

QUALIJURIS 89

**Huissiers de Justice
Associés**



Qualijuris
Performance | Efficacité | Confiance

EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT
145030

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

**L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS
ET le douze janvier
A quatorze heures trente**

A LA DEMANDE DE :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 1 331 400 718 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 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.

Agissant en vertu de :

Une copie exécutoire en date du 17 mai 2013, dressée par Maître LAMBERT-TAPIE, Notaire à COULANGES LA VINEUSE, contenant un prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Sébastien LEMIRE et Madame Nadège MATEUS, en vue de l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de VAL DE MERCY – 1 et 3 rue des Viviers, à savoir une maison à usage d'habitation avec aisances et dépendances.

Pour faire suite à un commandement aux fins de saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 24 octobre et 27 octobre 2022 auprès des débiteurs, lesquels ne demeurent pas dans l'immeuble faisant l'objet de la procédure de saisie immobilière.

J'ai tenté à plusieurs reprises de rentrer en contact avec les débiteurs, mais en vain.

Je me suis transporté au 1 et 3 rue des Vergers sur la commune de VAL DE MERCY, immeuble faisant l'objet de la procédure de saisie immobilière, je n'ai jamais pu rencontrer les occupants, en sachant que sur la boîte aux lettres figure une plaque nominative au nom de « Monsieur Xavier MESNAGE ».

C'est la raison pour laquelle j'ai demandé à l'avocat du créancier de bien vouloir me prendre une ordonnance m'autorisant à pénétrer dans le lieu ; ordonnance sur requête rendue par le Tribunal Judiciaire d'AUXERRE en date du 8 décembre 2022.

Je me suis transporté à de multiples reprises 1 et 3 rue des Vergers à VAL DE MERCY et j'ai enfin pu rencontrer Madame XAVIER Sonia, laquelle m'a indiqué être la locataire de Monsieur LEMIRE Sébastien et Madame MATEUS Nadège.

Il a été convenu de se voir le 12 janvier 2023 à 14 h, pour procéder à la description du bien faisant l'objet de la procédure de saisie immobilière.

Déférant à cette demande, je, soussigné, Maître Thierry TOTAL, Huissier de justice associé, membre de la SELARL QUALIJURIS 89 huissiers de justice domiciliés 4 Bis Rue Soufflot, 89000 Auxerre,

Certifie m'être transporté, ce jour à 14 h 30, 1 et 3 rue des Vergers sur la commune de VAL DE MERCY, pour procéder à la description d'une maison à usage d'habitation avec aisances et dépendances figurant au cadastre, à savoir :

- Section A n° 1777, lieu-dit « le Village », pour une contenance de 4 ares et 25 centiares ;**
- Section A n° 1853, lieu-dit « le Village », pour une contenance de 16 centiares ;**
- Section A n° 1891, lieu-dit « le Village », pour une contenance de 1 are.**

Etant sur place au 1 et 3 rue des Vergers à VAL DE MERCY, j'ai rencontré la locataire en titre, Madame XAVIER Sonia, laquelle m'exhibe un bail sous seing privé signé entre Madame MATEUS Nadège et Monsieur et Madame XAVIER Thierry et Sonia, bail d'une durée de trois ans à compter du 1^{er} septembre 2015.

Madame XAVIER Sonia me précise que, depuis de nombreux mois, elle ne règle plus aucun loyer, compte tenu des problèmes rencontrés avec l'immeuble faisant l'objet de la procédure de saisie immobilière, notamment un problème de défaillance du chauffage, de moisissure sur l'ensemble des murs de l'immeuble, infiltrations au niveau du toit.

Qu'elle me précise qu'elle a tenté de rentrer en contact avec les propriétaires à de nombreuses reprises, mais en vain, lesquels ne daignent même plus lui répondre et encore moins effectuer les travaux nécessaires.

Que Madame Sonia XAVIER me précise qu'elle aura quitté les lieux d'ici quelques mois, étant sur le point de trouver un logement sur la commune de VAL DE MERCY.

Elle me précise occuper actuellement l'immeuble avec son mari, Thierry, et un enfant.

Qu'elle me précise par ailleurs que l'immeuble est chauffé avec une chaudière au gaz et que l'immeuble n'est pas relié au tout-à-l'égout, disposant d'une fosse septique.

Elle me précise que les deux bâtiments correspondant à l'immeuble faisant l'objet de la saisie immobilière sont reliés à la même fosse septique.

J'ai donc procédé à la description des biens suivants :

IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION – SECTION A N° 1777

Pénétrant dans la cour alimentant les deux bâtiments, je constate un immeuble à gauche à usage d'habitation, avec une porte en bois verni en bon état dans l'ensemble.

Cette porte est munie d'une serrure, d'une plaque de propreté et d'une poignée.

Présence également d'un volet ouvrant, avec un grand carreau verre dépoli et petits bois extérieurs, le tout en bon état.

Cuisine :

Le sol de la cuisine en entrant est recouvert d'un carrelage 30 x 30 en bon état, avec plinthes en faïence en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit peint de couleur beige, avec traces de moisissure de couleur noire sur tout le mur de gauche en entrant derrière la porte, mur mitoyen avec la voie publique.

Au plafond, présence d'une poutre centrale en bois en bon état, avec petites poutres en bois verni, entre-poutres peintes de couleur blanche, avec traces de moisissure et fissures.

Je constate la présence d'un évier avec deux bacs, un égouttoir droit de couleur marron, avec un robinet mélangeur ; le tout en bon état et reposant sur une table de travail constituée de carreaux de faïence en bon état, avec bordures en bois verni.

En dessous de l'évier, je constate la présence d'un meuble avec deux portes en bois verni, deux tiroirs factices, le tout en bon état dans l'ensemble.

Présence également, en retour, d'une table de travail recouverte de faïence, avec une plaque de cuisson constituée de quatre feux gaz, un emplacement pour une gazinière.

Les autres éléments de la cuisine aménagée, situés en dessous de la table de travail, se composent de deux petites portes en bois verni, un tiroir, une grande porte en bois verni renfermant des étagères, éléments muraux situés au-dessus de la table de travail et de la crédence recouverts de faïence assortie à la table de travail.

Présence de cinq portes en bois verni, d'un petit meuble étagère en forme de cornière.

Présence également d'une hotte aspirante de marque FAURE, avec une niche au-dessus, sans porte.

Je constate également la présence d'une étagère, avec une poutre située sur le retour de la table de travail à gauche de l'évier, en bois, en bon état dans l'ensemble.

Dans la cuisine, présence de deux fenêtres en bois verni, avec deux grands carreaux double vitrage en bon état.

Présence d'un insert de marque SUPRA à foyer fermé, encastré dans une ancienne cheminée avec briques réfractaires et tablier de la cheminée en pierres, conduit de la cheminée rejoignant le plafond recouvert d'un enduit en bon état.

Présence d'un radiateur mural plat, état très moyen, avec une ouverture en arc de cercle donnant sur le salon attenant.

(Voir sept photos)

Salon attenant :

Présence d'un petit décrochement au niveau du sol, avec contremarche en bois. Sol recouvert d'un carrelage 30 x 30 en bon état.

Mur, donnant sur façade arrière, recouvert de tapisserie défraîchie et légèrement décollée. Les autres murs sont recouverts d'un enduit de couleur blanche légèrement défraîchi et jauni.

Au plafond, présence de petites poutres vernies en bois, avec entre-poutres peintes de couleur blanche défraîchies et jaunies, avec auréoles de couleur jaune.

Je constate la présence d'une petite porte en bois verni donnant sur un placard borgne, état très moyen.

Une fenêtre deux battants en bois, deux grands carreaux double vitrage, donnant sur la façade arrière et le petit jardin.

(Voir quatre photos)

Petit couloir partant du salon et desservant les toilettes et la salle de bains :

Le sol est recouvert d'un carrelage 30 x 30 en bon état dans l'ensemble, de couleur blanche.

Les murs sont à l'état brut, blanchis, mais présentant des traces de moisissure.

Le plafond est fissuré à de nombreux endroits, noirci, bien que recouvert d'une peinture de couleur blanche.

Je constate l'absence d'électricité à l'intérieur de ce petit couloir.

(Voir une photo)

Au fond du couloir, présence d'une porte en bois verni donnant sur la salle de bains, en bon état dans l'ensemble.

Le sol est recouvert de carrelage, en bon état dans l'ensemble.

Murs recouverts de faïence en bon état dans l'ensemble, avec frise.

Plafond peint de couleur blanche, légèrement défraîchi et jauni.

Je constate la présence d'une bouche d'aération dans le plafond, obstruée par une bande adhésive.

Un interrupteur dans le mur, retenu par une bande adhésive ; le système électrique ne marche pas lors de mon passage.

Présence d'un lavabo en forme de vasque, encastré dans une tablette en bois verni, en mauvais état général ; le tout reposant sur un meuble avec trois portes en bois en mauvais état général.

Présence d'une armoire de toilette au-dessus, en mauvais état général.

Une baignoire plate de type balnéo en mauvais état général, avec un robinet mélangeur, son tuyau de douche et sa pomme de douche, en mauvais état.

Les joints faisant la jonction avec la baignoire sont noircis et moisis.

Présence d'un radiateur de chauffage central en mauvais état dans l'ensemble et légèrement moisi, avec une fenêtre deux battants en PVC, deux grands carreaux double vitrage, obstruée sur l'extérieur par une paire de volets en bois écaillés de façon importante.

(Voir quatre photos)

Toilettes :

Présence d'une porte en bois préformée vernie, en bon état dans l'ensemble. Cette porte est munie d'une poignée, d'une plaque de propreté et d'un verrou.

Le sol est recouvert de carrelage 30 x 30, en bon état dans l'ensemble.

Murs recouverts de faïence sur une hauteur d'environ 1,40 m en bon état, les joints sont noircis et moisis. Partie supérieure des murs en mauvais état dans l'ensemble, noircie et moisie, avec une bouche d'aération obstruée par des bandes adhésives.

Je constate la présence d'un radiateur de chauffage central jauni et défraîchi.

Une cuvette de WC en faïence blanche, avec son couvercle et son abattant, ainsi qu'une chasse d'eau encastrée dans le mur avec bouton double, le tout en bon état dans l'ensemble.

Dans le plafond, je constate la présence de petits spots encastrés, un seul marche.

Présence de moisissure et d'humidité à l'intérieur des WC.

(Voir deux photos)

Accès sous-sol :

A gauche de la porte de la salle de bains, présence d'une porte en bois verni, avec petits carreaux en verre dépoli. Cette porte est munie d'une poignée sur le côté couloir, desservant un escalier menant à un sous-sol.

Les marches de l'escalier sont recouvertes de faïence de couleur marron.

Les murs sont blanchis, mais en mauvais état général, avec graffitis, toiles d'araignées et moisissure.

Présence d'une petite lucarne sur le mur droit en descendant, un grand battant en PVC, un grand carreau double vitrage, avec traces de moisissure à la périphérie de cette lucarne.

Au pied de l'escalier, je constate la présence d'une porte en bois verni, blanchie de façon importante et moisie dans la partie supérieure, où l'on trouve un grand carreau en verre dépoli et petits bois également moisies et blanchis.

(Pour l'escalier menant au sous-sol : voir quatre photos)

Me trouvant au pied de l'escalier, je constate la présence d'un petit palier dont le sol est recouvert de faïence de couleur marron, avec une bouche d'évacuation en plastique jaunie de façon importante. Encadrement permettant d'accéder à la pièce du sous-sol en béton brut.

La partie supérieure des murs est recouverte de dalles isolantes de couleur blanche, avec toiles d'araignées importantes.

(Pour le palier et l'ouverture menant à la pièce du sous-sol : voir trois photos)

Pièce permettant d'accéder au sous-sol :

Présence de deux marches recouvertes de faïence en bon état dans l'ensemble, mais légèrement encrassées.

Le sol est en béton brut, avec traces d'humidité et présence d'eau au niveau du sol.

Les murs sont en béton brut. L'enduit est même tombé sur le mur de gauche en entrant, avec traces de salpêtre importantes.

Plafond hourdis et parpaings bruts, avec traces d'humidité et odeur d'humidité importante.

Je constate la présence d'une chaudière murale démontée, avec un ballon d'eau chaude en mauvais état général. Je constate que les fils électriques de la chaudière sont dénudés et non branchés.

Présence d'un radiateur de chauffage central en mauvais état général, avec une vanne thermostatique.

Une vieille lucarne donnant sur façade arrière, en bois en mauvais état général, défraîchie, obstruée par une paire de volets métalliques pliants, le tout en mauvais état général.

Je constate que les différents appareils d'électroménager reposent sur un socle en béton, lesquels appareils présentent des traces de moisissure et d'oxydation.

Je constate que les flexibles raccordés aux tuyaux d'alimentation et au ballon d'eau chaude fuient de façon importante, avec un seau d'eau rempli au niveau du sol, lequel déborde de façon abondante sur la dalle béton.

(Pour cette pièce borgne du sous-sol : voir sept photos)

Escalier partant du salon permettant d'accéder au premier étage :

Escalier en béton, peint de couleur marron en bon état.

Les murs sont recouverts dans la première partie de papier peint, restant blanchis, mais défraîchis et jaunis.

Dessous du plafond de la montée d'escalier recouvert de lamelles de bois peintes de couleur blanche, état moyen et défraîchi.

Je précise que la montée d'escalier n'est pas alimentée en électricité.

Petit couloir desservant les deux chambres :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, en bon état dans l'ensemble.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état dans l'ensemble.

Absence de système électrique, les fils sont à nu.

Présence de deux spots dans le plafond peint de couleur blanche, mais défraîchi et jauni, hors d'usage.

(Voir une photo)

Chambre d'enfant située au fond du couloir :

Présence d'une porte préformée en mauvais état dans l'ensemble, recouverte de graffitis et de peinture, une plaque de propreté, une poignée, une serrure sans clé.

Le sol est recouvert de parquet petits carreaux, état très moyen.

Les murs sont blanchis, avec nombreux graffitis et en très mauvais état général.

Plafond recouvert de dalles isolantes défraîchies, jaunies et en mauvais état général.

Présence d'une fenêtre donnant sur cour intérieure, avec deux battants en bois verni, deux grands carreaux double vitrage, en bon état dans l'ensemble, obstruée sur l'extérieur par une paire de volets en bois plein en mauvais état général. La peinture est écaillée et il manque même certaines pièces de bois.

Présence d'un convecteur jauni, défraîchi et en mauvais état général.

(Voir trois photos)

Je précise que, me trouvant dans le couloir desservant les deux chambres utilisées, je constate la présence d'un placard obstruant une salle d'eau, qui avait déjà été condamnée lors de l'entrée dans les lieux des locataires, et cela suite à un dégât des eaux par les propriétaires.

Chambre parentale située dans l'axe de la montée d'escalier :

Présence d'une porte isoplane en bon état dans l'ensemble, bien que légèrement marquée.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état dans l'ensemble.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état, avec armature de charpente faisant le mur mitoyen avec la chambre de l'enfant, le tout en bon état.

