

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

DAUTREMAI
Commissaire de Justice

Commissaire de Justice

11 place Hélène Cyminski

08300 - RETHEL

Tel : 0324384135

severine@dautremay.fr



**LUNDI TREIZE JANVIER
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 09 heures 00**

A LA REQUETE DE :

La Société LINK FINANCIAL, Société par actions simplifiées au capital de 10.000,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 842 762 528, ayant son siège social 1 Rue Célestine Freinet 44000 NANTES.

Agissant en qualité de mandataire du Fonds Commun de Titrisation SAVOIR FAIRE, représenté par la société FRANCE TITRISATION, venant aux droits de la société CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 124.821.620 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 379 502 644, ayant son siège social 39, Rue Mstislav Rostropvitch-75017 PARIS, suivant acte de cession de créances en date du 31 octobre 2024, elle-même venant aux droits de la société FINANCIÈRE DE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CHAMPAGNE ARDENNE, en vertu d'un acte de fusion absorption publié le 2 septembre 2009, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés de droit audit siège, en cette qualité.

SUR LA REQUISITION DE :

SAS LINK FINANCIAL, dont le siège social est 1 Rue Célestin Freinet, NANTES (44000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

M'AYANT EXPOSE :

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Monsieur **[PARTIE SAISIE 1]** ,
Madame **[PARTIE SAISIE 2]**,

Agissant en vertu :

La copie exécutoire nominative d'un acte authentique, reçu le 11 décembre 2003, par Maître Robert MOUZON, NOTAIRE À CHARLEVILLE-MÉZIÈRES (08000), contenant prêt immobilier :

- Prêt révisable par la FINANCIÈRE DE CRÉDIT IMMOBILIER DE PICARDIE CHAMPAGNE ARDENNE à Monsieur **[PARTIE SAISIE 1]** et Madame **[PARTIE SAISIE 2]** de la somme en principal de 109 312 € (CENT NEUF MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS);

- Prêt à taux 0 par la FINANCIÈRE DE CRÉDIT IMMOBILIER DE PICARDIE CHAMPAGNE ARDENNE à Monsieur **[PARTIE SAISIE 1]** et Madame **[PARTIE SAISIE 2]** de la somme de 19 818,37 € (DIX-NEUF MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES).

Garanti par une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers, publiée au Service de la Publicité Foncière de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES le 27/02/2004, Volume 2004 V n°269, d'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES le 27/02/2004, volume 2004V n°270.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 20/12/2024

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à

Monsieur [PARTIE SAISIE 1] et Madame [PARTIE SAISIE 2].

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

21 Le Haut de Griseval, Route du Stade

08150 RENWEZ

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Karine KOUMPHOL, Commissaire de Justice salariée, au sein de la SELARL DAUTREMAI,
Commissaire de Justice Associé demeurant 11 place Hélène Cyminski à RETHEL (08),**

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

21 Le Haut de Griseval, Route du Stade

08150 RENWEZ

Après avoir pris rendez-vous avec les débiteurs saisis.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

LOCALISATION DU BIEN:	5
INFORMATIONS SUR LA VILLE:	8
SUPERFICIE DU BIEN:	9
CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT	10
OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN:	10
DESCRIPTIF DU BIEN:	10
SALON-SALLE À MANGER:	11
CUISINE:	15
DÉGAGEMENT:	21
WC:	24
SALLE DE BAIN:	26
CHAMBRE N°1:	31
CHAMBRE N°2:	34
CHAMBRE N°3:	37
GARAGE:	42
JARDIN ARRIÈRE:	48
JARDIN AVANT:	53

LOCALISATION DU BIEN:

La maison d'habitation est située dans le lotissement dit « LE HAUT DE GRISEVAL » sur la Commune de RENWEZ.

Elle n'a aucune mitoyenneté avec les maisons voisines.

Le lotissement s'il est proche de la route du stade, ne subit pas les inconvénients d'une circulation importante.



1.



2.



3.



4.



5.



