

Pierre THIBAudeau  
Emmanuel MARCHAND  
Gilles DESMOULINS



« Les Portes de la Pallice »  
1, rue Alphonse de Saintonge  
17000 LA ROCHELLE

Tél : 05 46 50 66 55  
Fax : 05.46.50.54.66

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
ET LE DEUX SEPTEMBRE

## A LA REQUETE DE :

La Société, Société de droit, enregistrée sous le n°  
dont le siège social est situé  
prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité  
audit siège, venant aux droits de la Sté en vertu d'un acte de cession  
de créances en date du 23 décembre 2002, contenant celles détenues sur la société ! ont  
Monsieur et Madame divorcée se sont portés caution. Etant précisé que  
la société vient elle-même aux droits de la !  
(anciennement dénommée la ) suivant traité de fusion en  
date du 12 novembre cette fusion emportant transmission universelle du patrimoine de la  
SARL à la société

## AGISSANT EN VERTU :

*Des articles 35 à 37 du décret du 27 juillet 2006 portant réforme de la procédure de saisie immobilière.*

*Des articles R 322-1 à R 322- 3 du Code des procédures civiles d'exécution.*



De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de ROCHEFORT, le 9 mars 1984, signifié à partie le 7 juin 1984 et d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de POITIERS le 19 février 1986, signifié à partie le 26 mars 1986.

De la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de POITIERS le 29 janvier 2002.

Etant requis de procéder à la description de l'immeuble ci-après, et d'attester de l'intervention d'un technicien aux fins de procéder aux diagnostics obligatoires.

#### DEFERANT A LA REQUISITION QUI PRECEDE :

Je soussigné, **Gilles DESMOULINS**, Huissier de Justice Associé, membre de la Société par Actions Simplifiée Pierre THIBAUDEAU, Emmanuel MARCHAND, Gilles DESMOULINS, Huissiers de Justice Associés, 1 rue Alphonse de Saintonge, 17000 LA ROCHELLE, certifie :

M'être transporté ce jour sur la commune de SURGERES (17), 9 rue de la Garenne, pour procéder à la description de l'ensemble immobilier cadastré :

#### DESIGNATION DU BIEN SAISI :

Adresse	Cadastre	Surface
<b>SURGERES (17700)</b> 9 rue de la Garenne	Section AE n°290	00ha 02a 57ca

A :

**Madame** née le :  
de nationalité française, divorcée DE MONSIEUR . demeurant

La **SCP DE MANDATAIRE JUDICIAIRE DELPHINE RAYMOND**, Société Civile Professionnelle au capital de 304,90 €, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n°383 573 201, dont le siège social est sis 10 Promenoir du Drakhar, Place de la Petite Sirène 17000 LA ROCHELLE, es qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur . né le : à , retraité, de nationalité française, de madame ( non remarié, demeurant

Et là étant, assisté de monsieur Yohan GOUBAND, diagnostiqueur à la société ADN 79, monsieur locataires des lieux, j'ai effectué les constatations suivantes :



Cet immeuble date des années 30. L'habitation est dotée d'un chauffage au gaz. Monsieur et madame règlent un loyer mensuel de 222,80 euros ttc.



## ENTREE

**Accès :** porte PVC verre brouillé en bon état.

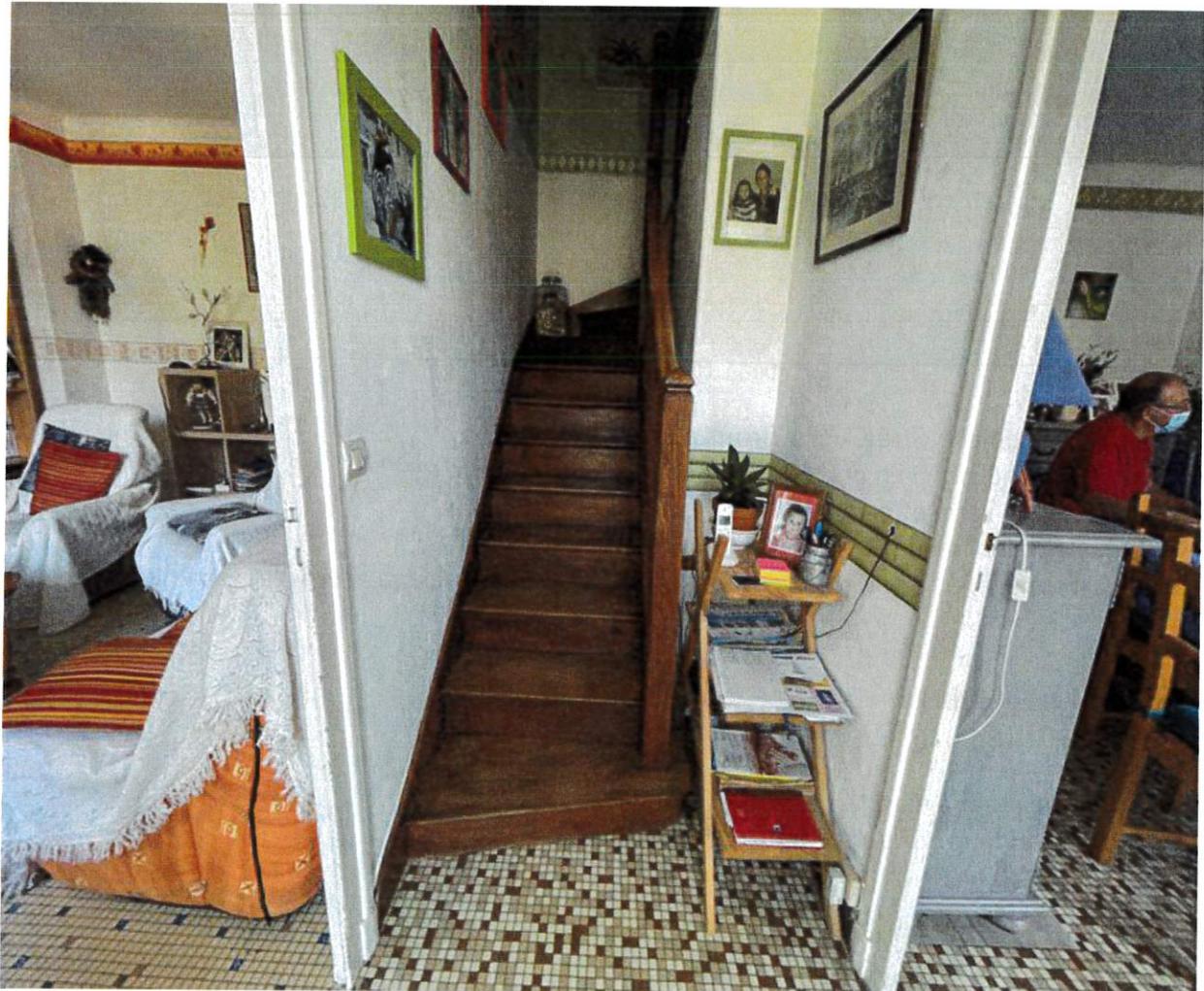
**Sol :** petit carrelage en bon état.

**Murs :** peinture en bon état et plinthes carrelées en bon état.

**Plafond :** peinture usagée, enduit craquelé.

### Eléments d'équipements

- Un radiateur à eau, peinture défraîchie.
- Prises et interrupteurs électriques en bon état.





