

23, Rue du Palais de Justice
B.P. 50215
10006 TROYES



IBAN: FR0740031000010000228087V82
BIC : CDCGFRPPXXX
Tél : 03.25.83.11.15
Fax : 03.25.83.11.16

Email : scp.berton.guilleminot@gmail.com

Dossier N° D2025079.00

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



LE 20.03.2025

SCP Bruno BERTON

Jean-Marc

GUILLEMINOT

Laura OLTEANU

Huissiers de Justice Associés

Titulaire de 3 Offices

23, Rue du Palais de Justice
B.P. 50215 - 10006 TROYES

Tél : 03.25.83.11.15

Fax : 03.25.83.11.16

scp.berton.guillemminot@gmail.com

36, av. du Général de Gaulle
10400 NOGENT-SUR-SEINE

Tél : 03.25.73.42.92

scp.berruet.olteanu@huissier-aube.fr



Etude membre du Réseau
KALIACT

<http://kaliact.com/>

Les paiements par carte bancaire sont acceptés

**PREMIERE
EXPEDITION**

**PROCES-VERBAL
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE VINGT MARS
de 15 HEURES 37 à 17 HEURES 00**

A LA REQUETE DE :

La [REDACTED] Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, S.A. à Directoire et à Conseil d'Orientation et de surveillance au capital de 2 375 000 000 C, immatriculée au RCS de PARTS sous le numéro [REDACTED] ayant son siège social 19 rue du Louvre à PARIS (75001), intermédiaire d'assurances - immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07005200 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

et pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Christophe DROUILLY, Avocat Postulant au Barreau de l'Aube, membre de la SCP HERMINE ET ASSOCIES demeurant 58 boulevard Gambetta 10000 TROYES.

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte dressé le 24 Avril 2012 en la forme authentique par Maître VAN GOETSENHOVEN, Notaire à NOGENT SUR SEINE (Aube), contenant vente et prêt immobilier ayant donné lieu depuis à déchéance du terme.

Et à la suite de la signification par acte de notre ministère, d'un commandement aux fins de saisie immobilière qui a été signifié le 26 Février 2025 à :

-Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] de nationalité Française, divorcé, demeurant [REDACTED]

ET

-Madame [REDACTED] divorcée [REDACTED] née le [REDACTED] de nationalité Française, demeurant [REDACTED]

Il m'est requis, suite à délivrance de ce commandement immobilier, de bien vouloir dresser à présent le Procès-Verbal descriptif de l'immeuble à saisir, situé commune de FONTAINE MACON 10400 désigné comme suit :

Un pavillon d'habitation situé 2 rue Lorin 10400 FONTAINE MACON, cadastré section E 1064 pour 10a 38ca.

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Bruno BERTON, Huissier de Justice Associé, Membre de La Société civile professionnelle Bruno BERTON, Jean-Marc GUILLEMINOT, Laura OLTEANU, Huissiers de Justice associés Titulaire de trois Offices d'Huissiers de Justice, deux situées à 10 006 TROYES 23 rue du Palais de Justice, une située à 10 400 NOGENT-SUR-SEINE 36, avenue du Général de Gaulle,

Me suis rendu ce jour à 15 Heures 37 à FONTAINE MACON (10400), 2 rue Lorin et sur place, assisté du serrurier, des deux témoins et du diagnostiqueur Monsieur Didier FRIDEL du cabinet à ALIZE, j'ai donc dressé mon Procès-Verbal descriptif comme suit :

Je constate de la rue, que les lieux paraissent à l'abandon, tous les volets sont fermés, le terrain est en friches et des proches voisins interrogés me confirment qu'effectivement plus personne ne vit dans les lieux.

Je fais donc ouvrir le portail métallique d'entrée par le serrurier et une fois à l'intérieur, celui-ci procède à l'ouverture de la porte d'entrée de la maison proprement dite, du garage situé à proximité juste en face, et du bâtiment type grange qui est également sur le terrain.

