

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**

SI23110924

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS et le VINGT-ET-UN NOVEMBRE

A la requête du :

FONDS COMMUN DE TITRISATION (FCT) CEDRUS, ayant pour société de gestion IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est sis 92 Avenue de Wagram 75017 PARIS, et représentée par la société MCS ET ASSOCIES, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social sis 256 bis Rue des Pyrénées 75020 PARIS, agissant en qualité de recouvreur et agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222, ayant son siège social sis 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 Novembre 2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier,

Ayant pour avocat plaidant la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER agissant par Maître Frédéric PUGET, Avocat au barreau de PARIS, sis 24 Rue Godot de Mauroy 75009 PARIS, Toque n°R029, et pour avocat postulant Maître Charles-Eloi MERER, Avocat au barreau de la Haute-Marne, sis 8 bis Rue Dutailly 52000 CHAUMONT,

En vertu de la copie exécutoire de l'acte de Maître FRANCOIS, Notaire à CHATEAUVILLAIN (52), en date du 18 Octobre 2007, contenant prêt de la SOCIETE GENERALE à la SCI BVT d'un montant de 200.000,00 euros,

Après un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 11 Octobre 2023 par acte de mon ministère à la société BVT, Société Civile Immobilière au capital de 2.000,00 euros, ayant son siège social sis RN 19 52800 FOULAIN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAUMONT (Haute-Marne) sous le numéro 492 295 225, représentée par son gérant, Monsieur Laurent FARINA, domicilié en cette qualité audit siège,

Ce commandement de payer valant saisie d'un ensemble immobilier à FOULAIN (Haute-Marne), situé RN 19, à l'angle de la Rue de la Gare et du CD n°619, cadastré Section YE n°10, lieudit « 1 route nationale 19 », pour une contenance de 15 ares et 70 centiares,

Acquis selon acte de Maître FRANCOIS, Notaire à CHATEAUVILLAIN (Haute-Marne), en date du 18 Octobre 2007, publié le 12 Décembre 2017, Volume 2007 P 5568, au fichier immobilier de CHAUMONT 1.

J'ai reçu mandat d'établir un procès-verbal de description desdits biens saisis passé le délai de huit jours après la délivrance des commandements 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 Mardi 21 Novembre 2023 à 14 heures 00 à FOULAIN (Haute-Marne), RN 19, à l'angle de la Rue de la Gare et du CD n°619, accompagné de Mesdames Claire et Elisabeth PERNOT 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 Rue Philippe le Hardi à DIJON (Côte d'Or), chargées d'établir les diagnostics techniques requis.

Là étant, je rencontre Monsieur Laurent FARINA qui nous ouvre les lieux. En sa présence, je dresse le présent procès-verbal de description

Je constate alors que l'ensemble immobilier saisi est situé le long de la RN 19 qui traverse la commune de FOULAIN et à proximité de la voie ferrée, à l'angle de cette Route Nationale et de la Rue de la Gare, à l'angle de la Rue de la Gare et du CD 619 en direction de la station d'épuration voisine.

Le bâti originel est ancien, flanqué d'une véranda côté Rue de la Gare et de constructions ultérieures pour l'aménagement et l'agrandissement d'une surface commerciale supplémentaire en rez-de-chaussée et d'un logement au-dessus. Des terrasses en bois sont également venues s'ajouter à hauteur du premier étage pour agrémenter un extérieur privatif à deux logements individuels. A l'arrière de cet ensemble construit, se trouve une cour ouverte sur la RN 19 et sur la Rue de la Gare. Cette cour en gravillons et sans entretien récent distribue encore un bâtiment annexe comprenant trois locaux séparés en désordre

L'ensemble immobilier bâti comprend :

- deux surfaces commerciales en rez-de-chaussée à usage, d'une part, de bar-tabac-restaurant inexploité à ce jour sous l'enseigne « Auberge Au Bon Vieux Temps » et « Café BVT », de traiteur d'autre part,
- un vaste logement d'habitation occupé au premier étage,
- des locaux en travaux au premier et second étage pour la réalisation d'un logement d'habitation,
- un troisième logement d'habitation inoccupé au premier étage,
- un sous-sol à usage de caves mis à la disposition du bar-restaurant, avec un petit logement réservé aux apprentis du restaurant,
- un bâtiment annexe comprenant un garage, un local pour chambres froides et un auvent.

Le bâtiment principal est extérieurement en état d'usage normal sans avoir bénéficié d'un entretien récent. La couverture deux versants en tuiles mécaniques apparaît être en état d'usage, sans désordre ni endommagement. Les façades enduites sont peintes en blanc, en état d'usage, avec entourages des ouvertures en pierres de taille apparentes, habillage en pierres de parement en rez-de-chaussée côté RN19. Les deux terrasses en bois, la première sur pilotis et la seconde posée sur toit en bac acier, sont en mauvais état d'entretien.

(Photographies n°1 à 14)