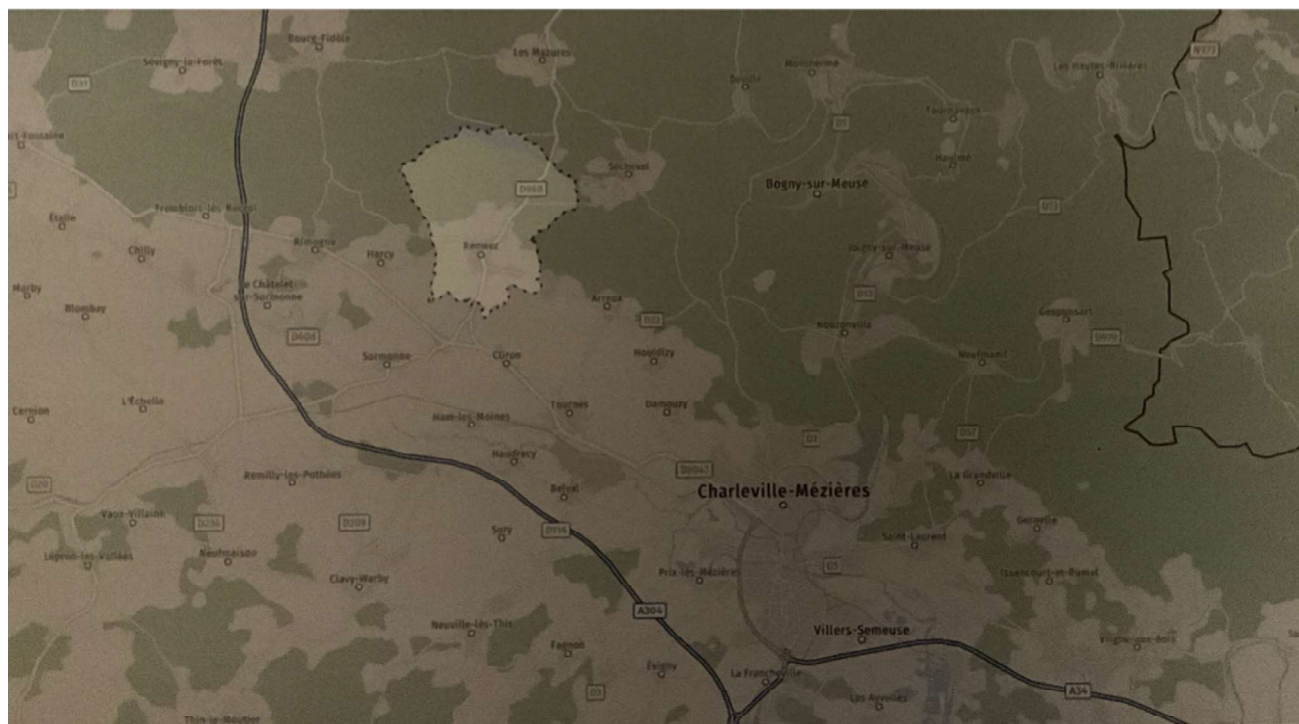
6.

INFORMATIONS SUR LA VILLE:

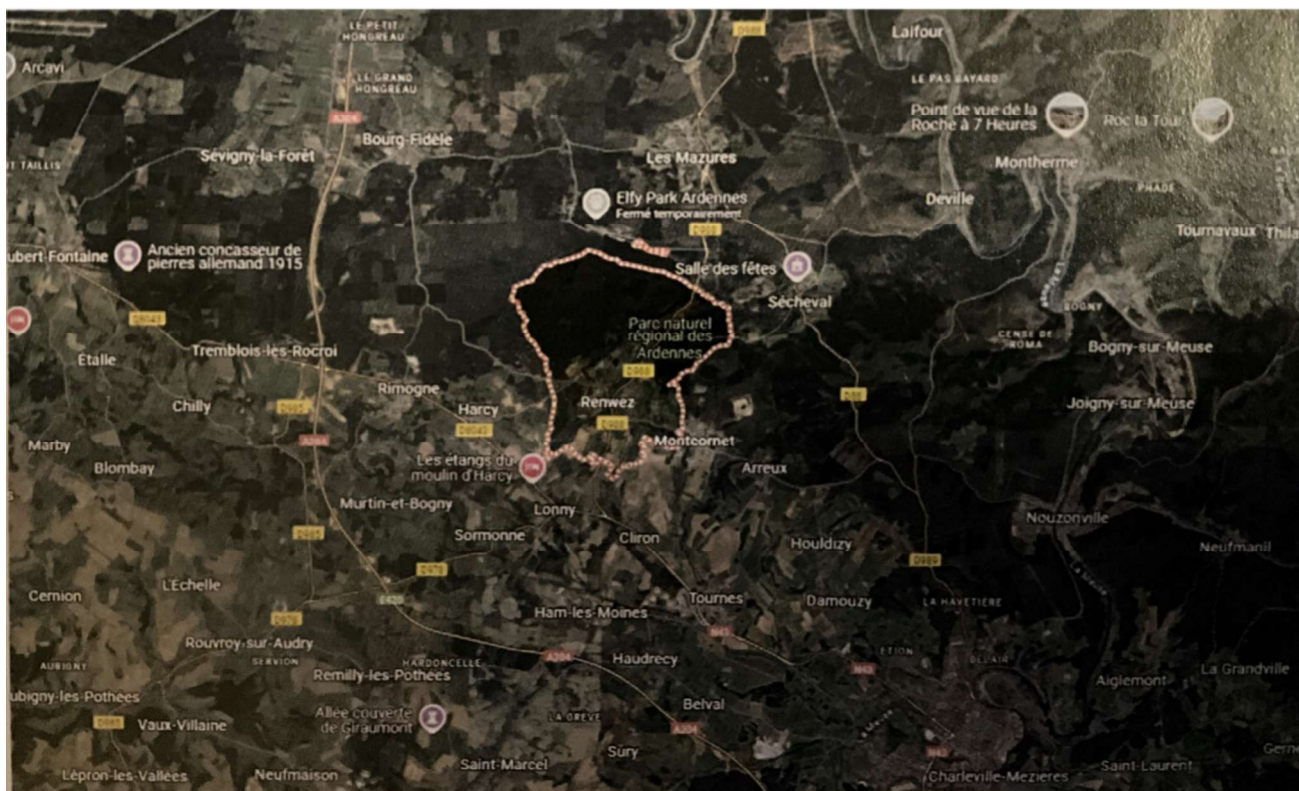
La Commune de RENWEZ est située à treize kilomètres de CHARLEVILLE-MÉZIÈRES dans le département des Ardennes, non loin du Lac des Vieilles Forges.

