

**QUALIJURIS 89**

**Huissiers de Justice  
Associés**



**EXPEDITION**

## PROCES VERBAL DE CONSTAT

*Acte compris dans l'état déposé au bureau d'enregistrement de Auxerre pour le mois de la signification.*

**L'AN DEUX MIL VINGT ET UN  
ET le vingt-deux novembre à 10 heures.**

### **A LA DEMANDE DE :**

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 1 331 400 718 €, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social 19 rue des capucines CS 11217, 75050 PARIS CEDEX 01, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Pour lequel domicile était lieu au cabinet de la SCP GUITTEAUD LECOUR, prise en la personne de Maître Anne-Gaëlle LECOUR, avocat inscrit au barreau de SENS, 4-6 Boulevard du Mail BP 615, 89106 SENS CEDEX.

Et agissant en vertu des dispositions de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution et de la copie exécutoire d'un acte notarié en date du 9 juillet 2014, reçu par Maître Stéphane DROUET, Notaire à MIGENNES (Yonne), contenant un prêt PAS LIBERTE d'un montant de CINQ SEPT MILLE HUIT CENT EUROS (57800,00 €), au taux de 3.30 % consenti par le CREDIT FONCIER DE France à Monsieur Gabriel IUSCO.

Et pour faire suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 12 octobre 2021 à Monsieur Gabriel IUSCO, domicilié 123 bis avenue Jean Jaurès, 89400 MIGENNES.

Ne connaissant pas les conditions d'occupation de l'immeuble, je me suis transportée ce jour à 10 heures, accompagnée des gendarmes des MIGENNES, dont j'ai requis la force publique par acte de mon ministère délivré ce jour, de l'entreprise VALET serrurier et de Monsieur PRIVAT Emmanuel représentant le Cabinet ALIZE, afin de procéder à la description d'un

ensemble d'immobilier situé 123 - 123 bis avenue Jean Jaurès, cadastré section AA numéro 228 comprenant :

- Lot numéro 17, un grenier sis au deuxième étage du bâtiment A, d'une superficie utile de 21,70 m<sup>2</sup> au sens de la Loi Carrez du 18 décembre 96, plus 7,60 m<sup>2</sup> à moins de 1,80 m sous le plafond, avec les 114/10000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes.
- Lot n° 6 à savoir un garage sis au sous-sol du bâtiment A d'une superficie utile de 27 m<sup>2</sup> avec les 154/10000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes.
- Lot n° 9 à savoir un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, comprenant un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, WC, couloir et rangement.
- Lot n°38 à savoir une place de parking située au rez-de-chaussée, avec les 20/10000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

Déférant à cette demande, je, soussigné, Maître Aurore GIROD, Huissier de justice salarié, membre de la SELARL QUALIJURIS 89 huissiers de justice domiciliés 4 Bis Rue Soufflot, 89000 Auxerre, me suis rendu sur place où j'ai pu constater ce qui suit :

L'immeuble est géré par le syndic de copropriété L'Association des résidents du canal de Bourgogne, ayant son siège social 10 rue de la liberté 89400 EPINEAU LES VOVES.

N'ayant pu entrer en contact avec Monsieur IUSCO, je n'ai pu obtenir aucun renseignement quant aux conditions d'occupations précise de l'immeuble. L'immeuble est meublé et plein de débris. D'après les voisins, Monsieur IUSCO serait parti depuis plusieurs mois.

J'ai demandé à l'entreprise VALET de bien vouloir procéder à l'ouverture de l'immeuble.

Je constate qu'il s'agit d'un appartement situé au rez-de-chaussée droit du premier étage d'une copropriété comprenant deux étages avec grenier sous les combles et garage dans le sous-sol (voir deux photos).

### **Parties communes :**

Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage, environ 5 cm x 5 cm, en bon état dans l'ensemble mais défraîchi ancien.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre, peinte de couleur marron et beige, je constate que les murs sont défraîchis.