Le plafond est recouvert de dalles isolantes en bon état.

Un radiateur de chauffage central, dont les lamelles sont jaunies, avec une vanne thermostatique, réserve quant à son fonctionnement.

Présence d'une fenêtre un battant en bois verni, grand carreaux double vitrage et petits bois, donnant sur voie publique, le tout en bon état.

(Voir trois photos)

PETIT BATIMENT A USAGE DE DEPENDANCE SITUE A DROITE DANS LA COUR COMMUNE

Après avoir effectué la description du premier immeuble situé à gauche dans la cour commune, je me suis transporté dans l'autre petit immeuble situé à droite en entrant par le petit portillon de la voie publique.

Je précise que ces deux immeubles à usage d'habitation sont situés sur la section A n° 1777, lieu-dit « le Village », pour une contenance de 4 ares et 25 centiares.

Garage :

Je constate la présence d'une ouverture à gauche, correspondant à une porte de garage avec deux battants en bois, état très moyen.

Sol du garage recouvert d'un béton brut, état très moyen.

Les murs sont en pierres jointoyées brutes sur le côté gauche et en briques blanchies sur le côté droit. La partie supérieure est recouverte de dalles isolantes, état très moyen, défraîchi et jauni.

Au plafond, présence d'une poutre centrale, avec dalles isolantes jaunies et défraîchies.

Je précise que ce garage est alimenté en électricité.

Au fond du mur de garage, présence d'une ancienne fenêtre deux battants en bois hors d'usage, obstruée par une plaque métallique et sur l'extérieur par des volets pliants métalliques.

(Pour le garage de la dépendance : voir quatre photos)

Grenier :

Me trouvant à l'extrémité droite du garage, je constate la présence d'un petit escalier en bois en très mauvais état général, permettant d'accéder au niveau supérieur situé au-dessus du garage.

Je constate qu'il s'agit d'un grenier à l'état brut, avec toiture apparente, laquelle toiture laisse apparaître de nombreux trous au niveau des tuiles.

Présence de différentes ouvertures, sans fenêtre.

Les murs sont en pierres jointoyées à l'état brut, le tout en mauvais état général.

(Pour la partie située au-dessus du garage : voir six photos)

Chambre :

Petite porte située à droite de l'ouverture du garage correspondant toujours à l'immeuble à usage de petite dépendance, il s'agit d'une porte en PVC, état très moyen, avec un grand carreau double vitrage en bon état dans l'ensemble, donnant sur une pièce dont le sol est recouvert d'un parquet flottant à usage de chambre.

Les murs sont blanchis à l'état brut, en mauvais état général, défraîchis et jaunis.

Plafond recouvert de toile de verre peinte grossièrement, avec traces d'humidité importantes.

Je constate la présence d'une petite niche sur le mur de droite en entrant.

Présence d'une vasque, reposant sur un meuble sanitaire, en très mauvais état général.

Une fenêtre deux battants, ancienne, donnant sur la rue, avec huit grands carreaux simple vitrage, obstruée sur l'extérieur par une paire de volets pliants, état très moyen.

Je constate que le mur situé en dessous de la fenêtre est cassé, est constitué d'un carreau de plâtre ébréché de façon importante.

Un convecteur électrique, en mauvais état général.

WC :

Présence, à gauche en entrant dans cette chambre, d'une porte isoplane en mauvais état général, défraîchie et jaunie, donnant sur un WC.

Le sol est recouvert de carrelage 30 x 30 en mauvais état général.

Les murs sont blanchis, mais noircis de façon importante, notamment au niveau de la tuyauterie et de l'alimentation de la cuvette WC en faïence bleue, en mauvais état général, avec son couvercle et son abattant, un réservoir de chasse d'eau ; le tout en mauvais état général.

Présence d'une armoire électrique, en mauvais état général.

Le plafond des WC est recouvert de dalles isolantes, défraîchies et jaunies.

Salle d'eau :

Me trouvant à nouveau dans la chambre, je constate la présence d'une porte isoplane hors d'usage, défoncée de façon importante, avec une plaque de propreté et un verrou, donnant sur une salle d'eau, dont le sol est recouvert de carrelage 30 x 30.

Les murs sont recouverts de faïence marron, en mauvais état général.

Une cabine de douche hors d'usage, avec porte en plexiglas en mauvais état, noircie et moisie. Intérieur du bac à douche hors d'usage, avec un robinet mélangeur, un tuyau de douche et sa pomme de douche, le tout en très mauvais état général.

Un porte-serviette, un interrupteur et un globe électrique au plafond, le tout en très mauvais état général.

(Pour les toilettes, la chambre et la salle d'eau attenante : voir quatorze photos)

Je précise que cet immeuble à usage de dépendance, avec une chambre, une salle d'eau et des toilettes, est en très mauvais état général.

Extérieurs des dépendances donnant sur la cour commune :

Recouverts d'un enduit en mauvais état général, avec encadrements en pierres blanchies en mauvais état général.

Lézardes et fissures au-dessus de l'arche correspondant à l'ouverture de la porte de garage, rejoignant la toiture, constituée d'une toiture deux pans en tuiles plates, mauvais état général, présentant un niveau très irrégulier, recouverte de mousse, avec une cheminée en briques, le tout en très mauvais état général.

Le mur pignon de cette petite dépendance donnant sur voie publique est recouvert d'un enduit noirci de façon importante dans sa partie supérieure, l'enduit est tombé à droite de la fenêtre de la chambre donnant sur la rue.

Présence de quatre carreaux de lumière donnant sur la rue.

Mur pignon en retour en pierres jointoyées, lézardé de façon importante et rejoignant les deux soupiraux du grenier.

Je constate que le tuyau de descente des eaux ainsi que les gouttières sont en mauvais état général. La rive de toit donnant sur rue est affaissée de façon importante.

(Pour l'extérieur de la dépendance : voir huit photos)

Petit portail permettant d'accéder à la cour centrale et desservant les deux bâtiments, portillon métallique de couleur noire en mauvais état général.

Petit mur de clôture recouvert de peinture de couleur beige, avec tablette en ciment et clôture en béton, légèrement défraîchi, mais en bon état dans l'ensemble.

La cour est recouverte de gravier, présentant un niveau irrégulier.

Présence d'une terrasse en béton brut, desservant la maison à usage d'habitation située sur le côté gauche en entrant.

(Pour la cour centrale et les murs de clôture donnant sur rue : voir six photos)

Extérieurs de la maison à usage d'habitation située à gauche en entrant dans la cour centrale :

Première partie recouverte d'un enduit vétuste et défraîchi, surmontée d'une toiture deux pans en tuiles plates en mauvais état dans l'ensemble, présentant un niveau irrégulier et recouverte partiellement de mousse, avec une cheminée dont le conduit est fissuré de façon importante.

Retour, correspondant sans doute à un agrandissement récent de la maison, en parpaings bruts avec chéneau et tuyau de descente des eaux en zinc en bon état dans l'ensemble.

Mur pignon, côté cour commune, recouvert d'un enduit en mauvais état dans l'ensemble, fissuré et lézardé à de nombreux endroits.

Retour de l'agrandissement récent en parpaings bruts donnant sur arrière du terrain, le tout état très moyen.

Restant du mur de la façade arrière en pierres jointoyées, bombé de façon importante, avec une pièce de soutien de type croissillon métallique.

Le tuyau de descente des eaux et les gouttières au niveau de la façade arrière sont en bon état dans l'ensemble, la toiture état très moyen.

Présence d'un petit jardinnet à l'état brut, avec murs en parpaings bruts, le terrain est entièrement clos.

Au fond de la cour centrale, je constate la présence d'un mur séparatif recouvert d'un enduit, état très moyen.

(Pour l'extérieur de la maison d'habitation à gauche en entrant dans la cour centrale et le restant du terrain situé sur cette parcelle : voir douze photos)

Au pied de l'escalier en béton permettant d'accéder à l'arrière du terrain situé derrière la maison à usage d'habitation, je constate la présence d'une porte rustique, donnant sur un vide sanitaire en mauvais état général.

Je constate qu'il est impossible de pénétrer dans la cave, laquelle a été condamnée, avec tuyauteries et tuyaux de PVC apparents ; absence de système électrique à l'intérieur de cette cave.

Je précise que cette cave voûtée a été condamnée, selon les dires de la locataire, par le propriétaire, lequel locataire a été dans l'obligation de percer un trou d'environ 80 cm de large pour accéder aux tuyauteries suite aux nombreux problèmes rencontrés pour l'évacuation des eaux durant le temps d'occupation.

Je précise que ce local est en très mauvais état général.

PARCELLE SECTION A N° 1853

Ayant procédé à la description de la parcelle section A n° 1777, je me suis transporté en contrebas de cette construction, pour procéder à la description de la parcelle section A n° 1853.

Je constate qu'il s'agit d'un terrain brut, avec des traces d'une ancienne construction, recouvert de végétation.

(Voir deux photos)

Me trouvant sur cette parcelle section A 1853, je constate qu'en dessous du garage précédemment décrit, situé sur la section A n° 1777, la présence d'une vieille porte en bois permettant d'accéder à une cave située en dessous du garage.

Il s'agit d'une cave voûtée en bon état dans l'ensemble, mais pas utilisée depuis de nombreuses années, condamnée de l'intérieur.

J'ai pu regarder en passant ma tête très légèrement entre les battants de la porte, laquelle était en mauvais état général. La voûte est en bon état.

Présence de gravats à même le sol, le tout en mauvais état général, à l'image de l'immeuble.

(Voir trois photos)

Je constate sur le mur pignon, au niveau du sol, la présence d'un soupirail donnant sur la cave précédemment décrite.

PARCELLE SECTION A N° 1891

Puis, en compagnie de Madame XAVIER, nous nous sommes transportés sur la section A n° 1891, d'une contenance de 1 are.

Il s'agit d'un petit terrain à l'état brut, utilisé occasionnellement par un voisin, lequel à titre gracieux l'entretient et fait un jardin.

Je constate la présence d'une serre de fortune, constituée d'armatures métalliques démontables.

Ce terrain est à l'état brut et à l'état de friche, partiellement clôturé par une des clôtures, en très mauvais état général.

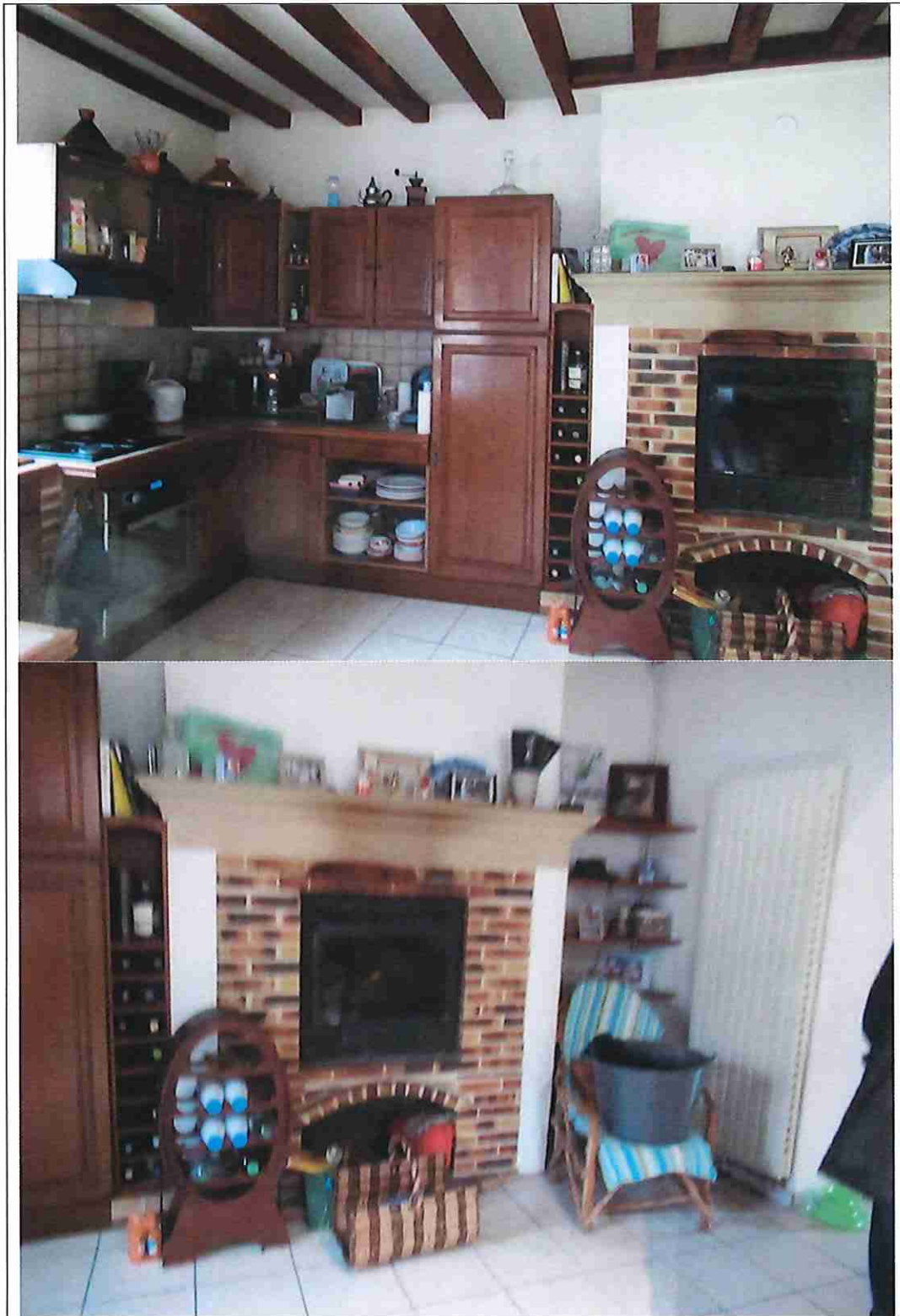
(Voir deux photos)

Je précise que ce petit jardin se trouve à environ une centaine de mètres au-dessus à droite de l'immeuble précédemment décrit et saisi.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré en mon étude.

