SCP Bruno BERTON, Jean-Marc GUILLEMINOT, Laura OLTEANU
Huissiers de Justice Associés

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° D2025208.00

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

LE 27.05.2025

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.guilleminot@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 SEPT MAI
de 13 HEURES 37 à 16 HEURES 15

A LA REQUETE DE :

SCP CROZAT BARREAU MAIGROT, Mandataire liquidateur, domicilié 2 Place Casimir ,Périer BP 4095, 10018 TROYES

[redacted]

Il m'est requis de dresser le procès-verbal descriptif préalablement à la vente de l'immeuble situé commune de ESTISSAC, 4 place de la Halle, désigné comme suit :

COMMUNE ESTISSAC :
Un ensemble immobilier, anciennement à usage d'hôtel / restaurant, édifié sur un terrain d'une contenance de 750 m², cadastré section AE numéro 194, lieudit place de la Halle pour 7a 50 ca, comprenant :

-Un bâtiment principal élevé sur cave partielle avec rez-de-chaussée à usage de cuisine, bar, salle de restaurant, accueil et salle petit-déjeuner.

Au premier étage : un couloir desservant huit chambres.

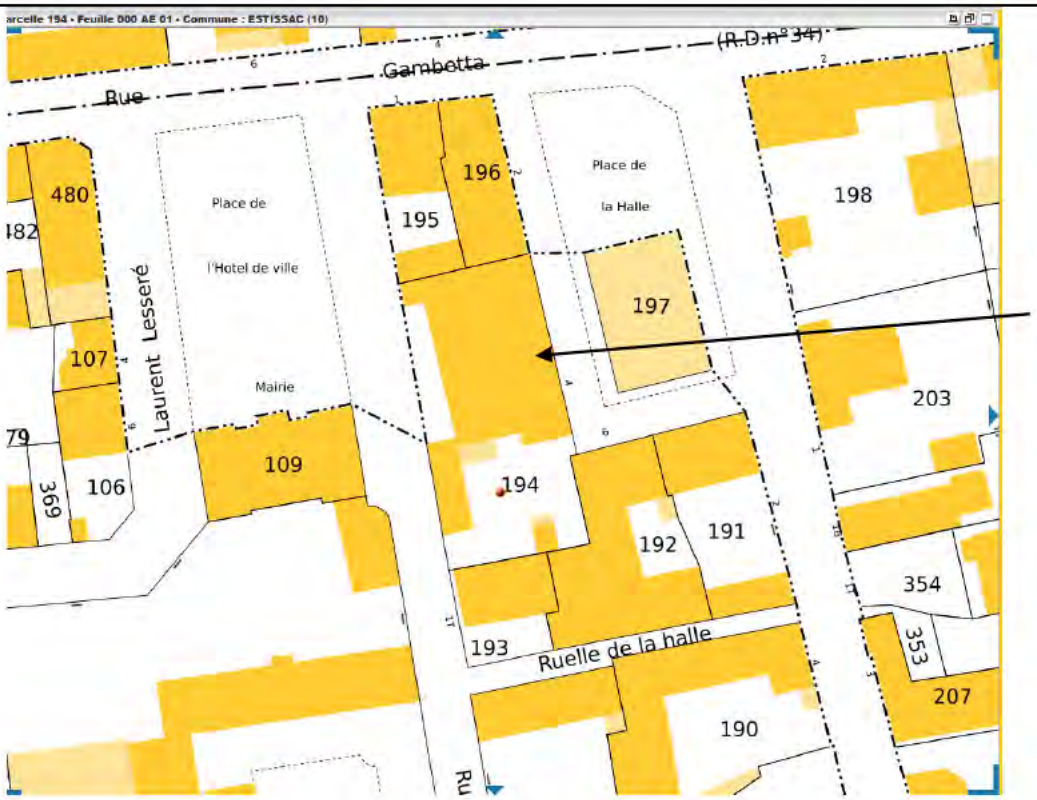
Dans les combles : un couloir desservant quatre chambres.

-Deux autres bâtiments qui encadrent la cour, ancienne grange à usage d'atelier, débarras et chaufferie.

Déférant à cette réquisition,

Je, soussigné Maitre 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 14 heures 00 à ESTISSAC 4 place de la Halle et sur place, j'ai donc dressé mon procès-verbal descriptif comme suit.



Je constate tout d'abord qu'au niveau de la façade située place de la Halle, la toiture est en tuiles plates avec présence de quatre velux.

La façade est recouverte d'un enduit et en partie basse de pierres de parement.

Il s'agirait selon une adjointe au Maire rencontrée sur place, d'un bâtiment réalisé en partie en pierres et en partie en briques.

Il m'est indiqué que les lieux seraient fermés depuis 2013, ce qui expliquerait l'état de la végétation sur le terrain arrière de la propriété.

Je constate la présence dans la façade de trois portes ; une porte ancienne en bois, peinte avec imposte et vitre sur la porte, qui donnent accès directement à la partie hôtellerie, une autre porte située en partie centrale avec également petit bois et carreaux, à la réception de l'ancien hôtel.

Sur la gauche, une autre porte qui donne accès sur la salle de restauration.

Je constate que pour les volets situés en partie haute c'est-à-dire les fenêtres de l'étage, il s'agit de volets roulants en PVC. En partie basse, il s'agit de persiennes en bois anciennes avec peinture ancienne.

Il est à noter qu'en façade se trouve également une double porte en bois qui donne accès à une cave, mais il m'est précisé que l'escalier est vermoulu, et l'accès est donc à proscrire.

En façade se trouve également un grand balcon avec garde-corps métallique.

Les escaliers qui mènent aux trois portes sont en béton avec petits carrelages.

Une autre porte est également masquée par un volet à l'extrémité gauche du bâtiment.

La marmite
HOTEL

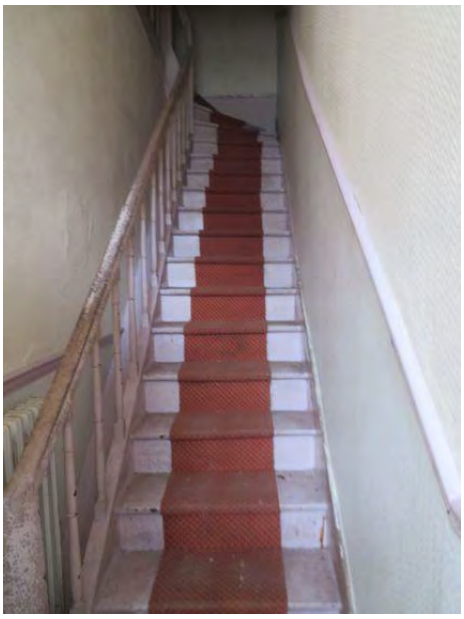
La marmite
HOTEL

J'accède par la porte qui mène à la partie hôtellerie.

