



Qualijuris

Performance | Efficacité | Confiance

SELARL QUALIJURIS 89

Huissiers de Justice associés

4 bis, Rue Soufflot
89000 AUXERRE
Tél : 0386720375



EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE VINGT OCTOBRE

A LA DEMANDE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE CHAMPAGNE BOURGOGNE
inscrite au RCS de sous le numéro 775 713 216 et domiciliée 269 Faubourg
Croncels, 10000 TROYES, prise en la personne de son représentant légal , domicilié
ès qualité audit siège.

Lequel m'expose CE QUI SUIIT :

Je suis requis ce jour par la Caisse Régiorale de Crédit Agricole Mutuel de
Champagne-Bourgogne pour procéder à la description d'un immeuble situé sur la
commune de NITRY, propriété de AVOVENTES
, situé au 22 rue Victor Hugo, comprenant une maison
d'habitation avec rez-de-chaussée, séjour, cuisine, cellier, chaufferie, salon, bureau à
l'étage, salle de bain, WC, 3 chambres, dotoir, courette, terrasse, garage et jardin.
Le tout cadastré, section AB 159, lieu dit 23 rue Victor Hugo pour 5 heures et 10
centiares et la section AB 364, lieu dit la Tour Carrée, pour 1 a et 44 centiares.

Et pour faire suite à un commandement aux fins de saisie immobilière délivré par
acte de mon ministère en date du 24 septembre 2025, n'ayant aucune nouvelle de
AVOVENTES
, seul occupant désormais de l'immeuble sus- mentionné, j'ai pris
la peine de requérir ce jour par acte de mon ministère les services de la gendarmerie
d'Avalon ainsi que AVOVENTES
Serrurier, afin de procéder à la
description des lieux.

Déférant à cette réquisition,

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA AVOVENTES 20 10
2025

Page 2 / 124

Je, soussigné, Maître Thierry TOTAL, Huissier de Justice associée, membre de la SELARL QUALIJURIS 89 huissiers de justice, domiciliés 4 Bis Rue Soufflot, 89000 AUXERRE

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Lorsque je suis arrivé au 22 rue Victor Hugo à NITRY , j'ai rencontré un AVOVENTES AVOVENTES, lequel m'indique qu'il est un ami de AVOVENTES AVOVENTES et que sur ses instructions, il avait pour but de me faire visiter l'immeuble faisant l'objet de la présente saisie immobilière et cela sans aucune difficulté.

J'ai alors pris la peine de renvoyer les services de la Gendarmerie ainsi que AVOVENTES AVOVENTES serrurier qui était présent sur les lieux.

AVOVENTES me précise que AVOVENTES AVOVENTES occupe désormais seul l'immeuble faisant l'objet de la dite procédure et qu'il a tous les quinze jours un droit de visite sur trois des six enfants qu'il a, lesquels viennent passer le week-end.

Ils pensent que l'immeuble dispose d'une fosse septique, le tout-à-l'égout n'ayant pas été installé sur la commune de NITRY , dans la rue Victor Hugo.

J'ai donc procédé, en présence de AVOVENTES AVOVENTES à la description du bien suivant.

Nous nous trouvons au niveau de la porte d'entrée. Je constate que celle-ci est constituée d'un ouvrant en PVC défraîchi et abîmé de façon importante.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA AVOVENTES 20 10
2025



Pièce en entrant peut être considérée comme le séjour ou la pièce principale.

Je constate que le sol est recouvert de grands carrelages de couleur grise dont les joints sont noircis et encrassés.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 4 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 5 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 6 / 124



Les murs sont à l'état brut et blanchi, légèrement noirci, au même titre que le plafond. Je constate la présence d'un mur avec carreaux de verre à droite en entrant, donnant sur les dépendances. Le tout est en état très moyen. Les joints au niveau de ce mur de verre sont noircis et défraîchis.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 7 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 8 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 9 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 10 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 11 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 12 / 124



Je constate que les plâtres de la pièce principale sont en mauvais état général et que l'installation électrique est en cours de finition

Je constate également la présence d'une petite niche dans cette pièce principale dans le mur mitoyen avec la cuisine renfermant des étagères en bois.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 13 / 124



Le plafond est dans le même état que les murs, à savoir à l'état brut, noirci et en cours de réfection avec une poutre centrale en forme de L.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 14 / 124



présence d'une ouverture en pierre jointoyée donnant sur la cuisine, ladite ouverture étant en bon état.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 15 / 124



Je constate la présence d'une fenêtre dans la pièce principale avec deux ouvrants en PVC en mauvais état, deux grands carreaux double vitrage donnant sur le petit avancé et la cour principale intérieure.

Je constate la présence d'une autre fenêtre avec deux ouvrants, trois ouvrants en PVC dont deux sont mobiles, avec grands carreaux double vitrage donnant sur la voie publique, le tout en mauvais état général.

En dessous, je constate la présence d'un radiateur de chauffage central dont les lamelles sont fortement écaillées, présence également d'un autre radiateur de chauffage central à gauche en entrant dans cette pièce.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 16 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 17 / 124



■ AVOVENTES me précise que la chaudière, qui alimente les radiateurs fonctionne au bois, est actuellement hors service. Il se chauffe uniquement avec un poêle à pétrole lorsqu'il est présent le week-end.

