

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX-VINGT  
ET LE JEUDI NEUF JANVIER  
DE QUATORZE HEURES TRENTE MINUTES  
A SEIZE HEURES TRENTE MINUTES**

## A LA DEMANDE DE

La S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE, en vertu d'un acte de fusion mentionné le 27 Mai 2016 au registre du commerce et des sociétés de Paris, société anonyme au capital de 124.821.566,00 Euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 379 502 644, dont le siège social est situé 26/28, Rue de Madrid à PARIS CEDEX 08 (75384), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat postulant Maître Bénédicte LAGARDE COUDERT, avocat au barreau de PERIGUEUX y demeurant 11, rue Guynemer - 24000 PERIGUEUX, laquelle se constitue sur la présente et ses suites,

Et pour avocat plaissant, Maître Matthieu ROQUEL, avocat au barreau de LYON (Toque 786), membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL, y demeurant 170 boulevard de Stalingrad 69006 LYON ;

## LEQUEL M'A EXPOSE :

Que dans la cadre de la saisie immobilière engagée à l'encontre de M. ZAWIEJA Philippe Bruno né le 6 Juin 1970 à DRAVEIL (91), de nationalité française, dont la dernière adresse connue est 144, rue de Courcelles 75017 PARIS, portant sur trois lots de copropriété, numéros 35, 93 et 180, au sein d'un ensemble immobilier situé sur la commune de TRELISSAC (24750), lieu-dit Charrières, Résidence Les Jardins de la Colline 1, cadastrée section AO numéros 169 et 174, il est de son intérêt que soit dressé un procès-verbal de description des lieux saisis.

Que je suis requis ce jour afin de me transporter sur les lieux.

## C'EST POURQUOI,

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné Maître Gaël PEYSSI, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Laurent RODRIGUEZ & Gaël PEYSSI, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX (Dordogne), y demeurant 25 rue Louis Mie 24000 PERIGUEUX ;



Certifié m'être transporté ce jour commune de TRELISSAC (Dordogne) lieu-dit Charrières, Résidence Les Jardins de la Colline 1, sur les parcelles cadastrées section AO numéros 169 et 174, où là étant, j'ai dressé le présent procès-verbal de description :

## DESCRIPTIONS

Ces parcelles sont classées zone « UB » du plan local d'urbanisme.

### PRESENTATION GENERALE :

Le syndic de copropriété de l'immeuble est d'agence immobilière ILEA de Périgueux.

Cette résidence est sécurisée par un portillon d'entrée à digicode et un portail métallique électrique. Elle ne dispose pas de gardien.



J'ai sollicité un extrait du règlement de copropriété auprès du service de la publicité foncière de Périgueux, lequel est joint au présent acte.

Au cours des présentes opérations de description, M. MERCHADOU Christophe du cabinet AGENDA de Périgueux a procédé aux diagnostics techniques nécessaires à la mise en vente de l'immeuble, ainsi qu'au métrage des pièces. Son rapport est également joint au présent acte.

### LOT DE COPROPRIETE NUMERO 35 :

Le logement se situe au troisième étage, au fond du couloir de droite en sortant de l'escalier, dernier logement sur la gauche. La résidence n'est pas équipée d'un ascenseur. Le logement est accessible uniquement au travers d'un escalier. L'entrée du bâtiment est sécurisée par un digicode et un interphone. Une boîte aux lettres normalisée se situe dans le hall d'entrée de ce bâtiment, en bon état général.



Il se compose d'un hall d'entrée desservant sur la droite un séjour avec espace cuisine, deux chambres, une salle de bain et un WC.

### OCCUPATION DES LIEUX :

Arrivé dite adresse, j'ai rencontré Mme PINCELLOTTI Nadège, locataire des lieux. Je lui ai déclaré mes nom, prénoms et qualité, ainsi que l'objet de ma mission. Mme PINCELLOTTI Nadège a accepté le déroulé des présentes opérations de description sans réserve.

Une copie du bail remise par la locataire sortante est joint au présent acte. La gestion locative des lieux est assurée par l'agence immobilière Century 21 de Périgueux qui m'a confirmé l'absence de retard de paiement de loyers par la locataire au jour des présentes opérations de description.

La locataire me précise que cette résidence Les Jardins de la Colline I est rattachée à l'ensemble de résidences également portant la dénomination Jardins de la Colline à cette adresse, dont l'une d'entre elles dispose d'une piscine extérieure. L'ensemble des locataires de la résidence ont accès à cette piscine.