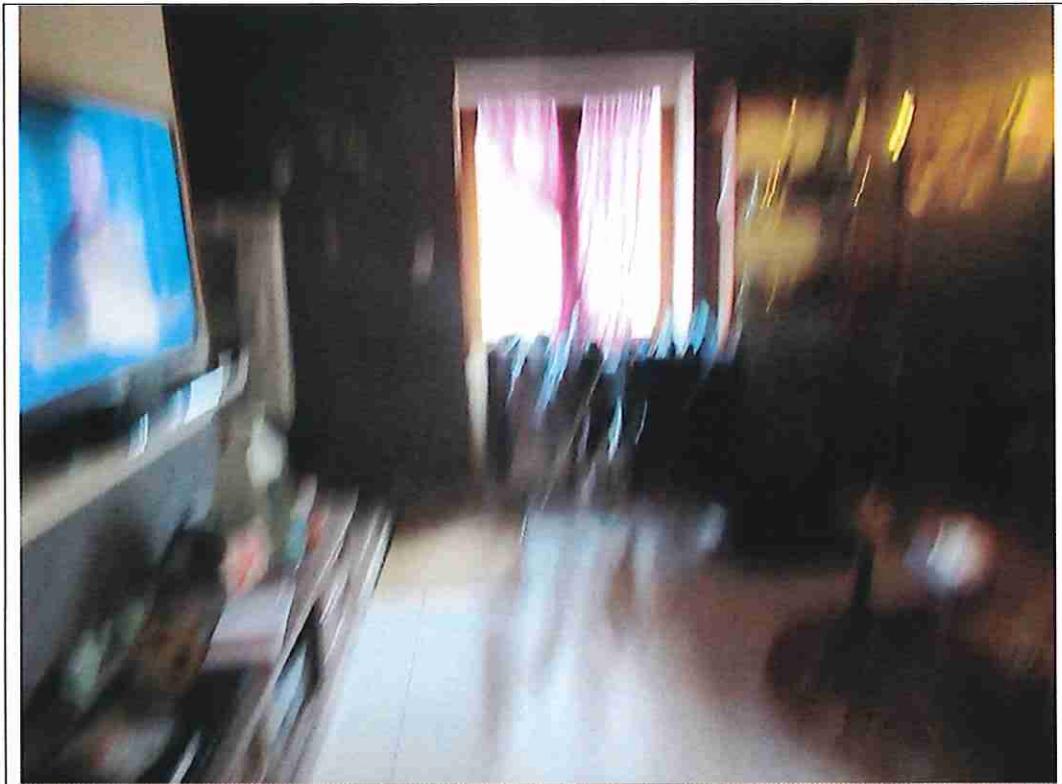


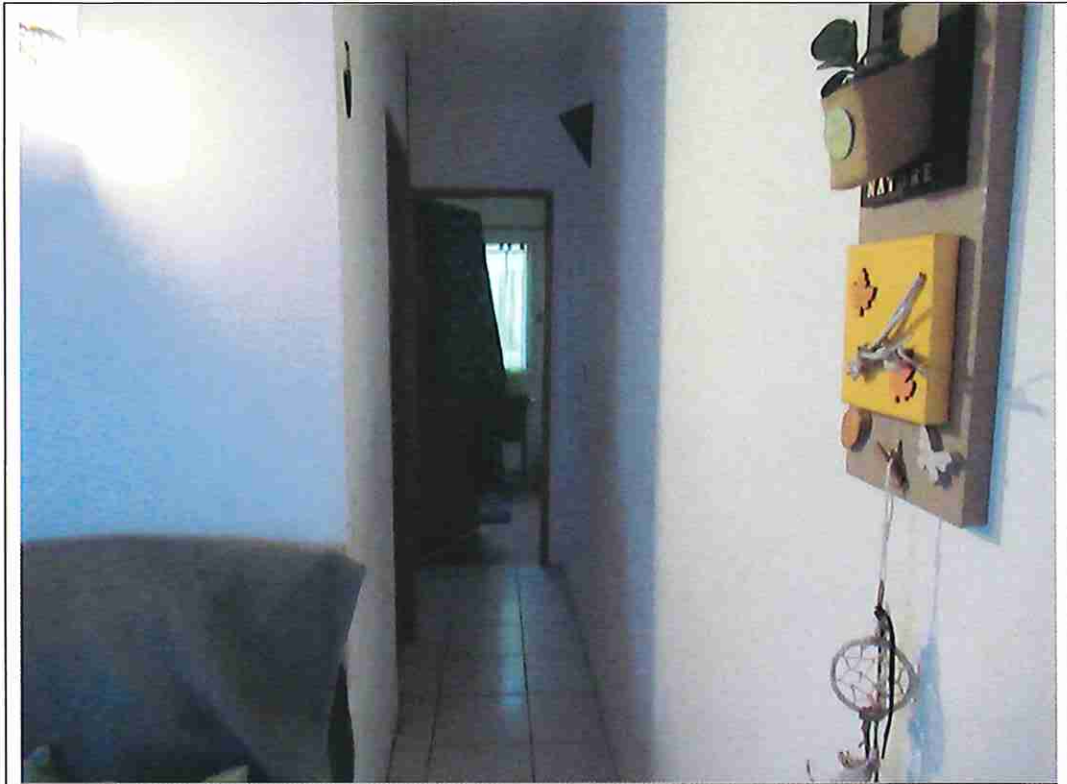


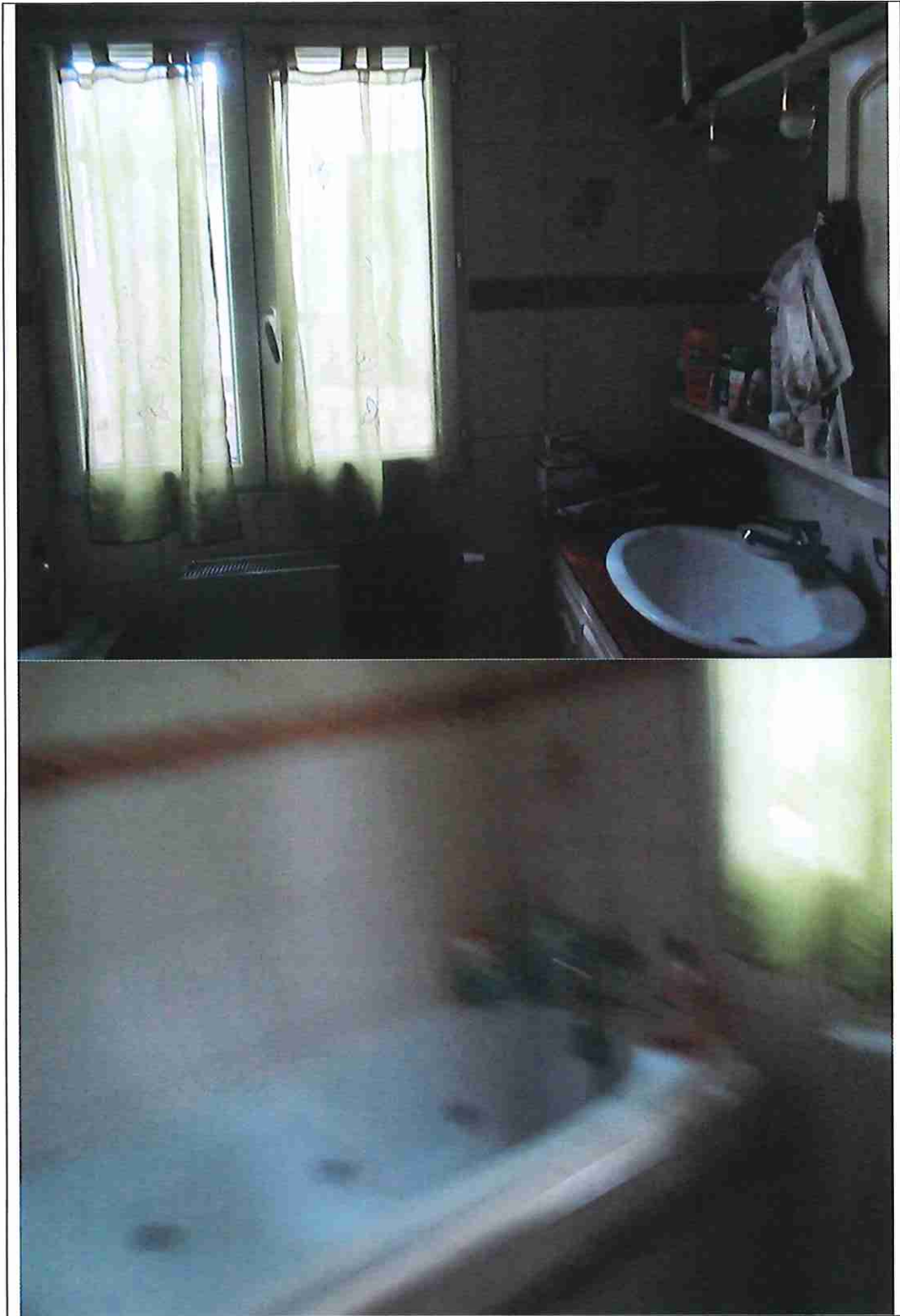


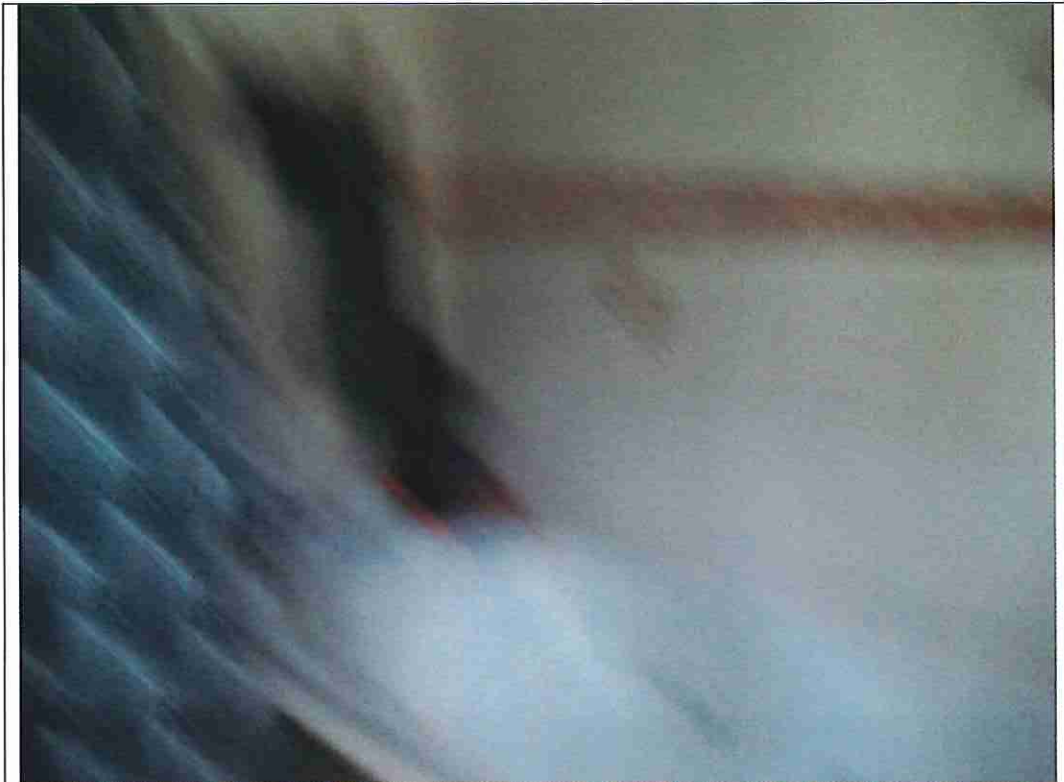