Cuisine attenante à la pièce principale précédemment décrite, située en face de la porte d'entrée, avec plâtre brut en mauvais état.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA AVOVENTES 20 10

2025

Page 18 / 124



Je constate également, à l'extrémité de la pièce donnant sur la voie publique, l'existence de l'ouverture en arc de cercle en pierre jointoyée telle que décrite antérieurement, laquelle se trouve en bon état. Cette ouverture se prolonge jusqu'au mur mitoyen de la voie publique au bas de l'escalier par un mur en pierre jointoyée en bon état, avec un décrochement de la fenêtre restant à l'état brut.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 19 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 20 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 21 / 124



Le sol de la cuisine est recouvert d'un carrelage de grand format de couleur noire, en bon état dans l'ensemble, bien que les joints soient légèrement noircis.

Les murs, pour la plupart, sont en pierre jointoyée, à l'exception du coin cuisine qui est en plaques de placo brutes, noircies et moisies.

Le plafond présente deux poutres centrales avec équerre sur le côté, ainsi que des poutres de soutien. Entre les poutres en plâtre et les dalles de placo légèrement blanchies, je constate la présence de poutres et de chevrons sur champs, qui sont en bon état sur l'ensemble de la cuisine.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 22 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 23 / 124



Présence également d'une porte dans la cuisine avec un bâton en PVC, un grand carreau en double vitrage donnant sur la cour principale de la façade avant et des dépendances, laquelle est en mauvais état général.

Je constate que la cuisine est à l'état brut, avec un évier un bac et un égouttoir droit reposant sur une table en mélaminé de couleur grise en mauvais état général. Les divers éléments de la cuisine aménagée sont également en mauvais état général. On note la présence d'une plaque à induction et d'une cuisinière. Une crédence en mélaminé de couleur grise avec un îlot attachant au pilier principal de la cuisine sont présents, tous en très mauvais état général.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 24 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 25 / 124



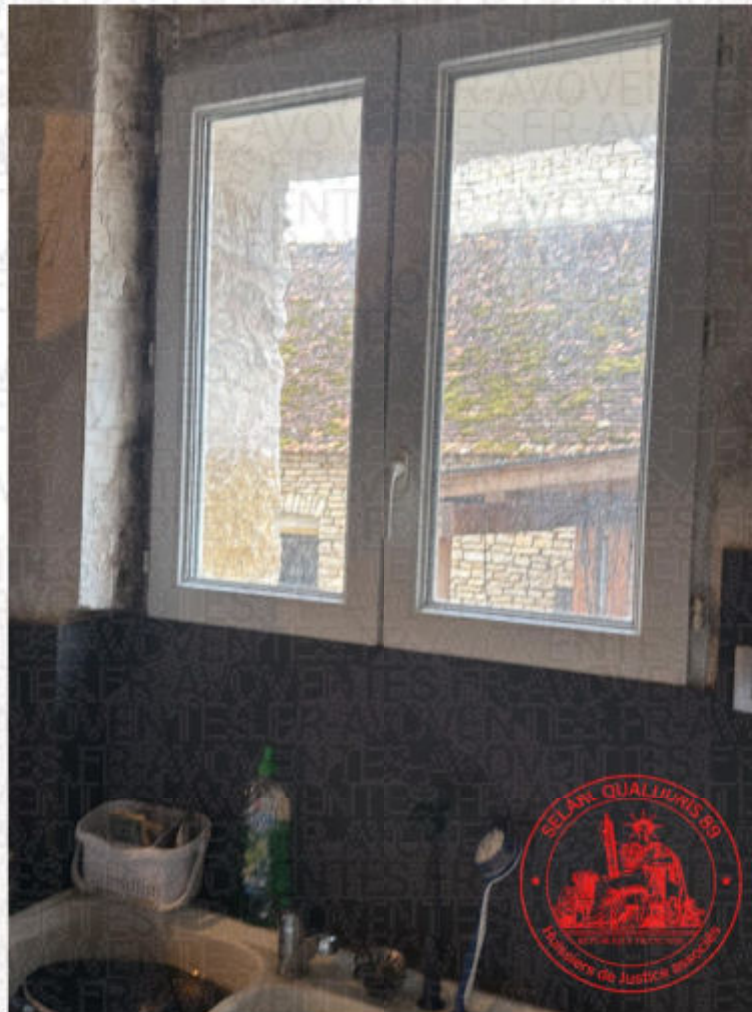
Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 26 / 124

Au-dessus de l'évier, je constate à présent une fenêtre avec deux ouvrants en PVC fortement encrassés, comportant deux grands carreaux en double vitrage, en bon état mais sales.



