

SELARL Xavier PELLEZ et Sophie PELLEZ-COURIVAUD

Huissiers de Justice Associés

6 rue Edme BOUCHARDON BP 50033

52000 CHAUMONT

Société au capital de 2000 €

RCS Chaumont 523 791 093

03.25.03.02.04 – etude@huissier52-pellez.com

EXPÉDITION CERTIFIÉE

CONFORME À L'ORIGINAL

SI25011280

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'an DEUX MILLE VINGT-CINQ et le TREIZE MARS

A la requête de :

La SA Banque CIC EST, SA au capital de 225.000.000,00 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro 754 800 712, dont le siège est au 31 Jean Wenger-Valentin 67000 STRASBOURG, agissant en la personne de son représentant légal domicilié es-qualité au 5 Rue Georges BERNANOS 21098 DIJON CEDEX 9,

Pour qui domicile est élu à CHAUMONT (52000), 1 rue de Viéville, au cabinet de la S.C.P. d'Avocats WILHELEM - CHAPUSOT - BOURRON, qui s'est constitué sur le commandement de payer valant saisie immobilière et ses suites,

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître NOEL, Notaire à CHAUMONT (52), en date du 23 Octobre 2020, aux termes duquel la BANQUE CIC EST a consenti à la SCI ABICHAÏ un prêt d'un montant de 106.175,00 euros, remboursable en 180 échéances mensuelles, portant intérêt au taux de 1,20 %,
- D'une inscription de prêteur de denier et d'une hypothèque conventionnelle, publiée au Service de Publicité Foncière de CHAUMONT (52) le 23 Octobre 2020 Volume 2020 V n°1025 et 1026,
- De la déchéance du terme notifié par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 09 Décembre 2022,

- D'un protocole d'accord en date des 28 Mars et 18 Avril 2023, homologué par le Président du Tribunal Judiciaire de CHAUMONT le 11 Octobre 2023, dont le terme est déchu de plein droit du fait du défaut de paiement des échéances,

Après un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 28 Janvier 2025 par acte du ministère de Maître David VASSEUR, Huissier de Justice au 4 Rue PLUCHE à REIMS (51100),

Ce commandement de payer valant saisie, sur la commune de CHAMARANDES-CHOIGNES (52000), des biens suivants :

- Un ensemble immobilier à usage d'habitation situé au 3 Hameau de Bellevue (Lieudit CHOIGNES) cadastré Section ZA n°281 « Bellevue » pour 33 centiares, et Section ZA n°283 « Bellevue », pour 03 ares et 93 centiares,
- Un jardin cadastré Section ZA n°444 « Bellevue » pour 01 are et 44 centiares,

Selon acte reçu par Maître Morgane NOEL, Notaire à CHAUMONT (52) en date du 23 Octobre 2020 publié le 13 Novembre 2020 Volume 2020 P n°4294, et la division de la parcelle ZA n°444 à 445 par acte de Maître Morgane NOEL, Notaire à CHAUMONT (52), en date du 29 Avril 2022, publié le 06 Mai 2022 Volume 2022 P n°3081.

J'ai reçu mandat d'établir un procès-verbal de description desdits biens saisis passé le délai de huit jours après la délivrance du commandement valant saisie.

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Maître Xavier PELLEZ, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL Xavier PELLEZ et Sophie PELLEZ-COURIVAUD, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de CHAUMONT (52), 6 rue Edme BOUCHARDON,

Me suis rendu ce jour le 13 Mars 2025 à 09 heures 00 au 3 Hameau de Bellevue à CHAMARANDES-CHOIGNES (Haute-Marne).

Je suis assisté et/ou accompagné de :

- Un serrurier,
- Deux témoins majeurs,
- Un agent de la société SOLEST ENVIRONNEMENT laquelle est déléguée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de l'Agglomération de CHAUMONT pour contrôler le dispositif d'assainissement,
- du Cabinet PERNOT EXPERTISES, SARL immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro B 444 639 520 et dont le siège est au 11 Avenue GOUNOD à DIJON (Côte-d'Or), chargées d'établir les diagnostics techniques requis.



Là étant, je dresse le présent procès-verbal et constate que l'ensemble immobilier à cette adresse est composé d'une maison d'habitation partiellement en travaux selon une division intérieure, d'une cour devant avec trois garages et d'un jardin derrière. Ce dernier est clos, en état d'entretien normal au regard de la saison.

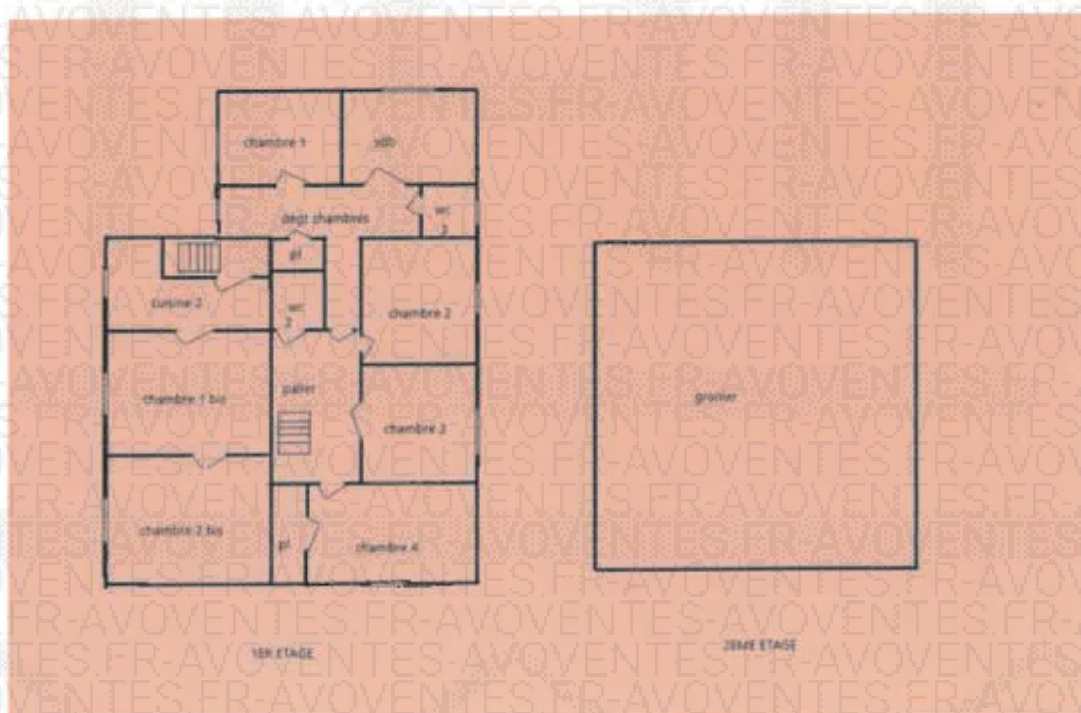
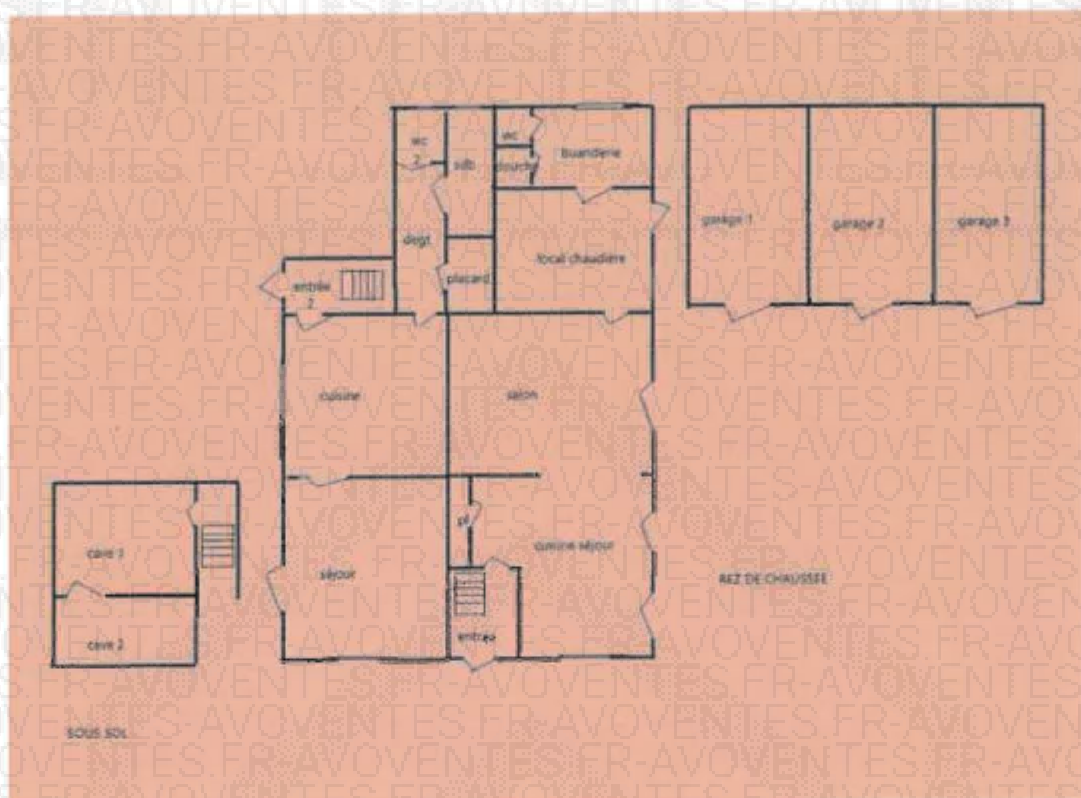
Prenant en compte cette division intérieure, deux ensembles distincts peuvent être identifiés. Le premier, accessible par la cour et par la rue devant, est à usage d'habitation et habitable sur 166,81 mètres². Le second, accessible par une allée voisine au Nord-Ouest de cette propriété, est actuellement inhabitable sur 95,94 mètres².

