

SELARL Claire PASSET Camille DEGRUSON
COMMISSAIRES DE JUSTICE - AUXERRE (YONNE)

PROCES VERBAL DE CONSTAT

COMPETENCE NATIONALE POUR LES CONSTATS

Travaux et chantiers (constats avant travaux, inexécution, affichages PC...)

Constats nouvelles technologies (SMS, sites internets...)

Vie sociale de l'entreprise (grèves, absence de salariés, assemblées générales...)

Constats des particuliers (troubles de voisinages, inventaires de biens....)

Adresse : 9 rue du 24 Août BP 363- 89006 AUXERRE cedex

Email : selarl.passetdegruson@huissier-justice.fr

Site web : www.passetdegruson-cdjauxerre.fr

Tel : 03.86.94.00.04

Membre du réseau



**LE MERCREDI ONZE DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT QUATRE
de 15 heures 30 à 16 heures 50.**

A LA REQUETE DE :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION « FCT SAVOIR-FAIRE » ayant pour société de gestion, la société FRANCE TITRISATION, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann, 750008 Le FONDS COMMUN DE TITRISATION « FCT Savoir-Faire », ayant pour société de gestion, la société FRANCE TITRISATION, société par actions simplifiée immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, prise en la personne de son représentant légal dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ; et représenté par son recouvreur désigné la société LINK FINANCIAL SAS, société par actions simplifiée immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 842 762 528, dont le siège social est situé Nantil A 1 rue Célestin Freinet 44200 NANTES, prise en la personne de son représentant légal dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ; en vertu d'un contrat de cession de créances du 18 octobre 2024, avec prise d'effet au 31 octobre 2024, soumis aux dispositions du Code monétaire et financier ;

Lui-même venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE (CIF IDF) à la suite de la fusion par absorption selon procès-verbal d AGE en date du 27 mai 2016.

M'AYANT EXPOSE :

D'un acte reçu par Maître Sylvain PLANTELIN, notaire associé de la SCP Sylvianne HAGUENAUER- PLANTELIN, Sylvain PLANTELIN et François PLANTELIN situé à SAINT-GERMAIN EN LAYE (78), en date du 23 décembre 2009.

D'un précédent COMMANDEMENT de PAYER valant SAISIE IMMOBILIÈRE signifié par la SELARL KALIACT HUISSIERS PROVENCE COTE D'AZUR, Commissaires de justice à NICE (06) en date du 10 octobre 2024 à Monsieur AUDEL JOHAN né le 12 décembre 1983 à NICE, demeurant 142 BOULEVARD DE L'ARIANE, 2EME ETAGE - APPT 129 à NICE (06000).

Et procédant conformément aux dispositions de l'article R322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'effet de dresser le Procès-Verbal Descriptif des biens immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune d'AUXERRE (89000), dans un ensemble immobilier en copropriété résidence LE CLOS DES VIGNES Lieudit « Clos des Vignes » sis 2 et 4 Avenue Charles de Gaulle, cadastré section EV numéro 227.

LE LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44)
Un LOCAL CI A AMENAGER sisé dans le bâtiment F, formant le pavillon d'entrée
"Coulange La Vigneuse", au 2^{me} étage
Et les TROIS CENT TREnte CINQ CENT MILLIEMES
dans la propriété des parties communes générales, ci **35: 100 000⁰⁰**

LE LOT NUMERO DEUX CENT SEPT (207)
Un EMPLACEMENT A VOITURE n° 73 sisé dans le bâtiment W au 1^{er} sous-sol
Et les TRENTECENT MILLIEMES
dans la propriété des parties communes générales, ci **30: 100 000⁰⁰**

Etant précisé que le logement se situe précisément dans le hall E2 du bâtiment COULANGES LA VINEUSE dans la résidence CLOS DES VIGNES à Auxerre (89000).

Lesdits biens avec toute les aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve avec tous immeubles par destination appartenant à :

Monsieur , lesdits biens lui appartenant suivant acte reçu par Maître Sylvain PLANTELIN, notaire associé de la SCP Sylvianne HAGUENAUER-PLANTELIN, Sylvain PLANTELIN et François PLANTELIN situé à SAINT-GERMAIN EN LAYE (78).

