



- Lot n° 10 : Au 1<sup>er</sup> étage, entrée B, un appartement composé : séjour, dégagement, une chambre, salle d'eau, wc ; et les 46/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.
- Lot n° 30 : Une cave ; et le 1/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

de dresser un procès-verbal descriptif de ces 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,**

Me suis transporté ce jour à 10 h 50, 28 rue Rougemont à TONNERRE (89700)

Où en présence de :

- Monsieur Bernard CLEMENT, Adjoint au Maire de TONNERRE, chargé de l'urbanisme
- Monsieur Jean-Marie BERNAD, Serrurier, préalablement requis
- Monsieur ROBINET Cédric de l'agence Habitat Contrôle chargé d'établir les différents diagnostics et mesurage

Préalablement, je me suis rapproché du Syndic, la société NEXITY, 13 rue de l'Horloge à AUXERRE (89000), qui m'a déclaré ne pas détenir de clés de l'accès aux caves concernant cet appartement et m'a communiqué les plans qui resteront joints au présent procès-verbal.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

### **EXTERIEUR**

Ce bâtiment correspond à l'ancienne gendarmerie de TONNERRE.

Les enduits sont en bon état général.

La toiture paraît être en bon état.

Les gouttières et descentes des eaux pluviales sont en zinc.

Il s'agit d'un corps de bâtiment avec une cour intérieure donnant sur quatre rues autour de celui-ci.

L'entrée principale est 28 Rue Rougemont et s'effectue par un porche avec un grand portail métallique et un interphone.

Le sol du porche et de la cour intérieure est en pavés autobloquants.

Sous le porche, présence d'un ensemble de boîte aux lettres en bois.

L'appartement 10 se trouve à droite dans la cour, au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble (2 fenêtres).

**(photographies 1 à 13)**

### **CAVE n° 30**

L'accès s'effectue directement de la cour par un escalier en pierre et par une porte en bois fermée par une serrure que j'ai fait ouvrir puis refermer par le serrurier.

Il s'agit d'une partie voûtée avec un couloir commun en terre battue, avec éclairage, desservant plusieurs caves.

**(photographies 14 à 17)**

La porte de la cave n° 30 est en bois en bon état avec serrure fermée à clé que j'ai fait ouvrir puis refermer par le serrurier.

Le sol est en terre battue.

Il s'agit d'une ½ voute en pierres avec des cloisons séparatives en parpaings.

Eclairage fonctionnant.

**(photographies 18 et 19)**

## **INTERIEUR**

### **PARTIES COMMUNES**

L'accès s'effectue par l'entrée se trouvant au fond à droite de la cour. Cette entrée donne accès à l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage.

La porte d'entrée est en bois en bon état.

L'éclairage fonctionne.

### **ESCALIER** desservant le 1<sup>er</sup> étage

Dans la première partie il s'agit d'un escalier avec des marches en pierre puis, après un demi-palier et jusqu'en haut de l'immeuble, l'escalier est en bois verni rayé.

Les murs sont en crépi en état d'usage.

Au niveau du demi-palier se trouvent deux compteurs électriques dont celui-ci de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage.

### **PALIER du 1<sup>er</sup> étage**

Le sol est recouvert d'un revêtement en plastique en état d'usage.

Une grande fenêtre donne au niveau de la cour intérieure, huisserie bois verni, double vitrage intact.

Eclairage par des plafonniers qui fonctionnent.

**(photographies 20 à 25)**

## **APPARTEMENT - Lot n° 10**

Accès par une porte palière dont l'encadrement en bois est abimé **(photographie 26)**.

J'ai fait ouvrir la porte par le serrurier qui a dû changer le cylindre pour la refermer.

Cet appartement est inoccupé et semble correspondre à une location en meublé dont le sol et le mobilier se trouvant à l'intérieur sont extrêmement poussiéreux.

Il s'agit d'un appartement de type 2.

### **SEJOUR avec coin cuisine**

Le sol est un revêtement plastique poussiéreux.

Les plinthes sont en bois.

Les murs et doublage des cloisons sont recouverts de fibre de verre peinte en blanc, peinture légèrement défraîchie.

Le plafond est en peinture blanche en état d'usage.

Une grande fenêtre donne côté cour intérieure, huisserie bois verni, double vitrage intact, avec volets en bois à l'extérieur dont la peinture est en bon état.

En dessous, un radiateur électrique.

Un évier émaillé blanc, deux bacs avec égouttoir, posé sur un meuble en mélaminé blanc usagé.

