

SCP

Eric TBOUL

Huissier de Justice

2 Rue Faidherbe

BP 196

89003 Auxerre Cedex

☎ : 0386469634

☎ : 0386465699

✉ : eric.teboul@huissier-justice.fr

Site web : [http://www.huissierteboul-89-](http://www.huissierteboul-89-auxerre.com)

[auxerre.com](http://www.huissierteboul-89-auxerre.com)

CDC

IBAN N : FR 34 40031 00001 0000177543F 95

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Références Etude :

33717

- 1^{ère} EXPEDITION -

LE PREMIER JUILLET DEUX MILLE VINGT QUATRE

A LA REQUETE DE :

SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration, au capital de 1 331 400 718,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N°542 029 848, dont le siège social est 182 Avenue de France à (75013) PARIS 13ÈME, agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat Maître Cyril GUITTEAUD, Avocat au Barreau d'Auxerre, avocat associé de la Société d'Avocats Cyril GUITTEAUD – Anne-Gaëlle LECOUR, Société Civile Professionnelle interbarreaux, domicilié 21 rue du Temple, BP 332, 89005 AUXERRE Cedex

LEQUEL ME DEMANDE :

En vertu d'un acte de vente et de prêt dressé par Maître Gérard LEGUY, Notaire à AVALLON (89), en date du 17/01/2014

et pour faire suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte du Ministère de la SELARL CHASTAING à CASTRES (81100), en date du 06/06/2024

à

© AVOVENTES.FR

concernant :

COMMUNE D'AVALLON (89200)

**Dans un ensemble immobilier
4 route de Lormes**

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section AN n°112, « Route de Lormes » pour 02a 17ca

Dans l'ensemble immobilier en copropriété, constitué de 2 bâtiments :

- un premier bâtiment perpendiculaire à la rue, constitué d'un sous-sol (caves) et d'un appartement en duplex avec combles aménagés, mitoyen au nord,

L'accès à l'appartement se fait par escalier en pierre depuis une cour commune.

- un deuxième bâtiment parallèle à la rue accolé au premier, constitué d'un rez-de-chaussée comprenant deux box et un parking et de deux appartements en duplex au premier étage, mitoyen au sud,

L'accès à ces deux appartements se fait par un escalier en béton carrelé depuis la cour commune.

(Cet immeuble ne dispose pas d'ascenseur ni de chauffage collectif).

L'ensemble tenant :

- au NORD par la parcelle AN n°111

- au SUD par la parcelle AN n°108

- à l'OUEST par la parcelle AN n°110

- à l'EST par la route de Lormes.

DESIGNATION DES BIENS

LOT NUMERO TROIS (3) :

Au rez-de-jardin :

La propriété exclusive et particulière d'un **CAVE** portant le numéro 3 des caves.

Et les 68/10 000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO CINQ (5) :

Au rez-de-jardin :

La propriété exclusive et particulière d'un **BOX** portant le numéro 2 des box.

Et les 101/10 000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO HUIT (8) :

Au rez-de-jardin :

La propriété exclusive et particulière d'un **PARKING** portant le numéro 3 des parkings.

Et les 297/10 000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO ONZE (11) :

Au premier étage :

La propriété exclusive et particulière d'un **APPARTEMENT de type F3**, composé d'une cuisine-séjour, chambre n°1, salle de bains, escalier donnant accès au lot 14.

Et les 1 653/10 000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les 2 871/10 000^{èmes} des parties communes spéciales (escalier 2)

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Au deuxième étage :

La propriété exclusive et particulière d'un **APPARTEMENT** en suite de l'appartement F3, constituant le lot n°11, auquel on accède par le lot n°11, composé d'un palier, chambre n°2, chambre n°3.

Et les 1 267/10 000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les 2 315/10 000^{èmes} des parties communes spéciales (escalier 2)

de dresser un procès-verbal descriptif de ce bien et de faire procéder aux différents diagnostics et mesurage.

Déférant à cette réquisition,

Je, Eric TEBOUL, Huissier de Justice associé de la SCP Eric TEBOUL, Huissier de Justice, 2 Rue Faidherbe - BP 196 à (89003) AUXERRE Cedex, titulaire de l'Office, soussigné,

Après avoir eu téléphoniquement la mère de celle-ci me confirme être en possession d'une clé de la porte d'entrée du logement mais n'a pas celles des dépendances.

Elle a déposé cette clé à l'Etude de ma Consœur d'AVALLON, Maître TARDIVON, ne pouvant et ne voulant venir le jour fixé pour le procès-verbal descriptif.

Ce jour je suis passé à 14 h 25 à l'Etude de Maître TARDIVON Aurélie prendre possession d'une enveloppe dans laquelle se trouvaient trois clés : une de la boîte aux lettres, une du portail des communs et une clé de l'appartement.

Je me suis ensuite transporté, 4 Route de Lormes à AVALLON (89400) où, en présence de :

- Monsieur [REDACTED], Serrurier,
- Monsieur [REDACTED] l'agence Habitat Contrôle chargé d'établir les différents diagnostics et mesurage
- Madame [REDACTED], Chef de la Police Municipale d'Avallon

j'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement j'ai reçu de Maître Corentin DREAU, Notaire à AVALLON (89), le plan de masse et le plan des étages correspondant aux lots du bien appartenant à ©AVOVENTES.FR afin de pouvoir les identifier.

Une copie de ces plans restera jointe au présent procès-verbal.

A l'aide de la clé se trouvant dans l'enveloppe, j'ai ouvert la porte de l'appartement.

De cet appartement se dégage une très forte odeur nauséabonde, insoutenable. Il nous a fallu attendre une quinzaine de minutes après avoir ouverts les fenêtres pour pouvoir pénétrer à l'intérieur.

J'ai demandé au serrurier de procéder à l'ouverture de la porte de la cave ainsi que de la porte donnant dans le garage commun, n'ayant pas ces clés.

EXTERIEUR

Il s'agit d'une copropriété à laquelle on accède depuis la rue par un portail métallique deux vantaux fixés sur des pilasses cimentées, avec un muret de chaque côté surmonté d'une grille.

La courette sur le devant est en pavés autobloquants. Elle dessert sur le côté droit, un appartement auquel on accède par un escalier en pierre.

En dessous se trouve l'accès aux caves.

En face du portail se trouve une porte de garage.

Sur le côté gauche se trouvent un local technique avec les compteurs Linky et gaz, un local poubelles, puis un escalier permettant d'accéder à l'étage où se trouve l'appartement (Lots n° 11 et 14).

La couverture est en tuiles mécaniques avec, côté façade avant, un vélux. Les gouttières et descentes des eaux pluviales sont en zinc.

La couverture du bâtiment de droite est en petites tuiles plates anciennes. Les gouttières et descentes des eaux pluviales sont en zinc.

(photographies 1 à 9)

LOT n° 3 - CAVE

Depuis l'accès situé sous l'escalier un petit couloir dessert trois caves.
Le sol est en béton avec emplacement des trois compteurs d'eau.

La porte de cette cave est en bois ajouré avec serrure fermée que j'ai fait ouvrir par le serrurier puis refermer après mes constatations.

Le sol est en béton.

Les murs sont en pierres jointées.

Il s'agit d'une cave voûtée sans aération.

Présence d'électricité.

Cette cave est encombrée.

(photographies 10 à 14)

INTERIEUR

LOTS n° 5 et 8 REZ-DE-CHAUSSEE

Accès par une grande porte, structure métallique avec des panneaux en pvc, fermée par une serrure que j'ai fait ouvrir par le serrurier puis refermer après mes constatations, donnant dans un grand garage ouvert correspondant aux lots 6, 7 et 8 sur le plan.