Les plafonds correspondant à la descente d'escalier des étages supérieurs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, défraîchie, de nombreuses fissures.

Je constate que les deux derniers escaliers permettant d'accéder au grenier sont en béton à l'état brut.

Je constate d'une manière générale que les couloirs des communs sont en mauvais état et défraîchis (**voir cinq photos**).

La cour de la résidence est recouverte de gravillons et de cailloux, le tout de manière irrégulière.

Je constate que les différentes places de parking sont matérialisées à l'aide de piquets métalliques de couleur blanche, absence de numéros précis sur ces places de parking  
Le syndicat de copropriété m'ayant précisé que Monsieur Gabriel IUSCO était propriétaire du parking portant le n° 38.

**(voir deux photos).**

Je constate que la résidence est obstruée à l'aide d'un portail métallique deux battants, motorisé, mais que celui-ci ne fonctionne plus **(voir une photo).**

### **Façade extérieure :**

Présence d'un soubassement d'environ 2 m de hauteur, en pierres jointoyées, en bon état dans l'ensemble, non fissurées.

Puis le reste de l'immeuble est recouvert d'un enduit de couleur marron, défraîchi et encrassé.

Présence d'une toiture, deux pans, en tuiles mécaniques, en bon état dans l'ensemble.

Gouttières et tuyaux de descente des eaux en bon état dans l'ensemble.

Je constate, sur la façade arrière, la présence de fissures de part et d'autre de l'immeuble **(voir neuf photos).**

### **Garage :**

L'accès se fait par l'arrière de l'immeuble, il s'agit du garage à l'extrémité droite du sous-sol

Ce garage est obstrué par une porte en bois, quatre battants, revêtus d'une peinture de couleur blanche, porte en très mauvais état, surmontée de carreaux floutés, le tout est en mauvais état.

Le sol du garage est en béton, à l'état brut.

Présence également d'un nombre important de détritits et objets divers.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, le tout encrassé.

Au plafond, dalle de béton recouverte d'une peinture de couleur blanche.

Présence de deux lucarnes obstruées par une fenêtre floutée, lucarnes en très mauvais état général **(voir une photo).**

### **Appartement :**

#### **Entrée :**

Présence d'une porte en bois, je constate que celle-ci est en mauvais état.

Le sol de l'entrée est recouvert d'un carrelage, ancien et encrassé

Plinthes assorties poussiéreuse et encrassées.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, le tout est en mauvais état, défraîchi et encrassé.

Plafond recouvert d'une peinture de couleur grise, le tout est en mauvais état.

Je constate dans l'entrée la présence d'une climatisation de marque NEO, hors d'usage.

Je constate au plafond, la présence de gaine en PVC de couleur grise, de laquelle sortent de fils électriques.

Au plafond, présences d'une arrivée électrique avec ampoule, compteur électrique au-dessus de la porte, le tout est en mauvais état.

**(Voir trois photos).**

### **Pièce principale à gauche de l'entrée :**

Présence d'une porte en bois en mauvais état. Absence de barre de seuil.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois, le tout est encrassé et en mauvais état.

Présence de plinthes recouvertes d'une peinture de couleur violette, le tout est en mauvais état.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie en mauvais état et défraîchie.

Plafond, recouvert d'une peinture de couleur blanche, en mauvais état et encrassé de manière importante.

Je constate la présence d'une fenêtre en PVC, deux battants plus une imposte fixe sur la gauche, fenêtre à grands carreaux non cassés, non fissurés, mais en mauvais état général et encrassé de manière importante ; fenêtre obstruée par une paire de volets métalliques battants, le tout est dégradé et en très mauvais état général.

Présence d'un radiateur de chauffage central, marqué et encrassé, réserve quant à son fonctionnement.

Présence d'un second radiateur de marque JNTD, poussiéreux, réserve quant à son fonctionnement.