Au-dessus et en retour, une bande carrelée en bon état.

Une applique lumineuse sur le mur.

Une arrivée électrique centrale.

Interrupteur, prises électriques, prise téléphone et prise d'antenne télévision sous caches plastiques intacts sales.

Un disjoncteur.

Un tableau électrique.

Un interphone.

**(photographies 27 à 31)**

**PETIT DEGAGEMENT** dans la continuité de la pièce principale

Le sol est un revêtement plastique identique à la pièce principale.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte en blanc, peinture en état d'usage.

Le plafond est en peinture blanche.

**(photographie 32)**

**WC** à gauche

Séparation par une porte isoplan, peinture en état d'usage, avec poignées et protèges-porte, fermeture intérieure.

Le sol est un revêtement plastique usagé.

Un wc avec cuvette et réservoir en dossier.

Présence d'un cumulus posé sur un trépied métallique.

Une grille d'aération en partie haute.

Une arrivée électrique centrale (fils et ampoule).

**(photographies 33, 34 et 35)**

### **CHAMBRE**

Séparation par une porte isoplan dont la peinture est en état d'usage, avec poignées et protèges-porte, serrure sans clé.

Le sol est un revêtement plastique en état d'usage, poussiéreux, avec des auréoles.

Les plinthes sont en bois, peinture en état d'usage, poussiéreuses.

Les murs et doublage sont recouverts de fibre de verre, peinture en état d'usage.

Le plafond est en peinture blanche avec des traces importantes d'infiltrations provenant du plancher de la salle d'eau de l'appartement situé au-dessus (appartenant également à Madame LAVITAL Indira correspondant au lot 16).

Une fenêtre donne côté cour intérieure, huisserie bois verni en bon état, double vitrage intact, avec volets en bois à l'extérieur en bon état.

Un radiateur électrique.

Electricité encastrée sous caches plastiques intacts.

Une arrivée électrique centrale.

**(photographies 36 à 40)**

## **SALLE D'EAU**

Accès de la chambre par une porte isoplan, peinture en état d'usage, avec quelques taches, poignées et protèges-porte métalliques, fermeture intérieure.

Le sol est un revêtement plastique dans la continuité de la chambre, en état d'usage, poussiéreux.

Les plinthes sont en bois dont le dessus est poussiéreux.

Les murs et cloisons sont recouverts de fibre de verre peinture blanche en bon état d'usage.

Le plafond est en peinture blanche avec des traces de moisissures au-dessus de la douche.

Un lavabo sur colonne avec robinetterie.

Sur le mur autour et en retour, carreaux de faïence en bon état.

Une armoire de toilette.

Un petit radiateur électrique soufflant fixé sur le mur.

Un robinet d'arrivée d'eau et un tuyau d'évacuation d'eau pour machine à laver.

Une cabine de douche avec deux parois fixes et deux parois coulissantes, bac à douche dont les joints sont noircis, flexible de douche, pomme de douche, robinetterie mitigeur.

Une arrivée électrique au plafond.

Interrupteur et prise électrique sous caches plastiques intacts.

Absence de ventilation.

**(photographies 41 à 47)**

La surface habitable loi Carrez est de 30,10 m<sup>2</sup> selon attestation de surface ci-jointe.

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 29/11/2021 à 10 h 50 pour se terminer le 29/11/2021 à 12 h 30, soit une durée de 1 h 40.

Ma mission étant terminée je me suis alors retiré et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur huit feuilles et quatre annexes comprenant un extrait du plan cadastral, une copie des plans communiqués par le syndic, le certificat de surface, et 47 photographies sur 24 feuilles, pour servir et valoir ce que de droit dont le coût est de quatre cent cinquante euros et soixante-seize cents ttc.

Coût détaillé :

Emolument art A444-3	219,16
Emolument compl. Art A444-18	148,80
Transport art. A444-48	7,67
Total H.T	375,63
TVA 20 %	75,13
Total T.T.C en Euros	450,76