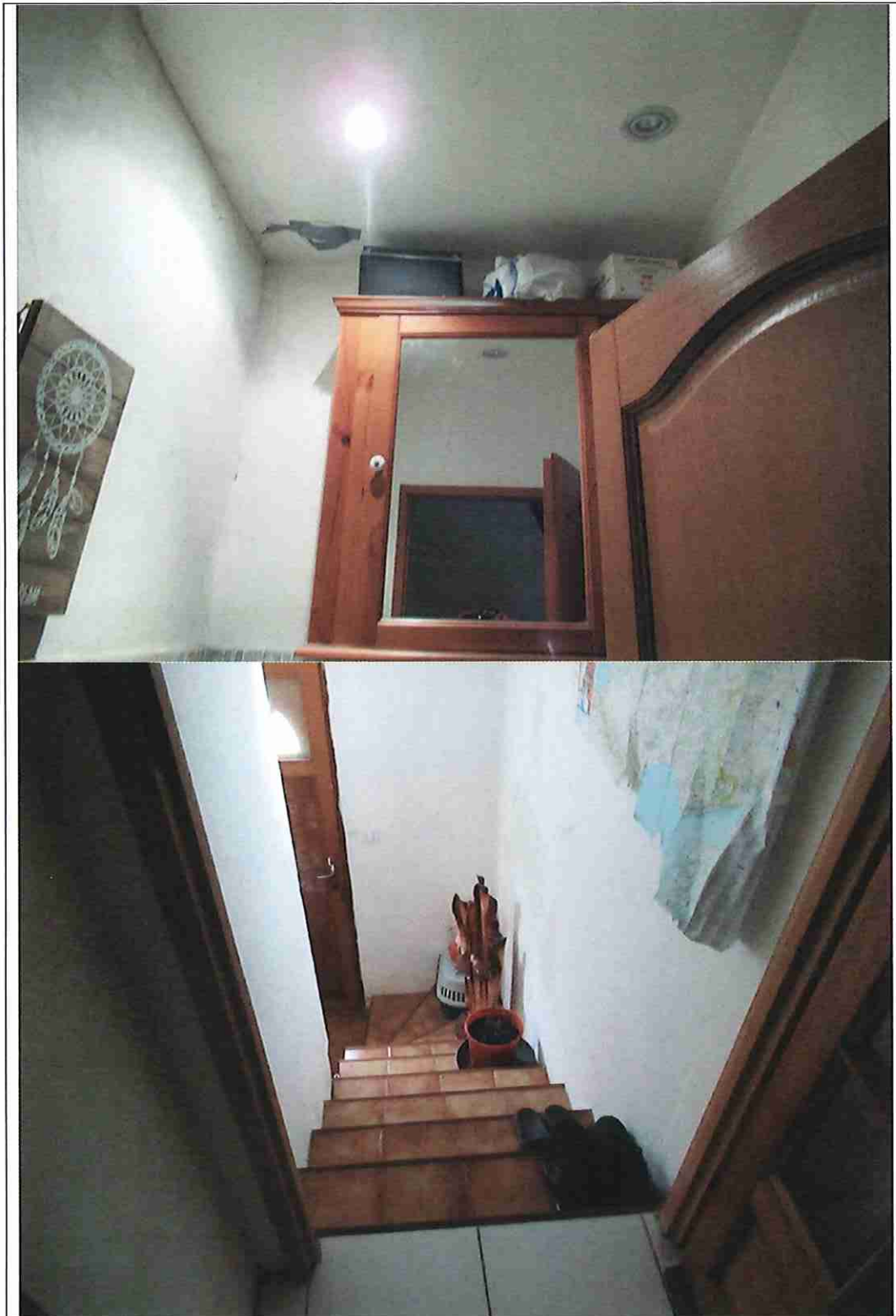


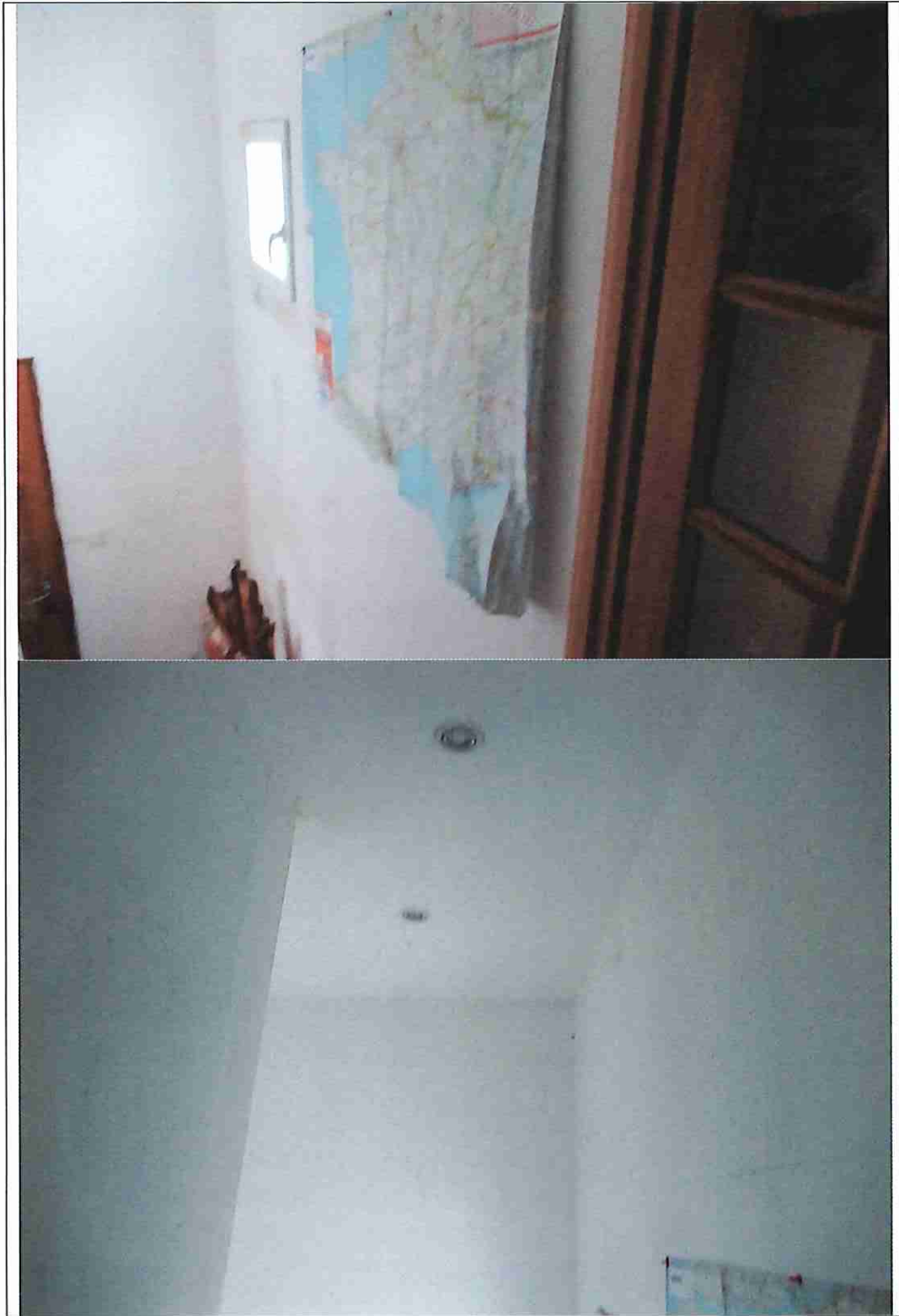


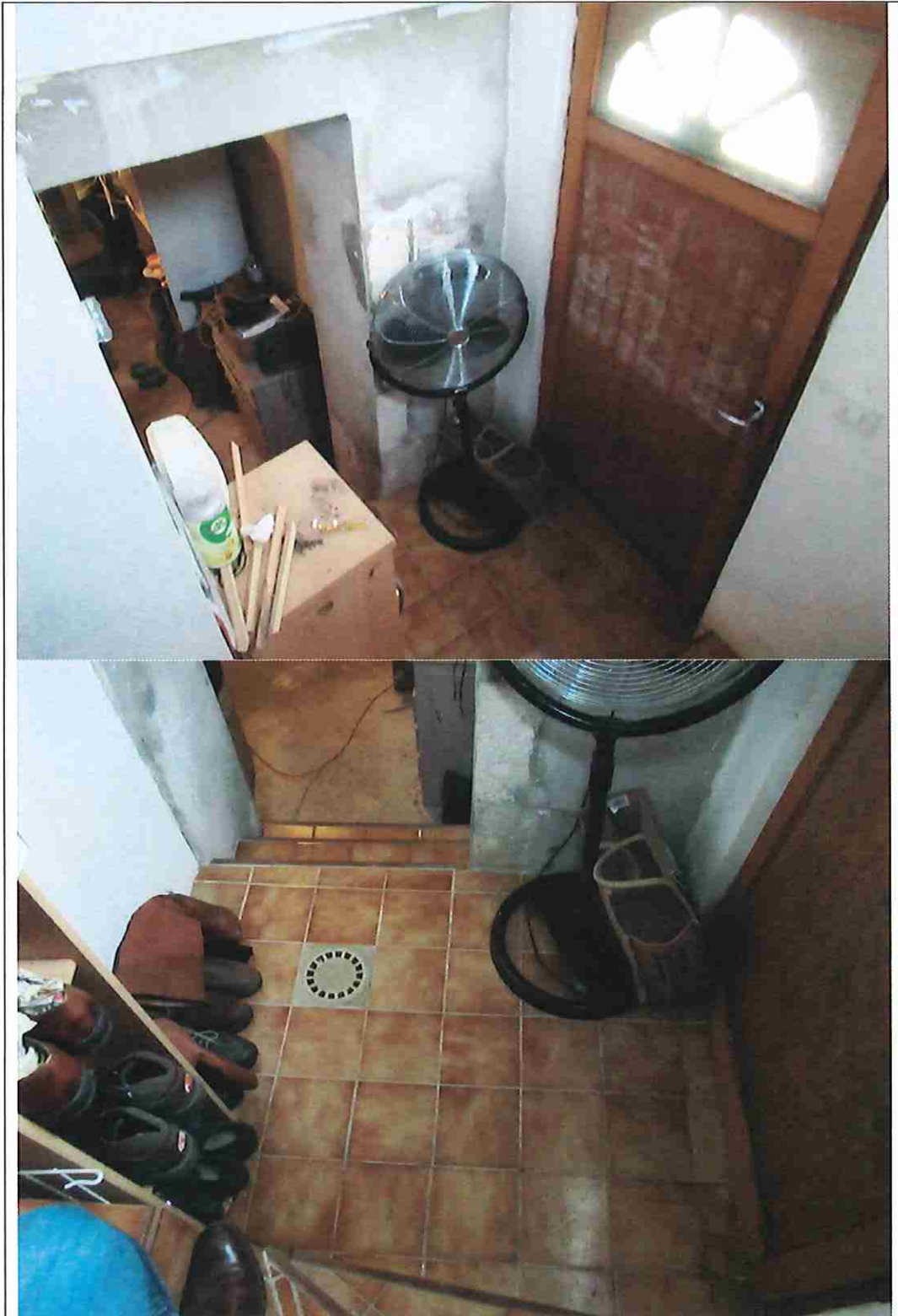




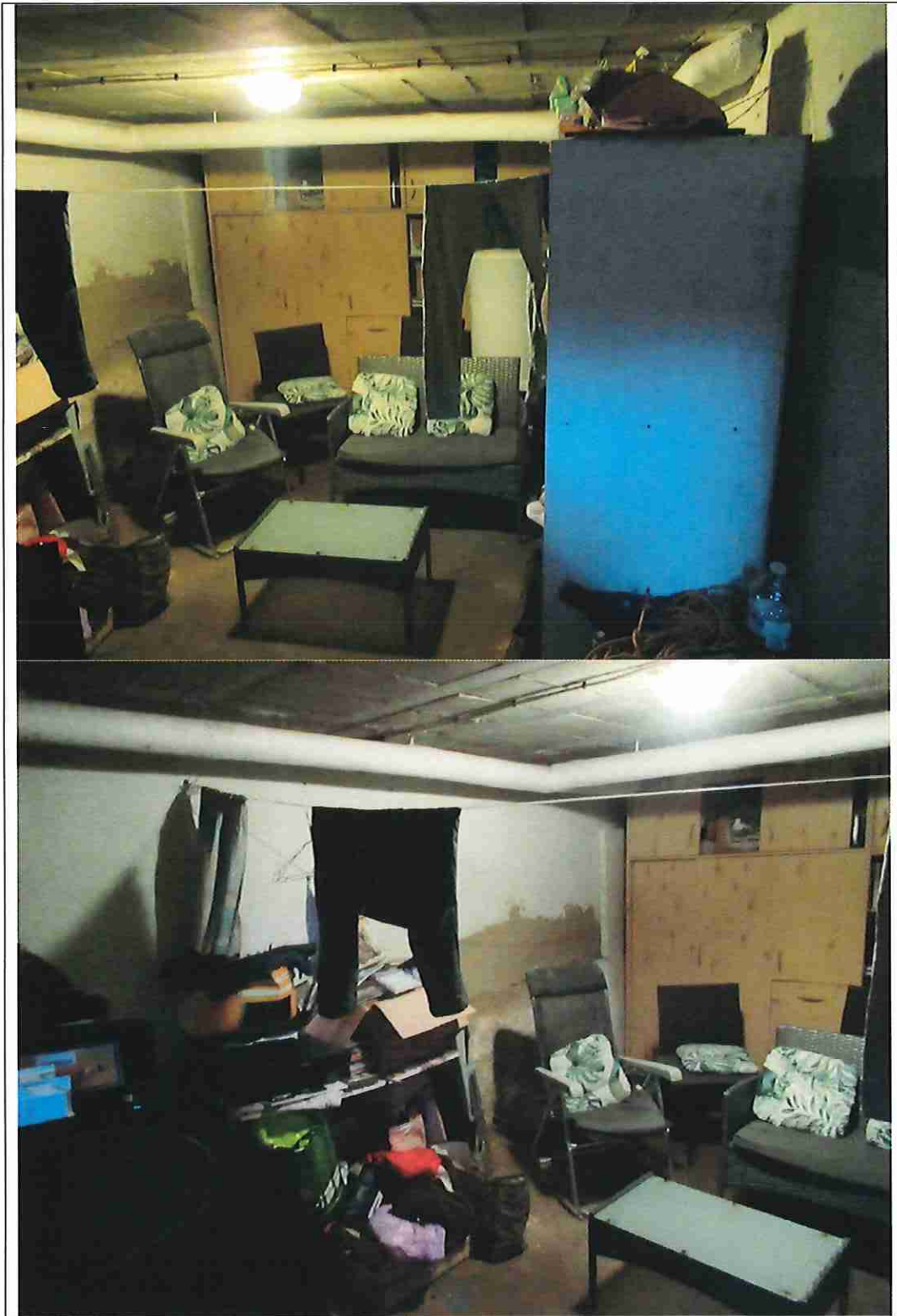


