



ALLIANCE JURIS

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Audienciers près le Tribunal Judiciaire, le Tribunal de Commerce, la
Cour d'Appel et la Cour d'Assises

73bis rue du Maréchal Foch
Boîte Postale 671
78000 VERSAILLES
Téléphone : 01 73 19 10 60

contact@alliance-juris.com

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'An Deux Mille Vingt-Quatre et le

JEUDI ONZE AVRIL

A LA DEMANDE DE :

La société CREDIT LOGEMENT, dont le siège social est 50, boulevard de Sébastopol, 75003 PARIS, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 302.493.275, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Marion CORDIER, membre de la SELARL SILLARD CORDIER & ASSOCIES, avocat à VERSAILLES 78000, 73bis rue du Maréchal Foch.

Agissant en vertu :

- D'un Jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 18 décembre 2014 par la Première Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de Besançon.
- D'un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Versailles le 4 mars 2021.
- D'une Ordonnance de caducité de déclaration d'appel rendue le 9 novembre 2021.
- D'une Ordonnance d'Irrecevabilité d'appel du 7 juillet 2022.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de notre ministère en date du 21 mars 2024.
- Des articles L 322-2, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Je, Jean-Vincent IMARD, Commissaire de Justice associé au sein de la S.E.L.A.R.L. **ALLIANCE JURIS**, 73 bis, rue du Maréchal Foch 78000 VERSAILLES, soussigné,

Agissant à l'encontre de :

AVOVENTES

Certifie avoir procédé ce jour jeudi onze avril deux mille vingt-quatre et ce de 14 heures 30 à 17 heures 00 à la description du bien saisi sis :

- A CHAVENAY 78450 au 21 rue Haute, parcelles cadastrales section AA n° 387 pour une contenance de 2 a 12 ca et section AA n° 388 pour une contenance de 15 a 94 ca.

En présence de :

AVOVENTES

DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison pour partie ancienne ayant fait l'objet d'agrandissements et de réhabilitation.

Le terrain est en déclivité avec une très belle vue sur le village de CHAVENAY, il fait angle entre la rue Haute et la rue de la Fontaine Saint Pierre, qui est en réalité un chemin piétonnier en pente, constitué d'un escalier menant au centre du village.

Le terrain était initialement constitué des parcelles n° 387 et 388.

Le bien présente les spécificités suivantes :

1. AVOVENTES a procédé par acte du 3 juillet 2013 à une division cadastrale par création des parcelles n° 386, 389 et 390 : parcelle n° 386 contenance 37 ca, parcelle n° 389 contenance 55 ca et parcelle n° 390 contenance 18 ca.

Ont été vendus : une petite partie de l'arrière de la maison principale, un petit jardinet et un emplacement de stationnement. Il s'agit maintenant d'un appartement indépendant de la maison principale, accessible uniquement par la rue de la Fontaine Saint Pierre et qui n'est donc pas concerné par le descriptif. Il occupe la parcelle n° 389 pour le logement et la parcelle n° 390, située en bordure de la rue Haute, pour le stationnement.

2. Un second appartement a été créé à l'arrière de la maison principale avec lui aussi un accès piéton distinct par la rue de la Fontaine Saint Pierre. Cet appartement fait partie du bien saisi, il est loué.

AVOVENTES AVOVENTES m'indique que la locataire sera présente et ne s'oppose pas à notre venue.

3. Sur le terrain, présence d'une piscine et à proximité un garage.

Du côté de la rue Haute, présence d'un garage qui a fait l'objet de travaux d'agrandissement, une maison a été construite et celle-ci est louée. L'entrée de la maison se situe à droite des deux garages.

APPARTEMENT LOUE

La locataire AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES nous laisse libre accès.

Il s'agit d'un deux pièces auquel on accède par la rue de la Fontaine Saint Pierre.

A l'extérieur, présence d'un petit jardinet avec une terrasse en teck.

On accède à l'entrée de l'appartement par quelques marches.

La porte d'entrée est en bois avec une partie vitrée.

Pièce principale : carrelage au sol, peinture sur les murs et le faux-plafond. Eclairage assuré par une fenêtre en PVC qui offre une vue particulièrement dégagée et agréable sur le village de CHAVENAY et la campagne environnante. Au fond de la pièce un coin cuisine qui intègre des éléments hauts et bas avec un évier deux bacs, une plaque de cuisson vitrocéramique et une hotte aspirante.

Il existe un petit débarras en sous-sol avec carrelage au sol, murs et plafond peints. Placard mural au fond et emplacement pour machine à laver le linge.

Au fond de la pièce, à gauche du coin cuisine un escalier en colimaçon en bois assez raide.

A l'étage une chambre, en soupenette de toit avec parquet au sol, peinture sur les murs et plafond. Eclairage assuré par une porte-fenêtre en PVC donnant sur un petit balcon. Placards muraux avec deux portes coulissantes.

Salle de douche : porte séparative, lavabo avec robinetterie mitigeur, un bloc douche avec porte coulissante et un wc suspendu avec chasse d'eau à dossier. Le sol de la salle de douche est en parquet. Présence d'un radiateur sèche-serviettes.

Sur le plan réalisé par le diagnostiqueur, cet appartement est identifié : débarras 5, séjour 2 et, à l'étage, chambre 7 et salle d'eau 3.

OCCUPATION DES LIEUX

AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES est titulaire d'un bail, joint en annexe, conclu le 21/02/2024. Le loyer est de 820 €.

CHAUFFAGE

Pompe à chaleur dépendant du reste de la propriété.

SECONDE MAISON

Cette maison constitue un agrandissement du garage.

Du côté de la rue Haute on aperçoit une maison en pierres apparentes avec deux portes de garage.

Cette façade présente un étage avec une seule fenêtre en soupente de toit.

Il s'agit donc d'une construction discrète.

En revanche, du fait de la déclivité du terrain, la maison présente plus d'ampleur côté du jardin, avec rez-de-jardin, rez-de-chaussée et un étage, ce qui permet d'offrir aux occupants une vue particulièrement agréable.

L'accès à la maison se fait côté garages par la petite porte située à droite ou par les portes fenêtres du rez-de-jardin.

Le couloir d'accès est assez étroit, il est de facture contemporaine avec, sur la gauche une porte permettant d'accéder aux garages. Le sol est recouvert d'un carrelage à motif de parquet avec, sur la droite, l'escalier qui descend au rez-de-jardin. Ce couloir est éclairé par un Velux, le tout est à l'état quasi neuf.

Rez-de-chaussée :

Une **chambre** avec sol parqueté, murs peints en blanc, faux-plafond. Porte-fenêtre en PVC.

Une **salle de bains** qui présente deux vasques de toilette de facture contemporaine. Une fenêtre à deux battants ouvrants. Murs partiellement carrelés ou peints en blanc. Une cabine de douche et espace pour lave-linge. L'ensemble est en excellent état d'entretien. Du côté de la cabine de douche qui est vitrée, les murs sont carrelés sur toute leur hauteur.

Un balcon domine le jardin et permet d'apercevoir le vallon de CHAVENAY.

Présence aussi d'un **wc** séparé, il s'agit d'un wc suspendu avec lave-mains d'invités.

Le garage permet d'installer au moins deux voitures avec deux portes sectionnelles à rabattement en plafond. Présence d'un chauffe-eau très récent de marque DE DIETRICH et un deuxième chauffe-eau qui, nous indique AVOVENTES AVOVENTES, sert de tampon avec la pompe à chaleur.

Etage :

A l'étage un espace comprenant une **chambre**, en soupende, avec faux-plafond peint de couleur blanche et spots intégrés. L'emplacement est actuellement occupé par un espace salon et bureau avec possibilité d'installer deux postes de travail.

Présence d'un tout petit débarras éclairé par un oculus.

Présence d'une **chambre** avec porte-fenêtre en PVC, en soupende de toit, l'ensemble est peint en blanc et ouvre sur le balcon. Le sol est parqueté.

A droite et à gauche des meubles de rangement en soupende de toit.

Rez-de-jardin :

Une vaste **salle de séjour**, à laquelle on accède par un escalier en bois droit et ce depuis le couloir d'accès.

Le sol en est entièrement carrelé de dalles grises de facture contemporaine et présente une **cuisine** totalement ouverte sur la salle.

Deux portes-fenêtres en PVC ouvrent sur la terrasse extérieure.

L'ensemble est en très bon état d'entretien.

La cuisine équipée présente un comptoir, un four encastré, une hotte aspirante et emplacement pour réfrigérateur, lave-vaisselle et meubles de rangement.

Dans cette pièce présence d'un **wc** avec sol carrelé. Wc suspendu. Eclairage assuré par une petite fenêtre.

Vue depuis le jardin, la façade de cette maison présente trois étages, un rez-de-jardin avec une terrasse, un rez-de-chaussée par rapport à la rue Haute avec un grand balcon filant qui dessert deux portes-fenêtres et un premier étage en soupende de toit avec un balcon.

CHAUFFAGE

Par pompe à chaleur.

OCCUPATION DES LIEUX

Bail conclu avec [REDACTED], an date du 01/09/2022, pour un loyer de 600 € et 30 € de charges, la différence de loyer d'avec le petit appartement s'expliquant par des liens familiaux.

EXTERIEURS

Dans le jardin présence d'un garage qui sert actuellement de débarras, le sol en est carrelé. Présence d'une fenêtre.

Une piscine dont la plage est dallée. Elle est chauffée par une pompe à chaleur spécifique.

MAISON PRINCIPALE

Rez-de-chaussée :

Entrée par la porte principale.

Sur la gauche une pièce entièrement carrelée avec cheminée, poutres apparentes. Bale vitrée double vitrage ouvrant sur une terrasse, pouvant faire office de **salle à manger ou de séjour**.

Cette pièce ouvre sur une **cuisine** d'appoint de belle facture, sol carrelé. Cuisine intégrée. Deux grandes fenêtres double vitrage ouvrant sur une terrasse dallée, offrant une superbe vue sur le vallon de CHAVENAY.

Depuis ce premier séjour- salle à manger, on descend par un petit escalier à une pièce située au rez-de-jardin qui fait actuellement office de **salle de sports**. Cette pièce ouvre sur l'extérieur par une grande baie vitrée à deux battants ouvrants. Présence d'une cheminée probablement du début du XX^{ème} siècle en assez mauvais état.

Dans le prolongement de l'entrée principale, un **hall** carrelé, poutres apparentes. Fenêtre ouvrant sur le côté rue. Sur la gauche un **wc**.

On accède ensuite au **séjour principal**, pièce ayant été gagnée m'est-il indiqué sur un ancien garage. Le sol est carrelé. Cette pièce est particulièrement vaste et est surmontée d'une mezzanine qui a été fermée par une cloison vitrée de facture contemporaine type loft. A noter, donnant dans ce séjour, une chambre froide qui, m'est-il indiqué, était utilisée par les anciens propriétaires de la maison pour des raisons professionnelles, et a été gardée pour des raisons esthétiques et sert actuellement de débarras.

Ce séjour ouvre sur un **cellier** ainsi que sur un office faisant **lingerie** : sol carrelé.

Un évier. Un lave-linge. Enfin une **chaufferie** avec la pompe à chaleur. Présence d'une cuisine d'été.

Etage :

On accède à l'étage par deux escaliers : l'un qui ouvre sur la salle de séjour principale et un autre débouchant dans le premier séjour - salle à manger.