J'ai donc procédé à mon descriptif comme suit :

La propriété donne à la fois rue Lorin et sur la partie latérale route de Soligny.

I- MAISON D'HABITATION :

Cette maison d'habitation est sur le côté gauche, il s'agit d'une maison en pierres et briques notamment au niveau des entourages et couverte en tuiles plates.

ENTREE / CUISINE :

La porte d'entrée est en PVC, vitrée, avec imposte également, et double vitrage.

Le plafond est en placo-plâtre avec spots intégrés.

Les murs sont en placo-plâtre peint.

Le sol est carrelé.

Présence également d'une fenêtre qui donne sur l'arrière, avec vitre cassée, protégée par deux volets en bois.

A droite en entrant se trouve le compteur électrique avec disjoncteur sans capot. Présence d'un coup avec dégradation du mur à cet endroit.

Il existe également une cuisine équipée très usagée, en mélaminé, sur le côté gauche, comprenant cinq tiroirs, deux grands tiroirs, cinq portes, et sept portes hautes.

- Un plan de travail avec évier également sur la droite, comprenant deux bacs en résine dans une délimitation type bar, avec dessus carrelé, et structure en bois.

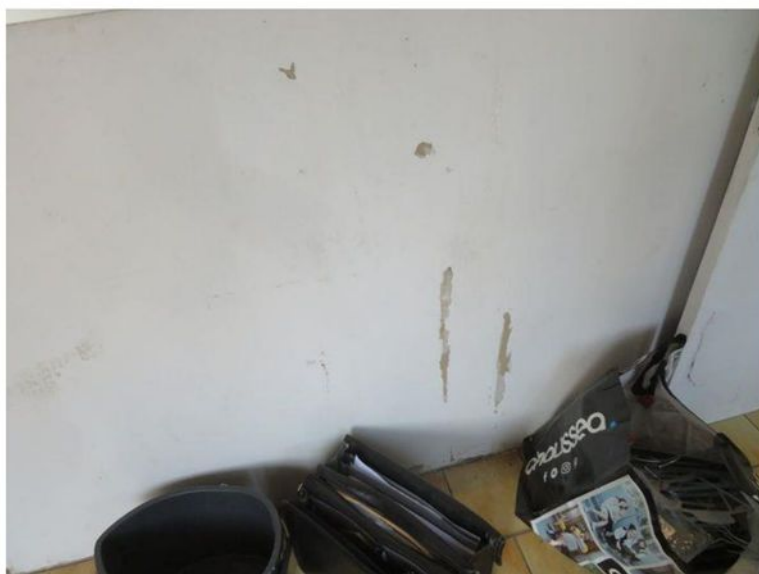
Présence d'un mitigeur au niveau de l'évier, d'un lave-vaisselle et de trois portes basses également, d'une hotte électrique, de cinq prises électriques et d'un convecteur électrique.

L'éclairage naturel est assuré également dans cette pièce par une fenêtre en PVC à deux battants et double vitrage, protégée par des volets pliants métalliques.

Présence d'un placard sous l'escalier menant à l'étage, fermé par une porte sans poignée.









SANITAIRES :

Il s'agit d'une partie qui est située à gauche dans l'entrée / cuisine.

Il existe un WC fermé et deux portes qui mènent à des sanitaires, ancienne salle de bains mais l'ensemble est en travaux et n'est pas opérationnel.



1)WC :

Le WC est fermé par une porte peinte.

Le plafond est peint, il existe un point lumineux.