#### **LE HALL D'ENTREE :**

L'accès au logement s'effectue au travers d'un bloc porte en bois peint de couleur grisée, disposant d'une serrure trois-points avec poignée métallique et un œil de judas. Je relève que la porte est en bon état et non dégradée. La peinture n'est pas écaillée. Elle ne présente pas de trace d'enfoncement. Elle s'ouvre et se ferme de manière correcte.

Le sol du hall d'entrée est revêtu d'un linoléum imitation plancher de couleur marron. Je relève qu'il n'est pas déchiré ni décollé. Il présente une teinte d'usage légèrement foncée.

Au bas des pans de murs, présence de plinthes sous plan PVC d'une couleur similaire au sol. Elles sont en bon état. Elles ne sont pas décollées. Le reste des pans de murs, ainsi que le plafond, sont revêtus d'une peinture projetée de couleur blanche.

Dans le retour de la porte d'entrée, présence d'un thermostat d'ambiance fixé de manière murale, de marque DELTA DORE, ainsi qu'en dessous un tableau électrique encastré dans le mur, dont l'accès s'effectue au travers d'une trappe métallique et contenant le disjoncteur, le tableau de fusibles, le compteur d'électricité et la prise DTI TEST.

Les pans de murs de la pièce sont en bon état. Ils ne présentent pas de trace de choc ou de dégradation. La peinture n'est pas jaunie.

Le plafond est également en bon état, sans auréole. Au centre du plafond, une arrivée lumineuse avec douille et ampoule montée sur lustre en bon état de fonctionnement.

Le hall d'entrée dispose d'un petit point de chauffage à l'aide d'un convecteur électrique de couleur blanche de marque NOIRAUX en bon état apparent, qui fonctionne correctement. Je relève la présence d'une prise électrique sur le sol et une butée de porte en caoutchouc.

Un placard se situe sur la gauche en entrant, deux ouvrants en mélaminé de couleur blanche, aimantés et une poignée en plastique. Il s'ouvre et se ferme correctement. A l'intérieur, je relève la présence du chauffe-eau du logement de marque THERMOR, 150 litres, visiblement récent (changé en 2018 selon la locataire), installé sur un trépied. Le placard ne présente pas de dégradation.

Ce hall d'entrée dispose enfin d'un interphone de marque AIPHONE GF 10.



### LE SEJOUR :

La pièce à usage de séjour se situe première porte à droite en entrant dans le logement. L'accès s'effectue au travers d'un bloc porte en bois peint de couleur blanche, disposant d'une poignée métallique sans serrure. Elle s'ouvre et se ferme correctement. Elle est en bon état sur les deux faces. Une butée en caoutchouc est située dans le retour.

Dans cette pièce, le sol est toujours revêtu d'un linoléum imitation plancher. Je relève que celui-ci est en bon état général. Il n'est pas déchiré ni décollé. Quelques traces d'usage sont visibles, le linoléum étant ancien et légèrement foncé.

Au bas des pans de murs, à nouveau des plinthes souples en PVC de couleur marron. Elles ne sont pas défixées ni décollées. Elles sont en bon état général.

Le reste des pans de murs, ainsi que le plafond, sont revêtus d'une peinture projetée de couleur blanche. Ils ne présentent pas de dégradation. La peinture ne s'écaille pas et je ne relève pas de trou ou de zone d'enfoncement.

Au centre du plafond, deux points lumineux, un sur l'espace cuisine et l'autre séjour avec douille et ampoule montée sur lustre en bon état apparent.

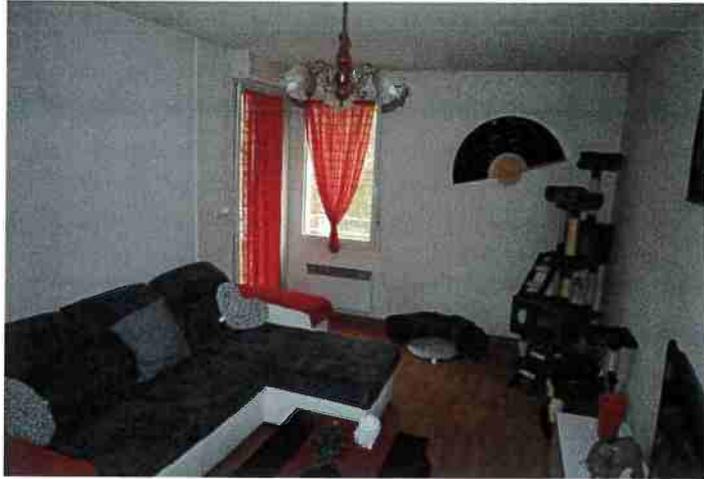
A proximité du point lumineux, une fissure longitudinale traverse la pièce sur toute sa largeur.