Dominant la pièce de séjour principale une **mezzanine** parquetée dont l'éclairage est assuré par un Velux. Cette mezzanine a été fermée par une cloison avec de larges baies vitrées et armature métallique donnant un aspect tout à fait contemporain et permettant de la transformer en chambre avec sol parqueté, faux-plafond avec spots intégrés.

A droite une première **chambre** parquetée en soupente de toit. Eclairage assuré par un Velux. Présence d'une salle de douche avec lavabo et wc.

Une seconde **chambre** avec sa propre salle de douche plus petite et wc. Eclairage assuré par trois Velux.

Une troisième **chambre** avec sol parqueté. Chien-assis à deux battants ouvrants et un Velux en soupente de toit.

Dans le prolongement de cette dernière chambre, un couloir parqueté avec wc et une salle de bains avec baignoire et sol parqueté.

Une **quatrième** chambre avec éclairage assuré par deux fenêtres à deux battants ouvrants en PVC en soupente de toit.
Cette pièce fait angle.

Présence d'un escalier qui descend au rez-de-chaussée et débouche dans la première pièce de séjour – salle à manger. A mi-étage on accède à un ensemble particulier, un peu isolé du reste de la maison, comprenant un dressing, une pièce faisant angle éclairée par deux fenêtres, un escalier intérieur qui mène à une mezzanine dont l'éclairage est assuré par un Velux avec un petit espace de rangement en soupente de toit. Dans le prolongement de ce dressing, cet espace bénéficie de sa propre salle de douche et constitue ainsi une cinquième **chambre** ou un petit appartement tout à fait adapté pour une personne au pair.

OCCUPATION DES LIEUX

La maison principale est occupée par **AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES** selon commodat à titre gratuit consenti le 1^{er} juillet 2012 par **AVOVENTES** pour une durée de vingt ans reconductible, joint au présent descriptif.

CHAUFFAGE

La maison principale dispose de sa propre pompe à chaleur qui est une pompe eau/eau.

Présence d'une pompe à chaleur pour la piscine et d'une pompe à chaleur air/eau pour la maison côté garage.

TAXES DIVERSES

Inconnues

DIAGNOSTICS

MAISON PRINCIPALE :

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie habitable totale : 365,45 m ² Surface au sol totale : 412,49 m ²
	DPE	115 3  kWh/m²/an kg CO₂/m²/an Estimation des coûts annuels : entre 2 520 € et 3 460 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2478E1368919W
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	23,26	23,26	
Rez de chaussée - Salon	36,1	36,1	
Rez de chaussée - Cuisine	26,76	26,76	
Rez de chaussée - réserve	6,47	6,47	
Rez de chaussée - Wc 1	1,22	1,22	
Rez de chaussée - débarras 1	2,75	2,75	
Rez de chaussée - Séjour	61,39	63,19	
Rez de chaussée - débarras 2	1,78	1,78	
Rez de chaussée - débarras 3	1,78	1,78	
Rez de chaussée - Cuisine 2	15,53	15,53	
Rez de chaussée - débarras 4	6,78	6,78	
Rez de jardin - Dégagement	2	2	
Rez de jardin - Chambre 1	20,45	20,45	
1er étage - palier 1	10,55	10,55	
1er étage - Chambre 2	16,36	29,27	
1er étage - salle d'eau 1	1,45	3,01	
1er étage - Chambre 3	21,08	33,71	
1er étage - palier 2	7,32	7,32	
1er étage - Wc 2	0,91	0,91	
1er étage - Salle de bains	4,73	4,73	
1er étage - Chambre 4	15,54	18,54	
1er étage - Chambre 5	17,29	19,29	
1er étage - mezzanine	10	13,02	
1er étage - Chambre 6	10,75	19,09	
1er étage - salle d'eau 2	1,73	2,13	
Rez de jardin - Séjour 2	20,69	21,27	
Rez de jardin - débarras 5	3,5	3,5	
1er étage - Chambre 7	15,1	15,1	
1er étage - salle d'eau 3	2,18	2,18	

SECONDE MAISON :

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie habitable totale : 98,74 m² Surface au sol totale : 152,79 m²
	DPE	105 KWh/m²/an 3 kg CO₂/m²/an B Estimation des coûts annuels : entre 670 € et 950 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2478E1371453I
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	6,22	7,42	
Rez de chaussée - Garage	0	24,43	
Rez de chaussée - Chambre 1	14,12	14,12	
Rez de chaussée - salle d'eau	4,95	4,95	
Rez de chaussée - Wc 1	0,75	0,75	
1er étage - palier	1,17	1,17	
1er étage - Chambre 2	11,78	21,44	
1er étage - débarras	0,37	2,54	
1er étage - Chambre 3	6,75	21,67	
Rez de jardin - Séjour	51,44	53,11	
Rez de jardin - Wc 2	1,19	1,19	

TELLES SONT MES CONSTATATIONS
ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL
DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Jean-Vincent IMARD
Commissaire de Justice Associé



