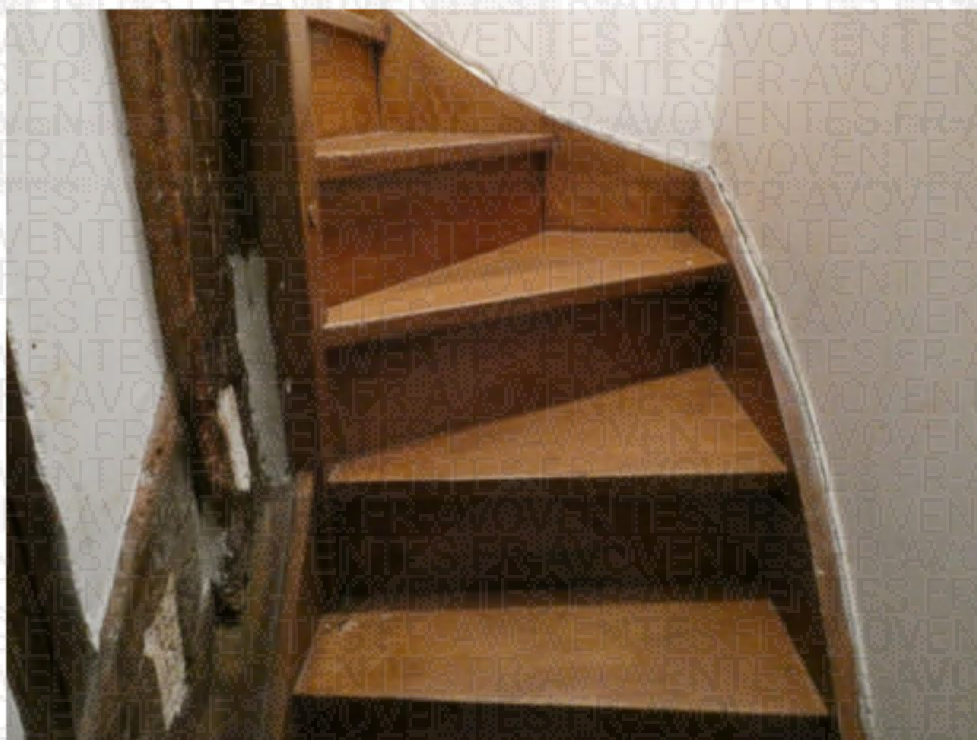
3.4. APPARTEMENT 3 – 1^{er} étage porte droite :

L'entrée s'effectue au moyen d'une porte en bois, recouverte de peinture avec quincaillerie complète.

A l'arrière de la porte, au sol des carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et plafond sont recouverts de peinture.



Permettant l'accès à l'appartement, un escalier en bois verni est présent. Les murs de la cage d'escalier sont recouverts de peinture de couleur blanche.



