

Société Civile Professionnelle  
**Thierry SIXDENIER**  
**Marie-Hélène PAREYRE**  
Maîtres en droit  
Huissiers de Justice associés

2, Rue Boncenne  
B.P. 204  
86005 POITIERS CEDEX

Tél : 05.49.41.15.00  
Fax : 05.49.41.07.22

Email : scp.sixdenier.pareyre@orange.fr

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT

LE QUATORZE SEPTEMBRE

## A LA REQUETE DE :

Société Anonyme CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, (venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST suite à une fusion-absorption en date du 1er mai 2016) inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379502644 dont le siège social est situé 26/28 rue de Madrid à PARIS (75008), agissant poursuites et diligences de son Président - Directeur Général, domicilié de droit en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en mon Etude et au Cabinet de la SCP SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, Avocats au Barreau de PARIS, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, demeurant 6 rue de Madrid 75008 PARIS, chargé de la présente procédure de saisie immobilière.

## LEQUEL M'A EXPOSE :

Qu'il me requiert de procéder à l'établissement d'un procès-verbal descriptif et des diagnostics inhérents d'un bien immobilier sis 9 rue de Champagne sur le finage de SENILLE ST SAUVEUR, appartenant à \*, afin de permettre la rédaction du cahier des charges, et ce, préalablement à son éventuelle mise en vente judiciaire.

## DEFERANT A CETTE REQUISITION

**Je, Thierry, Bernard SIXDENIER, Huissier de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle Thierry SIXDENIER Marie-Hélène PAREYRE, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de POITIERS, 2 rue Boncenne, soussigné,**

Déclare m'être rendu ce jour 9 rue de Champagne à SENILLE ST SAUVEUR,

Là étant, j'ai rencontré \*, à qui j'ai exposé le but de ma mission ; ces derniers m'ont indiqué ne pas s'y opposer et m'ont invité à pénétrer dans les lieux.

Je suis accompagné de Monsieur Michel CARRION de l'entreprise AGENDA, présent pour établir les diagnostics préalables à la vente.

Les époux \* me confirment qu'ils occupent ce logement en leur qualité de propriétaires avec leurs deux enfants et qu'il s'agit du domicile familial.

J'ai donc procédé ainsi qu'il suit à mes constatations.



## **EXTERIEURS**

Les parcelles concernées sont situées sur le finage de SENILLE SAINT SAUVEUR, lieudit Champagne, cadastrées section AH n° 179, 180 et 181.

Il existe une clôture d'enceinte sur la rue avec muret, grille et portillon assorti. Il y a une haie entretenue.

La courette est gravillonnée, propre avec un petit appentis. Elle permet l'accès à la maison par deux ouvertures.



L'accès se fait également depuis l'extérieur par un portail coulissant, châssis bois avec lattage bois pris dans un mur en pierres d'une hauteur de deux mètres environ, une petite partie de triangle isole de la rue.

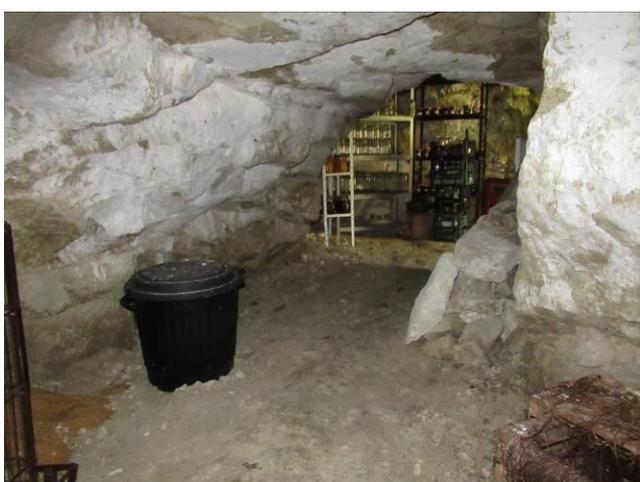
Le portail coulissant est en bon état, rail et semelle récents.

L'ouverture a vraisemblablement été agrandie dans le mur, puisque sur le côté droit il reste des supports de portail, alors que sur le côté gauche des pierres sont cassées.





Je pénètre dans le jardin ; sur le côté droit, il existe une cave enterrée à laquelle on descend par un escalier ciment, pergola avec vigne vierge en partie haute de l'escalier.