ANNEXES PHOTOGRAPHIQUES

Appartement loué



PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4

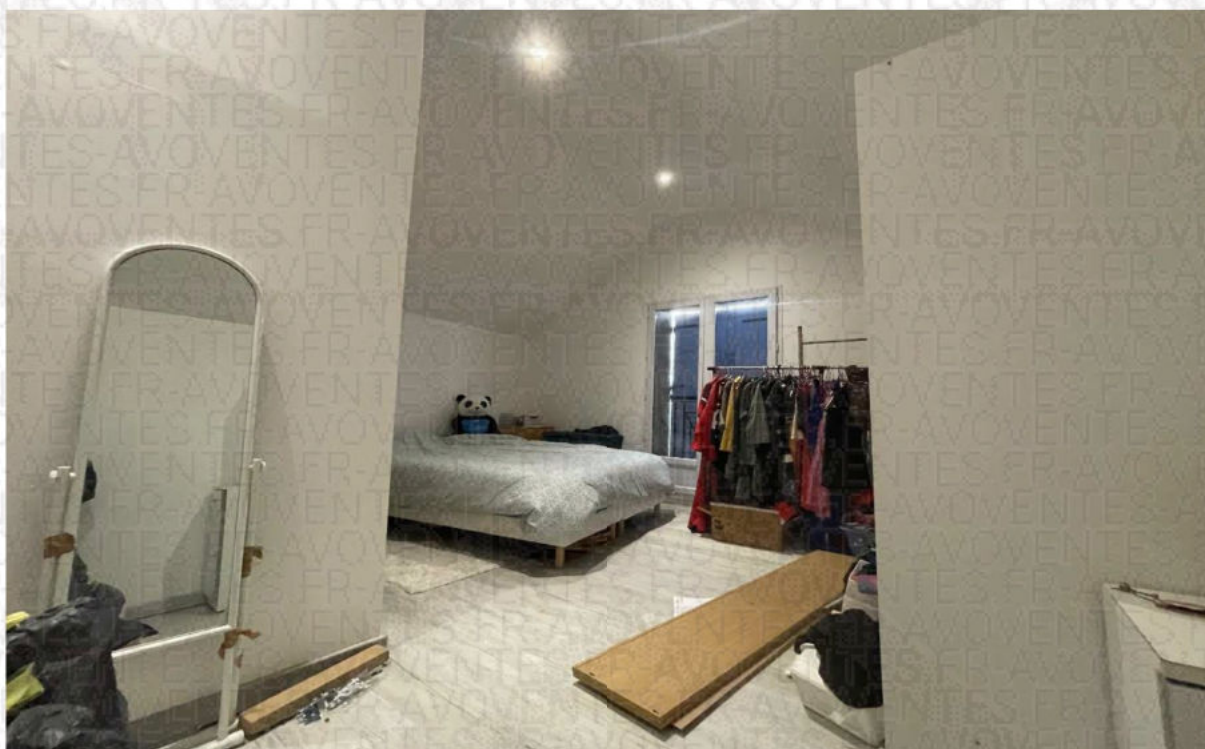


PHOTO N°5



PHOTO N°6

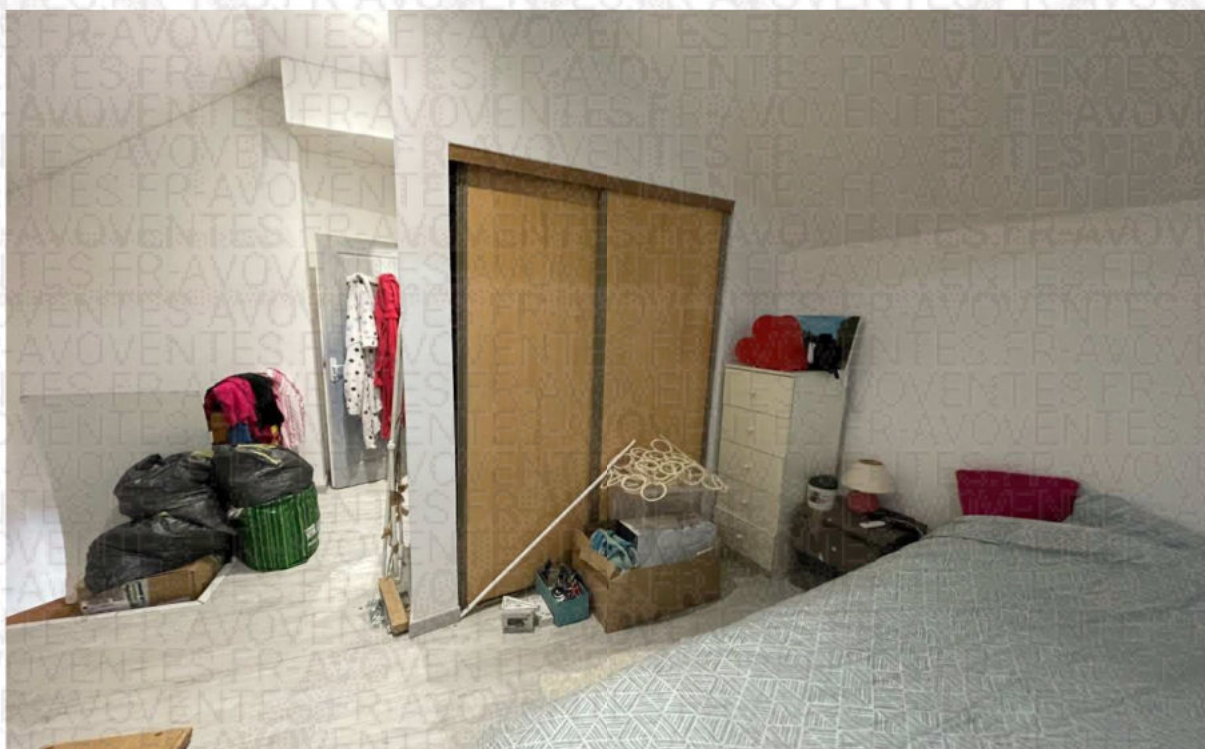


PHOTO N°7



PHOTO N°8

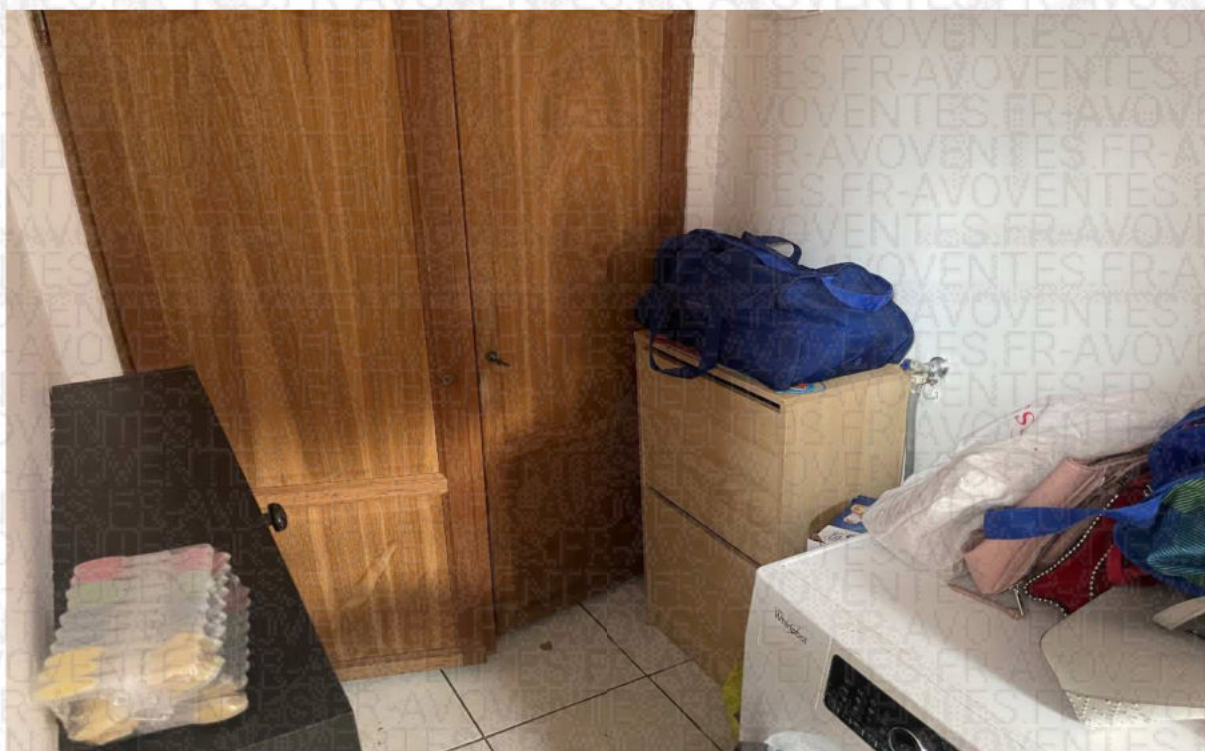


PHOTO N°9



PHOTO N°10

Seconde maison



PHOTO N°11

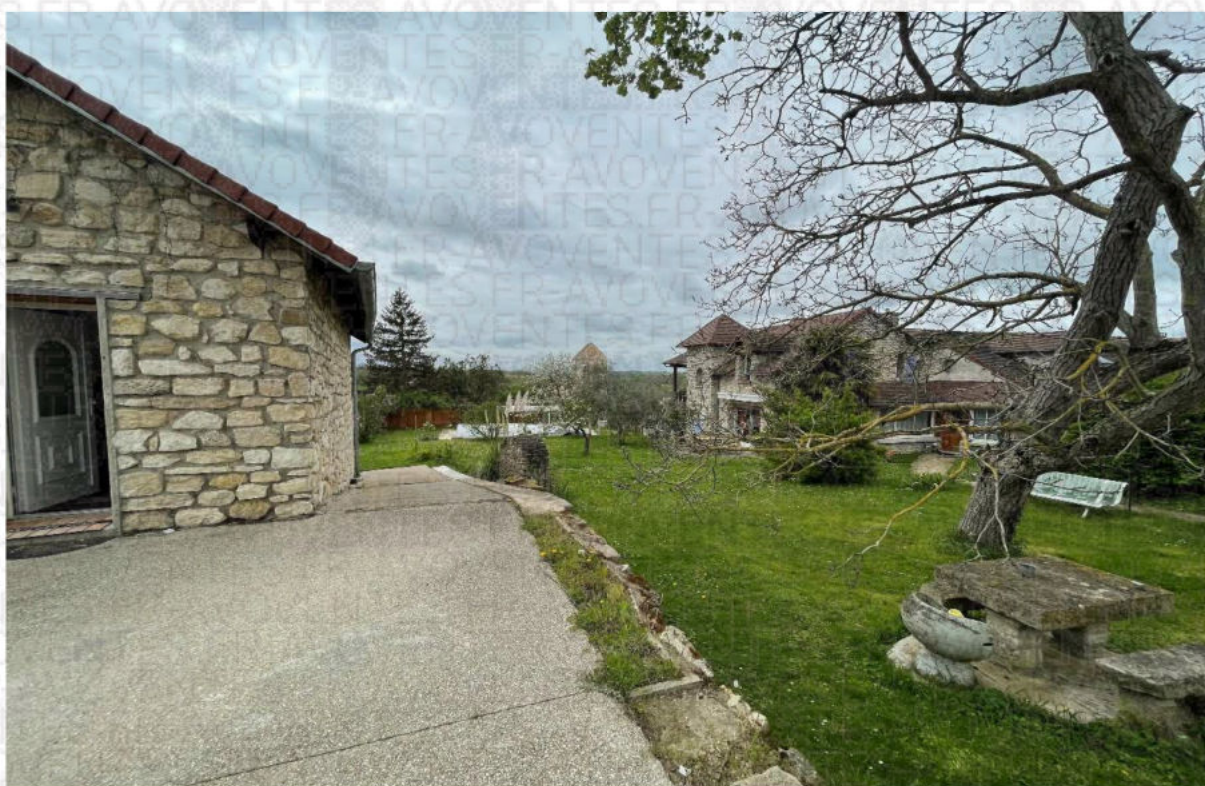


