



SELARL Carole SNYERS

Me Carole SNYERS
Commissaire de Justice
1 Rue Charles Corbeau
BP 662
27006 EVREUX
et
97 Rue Isambard
27120 Pacy-sur-Eure

Tél : 02 32 07 04 00
Fax : 02 32 38 39 10
cs-hdj@orange.fr

EXPÉDITION

CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE -PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE DOUZE MAI À DIX-SEPT HEURES

À la requête du :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble "ACACIA" sis 1 à 9 rue Joliot Curie, 27000 EVREUX, représentée par son syndic en exercice la société IMMO DE FRANCE NORMANDIE, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du HAVRE sous le numéro 437 705 080, dont le siège est 124 Boulevard de Strasbourg 76600 LE HAVRE, prise en son établissement d'Evreux situé 11 rue de Verdun, 27000 EVREUX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Marion NOEL, membre de la SELARL CAMPANARO NOEL OHANIAN, Avocat au Barreau de l'Eure, demeurant 7 Bis rue Victor Hugo 27000 EVREUX, qui se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

Lequel m'expose :

Qu'en vertu :

De la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort du Tribunal Judiciaire d'EVREUX en date du 27 février 2023 et d'un Arrêt de la 1ère Chambre Civile de la Cour d'Appel de ROUEN en date du 26 juin 2024, signifié le 04 juillet 2024, condamnant AVOVENTES à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble ACACIA, requérant, la somme en principal de 40.826,05 euros en règlement des charges de copropriété échues et impayées au 03/08/2023,

D'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière d'Evreux le 21 octobre 2024 volume 2024 V n° 3260, confirmée par une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au service de la Publicité Foncière d'Evreux le 24 janvier 2025 volume 2025 V n° 264

Par acte de mon ministère en date du 1er avril 2025 , a été signifié un commandement aux fins de saisie immobilière à

AVOVENTES

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, il est de son intérêt de faire dresser Procès-verbal de description du bien immobilier sis à l'adresse suivante :

Département de l'EURE
Commune d'EVREUX

dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, sis à EVREUX (27000), 9 rue Joliot Curie, les lots :

- n° 32 : un appartement situé au 4ème étage, escalier A, porte de droite, du type 4 pièces,

Et les mille cent quatre-vingt sept /cent millièmes (1187/100.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- n° 94 : une cave située au sous-sol, escalier A.

Et les onze /cent millièmes (11/100.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lesdits biens et droits immobiliers figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AW

N°218

Contenance : 00 ha 25 a 45 ca

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à AVOVENTES

Qu'à toutes fins utiles et pour la sauvegarde de ses droits, il me requiert à l'effet de me rendre sur place et de dresser procès-verbal de description.

Ceci étant exposé et déferant à cette réquisition,

Je soussignée, Maître Carole SNYERS, Commissaire de Justice Associé (anciennement Huissier de Justice) membre de la SELARL Carole SNYERS anciennement Paul MARAGLIANO - Carole SNYERS, titulaire d'un Office Ministériel dont le siège est à EVREUX (27000), 1 rue Charles Corbeau et ayant bureau permanent à PACY SUR EURE, 97 rue Isambard (27120),

CERTIFIE

M'être rendue ce jour au 9 rue Joliot Curie à EVREUX (27000), là où étant, et en présence de AVOVENTES serrurier, AVOVENTES , diagnostiqueur, AVOVENTES Policier, AVOVENTES propriétaire des lieux, AVOVENTES locataire et occupante des lieux, j'ai procédé aux constatations suivantes :

J'ai pu apprendre du propriétaire et de la lobaire de l'appartement que :

Le bien fait partie d'une copropriété, le syndic est le requérant aux présentes,

Le bien est actuellement loué à un couple et ses 3 enfants pour un loyer mensuel de 550 Euros, le bail d'habitation a été signé fin mars 2024.

Le bien est relié au tout à l'égout.

LE BIEN :

Il s'agit d'un appartement intégré à un immeuble collectif d'habitations avec interphone à l'entrée. L'appartement N°32 se trouve au 4ème étage, escalier A, porte droite.







ENTREE :

J'accède à l'appartement par une porte sécurisée, placage bois sur la face extérieure et sur la face intérieure. Elle est en parfait état fonctionnelle : plaques de propreté, béquilles métalliques : fonctionnelles. Serrure fonctionnelle. Entrebâilleur fonctionnel. Oeil de bœuf fonctionnel. L'ensemble est en bon état.





Le parquet flottant au sol est en mauvais état, soulevé et gondolé.

Les plinthes périmétriques en bois sont à l'état d'usage.

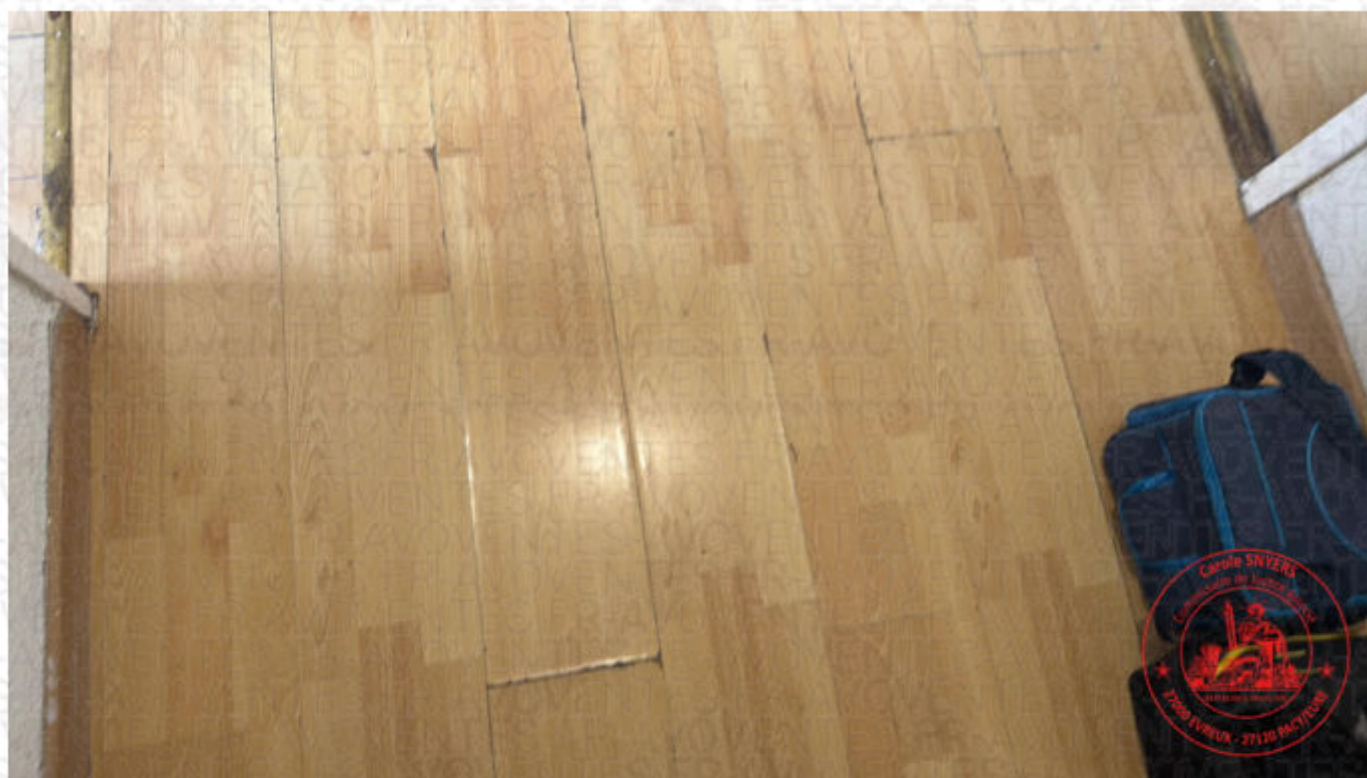
Les murs : recouverts d'un crépi blanc, en bon état de manière générale, mais je remarque que sur le mur qui fait la cloison avec la seconde partie du couloir, le crépi a été lissé, il est taché. Je relève également deux trous de chevilles.

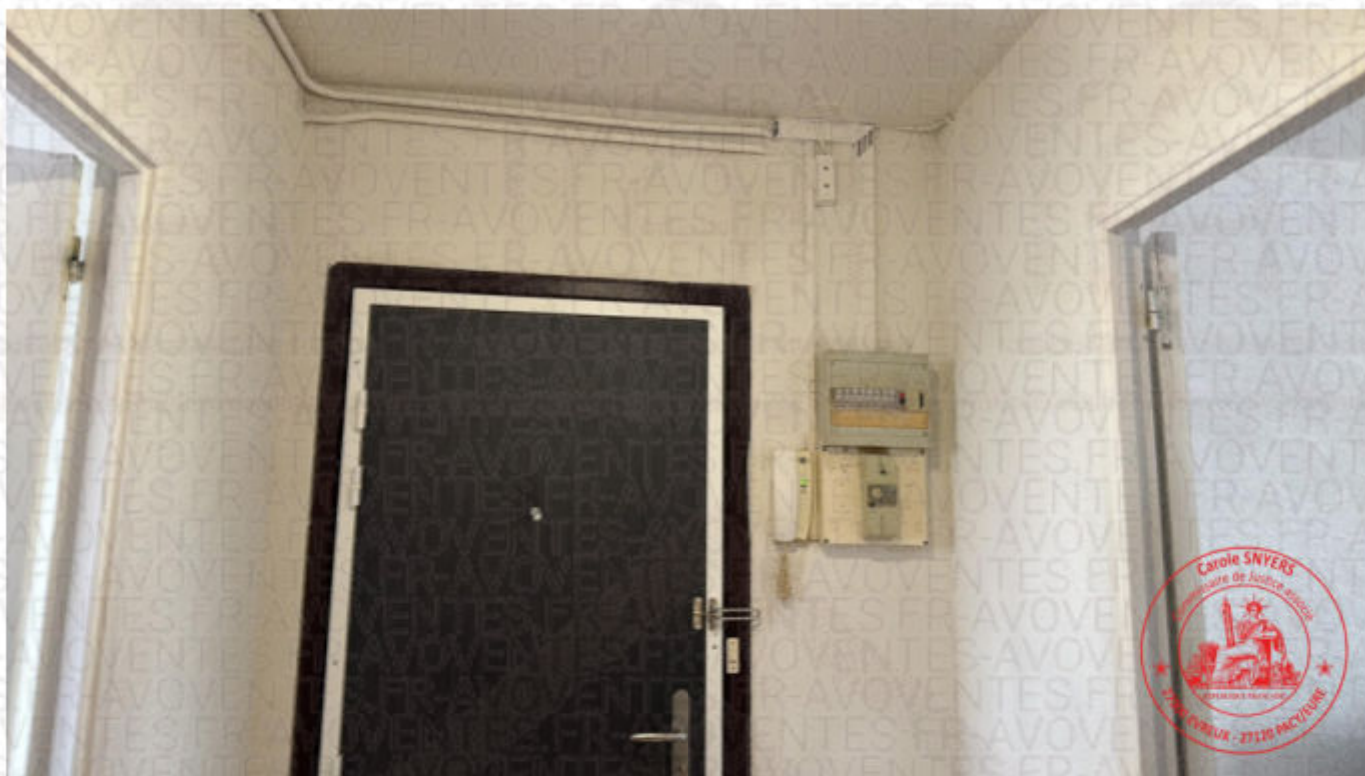
Plafond : crépi blanc est en bon état.

L'installation électrique est en bon état apparent. Je constate la présence d'un tableau électrique et d'un interphone.

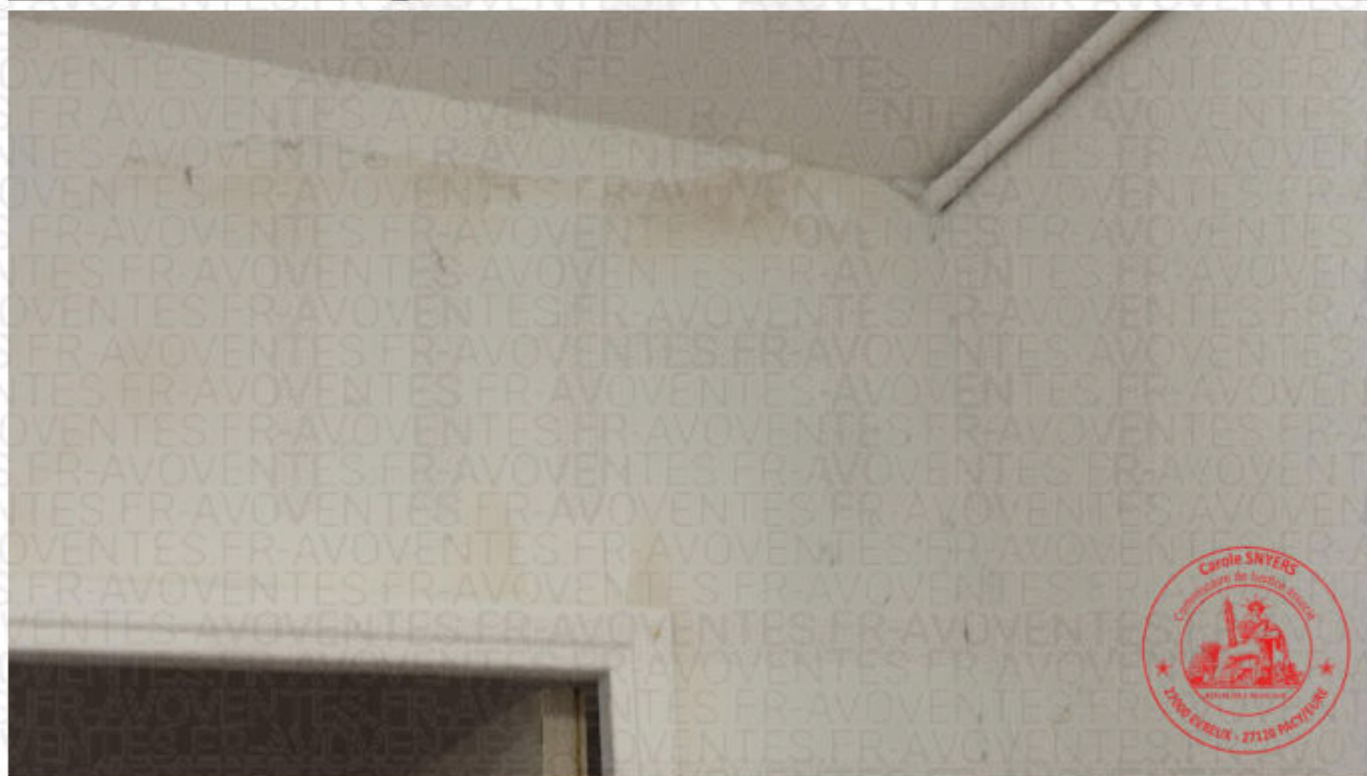
Les prises et interrupteurs sont anciens mais néanmoins visiblement fonctionnels.















CUISINE :

J'accède à la cuisine. Barre de seuil oxydée au sol.

J'y accède par une porte en bois. Je constate que sa peinture est abîmée. Les baguettes ont été retirées sur la face extérieure, laissant apparaître une hétérogénéité de l'ensemble. Sur la face intérieure, la peinture de la baguette est dégradée, usagée. La porte ouvre et ferme correctement. Sur le chant, la menuiserie est abîmée. Plaques de propreté, béquilles métalliques dorées : Je constate que l'ensemble est griffé. La porte est néanmoins fonctionnelle.





Au sol se trouve un carrelage usagé. Je relève que, pour ce qui est visible, 5 carreaux sont cassés. Les autres sont globalement à l'état d'usage.

Plinthes périmétriques assorties posées partiellement, à l'état d'usage.

Les murs sont d'une part revêtus d'un crépi blanc. Je constate que la peinture est hétérogène, le lissage de l'ensemble est imparfait. Je relève des surépaisseurs et plusieurs trous de cheville. En transparence, je constate qu'une peinture rose apparaît par endroits.

Au-dessus du plan de travail de la cuisine se trouve une faïence beige à l'état d'usage. Le mur d'en face, est également habillé d'une faïence identique et dans le même état.

Au plafond : la peinture est craquelée, abîmée, en mauvais état.

Un plan de travail en bois est installé. Le contour de ce plan de travail est parcouru d'agrafes et il est surmonté d'une faïence beige usagée. Plusieurs carreaux sont cassés. En dessous se trouve un ensemble de meubles en chêne, l'ensemble est usagé. Le plan de travail principal intègre un évier en résine couleur pierre, en état d'usage, avec un mitigeur chromé en mauvais état.

Les meubles hauts assortis sont à l'état d'usage.

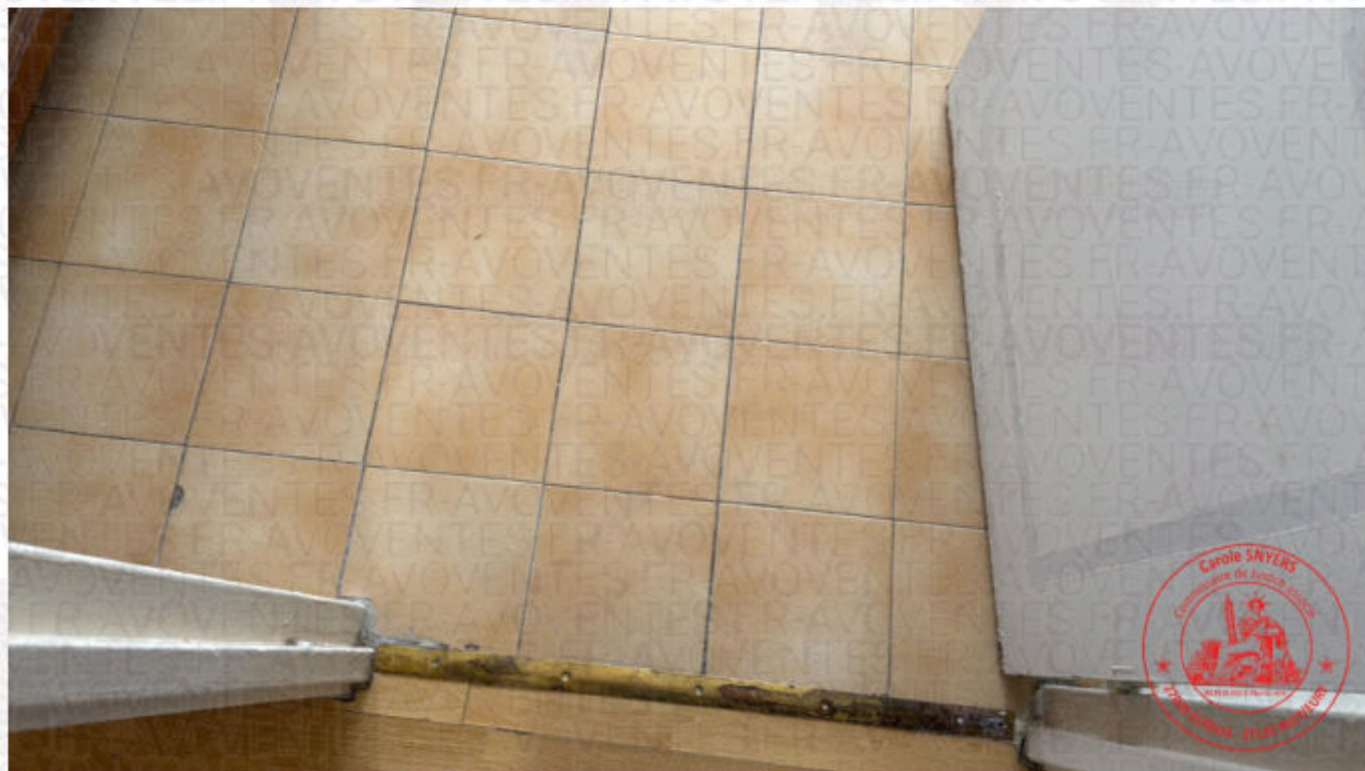
Face au plan de travail, indiqué précédemment, se trouve un ensemble fixe de meubles hauts et bas en chêne. L'ensemble est usagé et en mauvais état. Sur la partie haute, deux meubles à vitrage fumé sont également présents, l'ensemble est vétuste.

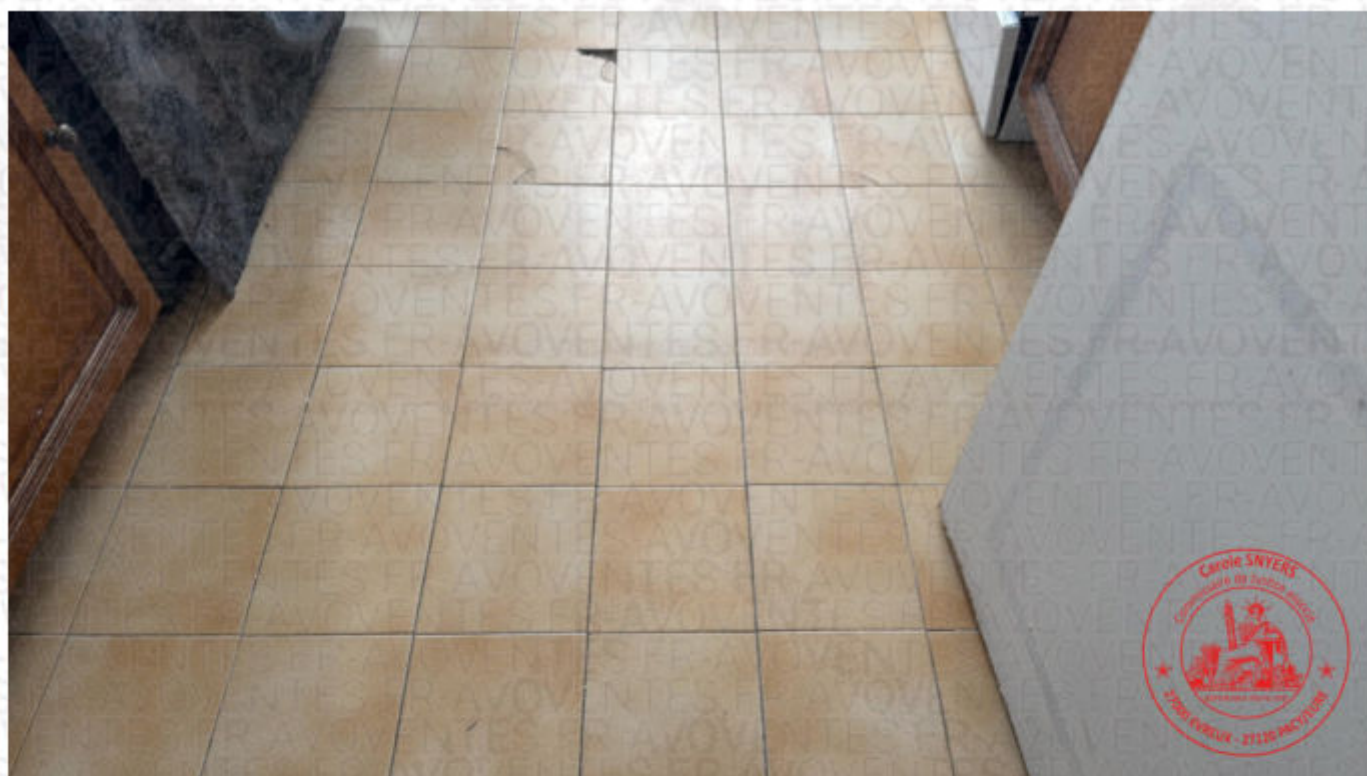
Une hotte aspirante fixe est également ici présente, elle est usagée et en mauvais état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux avec menuiserie PVC blanc, double vitrage, fonctionnelle, en bon état, et une fenêtre à vantail simple, menuiserie PVC, double vitrage en bon état. Il n'y a pas de volets à l'arrière.

L'installation électrique est usagée et approximative. Je constate l'absence d'interrupteur à l'entrée de la pièce. Les autres prises et interrupteurs présents ici sont anciens. Je constate qu'une prise a été installée en dépit des règles de sécurité sur le mur qui fait la jonction avec l'arrière-cuisine.