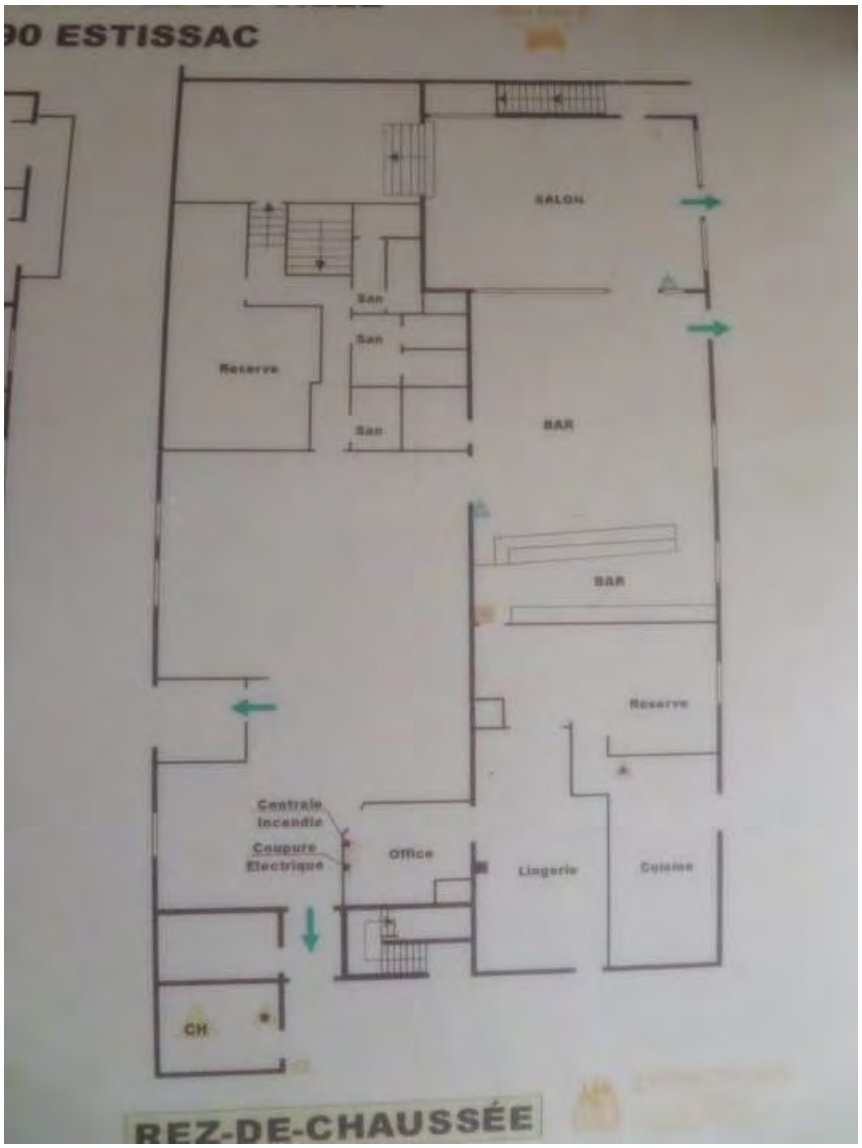
Je constate qu'au niveau du rez-de-chaussée, le plafond et les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte ancienne, et le sol d'un carrelage.

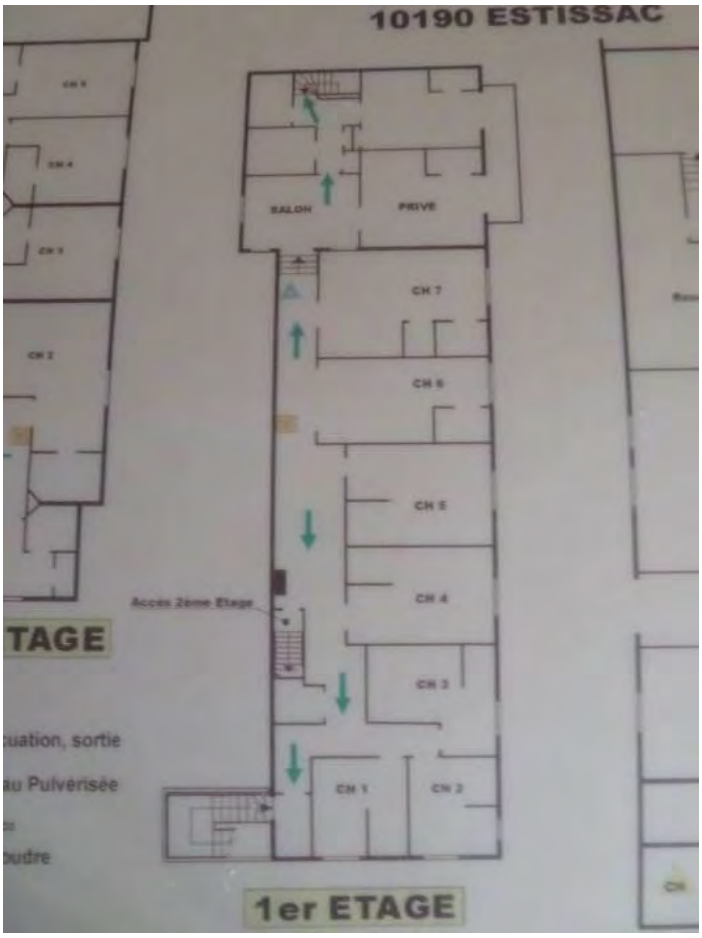
A gauche se trouve une porte qui mène vers la réception, une porte en bois de type panneau.

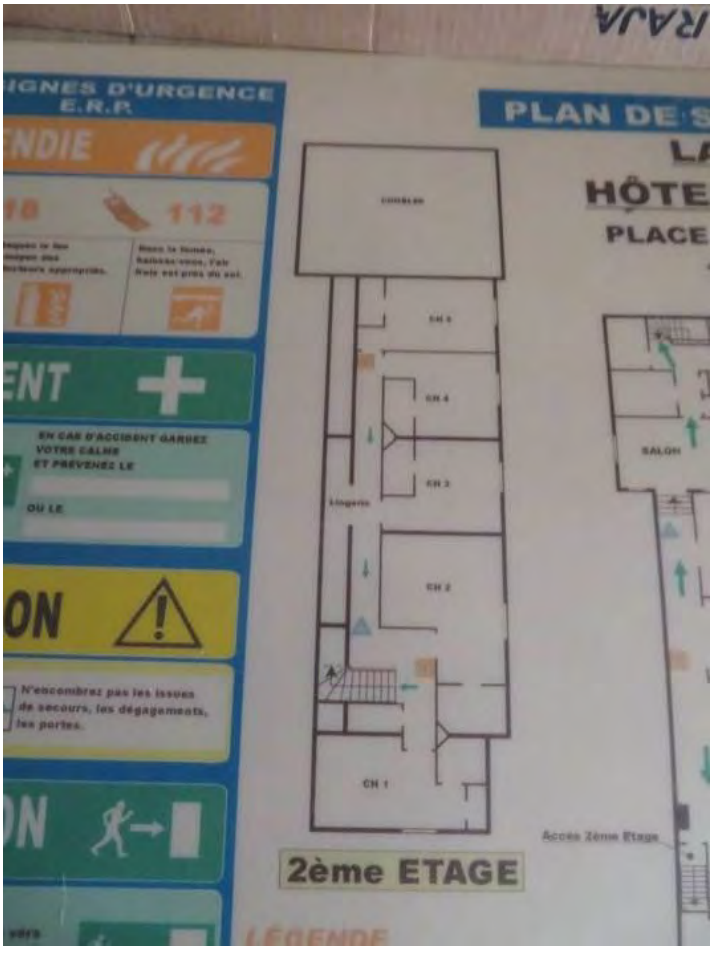
En face un escalier qui mène à la partie hôtellerie.