Le sol est une chape de béton brut divisé en trois places de stationnement.

Le **parking 3 (lot n° 8)** se trouve sur le côté gauche.

Au-dessus se trouve une canalisation en pvc correspondant à l'évacuation du logement situé au-dessus.

(photographies 15 à 19)

Sur le côté gauche dans ce garage se trouve un **petit local de rangement (Box 2 - lot n° 5)** séparé par une porte d'intérieur isoplan avec vitre en partie centrale. Dans le montant il y a dix gros trous.

Le sol est une chape de béton brut.

Les murs sont en enduit ancien dégradé, avec des traces d'humidité et d'infiltrations le long d'un conduit d'évacuation des eaux usées en pvc correspondant à celui de l'appartement.

Dans l'angle, sous la fenêtre, une partie du mur est partiellement effondré.
La fenêtre, qui redonne dans la cour, est vétuste, huisserie bois avec des petites vitres simple vitrage dont un carreau est cassé.

(photographies 20 à 28)

LOTS n° 11 et 14 - APPARTEMENT

L'accès s'effectue depuis la cour par un escalier carrelé avec une rambarde.

Cet escalier dessert deux appartements.

(photographies 29 et 30)

Le lot n° 11 est celui situé en face, dont l'accès s'effectue par une porte en pvc avec double vitrage intact en partie centrale et barreaudage sur le devant, serrure et clé. Imposte vitrée au-dessus. **(photographie 31)**

Cet appartement est insalubre avec des excréments et des sacs poubelles. Il y règne un désordre très important et une odeur nauséabonde.

1) LOT 11

1^{ère} PIECE à usage de CUISINE et SEJOUR

Le sol est en carrelage extrêmement sale.

Sur la droite se trouve la partie cuisine séparée par des meubles ouverts avec des étagères et un plan de travail sur le dessus.

Présence de meubles de cuisine avec évier. Le tout est hors d'usage.

Les murs sont carrelés et peints.

Le plafond est en peinture hors d'usage avec des moisissures sur toute la superficie et un sticker est collé.

Une fenêtre en pvc, double vitrage intact, avec volets bois à l'extérieur, donne en façade avant. Le tout est extrêmement sale.

Un radiateur chauffage central dont la façade est rouillée.

Un deuxième radiateur chauffage central.

Electricité encastrée.

Dans le placard situé juste avant l'escalier menant à l'étage se trouve un petit tableau électrique.

(photographies 32 à 41)

CHAMBRE 1 au fond à usage de SALON

Séparation par une porte isoplan avec partie centrale vitrée, hors d'usage.

Le sol est en parquet pour partie hors d'usage.

Les murs et le plafond sont en peinture moisie.

Une petite fenêtre donne sur l'arrière.

Un radiateur chauffage central.

Electricité encastrée.

(photographies 42, 43 et 44)

SALLE de Bains avec WC

Accès de la 1^{ère} pièce par une porte isoplan avec vitre en partie centrale, peinture hors d'usage.

Le sol et les murs sont carrelés.

Présence d'un wc, d'un lavabo, et d'une douche. Le tout est extrêmement sale.

Présence également de la chaudière murale au gaz.

Un petit radiateur chauffage central.

Electricité.

(photographies 45 à 49)

2) Lot 14

Accès par un escalier en bois verni extrêmement sale, avec des excréments.

Les murs sont en fibre de verre qui est hors d'usage.

PALIER en haut de l'escalier. Il y a l'encadrement dont la porte est démontée et posée contre le mur dans la chambre 1.

(photographies 50 et 51)

CHAMBRE 2

Le sol est en carrelage qui est recouvert d'excréments.

Le papier des murs et la peinture du plafond est hors d'usage.

Un vélux, double vitrage, dont le rideau occultant intérieur est déchiré.

Un radiateur chauffage central.

Présence d'un petit placard avec à l'intérieur la purge des radiateurs.

Sur le côté gauche (côté montée d'escalier) il y a un placard sur une partie de la soupenette.

Electricité encastrée.

(photographies 52 à 55)

CHAMBRE 3 en suivant

Séparation par une porte isoplan avec vitre en partie centrale.

Le sol est en carrelage, sale.

Les murs sont recouverts de papier défraîchi.

Le plafond est en peinture défraîchie.

Dans le plafond, au-dessus de la porte, il y a une découpe avec des vis avec une grille d'aération. Cette trappe donne dans les combles.

Un vélux donne en façade avant, double vitrage intact, dont le rideau occultant est déchiré.

Electricité encastrée.

Sur le côté droit, présence d'un placard, qui est en partie carrelé et en peinture au niveau de la soupente.

(photographies 55 à 64)

COMBLES

La charpente est apparente, non isolée.

Le sol est recouvert de laine de verre.

(photographies 65 et 66)

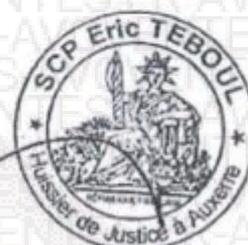
La surface Loi Carrez totale est de 52,15 m² et la surface au sol totale est de 94,95 m² selon certificat de surface ci-joint.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 01/07/2024 à 14 h 25 pour se terminer le 01/07/2024 à 17 h 30, soit une durée de 3 h 05.

Ma mission étant terminée je me suis alors retiré et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur dix feuilles et trois annexes comprenant un extrait du plan cadastral, le certificat de surface, et 66 photographies sur 33 feuilles, pour servir et valoir ce que de droit dont le coût est de sept cent vingt-cinq euros et soixante-quatorze cents ttc.

Coût détaillé :

Emolument art A444-3	221,36
Emolument compl. Art A444-18	375,75
Transport art. A444-48	7,67
Total H.T	604,78
TVA 20 %	120,96
Total T.T.C en Euros	725,74



Eric TEBOUL

Département :
YONNE

Commune :
AVALLO

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 16/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