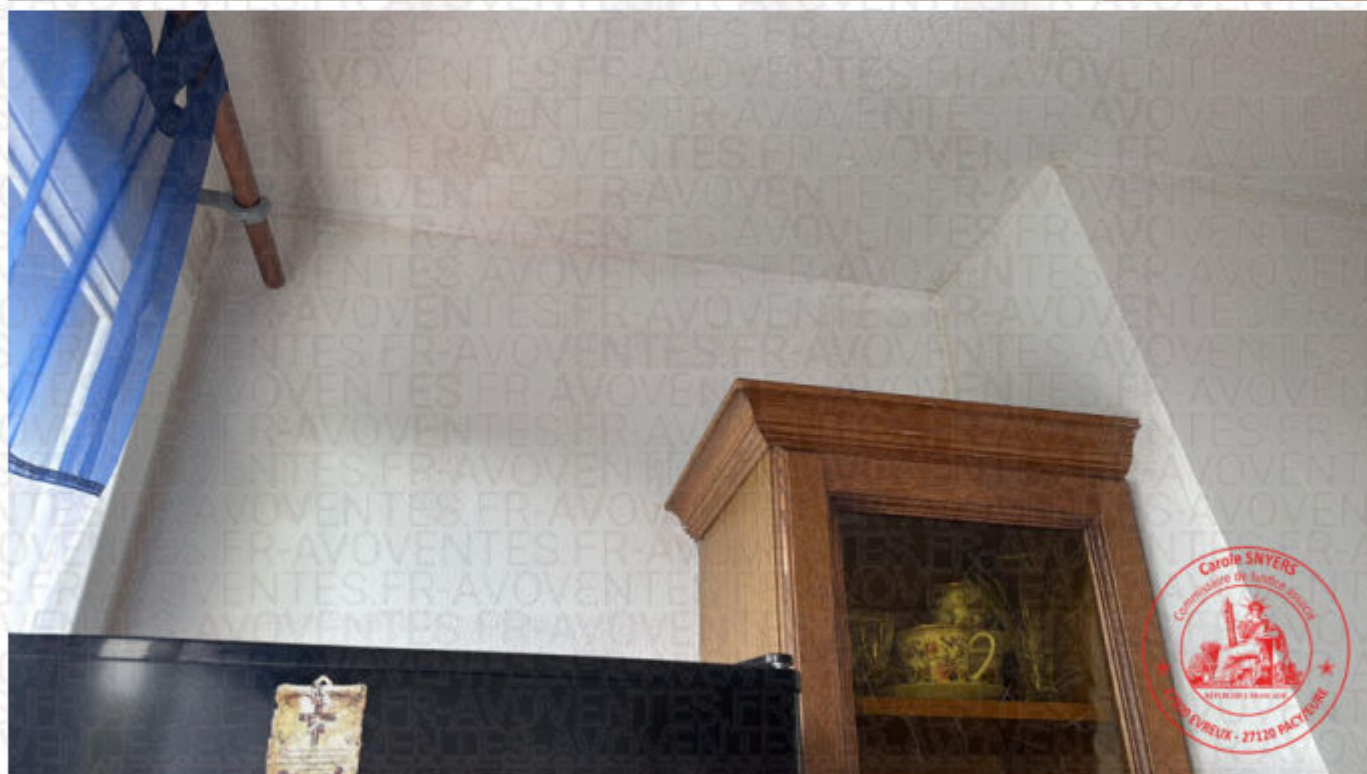
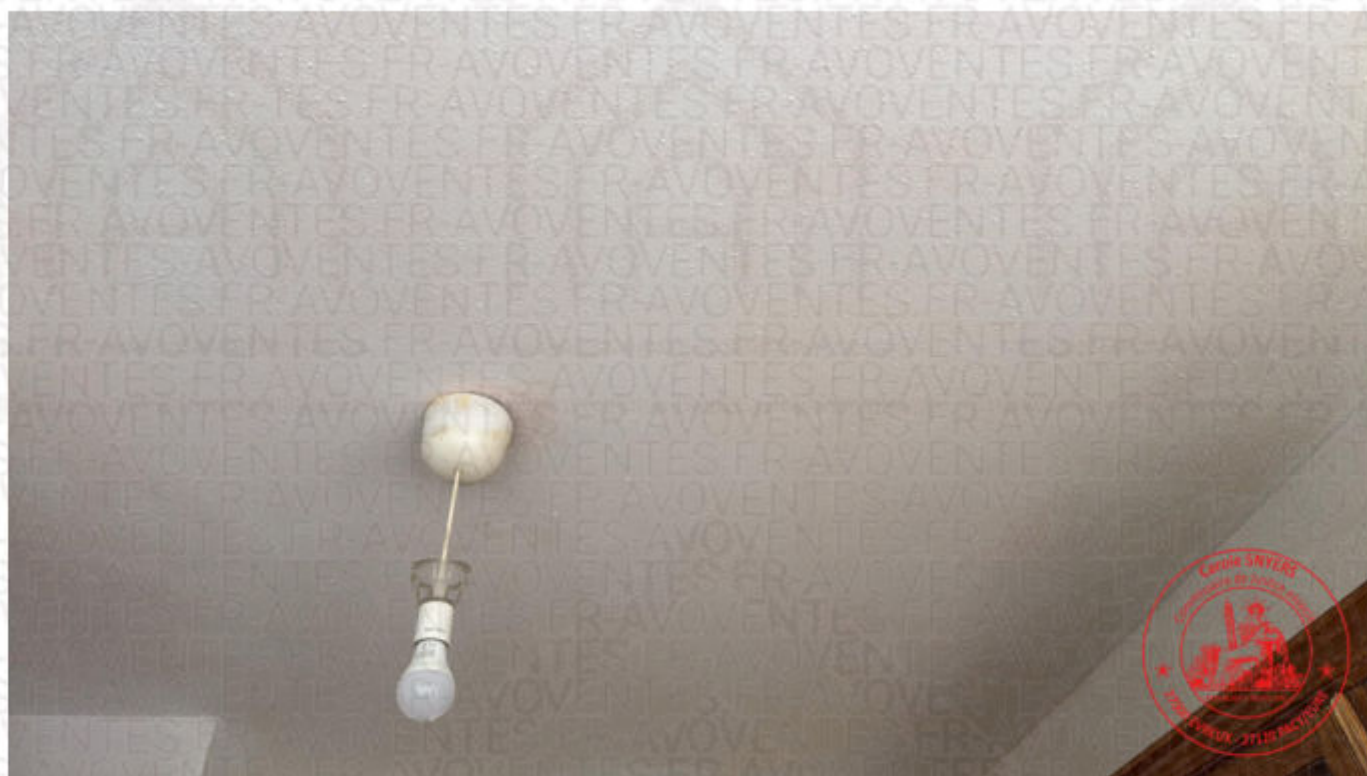
Je relève la présence d'une bouche de VMC sur la partie haute.



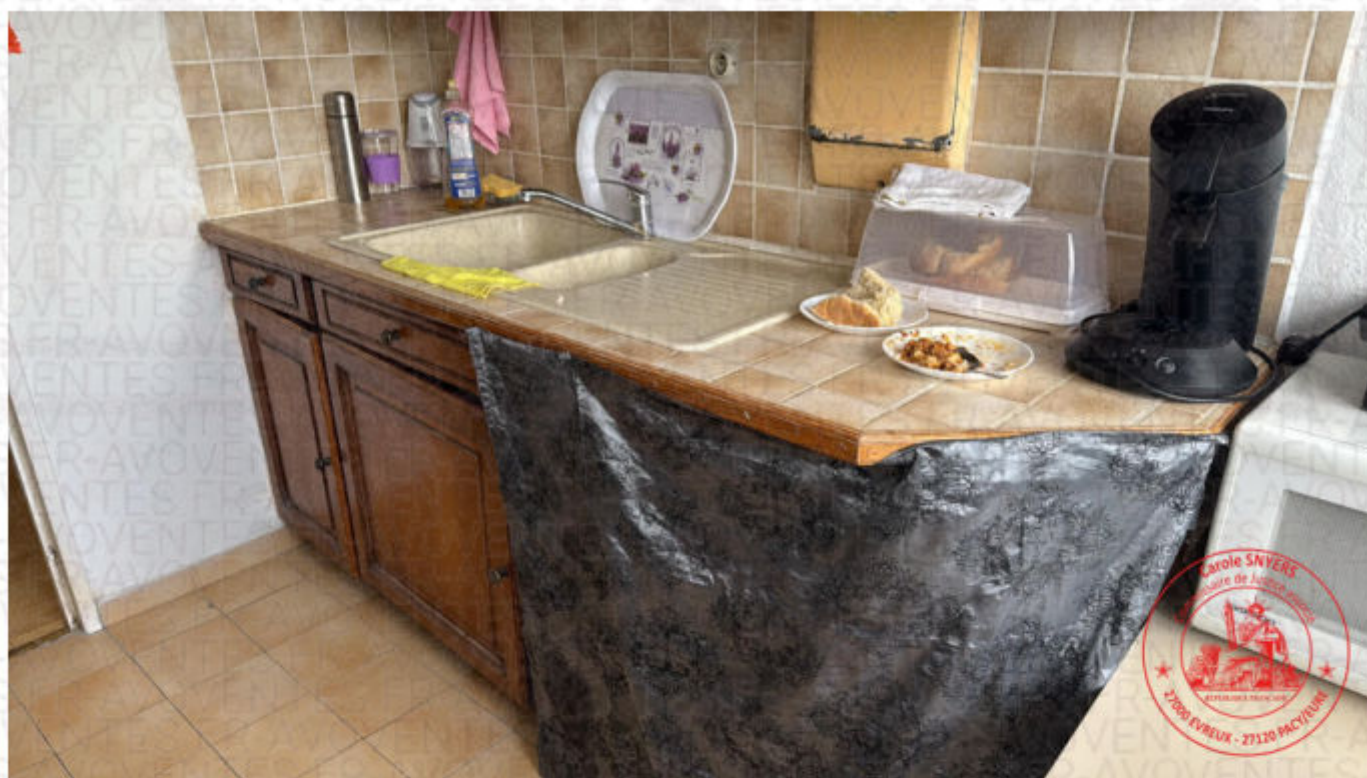






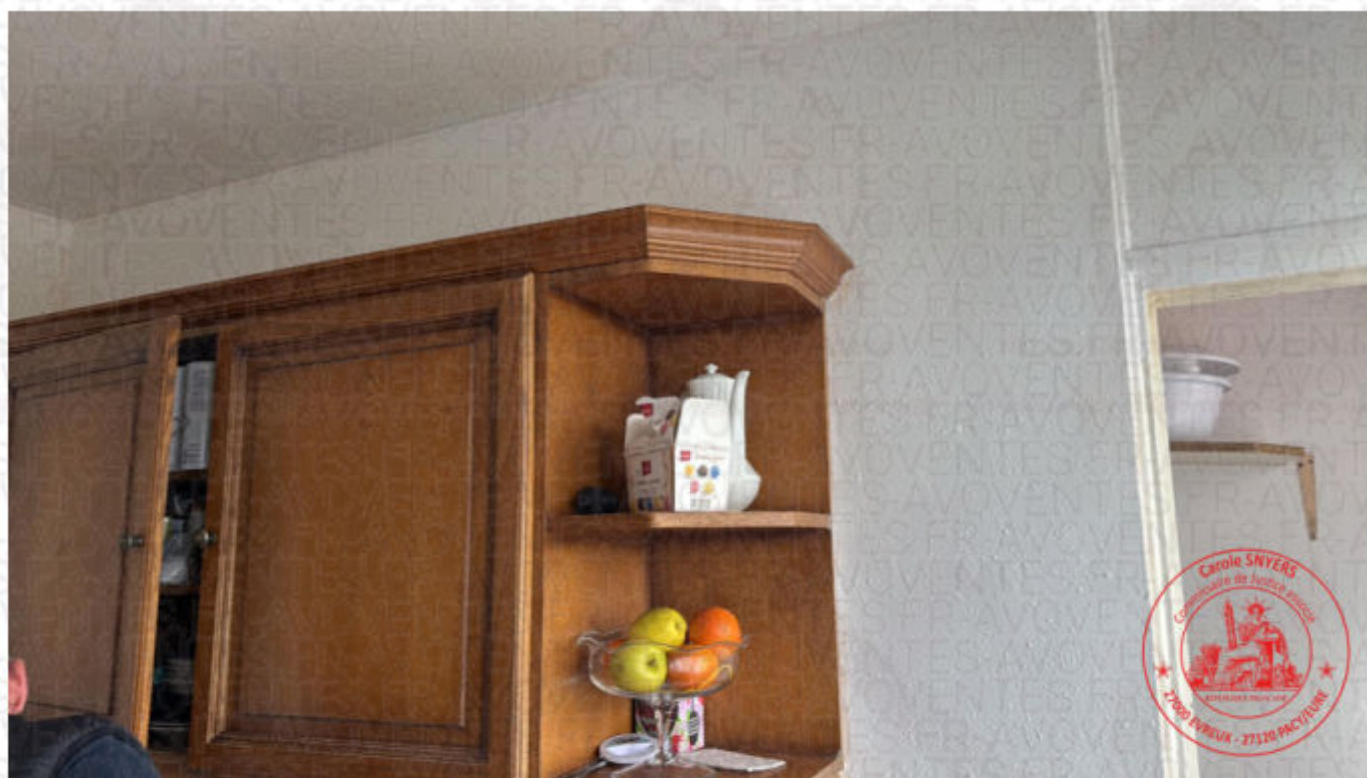








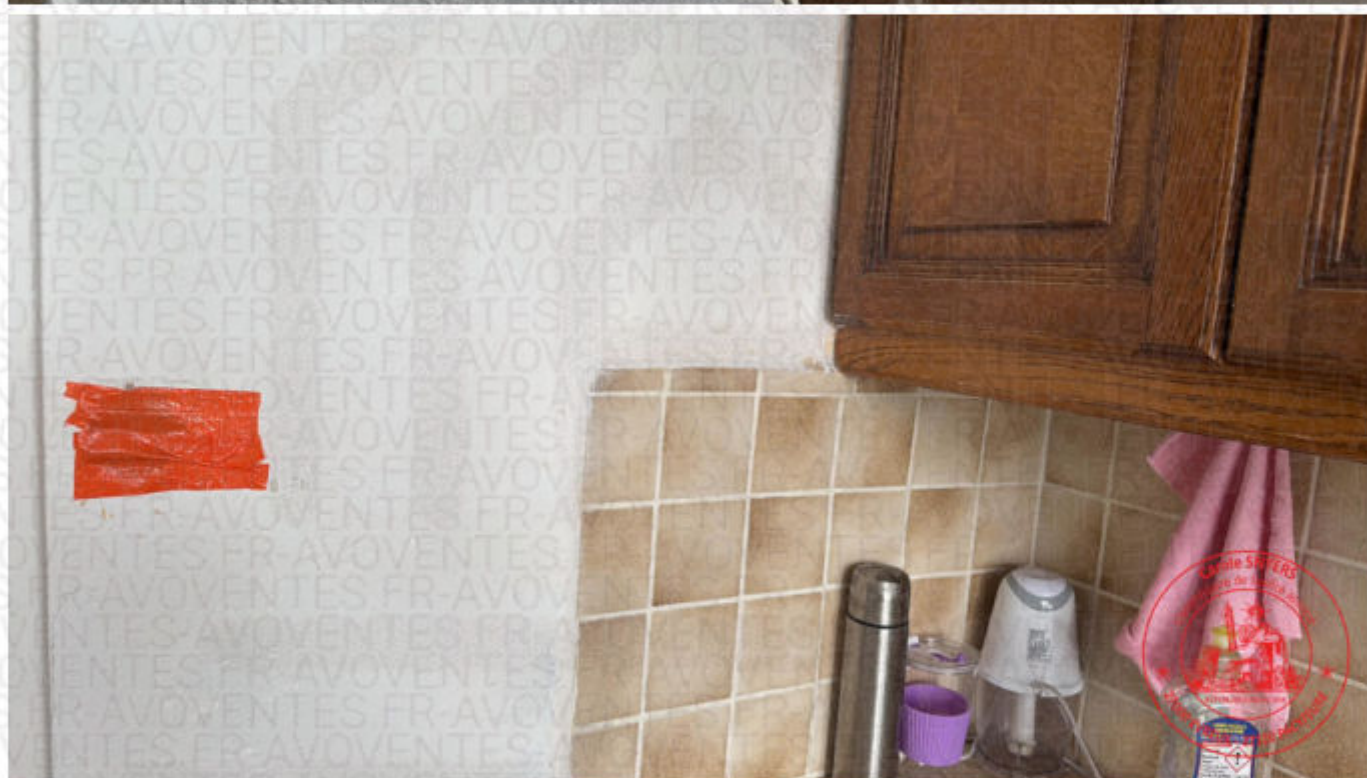
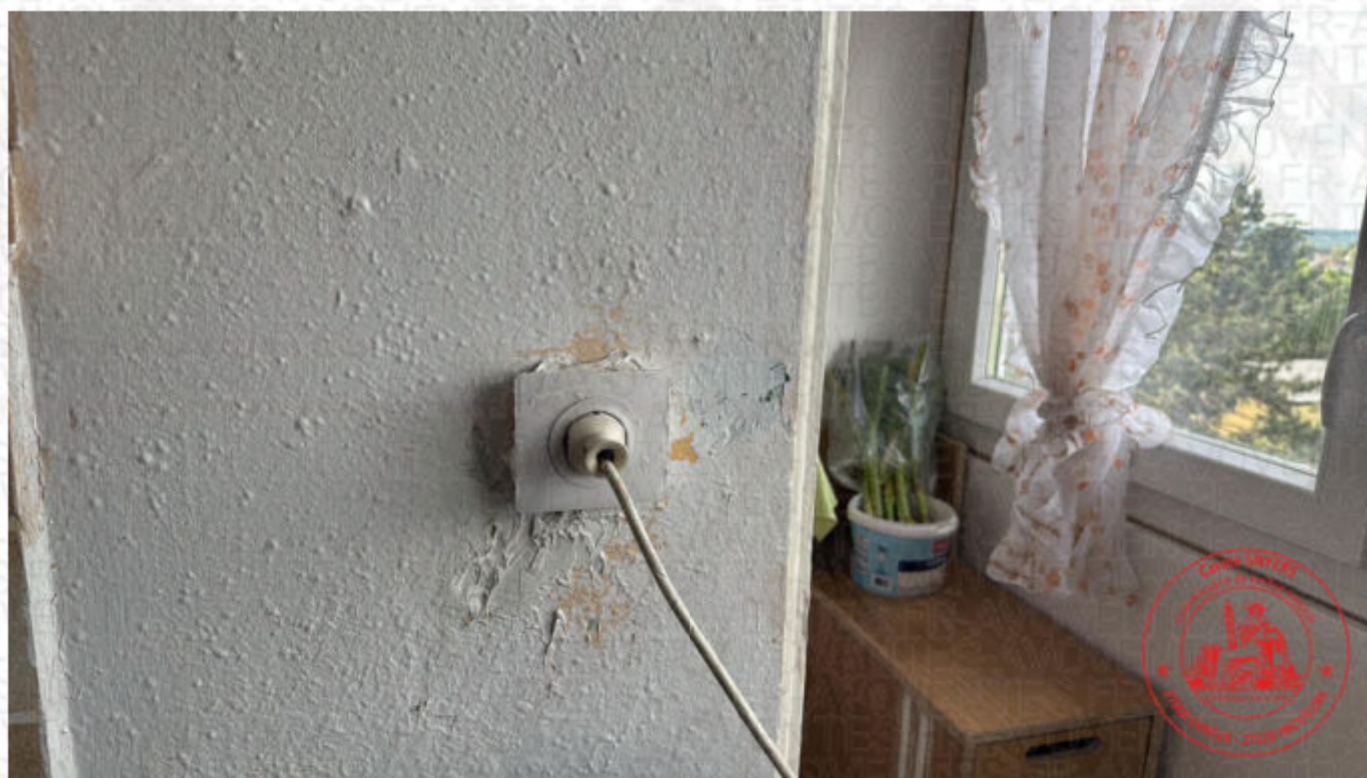


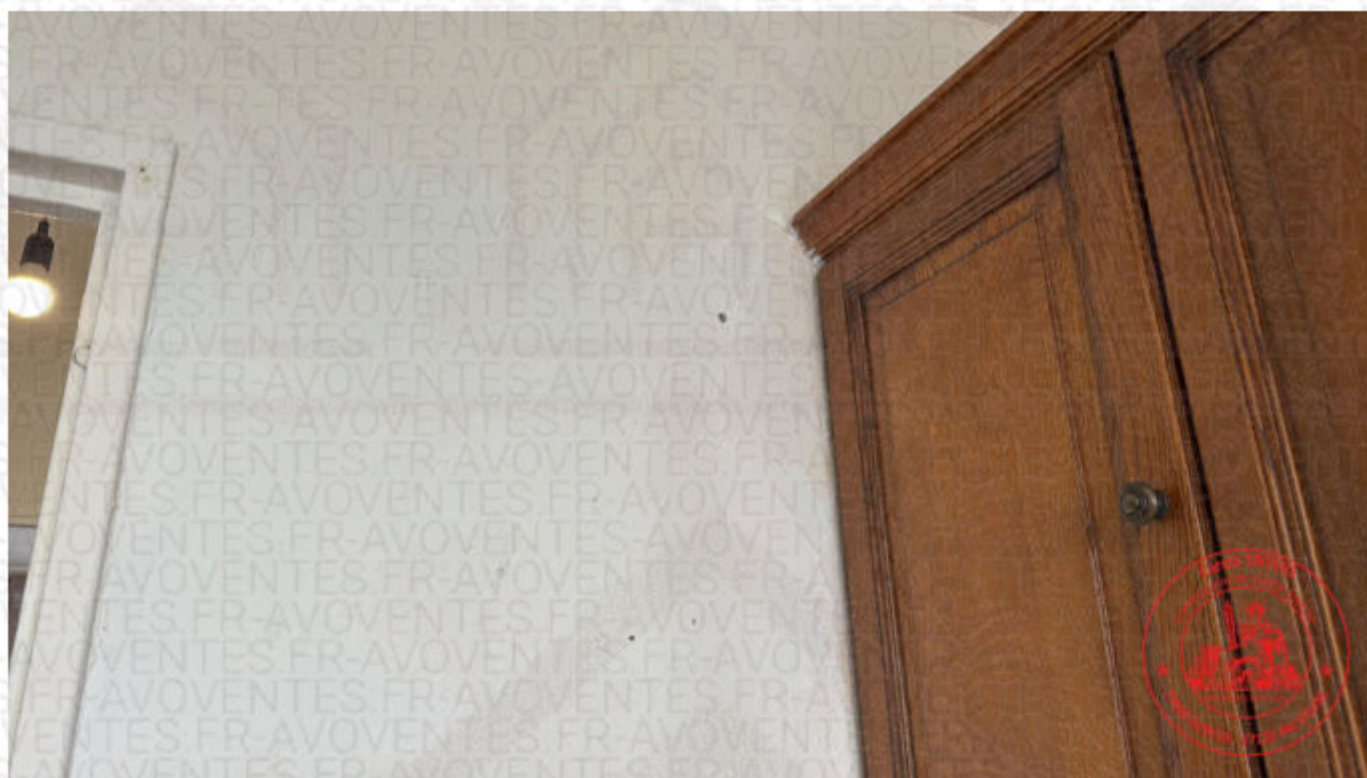


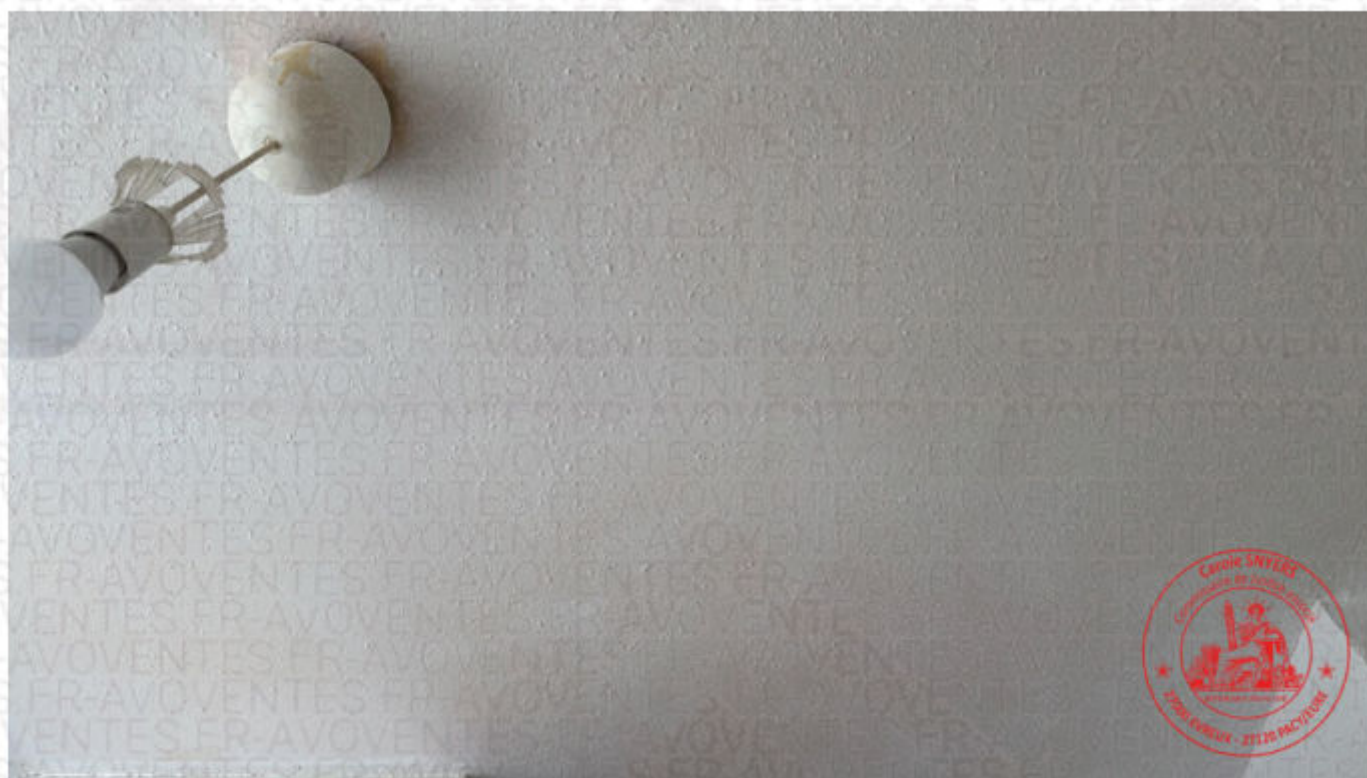












ARRIERE CUISINE :

J'accède à une arrière-cuisine par une baie dont la porte a été retirée.

Le carrelage au sol est identique à celui de la cuisine. Deux carrés de carrelage sont cassés.

Plinthes périmétriques : assorties, à l'état d'usage.

Les murs : revêtement blanc taloché, usagé, terni, taché et hétérogène par endroits. À certains endroits, la peinture est blanche, à d'autres, elle est rose.

Le plafond est dans le même état et souffre des mêmes défauts.

Deux étagères sont fixées à l'aide d'équerres.

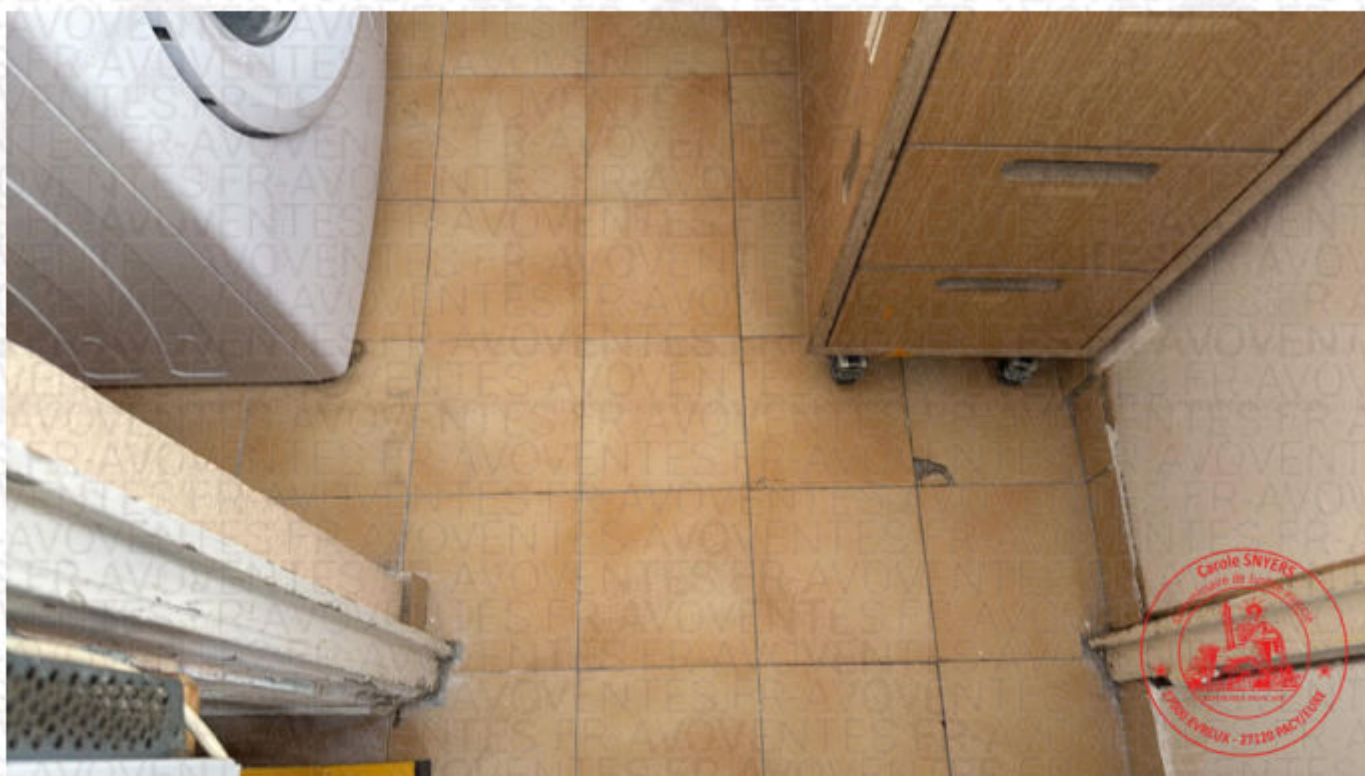
L'installation électrique est visiblement vétuste.

