

SCP

Eric TEBOUL

Commissaire de Justice

2 Rue Faidherbe

BP 196

89003 Auxerre Cedex

☎ : 0386469634

☎ : 0386465699

✉ : eric.teboul@commissaire-justice.fr

Site web : [http://www.huissierteboul-89-](http://www.huissierteboul-89-auxerre.com)

auxerre.com

CDC

IBAN N : FR 34 40031 00001 0000177543F 95

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Références Etude :
36533

- 1^{ère} EXPEDITION -

LE VINGT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA REQUETE DE :

SELARL MJ & ASSOCIES agissant en qualité de liquidateur judiciaire de
dont le siège social est 5 Rue du
Docteur Chaussier à (21000) DIJON représentée par Maître Véronique
THIEBAULT, mandataire judiciaire, 16 rue de l'Horloge - BP 290 à (89005)
AUXERRE Cedex

Ayant pour Avocat Ayant pour Avocat Maître Cyril GUITTEAUD, membre
de la société d'Avocats Cyril GUITTEAUD - Anne-Gaëlle LECOUR, Avocat
au Barreau d'Auxerre, demeurant 21 rue du Temple - BP 332 - 89005
AUXERRE

LEQUEL M'EXPOSE :

Qu'une ordonnance a été rendue sur requête par le Juge Commissaire
près le Tribunal des Activités Économiques d'Auxerre en date du
23/10/2023 afin d'établir un procès-verbal de description des biens
appartenant à

, correspondant à :

- Sur la commune de FULVY (89160), sis Impasse du Vaisseau :
 - Une maison comprenant une cuisine-séjour, un wc, une salle d'eau et 2 chambres cadastrée section B n° 384, Impasse du Vaisseau pour 66a 15ca
 - Un étang cadastré section B n° 5, Impasse du Vaisseau pour 49a 53 ca
 - Un bois cadastré section B n° 528, La Bussière pour 1ha 96a 43 ca.

Un extrait de la matrice cadastrale restera annexé au présent procès-verbal.

- Sur la commune de ANCY LE FRANC :
 - Une parcelle cadastrée préfixe 135, section ZC n° 101 lieudit Lande pour une contenance de 40a 00ca

Un extrait de la matrice cadastrale restera annexé au présent procès-verbal.

Déférant à cette réquisition,

Je, Eric TEBOUL, Commissaire de Justice associé de la SCP Eric TEBOUL, domicilié 2 Rue Faidherbe - BP 196 à (89003) AUXERRE Cedex, titulaire de l'Office, soussigné,

Me suis transporté ce jour à 9 h 50 sur la commune de FULVY (89160), Impasse du Vaisseau,

Où en présence de _____ représentant Monsieur _____
et de _____ de l'agence Habitat Contrôle chargé d'établir les différents diagnostics et mesurage

J'ai procédé aux constatations suivantes :

FULVY 89160

PARCELLE B 384

On y accède depuis la route par un chemin en pente lequel est pour partie en terre et pour partie en gravillons et en enrobé (**photographies 1, 2 et 3**).

Celui-ci donne accès en partie basse et sur le côté gauche à la parcelle 384 et à la parcelle 5 située dans le prolongement.

L'accès à la parcelle 384 s'effectue par un portail métallique grillagé fixé sur deux pilasses anciennes.

Le long du chemin, le terrain est délimité par un grillage fixé sur des piquets métalliques.

A l'extérieur du chemin le grillage va jusqu'au niveau avant la voie ferrée.

(photographies 4, 5 et 6)

Sur le côté droit il y a une maison de passage à niveau abandonnée hors d'usage **(photographie 7)**.

Sur le côté gauche se trouve le coffret électrique **(photographie 8)**.

En contrebas se trouve le rû qui alimente l'étang situé sur la parcelle 5 avec une vanne.

De l'eau claire s'écoule à cet endroit.

(photographies 9, 10 et 11)

Le terrain de la parcelle B 384 n'est que partiellement entretenue.

Sur le côté gauche (par rapport au portail) il y a un muret en pierres sèches recouvert de mousses et de végétations.

Au-dessus il y a une plateforme avec des arbres dont certains sont morts.

(photographies 12 et 13)

Dans l'axe du portail, il y a une partie en herbe avec dans le prolongement sur le côté gauche un cabanon et sur le côté droit un chalet **(photographies 14 et 15)**.

En partie droite du portail il y a une bute avec une partie en herbe allant jusqu'au début de l'étang.

Cette partie est en herbe avec quelques arbres et va jusqu'au début de l'étang.

(photographies 16, 17 et 18)

ETANG situé sur la parcelle B 5

Il est bordé d'arbres sur le côté droit, qui est inaccessible, longeant la voie ferrée.

Sur le côté gauche il y a des arbres et un chemin qui passe sur la parcelle voisine.

Sur le côté gauche de l'étang, la première partie est accessible et correspond à la parcelle B 384.

Le chemin situé dans le prolongement, et longeant l'étang et les arbres, est sur la parcelle voisine cadastrée B 3.

Il n'est pas possible d'accéder à l'extrémité de l'étang sauf à utiliser une barque, ce que nous n'avons pu faire.

me déclare qu'à l'extrémité de l'étang il existe une vanne de régulation.

(photographies 19 à 23)

CHALET et CABANON situés sur la parcelle B 384

Cabanon situé sur le côté gauche

Il est constitué de planches en bois avec une couverture en translucides ondulés, le tout est en mauvais état.

Le sol est une chape de béton.

Il n'y a plus de porte.

Présence d'infiltrations d'eau à l'intérieur.

Une fenêtre, châssis bois ancien, est hors d'usage.

Sur l'arrière il y a un pan de mur en parpaings et pierres jointées.

(photographies 24 à 30)

Chalet

Il est en bois est surélevé, construit sur des parpaings.

La couverture est en bac acier.

Présence d'une cheminée.

Accès par un escalier en bois verdâtre.

Sur l'arrière il y a des massifs en parpaings puis un escalier en pierres moussues permettant d'accéder à la plateforme située en arrivant à droite.

(photographies 31 à 39)

m'indique, par téléphone, que sur l'arrière se trouve une fosse septique enterrée, non conforme.

Je constate la présence d'une dalle en béton enterrée **(photographie 40).**

Le bois du chalet est abimé dans un angle droit (face à l'étang) (**photographie 41**).

Sur le devant et sur le côté (face à l'étang) il y a un balcon avec une rambarde en bois (**photographies 42 à 45**).

INTERIEUR CHALET

Ce chalet est inhabité.

Il y a l'électricité ainsi qu'une cheminée avec un insert.

Toutefois, l'électricité étant coupée il ne pourra être vérifié son bon fonctionnement.

ENTREE

L'accès s'effectue sur le côté gauche (face à l'étang) par une porte en bois verni avec petites vitres intactes. Sur le devant il y a un volet en bois avec deux verrous. (**photographie 46**)

La porte donne dans un petit **dégagement** avec en face un placard avec deux portes kz.