3





9



8



3



10



4



AZ

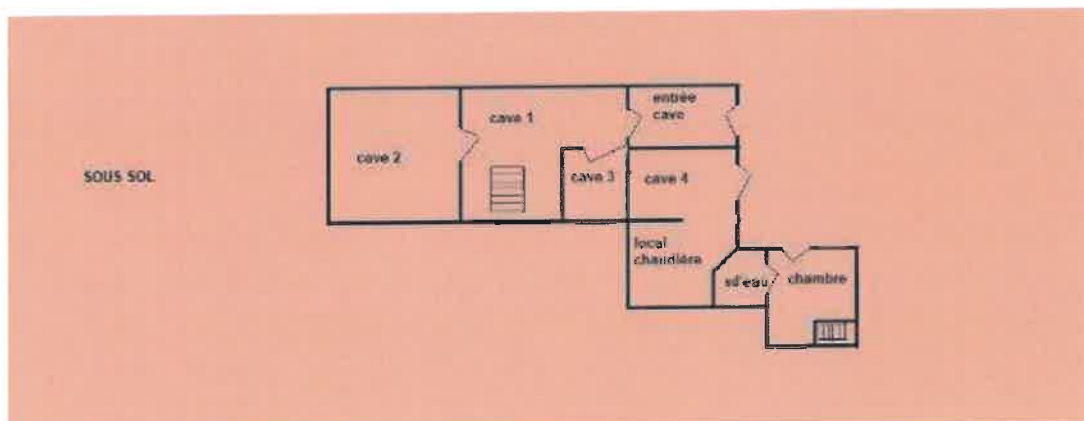
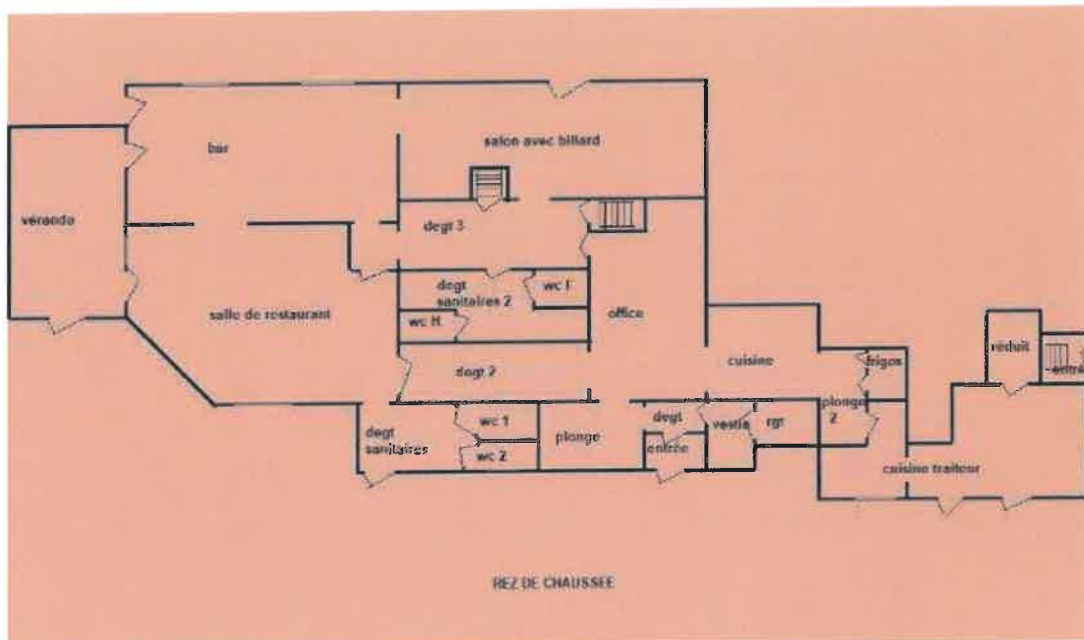




LOCAL COMMERCIAL

Ce local commercial d'une surface totale avec sous-sol de 346,82 mètres² comprend :

- En rez-de-chaussée : une entrée de service, un dégagement 1, une plonge 1, des vestiaires avec un local avec rangements, un office, un dégagement 2, une salle de restaurant, un dégagement, sanitaires, deux W.C., une véranda, un bar, un salon pour billard, un dégagement 3, un dégagement sanitaires 2, des W.C. H et F, une cuisine avec plonge 2, un local avec chambres froides, une cuisine traiteur et un réduit.
- En sous-sol : une entrée cave et 3 caves, une chambre pour les apprentis avec salle d'eau, une cave 4 vers le local chaudière.



Entrée de service avec dégagement 1

Depuis la cour derrière, sous la terrasse sur pilotis du logement d'habitation 2 au-dessus, passée une porte pleine en bois peint en blanc, j'accède à cette entrée de 1,82 mètres² qui distribue le dégagement 1 dans le prolongement de l'ouverture. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons marron, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Passée une porte isoplane peinte en blanc, j'accède ensuite à ce dégagement de 1,08 mètres² qui distribue l'office en face, la plonge 1 à gauche et les vestiaires à droite. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons marron, que les murs sont intégralement habillés d'une faïence blanche, que le plafond est peint en blanc.

(Photographies n°15 à 17)



15



18



19

Plonge 1

Depuis le dégagement 1, passée une ouverture sans menuiserie, j'accède à cette plonge 1 équipée de 8,06 mètres². Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons marron, que les murs sont habillés d'une faïence blanche et d'un lambris PVC blanc, que le plafond mansardé est peint en blanc. Le mur côté cour derrière s'ouvre par une fenêtre deux vantaux en PVC blanc, double vitrage. Sous cette fenêtre, un ancien radiateur électrique chauffe cette pièce. En face, le mur s'ouvre par un passe-plat vers l'office.

(Photographies n°18 et 19)



Vestiaires avec rangements

Depuis le dégagement 1, passée une porte isoplane peinte en blanc, j'accède à ces vestiaires de 3,93 mètres² qui distribuent un local ouvert de 1,68 mètres² à usage de rangements. Je constate ici que les sols possèdent un revêtement carrelage dans les tons marron, que les murs sont peints en blanc, couverts d'une faïence dans les tons beiges et habillés d'un lambris PVC blanc. Les plafonds partiellement mansardés sont peints en blanc.

(Photographies n°20 à 22)



Office

Depuis le dégagement 1, j'accède à cet office en position centrale de 13,29 mètres² qui distribue à gauche le dégagement 2, le dégagement 3 et la cuisine à droite. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons marron, que les murs sont intégralement couverts d'une faïence blanche côtés cuisine et plonge 1, peints en blanc avec soubassements

faïencés côté dégagement 2, peints en blanc avec soubassements en PVC blanc côté dégagement 3, que le plafond est peint en blanc.

(Photographies n°23 à 26)





Cuisine

Depuis l'office, par une ouverture sans menuiserie, j'accède à cette cuisine équipée de 23,47 mètres² qui distribue la plonge 2 avec chambres froides. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons marron, que les murs sont intégralement couverts d'une faïence blanche, que le plafond est peint en blanc. Le mur côté office s'ouvre pour un large passe-plat.