A la suite un garage avec une couverture en ondulé fibrociment posé sur des carreaux de ciment.

Il existe une arrivée électrique à l'intérieur avec réglette néon.

Au sol une dalle ciment en état.

Deux portes bois, châssis bois, assurent la fermeture, le bois est partiellement pourri en partie basse.

La surface au sol est d'environ 5.00 m. X 3.00 m.

Juste à gauche, il existe un appentis avec une charpente bois et des tôles ondulées en guise de couverture. Cet appentis est en fait pris entre le garage et la grange voisine ne dépendant pas de la même propriété.

Au sol, une terre damée et une solution gravillonnée hétérogène.

La surface au sol est d'environ 5.00 m. X 6.10 m.



A l'arrière de la grange voisine, il existe une parcelle à usage de potager mais elle ne fait pas partie des parcelles objets de la procédure bien qu'appartenant aux époux BOBIER d'après leur déclarations ; il s'agit de la parcelle 416.

Sur le côté gauche, à présent, il existe dans le prolongement du mur pignon de la grange, un mur en pierres anciennes dont le dessus est légèrement dégradé.

En angle sur la droite, le mur se poursuit ; il existe un décalage vraisemblablement dû à un mouvement naturel.

Ensuite, au fond de la propriété un mur identique mais en meilleur état, puis en retour un mur en pierres d'origine vraisemblablement plus récente.

Le sol de cette surface est engazonné mais la végétation est très sèche.

Au fond, devant le mur du fond, une petite terrasse avec tomettes, ceinturée par quatre poutres bois.

Des arbres fruitiers et des massifs en pierres sont présents.





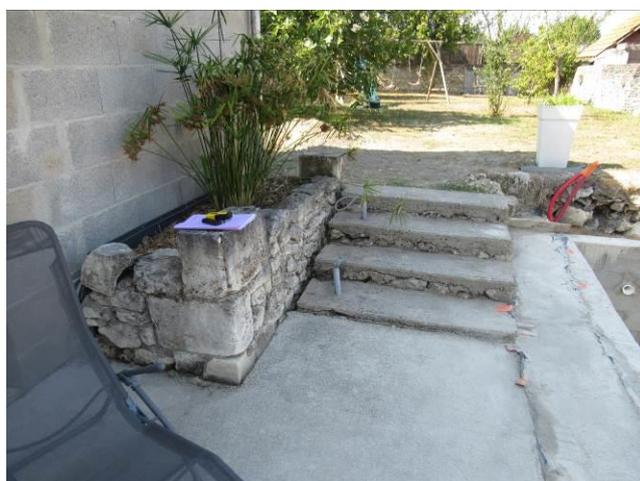
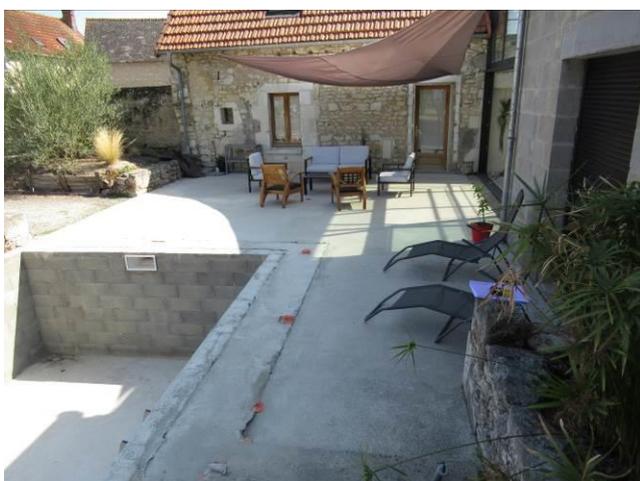
Le bâtiment à usage d'habitation est un bâtiment en L dont une partie sur l'arrière de la propriété a fait l'objet d'une édification récente.

Au pied de cette dernière une cavité terrassée en parpaings à usage de piscine en cours de travaux.

Au niveau du mur pignon arrière de la partie récente, une dalle cimentée de forme carrée avec arrivée de gaines depuis le chantier piscine.

A cet endroit se trouve le bloc climatisation.

A l'intérieur de l'angle droit du L, il existe une terrasse cimentée.