Le sol et l'intérieur du placard également sont en parquet avec des traces d'infiltrations (**photographies 47 et 48**).

Electricité.

Au niveau de l'interrupteur à droite de l'entrée il n'y a plus le cache plastique.

Sur le côté gauche se trouve un **WC**.

La porte est retirée et posée dans le séjour.

Le sol est en parquet flottant.

Présence d'un wc avec cuvette en mauvais état.

Les cloisons sont en bois.

Le plafond est en poutres apparentes.

Une petite fenêtre, huisserie bois, simple vitrage.

(**photographies 49 et 50**)

SEJOUR situé sur le côté droit de l'entrée, sans porte de séparation

Le sol est en parquet dans le prolongement.

Les cloisons sont recouvertes de fibre de verre dont la peinture est défraîchie.

Le plafond est en poutres apparentes avec entre-poutres qui présentent des traces d'infiltrations.

Une fenêtre donne côté étang, huisserie bois, simple vitrage. Il manque un vantail.

m'indique que celui-ci est en réparation.

Volets à l'extérieur.

Sur la face avant du chalet, une porte-fenêtre, huisserie bois, simple vitrage petits carreaux.

Volets à l'extérieur.

Présence d'arrivées électriques avec plafonniers.

Une cheminée avec un insert et sur le devant une partie du sol est en tomettes.

(photographies 51 à 56)

Sur le côté gauche, **petite cuisine ouverte** séparée par un bar en bois avec des placards à l'arrière.

Le sol est en parquet dans la continuité.

Les cloisons sont brutes, sans revêtement pour une partie.

Une fenêtre donne sur l'arrière, huisserie bois, simple vitrage.

Volet à l'extérieur.

Un évier en inox, un bac avec égouttoir, posé sur un meuble en bois.

L'eau étant coupée, le fonctionnement ne peut être vérifié.

Présence d'un chauffe-eau en mauvais état.

(photographies 57 à 60)

COIN SALLE D'EAU situé sur la gauche

Séparation par une porte isoplane.

Le sol est en parquet.

Les cloisons sont pour partie en placo brut.

Présence d'un lavabo sans robinetterie.

Dans le renforcement, une douche dont les murs sont carrelés et avec une petite fenêtre, huisserie bois, simple vitrage avec barreaudage extérieur.

Une arrivée d'eau avec flexible de douche, pomme de douche, dont le fonctionnement ne peut être vérifié.

Sur le devant, une paroi coulissante en pvc translucide.

(photographies 61, 62 et 63)

CHAMBRE 1 dans le prolongement à gauche

Séparation par une porte isoplane avec poignées et protèges-porte métalliques.

Le sol est en parquet.

Les plinthes sont en bois.

Les cloisons sont en peinture en état d'usage.

Le plafond est en poutres apparentes avec entre-poutres en peinture défraîchie.

Une fenêtre, huisserie bois verni, simple vitrage petits carreaux, avec volets en bois à l'extérieur, donnant côté portail / entrée.

Sur le côté droit il y a un renforcement avec des étagères et placard au-dessus.

A l'intérieur, présence du tableau électrique.

Interrupteur et prises électriques encastrés.

(photographies 64 à 69)

CHAMBRE 2 située derrière la cheminée

Accès par une porte isoplane sans poignée ni protège porte.

Le sol est en parquet.

Les plinthes sont en bois.

Les cloisons sont en peinture en état d'usage.

Le plafond est en poutres apparentes avec entre-poutres en papier partiellement déchiré.

Une fenêtre donne en façade avant, huisserie bois verni, simple vitrage petits carreaux avec volets en bois à l'extérieur.

Un placard en partie basse avec étagère en partie haute.

Electricité encastrée.

Une arrivée électrique centrale.

(photographies 70, 71 et 72)

COMBLES

Il s'agit de combles perdus.

La charpente est en bois avec des plaques de contreplaqué sous les tuiles.

Sur le plancher il y a de la laine de verre sur laquelle coure la distribution des gaines électriques.

(photographies 73 et 74)

La surface habitable totale est de 50,30 m² selon attestation de surface ci-jointe **(document 1)**.

PARCELLE 528 - La Bussière - située sur le côté droit du chemin

GRANGE

Cette parcelle n'est pas clôturée. Elle est en ronces et arbres, non entretenue, non accessible.

Les parois de la grange sont en planches de bois en mauvais état.

La toiture est en tuiles mécaniques en mauvais état qui présente un affaissement en partie centrale, recouverte de mousse et de verdure.

La grange est ouverte, absence de portes.

L'intérieur est à l'état brut. Les cloisons et la charpente sont en bois, non isolés. Il n'y a aucun aménagement.

Il y a des châssis vitrés fixes dont des vitres sont cassées, fêlées.

Le sol est en terre battue.

Présence de branches de bois, d'un tas de tuiles, et divers objets : meuble, tables, chaise, cartons, tuyaux, planches, bâches, etc...

(photographies 84 et 85)

La surface totale est de 100 m² selon attestation de surface ci-jointe **(document 2)**.

ANCY LE FRANC

PARCELLE 101

Cette parcelle est dans la continuité de l'étang cadastré B 5 à FULVY.

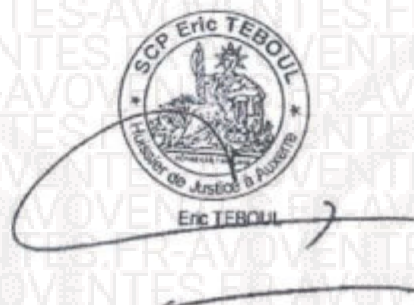
-_-_*-_*-

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 20/11/2025 à 9 h 50 pour se terminer le 20/11/2025 à 14 h 30, soit une durée de 4 h 40.

Ma mission étant terminée je me suis alors retiré et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur neuf feuilles et les annexes comprenant un extrait du plan cadastral, deux attestations de surface, et 85 photographies sur 43 feuilles, pour servir et valoir ce que de droit dont le coût est de neuf cent quatre-vingt-dix-huit euros et trente-cinq cents ttc.