## SALON

---

**Accès :** porte isoplane vitrée, verre brouillé, en bon état.

**Sol :** carrelage industriel en bon état, plinthes carrelées en bon état.

**Murs :** papier de verre et peinture avec frise en bon état.

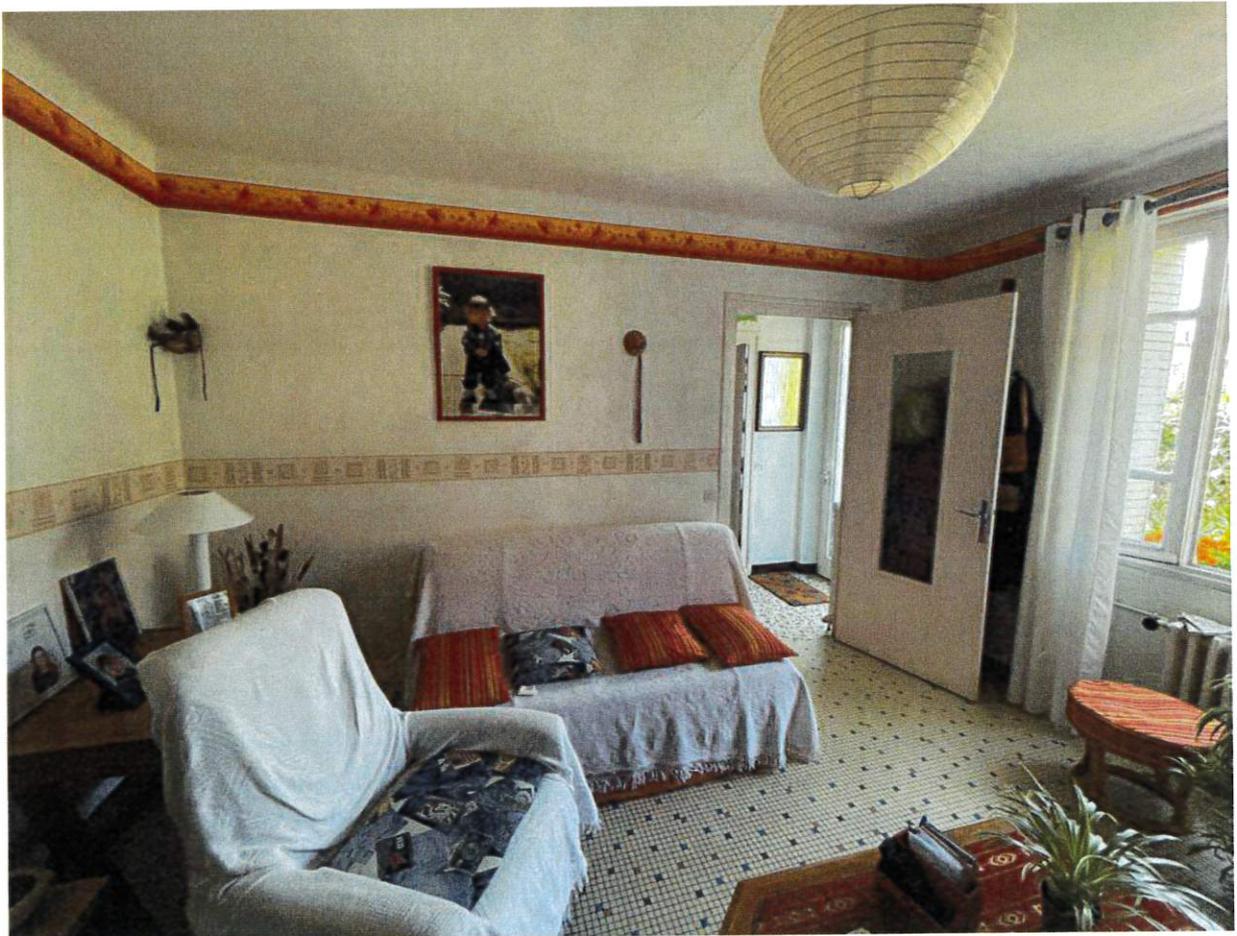
**Plafond :** peinture craquelée.

**Ouverture :** une fenêtre ancienne, deux battants bois, simple vitrage avec volets extérieurs décatés.

### Eléments d'équipements

- Un radiateur à eau, peinture décatie.
- Prises et interrupteurs électriques état d'usage.







## SALLE A MANGER

**Accès** : porte isoplane avec vitrage brouillé en bon état.

**Sol** : carrelage en bon état. Plinthes bois et carrelées en bon état.

**Murs** : papier peint bon état.

**Plafond** : peinture craquelée, ancienne.

**Ouverture** : Une fenêtre en bois ancienne, deux battants, simple vitrage, défraîchie, volets extérieures défraîchies.

### Eléments d'équipements

- Un radiateur à eau, peinture défraîchie.
- Prises et interrupteurs électriques en bon état.







## CUISINE

---

**Accès :** depuis la salle à manger, par une porte isoplane vitrée, verre brouillé avec poignée métallique en bon état. Depuis l'extérieur, par une porte-fenêtre piétonne vitrée en PVC en bon état.

**Sol :** revêtement vinyle en état d'usage.

**Murs :** peinture ancienne, tantôt isolés par des plaques en polystyrène côté fenêtre. Faïence sur le pourtour de l'évier et du plan de travail en bon état.

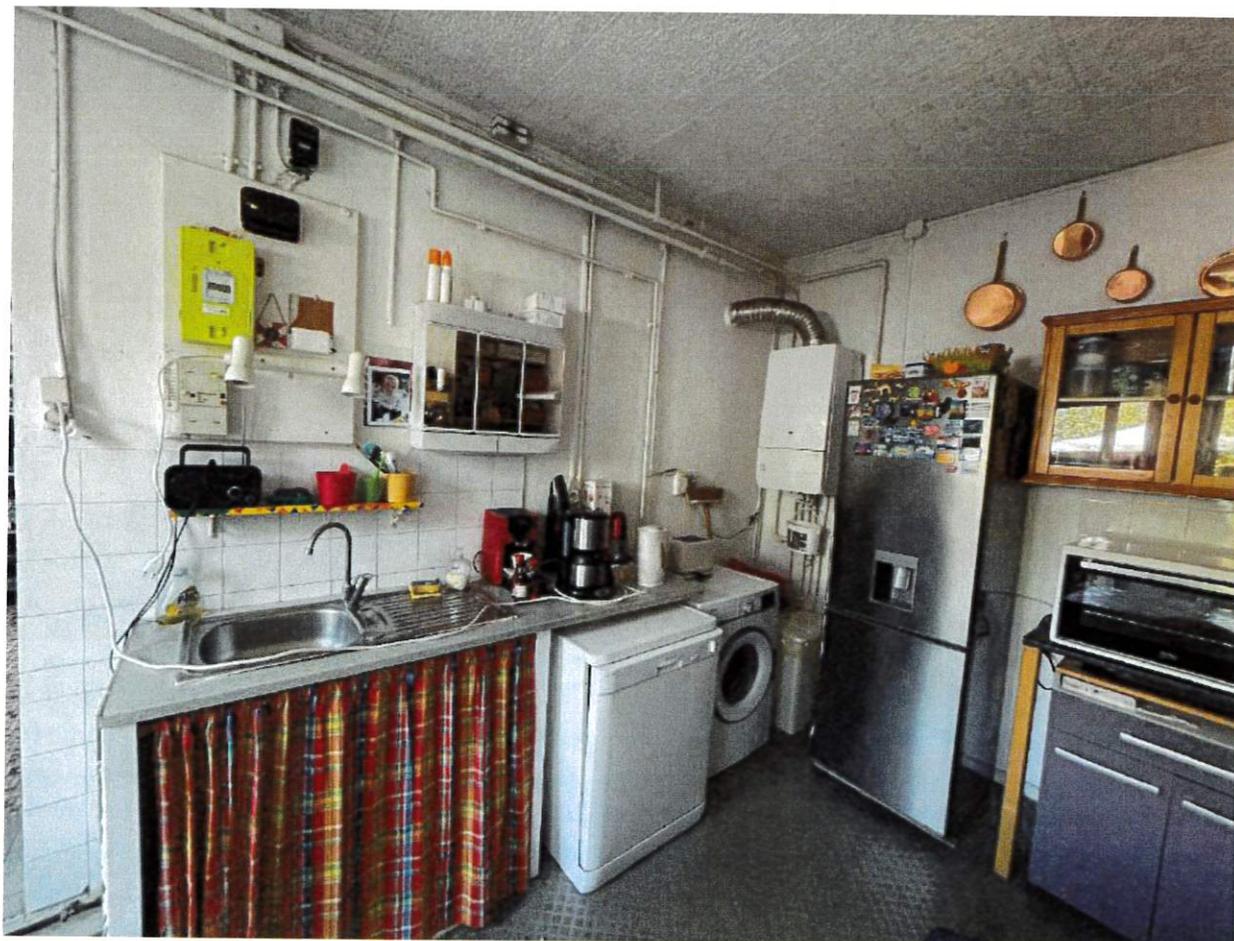
**Plafond :** recouvert de plaques en polystyrène anciennes marquées par des traces d'infiltration d'eau.