(Photographies n°27 à 29)



21



22



23

Chambres froides avec plonge 2

Depuis la cuisine, j'accède à ce local plonge 2 de 2,17 mètres² avec chambres froides. Ce local possède un accès actuellement fermé au local traiteur voisin. Une simple porte plane verrouillée ferme cette communication possible. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons marron, que les murs sont couverts d'une faïence blanche, que le plafond est peint en blanc. Une petite fenêtre en PVC blanc, un vantail basculant sous plafond, double vitrage, ouvre le mur côté cuisine du local traiteur voisin.

(Photographies n°30 à 32)



Cuisine Traiteur

Cette cuisine de 25,47 mètres² en L distribue un réduit. Elle est située sous la terrasse du logement 3.

Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons marron et beiges, que les murs sont couverts d'une faïence blanche et peints en blanc dans l'espace réservé aux congélateurs, que le plafond est peint en blanc. Le mur côté cour s'ouvre encore par une porte-fenêtre en PVC blanc, deux vantaux, double vitrage, par une petite fenêtre en PVC blanc, double vitrage le long de la porte d'entrée principale, par une dernière fenêtre en PVC blanc, deux vantaux, double vitrage, volet roulant électrique au niveau des congélateurs. Le mur pignon s'ouvre par deux fenêtres identiques horizontales en PVC blanc, un vantail basculant, double vitrage.

(Photographies n°33 à 36)



33



34



35



36

Réduit

Depuis la cuisine, passée une porte isoplane, j'accède à ce réduit très encombré de 2,59 mètres² dans lequel je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs sont en aggloméré béton brut, que les bacs acier de la couverture sont apparents.

(Photographie n°37)



39

Dégagement 2

Ce dégagement 2 fait communiquer l'office avec la salle de restaurant. Dans ce couloir de 4,99 mètres², je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons gris, que les murs sont habillés d'un lambris PVC blanc et peints en blanc, que le plafond est peint en blanc.

(Photographies n°38 et 39)



38

Salle de restaurant

Depuis le dégagement 2, passée une porte à double action vitrée en bois, j'accède à cette grande salle de restaurant de 46, 79 mètres² qui distribue le dégagement vers les sanitaires 1 et 2, la véranda, le bar et le dégagement 3. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs côtés office et cour derrière sont peints en blanc avec soubassements en bois peint, que les murs côtés véranda et bar sont en pierres apparentes, que le plafond est peint en blanc.

Le mur côté véranda s'ouvre par une porte-fenêtre en PVC blanc, deux vantaux, double vitrage, imposte, volet roulant électrique. A sa droite, ce même mur s'ouvre par une fenêtre en PVC blanc, deux vantaux oscillo-battants, double vitrage, imposte, volet roulant électrique. Côté cour, au-dessus d'un radiateur à eau chaude en fonte, le mur s'ouvre par une fenêtre en PVC blanc, deux vantaux oscillo-battants, double vitrage, imposte, volet roulant électrique.

Cette grande pièce est encore équipée d'une cheminée avec foyer fonte fermé entre les vestiges en pierre d'une cheminée ancienne, surmontée d'une taque en fonte posée.

(Photographies n°40 à 43)





41



42



43

Dégagement sanitaires avec W.C. 1 et 2

Depuis la salle de restaurant, j'accède au dégagement de 4,40 mètres² vers les sanitaires 1 et 2. Dans ce couloir accessible également par la cour derrière par une large porte vitrée un vantail, double vitrage, volet roulant électrique, je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs et le plafond mansardé sont peints en blanc. Un radiateur à eau chaude en fonte chauffe cette pièce. Côté cour encore, le mur s'ouvre par un jour double vitrage sur menuiserie en PVC blanc.

Passée une porte postformée blanche, j'accède aux W.C.1 de 1,51 mètres² dans lesquels je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs sont partiellement faïencés et peints en blanc, que le plafond est habillé d'un lambris PVC blanc. Le mur côté dégagement 2 est encore couvert d'un lambris PVC blanc. Cette pièce est équipée de W.C. blancs sur pied et d'un lave-mains d'angle en plan vasque de couleur noire avec robinetterie mitigeur inox.

Dans les W.C. 2 de 2,46 mètres², passée une porte postformée blanche, je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs sont partiellement faïencés et habillés d'un lambris PVC blanc, que le plafond mansardé est habillé d'un lambris PVC blanc. Cette pièce est équipée de W.C. suspendus blancs et d'un lavabo blanc avec robinetterie mitigeur inox. Au-dessus de ce lavabo, le mur côté cour derrière s'ouvre par une fenêtre en bois, un vantail double vitrage translucide.

(Photographies n°44 à 49)





Véranda

Depuis la salle de restaurant, j'accède à cette véranda de 28,70 mètres² qui distribue également le bar. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs sont en pierres apparentes côté salle de restaurant et bar. La véranda est de construction

bois avec menuiseries aluminium dans les tons marron foncés, larges baies coulissantes avec double vitrage, toiture en panneaux sandwichs, soubassements en briques. Cette véranda est accessible par les côtés cour derrière et rue devant.

(Photographies n°50 à 52)





Salle de bar

Depuis la salle de restaurant, passée une porte en bois avec petits bois et petits carreaux simples, j'accède à ce bar de 36,95 mètres² qui distribue également la véranda et le salon. Je constate ici que le sol possède un revêtement parquet bois, que les murs sont en pierres apparentes, que le plafond est habillé d'un lambris PVC fortement jauni. Les soubassements des murs sont couverts d'un lambris frisée bois. Les ébrasements des ouvertures sont en briques et pierres apparentes. Cette pièce à la décoration rustique est équipée d'un coin tabac avec présentoirs en bois et d'un long meuble bar en bois avec pompes à bière et évier inox, meuble avec petites chambres froides derrière. Deux fenêtres en PVC Blanc, deux vantaux oscillo-battants, double vitrage, imposte, volets roulants électriques ouvrent le mur côté RN 19. Une large porte vitrée avec imposte ouvre le mur côté véranda. Un radiateur à eau chaude en fonte, peint dans les tons rouges, chauffe cette pièce.

