

PREMIERE EXPEDITION

**SELARL Delphine PFAFF
Emilie BOURDENET
Commissaires de Justice Associés**

12 Place des Héros- BP515
89105 SENS Cedex
Tel : 03.86.65.10.53
Fax : 03.86.65.90.22
scp.pfaff@huissier-justice.fr

Références : D237562

PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE JEUDI SEIZE MARS DEUX MILLE VINGT-TROIS

A LA DEMANDE DE :

Madame JOUBERT Celine, de nationalité française, née le 24/06/1971 à Bobigny, demeurant 242 Chemin d'Arvigny à SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176),

Laquelle m'a fait préalablement exposer :

Que suite à une ordonnance rendue sur requête en date du 10.01.202 (joint en Annexe I), un Procès-Verbal de description du bien sis 23 La Longue Tuile à DOMATS (89150), devait être réalisé par nos soins.

Et qu'afin de préserver ses droits et sauvegarder ses intérêts, elle me requiert de me rendre sur place afin de dresser toutes constatations utiles à ce sujet,

C'est pourquoi déférant à cette réquisition,

Je, Maître BOURDENET Emilie, Commissaire de Justice Associé, au sein de la SELARL PFAFF Delphine - BOURDENET Emilie, ayant son siège social 12 place des Héros à SENS (YONNE), soussignée,

Me suis rendue ce jour, 23 La Longue Tuile à DOMATS (89150), et ce, tel que figurant sur l'extrait de vue satellite du site d'accès public Géoportail joint ci-dessous :



Où étant à compter de 9h30, en présence de

-Monsieur Sébastien GUINET, serrurier

-Monsieur Pascal GUINET, témoin,

-Monsieur Matthieu FRANCOIS, témoin,

-Madame Amandine CARTIER, pour le SPANC, chargée de réaliser l'état de l'assainissement,

-Monsieur MOREAU Alexandre, employé de la société AZIMUT CONSEILS, chargé d'établir les diagnostics,

-Monsieur Dominique BREDEVILLE, ami de Monsieur Denis RIDEAU, ainsi déclaré,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Arrivée sur place, Monsieur Dominique BREDEVILLE est présent pour nous ouvrir la maison et nous laisser accéder (et ce, tel que M. Denis RIDEAU me l'avait indiqué par téléphone).

Je signifie alors l'ordonnance sur requête en dépôt étude et laisse un avis de passage à M. Denis RIDEAU, celui-ci étant absent.

PIECE PRINCIPALE :

J'accède à la maison au moyen d'une porte en bois vitrée en partie haute.

Sur la partie basse, je constate que des planches de bois sont vissées.

Le revêtement peinture est sale et tâché.

La porte est munie d'une imposte vitrée fixe.



Au sol, sur la première partie de la salle à manger, je constate la présence de tomettes.

Celles-ci sont à l'état d'usage.

Tant à gauche qu'à droite, je constate que certaines tomettes sont fissurées.

Le revêtement crépi aux murs est sale et tâché.

Face en sortant sur le mur de droite, je constate que certaines pierres sont apparentes.

Au plafond les poutres sont visibles.

Au titre de l'éclairage naturel, une fenêtre PVC à deux ouvrants.

Au titre de l'éclairage artificiel, des spots.





A droite, du côté du séjour, je constate la présence d'un autre modèle de tomettes.

Le revêtement crépi aux murs est sale et tâché. Des taches d'humidité sont visibles en allège des fenêtres.

Le revêtement peinture au plafond présente des projections. Les poutres sont apparentes et les démarcations du placo sont visibles ainsi que des fissures.

Au titre de l'éclairage naturel, présence deux fenêtres PVC à deux ouvrants.

Au titre de l'éclairage artificiel, deux suspensions.







CUISINE :

J'accède à gauche à la cuisine par une baie libre.

Sur le pan de gauche, le placo est dépourvu de finition.

Au sol, je constate qu'une tomette est fissurée et une est cassée en partie centrale de la pièce.

Aux murs, le revêtement toile de verre est sale et tâché.

Au niveau du plafond, le revêtement toile de verre peinte est à l'état d'usage. En cueillie de plafond au niveau de la poutre situé au-dessus de l'entrée de la cuisine, je constate que les pierres sont visibles.

Au titre de l'éclairage naturel, deux fenêtres PVC dont une à un ouvrant. Toutes deux sont munies de volets bois extérieurs.

Au titre de l'éclairage artificiel, un néon.