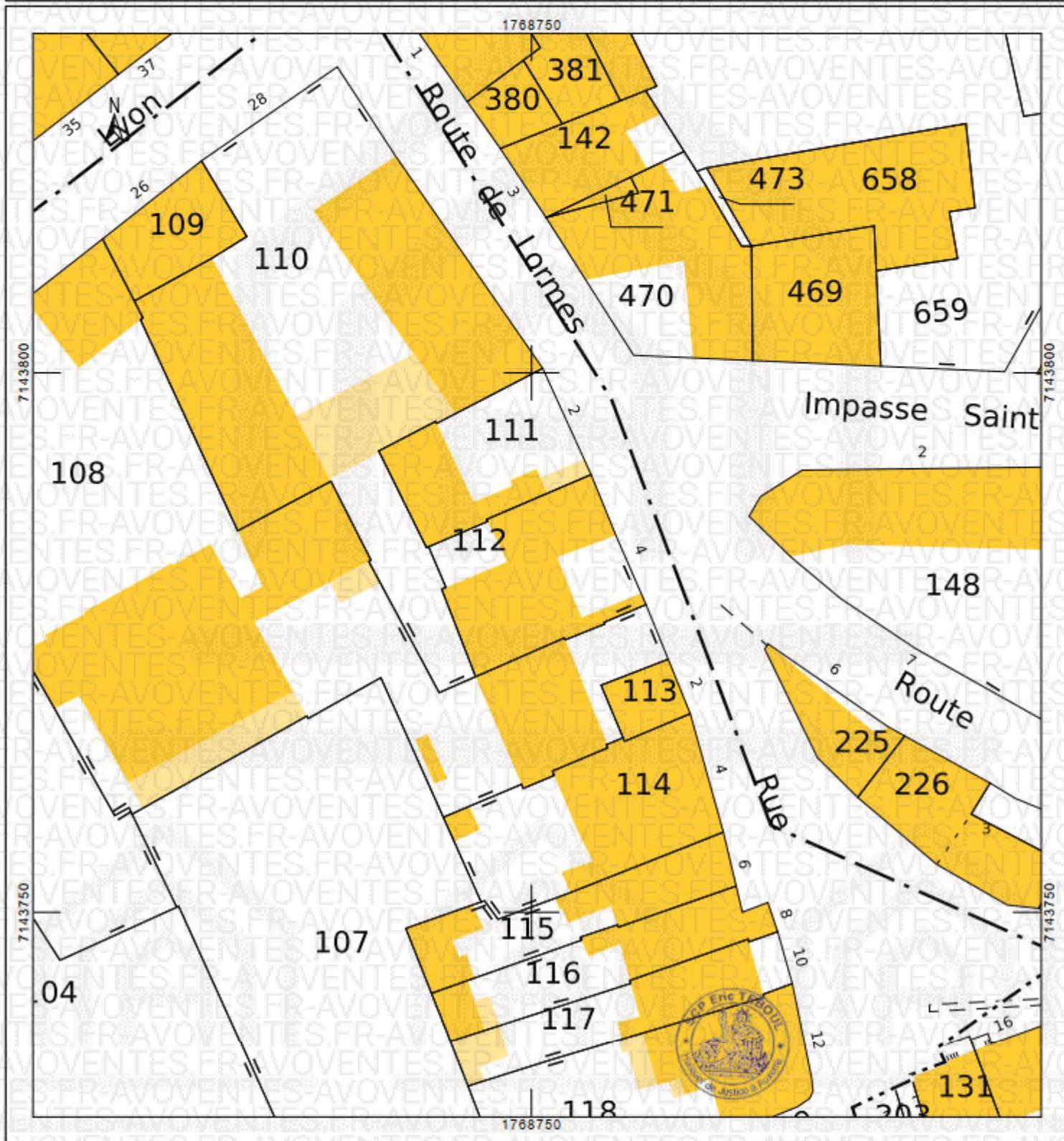
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départ. des Impôts Fonciers
(Yonne)
Pôle Topographique et Gestion
Cadastrale 8, rue des Moreaux 89010
89010 AUXERRE CEDEX
tél. 03.86.72.50.19 -fax
ptgc.yonne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Certificat de superficie de la partie privative

Loi Carrez

Numéro de dossier : 2024-07-AVOVENTES.FR
Date du repérage : 01/07/2024

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Yonne**
Adresse : **Lots 3, 5, 8, 11, 14**
4 Route de Lormes (3, 5, 8, 11, 14)
Commune : **89200 AVALLON**
Section cadastrale AN, Parcelle(s) n° 112
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
, Lot numéro 3, 5, 8, 11, 14

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . AVOVENTES.FR

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Maître TEBOUL Eric**
Adresse : **2 Rue Faidherbe**
89000 AUXERRE

Repérage

Périmètre de repérage : **Cave lot 3, Box lot 5, Parking lot 8, Appartement en duplex lots 11 et 14.**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : AVOVENTES.FR
Raison sociale et nom de l'entreprise : **AGENCE HABITAT CONTROLE**
Adresse : **12 Route De Champs**
89530 ST BRIS LE VINEUX
Numéro SIRET : **504777392**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **11104021804 / 01/04/2025**

Superficie privative en m² du lot

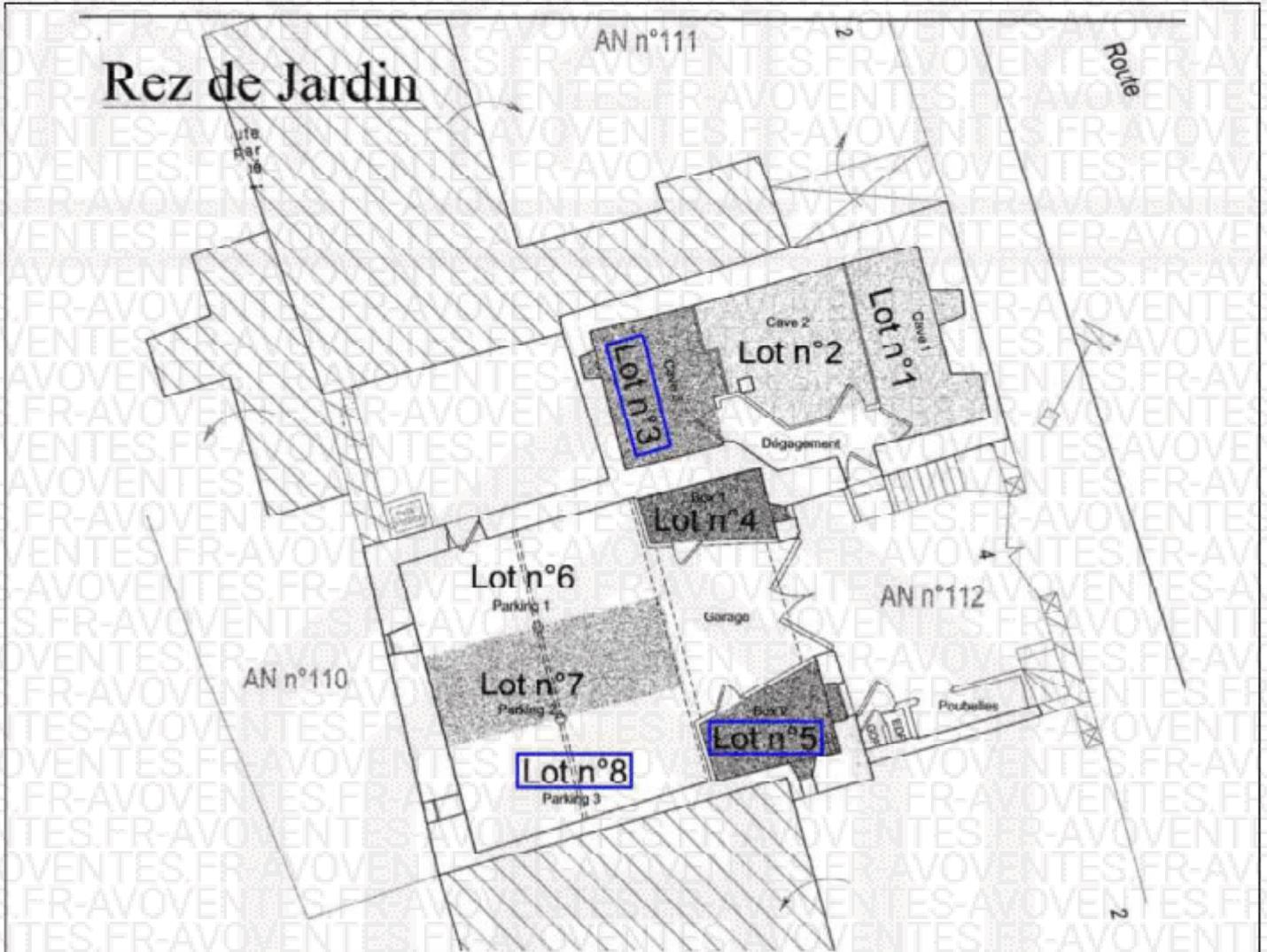
Surface loi Carrez totale : 52,15 m² (cinquante-deux mètres carrés quinze)
Surface au sol totale : 94,95 m² (quatre-vingt-quatorze mètres carrés quatre-vingt-quinze)