Les trois garages sur 52 mètres² au total, possèdent une mitoyenneté avec un bâtiment voisin à usage commercial, industriel ou de bureaux. Extérieurement, les bâtiments possèdent des façades cimentées et peintes, des couvertures en tuiles mécanique, bacs acier et plaques ondulées en fibrociment. Les caves sont accessibles par la cour devant, par une trappe au sol composée de deux vantaux métalliques en limite de la voie publique et de la façade Sud de la maison.

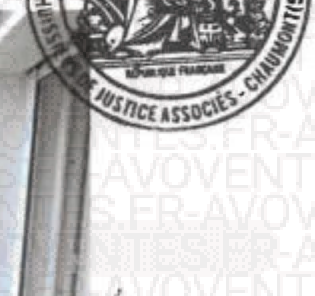
L'immeuble d'habitation est composé de :

- Sous-sol : deux caves,
- Rez-de-chaussée : deux entrées, un ancien séjour, une ancienne cuisine, d'anciens sanitaires dans le prolongement d'un dégagement, une cuisine-séjour, un salon, un local chaudière, une buanderie, une douche et des W.C.,
- Etage : un palier, un dégagement chambres, quatre chambres, une salle de bains, des W.C., une ancienne cuisine, deux anciennes chambres,
- Combles au-dessus.

(Photographies n°1 à 10)









1



2



3



7



REZ-DE-CHAUSSEE

Entrée

Depuis la rue devant, passée une porte vitrée en PVC avec imposte, j'accède à cette entrée de 4,38 mètres² qui distribue l'étage de la maison par un escalier droit en bois, et la cuisine - séjour en face. Je constate ici que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons gris, que les murs sont en plâtre apparent et que le plafond se couvre d'anciennes dalles en polystyrène.

(Photographies n°11 et 12)



Séjour - Cuisine

Depuis l'entrée, passée une porte plane vitrée, j'accède à ce séjour avec cuisine ouverte. Dans cette pièce de 25,20 mètres² qui donne sur le salon, je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons gris, que les murs sont en plâtre apparent et que le plafond est peint en blanc.

Dans l'espace cuisine, le mur côté cour s'ouvre par une porte-fenêtre en PVC blanc, un vantail, double vitrage, volet roulant électrique. Une fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique ouvre le mur côté rue devant. Cette cuisine est équipée de meubles anciens en caisson avec façades dans les tons beiges, d'un plan de travail et d'une crédence de faïence beige, d'un évier avec robinet mitigeur dans les tons marron, d'une plaque de cuisson quatre feux gaz ARTHUR MARTIN dans les tons marron, d'une ancienne hotte aspirante FAURE, d'un four encastré AIRLUX. Dans le séjour entre la cuisine et le salon, le mur côté cour s'ouvre par une porte-fenêtre en PVC blanc, un vantail, double vitrage, volet roulant électrique.

(Photographies n°13 à 16)

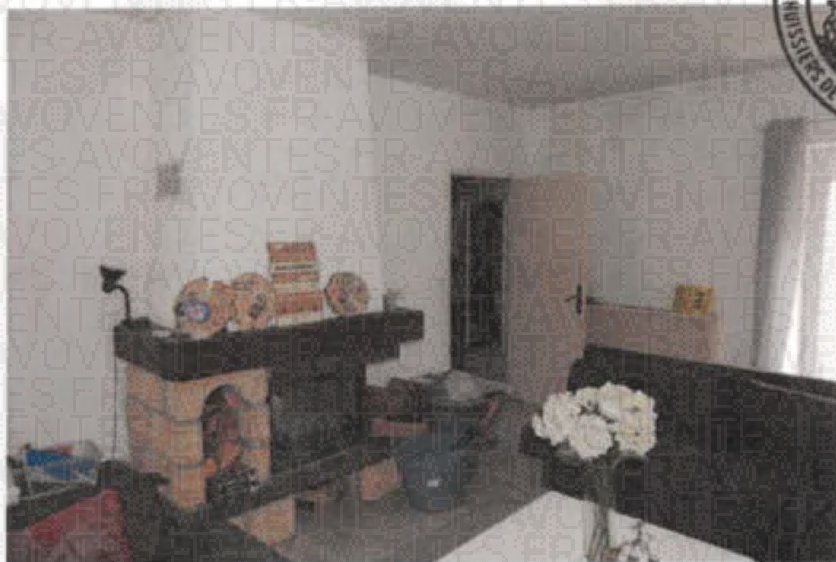




Salon

Depuis le séjour, j'accède à ce salon de 24,08 mètres² qui distribue le local chaudière et dans lequel je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons gris, que les murs sont en plâtre apparent, que le plafond est peint en blanc. Le mur côté cour s'ouvre par une porte-fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique. Je trouve ici une cheminée rustique avec foyer fermé, pierres apparentes, tuileaux, hotte décorative avec crépi blanc.

