



Audienciers à la Cour  
Audiencier au Tribunal de Commerce

152 Avenue du Général Patton  
49000 ANGERS  
Tel : 02 41 25 32 32  
Fax : 02 41 25 32 33  
Mail : [huissiers.angers@verger-bfoujanet.com](mailto:huissiers.angers@verger-bfoujanet.com)

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX

Le DIX-SEPT JUIN

De 8 Heures 30 à 14 Heures 30

### A LA REQUETE DE :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION SAS, ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 92, Avenue de Wagram - 75017 PARIS, France, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS Paris et représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis rue des Pyrénées - 75020 Paris, 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 RCS de Paris sous le n° 552 120 222, dont le siège social est sis 29 Boulevard Haussmann - 75009 Paris, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 3 août 2020, soumis aux dispositions du Code monétaire et financier, contenant celles détenues sur la

Pour lequel domicile est élu au cabinet de La SELARL Cabinet Patrick BARRET et Associés, prise en la personne de Maître Xavier BLANCHARD, avocat inscrit au Barreau de Saumur, demeurant Z.A. du Champ Blanchard - 49400 DISTRE,

**Et encore pour la correspondance au cabinet de la SELARL TAVIEAUX MORO - de la SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6, rue de Madrid - 75008 Paris,**

Elisant domicile en mon Etude.

**EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 12 mai 2008 par Maître Fabrice ROGEON, notaire à Saint-Denis d'Anjou (53), contenant prêts d'un montant de 700 000 euros consentis par LA SOCIETE GENERALE à la [REDACTED], avec promesse d'emploi et affectation hypothécaire ;

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 12 mai 2008 par Maître Michel PINEAU, notaire à VIHIERS (49), contenant vente de droits et biens immobiliers et affectation hypothécaires desdits droits et biens immobiliers,

**Dont la [REDACTED], ayant son siège social situé 14 rue Hoche à ANGERS (49100), est débitrice,**

Et en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de SAUMUR, en date du 19 mai 2022, nous autorisant à entrer dans les lieux afin de dresser le procès-verbal de description et de faire établir les diagnostics immobiliers ; signifiée le 15 juin 2022 à la [REDACTED],

**Je, Xavier VERGER, Huissier de Justice Associé de la SELARL VERGE R-BENARD-FOUJANET, Huissier de justice à la résidence d'ANGERS, 152 Avenue Patton, soussigné,**

**me suis transporté ce jour, au niveau de l'immeuble saisi, appartenant à la [REDACTED], immeuble situé sur la commune de MONTILLIERS (49310) - Château de Tirpoil,**

où étant, en présence des personnes suivantes :

Madame Martine PILON, clerc en mon Etude,  
Monsieur Philippe DUBOIS, serrurier, exerçant sous l'enseigne AM2S,  
Monsieur Philippe CEPPITELLI, Adjudant-Chef de brigade de la gendarmerie de VIHIERS,  
Messieurs Jean-Luc LENAFF et Lionel DEBRAY, gendarmes de la Brigade cynophile de : FENEU,  
Messieurs Carl THIBAudeau, Aurélien DELAHAYE, Germain BLU et Nicolas FLEURY, diagnostiqueurs au sein de la société ALLODIAGNOSTIC,

j'ai procédé aux constatations suivantes :

Ayant fait le tour de la propriété, je constate qu'il n'existe pas de sonnette au niveau des différentes entrées du château.

Les portails d'entrée de la propriété étant fermés par des chaînes sur lesquelles il y avait des cadenas, je n'ai pas pu entrer.

Monsieur Philippe CEPPITELLI, Adjudant-Chef de la brigade de gendarmerie de VIHERS, me déclare bien connaître Madame [REDACTED], gérante de la [REDACTED], et posséder une clef du cadenas de la grille du château en cas de besoin. Il a donc ouvert le cadenas et j'ai ainsi pu entrer avec l'ensemble des intervenants suscités.

Devant l'entrée du château, j'ai frappé à la porte d'entrée, ainsi que les gendarmes, afin que Madame [REDACTED] nous ouvre la porte.

Nous avons fait le tour du château et nous sommes aperçus que tout était fermé, et qu'une clef se trouvait dans chaque serrure des différentes portes du château, sauf la porte d'entrée.

N'ayant eu aucune réponse à mes différents appels, y compris téléphoniques, et ceci après environ dix minutes, j'ai demandé à Monsieur DUBOIS, serrurier, de procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée.

Cette ouverture a duré quelque temps, la porte étant lourde et bloquée en son haut.

Une fois ouverte, nous avons les gendarmes et moi-même, chercher Madame [REDACTED], que l'on a trouvé éveillée dans son lit.

Cette dernière nous a expliqué avoir été hospitalisée récemment, qu'elle allait se lever pour nous rejoindre, et m'a dès à présent donné des éléments pour ouvrir les écuries, et point important, où se trouvaient ses neuf dogues allemands. Six se trouvent au sous-sol du château et trois dans les écuries.

Le point capital était pour moi et pour les diagnostiqueurs, de pouvoir finaliser notre mission sans risque.

Ainsi, les maîtres-chiens de la gendarmerie de FENEU, nous devançaient, maîtrisaient les chiens et nous faisaient entrer, en nous donnant des consignes afin de réaliser nos missions en toute sécurité.