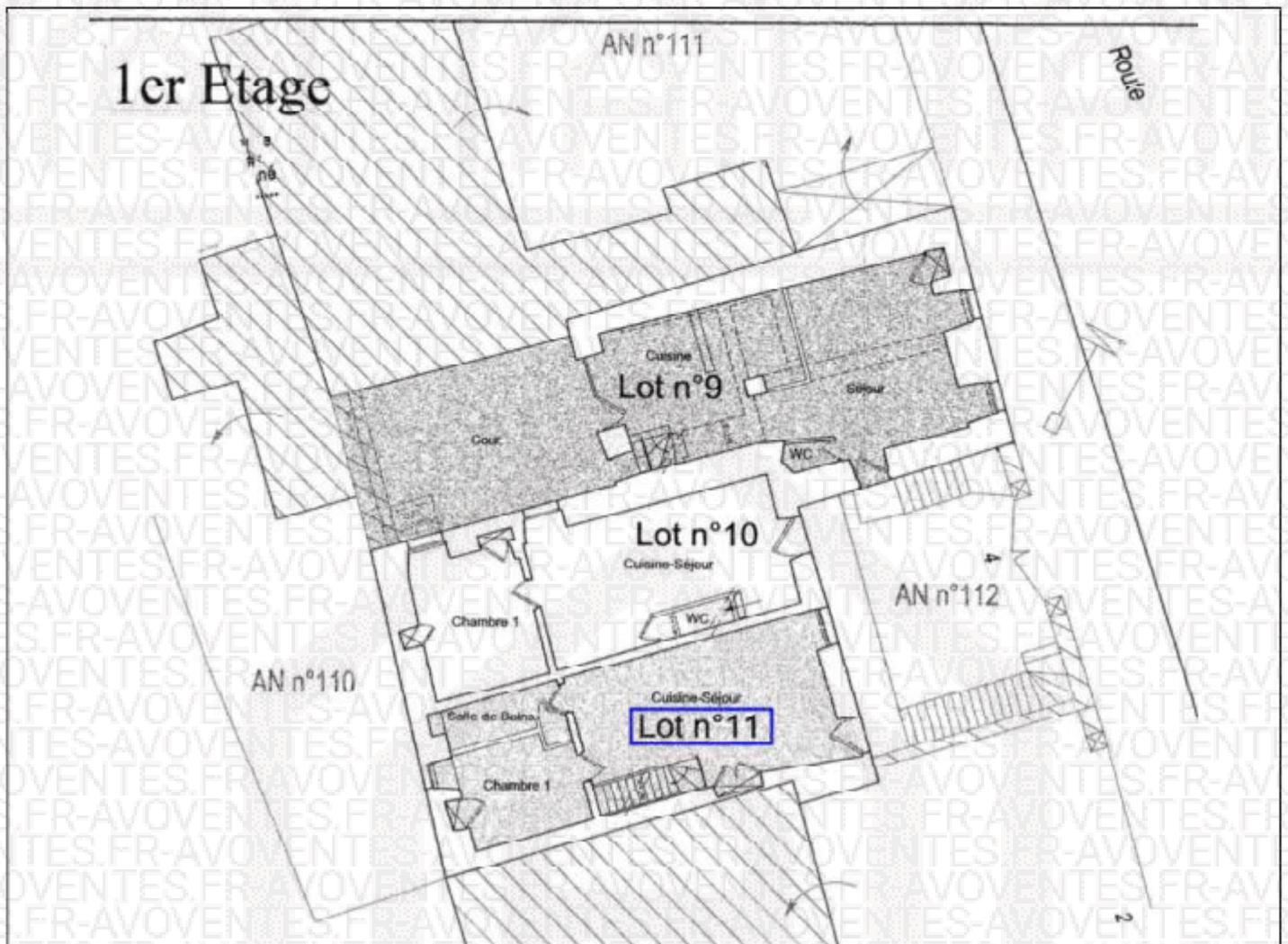
Résultat du repérageDate du repérage : **01/07/2024**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître TEBOUL Eric

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol Lot 3 - Cave 3	-	9,50	Lot hors réglementation Carrez
Rez de chaussée Lot 5 - Box 2	-	6,30	Lot hors réglementation Carrez
Rez de chaussée Lot 8 - Parking 3	-	16,00	Lot hors réglementation Carrez
1er étage Lot 11 - Cuisine-séjour	22,40	22,40	
1er étage Lot 11 - Chambre 1	7,50	7,50	
1er étage Lot 11 - Salle de bain	3,50	3,50	
2ème étage Lot 14 - Palier	0,55	0,55	
2ème étage Lot 14 - Chambre 2	7,90	13,05	Hauteur < 1,80m
2ème étage Lot 14 - Chambre 3	10,30	16,15	Hauteur < 1,80m

Superficie privative en m² du lot :**Surface loi Carrez totale : 52,15 m² (cinquante-deux mètres carrés quinze)****Surface au sol totale : 94,95 m² (quatre-vingt-quatorze mètres carrés quatre-vingt-quinze)**Fait à **ST BRIS LE VINEUX,**Le **01/07/2024**Par : AVOVENTES.FR**AGENCE HABITAT CONTROLE**
12 route de champs
89530 SAINT-BRIS-LE-VINEUX
Tel / Fax : 03. 86. 53. 32. 84
mail : ahc89@orange.fr