(Photographies n°53 à 58)





54



55



56



Salon billard

Depuis le bar, montant les quatre marches carrelées d'un escalier, j'accède à cette pièce de 33,12 mètres² qui distribue le dégagement 3 et peut être accessible par la rue devant côté RN 19. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage blanc, que les murs sont en pierres apparentes et peints en blanc, que le plafond est habillé d'un lambris friséte peint en blanc.

Le mur côté RN 19 s'ouvre par une large baie en PVC blanc, un large vantail et deux fixes de chaque côté, double vitrage, imposte cintré plein, volet roulant électrique. Le mur côté pignon s'ouvre par un jour avec menuiserie en PVC blanc, double vitrage. Un radiateur à eau chaude en fonte, peint en blanc, chauffe cette pièce.

(Photographies n°59 à 62)



35



60



61



Dégagement 3

Depuis le salon billard, descendant les marches d'un petit escalier en bois, j'accède au dégagement 3 de 7,68 mètres² en forme de couloir qui distribue le dégagement sanitaires 2, le sous-sol, l'office vers la cuisine, la montée d'escalier vers le logement d'habitation au-dessus, le bar et la salle de restaurant. Je constate ici que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons blancs, que les murs et le plafond sont peints en blanc.

(Photographies n°63 à 65)





Dégagement sanitaires 2 avec W.C. H et F

Depuis le dégagement 3, passée une ouverture sans menuiserie, j'accède à ce présent dégagement de 5,35 mètres² dans lequel je constate que le sol possède un revêtement carrelage blanc, que les murs sont couverts d'une faïence blanche, peints en blanc et habillés d'un lambris PVC blanc, que le plafond est peint en blanc. Le premier côté de ce dégagement est occupé par deux lavabos sur pied de couleur beige avec robinets mélangeur inox. Le côté opposé de ce dégagement, dans un renforcement, est occupé par deux urinoirs blancs avec chasse en bouton presseur.

Immédiatement à gauche en entrant dans ce dégagement depuis le précédent, passée une porte isoplane peinte en blanc, j'accède aux W.C. femmes dans lesquels je constate que le sol possède un revêtement carrelage blanc, que les murs sont habillés d'une faïence blanche et peints dans les tons beiges, que le plafond est peint en beige. Je trouve ici des W.C. blancs sur pied et un lave-mains en plan vasque émaillé blanc avec robinetterie inox.

Face aux urinoirs, passée une porte isoplane peinte en blanc, j'accède aux W.C. hommes dans lesquels je constate que le sol possède un revêtement carrelage blanc, que les murs sont habillés d'une faïence blanche et peints dans les tons beiges, que le plafond est peint en beige. Je trouve ici des W.C. suspendus de couleur blanche.

(Photographies n°66 à 71)





Entrée Caves et Caves 1 à 3

Depuis le dégagement 3, passée une porte ancienne en bois peint dans les tons rouges et beiges, descendant les marches d'un ancien escalier en bois, j'accède à la cave 1 de 32,44 mètres². Cette première cave distribue la cave 2 de 13,84 mètres² et l'entrée cave depuis l'extérieur de 13,62 mètres².

Dans ces caves, je constate que le sol est cimenté, que les murs sont couverts d'un enduit ancien à pierre vue, que le plafond est constitué d'un plancher bois sur charpente bois renforcée ponctuellement d'IPN. La cave 2 dans laquelle se trouve la machinerie des pompes à bière est accessible par la première en descendant les marches d'un escalier maçonnée. La cave 3 est comprise dans la première et de construction bois à usage d'ancienne cave à vin. L'entrée cave est en pente cimentée jusqu'aux marches situées au seuil d'une porte métallique deux vantaux donnant sur la cour derrière côté pignon de l'immeuble.

(Photographies n°72 à 81)



72



73



74



75





76



77



78



25



26



27



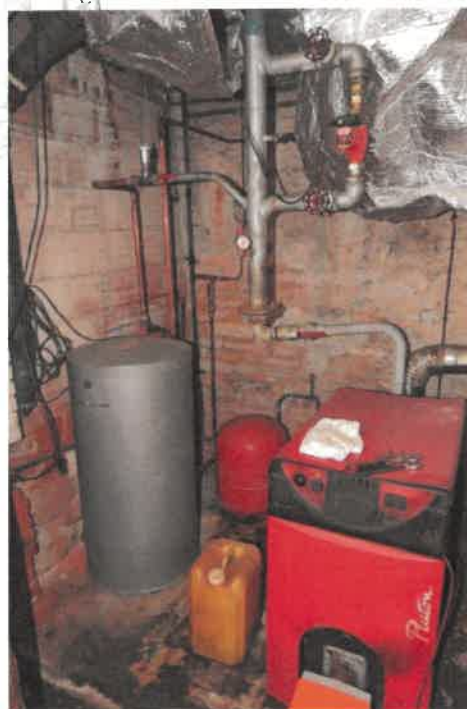
Cave 4 et local chaudière

Depuis la cour derrière, en pignon Nord du bâtiment, au niveau d'une petite terrasse bétonnée, à gauche de l'entrée cave, se trouve la cave 4 qui distribue le local chaudière.

Passée une petite porte en bois, deux vantaux s'ouvrant par deux tiers / un tiers, descendant les marches d'un petit escalier en béton, j'accède à cette cave 4 de 6,72 mètres² dans laquelle se trouve l'imposante cuve à fuel. Je constate ici que le sol, les murs et le plafond sont cimentés. Dans le prolongement de cette cave, suivant un court et étroit couloir en courbe, j'accède au local chaudière de 12,32 mètres² dans lequel je constate que le sol est cimenté, que les murs sont en briques et couverts d'un enduit ancien à pierre vue. J'y trouve donc la chaudière fuel de marque PLUTON Gamme 3000 et un ballon d'eau chaude sanitaire VITOCELL 100.

(Photographies n°82 à 85)





Logement avec chambre et salle d'eau

Toujours depuis la même petite terrasse bétonnée, à gauche de la cave 4, passée une ancienne porte en bois peint en blanc avec volet roulant mécanique, j'accède à ce logement composé d'une chambre de 7,81 mètres² et d'une salle d'eau de 2,22 mètres².