Coût détaillé :

Emolument art A444-3	221,36
Emolument compl. Art A444-18	601,20
Transport art. A444-48	9,40
Total H.T	831,96
TVA 20 %	166,39
Total T.T.C en Euros	998,35



Département :
YONNE

Commune :
FULVY

Section : B
Feuille : 000 B 01

Echelle d'origine : 1/1250
Echelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 28/10/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

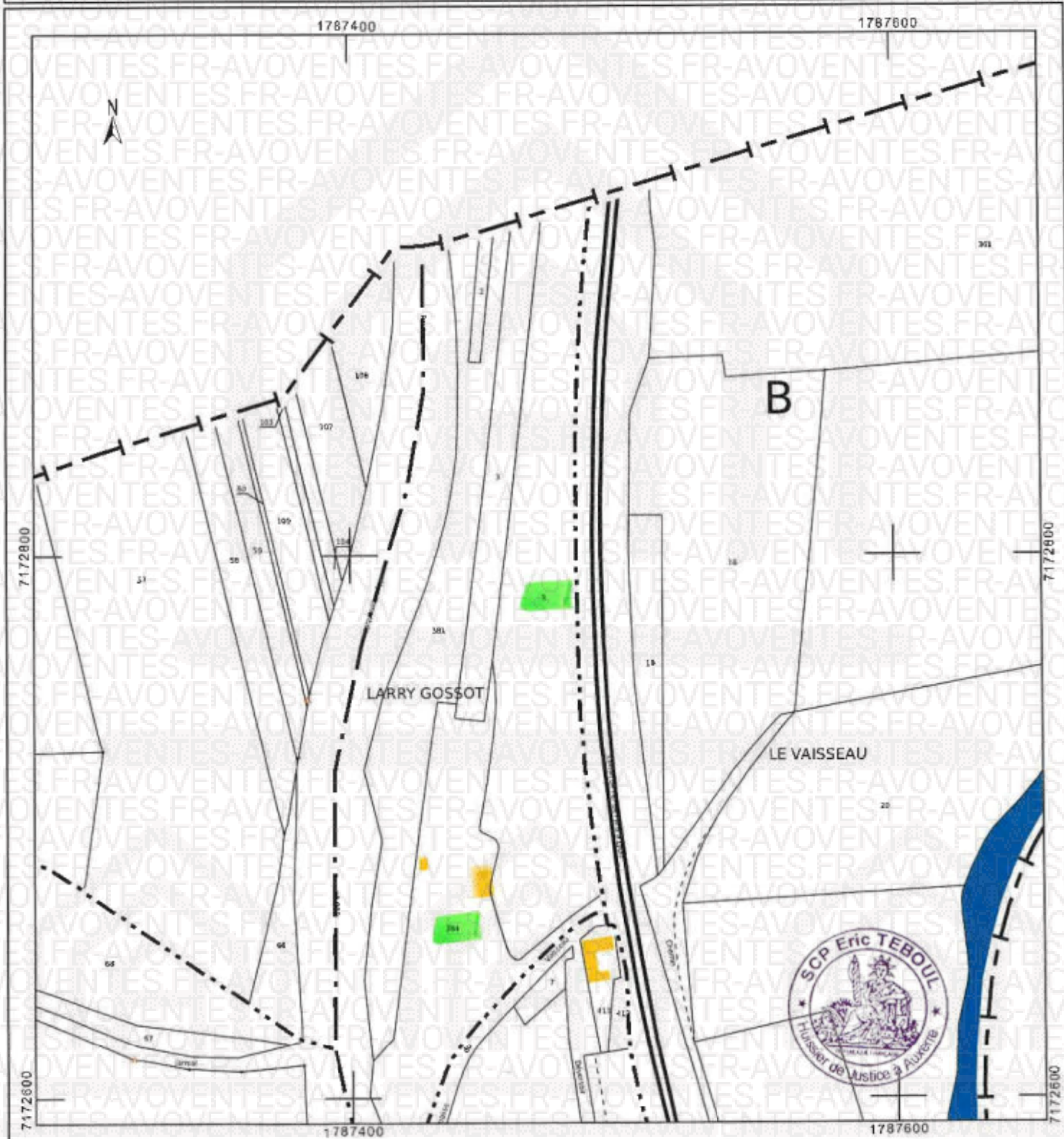
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départ. des Impôts Fonciers
(Yonne)
Pôle Topographique et Gestion
Cadastrale 8, rue des Moreaux 89010
89010 AUXERRE CEDEX
tél. 03.86.72.50.19 -fax
ptgc.yonne@dgflp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
YONNE

Commune :
FULVY

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 28/10/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

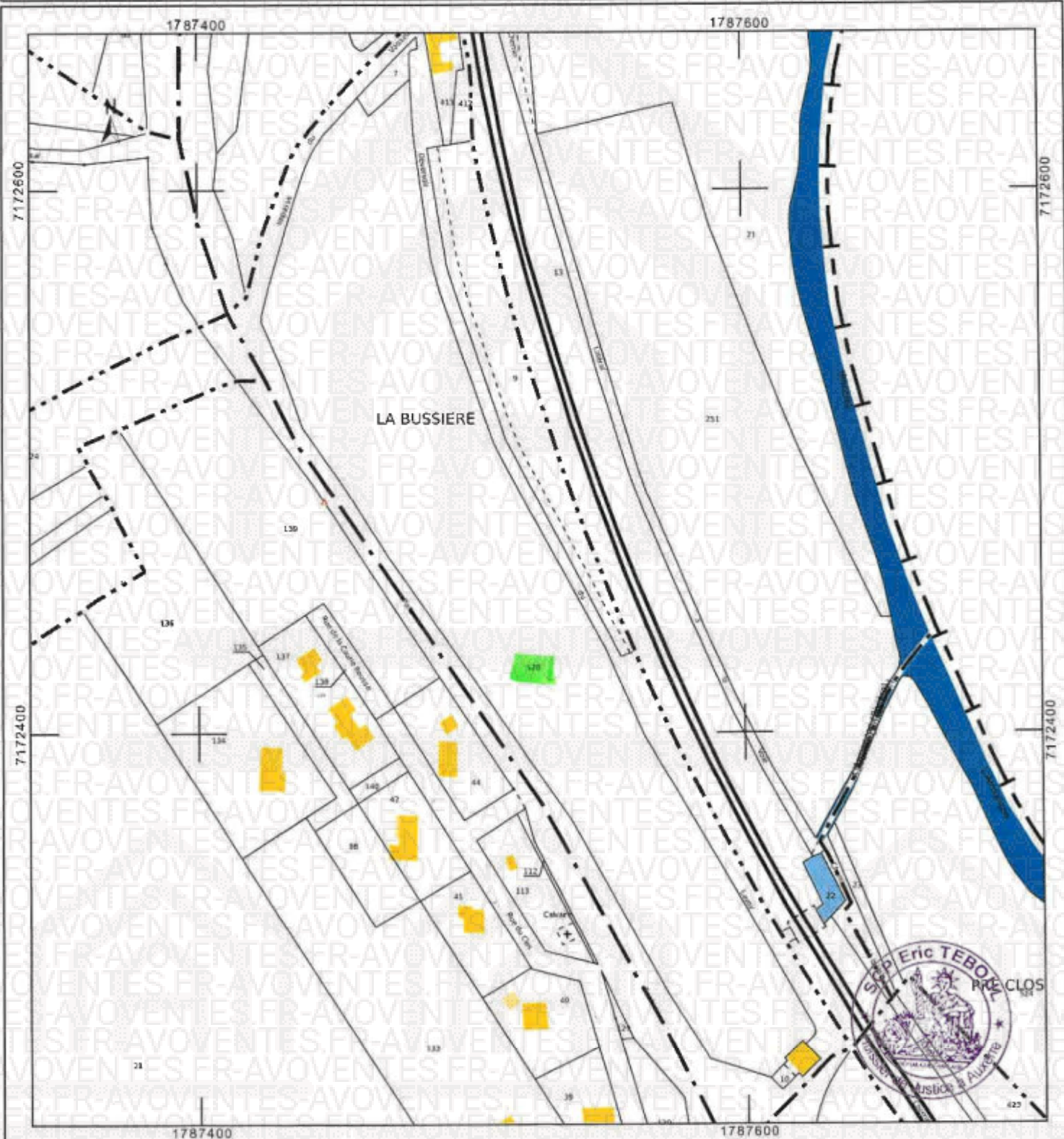
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départ. des Impôts Fonciers
(Yonne)
Pôle Topographique et Gestion
Cadastrale 8, rue des Moreaux 89010
89010 AUXERRE CEDEX
tél. 03.86.72.50.19 -fax
ptgc.yonne@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Attestation de surface