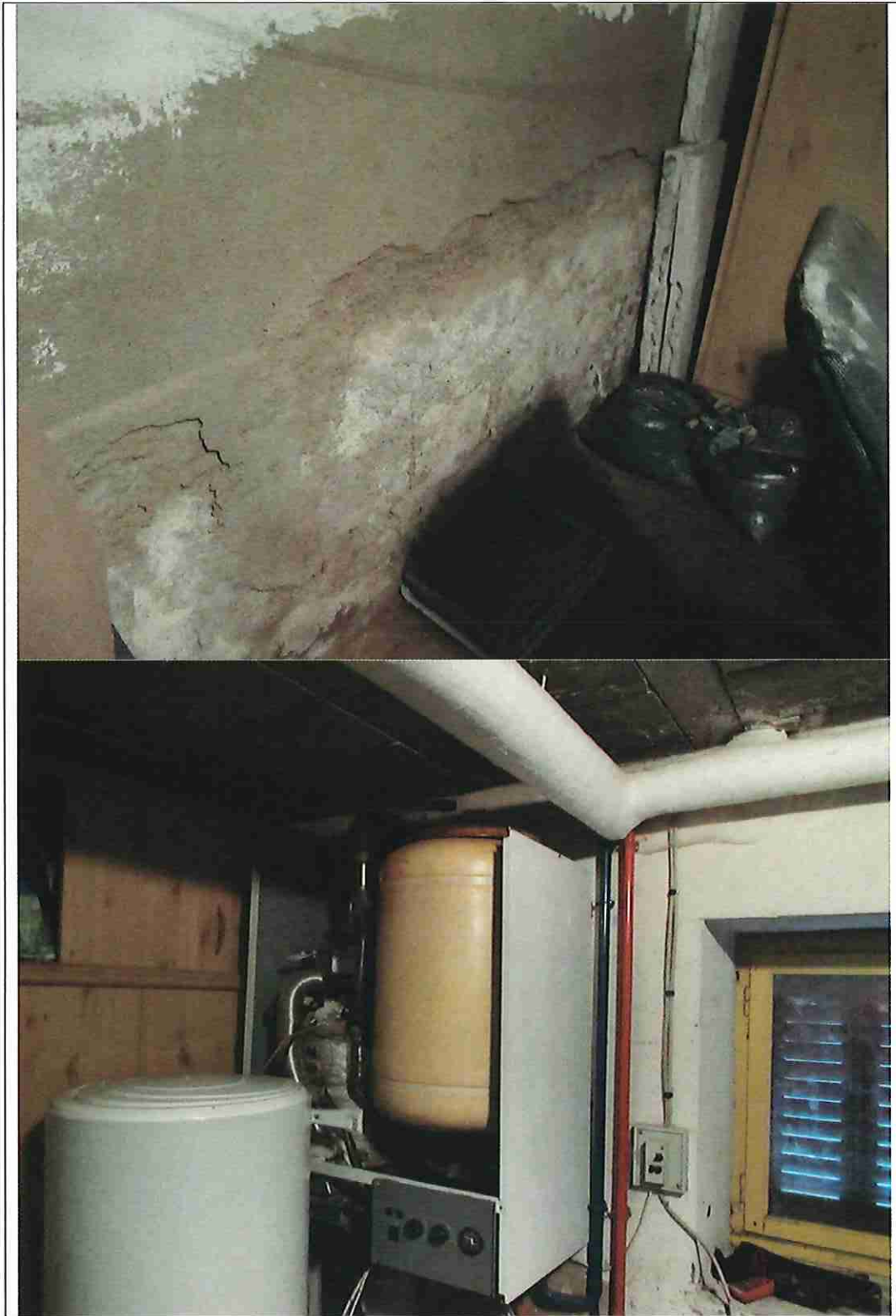


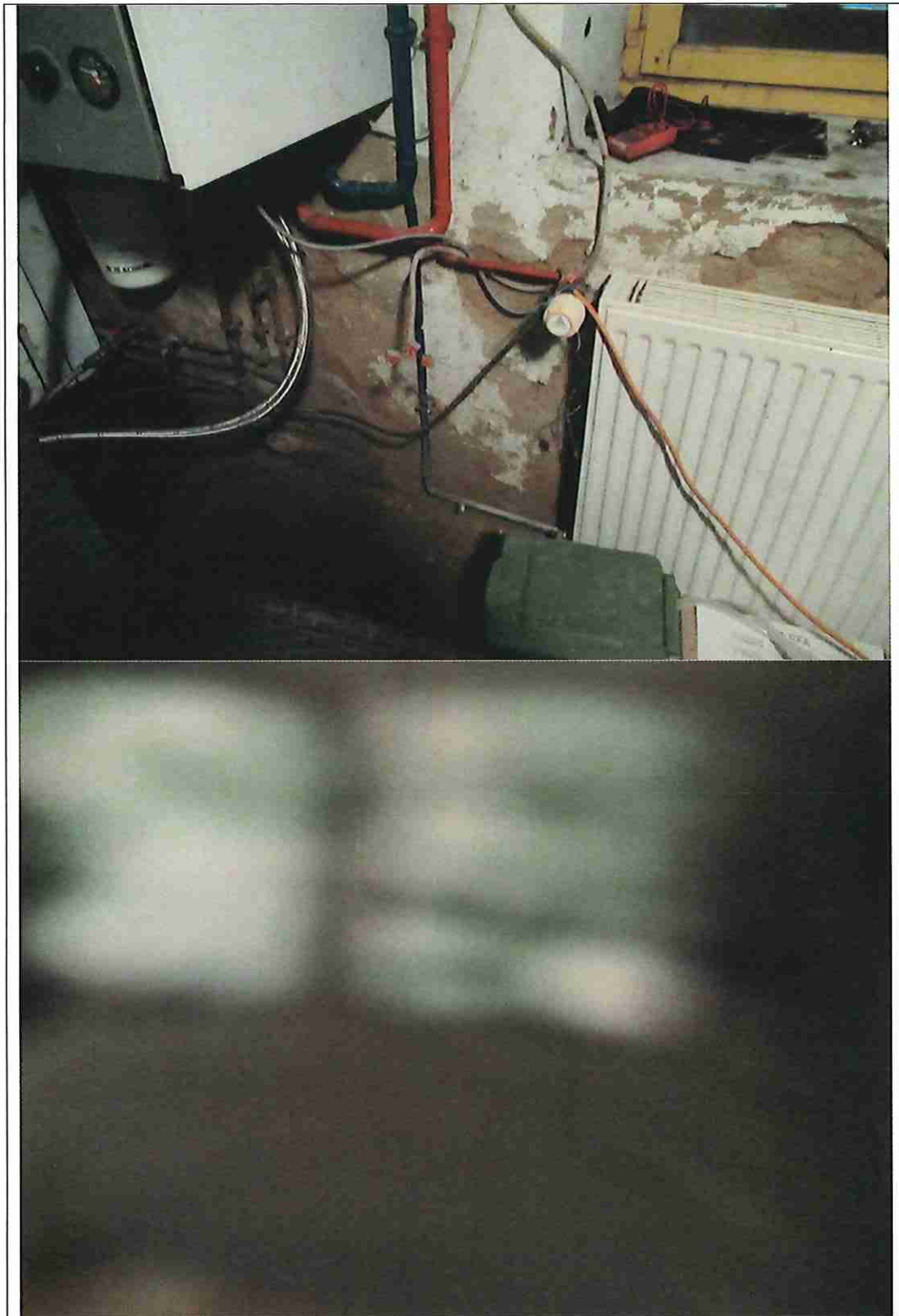


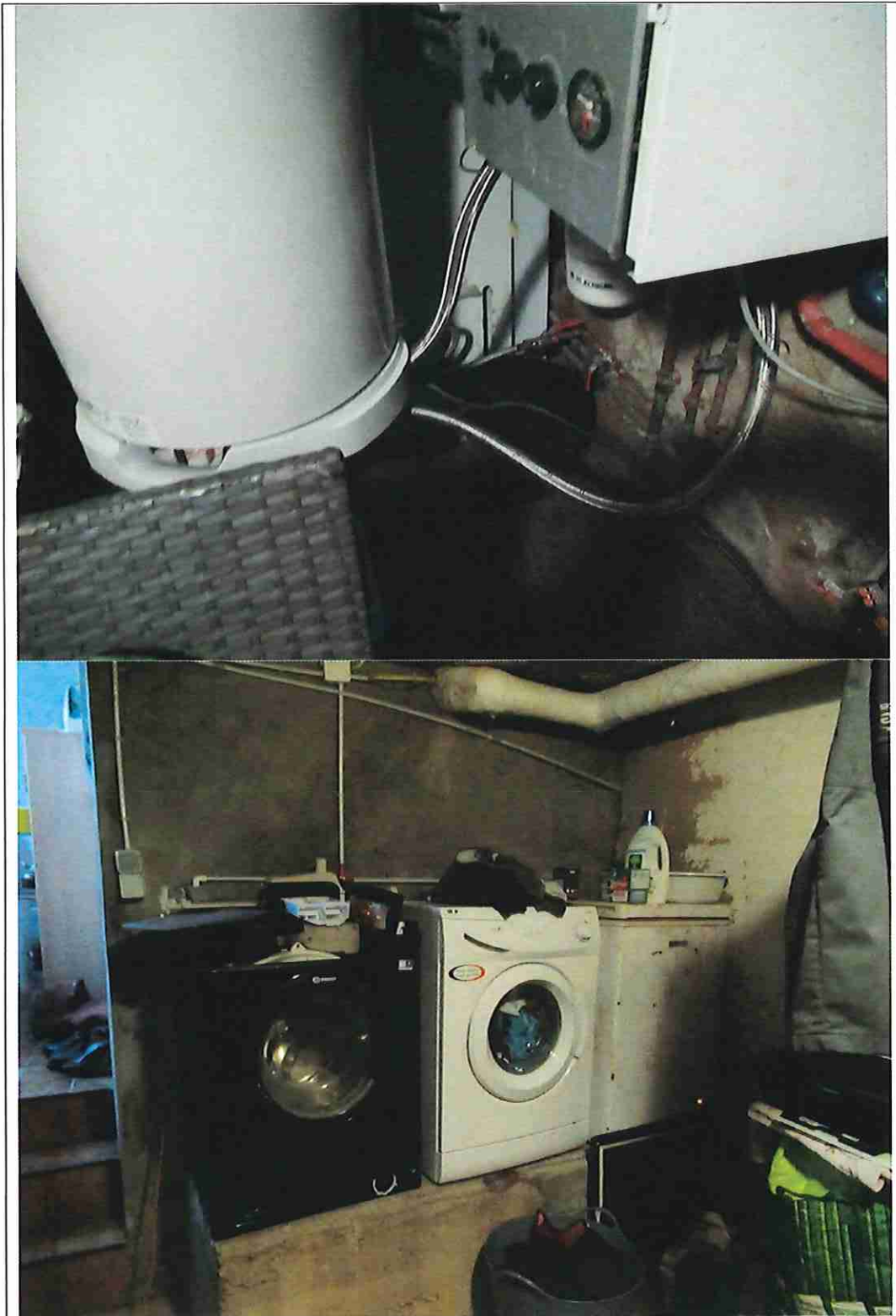


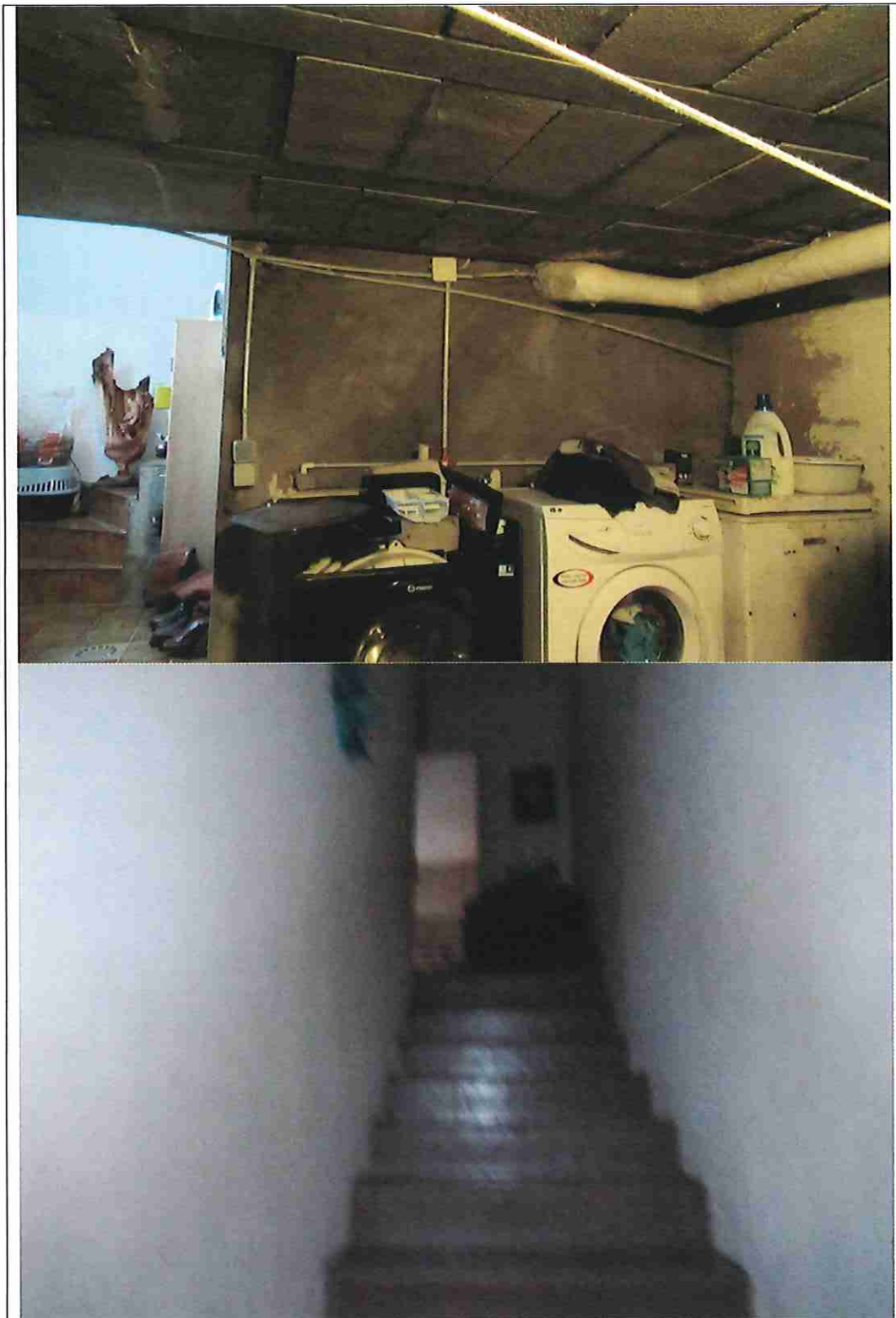