**Ouverture :** une fenêtre oscillo-battante PVC double vitrage en bon état.

### Eléments d'équipements

- Un radiateur à eau, peinture décatie.
- Un évier bac inox, paillasse à droite avec robinet mitigeur.
- Une chaudière de marque Saunier-Duval d'environ 20 ans d'âge.
- Une hotte aspirante en état de fonctionnement.







## TOILETTES

---

**Accès :** porte isoplane en bon état.

**Sol :** carrelage en bon état.

**Murs :** faïence à mi-hauteur, papier de verre en état d'usage.

**Plafond :** plaques de plâtre et peinture en état d'usage.

### Eléments d'équipements

- Eclairage ampoule sur douille en état de fonctionnement.
- Prise et interrupteur électriques en bon état.
- Cuvette émail, abattant plastique, chasse d'eau en état d'usage.





## GARAGE

---

**Accès** : porte isoplane et poignée métallique.

**Sol** : dalle en ciment en état.

**Murs** : enduit ciment en état.

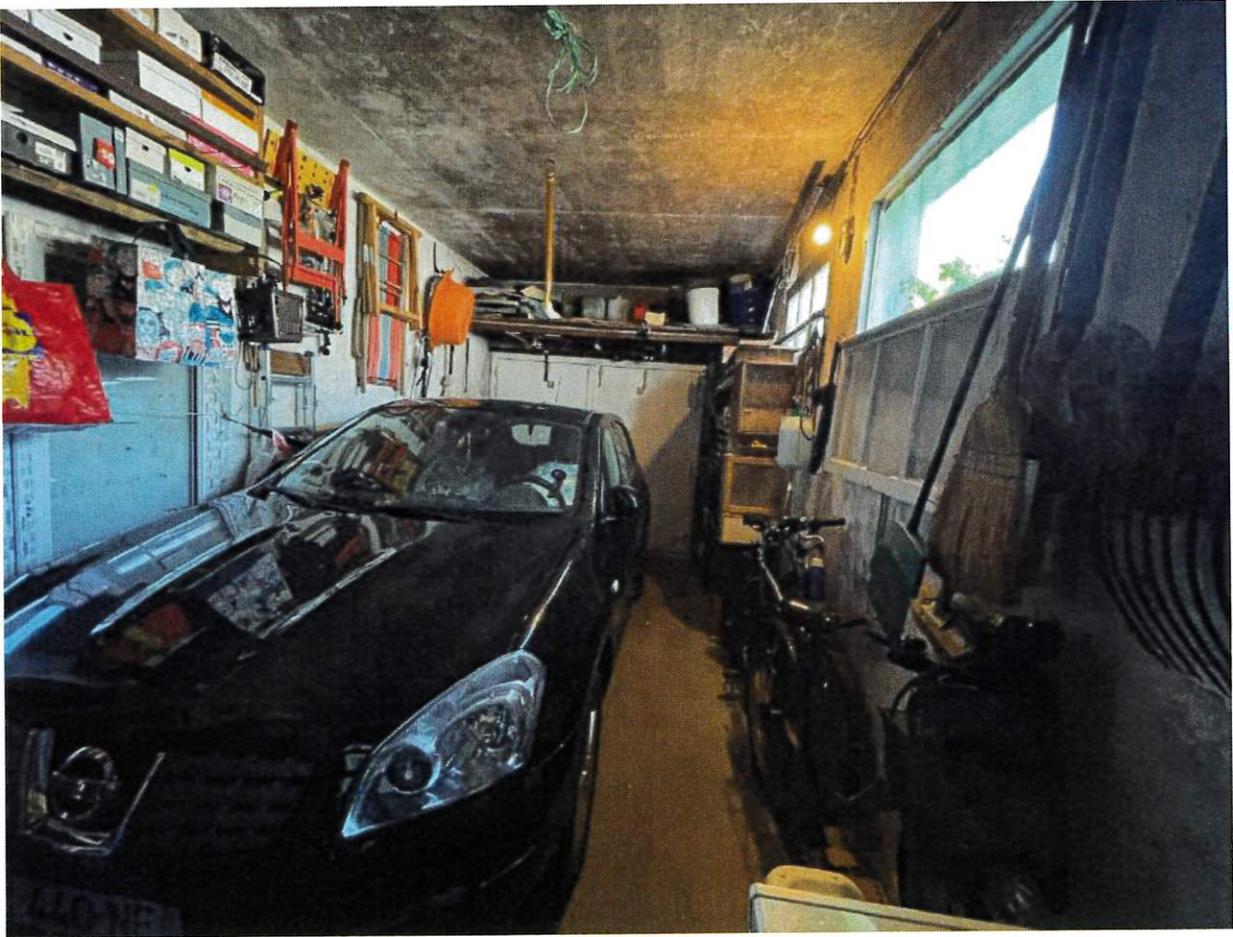
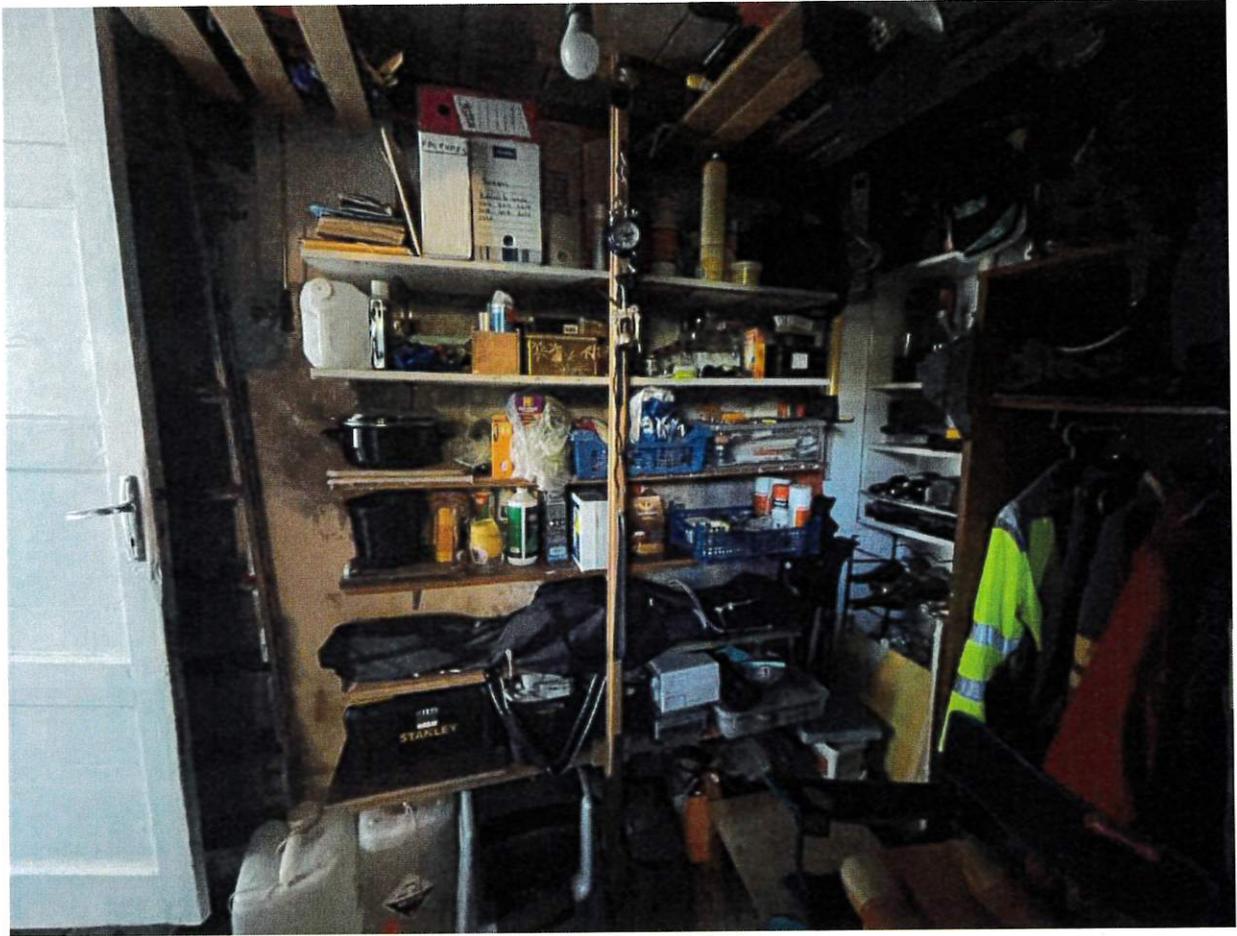
**Plafond** : enduit ciment constellé d'auréoles et taches noirâtres.

