

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Société Civile Professionnelle Groupe 3^{ème} Acte

Jean-Marc GOBET – Christophe CLEMENT – Julie MARTIN

Office de TROYES :

26 Boulevard Gambetta

10 000 TROYES

Office de ROMILLY-SUR-SEINE :

13 Rue Maryse Bastié

10 100 ROMILLY-SUR-SEINE



03.25.43.35 60



contact@huissiers-champagneardennes.com



03.25.73.40.56



www.huissiers-champagneardennes.com



Jean-Marc GOBET
Christophe CLEMENT
Julie MARTIN

Commissaires de Justice
associés
Huissiers de Justice associés
26 Boulevard Gambetta
10000 TROYES

Téléphone : 03.25.43.35.60
Fax : 03.25.73.40.56

Affaire Eric LAUNOY / Mme Sadije LATIFI

PV DESCRIPTIF LE 26 FEVRIER 2024 A :
2 Avenue de Champagne à 10390 CLEREY

Nom	Prénom	Qualité
CLARIS	David	Serrurier
FRIDEL	Didier	Diagnosticteur
DELEPIWE	Quentin	Gendarme
MERLIN	Thibot	Gendarme adjoint



Jean-Marc GOBET
Christophe CLEMENT
Julie MARTIN

Huissiers de Justice Associés
Commissaires de Justice Associés

Office de TROYES :

Villa Viardot
26 Bld Gambetta
10000 TROYES

Office de ROMILLY SUR SEINE :

13 rue Maryse Bastié
10100 ROMILLY SUR SEINE

Office de NOGENT SUR SEINE :

53 rue des Fossés
10400 NOGENT SUR SEINE

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET LE vingt six Février

A LA REQUETE DE :

Monsieur Eric LAUNOY, né le 09 Juillet 1962, de nationalité française, exerçant la profession d'agriculteur, domicilié Ferme de Plassis à 10270 FRESNOY LE CHATEAU

Pour laquelle domicile est élu à TROYES (Aube), 12 rue Aristide Briand au Cabinet de la Société Civile Professionnelle **HERMINE AVOCATS ASSOCIES**, Avocats au Barreau de l'Aube, qui se constitue en la personne de **Maitre Christophe DROUILLY** à l'effet d'occuper pour elle sur la présente poursuite de saisie immobilière

OBJET DU CONSTAT :

Il m'a été exposé :

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal d'Instance de TROYES le 24 Octobre 2018, signifié le 26 octobre 2018, définitif et d'une hypothèque judiciaire en date du 20 Novembre 2018 Volume 2018 V n°2499

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de REIMS le 23 Novembre 2021 rendu à la suite du jugement du Juge des contentieux de la protection du 23 Octobre 2020, signifié le 3 et 7 Décembre 2021, définitif

██████████ était ainsi débitrice de la somme de 109860,14 e selon
decompte en date du 15 Novembre 2023 ;

Que l'intéressée se montre défaillante dans l'obligation de paiement qui lui
incombe envers le requérant ;

Que ██████████ étant défaillante dans l'obligation de
paiement qui lui incombe au titre des deux titres exécutoires ci-dessus
mentionnés, **Mr Eric LAUNOY** me requiert en conséquence, à toutes fins
utiles et pour la sauvegarde de ses droits, de dresser un Procès-Verbal de
Description des biens et droits immobiliers , dans le cadre d'une procédure
de saisie-immobilière diligentée à l'encontre de l'intéressée et de deux tiers
détenteurs, à savoir un immeuble à usage commercial consistant en un
ancien café restaurant, édifié d'un étage et d'un rez de chaussée sur un
sous-sol, sis 2 Avenue de Champagne à 10390 CLEREY.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, **Jean-Marc GOBET**, Commissaire de Justice Associé au
sein de la Société Civile Professionnelle **Jean-Marc GOBET & Christophe
CLEMENT & Julie MARTIN**, titulaire d'un Office de Commissaire de
Justice-Huissier de Justice à la résidence de TROYES (Aube), y domiciliée
26 Boulevard Gambetta