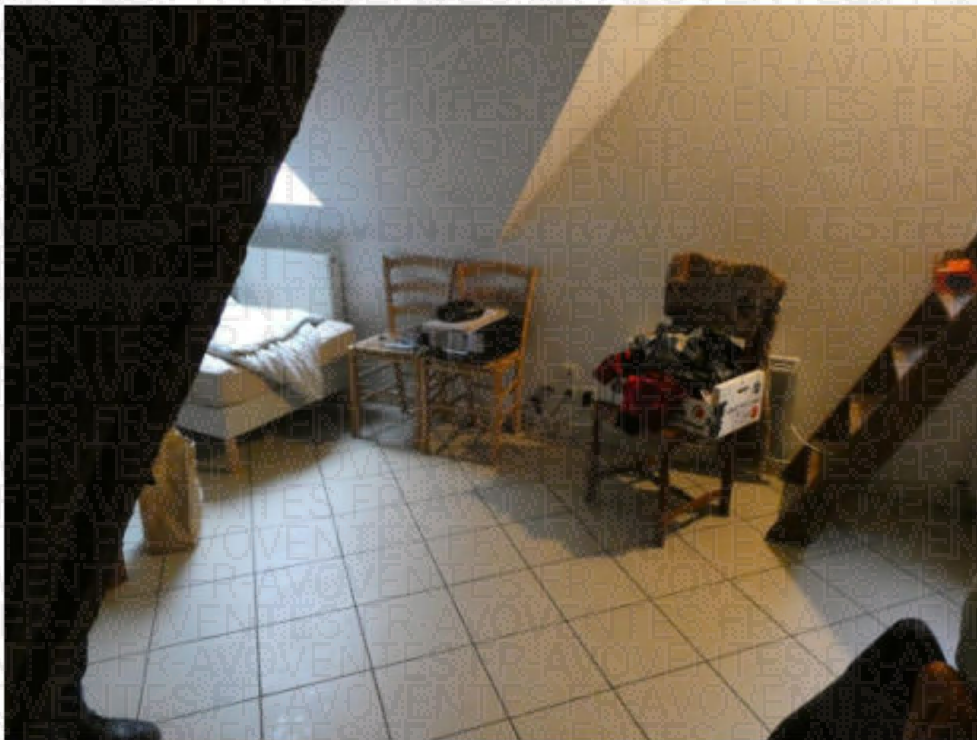


3.4.1 Pièce à vivre :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs, le plafond et les soupentes sont recouverts de peinture.







Deux radiateurs en métal recouverts de peinture de couleur blanche avec robinets thermostatiques.

La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois à deux battants avec double vitrage et poignée béquille. Une fenêtre de toit est également présente.





Une zone de rangement est présente au-dessus, dans la pièce à vivre. L'accès s'effectue un moyen d'un escalier en bois.





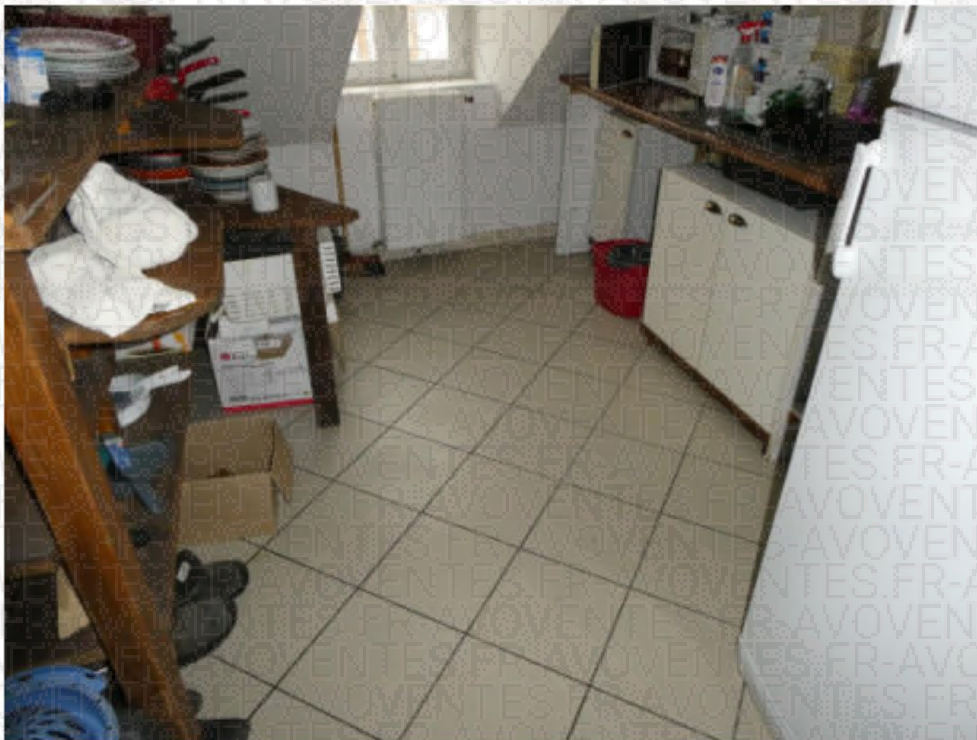
3.4.2 Cuisine :

Accès, droite sur pièce principale. L'accès s'effectue au moyen d'une baie libre avec poutres visibles.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts partiellement de peinture. Le pan de mur accueillant la cuisine est composé de carreaux de faïence jointoyés.







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



En allège, un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique.

En partie droite, une cuisine équipée composée d'un évier, un bac avec égouttoir en partie gauche. Un plan de travail en bois avec une plaque à gaz. Au-dessus, une hotte aspirante est présente.