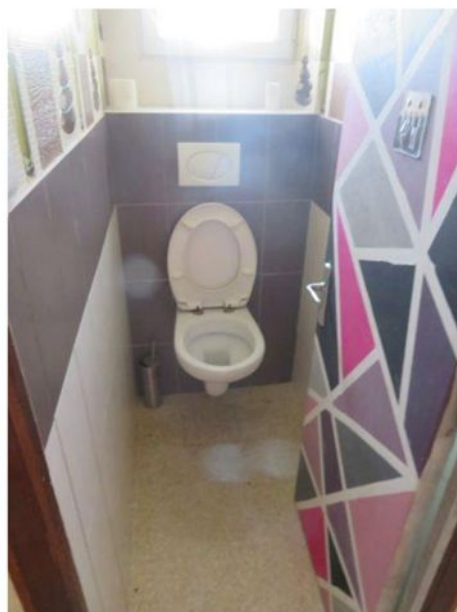
Les murs sont tapissés et pour partie carrelés.

Il existe une cuvette suspendue.

Le sol est recouvert d'un dallage.

Cette pièce donne sur l'arrière du terrain, côté route de Soligny.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC avec protection avec barreaux côté extérieur.



2)SALLE DE BAINS :

Il s'agit de deux pièces qui ont été réunies, cette pièce n'est pas terminée. Présence néanmoins de deux portes de type panneaux, peintes, avec béquilles doubles.

Pour l'éclairage naturel présence de deux fenêtres en bois, anciennes, avec simple vitrage, protégées chacune par deux demi-persiennes métalliques pliantes donnant sur la cour avant de la maison.

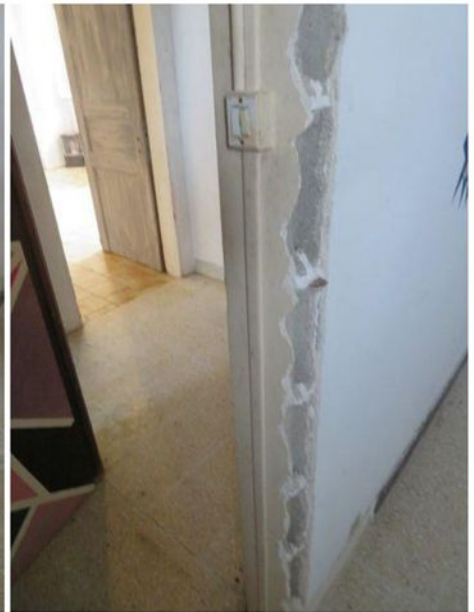
Le plafond est très vétuste.

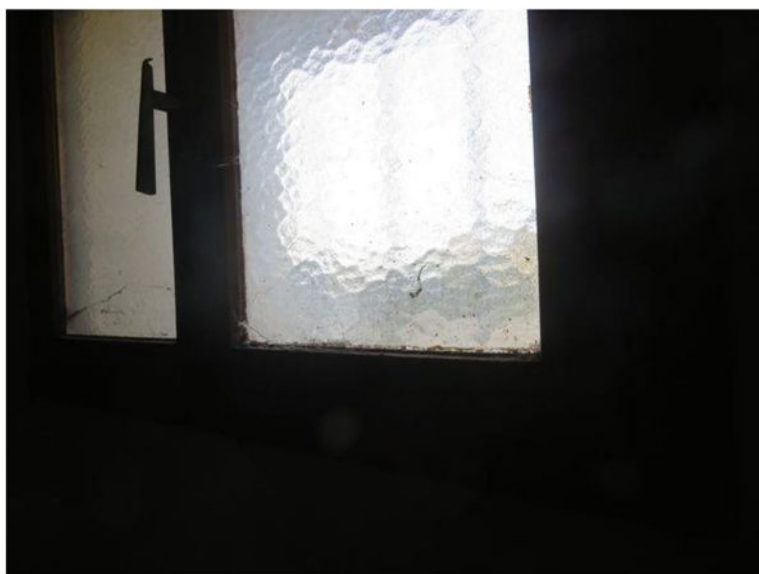
Les murs sont très hétéroclites, des vieilles peintures, du Placoplatre peint, et des parpaings coupés qui n'ont pas été habillés.