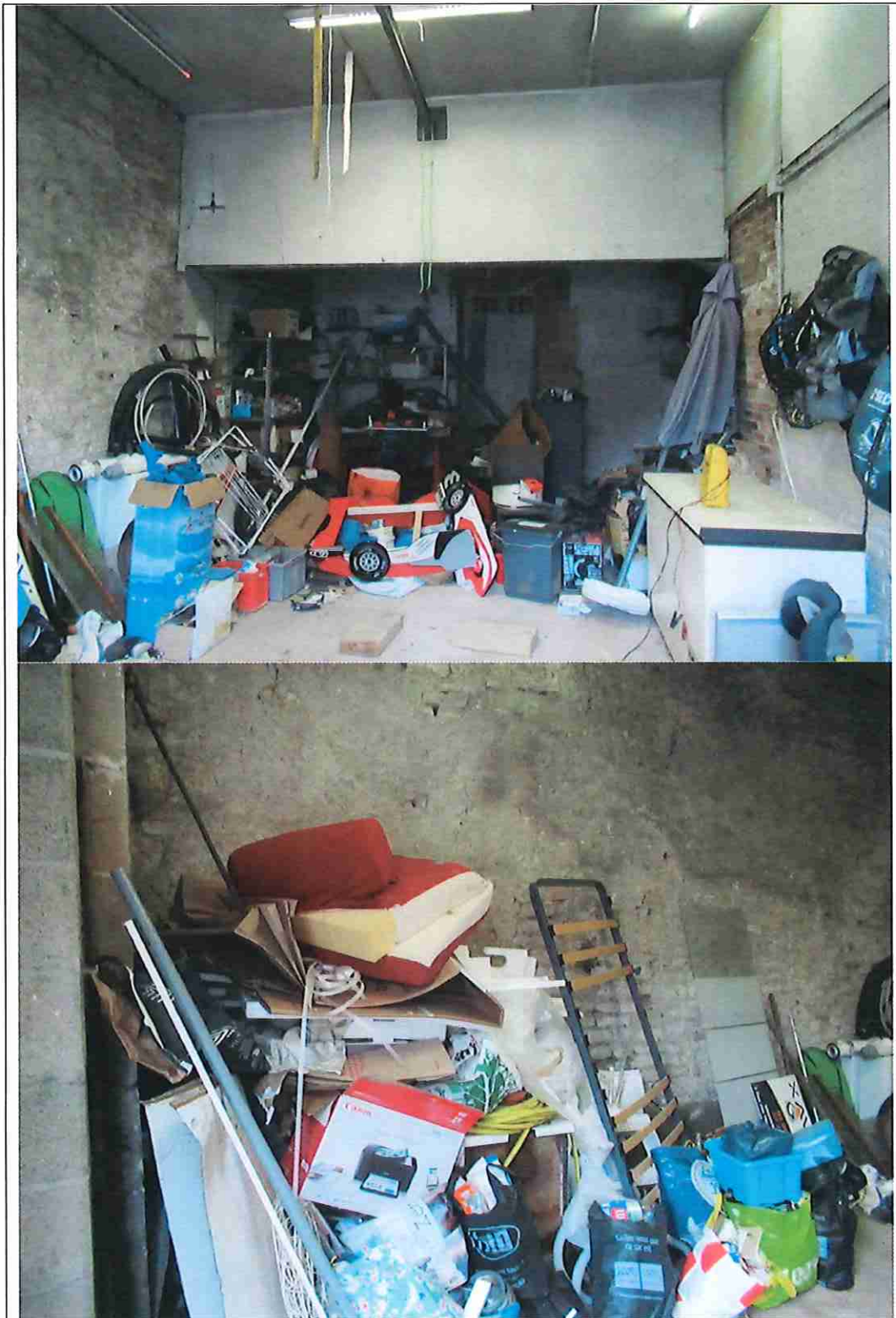


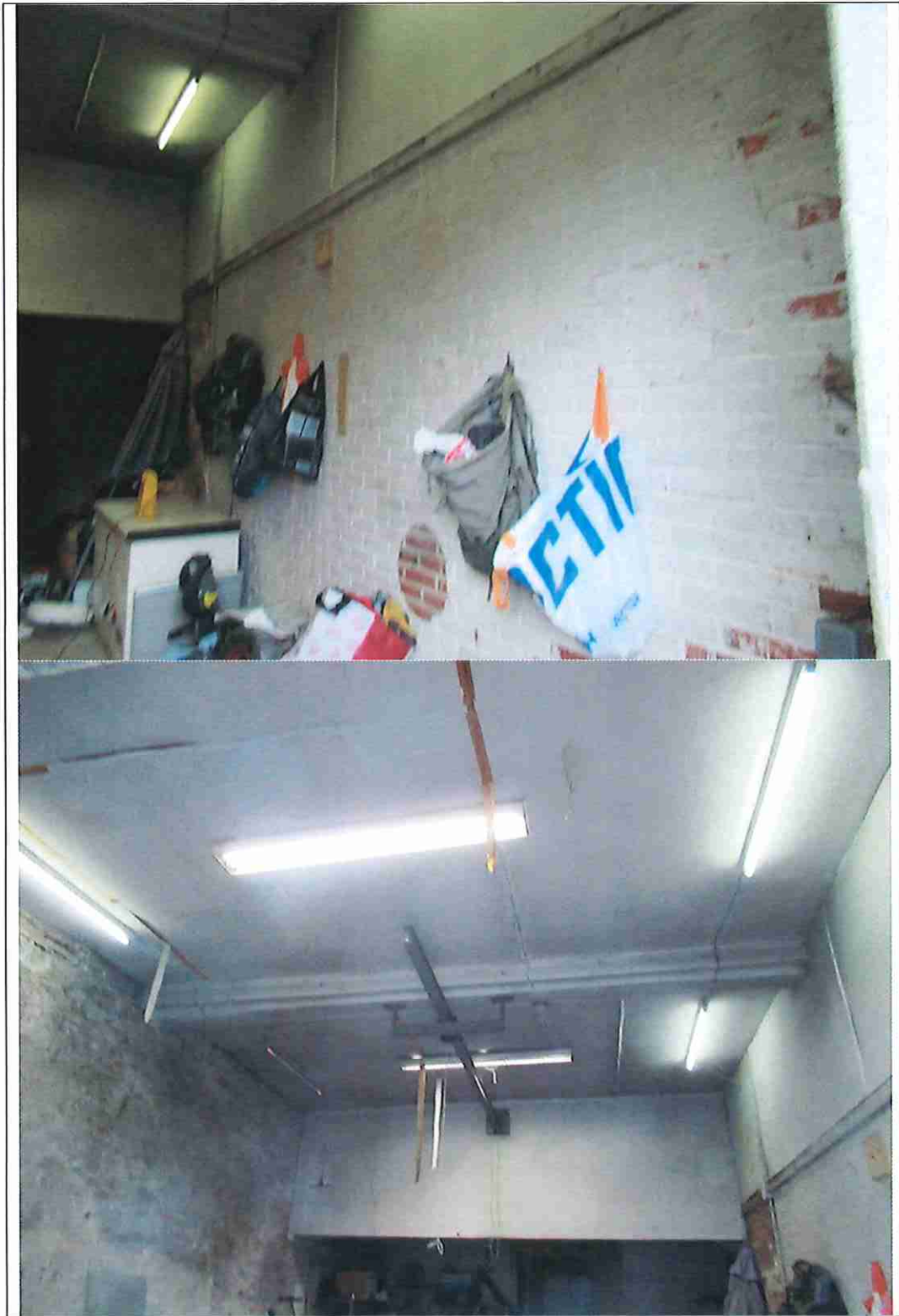








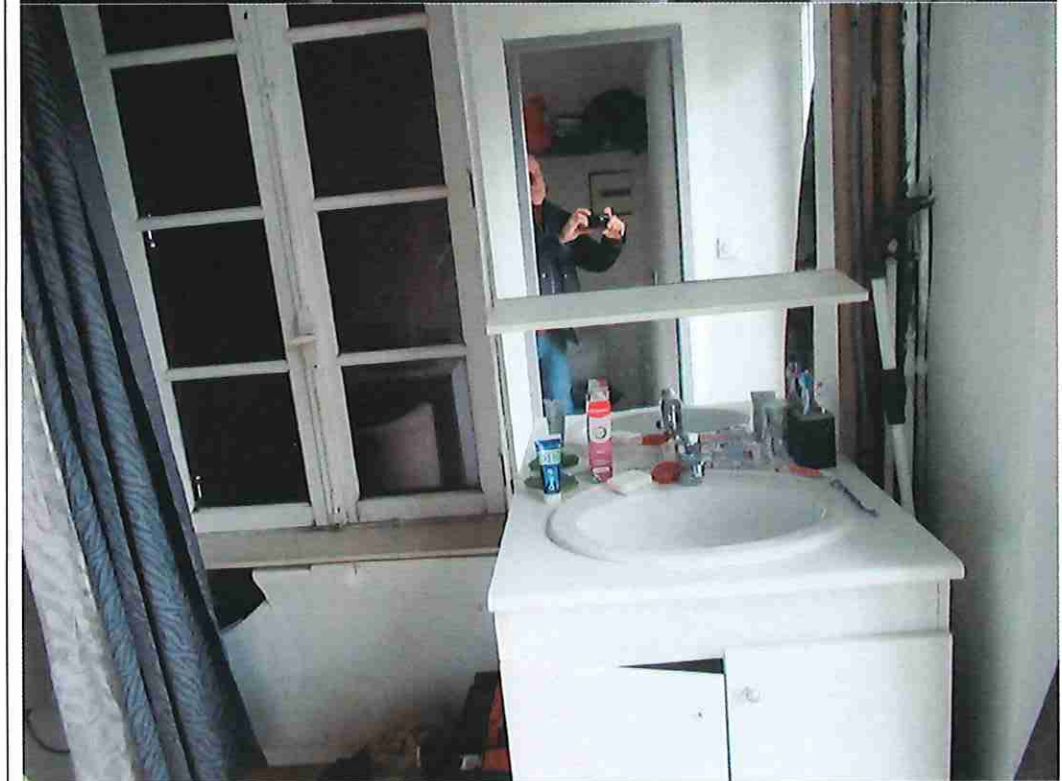
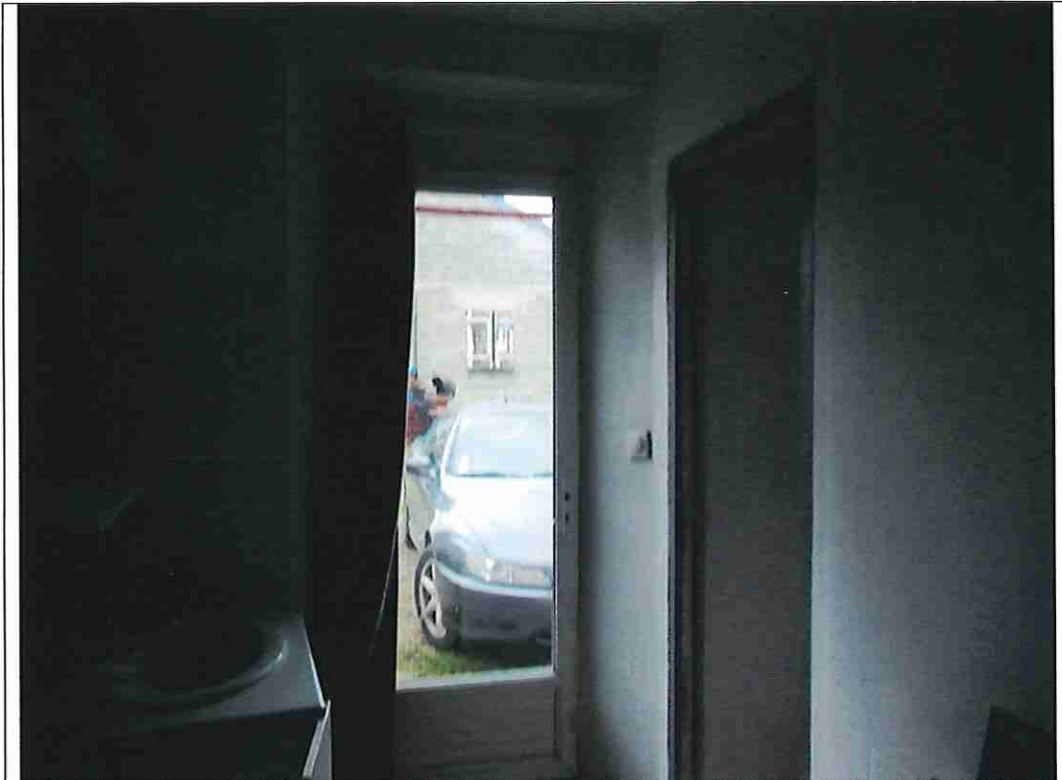