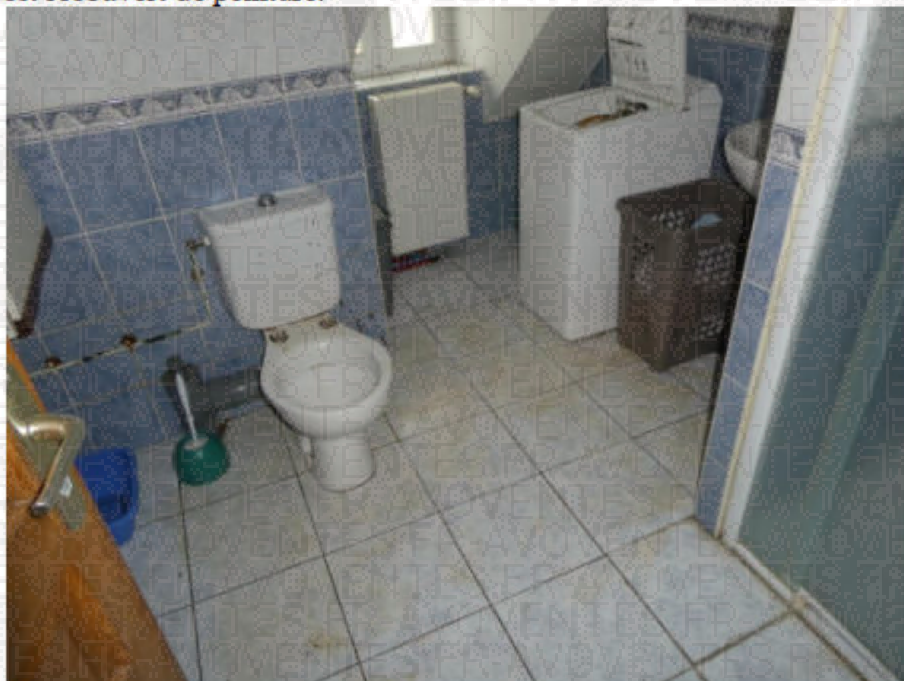
3.4.3 Pièce d'eau, deuxième porte droite sur pièce principale :

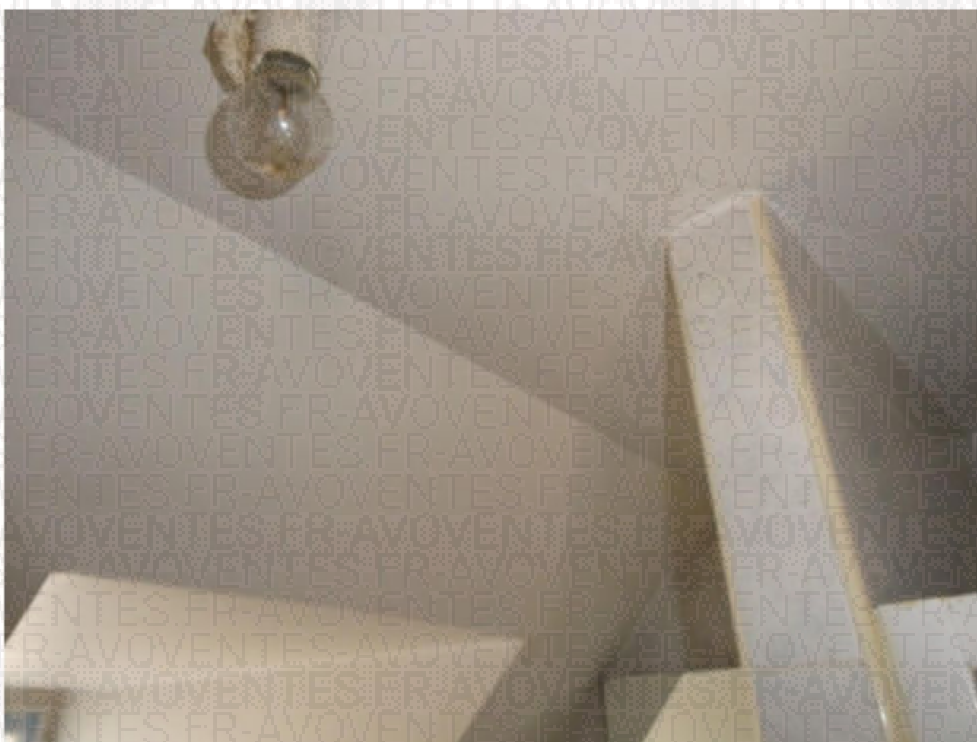
L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois avec quincaillerie complète.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