Je précise que nos missions dans le sous-sol du château, ainsi que les écuries, ont été faites rapidement dans certaines pièces, sachant que les maîtres-chiens nous pressaient par moment quand les chiens étaient nerveux, et qu'ils n'étaient présents pour cette intervention que pour la matinée.

**Ainsi, il a été dressé le présent procès-verbal de description suivant :**

**OCCUPATION DES LIEUX :**

Par Madame [REDACTED], gérante de la [REDACTED].

## ANCIENNES ECURIES

### PIECE A GAUCHE SUR PIGNON

- L'ensemble est en mauvais état, brut, y compris le plafond, dont je vois une partie du plancher au-dessus.
- **Fenêtre** : deux petits battants de chaque côté des façades, façade avant et façade arrière, et une porte double donnant sur le pignon.
- **Installation électrique** : tubes néons au plafond.

### PIECE CENTRALE

- **Porte** : grande porte bois sur la façade avant. Une porte à droite et une porte à gauche menant aux différentes pièces. Une imposte sans ossature au-dessus de la porte double battant.
- Deux petits battants vitrés donnant sur la façade avant.
- L'intérieur est totalement brut, en très mauvais état, sol, murs, plafond éventré.
- **Installation électrique** : par tubes néons.

### COULOIR DE DISTRIBUTION

- **Porte** : bois.
- Le couloir est en piteux état, brut.
- Un châssis vitré avec huit petits carreaux donnant en façade arrière.

### SELLERIE EN FACADE AVANT

- **Murs** : ancienne sellerie totalement boisée.
- **Plafond** : boisé.
- **Fenêtre** : deux ouvrants vitrés en façade avant.
- **Installation électrique** : présente.

### PIECE AU FOND SUR PIGNON

- Cette pièce est totalement vétuste, dégradée.
- **Murs** : dégradés.
- **Plafond** : dégradé.
- **Porte** : une ancienne porte donnant sur le pignon qui n'existe plus.

### ACCES ETAGE

- **Porte** : donnant sur un escalier type échelle de meunier, très verticale.

## **GRENIER**

- A l'état brut. En très mauvais état.
- **Porte** : trois portes donnant sur l'avant.
- **Sol** : le plancher est éventré un peu partout.
- **Murs** : totalement dégradés mais bruts.
- **Charpente** : bois. Ardoises naturelles en couverture.
- **Fenêtre** : deux VELUX en bois et vitrage ont été créés.

## **CHATEAU d'EAU**

- A proximité des écuries, un château d'eau ancien en pierres. Le haut est en briques. Il est totalement dégradé, en très mauvais état général, et n'a plus d'utilité.

Madame [REDACTED] m'a déclaré ensuite lors de mes constatations, qu'il y avait un puits au pied du château d'eau.

## **CHATEAU**

### **NIVEAU SOUS-SOL**

- Nous sommes en bas de l'escalier donnant sur le pignon droit en entrant dans le château.

## **CAGE D'ESCALIER DE SERVICE dans TOUR**

- **Sol** : carrelage.
- **Murs** : partie en pierres et partie enduite et peinte.
- **Fenêtre** : un châssis vitré de quatre verres donnant de la lumière qui provient des toilettes situées à côté.

## **TOILETTES**

- Dans le reste de la tour, dans l'arrondi en façade avant.
- Elles sont séparées de l'escalier par un rideau.
- **Sol** : en carrelage.
- **Murs** : en pierres, et enduit gratté en mauvais état général.
- **Plafond** : poutres et entre-poutres.
- **Fenêtre** : un encadrement de fenêtre avec deux petites fenêtres sur la façade avant.
- **Autres** :
  - Une cuvette WC.
  - Un lave-mains.
  - Un radiateur.

### **ENTREE DU SOUS-SOL (donnant sur le pignon)**

- **Porte** : d'entrée ancienne et épaisse en bois.
- **Sol** : carrelage, avec une bonde de sol.
- **Murs** : crépi peint.
- **Plafond** : poutres et entre-poutres.

### **GRAND COULOIR DE DISTRIBUTION (longeant la façade avant du château)**

- **Sol** : carrelage.
- **Murs** : en pierres sur un côté, en moellons, et en façade arrière enduit peint.
- **Plafond** : poutres et entre-poutres.
- **Fenêtre** : deux encadrements de fenêtre avec deux petites fenêtres sur la façade avant.
- **Autres** :
  - Un radiateur ancien.
  - Le disjoncteur et ce qui correspond au tableau électrique se trouve dans le couloir de distribution.

### **SALLE A MANGER**

- **Portes** : allant dans l'entrée précédemment constatée. Une autre porte donne sur le côté dans une autre pièce et une porte donnant dans la buanderie.
- **Sol** : carrelage.
- **Murs** : en partie enduits, peints de couleur jaune. Un quart en pierres au niveau des ouvrants.
- **Fenêtre** : trois encadrements de fenêtres comportant chacune deux ouvrants.
- **Autres** :
  - Des placards muraux côté couloir de distribution à deux portes.
  - Une ancienne cheminée toujours d'actualité, mais pas en fonctionnement, visiblement ancienne.
  - Un radiateur.