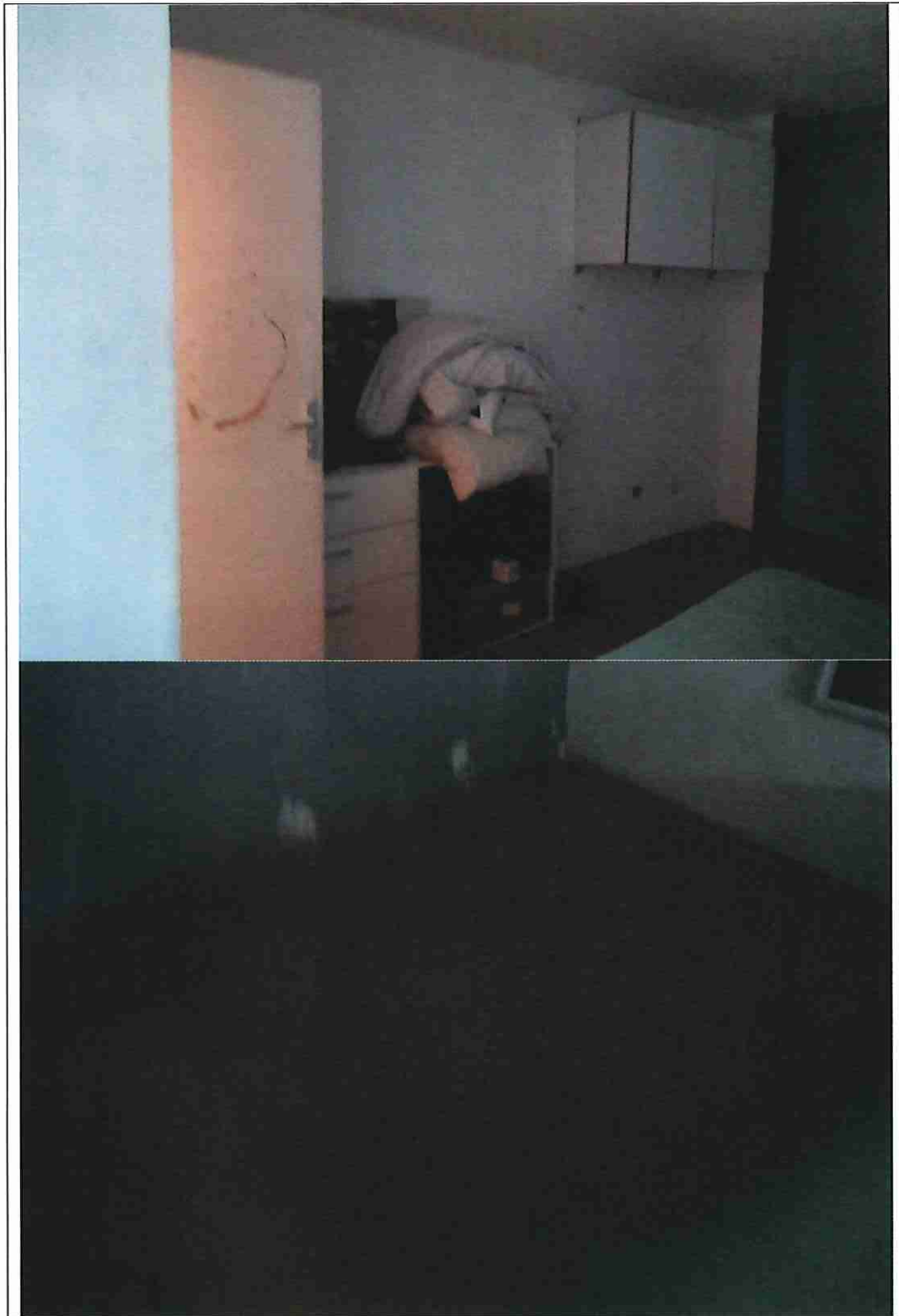


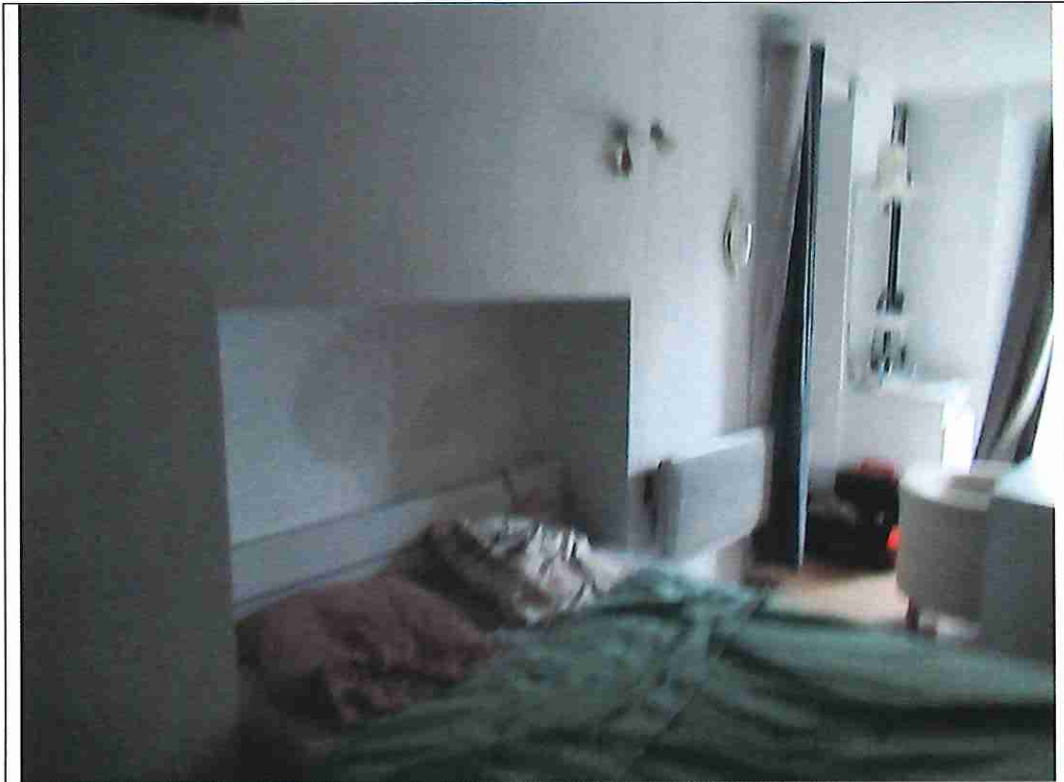


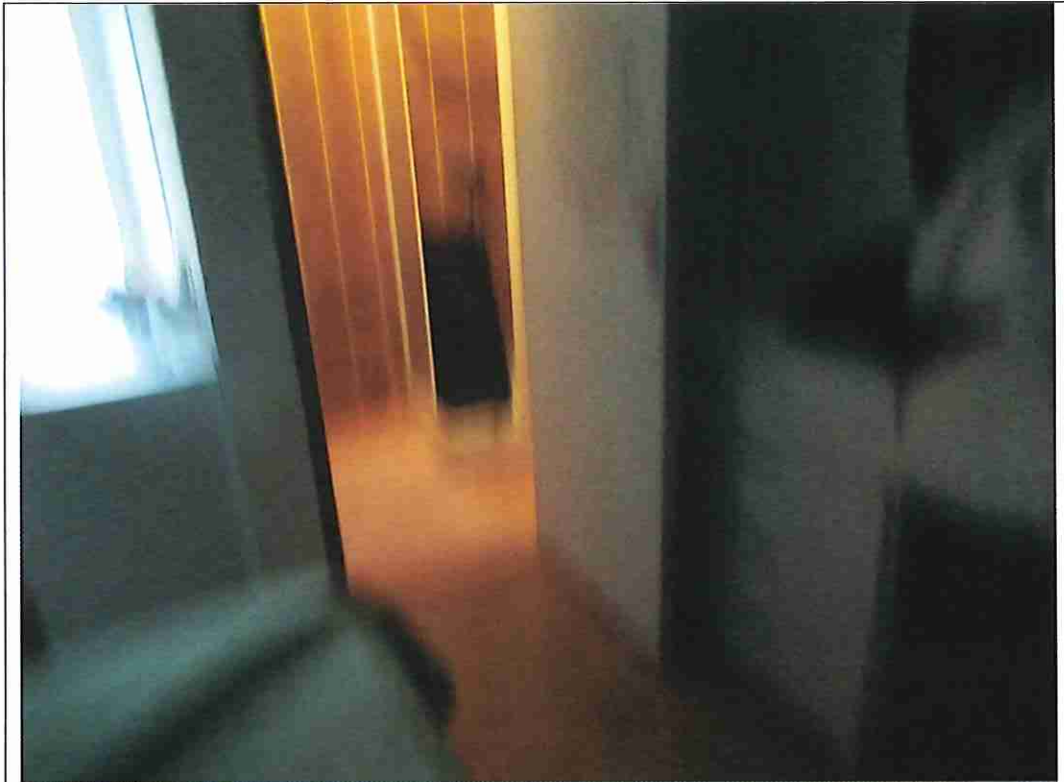


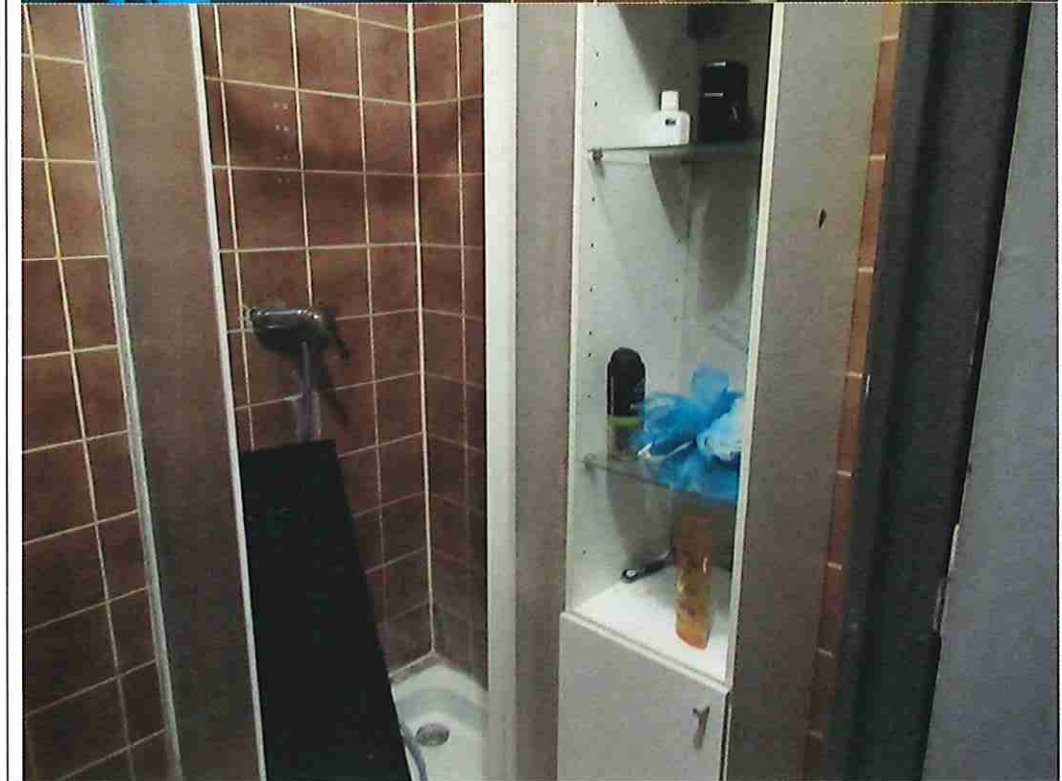
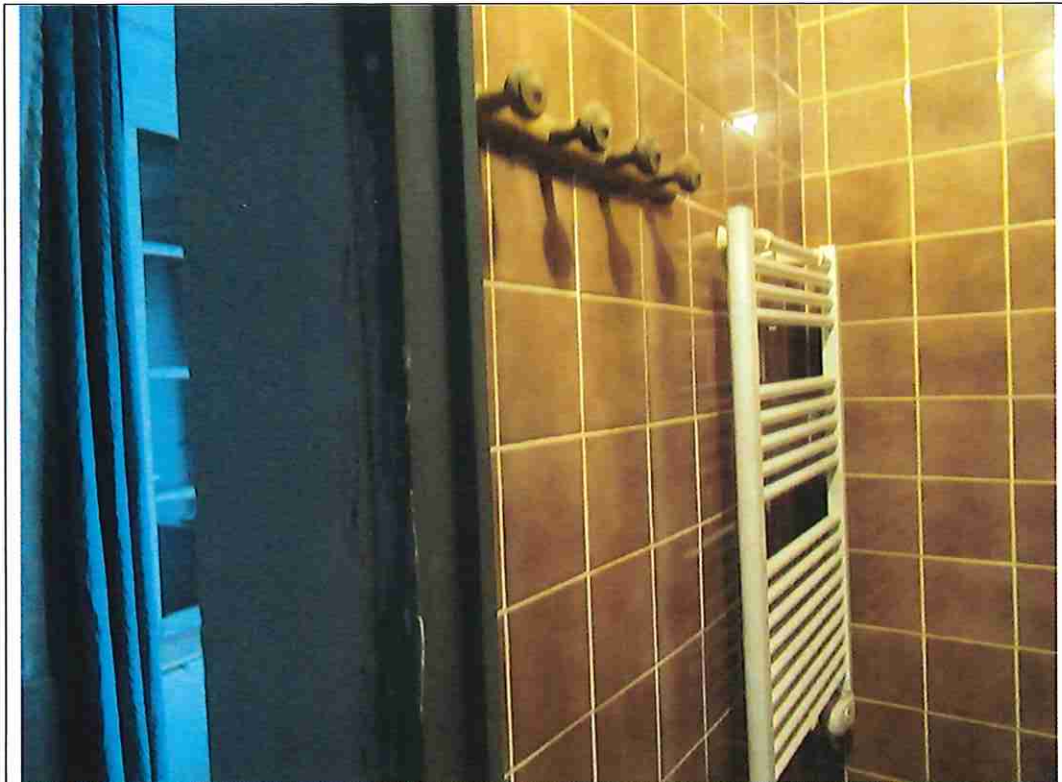








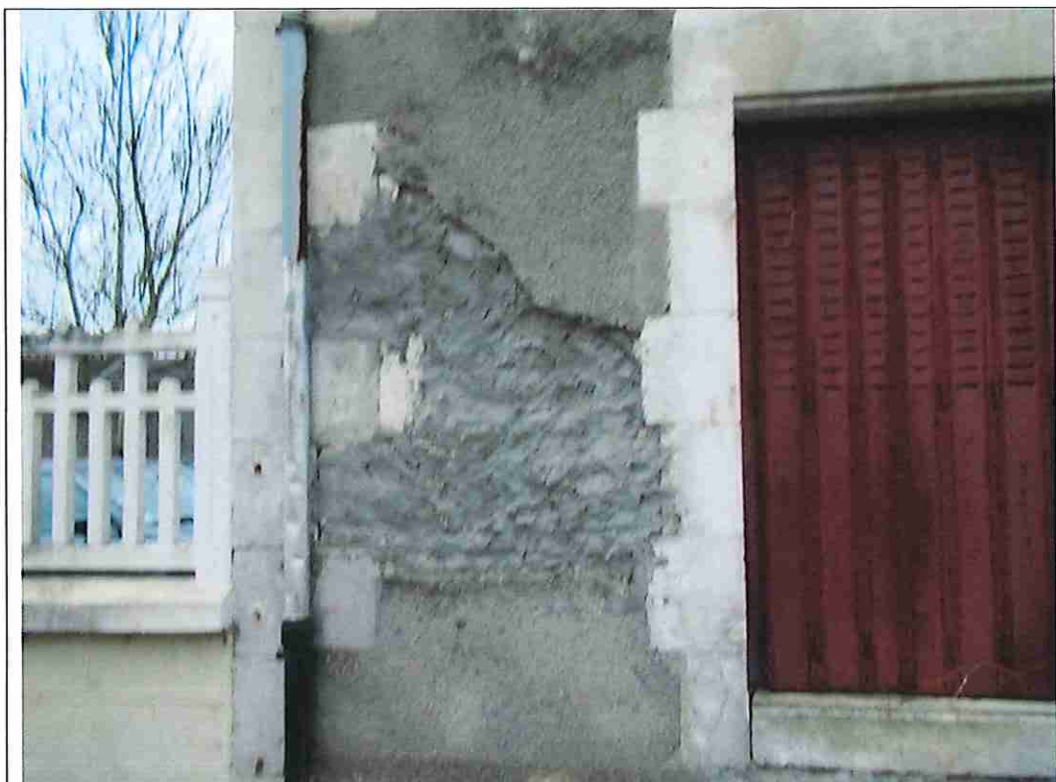




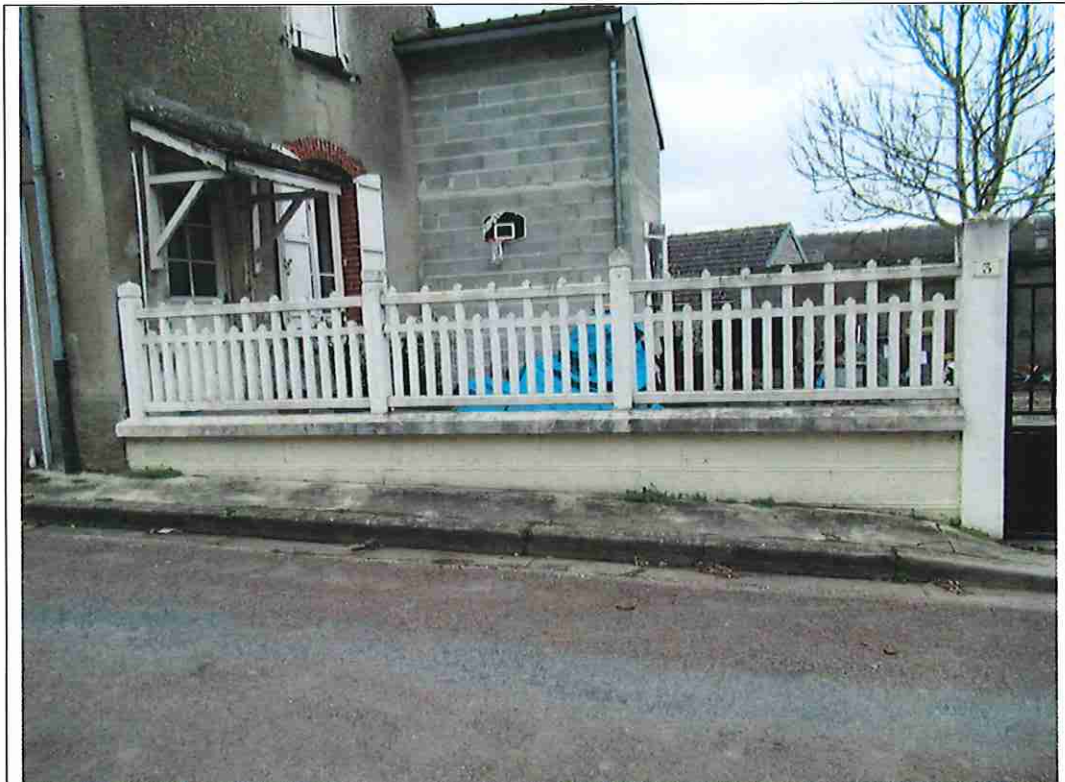


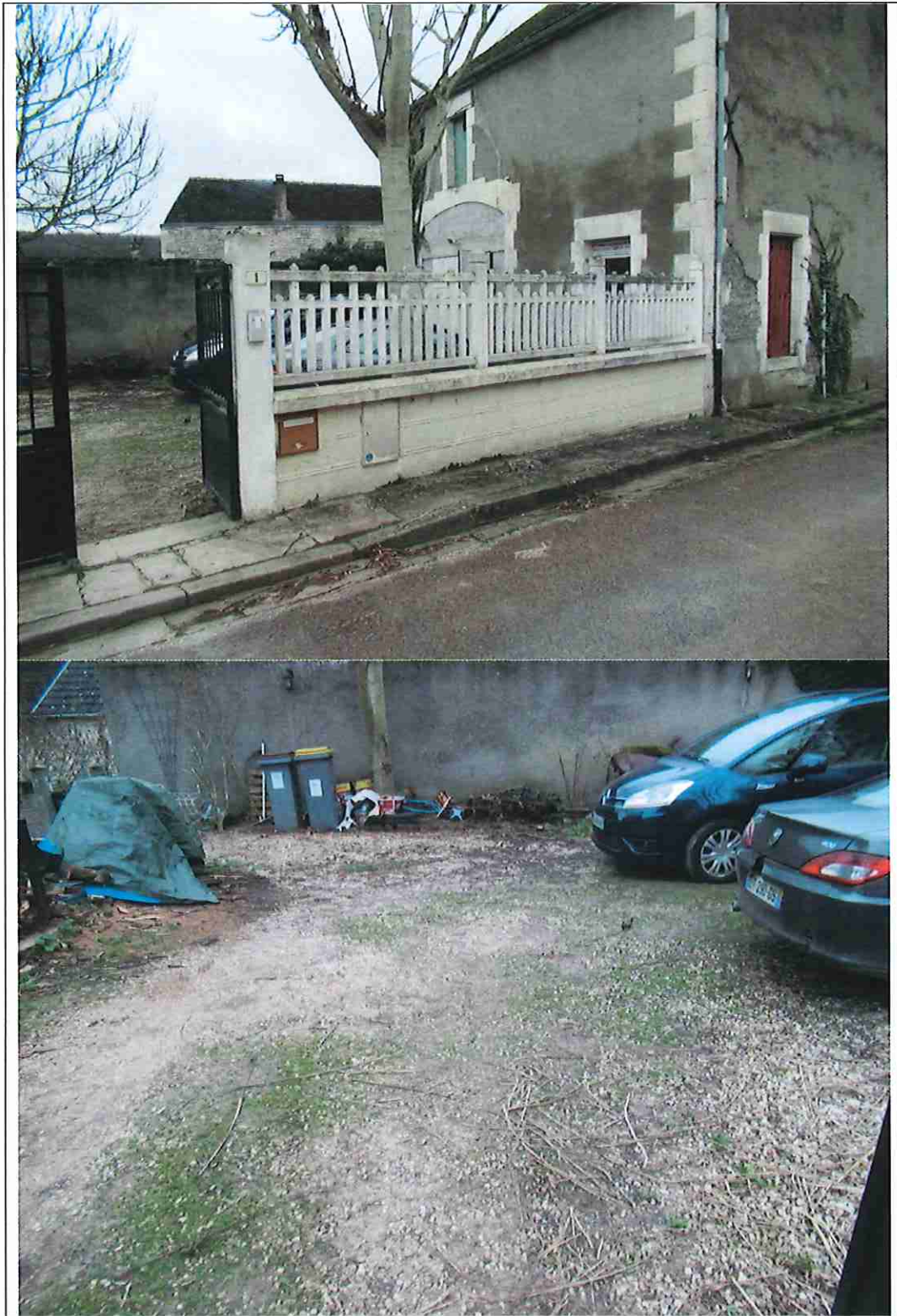






































Mes opérations de constat terminées, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Honoraires	840.00 €
S.C.T.article A 444-48	7,67 €
T.V.A.	169.53 €
Total	1017.20 €



