



COMMISSAIRES DE JUSTICE

SELARL Philippe LEGOUGE – Joan GERARD

Commissaires de Justice Associés

30, rue du Général Leclerc - BP 453

89104 SENS CEDEX

03.86.83.92.00 - 06.35.11.54.65 - contact@huissier-sens.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Et le NEUF FEVRIER

A la requête de :

■■■■■ ■■■■■ ■■■■ veuve ■■■■■ née le ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ demeurant 4, rue du Tau à SENS (89100).

■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ née le ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ demeurant ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ épouse COLIN, née le ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ demeurant 7, impasse de Monsalé à SENS (89100).

Ayant pour avocat :

Maître Jean LAFITTE, avocat à la Cour, domicilié ès-qualité en son cabinet sis 222, boulevard Saint-Germain à PARIS (75007)

Et pour avocate postulante, Maître LECOUR Anne-Gaëlle, avocate inscrite au barreau du Tribunal Judiciaire de Sens, domiciliée ès-qualité en son cabinet sis 22, rue des vieilles étuves à SENS (89100)

Lesquels m'exposent :

Que ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ veuve
■■■■■ étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Que Monsieur [REDACTED] André est décédé le 07 avril 2015 laissant pour héritiers son épouse et leurs trois enfants.

Que la maison d'habitation du couple, sise 46, rue Pierre Larousse à PARON (89100) dépend de la succession.

Qu'il n'a pas été possible à l'indivision de s'entendre sur la vente du bien.

Que par jugement rendu le 5 juin 2024 par le Tribunal judiciaire de SENS précédemment signifié, la vente de la maison en indivision des consorts [REDACTED] fera l'objet d'une vente par licitation-partage.

Qu'ils me requièrent de me rendre sur place pour dresser un procès-verbal de description dans les conditions fixées par les articles 1377 et suivants du Code de Procédure Civile.

Déférant à cette réquisition,

Je, Philippe LEGOUGE, Commissaire de Justice, au sein de la SELARL Philippe LEGOUGE – Joan GERARD, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de SENS (YONNE), y domicilié 30, rue du Général Leclerc, soussigné

Me suis rendu ce jour au 46, rue Pierre Larousse à PARON (89100) à 14h00, où en présence de Madame [REDACTED] [REDACTED] et de son gendre.

Le cabinet DMB réalise les diagnostics immobiliers nécessaires à la vente de l'immeuble.

J'ai constaté ce qui suit.

INDEX

Extérieurs :	4
Terrasse arrière :	10
Habitation :	11
Premier étage :	11
Palier de dégagement :	12
Chambre pignon Est :	13
Salle de bains :	14
Dressing ou pièce annexe côté Nord :	16
Chambre de l'angle Nord-Ouest :	17
Chambre sur le pignon Sud-Ouest :	18
Rez-de-jardin situe au même niveau que la terrasse côté Nord de la propriété :	19
Accès et couloir :	19
Cuisine :	20

Salon et séjour :	22
Chambre côté Nord :	24
Toilettes :	25
Chambre côté Sud :	26
Salle de bains :	27
Escalier d'accès au sous-sol :	28
Local chaufferie :	29
Réserve :	31
Garage :	32
Cave :	34
Renseignements complémentaires fournis par la MAIRIE :	35

CONSTATATIONS

Localisation :

Via les sites cadastre.gouv.fr, j'ai extrait les informations suivantes sur la localisation du bien immobilier : le bien immobilier est cadastré section AV n°47 sur la commune de PARON – 89100.



Condition d'occupation :

Je me suis assuré préalablement que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ne demeure plus dans la maison ; celle-ci est inhabitée.

Extérieurs :

La maison se trouve au milieu d'un terrain en pente exposé sur plein Sud.

Un mur de soutènement est présent le long de la route qui se trouve sous le niveau du terrain.

Un portique piéton et un portail double vantail menant au garage situé en rez-de-jardin. Les parpaings sont à l'état brut.

L'accès véhicule se réalise par une rampe ciment avec quelques fissurations d'ensemble. Des murs de soutènement de part et d'autre sont en place.

Une terrasse filante se trouve au-dessus de l'accès au garage du rez-de-jardin.







Au sud de la maison, un accès à l'escalier maçonné menant au premier étage, avec un garde-corps acier correctement fixé.

L'accès se réalise par des dalles en béton désactivé avec différentes marches et mène jusqu'au portique piéton.

Un accès latéral à la rampe d'entrée du garage est également présent.

L'herbe est haute. Des arbres entretenus se trouvent sur la parcelle.