### **BUANDERIE (dans la tour droite du château en façade arrière)**

- **Porte** ; donnant sur la première entrée.
- **Sol** : en carrelage.
- **Murs** : enduit peint.
- **Plafond** : peint, poutres et entre-poutres.
- **Fenêtre** : deux petits ouvrants formant une fenêtre. Un petit châssis ouvrant vitré bois et donnant sur la cuisine avec une petite imposte vitrée fixe au-dessus de ce petit ouvrant.
- **Installation électrique** : électricité par néons au plafond.
- **Autres** :
  - Un radiateur.
  - Une pierre bétonnée servant d'évier.
  - Des casiers style casiers à bouteilles réalisés en ciment.

## CHAUFFERIE

- Séparée de la salle à manger vue précédemment
- **Sol** : carrelage, sauf sous la chaudière qui est posée sur une dalle béton. Une bonde de fond.
- **Murs** : les deux grands murs sont en pierres. Le reste est enduit, peint ou non.
- **Plafond** : poutres et entre-poutres peintes.
- **Fenêtre** : un châssis vitré fixe donnant sur la partie cuisine.
- **Autres** :
  - Une chaudière de marque VIESSMANN modèle PAROMAT-TRIPLEX.

## CUISINE

- **Porte** : donnant sur la chaufferie.
- **Sol** : carrelage bicolore noir et blanc.
- **Murs** : enduit peint de couleur blanche.
- **Fenêtre** : quatre encadrements de fenêtres de deux battants chacune à vitraux et barreaudage donnant en façade arrière du château.
- **Evier** : un évier inox.
- **Meuble sous évier** : meuble bas de cuisine ancien.
- **Autres** :
  - Un radiateur.
  - Un four et une plaque quatre feux gaz.

Je me trouve à nouveau dans le couloir de distribution.

## CAVE

- **Porte** : une porte donnant dans une cave.
- **Sol** : tomettes.
- **Murs** : bruts, blanchis.
- **Plafond** : des poutres et des voûtes en briques.
- **Installation électrique** : tubes néons.

## RESERVE

- **Porte** : une grille faisant office de porte.
- **Sol** : carrelage tricolore.
- **Murs** : bruts, enduit taloché peint.
- **Plafond** : voûte en briques.
- **Fenêtre** : deux ouvrants type vitrail, d'un battant chacun, de chaque côté de la pièce sur un cadre bois.
- **Installation électrique** : tubes néons.

**DEUXIEME PARTIE DU COULOIR DE DISTRIBUTION, dont la première partie a été vue précédemment - une grille avant été posée pour les chiens**

- **Sol** : carrelage bicolore.
- **Murs** : en partie enduit peint côté piscine et pierres côté façade avant du château.
- **Plafond** : poutres et entre-poutres.
- **Autres** :
  - Un radiateur au fond du couloir de distribution.

**PIECES VOUEES A LA PISCINE**

- Nous arrivons au niveau du pignon du château.  
Trois pièces sont vouées à la piscine. La première est une pièce d'accès-dégagement, la seconde est la pièce dans laquelle se situe la piscine et la troisième est le vestiaire et cabine de douche.

**PIECE D'ACCES-DEGAGEMENT et PISCINE :**

- **Portes** : une grosse porte à double battants ancienne, donnant sur le pignon du château. Une porte type baie vitrée a été posée à l'intérieur, côté intérieur ; il s'agit d'un grand châssis aluminium, vitrée, composée d'une seule vitre.
- **Sol** : carrelage opus.
- **Murs** : enduit gratté et peints. Dans la partie piscine proprement dite, une partie pierres donnant sur le couloir de distribution et des trois autres côtés, enduit blanchi.
- **Plafond** : poutres et entre-poutres peintes de couleur blanche.
- **Fenêtre** : des châssis vitrés de deux petits battants chacun style vitraux.
- **Autres** :
  - Un gros radiateur et deux autres radiateurs.
  - La piscine n'est pas réalisée en totalité. Elle est en béton.

**VESTIAIRE (dans une tour du château)**

- **Porte** : la partie vestiaire est séparée de la partie piscine par une grille faisant office de porte.
- **Sol** : en carrelage style opus.
- **Murs** : pierres avec de l'enduit.
- **Plafond** : bois, poutres peintes de couleur blanche.
- **Fenêtre** : une fenêtre double battant style vitraux.
- **Lavabo** : un meuble vasque.
- **Douche** : un grand bac à douche non raccordé actuellement en totalité.
- **Autres** :
  - Un radiateur.
  - « Un miroir.

### **CHAPELLE dans la tour gauche, en façade avant du château**

- Sol : carrelage.
- Murs : enduit peint.
- Plafond : poutres bois peintes de couleur blanche. Plafond peint de couleur blanche.
- Fenêtre : un encadrement de fenêtre à deux battants style vitrail.
- Autres :
  - Une grille.
  - Un radiateur.

### **REZ-DE-CHAUSSEE**

#### **BUREAU FACADE ARRIERE**

- Portes : une porte donnant sur le dégagement et une porte donnant sur la salle à manger à partir de cette pièce.
- Sol : plancher.
- Murs : enduit peint.
- Plafond : mouluré peint
- Fenêtre : une porte-fenêtre avec imposte vitrée bois ancienne.
- Autres :
  - Un radiateur.
  - Une cheminée ancienne pourtour marbre.