Dans la chambre, le seuil de la porte d'entrée possède un revêtement carrelage dans les tons gris. Le sol de la chambre est constitué d'un parquet stratifié dans les tons bois clairs. Je constate ici que les murs et le plafond sont peints en blanc. Le mur côté terrasse devant s'ouvrir par une fenêtre en PVC blanc, deux vantaux, double vitrage, volet roulant mécanique. Un radiateur électrique chauffe cette pièce.

Dans la petite salle d'eau, je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs sont couverts d'une faïence blanche. Elle est équipée de WC blancs sur pied et d'un coin douche avec bac receveur en émaillé blanc, robinetterie mitigeur thermostatique inox.

(Photographies n°86 à 89)



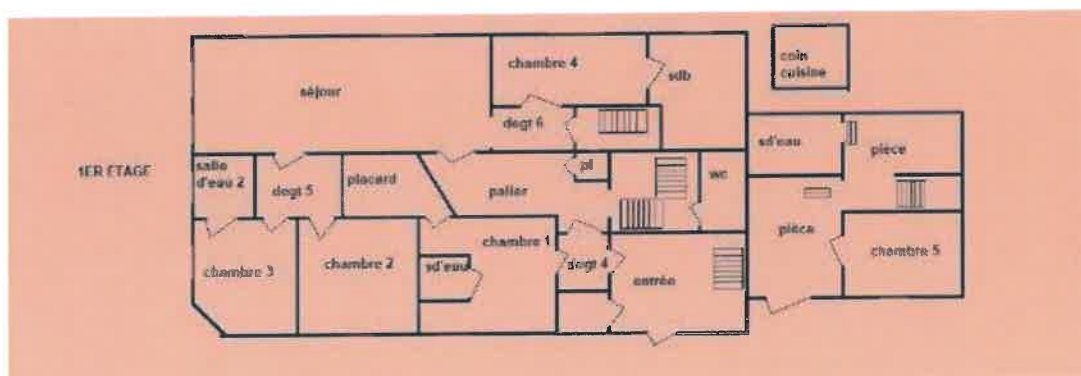


83

LOCAL D'HABITATION 1

Ce premier logement de 135,15 mètres² est situé au premier étage du bâtiment, au-dessus du bar-tabac-restaurant avec un accès depuis l'intérieur celui-ci. Les communications avec le logement 2 en travaux au second étage ont été condamnées en maintenant sur place l'escalier toujours existant au bout du dégagement 6 et en verrouillant une porte située dans le dégagement 4 sur l'entrée voisine.

Il est composé de W.C. dans la montée d'escalier, d'un palier avec placard, d'un dégagement 4 vers la chambre 1 avec salle d'eau et placard, d'un séjour, d'un dégagement 5 vers les chambres 2 et 3 avec salle d'eau 2 pour cette dernière, d'un dégagement 6 vers la chambre 4 et sa salle de bains.



Montée d'escalier et palier

Depuis le dégagement sanitaires 2 du local commercial en rez-de-chaussée, passée une porte plane moulurée et peinte dans les tons beiges et rouges, montant les marches d'un escalier ancien en bois à demi tournant, j'accède au palier de 9,70 mètres² qui distribue le dégagement 4 et le séjour.

Dans la montée d'escalier, je constate que les soubassements des murs sont couverts d'un enduit grossier dans les tons beiges, peints en blanc au-dessus. Le plafond est peint en blanc, cette montée distribue les W.C. Sur le palier en forme de couloir, je constate que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Ce palier est équipé d'un placard fermé d'une porte ancienne en bois peint.

(Photographies n°90 à 95)



52



53



54



55



W.C.

Dans la montée d'escalier, passée une porte pliante postformée, dans ces W.C. de 1,29 mètres², je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Des W.C. blancs sur pied équipent cette pièce.

(Photographies n°96 et 97)



Dégagement 4

Depuis le palier, passée une porte ancienne en bois brut, j'accède à ce dégagement de 2,11 mètres² qui distribue la chambre 1. Le mur de gauche en entrant s'ouvre par une porte verrouillée qui ferme l'accès à l'entrée du logement 2 en travaux. Je constate ici que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc.

(Photographie n°98)



58

Chambre 1

Depuis le dégagement 4, passée une porte ancienne en bois peint, j'accède à cette première chambre de 16,26 mètres² située côté cour derrière et qui distribue une salle d'eau et un placard. Je constate ici que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Le mur côté cour derrière s'ouvre, au-dessus d'un radiateur à eau chaude en fonte, d'une fenêtre bois, deux vantaux, double vitrage, imposte, volets persiennes bois battants.

(Photographies n°99 à 101)



59



Salle d'eau 1

Depuis la chambre 1, passée une porte isoplane moulurée peinte, j'accède à cette salle d'eau de 1,42 mètres² dans laquelle je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons blancs, que les murs sont couverts d'une faïence dans les tons blancs, peints en beige au-dessus, que le plafond est peint dans les tons beiges. Cette salle d'eau est équipée d'un lavabo sur pied dans les tons beiges avec robinetterie mélangeur inox. La douche avec bac receveur en émaillé blanc et robinetterie mitigeur inox, se ferme par une paroi et une porte deux vantaux translucides sur menuiserie aluminium.

(Photographies n°102 et 103)



Placard

Depuis la chambre 1, passée une porte en bois ancienne, j'accède à ce grand placard de 3,72 mètres² dans lequel je constate que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc.

(Photographies n°104 et 105)



Séjour avec cuisine

Depuis le palier, par une porte ancienne en bois brut, j'accède à ce séjour de 38,93 mètres avec cuisine ouverte et situé côté rues devant. Ce séjour distribue les dégagements 5 et 6. Je constate ici que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Le mur côté RN 19, flanqué d'un radiateur à eau chaude en fonte, s'ouvre par deux fenêtres en bois, deux vantaux, imposte, double vitrage, volets pliants métalliques. Le mur côté Rue de la Gare, flanqué d'un radiateur à eau chaude en fonte et d'un radiateur à eau chaude en tôle, s'ouvre par deux fenêtres en bois, deux vantaux, imposte, double vitrage, volets pliants métalliques.

