

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

SCP Jacques Chany & Aurélie Merceron
Commissaires de Justice associés



COMMISSAIRES DE JUSTICE
CHANY - MERCERON
COGNAC

📍 16 rue Henri Coquillaud, 16100 Cognac

✉️ huissier.cjma@gmail.com

☎️ 05 45 32 08 60

🌐 huissier-cjma.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE TROIS JUILLET
À PARTIR DE NEUF HEURES

A LA DEMANDE DU :

Maitre Alain François SOUCHON, né le 14/05/1955 à SENLIS, mandataire judiciaire au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises près le Tribunal de commerce d'EVRY, domicilié 1 rue des Mazières 91000 EVRY CEDEX, agissant en qualité de liquidateur de la société [REDACTED] société civile immobilière dont le siège social est situé 23/25 rue des distilleries 16100 SAINT LAURENT DE COGNAC, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'ANGOULEME sous le numéro 898242709

Ayant pour avocat Maitre Priscillia MIORINI, avocat au barreau de l'Essonne, membre de la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, domicilié 4 rue Féray Résidence le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES.





AGISSANT EN VERTU

D'une ordonnance rendue sur requête par le Juge commissaire à la liquidation judiciaire de la [REDACTED] du tribunal de commerce d'EVRY COURCOURONNES, en date du 15 mai 2024.

EN EXECUTION des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Je, Maître Aurélie MERCERON, Commissaire de Justice associée, membre de la Société Civile Professionnelle, Jacques CHANY et Aurélie MERCERON Commissaires de justice associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à COGNAC (Charente), 16 rue Henri Coquillaud, soussignée ;

CERTIFIE m'être transportée ce jour même, à SAINT LAURENT DE COGNAC 23/25 Rue des distilleries, en présence de :

DAUTERAY	Bernard	adjoins en l'absence SLC	
PAUCIER	CYRIL	Secrétaire	
P. LAMBERT	Pierre	adjoins en l'absence	
QUELIER	Benoit	Agence Immobilière	

Pour dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble.

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est situé 23/25 rue des distilleries à SAINT LAURENT DE COGNAC cadastrée section AI N°60, 422 et 423.

SAINT LAURENT DE COGNAC est une commune située dans le département de la Charente (16), propre de la Charente-Maritime (17), dans le Sud-Ouest de la France. La ville est située sur les rives de la Charente, en aval d'Angoulême (environ 45 km) et de Jarnac (environ 25 Km).

L'ensemble immobilier (avec dépendances) est sur un site de 7000m² environ avec arbres centenaires, vue sur les vignobles. Il s'agit d'une ancienne exploitation viticole construite dans les années 1900.

A proximité, se situe le site REVICO spécialisé dans la méthanisation industrielle et dépollution des vinasses.



CROQUIS
SOUS SOL

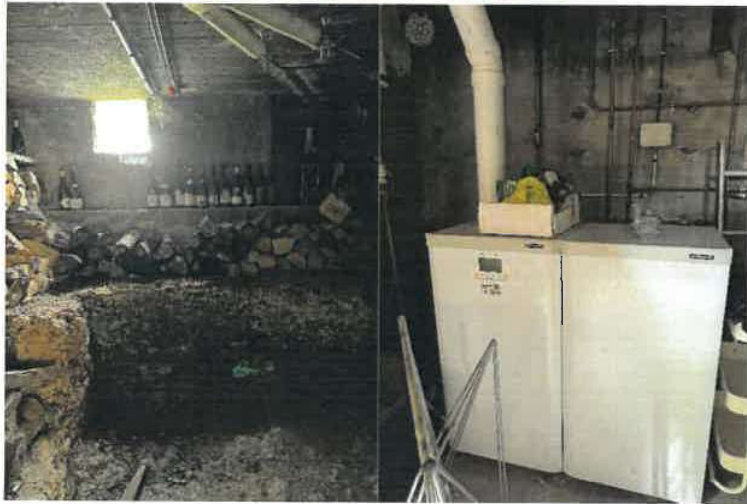


Je constate la présence d'un vide sanitaire.