La partie électrique de cette pièce se compose d'un interrupteur, deux prises électriques, une arrivée de fils au plafond avec ampoule.

**(Voir deux photos).**

### **Cuisine à droite de l'entrée :**

Absence de porte, absence de barre de seuil.

Le sol est recouvert d'un carrelage noirci et encrassé de manière importante, en très mauvais état général.

Les murs sont surmontés de lambris en bois, sur environ 1,20 m depuis le niveau du sol, en bon état dans l'ensemble, mais encrassés.

Le reste des murs sont recouverts d'une peinture couleur grise, dégradée, hors d'usage.

Plafond recouvert d'une peinture de couleur grise, le tout dégradé et hors d'usage.

Je constate au niveau des éléments de cuisine, la présence d'une crédence de faïence beige, dégradée et hors d'usage.

Présences de plinthes assorties au sol, le tout est dégradé et hors d'usage.

Dans la pièce, présence d'une fenêtre en PVC, deux battants, imposte fixe sur la gauche, le tout est encrassé de manière importante et en très mauvais état général, fenêtre obstruée par une paire de volets battants métalliques, dégradés et oxydés de manière importante.

La partie électrique se compose d'un interrupteur, de deux prises électriques, d'une arrivée électrique au plafond avec ampoule, le tout dégradé et hors d'usage, d'un radiateur de chauffage central dégradé et hors d'usage, d'une chaudière de marque ROCA dégradée et hors d'usage.

Présence d'une cuisine, implantation en I composée d'éléments bas et d'éléments hauts, cuisine en bois, poignées métalliques, surmontés d'un plan de travail en mélaminé imitation bois, le tout dégradé et hors d'usage, avec évier deux bacs, égouttoir à droite, en céramique marron, le tout est dégradé et hors d'usage, robinet mitigeur dégradé, hors d'usage.

Présence d'une gazinière dégradée et hors d'usage, et d'une hotte aspirante de marque ARTHUR MARTIN, le tout est dégradé et hors d'usage.

Je constate que la cuisine est, d'une manière générale, dégradée et hors d'usage.  
**(Voir trois photos).**

### **Cellier :**

Présence d'une porte en bois, revêtue d'une peinture de couleur blanche, encrassée et marquée de manière importante, avec poignées et plaques de propreté, le tout est dégradé.  
Absence de barre de seuil.

Le sol est recouvert d'un carrelage noirci et encrassé de manière importante.

Présence de plinthes encrassées de manière importante.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie dégradée, hors d'usage.

Plafond recouvert d'une peinture de couleur blanche, dégradée et hors d'usage.

Nombreuses toiles d'araignées de part et d'autre de cette pièce.

La partie électrique se compose d'un interrupteur en plastique blanc, dégradé et hors d'usage, d'une arrivée électrique au plafond avec ampoule, le tout dégradé et hors d'usage.

Présence d'une fenêtre en PVC blanc, encrassée de manière importante, en très mauvais état général.

**(Voir une photo).**

### **Chambre gauche :**

Présence d'une porte en bois, recouverte d'une peinture de couleur blanche, dégradée et hors d'usage.

Absence de barre de seuil.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois, dégradé et hors d'usage avec un nombre important de débris.

Les murs sont en plaques de placoplâtre à l'état brut, présence de bandes de part et d'autre des murs.

Plafond, plaques de placoplatre à l'état brut.

Présence dans cette pièce de deux fenêtres en PVC, deux battants plus une imposte gauche, le tout est en très mauvais état général et encrassé.

Je constate que cette pièce est en cours de rénovation.

Au niveau de la partie électrique, présence d'une arrivée électrique au plafond avec fils électriques laissés libres et pendants.

Présence d'une boîte d'encastrement à gauche de la porte.

Je constate également dans cette pièce, la présence de gaines en PVC de couleur grise, desquelles sortent différents fils électriques.