PHOTO N°12



PHOTO N°13

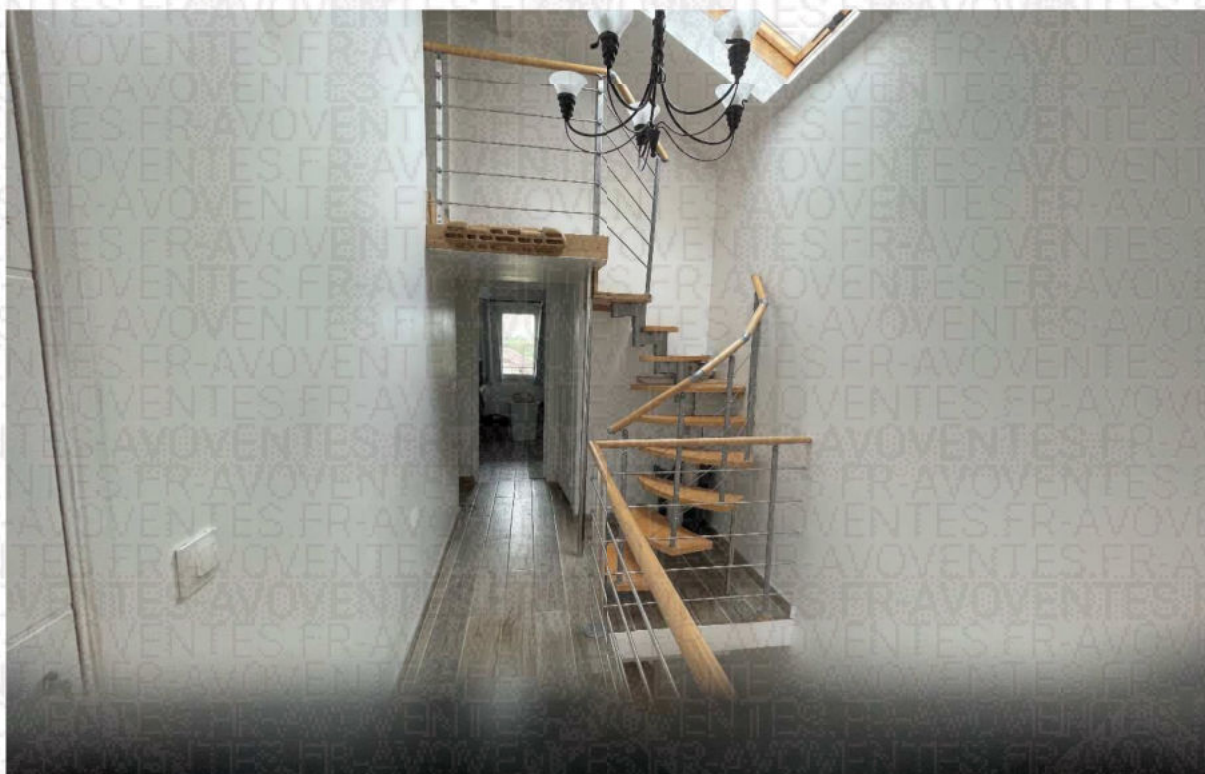


PHOTO N°14



PHOTO N°15

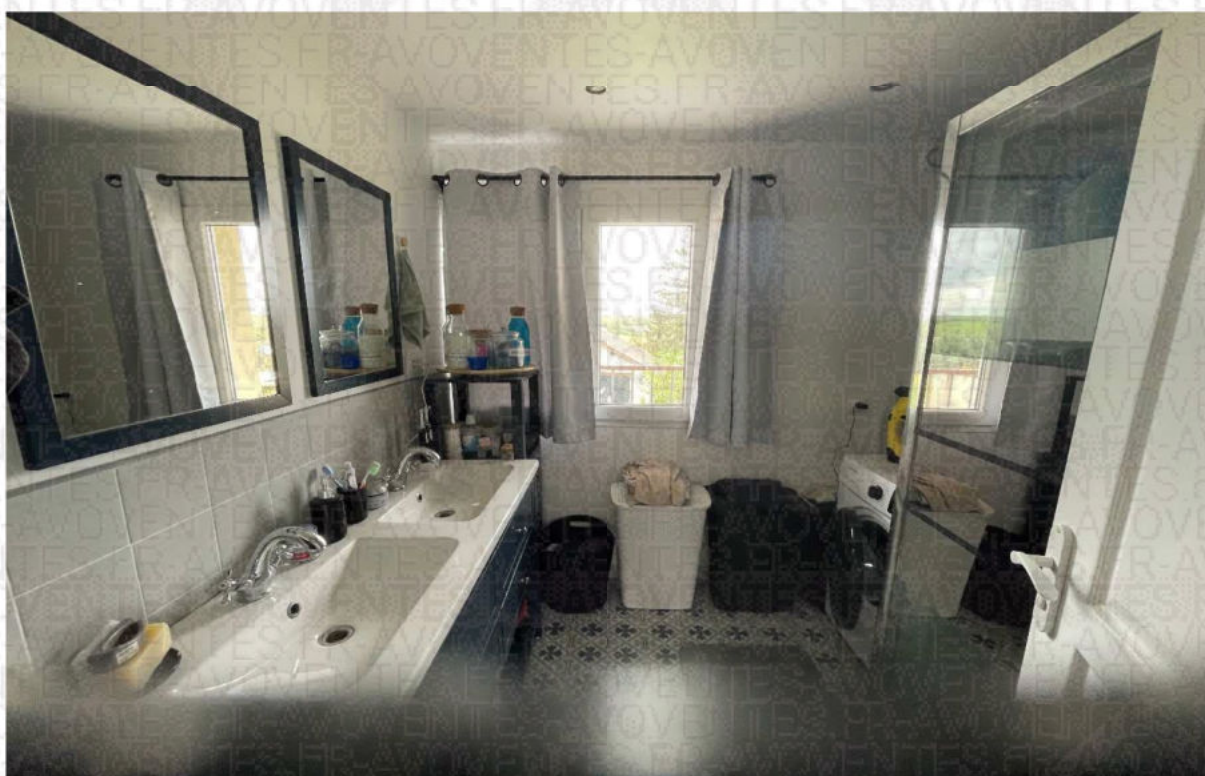


PHOTO N°16

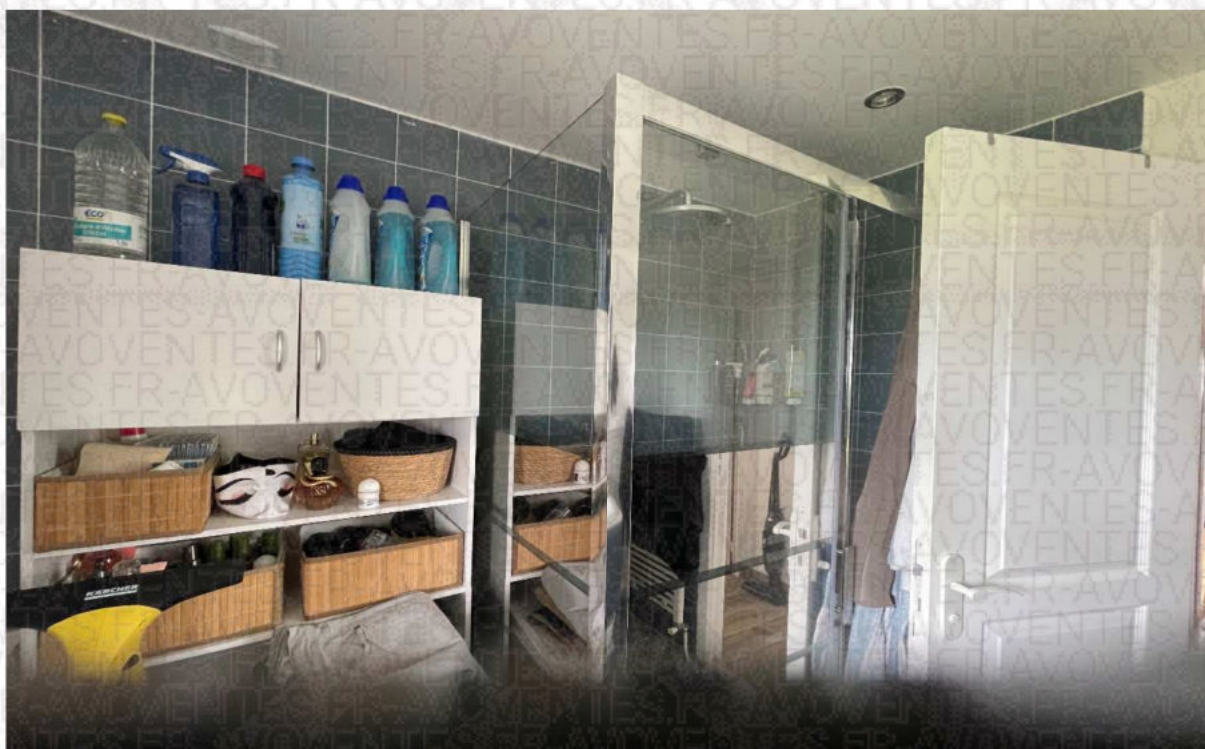


PHOTO N°17



PHOTO N°18



PHOTO N°19



PHOTO N°20

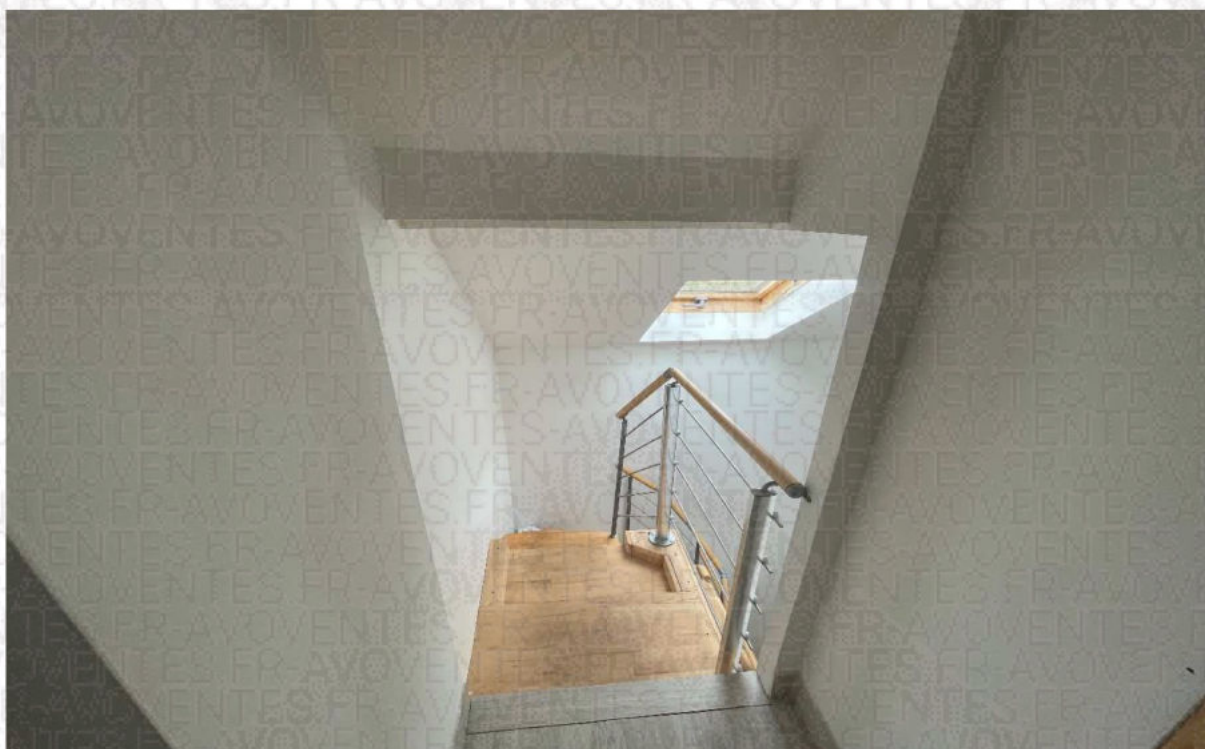


PHOTO N°21



PHOTO N°22



PHOTO N°23



PHOTO N°24



PHOTO N°25