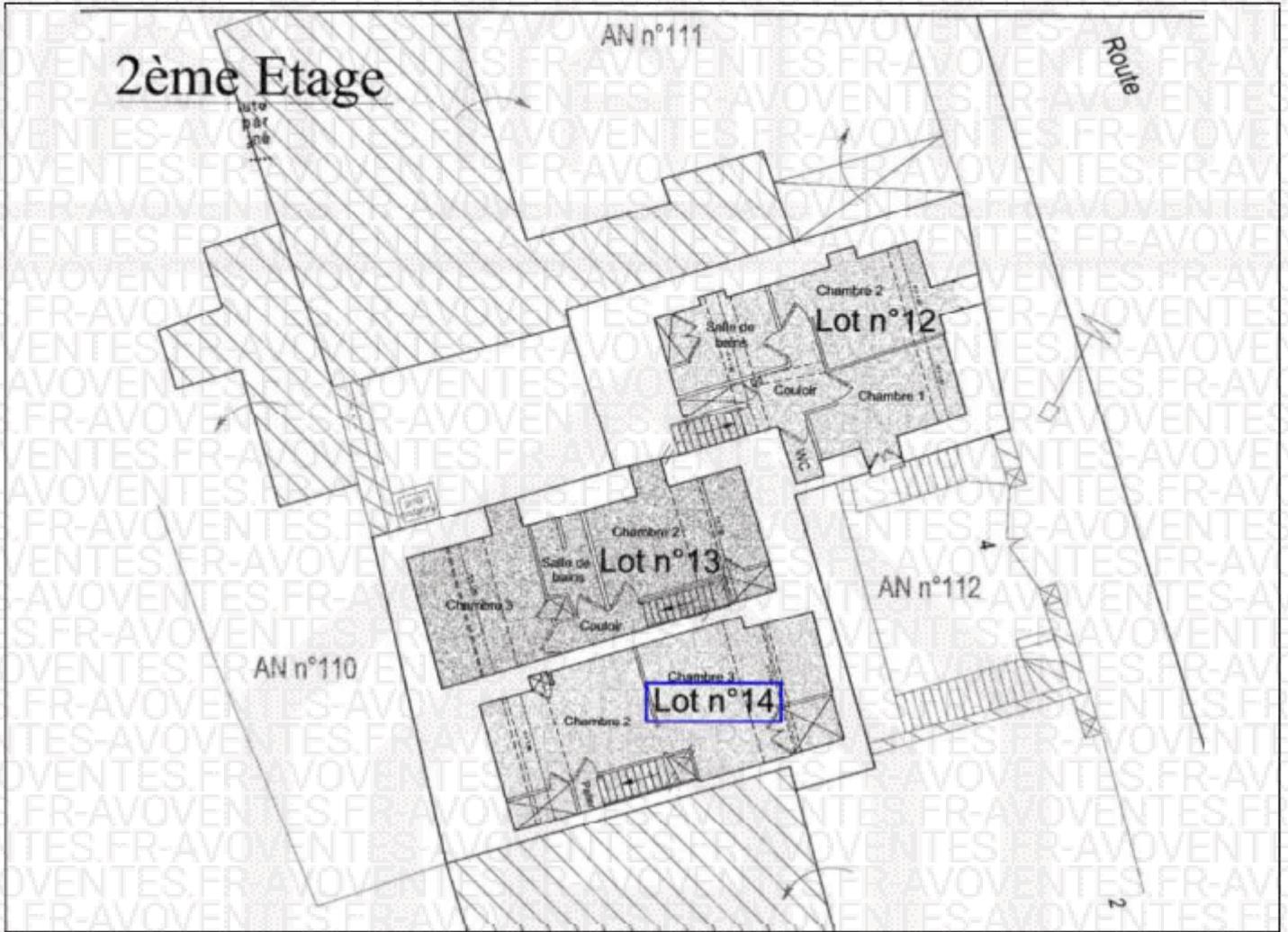




Photo n° 01

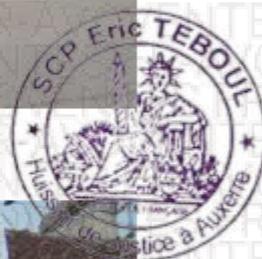


Photo n° 02



Photo n° 03



Photo n° 04



Photo n° 05



Photo n° 06



Photo n° 07



Photo n° 08

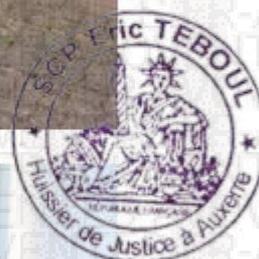




Photo n° 09



Photo n° 10

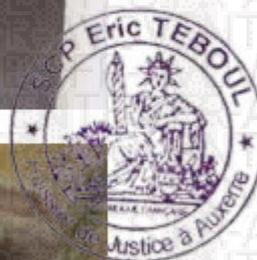




Photo n° 11



Photo n° 12





Photo n° 13



Photo n° 14



Photo n° 15



Photo n° 16



Photo n° 17

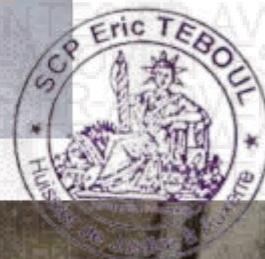


Photo n° 18



Photo n° 19

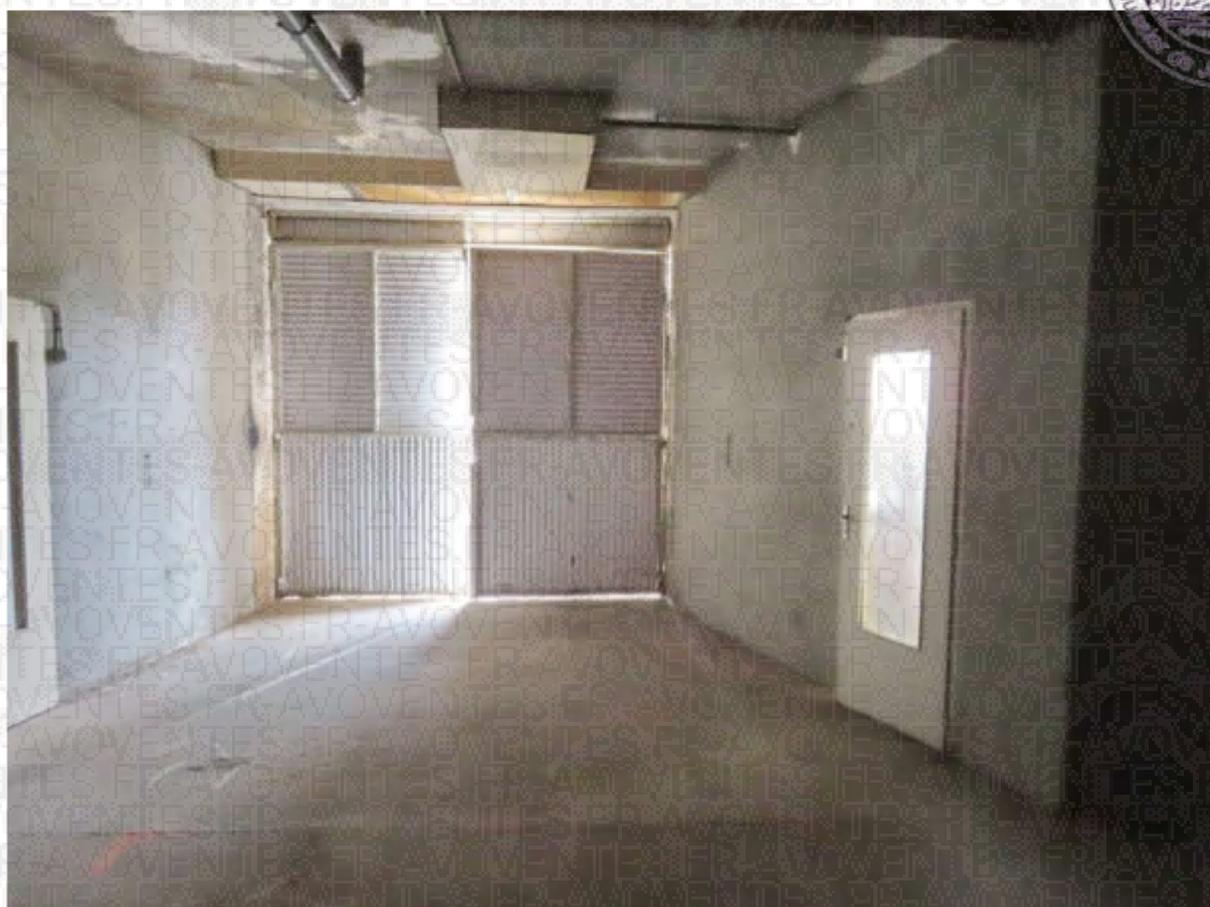


Photo n° 20



Photo n° 21



Photo n° 22

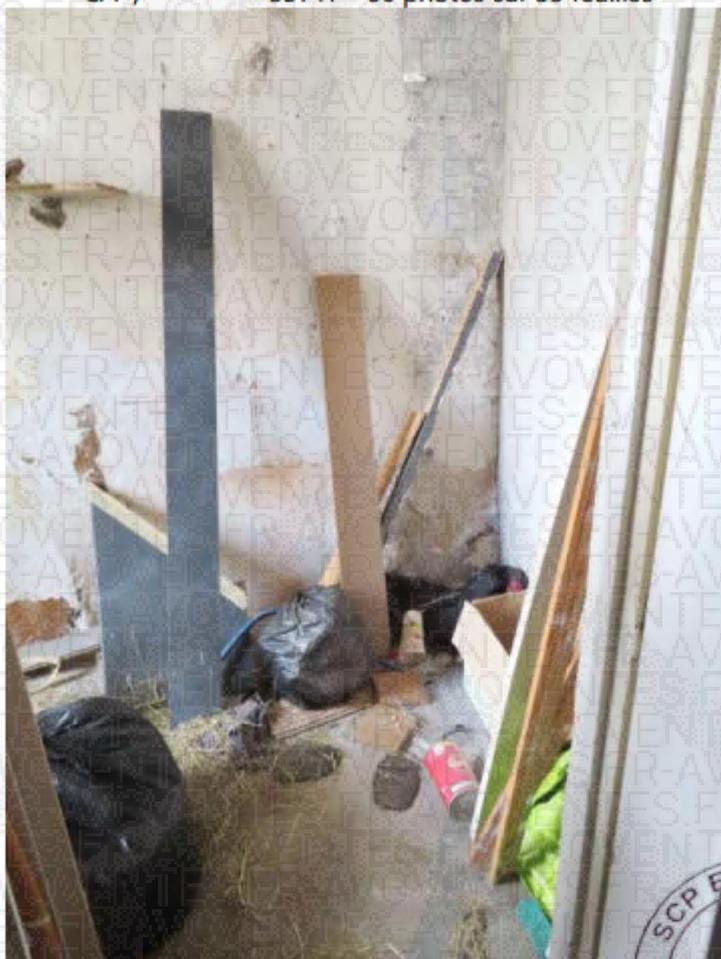