#### **DEGAGEMENT**

- Portes : une porte d'accès au bureau, une porte d'accès à la cage d'escalier et une porte d'accès à la salle à manger.
- Sol : carrelage céramique.
- Murs : enduit peint.
- Plafond : plâtre peint.
- Fenêtre : une grande fenêtre deux battants à trois carreaux chacun. Volets bois à clairevoie.
- Autres :
  - Un vieux radiateur.

#### **CAGE D'ESCALIER**

- Escalier : de service distribuant l'intégralité du château.
- Sol : tomettes.
- Murs : tapisserie.
- Plafond : sous escalier, plâtre peint.

### **WC EN FAÇADE AVANT)**

- Cette pièce a différents pans puisqu'elle se situe dans une tour.
- **Porte** : une porte bois ancienne avec imposte vitrée de deux vitres au-dessus.
- **Sol** : tomettes..
- **Murs** : enduit peint.
- **Plafond** : plâtre peint.
- **Fenêtre** : une ancienne fenêtre bois à deux battants, trois vitres par pan. Volets bois à clairevoie.
- **Autres** :
  - Un radiateur.
  - Une cuvette WC.  
Un lave-mains.

### **COULOIR DE DISTRIBUTION DROIT PAR RAPPORT A L'ENTREE PRINCIPALE DU CHATEAU**

- **Porte** : une porte donnant sur la cage d'escalier.
- **Sol** : ancien carrelage mosaïque.
- **Plinthes** : hautes, bois.
- **Murs** : enduit peint.
- **Plafond** : plâtre peint.
- **Fenêtre** : une fenêtre ancienne deux battants de trois vitres chacun.
- **Autres** :
  - Un radiateur.

### **SALLE A MANGER**

- **Portes** : l'accès se fait par une porte double avec une partie vitrée en partie haute avec un faux vitrage mais multicolore. La porte vue précédemment est entourée de boiserie. Une porte donnant sur un petit sas qui donne directement dans le salon qui sera dénommé plus tard.
- **Sol** : plancher ancien.
- **Murs** : boiserie en partie basse mais partie basse qui monte jusqu'à quasiment 1,50 mètre et au-dessus, de la tapisserie.
- **Plafond** : des peintures et de la boiserie.
- **Fenêtre** : trois anciennes portes-fenêtres dont les parties intérieures sont boisées, très hautes et avec des impostes vitrées au-dessus. Les volets sont à clairevoie en métal.
- **Autres** :
  - Une très grande cheminée totalement boisée que ce soit les jambages, linteau et la hotte.  
Un radiateur ancien, avec chauffe-plat intégré du radiateur.
  - A l'extérieur, un balcon faisant l'intégralité de la pièce et donnant en arrière du château.

### **SAS**

- L'ensemble est boisé, que ce soit sol, cotés, et les deux portes.
- **Plafond** : en bois, sous forme de panneaux.

### **GRAND SALON**

- **Portes** : d'accès au couloir de distribution et à l'entrée. Deux portes double en bois.
- **Sol** : plancher ancien.
- **Murs** : avec boiseries de manière importante et des tentures murales.
- **Plafond** : à caissons.
- **Fenêtre** : trois portes-fenêtres donnant sur trois petits balcons. Portes-fenêtres anciennes, bois, avec vitrage simple. Imposte vitrée au-dessus. Volets métalliques, donnant sur des petits balcons en pierre.
- **Autres** :
  - « Un très grand radiateur bas et long faisant la totalité entre les deux portes donnant sur l'entrée du château.
  - Une cheminée pourtour marbre avec un immense miroir au-dessus.

### **SAS VERS SEJOUR**

- Un sas d'accès, ensemble boisé. Des panneaux sur le côté et au-dessus.

### **SEJOUR**

- **Portes** : une porte vue à l'instant et une porte donnant sur le couloir de distribution avec vitrage en partie haute.
- **Sol** : plancher chêne classique, ancien.
- **Plinthes** : des boiseries faisant office de plinthes assez hautes.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : peint sur du plâtre.
- **Fenêtre** : trois portes-fenêtres donnant sur un seul balcon. Elles sont anciennes, vitrage simple avec des impostes vitrées, deux vitres au-dessus de chaque porte-fenêtre.
- **Autres** :
  - Une cheminée avec un pourtour marbre de couleur verte et noire avec un immense miroir.
  - Un radiateur.

### **COULOIR DE DISTRIBUTION GAUCHE**

- **Sol** : ancien carrelage hexagonal bicolore.
- **Plinthes** : boiserie au niveau des plinthes hautes.
- **Murs** : peints.
- **Plafond** : mouluré et peint.

- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants avec chacune trois vitres.
- **Autres** :
  - Un radiateur.

#### **BIBLIOTHEQUE, dans la tour gauche du château**

- **Porte** : porte en bois.
- **Sol** : vieux parquet chêne.
- Bibliothèque totalement boisée, dont il manque des étagères.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants, simple vitrage, trois carreaux à chaque.
- **Autres** :
  - Un radiateur ancien.
  - Une petite cheminée entourage bois.

