

SCP

Eric TEBOUL

Huissier de Justice

2 Rue Faidherbe

BP 196

89003 Auxerre Cedex

☎ : 0386469634

☎ : 0386465699

✉ : eric.teboul@huissier-justice.fr

Site web : <http://www.huissier-teboul-89-auxerre.com>

CDC

IBAN N : FR 34 40031 00001 0000177543F 95

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Références Etude :
29171

- 1^{ère} EXPEDITION -

LE VINGT-NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN

A LA REQUETE DE :

SA BNP PARIBAS, au capital de 2 499 597 122,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° 662 042 449, dont le siège social est 16 Boulevard des Italiens à (75009) PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège.

LEQUEL ME DEMANDE :

En vertu de deux actes de vente et de prêt de Maître Mirelle DAVILA, Notaire associé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92), en date du 01/07/2019,

et pour faire suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de la SCP LAVIGNE-DUCOUT, Huissiers de Justice associés à BEZIERS (34), en date du 28/10/2021 à Madame
, née le 15/09/1998 à BAIE-MAHAULT (97), demeurant 1 rue d'Arcole à BEZIERS (34500)

concernant un ensemble immobilier sis 28 Rue Rougemont à TONNERRE (89700), cadastré section AN n° 97, pour 06a 95 ca, comprenant :

- Lot n° 16 : au 2^{ème} étage, entré B, un appartement composé : séjour, dégagement, deux chambres, salles de bains/wc ; et les 35/1000^{èmes} des parties communes générales.
- Lot n° 25 : Une cave ; et le 1/1000^{èmes} 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 12 h 30, 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

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 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 sont en pavés autobloquants.

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

L'appartement 16 est au 1^{er} étage à droite de la cour (2 fenêtres).

(photographies 1 à 13)

INTERIEUR

L'accès à l'immeuble s'effectue par l'entrée se trouvant au fond à droite de la cour.

Cette entrée donne accès à l'escalier menant à l'appartement situé au 2^{ème} étage et aux caves, dont celle n° 25, par une porte située sous l'escalier.

CAVE n° 25

L'accès s'effectue sous l'escalier, par une porte en bois fermée par une serrure que j'ai fait ouvrir puis refermer par le serrurier, et par des marches en pierre.

Il s'agit d'une partie voûtée avec un couloir commun en terre battue et sale donnant accès à plusieurs caves. **(photographies 14 à 18)**

La porte de la cave n° 25 est ouverte.

Il s'agit d'une partie voûtée dont le sol est en terre battue et sable.

Les murs sont en pierres sèches.

Il n'y a pas d'éclairage dans cette cave.

Présence de divers petits meubles en très mauvais état.

(photographies 19, 20 et 21)

PARTIES COMMUNES - ESCALIERS

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

L'éclairage fonctionne.

Les marches de l'escalier, dans sa première partie, sont 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 2^{ème} 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 14, 22 à 25)

APPARTEMENT Lot n° 16 - 2^{ème} étage

Cet appartement est loué à Youssouf qui est représenté ce jour par son frère.

J'ai joint par téléphone Monsieur qui me déclare être locataire depuis plusieurs années selon un bail, dont il me communiquera une copie, qui a été établi avec précédent propriétaire.

Il s'agit d'un appartement de type 3 situé en soupenite avec charpente apparente.

Toutes les pièces sont en enfilade.

L'accès s'effectue depuis le palier par une porte isoplan, peinture défraîchie, avec poignées et protèges-porte **(photographie 26)**.

PIECE PRINCIPALE avec COIN CUISINE (SEJOUR)

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

Les soupentes et parties de mur sont en fibre de verre avec peinture blanche en état d'usage.

Présence de poutres de charpente apparentes.

Sur le côté droit, une première fenêtre donne côté cour intérieure, huisserie bois verni avec double vitrage intact. Il n'y a pas de volets à l'extérieur.

Sur le côté gauche, dans le coin cuisine, présence d'un vélux double vitrage intact, huisserie vernie avec des moisissures.

Un interphone.

Un tableau électrique.

Un radiateur électrique.

Deux arrivées électriques au plafond, qui fonctionnent.

Electricité encastrée avec interrupteurs, prises électriques et prise d'antenne télévision sous caches plastiques intacts.

(photographies 27 à 30)

COIN CUISINE

Séparation par un muret recouvert de fibre de verre, avec sur le dessus un passe-plat.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié dans le prolongement.

Un évier émaillé blanc, un bac et égouttoir, posé sur un meuble en mélaminé blanc ancien.

(photographies 31 et 32)

1^{ère} partie dans le prolongement

Sur le côté droit, une fenêtre donne côté cour intérieure, huisserie bois verni, double vitrage intact.

En dessous, un radiateur électrique.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié dans le prolongement.