Présence d'une fenêtre avec deux ouvrants donnant sur une petite cour arrière, munie de deux battants en PVC noirci et moisi, ainsi que d'un radiateur de chauffage central dont les lamelles sont fortement écaillées et rouillées.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 27 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 28 / 124



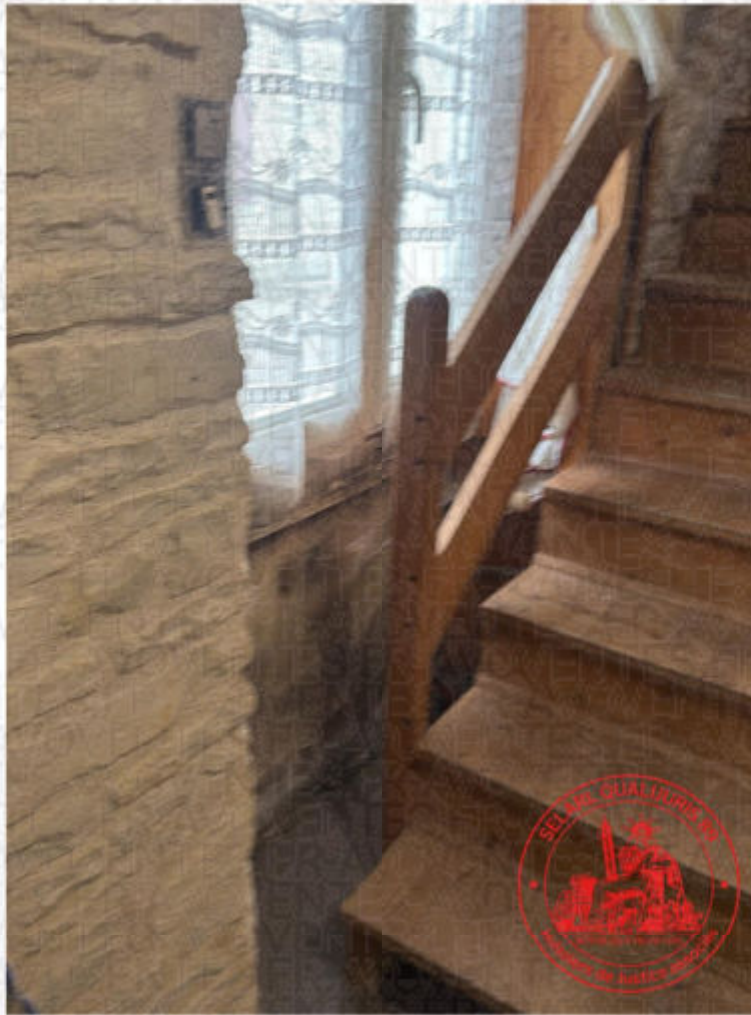
Escalier en bois permettant d'accéder au premier étage en bon état dans l'ensemble, avec une rampe dans la partie inférieure des deux côtés. Je constate, sur le côté gauche au niveau du mur, la présence d'une fenêtre avec deux ouvrants PVC moisis et en mauvais état général, avec grand carreau double vitrage. Le mur situé en dessous présente également des signes de moisissure. Présence d'une arrivée et d'une vanne thermostatique pour un radiateur, sans radiateur à cet endroit.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 29 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 30 / 124



Mur de la montée d'escalier, dans sa partie basse, recouvert de pierres jointoyées, avec une tablette en bois en bon état.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 31 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 32 / 124



La partie supérieure des murs de la montée d'escalier est recouverte de plâtre brut, avec la présence de briques rouges encore visibles, laissant présager une précédente cloison.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 33 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 34 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 35 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 36 / 124



Dans la pièce palière, je constate que le sol est recouvert d'un parquet flottant hors d'usage et en très mauvais état général.

De plus, les murs de cette pièce palière, desservant l'ensemble des chambres et des pièces du premier étage, sont à l'état brut et en mauvais état général, tout comme le plafond où des traces noires laissent présager la présence d'une charpente au-dessus. Par ailleurs, je constate que la partie arrière du couloir desservant les chambres donnant sur la façade avant et la cour principale est recouverte d'un parquet en mauvais état et sale.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 37 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 38 / 124