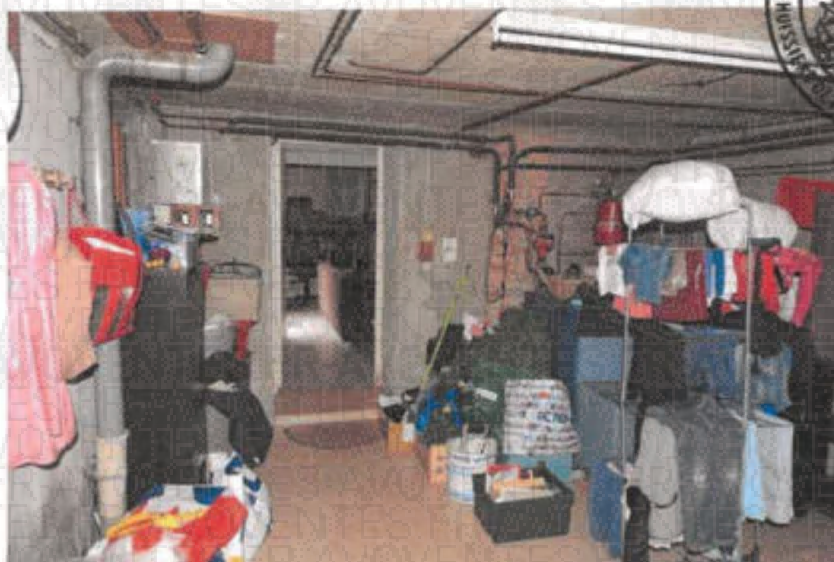
(Photographies n°17 à 19)



Local chaudière

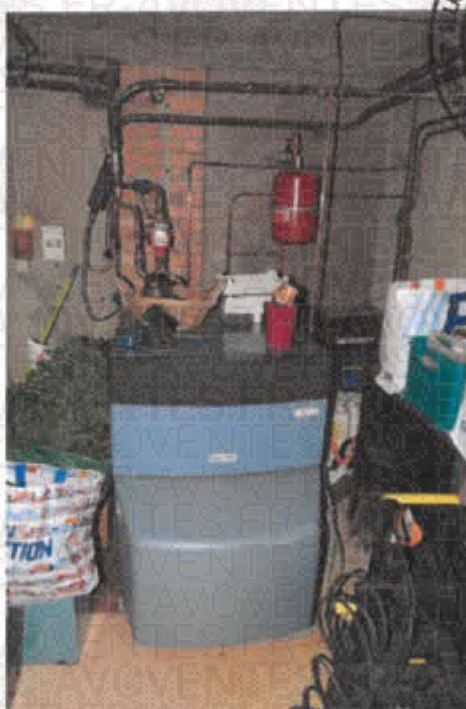
Depuis le salon, passée une porte plane, j'accède à ce local de 19,42 mètres² qui distribue la buanderie et dans lequel je constate que le sol possède un revêtement PVC dans les tons beiges, que les murs sont cimentés et à l'état brut, que les hourdis béton au plafond sont apparents. Le mur côté cour s'ouvre sur une étroite allée couverte entre la maison et les garages par une porte en bois et une fenêtre en bois barreaudée, deux vantaux, double vitrage. Je trouve dans cette pièce la chaudière HS TARM.

(Photographies n°20 à 23)





24



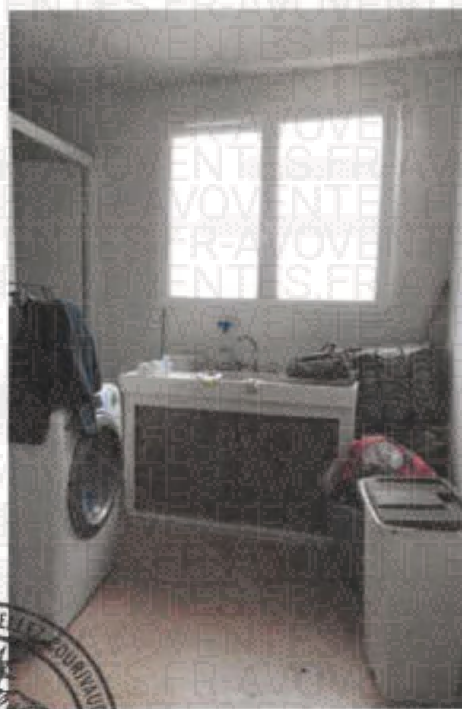
25



Buanderie

Depuis le local chaudière, en haut d'un petit escalier en béton composé de deux marches, j'accède à cette buanderie avec douche et W.C. de 9,77 mètres². Je constate ici que le sol possède un revêtement PVC dans les tons beiges, que les murs et le plafond en béton sont peints en blanc. Le mur côté jardin derrière s'ouvre par une fenêtre barreaudée en PVC, deux vantaux, double vitrage. Je trouve ici un évier blanc de type timbre d'office avec robinets mélangeurs, et, séparés et fermés de portes planes, une douche avec bac receveur blanc encastré au sol et robinet mélangeur, des W.C. sur pied.

(Photographies n°24 à 27)



Entrée 2

Cette entrée de 0,90 mètre² est située dans l'allée voisine de l'immeuble et distribue la partie non habitable de la maison. Passée une ancienne porte en bois vitrée avec imposte, je constate que

le sol possède un revêtement carrelage ancien, petits carreaux, que les papiers peints aux murs et au plafond sont hors d'usage sur des supports dégradés. Cette entrée distribue en face l'escalier vers l'étage et, à droite, une ancienne cuisine.

(Photographies n°28 et 29)



Ancienne cuisine

Depuis l'entrée 2, passée une porte ancienne en bois peint, j'accède à cette pièce très dégradée de 11,50 mètres² qui distribue un ancien séjour et un dégagement vers des sanitaires.

Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage ancien, petits carreaux, que les papiers peints au mur sont hors d'usage sur un support dégradé, que le plafond peint est également dégradé. Le mur côté allée voisine s'ouvre par une ancienne fenêtre en bois, deux vantaux, simple vitrage, volets bois en extérieur. Cette pièce n'est plus équipée que d'un évier ancien de type timbre d'office avec robinets mélangeur en sortie d'une crédence faïencée blanche.

(Photographies n°30 à 33)



30



31



32



33

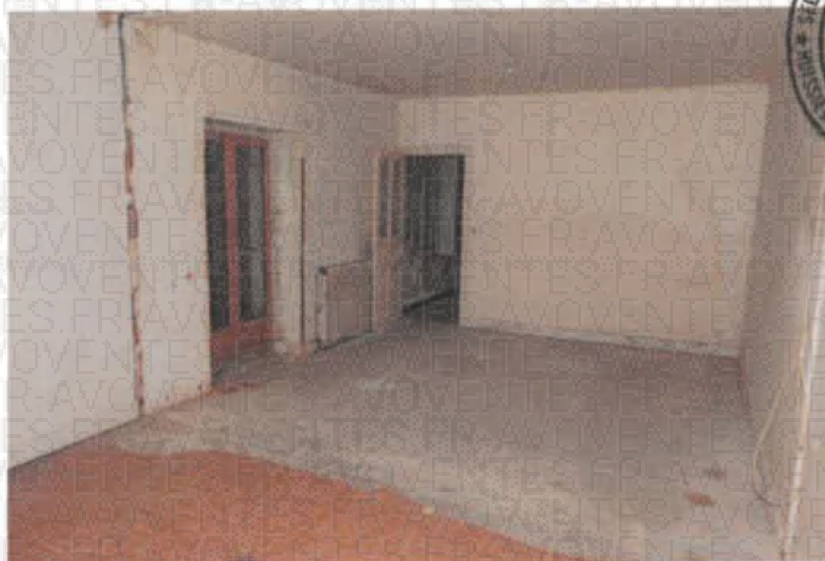
Ancien séjour

Depuis l'ancienne cuisine, passée une porte ancienne vitrée en bois peint, j'accède à cette pièce très dégradée de 28,94 mètres². Je constate ici que le sol cimenté est partiellement couvert d'un revêtement ancien en PVC imitation parquet mosaïque, que les murs sont en plâtre brut et dégradé, que le plafond est peint en blanc. Une cloison démolie et évacuée séparait cette pièce en deux parties. Le mur côté allée voisine s'ouvre par une porte-fenêtre en bois, deux vantaux, double vitrage, volets bois en extérieur. Le mur côté rue devant s'ouvre par une fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique.