Et en vertu d'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'AUXERRE en date du 03 décembre 2024 m'autorisant à pénétrer dans les lieux alors que le logement est actuellement loué à Monsieur et Madame suivant bail sous seing privé en date du 18 octobre 2023 à effet au 27 octobre 2023 d'une durée de trois années.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, Claire PASSET, Commissaire de Justice, membre de la SELARL PASSET DEGRUSON, Commissaires de Justice Associés demeurant 9 RUE DU 24 AOUT à AUXERRE (89), par l'un d'eux soussigné,

Me suis rendue ce jour à 15h30, au 2 et 4 AVENUE CHARLES DE GAULLE, Bâtiment Coulanges la Vineuse, 89000 AUXERRE, sur la parcelle cadastrée section EV numéro 227 et là étant j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

Référence : 17591_PV DESCRIPTIFS LOTS 44 ET 207 LE CLOS DES VIGNES AUXERRE (89)

EN PRÉSENCE DE :

En l'absence du propriétaire et en présence d'un serrurier et de deux témoins préalablement requis conformément à l'article L142-1 du code de procédure civile d'exécution.

Madame _____, locataire, ainsi déclarée,
Monsieur Benjamin COUPECHOUX, du Cabinet Agenda Diagnostics, ainsi déclaré.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Sur place, je constate que les biens immobiliers faisant l'objet de la présente procédure de saisie immobilière se situent dans une copropriété à proximité immédiate du centre-ville d'AUXERRE et dont l'entrée se trouve sur l'une des avenues principales de la commune.

LOGEMENT C1 (lot 44)

L'accès au logement s'effectue par un escalier des parties communes de l'immeuble.

Pièce principale

La porte d'entrée est en bois renforcée de type coupe-feu mise en peinture avec un judas et munie d'une poignée et d'un cylindre européen.

Le sol de la pièce principale est recouvert d'un parquet flottant aspect chêne clair, en bon état général sur toute la surface de la pièce

Les plinthes sont en bois, mises en peinture beige.

Les murs, les soupentes et le plafond sont mis en peinture blanche. Les peintures sont en bon état général.

Il existe :

- un ensemble d'interrupteurs électriques et prises électriques
- un tableau électrique avec disjoncteur, compteur électrique et tableau de fusibles
- un visiophone

- une niche avec plancher parquet
- deux fenêtres de toit de type Velux avec double vitrage
- un radiateur de chauffage central avec son robinet
- une bouche d'extraction d'air au plafond
- une cuisine aménagée avec un réfrigérateur congélateur, encastré et façade de portes de cuisine
- un ensemble d'éléments bas avec façades noires et un four électrique encastré
- un évier, un bac en inox de formes rondes avec un robinet mitigeur
- une plaque de cuisson de type vitrocéramique encastré dans un plan de travail en stratifié noir
- une crédence carrelée avec faïence sur fond blanc
- trois placards hauts avec porte laqué blanche
- une hotte aspirante en inox de marque IKEA
- une planche de bar fixée sur une poutre d'un côté et un pied métallique de l'autre côté
- une fenêtre de toit de types VELUX avec double vitrage
- un radiateur de chauffage central avec son robinet
- deux placards fermés par des portes en bois, mises en peinture blanche, fermant la pente et ce placard est aménagé







Dégagement-Couloir espace nuit

Ce couloir est fermé depuis le séjour par une porte en isopane peinte en blanc, munie de sa poignée.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant aspect chêne clair, en bon état général.

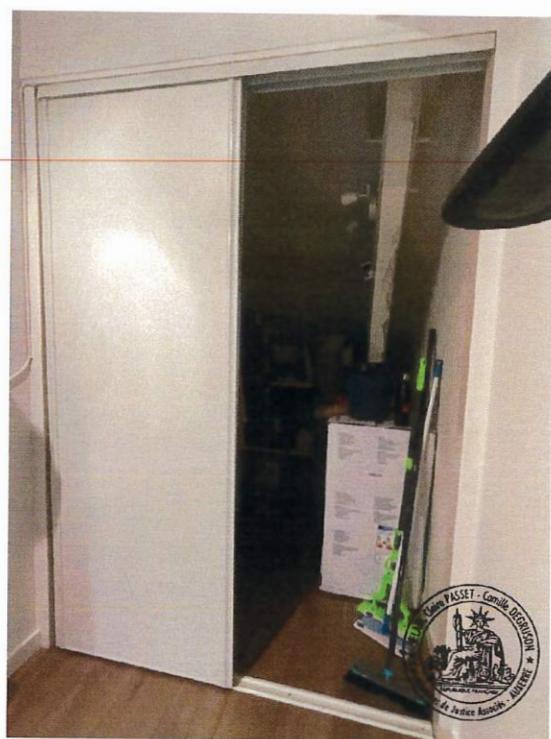
Les plinthes sont mises en peinture blanche.