Numéro de dossier : 2025-11-016
Date du repérage : 20/11/2025

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... **Yonne**
Adresse : **1 Impasse du Vaisseau**
Commune : **89160 FULVY**
Section cadastrale B, Parcelle(s) n° 384, B 5
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Maître TEBOUL ERIC**
Adresse : **2 Rue Faidherbe**
89000 AUXERRE

Repérage

Périmètre de repérage : **Chalet et Cabanon sur Terrain
avec étang**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : **AGENCE HABITAT CONTROLE**
Adresse : **12 Route De Champs**
89530 ST BRIS LE VINEUX
Numéro SIRET : **504777392**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **11104021804 / 01/04/2026**

Surface en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 50,30 m² (cinquante mètres carrés trente)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître TEBOUL ERIC

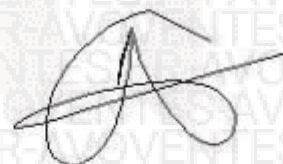
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de jardin - Cabanon	0	17	
Rez de jardin - Chalet - Entrée	2,1	2,1	
Rez de jardin - Chalet - wc	1,15	1,15	
Rez de jardin - Chalet - Séjour	19,9	19,9	
Rez de jardin - Chalet - Cuisine	6,8	6,8	
Rez de jardin - Chalet - Salle d'eau	2,65	2,65	
Rez de jardin - Chalet - Chambre 1	10,3	10,3	
Rez de jardin - Chalet - Chambre 2	7,4	7,4	

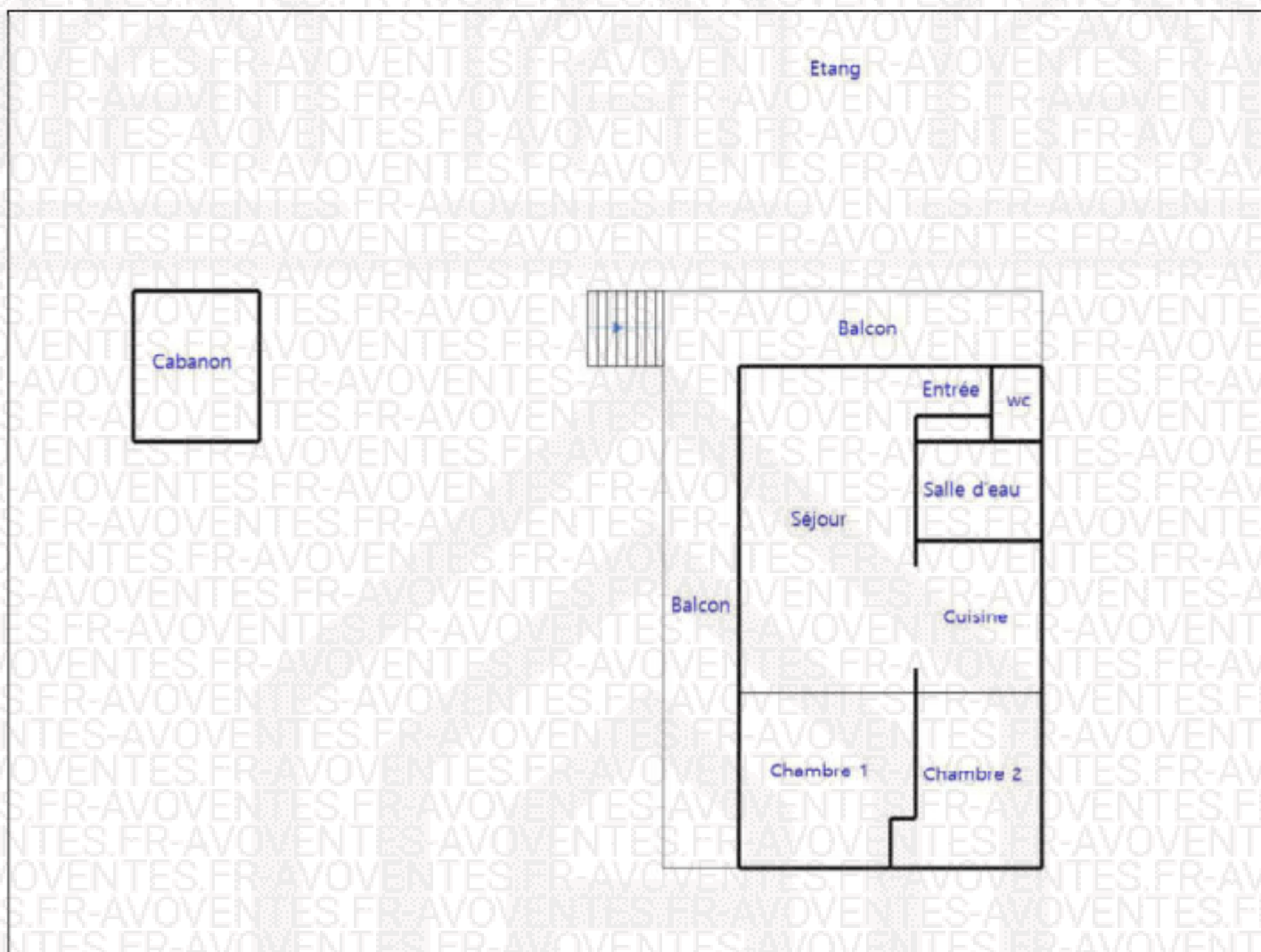
Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

SURFACE HABITABLE TOTALE : 50,30 m² (CINQUANTE METRES CARRES TRENTE)

Fait à **ST BRIS LE VINEUX**, le **20/11/2025**

Par : **Eric Teboul**







Attestation de surface

Numéro de dossier : 2025-11-
Date du repérage : 20/11/2025

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... **Yonne**
Adresse : ... **Grange**
1 Impasse du Vaisseau
Commune : ... **89160 FULVY**
Section cadastrale B, Parcelle(s) n° 528
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : .

Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Maître TEBOUL ERIC**
Adresse : ... **2 Rue Faidherbe**
89000 AUXERRE

Repérage

Périmètre de repérage : **Ancienne grange**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : ... **AGENCE HABITAT CONTRÔLE**
Adresse : ... **12 Route De Champs**
89530 ST BRIS LE VINEUX
Numéro SIRET : ... **504777392**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : ... **11104021804 / 01/04/2026**

Surface en m² du ou des lot(s)

Surface totale : 100,00 m² (Cent mètres carrés)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

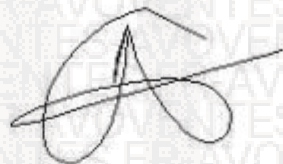
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître TEBoul ERIC

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface au sol
Rez de chaussée - Grange	90
Rez de chaussée - Remise attenante	10

Superficie en m² du ou des lot(s) :

Surface totale : 100,00 m² (Cent mètres carrés)

Fait à **ST BRIS LE VINEUX**, le **20/11/2025**

Par : 

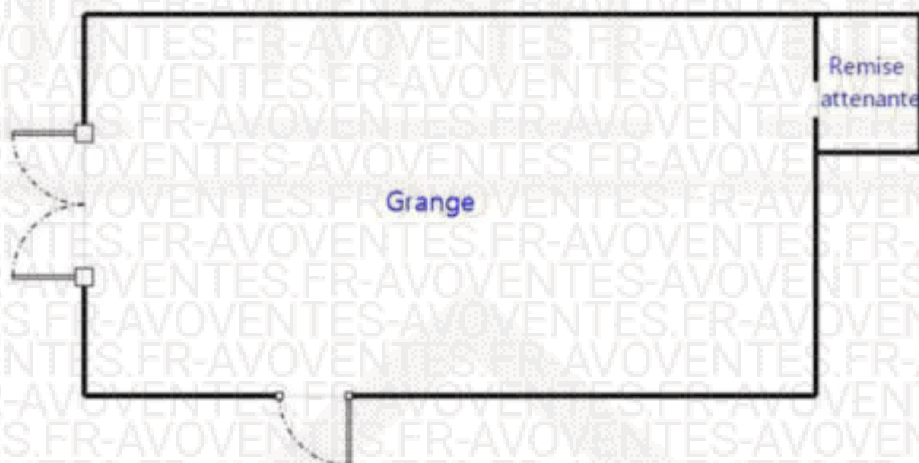




Photo n° 01



Photo n° 02



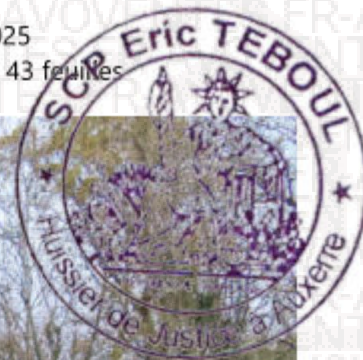


Photo n° 03



Photo n° 04

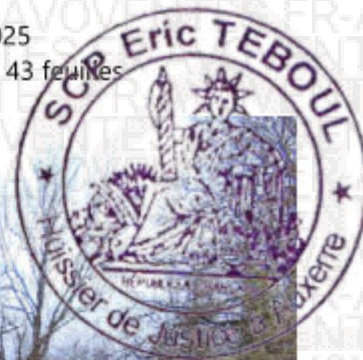


Photo n° 05



Photo n° 06

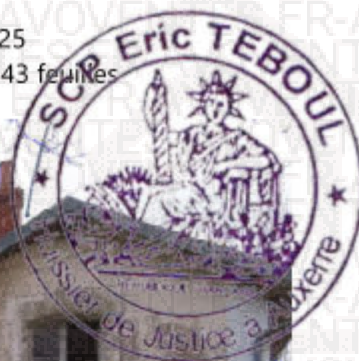


Photo n° 07



Photo n° 08



Photo n° 09



Photo n° 10



Photo n° 11



Photo n° 12



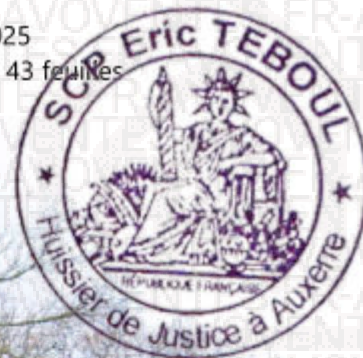


Photo n° 13



Photo n° 14



Photo n° 15



Photo n° 16



Photo n° 17



Photo n° 18



Photo n° 19

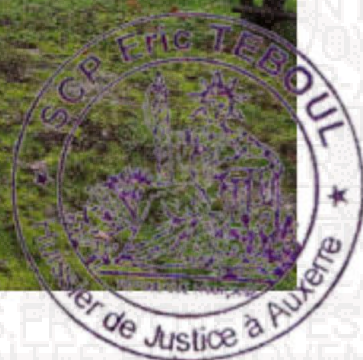


Photo n° 20



Photo n° 21



Photo n° 22



Photo n° 23



Photo n° 24

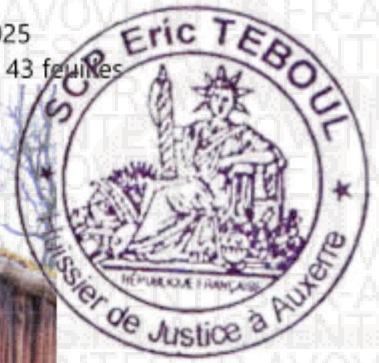


Photo n° 25



Photo n° 26





Photo n° 27



Photo n° 28

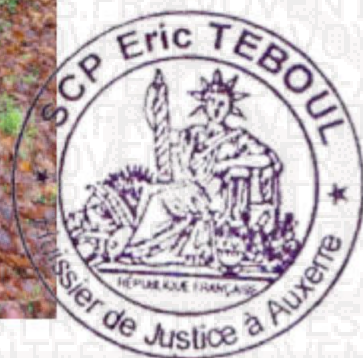
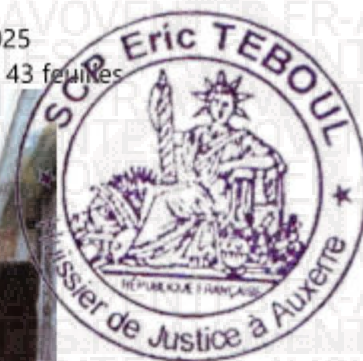
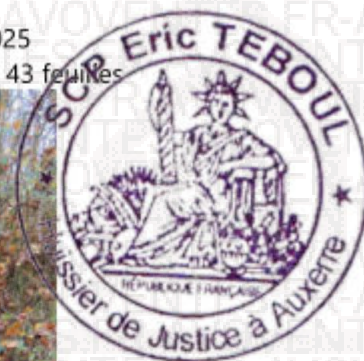