PLANS DES LOCAUX




10190 ESTISSAC
SALON
PRIVE
CH 7
CH 6
CH 5
CH 4
CH 3
CH 1
CH 2
Accès 2ème Etage
TAGE
1er ETAGE


IGNES D'URGENCE
E.R.P.
PLAN DE
HÔTE
PLACE
112
EN CAS D'ACCIDENT GARDEZ
VOTRE CALME
ET PRÉVENEZ LE
OU LE
N'encombrez pas les issues
de secours, les dégagements,
les portes.
SALON
CH 1
CH 2
CH 3
CH 4
Accès 2ème Etage
2ème ETAGE
LÉGENDE

REZ-DE-CHAUSSEE :

1)SALON :

Le plafond est recouvert de fibre de verre peinte, fortement noirci.

Présence de trois emplacements avec néons sous réserve de bon fonctionnement.

Il est à préciser que toute l'installation électrique est coupée, je ne peux donc la vérifier.

Présence d'une partie avec lambris bois.

Présence également de la porte précitée en bois et petits carreaux, et également des fenêtres en bois, petits carreaux, simple vitrage, dont plusieurs carreaux sont cassés.

En soubassement se trouve également une partie de décoration avec moulures et deux radiateurs en fonte de chauffage central.

Un escalier en bois avec deux mains courantes donne accès à une arrière pièce petit déjeuner, qui présente également une peinture au plafond, une grille de ventilation, des néons deux emplacements, des vasques aux murs.

Je constate également la présence d'un sol surélevé type estrade avec parquet flottant.

Sur la droite se trouve un petit réduit fermé par un rideau, également avec murs peints et sol avec même type de revêtement.

Dans cette partie se trouve un radiateur en fonte.

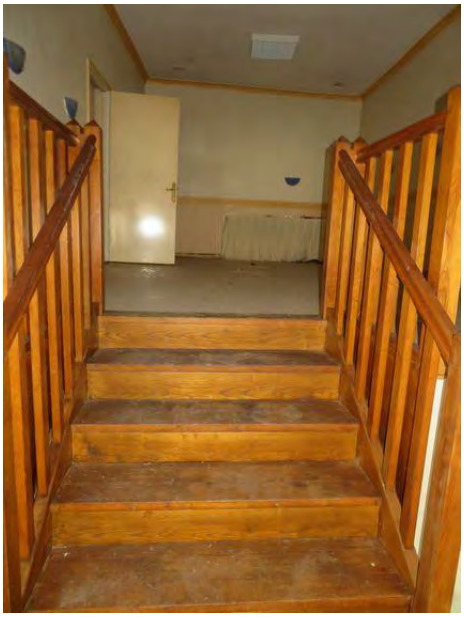
Il est à noter la présence de prises électriques dans la partie réception et dans l'autre partie petit déjeuner, sous réserve de fonctionnement.

Un escalier avec marches en bois.

Présence de papier peint aux murs, également de prises de courant.

Cet escalier permet de rejoindre une partie qui se trouve plus basse avec de la moquette au sol.

Il existe un radiateur électrique.



Ce couloir mène ensuite à une grande pièce.

2)COULOIR ET SANITAIRES :

Je constate que le plafond est peint avec hublots d'éclairage.

Les murs sont recouverts de la même moquette.

Présence de sanitaires qui sont en très mauvais état, une partie du plafond est tombée.

Je constate que les murs sont peints également en mauvais état.

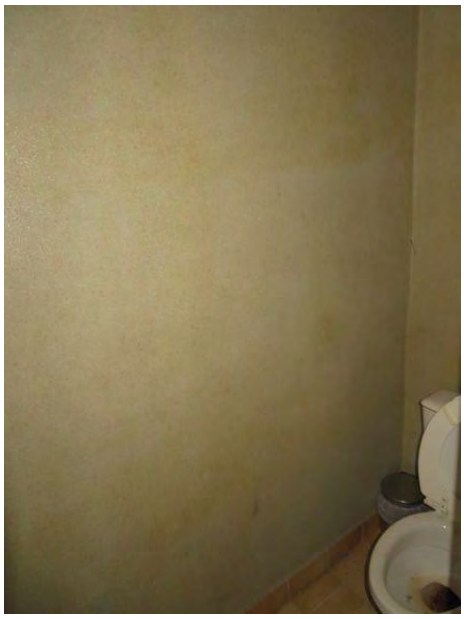
Le sol est carrelé.

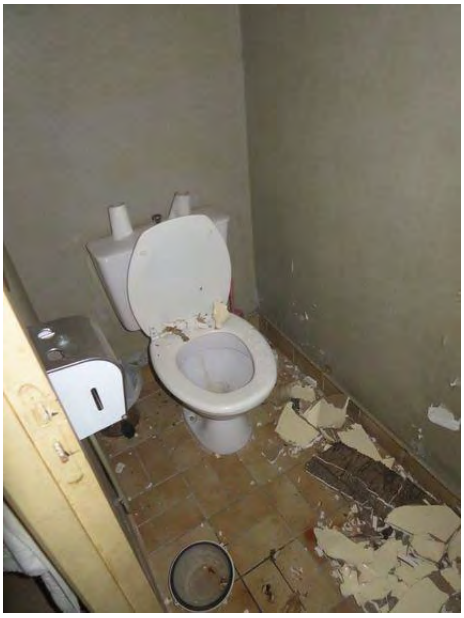
Présence d'un radiateur électrique dans la première partie avec un petit lave-mains et d'une première partie séparée avec premier WC en mauvais état.

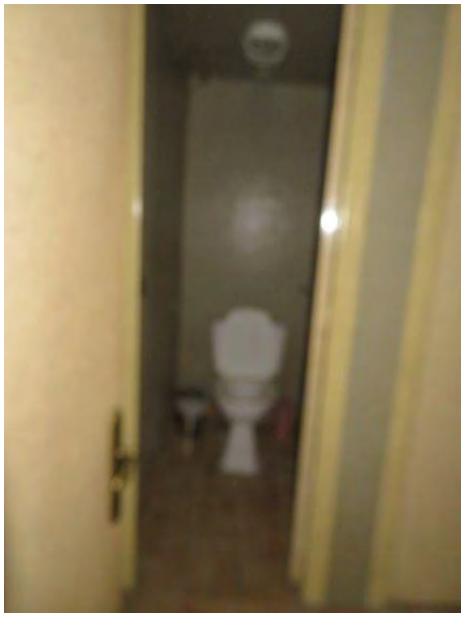
Présence également d'une deuxième cabine identique.