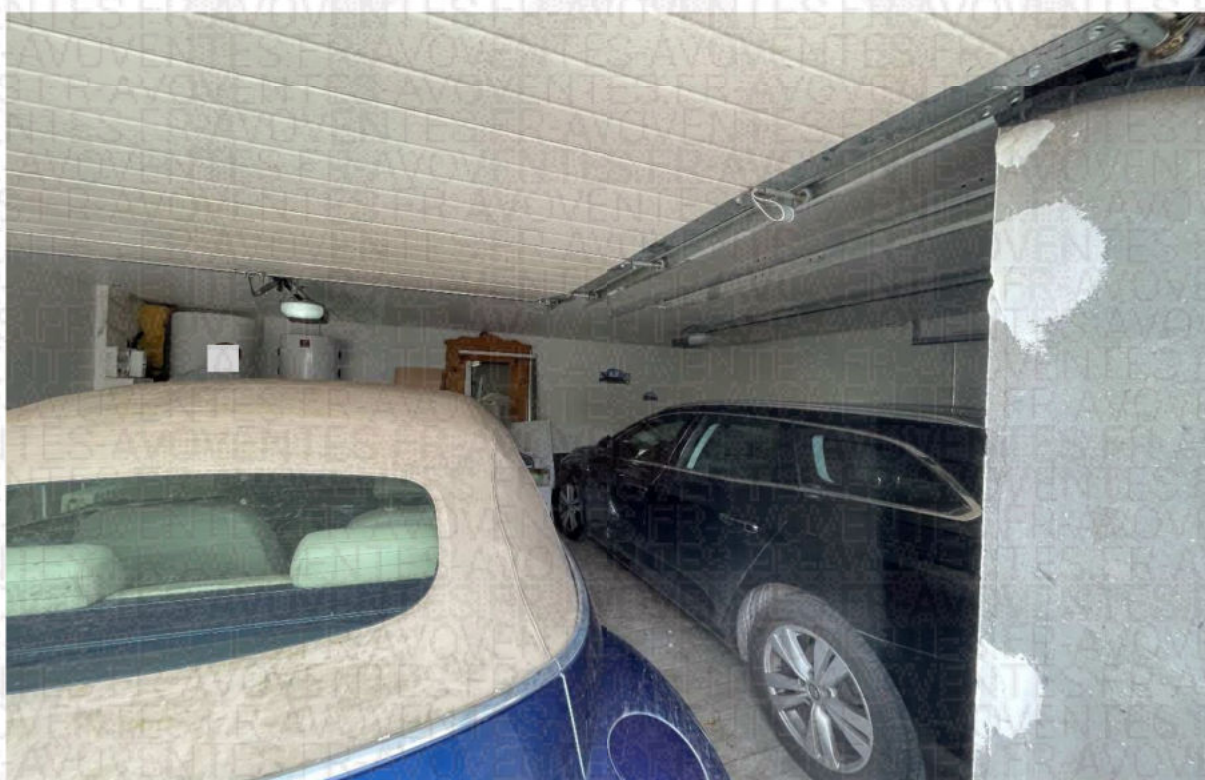


PHOTO N°26



PHOTO N°27



PHOTO N°28



PHOTO N°29

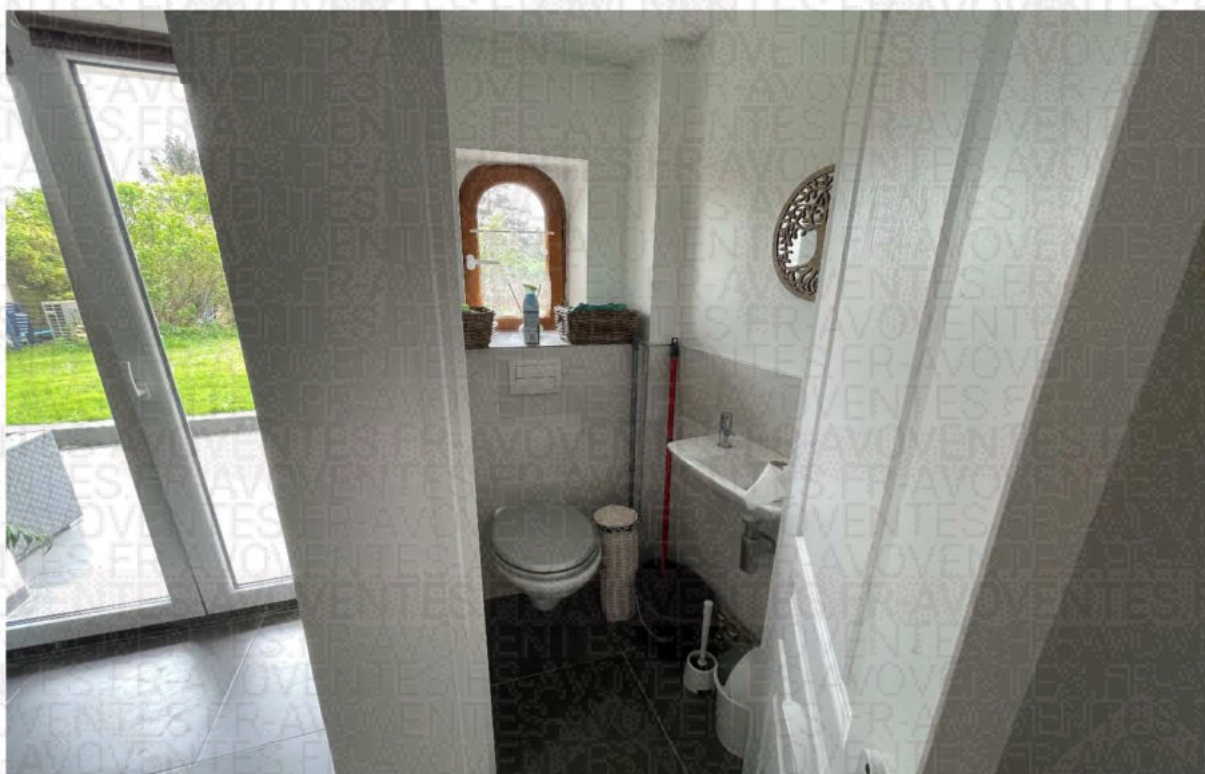


PHOTO N°30



PHOTO N°31



PHOTO N°32



PHOTO N°33



PHOTO N°34



PHOTO N°35

Extérieurs



PHOTO N°36



PHOTO N°37



PHOTO N°38

Maison principale



PHOTO N°39

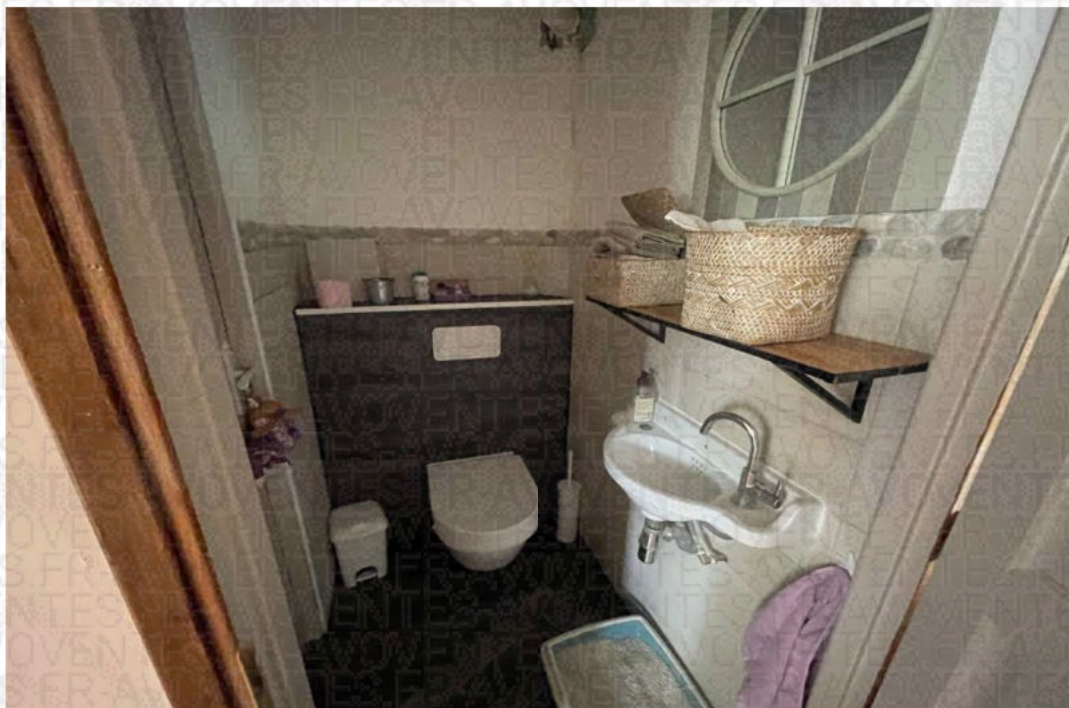


PHOTO N°40