(Photographies n°34 et 35)



34

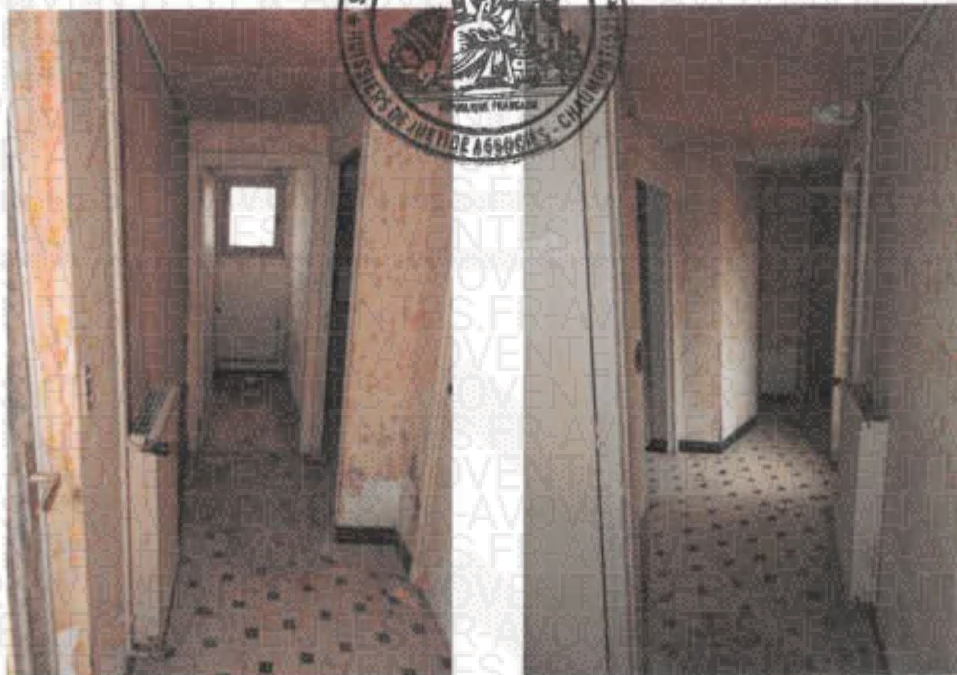


Dégagement avec placards

Depuis l'ancienne cuisine, passée une porte ancienne en bois peint, j'accède à ce dégagement de 6,07 mètres² en forme de couloir avec placards anciens, qui distribue les W.C. 2 et une salle de bains. Dans ce couloir, je constate que le sol possède un revêtement carrelage ancien, petits carreaux, que les murs sont tapissés de papiers peints hors d'usage sur des supports dégradés, que le plafond est dégradé. Le mur côté jardin qui donne dans l'allée voisine s'ouvre par une porte ancienne vitrée en bois peint.

(Photographies n°36 à 39)





W.C. 2

Depuis le dégagement précédent, passée une porte plane, je constate que cette pièce de 1,60 mètre² est sinistrée avec un revêtement carrelage ancien, petits carreaux, des murs et un plafond dégradés. Le mur côté jardin derrière s'ouvre par une fenêtre bois ancienne, barreaudée, un vantail, simple vitrage. Il n'existe plus ici aucun équipement sanitaire.

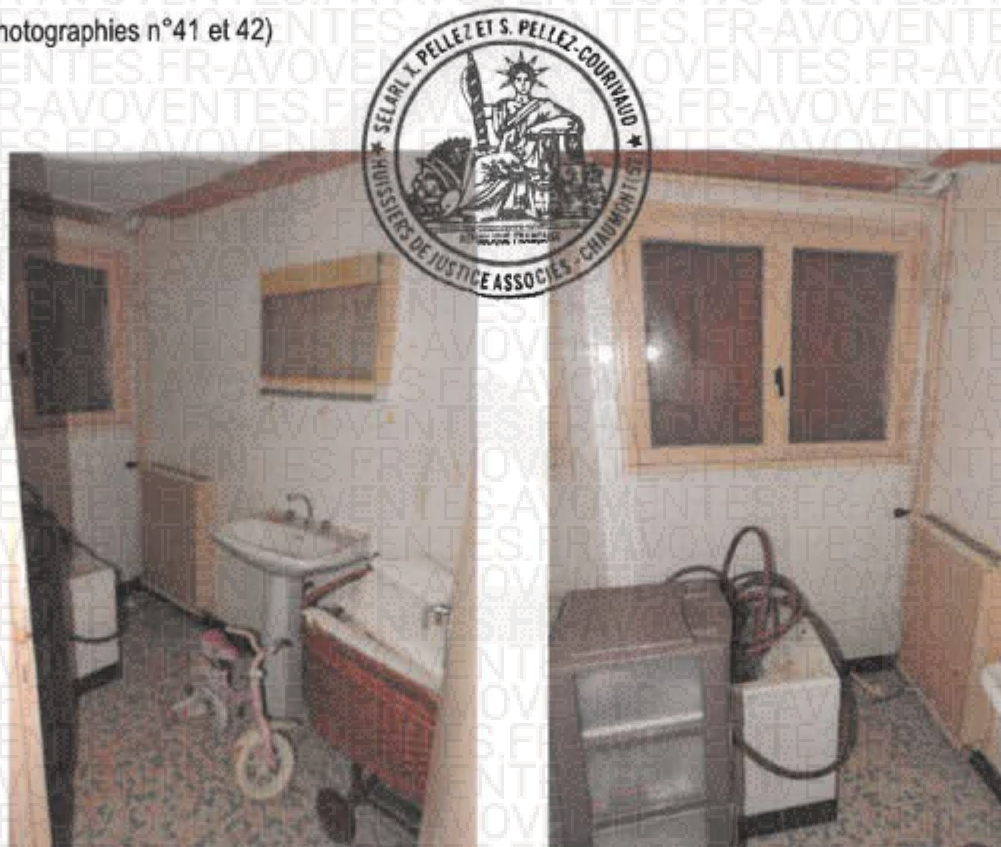
(Photographie n°40)



W.C. 2

Depuis le dégagement précédent, passée une porte plane, je constate que cette pièce de 4,02 mètres² est sinistrée avec un revêtement carrelage ancien, petits carreaux, des murs et un plafond dégradés. Le mur côté jardin derrière s'ouvre par une fenêtre bois ancienne, deux vantaux, simple vitrage, volets bois pliants. Cette pièce est équipée d'un lavabo blanc sur colonne, robinets mélangeur, crédence de faïence blanche, d'un baignoire sabot avec sa crédence de faïence blanche.