Dans l'axe de la salle d'eau il y a un affaissement du plancher en aggloméré ; le revêtement plastique est déchiré (**photographies 33 et 34**).

SALLE D'EAU

Séparation par une porte isoplan dont la peinture est en état d'usage.

Le sol, constitué de plaques en aggloméré recouvert d'un revêtement plastique déchiré dans l'axe de la cabine de douche et du lavabo, présente un affaissement complet.

Celles-ci sont détrempées et sont vraisemblablement à l'origine du dégât des eaux dans le plafond de la chambre de l'appartement situé en dessous (lot n° 10) appartenant également à Madame

Soupente et bas des cloisons sont en fibre de verre avec peinture défraîchie.

Poutres de charpente apparentes.

Un lavabo sur colonne avec robinetterie mitigeur.

Sur le mur au-dessus, carreaux de faïence blancs.

Au-dessus du lavabo, une armoire de toilette avec éclairage.

A côté, un petit radiateur électrique chauffage soufflant.

Dans le prolongement, un ballon d'eau chaude posé sur le sol.

Robinet d'arrivée d'eau et évacuation des eaux usées pour machine à laver.

Un wc avec cuvette et réservoir en dossier.

Une cabine de douche avec une porte pivotante, robinetterie mitigeur, flexible de douche et pomme de douche.

Les murs sont carrelés sur trois côtés.

Une arrivée électrique au plafond avec fils et ampoule.

(photographies 35 à 42)

CHAMBRE 1 dans le prolongement

Séparation par une porte isoplan, peinture en état d'usage.

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

Les plinthes sont en bois dont la peinture est en état d'usage.

Le bas des murs et la soupente sont en fibre de verre avec peinture blanche en bon état d'usage.

Poutres de charpente apparentes.

Une fenêtre donne côté cour intérieure, huisserie bois verni, double vitrage intact. Il n'y a pas de volets à l'extérieur.

Un radiateur électrique sous la fenêtre.

Electricité encastrée avec interrupteur et prises électriques sous caches plastiques intacts.

(photographies 43 à 46)

CHAMBRE 2 dans le prolongement

Séparation par une porte isoplan, peinture en état d'usage.

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

Les plinthes sont en bois dont la peinture est en état d'usage.

Les murs et la soupente sont en fibre de verre avec peinture en bon état.

Poutres de charpente apparentes.

Un petit vélux en partie haute, double vitrage intact, huisserie vernie.

Un radiateur électrique.

Electricité encastrée avec interrupteur et prises électriques sous caches plastiques intacts.

(photographies 47 à 50)

La surface loi Carrez est de 32,20 m² 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 12 h 30 pour se terminer le 29/11/2021 à 14 h 10, 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 50 photographies sur 25 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

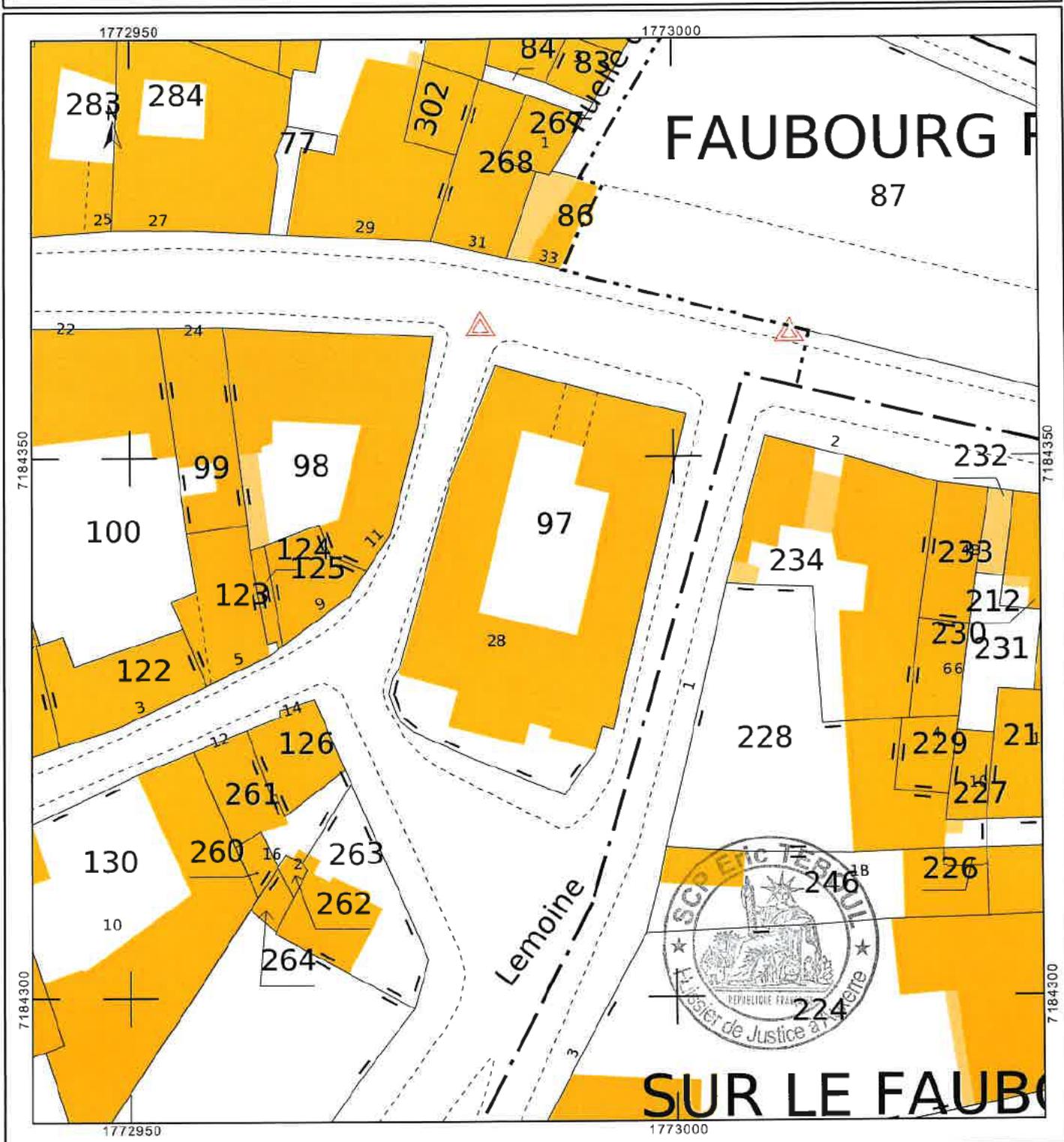
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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@dgif.finances.gouv.fr