PHOTO N°41



PHOTO N°42

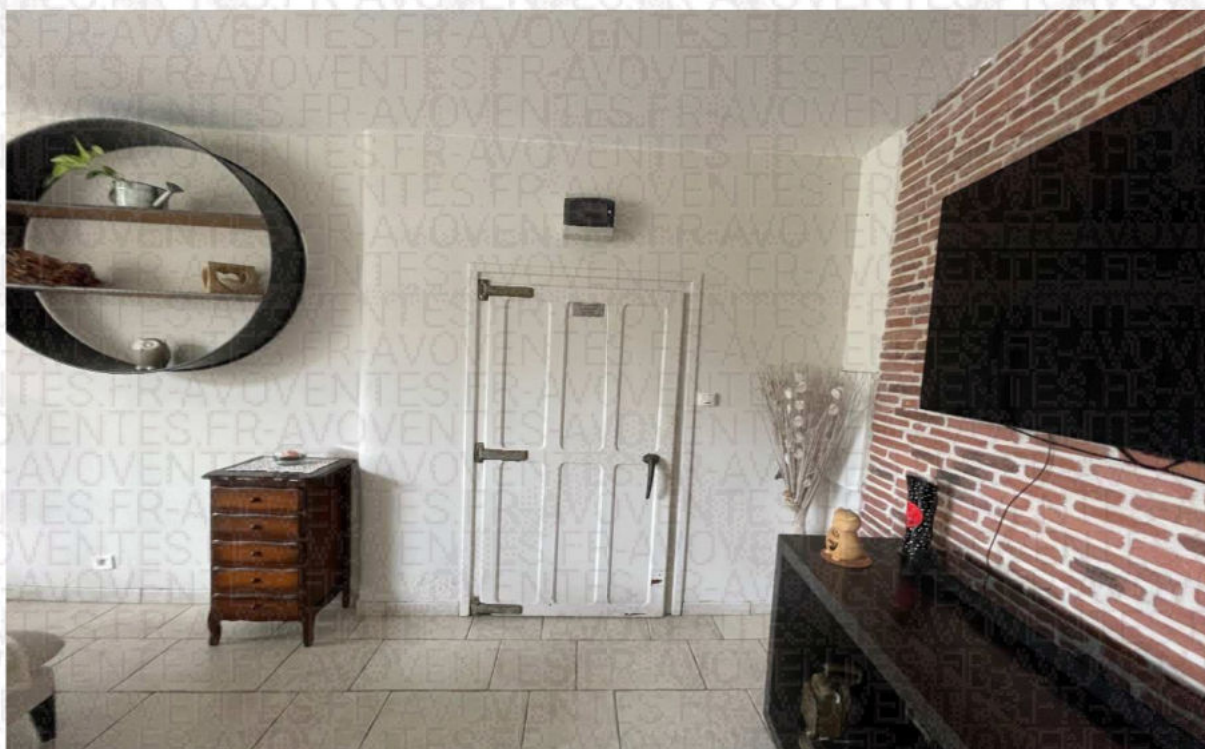


PHOTO N°43

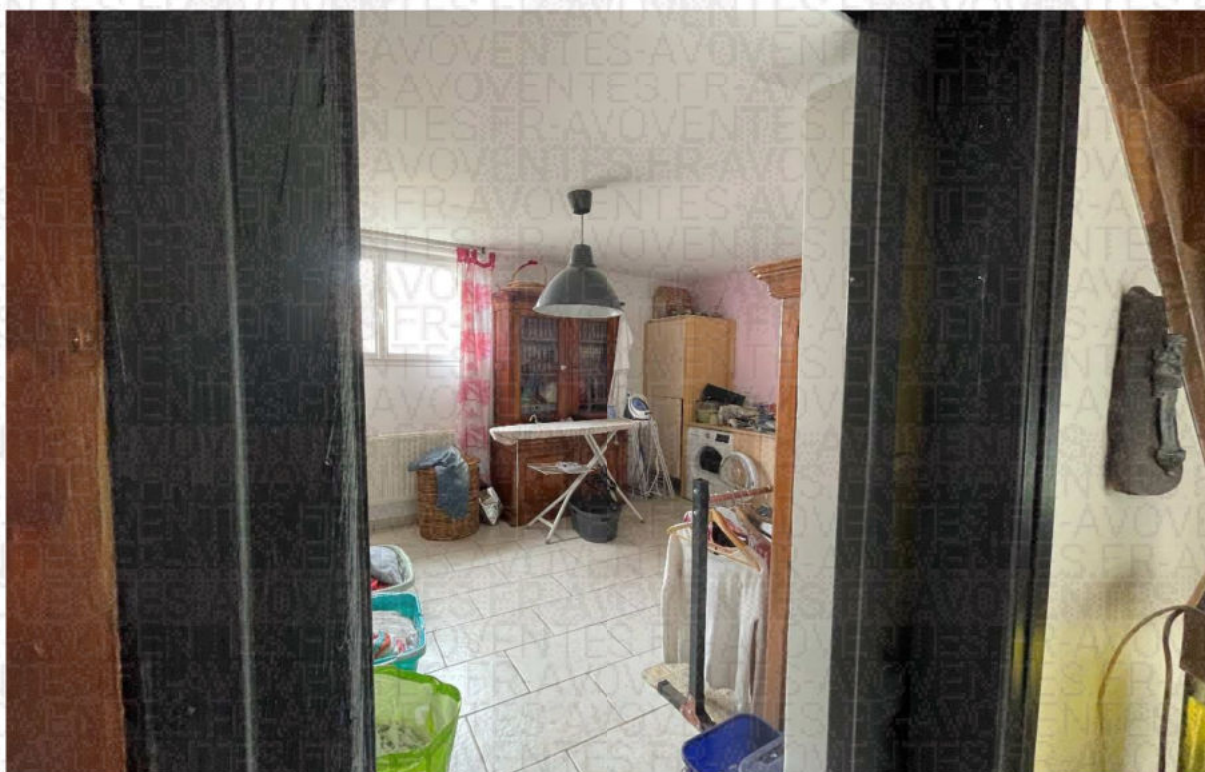


PHOTO N°44



PHOTO N°45



PHOTO N°46



PHOTO N°47



PHOTO N°48

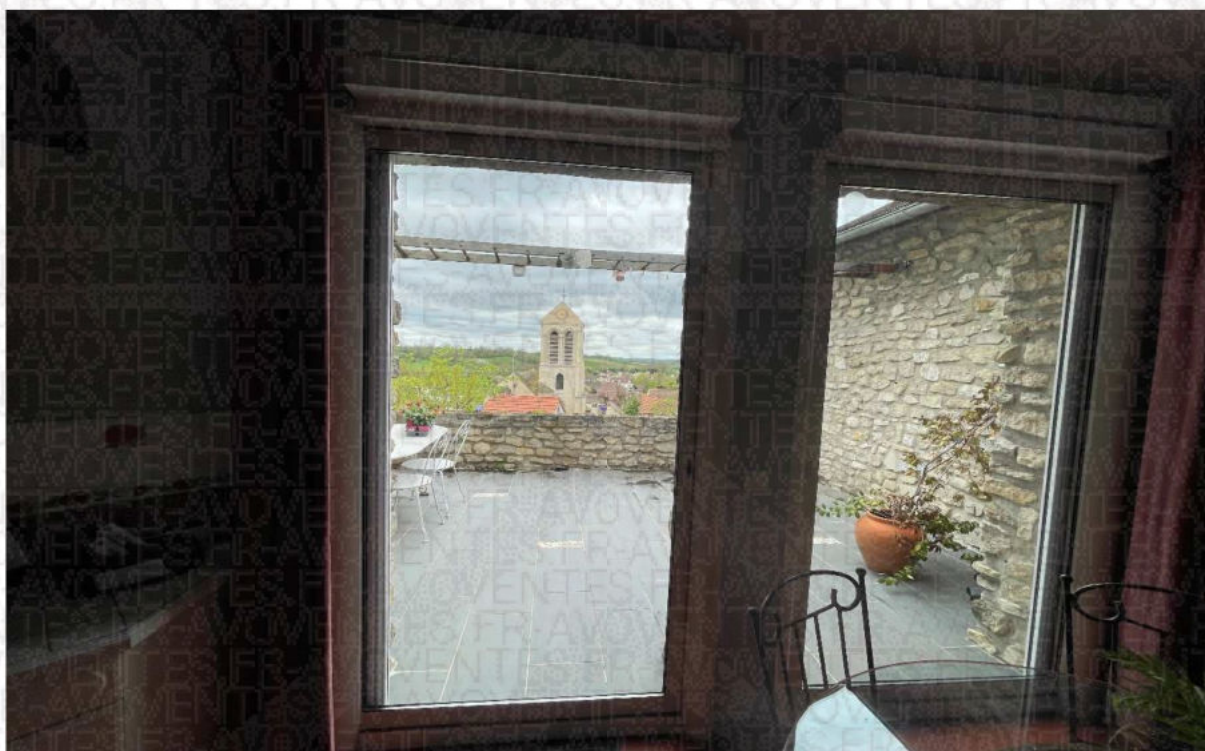


PHOTO N°49



PHOTO N°50



PHOTO N°51



PHOTO N°52



PHOTO N°53

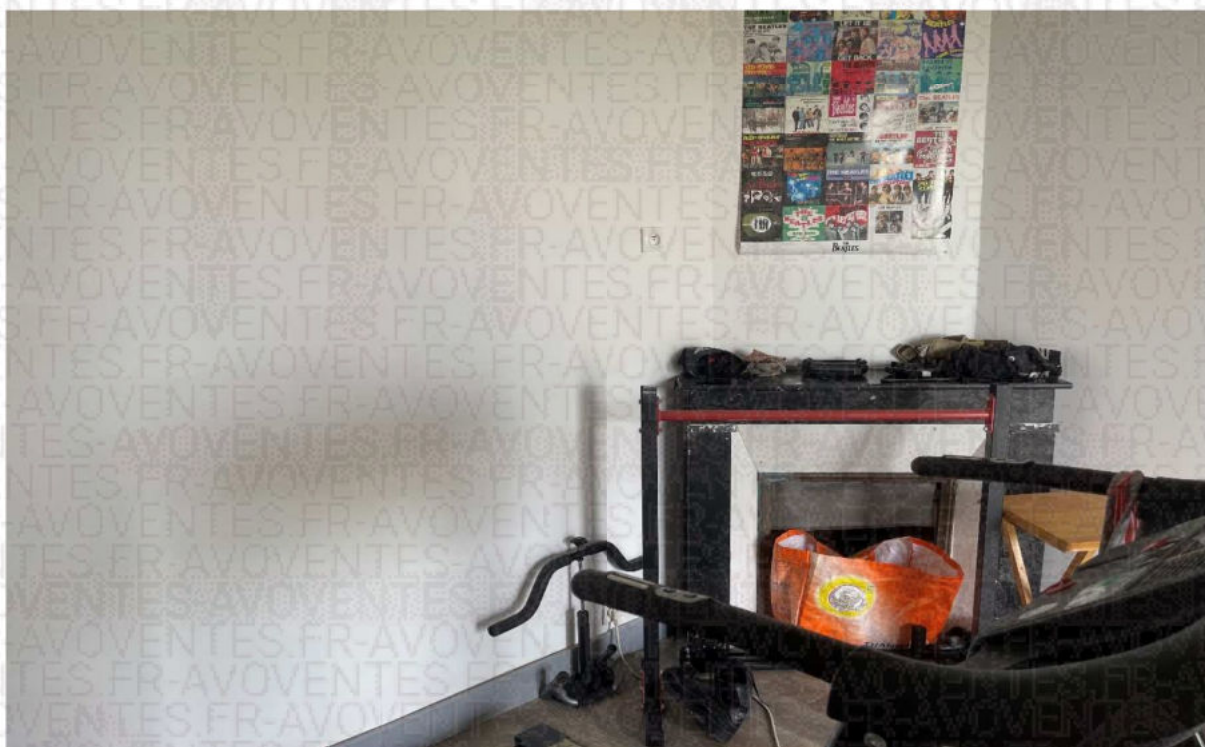


PHOTO N°54