La parcelle est entièrement clôturée par des grillages souples avec des poteaux en béton armé côté Est et côté Nord, ainsi qu'à l'Ouest.





Sur le pignon Est de la maison, une extension est constituée de tuiles mécaniques avec gouttière PVC comportant deux trous.

Un espace ouvert est à usage de bûcher et un espace fermé constitue un local pour la cuve à fioul.



Le jardin situé au Nord comporte des arbres fruitiers. L'herbe est haute.



Des cheminements piétons avec bordures sont présents. Une haie de thuyas encadre la terrasse arrière.

La maison comporte une toiture deux pans en tuiles mécaniques avec une cheminée. Les tuiles mécaniques sont en place. Des gouttières en zinc sont présentes.

Sur les pans côté Sud et Nord se trouvent des chiens-assis.



Terrasse arrière :

Le sol est carrelé ; des fissurations sont remarquables par endroits. Des carreaux sonnent creux.

Je note la présence d'un escalier côté Ouest menant vers le jardin.

Absence de garde-corps au-dessus de l'accès au garage.

Un store banne est présent côté Nord.

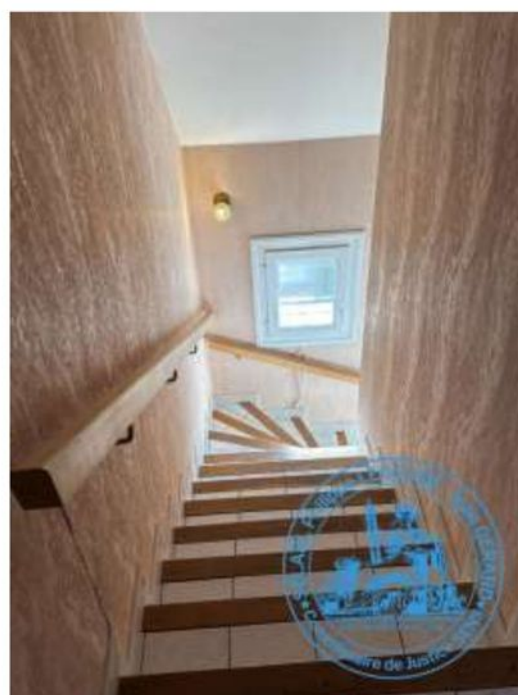


Habitation :

Premier étage :

L'accès se réalise par un escalier maçonné avec carrelage et nez de marches en bois. Main courante en bois.

- Murs : papier peint.
- Plafond : peinture.
- Une fenêtre PVC, double vitrage, un battant, est en place.
- Une applique lumineuse qui fonctionne.



Palier de dégagement :

- Sol : carrelage, plinthes assorties.
- Murs : papier peint.
- Plafond : peinture.
- Un plafonnier qui fonctionne.

Ce palier dessert quatre chambres et la salle de bains.



Chambre pignon Est :

- Porte isoplane.
- Sol : parquet bois avec quelques traces d'usage.
- Murs : papier peint en bon état général, avec une trappe technique fermée et une autre trappe fermée par une porte en bois avec mécanisme de béquille de porte.
- Rampants : frisette bois.
- Plafond : polystyrène.
- Un bloc climatisation intérieur est présent, ainsi que sa télécommande.
- Une fenêtre donnant sur le pignon, deux battants, double vitrage, avec volets bois.
- Une trappe d'accès au grenier est présente.



Salle de bains :

- Porte isoplane.
- Sol : carrelage.
- Murs : crédence de faïence et papier peint.
- Rampants : papier peint.
- Plafond : peinture usagée. Une ampoule sur douille pend d'un plafonnier.
- Une bouche de VMC usagée.
- Un lavabo sur pied avec des traces de calcaire, bouchon en place.
- Un châssis fixe donnant côté Sud. Je note des traces d'infiltrations d'eau à l'allège de cet ensemble vitré.
- Toilettes avec dossier en place.
- Une cabine de douche avec :
 - Porte coulissante.
 - Receveur : faïence.
 - Robinetterie : mitigeur.
 - Absence de pommeau et de flexible de douche.
- Un chauffage d'appoint électrique avec fonctionnement tirette est présent.
- Miroir rehaussé d'un bloc néon.





Dressing ou pièce annexe côté Nord :

- Porte isoplane en place.
- Sol : parquet avec une reprise en partie centrale qui est tachée et qui est constituée d'un autre parquet.
- Murs : état brut.
- Plafond : peinture ainsi que sur les rampants, l'ensemble est usagé.
- Un châssis fixe côté Nord est présent, avec des traces d'infiltrations d'eau au niveau de l'allège.
- Une trappe technique est présente.