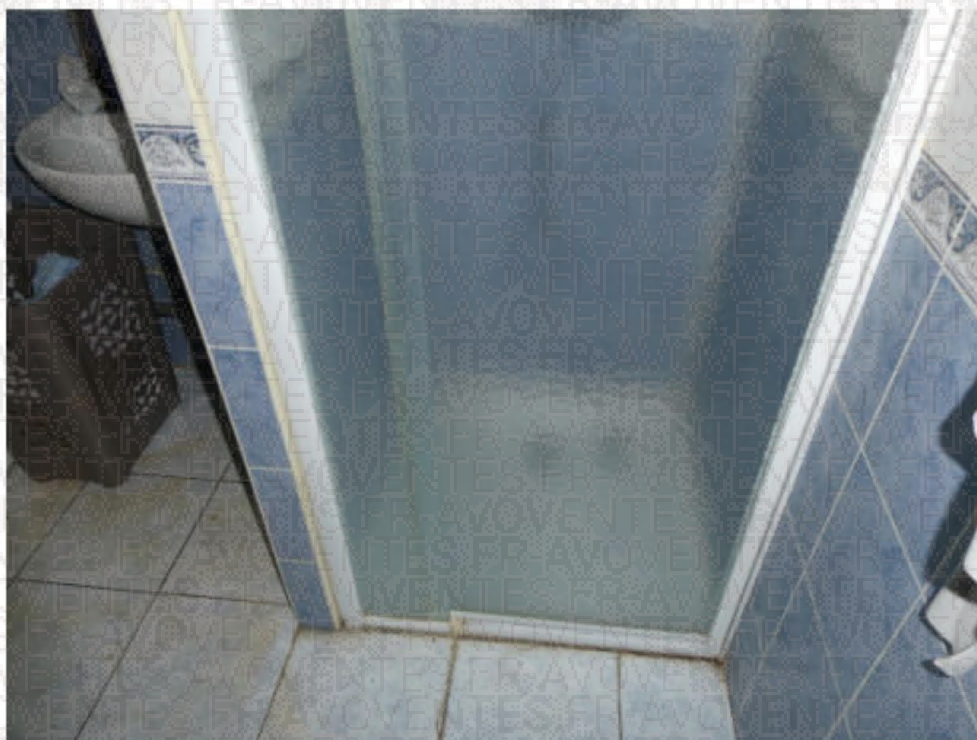
Les murs sont composés pour partie de carreaux de faïence jointoyés et de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