Photo n° 29



Photo n° 30



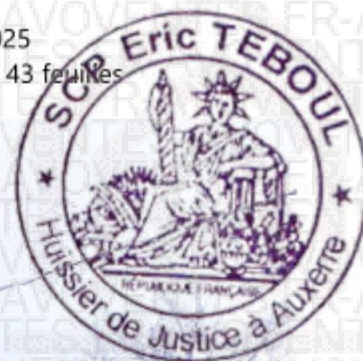


Photo n° 31



Photo n° 32



Photo n° 33



Photo n° 34



Photo n° 35



Photo n° 36



Photo n° 37



Photo n° 38

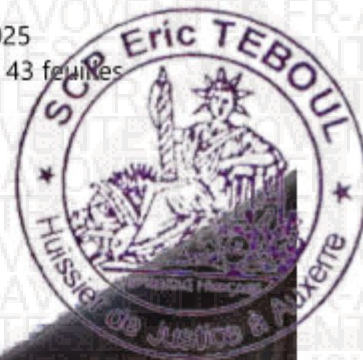
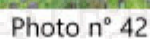
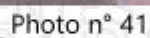


Photo n° 39



Photo n° 40



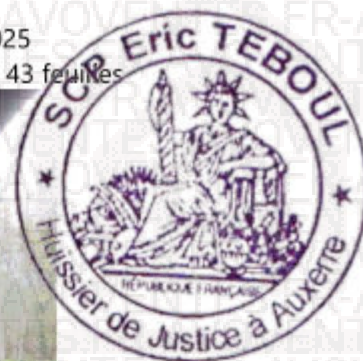


Photo n° 43



Photo n° 44



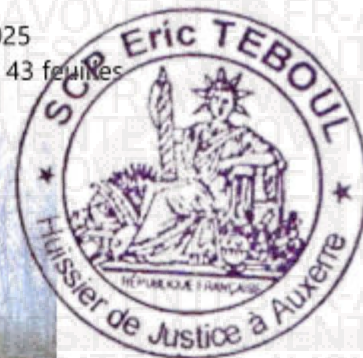


Photo n° 45



Photo n° 46





Photo n° 47



Photo n° 48



Photo n° 49

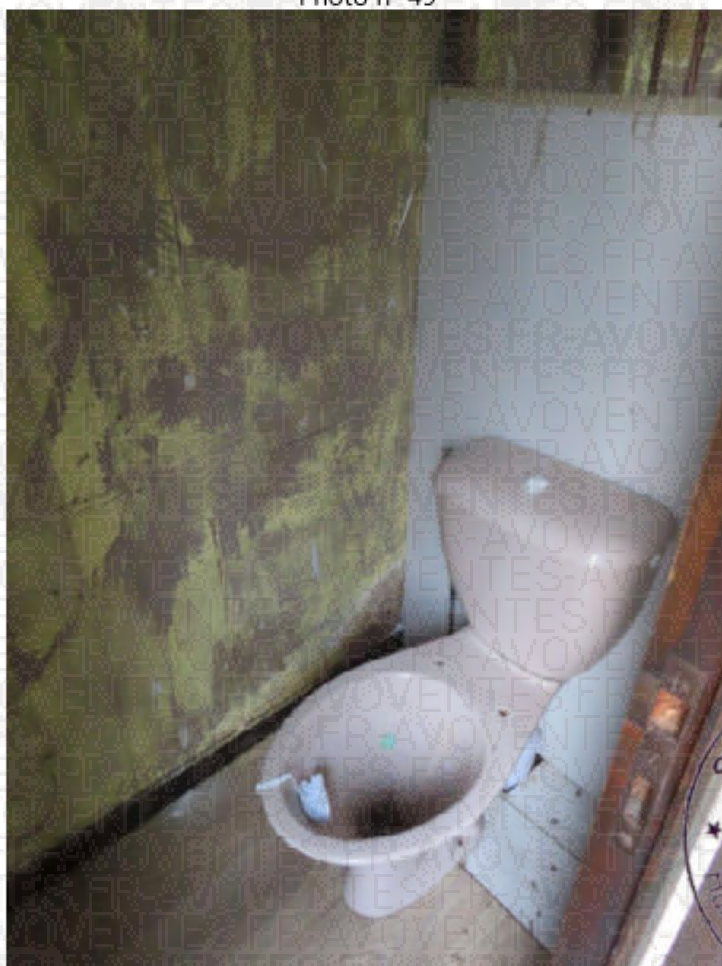


Photo n° 50



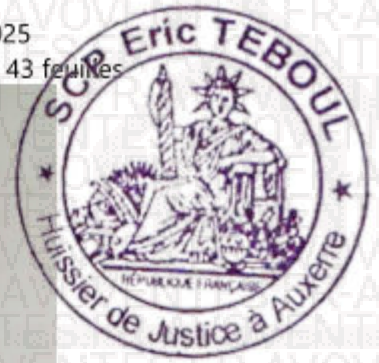


Photo n° 51



