

### 10) WC SEPARÉ ET FIN DU COULOIR :

A l'extrémité du couloir, qui permet d'accéder aux chambres numéro 3 et numéro 1, je constate la présence d'un WC séparé, fermé par une porte.

**Le sol est recouvert d'un linoléum.**

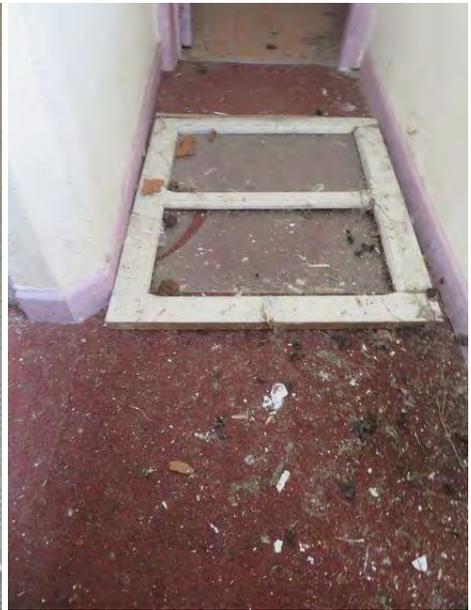
Les murs sont peints.

Le plafond correspond à la montée d'escalier menant à l'étage.

Le sol est recouvert d'une moquette vétuste, sale.

Il est à noter qu'une petite fenêtre en bois et simple vitrage qui donne sur le toit du bâtiment contigu est cassée et repose sur le sol, le bâtiment est complètement ouvert.





### 11)CHAMBRE N°3 :

Celle-ci se trouve au fond du couloir sur la gauche.

La porte est de type panneau avec béquille double.

Je constate la présence au plafond de fibre de verre peinte.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le sol est recouvert d'une moquette rase ancienne.

Il existe dans cette pièce un radiateur de chauffage central métallique, deux appliques aux murs, et un éclairage au plafond.

Il existe également une fenêtre en bois qui donne sur la rue, avec double vitrage, un lavabo à colonne, et une cabine de douche en PVC avec robinet mitigeur.

Présence dans toutes ces chambres de blocs de ventilation dont j'ignore s'ils fonctionnent.

Il est à noter également la présence d'une cabine séparée avec WC.

Les murs et le plafond sont recouverts de fibre de verre peinte.

Le sol carrelé.







### 12)CHAMBRE N°1 :

Celle-ci donne sur le côté latéral du bâtiment.

La porte est moulurée, en bois, avec deux boutons de porte.

Le plafond est peint.

Les murs sont tapissés.

Le sol est recouvert d'une moquette rase.

Présence pour l'éclairage naturel de deux fenêtres avec double vitrage, volets roulants avec béquilles **de manœuvre, comme d'ailleurs** dans les autres chambres.

Présence également de deux radiateurs en fonte.

Je constate la présence de l'alimentation électrique, et d'une ampoule au plafond.

Il existe un espace fermé par une porte de type panneau avec béquille double, avec WC, lavabo à colonne, petite fenêtre en bois et double vitrage qui donne sur la rue, et également une cabine de douche fermée par deux portes, il s'agit d'une cabine en PVC et verre.







A l'extrémité du couloir, à gauche de la petite fenêtre qui est cassée, se trouve une porte de type panneau avec barre anti-panique, menant à un escalier qui est encombré de gravats, qui est également complètement envahi par des plantations.

Je constate simplement la présence d'une descente de toit de tôles bac acier.

Je constate également que l'enduit du mur situé à droite est tombé et une partie laisse apparaître effectivement les pierres du bâtiment.