#### **DEGAGEMENT PIGNON GAUCHE DU CHATEAU**

- **Porte** : présente. Une porte donnant sur un petit dégagement avant le bureau.
- **Sol** : ancien parquet dégradé.
- **Murs** : boiserie sur une partie d'environ 60 centimètres de haut. Pour le reste, tapisserie actuelle.
- **Plafond** : éventré dans sa quasi-totalité et fort dégradé.
- **Fenêtre** : sur le pignon du château, une fenêtre deux battants, trois vitres, avec volet bois à clairevoie donnant sur le côté du château.
- **Autres** :
  - Radiateur ancien.

#### **BUREAU**

- **Sol** : un plancher ancien posé en chevrons.
- **Murs** : boiserie montant à environ un mètre de hauteur.
- **Plafond** : mouluré avec une rosace au milieu, dégradé.
- **Fenêtre** : une porte-fenêtre donnant sur un balcon bois, deux vitres, imposte vitrée de deux vitres au-dessus. Volet métallique à l'extérieur.
- **Autres** :
  - Une cheminée pourtour marbre avec un grand miroir au-dessus.
  - Un vieux radiateur.

#### **ENTREE PRINCIPALE DU CHATEAU**

- **Porte** : double porte massive avec imposte vitrée en forme d'ogive au-dessus.
- **Sol** : mini carrelage d'époque.
- L'ensemble est recouvert de boiserie.
- **Murs** : boiserie décoratives et enduit.
- **Fenêtre** : deux fenêtres deux battants donnant en façade du château avec imposte forme ogive au-dessus. Volets bois devant.
- **Autres** :

Quatre radiateurs.

### **CAGE D'ESCALIER**

- **Un très grand escalier double, imposant, monte aux étages.** Escalier bois ancien avec main courante bois et métal en dessous, les garde-corps de même nature.

### **PREMIER ETAGE**

#### **GRAND PALIER**

- **Sol** : parquet blond.
- **Murs** : boiserie peintes en partie basse. Des cadres bois de différents types et taille avec peinture sur plâtre à l'intérieur des dites boiserie.
- **Plafond** : plâtre peint avec de nombreuses écailles.
- **Fenêtre** : deux fenêtres deux battants vitrés en façade avant et trois châssis ouvrant d'un battant de trois vitres entre ces deux fenêtres deux battants.
- **Autres** :
  - « Une grande partie du palier entoure les garde-corps et l'escalier central qui est monumental dans la pièce.

#### **COULOIR DE DISTRIBUTION EN FORME DE « T » DONNANT SUR LE PIGNON (appelé dégagement du premier étage sur le diagnostic)**

- **Porte** : sur le pignon, toujours à partir du couloir, une porte donnant sur un grand balcon. Porte en bois, trois vitres sur chaque battant. Volets bois.
- **Sol** : plancher en pin.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : moulures sur le côté et peint sur plâtre.
- **Autres** :
  - Un radiateur.

#### **CAGE DE L'ESCALIER DE SERVICE**

- Séparée du couloir de distribution par une porte.
- **Sol** : tomettes.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : plâtre sous escalier menant dans les étages.
- **Autres** :
  - « Un petit lavabo de service dans le mur. L'eau ne fonctionne pas.

#### **WC DANS LA TOUR EN FAÇADE AVANT**

- **Porte** : présente. Une imposte vitrée au-dessus de la porte, de quatre vitres.
- **Murs** : peints. Un châssis fixe de quatre vitres donnant sur l'escalier pour faire un puits de lumière.

- **Plafond** : en poutres non peintes, brutes, avec entre-poutres peintes.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants avec trois vitres par battant. Volets bois à clairevoie.
- **Autres** :
  - Une cuvette WC.
  - Un lave-mains.
  - « Un radiateur.

#### **SALLE DE BAINS (en façade arrière)**

- **Porte** : d'accès au couloir de distribution.
- **Sol** : parquet en pin.
- **Plinthes** : bois.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : en grande partie mouluré avec deux poutres, et peint avec quelques dégradations d'écailles.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants donnant sur la façade arrière du château.
- **Douche** : une cabine de douche rapportée qui semble branchées
- **Baignoire** : une baignoire type balnéo avec des buses, posée sur le plancher.
- **Autres** :
  - Un vieux radiateur.

#### **CHAMBRE N° 1**

- **Portes** : à partir du couloir de distribution. Une autre porte donnant sur le couloir de distribution. Une porte condamnée actuellement qui donne sur une chambre qui sera constatée ensuite.
- **Sol** : parquet en pin.
- **Plinthes** : boiserie hautes au sol.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : mouluré avec des dégradations : écailles et taches.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants ancienne de trois vitres chacune, donnant à l'arrière du château.
- **Autres** :
  - Un radiateur.
  - Une cheminée encadrement marbre.
  - Un placard mural.

#### **CHAMBRE N° 2 en façade avant du château**

- **Porte**.
- **Sol** : parquet en pin.
- **Plinthes** : boiserie faisant office de plinthes hautes.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : avec moulures. Plafond voilé, taché, dégradé.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants, trois vitres à chaque battant et volets bois.
- **Autres** :

- Une cheminée ancienne avec encadrement marbre.
- Un radiateur ancien.

### **DEGAGEMENT DRESSING**

- Il permet l'accès entre le palier du premier étage et une très grande chambre.
- **Portes** : une porte donnant sur le palier, une porte d'accès à une chambre, une porte d'accès à un petit passage.
- **Sol** : parquet en pin.
- **Plinthes** : bois, peintes.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : plâtre peint.