Photo n° 52

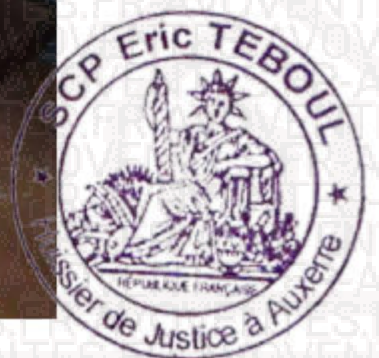




Photo n° 53



Photo n° 54





Photo n° 55



Photo n° 56



Photo n° 57



Photo n° 58

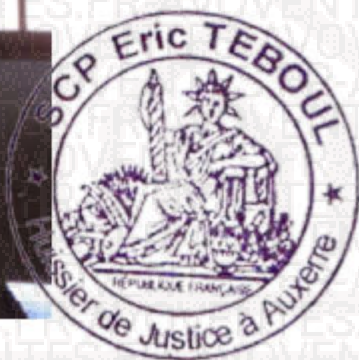




Photo n° 59

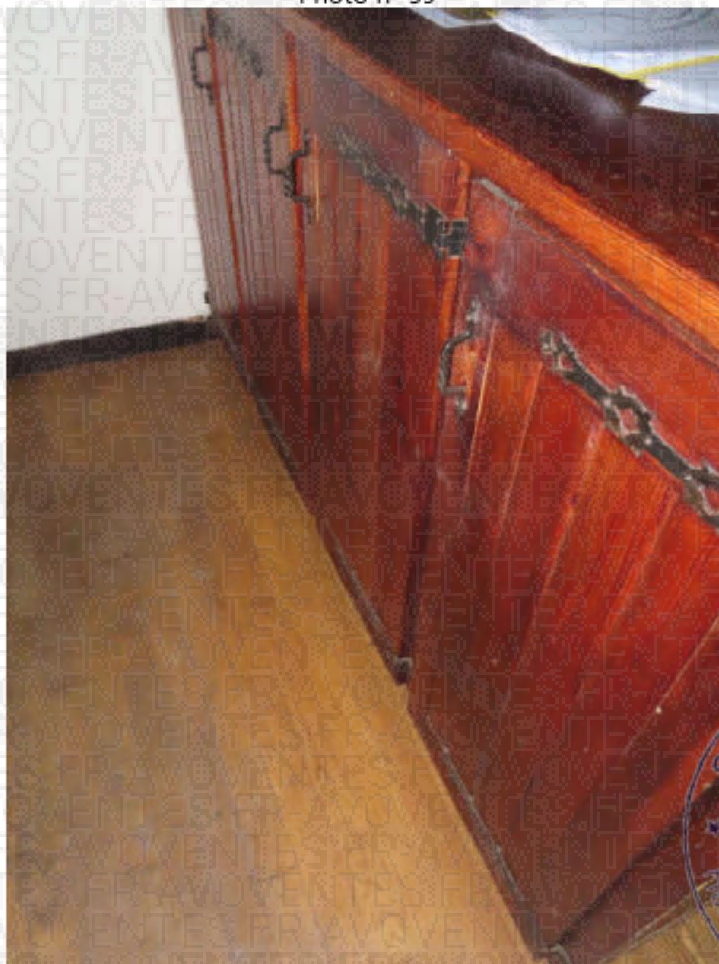


Photo n° 60

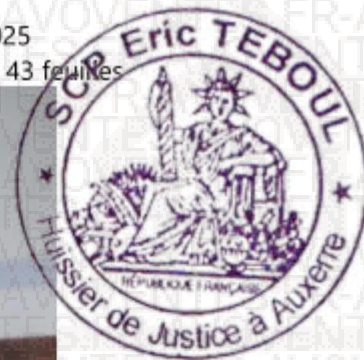




Photo n° 61



Photo n° 62

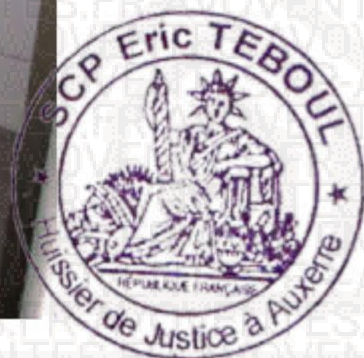




Photo n° 63



Photo n° 64



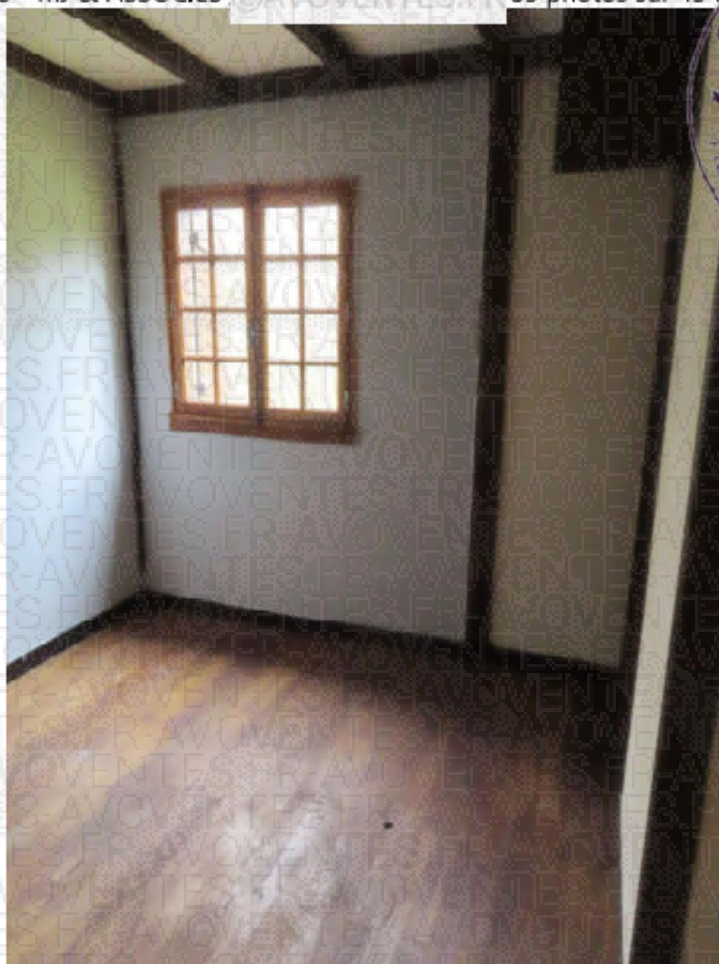


Photo n° 65



Photo n° 66

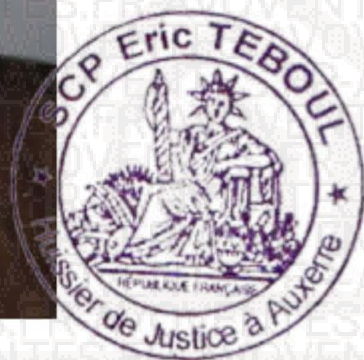
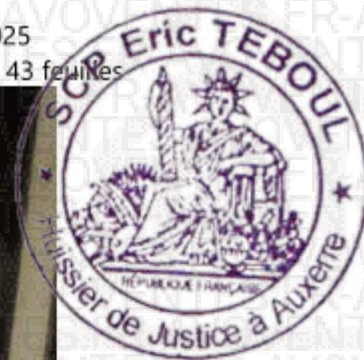
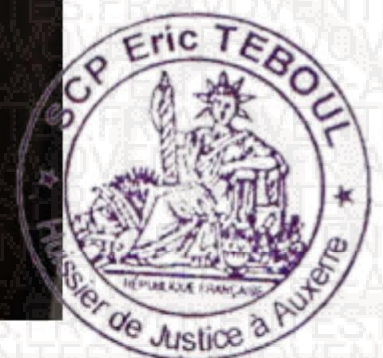
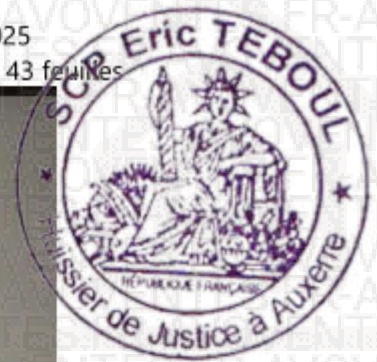