Eric TEBOUL

Département :  
YONNE

Commune :  
TONNERRE

Section : AN  
Feuille : 000 AN 01

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

Date d'édition : 10/11/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

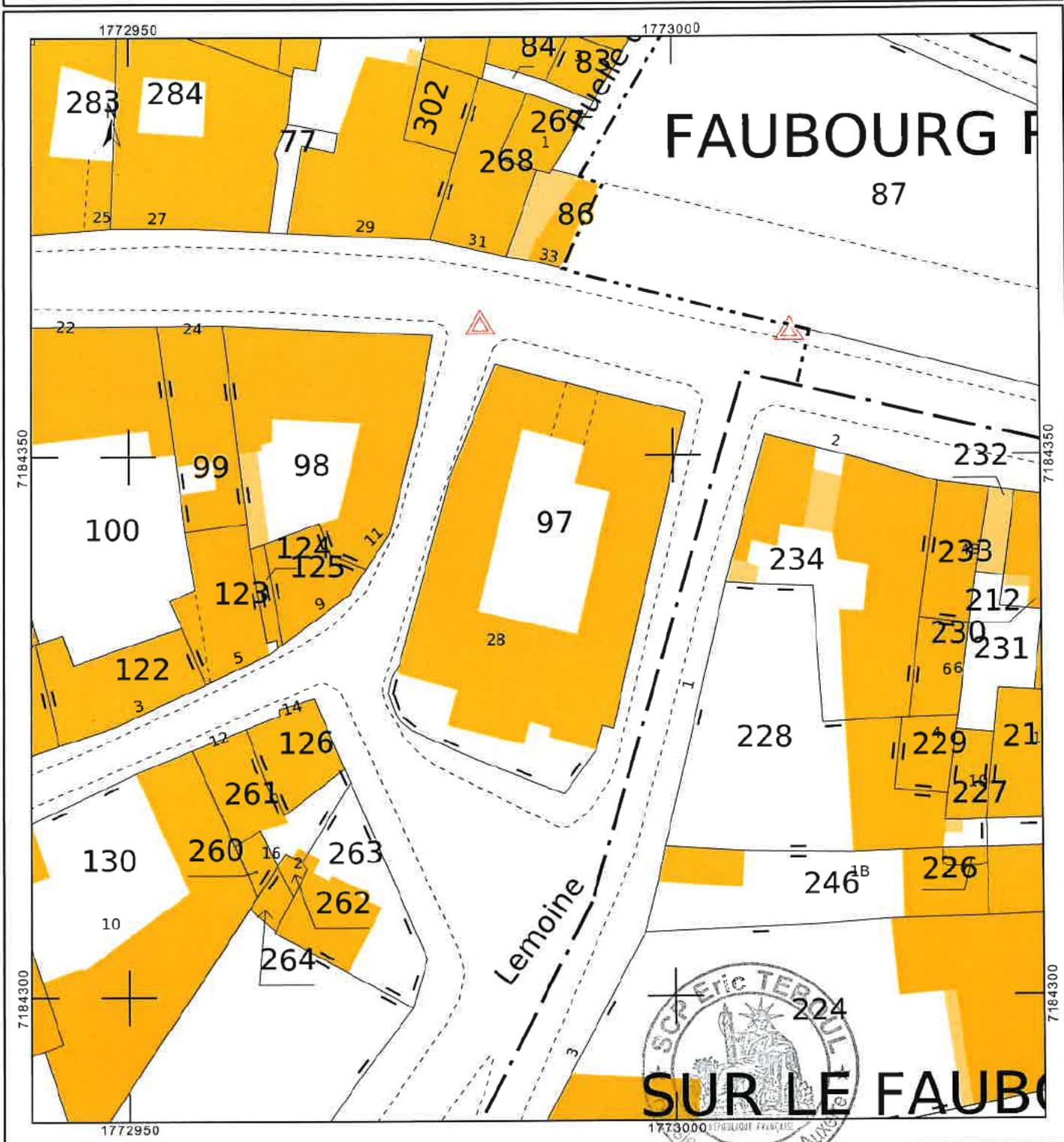
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
AUXERRE  
Pôle Topographique et Gestion  
Cadastrale 8, rue des Moreaux 89010  
89010 AUXERRE CEDEX  
tél. 03.86.72.50.29 - fax 03.86.72.50.22  
ptgc.890.auxerre@dgifp.finances-gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