Ce chef-lieu de canton est dynamique. On peut y trouver de nombreux commerces (une petit supermarché, une boulangerie, une boucherie, une charcuterie, un bureau de tabac, une pharmacie, trois salons de coiffure, un opticien, un institut de beauté, un fleuriste, etc...), une banque, une poste, une maison France-services, un laboratoire dentaire, un vétérinaire et une maison de santé regroupant un médecin, des infirmiers, un orthophoniste et un dentiste.

La commune de RENWEZ possède également une école maternelle et une école primaire. Elle dispose également d'une bibliothèque municipale.



1.



2.

SUPERFICIE DU BIEN:

La surface totale du bien est de 89,40 m2, comme mentionné dans le certificat de superficie de la partie privative établi le 13 janvier 2025 par Monsieur RAMOS Bastien, diagnostiquer immobilier.



CABINET D'EXPERTISES NICOLAY-RAMOS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : BRA2024/1280
Date du repérage : 13/01/2025
Heure d'arrivée : 09 h 12
Durée du repérage : 01 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : Ardennes
Adresse : 21 le haut de Griseval
Commune : 08150 RENNEZ
Références cadastrales non communiquées
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse : 21 le haut de Griseval
08150 RENNEZ

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : SELARL DAUTREMA
Adresse : 11 place H.Cyminski
08300 RETHEL

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : RAMOS Bastien
Raison sociale et nom de l'entreprise : CABINET D'EXPERTISES NICOLAY-RAMOS
Adresse : 26 rue Pasteur
08150 RIMOGNE
Numéro SIRET : 813056505 00017
Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ
Numéro de police et date de validité : 55094267 - 29/04/2025

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 89,40 m² (quatre-vingt-neuf mètres carrés quarante)
Surface au sol totale : 107,50 m² (cent sept mètres carrés cinquante)

CABINET D'EXPERTISES NICOLAY-RAMOS | 26 rue Pasteur 08150 RIMOGNE | Tél. : 0606564721
N°SIREN : 813056505 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 55094267

1/4
Rapport du :
14/01/2025

1.

Référence : C19687

Page 10/63

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261008-0021

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est actuellement occupé par Monsieur et Madame [PARTIE SAISIE 1 ET 2].
Leur fille et leur petite-fille vivent provisoirement avec eux.

Ces derniers ont plusieurs chats et hébergent les deux chiens de leur fille.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN:

La maison est de plein-pied.

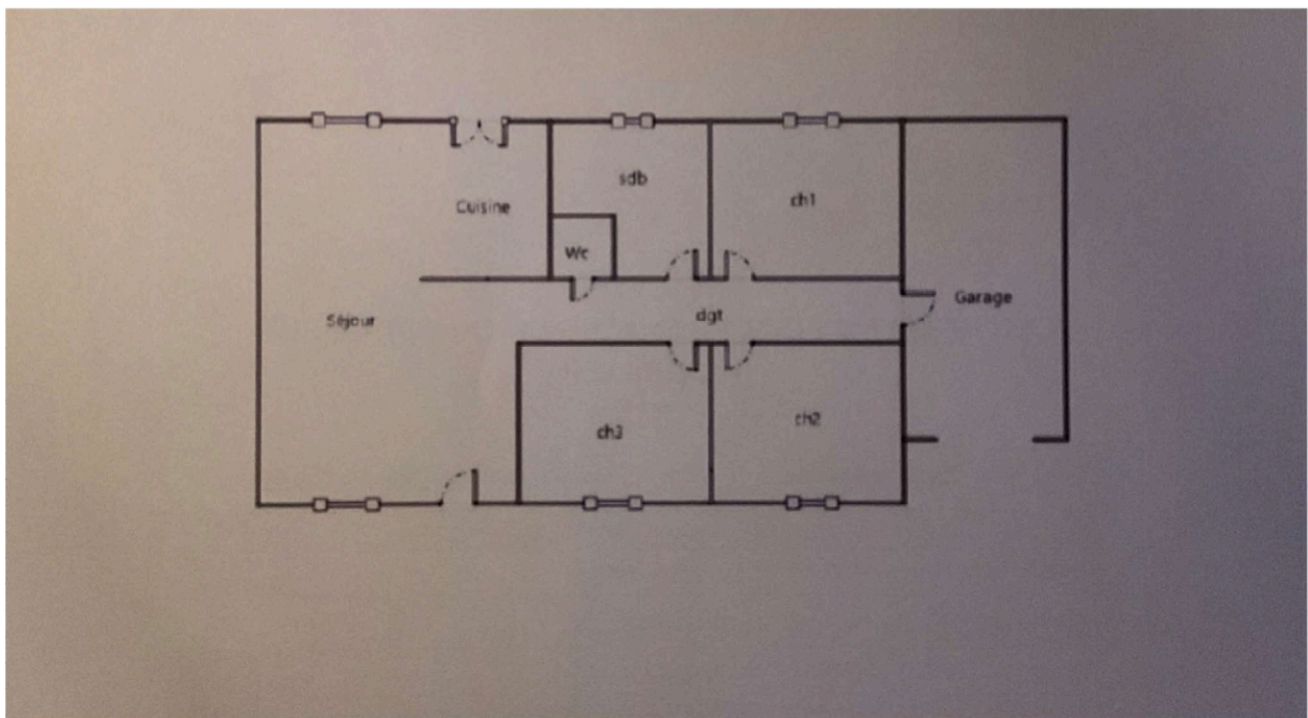
Elle est reliée au tout à l'égout.