Photo n° 23



Photo n° 24



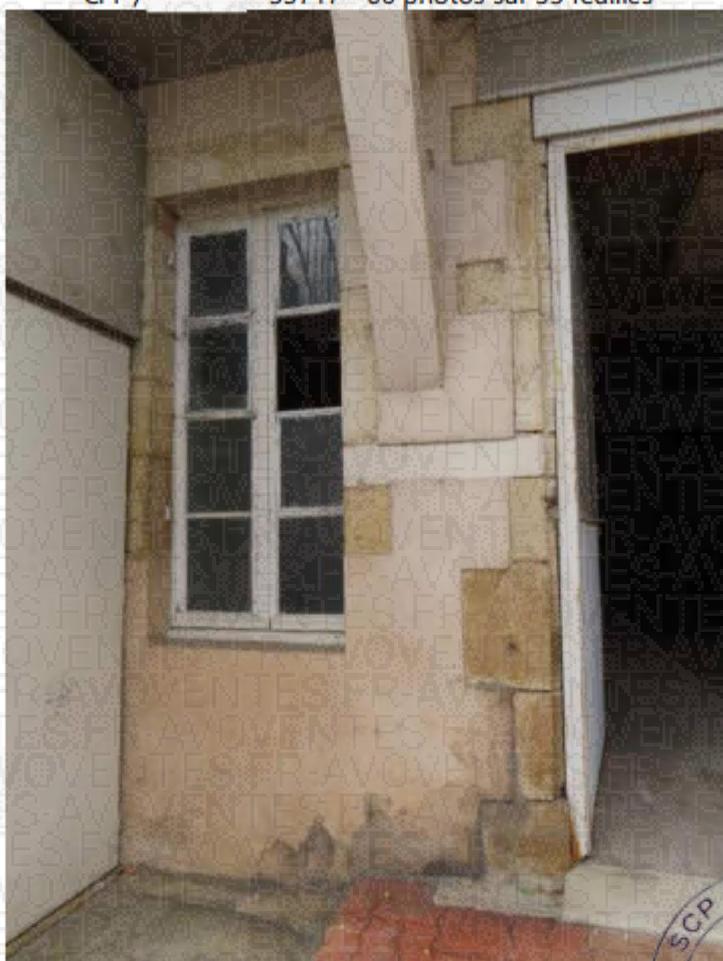


Photo n° 25

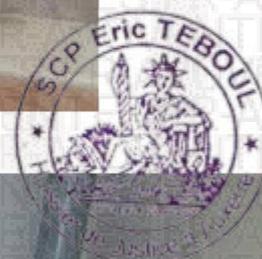


Photo n° 26



Photo n° 27



Photo n° 28



Photo n° 29

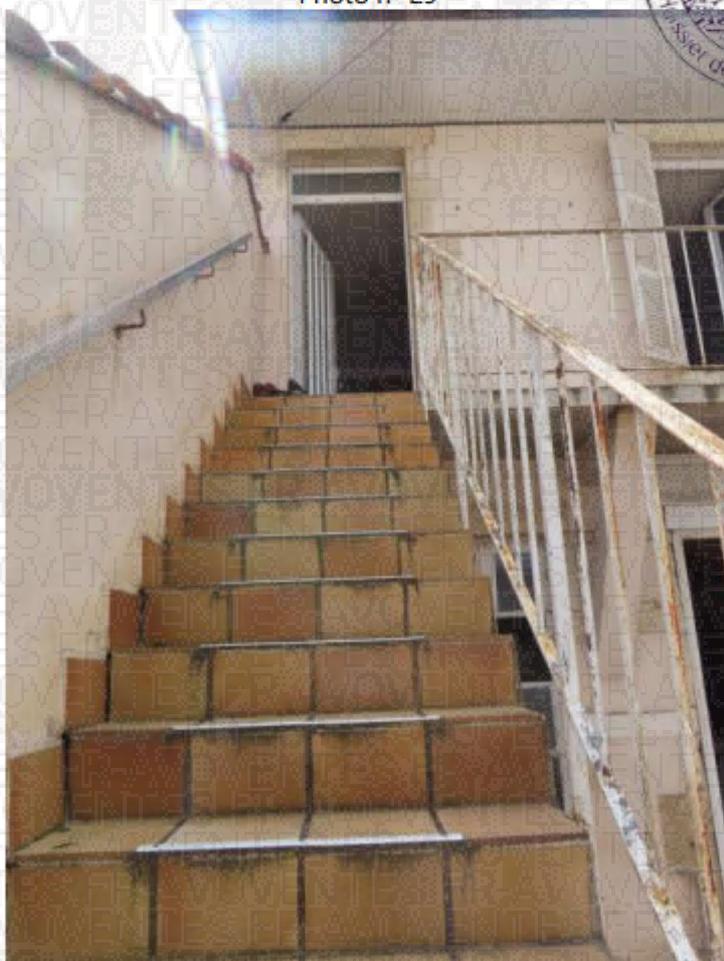


Photo n° 30



Photo n° 31



Photo n° 32



Photo n° 33

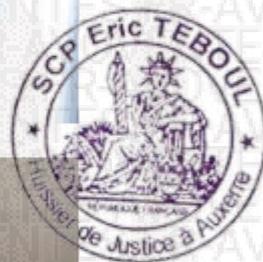


Photo n° 34



Photo n° 35



Photo n° 36





Photo n° 37

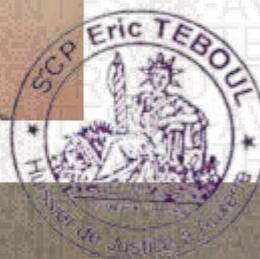


Photo n° 38



Photo n° 39

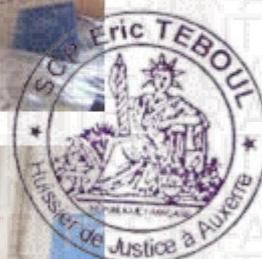


Photo n° 40



Photo n° 41

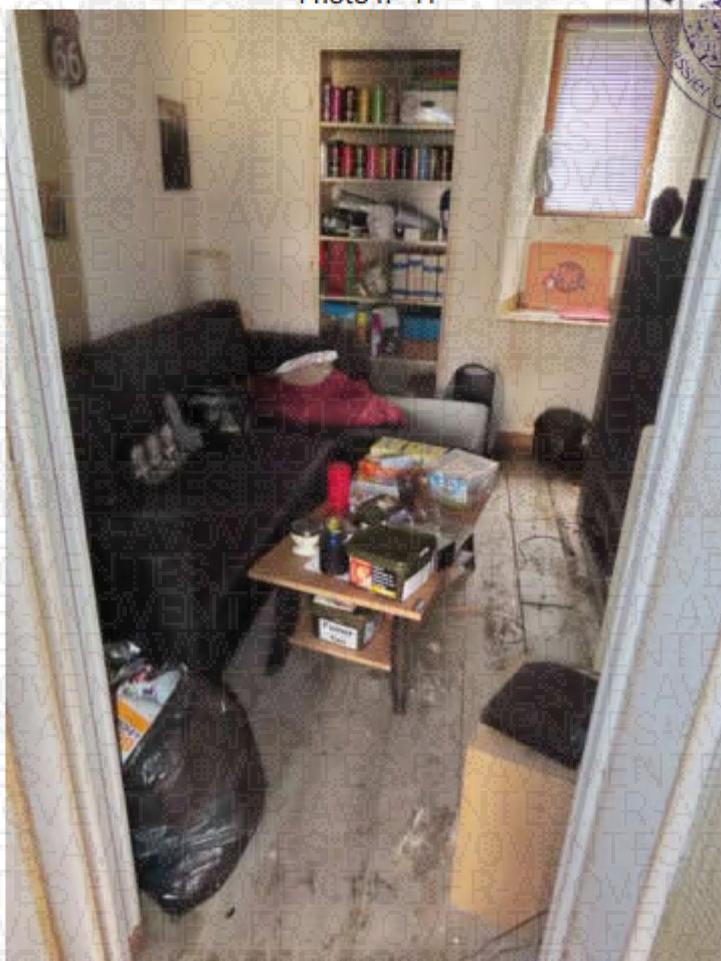
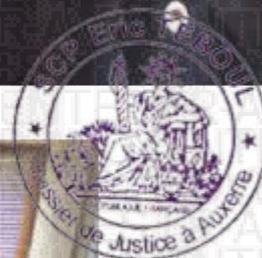