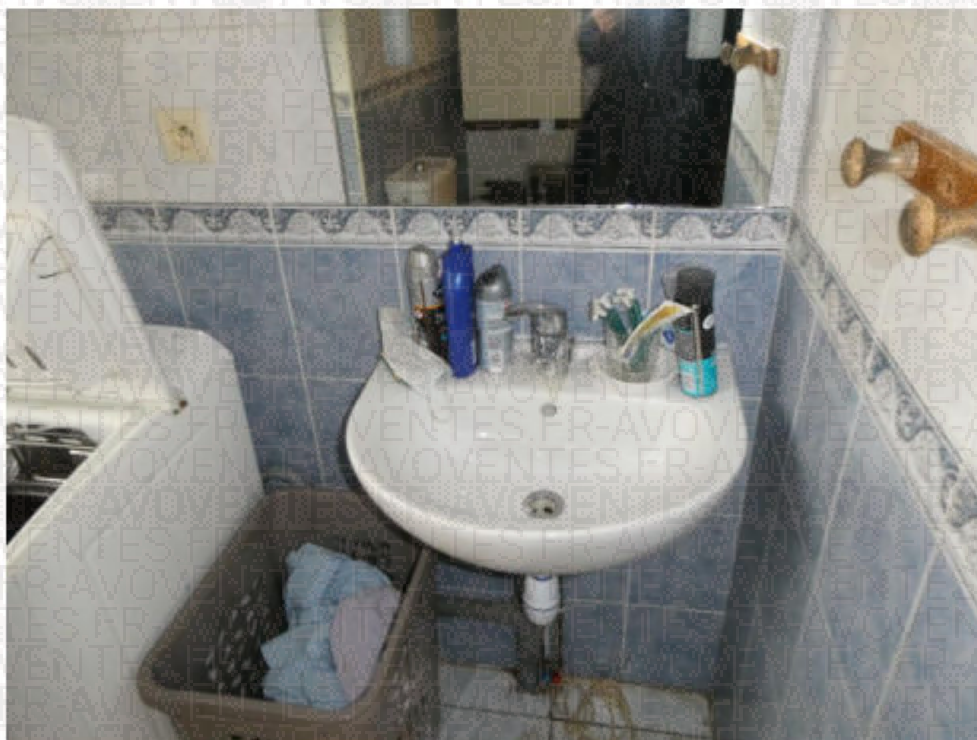




Une cabine de douche au moyen d'un bac receveur avec robinetterie complète et portes coulissantes.



Une vasque suspendue surmontée d'un placard ouvrant à une porte avec miroir.



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

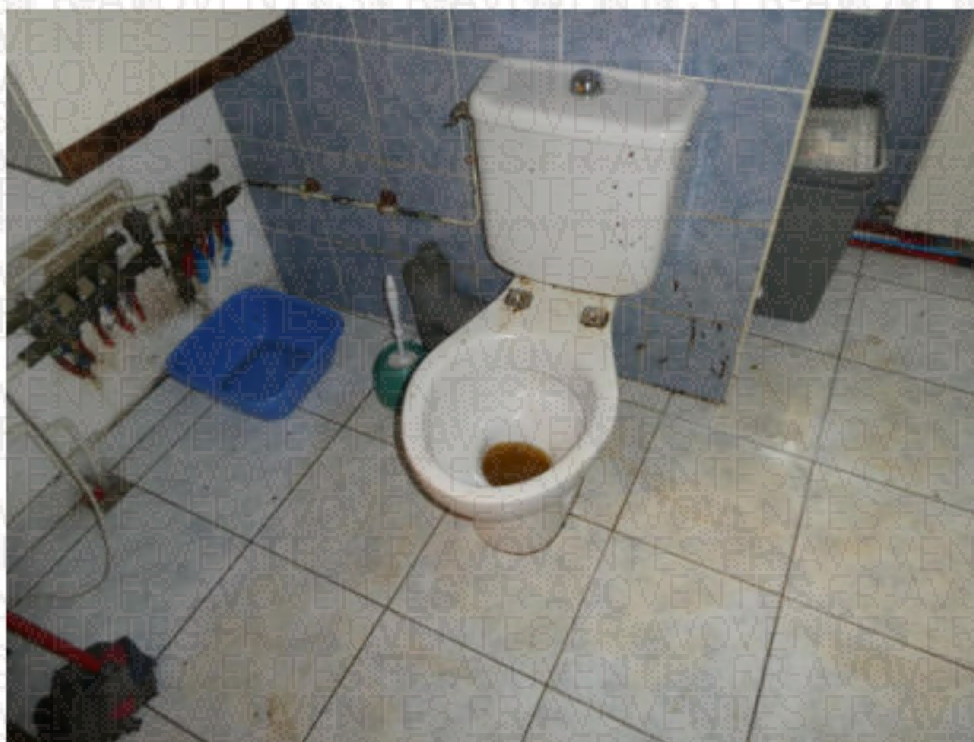
En allège, un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie droite.



Sur le pan de mur de gauche, une chaudière à gaz, de marque CHAFFOTEUX ET MAURY.