**Ouvertures** : porte de garage quatre panneaux coulissants. Deux fenêtres en bois anciennes.

### Eléments d'équipements

- Prises et interrupteurs électriques en état d'usage.
- Eclairage en état de fonctionnement.







**Accès** : escalier en bois en bon état. Garde-corps en bon état.

**Mur dans la montée d'escalier** : papier peint en bon état.

**Plafond** : peinture légèrement craquelée.

**Sol** : parquet en bon état.

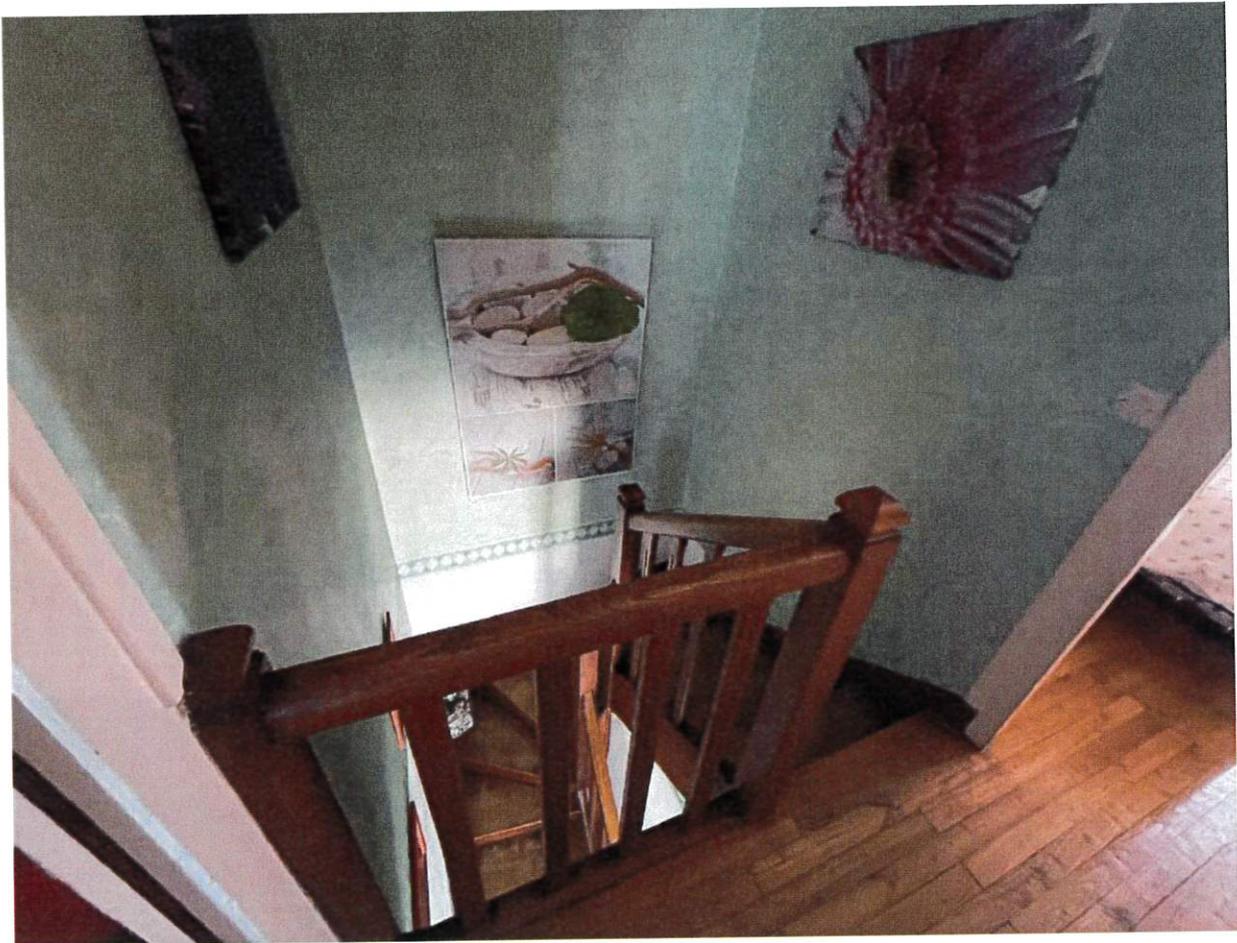
**Murs** : papier peint en bon état.

**Plafond** : peinture blanche en bon état.

### Eléments d'équipements

- Un interrupteur en bon état.
- Eclairage en bon état.