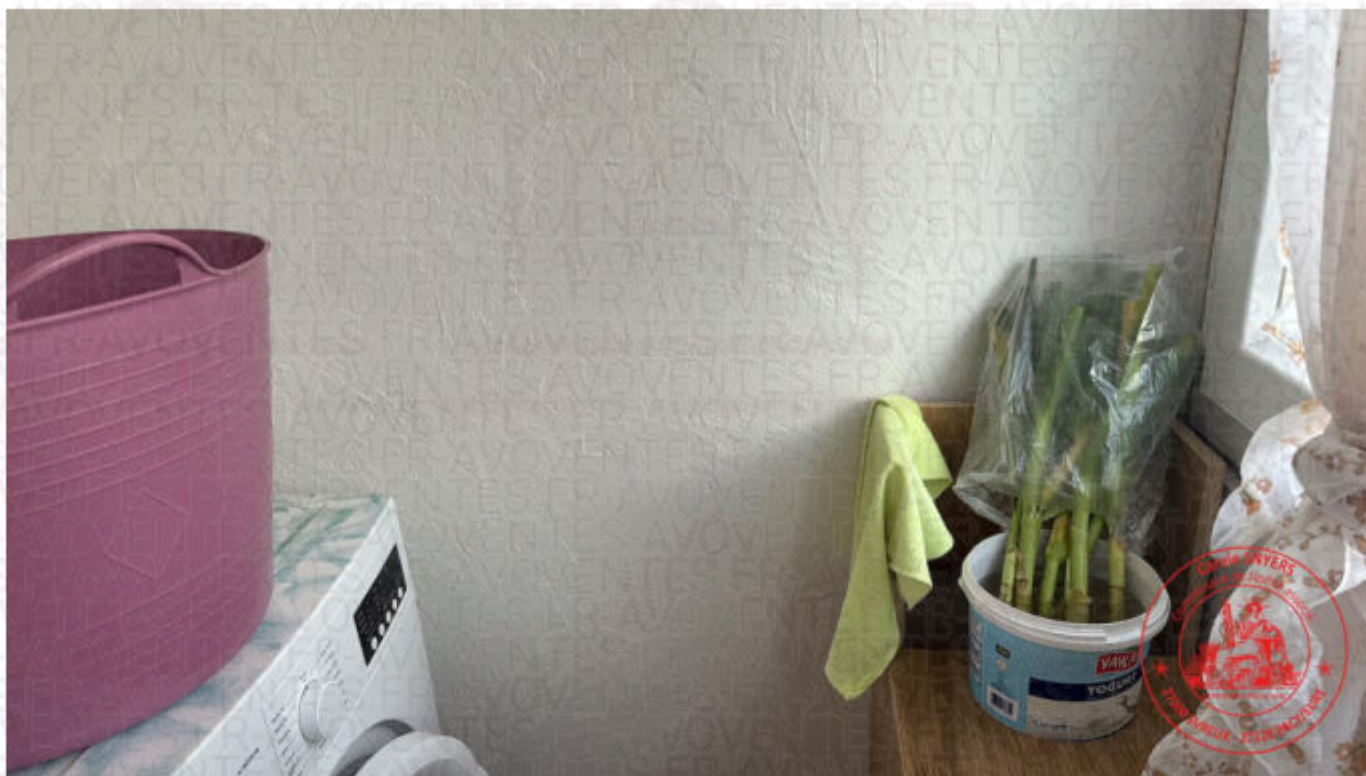
Ici se trouve l'alimentation et l'évacuation pour lave-linge.

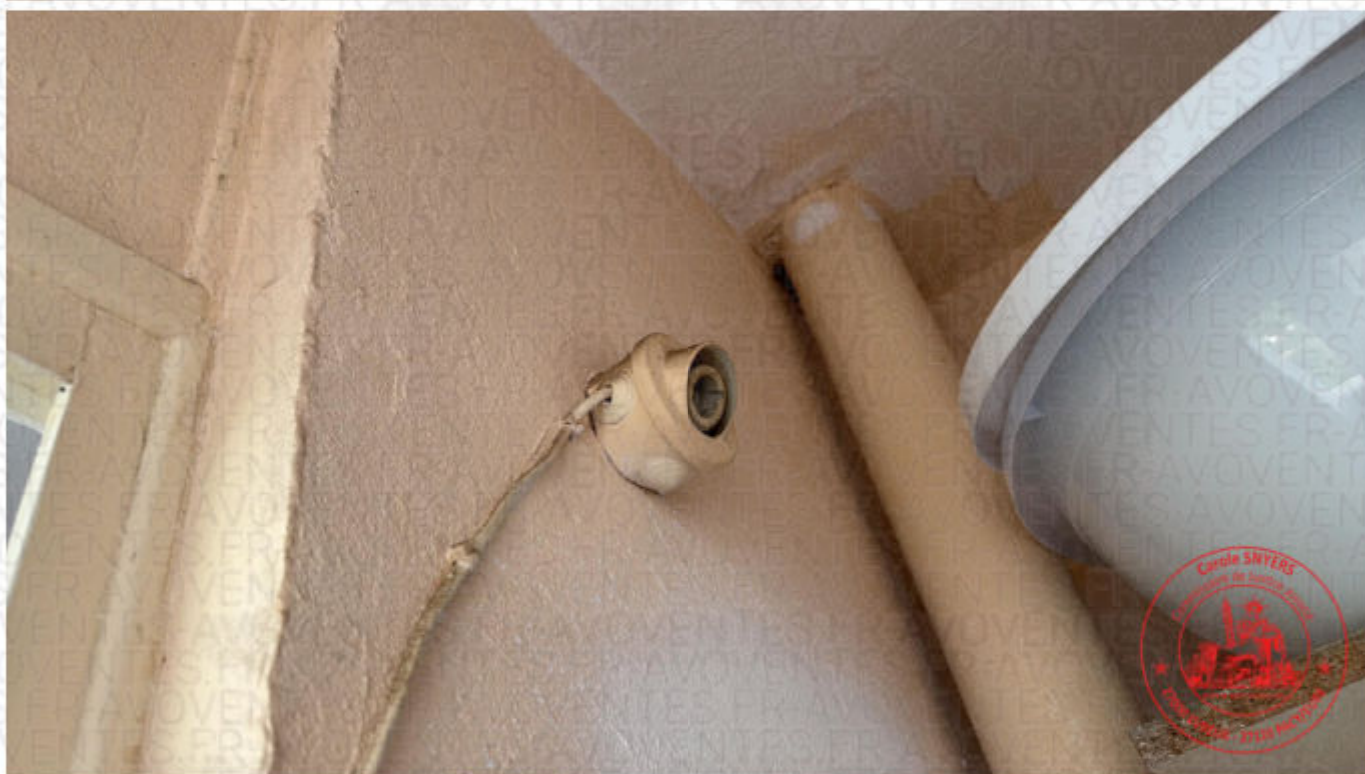
Est percé dans le mur un trou qui permet le passage d'un câble électrique.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à vantail simple, double vitrage PVC, visiblement récente. Elle est en bon état apparent.

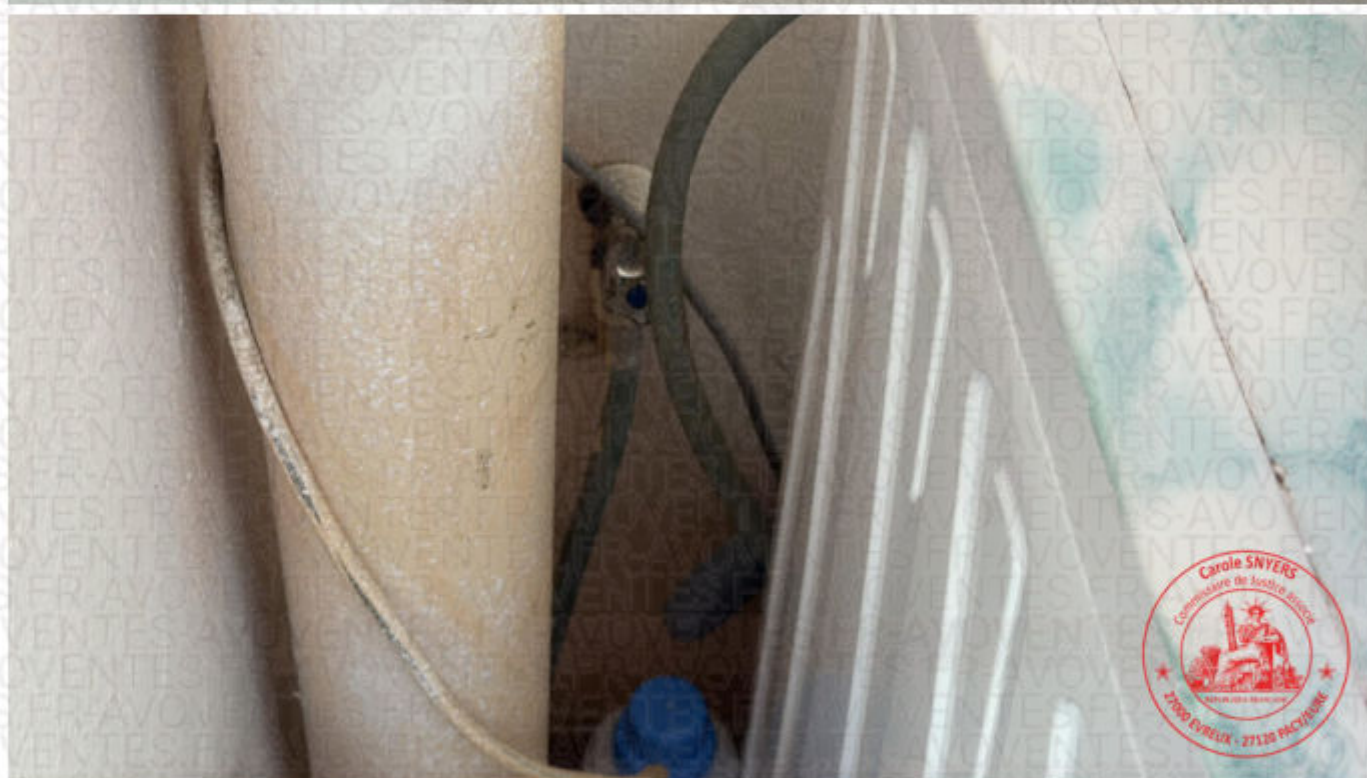














COULOIR :

Depuis l'entrée principale, j'accède à un couloir par une porte qui ne ferme pas. La porte en elle-même est en bois, et ancienne. Sa peinture est hétérogène, et elle est en mauvais état. Plaques de propreté, béquilles lâches. L'ensemble est vétuste, ancien.



Le parquet flottant au sol est en mauvais état, soulevé et gondolé, hors d'usage.

Je relève l'absence de barre de seuil au niveau de la séparation.

Plinthes périmétriques en bois usagées.

Les murs : crépi blanc. La peinture à l'état d'usage, sauf au-dessus de la porte où un morceau d'enduit est absent.

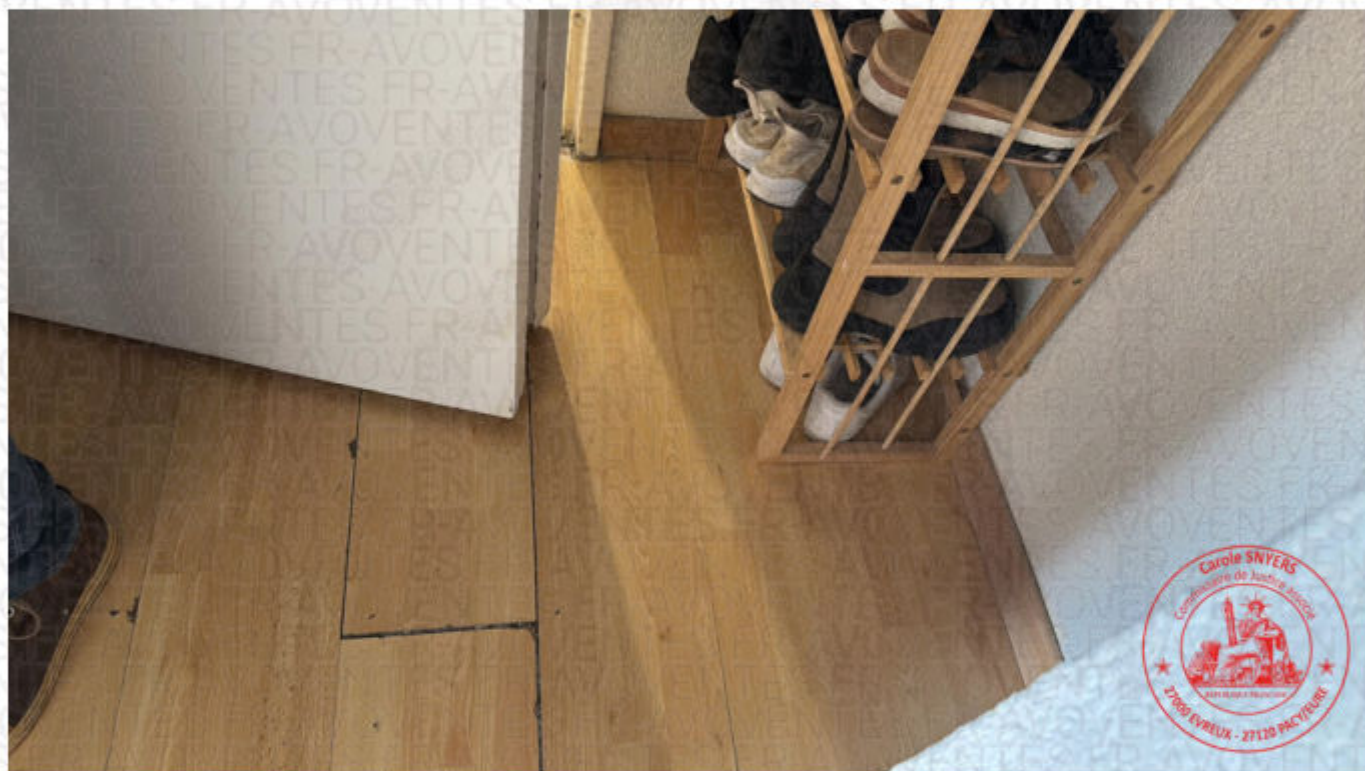
Le plafond peint en blanc. La peinture est hétérogène et usagée.

Je remarque des marques d'infiltration visiblement anciennes.

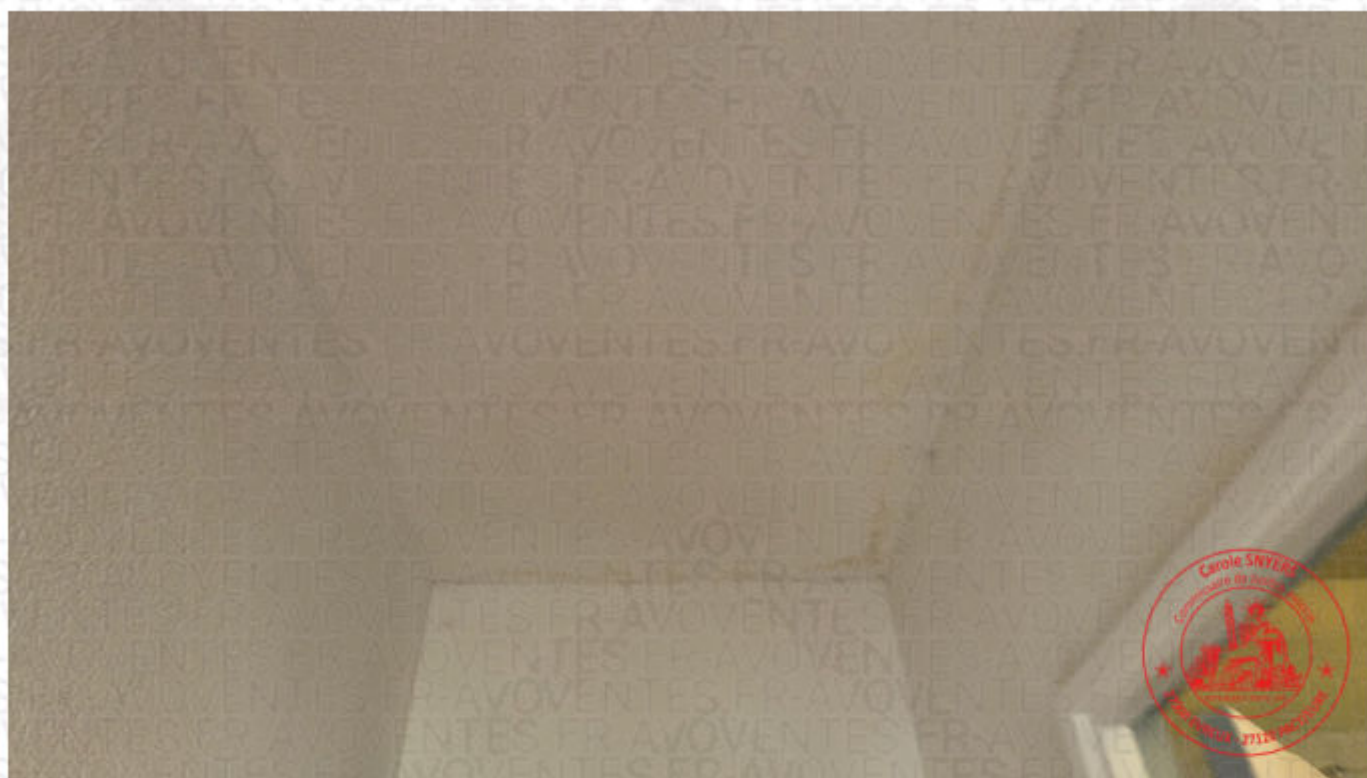
L'installation électrique est vétuste.

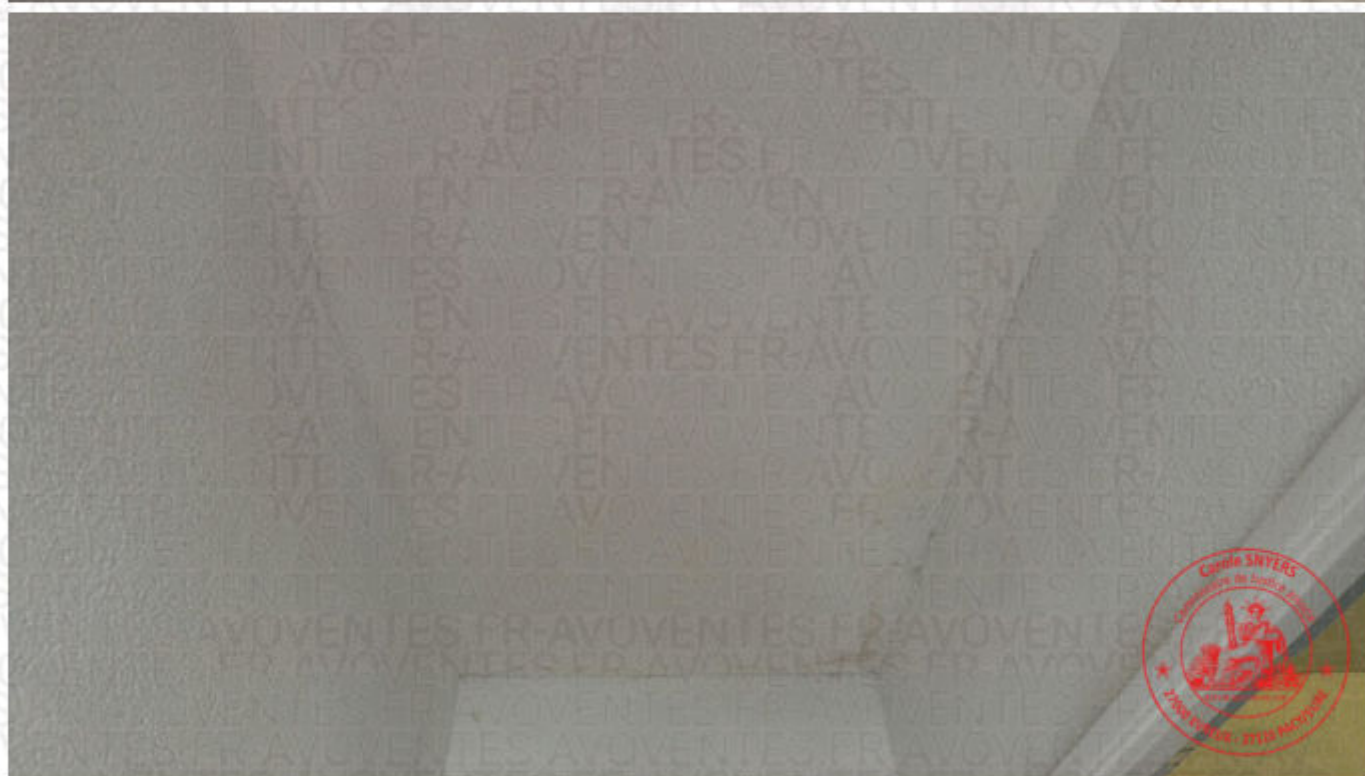
Je remarque un interrupteur arraché, recouvert d'adhésif.

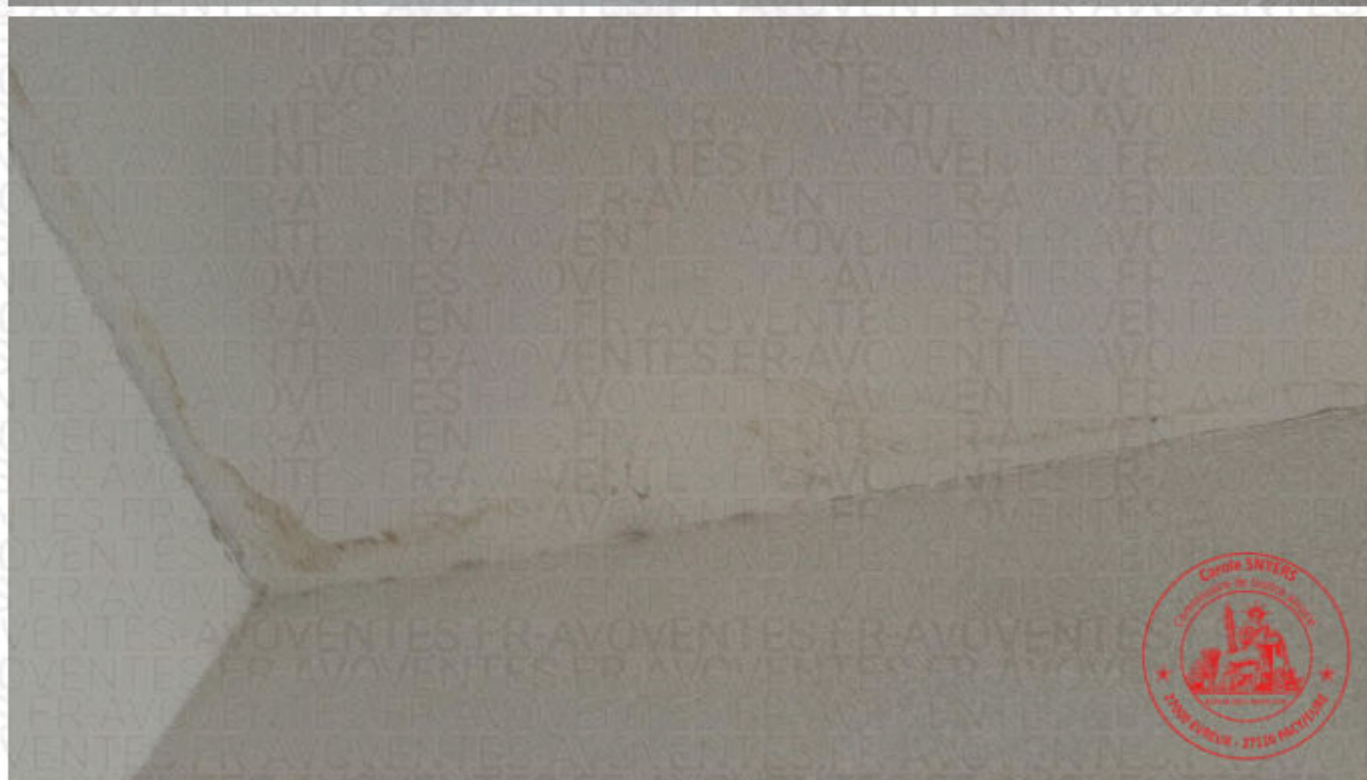
Une ampoule avec douille au plafond.













PLACARD :

Ici se trouve un placard, la porte isoplane est dépourvue de béquille et de plaque de propreté. La peinture blanche est usagée et en mauvais état.

Le parquet flottant au sol est visiblement en état d'usage, mais les lieux sont significativement encombrés, ce qui limite les constatations.

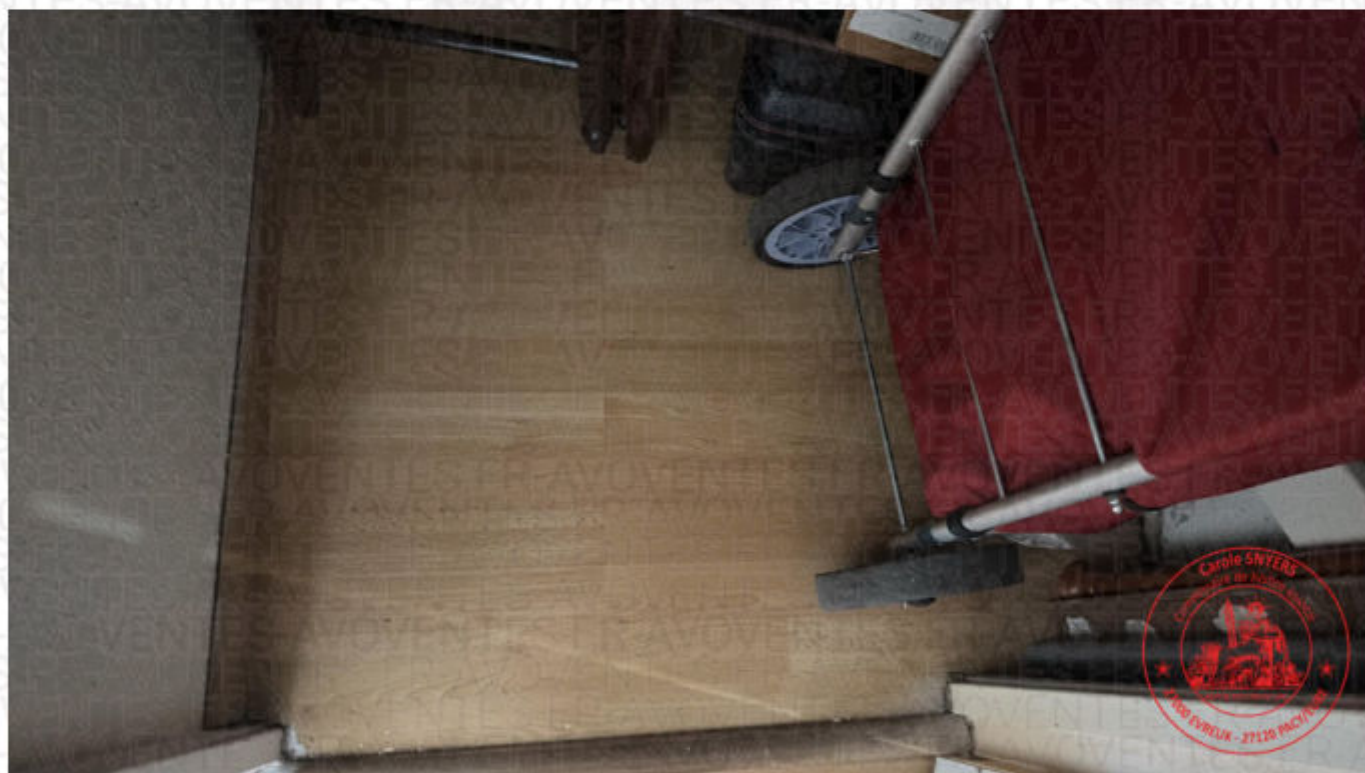
La barre de seuil est usagée.