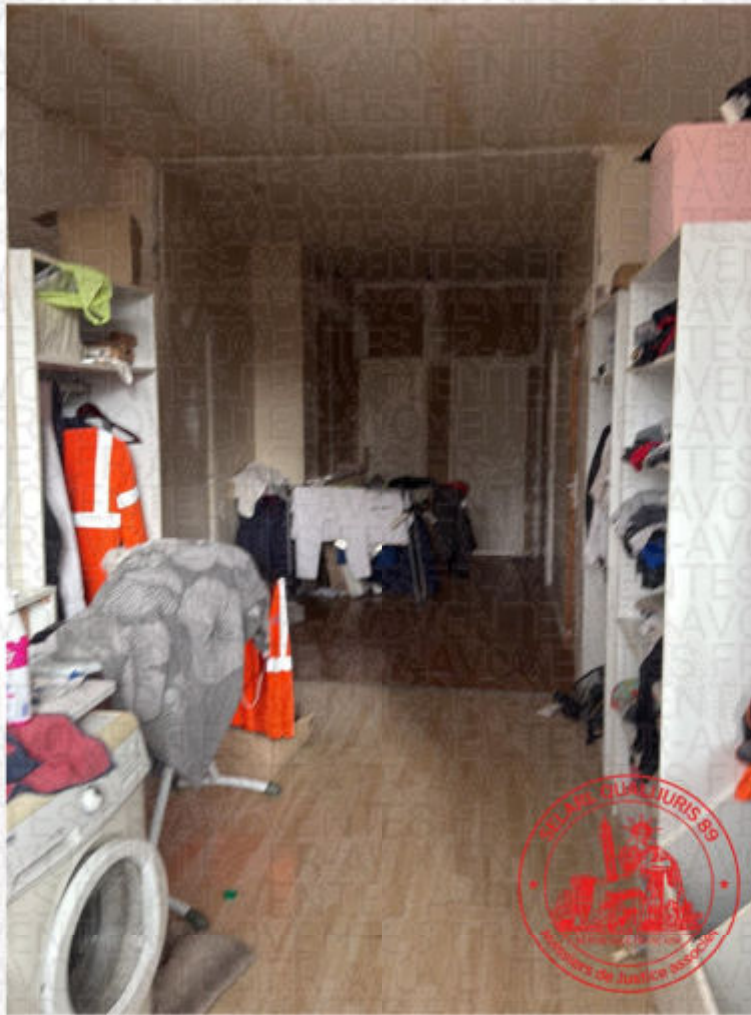


Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 39 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 40 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 41 / 124



En haut de l'escalier, je constate la présence de deux fenêtres avec deux ouvrants en PVC encrassés de grands carreaux double vitrage, non cassés mais sales, avec un radiateur de chauffage central dont les amelles sont fortement rouillées.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 42 / 124



Dans l'axe de la montée d'escalier, je constate la présence d'une porte préformée de qualité moyenne, l'huissierie ébréchée et d'fraîchie, donnant sur une salle de bain.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 43 / 124



Le sol de la salle de bain est recouvert de carrelage en bon état, mais sale. Les murs sont recouverts de faïence en bon état dans l'ensemble, avec une baignoire d'angle dont l'assise est déchirée et en mauvais état général, avec un robinet-mélangeur, un tuyau de douche et sa pomme de douche en état très moyen et entartré et sale.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 44 / 124



Je constate la présence dans cette pièce de deux fenêtres avec deux ouvrants en PVC blanc légèrement défraîchi, grand carreau double vitrage. Un radiateur de chauffage central dont les lamelles sont fortement écaillées.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 45 / 124



Je constate la présence d'une vasque double reposant sur un meuble sanitaire avec quatre portes et deux tiroirs, ainsi qu'un miroir de courtoisie comprenant trois éléments et une rampe lumineuse au-dessus, le tout en très mauvais état et sale.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 46 / 124



Présence d'une cabine de douche avec une paroi en verre défraîchie et encrassée. Le sol est recouvert de galets défraîchis et entartrés. Les parois de douche sont recouvertes de carrelage. Un robinet mélangeur entartré avec une réglette métallique de soutien. Sa pomme de douche et son flexible sont tous encrassés de façon importante. Je constate que les murs sont recouverts de faïence à l'intérieur de la cabine de douche.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 47 / 124



Plafond recouvert de lamelles plastiques de couleur blanche dans lesquelles ils sont encastrés des petits spots, le tout encrassé de façon importante.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 49 / 124