**(Voir trois photos).**

### **Deuxième chambre située au fond du couloir :**

Elle est obstruée par une porte en bois, recouverte d'une peinture de couleur blanche avec carreaux floutés en son centre, le tout est en mauvais état général.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois, je constate la présence de débris de part et d'autre de la pièce, ne me permettant pas de décrire l'état exact du sol.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie en mauvais état général.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche, encrassée de manière importante.

Je constate également sur le mur gauche de cette pièce, la présence de quatre impacts laissant apparaître la brique rouge, non rebouchés.

La partie électrique de cette pièce se compose d'un interrupteur.

Présence d'un radiateur de chauffage central, dégradé et hors d'usage.

Présence de deux fenêtres en PVC blanches, deux battants plus imposte gauche fixe, grands carreaux double vitrage non cassés et non fissurés, mais fenêtres en très mauvais état général, avec toiles d'araignées de part et d'autre, fenêtres obstruées par une paire de volets métalliques, battants, le tout dégradé et hors d'usage.

Présence d'une arrivée électrique au plafond, avec lustre et suspension trois globes.

Présence également d'une prise électrique en plastique blanc, le tout est dégradée et hors d'usage.

**(Voir trois photos).**

### **Salle de bains :**

Présence d'une porte en bois, revêtue d'une peinture de couleur blanche, dégradée et encrassée de manière importante.

Le sol est recouvert de mosaïque, le tout est en mauvais état général et encrassé.

Les murs sont surmontés d'une faïence sur environ 2 m de hauteur depuis le niveau du sol, le tout en très mauvais état général.

Présence de nombreux trous de chevilles non rebouchés.

Je constate que le reste des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur marron, le tout encrassé de manière importante.

La partie électrique de cette pièce se compose d'une arrivée électrique au plafond avec ampoule, le tout dégradé et en mauvais état général, d'un radiateur de chauffage central dégradé et en mauvais état général, et je constate, à droite de la porte d'entrée, la présence de fils électriques laissés libres et pendants, absence de prises.

Présence à droite d'un lavabo en céramique de couleur blanche, dégradé et hors d'usage, avec robinet mitigeur, le tout est dégradé et hors d'usage, monté sur un meuble en mélaminé, un tiroir et une étagère, le tout dégradé et hors d'usage.

Présence d'un WC en céramique blanc, dégradé et hors d'usage, avec son abattant et son couvercle en plastique gris, le tout est dégradé et hors d'usage, d'un réservoir de chasse d'eau dégradé et hors d'usage.

Présence dans le fond d'un bac à douche, 90 cm x 90 cm, en céramique rose, le tout encrassé et noirci de manière importante, avec flexible de douche, pommeau de douche et robinet thermostatique entartré, dégradé et hors d'usage.

Je constate dans le fond de cette pièce, la présence d'une fenêtre en PVC de couleur blanche, carreaux floutés, carreaux non cassés, non fissurés, mais fenêtre et encrassée de manière importante.

**(voir une photo).**

### **Grenier :**

Le grenier se situe au dernier étage de la copropriété, porte de droite en haut des escaliers, donnant sur un petit dégagement dont le sol est en béton à l'état brut, les murs en briques jointoyées, à l'état brut.

Dans le dégagement , le grenier se situe porte de gauche. Porte en bois, en mauvais état général.

Je constate que le sol est en béton à l'état brut et que les murs sont en briques jointoyées à l'état brut avec nombre important de débris et objets divers.

Charpente apparente et tuiles apparentes, en bon état général.