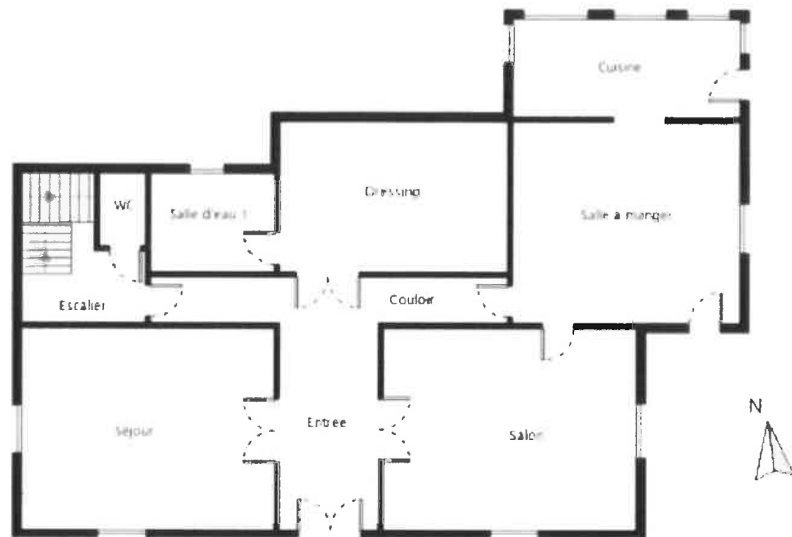
Présence d'une chaufferie avec au sol, un revêtement en béton. Les murs sont à l'état brut.

Présence d'une chaudière de marque Frisquet.

Cave à l'état brut.



CROQUIS
REZ DE CHAUSSEE



Cuisine

La porte d'accès est en aluminium, elle est à l'état d'usage laissée sale.

Le sol de la cuisine est composé d'un revêtement imitation carrelage lequel est dégradé, taché et auréolé en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes en mauvais état.

Les murs sont peints, en mauvais état et dégradés, laissés très sales.

Le plafond est peint en blanc, en mauvais état.

Présence de spots lumineux.

Il s'agit d'une cuisine équipée avec tiroirs et placards laissés sales et dont les façades sont rayées plutôt en mauvais état. Le plan de travail est à l'état d'usage. Evier double bac usagé, mitigeur usagé. Présence d'une plaque induction trois feux à l'état d'usage présentant des rayures, le four ainsi que le micro-ondes sont laissés très sales. Impossibilité de vérifier le bon fonctionnement.

Les huisseries sont en aluminium à l'état d'usage.



Salle à manger

Le sol est composé de carreaux de ciment anciens et usagés. Des rayures ainsi que des fissures sont présentes.

Les plinthes sont en bois, en partie manquantes, en mauvais état.

Les murs sont peints avec soubassement, à certains endroits ils présentent des traces de moisissures. Dans l'ensemble c'est ancien et dégradé.

Le plafond est peint en blanc, plutôt en bon état de conservation.

Dans cette pièce présence de placards muraux lesquels sont dégradés.

Les huisseries sont en bois simple vitrage, anciennes et dégradées. La porte est en bois simple vitrage et dégradée, ancienne. Les embrasures de porte présentent des fissures ainsi que des impacts.

Présence d'une cheminée.

Mobiliers restants : une table en mauvais état, sept chaises en mauvais état, un réfrigérateur type américain en mauvais état, ainsi que de la vaisselle.



Salon

Le sol est composé d'un parquet (chevrons) en bois ancien.
Il est dégradé avec des traces linéaires à différents endroits, ainsi que des auréoles.
Il est laissé sale.

Les plinthes sont en bois peintes dégradées avec des accrocs sur l'ensemble, des traces linéaires également.

Les murs sont peints en mauvais état avec divers trous présents.
Ils sont laissés sales dans l'ensemble.

Le plafond est peint et fissuré à deux endroits de manière verticale et traversante.

Le contour présente des décorations lesquelles sont fissurées sur l'ensemble.

Présence de quatre fenêtres en bois simple vitrage en mauvais état.
Les volets sont également en mauvais état.

Présence d'une cheminée.

Mobilier restant : un canapé hors d'usage, une table basse hors d'usage également, un pouf hors d'usage, un tableau cassé, un luminaire ancien.



Entrée principale

L'accès à la maison se fait par une porte en bois ne présentant pas de verrou. La porte est ancienne, laissée sale.

Le sol de cette entrée est composé de carreaux de ciment lesquels sont anciens, présentant des traces de dégradation et d'usage ainsi que des fissures.

Les plinthes sont en bois, moulurées.

Les murs sont également peints en mauvais état avec des traces à divers endroits sur l'ensemble des murs.

Ils sont abimés, des accrocs sont présents, notamment sur le mur de droite en deuxième partie.

Le plafond est peint en blanc avec un décor d'ornement.

Présence d'auréoles jaunies, je note que les angles sont jaunis avec traces de moisissures apparentes.

Les grandes moulurées sont anciennes mais plutôt en bon état de conservation.



Séjour

Au sol, je note la présence d'un parquet, pose type chevron. Le parquet est ancien, auréolé sur l'ensemble en mauvais état.