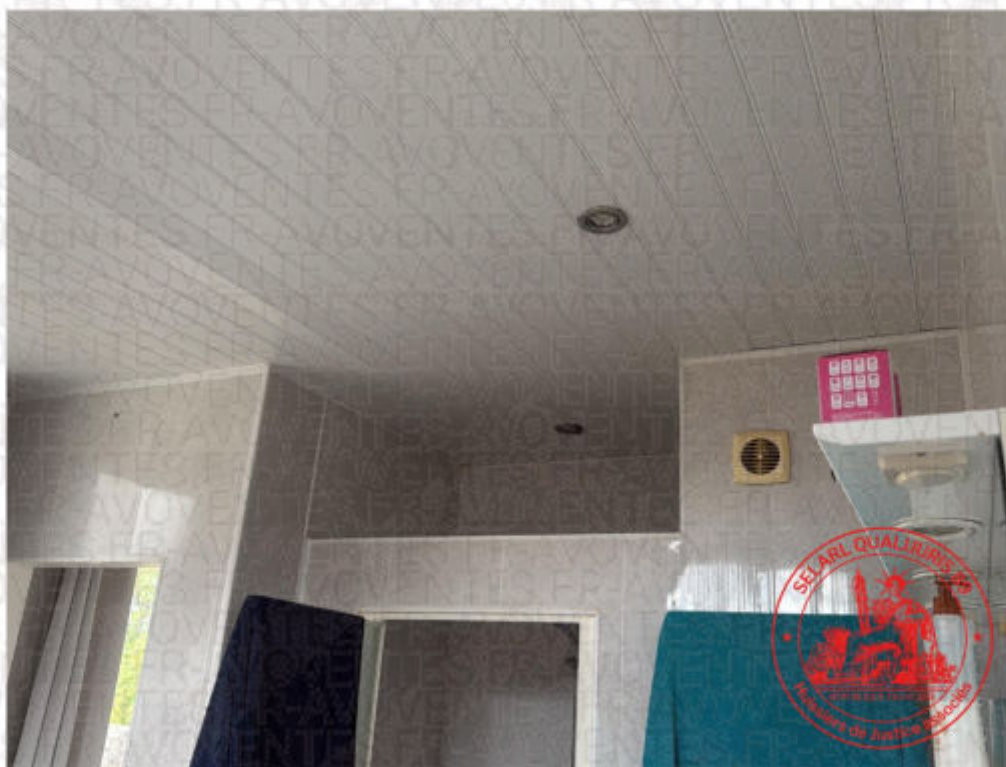


Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 50 / 124



Dans la salle de bain, je constate la présence d'une ouverture permettant de desservir les toilettes. Le sol permettant d'accéder aux toilettes est recouvert de carrelage à l'identique de la salle de bain, encrassé de façon importante.

Les plinthes sont en bois défraîchi et noirci. Les murs sont recouverts de dalles de plastique en bon état dans l'ensemble, au même titre que le plafond.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 51 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 52 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 53 / 124



Une fenêtre, deux ouvrants en PVC noirçis et encrassés de façon importante avec de grands carreaux en double vitrage donnant sur l'extérieur.

Je constate la présence d'un WC, l'absence de porte, la présence uniquement d'une huisserie, le sol est recouvert de carrelage, encrassé de manière importante. Il y a une cuvette WC encrassée et sale avec scn couvercle et son abattant, ainsi qu'un réservoir de chasse d'eau en bon état dans l'ensemble, mais défraîchi.

Les murs et les plafonds de ce WC sont recouverts de lamelles de plastique de couleur blanc, dans un état très moyen, tout comme le plafond.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 54 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 55 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 56 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 57 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 58 / 124



Le fond du couloir, je constate la présence d'une porte condamnée par une plaque en bois qui est défraîchie et tâchée.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 59 / 124



Première chambre située au niveau de l'arrivée de l'escalier.

Présence d'une porte préformée en bon état avec une plaque de propriété, une serrure et une clé.

Absence de barre de seuil, sol recouvert d'un parquet flottant de couleur grise. Plinthe en bois, mur revêtu de tapisserie en bon état dans l'ensemble.

Le plafond est peint en blanc avec des traces de moisissure sur l'ensemble de la surface.

Je constate également des traces de moisissure sur le papier peint en dessous de la fenêtre donnant sur la vue. L'ensemble des murs est recouvert de tapisserie en bon état dans l'ensemble.

Une fenêtre avec deux ouvrants en PVC blanc, deux grands carreaux en double vitrage en bon état, un radiateur de chauffage central légèrement oxydé et moisi.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 60 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 61 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 62 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 63 / 124



Première chambre à droite, après celle précédemment décrite, présence d'une porte préformée en très mauvais état général, absence de barre de seuil ; le sol est recouvert d'un parquet flottant hors d'usage, absence de plinthe ; les murs sont en placo brut en mauvais état général, plafond recouvert de dalles isolantes, défraîchis et jaunis ; une fenêtre, deux ouvrants en PVC blanc, deux grands carreaux, double vitrage encrassé et moisi, un radiateur de chauffage central dont les lamelles sont fortement encrassées et moisies.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 64 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 65 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 66 / 124



Chambre située en face de celle précédemment décrite et dont la fenêtre donne sur la cour intérieure, présence d'une porte préformée en bon état. Cette porte est munie d'une plaque de propriété, d'une poignée, ainsi que d'une serrure, mais absence de clé.

une barre de seuil en bois, sol recouvert d'un parquet flottant en mauvais état général et ébréché...

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 67 / 124



Les plinthes sont en bois, les murs couverts de tapisseries en bon état.

Le plafond est peint en couleur blanche avec des auréoles d'infiltration dans le décrochage à droite en entrant. Un radiateur de chauffage central dont les lamelles sont légèrement défraîchies et écaillées est présent. Une fenêtre avec deux ouvrants en PVC blanc, deux grands carreaux en double vitrage donnant sur la cour intérieure.

Je constate la présence de moisissures en dessous de cette fenêtre.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 68 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 69 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 70 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 71 / 124



Autre chambre donnant sur la façade avant, pourvue d'une porte préformée, tachée mais demeurant en bon état, munie d'une plaque de propreté, d'une poignée, sans barre de seuil, le sol est revêtu d'un parquet flottant en bon état bien que légèrement défraîchi.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 72 / 124



Les murs sont recouverts de tapisserie, défraîchis et arrachés, et moisissent notamment à la périphérie des deux fenêtres donnant sur façade l'avant.

Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche, défraîchie et noircie de façon importante.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 73 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 74 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 75 / 124



Chambres donnant au fond du couloir à droite et les fenêtres donnent sur la voie publique, présence d'une porte préformée en mauvais état général et effrité.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 76 / 124



Couvert d'un parquet flottant hors d'usage avec des excréments de chats sur l'ensemble de la surface de la pièce. Les pinthes sont en bois, les murs sont recouverts de tapisseries défraîchies, noircies, moisies et arrachées, plafonds recouverts de dalles isolantes de couleur blanche avec de nombreuses toiles d'araignées.