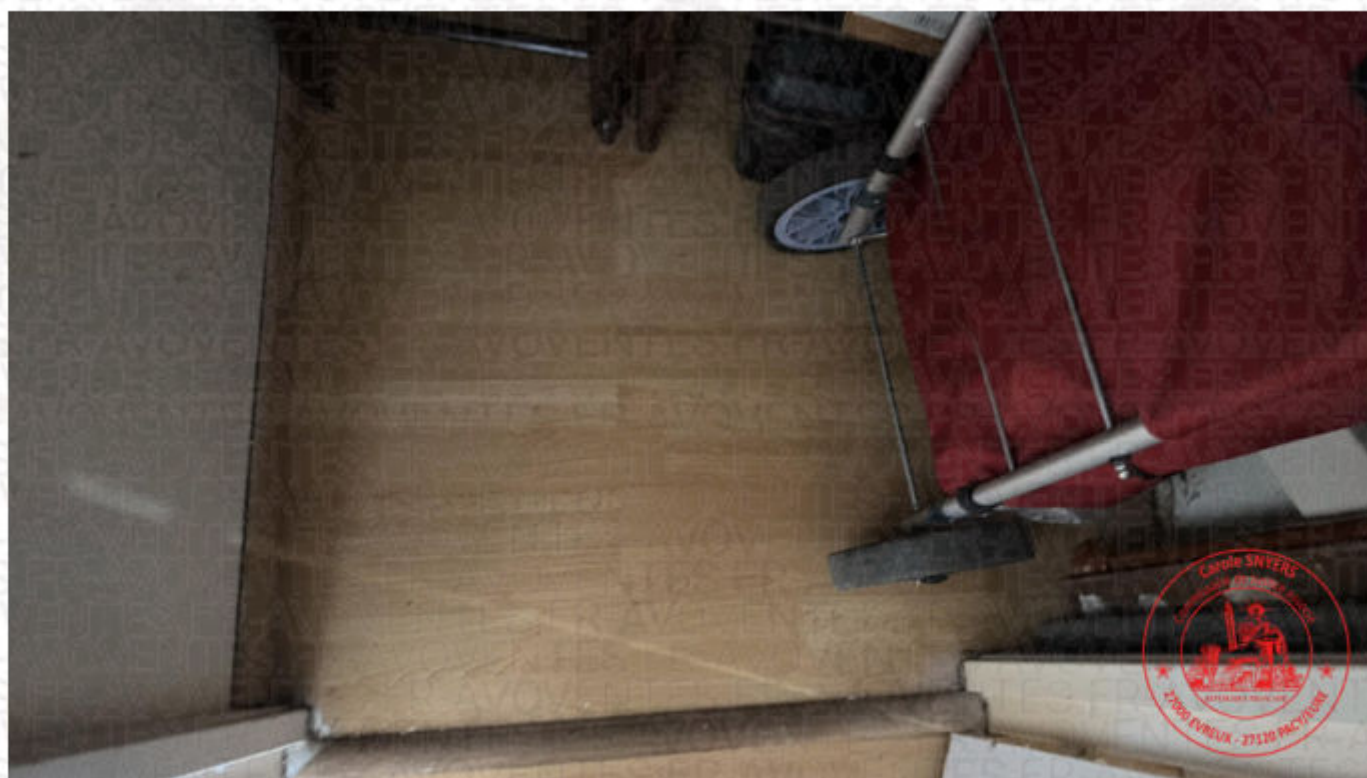
Murs et plafond : crépi blanc. La peinture est écaillée et en mauvais état dans les deux cas.

Une étagère est fixée sur la partie haute.

Le fond de ce placard est invisible.







PREMIERE CHAMBRE :

Depuis ce couloir sur le côté droit, j'accède à une première chambre. Je constate que la porte est en mauvais état. Elle est dépourvue de quincaillerie, de plaques de propreté, de béquilles métalliques, de sorte qu'elle ne peut être fermée. La peinture est usagée.



Parquet flottant au sol : je constate que celui-ci est hors d'usage. Les lames sont gondolées, soulevées, le plaquage est écaillé.

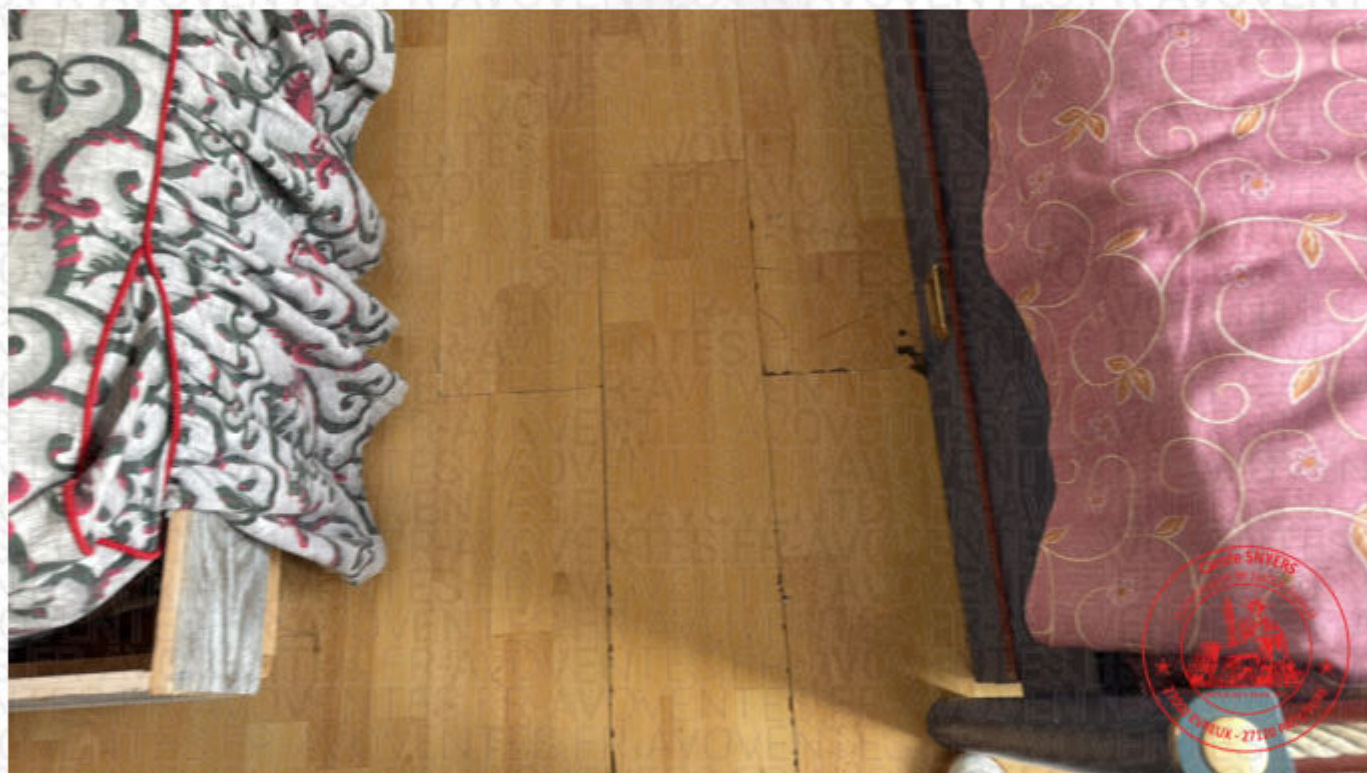
Plinthes périmétriques partielles assorties : à l'état d'usage, même si je relève des débordements de peinture blanche.

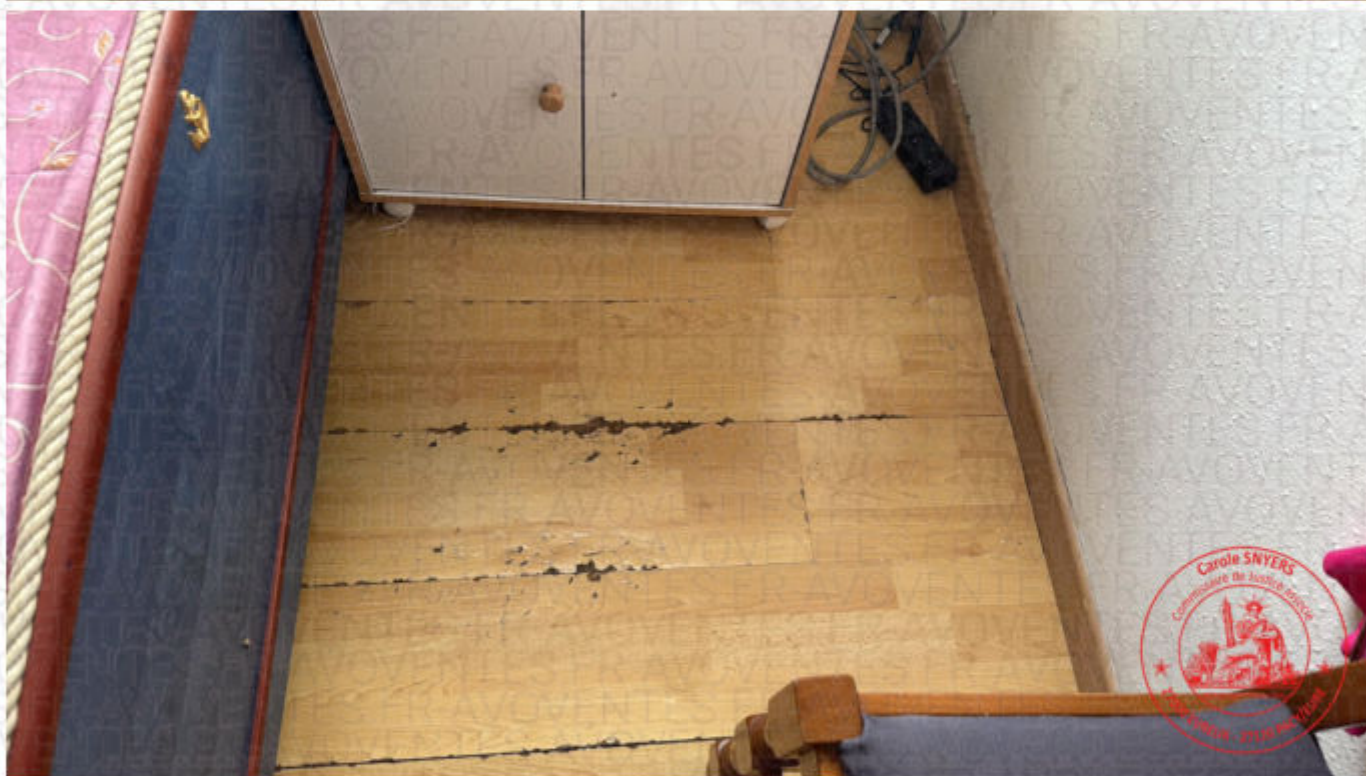
Murs : crépi blanc, la peinture est à l'état d'usage. Je relève un défaut d'hétérogénéité au niveau du lissage des murs et un trou. La peinture est également hétérogène au-dessus de la porte d'accès et sur tous les pourtours en partie haute. La peinture est écaillée sous la fenêtre.

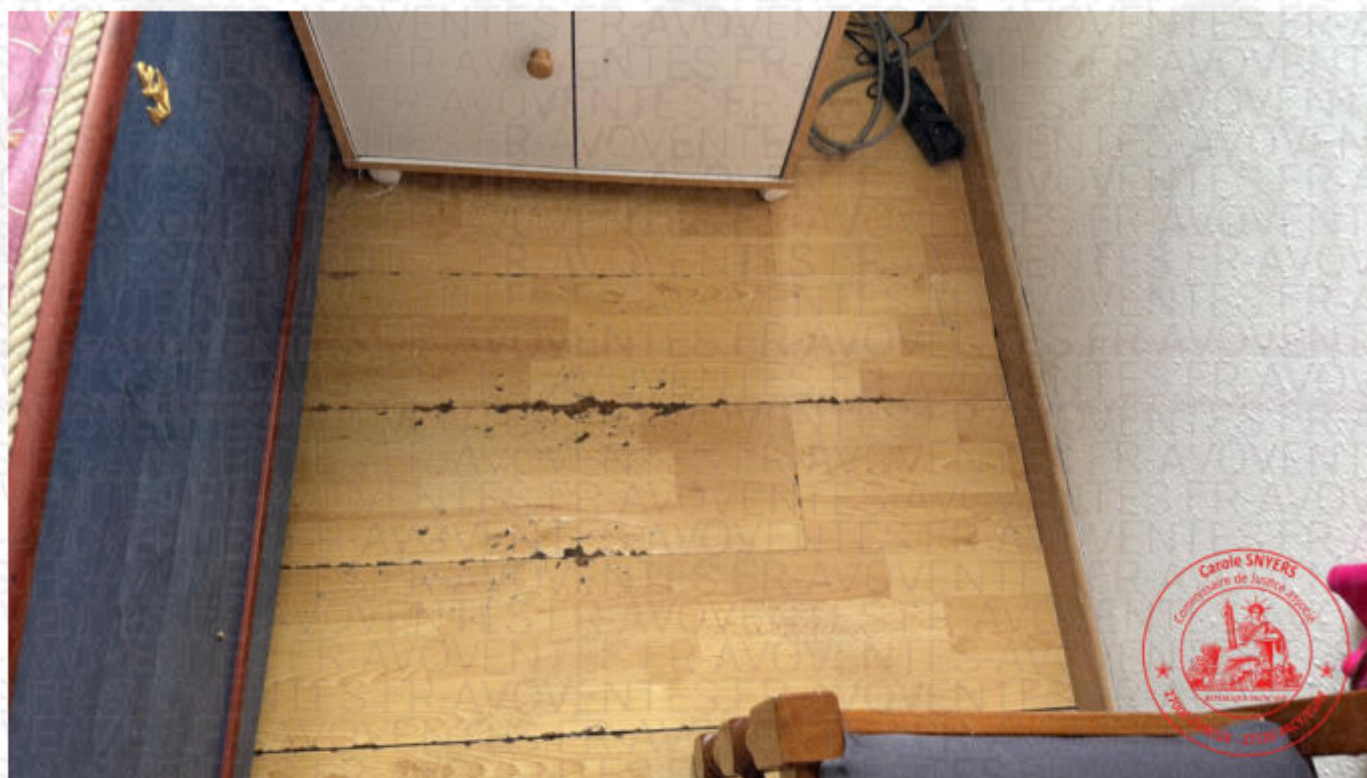
Plafond : La peinture blanche là encore est hétérogène, une ancienne peinture rose transparaît par endroits.

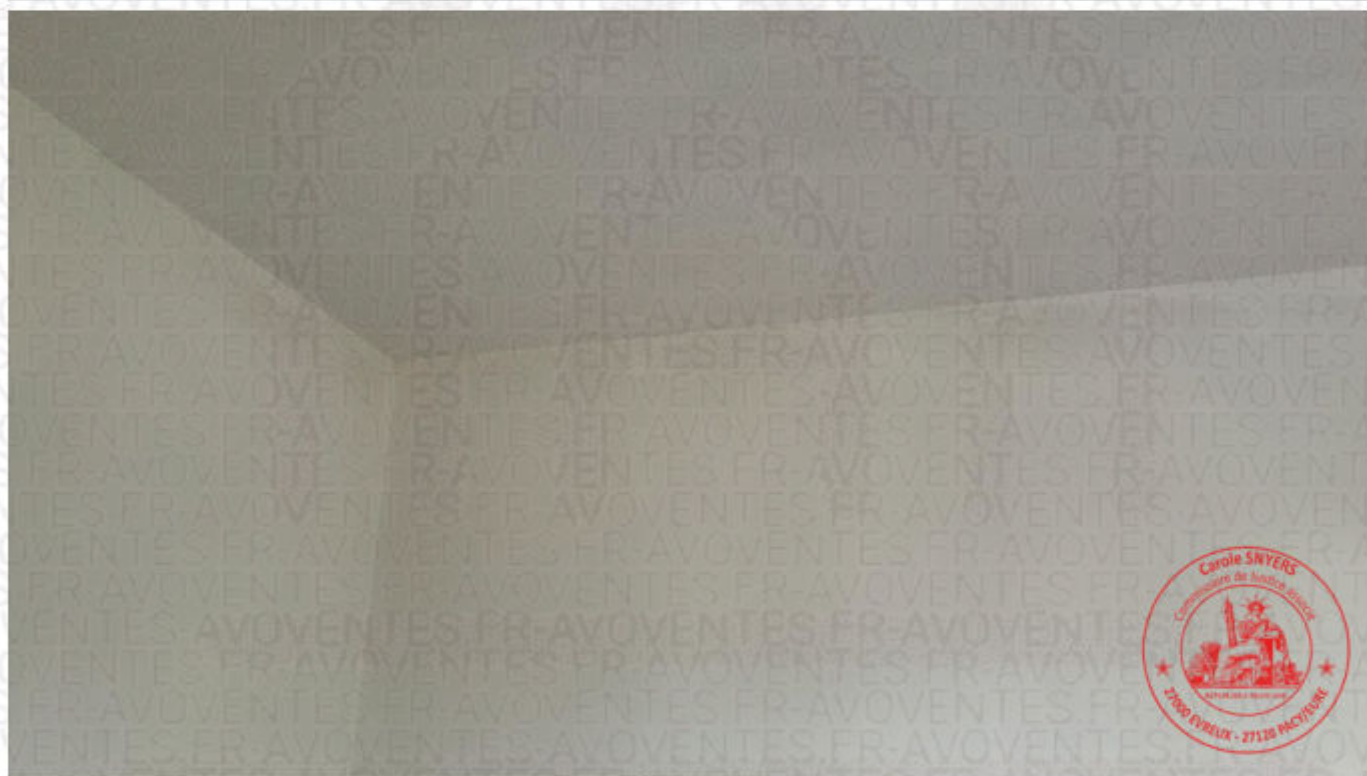
L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre visiblement récente en parfait état, menuiserie PVC, double vitrage. Volet sur l'arrière. Le coffre du volet est dépourvu de réglette d'aération.

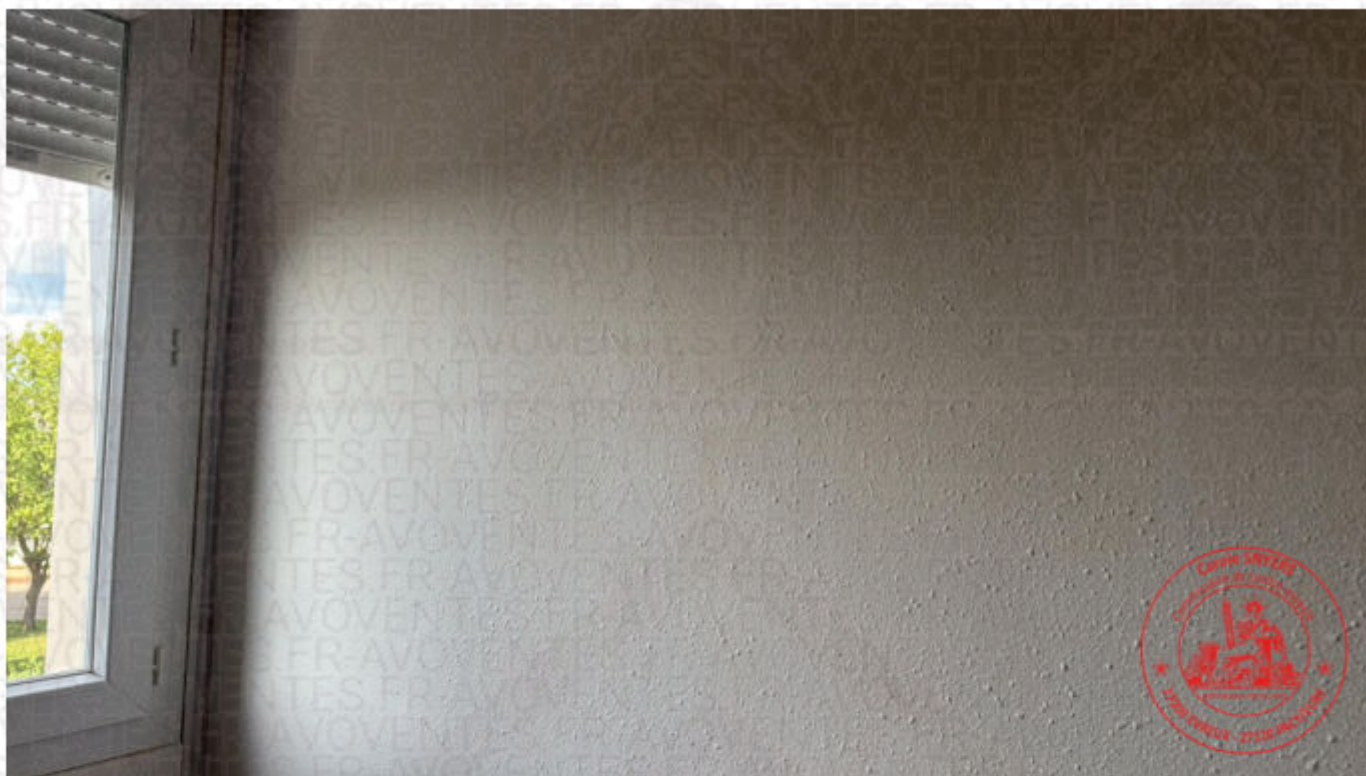
L'installation électrique est vétuste. Une prise arrachée, les interrupteurs sont anciens.

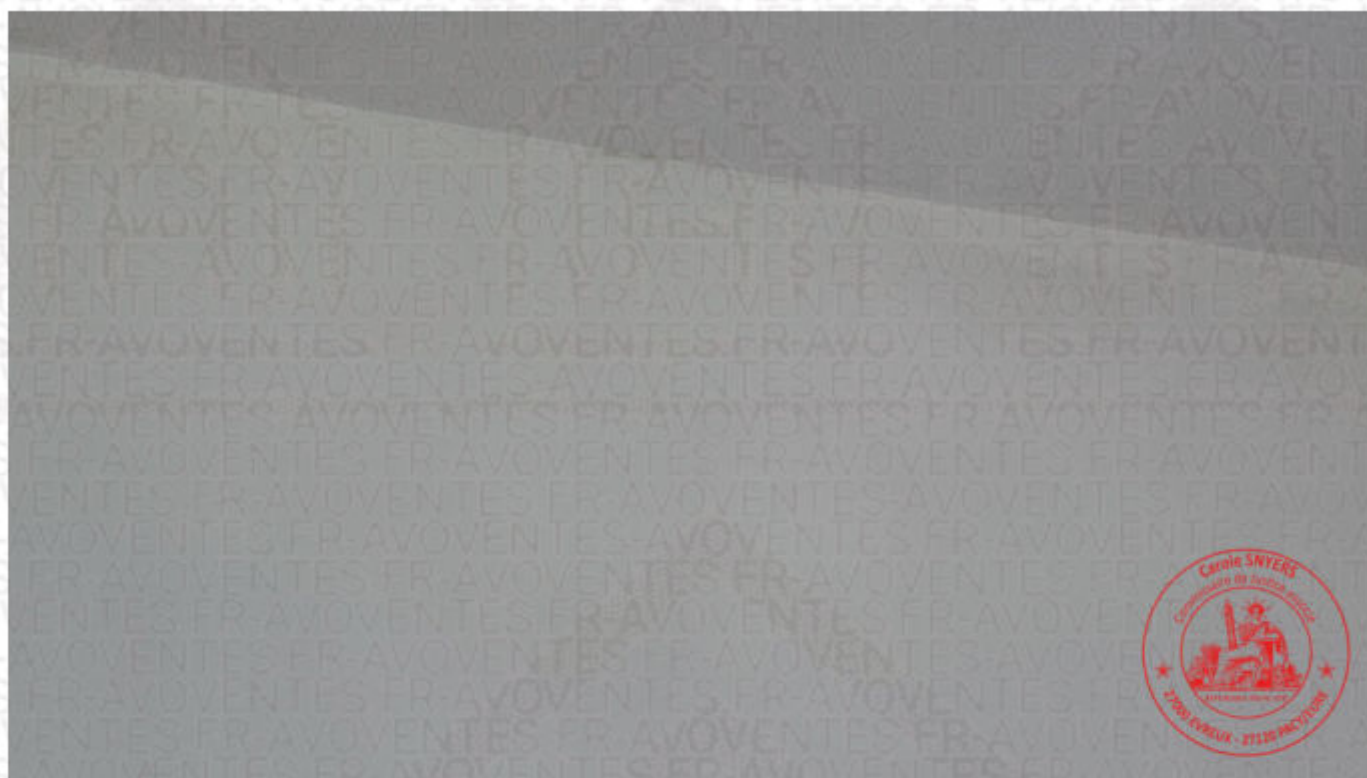


















CABINET DE TOILETTES :

J'y accède depuis le couloir indiqué précédemment par une porte en bois dont la peinture est en mauvais état. Elle a été réalisée grossièrement, les marques de rouleaux sont visibles. Par ailleurs, elle est écaillée par endroits. Plaques de propreté, béquilles métalliques, blanches sur l'extérieur, dorées sur l'intérieur : L'ensemble est usagé et écaillé. Verrou de sûreté fonctionnel.

Carrelage au sol à l'état d'usage.

Plinthes périmétriques en bois dont la peinture est hors d'usage, elle est rongée et craquelée.

Les murs : crépi bleu, la peinture est hors d'usage. Le mur n'est pas correctement lissé. L'impact de la béquille est visible derrière la porte.