Me suis transporté ce jour à 09 heures au 2 Avenue de Champagne à
10390 CLEREY, en présence de Mr Didier FRIDEL, Diagnostiqueur
immobilier, de Mr David CLARIS, Serrurier et de deux membres de la
Gendarmerie Nationale, où sur place, j'ai alors précédé aux constatations
suivantes :

CONSTATATIONS EXTERIEURES :

Je constate que ce bâtiment est doté d'un étage, avec enseignes
commerciales sur sa façade avant et sur son pignon gauche ;
Il comporte une fresque dessinée sur l'extrémité droite de sa façade avant.

Je mentionne la présence de deux portes d'entrée sur sa façade avant ; les
fenêtres au rez de chaussée, y sont dotées de volets bois.



Je constate que la couverture de toiture côté façade avant, est pour l'essentiel en tuiles mécaniques anciennes, avec présence de mousses verdâtres.



La couverture est de type tuiles modernes, au niveau de l'extrémité droite de la façade avant du bâtiment.



Je constate que l'extrémité droite de la façade avant, où figure la fresque, est lézardée.



Des mousses verdâtres sont ici aussi visibles sur ce pan de toiture du bâtiment.



Je constate que la cour présente devant la façade avant du bâtiment, est pour l'essentiel délimitée par une clôture non uniforme.



S'agissant du pignon gauche, situé lui aussi le long de la voie publique, je constate qu'il est fissuré, et qu'y figure une porte d'entrée, laquelle est actuellement condamnée.

La fenêtre au rez de chaussée, est dotée d'un volet.

Je constate que la couverture de toiture n'est pas uniforme : dotée de tuiles mécanique moderne sur l'extrémité gauche, et de tuiles mécaniques anciennes avec présence de mousses verdâtres, pour le reste de ce pan de toiture.





Observant l'extrémité gauche de la façade arrière du bâtiment, je constate que celle-ci est en briques.

Je constate que la couverture de la façade arrière est de type tuiles mécaniques modernes, et note la présence de mousses verdâtres.



Je mentionne la présence au pied de la façade arrière, de deux blocs clim de marque YORK.



Je constate la présence de lucarnes de toit.



CONSTATATIONS INTERIEURES :

SOUS-SOL :

CAVE :

On y accède depuis la réserve directement par un escalier en béton ; son sol est à l'état de terre battue.



Je note la présence de plusieurs casiers bétons, briques aux fins de rangement.



Je constate que cette cave est dotée d'éclairages électriques, et le plafond est pour partie isolée à l'aide de plaques de polystyrène.

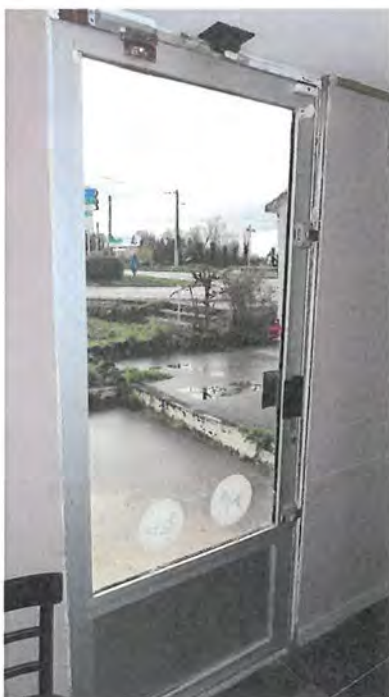




REZ DE CHAUSSEE :

GRANDE SALLE :

Local commercial actuellement inexploité, on y accède depuis l'extérieur, par la cour et une porte alu vitrée.



Cette vaste salle est dotée au sol, d'un carrelage.

A droite de sa porte d'entrée extérieur, figurent trois grandes baies vitrées, dont une est multi fissurée ; celle côté cour en bois est à simple vitrage, les autres, en alu, sont à double vitrage.