Les plinthes sont en bois, peintes en mauvais état.

Les murs sont peints en blanc.

Le bas des murs présentent des éléments décoratifs (moultures) également en mauvais état.

Dans l'ensemble, les murs sont tachés et des accrocs sont apparents. Ils sont en mauvais état. Je note la présence de moisissures notamment sur le mur où se trouvent les fenêtres.

Plafond peint en blanc avec rosace d'ornement. Le plafond est fissuré.

Une cheminée présente avec contours décoratifs en bon état d'usage.

Mobiliers restants : un bureau, une chaise, quatre fauteuils, un miroir, un luminaire.

Les huisseries sont en bois simple vitrage. Elles sont en mauvais état. je note qu'une fenêtre est cassée, le verre est également rompu.

Volets en mauvais état.

Une bibliothèque présente.



Dressing

Les portes d'accès sont en bois moulurées en mauvais état tachées et laissées sales.

Le sol est composé d'un revêtement imitation parquet pose au chevron. Il est taché, marqué avec des traces linéaires présentes en mauvais état.

Les plinthes sont en mauvais état, en bois.

Les murs comportent une toile de verre peinte, laquelle est également ancienne et en mauvais état.

Le plafond présente des dalles de faux plafond avec spots lumineux anciens et en mauvais état avec des auréoles à différents endroits.

Les étagères et équipements sont anciens, laissés sales et non fonctionnels.

Mobiliers restants : une chaise, des deux meubles en bois, le dressing.



Salle d'eau

Elle se situe dans le prolongement du dressing.

Le sol est composé d'un revêtement imitation carrelage de couleur noire, lequel est en mauvais état, qui se décolle par endroits et également présentant des marques sur l'ensemble.

Plinthes carrelées, anciennes, en mauvais état.

Les murs sont en partie faïencés et en partie peints.

La faïence est ancienne, elle présente des accrocs notamment en partie basse des murs sur la partie située en dessous de la fenêtre.

C'est en mauvais état.

Sur le dessus, les murs sont peints, fissurés en mauvais état, présentant des tâches sur l'ensemble.

Plafond peint, fissuré également en mauvais état.

Les équipements sont les suivants : un meuble avec deux vasques, deux mitigeurs, absence de bonde, le tout est en mauvais état, un miroir, un luminaire cassé, les

placards sont cassés, absence de poignée, douche avec parois vitrées, le tout est en mauvais état, traces de calcaire au niveau de la colonne de douche.

Huisserie : il s'agit d'une fenêtre en bois, simple vitrage, usagée.

La porte d'accès est en bois, moulurée, fissurée en mauvais état.



Couloir

Le sol est en carreaux de ciment, imitation damier noir et rouge.
Il est ancien à l'état d'usage.

Les plinthes sont en bois, peintes mais présentant des traces de moisissures, en mauvais état.

Les murs sont peints, présentant des traces et traînées sur la partie basse des murs, c'est laissé sale.

Le mur de droite présente des accrocs à hauteur d'homme,

Le plafond avec moulures d'ornement est à l'état d'usage.

Un luminaire présent. un tableau



Le fond du couloir donne accès à l'escalier.

Sur la droite, je note la présence d'une pièce WC.

WC

Le sol est carrelé, à l'état d'usage en mauvais état.

Les plinthes sont en bois en mauvais état.

Les murs sont moisis et en mauvais état.

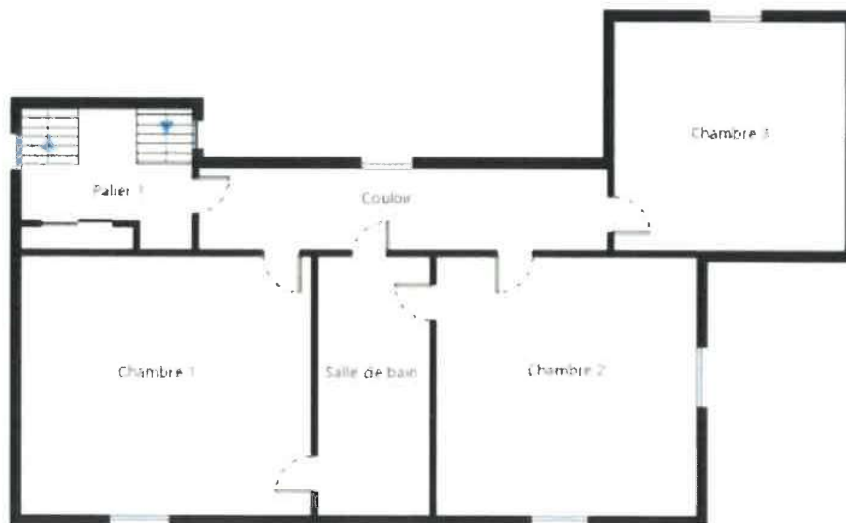
Le plafond est en mauvais état.