Chambre de l'angle Nord-Ouest :

- Porte isoplane en place.
- Sol : parquet en bon état général.
- Murs et rampants : papier peint.
- Plafond : peinture. Une ampoule fonctionne sur un ensemble lumineux.
- Un radiateur électrique est présent.
- Une fenêtre deux battants, double vitrage, PVC avec volet électrique qui fonctionne, une télécommande.



Chambre sur le pignon Sud-Ouest :

- Sol : parquet bois avec des traces d'usage et d'eau.
- Murs et rampants : papier peint.
- Plafond : peinture.
- Une niche de rangement est aménagée.
- Un radiateur électrique est déposé.
- Une fenêtre deux battants, double vitrage, avec volet électrique en place et qui fonctionne.



Rez-de-jardin situe au même niveau que la terrasse côté Nord de la propriété :

Accès et couloir :

L'accès à la maison se réalise par une porte PVC en place, avec un oculus vitré double vitrage en place. Un volet coulissant est présent.

- Sol : carrelage marbré en place.
- Murs : peinture et papier peint à l'état d'usage.
- Deux plafonniers qui fonctionnent.
- Un radiateur de chauffage central en place.
- Un thermostat d'ambiance en place avec réglage de température sur différentes périodes et également pour les radiateurs et chauffe-eau.
- Un placard d'entrée est présent, avec une des portes qui est déposée. Il s'agit d'une porte accordéon, une autre est en place.

Ce couloir dessert la cuisine, le salon/séjour, deux chambres, une pièce toilettes indépendante, une salle de bains et une porte en direction de l'escalier vers le sous-sol.



Cuisine :

- Porte en bois avec petits carreaux.
- Sol : carrelage.
- Murs : peinture et crédence de faïence.
- Plafond : peinture. Un plafonnier central qui fonctionne.
- Une cuisine équipée avec éléments hauts et éléments bas, façades en bois. L'intérieur est propre.
- Plan de travail carrelé. Un évier deux bacs, un égouttoir usagé.
- Un four électrique intégré ancien.
- Des plaques de cuisson usagées.
- Une hotte aspirante usagée.
- Un lave-vaisselle intégré usagé.
- Une fenêtre deux battants, double vitrage, avec volets bois.
- Un radiateur de chauffage central.





Salon et séjour :

L'accès se réalise par une double porte en bois avec petits carreaux.

- Sol : carrelage marbré.
- Plinthes en bois.
- Murs : papier peint en bon état d'usage.
- Plafond : peinture. Deux plafonniers, dont l'un fonctionne.
- Deux radiateurs de chauffage central en place.
- Une fenêtre sur la terrasse au-dessus du garage côté Ouest est présente. Le ruban d'enroulement est cassé.
- Une porte-fenêtre deux battants, double vitrage, donnant sur la terrasse côté Nord, est en place et fonctionnelle. Un volet roulant à manivelle en place.
- Une cheminée maçonnée est présente.
- Un tableau d'alarme est également en place.





Chambre côté Nord :

- Porte isoplane en place.
- Sol : parquet bois en bon état général.
- Murs : papier peint à l'état d'usage.
- Peinture au plafond. Un plafonnier qui fonctionne.
- Une fenêtre deux battants, double vitrage, en place, avec volet à manivelle qui fonctionne.
- Un radiateur de chauffage central en place.

Des traces d'humidité sont notables sur les murs périphériques.





Toilettes :

- Porte isoplane.
- Sol : carrelage.
- Murs : papier peint et crédence de faïence.
- Plafond : peinture. Un plafonnier qui fonctionne.
- Une fenêtre côté Est avec un battant, double vitrage, une grille qui est en place.

Toilettes avec dossier en place, chasse d'eau qui fonctionne.



Chambre côté Sud :

- Porte isoplane.
- Sol : parquet avec quelques traces d'usage.
- Murs : papier peint.
- Plafond : peinture. Une ampoule sur douille qui fonctionne.
- Une fenêtre deux battants, double vitrage, avec volet roulant qui fonctionne.
- Un radiateur de chauffage central en place.



Salle de bains :

- Porte isoplane.
- Sol : carrelage.
- Murs : crédence de faïence et papier peint.
- Plafond : peinture. Un plafonnier qui fonctionne.
- Une fenêtre un battant, double vitrage, donnant côté Sud, avec un volet roulant.
- Un radiateur sèche-serviettes de chauffage central.
- Une baignoire avec très nombreuses traces de calcaire, robinetterie entartmée.
- Une bouche de ventilation.
- Un lavabo sur pied avec miroir en place.
- Un placard intégré à double porte coulissante métallique en accordéon.
- Une descente d'eaux usées est présente.