Me TOTAL Thierry

CERTIFICAT DE SURFACE



Réf dossier n° 10098

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 1 et 3, rue des Vergers Code postal : 89580 Ville : VAL DE MERCY Type de bien : Maison T/4 et Annexes Section cadastrale : A 1777/1891/1853	Qualité : M.et Mme Nom : LEMIRE / MATEUS Adresse : 1 et 3, rue des Vergers Code postal : 89580 Ville : VAL DE MERCY	Qualité : Nom : Huissier de justice Me TOTAL et associés Adresse : 4 Bis rue Soufflot Code postal : 89000 Ville : AUXERRE Date du relevé : 12/01/2023

Mesurage visuel

Autre :

	Etage	Local	Superficies	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
	Rdc	Séjour (cuisine)	31,19		
	Rdc	Salon	14,11		
	Rdc	Dégagement	2,19		
	Rdc	W.C 1	1,34		
	Rdc	Salle de bains	5,35		
	Sous sol	Entrée (escalier)			
	Sous sol	Buanderie	7,90		
	Sous sol	Cave 1			Pas de moyen d'accès
	1er étage	Palier	4,03		
	1er étage	Chambre 1	12,46		
	1er étage	Chambre 2	13,13		
	Rdc annexes	Pièce annexe			14,05
	Rdc annexes	W.C 2			1,33
	Rdc annexes	Salle d'eau			1,73
	Rdc annexes	Garage			49,34
	Rdc annexes	Cave 2			Pas de moyen d'accès
		TOTAL	91,7	0	66,45

Total des surfaces

91,7 m²

(quatre-vingt onze mètres carrés soixante dix)

DATE DU RAPPORT : 12/01/2023
OPERATEUR : Emmanuel PRIVAT

alizé
CABINET EMMANUEL PRIVAT
Le Moulin Brûlé
89240 ESCAMPS

SIGNATURE

Tél. 03 86 41 23 59
Fax 03 86 41 21 49

07 DEC. 2022

21092 - CFF / LEMIRE - MATEUS
NT/RSR²

BUREAU D'EXÉCUTION
A Madame ou Monsieur le Juge d'Exécution
Près le Tribunal Judiciaire d'AUXERRE

**REQUÊTE AUX FINS DE DRESSER
LE PROCES VERBAL DESCRIPTIF
ET LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

À LA REQUÊTE DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 €, immatriculée au RCS 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.

Ayant pour avocat constitué :

SCP d'Avocats Interbarreaux **REVEST - LEQUIN - NOGARET - DE METZ - CROCI** représentée par Maître Patricia **NOGARET**, Avocat inscrit au Barreau d'AUXERRE y exerçant 5 rue Marcellin Berthelot 89004 AUXERRE CEDEX (tel : 03.86.72.03.00 - mail : avocat.nogaret@rlcavocats.com)

Ayant pour avocat plaidant :

La **SELARL TAVIEAUX MORO - de La SELLE**, prise en la personne de Maître Nicolas **Tavieaux Moro**, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6, rue de Madrid - 75008 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 - Fax : 01.47.20.14.10 - Vestiaire J 130,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Par exploit de la SELARL QUALIJURIS 89, commissaire de justice associé à AUXERRE (89), en date des 24 et 27 octobre 2022, le CREDIT FONCIER DE FRANCE, a fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière à Monsieur Sébastien LEMIRE et à Madame Nadège MATEUS, portant sur les droits et bien immobiliers, à savoir :

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

A VAL-DE-MERCY (89580) 1 et 3 rue des Vergers, une maison à usage d'habitation avec aisance et dépendances, comprenant :

- Un rez-de-chaussée : une grande pièce, cuisine-salle à manger, un salon, salle de bain et WC ;
- A l'étage : deux chambres,
- Cave, cellier et buanderie,
- Dépendance : deux pièces, grand garage, grenier aménageable et cave.
- Cour et jardin, et un autre petit jardin à côté ainsi cadastré section A n°1891.



Aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLIOU, alors Notaire à COULANGES LA VINEUSE, en date du 03 août 1991 suivi d'une attestation rectificative en date du 18 octobre 1991, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté : "Observation étant ici faite que le vendeur dispose d'un simple droit de passage à pied ou avec une brouette pour accéder à l'entrée de sa cour cave donnant sur la cour dépendant de la propriété voisine cadastrée section A n°1775 ainsi qu'il est précisé en un acte reçu par Maître RENOUARD, notaire à CRAVANT, le 23 février 1983, publié au deuxième bureau des hypothèques d'Auxerre le 24 mars 1983 volume 1171 n°40.

Figurant au cadastre savoir :

- Section A, numéro 1777, lieudit Le Village, pour une contenance de quatre ares vingt-cinq centiares (00ha 04a 25ca).
- Section A, numéro 1853, lieudit Le Village, pour une contenance de seize centiares (00ha 00a 16ca).
- Section A, numéro 1891, lieudit Le Village, pour une contenance de un are (00ha 01a 00ca).

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Pièce n° 1 : Commandement de payer valant saisie immobilière

Pour obtenir paiement de la somme totale sauf mémoire de 133.585,61 € arrêtée au 16/09/2022, outre les intérêts au taux conventionnel de 3,95 % postérieurs jusqu'au parfait paiement.

Plus de 8 jours se sont écoulés depuis la signification de ce commandement, sans que le CREDIT FONCIER DE FRANCE ne soit désintéressé.

Dans la perspective du dépôt du Cahier des conditions de vente, le requérant a mandaté la SELARL QUALIJURIS 89, commissaires de justice associés à AUXERRE (89000) 4 bis rue Soufflot, aux fins de dresser le Procès-verbal de description et faire établir les diagnostics immobiliers d'usage.

Toutefois, le commissaire de justice se heurte à une difficulté pour accomplir sa mission.

En effet, par courrier du 28 novembre 2022, le commissaire de justice a indiqué au conseil du créancier poursuivant que :

Par les présentes je viens vous confirmer les difficultés que je rencontre pour réaliser le P.V DE DESCRIPTION de l'immeuble situé sur la commune de VAL DE MERCY propriété des consorts LEMIRE / MATEUS.

En effet un commandement aux fins de saisie immobilière à été signifié par mes soins.

Concernant le débiteur bien connu de nos services acte délivré chez sa mère, l'intéressé étant hébergé .

Pour madame MATEUS, j'ai été dans l'obligation de dresser un PV selon les dispositions de l'article 659 du C.P.C, celle ci étant sans domicile connu.



Je suis transporté au 1 et 3 rue des Vergers sur la commune de VAL DE MERCY où l'immeuble semble habité avec une plaque nominative sur la boîte aux lettres mentionnant: MESNAGE Xavier.

J'ai laissé un avis de passage avec mes coordonnées aucune réaction de la part des occupants.

A ce jour je suis dans l'impossibilité de connaître les noms des personnes dans les lieux et les conditions d'occupation de l'immeuble faisant l'objet de la présente saisie .

Jé n'ai pu rentrer en contact avec les propriétaires de l'immeuble pour connaître les conditions d'occupation .

Pièce n°2 : Courrier de la SELARL QUALIJURIS 89

En application de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution, il est prévu que :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2 ».

L'article L322-2 du même code dispose que :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi.

En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L. 142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant ».

L'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que :

« En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.

Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles ».

En l'espèce, il apparaît que le commissaire de justice instrumentaire ne pourra procéder à ses opérations de description, dans la mesure où il fait face à une absence de coopération des occupants des lieux.



La SELARL QUALIJURIS 89, commissaire de justice associé à AUXERRE (89), se trouve donc dans l'impossibilité matérielle d'établir le PV descriptif ainsi que les diagnostics desdits biens.

Dans ces conditions, le CREDIT FONCIER DE FRANCE est bien fondé à requérir le concours du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni du commissaire de justice chargé de l'exécution pour permettre à la SELARL QUALIJURIS 89, commissaire de justice associé à AUXERRE (89), de dresser le PV descriptif du bien saisi, ainsi que les diagnostics d'usage.

C'EST POURQUOI,

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE requiert qu'il vous plaise Madame, Monsieur le Juge de l'exécution :

D'autoriser, la SELARL QUALIJURIS 89, commissaire de justice associé à AUXERRE (89), à pénétrer dans les lieux, aux besoins, en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni du commissaire de justice chargé de l'exécution, mais aussi avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier et d'un géomètre expert, afin de dresser un procès-verbal descriptif des biens suivants :

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

A VAL-DE-MERCY (89580) 1 et 3 rue des Vergers, une maison à usage d'habitation avec aisance et dépendances, comprenant :

- Un rez-de-chaussée : une grande pièce, cuisine-salle à manger, un salon, salle de bain et WC ;
- A l'étage : deux chambres,
- Cave, cellier et buanderie,
- Dépendance : deux pièces, grand garage, grenier aménageable et cave.
- Cour et jardin, et un autre petit jardin à côté ainsi cadastré section A n°1891.



Aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLIOU, alors Notaire à COULANGES LA VINEUSE, en date du 03 août 1991 suivi d'une attestation rectificative en date du 18 octobre 1991, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté : "Observation étant ici faite que le vendeur dispose d'un simple droit de passage à pied ou avec une brouette pour accéder à l'entrée de sa cour cave donnant sur la cour dépendant de la propriété voisine cadastrée section A n°1775 ainsi qu'il est précisé en un acte reçu par Maître RENOUIARD, notaire à CRAVANT, le 23 février 1983, publié au deuxième bureau des hypothèques d'Auxerre le 24 mars 1983 volume 1171 n°40.

Figurant au cadastre savoir :

- Section A, numéro 1777, lieudit Le Village, pour une contenance de quatre ares vingt-cinq centiares (00ha 04a 25ca).
- Section A, numéro 1853, lieudit Le Village, pour une contenance de seize centiares (00ha 00a 16ca).
- Section A, numéro 1891, lieudit Le Village, pour une contenance de un are (00ha 01a 00ca).

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Fait à AUXERRE,

Le 1er décembre 2022

SCP D'AVOCATS INTERBARREAUX
REVEST - LEQUIN - NOGARET - DE METZ - CROCI
5 rue Marcelin Berthelot - 89000 AUXERRE
03 86 72 03 00 - scpd@avocats.com
15 rue Pasteur - 89100 SENS
03 86 83 00 15 - scpd@avocats-sens.com

PIECES A L'APPUI DE LA REQUÊTE

- Pièce n°1 : Commandement de payer valant saisie immobilière des 24 et 27 octobre 2022
Pièce n°2 : Courrier de la SELARL QUALIJURIS 89



ORDONNANCE SUR REQUÊTE

Nous, **Coralie CHAIZE**

Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie immobilière,

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Vu l'article R. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

Vu l'article L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution,

Vu l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

- **AUTORISONS** la SELARL QUALIJURIS 89, commissaire de justice associé à AUXERRE (89), à pénétrer dans les lieux, aux besoins, en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni du commissaire de justice chargé de l'exécution, afin de dresser un procès-verbal descriptif et les diagnostics des biens suivants :

DESIGNATION DES BIENS MIS-EN-VENTE :

A VAL-DE-MERCY (89580) 1 et 3 rue des Vergers, une maison à usage d'habitation avec aisance et dépendances, comprenant :

- Un rez-de-chaussée : une grande pièce, cuisine-salle à manger, un salon, salle de bain et WC ;
- A l'étage : deux chambres,
- Cave, cellier et buanderie,
- Dépendance : deux pièces, grand garage, grenier aménageable et cave.
- Cour et jardin, et un autre petit jardin à côté ainsi cadastré section A n°1891.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLIOU, alors Notaire à COULANGES LA VINEUSE, en date du 03 août 1991 suivi d'une attestation rectificative en date du 18 octobre 1991, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté : "*Observation étant ici faite que le vendeur dispose d'un simple droit de passage à pied ou avec une brouette pour accéder à l'entrée de sa cour cave donnant sur la cour dépendant de la propriété voisine cadastrée section A n°1775 ainsi qu'il est précisé en un acte reçu par Maître RENOUEAU, notaire à CRAVANT, le 23 février 1983, publié au deuxième bureau des hypothèques d'Auxerre le 24 mars 1983 volume 1171 n°40.*"

Figurant au cadastre savoir :

- Section A, numéro 1777, lieudit Le Village, pour une contenance de quatre ares vingt-cinq centiares (00ha 04a 25ca).
- Section A, numéro 1853, lieudit Le Village, pour une contenance de seize centiares (00ha 00a 16ca).
- Section A, numéro 1891, lieudit Le Village, pour une contenance de un are (00ha 01a 00ca).

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.



- **DISONS** que la SELARL QUALIJURIS 89, commissaire de justice associé à AUXERRE (89), pourra pénétrer dans les lieux, aux besoins avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier et d'un géomètre expert,

- **DISONS** que tout occupant devra se soumettre aux diligences du commissaire de justice dument mandaté,

- **DISONS** qu'en cas de difficultés, il nous en sera référé.

Fait en notre cabinet, au Palais de Justice d'AUXERRE,

Le 8/12/2022