[PARTIE SAISIE 1] me précise que sous la maison (garage inclus) se trouve un vide-sanitaire. Sa hauteur serait d'environ quatre-vingt centimètres.

La maison d'habitation est chauffée à l'aide de deux pompes à chaleur. L'une alimente le séjour et la cuisine et l'autre alimente les chambres. Ces pompes à chaleur sont réversibles.

On entre directement dans le séjour.

DESCRIPTIF DU BIEN:



1.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Séjour	37,8	37,8	
Cuisine	8	8	
Wc	1,3	1,3	
sdb	4,7	4,7	
ch1	10,1	10,1	
ch2	10,9	10,9	
ch3	11,1	11,1	
dgt	5,5	5,5	
Garage	0	18,1	

2.

SALON-SALLE À MANGER:

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal. Le mur situé à gauche a été partiellement repeint.
Le mur situé à droite est recouvert de pierres de parement.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, fil, douille et ampoule, avec ampoules. Le plafond est recouvert de points noirs caractéristiques d'excréments d'insectes.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux fenêtres, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

Les interrupteurs, les prises électriques, le boîtier fibre et la prise d'antenne télévision sont à l'état d'usage.
Un boîtier d'une des prises électriques n'est plus fixé.

La maison bénéficie d'un raccordement à la fibre.

Deux splits permettent de chauffer ou de rafraîchir la pièce.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

CUISINE:

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal. La faïence est située près de la cuisine encastrée.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal. Le plafond est recouvert de points noirs caractéristiques d'excréments d'insectes.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

L'interrupteur, les prises électriques visibles sont à l'état d'usage.

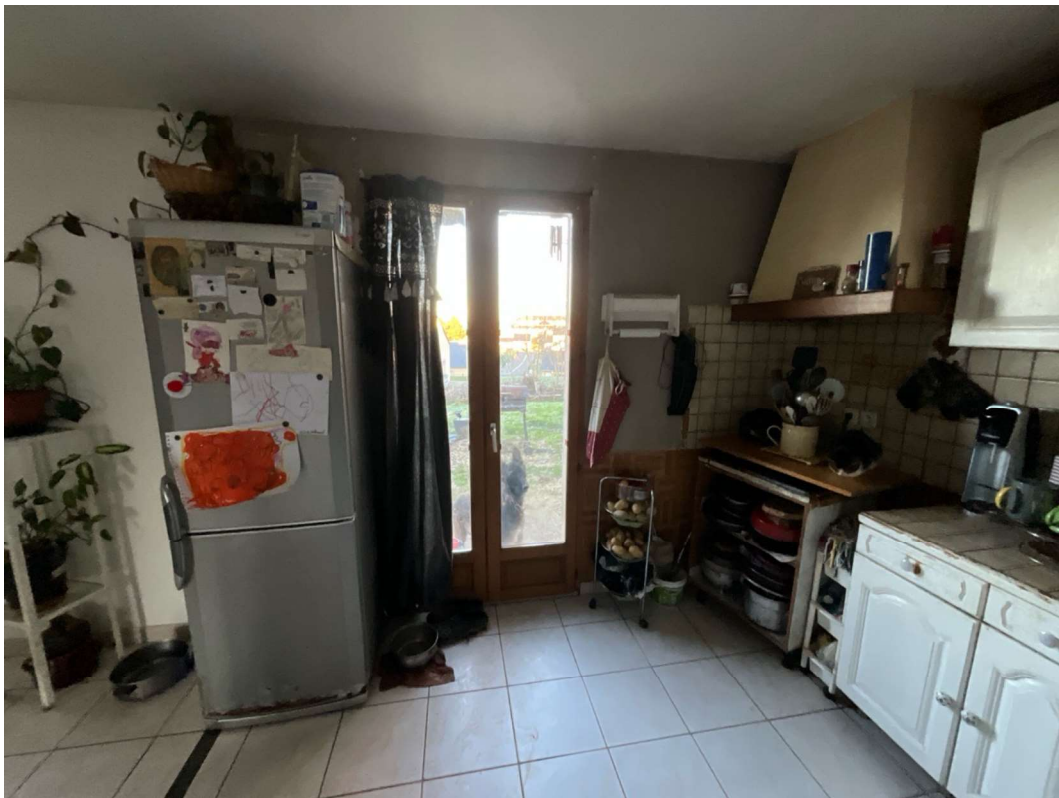
Dans la pièce se trouve, une cuisine encastrée, composée de:

- trois meubles hauts en bois,
- meuble haut à étagères,
- trois meubles bas en bois,
- un évier en résine deux bacs
- une hotte aspirante
- et un comptoir

La plaque de cuisson est posée sur un meuble à roulettes.



1.



2.



3.