Le bloc toilette est ancien et semble hors d'usage.

Présence d'un lave-main avec vasque et mitigeur en mauvais état.



CROQUIS
1^{ER} ETAGE



J'accède à l'étage en empruntant un escalier en bois ancien à l'état d'usage présentant des contremarches en bois, une rambarde de protection en bois.



Palier

Le sol est un parquet ancien, usagé, marqué, auréolé.

Les plinthes sont en bois, anciennes.

Les murs sont peints, présentant des traces de moisissure sur l'ensemble.

Le plafond est dégradé, fissuré, auréolé.

Dans la cage d'escalier les murs sont également moisissés et comportent des traces à différents endroits.

Une zone de rangement avec placards est présente, usagée.



Couloir

Le sol est un parquet ancien, auréolé marqué en mauvais état.

Les plinthes sont peintes en blanc, en mauvais état et laissées sales.

Les murs sont également peints, plutôt en bon état d'usage.

Plafond peint, irrégulier.

Présence de trois fenêtres, simple vitrage en bois, volets en mauvais état.



Chambre 1

J'accède à la première chambre située première à droite du couloir.

Le sol est un parquet ancien, usé, marqué, auréolé.

Les plinthes moulurées sont en bois, peintes en mauvais état, présentant des accrocs à divers endroits.

Les murs sont peints, en mauvais état avec des traces à divers endroits linéaires. Le mur situé à gauche de la fenêtre présente des traces de moisissures sur l'ensemble.

Le plafond avec ornement est plutôt en bon état général, excepté la présence de trois fissures.

Présence de deux fenêtres en bois, simple vitrage à l'état d'usage, un luminaire, ainsi qu'une armoire en bois, qui est plutôt en bon état, un fauteuil, cheminée avec un décor imitation marbre.



Salle de bains

Dans le prolongement de cette chambre, j'accède à une salle de bain. La porte est en bois avec moulure, en mauvais état, laissée sale.

Le sol de cette salle d'eau est carrelé, ancien, présentant des tâches à divers endroits, dans l'ensemble il est usagé.

Les plinthes sont en partie en bois, également en mauvais état.

Les murs sont en partie faïencés. La faïence est ancienne et à l'état d'usage.

Sur le dessus, présence d'une toile peinte, laquelle est moisie, notamment dans les angles, et les démarcations sont visibles au niveau des lés de la toile.

Plafond en mauvais état avec auréoles et moisissures présentes.

Les fenêtres sont en bois simple vitrage.

Au niveau des équipements sanitaires, présence d'une baignoire avec pommeau et mitigeur.

Un meuble vasque avec deux vasques et deux mitigeurs. Le meuble est cassé, vasque également cassée, miroir avec spot, douche avec paroi vitrée, laissée sale et non fonctionnelle. La paroi est cassée, le tout est en mauvais état.

Présence d'un toilette au fond de la pièce, usagé.





Chambre 2

J'accède ensuite à une deuxième chambre qui a également un accès direct à la salle de bains.

Le sol est composé d'un parquet ancien, plutôt en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes en mauvais état.

Les murs comportent une toile de verre qui est en très mauvais état, présentant des traces de moisissures sur l'ensemble.

Le plafond comporte également des traces de moisissures.

Les fenêtres sont en bois simple vitrage en mauvais état.

Présence d'une armoire, laquelle est fonctionnelle et plutôt en bon état, exceptée la partie haute du meuble. Une cheminée avec contour en marbre. Un luminaire



Chambre 3

Au fond du couloir, j'accède à une dernière chambre.

Le sol est un parquet ancien en mauvais état. Le sol est en partie recouvert de bâches.

Les plinthes sont en bois également en mauvais état.

Les murs comportent des traces de moisissures, en très mauvais état.
Le plafond est moisi également, en très mauvais état.