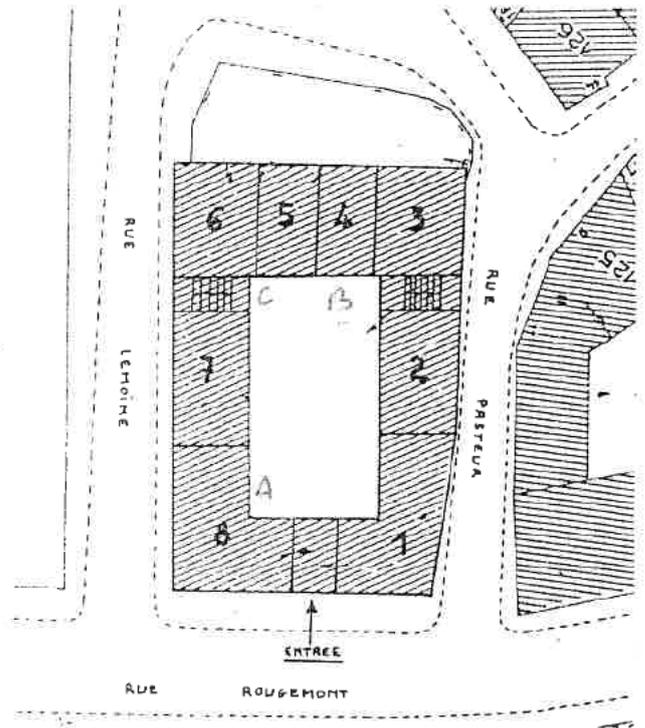
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

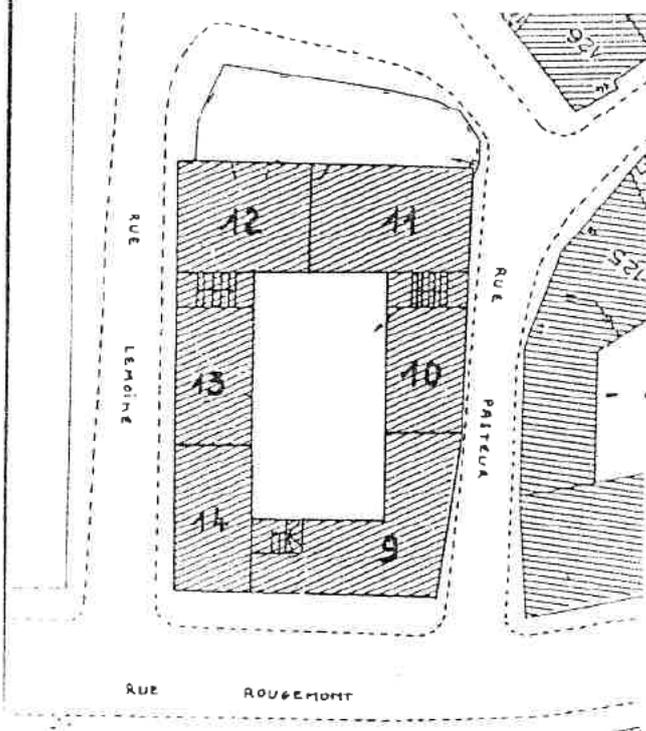


Siège Social :
37, rue du Faubourg Dilo,
B.P. 63
89600 SAINT-FLORENTIN
Tél. 86.35.11.70