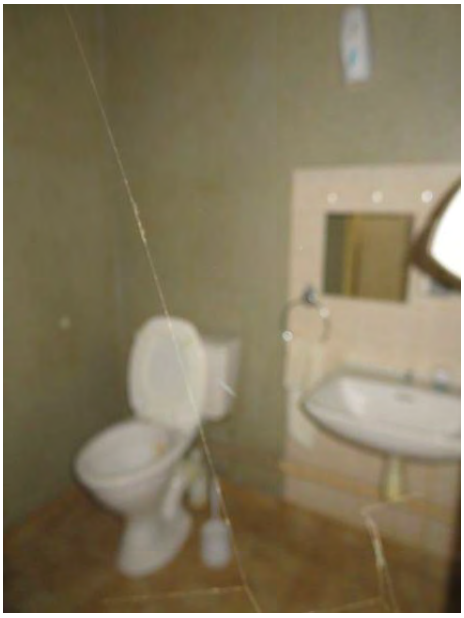
Un autre escalier permet de rejoindre une cave fermée par une double porte, il s'agissait des WC hommes et WC femmes sur la droite avec également une partie centrale et deux cabines, le même style avec cuvette de WC, un petit lavabo et un radiateur de chauffage centrale électrique.

Le couloir se poursuit avec un autre radiateur et également un autre WC, cette fois-ci pour personnes à mobilité réduite, même configuration, plafond et murs peints, sol carrelé et aménagement avec cuvette de WC et lave-mains.









Je constate qu'à droite de ce couloir se trouve une pièce à usage vraisemblablement de stockage, de réserve.

3)PIECE RESERVE :

Cette pièce est en partie recouverte d'un revêtement mural aux murs et pour le restant à l'état brut.

Je constate que le sol est recouvert pour partie d'une dalle béton et d'un vieux parquet ; l'ensemble est très très vétuste.

Vue sur également sur la sous-face de la toiture puisqu'une partie du plafond est absent et est tombé sur le sol.

4)PARTIE BAR :

Cette partie bar est accessible par deux portes en bois sans poignée, type western, qui donnent sur la réception.

Le plafond est recouvert de fibre de verre peinte présentant des moisissures et je constate la présence de blocs avec néons sous réserve de bon fonctionnement.

Je constate que les murs sont peints sur de la fibre de verre pour une grande partie ; l'ensemble est en mauvais état.

Il est à noter qu'une partie également de l'habillage des murs est tombée laissant apparaître la pierre.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres en bois et simple vitrage, protégées comme indiqué précédemment par des volets côté extérieur.

Il existe dans cette pièce un radiateur de chauffage central en fonte, une porte en bois comme indiqué précédemment avec imposte vitrée, ancienne et carreaux fissurés.

Le sol est recouvert de deux types de carrelage et les plinthes sont également carrelées.

Présence d'alimentation électrique avec prises de courant, sous réserve de bon fonctionnement.

Il existe également un bar qui est visible, celui-ci est en bois.

A l'arrière, je constate la présence d'un sol carrelé.

Ce bar contient un certain nombre de portes et tiroirs ; l'ensemble est très très vétuste, en mauvais état.

Il existe également d'anciennes parties réfrigérées et également des racks à bouteilles.

Présence d'un évier inox avec un robinet, une tireuse à bière sous réserve de fonctionnement.

Je constate qu'une double porte en bois permet de rejoindre le couloir d'accès aux sanitaires.

Il existe également dans cette même pièce une autre porte qui donne sur un WC séparé, avec sol carrelé, et murs recouverts de fibre de verre peinte.

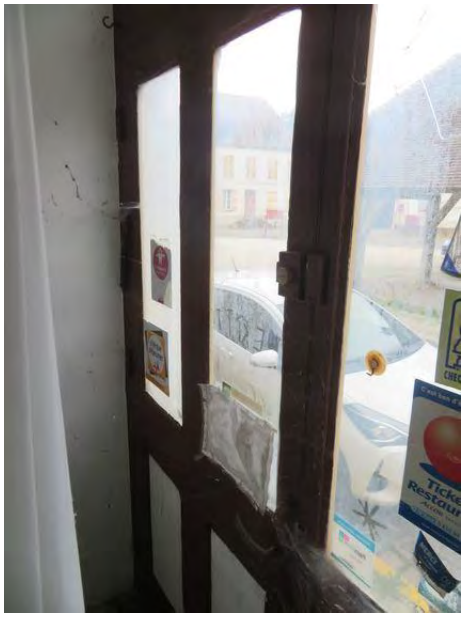
Des dalles au plafond sont décollées et sont tombées.

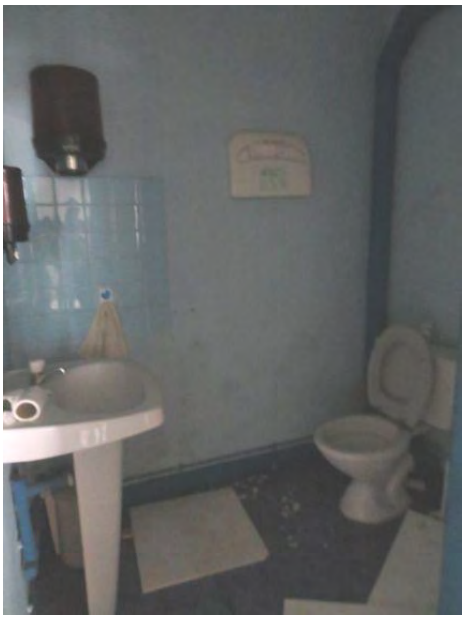
Il existe un point lumineux.

Je constate la présence d'une cuvette de WC et l'ensemble est fermé par une porte de type panneau vétuste.

En face de l'arrière du bar se trouve un autre radiateur de chauffage en fonte.

Les deux portes en bois qui permettent d'accéder aux sanitaires donnent également sur la partie restaurant.





5)RESTAURANT :

Au plafond se trouve une peinture laquée qui se dégrade avec plusieurs emplacements avec néons, sous réserve de bon fonctionnement.

Les murs sont revêtus d'une moquette murale avec luminaires en applique, sous réserve de bon fonctionnement.

Je constate que le sol présente un revêtement avec dalles en PVC et pour autre partie un parquet.

Présence de trois fenêtres avec simple vitrage, en bois, peintes, anciennes.

Dans cette pièce je constate également la présence de trois radiateurs de chauffage central en fonte.

Il est à noter la présence d'une sortie de secours qui est bloquée, je ne peux pas l'utiliser et d'un autre sas fermé par une porte vitrée et permettant d'accéder dans la rue côté mairie.

Dans cette partie de pièce se trouve une moquette murale aux murs.

Le sol est carrelé.

Il existe également une estrade permettant de rejoindre la porte côté mairie. Cette porte est en bois avec également revêtement mural et présence d'impostes vitrées sur le côté.

Éclairage au plafond, présence également de dalles et d'un bloc sortie de secours.

Il est à noter que les fenêtres qui donnent sur la droite sont protégées par des persiennes métalliques pliantes.

6)OFFICE :

La porte d'accès de la salle restaurant est de type panneau avec béquille double et groom. Celle-ci donne sur une partie office qui présente au plafond des dalles de laine de roche.

Présence également d'un compteur électrique, d'un radiateur en fonte.

Les murs sont peints, la peinture est très vétuste.

Le sol est carrelé.

Il existe une vieille pierre à évier.

Je constate que cet office donne directement sur une pièce communicante avec l'arrière bar.

Cette pièce communicante est en pavés au niveau du sol.

Les murs sont complètement défraîchis, hors d'usage, avec papier peint arraché.

Une vieille porte en bois bloquée avec vitres donne sur l'arrière du terrain et une vieille fenêtre en bois avec carreaux cassés également.