## CHAMBRE A GAUCHE

---

**Accès :** porte isoplane, poignée métallique en bon état.

**Sol :** parquet en bon état.

**Murs :** papier peint et peinture en bon état à l'exception de la peinture sous la fenêtre côté rue de la Garenne, marquée par quelques auréoles.

**Ouverture :** une fenêtre bois ancienne et usagée, simple vitrage, volets bois usagés. Une porte-fenêtre en bois, simple vitrage, peinture décatie qui ouvre sur une terrasse. Volets bois usagés.

### Eléments d'équipements

- Prises et interrupteurs électriques en état d'usage.
- Eclairage en état de fonctionnement.







## TERRASSE

---

**Accès :** depuis la chambre par une porte-fenêtre en bois.

**Façades extérieures :** enduit ciment ancien.

Une descente d'eau de pluie appartenant à la propriété voisine se déverse sur la terrasse.





## SALLE D'EAU

---

(Pièce exiguë)

**Accès** : porte isoplane, poignée métallique en bon état.

**Sol** : revêtement vinyle ancien.

**Murs** : faïence aux trois quarts de la hauteur en état d'usage. Peinture en état d'usage.

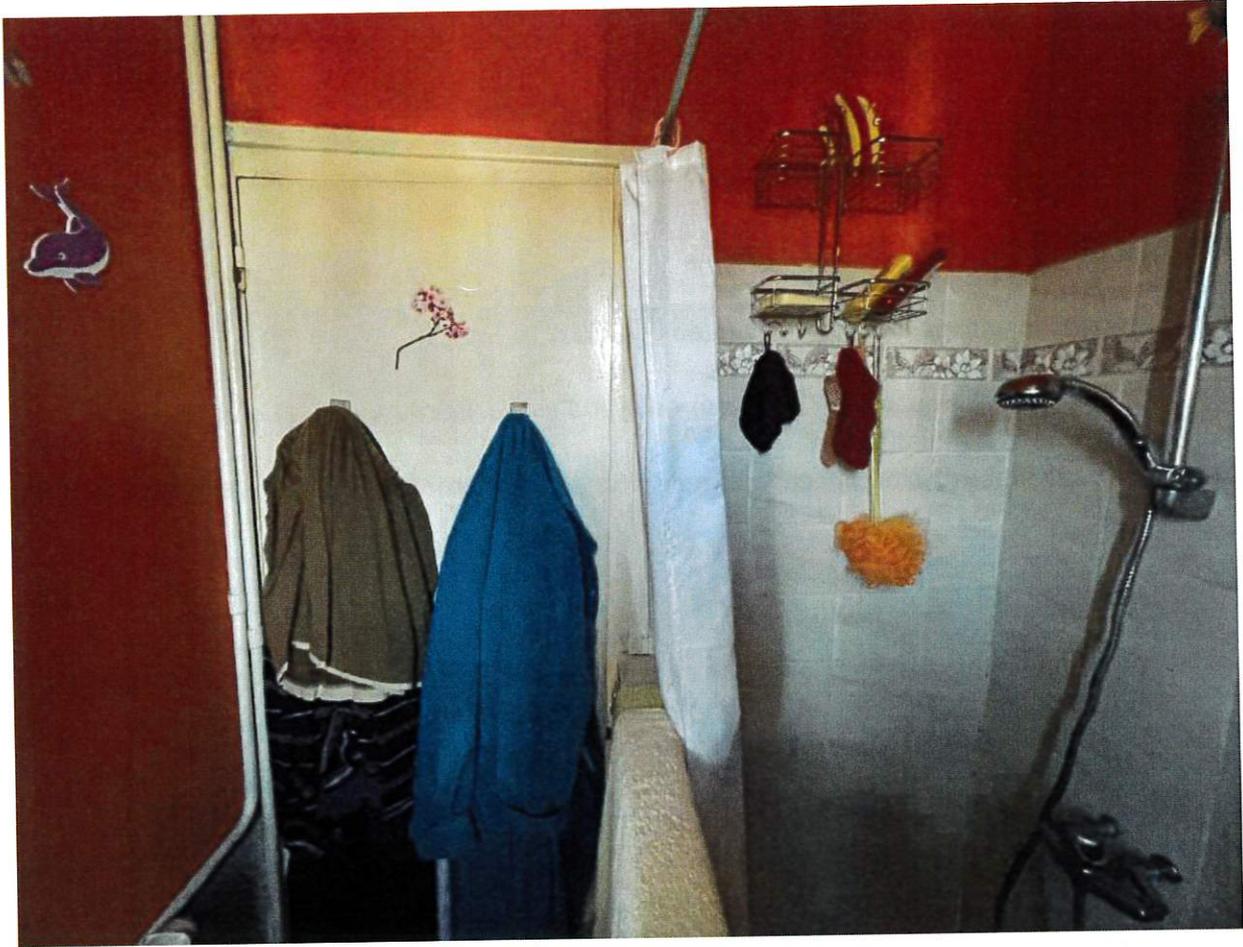
**Plafond** : peinture en état d'usage.

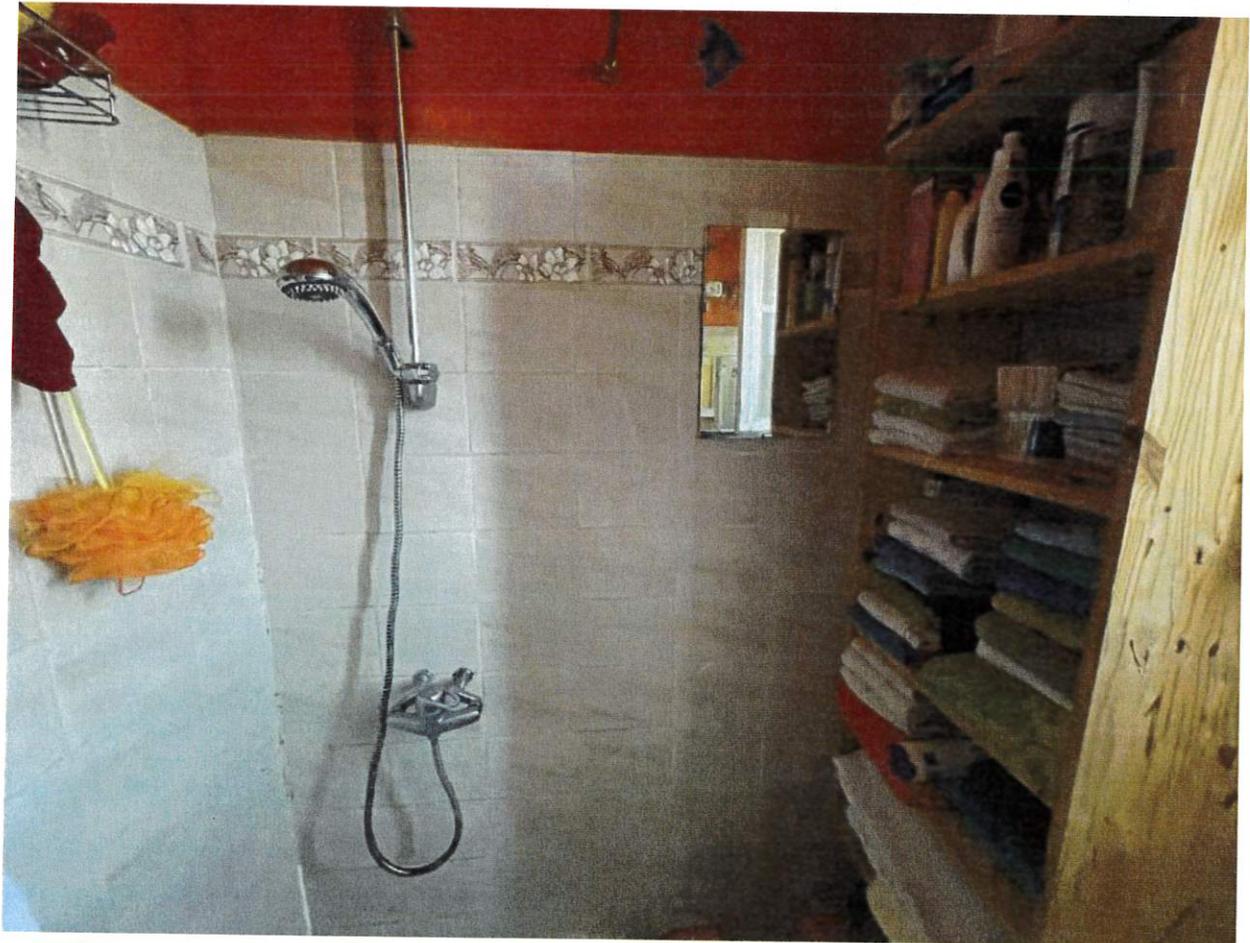
**Ouverture** : une fenêtre en bois décatie, simple vitrage, verre brouillé avec volets extérieurs usagés.