De l'appartement N°1 j'ai eu également une vue sur le terrain arrière en friches :





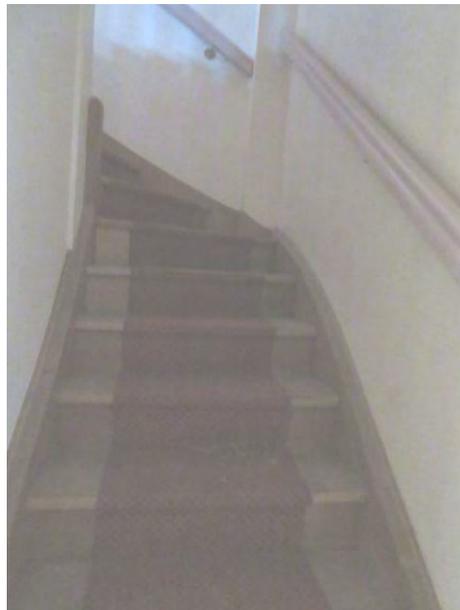
## DEUXIEME ETAGE :

### **1)MONTÉE D'ESCALIER :**

Présence d'un escalier de même style que celui menant du rez-de-chaussée au premier étage.

Les murs sont peints avec fibre de verre, main courante en bois peinte.

Les marches sont en bois, peintes, également recouvertes de moquettes.



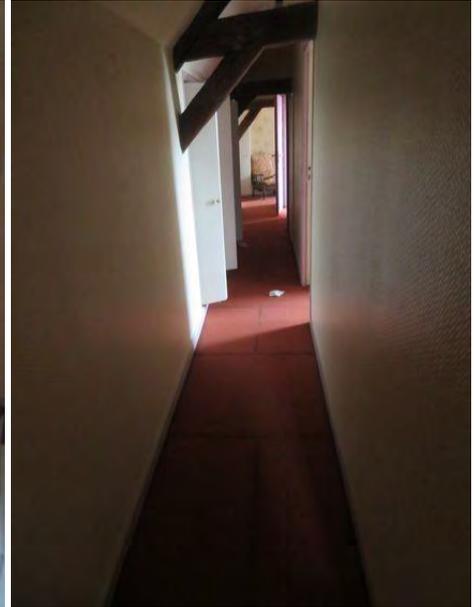
### **2)PALIER :**

Je constate que le palier de ce deuxième étage est recouvert également de moquette au sol.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Je constate la présence sur la droite des chambres numéro 8 et en face des chambres numéro 9.

Puis, d'un couloir sur la gauche qui dessert également d'autres chambres.



### 3) CHAMBRE N°8 A DROITE SUR LE PALIER :

Le plafond est peint, poutres apparentes.

Présence également d'un papier peint, et d'une fenêtre avec simple vitrage qui donne sur le côté latéral.

De cet emplacement, j'ai une vue sur un appentis qui correspond manifestement à un bâtiment qui est complètement dans la végétation dont je ne peux y accéder, avec tôles au niveau de la toiture.

Il existe un lavabo à colonne, un vieux convecteur électrique et des prises électriques

Présence également d'un éclairage au plafond.

Une porte séparée donne sur une cuvette de WC.

Les murs et plafond sont peints.

Le sol est recouvert d'un linoléum.





#### 4)CHAMBRE N°9 EN FACE DE L'ESCALIER :

Le plafond est peint.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le sol est recouvert de la même moquette que dans le couloir.

Il existe un petit chauffage électrique qu'on retrouve d'ailleurs dans le couloir, il s'agit de vieux convecteurs.

Présence également de placards muraux et d'un emplacement avec douche, « système type Formule 1 », avec WC, douche et petit lave-mains ; l'ensemble est avec des cloisons type sandwich en PVC.

Eclairage au plafond et également au niveau des murs.

Présence d'un velux avec rideau pare soleil.

Il est à noter que cette chambre est sur deux niveaux au niveau du sol.





### 5) COULOIR DESSERVANT LE RESTANT DE L'ETAGE :

Présence sur la gauche de placards muraux fermés par portes de type KZ.



### 6) CHAMBRE N°10 :

La porte est de type panneau.

Le plafond est peint.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Il existe un velux pour l'éclairage naturel.

Je constate la présence de petits convecteurs électriques.

Il existe également un éclairage au plafond et deux vasques aux murs.

Présence également d'un placard mural fermé par une porte.