Face en entrant, un plan de travail est visible sur lequel se trouve une plaque de gaz.

A gauche, un évier inox à deux bacs lequel est muni d'un robinet mélangeur ainsi qu'une douchette et d'un flexible.

En partie basse et en partie haute, je constate la présence de placards de rangement.

A gauche, présence de placards de rangement.









PREMIERE CHAMBRE :

Face en entrant, j'accède à une chambre au moyen d'une porte à galandage à deux ouvrants.

Le revêtement carrelage au sol est à l'état d'usage.

Sur le mur de gauche, en entrant, je constate que les parpaings sont visibles et recouverts d'une peinture blanche.

Le revêtement peinture sur les murs de droite et face en entrant sont à l'état d'usage.

Le revêtement peinture au plafond est à l'état d'usage.

Au titre de l'éclairage naturel, une fenêtre PVC à deux ouvrants à droite en entrant, ainsi qu'une porte-fenêtre PVC à deux ouvrants et un châssis fixe côté droit.





Dans le prolongement à gauche, présence d'un renforcement à usage de dressing.

Le sol est recouvert d'un linoléum simplement posé à même la dalle.

Aux murs, le placo est dépourvu de finition ainsi qu'au plafond.

Les dalles de placo sont cassées et les rails sont visibles.

Sur le mur face en entrant, je constate la présence de crépi.



COULOIR DE DISTRIBUTION :

De retour dans la pièce principale, j'accède à un couloir de distribution au moyen d'une porte bois.

Au sol, je constate la présence de carrelage.

Sur le mur de droite en entrant, le revêtement crépi aux murs est sale et tâché et présente des traces d'humidité et de moisissure.

Au plafond, les poutres sont apparentes.

L'ensemble est sale.

Au titre de l'éclairage naturel, une porte-fenêtre bois à un ouvrant munie d'un volet bois extérieur.

A gauche, implantation d'un tableau électrique.







MEZZANINE :

J'accède à une mezzanine au moyen d'un escalier bois lequel est dépourvu de garde-corps et de main courante.

Le sol est en bois et les murs sont en crépi.

Sous les sous-pentes, je constate la présence de peinture.

Les poutres sont apparentes.

Au titre de l'éclairage naturel, une fenêtre de toit de marque velux.

Au titre de l'éclairage artificiel, une suspension.

Sur le mur face en montant, les briques sont apparentes et recouverte d'une peinture.







PIECE DE RANGEMENT - ETAGE :

Dans le prolongement, j'accède à une petite pièce au moyen d'une porte bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte et de peinture.

Au titre de l'éclairage naturel, une fenêtre bois à deux ouvrants munie de volets bois extérieurs. Je constate qu'un carreau de la fenêtre est cassé.

Au titre de l'éclairage artificiel, une suspension.





DEUXIEME CHAMBRE – ETAGE :

Sur la mezzanine à gauche, j'accède à une deuxième chambre au moyen d'une porte bois.

Au niveau du seuil de porte, le revêtement béton est visible et fissuré. Au sol, à droite, une latte du revêtement parquet est cassée.

Le crépi aux murs est sale, tâché et présente des traces d'humidité notamment en allège des fenêtres.

Sous les sous-pentes, le revêtement toile de verre peinte est à l'état d'usage. Les poutres sont apparentes.

L'isolant est visible.

Au titre de l'éclairage naturel, deux fenêtres bois à deux ouvrants munies de volets PVC en accordéon.

Au titre de l'éclairage artificiel, une suspension.

Au titre de l'équipement, un radiateur électrique.







COMBLES :

Dans le prolongement de la chambre j'accède à des combles. L'isolant est visible sur la toiture.

Au sol, présence d'un parquet.



SALLE DE BAINS :

De retour au rez-de-chaussée dans le couloir de distribution, à gauche j'accède à une salle de bains au moyen d'une porte bois.

Le sol en carrelage est ancien tout comme la faïence aux murs.

La peinture aux murs est sale et tâchée. Des fissures sont visibles.

Au plafond, présence de dalles en polystyrène.

Face en entrant, implantation d'un lavabo émail blanc surmonté d'un robinet mitigeur.

Au titre de l'équipement à gauche, implantation d'un radiateur électrique ainsi que d'un ballon d'eau chaude.

À droite, implantation d'une baignoire laquelle est sale, tâchée et entartrée.

Le revêtement peinture aux murs en partie haute est écaillé et présente des tâches de moisissures.