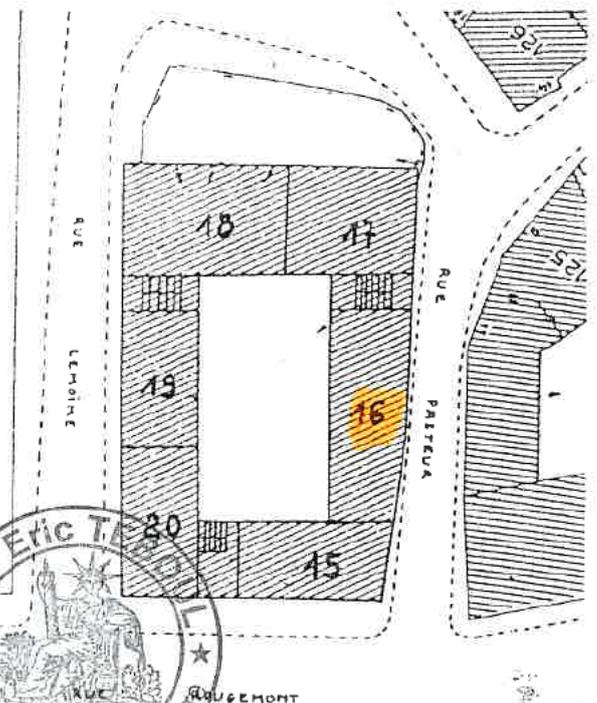
R.D.C



1^{er} ETAGE



2^{ème} ETAGE



	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)
	DR	DR	LINEX	DR	CAPITULUM	DR
	4 m ²					
	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65	2.65
1.40						

CAVES

1.00	2.80	4 m ²	(27)	1.56	DR
		4 m ²	(28)	1.56	DR
	2.80	4 m ²	(29)	1.56	DR
		4 m ²	(30)	1.56	CAMABELLA
	2.80	4 m ²	(31)	1.56	DR
		4 m ²	(32)	1.56	DR
	2.80	4 m ²	(33)	1.56	DR
		6 m ²	(34)	1.56	DR
	3.80				





AGENCE HABITAT CONTROLE
Diagnos Techniques Immobiliers

Certificat de superficie de la partie privative

Loi Carrez

Numéro de dossier : 2021-11-019LAVITAL
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'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 : **Entrée B / Appt Lot 16 / 2ème 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 16 / Cave 25,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : .
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 Lot 16 et Cave Lot 25**

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 m² du lot

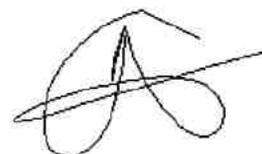
Surface loi Carrez totale: 32,20 m² (trente-deux mètres carrés vingt)



Résultat du repérageDate du repérage : **29/11/2021**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
2ème étage - Séjour	16,60	29,90	Hauteur < 1,80m
2ème étage - Salle d'eau	2,80	4,60	Hauteur < 1,80m
2ème étage - Chambre 1	7,10	11,50	Hauteur < 1,80m
2ème étage - Chambre 2	5,70	8,70	Hauteur < 1,80m
Sous-Sol - Cave 25	-	3,50	Cave

Superficie privative en m² du lot :**Surface loi Carrez totale: 32,20 m² (trente-deux mètres carrés vingt)**Fait à **ST BRIS LE VINEUX,**Le **29/11/2021**Par : **ROBINET Cédric****AGENCE HABITAT CONTROLE**
Diagnoses Techniques Immobilières**AGENCE HABITAT CONTROLE**12 route de champs
89530 SAINT-BRIS-LE-VINEUX
Tel / Fax : 03. 86. 53. 32. 84
mail : ahc89@orange.fr



----- 2ème étage -----



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 16 et 25 - 50 photos sur 25 feuilles



Photo n° 01



Photo n° 02



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 16 et 25 - 50 photos sur 25 feuilles



Photo n° 03



Photo n° 04



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 16 et 25 - 50 photos sur 25 feuilles



Photo n° 05



Photo n° 06



Photographies du Procès Verbal de constat du 29/11/2021
BNP / LAVITAL - 29171 - Lots 16 et 25 - 50 photos sur 25 feuilles



Photo n° 07



Photo n° 08