L'espace cuisine est situé dans l'angle de la pièce côté dégagement 5 et Rue de la Gare. Elle comprend des meubles en caisson avec façades, portes et tiroirs en bois, crédence et plan de travail d'une faïence jaune, faux-plafond abaissé avec éclairage par spots encastrés. Elle est équipée d'un four FAURE, d'une plaque de cuisson quatre feux gaz THERMOR, d'un lave-vaisselle encastré BOSH, d'un réfrigérateur encastré et d'une hotte aspirante électrique.

(Photographies n°106 à 111)



106



107



108



10/10



10/10



10/10

Dégagement 5

Depuis le séjour, passée une porte ancienne en bois brut, j'accède à ce dégagement de 3,34 mètres² qui distribue en face les chambres 2 et 3. Je constate ici que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc.

(Photographie n°112)



Chambre 2

Depuis le dégagement 5, passée une porte ancienne en bois brut, j'accède à cette deuxième chambre de 11,13 mètres² située côté cour derrière. Je constate ici que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Au-dessus d'un radiateur à eau chaude en fonte, le mur côté cour derrière s'ouvre par une fenêtre bois, deux vantaux, imposte, double vitrage, volets persiennes bois.

(Photographies n°113 et 114)



Chambre 3

Depuis le dégagement 5, passée une porte ancienne en bois brut, j'accède à cette troisième chambre en travaux de 13,03 mètres² situé côté cour derrière et Rue de la Gare. Je constate ici que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Au-dessus d'un radiateur à eau chaude en fonte, le mur côté cour derrière s'ouvre par une fenêtre bois, deux vantaux, imposte, double vitrage, volets persiennes bois. Face à cette fenêtre, se trouve un dressing inachevé.

(Photographies n°115 à 117)



Salle d'eau 2

Depuis la chambre 3, passée une porte dont le vantail a été déposé, j'accède à cette salle d'eau de 3,89 mètres² dans laquelle je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs sont habillés d'un lambris PVC blanc, que le plafond est habillé d'un lambris frisée peint en blanc. Cette salle d'eau est équipée d'un lavabo en émaillé blanc, robinetterie mitigeur inox, encastré sur un meuble blanc surmonté d'une glace miroir. Elle est

également équipée d'une cabine de douche hydromassante en PVC blanc, portes coulissantes. Le mur côté cour Rue de la Gare s'ouvre par une fenêtre bois, deux vantaux, imposte, double vitrage, volets pliants métalliques.

(Photographies n°118 à 120)



Dégagement 6

Depuis le séjour, en haut d'un petit escalier en bois, par une ouverture sans menuiserie, j'accède à ce dégagement de 1,83 mètres² qui distribue, en face, un accès condamné par un escalier qui menait à l'étage supérieur (derrière une porte plane avec miroir), à droite un placard à usage de penderie et fermé d'une porte ancienne en bois peint, à gauche la chambre 4. Je constate ici que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc.

(Photographies n°121 à 123)



Chambre 4

Depuis le dégagement 6, passée une porte ancienne en bois peint, j'accède à cette quatrième et dernière chambre de 13,09 mètres² située côté rue devant RN 19 et qui distribue la salle de bains. Je constate ici que le sol est couvert d'une moquette rase dans les tons gris foncés, que les murs sont tapissés d'un papier peint défraîchi dans les tons beiges, que le plafond est peint en blanc.

Le mur côté rue devant s'ouvre par une fenêtre en PVC blanc, deux vantaux, double vitrage, volet roulant mécanique. A sa gauche, se trouve un radiateur à eau chaude en fonte peint en blanc.

(Photographies n°124 à 126)





A26

Salle de bains

Depuis la chambre 4, par une ouverture en arc surbaissé sans menuiserie, j'accède à cette salle de bains de 15,41 mètres² dans laquelle je constate que le sol possède un revêtement parquet stratifié dans les tons bois clairs, que les murs sont peints en blanc, couvert d'une faïence blanche et habillés d'un lambris PVC blanc, que le plafond est peint en blanc.

Cette salle de bains est équipée de placards fermés de portes blanches et glace miroir coulissantes, de W.C. blanc sur pied, sur un piédestal en bois, derrière une porte blanche coulissante. Elle est également équipée d'une baignoire dans les tons violets avec une robinetterie mitigeur inox et un pare-douche, de deux lavabos en émaillé blanc encastrés sur un plan de travail en bois avec deux robinets mitigeur inox. Enfin, dans une alcôve avec ouverture orientaliste, je constate la présence d'une douche avec robinetterie mitigeur thermostatique inox, bac receveur en émaillé blanc, dont le sol possède un revêtement carrelage blanc et les murs sont couverts d'une faïence blanche.

Le mur côté rue devant s'ouvre par une fenêtre en PVC blanc, deux vantaux, double vitrage, volet roulant mécanique. J'identifie un unique radiateur à eau chaude en fonte situé dans l'alcôve avec douche.

(Photographies n°127 à 134)

A2A



A2B



A2B



A2C





131



132



133

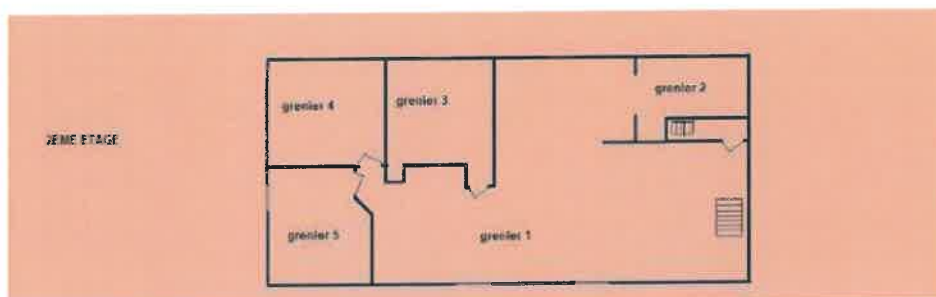


134

LOCAUX D'HABITATION 2 EN TRAVAUX

Ces locaux de 101,31 mètres² sur deux niveaux et destinés à l'habitation sont accessibles par la cour derrière. Ils ont été séparés du logement précédent par le verrouillage d'une porte dans le dégagement 4 et la condamnation de l'escalier situé au bout du dégagement 6.