Escalier d'accès au sous-sol :

- Porte palière en place.
- Marches maçonnées en place.
- Murs : état brut.
- Une ampoule sur douille qui fonctionne.



Local chaufferie :

Il est ouvert directement sur la partie garage et est alimenté par la descente d'escalier de l'étage.

- Sol : dalle ciment à l'état brut.
- Murs : parpaings à l'état brut.
- Plafond : poutrelles et hourdis en place.
- Une chaudière fioul en place.
- Une fenêtre basculante simple vitrage, en bois, est présente et une fenêtre deux battants, simple vitrage, en bois, côté Ouest.
- Un évier deux bacs, un égouttoir, sur un ancien meuble en formica est présent. L'ensemble est très sale.
- Un osmoseur CULLIGAN avec son installation est en place.
- La chaudière fioul est de marque VIESSMANN, modèle VITOCELL-COMFERRAL.
- Une niche est aménagée sous l'escalier, avec un stock de bois.





Réserve :

Elle est accessible par une baie ouverte par le garage.

- Sol : dalle ciment à l'état brut, avec une évacuation d'eau centrale.
- Murs : parpaings à l'état brut.
- Plafond : poutrelles et hourdis.
- Un adoucisseur d'eau de marque CULLIGAN est présent, ainsi qu'un chauffe-eau électrique en place.
- Le tableau électrique est en place avec la façade déposée (il est possible qu'elle ait été déposée par le diagnostiqueur immobilier en cours d'intervention).
- Fenêtre deux battants, simple vitrage, en bois, côté Sud.
- Une arrivée/évacuation d'eau pour machine à laver et sèche-linge est présente.





Garage :

Accès par une double porte à quatre vantaux, avec vitre plastique sur chacun, en place et fonctionnelle.

- Sol : dalle ciment avec une réserve pour réaliser les vidanges.
- Murs : à l'état brut, en parpaings.
- Plafond : poutrelles et hourdis en place.
- Un lave-mains est en place.
- Une évacuation d'eau centrale.
- Deux néons au plafond qui fonctionnent.





Cave :

- Porte en bois.
- Sol : dalle ciment.
- Murs : parpaings.
- Plafond : poutrelles et hourdis. Une rampe néon qui fonctionne.
- Un avaloir central est présent au sol.



■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ confirme que la maison n'était pas habitée.

La chaudière fioul est fonctionnelle.

La climatisation est en place mais n'a pas été utilisée depuis plusieurs années.

Renseignements complémentaires fournis par la MAIRIE :

✍ Adresse exacte de l'immeuble : 46, rue Pierre Larousse à 89100 PARON

✍ Constructeur de l'immeuble : société GEBAT

✍ Date du permis de construire : 15 juin 1979

✍ Numéro du permis de construire : 89 9 76 872

✍ Date d'ouverture du chantier : 27 juillet 1979

✍ Date de déclaration d'achèvement : 31 janvier 1980

✍ Date du certificat de conformité : 17 mars 1980

✍ Surface du terrain : 1013 m²

✍ Surface habitable : 110 m²

✍ Problèmes de malfaçons / mauvaise implantation : non connu

✍ Le terrain est-il situé en zone inondable ? non

Ou en zone de risques divers (éboulement, carrière ...) : non

✍ L'immeuble est-il équipé du tout à l'égout et d'un réseau de gaz de ville ? : il faut interroger les concessionnaires des réseaux pour avoir ces renseignements

LA COMMUNE :

✍ Nombre de commerce : non indiqué

✍ Nombre d'habitants : 4943

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré à 16h00.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré et, de tout ce qui précède, j'ai, sous toutes réserves, fait et dressé le présent procès-verbal de constat sur trente-cinq pages de texte et de photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Conformément à l'article 1 de l'ordonnance n°2016-728 en date du 02 juin 2016, les constatations purement matérielles du présent procès-verbal font foi jusqu'à preuve contraire, sauf en matière pénale où elles ont une valeur de simples renseignements.

Philippe LEGOUGE

COUT :

Honoraires libres : art L444-1 et R444-16 du Code de commerce	371,66
SCT	9,40
HT (soumis à TVA)	381,06 €
TVA 20%	76,21
TOTAL TTC	457,27 €