Pour les sanitaires, même système que dans la chambre précédente, avec présence de douche, de cuvette de WC, et de petit lavabo « type Hôtel Formule 1 », **l'ensemble est fermé par une porte.**







### 7) CHAMBRES NUMERO 11 ET NUMERO 12 A L'EXTREME DU COULOIR

Les portes sont de type panneau avec béquille double.

Présence de velux.

Un système sanitaire comme dans les chambres précédentes, « type Hôtel Formule 1 », avec douche, WC, lavabo et cloison type sandwich pour les deux chambres.

Présence de deux placards de type KZ, un pour chaque chambre et deux convecteurs électriques également un pour chaque chambre.

La chambre numéro 12 et numéro 11 sont communicantes par une porte intermédiaire

Le plafond est peint.

Les murs sont tapissés.

Le sol est recouvert d'une moquette.







Un petit passage donne accès ensuite aux combles, ce passage donne derrière une penderie.

Présence d'une porte dans ces combles qui donne sur un emplacement avec deux chauffe-eau.





### CAVE :

Nous ouvrons ensuite la porte de cave qui donne côté rue.

Je constate que l'escalier est complètement verrouillé, ne permettant pas de descendre en sécurité.

J'effectue donc des clichés photographiques de cette ouverture.

La cave est avec terre battue, murs en pierre visibles.

Présence d'un cumulus électrique.





### *CHAUFFERIE :*

Nous sommes ensuite rendus du côté de la mairie où se trouve le bâtiment à usage de chaufferie, tel que désigné sur le document qui m'a été remis.

Je constate que le petit bâtiment est en pierres avec couverture en tuiles plates.

Il est à noter que la porte d'accès qui donne côté rue de la mairie est manifestement condamnée.

L'accès à l'intérieur est également condamné en raison de la présence d'une sangle qui ferme le portail, qui n'a pas d'autre fermeture.

Je constate surtout la présence de végétaux qui empêchent de progresser normalement et d'accéder à l'arrière de ce bâtiment.

Néanmoins se trouve dans le mur, le coffret pour le compteur gaz qui a été démonté, donc ne se trouvent que les tuyaux.

Il existe également une ventilation qui est visible également dans le mur et une cheminée dont la partie haute est dégradée.

Il s'agit manifestement de l'emplacement de la chaudière au gaz mais dont je ne peux constater la présence ce jour.



Vue sur l'accès au terrain et à la chaufferie côté Place de la Halle



Accès côté Mairie







Chaufferie côté Mairie





Fin de ma prestation à 16 h 15.

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

COUT :SIX CENT TRENTE SEPT EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTIMES

Coût détaillé (en euros) :

Art A 444 : 221.36

Art A 444-18 : 300.60

SCT : 9.40

HT : 531.36

TVA 20% : 106.27

TTC : 637.63



# ANNEXE

SCP d'AVOCATS INTER BARREAUX  
HERMINE AVOCATS ASSOCIES  
58 Bd Gambetta (3<sup>ème</sup> étage)  
BP 40002  
10001 TROYES CEDEX  
Tel : 03.25.73.31.21 - Fax : 03.25.73.57.31  
Mail : [contact@scp-hermine-avocats.com](mailto:contact@scp-hermine-avocats.com)

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE TROYES

18 FEV. 2025

SAUJ

Dossier : 20231759 - CD/PW  
CROZAT BARAULT MAIGROT/SCILE MARMITON

## REQUETE AFIN DE VENTE D'IMMEUBLE

À Madame ou Monsieur le Juge Commissaire près du Tribunal Judiciaire de TROYES

### A LA REQUETE DE :

Maître Stéphane MAIGROT, mandataire Judiciaire au sein de la **S.C.P CROZAT BARAULT MAIGROT**, S.C.P au capital de 22 867,35€, immatriculée sous le numéro 414 974 246 du registre du commerce et des sociétés de TROYES, ayant son siège 2 place Casimir Périer 10000 TROYES

Agissant es qualités de mandataire liquidateur de [REDACTED]

Ayant pour avocat la **SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES**, représentée par Maître **Christophe DROUILLY**, avocats associés au barreau de l'Aube 58 Bd Gambetta (3<sup>ème</sup> étage) 10000 TROYES

### A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

Par jugement du 29 septembre 2017, le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TROYES a ouvert à l'égard de [REDACTED] représenté par son gérant Monsieur THEILLER Jean-Luc Elio Maurice, une procédure de redressement judiciaire et a désigné la SCP CROZAT-BARAULT-MAIGROT, en la personne de Maître Stéphane MAIGROT, en qualité de mandataire judiciaire (Pièce n°1).