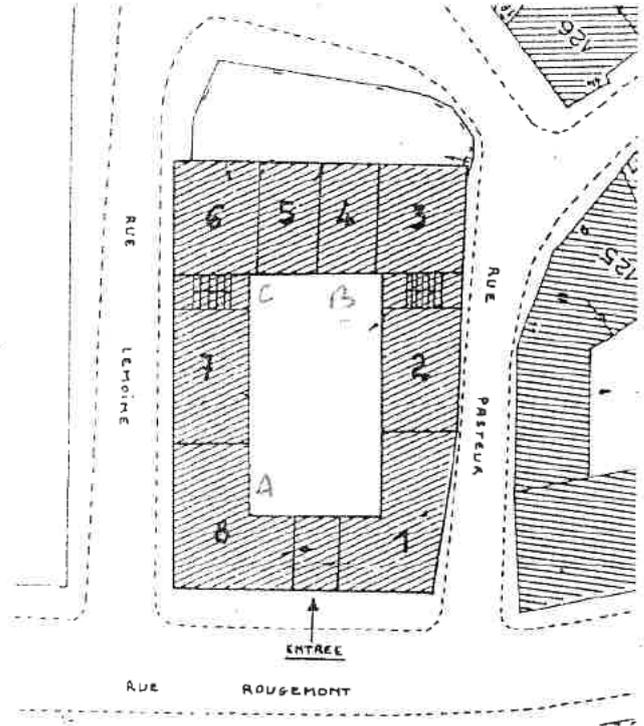


**Société  
caennaise**

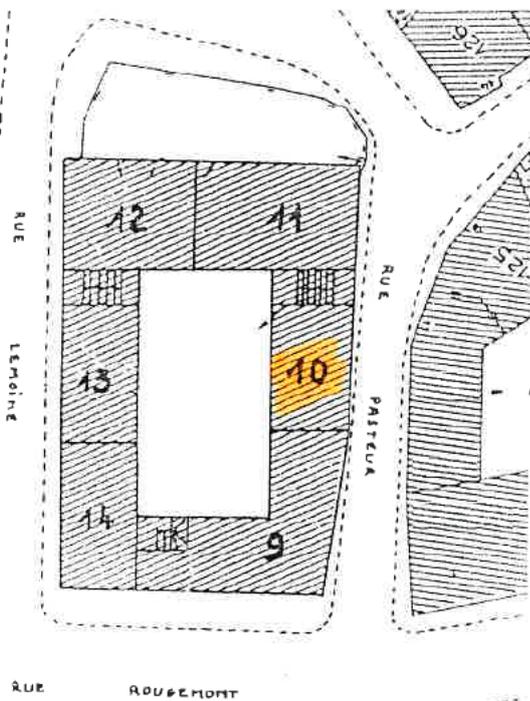
TONNERRE

Siège Social :  
37, rue du Faubourg Dilo,  
B.P. 63  
89600 SAINT-FLORENTIN  
Tél. 86.35.11.70

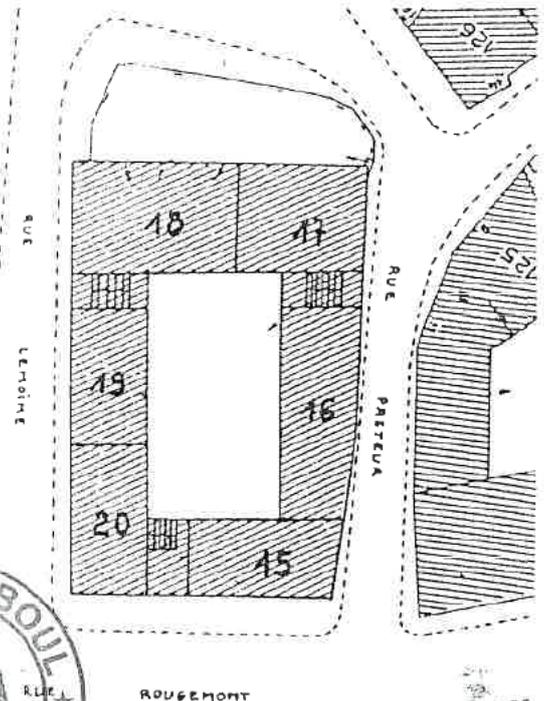
R.D.C



1<sup>er</sup> ETAGE



2<sup>ème</sup> ETAGE



	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	<del>(26)</del>
	DR	DR	LINER	DR	CAVITATION	DR
	4 m <sup>2</sup>					
						4 m <sup>2</sup>
	1.40					

CAVES

1.00	2.80	4 m <sup>2</sup>	(27)	1.55	
		4 m <sup>2</sup>	(28)	1.55	
	2.80	4 m <sup>2</sup>	(29)	1.55	
		4 m <sup>2</sup>	(30)	1.55	
	2.80	4 m <sup>2</sup>	(31)	1.55	
		4 m <sup>2</sup>	(32)	1.55	
	2.80	4 m <sup>2</sup>	(33)	1.55	
		6 m <sup>2</sup>	(34)	1.55	
	3.80				