Photo n° 42



Photo n° 43

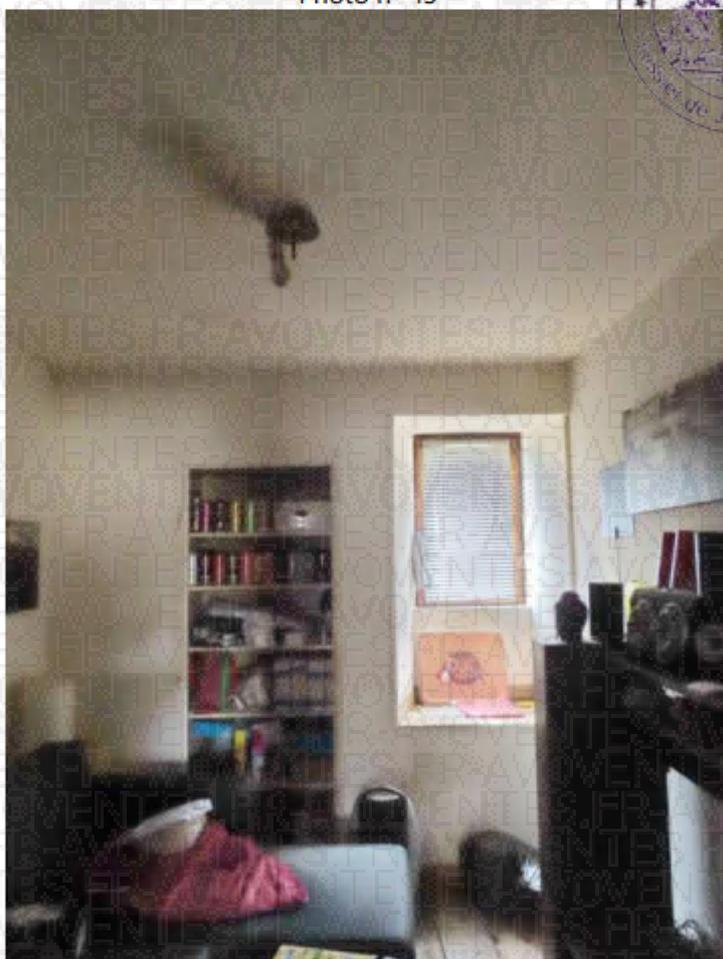


Photo n° 44



Photo n° 45



Photo n° 46

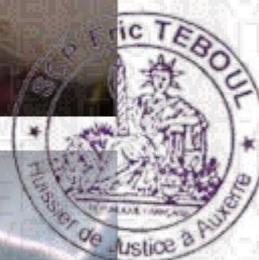




Photo n° 47



Photo n° 48





Photo n° 49



Photo n° 50





Photo n° 51



Photo n° 52

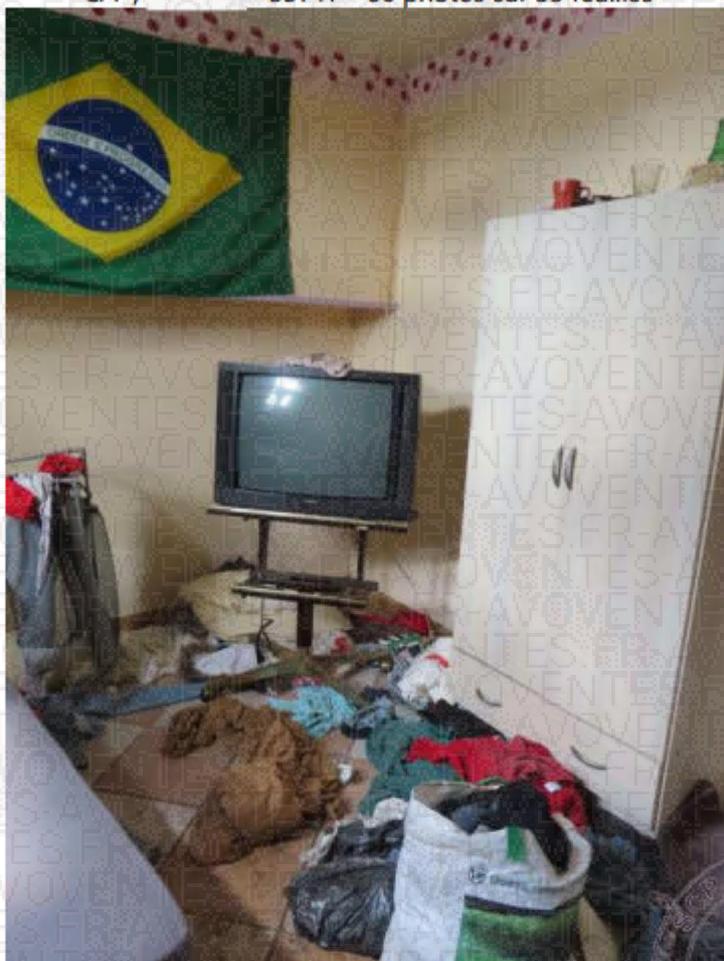


Photo n° 53



Photo n° 54

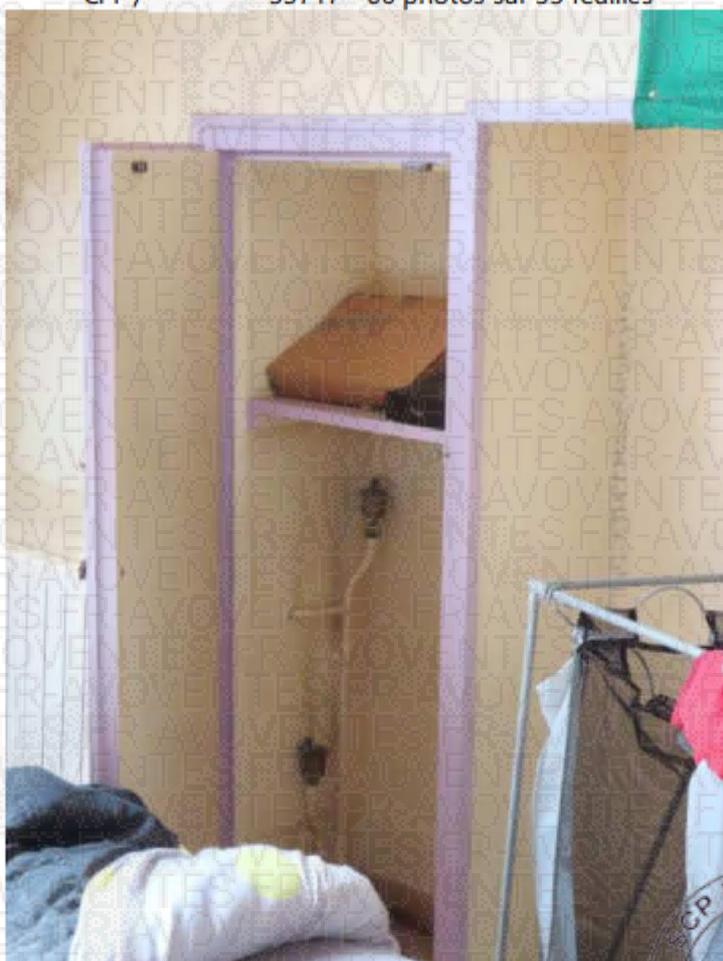


Photo n° 55