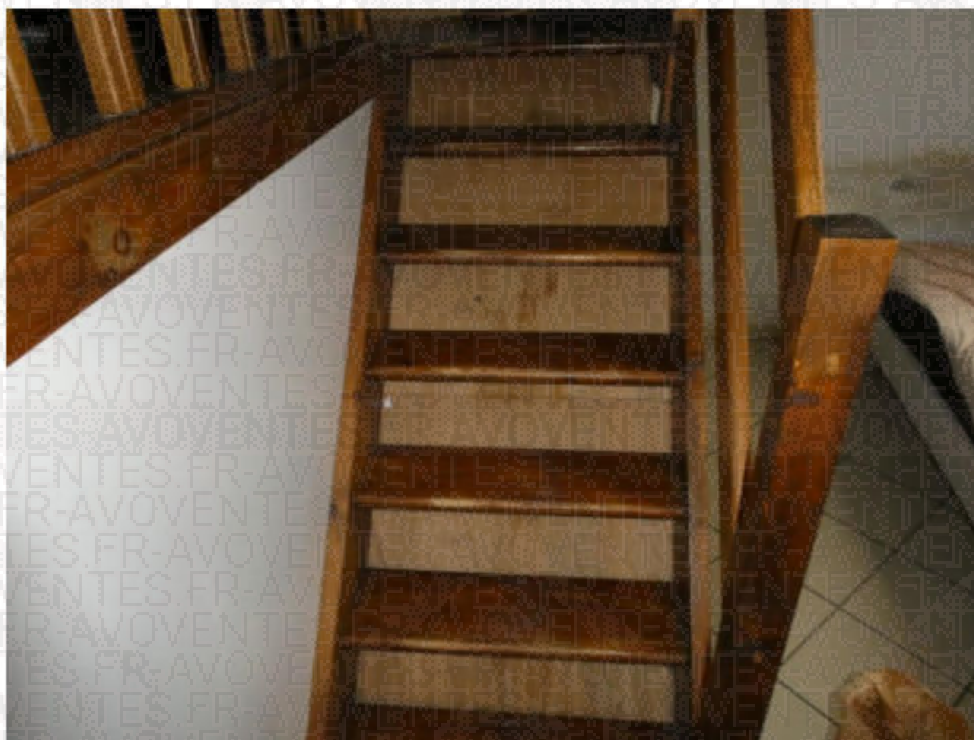


Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal est présent.



3.4.4 Mezzanine premier niveau depuis la pièce principale :

L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois avec emmarchement bois, contremarches en bois et main-courante.