D'ailleurs, je constate la présence au niveau du sol avec vieux dallage, de découpes d'anciennes cloisons.

Il existe un meuble vasque avec deux portes et trois tiroirs, deux convecteurs électriques, une vieille fenêtre en bois avec verre cathédrale qui donne également sur la route de Soligny, avec barreaux comme celle des WC, une baignoire acrylique qui n'est pas raccordée, deux points lumineux au plafond, trois prises de courant et quatre autres prises qui se trouvent dans l'accès sanitaires à proximité des WC.









SALLE A MANGER :

On y accède de l'entrée par une marche donnant sur la droite de l'entrée, avec porte panneau sans poignée.

Le plafond est peint, il existe un point lumineux.

Les murs sont peints et fortement écaillés.

Il existe cinq prises de courant, deux convecteurs électriques, et une porte en bois qui donne sur la grange.

Le sol est carrelé de type damier.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en bois avec deux battants et une partie fixe, avec simple vitrage et protégée par un volet électrique qui fonctionne.







GRANGE A LA SUITE :

On y accède par la porte précitée.

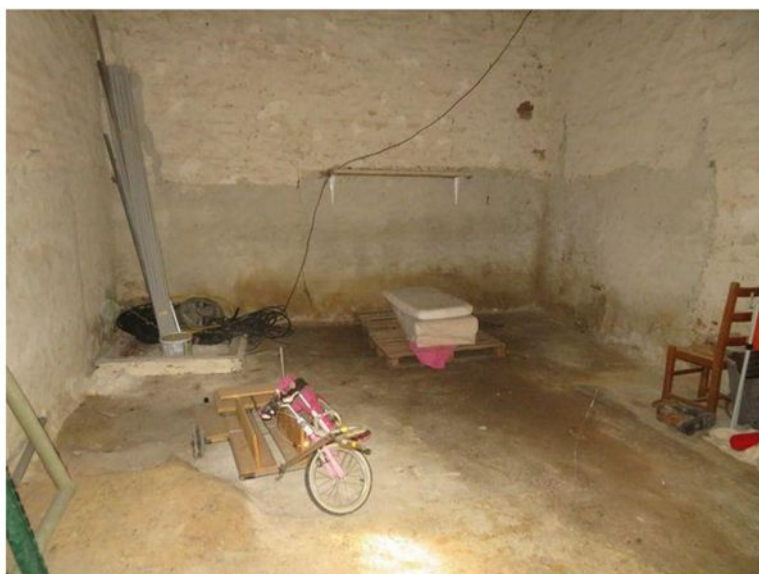
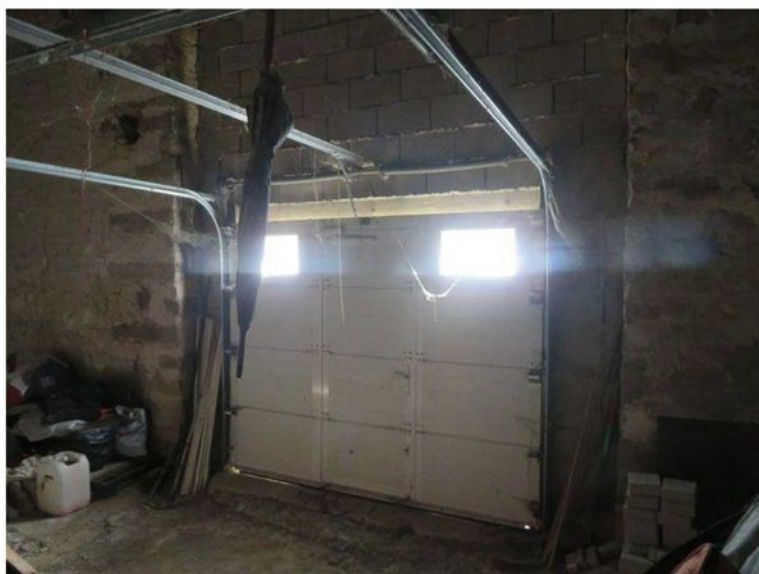
Possibilité dans cette partie d'avoir une vue sur la charpente, et sur le dessous des tuiles mécaniques.