Présence d'une fenêtre, deux ouvrants en PVC moisies et encrassés avec de grands carreaux en double vitrage donnant sur la rue Victor Hugo.

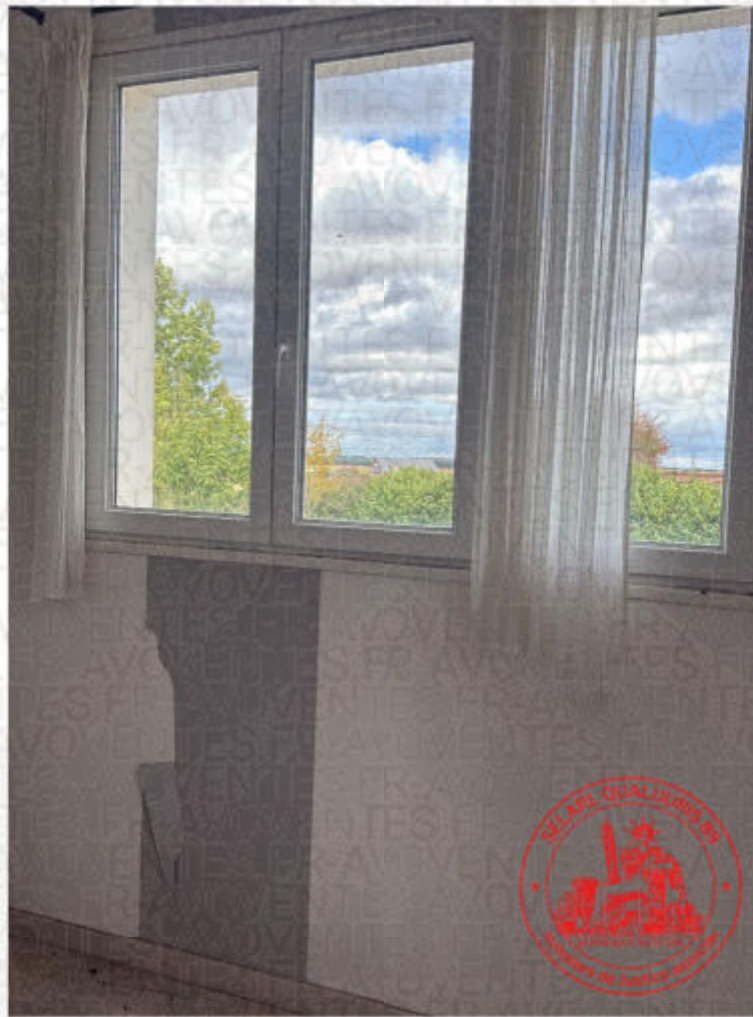
Je constate la présence d'une fenêtre avec deux ouvrants mobiles et un ouvrant fixe donnant sur la cour intérieure avec de grands carreaux en double vitrage encrassés et sales. Un radiateur de chauffage central dont les lamelles sont fortement encrassées, muni d'une vanne thermostatique.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 77 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 78 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 79 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 80 / 124



Porte de la chambre située à gauche de celle précédemment décrite, préformée, moisissée de façon importante, munie d'une plaque de propreté et d'une poignée métallique.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 81 / 124



Sol recouvert de lamelles de parquet en bon état bien que légèrement défraîchis, quarts de ronds au niveau des murs, les murs sont recouverts de papier peint défraîchi, moisi, arraché en dessous des différentes ouvertures donnant sur l'extérieur.

Le plafond est recouvert de dalles isolantes jaunies et défraîchies. Un radiateur de chauffage central dont les lamelles sont fortement encrassées et rouillées.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 82 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 83 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 84 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 85 / 124



Une fenêtre donnant sur la cour principale avec deux ouvrants mobiles fixes en PVC grand carreau double vitrage. Le mur est fortement abîmé et moisi en dessous, avec un radiateur de chauffage central rouillé et encrassé de façon importante.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 87 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 88 / 124



Je constate que l'immeuble dans son ensemble est en mauvais état général, non entretenu et présentant de nombreuses dégradations, notamment au niveau du plafond, avec des traces de moisissures importantes sur l'ensemble de la surface des différentes pièces rencontrées et visitées.

Me trouvant au niveau de l'entrée principale par laquelle j'ai pénétré dans l'immeuble, je constate la présence d'une avancée avec un sol en béton donnant sur l'extérieur, deux piliers en pierre jointoyée sur lesquels on retrouve au-dessus, au premier niveau, les chambres précédemment décrites.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 89 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 90 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 91 / 124



Cour permettant d'accéder au grand portail recouvert d'une partie herbeuse. Les murs de clôture sont en pierre jointoyée. Absence de finition au niveau de la partie supérieure. Un petit portillon métallique. Un grand portail en mauvais état général avec deux ouvrants en mauvais état général.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 92 / 124