(Photographies n°41 et 42)

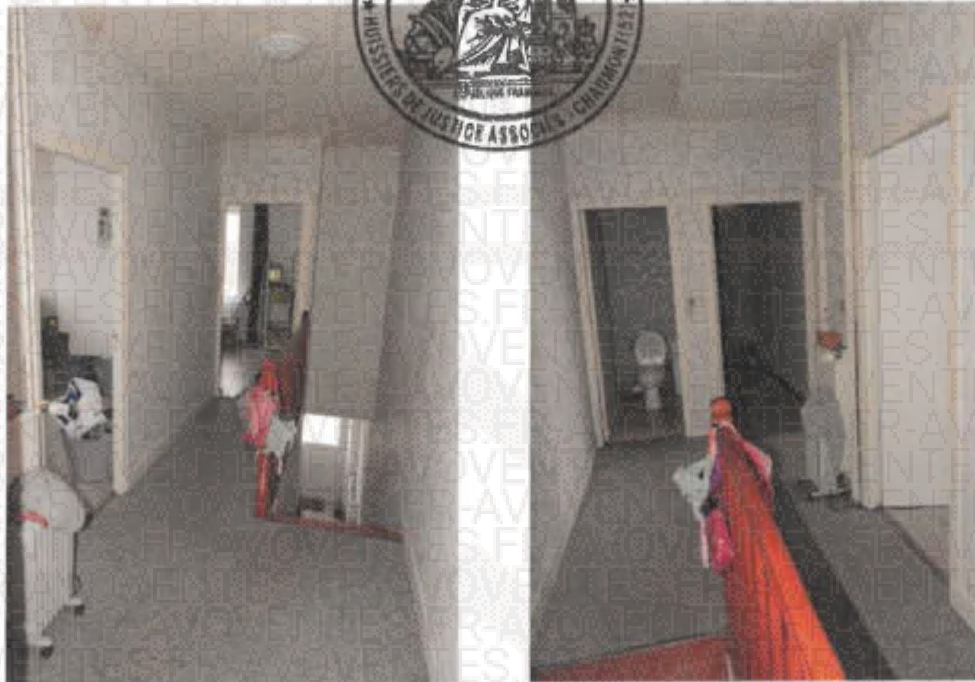


ETAGE

Palier

Depuis l'entrée de la partie habitable, en haut d'un escalier droit en bois avec main courante et barreaudage en bois, j'accède à ce palier de 6,34 mètres² qui distribue des W.C., les chambres 2 à 4 et un dégagement vers la chambre 1 et les sanitaires à cet étage. Je constate ici que le sol possède un revêtement PVC dans les tons bleus, que les murs sont tapissés d'un papier peint défraîchi dans les tons bleus et que le plafond se couvre d'un papier peint dégradé dans les tons beiges. Ce plafond s'ouvre par une trappe d'accès aux combles.

(Photographies n°43 et 44)



W.C. palier

Depuis le palier précédent, par une porte plane, je constate ici que le sol possède un revêtement PVC dans les tons beiges, que les murs sont tapissés d'un papier peint défraîchi dans les tons gris, que le plafond est peint en blanc. Cette pièce de 1,47 mètre² est équipée de W.C. sur pied.

(Photographie n°45)



Dégagement

Depuis le palier, passée une porte plane, dans ce couloir en T de 9,57 mètres² coupé d'un petit escalier en bois, je constate que le sol possède un revêtement PVC dans les tons bleus, que les murs sont tapissés de papiers peints défraîchis et que le plafond se couvre d'anciennes dalles en polystyrène. Ce couloir distribue la chambre 1, la salle de bains et des W.C. Dans la partie basse du couloir, le mur côté allée voisine s'ouvre par une fenêtre PVC, un vantail, double vitrage.

(Photographies n°46 à 48)



Chambre 1

Depuis le dégagement, passée une porte plane, dans cette première chambre de 16,93 mètres², je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons gris, que les murs sont peints en blanc et que le plafond se couvre d'anciennes dalles en polystyrène. Le mur côté jardin dans l'allée voisine s'ouvre par une fenêtre PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique.

(Photographies n°49 à 51)

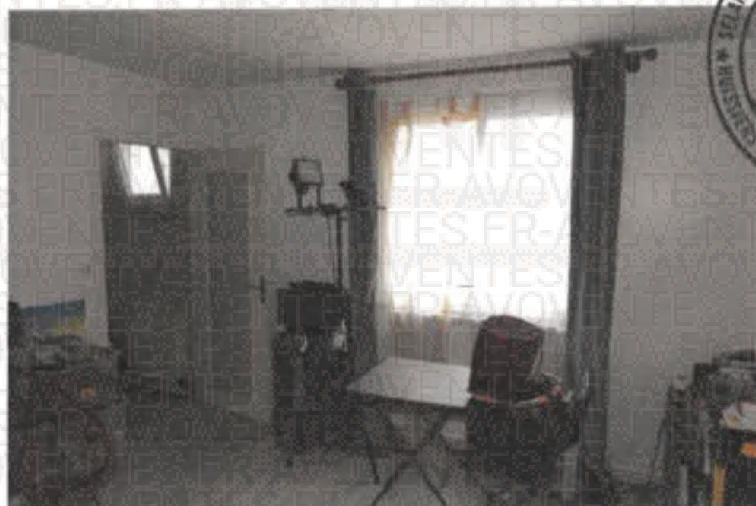


49



50





Salle de bains

Depuis le dégagement, passée une porte plane, dans cette salle de bains de 6,90 mètres², je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons rose, que les murs se couvrent d'une ancienne moquette dans les tons rouges, que le plafond est peint en blanc. Le mur côté jardin derrière s'ouvre par une fenêtre PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique. Cette salle de bains est équipée d'un ancien meuble blanc avec deux lavabos encastrés dans les tons rose, robinet mitigeur inox, d'une baignoire rose avec robinet mitigeur inox et murs faïencés dans les tons blancs, d'un radiateur chauffe-serviette, d'une douche avec bac receveur rose avec parois vitrée, murs blancs faïencés, robinet mitigeur et douche de tête.

(Photographies n°52 à 54)





W.C. 3

Depuis le dégagement, passée une porte plane, dans cette pièce de 1,60 mètres², je constate que le sol possède un revêtement carrelage ancien, petits carreaux, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Le mur côté cour vers les garages s'ouvre par une petite fenêtre en PVC, un vantail, double vitrage. Cette pièce est équipée de W.C. sur pied.

(Photographies n°55 et 56)