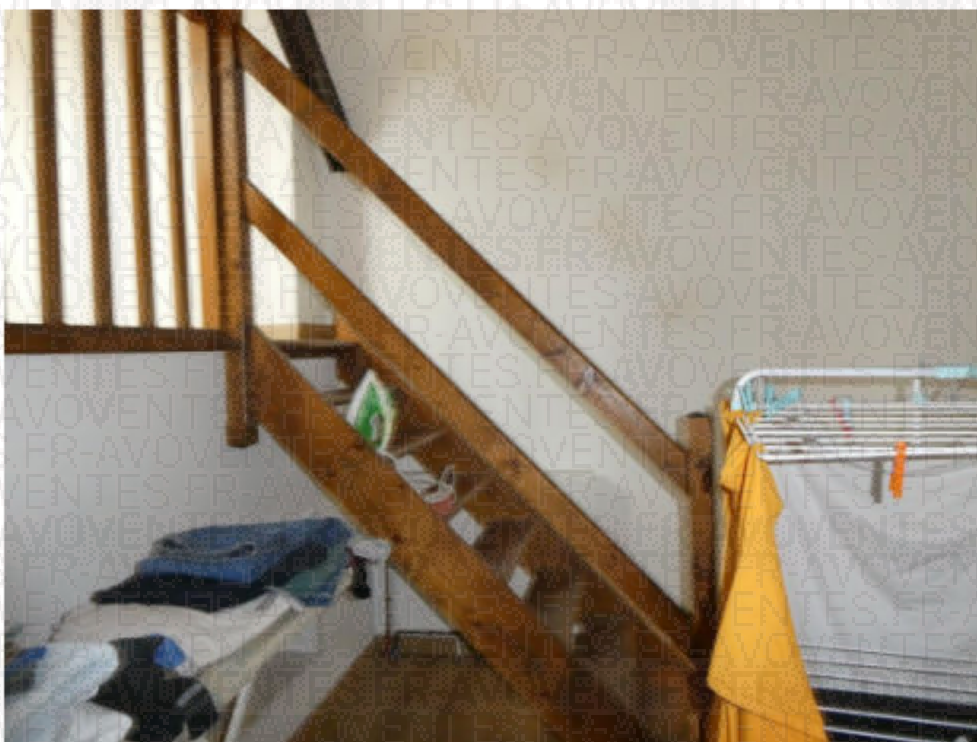
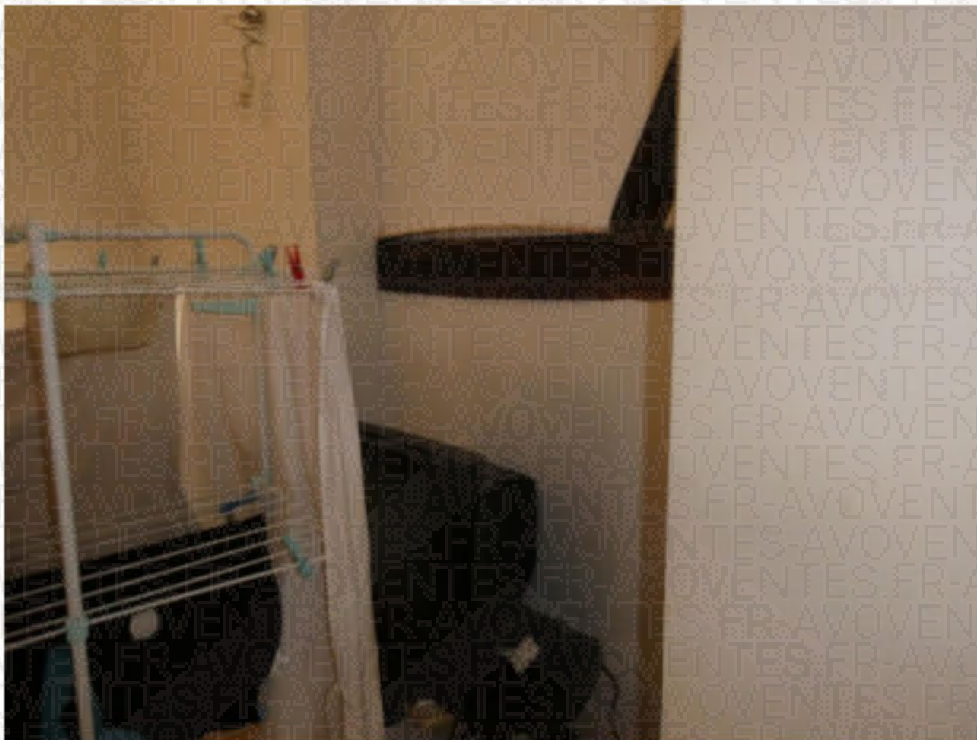