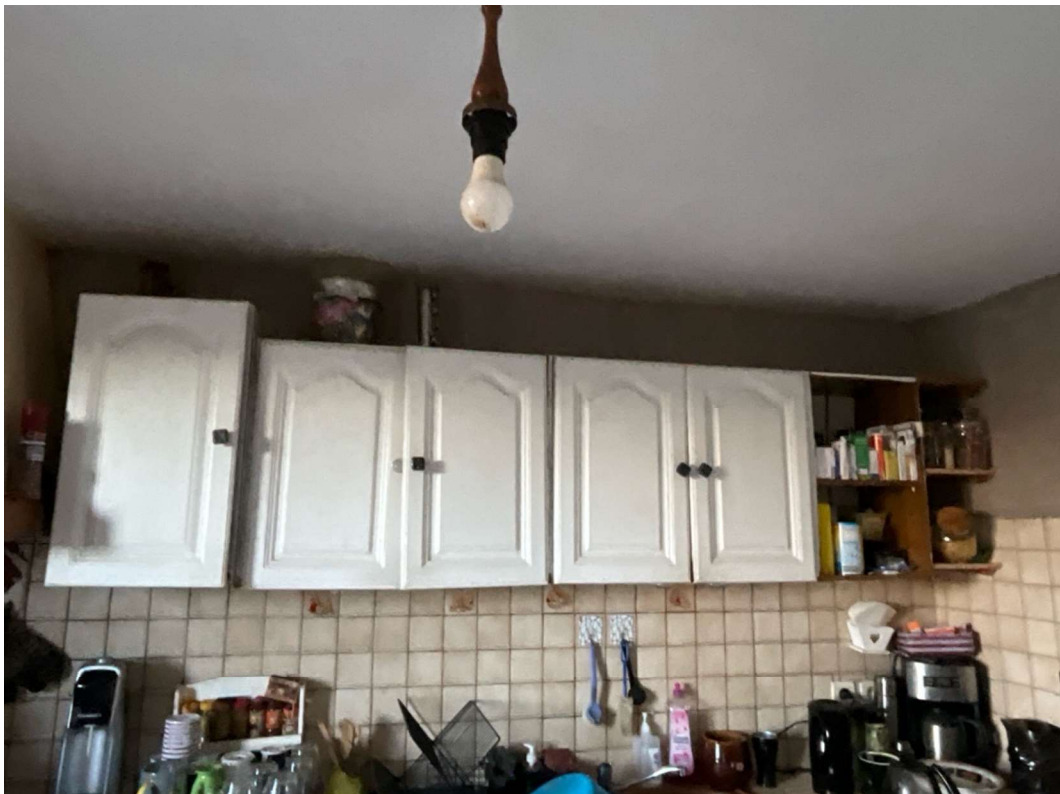
4.



5.



6.



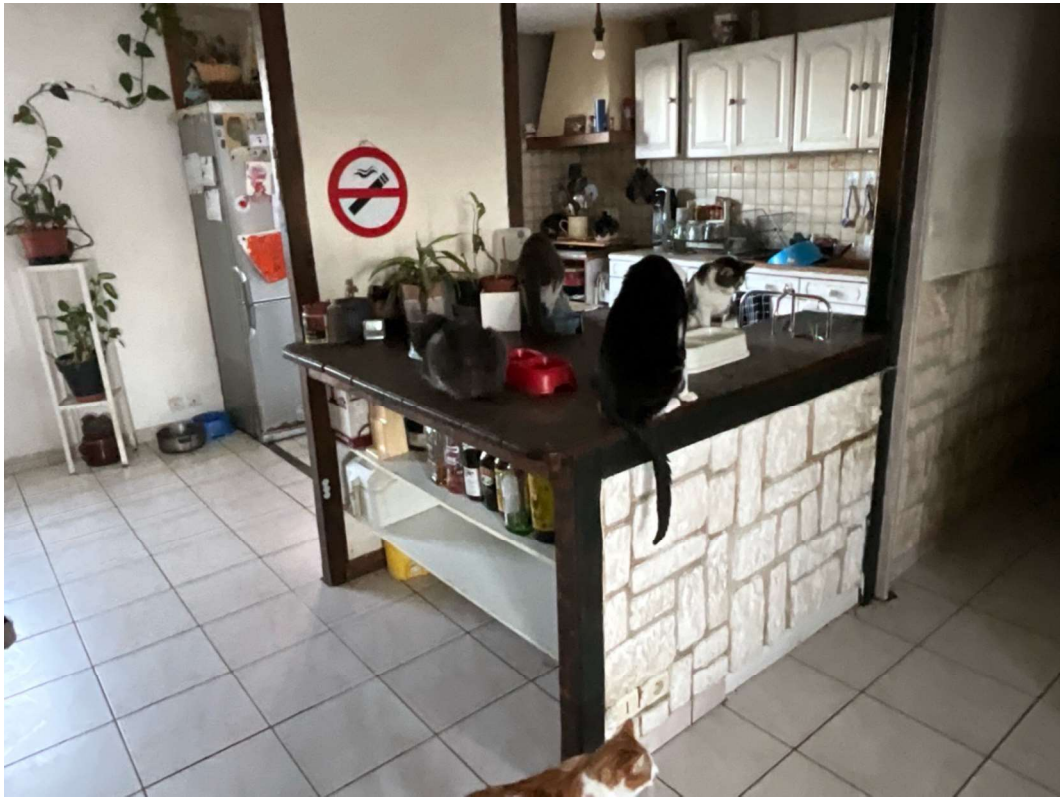
7.



8.



9.



10.