### **GRANDE CHAMBRE CENTRALE**

- Nous nous retrouvons dans l'immense chambre en façade arrière. Cette chambre est située dans la grande tour centrale en avancée du château.
- **Sol** : parquet ancien, posé à l'ancienne, en chevrons.
- **Plinthes** : boiseries en pied de mur peintes.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : plâtre peint avec quelques dégradations et mouluré tout autour.
- **Fenêtre** : trois fenêtres deux battants donnant sur la partie arrière du château, anciennes, de trois vitres par battant.
- **Autres** :
  - Deux radiateurs.
  - Une cheminée avec pourtour marbre.

### **SAS-DEGAGEMENT ENTRE LE PALIER ET LA GRANDE CHAMBRE**

- **Portes** : trois portes donnant sur les différentes pièces vues précédemment.
- **Sol** : plancher ancien.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : plâtre peint.
- **Fenêtre** : un vitrail rond donnant un puits de lumière audit dégagement et qui prend la lumière à partir du palier du château.
- **Autres** :
  - Un petit radiateur ancien.

### **CHAMBRE EN FAÇADE AVANT (donnant sur l'escalier^)**

- **Portes** : elle est séparée de l'escalier par deux portes.
- **Sol** : parquet ancien, en chevrons.
- **Plinthes** : boiseries hautes.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : moulures. Plafond dégradé d'écailles.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants, ancienne. Trois vitres par battant.

- **Autres :**
  - Une cheminée pourtour marbre.
  - Un radiateur.

### **BUREAU AU PIGNON DU CHATEAU dans LA TOUR**

- **Porte :** d'accès.
- **Sol :** parquet.
- **Plinthes :** boiseries.
- **Murs :** peinture.
- **Plafond :** mouluré et peint avec quelques dégradations.
- **Fenêtre :** ancienne, deux battants, trois vitres par fenêtre. Volet ancien.
- **Autres :**
  - Un vieux radiateur.
  - Une cheminée pourtour marbre petite.

### **SALON**

- **Sol :** plancher.
- **Plinthes :** boiseries.
- **Murs :** tapisserie.
- **Plafond :** mouluré avec dégradations quant à la peinture du plafond.
- **Fenêtre :** une fenêtre donnant sur la façade arrière du château, deux battants, trois vitres par fenêtre. U n'existe pas de volet à cette fenêtre. Une autre porte-fenêtre donnant sur le pignon du château, porte-fenêtre double donnant sur une petite terrasse.
- **Autres :**
  - Une cheminée pourtour marbre.
  - Un radiateur.
  - Terrasse fortement dégradée au niveau de la partie garde-corps.
  - Un placard mural.

### **SALLE DE BAINS DANS LA TOUR LA PLUS A GAUCHE DU CHATEAU EN FAÇADE ARRIERE (jouxant le salon vu précédemment)**

- **Sol :** parquet.
- **Plinthes :** boiseries.
- **Murs :** peints.
- **Fenêtre :** une fenêtre deux battants, trois vitres par fenêtre. Il n'existe plus de volet.
- **Lavabo :** une vasque.
- **Baignoire :** une baignoire en PVC.
- **Autres :**
  - Une cheminée pourtour marbre.
  - Un radiateur.

## DEUXIEME ETAGE

### PALIER

- Toujours l'escalier monumental prenant une grande partie de la pièce.
- **Portes** : des portes menant dans des petites pièces, pièces d'appoint situées en façade avant du château.
- **Sol** : parquet bois blond.
- **Murs** : cadre en boiserie avec du plâtre peint au milieu.
- **Plafond** : plâtre peint avec quelques fissures de-ci, de-là.
- **Fenêtre** : deux fenêtres deux battants, trois vitres à chaque. Les fenêtres sont de chaque côté de l'escalier.
- **Autres** :
  - « Deux radiateurs.
  - Derrière l'escalier, un passage permet l'accès de chaque côté du palier d'accès à l'escalier.
  - Deux grands placards derrière l'escalier faisant partie intégrante de l'immeuble par destination. Deux grandes armoires faisant penderie.

### PETIT DEGAGEMENT

Sur le palier, la porte centrale mène à ce petit dégagement dans lequel se trouve l'escalier menant aux combles. Ensemble état brut.

A gauche, en remontant de l'escalier, deux petites pièces d'appoint.

### PIECE D'APPOINT ou ANCIENNE CHAMBRE DE BONNE A gauche de l'escalier en montant

- **Porte** : présente.
- **Sol** : parquet en pin.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : peint.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants de trois vitres donne sur la façade avant du château.
- **Autres** :
  - Un radiateur ancien.

### PIECE D'APPOINT CORRESPONDANT A UNE ANCIENNE CHAMBRE DE BONNE à droite de l'escalier en montant

- **Porte** : présente.
- **Sol** : carrelage.
- **Murs** : faïence jusqu'en haut.
- **Plafond** : peint.
- **Fenêtre** : une fenêtre.
- « **Autres** :

- Un radiateur.

### **CHAMBRE SOUS COMBLES**

- **Sol** : tomettes.
- **Murs** : deux soupentes avec des poutres apparentes.
- **Fenêtre** : quatre VELUX ont été créés ; il s'agit de vélux en bois. Un petit œil-de-bœuf vitré dans un cadre bois, même chose en façade avant et arrière.
- **Autres** :
  - Deux radiateurs.