Par jugement du 1<sup>er</sup> mars 2018, le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TROYES a ordonné la conversion en liquidation judiciaire et a désigné la SCP CROZAT-BARAULT-MAIGROT, en la personne de Maître Stéphane MAIGROT, en qualité de liquidateur (Pièce n°2).

Il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire l'immeuble ci-après décrit :

Sur la Commune d'ESTISSAC(Aube)  
4 Place de la Halle

Un ensemble immobilier anciennement à usage d'hôtel-restaurant, édifié sur un terrain d'une contenance de 750m<sup>2</sup> cadastré section AE n°194 Lieudit « PL DE LA HALLE », pour 7a 50ca (Pièce n°5), comprenant :

- Un bâtiment principal élevé sur cave partiel avec :  
Au rez-de-chaussée à usage de cuisine, bar, salle de restaurant, accueil et salle petit déjeuner,  
Au premier étage, un couloir desservant 8 chambres,  
Dans les combles, un couloir desservant 4 chambres,
- Deux autres bâtiments qui encadrent la cour :  
Ancienne grange à usage d'atelier, débarras et chaufferie.

Ensemble immobilier libre de toute occupation et ayant perdu sa licence 4 du fait de la non-exploitation.

Tels et ainsi que lesdits biens et droits existent, s'entendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

L'immeuble appartient à la



Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de Troyes sous les références volume 2012 P 723 le 10 février 2012 (Pièce n°4).

Une évaluation de l'immeuble a été établie par Grégoire MASCLET de la SAS MASCLET EXPERTISES, expert, le 24 janvier 2019 (Pièce n°3).

La valeur du bien a été estimée à la somme de 165 000 euros en utilisant la seule méthode dite « par analogie », la méthode par capitalisation du revenu potentiel n'étant pas pertinente, le bien n'étant pas louable en l'état.

Toutefois, dans le cadre d'une procédure de vente par adjudication, la mise à prix du bien doit être fixée à une somme bien moindre, afin d'attirer de potentiels acquéreurs.

Il apparaît également nécessaire de prévoir une baisse de mise à prix d'un quart, puis d'un tiers à défaut d'enchères à la mise à prix annoncée.

Il convient de procéder à la réalisation de cet élément d'actif selon les formes prévues en pareille matière.

C'est pourquoi le requérant sollicite, qu'il vous plaise, Madame ou Monsieur le Juge Commissaire, de l'autoriser à faire procéder à la vente aux enchères publiques conformément aux dispositions de l'article L 642-18 du Code de commerce, selon la mise à prix qu'il propose de fixer comme suit :

**MISE A PRIX :**

**Quarante mille euros  
40 000,00 €**

**Avec faculté de baisse de mise à prix d'un quart, puis d'un tiers**

Il requiert également que la présente requête soit notifiée par les soins du Greffe au débiteur saisi ainsi que l'ordonnance à intervenir, qui sera aussi notifiée aux créanciers inscrits au domicile élu par eux dans leur inscription.

Fait à TROYES, le 18/02/2025

Maître Christophe DROUILLY



Pièces jointes :

Pièce n°1 : Jugement rendu par le TGI de Troyes en date du 29 septembre 2017,  
Pièce n°2 : Jugement rendu par le TGI de Troyes en date du 1<sup>er</sup> mars 2018,  
Pièce n°3 : L'évaluation du bien de Monsieur Grégoire MASCLET, expert,  
Pièce n°4 : Etat hypothécaire,  
Pièce n°5 : relevé de propriété.