Ce logement est composé, au premier étage, d'une entrée, au second étage, de cinq pièces en état précédant de greniers.



Entrée

Depuis la cour derrière, en haut d'un long escalier maçonné qui donne sur une terrasse en bois sur pilotis, passée une porte vitrée en PVC, un large vantail, double vitrage, imposte ancien en bois, volet roulant électrique, j'accède à cette entrée de 10,81 mètres² qui distribue une salle d'eau et toutes les autres pièces situées à l'étage supérieur. Je constate ici que le sol est constitué d'un parquet bois ancien, que les murs et le plafond sont peints en blanc.

(Photographies n°135 à 139)



135



136



137



138



135

Salle d'eau

Depuis l'entrée, passée une porte plane peinte dans les tons beiges, j'accède à cette salle d'eau vétuste de 2,09 mètres² dans laquelle je constate que le sol possède un revêtement PVC imitation carrelage, que les murs sont couverts d'une faïence dans les tons blanc, peints en blanc, habillé de lambris PVC blanc. Cette pièce est équipée de W.C. sur pied blancs et d'une ancienne cabine de douche en PVC blanc, robinet mitigeur inox.

(Photographie n°140)



140

Grenier 1

Depuis l'entrée, en haut d'un escalier droit récent en bois, j'accède à cette grande pièce en travaux inachevés de 50,69 mètres² qui distribue les quatre autres. Je constate qu'un garde-corps récent en bois sécurise la découpe de la trémie, que les murs et le plafond sont partiellement habillés de plaques de plâtre à l'état brut, qu'en avançant dans la pièce, l'isolation sous rampants et la charpente bois de la toiture sont apparentes. Le sol est constitué d'un plancher bois ancien et de quelques plaques de novopan.

Cette pièce prend la forme d'un T par l'abattage de cloisons qui délimitaient une pièce supplémentaire. Côté cour derrière, la toiture s'ouvre par une grande fenêtre de toit récemment posée. En face, côté RN 19, la toiture s'ouvre également par une petite fenêtre de toit récemment posée. Dans ce renforcement, les murs et le plafond sont constitués d'anciens lattis bois plâtrés de type bacula.

Face à la trémie, en haut de l'escalier qui mène à cet étage, la porte en bois peinte en bleu et marquée du numéro 8 ferme l'accès à l'escalier condamné identifié précédemment dans le dégagement 6 du logement 1.

(Photographies n°141 à 148)





43



44



45



146



147



148

Grenier 2

Depuis le grenier 1, par l'ancien local abattu marqué du numéro 9 sur une porte maintenue en place, j'accède au grenier 2 de 7,36 mètres² en cours d'aménagement. Passée une ouverture sans menuiserie, je constate que le sol est couvert d'un revêtement PVC dans les tons gris, que les murs et le plafond plâtrés sont peints en blanc.

Cette pièce est équipée de meuble de cuisine avec façades laquées de couleur rouge, plan de travail en stratifié de couleur grise. Ces meubles en caisson sont en attente. Côté RN 19, le versant de la toiture s'ouvre par une petite fenêtre de toit récemment posée. Au bas du versant, une trappe de visite est aménagée pour un accès aux combles.

(Photographies n°149 et 150)



Grenier 3

Depuis le grenier 1, passée une porte ancienne peinte dans les tons bleus et marquée du numéro 10, j'accède à ce local vétuste et encombré de 11,28 mètres² dans lequel je constate que le sol est constitué d'un plancher bois ancien, que les murs et le plafond sont constitués de lattis bois plâtrés anciens et dégradés sous un papier peint hors d'âge. Le rampant côté RN 19 s'ouvre par une petite fenêtre de toit récemment posée. Au bas du rampant, une trappe permet un accès aux combles.

(Photographies n°151 et 152)



Grenier 4

Depuis le grenier 1, passée une porte ancienne peinte dans les tons bleus et marquée du numéro 11, j'accède à ce local vétuste et encombré de 9,28 mètres² dans lequel je constate que le sol est constitué d'un plancher bois ancien sous un revêtement PVC ancien imitation parquet, que les murs et le plafond sont constitués de lattes bois plâtrés anciens et dégradés sous un papier peint hors d'âge. La brique du conduit de cheminée est apparente. Le rampant côté RN 19 s'ouvre par une petite fenêtre de toit récemment posée.

(Photographies n°153 et 154)



155



156

Grenier 5

Depuis le grenier 1, passée une porte ancienne peinte dans les tons bleus et marquée du numéro 12, j'accède à ce local vétuste et encombré de 10,05 mètres² dans lequel je constate que le sol est constitué d'un plancher bois ancien sous un revêtement PVC ancien, que les murs et le plafond sont constitués de lattes bois plâtrés anciens et dégradés sous un papier peint hors d'âge. Le plafond partiellement mansardé a été déposé pour la pose d'une isolation en laine minérale. Le mur côté Rue de la Gare s'ouvre par une ancienne petite fenêtre œil de bœuf avec menuiserie bois et simple vitrage.

(Photographies n°155 à 157)

A55



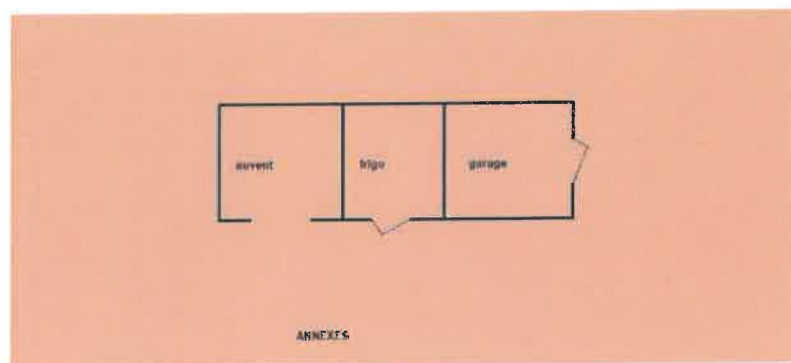
A56



A57

ANNEXES

Ces annexes de 65,02 mètres² sont situées dans un bâtiment édifié dans la cour derrière en limite de propriété. Elles comprennent, en enfilade, un garage, un local avec chambres froides et un auvent.