Je constate que dans cette pièce se trouve également l'alimentation électrique sous réserve de bon fonctionnement et un radiateur en fonte ancien.

L'arrière pièce qui donne derrière la partie bar est également carrelée avec porte accordéon séparant les deux pièces.

Murs peints mais très vétustes.

Le plafond est recouvert de peinture avec un néon, en très mauvais état.

Je constate que cette pièce est fermée du bar par une porte avec vitres, porte en bois et un cheminement permet de rejoindre deux autres pièces.

Ce cheminement est également en carrelage au niveau du sol.

Murs peints très vétustes, il s'agit d'une arrière pièce sur la gauche avec porte en bois dont un carreau est absent.

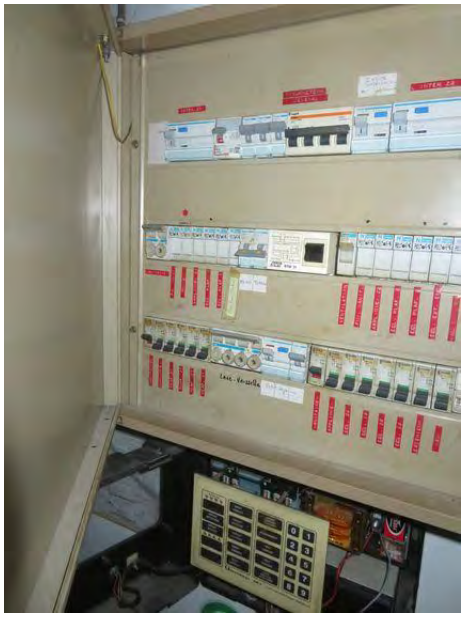
Sol en dalle béton.

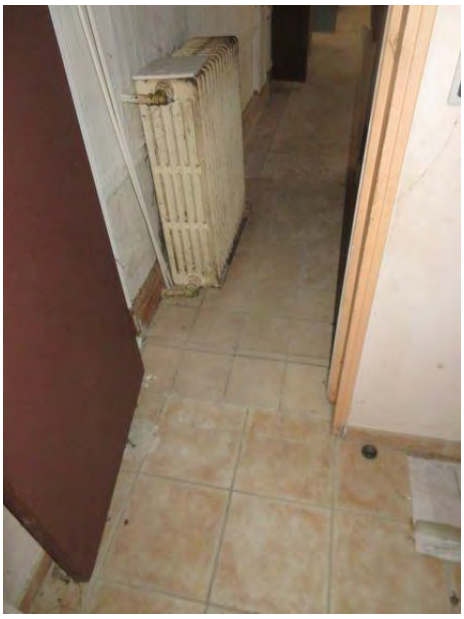
Murs peints et plafond peints, l'ensemble est très vétuste avec moisissures en partie haute.

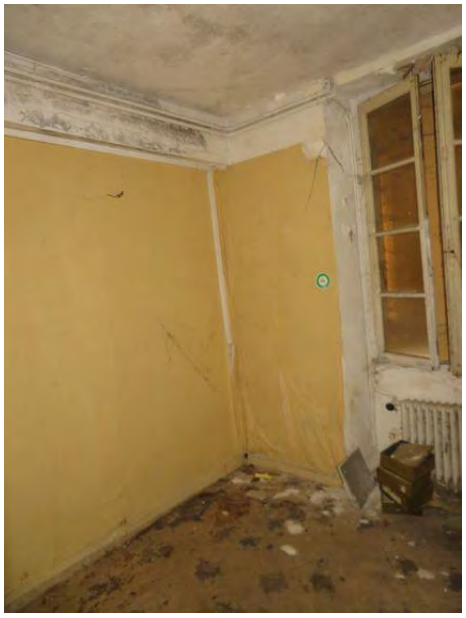
Je constate la présence d'une vieille fenêtre en bois avec simple vitrage, protégée par deux volets en bois pleins.

Il existe un radiateur en fonte.

Dans cette pièce comme dans les autres, se trouvent quelques prises de courant sous réserve de bon fonctionnement.







Il existe également à la suite, tout au bout, la partie cuisine.

7)PARTIE CUISINE :

Dans cette partie cuisine, je constate que le plafond est peint, fortement fissuré, ancien, vétuste, noirci.

Les murs sont recouverts pour partie de carreaux de faïence et peints, l'ensemble est très très vétuste.

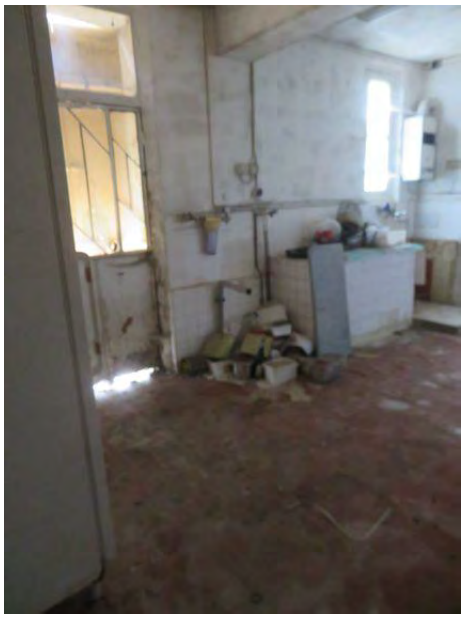
Une vieille porte en fer donne accès sur l'avant de la propriété, il s'agit d'une porte qui est fermée par un volet sur la rue, cette porte est très vétuste.

Le sol est en pavés.

Présence de briques aux murs et d'un bloc carrelé. Manifestement, il se trouvait précédemment une pierre à évier qui a disparu.

Il existe un vieux chauffe-eau également qui est complètement obsolète et une petite fenêtre en bois avec deux carreaux, très très vétustes.

Au niveau du cheminement pour arriver à la cuisine se trouvent également d'autres installations sanitaires, manifestement une ancienne douche qui n'est plus utilisable en l'état, ne subsiste que le robinet.



Je constate que dans le passage où se trouvent les sanitaires vers le restaurant, une porte en bois de type panneau avec béquille double donne accès via un escalier en béton ; carreaux de plâtre sur la gauche et droite, murs crépi, à une cave.

8)CAVE :

Cette cave qui a priori correspondait à une ancienne discothèque, présente une première cave avec plafond, poutres visibles, éclairages en néon, murs en briques et pierres, et sol recouvert d'une moquette très vétuste.

Trois escaliers permettent d'accéder ensuite par une double porte en bois à un accès côté rue de la mairie, cet accès présente un mur peint, ancien.

Présence également au sol d'une dalle béton.

Un autre escalier avec deux portes complètement hors d'usage, qui sont dégradées, donnent dans la rue en face de la mairie.

PREMIER ETAGE :

L'accès au premier étage s'effectue par un escalier en bois peint avec moquette en partie sur les marches ; l'ensemble est très très vétuste avec présence de moisissures à plusieurs endroits.

Les murs sont peints sur de la fibre de verre.

Présence en partie basse d'un radiateur de chauffage central en fonte.