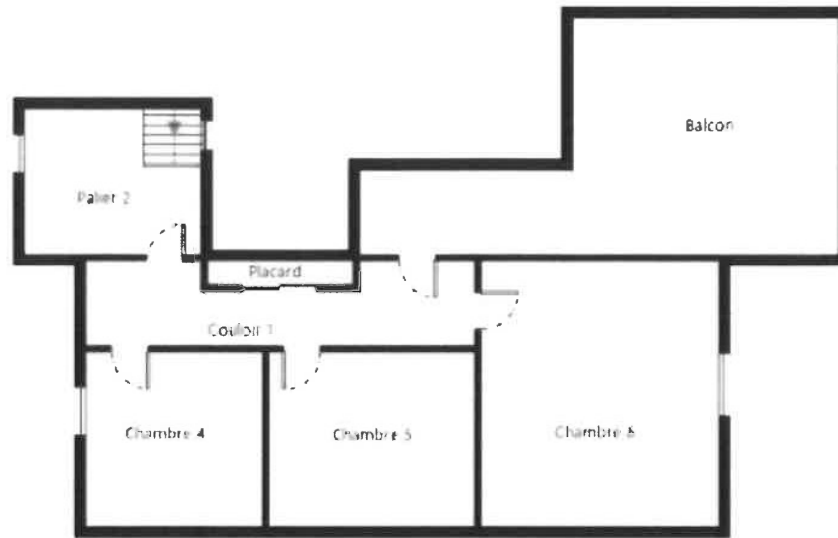
Les fenêtres sont en bois simple vitrage en mauvais état.

Présence de deux meubles ainsi qu'un matelas et un fauteuil. Le tout est en mauvais état.

Une cheminée contour marbre.



CROQUIS
2^{ème} ETAGE



J'accède ensuite au deuxième étage en empruntant un escalier qui est en bois en mauvais état et auréolé.

Le sol de ce deuxième palier est composé d'un parquet en mauvais état au auréolé taché, marqué.

Les plinthes sont en bois en mauvais état.

Les murs sont moisis.

Le plafond est moisi.

Une trappe de visite est présente.

Deux chaises, un petit meuble de support est également présent.



Couloir

Le sol est un parquet, à l'état brut en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes en mauvais état.

Les murs sont grossièrement peints avec des traces à divers endroits ainsi que des fissures notamment en partie basse.

Plafond peint en blanc fissuré.

Présence de rangements avec placards, plutôt à l'état d'usage.



Chambre 4

Le sol est un parquet à l'état brut en mauvais état.

Les murs sont en partie en pierres, en partie peints en mauvais état.

Plafond en mauvais état présentant des fissures.

Une fenêtre simple vitrage en bois est présente.



Chambre 5

Le sol est un parquet à l'état brut en très mauvais état.

Les murs sont en pierres, en très mauvais état et charpente visible.

Fenêtre en bois, simple vitrage en mauvais état.



Chambre 6

Le sol est composé d'un parquet en mauvais état et à l'état brut.

Les murs sont peints, fissurés dans l'ensemble en mauvais état.

Le plafond est peint, fissuré.

Fenêtre en bois simple vitrage, cassée.

Présence d'un placard dont l'intérieur comporte des traces de moisissure, je note un sommier et deux matelas.