Les murs sont en pierres, une partie correspond également à la réalisation manifestement du salon avec un mur qui correspond manifestement à des parpaings.

Le sol de cette grange présente plusieurs niveaux, plusieurs types de revêtements ; de la terre battue, des vieilles dalles, vraisemblablement à usage agricole, en tout cas en mauvais état.

Présence d'une porte sectionnelle avec vitre, qui est électrique, dont je n'ai pu vérifier le bon fonctionnement mais qui donne sur la cour de la maison.





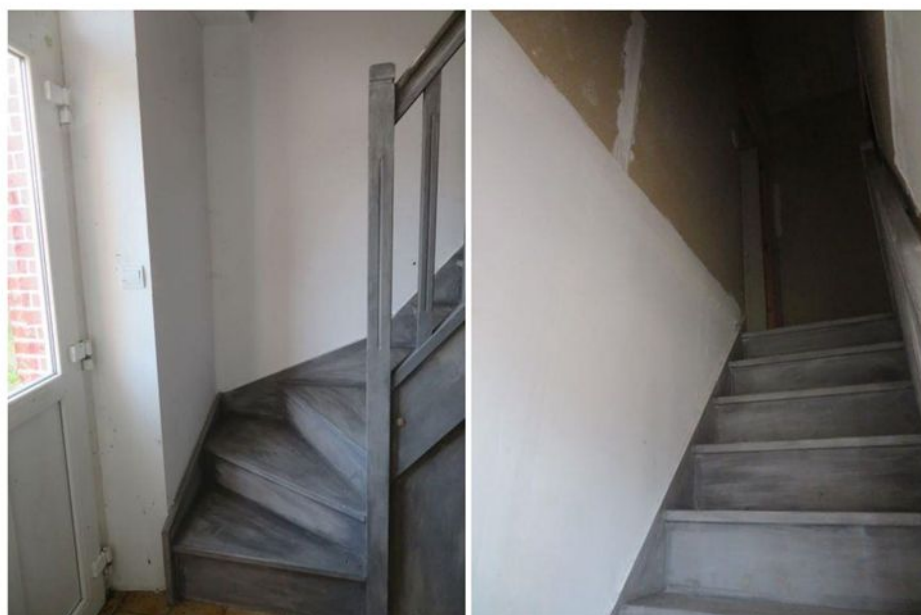


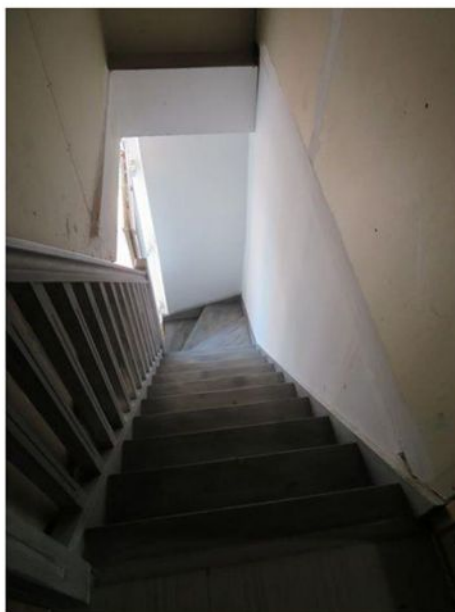
ETAGE :

Cet étage ne correspond qu'à la partie habitation, il se trouve à gauche de la porte d'entrée.

On y accède par un escalier quart tournant, peint.

Les murs sont en placoplâtre peint et également à l'état brut pour partie.





1)CHAMBRE DROITE :

Il s'agit d'une pièce située à droite en haut de l'escalier, borgne.