DÉGAGEMENT:

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

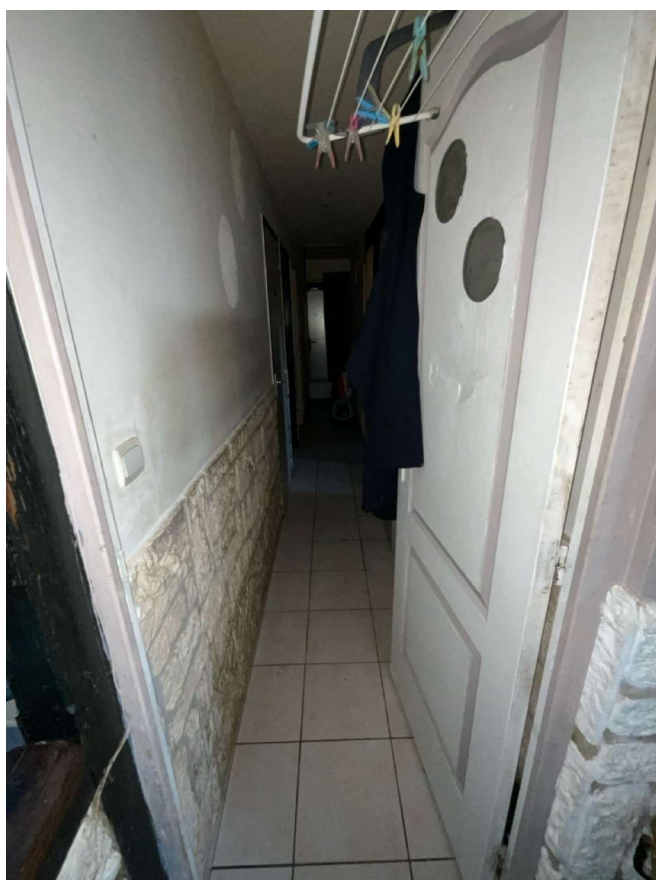
Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état. Elle est écaillée et tachée.

Des pierres de parement en plâtre ont été mises en partie basse. Le mur est abimé à droite de la chambre n° 1.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, fil et douille, sans ampoules. Le plafond est recouvert de points noirs caractéristiques d'excréments d'insectes.

Les deux interrupteurs sont à l'état d'usage.

Le détecteur de fumée est manquant. Seule sa base est présente.



1.



2.



3.



4.

WC:

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

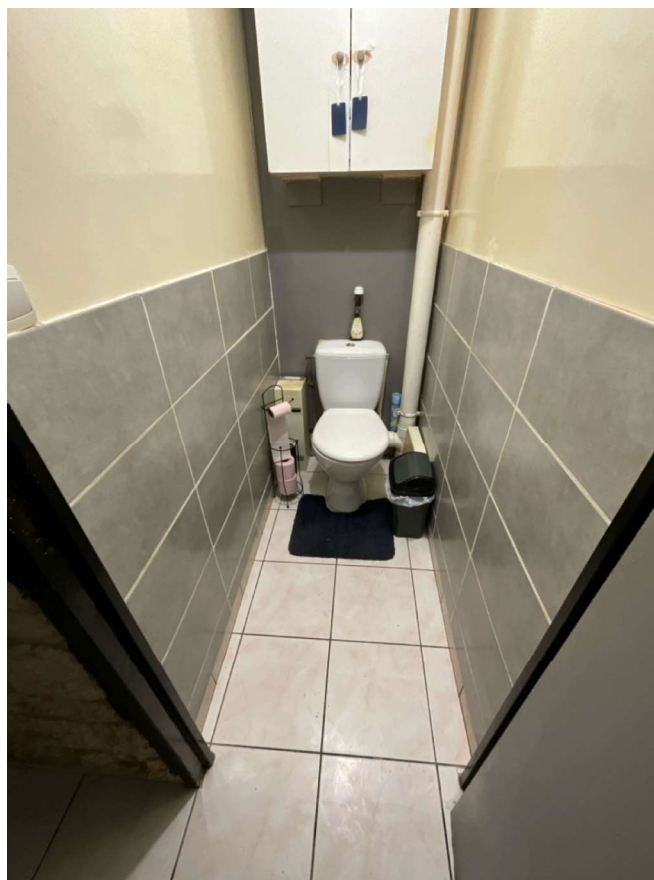
Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal. Il est situé en partie basse des murs.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, fil, douille et ampoule, avec ampoules.

L'interrupteur est à l'état d'usage.

La VMC fonctionne.