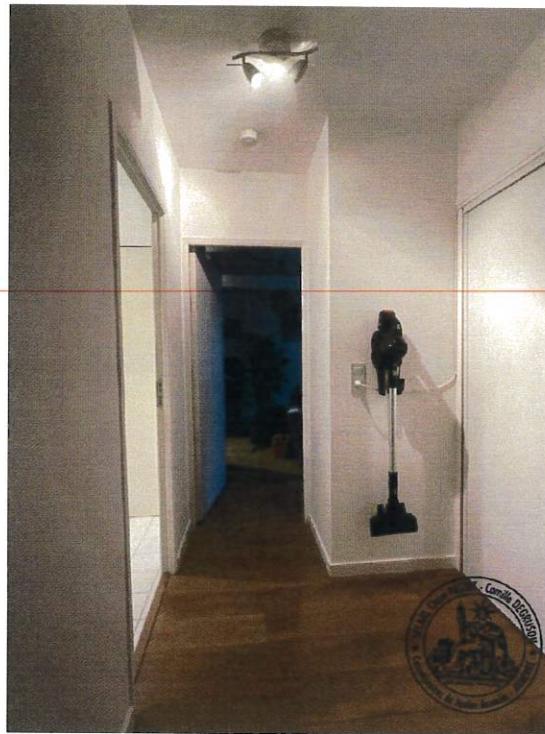
Les murs et le plafond sont plaqués et mis en peinture blanche.

Il existe :

- un détecteur autonome de fumée au plafond
- une arrivée électrique avec deux spots au plafond
- des prises électriques et interrupteurs électriques

-un placard mural fermant la soupente, fermé par deux portes coulissantes montées sur rails en stratifié blanc. L'intérieur du placard est aménagé avec des étagères et des tringles pour suspendre des vêtements.





Chambre

La porte en isoplane est recouverte de peinture blanche en bon état général, munie d'une poignée métallique et d'une serrure à clé.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, aspect chêne clair.

Les murs, la soupente et le plafond sont peints en blanc, en bon état général.

Il existe dans cette chambre :

- une arrivée électrique douille et ampoule au plafond
- un radiateur de chauffage central avec son robinet
- une fenêtre de toits de type VELUX avec double vitrage et store occultant
- des prises électriques et interrupteurs électriques



Salle de bain

La porte en isoplane est peinte avec peinture en bon état, munie d'une poignée métallique et d'un verrou.

Le sol est recouvert d'un carrelage sur fond blanc en 20 cms par 20 cms.

Les plinthes sont en bois, mises en peinture blanche.

Les murs, la soucente et le plafond sont peints en blanc, en bon état général.

Il existe dans la salle de bain :

-une arrivée électrique, douille et ampoule au plafond, deux spots encastrés au plafond, une bouche d'extraction d'air

-un radiateur sèche-serviettes de marque Atlantic, fixé au mur

-une baignoire en résine blanche avec robinet mitigeur, flexible, un inverseur et douchette. L'habillage et le contour de la baignoire sont carrelés avec une faïence beige.

- une fenêtre de toit de type VELUX avec double vitrage intact
- un bloc WC en céramique blanche avec lunette, abattant, réservoir d'eau dorsale et économiseur d'eau
- un lavabo en céramique blanche sur colonne avec robinet mitigeur. Le mur au-dessus du lavabo est carrelé avec une faïence bicolore et un miroir encastré.
- un placard mural fermé par une porte en bois, mise en peinture blanche. À l'intérieur du placard, il existe un ballon d'eau chaude de marque Atlantic de 150 litres, un robinet d'arrivée d'eau et un tuyau d'évacuation pour machine à laver
- des prises électriques et interrupteurs électriques