Je mentionne que les murs sont peints.



Un coffre mural renferme le tableau électrique et le compteur électrique LINKY.



Je note la présence d'une clim réversible ancienne de marque YORK, toutes réserves étant émises quant à son fonctionnement.



Je note que les deux fenêtres bois, sont dotées d'un simple vitrage.

Le plafond peint est en bon état d'usage ; de nombreux points lumineux y figurent, dont des spots encastrés.



Je mentionne la présence d'un petit insert.



Je note la présence au sein de cette salle, d'un espace comptoir fixe carrelé ; le sol est ici aussi, carrelé.





Je mentionne la présence d'une grande hotte inox apparemment en panne, et celle d'une clim réversible voisine, toutes réserves étant émises quant à leur fonctionnement.

Je note que les murs sont peints ou carrelés ; cet espace est doté de deux fenêtres, l'une en bois à simple vitrage, l'autre à double vitrage avec volet côté voie publique.



Je note que le plafond n'est pas uniforme d'aspect ; une rangée de spots électriques encastrés est présente au-dessus du comptoir.



CUISINE :

On y accède depuis la grande salle, par deux portes battantes.



Je note que le sol est carrelé ; il en est de même pour les murs pour l'essentiel de leur superficie, et toile fibre de verre peinte pour le reste.



Je mentionne la présence d'un double évier inox avec égouttoir posé sommairement sur parpaings bruts.



Je mentionne la présence de deux petites fenêtres alu à double vitrage.



Je mentionne l'existence d'un long plan de travail de forme rectangulaire.



Je constate que le pan incliné est peint ; il en est de même de la toile fibre de verre au plafond ; des éclairages de type néon y figurent.



RESERVE :

On y accède depuis la cuisine, par une porte.



Je note que le sol carrelé, est sur deux niveaux, reliés entre eux par une pente douche avec petites marches.



La réserve donne accès à la cave située au sous-sol, une barrière métallique entourant sa travée pour prévenir de toute chute.



Je note l'absence de toute ouverture lumineuse au sein de cette réserve.

Deux portes sans poignée, actuellement condamnées, séparent la réserve de la grange voisine.



Je note que murs et plafond sont peints, avec traces sombres de moisissures sur la toile fibre de verre du pan incliné et sur un pan de mur. Un pan de mur est recouvert de papier peint, tandis qu'un autre en cours d'isolation, est dépourvu de placo en attente de pose.

Je note la présence d'un point lumineux et de deux néons au plafond.

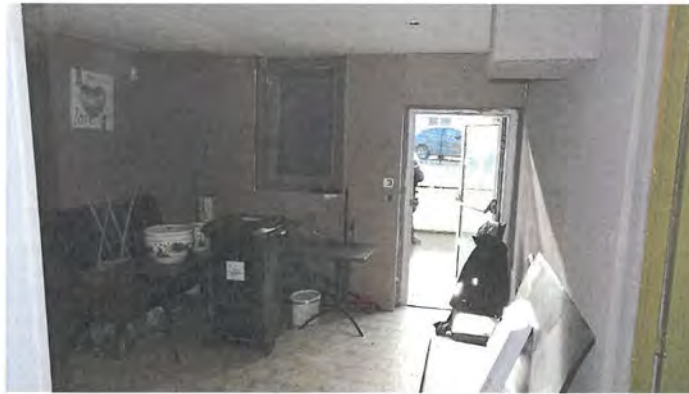


ENTREE :

Sa porte alu avec vitrage, est dotée d'une barre anti panique.



Je mentionne que le sol est carrelé et les murs sont peints pour partie, en cours d'isolation avec panneaux de placo côté fenêtre.



Je note la présence d'une fenêtre bois simple vitrage, avec volet bois.



L'entrée donne accès par une porte :
A la grande salle



A la cuisine



A la montée d'escaliers pour accès à l'étage



Le plafond peint est à l'état d'usage avec spots électriques encastrés.