Garage

Ce garage de 28,65 mètres² est un bâtiment apparemment récent avec façades enduites, toiture deux versants avec couverture en tuiles mécaniques. Les gouttières en zinc sont déformées côté cour. Passée une porte de garage en bois, deux vantaux en pignon, je constate, dans le local très encombré et sans isolation, que le sol est cimenté, que les murs sont en aggloméré béton brut. Le mur côté cour s'ouvre par une fenêtre en PVC blanc, deux vantaux, double vitrage.

(Photographies n°158 et 159)





Local Chambres Froides

Dans le prolongement du garage, derrière une porte en bois sur ossature métallique, ce local verrouillé de 21,10 mètres² présente une façade cimentée côté cour, une couverture en plaques métalliques ondulées, un sol bétonné, des murs en aggloméré béton brut. Le mur côté cour doit s'ouvrir par une fenêtre bois ancienne, deux vantaux.

Auvent

Dans le prolongement du local précédent, un auvent de 15,27 mètres² a été aménagé. Il s'agit d'une construction en bois avec bardage et couverture en bac acier. Par une ouverture sans menuiserie, je constate que le sol est en terre avec gravillons.

(Photographies n°160 et 161)





LOCAL D'HABITATION 3

Ce dernier local d'habitation de 28,06 mètres² est inoccupé. Il comprend une entrée en rez-de-chaussée et, à l'étage, une pièce à usage de séjour, une chambre, une cuisine et une salle d'eau.



Entrée

Sous un appentis avec couverture en tuiles mécanique, passée une porte vitrée blanche en aluminium, j'accède à cette entrée de 1,37 mètres² en forme de couloir au bas d'un escalier. Je constate ici que le sol possède un revêtement PVC imitation parquet, que les murs sont peints dans les tons jaunes avec des pierres apparentes, que le plafond est habillé d'un lambris PVC blanc.

(Photographies n°162 et 163)



Séjour

En haut d'un escalier droit ancien en bois peint dans les tons gris avec murs d'échiffre peints dans les tons beiges, j'accède à ce séjour en L de 23,35 mètres² qui distribue la chambre 5, la terrasse, le coin cuisine et la salle d'eau. Je constate ici que le sol possède un revêtement PVC dans les tons gris, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Le plafond en pente inversée s'ouvre par deux fenêtres de toit de type VELUX. Les radiateurs électriques sont déposés.

(Photographies n°164 à 168)





165



166



169



Chambre 5

Depuis le séjour, passée une porte postformée blanche, j'accède à cette unique chambre de 7,11 mètres² dans laquelle je constate que le sol est couvert d'un parquet mosaïque en bois, que les murs et le plafond sont peints en blanc. Le mur côté cour derrière s'ouvre par une fenêtre en PVC blanc, deux vantaux, double vitrage, volet roulant mécanique. En face, une alcôve est aménagée pour un dressing. J'y trouve un radiateur électrique déposé.

(Photographies n°169 à 172)





110



111



112

Cuisine

Depuis le séjour, en haut d'un petit escalier droit en bois peint en gris, j'accède à cette cuisine de 0,47 mètre² sous rampant dans laquelle je constate que le sol est couvert d'un parquet stratifié bois clair, que les murs sont habillés d'un lambris frisé bois avec crédence de faïence blanche, que le plafond mansardé est peint. Ce dernier s'ouvre par une fenêtre de toit de type VELUX. Cette cuisine exiguë est équipée d'un évier en résine deux bacs dans les tons beiges avec robinetterie mitigeur inox. Le petit chauffe-eau électrique est inaccessible, dans une alcôve derrière le lave-linge.

(Photographies n°173 à 176)



173



175



175



176

Salle d'eau

Depuis le séjour, au bas d'un petit escalier droit en bois, sous la cuisine, j'accède à cette salle d'eau exiguë de 2,29 mètres² dans laquelle je constate que le sol possède un revêtement carrelage dans les tons beiges, que les murs sont peints en blanc et habillé d'un lambris frisé en bois. Cette salle d'eau est équipée de W.C. blancs sur pied, d'un meuble blanc avec lavabo encastré blanc et robinetterie mitigeur inox, d'une douche faïencée avec portes coulissantes et robinetterie mitigeur inox, radiateur chauffe-serviette électrique.

(Photographies n°177 à 180)



177



178



179



180

Terrasse

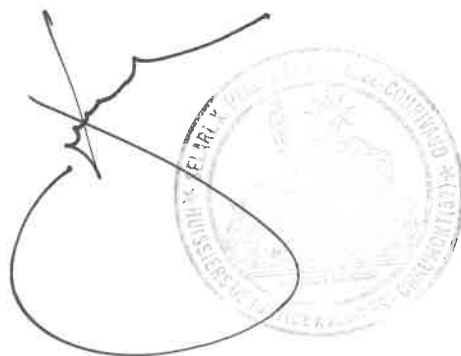
Depuis le séjour, passée une porte-fenêtre en PVC blanc, j'accède à cette terrasse dégradée et encombrée posée sur le toit du local traiteur en-dessous. Cette terrasse en bois est délimitée par des panneaux bois endommagés.

(Photographies n°181 et 182)



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 14 heures 00 à 15 heures 30. 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 182 photographies, auquel j'ai annexé les diagnostics techniques requis, pour être remis en deux exemplaires à la requérante, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Xavier PELLEZ

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'X. PELLETZ'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' at the top and 'LE MINISTRE DE LA JUSTICE' at the bottom. In the center of the stamp is the French coat of arms (l'écusson national).

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	219,16 €
Emolument Art A.444-18 CC	74,40 €
SCT Art A.444-48 CC	7,67 €
Total H.T.	301,29 €
TVA 20,00 %	60,25 €
Total TTC	361,48 €