Au fond du séjour, présence d'un convecteur électrique de couleur blanche de marque NOIROT en bon état de fonctionnement. Il n'est pas dégradé.

Deux menuiseries se situent à cette hauteur. Tout d'abord une fenêtre simple vantail châssis PVC en DVI située au-dessus du radiateur. Elle s'ouvre et se ferme correctement. A l'extérieur, présence d'un volet déroulant en PVC de couleur grisée, lequel s'actionne à l'aide d'une tirette en tissu. L'ensemble s'ouvre et se ferme de manière correcte. Un petit garde-corps deux niveaux se situe à l'extérieur, il présente quelques traces de rouille.

Une porte-fenêtre permet également d'accéder directement au balcon longitudinal. C'est une porte simple vantail en PVC de couleur blanche, carreau double vitrage. Elle s'ouvre et se ferme correctement. Le carreau est en bon état et non dégradé. A l'extérieur, présence d'un volet déroulant en PVC de couleur grisée, lequel s'actionne à l'aide d'une barre de relevage. Le volet s'ouvre et se ferme de manière correcte. Il est en bon état général.

Dans le séjour, présence de prises électriques, d'une prise TV et au niveau de l'espace cuisine d'une prise téléphonique.



### LA CUISINE :

L'espace cuisine est équipé d'un évier en inox deux bacs avec égouttoir sur la gauche et un robinet mitigeur. L'ensemble est en bon état, bonde avec chainette et en dessous un placard deux portes en mélaminé de couleur blanche.

La crédence est en carrelage de couleur blanche et forme retour sur les pans de murs latéraux. Aucun carreau n'est fissuré ni cassé. L'ensemble est propre et non dégradé. Le joint est également en bon état général et sans dégradation.

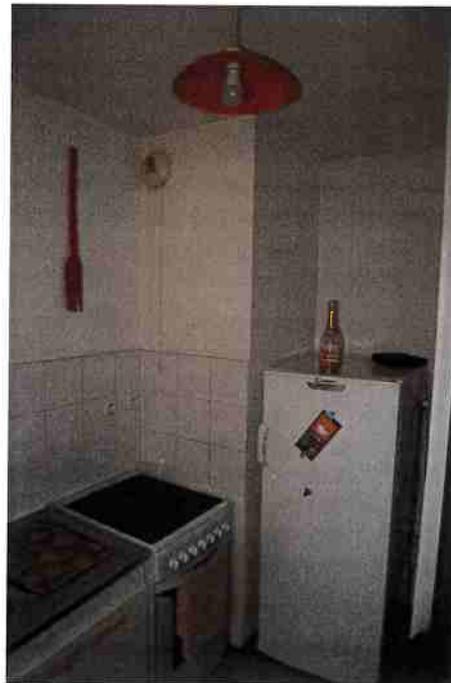
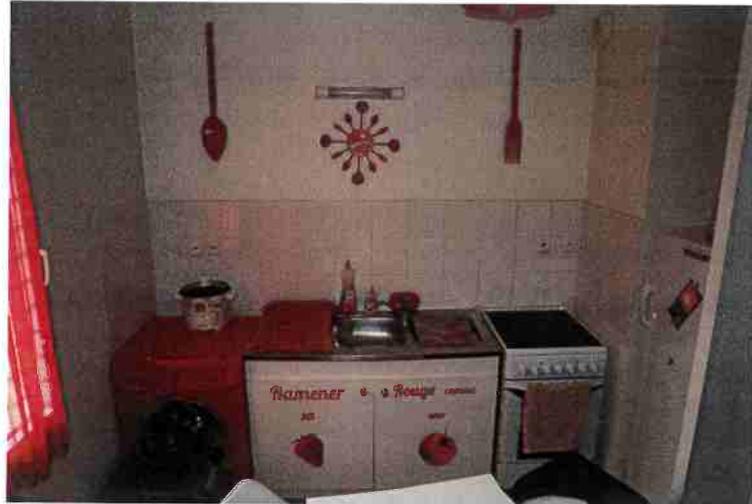
Une bouche d'aération de type VMC de marque ATLANTIC avec tirette se situe en plafond, ainsi qu'un point lumineux mural de type néon. Présence de prises électriques, de branchement pour gazinière électrique, réfrigérateur et branchement téléphonique.