COULOIR SANITAIRES et GRANGE :

On y accède par l'entrée des locaux.

Je mentionne que le sol est carrelé.

Je constate que les murs sont recouverts de carreaux de faïence.

Le plafond peint est à l'état d'usage ; un point lumineux y figure.



SANITAIRES :

LAVABOS / DOUCHES :

Sa porte d'accès est à l'état d'usage.



Je note que le sol est carrelé et les murs sont recouverts de carreaux de faïence.

Je remarque la présence d'un petit radiateur électrique mural.



Je mentionne la présence de deux vasques encastrées, dotées de mitigeur ; un point lumineux mural est présent au-dessus de chacune d'elles.



Le plafond peint est à l'état d'usage ; un point lumineux y figure.



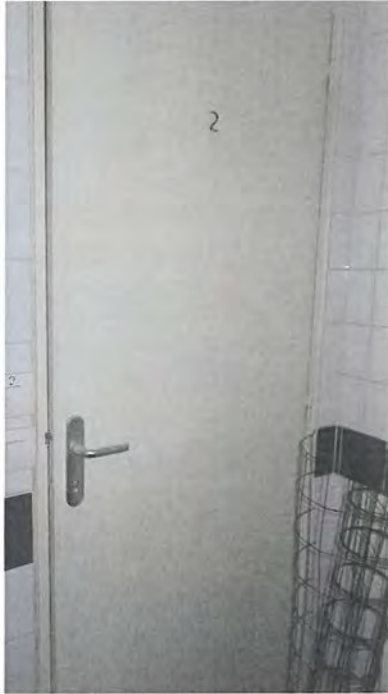
Je mentionne la présence de deux douches voisines, chacune dotée d'une porte d'accès.



Chacune a son sol carrelé, de même quant à ses parois ; un bouton mural est destiné à actionner l'eau projetée depuis le sommet du mur.

Je note que le plafond est peint avec présence d'un point lumineux.







POINT D'EAU – WC SEPARÉS :

Sa porte d'accès est à l'état d'usage.



S'agissant de l'espace point d'eau, le sol est carrelé, et les murs recouverts de carreaux de faïence.

Je note la présence d'un petit lavabo en émail blanc avec mitigeur.



Le plafond peint est à l'état d'usage ; un point lumineux y figure.



Une porte donne accès au wc séparé ; le sol y est carrelé, les murs étant recouverts de carreaux de faïence.



La cuvette des wc est souillée, et la chasse d'eau est dépourvue de son couvercle.



Le plafond peint est à l'état d'usage ; un point lumineux y figure.



POINT D'EAU - WC :

Sa porte d'accès est à l'état d'usage.



le sol y est carrelé, les murs étant recouverts de carreaux de faïence.

Je mentionne la présence d'un petit lavabo en émail blanc avec mitigeur, et celle d'une cuvette de wc sale, avec chausse d'eau.



Je constate que le plafond dégradé, a été sommairement remis en état ; un point lumineux y figure.



GRANGE :

Sa porte d'accès est dépourvue de poignée sur sa face interne.



Je note que le sol est à l'état de dalle.



Je constate que des travaux d'isolation de ses murs ont débuté, par l'apposition de laine de verre, avec rails pour mise en place de plaques de placo.





Je constate que cet espace est doté d'éclairage électrique.
J'observe que la toiture, à charpente bois, n'est pas isolée.



DEBARRAS :

Je note que cette pièce à laquelle on accède depuis la grange, en est délimitée par un mur en parpaings et une porte.



Le sol est recouvert d'un lino vétuste.



Je mentionne la présence de deux vasistas.



Je note qu'une portion des murs de cette pièce est recouverte de placo.



Je constate que le placo du plafond est crevé, laissant apparaître un trou béant d'où pend de la laine de verre ; un point lumineux y figure.