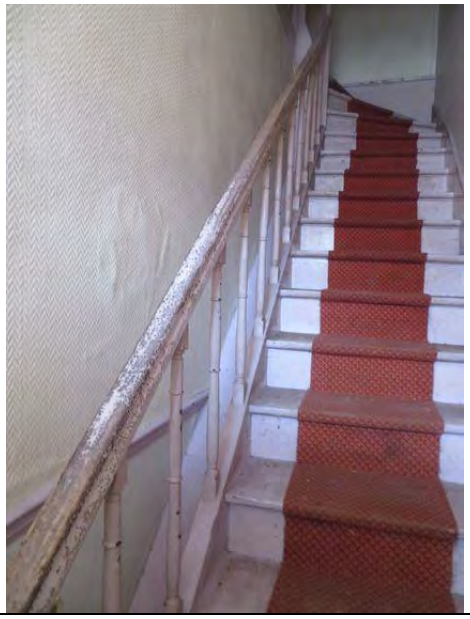
Au niveau de la configuration des lieux, je constate la présence tout d'abord d'un premier salon, ensuite sur la gauche d'une partie privée, puis les chambres qui sont numérotées 7, 6, 5, 4, 3, jusqu'à l'extrémité où se trouvent les chambres 2 et chambres 1.

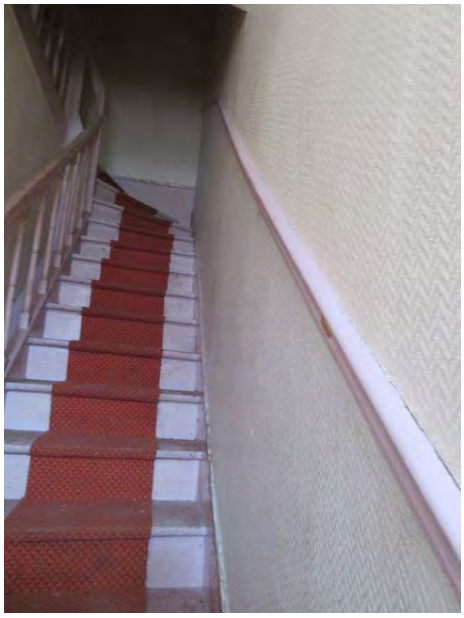
L'ensemble est desservi par un couloir avec moquette au sol, murs peints sur de la fibre de verre.

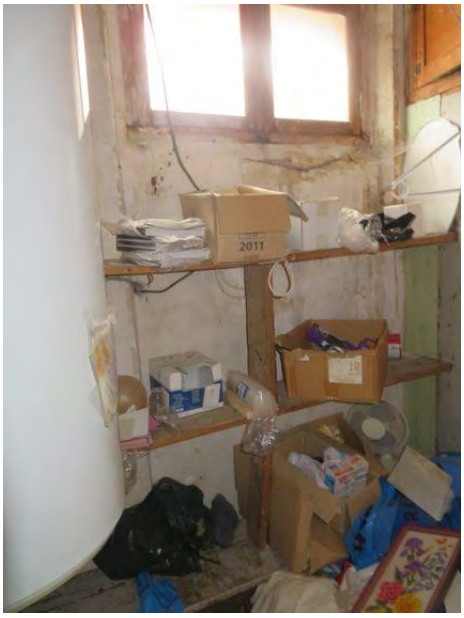
En haut de l'escalier, sur le palier, je constate de la moquette au sol.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte comme le plafond, il existe un point lumineux.

Sur la droite, je constate la présence d'un placard contenant notamment un cumulus électrique, le placard est fermé par une porte avec deux boutons.







1)SALON PRIVE :

Dans le salon privé situé sur la gauche, je constate que le sol est recouvert d'une moquette.

Présence d'un radiateur de chauffage central au gaz.

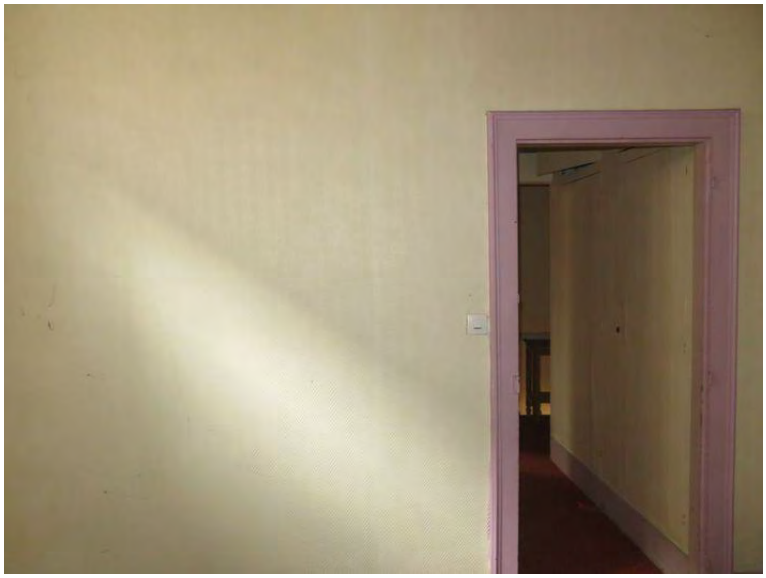
Derrière la porte, un placard avec penderie, tablettes.

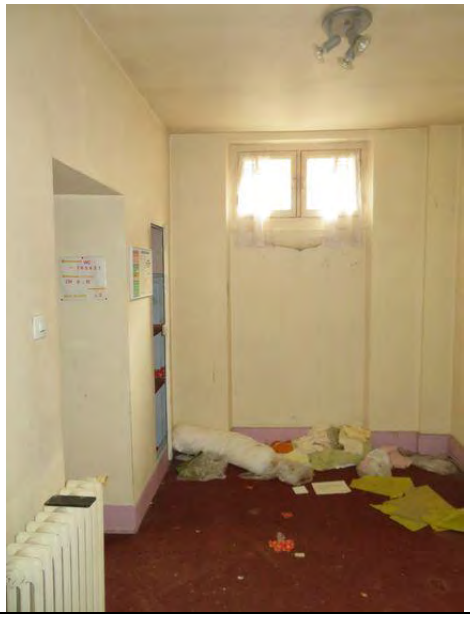
Une porte-fenêtre en bois ancienne simple vitrage et un coin sanitaires avec lavabo et robinet mélangeur.

Il existe un hublot d'éclairage et lampes en applique.

A la suite, pour rejoindre la partie salon privé, je constate la présence d'un couloir avec placards muraux, quatre petits placards.

A droite, une porte moulurée qui donne sur des sanitaires.





2)SANITAIRES :

Je constate la présence d'une vieille baignoire métallique, un lavabo avec robinet mélangeur, une petite fenêtre en bois simple vitrage donnant sur le toit du bâtiment à l'arrière, toit ancien avec tuiles plates et une cuvette de WC.

Présence au sol d'un parquet en bois et également d'un petit radiateur en fonte.

3)PARTIE PRIVATIVE :

Ce trouve une partie centrale avec moquette au sol.

Les murs sont recouverts de fibre de verre.

Il existe une petite fenêtre de battants en bois, deux placards muraux fermés par une porte chacun. A l'intérieur, présence de tablettes.

Sur la gauche, une partie nuit avec porte de type panneau mouluré.