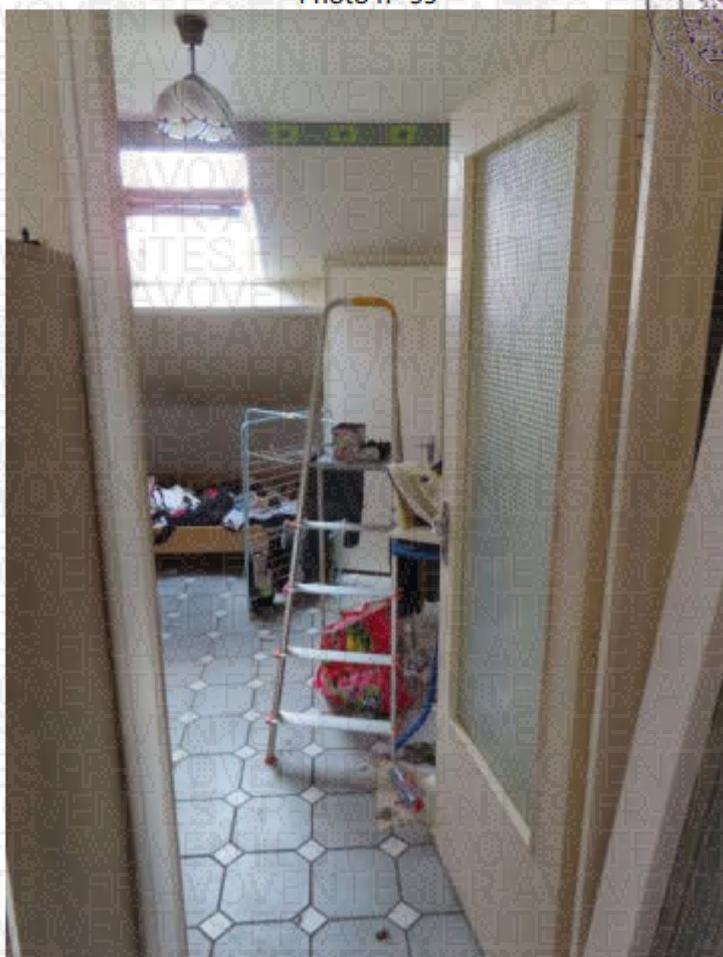
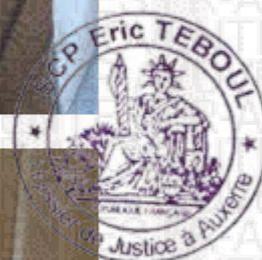


Photo n° 56

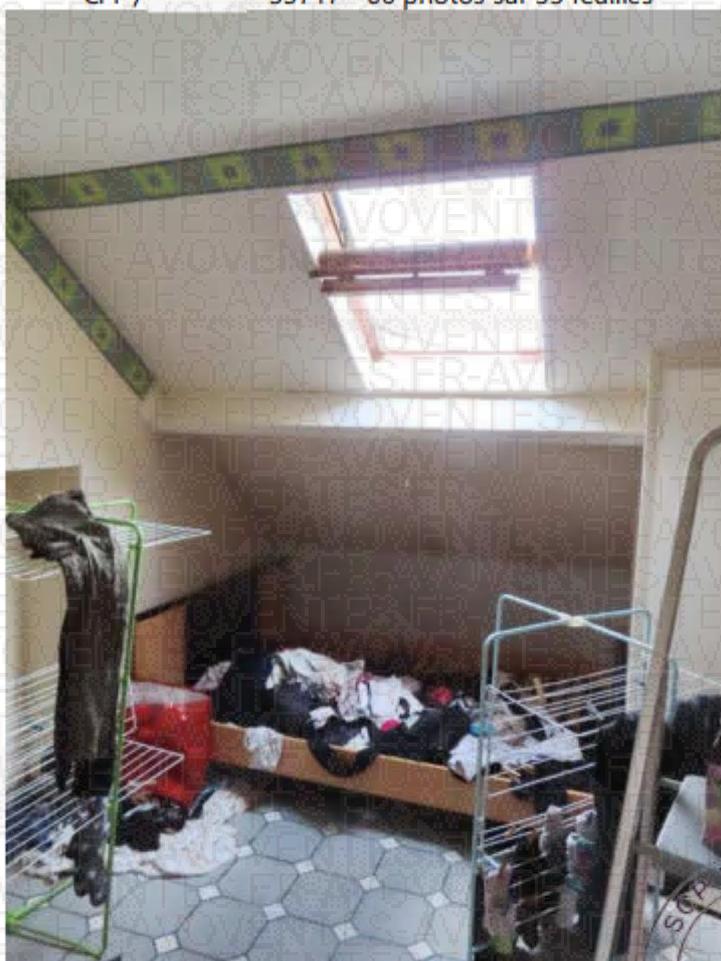


Photo n° 57



Photo n° 58





Photo n° 59

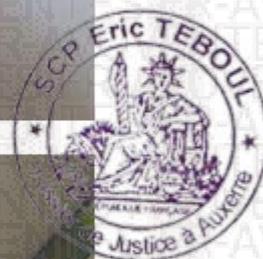


Photo n° 60



Photo n° 61

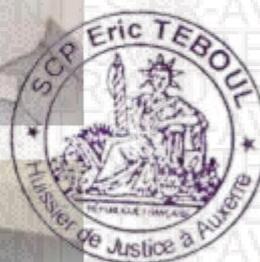


Photo n° 62



Photo n° 63



Photo n° 64



Photo n° 65



Photo n° 66