Au fond un couloir non délimité, sans porte, distribuant d'un côté la cage d'escalier de service et de l'autre côté une salle de bains.

### **PETIT COULOIR**

- **Sol** : tomettes.
- **Murs** : tapissés.
- **Soupente** : peinte avec des poutres apparentes.
- **Fenêtre** : une fenêtre en forme d'ogive fermant par des loquets, donnant sur le pignon du château.

### **SALLE DE BAINS EN FACADE ARRIERE**

- **Porte** : rudimentaire.
- **Sol** : plancher. Celui-ci est dégradé.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : dans la tour du château avec charpente de forme hexagonale allant jusqu'à l'extrémité haute de la toiture du château.
- **Fenêtre** : une fenêtre à double battant donnant en façade arrière. Fenêtre à double vitrage. Une fenêtre en bois en forme d'ogive au niveau de la charpente.
- **Douche** : une cabine de douche rapportée.
- **Lavabo** : un lavabo sur pied.
- **Baignoire** : une baignoire forme ancienne en PVC.

### **COULOIR DE DISTRIBUTION EN FACADE AVANT - CAGE D'ESCALIER DE SERVICE**

- Nous nous retrouvons devant la cage d'escalier.
- **Sol** : tomettes.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : poutres menant en haut de la toiture de la tour.
- **Fenêtre** : châssis fixe donnant côté WC faisant un puits de lumière.
- **Autres** :
  - Un radiateur très ancien dans la cage d'escalier.

## **TOILETTES**

- Porte : vitrée de quatre vitres.
- **Sol** : tomettes.
- **Murs** : peints.
- **Plafond** : poutres vues précédemment.
- **Fenêtre** : une fenêtre haute au niveau des poutres forme ogive, bois en pourtour. Une fenêtre ancienne donnant à l'avant du château.
- **Autres** :
  - Une cuvette WC.
  - Un lave-mains.

## **GRANDE CHAMBRE A GAUCHE DE L'ESCALIER**

- **Sol** : tomettes.
- **Soupende** : deux soupentes avec charpente bois peinte en bon état.
- **Fenêtre** : quatre VELUX, deux petites fenêtres un battant style œil de bœuf dans un entourage bois.
- **Autres** :
  - Deux anciens radiateurs.

## **PETIT COULOIR EN PIGNON DE CHATEAU**

- **Sol** : tomettes.
- **Murs** : tapisserie.
- **Soupende** : une soupende peinte avec charpente bois.
- **Fenêtre** : une fenêtre en forme d'ogive avec des petits loquets hauts et bas en guise de fermeture.

## **SALLE DE BAINS EN FAÇADE AVANT DU CHATEAU**

- **Sol** : parquet.
- **Murs** : peints.
- **Plafond** : il n'existe plus de plafond, il donne directement sur les poutres qui vont jusqu'en haut de la tour.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants. Une fenêtre en forme d'ogive au-dessus dans la poutraison.
- **Baignoire** : une baignoire imitation ancienne, mais en PVC.
- **Lavabo** : un lavabo sur colonne.
- **Autres** :
  - Un radiateur.
  - Une cheminée dont l'encadrement est en marbre.

### **CHAMBRE EN FAÇADE ARRIERE**

- **Porte** : présente.
- **Sol** : tomettes un peu dégradées.
- **Murs** : peinture.
- **Plafond** : poutres visibles à partir de la chambre en l'absence de plafond.
- **Fenêtre** : une fenêtre deux battants.
- **Autres** :
  - Une cheminée, pourtour pierre noire peinte.
  - Un radiateur.

### **DEGAGEMENT PERMETTANT L'ACCES AU TRES GRAND BUREAU**

- **Portes** : une porte mène au palier avec imposte vitrée de quatre vitres. Une porte vitrée mène au grand bureau, haut vitré, porte bois.
- **Sol** : parquet.
- **Murs** : tapisserie.

### **DRESSING**

- **Porte** : une porte mène à un espace dressing. Une autre porte, haut vitré, menant au grand bureau.
- **Sol** : tomettes.
- **Murs** : plâtre brut.
- **Plafond** : plâtre peint.
- **Installation électrique** : deux néons au plafond.
- **Autres** :
  - Un radiateur.

### **GRAND BUREAU EN FAÇADE ARRIERE DANS LA TOUR CENTRALE**

#### **HEXAGONALE**

- **Sol** : parquet.
- **Murs** : tapisserie.
- **Plafond** : en bois avec des corniches tout autour.
- **Fenêtre** : trois fenêtres à double battant de trois vitres chacune, verre simple, avec boiserie sous chaque ouverture.
- **Autres** :
  - Un radiateur.
  - Une cheminée pourtour marbre.

### **DEGAGEMENT ESCALIERMEN ANT AUX COMBLES**

- **Sol** : parquet ancien.
- **Murs** : totalement dégradés, bruts, dont la partie supérieure a été ôtée.
- **Fenêtre** : trois châssis battants vitrés en façade avant du château.

## CAGE D'ESCALIER

- Escalier : bois correct avec garde-corps.