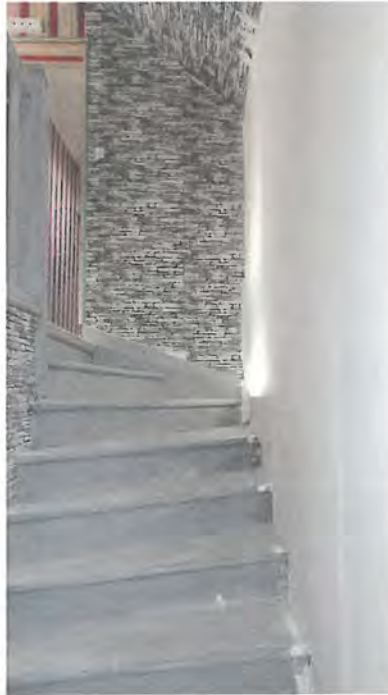
PREMIER ETAGE :

MONTEE D'ESCALIERS :

Je note que ses marches sont peintes.

Je constate que le papier peint mural est sommairement posé, avec traces blanches par endroits, et se décolle.

Je mentionne la présence d'une lucarne.

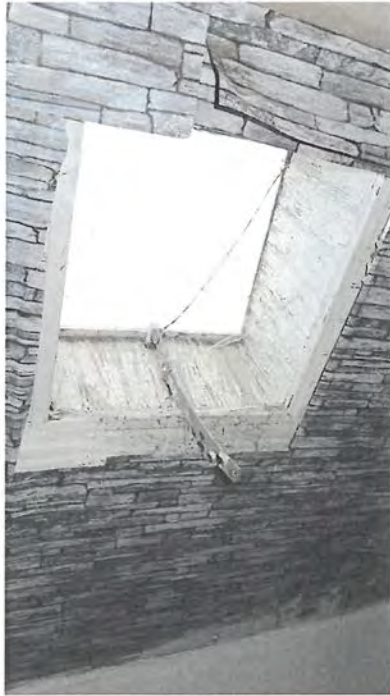


COULOIR DE DISTRIBUTION :

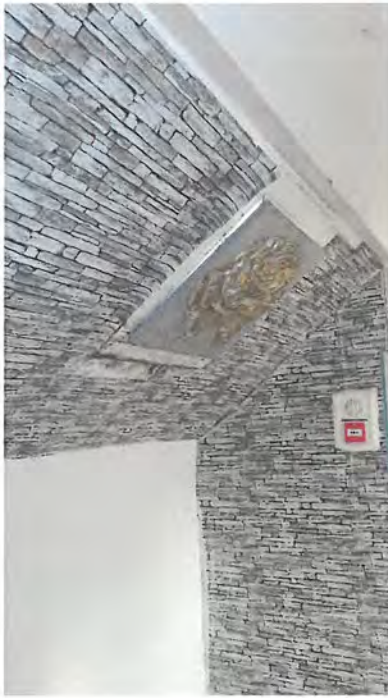
Ce long couloir dessert de la gauche vers la droite, un wc, 5 chambres, une salle de bains, une cuisine, et un grenier.

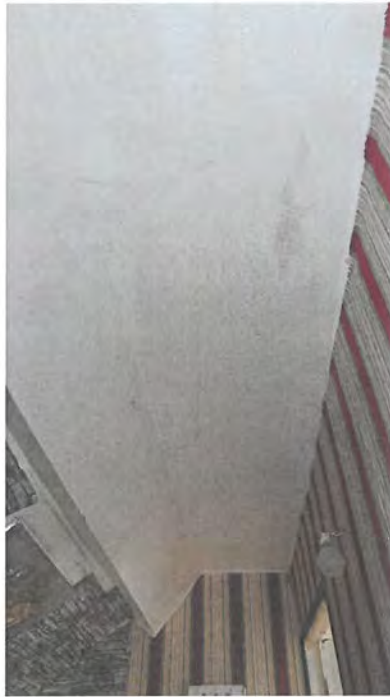
Son sol est carrelé, ses murs recouverts de papier peint ; il est doté de lucarnes et son plafond peint, est sali.