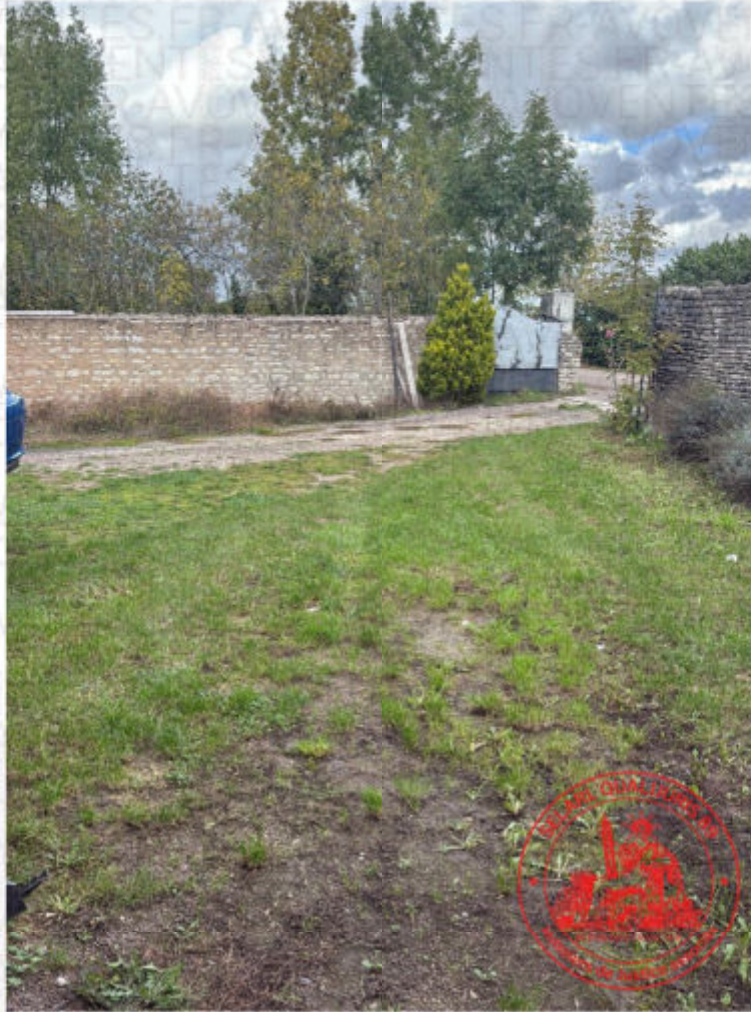


Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 93 / 124



Mur de clôture à droite en entrant après le grand portail avant d'accéder au garage en pierres jointoyées est en très mauvais état.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 94 / 124



Je constate que le pilier droit du grand portail est dans sa partie inférieure en pierre jointoyée surmontée d'un bloc béton et d'une sangle retenant le battant droit du portail.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 95 / 124



Dans l'axe de l'entrée du grand portail, j'observe la présence d'un garage double en pierres jointoyées pour une partie, le reste étant en mauvais état général et recouvert d'un enduit.

Je note la présence de deux ouvertures sans porte, une toiture en plaques fibrociment largement envahie de mousse, le tout en très mauvais état général, de même que le tuyau de descente des eaux et les gouttières, obstruées par de la végétation.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 96 / 124



Je constate que les deux garages sont remplis de pièces en tout genre. L'immeuble est à l'image de l'habitation en très mauvais état général et non entretenu.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 97 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 98 / 124



Retour du bâtiment correspondant au garage avec, dans le prolongement, un mur en pierre jointoyée en bon état dans l'ensemble. Cependant, le mur du garage est lézardé et fissuré au-dessus de l'ouverture donnant sur un petit passage recouvert d'herbe.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 99 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 100 / 124



Au fond de ce petit passage herbeux, je constate la présence d'une petite structure avec une porte en bois abritant la chaudière, laquelle est partiellement démontée. L'intérieur de cette structure est en mauvais état général, moisi, avec un ballon d'eau chaude en bon état apparent.

Je constate que cette petite structure est recouverte d'un enduit de couleur beige, en bon état dans l'ensemble.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 101 / 124



Ce petit édifice, tout comme le bâtiment principal, est recouvert d'un toit plat avec de nombreuses végétations au-dessus de celui-ci.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 102 / 124



Mur pignon où se trouve le mur des panneaux de verre de la pièce principale est recouvert d'un enduit de couleur beige en bon état dans l'ensemble, bien que légèrement noirci en dessous des différentes ouvertures.

Je constate sur la partie arrière au-dessus de la petite dépendance précédemment décrite faisant la jonction avec le mur de clôture et le garage d'une cheminée en briques rouges en bon état dans l'ensemble.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 103 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 104 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 105 / 124



Façade avant de l'immeuble, surmonté d'un petit préau, je constate que les murs sont recouverts d'un enduit, avec une plaque délimitant la toiture, lesquels sont noircis. Les tuyaux de descente des eaux en zinc, de part et d'autre de la propriété, sont enfoncés de façon importante.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 106 / 124



Je constate qu'il est impossible de faire une description précise de la toiture, ne pouvant accéder au toit plat que par une échelle, et cela à plus de 5 mètres de hauteur.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 107 / 124



Puis j'ai procédé à la description extérieure du mur de clôture donnant sur la voie publique en pierre jointoyée et en mauvais état général.