## GRENIER

## GRENIER

- Cette partie grenier est actuellement en travaux. Le grenier est brut.
- La charpente est visible.
- Une grande partie est recouverte de placoplâtre isolant.
- **Fenêtre** : trois petites fenêtres devant, un VELUX, deux VELUX et trois autres petites fenêtres un battant en façade arrière du château.
- **Escalier d'accès au campanile** : nous montons par un étroit escalier au milieu de la toiture en bois du château.
- **Sol** : en partie retiré. Le sol est en cours de travaux. Quelques endroits possèdent un plancher.

## EXTERIEURS

- Accès au château, par un grand escalier en pierres.
- Au sol, un grand périmètre de forme rectangulaire.
- Toutes les tours du château sont en briques de deux couleurs et les parties centrales sont en enduit, en pierres de tuffeau pour le reste.
- Couverture en ardoises naturelles en bon état, sur charpente bois.
- Grande cour rectangulaire en falun.
- Le château est entouré d'une prairie.
- Les écuries sont un peu plus loin à environ 200 mètres du château et le château d'eau un peu plus loin.
- A l'extérieur, près de la prairie, un petit box à cheval ouvert en bois. La toiture est en bois.
- A côté des écuries, il n'existe plus de bâti à proprement parler figurant sur le plan.
- Il existe un puits à environ 20 mètres du fond de la parcelle et à environ 40 mètres des écuries.
- Devant la maison de gardien, un puits.
- Il existe également un puits à droite des écuries
- La gérante de la [REDACTED] me déclare qu'il existe environ 18 hectares de forêt, 12 hectares de prairie et un grand étang d'environ 2 hectares.
- Elle me déclare également que l'ensemble de la propriété est close par un grillage, ce que j'ai pu constater aux endroits faciles d'accès, le reste étant inaccessible.
- Deux portails d'accès au niveau de l'entrée Sud avec grille sur plusieurs dizaines de mètres, puis mur tout le long de la D748 correspondant à la route de Vihiers ; et un portail au niveau du Village de Tirpoil, correspondant à l'entrée de la propriété.
- Elle m'a déclaré ensuite par téléphone, qu'il y avait une cuve à fuel de 5000 litres, sur un pignon du château.

En annexe, je joins le tableau des surfaces et mentions cadastrales complètes des différentes pièces de terre. Pour m'être déplacé sur les terres qui étaient praticables, j'ai pu voir qu'il y avait des bois plus que des forêts, avec de grands arbres d'ornement, des prés, un grand étang, et des chemins plus ou moins praticables.

Madame [REDACTED] me déclare qu'environ six hectares de prés sont loués à Monsieur Pascal MOREAU, habitant la commune de MONTILLIERS.

### **LAVOIR**

Il existe un grand lavoir, non accessible à ce jour, qui est situé au bord de l'étang.

### **HANGAR**

Il existe un immense hangar, ossature métallique et charpente bois. Le bardage des quatre côtés est en bois.

Au-dessus, des plaques fibrociment, dont certaines plaques sont translucides.

Une grande ouverture existe de chaque côté de ce grand bâtiment.

Deux grandes ouvertures sans porte.

Le sol de ce hangar est en terre battue.

### **BOX A CHEVAUX**

A l'extérieur, près de la prairie située en façade arrière du château, un petit box à chevaux.

Il s'agit d'un box ouvert sur un pignon.

Il est tout en bois, y compris la couverture.

Ce box construit récemment, n'apparaît pas sur les plans.

### **MAISON DE GARDIEN**

- Elle est constituée de quatre pièces totalement vétustes.

### **PIECE D'ENTREE**

- **Porte** : fermière. Imposte vitrée totalement dégradée.
- **Sol** : un vieux carrelage.
- **Plafond** : dégradé.
- **Fenêtre** : une fenêtre cassée.
- **Autres** :
  - Une vieille cheminée.

### **CHAMBRE**

- **Sol** : carrelage.
- **Murs** : totalement vétustes et dégradés.

- **Plafond** : poutres.
- **Fenêtre** : une fenêtre.

### **CUISINE**

- Totalemment cassée.
- **Sol** : nous n'entrevoions même pas le sol. Il s'agit d'un vieux carrelage.
- **Murs** : totalement dégradés.
- **Plafond** : absent. Poutres et ardoises dégradées au-dessus.
- **Fenêtre** : un œil-de-bœuf, une fenêtre à deux battants et une fenêtre un battant sans fenêtre.

### **SALLE DE BAINS**

- **Porte** : présente. Haut vitré.
- **Sol** : carrelage.
- **Murs** : totalement dégradés.
- **Plafond** : des briques au plafond.
- **Fenêtre** : une fenêtre un battant, une fenêtre deux battants.

Trois cent cinquante-trois photographies prises sur les lieux, une liste des parcelles et un plan de la propriété sont annexés aux présentes.

Les diagnostics ont été effectués par la société ALLO DIAGNOSTIC et m'ont été transmis par celle-ci. Ils seront remis à part du présent procès-verbal de description.

Mes constatations étant terminées, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



**COUT**

<b>Emolument</b>	<b>219.16</b>
<b>Emolument Complémentaire</b>	<b>744.00</b>
<b>S.C.T.</b>	<b><u>7.67</u></b>
<b>Total H.T.</b>	<b>970.83</b>
<b>T.V.A.</b>	<b>194.17</b>

**Xavier VERGER**  
**Huissier de Justice**

**Total T.T.C. 1165.00 euros**

**WENCH**