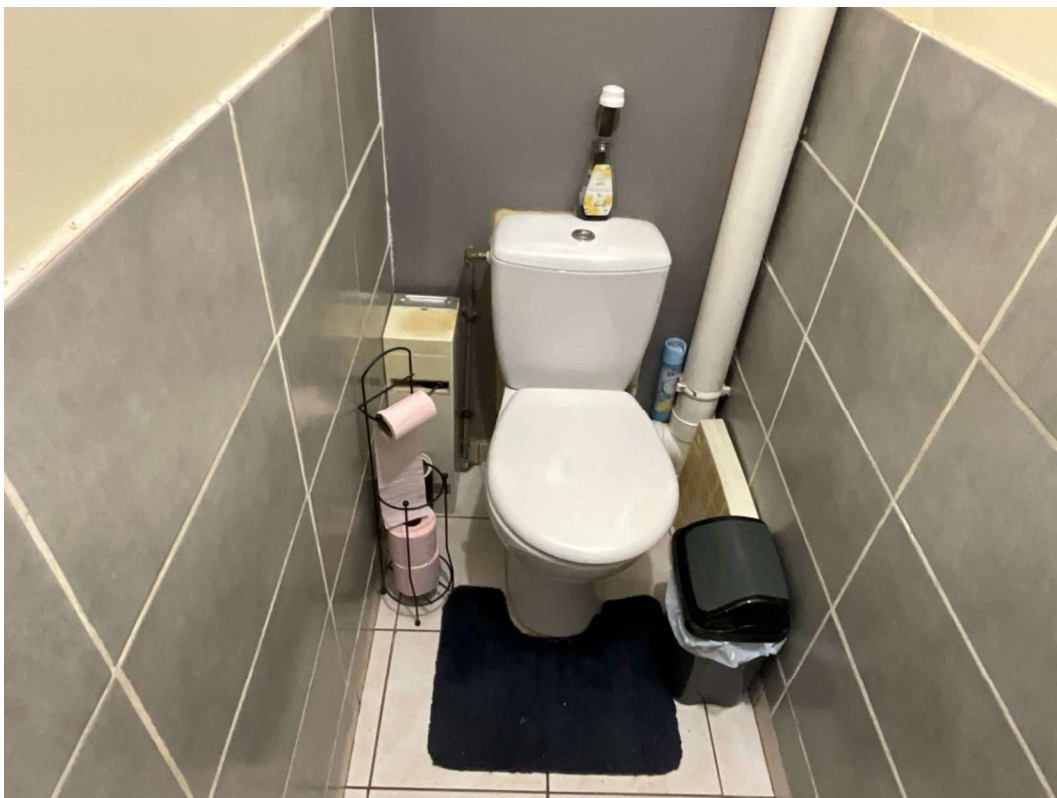
La cuvette des toilettes est à l'état d'usage.



1.



2.



3.

SALLE DE BAIN:

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal. Un verrou a été installé en partie haute.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal, applique murale, avec ampoules.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, fil et douille, sans ampoules. Points noirs visibles

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage.

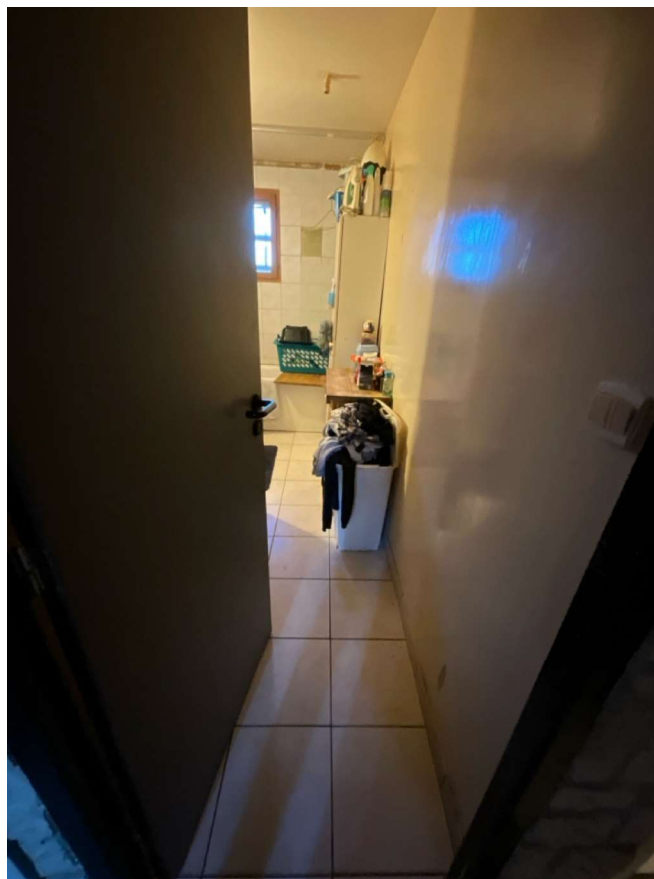
Le lavabo est en mauvais état. Il est fissuré.

La robinetterie est entartrée.

La baignoire est entartrée.

La robinetterie est en mauvais état et fuit.

Le radiateur électrique est rouillé.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

CHAMBRE N°1:

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal. Des carreaux sont fissurés à l'entrée.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

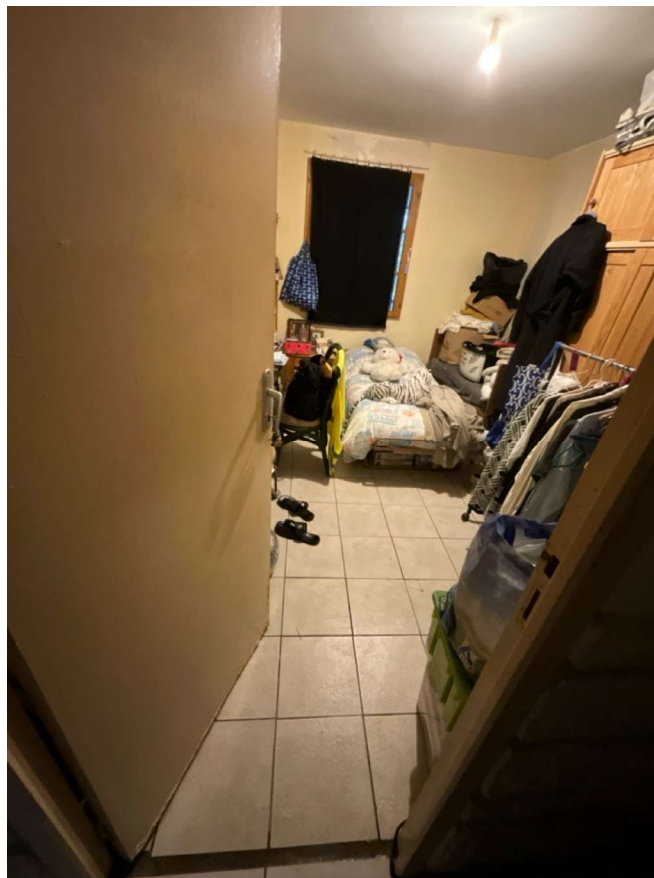
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

L'interrupteur est à l'état d'usage.