**ORDONNANCE**

Nous, *Me Bénédicte ROBIN*

Juge Commissaire près du Tribunal Judiciaire de TROYES, en charge de la liquidation judiciaire de la [REDACTED]

Vu la requête qui précède et les pièces qui y sont jointes,

Vu la notification faite à la débitrice par le Greffe par lettre recommandée avec accusé de réception en date du *25 février 2012* (à compléter)

Vu l'article L642-18 et les articles R642-22 et suivants du Code de Commerce,

La SCP CROZAT-BARAULT-MAIGROT, mandataire liquidateur entendue en ses explications,

[REDACTED]

**AUTORISONS** la SCP CROZAT-BARAULT-MAIGROT, mandataire liquidateur à procéder à la vente aux enchères publiques de l'immeuble appartenant à [REDACTED]

[REDACTED]

**Sur la Commune d'ESTISSAC(Aube),**  
**4 Place de la Halle**

Un ensemble immobilier anciennement à usage d'hôtel-restaurant, édifié sur un terrain d'une contenance de 750m2 cadastré section AE n°194 Lieudit « PL DE LA HALLE », pour 7a 50ca (Pièce n°5), comprenant :

- Un bâtiment principal élevé sur cave partiel avec :  
Au rez-de-chaussée à usage de cuisine, bar, salle de restaurant, accueil et salle petit déjeuner,  
Au premier étage, un couloir desservant 8 chambres,  
Dans les combles, un couloir desservant 4 chambres,
- Deux autres bâtiments qui encadrent la cour :  
Ancienne grange à usage d'atelier, débarras et chaufferie.

Ensemble Immobilier libre de toute occupation et ayant perdu sa licence 4 du fait de la non-exploitation.

Tels et ainsi que lesdits biens et droits existent, s'entendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

**MISE A PRIX :**

**Quarante mille euros**  
**40 000,00 €**

**DISONS** qu'à défaut d'enchères, la mise à prix pourra être baissée du quart, puis d'un tiers.

**DISONS** que les modalités de publicité seront les suivantes, conformément aux dispositions des articles R 322-31 et R 322-36 du Code de Procédure Civiles d'Exécution :

- Une publicité légale,
- Deux publicités complémentaires par insertion sommaire dans un journal d'annonces légales.

**AUTORISONS** la SCP BERTON-GUILLEMINOT, huissiers de Justice associés à TROYES, à procéder à la visite des lieux avec tout expert chargé d'établir les diagnostics requis notamment à l'article R 271-5 du Code de la construction et de l'habitation en vue de la vente.

**DISONS** que l'huissier de Justice organisera les visites en accord avec la débitrice et, à défaut, si besoin est, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier.

**DISONS** que les frais préalables et les frais postérieurs seront à la charge de l'adjudicataire, en sus de son prix, conformément aux dispositions de l'article R 322-58 du Code de Procédure Civiles d'Exécution.

**DISONS** que l'adjudicataire devra payer ledit prix dans un délai de trois mois, augmenté éventuellement des intérêts habituellement prévus en pareille matière.

**DISONS** en outre que la vente de l'immeuble sera poursuivie devant le Juge de l'Exécution près du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES par l'intermédiaire de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES, avocats associés à Troyes.

**DISONS** que la présente ordonnance sera notifiée par le Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES à la débitrice, et aux créanciers inscrits, à savoir :

La **BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE** dont le siège est à METZ 3 rue François Curel, dont le domicile est élu en l'étude de Maître Caroline COURAILLON-ROUETTE 26 rue Saint-Robert 10340 Les Riceys, créancier inscrit suivant :

-hypothèque conventionnelle inscrite au service de des hypothèques de Troyes le 31 janvier 2012, volume 2012 V 221,

-privilège de prêteur de deniers inscrit au service des hypothèques de Troyes le 31 janvier 2012, volume 2012 V 222.

**ORDONNONS** l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente dont distraction au profit de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES, avocats associés à Troyes.

**DISONS** que la présente ordonnance sera inséparable de la requête à laquelle elle fait suite et sera publiée au Service de la Publicité Foncière de TROYES en application de l'article R321-6 du Code des Procédure Civiles d'Exécution.

Fait en notre cabinet à TROYES,

Le *des deux* *eps*

POUR EXPEDITION CONFORME  
LE GREFFIER