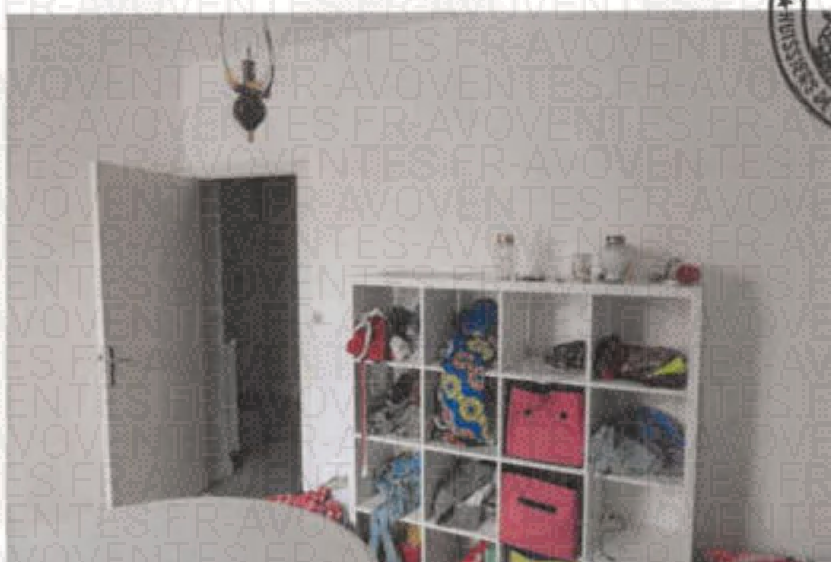
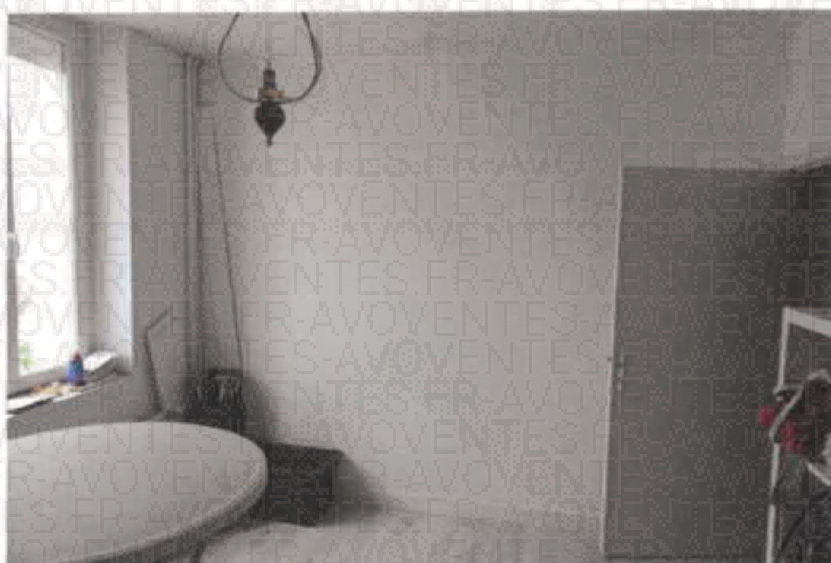


Chambre 2

Depuis le palier, passée une porte plane, dans cette deuxième chambre de 13,35 mètres², je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons gris, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Le mur côté cour s'ouvre par une fenêtre PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique.

(Photographies n°57 à 60)





Chambre 3

Depuis le palier, passée une porte plane, dans cette troisième chambre de 11,01 mètres², je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons gris, que les murs sont peints en blanc et que le plafond se couvre d'anciennes dalles en polystyrène. Le mur côté cour s'ouvre par une fenêtre PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique.

(Photographies n°61 à 63)



41



42

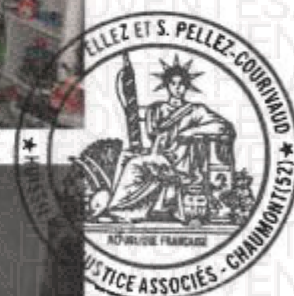


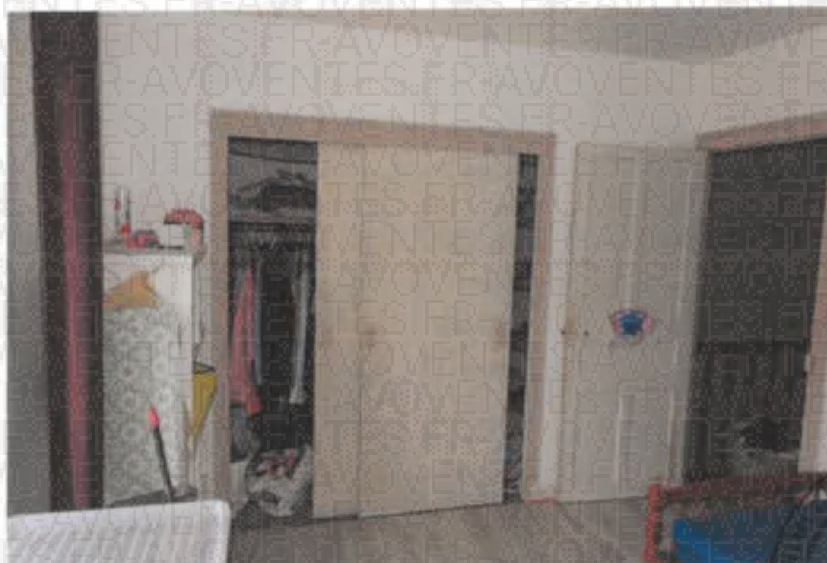
43

Chambre 4

Depuis le palier, passée une porte plane, dans cette quatrième et dernière chambre habitable de 16,79 mètres², je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons gris, que les murs sont peints en blanc et que le plafond se couvre d'anciennes dalles en polystyrène. Le mur côté rue devant s'ouvre par une fenêtre PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique. Cette chambre est équipée d'un placard fermé de portes coulissantes.

(Photographies n°64 à 67)

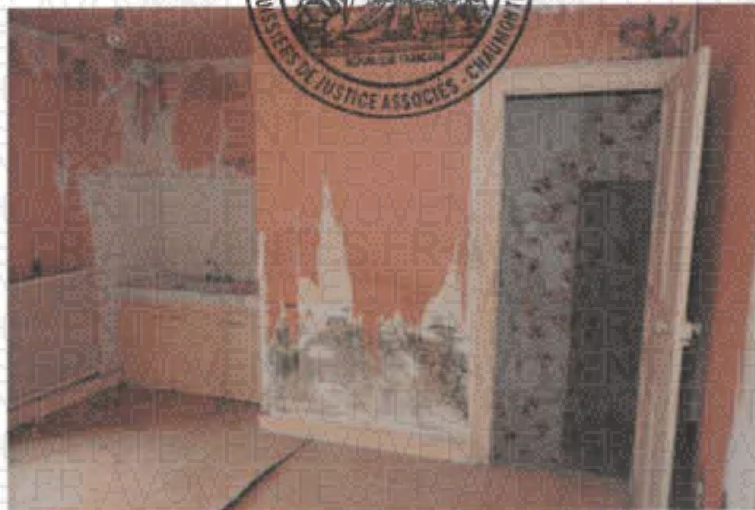
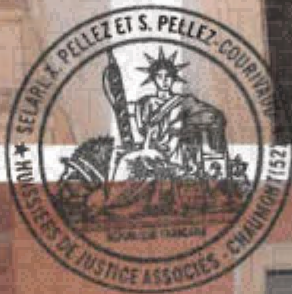
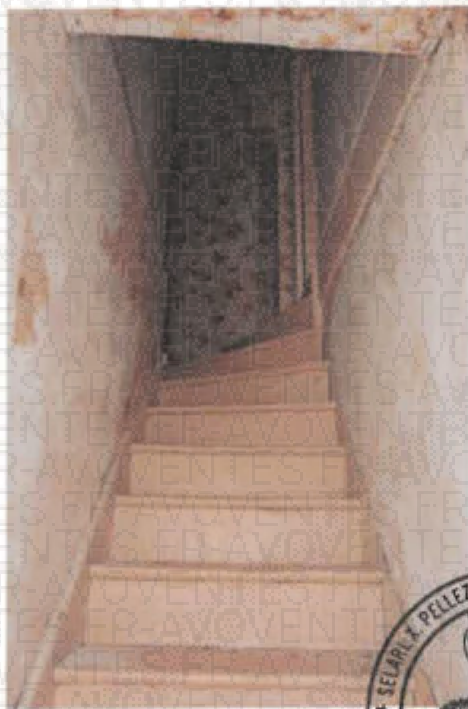




Ancienne cuisine 2

De retour dans la partie non habitable, depuis l'entrée 2 et en haut d'un escalier en bois à quartier tournant dont une sortie a été murée, passée une porte ancienne en bois peint, j'accède à cette ancienne cuisine de 13,21 mètres² dans laquelle je constate que le sol possède un revêtement PVC beige hors d'usage, que les papiers peints aux murs sont très dégradés sur des supports endommagés, que le plafond jauni est peint en blanc. Cette pièce est équipée d'un ancien évier blanc de type timbre d'office avec robinet mélangeur, d'une crédence de faïence blanche. Le mur côté allée voisine s'ouvre par une ancienne fenêtre en bois, deux vantaux, simple vitrage, volets bois en extérieur.