WC :

Une porte y donne accès.



Je note que le sol est carrelé et les murs peints, avec traces blanches et un éclat au sein du mur.

Je note la présence d'un petit lavabo en émail blanc, et celle d'une cuvette de wc avec chasse d'eau.

Je note la présence d'un petit radiateur électrique mural.

La fenêtre alu est à double vitrage.

Le plafond peint est à l'état d'usage ; un point lumineux y figure.





CHAMBRE 1 :

Sa porte d'accès sommairement peinte, est dépourvue de poignée.

Le parquet flottant est sale et tâché, non achevé.

Je note que les murs n'ont pas été entièrement peints en blanc.

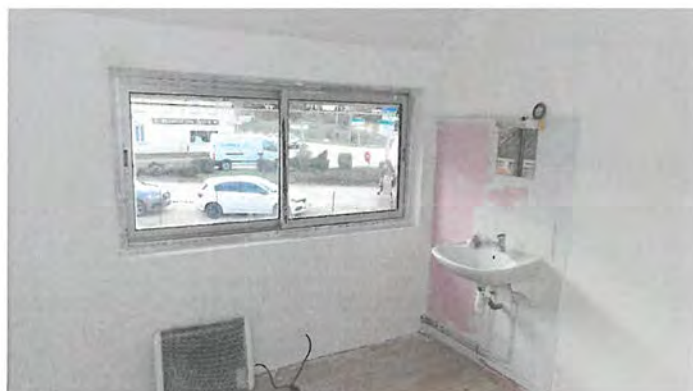
Je mentionne la présence d'un lavabo en émail blanc, avec point lumineux mural au-dessus de celui-ci.

Le radiateur électrique raccordé à un câble du mur, est posé au sol.

La fenêtre alu à deux parois coulissantes, double vitrage, est ancienne.

Je note qu'une prise électrique est arrachée.

Le plafond peint est propre ; un point lumineux y figure.





CHAMBRE 2 :

On y accède par une porte.

Le parquet flottant est sale et tâché.

Je note que les murs sont peints.

Je constate l'absence de radiateur mural, seul le câble électrique est présent sous la fenêtre alu.

Je mentionne la présence d'un lavabo en émail blanc à deux robinets ; un point lumineux mural est présent au-dessus de lui.

La fenêtre alu à deux parois coulissantes, double vitrage, est ancienne.

Le plafond peint comporte les traces d'un dégât des eaux ; un point lumineux y figure.





CHAMBRE 3 :

On y accède par une porte.

Le parquet flottant est sale et tâché.

Je note que les murs sont peints.

Je constate l'absence de radiateur mural, seul le câble électrique est présent sous la fenêtre alu.

Je mentionne la présence d'un lavabo en émail blanc avec mitigeur ; un point lumineux mural est présent au-dessus de celui-ci.

La fenêtre alu à deux parois coulissantes, double vitrage, est ancienne.

Je remarque qu'une prise électrique est cassée.

Le plafond est peint ; un point lumineux y figure.







CHAMBRE 4 :

On y accède par une porte.

Le parquet flottant est sale.

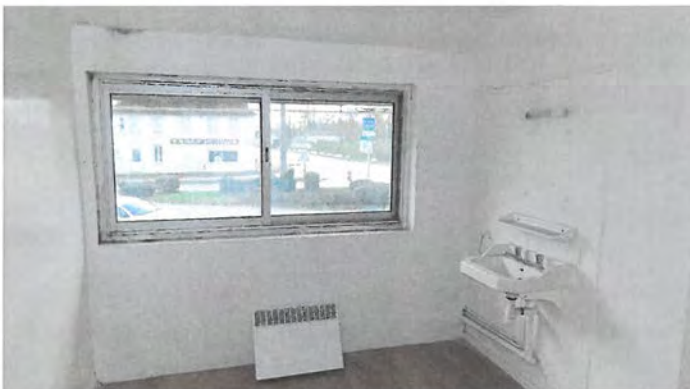
Je note que les murs sont peints.