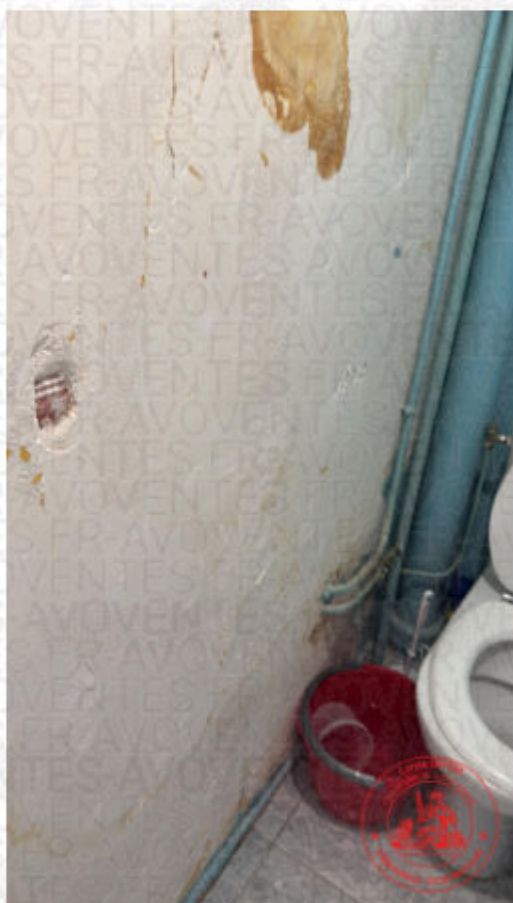
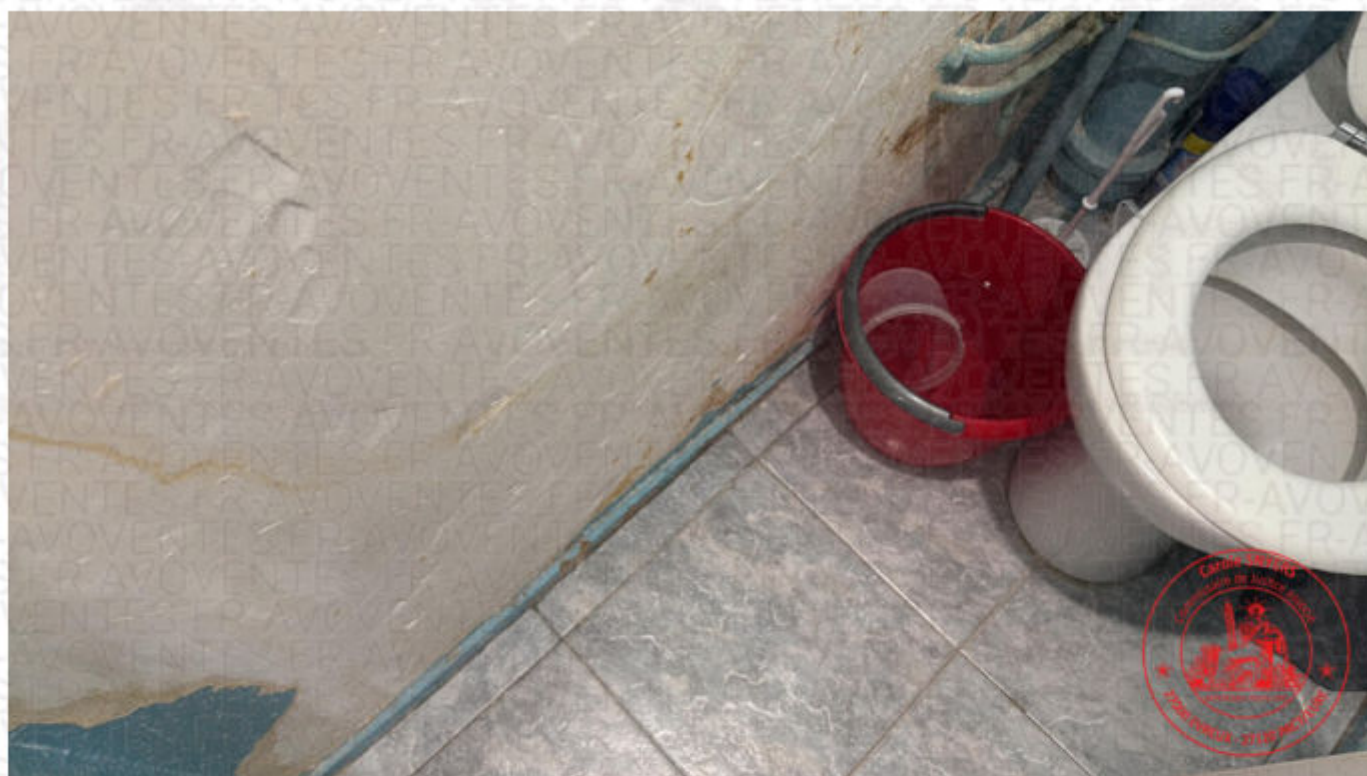
Il en est de même pour le plafond où je remarque que la peinture est craquelée de manière importante. Je constate des taches visibles d'infiltration et des renforcements.

La bouche d'extraction VMC est obstruée.

Ici passent deux canalisations pour l'écoulement des eaux usées.

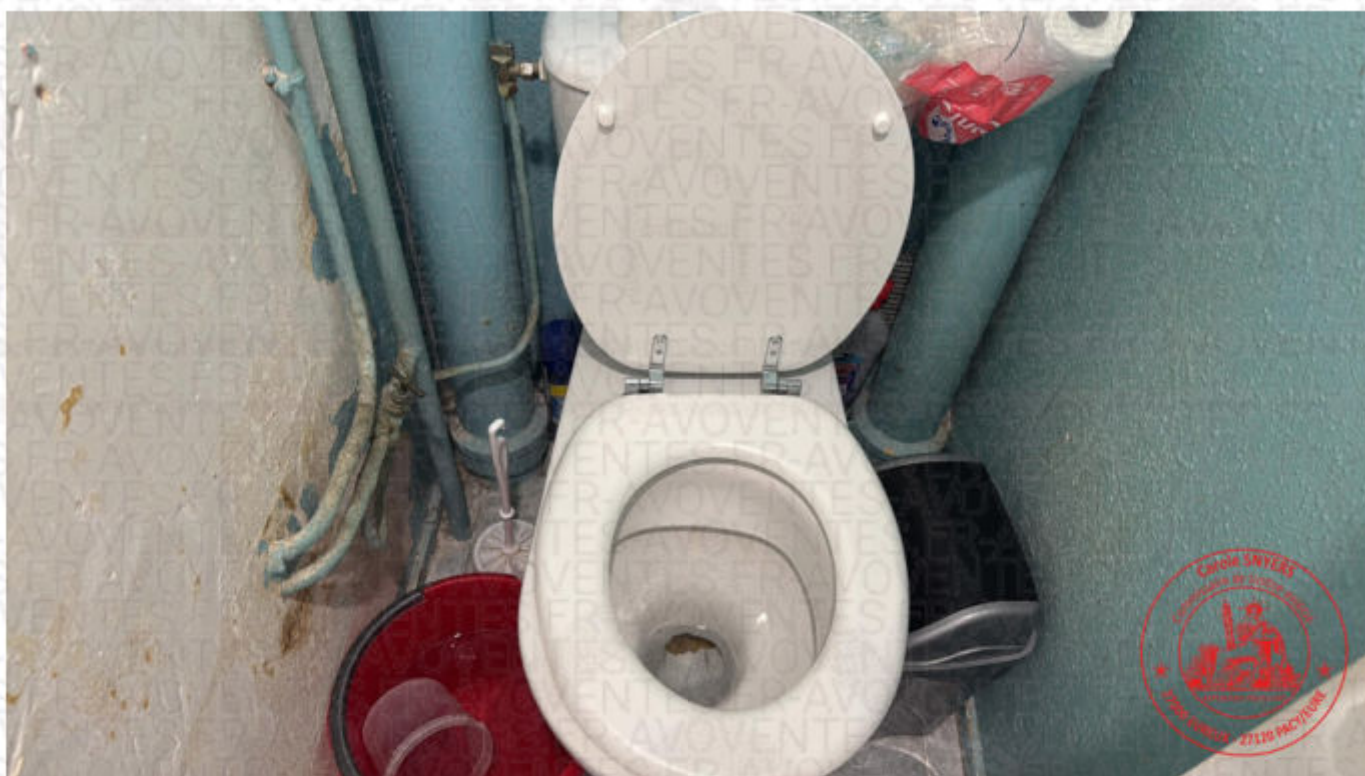
Le bloc WC, en grès émaillé blanc, avec chasse d'eau à économiseur d'eau, est à l'état d'usage.



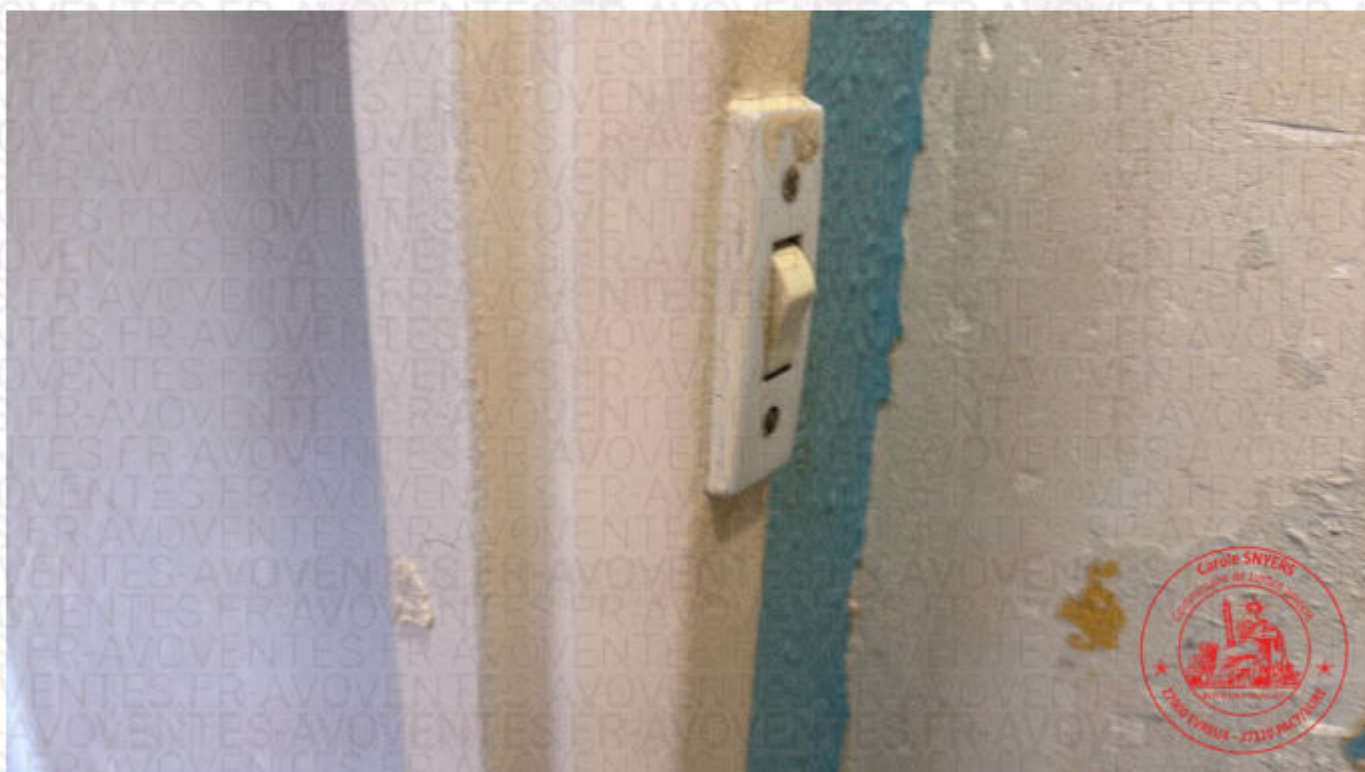








L'installation électrique est vétuste.



SALLE DE BAIN :

J'accède ensuite à la salle de bain par une porte en bois de type isoplane, en bon état et fonctionnelle. Plaques de propreté, béquilles métalliques, à l'origine dorée, ont été peintes en blanc sur la face extérieure. La peinture est en mauvais état. Sur la face intérieure, le papier à peindre a été peint en bleu. La peinture est en mauvais état. Les béquilles métalliques sont usagées.

La porte ouvre et ferme correctement.



La barre de seuil en bois est usagée.

Le carrelage au sol est usagé et jauni. Les joints sont en mauvais état, visiblement marqués par des infiltrations.

La faïence sur le mur est également en mauvais état : d'une part, elle est absente sur la partie basse et des carreaux ont été retirés ; d'autre part, elle est percée à l'endroit d'une ancienne prise sur le mur de droite.

Sur la partie haute : les murs sont couverts d'un papier peint à peindre, en très mauvais état, gondolés, sur lequel la peinture ne tient pas.

Le plafond : Revêtement identique. Et là encore, je constate que le papier se décolle également. L'ensemble est hors d'usage et menace ruine.

Dans cette pièce se trouve un meuble de salle de bain hors d'usage. Le plateau en marbre est cassé en deux. Le meuble de salle de bain est en très mauvais état, un tiroir est arraché, les portes ne tiennent pas.

Il intègre une vasque en grès émaillé blanc à l'état d'usage, avec un mitigeur chromé en bon état apparent.

Au-dessus est fixé un miroir qui intègre trois tablettes et deux luminaires.

Est fixé au mur un sèche-serviette.

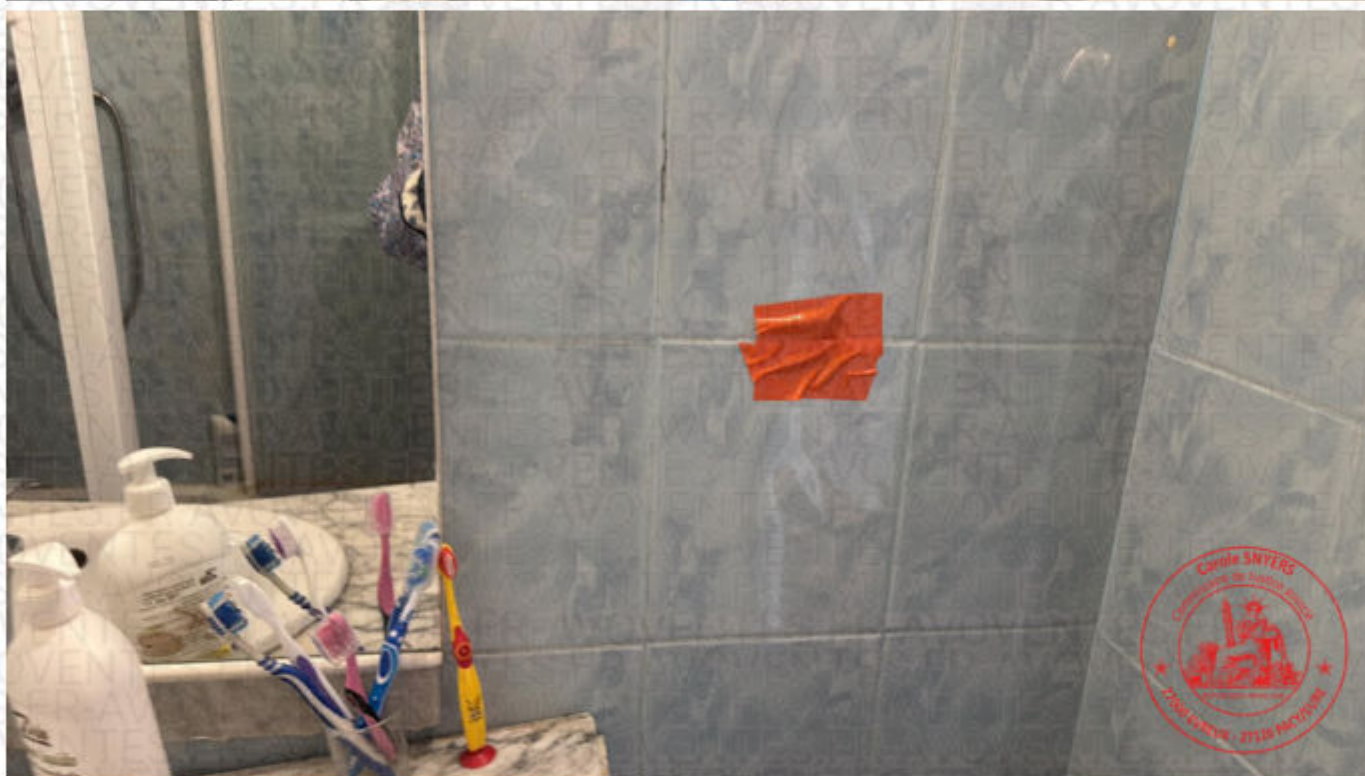
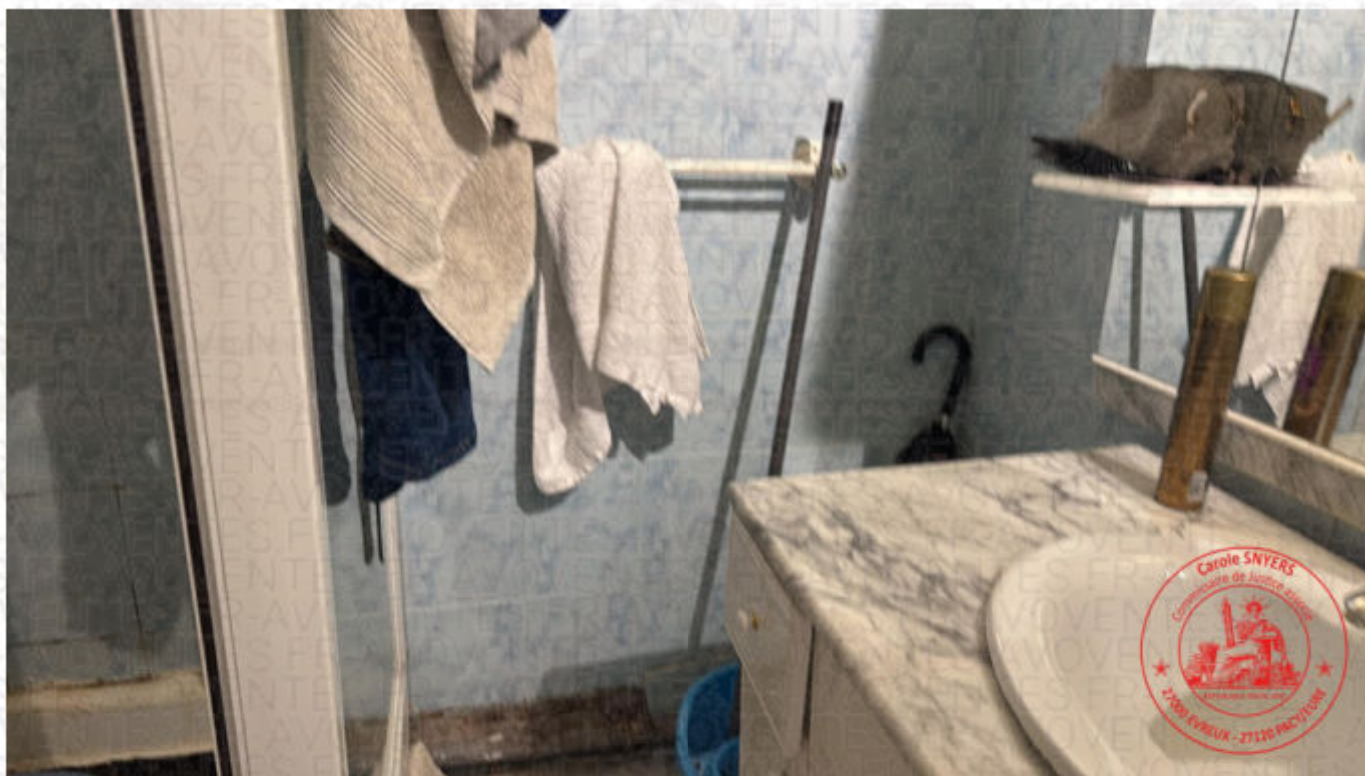
Dans cette pièce se trouve une cabine de douche. Je constate que le bac receveur est hors d'usage, colmaté à de nombreux endroits avec des amalgames de silicone. Je n'ai pas testé l'ensemble pour éviter les fuites. La porte est, quant à elle, en bon état. Mitigeur chromé visiblement à l'état d'usage. Je constate que la faïence à l'intérieur est hors d'usage, soulevée, les joints moisis. Il y a ici deux sorties d'eau en métal doré. Une partie du bac receveur est maintenue par un bloc de plâtre.

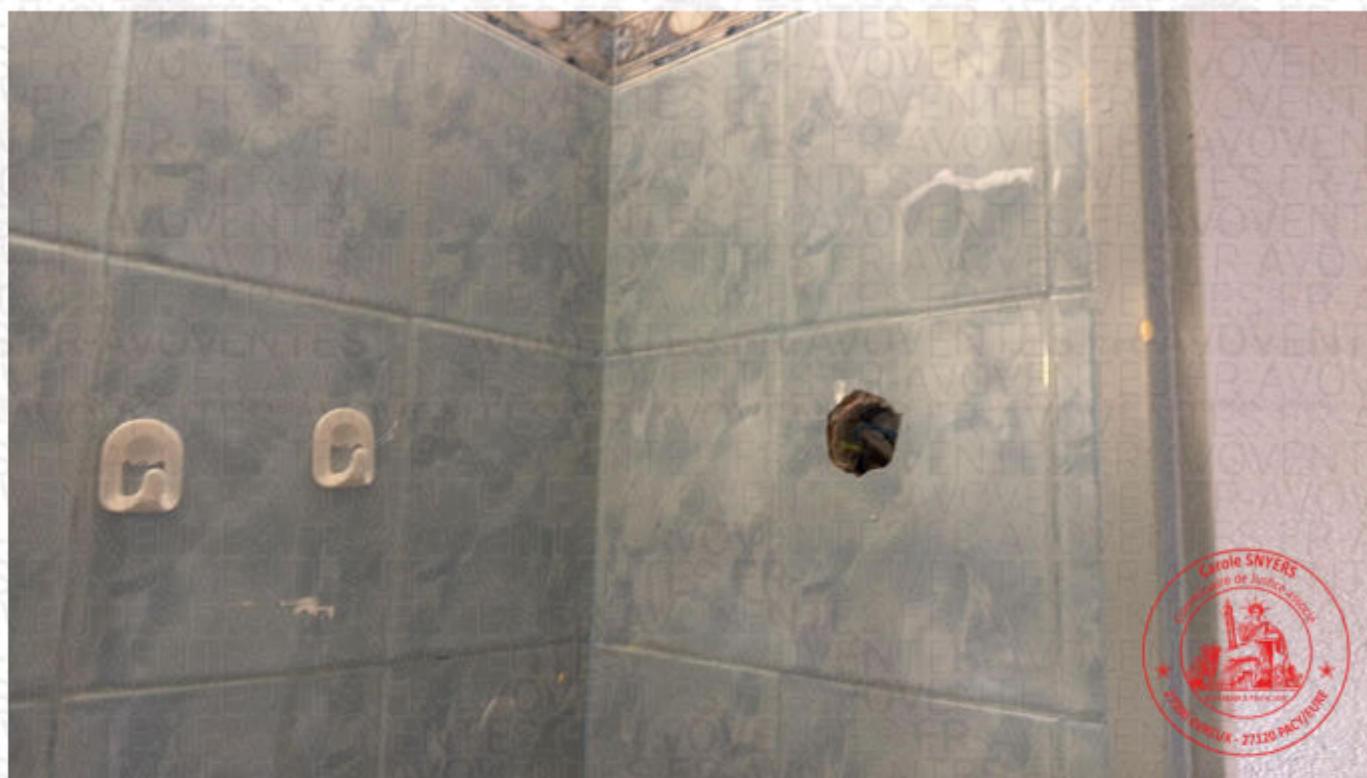
L'installation électrique est vétuste .

Deux grilles d'aération en mauvais état.