Toit terrasse

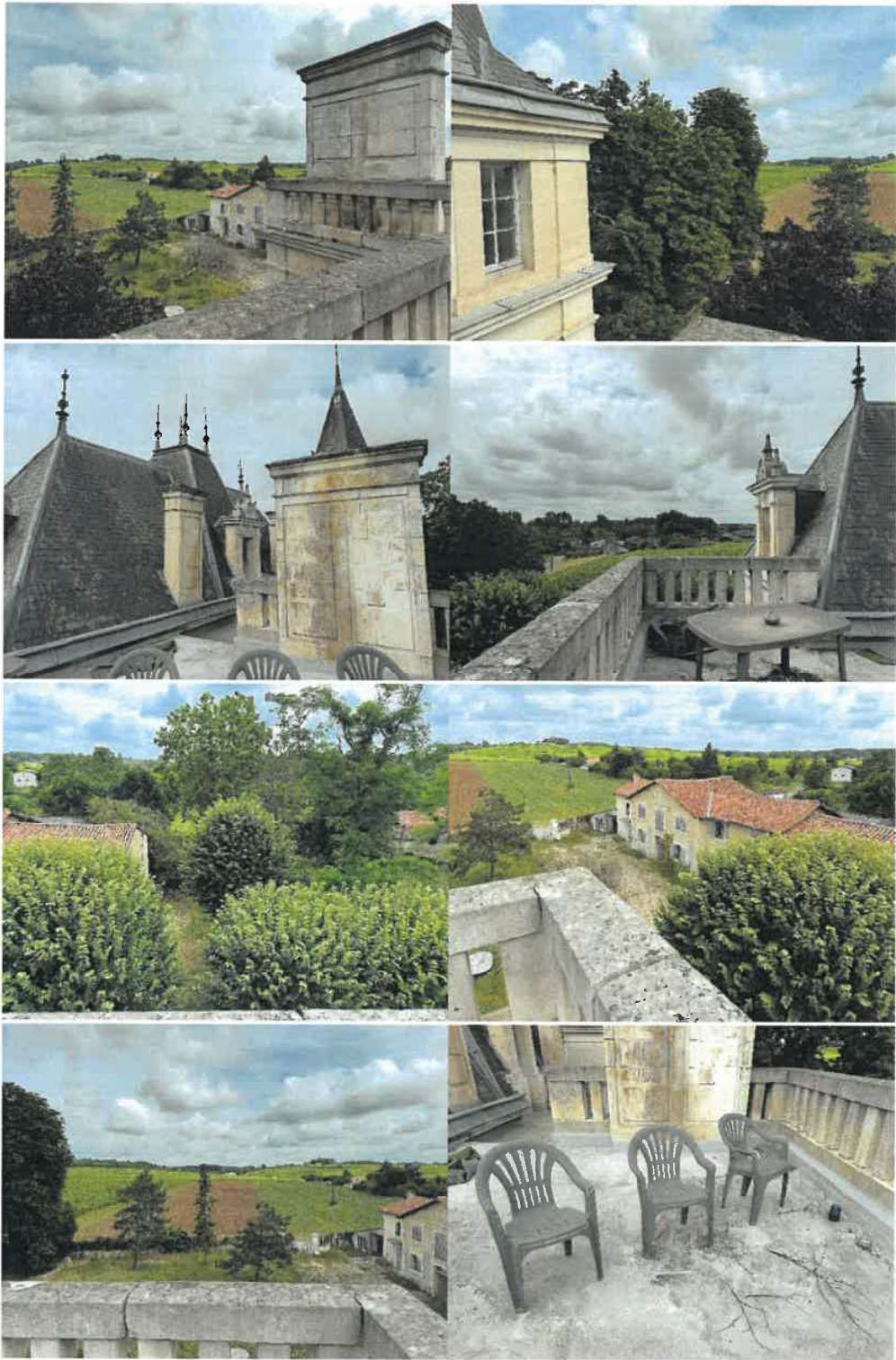
J'accède à un toit terrasse par une porte en bois en mauvais état et dégradée.

Le sol de ce toit terrasse est en béton à l'état brut.

La corniche est en pierres ancien mais en bon état de conservation.

La toiture en ardoise plutôt en mauvais état.







Extérieurs

Présence de nombreux arbres, dont un qui est tombé à proximité directe avec la propriété.

Une piscine en très mauvais état avec absence de moteur à pompe. Présence d'un local piscine inaccessible.

Le terrain est en friche, non entretenu avec végétation haut et sur l'ensemble de la propriété.

Les portails donnant accès à la propriété sont anciens.

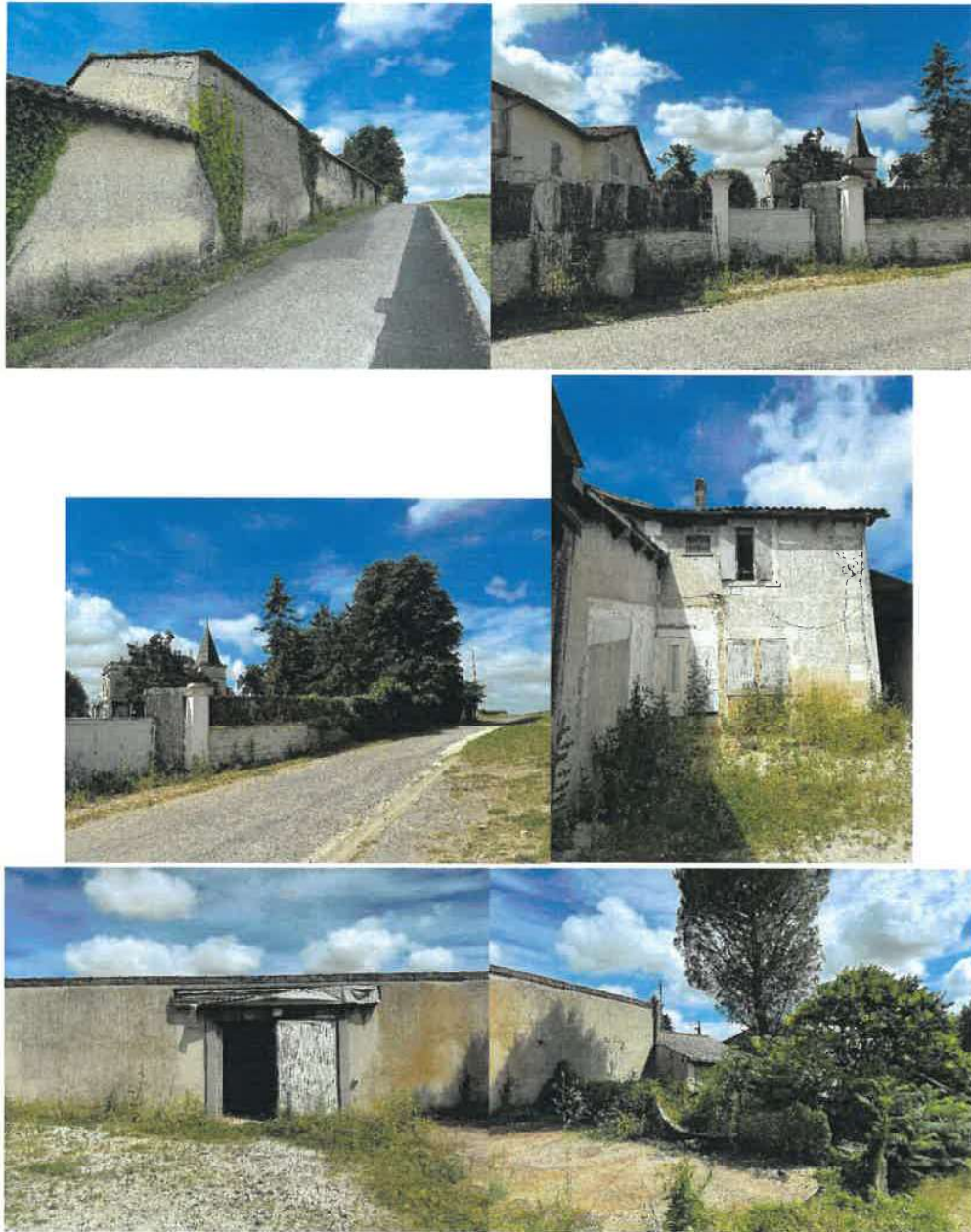
Le mur en pierres de clôture de la propriété est par endroits rompu.