**AGENCE HABITAT CONTROLE**  
Diagnos Techniques Immobiliers

## Certificat de superficie de la partie privative

**Loi Carrez**

Numéro de dossier : 2021-11-018LAVITAL  
Date du repérage : 29/11/2021

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'habitabilité 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 : ..... **Entrée B / Appt Lot 10 / 1er étage**  
**28 Rue Rougemont**  
Commune : ..... **89700 TONNERRE**  
**Section cadastrale AN, Parcelle(s) n° 97,**  
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :  
**Lot numéro Appt 10 / Cave 30,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **Mme LAVITAL**  
Adresse : ..... **Chez Maître TEBOUL Eric**  
**2 Rue Faidherbe**  
**89000 AUXERRE**

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

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

### Repérage

Périmètre de repérage : **Appartement 10 au 1er étage**  
**et Cave 30 au sous-sol**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **ROBINET Cédric**  
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 : ... **GAN**  
Numéro de police et date de validité : ..... **151.491.035 / 30/06/2022**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot

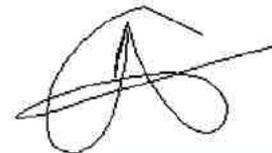
**Surface loi Carrez totale: 30,10 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés dix)**



**Résultat du repérage**Date du repérage : **29/11/2021**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Maître TEBOUL Eric**

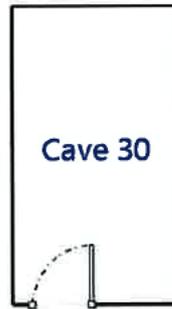
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol - Cave 30	-	3,70	Cave
1er étage - Séjour	16,10	16,10	
1er étage - Dgt	0,75	0,75	
1er étage - wc	1,10	1,40	ECS
1er étage - Chambre	9,60	9,60	
1er étage - Salle d'eau	2,55	2,55	

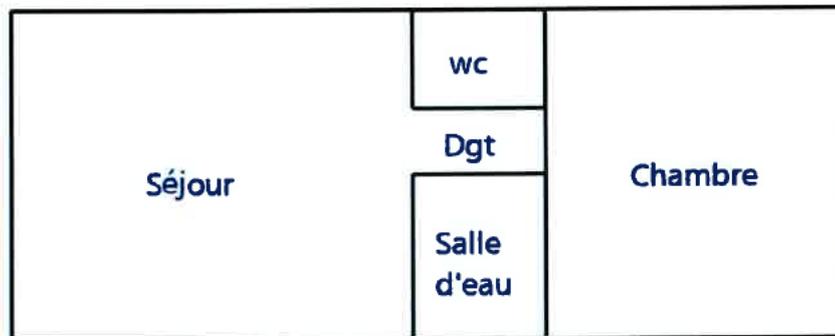
**Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot :****Surface loi Carrez totale: 30,10 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés dix)**Fait à **ST BRIS LE VINEUX**,Le **29/11/2021**Par : **ROBINET Cédric**AGENCE HABITAT CONTROLE  
Diagnostics Techniques Immobiliers

AGENCE HABITAT CONTROLE

12 route de champs  
89530 SAINT-BRIS-LE-VINEUXTel / Fax : 03. 86. 53. 32. 84  
mail : ahc89@orange.fr