**(Voir cinq photos).**

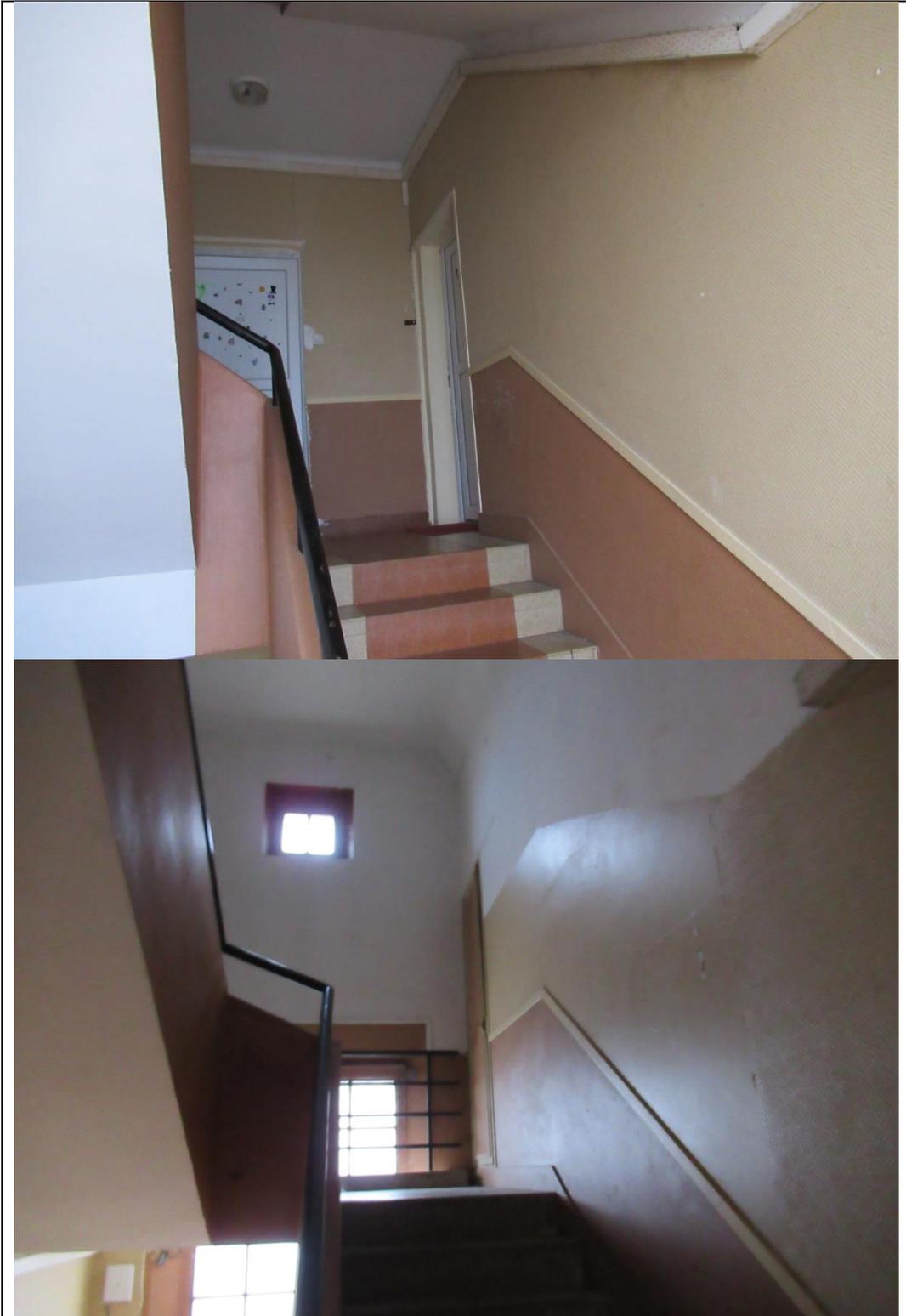
A la fin de mes opérations, j'ai demandé à l'entreprise VALLET de bien vouloir changer les serrures, refermer et sécuriser les lieux.

Telles sont mes constatations.

Puis je me suis retirée en mon étude, où j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de description, pour servir et valoir ce que de droit.