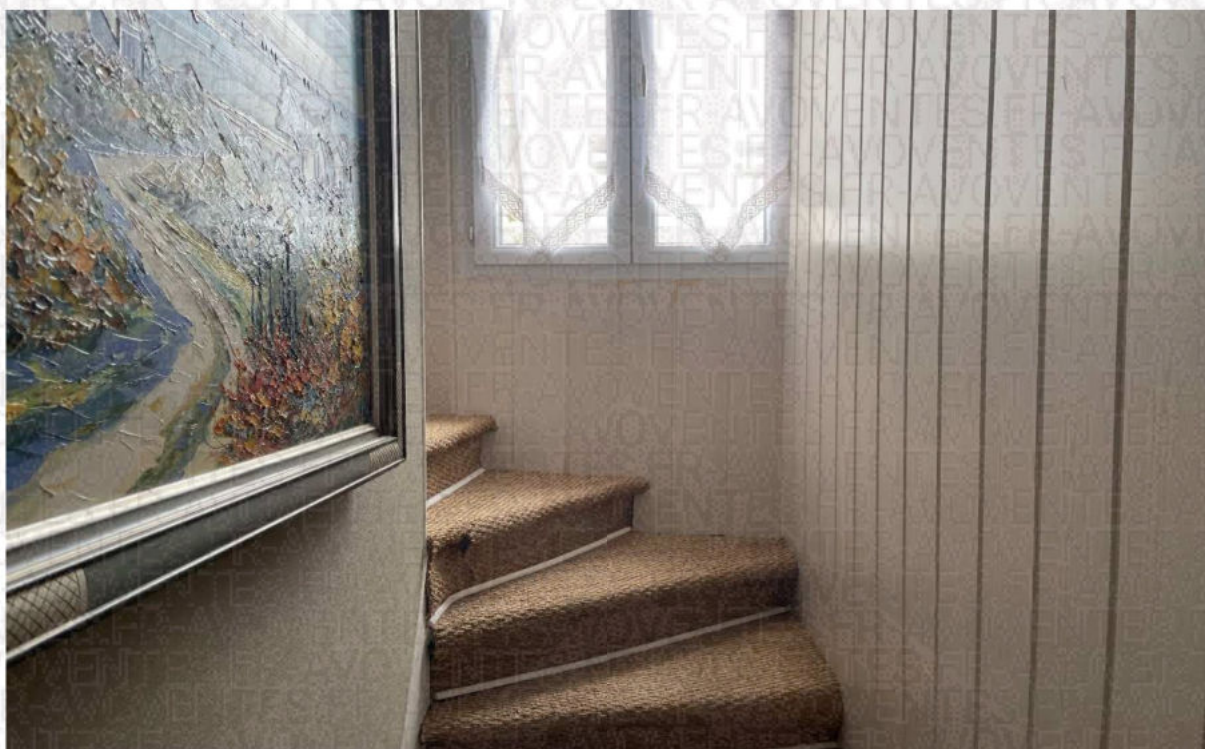


PHOTO N°55

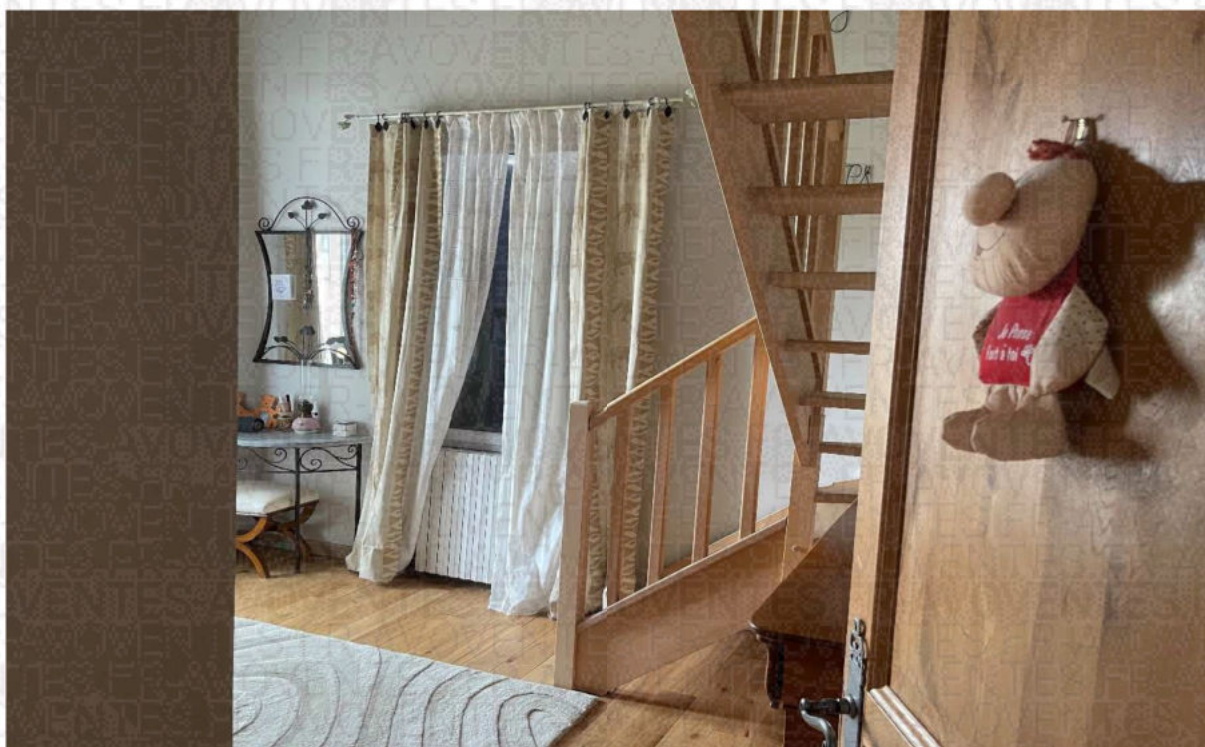


PHOTO N°56



PHOTO N°57



PHOTO N°58

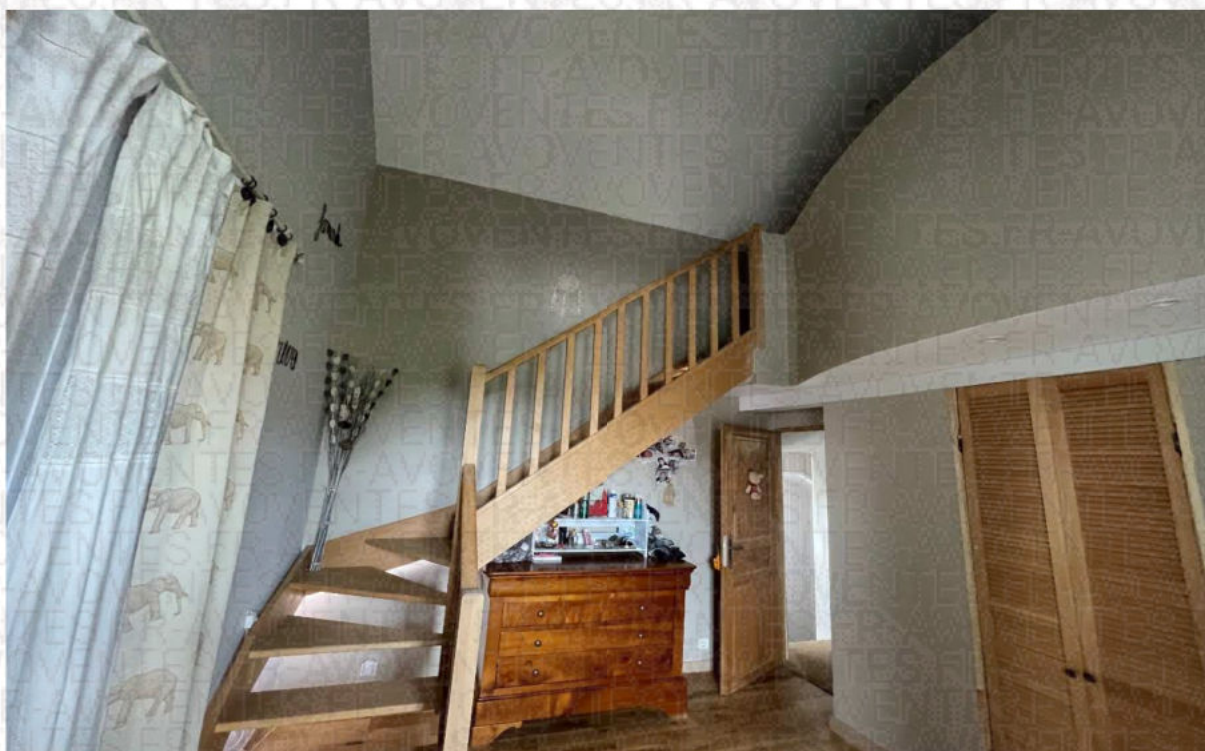


PHOTO N°59

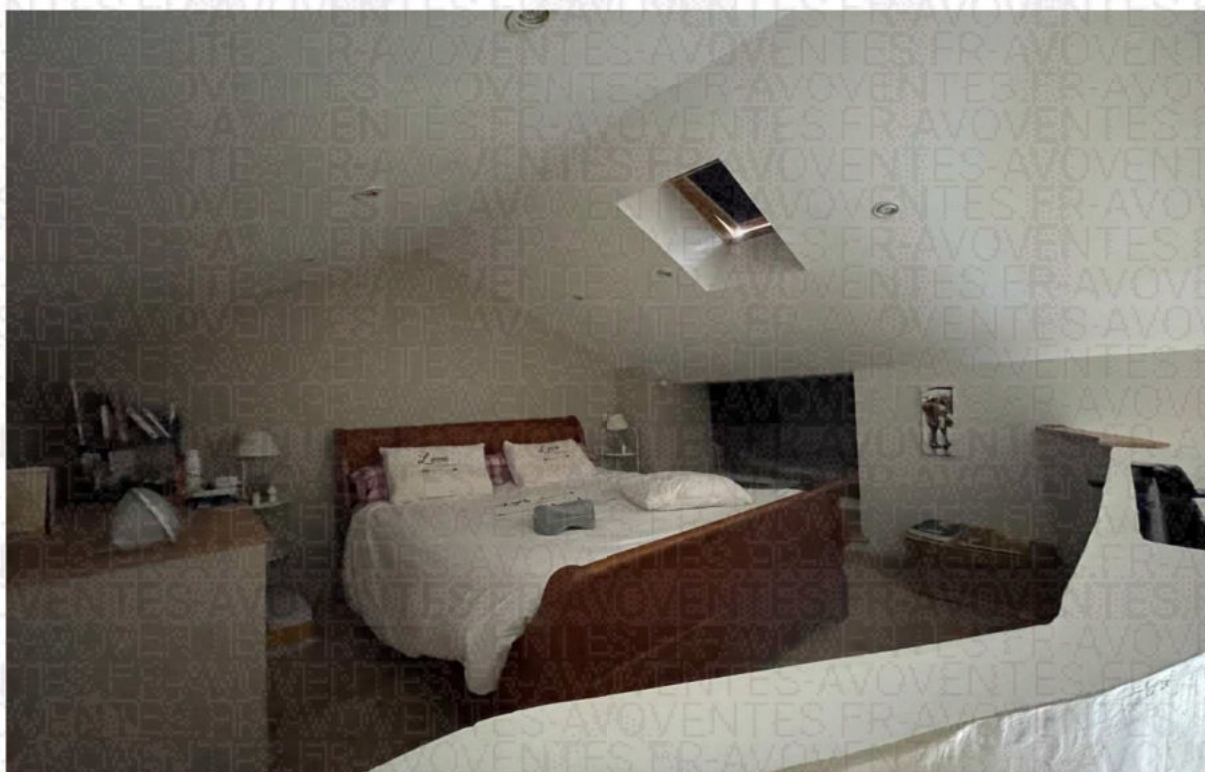


PHOTO N°60

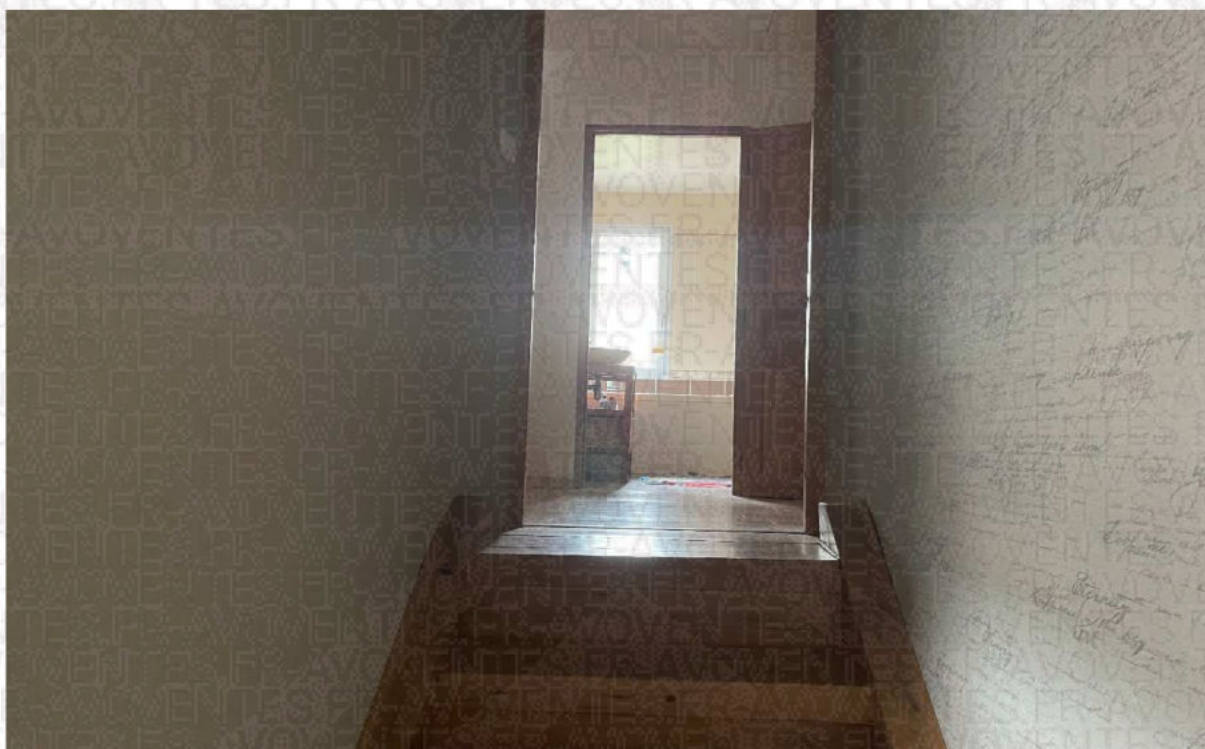


PHOTO N°61

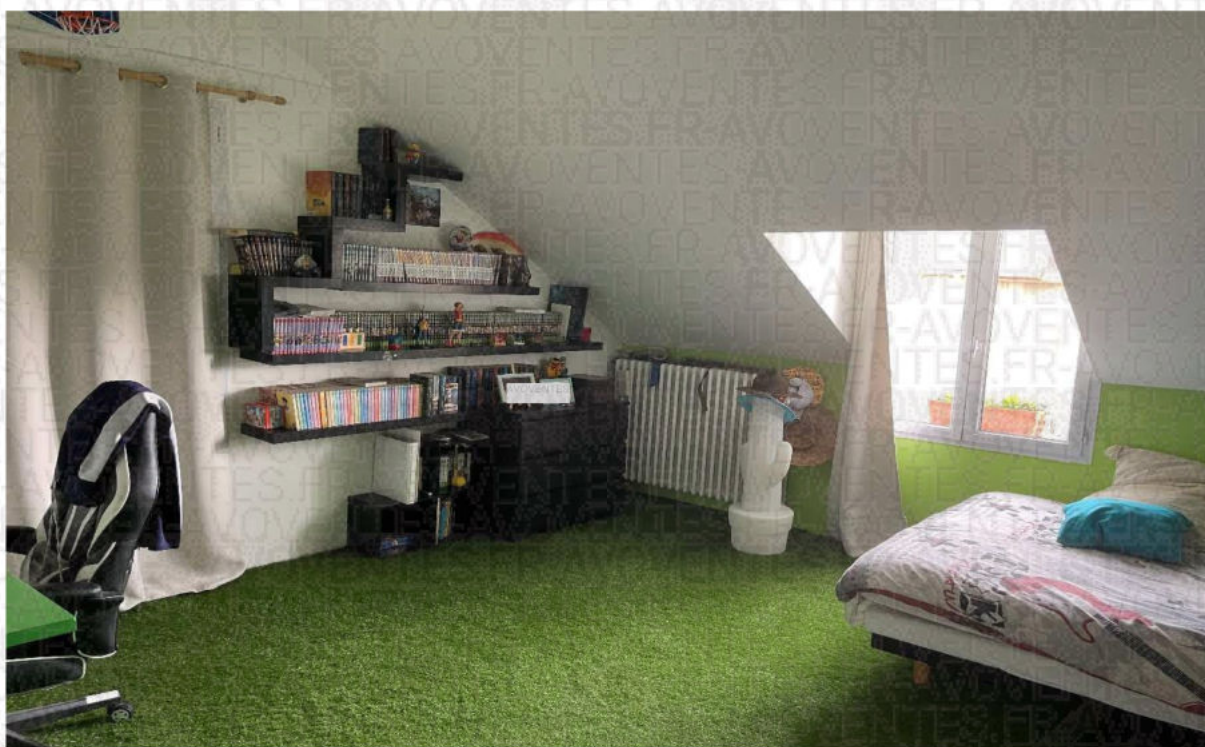


PHOTO N°62