(Photographies n°68 à 72)

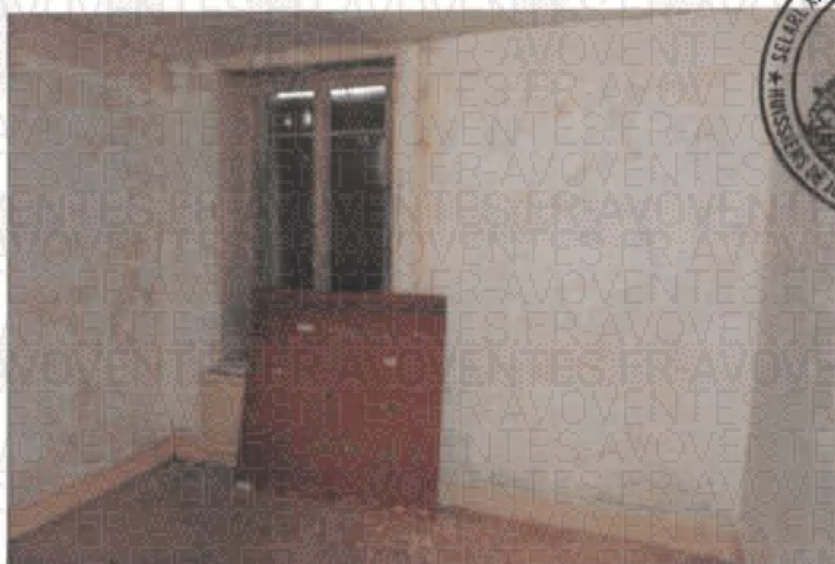


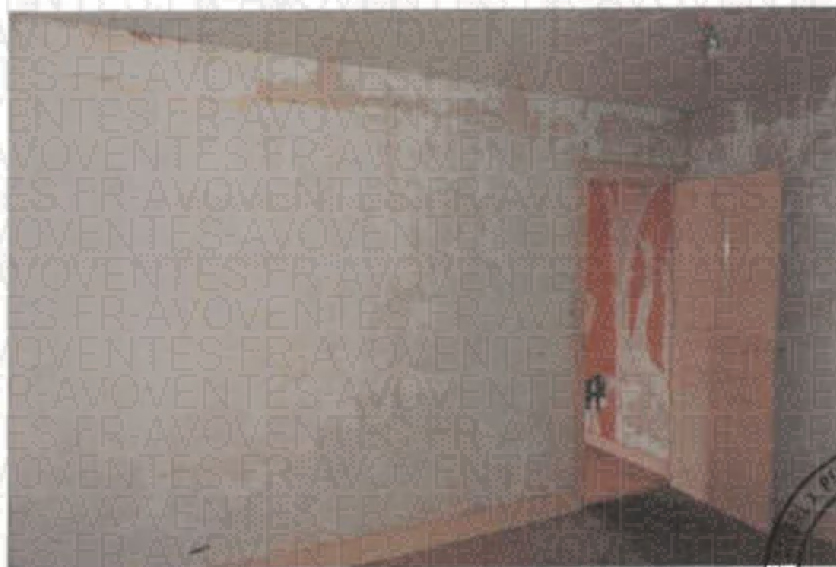


Ancienne chambre 1 bis

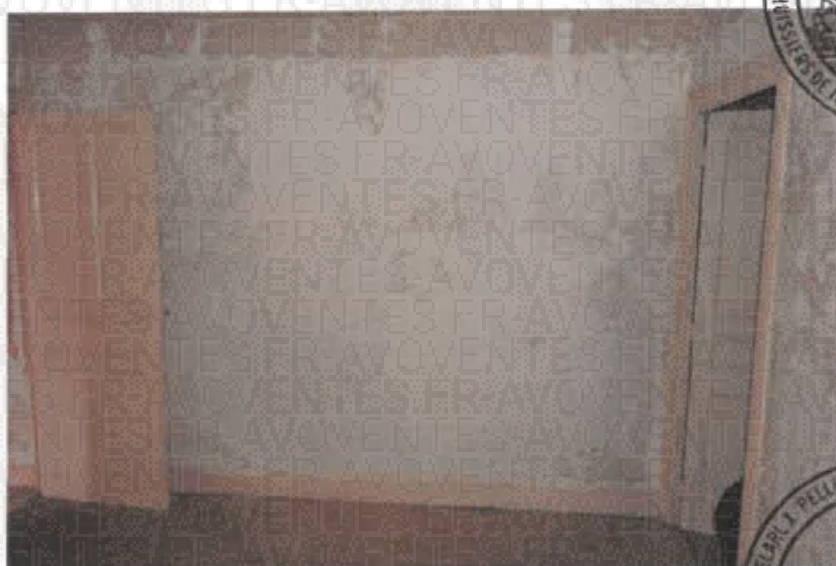
Depuis l'ancienne cuisine précédente, passée une ancienne porte en bois peint, j'accède à cette ancienne chambre de 13,86 mètres² dans laquelle je constate que le sol possède un revêtement moquette hors d'âge dans les tons beiges, que les murs souillés ont été détapissés, que le plafond se couvre d'anciennes dalles en polystyrène. Le mur côté allée voisine s'ouvre par une ancienne fenêtre en bois, deux vantaux, simple vitrage, volets bois en extérieur.

(Photographies n°73 à 76)