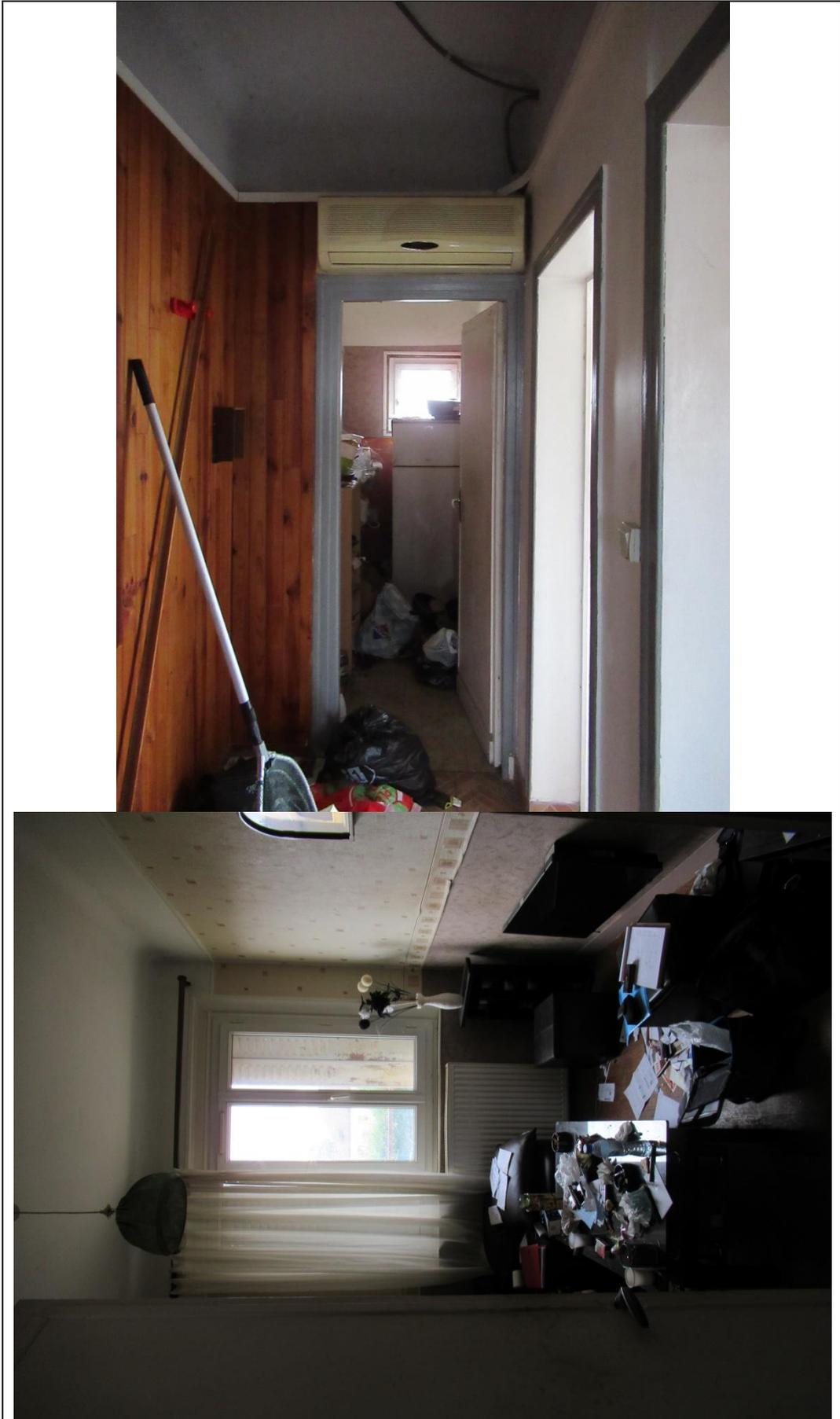


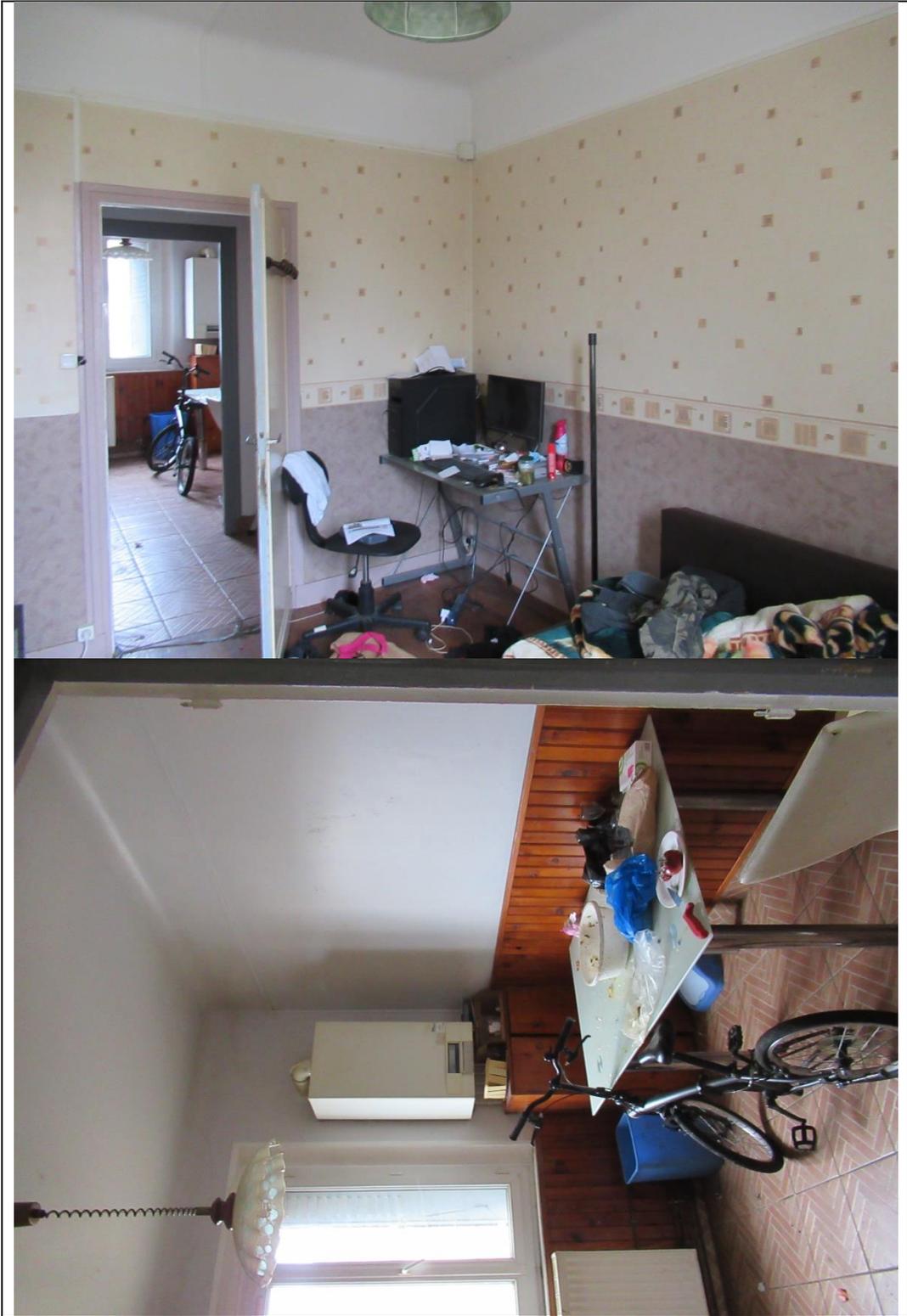










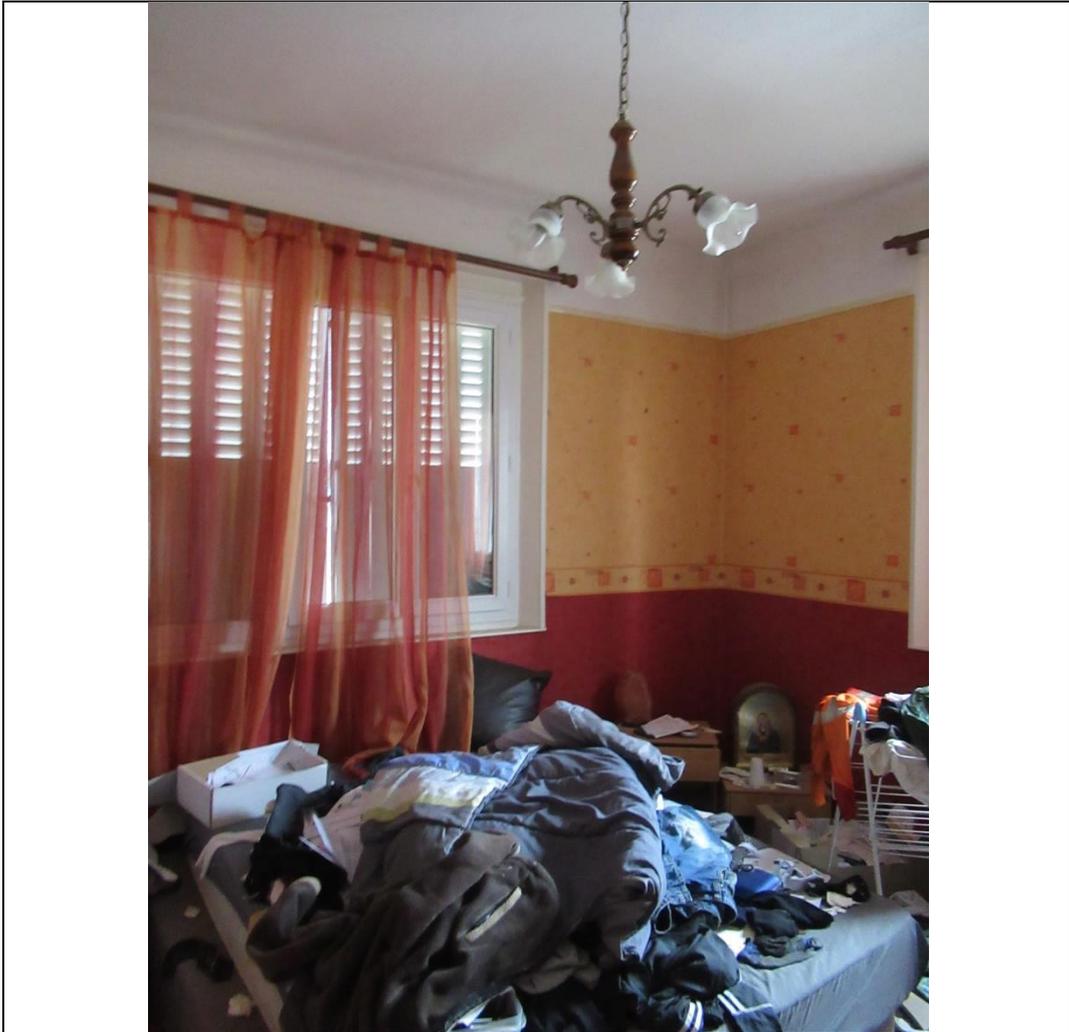


















**Mes opérations de constat terminées, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

Honoraires	600.00 €
S.C.T.article A 444-48	7,67 €
T.V.A.	121.53 €
Total	729.20 €



Me GIROD Aurore