### Eléments d'équipements

- Cabine de douche équipée d'un bac ancien, colonne de douche ancienne, robinet mitigeur, et flexible anciens. Lavabo sur colonne avec robinet mitigeur en état d'usage.
- Radiateur à eau ancien, peinture décatie.
- Armoire à pharmacie en état d'usage.
- Eclairage en état de fonctionnement.









## CHAMBRE A DROITE

---

**Accès :** porte isolane, poignée métallique en bon état.

**Sol :** parquet en bon état.

**Murs :** papier peint en bon état à l'exception de la partie située sous la fenêtre, peinture usagée, décatie et craquelée.

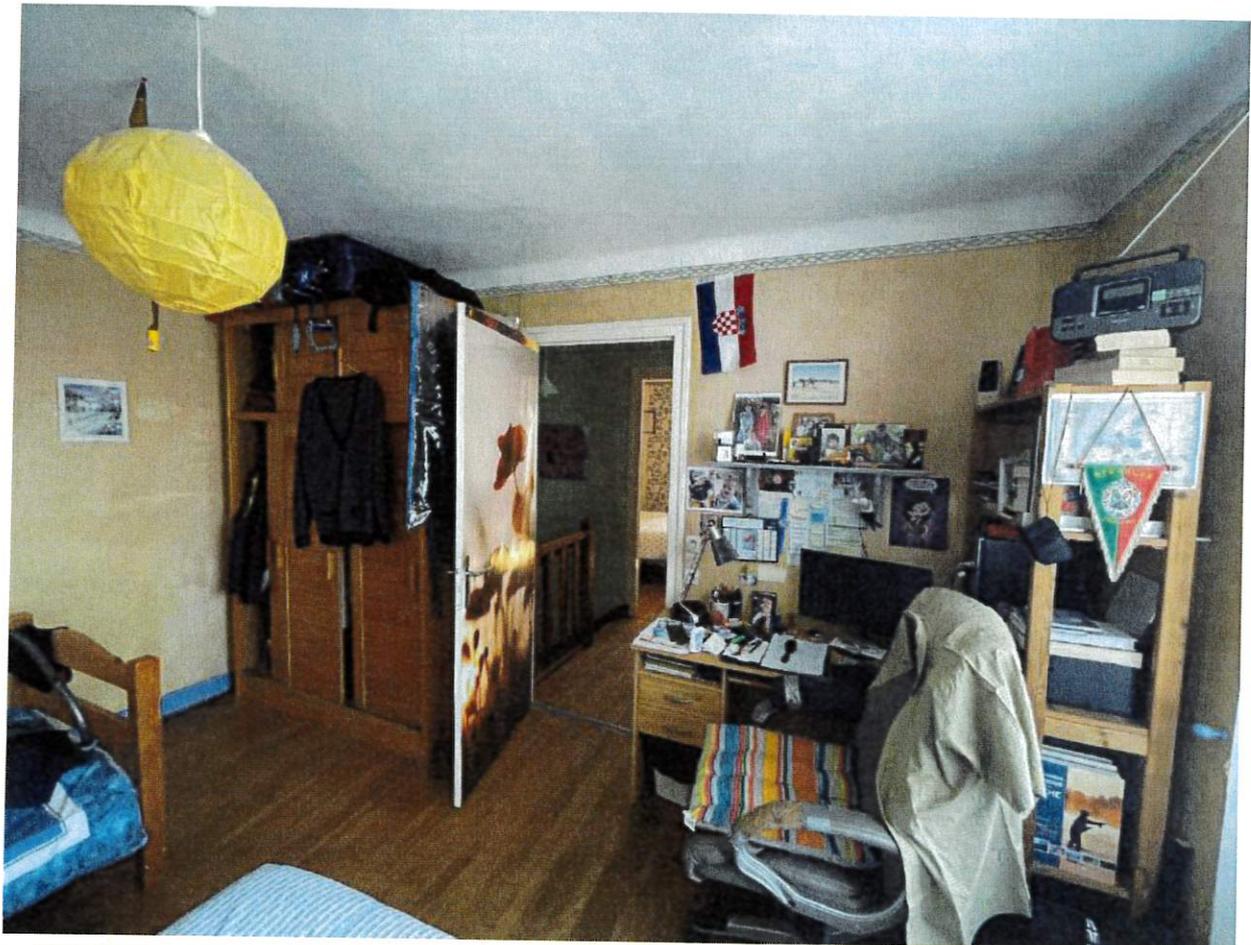
**Plafond :** peinture craquelée.