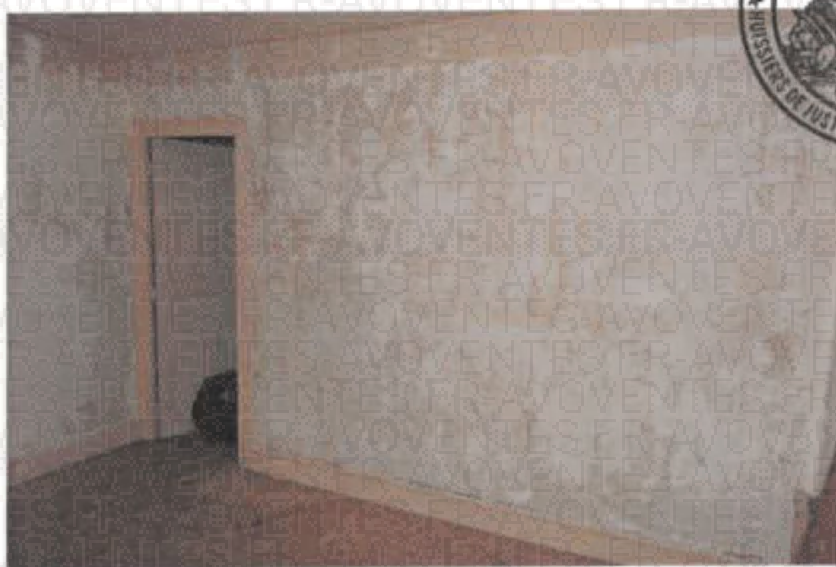




74



75



76

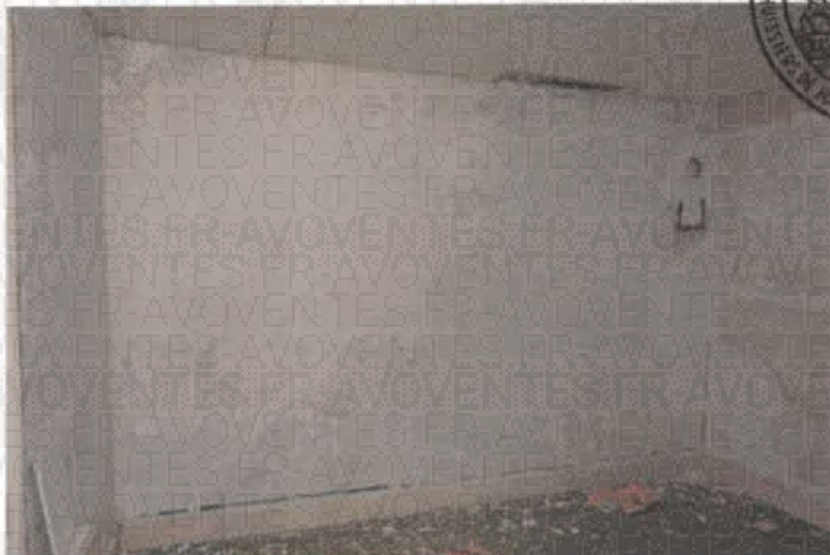
Ancienne chambre 2 bis

Depuis l'ancienne chambre 1 bis précédente, passée une ancienne porte en bois peint, j'accède à cette ancienne chambre de 15,82 mètres² dans laquelle je constate que le sol possède un revêtement moquette hors d'âge dans les tons verts, que les murs souillés ont été partiellement détapissés, que le plafond se couvre d'anciennes dalles en polystyrène. Le mur côté rue devant s'ouvre par une fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique.

(Photographies n°77 à 80)



77



78





COMBLES

Depuis le palier à l'étage dans la partie habitable, par une trappe dans le plafond et montant les marches d'un escalier bois escamotable, je constate la présence d'une isolation soufflée au sol. Je constate encore que les murs sont en pierre avec enduit à pierres vues, que la charpente métallique de la couverture est apparente et que la couverture de l'immeuble est ici composée de tôles en fibro ciment.

(Photographies n°81 à 83)



81



82



83

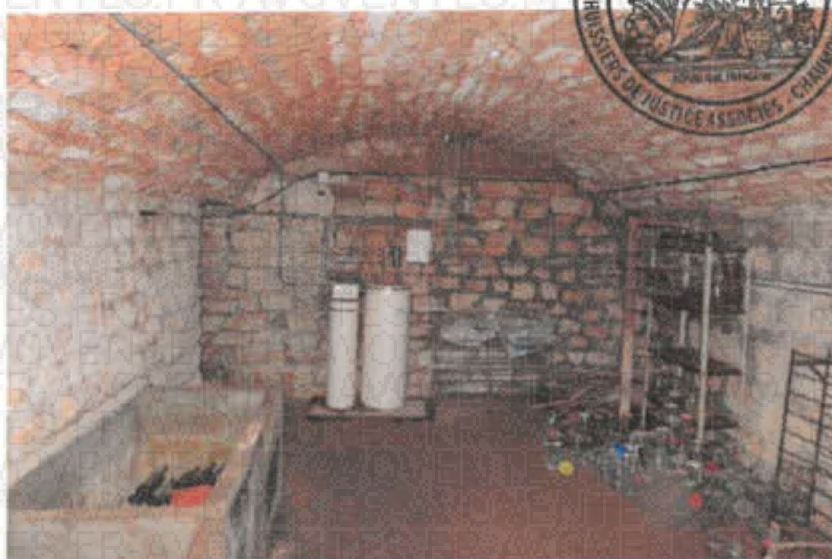
CAVES

Depuis la cour, soulevant les deux vantaux métalliques au sol, au bas d'un escalier en pierre, j'accède à deux caves voûtée de 19,20 et 8,34 mètres². Dans la première avec adoucisseur d'eau CULLIGAN, je constate que le sol est en terre, que les murs et les voûtes sont en pierres apparentes. Dans la seconde, le sol et les murs sont cimentés.

(Photographies n°84 à 88)

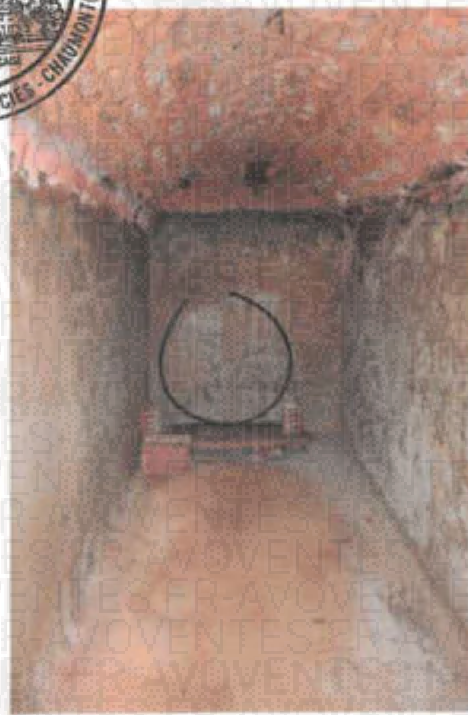
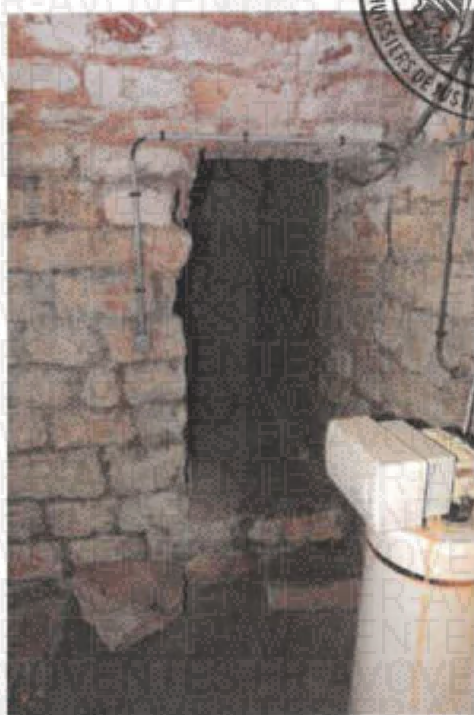


84



85





GARAGE

(Photographies n°89)



Ayant par-là terminé mes constatations et répondu à la mission qui m'a été confiée, j'ai suspendu mes opérations préliminaires pour lesquelles j'ai vaqué de 09 heures 00 à 11 heures 00. De retour à mon étude, j'ai de tout ce que dessus, le jour même et jours suivants, rédigé le présent procès-verbal de description comprenant 89 photographies, auquel j'ai annexé les diagnostics techniques requis, pour être remis à la requérante, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Xavier PELLEZ



Coût en application du Décret 2016-230 du 26 Février 2016 modifié par l'Arrêté du 28 Février 2020 applicable au 1^{er} Janvier 2021 :

Emolument Art A.444-28 et A.444-29 CC	371,66 €
SCT Art A.444-48 CC	9,40 €
Total H.T.	381,06 €
TVA 20,00 %	76,21 €
Débours témoins	13,20 €
Total TTC	470,47 €