Je constate que le radiateur électrique est posé au pied du mur.

Je mentionne la présence d'un lavabo en émail blanc avec deux robinets ; un point lumineux mural est présent au-dessus de celui-ci.

La fenêtre alu à deux parois coulissantes, double vitrage, est ancienne et ne peut être totalement fermée ; des traces sombres de moisissures sont visibles au-dessus de celle-ci, sur sa gauche, sous plafond.

Le plafond peint laisse apparaître les traces d'un dégât des eaux ; un point lumineux y figure.





CHAMBRE 5 :

On y accède par une porte.

Le parquet flottant est sale.

Je note que les murs sont en partis peints en blanc.

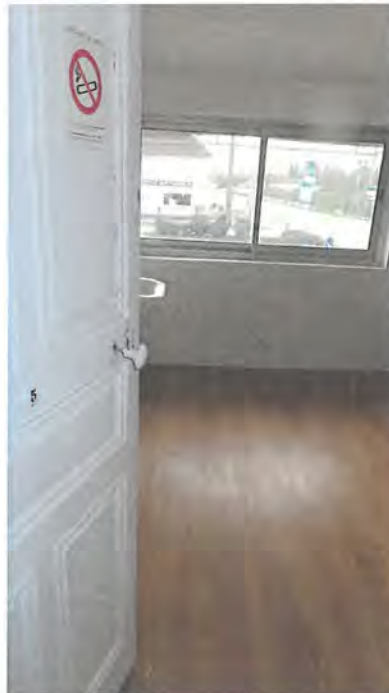
Je constate l'absence de radiateur électrique, seul le câble électrique sortant du mur est présent.

Je note que des fils électriques sortants d'une prise murale, sont apparents.

Je mentionne la présence d'un lavabo en émail blanc avec deux robinets ; un point lumineux mural est présent au-dessus de celui-ci.

La fenêtre alu à deux parois coulissantes, double vitrage, est ancienne.

Le plafond est peint ; un point lumineux y figure.







SALLE DE BAINS :

On y accède par une porte.

Son sol est carrelé et ses murs sont peints.

Je mentionne la présence d'une fenêtre alu ancienne à double vitrage.

Je note la présence d'un radiateur électrique mural.

Je constate l'existence d'une vasque encastrée, avec point lumineux mural au-dessus de celle-ci.

Je note la présence d'une douche, avec bac, parois carrelées, robinetterie mural avec flexible et pomme-douche.

Le plafond est peint ; un point lumineux y figure.







CUISINE :

On y accède par une porte.

Le linoléum au sol, est sale et tâché.

Je note que les murs sont peints.

Je constate le caractère sommaire de l'équipement de cette cuisine :

Un évier inoc avec égouttoir, crasseux, et petit placard de rangement sommaire à deux portes situé en dessous.

La fenêtre alu à deux parois coulissantes, double vitrage, est ancienne.

Je constate qu'un radiateur électrique est posé au sol, au pied du mur sous la fenêtre.

Les traces d'un dégât des eaux sont visibles sur le plafond peint ; un point lumineux y figure.





GRENIER :

On y accède par une porte.

Je constate que le plancher est ancien, vétuste.

Je note la présence d'un petit ballon d'eau chaude.

Je constate que des travaux d'isolation de ses murs ont débuté, avec laine de verre, rails pour placo.

Je note que la toiture n'est pas isolée.





Mes constatations matérielles se sont alors achevées à 10 heures 15 minutes, de retour en mon Etude à 10 h 40 mn, soit une durée de 1 heure 40 minutes au total.

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

Coût : Quatre Cent Cinquante Euros et soixante seize centimes

COUT :

Article A 444-28 :	219.16 e
Article A 444-18 :	148.80 e
SCT :	7.67 e

Sous Total :	375.63 e
TVA (20.%):	75.13 e

TOTAL	450.76 e