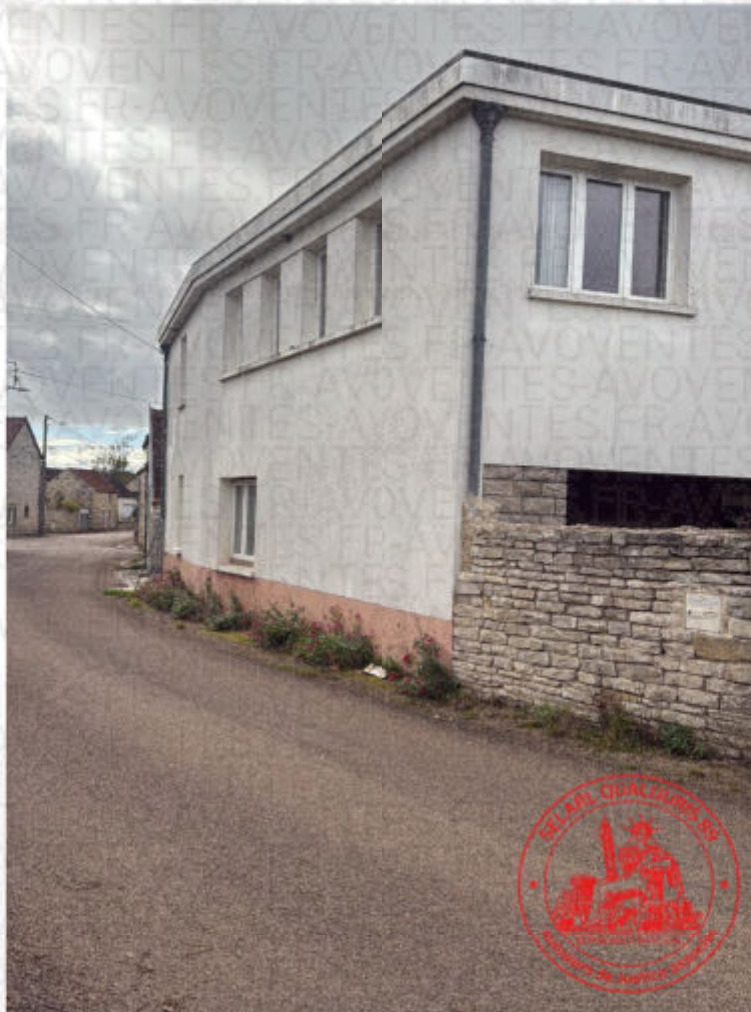
Je constate que le mur de la maison parallèle à la voie publique est recouvert d'un enduit de couleur blanche légèrement noirci et moisi, avec des traces de coulures en dessous des différentes ouvertures.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 108 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 109 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 110 / 124



Je constate la présence d'une petite cour arrière donnant sur la voie publique obstruée au niveau de ladite voie publique par une barrière de chantier métallique.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 111 / 124



Le sol est recouvert d'un béton brut en bor état dans l'ensemble, mur de clôture délimitant la propriété arrière en pierre jointoyée avec un petit appentis à armature bois, une toiture en bardeaux bitumés en ton état.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 112 / 124



Façade arrière de l'immeuble correspondant aux différentes ouvertures donnant sur une cuisine en pierre jointoyée au niveau du rez-de-chaussée, recouverte d'un enduit de couleur blanche en bon état dans l'ensemble.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 113 / 124



Petit bâtiment situé à l'arrière de cette cour intérieure et attenant à la propriété voisine, en pierre jointoyée au niveau de la façade donnant sur la cour intérieure, recouvert d'un enduit côté rue Victor Hugo surmonté d'une toiture à un pan plat avec à son extrémité des tuiles mécaniques, le but en mauvais état général.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 114 / 124



À l'intérieur de la petite bâtisse située au fond de la cour intérieure donnant sur la voie publique, on constate la présence de trois marches en pierre, à l'état brut, tout comme le sol.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 115 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 116 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 117 / 124



Je constate la présence d'une échelle permettant d'accéder au grenier suspendu. La charpente est apparente et en bon état dans l'ensemble.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 118 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 119 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 120 / 124



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 121 / 124



Puis, en compagnie de [REDACTED] nous nous sommes transportés sur la parcelle AB 364,lieudit la Tour Carrée propriété de [REDACTED].

Cette parcelle est située à quelques centaines de mètres de la maison à usage d'habitation.

Je constate que cette parcelle est composée d'un terrain en friche sur lequel se trouve un tas de bois et donnant directement sur la voie publique.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA [REDACTED] 20 10

2025

Page 122 / 124



Telles sont les constatations faites ce jour au 22, Rue Victor Hugo, 89310 Nitry de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025

Page 123 / 124

Coût de l'Acte
Arrêté du 28 février 2024

Total HT	480.00 €
TVA 20%	96.00 €
Total TTC	576.00 €

Commissaire de Justice
Maître Thierry TOTAL



Référence étude : 154574

Référence requérant : PVD CRCA 20 10

2025