

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TROYES**

Liquidateur judiciaire : **SCP Ph. ANGEL – D. HAZANE – S. DUVAL**  
**Représentée par Maître HAZANE**

Réf. Greffe 22/02041

**VALEUR VÉNALE EN L'ÉTAT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER À USAGE D'HABITATION**  
**1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024**

10 rue Jeanne d'Arc  
10150 CRENEY- PRES -TROYES  
Parcelle AI 29



## 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

---

**CRENEY - PRES - TROYES** est située au Nord-Est de l'Agglomération Troyenne dont elle est contiguë. Elle est distante du centre de Troyes dans l'Aube d'environ 6 km.

Bien qu'étant une commune périurbaine, pratiquement intégrée à l'Agglomération Troyenne, CRENEY-PRÈS-TROYES a conservé un caractère rural assez marqué, notamment au hameau d'Argentolle.

D'une superficie de 1 576 hectares, elle est délimitée par les communes de Vailly, Luyères, Assencières, Villechétif, Saint-Parres-aux-Tertres, Pont-Sainte-Marie et Lavau. Le territoire communal est traversé par un important réseau routier.

La ville comptait 1 997 habitants en 2021, pour une superficie de 15,76 km<sup>2</sup>.

Les communes limitrophes de Troyes sont :



### Accessibilité routière et autoroutière :

- Autoroute A 26
- RD 960
- RD 172
- RD 610
- RD 5
- RD 19

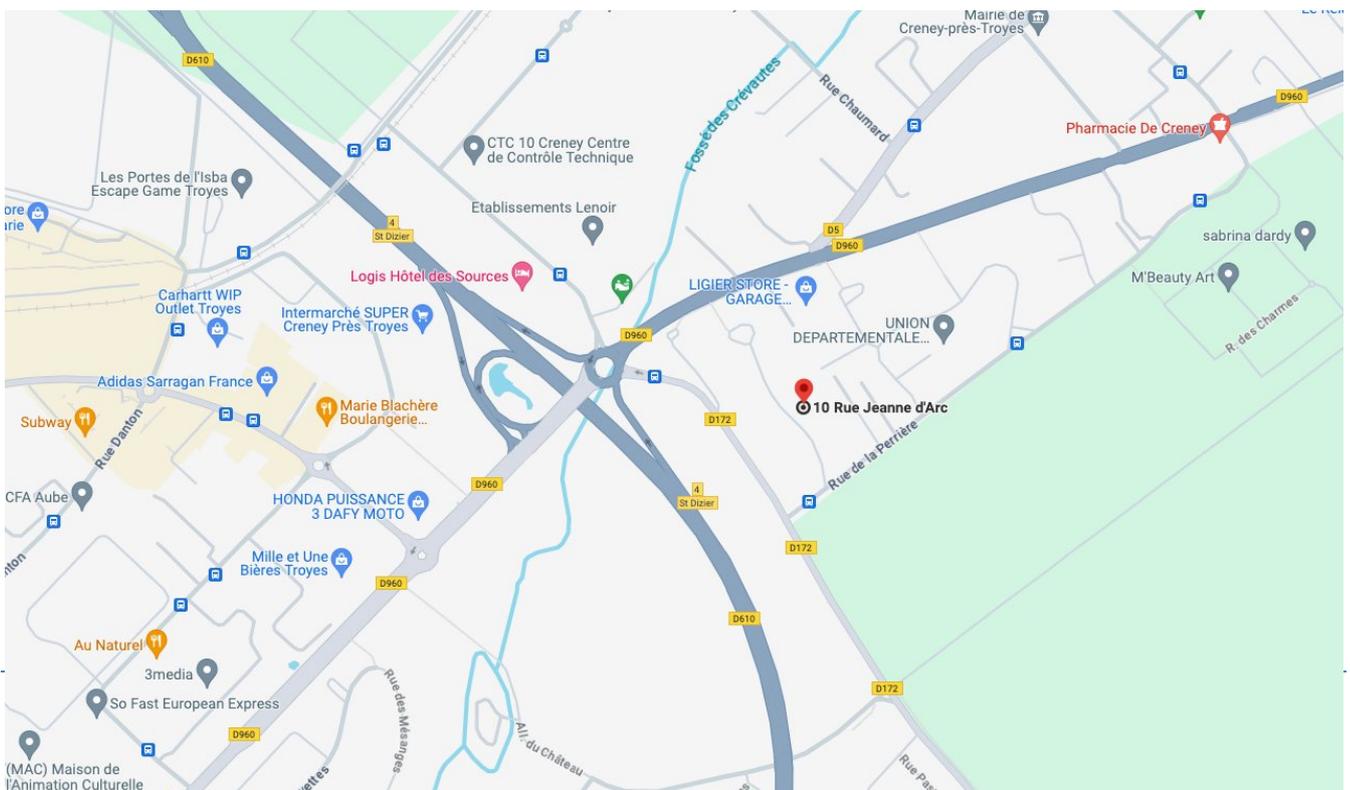
### Desserte par les transports en commun :