DEPENDANCES

Grand Chai

Partie de droite (ancien laboratoire)

J'accède au à la partie de droite. L'accès se fait par des portes en bois très anciennes et non pleinement fonctionnelles.

Le sol de la dépendance est en béton auréolé.

Le mur sont peints avec trous de cheville présents sur l'ensemble.

Le plafond est peint, luminaire, fenêtre PVC, compteur électrique présent.



Grand Chai
Partie centrale

Le sol est composé d'un béton à l'état brut.

Les murs sont marqués, à l'état brut, noircis.

Plafond en mauvais état.

Les ouvertures sont également en très mauvais état.



Grand Chai
Partie de gauche

Le sol est un béton à l'état brut.

Les murs sont en pierres également en mauvais état.

Des espaces pour cuves sont présents.

Le plafond est mauvais état.



Laboratoire

La porte d'accès est en PVC plutôt en bon état de conservation.

Le sol est carrelé plutôt en bon état de conservation.

Les plinthes sont carrelées en bon état de conservation.

Les murs sont peints à l'état d'usage présentant des traces et des impacts à différents endroits.

Présence de deux fenêtres qui sont en bois simple vitrage plutôt en mauvais état.

J'accède à l'étage en empruntant un escalier en bois peint usagé.

La cage d'escalier comporte des murs qui sont en mauvais état. La peinture craquèle.

Sur le palier, le sol comporte un revêtement imitation parquet blanchi plutôt à l'état d'usage.

Les plinthes sont anciennes et en mauvais état.

Les murs sont en mauvais état.

Plafond en bon état de conservation.

En face de ce palier, j'accède à une salle de bains complètement hors d'usage et à l'état brut et ancien.

J'accède, à gauche de la salle de bains, à une pièce faisant office de stockage, de bureaux, avec un sol similaire à savoir un revêtement plastique imitation parquet blanchi à l'état d'usage.

Les murs sont peints en blanc plutôt en bon état.

Le plafond est peint en blanc plutôt en bon état.

Une fenêtre, simple vitrage en mauvais état.

J'accède ensuite à un bureau (dernière pièce située à gauche du palier).

Le sol est similaire, à l'état d'usage.

Les plinthes sont en mauvais état.

Les murs sont peints en blanc plutôt en bon état.

Plafond plutôt en bon état.

La fenêtre est dégradée.







Dépendance

Le sol est en béton fissuré en mauvais état.

Les plinthes sont en bois en mauvais état.

Les murs sont peints en mauvais état, tachés notamment en partie basse.

Plafond peint en blanc plutôt en bon état de conservation.

Les huisseries sont en bois simple vitrage en mauvais état.

Volets en mauvais état.