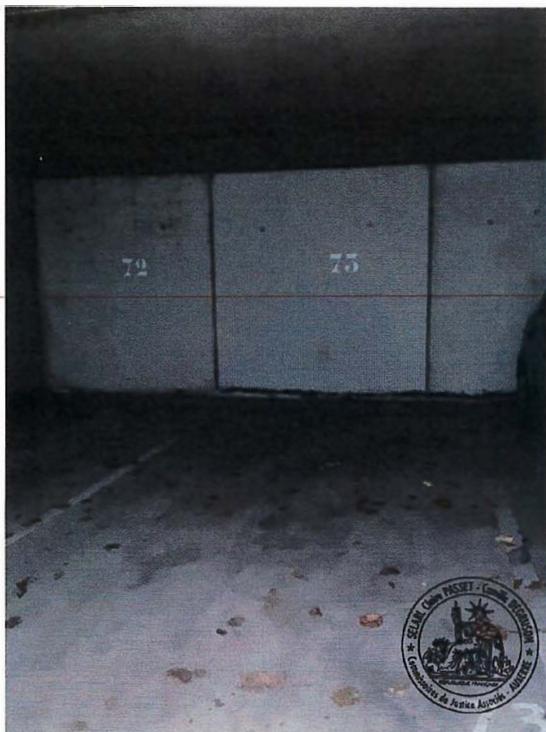




PLACE DE STATIONNEMENT 73 (lot 207)

Au sous-sol

La place de stationnement est matérialisée avec numérotation, en face de la rampe d'accès permettant une sortie du 1er sous-sol.



REMARQUES GÉNÉRALES

Conditions d'occupations du bien immobilier : Le logement est loué à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] suivant bail sous seing privé en date du 18 octobre 2023 à effet au 27 octobre 2023 d'une durée de trois années et celle-ci m'indique que le loyer mensuel est de 566€, charges comprises, soit loyer hors charges de 450€.

Informations concernant le logement : le mode de chauffage dudit bien immobilier est un chauffage central collectif au gaz. Le montant de la taxe foncière est inconnu. Le montant annuel des charges de copropriété est d'environ 1700,00 € pour l'année 2024.

Le bien immobilier se trouve dans la copropriété RESIDENCE LE CLOS DES VIGNES et le syndic de copropriété actuel est SAS LAMY se trouvant 1 quai de la République 89000 AUXERRE.

Surface habitable :

La superficie globale habitable de l'appartement (CARREZ) est :

Synthèse du mesurage

Surface privative : 46,51 m² <i>(quarante six mètres carrés cinquante un décimètres carrés)</i>
Surface non prise en compte : 19,77 m ²

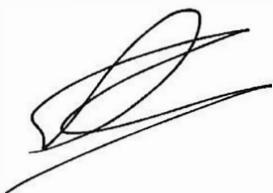
Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC (1)
Appartement			
<i>2ème étage</i>			
Séjour cuisine	Hauteur < 1,80 m		11,00 m ²
Séjour cuisine		24,08 m ²	
Dégagement	Hauteur < 1,80 m		1,90 m ²
Dégagement		4,80 m ²	
Salle de bains	Hauteur < 1,80 m		2,07 m ²
Salle de bains		6,58 m ²	
Chambre 01	Hauteur < 1,80 m		4,80 m ²
Chambre 01		11,05 m ²	
	Sous-totaux	46,51 m²	19,77 m²
	Sous-totaux	46,51 m²	19,77 m²
<i>(1) Non prises en compte</i>		SURFACES TOTALES	46,51 m²
			19,77 m²

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Benjamin COUPECHOUX

AGENDA DIAGNOSTICS

locataire

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 15 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Mes opérations étant terminées, je me suis retirée.

~~Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif et de superficie avec photographies prises par mes soins et plan cadastral annexés.~~

L'état de superficie et les diagnostics établis par le CABINET AGENDA DIAGNOSTICS et prévu à l'article L217-4 du Code de Construction et de l'habitation est annexé au présent acte.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des Commissaires de Justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 11.12.2024 à 15 heures 30, pour se terminer le 11.12.2024 à 16 heures 50, soit au total une durée de 1 heure 20.