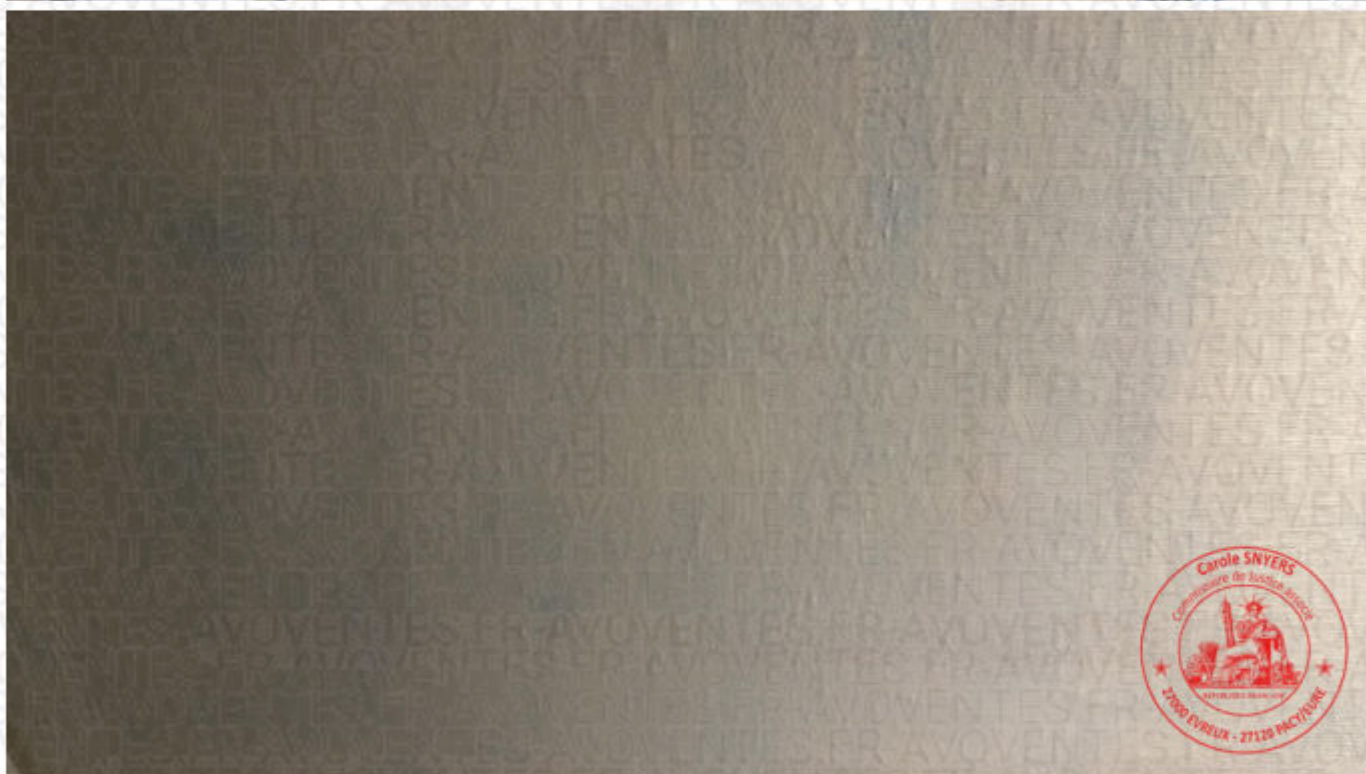










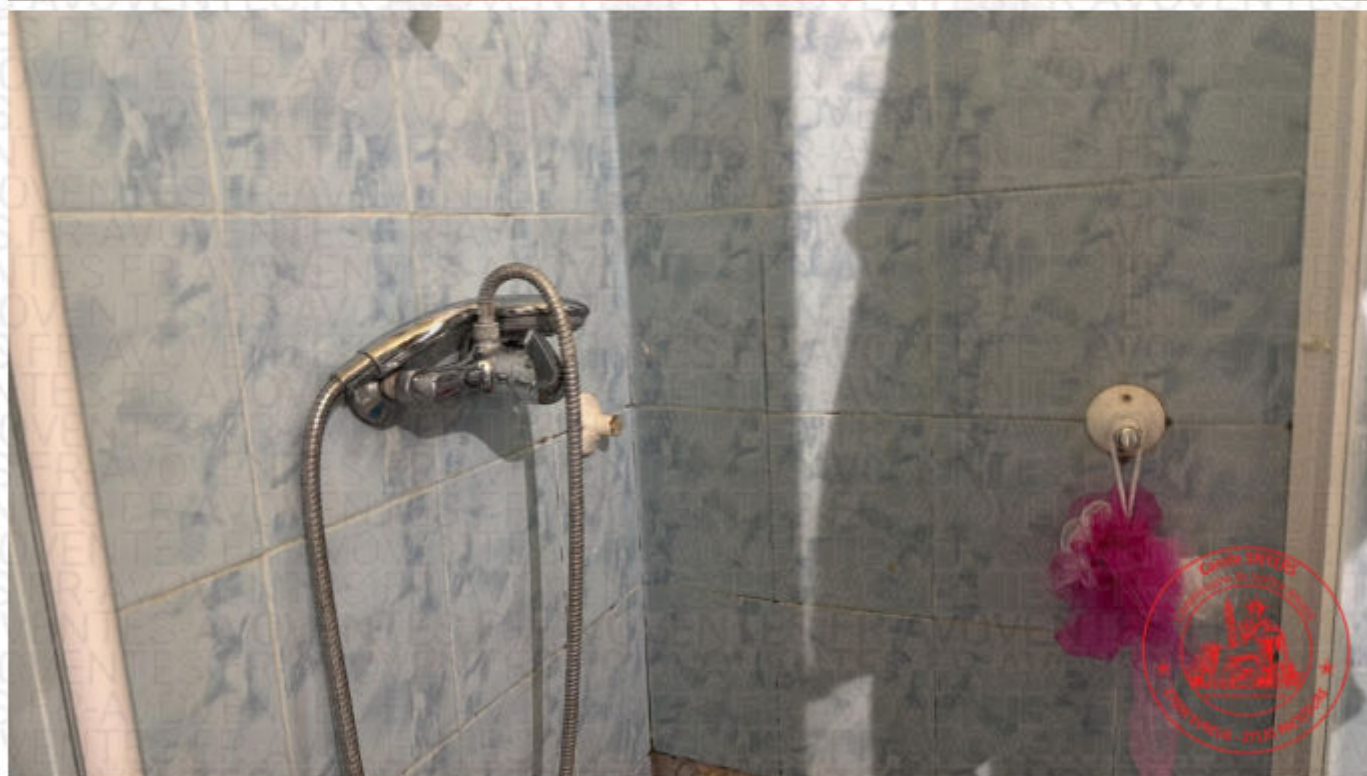


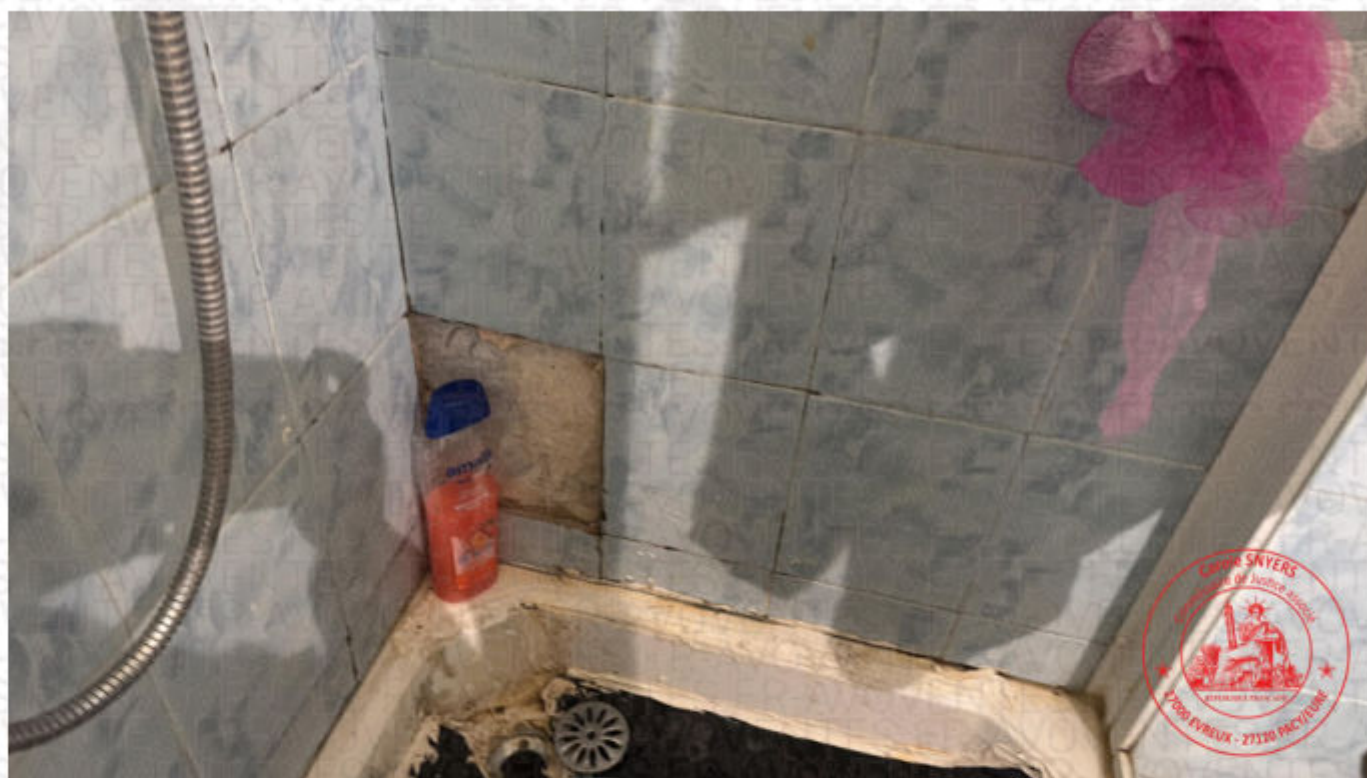


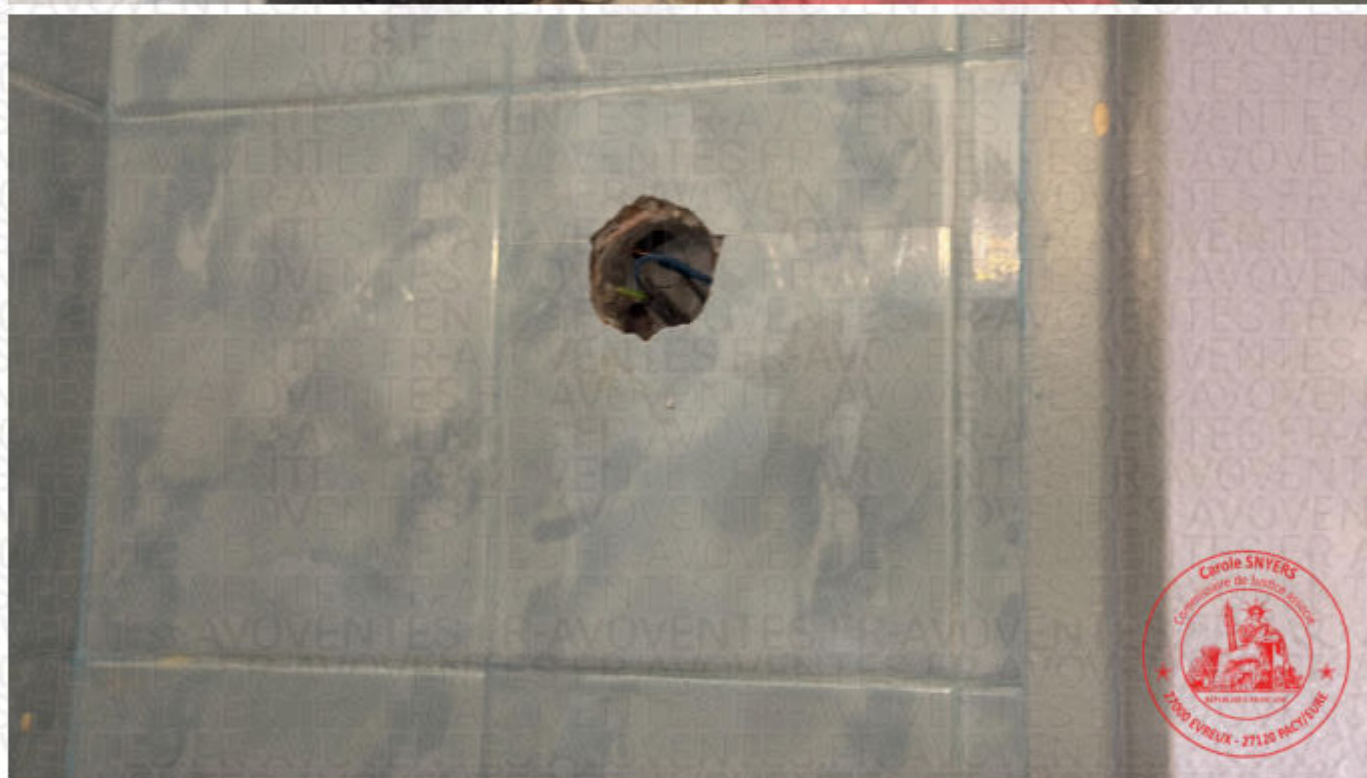














CHAMBRE :

Toujours depuis le couloir indiqué précédemment, j'accède à une chambre par une porte de type isoplane, dont la peinture blanche est hétérogène. Il a été peint sur la plaque de propreté des deux côtés. La porte ouvre et ferme correctement. Plaques de propreté, béquille métallique : fonctionnelles.



Le sol : parquet flottant identique à ce qui était indiqué précédemment, c'est-à-dire en mauvais état.

Plinthes périmétriques en bois, usagées et en mauvais état.

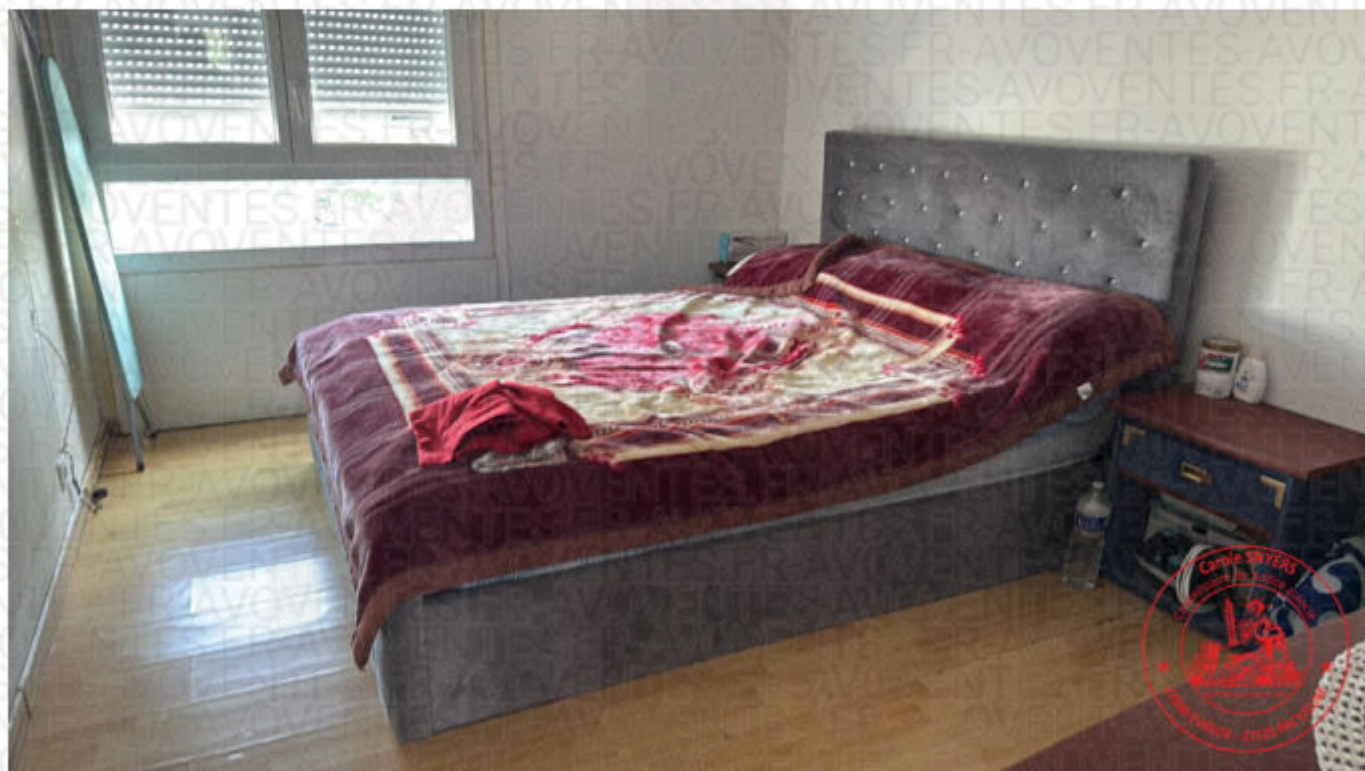
Les murs sont habillés d'un revêtement type crépi blanc. Le granulage est hétérogène. La peinture est en mauvais état et hétérogène.

Je relève un trou réalisé grossièrement pour laisser passer un câble entre cette pièce et la pièce principale.

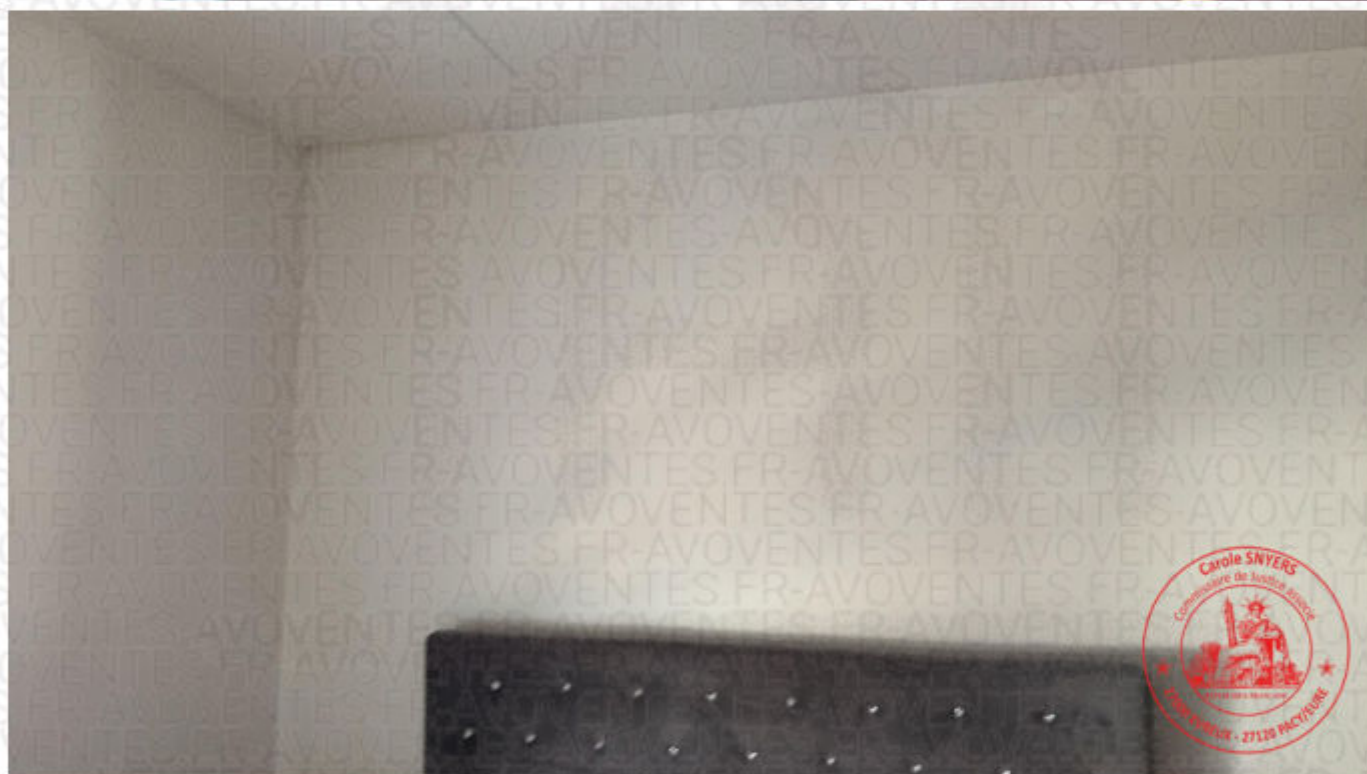
Une peinture blanche exactement similaire à celle des murs habille le plafond.

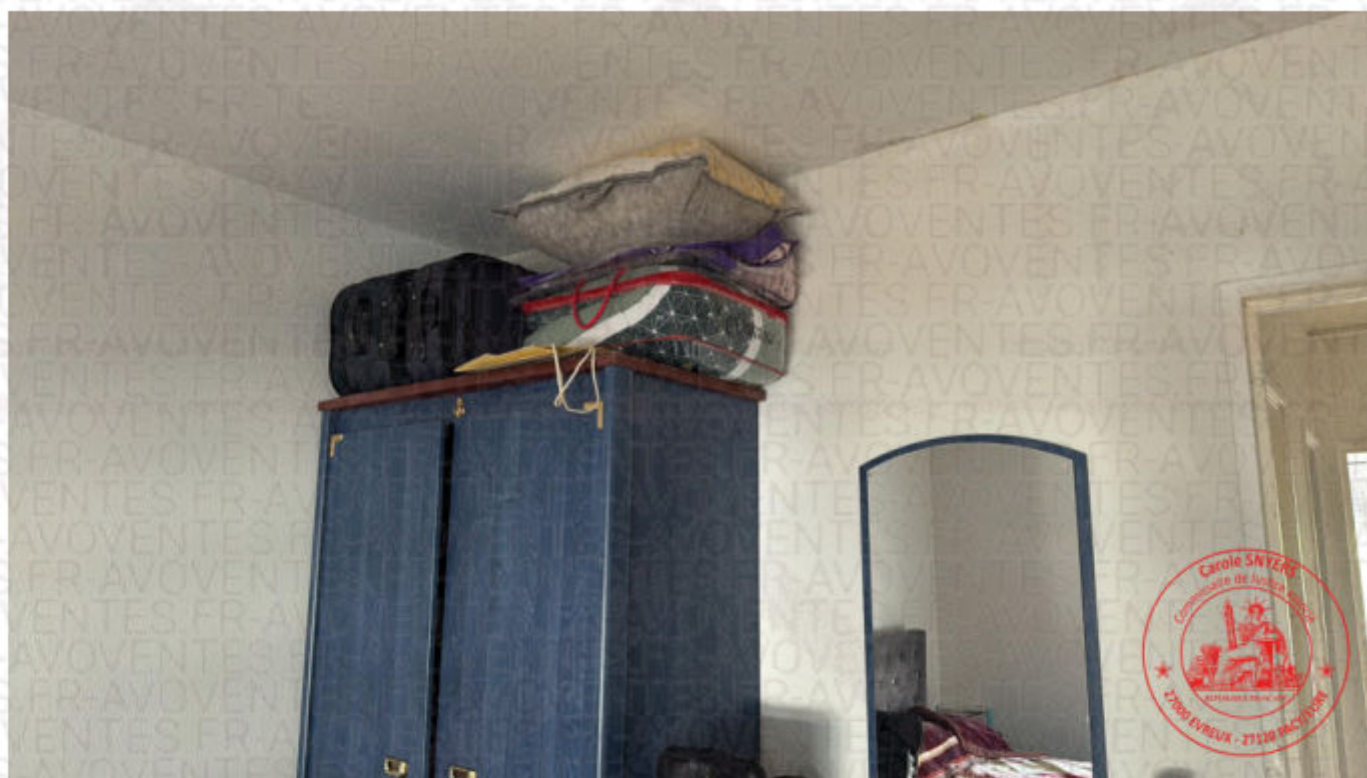
L'éclairage naturel de cette pièce est assuré par une fenêtre en menuiserie PVC, double vitrage, avec châssis fixe en partie basse, en très bon état et visiblement récente, avec volets sur l'arrière dans le même état. Le coffre du volet roulant est dépourvu de réglettes d'aération.

L'installation électrique est là encore vétuste et non réalisée dans les règles de l'art.

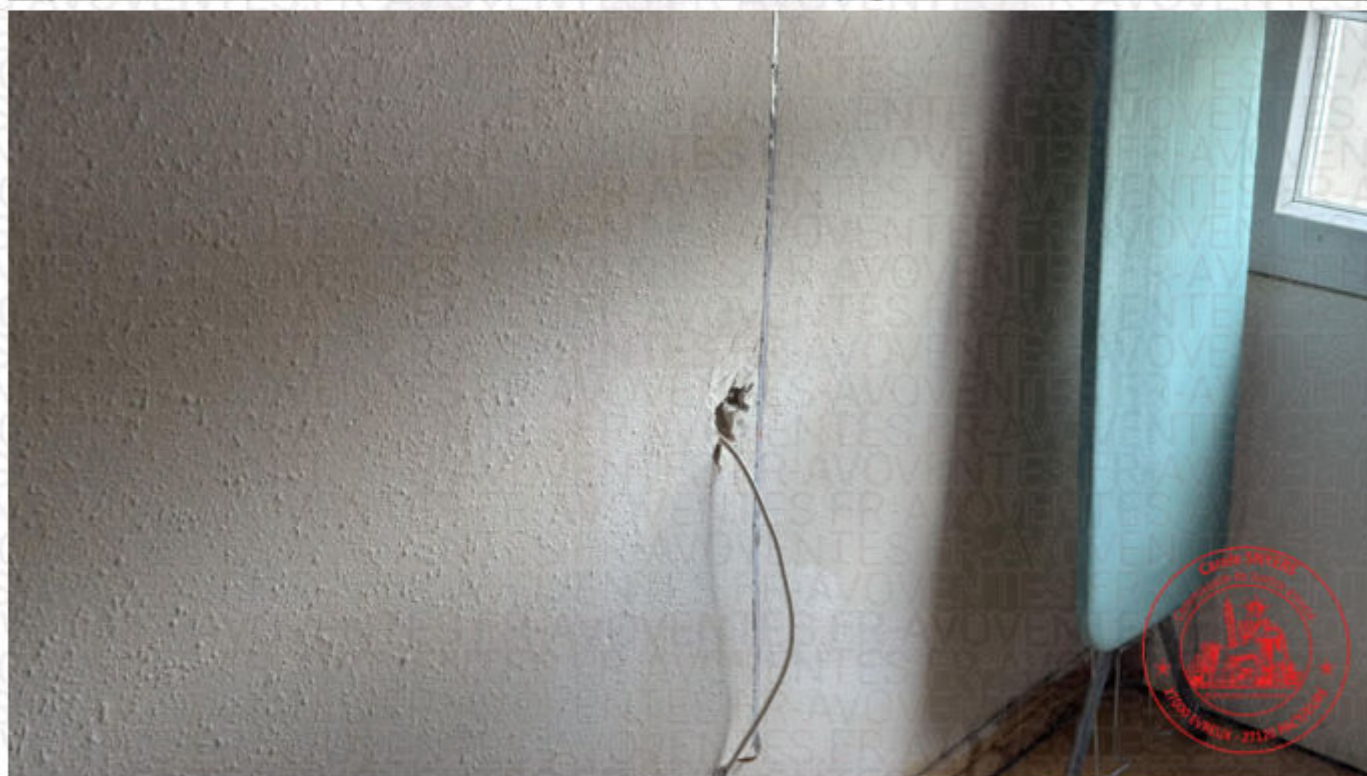
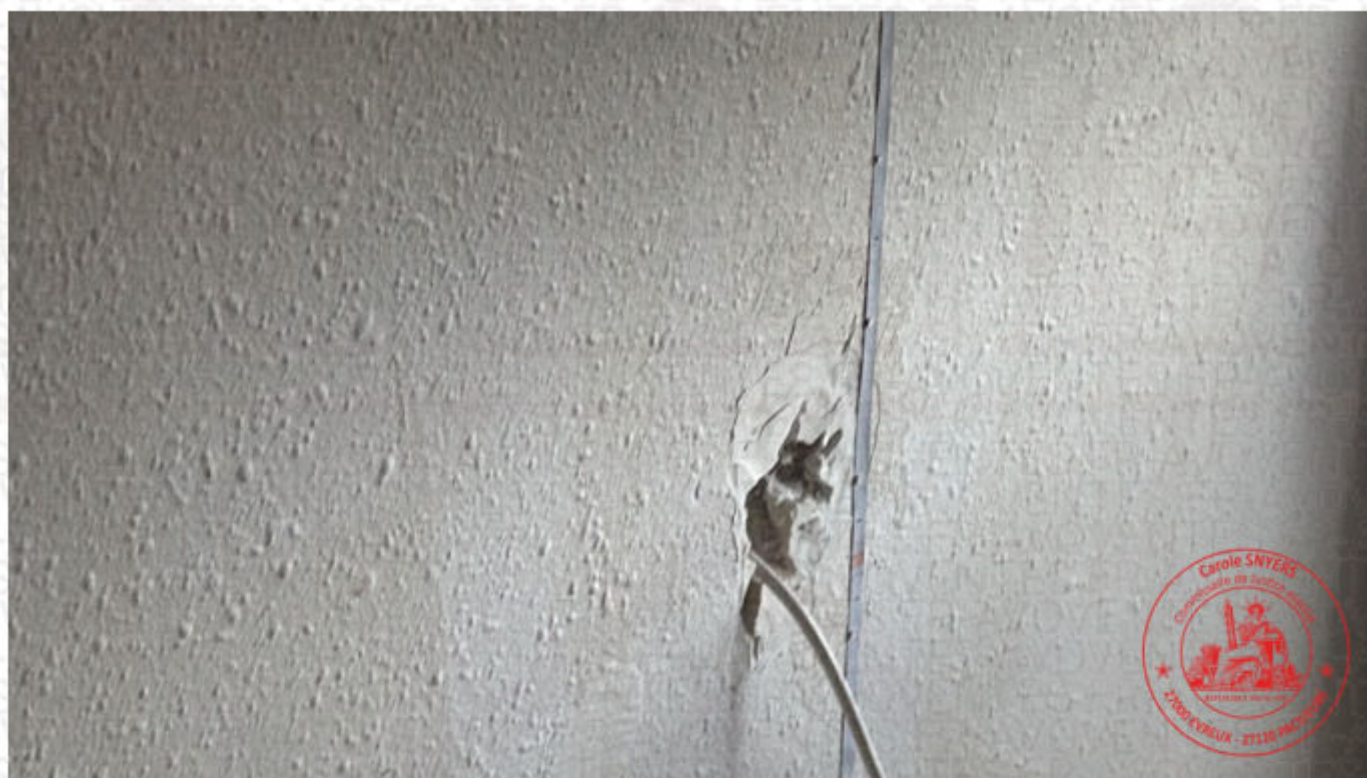


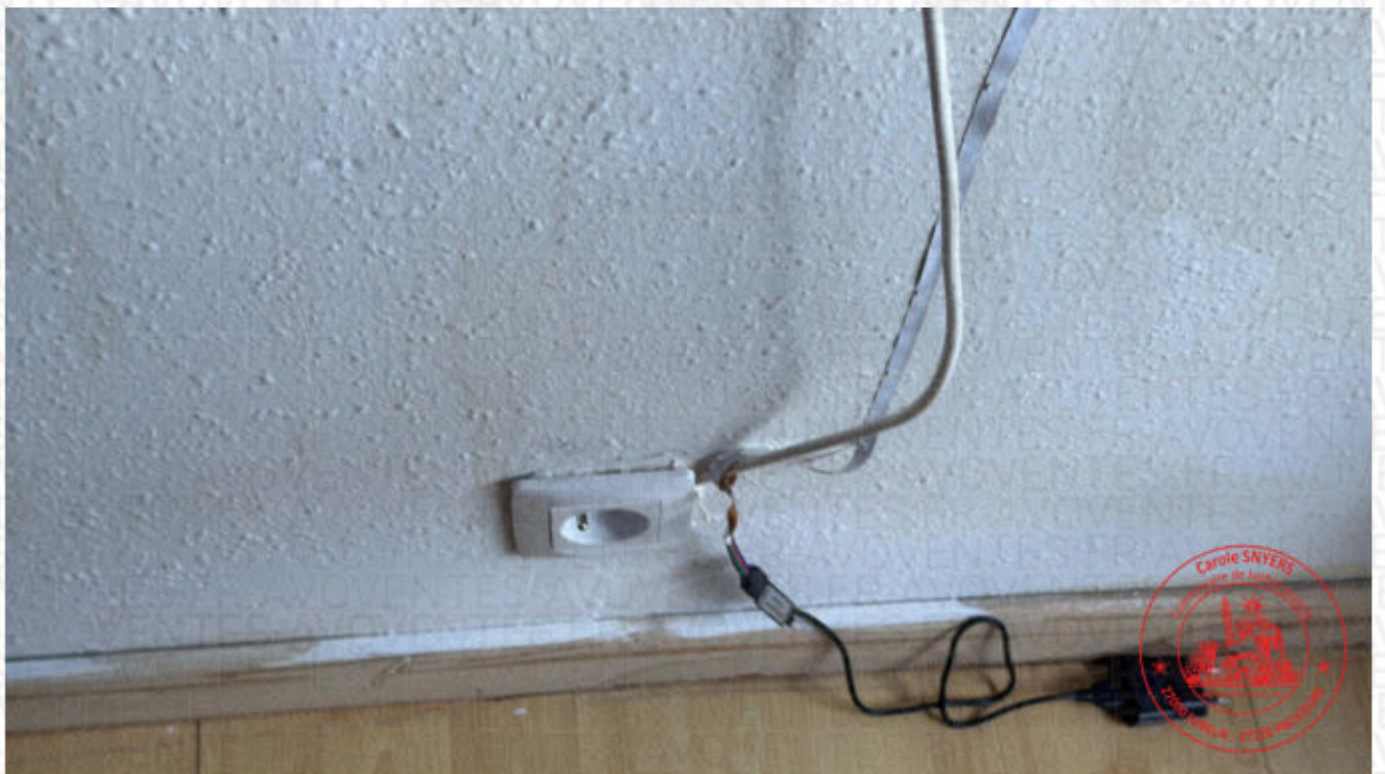














PIECE PRINCIPALE :

J'en reviens à l'entrée principale. J'accède ici à la pièce principale de la maison, utilisée actuellement en salle à manger, salon.