PHOTO N°63

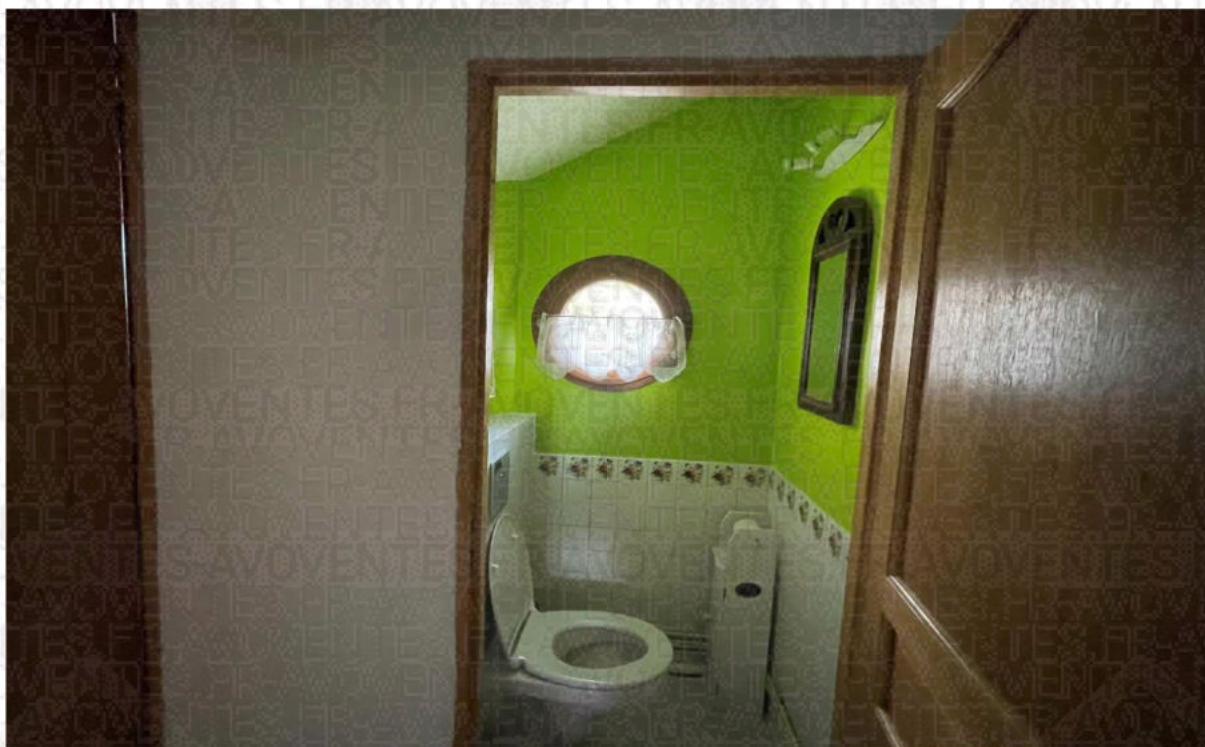


PHOTO N°64



PHOTO N°65

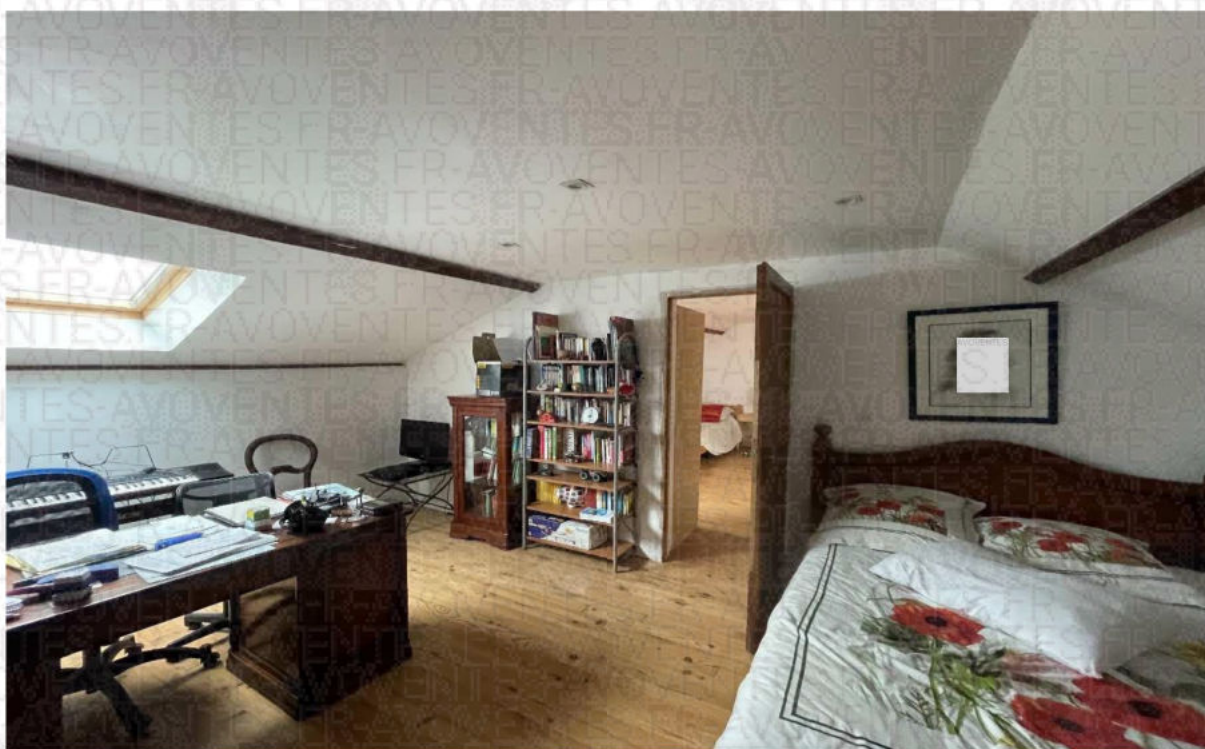


PHOTO N°66



PHOTO N°67



PHOTO N°68



PHOTO N°69



PHOTO N°70



PHOTO N°71



PHOTO N°72

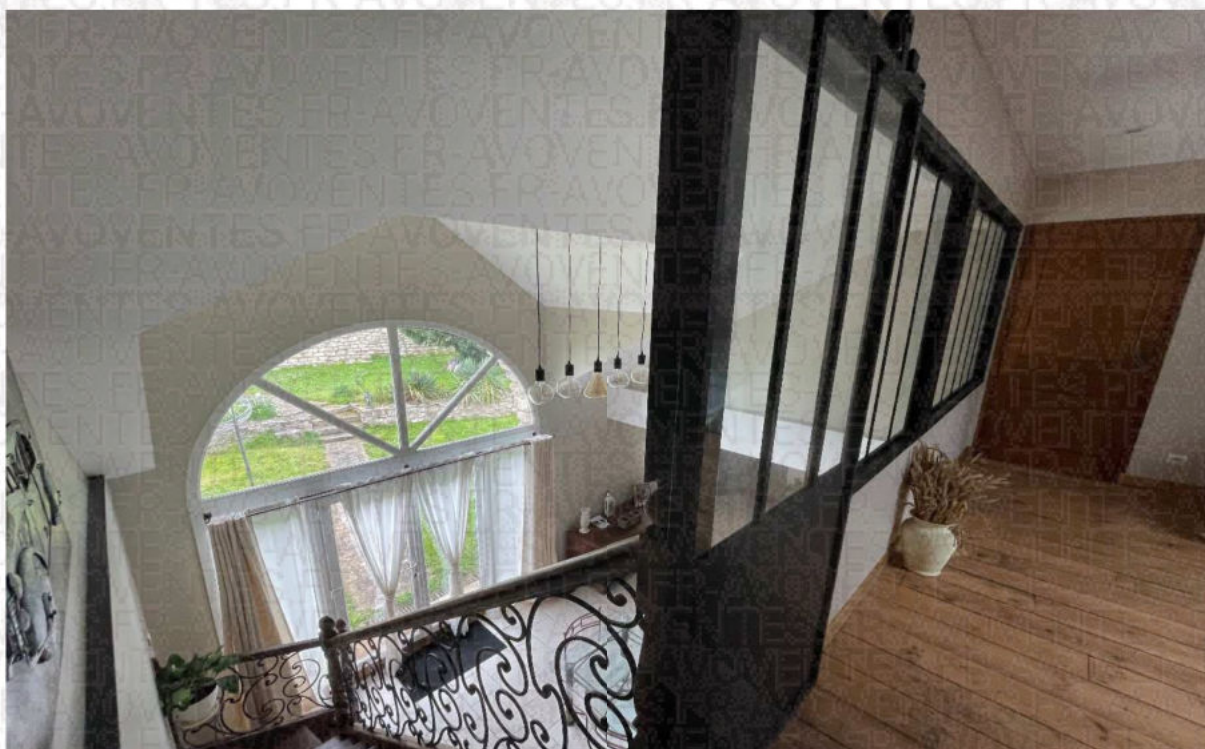


PHOTO N°73



PHOTO N°74

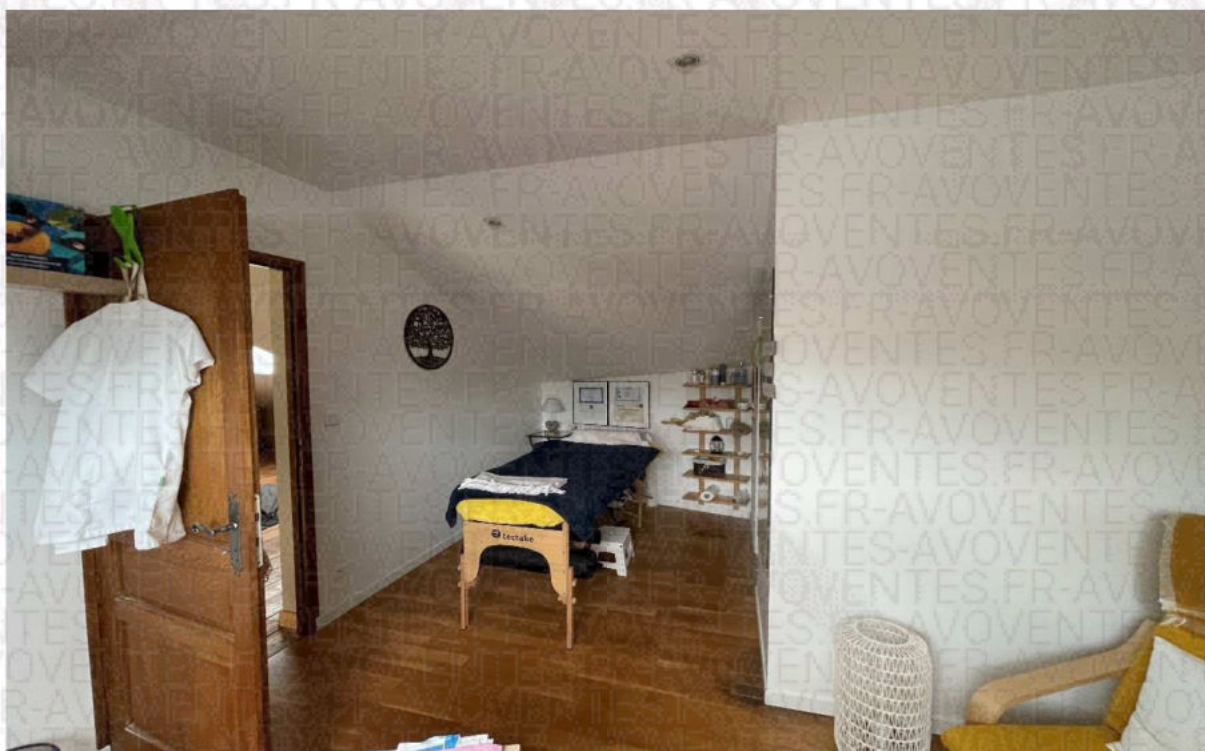


PHOTO N°75



PHOTO N°76



PHOTO N°77