Concernant la partie neuve, elle est montée en parpaings à l'état brut couverte en tuiles mécaniques et fait le lien avec la partie ancienne, visible depuis la rue, par une pièce vitrée avec une charpente métallique à usage de salle à manger.



## INTERIEUR

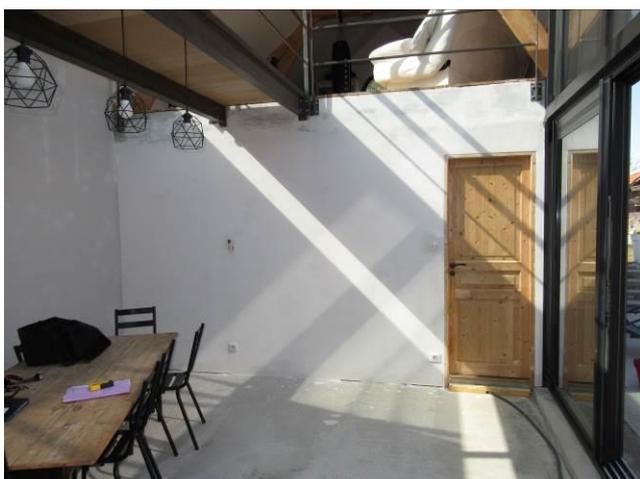
### Salle à manger vitrée

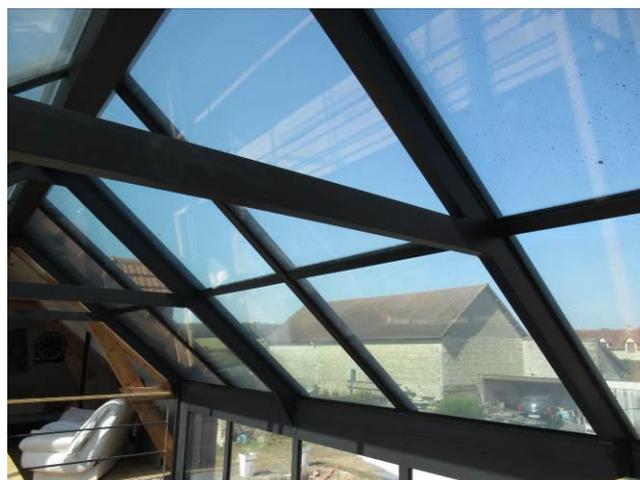
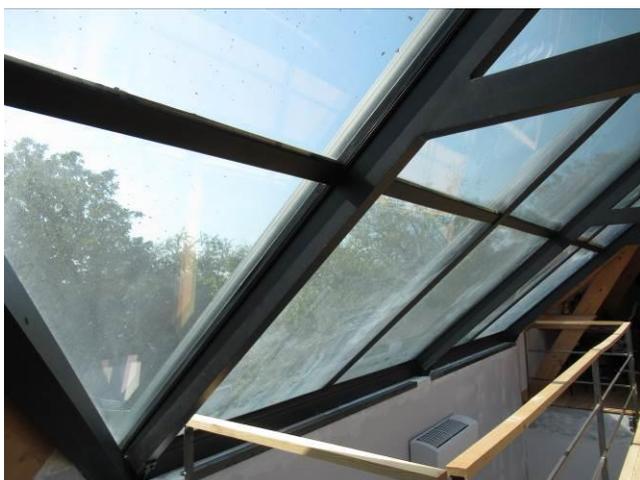
Les deux rampants sont vitrés tout comme la façade avant avec un ensemble de panneaux coulissants.

L'ensemble est très récent en très bon état.

Le mur du fond est isolé, habillé de panneaux type placoplâtre, non revêtus.

Le sol est recouvert d'une chape cimentée.  
Eclairage naturel par les rampants et les panneaux vitrés supérieurs.  
Cette pièce n'est pas terminée.  
La surface au sol est d'environ 5.20 m X 4.20 m.





### Chambre parentale :

Par une porte bois à panneaux depuis la salle à manger vitrée, porte à l'état brut équipée d'une serrure avec clé, on accède à la suite parentale avec un espace à usage de chambre.

Faux plafond mis en peinture avec six spots à LED intégrés.

Une ouverture sur la piscine consistant en une baie vitrée deux vantaux occultée par un store déroulant électrique. Un radiateur électrique sur l'angle à gauche de la baie vitrée.

Au sol un parquet cérusé.

Les murs sont mis en peinture.