----- Sous-Sol -----



----- 1er étage -----



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 01



Photo n° 02



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 03



Photo n° 04



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 05



Photo n° 06



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 07



Photo n° 08



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 09



Photo n° 10



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 11



Photo n° 12



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 13



Photo n° 14



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles

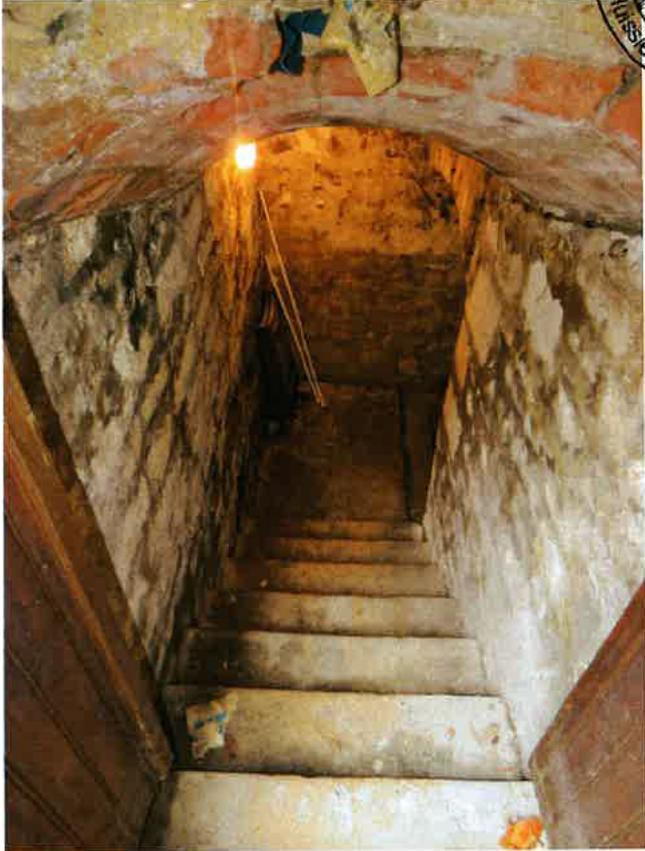


Photo n° 15



Photo n° 16