Au titre de l'éclairage artificiel, un néon.











WC :

Dans le prolongement j'accède à un WC au moyen d'une porte bois.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

Des planches de PVC sont présentes aux murs.

Le plafond est recouvert de lambris en bois.

Au titre de l'éclairage naturel, une fenêtre bois à un ouvrant.

Au titre de l'éclairage artificiel, une douille avec ampoule.



GARAGE :

Face en sortant, j'accède à un petit garage au moyen d'une porte bois.

L'ensemble est à l'état brut. La dalle en béton est visible.

Au plafond, le plancher supérieur est visible tout comme l'isolant lequel est déchiré et pend dans le vide.

Au titre de l'éclairage artificiel, un néon.





EXTERIEURS :

Côté façade avant, je constate la présence d'une cour. Du côté du pignon droit, la parcelle 129 est enherbée et donne accès à la parcelle 131 laquelle est également enherbée.

Les limites de propriété sont constituées de tôles.







Côté façade arrière sur la parcelle n°128, la parcelle est enherbée et les limites de propriété constituées de tôles et d'un grillage côté rue.





ANNEXE I

JOUBERT / RIDEAU
2200721 / GM / AI

23/01
Tribunal Judiciaire
SENS

6 JAN. 2023

Service Civil

REQUÊTE AFIN DE COMMISSION D'UN COMMISSAIRE DE JUSTICE

À Madame, Monsieur le juge de l'exécution du tribunal judiciaire
de Sens

Madame Céline, Georgette, JOUBERT, née le 24 juin 1971 à Bobigny (93000), de nationalité française, célibataire majeure, demeurant 242, chemin d'Arvigny, 77176 Savigny-le-Temple :

Ayant pour avocat postulant Maître Anne-Gaëlle LECOUR, associé de la société civile professionnelle d'avocats inter barreaux GUTHAUD-LECOUR, avocat au barreau de Sens, exerçant 04-06, boulevard de Mail, BP 615, 89106 Sens cedex, au cabinet de laquelle domicile est élu, qui est constituée et continuera d'occuper sur la présente poursuite en licitation et ses suites ;

Ayant pour avocat plaçant Maître Guillaume MÉAR, avocat au barreau de Melun, associé de MALPEL & ASSOCIÉS, exerçant 21, avenue Thiers, 77008 Melun cedex (Téléphone : 01.64.10.26.60 - Télécopie : 01.46.52.45.71 - Courriel : avocats@malpel-associés.com) ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

Il existe une indivision entre Madame Céline JOUBERT et Monsieur Denis RIDEAU :

The logo for Malpel avocats features a stylized lowercase 'm' in a red circle, followed by the word 'malpel' in a bold, lowercase sans-serif font, and 'avocats' in a smaller, lowercase sans-serif font below it.

Il dépend de cette indivision un bien immobilier situé sur la commune de Domats (89150), 23 la longue tuile, en l'espèce un immeuble à usage d'habitation cadastré :

- Section ZII n°76, pour une contenance de 08 arcs 24 centiares ;
- Section ZH n°129, pour une contenance de 01 are 83 centiares ;
- Section ZH n°130, pour une contenance de 06 ares 30 centiares ;
- Section ZH n°131, pour une contenance de 11 ares 35 centiares.

Par jugement du 17 décembre 2021, devenu définitif selon certificat de non-appel du 09 mars 2022, le tribunal judiciaire de Sens a ordonné la vente sur licitation de l'immeuble sis sur la commune de Domats (89150), 23 la longue tuile, et ce, sur une mise à prix de 100.000,00 euros (*Pièce n°1 : Jugement du 17 décembre 2021*) (*Pièce n°2 : Certificat de non-appel du 09 mars 2022*) ;

Madame Céline JOUBERT souhaite procéder, par l'intermédiaire de Maître Anne-Gaëlle LECOUR, avocat postulant, au dépôt du cahier des conditions de vente sur licitation en vue d'une audience d'adjudication qui se tiendra devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Sens ;

Cette dernière doit préalablement faire établir un procès-verbal de description dudit immeuble par le ministère d'un commissaire de justice puisqu'il convient, notamment, de savoir dans quel état se trouve le bien, objet de la vente sur licitation, qui est actuellement occupé par Monsieur Denis RIDEAU (*Pièce n°3 : Signification du jugement du 18 janvier 2022*) ;