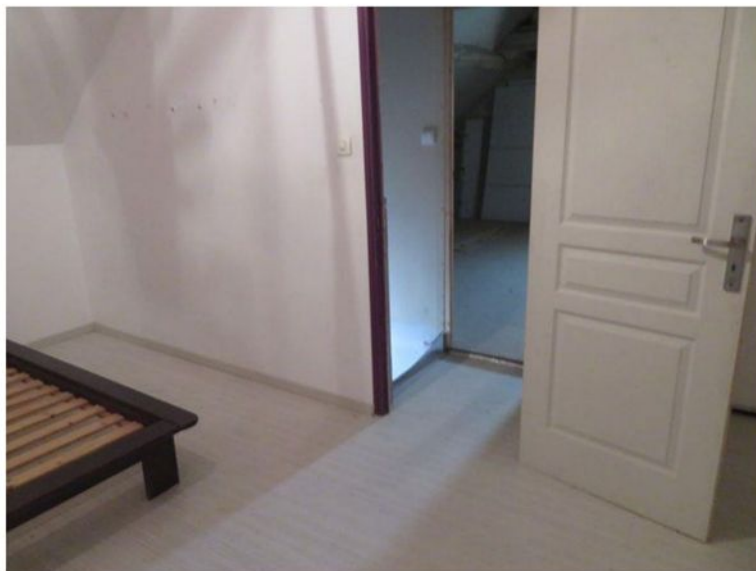
La porte d'entrée est de type panneau avec béquille double.

Les murs sont peints ainsi que la descente de plafond ; l'ensemble est en Placoplatre .

Le sol est constitué d'un parquet flottant.

Il existe deux prises de courant et un point lumineux au plafond.





2)GRENIER NON AMENAGE :

Cette pièce qui se trouve sur la gauche, est accessible par une porte de type panneau.

Il existe un cumulus électrique dont j'ignore s'il est en fonctionnement.

Les murs sont en pierres partiellement recouverts de placoplatre à l'état brut.

Présente d'un petit châssis fixe vitré, ancien.

Il existe une porte fenêtre en bois, simple vitrage, avec volet électrique mais qui ne fonctionne pas.

Présence de plaques d'aggloméré au niveau du sol.

Poutres apparentes et poteaux dans la pièce.





II-GARAGE :

Le garage qui est situé en face de la maison d'habitation, dans la cour avant, est en pierres et parpaings avec tuiles mécaniques.

A l'intérieur, le sol est constitué d'une dalle béton.

Il existe une porte de garage sectionnelle électrique mais dont je ne peux vérifier le bon fonctionnement.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à deux battants.

Il existe deux néons pour l'éclairage, sous réserve de bon fonctionnement.







III-GRANGE :

Cette grange est un petit bâtiment en pierre, très vétuste, couvert en tuiles plates mais recouvert de lierre pour partie ; l'ensemble est en mauvais état.

Le sol à l'intérieur est en terre battue et la porte d'accès est avec barre anti panique.





IV-PETIT ABRI :

Celui-ci a été réalisé en palplanche avec sol en dalle béton, recouvert d'un toit type sandwich.



V- CAVE :

Il existe un escalier qui mène à la cave, cet escalier est clôturé et fermé par un petit portillon métallique.

La porte de la cave était grande ouverte à notre arrivée, elle est métallique.

A l'intérieur se trouve un sol en terre battue, des murs en pierre à l'état d'usage.

Je constate à l'intérieur la présence d'un compteur d'eau, d'un point lumineux.





VI- EXTERIEURS :

Je constate ensuite au niveau des extérieurs qu'il existe une sortie route de Soligny, avec un portail électrique coulissant mais dont manifestement le moteur n'a pas été monté ou a été démonté.

Le terrain est entièrement clôturé, il est en friches. Il existe des clôtures avec murets et grillages

métalliques, murs en pierre sur la rue avec chapeaux en tuiles cassées et portail avec deux vantaux pleins, métallique ; l'ensemble est très vétuste.