Photo n° 67



Photo n° 68



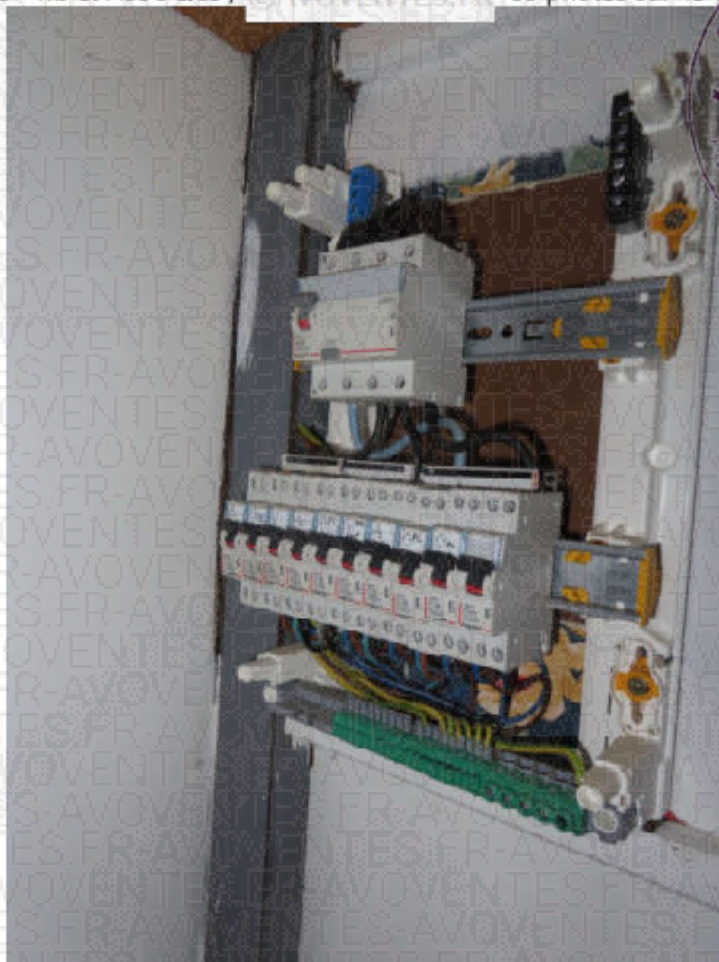


Photo n° 69



Photo n° 70





Photo n° 71



Photo n° 72

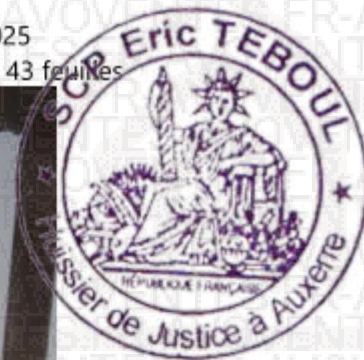




Photo n° 73



Photo n° 74



Photo n° 75



Photo n° 76



Photo n° 77



Photo n° 78



Photo n° 79



Photo n° 80



Photo n° 81



Photo n° 82



Photo n° 83

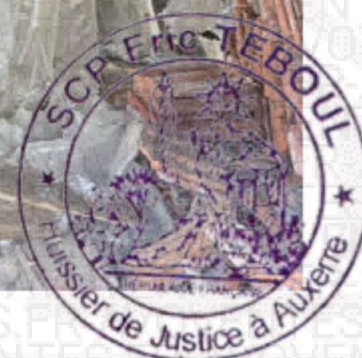


Photo n° 84

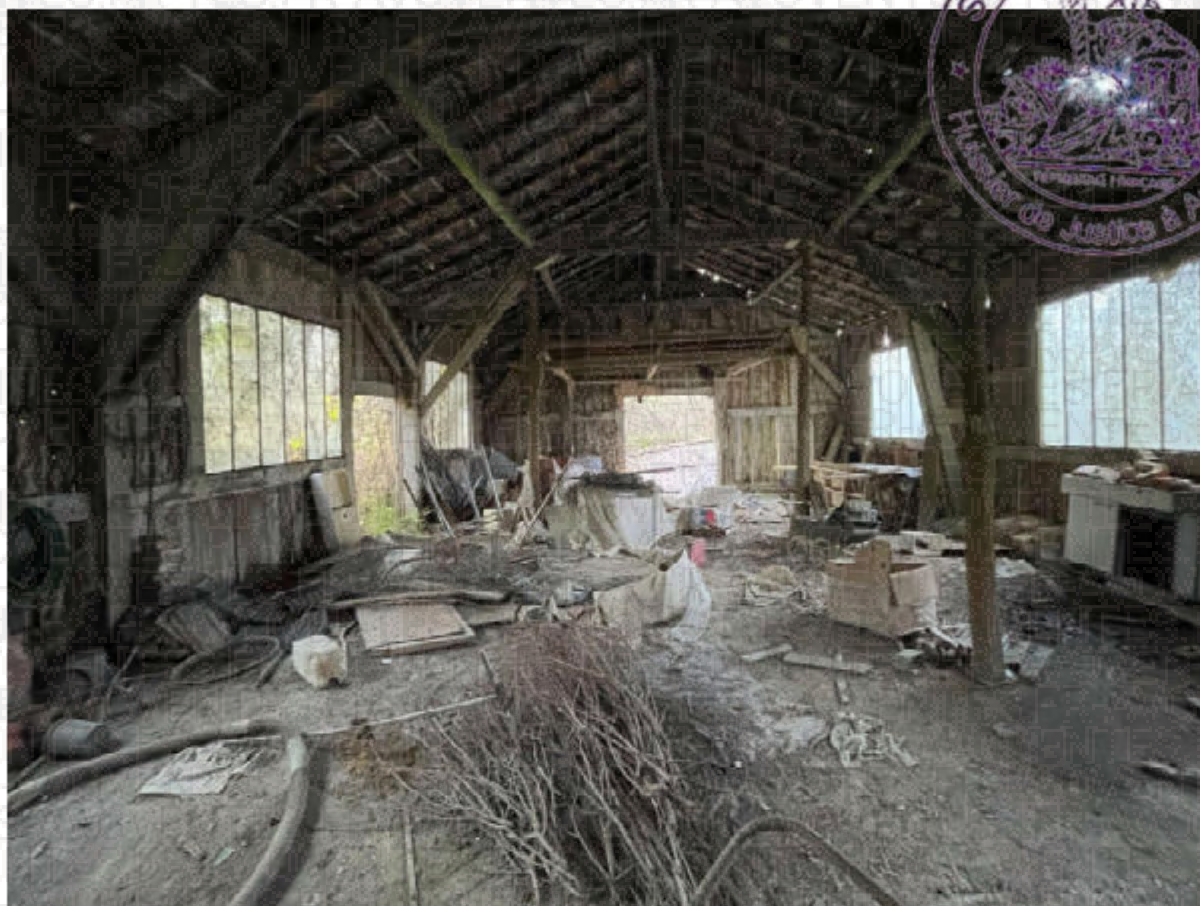
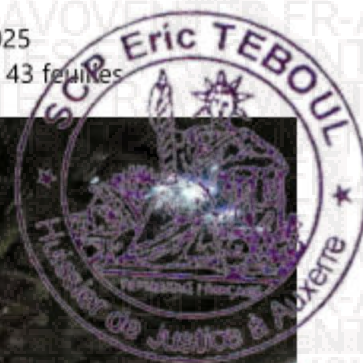


Photo n° 85