J'accède à un couloir en empruntant une porte. Toute cette partie est à l'état brut.
J'accède à un garage.
Le sol est en béton, les murs sont à l'état brut.
Plafond en tôles, le tout étant en mauvais état.





Deuxième garage

Le sol est en béton et graviers.

C'est à l'état brut.

Toiture en amiante en très mauvais état.

Sur le côté droit, présence d'un renforcement à l'état brut, inaccessible en raison de la dangerosité de la charpente qui menace de s'écrouler.

Les portes d'accès sont en bois.

En face, je note la présence de la distillerie, laquelle est totalement encombrée de plaques en bois, inaccessible. C'est en mauvais état.

Un portail coulissant présent mais impossibilité de vérifier le bon fonctionnement.







Hangar

Le hangar est situé en partie gauche du second logement.

Le sol est en béton à l'état brut.

Les murs sont en pierres.

Au plafond, présence de tôles.



Second logement

L'accès au logement se fait par une porte en bois en très mauvais état.

Séjour :

Le sol est composé d'un revêtement imitation parquet en mauvais état.

Les plinthes sont en bois en mauvais état.

Les murs comportent une toile de verre peinte dans l'ensemble en mauvais état.

Le plafond est en poutres apparentes à l'état d'usage.

Cheminée.

Du mobilier est présent mais sans valeur marchande.



Cuisine :

J'accède à une cuisine située à droite du séjour.

Le sol est ancien, dégradé en mauvais état.

Les plinthes sont carrelées en mauvais état.

Les murs sont peints en mauvais état.

Le plafond est en poutres apparentes également en mauvais état.

Les équipements de la cuisine sont hors d'usage.

Je note la présence d'une porte en bois en mauvais état.



WC :

Le sol est carrelé, usagé.

Les murs sont peints en mauvais état.

Le plafond est également en mauvais état.

Le bloc toilette est ancien et dégradé.



Escalier et palier

J'accède à l'étage par un escalier en bois plutôt en mauvais état.

Dans la cage d'escalier, les murs sont peints en mauvais état.



Sur le palier, je note la présence d'un couloir desservant plusieurs chambres et une salle d'eau.

Le sol est composé d'un parquet en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes, anciennes.

Le plafond est fissuré et auréolé.



Première chambre à droite sur le palier :
Le sol est un parquet ancien marqué auréolé.
Les plinthes sont en bois peintes en jaune.
Les murs comportent une toile de verre peinte en jaune présentant des traces de moisissures et en très mauvais état.
Le plafond est peint en blanc, fissuré.
Présence d'une fenêtre simple vitrage en mauvais état.



Deuxième chambre :
Le sol est un parquet ancien marqué auréolé.
Les plinthes sont en bois peintes en beige.
Les murs comportent une toile de verre peinte en blanc plutôt en mauvais état.
Le plafond est peint en blanc, fissuré et taché.
Présence d'une fenêtre simple vitrage en mauvais état.



Troisième chambre :

Le sol est un parquet ancien marqué auréolé.

Les plinthes sont en bois peintes en bleu.

Les murs comportent une toile de verre peinte présentant des traces de moisissures et en très mauvais état, fissurés.

Le plafond est peint en blanc, fissuré et taché.

Présence d'une fenêtre simple vitrage en mauvais état.

Étagère à gauche en entrant dans la pièce.



Salle d'eau

Au sol, je note la présence d'un parquet ancien à l'état brut auréolé.

Les murs sont peints en mauvais état. La partie faïencée est en bon état de conservation.

Le plafond est en mauvais état.

Présence d'un meuble double vasques avec mitigeurs en mauvais état. Les placards sont usagés. Je note la présence d'une douche avec paroi à état d'usage.

Colonne de douche et pommeau à l'état d'usage.



Parcelle située à JAVREZAC Le Buisson, cadastrée section AH n°1

Il s'agit d'une parcelle libre de toute occupation.
En friche.





Une fois les constatations effectuées, je me suis retirée à 17 Heures (soit 07 heures sur place).

Et de ces opérations et constatations, j'ai rédigé le présent Procès-Verbal descriptif avec clichés photographiques sur quarante-neuf pages, numérotées de 1 à 49 pour servir et valoir ce que de droit à mon requérant, et dont le coût est de :

Le présent acte est déposé au rang des minutes de l'étude.

Coût :

Emolument (art. R444-3	221,36
Code de commerce)	
Frais de déplacement	<u>9,40</u>
Total HT	230,76

T.V.A. (20%)	<u>46,15</u>
Total T.T.C.	<u>276,91</u>

Maître Aurélie MERCERON
Commissaire de justice associée