En face une ouverture dépourvue de porte donne accès au dressing.

La surface au sol est d'environ 4.10 m X 3.00 m.



### Dressing :

Avec un plafond identique à celui de la chambre avec trois spots intégrés.

Le sol et les murs sont identiques à ceux de la chambre.

La surface au sol est d'environ 1.60 m X 3.00 m.



Depuis la chambre, il existe une demi-cloison pleine en partie basse et ajourée en partie haute façon châssis acier pour vitres hautes qui donne sur l'espace comprenant la cabine de douche, la vasque et les toilettes.

### Salle d'eau :

Plafond mis en peinture avec cinq spots à LED.

Les murs sont également mis en peinture.

Une protection faïencée sur une demi hauteur avec un carrelage au sol assorti.

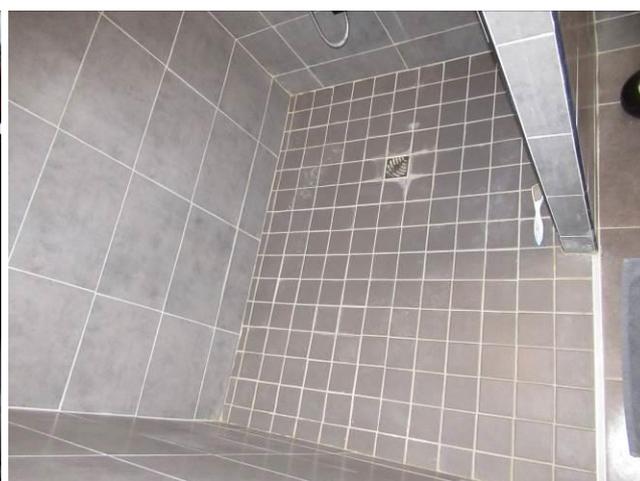
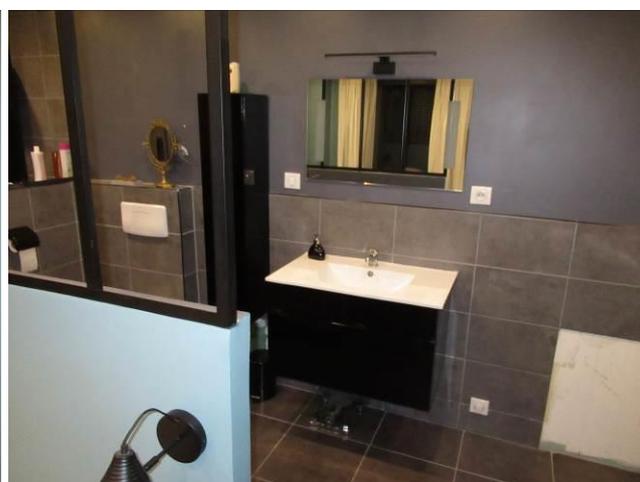
Sur le mur en face un meuble une vasque avec mitigeur.

A gauche un WC suspendu.

Enfin à l'extrémité une cabine de douche sans porte dont les cloisons sont faïencées sur toute leur hauteur.

A l'opposé, travaux en cours. (installation d'une baignoire)

La surface au sol est d'environ 1.40 m X 5.80 m.





Depuis la cuisine (cf. ci-après), par une ouverture dépourvue de porte, encadrement pierre reconstituée, on accède au salon.

#### Salon :

Un salon avec solivage apparent, solives mises en peinture, les murs sont en pierres jointoyées de restauration récente.

Au sol un carrelage façon tomettes.

L'éclairage naturel est assuré par trois ouvertures donnant côté piscine, un petit châssis fixe encadrement bois double vitrage, avec encadrement pierres, linteau bois, une fenêtre deux battants châssis bois double vitrage, linteau bois, et par une porte d'accès avec grand oculus porte bois, petit panneau bois en partie inférieure, double vitrage, équipée d'une serrure avec clé, encadrement pierres.

L'éclairage naturel est également assuré par une porte fenêtre à deux battants assortie à la fenêtre donnant cette fois ci sur la courette à l'avant, encadrement pierre.

Sur le mur du fond un poêle à granulés.

Il existe un point lumineux central, des arrivées électriques en appliques.

L'ensemble est en état de réfection récente. Très bon état d'entretien comme tout le reste de la maison.

La surface au sol est d'environ 6.60 m X 4.10 m.