Barre de seuil double au sol en mauvais état.

Parquet flottant au sol également en mauvais état. Il est soulevé, le plaquage est dégradé.

Plinthes périphériques en bois à l'état d'usage, mais je relève sur l'ensemble des débordements de peinture blanche.

Le mur : crépi blanc, à l'état d'usage.

Le plafond est dans le même état, même si je note une hétérogénéité au niveau du granulage.

L'installation électrique est visiblement à l'état d'usage.

De cette pièce, il est possible d'accéder à un balcon par une porte-fenêtre double, menuiserie PVC, double vitrage, visiblement récente et en bon état. Sur le côté de celle-ci se trouve un châssis fixe, double vitrage PVC blanc. L'ensemble est également visiblement récent. Le volet sur l'extérieur est en bon état.

L'installation électrique est à l'état d'usage.

J'accède ici, depuis cette pièce, à un balcon, dalle au sol non revêtue, garde-corps à l'état d'usage.

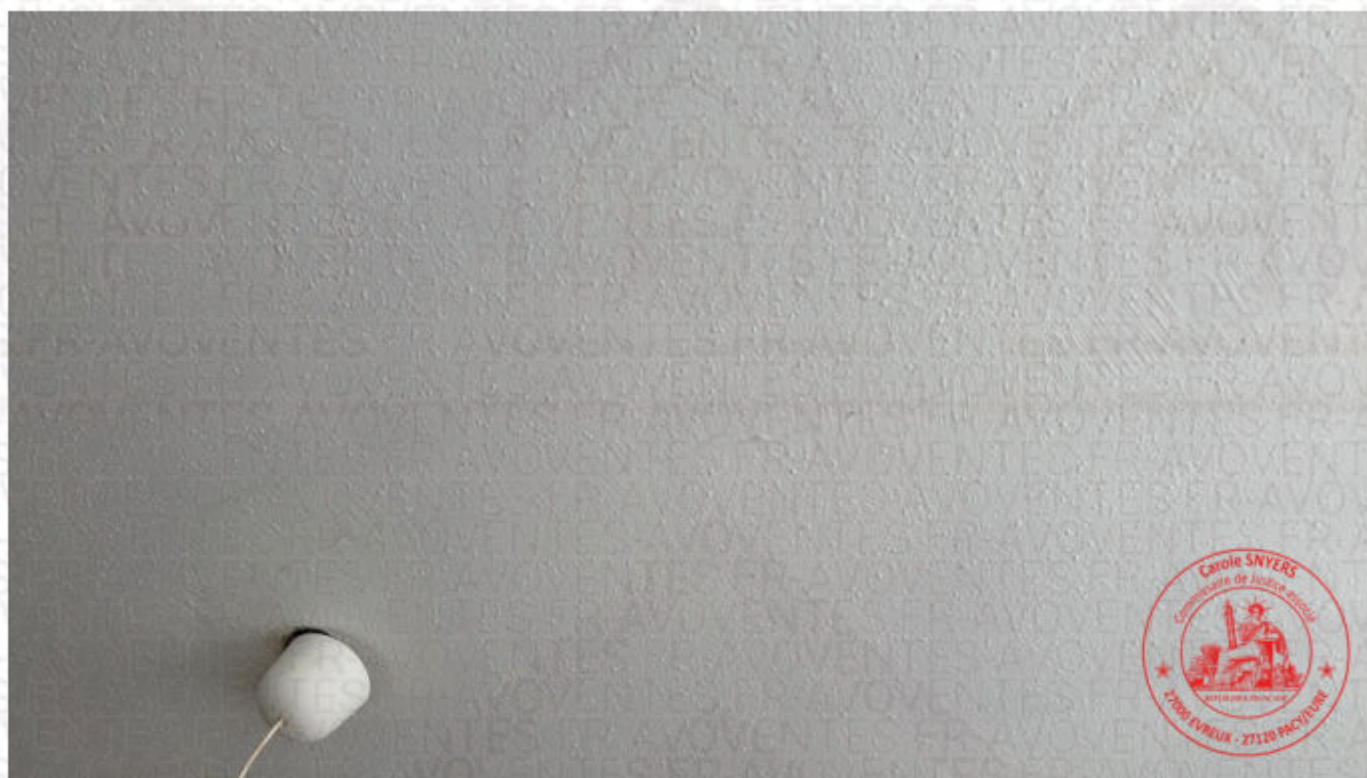
Sur le balcon, je constate que les menuiseries visibles sont en bon état, et que le bardage qui habille les murs est également en bon état.

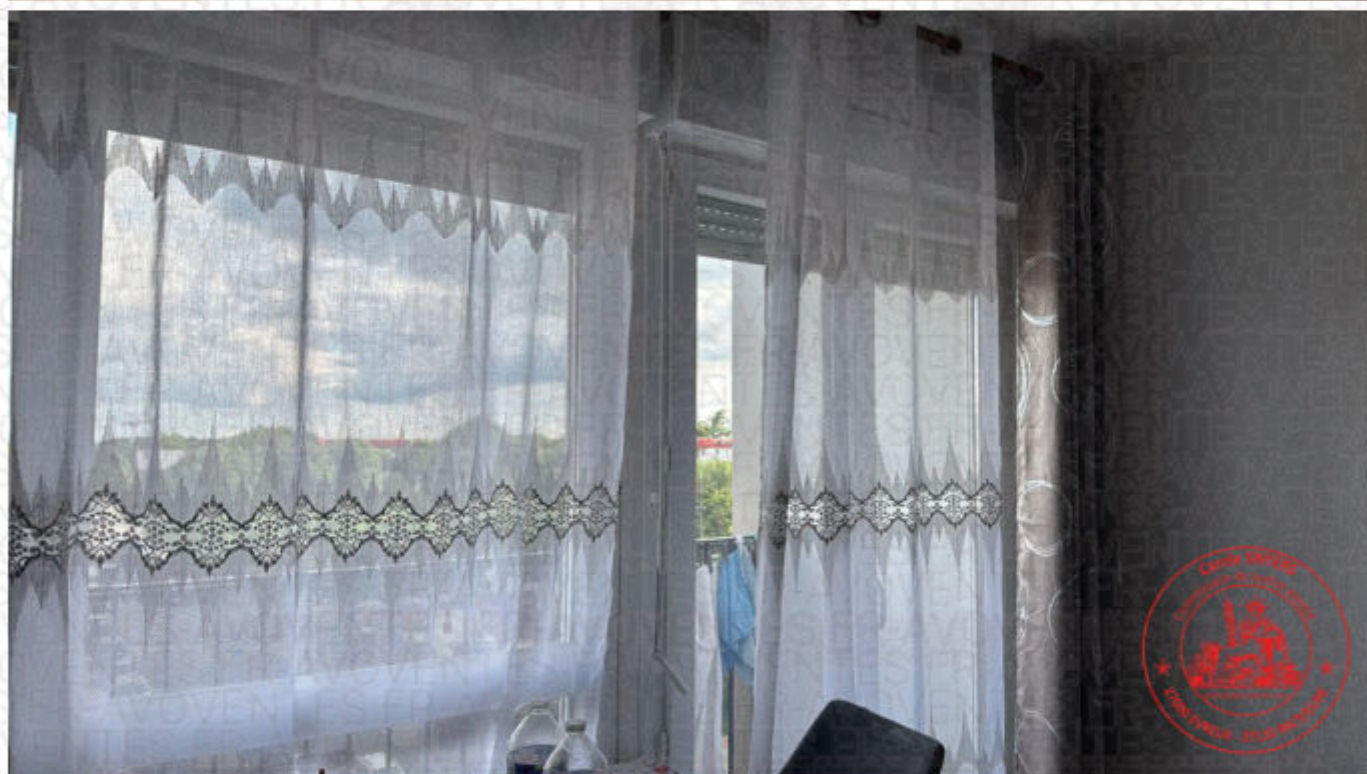


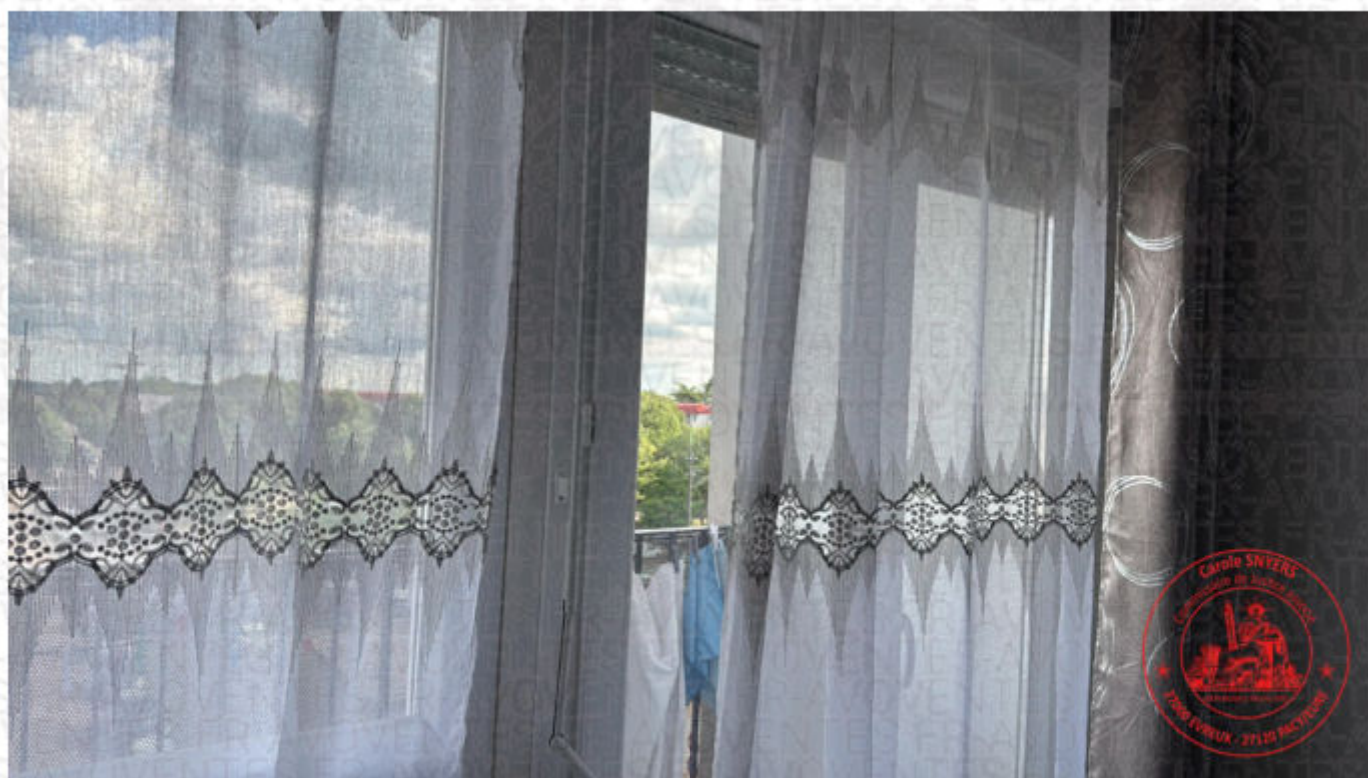


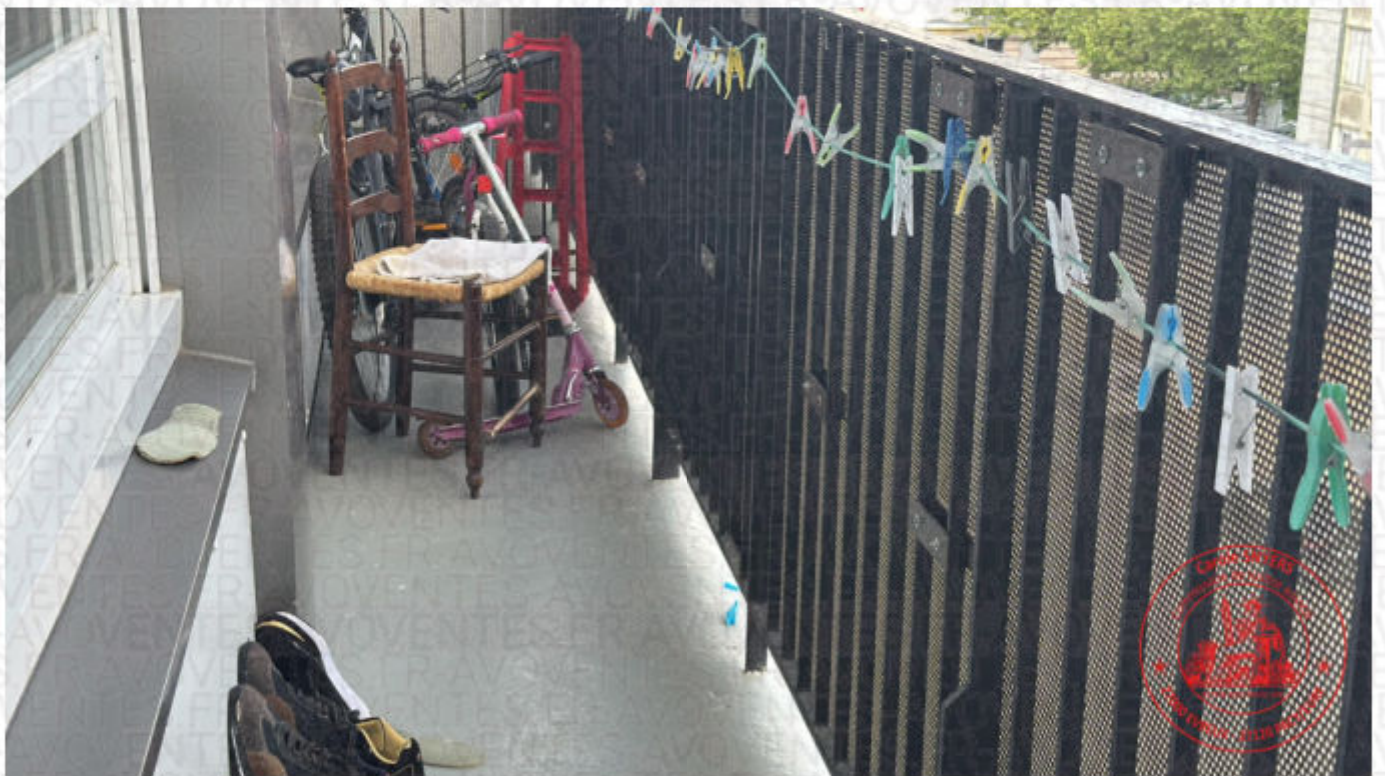


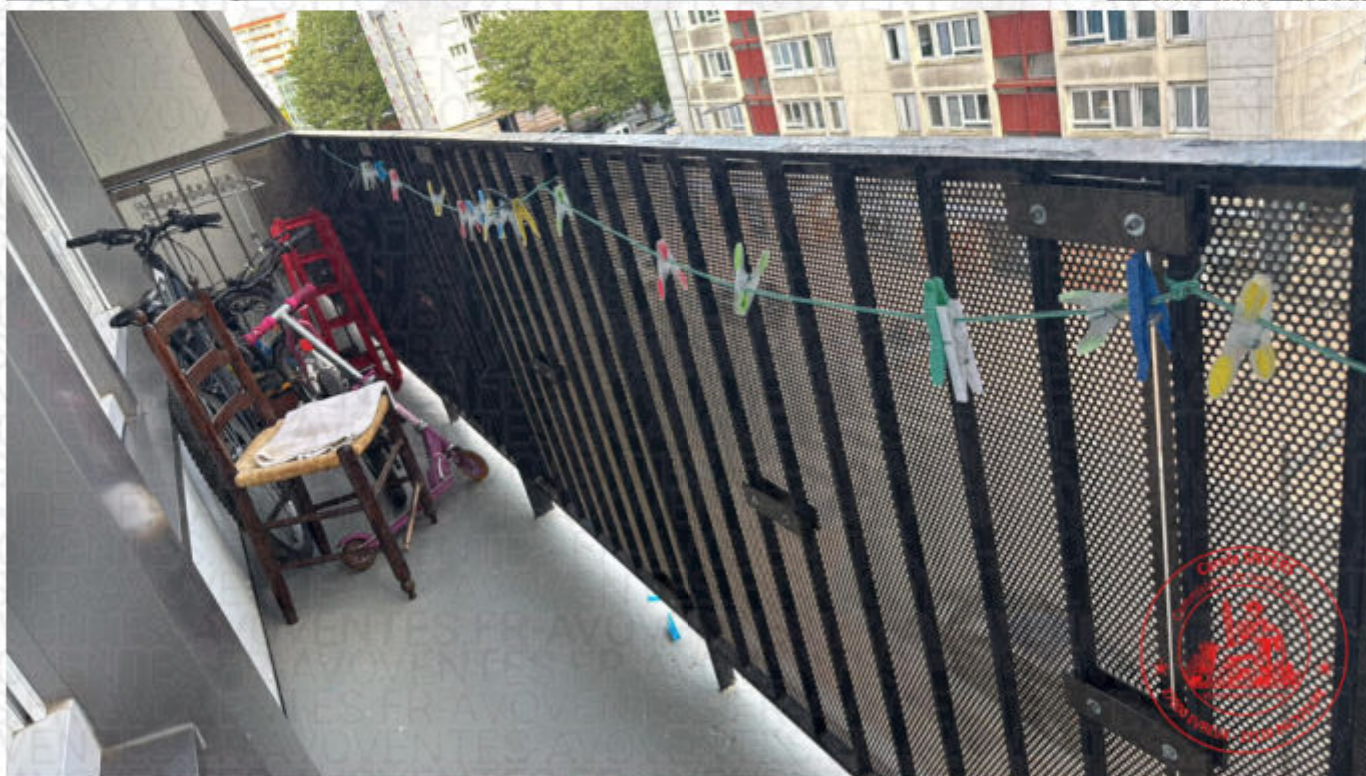
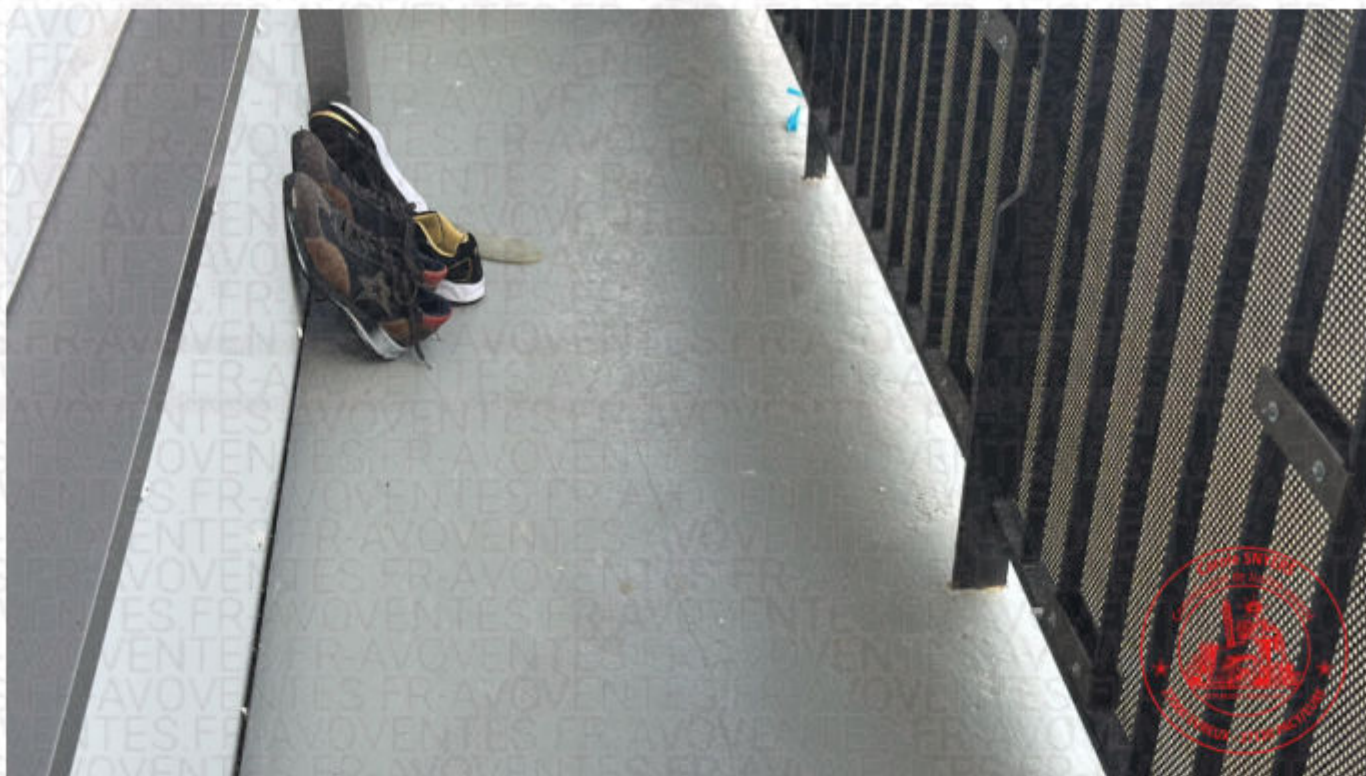




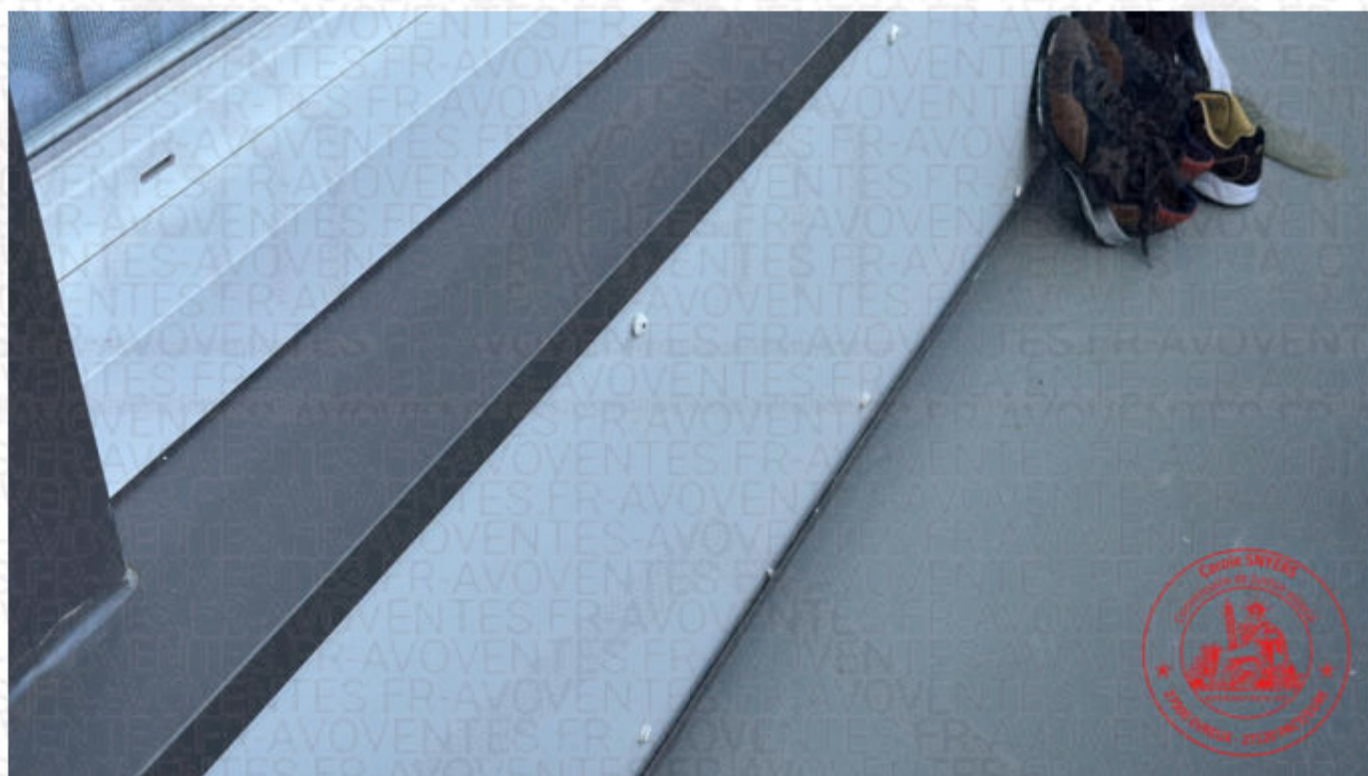


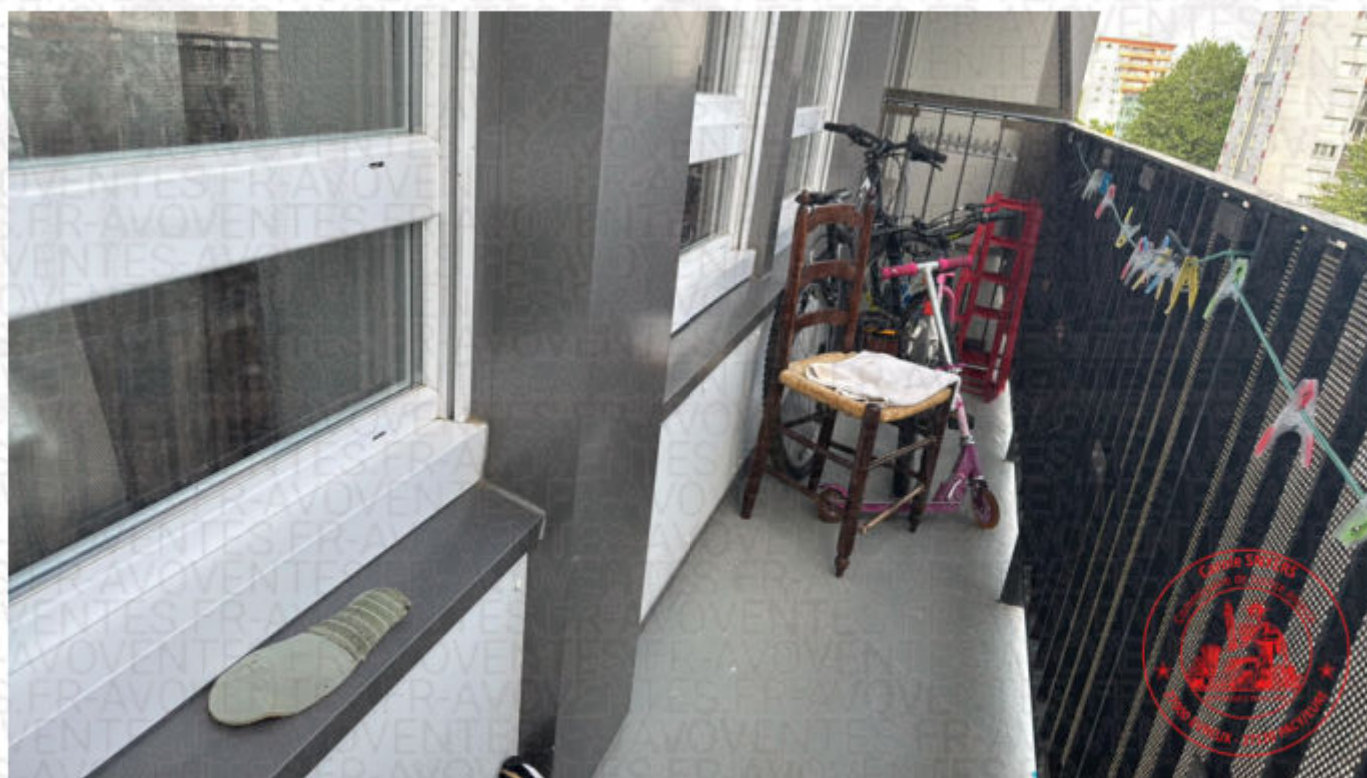












PIECE EN ENFILADE - CHAMBRE :

J'accède depuis cette pièce à une autre pièce en enfilade. Elle est actuellement utilisée à usage de chambre. La porte en bois est en mauvais état. Le panneau vitré interne a été remplacé par une planche de bois. Plaques de propreté, béquilles métalliques en mauvais état. La porte ouvre et ferme correctement.