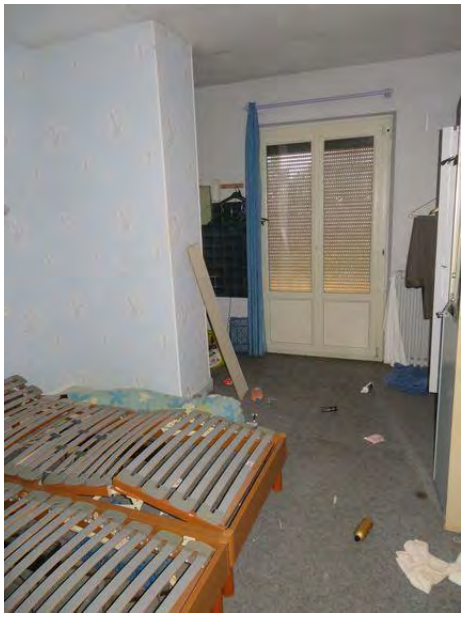
Le sol est recouvert d'une moquette.

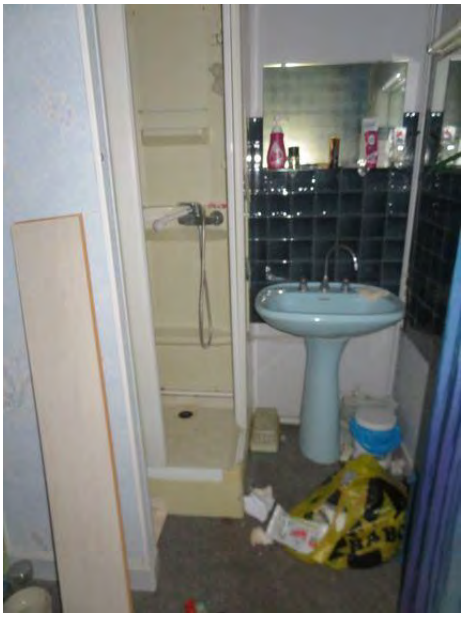
L'éclairage naturel est assuré par une porte fenêtre avec un volet roulant.

Une partie sanitaire sur la gauche avec un lavabo colonne, robinet mélangeur, une cabine de douche en matière plastique avec mitigeur.

Derrière la porte se trouve un radiateur de chauffage central en fonte.

Dans la chambre située dans la partie privée, sur la gauche, donnant sur le balcon, la porte fenêtre est en PVC.





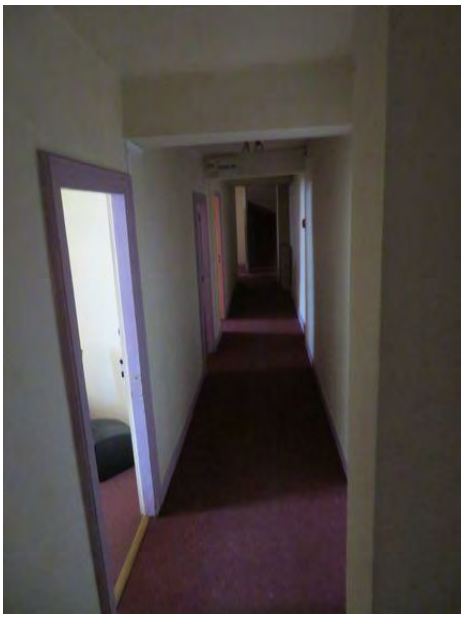
4)COULOIR :

Présence des autres chambres en enfilade.

Dans le couloir qui dessert ces pièces est recouvert de fibre de verre au niveau des murs.

Le sol est recouvert d'une moquette.

Le plafond également d'une fibre de verre peinte avec emplacements de luminaires et également tableau disjoncteur électrique.



5)CHAMBRE N°7 :

Sur la gauche se trouve la chambre numéro 7.

La fenêtre est en double vitrage, en bois, avec petit placard sous la fenêtre.

Il existe un radiateur en fonte.

Les murs sont tapissés, anciens.

Le plafond est tapissé, ancien.

La porte d'entrée est ancienne également.

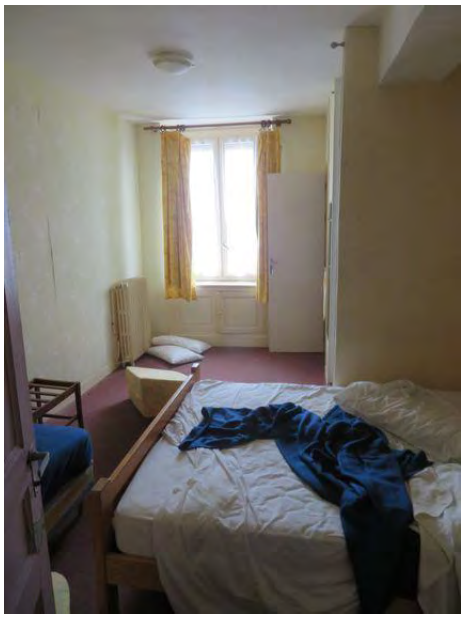
Présence d'une cabine de douche fermée par deux portes, l'ensemble est très très vétuste puisque les faïences ont été peintes, elles sont abîmées.

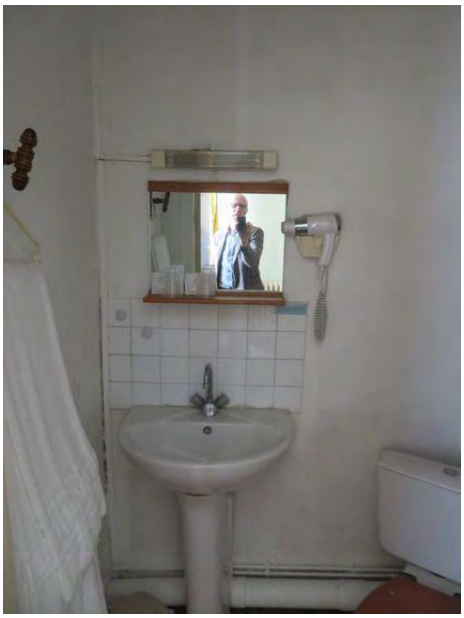
Il existe également un petit coin contenant un lavabo à colonne avec robinet mélangeur, un néon, une ventilation et une cuvette de WC.

Le sol est en linoleum dans cette partie sanitaires.

Présence de prises électriques et d'appliques aux murs.

7





6)CHAMBRE N°6 :

Elle est plus petite.

Le plafond en recouvert de fibre de verre peinte.

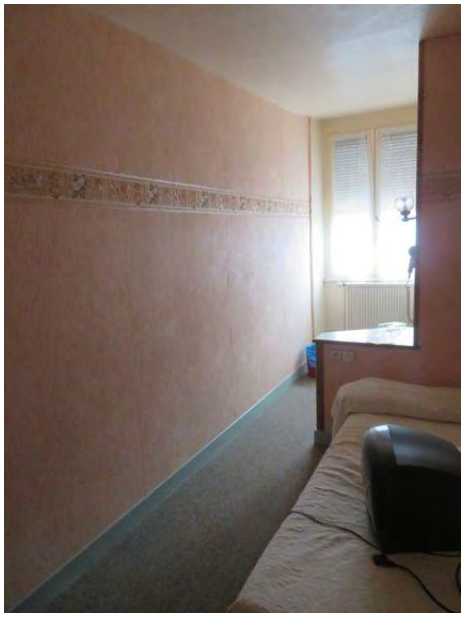
Les murs sont tapissés.