Au fond à gauche du salon, par un petit dégagement on accède à une pièce à usage de buanderie, à des toilettes.

Dégagement :

Plafond avec trois spots, mis en peinture.

Les murs sont également mis en peinture.

Une ouverture type œil de bœuf, châssis bois, circulaire basculant avec double vitrage donnant sur la courette à l'avant.

Un thermostat de chauffage.

Au sol, un dallage identique à celui du séjour avec plinthes bois à l'état brut.

La surface au sol est d'environ 2.20 m X 1.40 m.





Par une porte bois à panneaux à gauche, on accède à des toilettes.

### WC :

Plafond avec deux spots, une bouche de ventilation.

Les murs sont mis en peinture.

Un WC suspendu en cours de réparation.

Au sol des dalles identiques et dans le prolongement de celles du dégagement.

En face de la porte, un petit lave-mains avec mitigeur.

La surface au sol est d'environ 2.20 m X 1.10 m.



Enfin dans le prolongement du dégagement une pièce à usage de buanderie.

Buanderie :

Accès par une porte bois à panneaux à gauche

Le plafond est mis en peinture avec trois spots halogènes.

Le cumulus de 300 litres se trouve dans cette pièce ainsi que le tableau électrique et le compteur électrique.

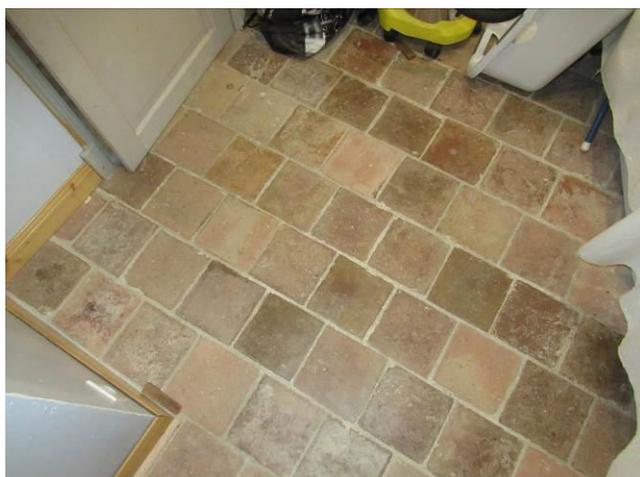
Sur le mur en face arrivée, évacuation pour machine à laver le linge.

Les murs sont mis en peinture.

Un sol identique et dans le prolongement du dégagement et des toilettes avec plinthes bois.

La surface au sol est d'environ 2.50 m X 2.00 m. (pièce en trapèze)





Une porte châssis bois avec deux panneaux verticaux en partie basse et un oculus qui donne sur la courette, double vitrage.

Depuis le salon par un escalier un quart tournant on accède au premier niveau. Escalier peint, rambarde et main courante mises en peinture.

#### Palier :

Palier sous rampant mis en peinture avec une ferme apparente.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre de toit type Vélux avec store occultant.

Au sol un plancher ciré ancien ; murs mis en peinture

Le mur extérieur le long de l'escalier est en pierres jointoyées comme en partie basse.

La surface au sol est d'environ 2.20 m X 3.50 m.





Par une première porte à gauche, porte bois à panneaux, on accède à une chambre donnant côté rue.

#### Chambre côté rue :

Chambre sous rampants, les rampants sont mis en peinture. Quatre spots halogènes.

Murs mis en peinture.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre de toit type Vélux avec store occultant.

Il y a un radiateur électrique sous le Vélux.

Plancher vernis au sol.

La surface au sol est d'environ 3.80 m X 3.30 m.

Il existe une avancée sous rampant un peu plus bas de plafond à usage de prolongement de la chambre.

Une petite fenêtre de toit Vélux avec store occultant.

Un radiateur électrique.

La surface au sol est d'environ 3.80 m X 2.60 m.





Par une porte identique depuis le palier, on accède à une salle d'eau avec toilettes.

### Salle d'eau avec toilettes :

La porte est équipée d'un verrou de condamnation.

Salle d'eau sous rampant. Trois spots intégrés.

Traces d'humidité en partie haute.

Les murs sont mis en peinture.

Une fenêtre double battant, double vitrage donne sur la courette à l'avant, châssis bois, appui de fenêtre en bois tâché.

Au sol plancher vernis.