La barre de seuil est usagée.

Le parquet flottant est également en mauvais état, il est soulevé et écaillé.

Les plinthes périphériques en bois sont à l'état d'usage, mais je relève des débordements de peinture sur l'ensemble.

Il est apparent que cette pièce a été cloisonnée ; Précédemment, elle était ouverte sur la pièce précédente. Le cloisonnement a été réalisé globalement proprement.

Les murs sont revêtus d'un crépis blancs, je relève que la peinture est hétérogène. Je constate des différences de teintes sur l'ensemble. Le revêtement est néanmoins à l'état d'usage.

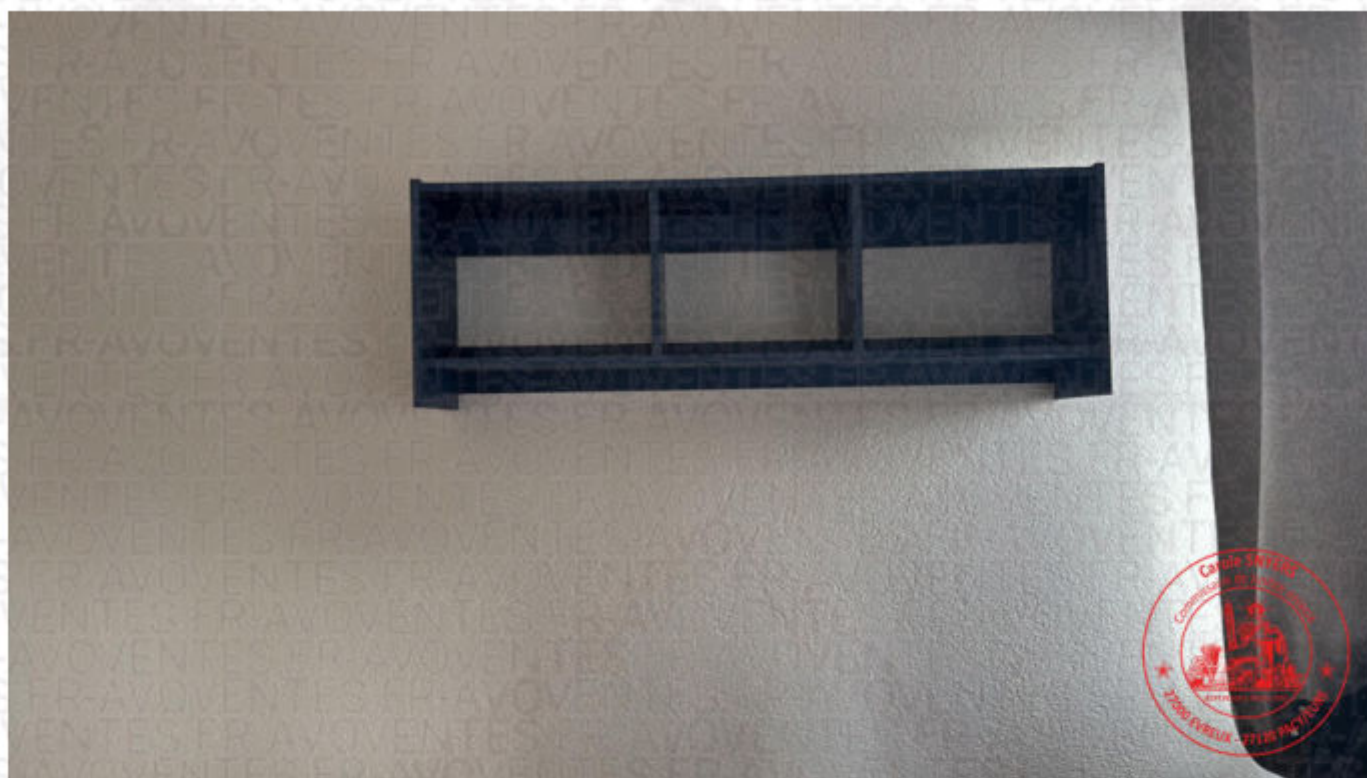
Le plafond est strictement dans le même état.

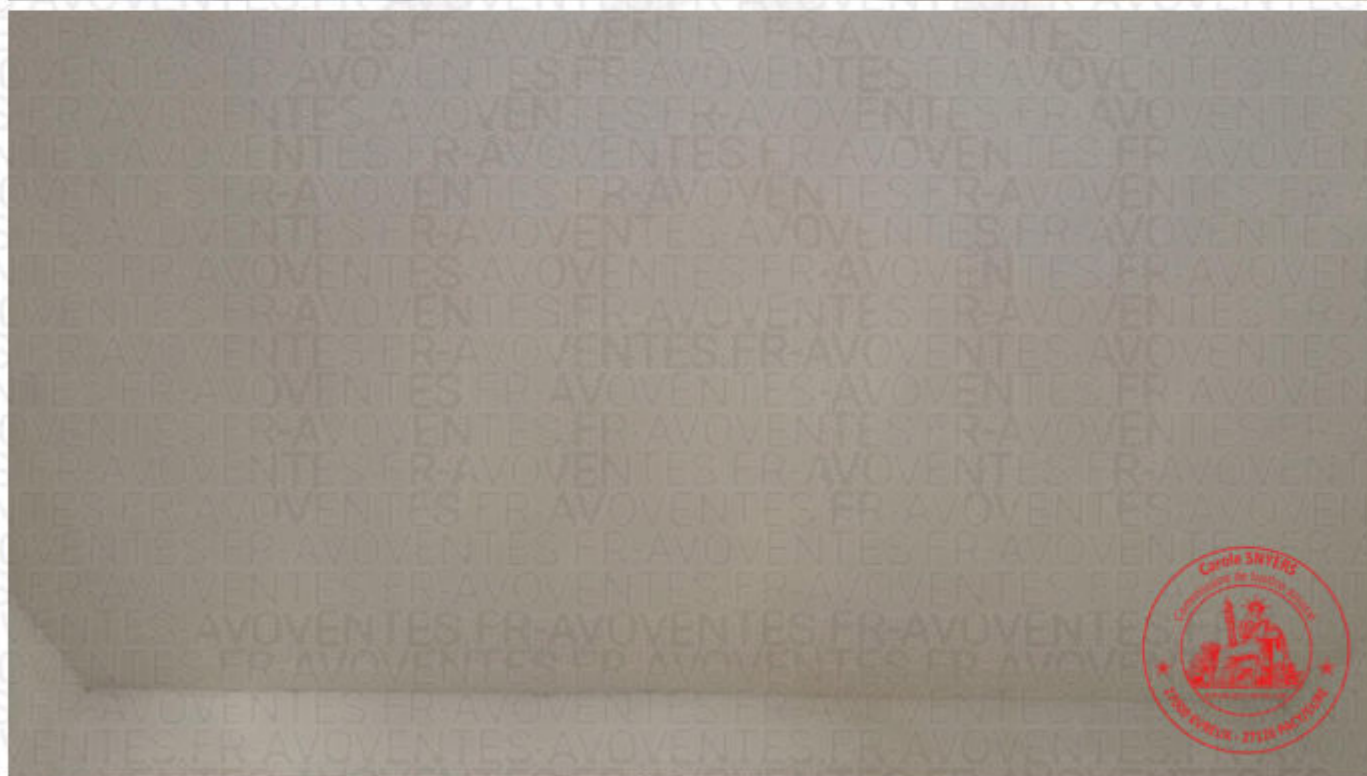
L'éclairage naturel de cette pièce est assuré par une fenêtre double, menuiserie PVC, double vitrage, en parfait état et fonctionnelle. Sous celle-ci se trouve un châssis fixe de même constitution, et sur le côté gauche de celle-ci, deux châssis fixes également de même constitution. Deux tringles à rideaux sont fixées au-dessus. L'ensemble est en parfait état. Derrière se trouvent des volets PVC à déploiement manuel en bon état. Sur les deux coffres, je relève l'absence de réglette d'aération.

Installation électrique vétuste.

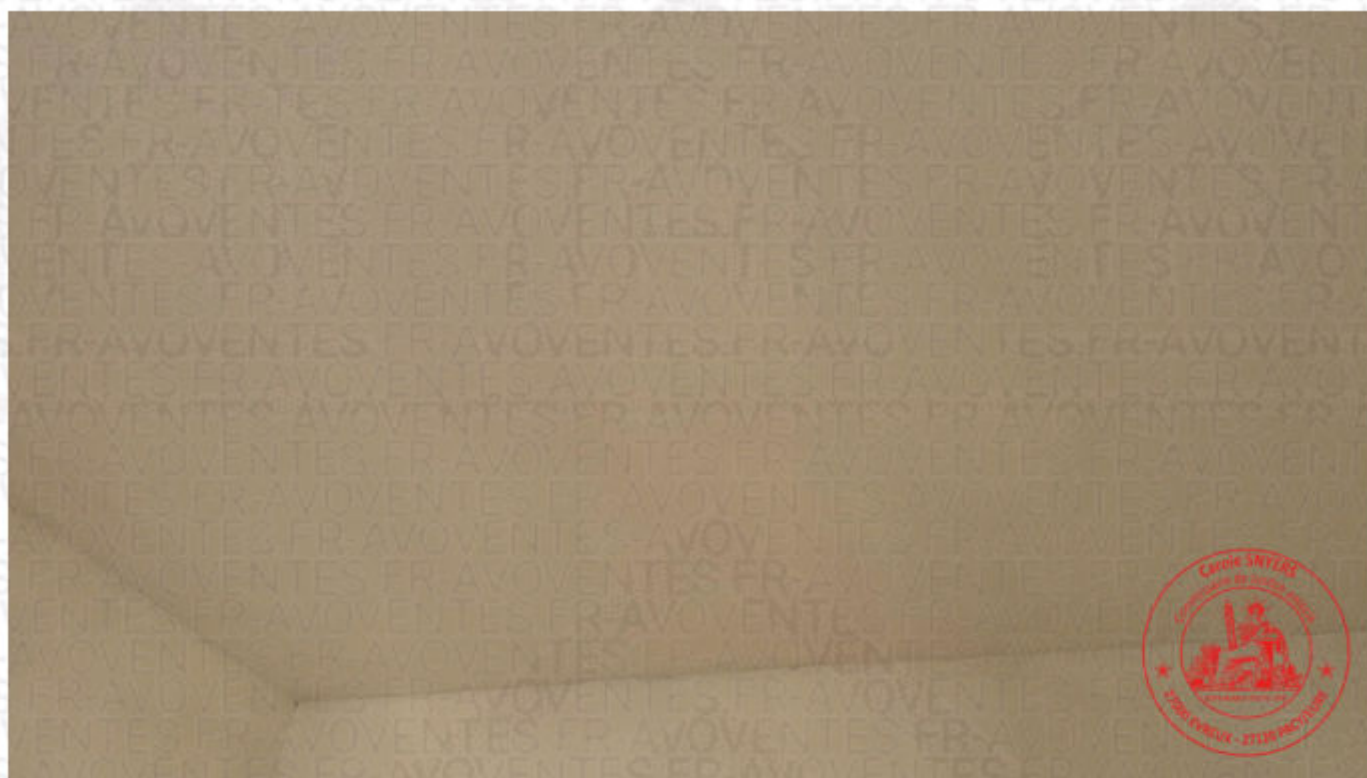


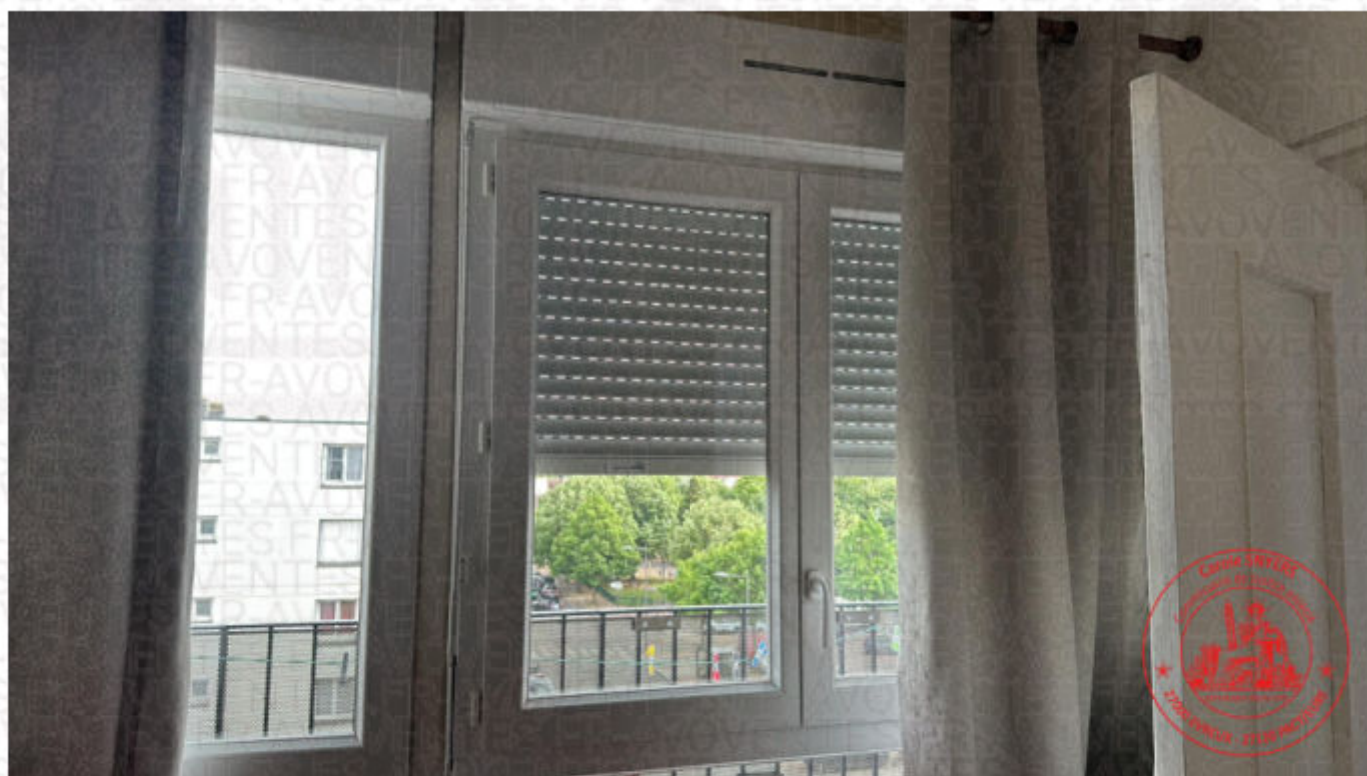






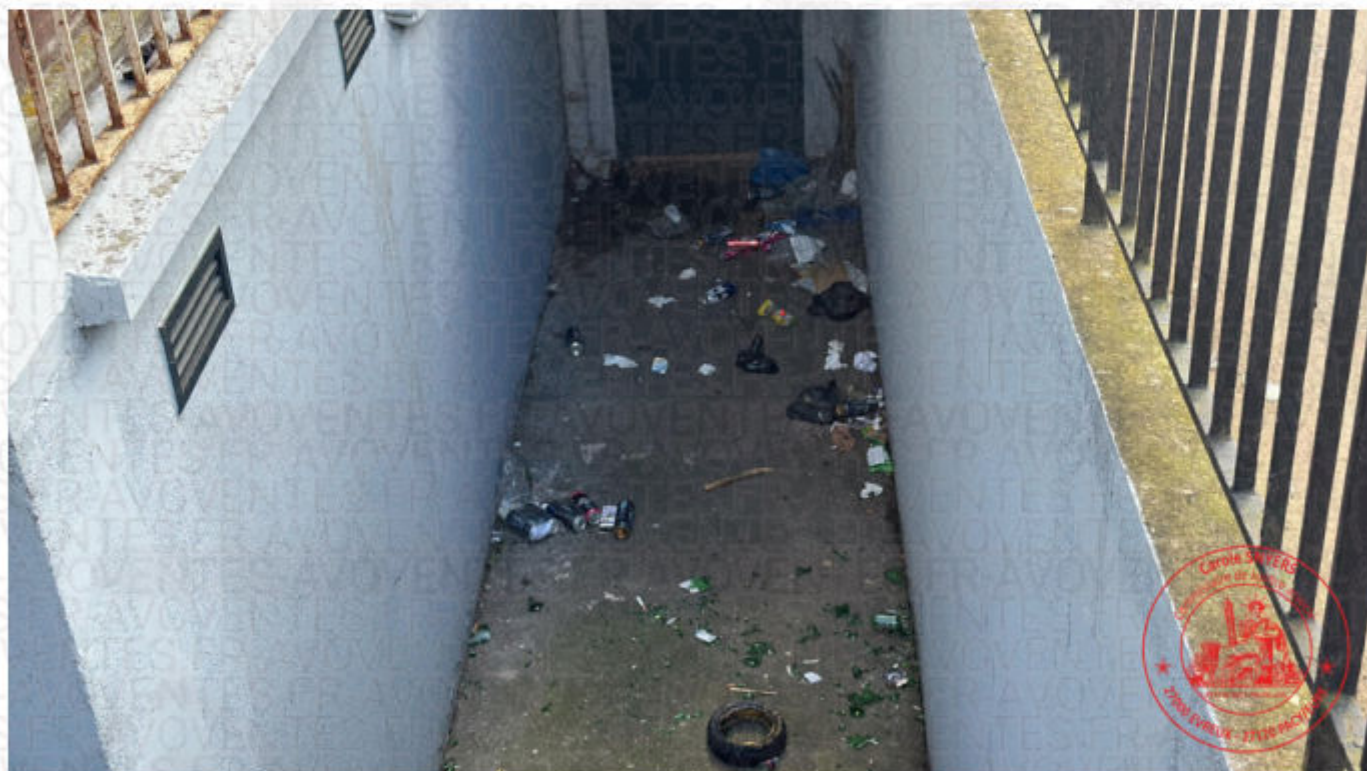
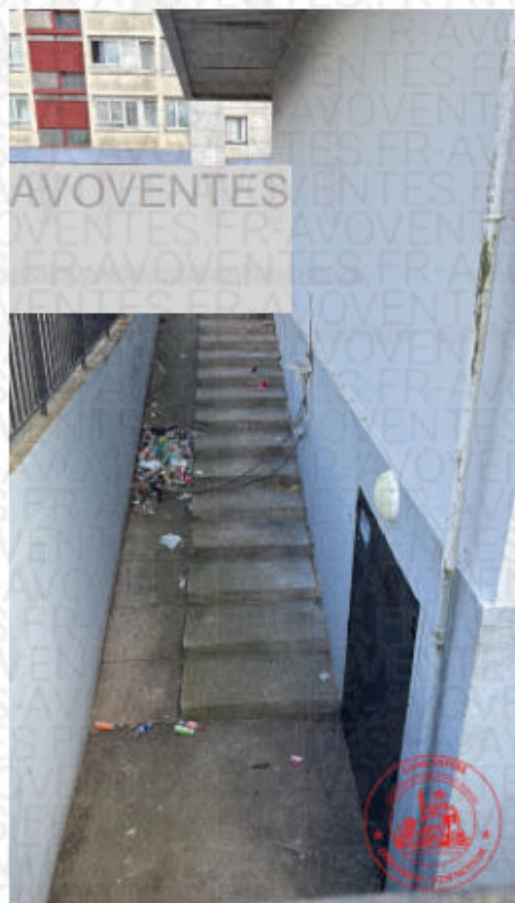


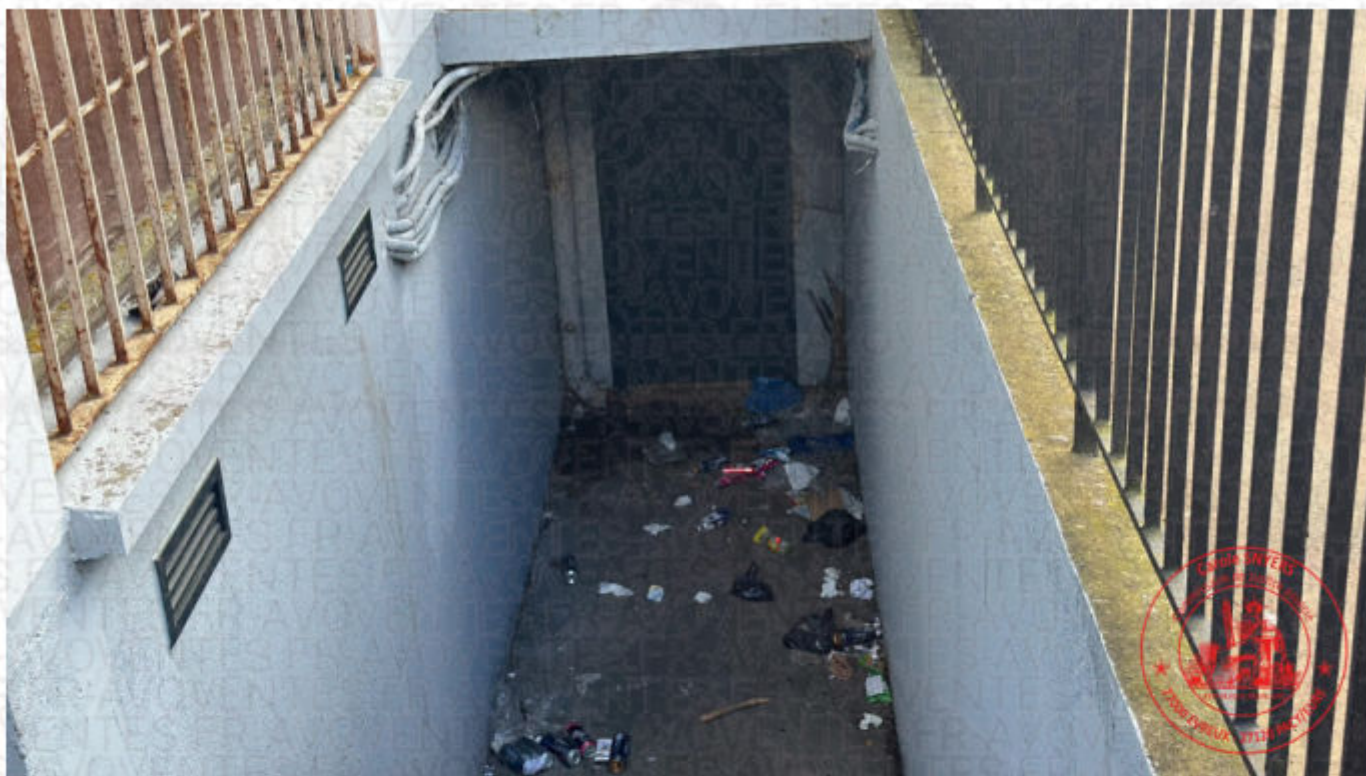






Une cave (n°94) est affectée au bien mais elle est condamnée et inaccessible.





Annexe :



Telles sont les constatations faites ce jour au 9 rue Joliot Curie à EVREUX (27000) , et de ce qui précède je rédige le présent procès-verbal de constat, avec 207 photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'Acte Arrêté du 28 février 2020	
Émoluments HT	221,36€
Déplacement HT	9,40€
Sous-Total HT	230,76€
TVA 20,00%	46,15€
Total TTC	276,91€

La Commissaire de Justice soussignée
Maître Carole SNYERS





Scannez ce QR Code pour vérifier l'authenticité
de ce Procès-Verbal de constat.



Lien vers le processus de verification :

<https://app.legatus.fr/verificateur-authenticite/48059a1d77f3332845bb84671d6226ee3dcd4be5a58f6f8b683e92a365ce5>