Il est précisé que la SCP PFAFF & BOURDENEY, huissier de justice à Sens (89100), est d'ores-et-déjà intervenue dans cette affaire afin de signifier les actes de la procédure qui s'est déroulée devant tribunal judiciaire de Sens ;

En outre, l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation exige l'annexion au cahier des conditions de la vente, d'un dossier de diagnostic technique comprenant :


- Un constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- Un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ;
- Un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation ;

- L'état de l'installation électrique prévu à l'article R. 134-10 du code de la construction et de l'habitation ;
- Un diagnostic relatif au système d'assainissement du bien ;

Madame Céline JOUBERT doit donc en outre faire établir les diagnostics obligatoires par le ministère d'un géomètre :

C'est pourquoi l'exposante vous prie qu'il vous plaise de vouloir bien commettre la SCP PFAFF & BOURDIGNET, commissaire de justice à Sens (89100), 12, place des héros, 89100 Sens, en compagnie du géomètre de son choix, avec mission de se rendre sur la commune de Domats (89150), 23 la longue tuile, d'y pénétrer, au besoin avec l'appui de la force publique, de témoins et d'un serrurier, et de dresser un procès-verbal de description avec photographies, ainsi que les différents diagnostics en vue de la vente de l'immeuble sus-désigné :

Présentée à Sens, le 02 décembre 2022.

 Maître Anne-Gaëlle LECOUR

Pièces à l'appui de la requête :

1. Jugement du 17 décembre 2021 (1/1 à 1/9)
2. Certificat de non-appel du 09 mars 2022
3. Signification du jugement du 18 janvier 2022 (3/1 et 3/2)

Nous, **Guillaume GHIRARDI**
Juge

Juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Sens.

Vu la requête de Madame Céline JOUBERT, qui précède et les pièces à l'appui, et
dont nous adoptons les motifs,

Vu les articles 493 à 497, 812 et 813 du code de procédure civile.

Considérons qu'il convient de faire droit à la requête susvisée dans les conditions
et termes ci-après :

Commettons la SCP PFAFF & BOURDENET, commissaire de justice à Sens
(89100), 12, place des héros, 89100 Sens, avec mission de se rendre sur la
commune de Domats (89150), 23 la longue tuile, en l'espèce un immeuble à
usage d'habitation cadastré :

- Section ZH n°76, pour une contenance de 08 ares 24 centiares ;
- Section ZH n°129, pour une contenance de 01 are 83 centiares ;
- Section ZH n°130, pour une contenance de 06 ares 30 centiares ;
- Section ZH n°131, pour une contenance de 11 ares 35 centiares.

Propriété de l'indivision constituée entre Madame Céline JOUBERT et Monsieur
Denis RIDEAU aux fins de procéder à toutes constatations utiles relatives

- Procéder à la description précise des lieux dans toutes leurs composantes
et affectations, notamment des constructions existantes ;

Disons que le commissaire de justice commis pourra :

- Se faire assister de tout géomètre de son choix à l'effet de dresser les
différents diagnostics techniques nécessaires en vue de la vente de
l'immeuble sus-désigné ;
- Prendre des photographies de ses constatations et respecter toutefois le
droit à l'image des tiers ;

Et pour y parvenir, autorisons le commissaire de justice commis à pénétrer dans les lieux pour y accomplir sa mission, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, et aux heures légales, et, s'il y a lieu, à se faire assister, d'un serrurier et du concours de la force publique, requis, à sa diligence, à cet effet :

Disons que les constatations devront intervenir avant le _____ et que passé laquelle date, la présente ordonnance sera caduque de plein droit :

Disons que le commissaire de de justice commis devra prévenir de sa venue Monsieur Denis RIDEAU, 23 la longue tuile, par tout moyen approprié susceptible d'en faire preuve, dans les quarante-huit heures, au moins, précédant son intervention :

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés ;

Rappelons que la présente ordonnance est exécutoire à la seule vue de la minute, conformément aux dispositions de l'article 495 alinéa 2 du code de procédure civile.

Fait en notre cabinet, à Sens, le 16/11/2023



En conséquence
La République Française mande et ordonne :
A tous huissiers de justice sur ce requis de mettre
les présentes à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux Judiciaires et y tenir la main
A tous commissaires et officiers de la force publique de prêter
main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

A SENS,
le Greffier

16 JAN. 2023



Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Des photographies prises par mes soins lors de mes opérations sont insérées au présent Procès-Verbal de Constat.



Me Emilie BOURDENET