Dans l'angle à droite une douche avec protection faïencée sur une hauteur de 2m environ. Un mitigeur thermostatique, une douchette, pommeau de douche, un bac receveur rectangulaire.

Juste à côté un WC suspendu, mécanisme de chasse d'eau en réparation comme pour celui du rez-de-chaussée.

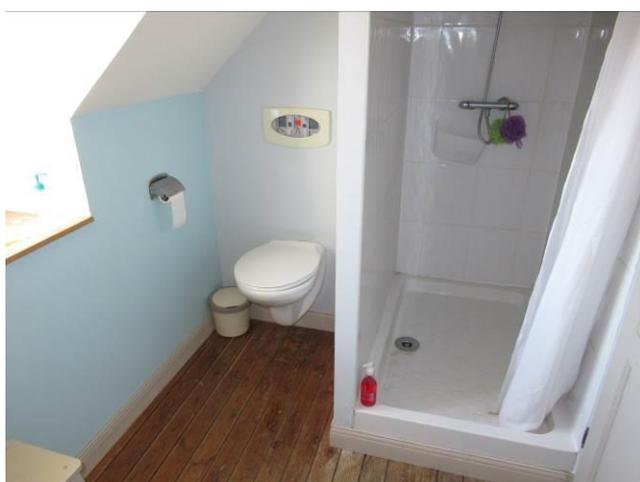
Une bouche de ventilation.

Sur le mur à gauche un meuble pin vernis deux vasques avec mitigeur.

Arrivée électrique en applique.

La surface au sol est d'environ 3.50 m X 1.70 m.





Toujours depuis le dégagement depuis une troisième porte, porte cette fois ci bois panneau mais très récente on accède à une pièce à usage de bureau donnant sur le dessus de la salle à manger vitrée.

### Bureau :

Ferme apparente.

Rampant mis en peinture avec spots.

Eclairage naturel assuré par une fenêtre donnant sur la courette, deux battants, tablette bois, châssis bois, double vitrage.

Au sol un parquet à l'état brut à coupe perdue.

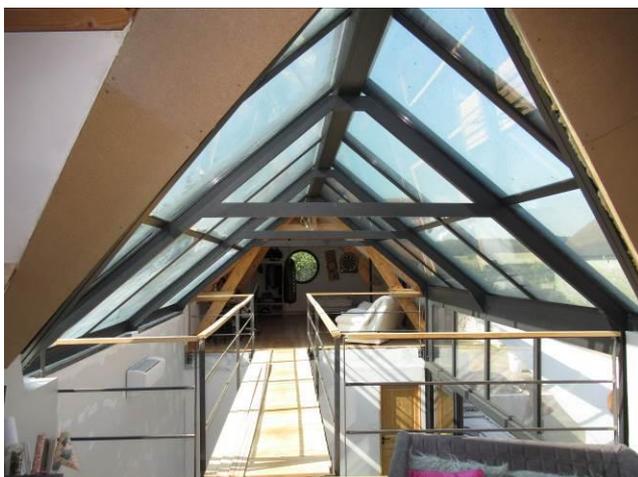
La surface au sol est d'environ 4.00 m X 4.60 m.

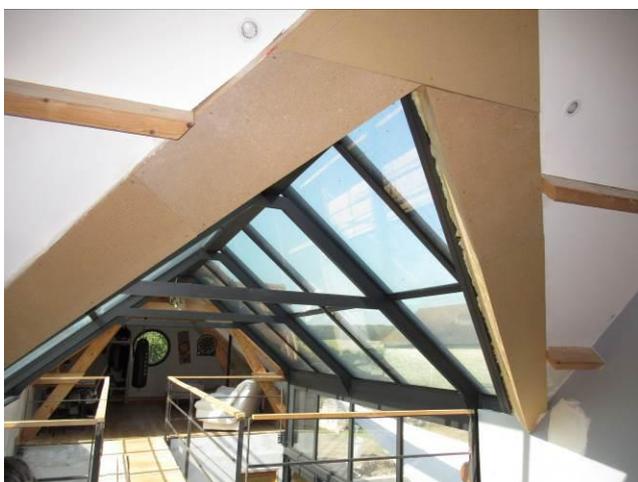
Depuis cet espace par une ouverture dont l'habillage est en travaux, sans porte, on accède à une passerelle qui donne accès au dernier espace situé au-dessus de la chambre parentale dans la nouvelle construction.