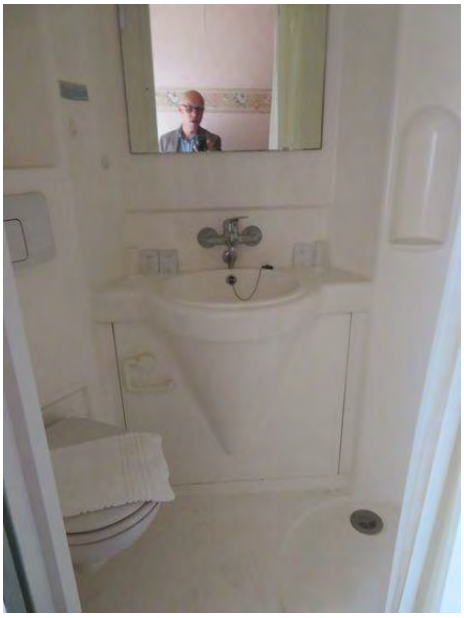
Présence d'une fenêtre en bois et double vitrage.

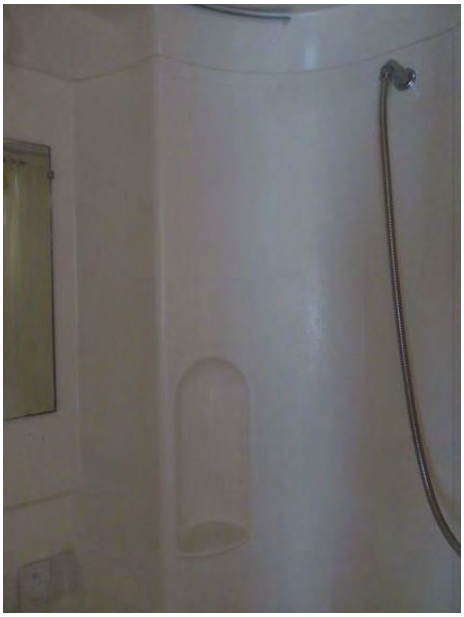
Il existe un radiateur métallique.

Présence d'un coin douche et sanitaires, il s'agit d'une coque en matière plastique avec lavabo, douche, WC « type Hôtel Formule 1 ».

Présence également de tout ce qui est installations électriques, prises de courant et éclairages.







7)CHAMBRE N°5 :

Dans celle-ci, le sol est recouvert d'une moquette.

Les murs sont tapissés.

Lee plafond est recouvert de fibre de verre peinte, un point lumineux est visible.

Présence également d'une fenêtre avec double vitrage, en bois, et d'un radiateur métallique.

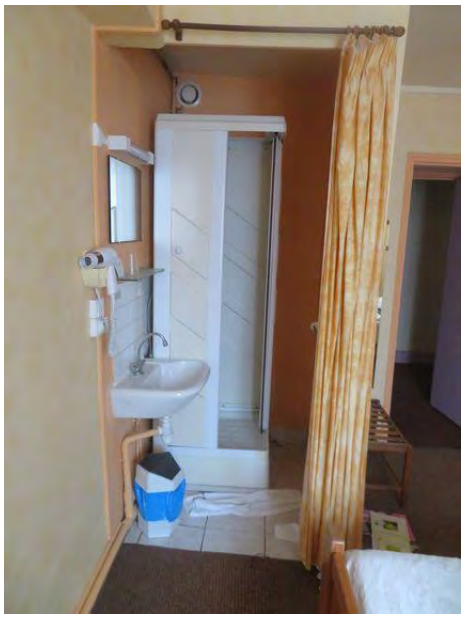
Un coin douche est également présent, fermé par un rideau.

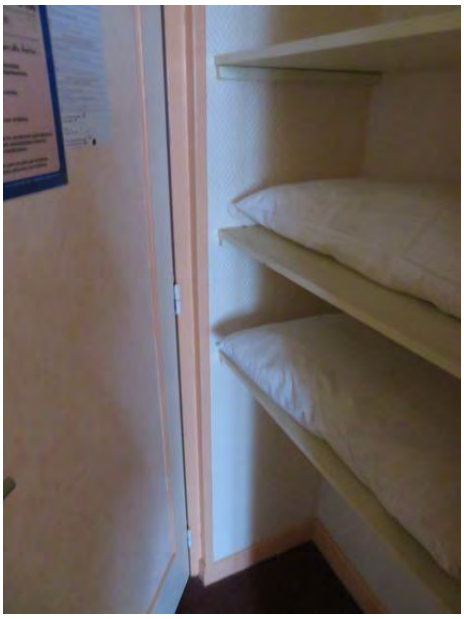
Le sol est carrelé.

Présence d'un petit lavabo avec robinet mélangeur, système de ventilation, un petit néon et alimentation électrique présente dans cette pièce sous réserve de bon fonctionnement.

En ressortant de la chambre, sur la gauche se trouve une porte de type panneau avec béquille double, qui donne accès sur un WC.

5





8)WC :

Le sol est recouvert d'un linoleum.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte, comme le plafond.

Présence d'une bouche de ventilation.

Poursuite du couloir :

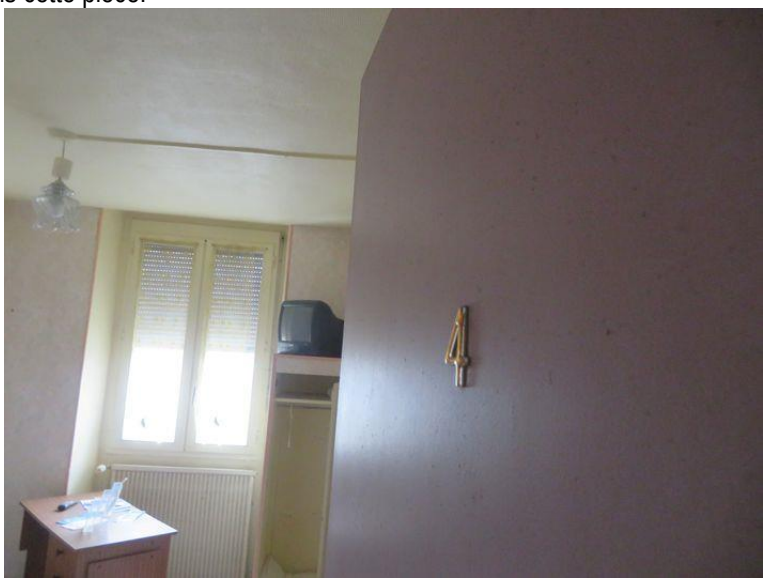
9)CHAMBRE N°4 :

A l'extrémité du couloir, sur la gauche, se trouve la chambre numéro 4, fermée par une porte de type panneau.

En entrant se trouvent des étagères murales.

Sur la gauche, une porte de type panneau avec verrou, qui donne sur le coin sanitaire, avec lavabo à colonne, baignoire en grés émaillé, et cuvette de WC.

Le restant de la chambre est recouvert de dalles de moquette.

Il existe un petit radiateur métallique de chauffage central, une fenêtre en bois avec double vitrage.

Présence d'appliques lumineuses, également d'une lampe au plafond et de prises électriques et téléphone dans cette pièce.