Telles sont mes constatations.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	10,00 €
Vacation	75,15 €
Sous total HT	306,51 €
TVA à 20%	61,30 €
TOTAL TTC	367,81 €



Claire PASSET
Commissaire de Justice



BOURGOGNE CONTROLES

7 rue de la Laïcité
89000 AUXERRE
Tél : 03 86 72 29 00
julie89@agendadiagnostics.fr

Dossier N° 24122791 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : **2 et 4 Avenue Charles de Gaulle LE CLOS DES VIGNES
Bâtiment Coulanges - C1**
Référence cadastrale : **EV / 227**
Lot(s) de copropriété : **44 et 207** N° étage : **Sans objet**
Nature de l'immeuble : **Immeuble collectif**
Étendue de la prestation : **Parties Privatives**
Destination des locaux : **Habitation**
Date permis de construire : **Avant 1949**



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **M. Johan AUDEL – 4 Avenue Charles de Gaulle 89000 AUXERRE**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Benjamin COUPECHOUX**
Cabinet de diagnostics : **BOURGOGNE CONTROLES**
7 rue de la Laïcité – 89000 AUXERRE
N° SIRET : 447 575 069 00011
Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2024 au 01/01/2025**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **24122791 #SC**
Ordre de mission du : **06/12/2024**
Document(s) fourni(s) : **Aucun**
Commentaires : **Néant**

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 45 000 € - SIRET : 447 575 069 00011 - APE : 7112B



Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 46,51 m²
(quarante six mètres carrés cinquante un décimètres carrés)

Surface non prise en compte : 19,77 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

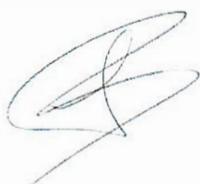
LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Appartement			
<i>2ème étage</i>			
Séjour cuisine	Hauteur < 1,80 m		11,00 m ²
Séjour cuisine		24,08 m ²	
Dégagement	Hauteur < 1,80 m		1,90 m ²
Dégagement		4,80 m ²	
Salle de bains	Hauteur < 1,80 m		2,07 m ²
Salle de bains		6,58 m ²	
Chambre 01	Hauteur < 1,80 m		4,80 m ²
Chambre 01		11,05 m ²	
	<i>Sous-totaux</i>	46,51 m ²	19,77 m ²
	<i>Sous-totaux</i>	46,51 m ²	19,77 m ²
<i>(1) Non prises en compte</i>		SURFACES TOTALES	46,51 m²
			19,77 m²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 11/12/2024

Etat rédigé à AUXERRE, le 13/12/2024

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



BOURGOGNE CONTROLES

7 rue de la Laïcité
 89000 AUXERRE
 Tél : 03 86 72 29 00
 SIRET : 447 575 069 00011 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Attestation d'assurance

• RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :
BOURGOGNE CONTROLES
 Monsieur Benjamin COUPECHOUX
 7 Place de l'Arquebuse
 89000 AUXERRE

Bénéficiaire du contrat n° 10755853506 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 221-1 à R 221-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'enjoint, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage fûts A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage fûts C, repérage avant travaux immobiliers bâti, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amianté AVEC mention)

Repérage amiante avant travaux autres immobiliers (ouvrages et infrastructures de transport)

Diagnostic gestion des déchets (PEMD)

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Repérage de plomb avant travaux

Mesures de concentration en plomb dans les poussières

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes

Repérage de termites avant travaux

Etat parasitaire - Diagnostic Mérule

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations

Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement

Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge

Mesurage surface privative (Carrez)

Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Relevé de cotés pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien

Etat des lieux locatif

Constat logement décent

Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Diagnostic télétravail

Diagnostic de performance numérique

Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Etat des risques et pollutions (ERP)

Constat sécurité piscine

Matériaux de copropriété, lantènes de charges

Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif

Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées

Diagnostic accessibilité handicapés

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère. Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 13 mai 2024 au 1^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mai 2024, pour la Société AXA

William Tonnerre - Watson France
 Bureau des Assurances - Avenue du Général de Gaulle
 160-162 Avenue de l'Europe - 92200 Neuilly-sur-Seine
 Tél. : 01 46 84 45 00 - Fax : 01 46 84 45 01
 E-mail : william.tonnerre@wtf.fr
 www.wtf.fr

AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
 Siège social : 313, terrasses de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 12 92140 R.E.S. Nanterre
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 037 660
 Opérations d'assurances exonérées de TVA : art. 261-1 E.GI ; sauf pour les garanties fournis par AXA Assistance

1/1