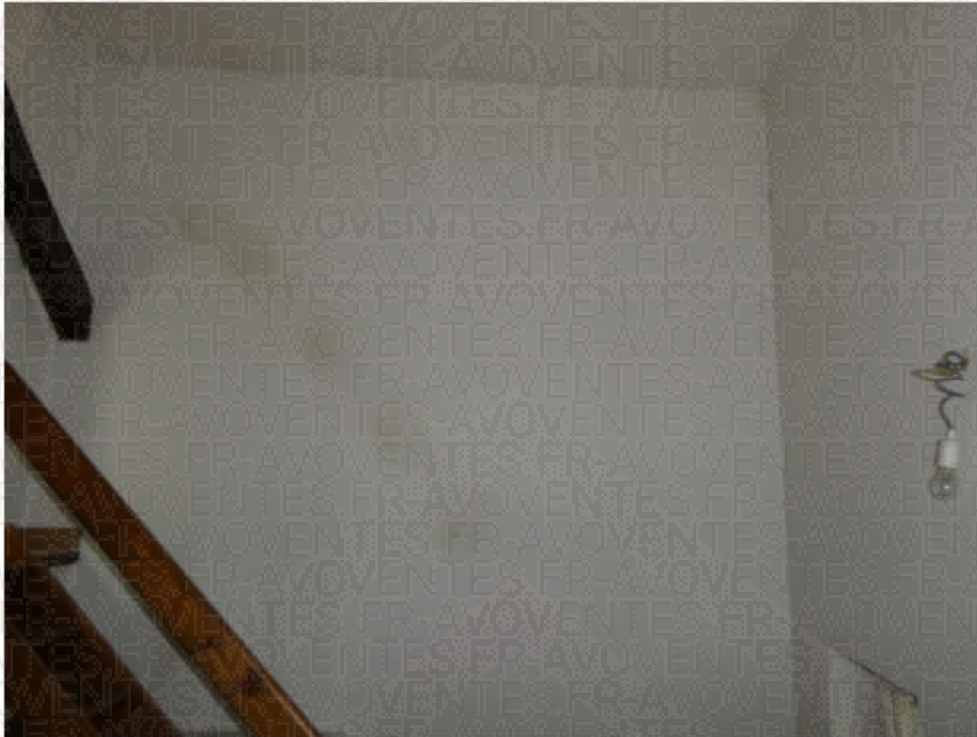


Au sol, un parquet flottant avec plinthes visibles.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.







Une fenêtre en PVC est présente à cet endroit.

Un convecteur électrique de marque atlantique ATLANTIC et d'un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche.



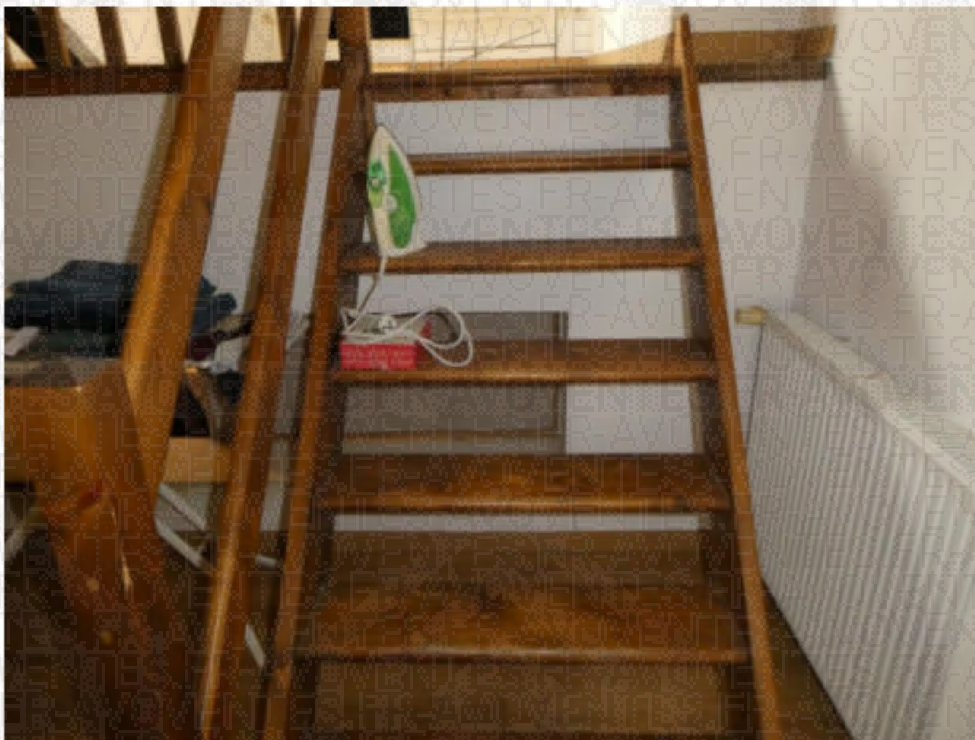


3.4.5 Mezzanine deuxième niveau :

L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois verni depuis le premier niveau.

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

Les murs et la soupenette sont recouverts de peinture.





Une fenêtre de toit de marque Velux est présente à cet endroit.

Une trappe de visite est présente sur le pan de mur de face permettant de voir la charpente.

4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

5 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement.
- Un contrat de location signé entre
- Un contrat de location signé entre

Mes opérations 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 cinquante-cinq pages de texte et de photographies et XXX pages d'annexes, pour servir et valoir ce que de droit.

Joan GERARD
Commissaire de Justice



ANNEXE 1 : Feuille d'émargement



**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

FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

©AVOVENTES.FR