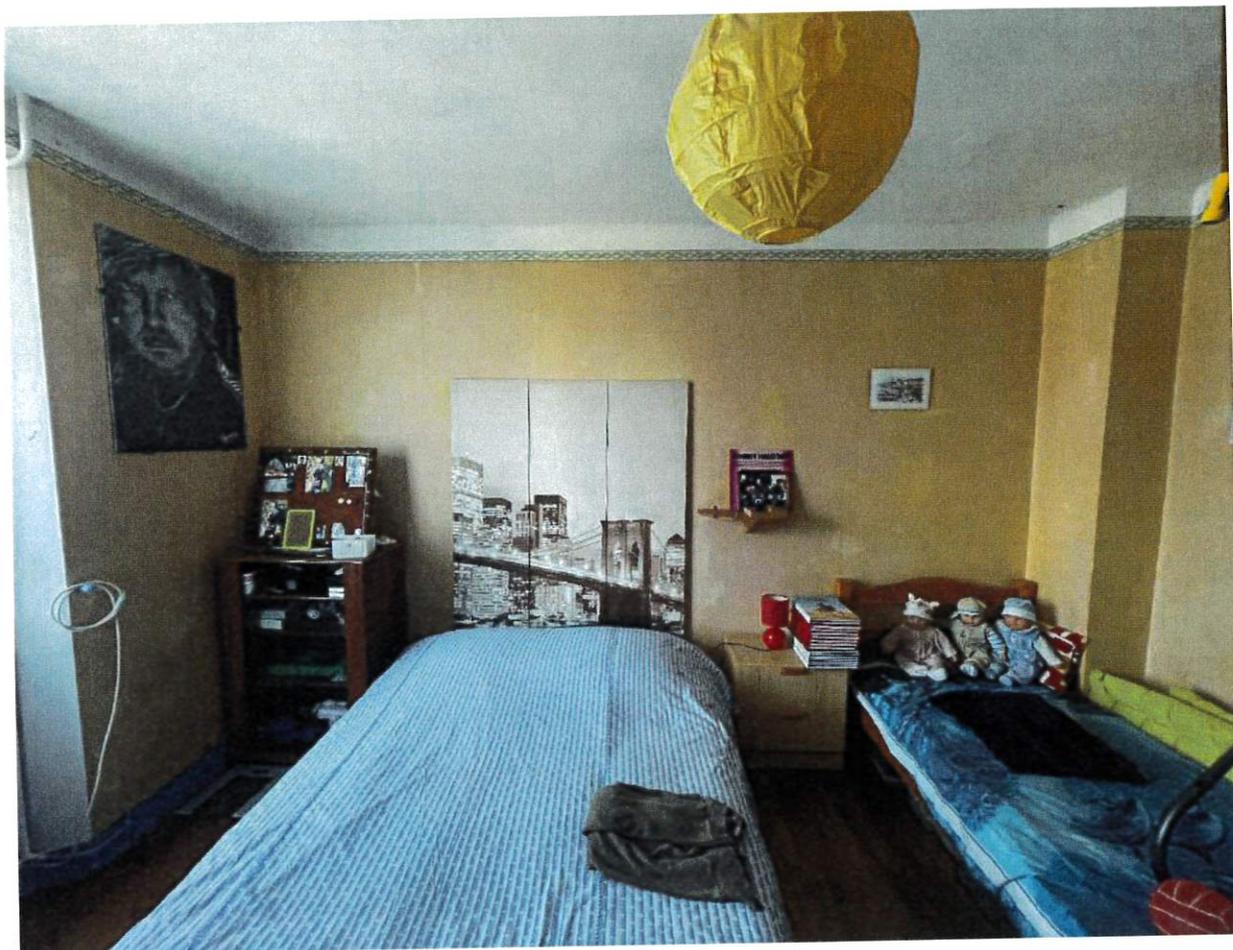
**Ouverture :** une fenêtre ancienne, battant bois, simple vitrage, volets extérieurs bois décatis.

### Eléments d'équipements

- Un radiateur à eau, peinture décatie, craquelée.
- Prises et interrupteurs électriques en état d'usage.







## EXTERIEURS

---

Maison d'habitation mitoyenne, édifée sur un étage, située à 300 mètres du Centre-Ville historique de SURGERES.

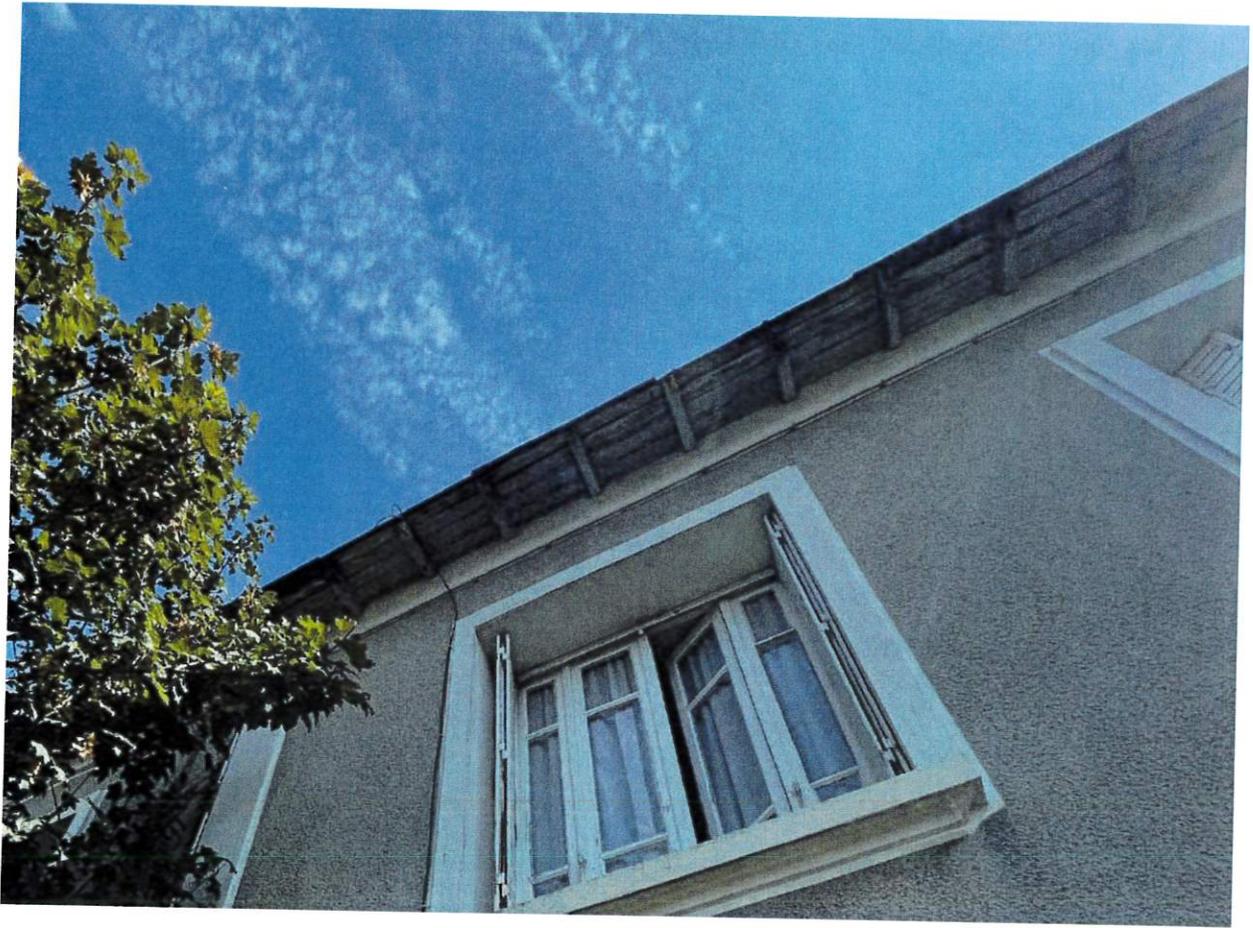
Enduit de façades usagé, marqué par quelques fissurations. Toiture ancienne. Avant toit présentant des zones endommagées.

Jardinnet à l'avant, arboré et en bon état d'entretien. Portillon métallique HS.

Monsieur et madame \_\_\_\_\_ m'indiquent que l'habitation n'est pas reliée au tout à l'égout mais dispose d'une fosse septique toutes eaux.







J'annexe ci-après copie du bail qui m'a été communiquée par les époux

ENTRE LES SOUSSIGNES :

*M. J. P.*

est intervenue la convention suivante établie d'un commun accord entre les parties.