La passerelle est une structure métallique et lames bois d'une longueur d'environ 5 m. ; elle surplombe toute la largeur de la salle à manger.

Rambardes assorties en retour sur la chambre et le bureau ouverts.

Main courante bois sur l'ensemble.





### Chambre côté piscine

Sous rampants, équipée de huit spots.

Un châssis aluminium situé en pignon avec double vitrage.

Au sol, un parquet à l'état brut avec plinthes également à l'état brut.

Murs mis en peinture.

L'éclairage naturel est assuré outre le châssis circulaire par une porte fenêtre donnant juste au-dessus de la piscine avec châssis aluminium grand oculus, un barreaudage de protection.

La surface au sol est d'environ 5.80 m X 4.40 m.



### Cuisine :

On accède à la cuisine, depuis la salle à manger vitrée ou depuis le salon par des ouvertures dépourvues de porte.

Plafond avec solivage apparent comme au salon avec un point lumineux.

Les murs sont mis en peinture, une bouche de ventilation dans l'angle à droite.

Une petite niche avec un linteau bois.

Eclairage naturel assuré par l'ouverture donnant dans la salle à manger vitrée et par une fenêtre un battant châssis bois double vitrage donnant sur la courette à l'avant et par une porte à panneaux verticaux en partie basse et oculus en partie haute donnant également sur la courette.

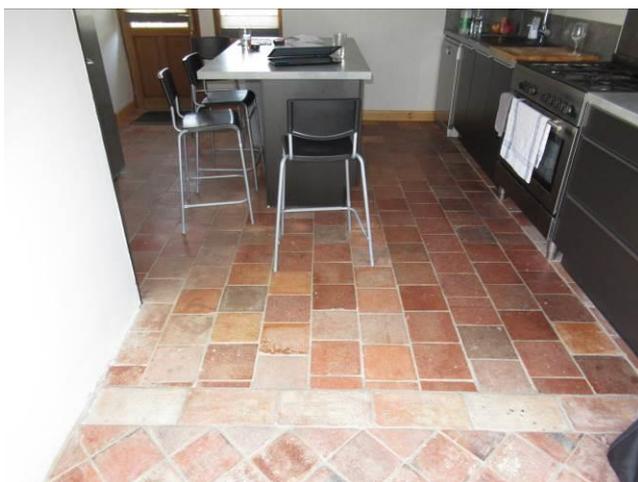
Au sol un carrelage façon tomettes identique à celui du salon en bon état.

Sur le mur à droite côté voisinage au 7, un ensemble de meubles avec évier, hotte, gazinière et réglette électrique et interrupteurs.

Dans l'angle coupé à gauche, par une porte bois à panneaux en partie basse, partie vitrée en partie haute, on accède à un petit réduit avec étagères et un point lumineux de 2 m<sup>2</sup> environ.

La surface au sol est d'environ 4.20 m X 3.90 m, réduit inclus.





Au rez-de-chaussée, c'est un chauffage au sol, hormis la suite parentale à radiateurs électriques ; un bloc de climatisation pour la salle à manger vitrée.

Cette maison est en très bon état d'entretien pour avoir fait l'objet de nombreux travaux de restauration récents.

Quelques travaux sont encore en cours.



J'ai pris différents clichés à l'aide d'un appareil photographique numérique qui font partie intégrante du présent procès-verbal descriptif.

Telles sont les constatations que j'ai effectuées ce jour et de tout ce que dessus, j'ai dressé et clos en mon étude après rédaction le présent procès-verbal descriptif en double original, dont le premier sera conservé au rang des minutes de mon Etude et le second remis entre les mains de la requérante afin de valoir et servir ce que de droit.

### **COUT : QUATRE CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET 22 CENTIMES.**

#### **COUT DETAILLE DE L'ACTE :**

<i>Emolument Art. R.444-28 CCOM.....</i>	220,94
<i>Emolument Art. R.444-18 CCOM.....</i>	150,00
<i>Frais de déplacement Art. R.444-48 CCOM.....</i>	7,67
<i>Total hors taxes.....</i>	378,61
<i>TVA à 20.0 % .....</i>	75,72
<i>Taxe forfaitaire Art.302 bis Y CGI.....</i>	14,89
<b>TOTAL en €</b>	<b>469,22</b>