Il est à noter d'ailleurs que le portail d'entrée présente deux bras pour l'électrifier mais l'ensemble n'est pas opérationnel. A droite de ce portail se trouve un puits.

Devant la maison se trouve une terrasse carrelée, quelques carrelages sont absents.

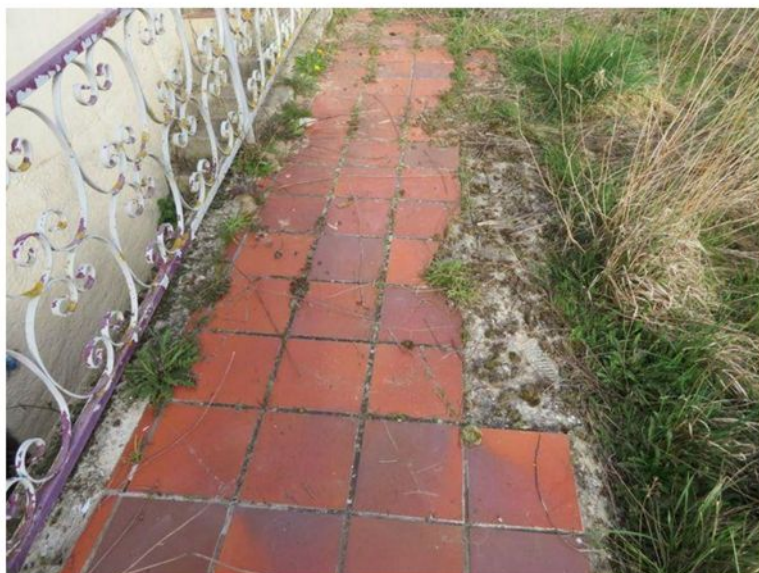






puits





Portail côté route de Soligny







Accès vers l'arrière de la maison à l'angle des rues Lorin et de la route de Soligny





Façade arrière





Présence d'un petit portillon qui donne sur la rue Lorin



Accès rue Lorin





Il est à noter que le terrain est complètement en friches comme indiqué et la partie qui se trouve sur la route de Soligny est accessible à proximité du petit appentis ; l'ensemble est malaisé pour progresser en raison de la présence d'arbustes et d'arbres qui ont poussé.

Présence d'arbres également de type conifères sur le devant de la propriété, côté route de Soligny.

En effectuant ensuite mes constatations de l'extérieur, côté rue, j'ai effectué plusieurs clichés photographiques.

Plusieurs fissures sont visibles sur le bâtiment et il est à noter également que les murets extérieurs qui clôturent la propriété côté route de Soligny sont en mauvais état avec des éclats importants et des dégradations de l'enduit qui recouvre ce mur.







Murs de clôture en mauvais état côté route de Soligny





Concernant enfin l'assainissement, il s'agirait selon la propriétaire d'un assainissement individuel, il faudra prévoir l'intervention du SPANC, cette fosse septique est semble-t-il ancienne, et sa localisation sous toutes réserves en raison des friches serait près de la terrasse avant.

Le tuyau d'aération de celle-ci est visible contre la façade de la maison.

Une plaque métallique mais qui est également dans la végétation est visible, sous réserve de vérification par l'expert qui sera habilité à cet effet.





Ma prestation étant achevée à 17 heures 00 les lieux ont été refermés tels que je les ai trouvés par le serrurier et nous avons quitté les lieux.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal descriptif auquel j'ai annexé les clichés photographiques pris par mes soins lors des constatations ; le tout pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : SIX CENT QUATRE VINGT SIX EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES

Coût détaillé (en euros) :

Art A 444 : 221.36

Art A 444-18 : 150.30

SCT : 9.40

HT : 381.06

TVA 20% : 76.21

Serrurier : 216.00

Témoins : 13.20

TTC : 686.47