M loue à M. *M. J. P.*  
un pavillon bis

*Rue de la Femme*

comprenant : *1 cuisine, 1 séjour et 2 chambres -  
1 buanderie et 1 garage attenant  
+ 1 jardin et*

M déclare parfaitement connaître le logement loué qu'il prend dans l'état où il se trouve après avoir bien examiné et étudié les avantages et les inconvénients qu'il peut en tirer. Il déclare en outre que ce pavillon est en parfait état.

*J.P.C.*

La présente convention est consentie moyennant le prix mensuel de *800,00 F* (huit cents francs) et payable par mois échu et avant le 15 du mois suivant.

La présente convention est faite pour une durée correspondant à la période de travail de M. *J.P.* au sein de l'Entreprise PAILLER ou de la S.A. PRODIBAT.

Chacune des parties se réservant le droit d'y mettre fin en se prévenant trois mois avant l'échéance de la convention par lettre recommandée. En cas de non préavis ladite convention sera reconduite à chaque fois pour un an.

Le prix du loyer tel qu'il est ci-après fixé sera révisé chaque année au Mois de Janvier d'après la variation qu'aura subi à l'époque considérée, l'indice de la construction, étant ici spécifié que le loyer a été déterminé en prenant pour base l'indice de la construction du 2<sup>ème</sup> trimestre 19*79* qui est de

*45*

Le premier terme du loyer comprendra la période du au *Jan 20/6/80* et sera par conséquent payable le *15/07/80*

A titre exceptionnel, M. *J.P.* travaillant à l'Entreprise PAILLER ou à S.A. PRODIBAT bénéficiera d'un rabais de 20% tant qu'il occupera le logement, et pendant la durée de son emploi.

*Ce qui revient à payer 640,00 F (six cent quarante francs)*



Il ne sera pas demandé non plus de dépôt de garantie.  
Au cas où, pour des raisons quelconques, M<sup>me</sup> C. A. B. serait dans l'obligation de rester dans le logement après son départ de l'Entreprise PAILLER ou de S.A. PRODIBAT, le loyer serait automatiquement réajusté à son prix normal avant rabai.

OBLIGATIONS DES LOCATAIRES :

Le locataire soussigné s'engage à :

- 1° - habiter les lieux bourgeoisement, c'est-à-dire en bon père de famille et à n'y exercer ni commerce, ni profession à peine de résiliation.
  - 2° - tenir les lieux loués constamment garnis de meubles d'une valeur suffisante pour répondre au loyer.
  - 3° - le locataire sera tenu de faire les réparations locatives d'entretien dès qu'il en sera besoin, pendant la durée de sa location et avant sa sortie des lieux, quand bien même elles ne proviendraient pas d'une faute ou négligence de sa part, il devra notamment l'entretien et les réparations des tapis, dallages, carrelages, portes croisées, mastics des croisées, l'entretien et le remplacement des serrures, le remplacement des vitres cassées, des caoutchoucs des robinets ou autres, boutons, pièces mobiles ou accessoires des installations d'électricité, gaz, eau, sanitaire, chauffage, etc ...
- Le preneur ne pourra ni à l'entrée en jouissance ni pendant toute la durée de sa location, réclamer au propriétaire aucune réparation en dehors de celles concernant la toiture et la solidité des gros murs, conformément à l'article 606 du Code Civil.
- 4° - s'assurer et maintenir assuré pendant toute la durée de la convention contre les risques d'incendie, les meubles ou objets mobiliers garnissant le pavillon loué ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, dégâts des eaux.
- Acquitter exactement les primes et cotisations des dites assurances et à autoriser la dite compagnie à prévenir le propriétaire du non paiement éventuel des primes.
- 5° - a procéder au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire au ramonage des cheminées et au nettoyage et à la vérification des appareils sanitaires ou ménagers entre autre les chauffe-bains e générateur pour que ces appareils ne soient pas compromis (le reçu faisant foi de ces ramonages pourra être exigé par le propriétaire).
  - 6° - a payer en temps voulu ses notes de consommation d'eau, de gaz

J.P.C.

21

et electricité, ses impôts et toutes autres charges, afin d'éviter toutes poursuite pouvant portés préjudice au propriétaire.

7° - A s'acquiter des droits de timbres et d'enregistrement de la présente convention pendant toute la durée de celle-ci.

8° - Subir qu'elles qu'en soient la durée et l'importance de toutes réparation des travaux que pourrait faire effectuer le propriétaire pour l'entretien ou l'amélioration des lieux loués ainsi que les accès ou les abords et ce, ~~avec~~ aucune indemnité ni suspension, ni réduction du prix du loyer.

9° - Ne pas sous louer, ni céder, ni échanger tout ou partie des lieux loués. Le preneur s'engage formellement à ce qu'il n'y ait aucun autre occupant à titre définitif.

10° - S'effectuer aucune modification des lieux loués;

11° - Faciliter les visites du propriétaire ou de son représentant une fois par trimestre.

12° - S'interdire formellement d'invoquer un motif quelconque pour différer ou suspendre le paiement du loyer pendant la durée de la présente convention.

CONVENTIONS GENERALES :

d'un commun accord entre les parties, il est également convenu:

J.P.C.

1° - Que les locataires feront leur affaire personnelles de toutes perturbations ou dégâts causés par suite d'arrêt pour quelque cause que ce soit ( grève, panne, gel etc...) de l'eau, gaz, electricité; ordures ménagères. Le propriétaire dégageant toute responsabilité,

2° Que le locataire devra faire le nécessaire l'hiver en cas d'absence ou en cas de non fonctionnement des installations diverses, pour les vidanges de celles-ci afin de ne créer aucun accident dans son pavillon et celui des voisins. Tous dégâts seraient supportés par lui.

sb

Toutes les détériorations dans les parties communes, bris de glace, carreaux, détériorations des peintures, etc... pouvant provenir d'emménagement, déménagement ou de tout autre cause, seront supportées par l'ensemble des locataire de l'immeuble lorsqu'il ne sera pas possible de connaître ou de prouver la culpabilité du détériorant.

3° - Il est interdit de mettre du linge ou tout autre objet visible de l'extérieur pouvant être une faute d'esthétique sur les

façades des immeubles.

4° - Il est également interdit de laisser des objets, vélos ou voitures dans les locaux communs, accès et abords. Un garage à cycles et voitures d'enfants étant spécialement réservé à cet effet.

5° - Le locataire ne pourra utiliser les locaux (garages compris) à titre de résidence secondaire, ou à effet commerciale ou artisanal, ne pourra également exercer une profession libérale quelle qu'elle soit faute d'avoir à supporter tous les préjudices causés au propriétaire en pareil cas, ainsi qu'une indemnité de dommages et intérêts.

6° - En cas de cessation pour quelque cause que ce soit de la présente convention, le locataire devra permettre la visite des lieux loués deux jours par semaine et deux heures par jour.

Dans le cas où un locataire voudrait résilier son contrat avant l'échéance prévue, ou celui de sa reconduction, il devra donner un préavis de trois mois au propriétaire.

En cas de vente du pavillon objet de la présente location, un préavis de trois mois sera signifié aux preneurs qui s'engagent à quitter les lieux dans ce délai.

Fait en exemplaires, le

\*\*\*\*\*

Plus rien n'étant à constater, j'ai clôturé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COUT	
Emoluments	219.16
Honoraires	148,80
débours	0,00
Transport <i>article 18</i>	7,67
H.T.	375,63
TVA 20%	75,13
<b>Total TTC</b>	<b>450,76</b>



Gilles DESMOULINS  
Huissier de Justice Associé