- Ligne SNCF Troyes / Châlons-en-Champagne
- Des lignes de bus desservent la commune

### Services de proximité :

- Gare de Troyes à 6,5km
- Mairie à 1,6km
- Supermarché à 1km
- Magasins d'usine à 1km
- Arrêt de bus à 450m

Les biens sont situés 10 rue Jeanne d'Arc.



## 2. DESCRIPTION DES BIENS ÉTUDIÉS

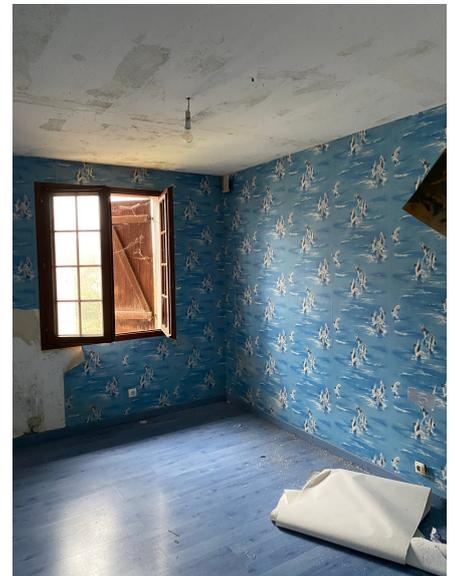
---

### 2.1. Biens étudiés

Une construction des années 1970, à ossature et maçonnerie traditionnelle élevée sur un sous-sol semi enterré d'un rez-de-chaussée et d'un étage mansardé sous une toiture deux pentes couverte en tuiles grand format.

Cette maison comprend :

**Au rez-de-chaussée**, un couloir d'entrée avec les escaliers, à droite un séjour salon avec une cheminée et des portes fenêtres sur le jardin, à gauche la cuisine, une salle de bains et un WC indépendant et deux chambres,



**Au 1<sup>er</sup> étage**, un dégagement qui distribue, 2 chambres, une salle d'eau avec WC et un grenier,



**Au sous-sol**, une laverie, une cave, une chambre et un garage.



## 2.2. État des surfaces

La superficie relevée est d'environ **171 m<sup>2</sup> + s/sol 110 m<sup>2</sup>**

## 2.3. État général

La maison est en très mauvais état, elle n'est ni habitée ni chauffée depuis 2 ans. Il n'y a plus de chauffage, l'ensemble des fenêtres est à refaire, le réseau de fluides à vérifier, une partie de la toiture à vérifier, infiltrations à l'étage et l'ensemble de la décoration et des sanitaires sont à moderniser.



## 2.4. Terrain

Nous étudions ici le terrain cadastré AI 29 d'une superficie de 998 m<sup>2</sup>.

Il est de forme régulière et cadastré :

Section	N°	Adresse	Contenance
AI	29	10 rue Jeanne d'Arc 10150 Creney-Près-Troyes	998 m <sup>2</sup>
<b>CONTENANCE TOTALE</b>			<b>998 m<sup>2</sup></b>



Le jardin est en friche, un arbre s'est abattu.