Les prises électriques et autres ne sont pas visibles.

Un split chauffe ou rafraichit la pièce.



1.



2.



3.



4.

CHAMBRE N°2:

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, fil, douille et ampoule, avec ampoules.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, volet à double battants en bois.

L'interrupteur et les prises électriques sont à l'état d'usage.

Un split chauffe ou rafraichit la pièce.



1.



2.



3.



4.

CHAMBRE N°3:

L'accès s'effectue par une porte coulissante en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de brut.

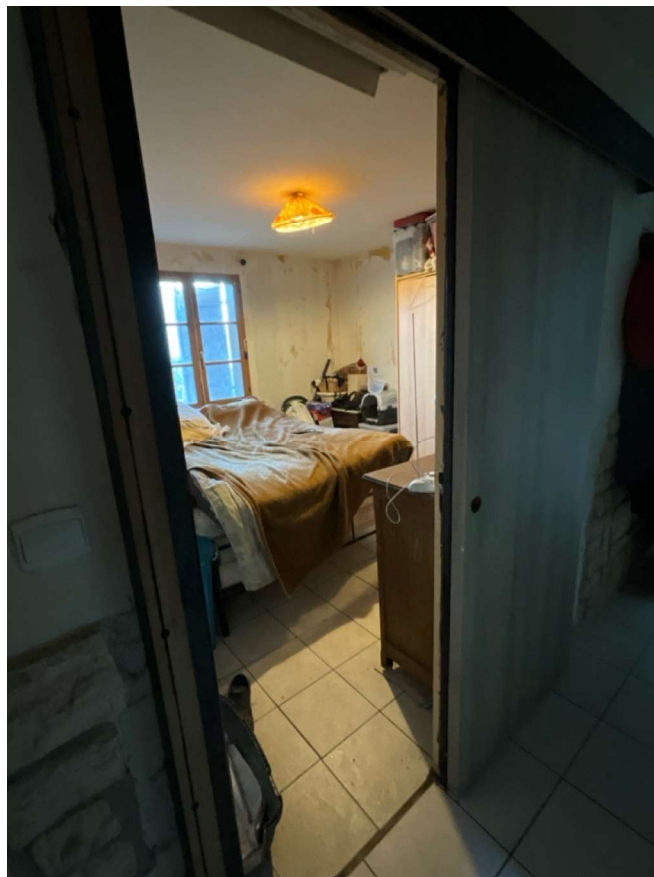
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, fil, douille et ampoule, avec ampoules.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, volet accordéon en bois.

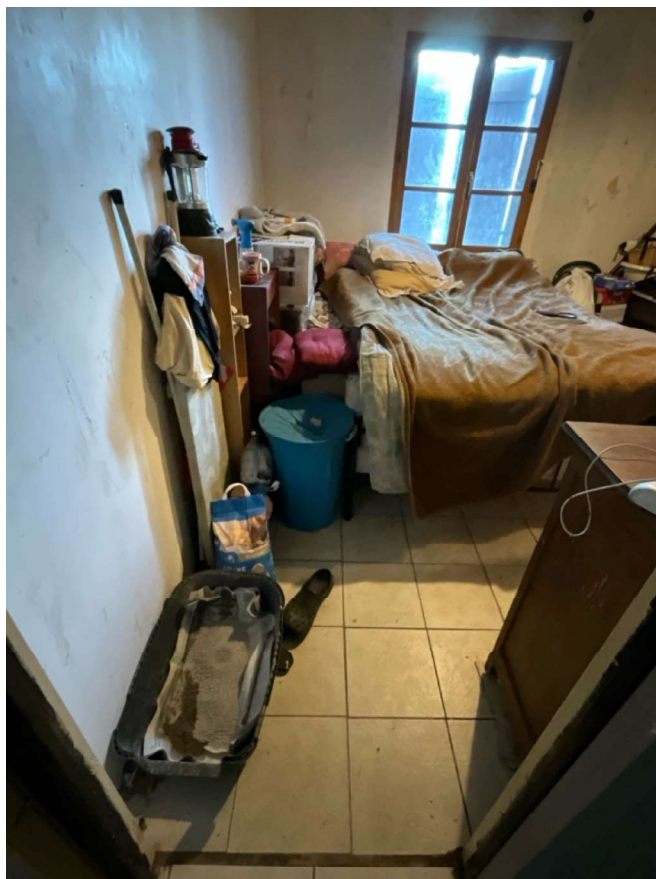
L'interrupteur est cassé.

Les prises électriques sont à l'état d'usage.

Un split chauffe ou rafraichit la pièce.



1.



2.



3.