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 17



Photo n° 18



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 19



Photo n° 20



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 21



Photo n° 22



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 23



Photo n° 24





Photo n° 25



Photo n° 26



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 27



Photo n° 28





Photo n° 29



Photo n° 30



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 31



Photo n° 32



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 33



Photo n° 34



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 35



Photo n° 36



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles

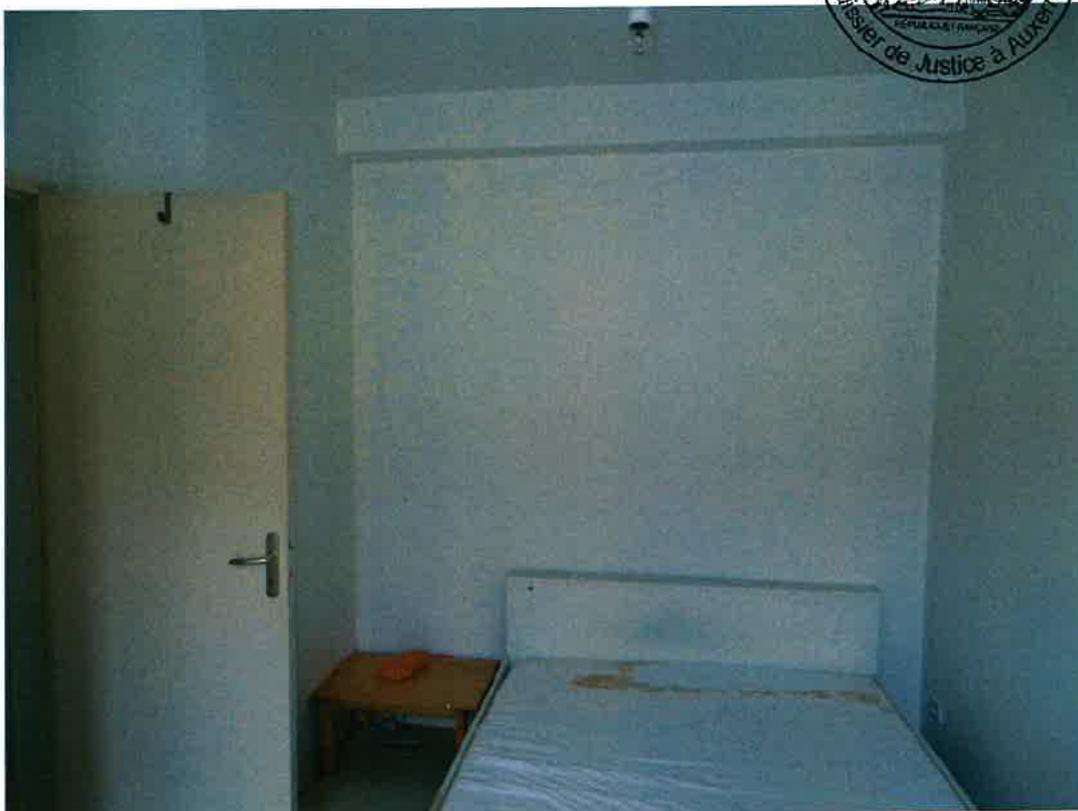


Photo n° 37



Photo n° 38



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles

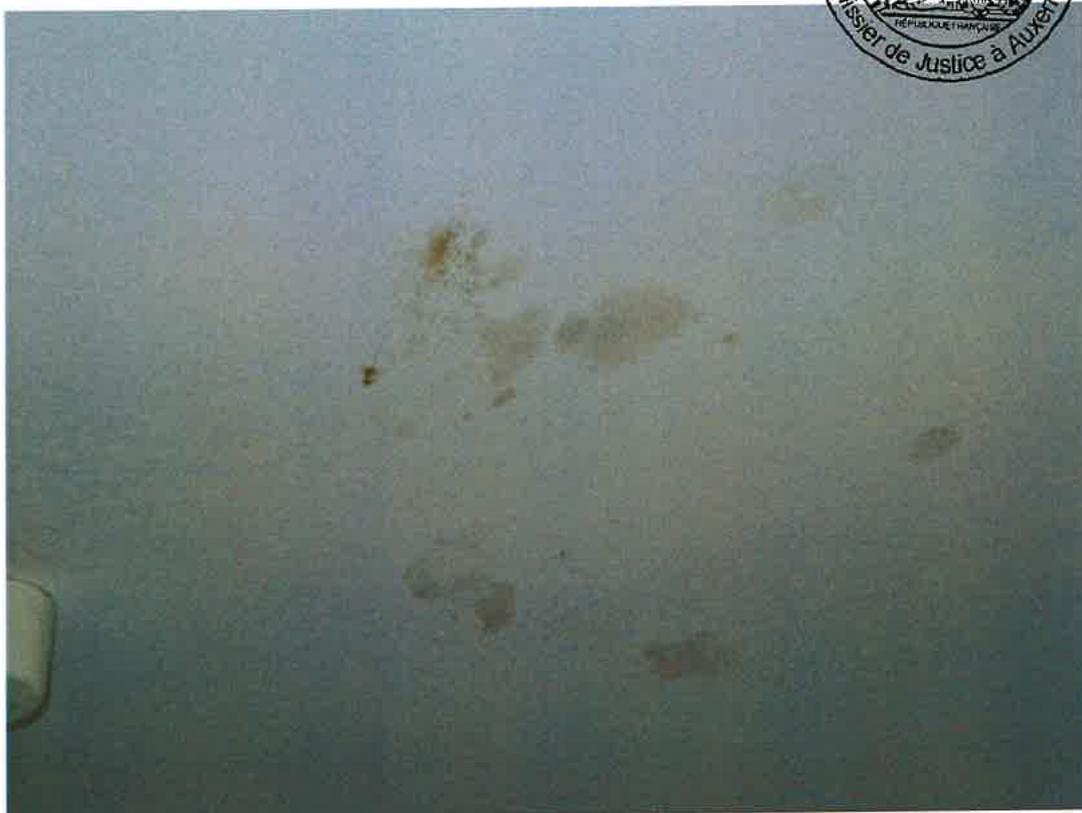


Photo n° 39



Photo n° 40



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 41



Photo n° 42



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles



Photo n° 43



Photo n° 44



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles

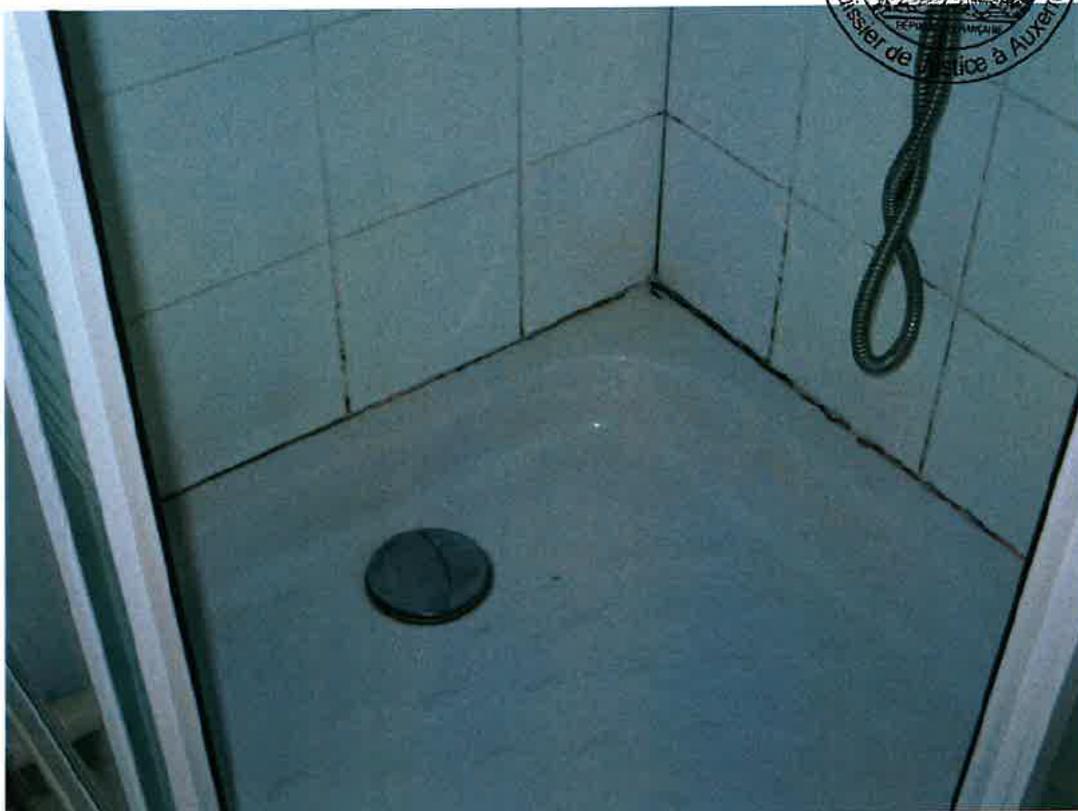


Photo n° 45



Photo n° 46



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021  
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 10 et 30 - 47 photos sur 24 feuilles

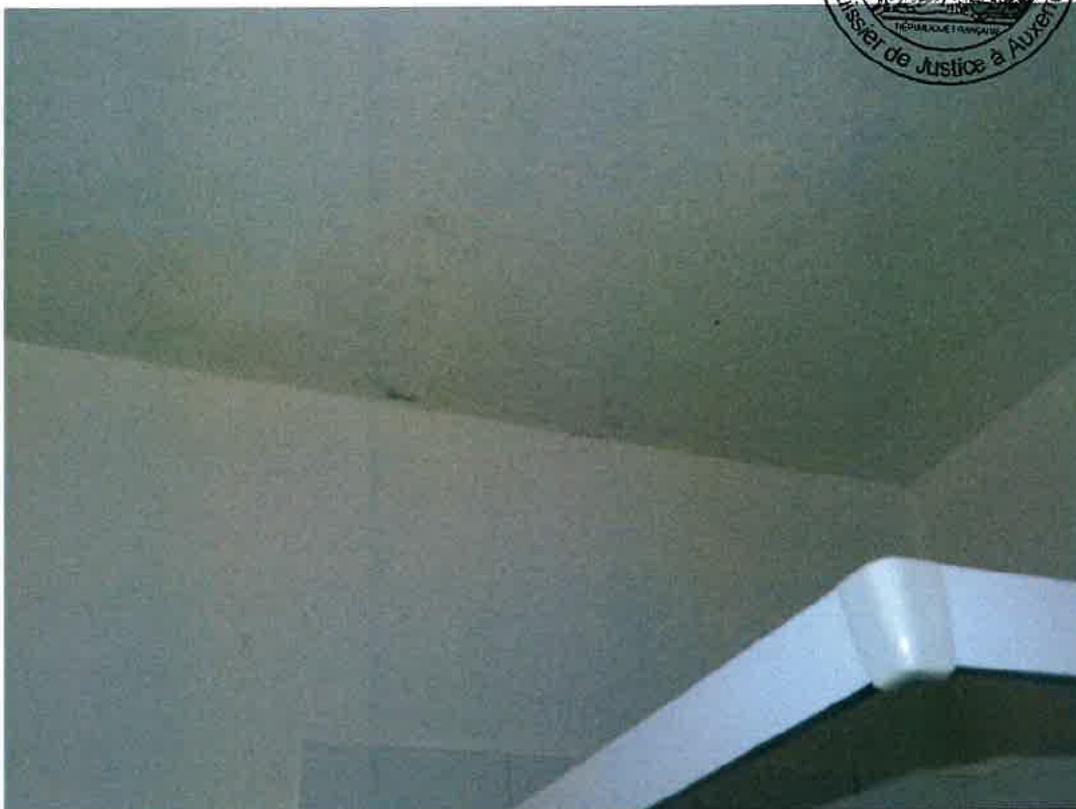


Photo n° 47