Les pans de murs au niveau de l'espace cuisine sont toujours en bon état, avec une peinture projetée de couleur blanche tout comme le plafond. Ils ne sont pas dégradés. Présence également d'une arrivée d'eau et d'une évacuation d'eau pour machine à laver.

Un petit convecteur électrique de couleur blanche de marque NOIROT se situe sous la fenêtre de la pièce. Il est en bon état de fonctionnement.

La fenêtre de l'espace cuisine se compose d'un simple vantail, en PVC de couleur blanche, carreau en double vitrage. Elle s'ouvre et se ferme correctement.

A l'extérieur, un petit garde-corps métallique sur deux niveaux présentant quelques traces de rouille. Cette fenêtre dispose d'un volet déroulant en PVC de couleur grisée, lequel s'actionne à l'aide d'une barre de relevage. Elle s'ouvre et se ferme correctement.



### LA CHAMBRE N°1 :

La première chambre se situe deuxième porte à droite dans le hall d'entrée. Son accès s'effectue au travers d'un bloc porte en bois peint de couleur blanche, disposant d'une poignée métallique et serrure sans clé. La porte s'ouvre et se ferme correctement. Elle ne présente pas de trace d'enfoncement ni de dégradation sur les deux faces. Une butée en caoutchouc est située dans le retour.

Le sol de la pièce est toujours revêtu d'un linoléum imitation plancher. Je relève que celui-ci n'est pas déchiré ni décollé. Il présente une teinte légèrement foncée due à son ancienneté.

Au bas des pans de murs, toujours des plinthes souples en PVC de couleur marron. Elles ne sont pas descellées ni défixées, en bon état général.

Le reste des pans de murs ainsi que le plafond sont revêtus d'une peinture projetée de couleur blanche. Je relève que celle-ci est dans l'ensemble en bon état général. La pièce dispose de prises électriques, prise TV et prise téléphonique. Présence d'un convecteur électrique de couleur blanche de marque NOIROT en bon état apparent. Il n'est pas dégradé.

Au centre du plafond, une arrivée lumineuse avec douille et ampoule montée sur lustre qui est en bon état de fonctionnement. Il s'agit du seul point lumineux de la pièce.

Un placard encastré se situe sur la gauche en entrant, deux panneaux coulissants sur rail en mélaminé de couleur blanche avec étagères aménagées, le tout en bon état apparent.

Cette pièce dispose d'une fenêtre d'accès directement au balcon précédemment décrit, simple vantail en PVC de couleur blanche, double vitrage. Elle s'ouvre et se ferme correctement. L'ensemble ne présente pas de dégradation.

A l'extérieur, un volet déroulant en PVC de couleur grisée, lequel s'ouvre et se ferme de manière correcte. Présence d'une bouche d'aération au niveau du coffret à volet.

En plafond, une fissure se situe sur toute la largeur de la pièce, environ deux mètres en entrant, avant le point lumineux situé au centre du plafond. Cette fissure a visiblement été rebouchée, repeinte et réenduite sur toute la longueur de la pièce.



### LA CHAMBRE N°2 :

La chambre n°2 se situe troisième porte à droite en entrant dans le logement. Son accès s'effectue au travers d'un bloc porte en bois peint de couleur blanche, disposant d'une poignée métallique et serrure sans clé. La porte s'ouvre et se ferme correctement. Elle est en bon état sur ses deux faces. Une butée en caoutchouc est située dans le retour.

Le sol de la pièce est revêtu d'un linoléum imitation plancher, lequel est toujours dans un état similaire aux pièces précédentes. Il n'est pas dégradé. Uniquement quelques teintes foncées sont visibles à certains endroits.

Au bas des pans de murs, présence de plinthes souples en PVC. Elles ne sont pas défixées. Elles sont également à l'état d'usage.

Le reste des pans de murs de la pièce est revêtu d'une peinture projetée de couleur blanche, laquelle est également appliquée en plafond. Au niveau du plafond, je relève que sur environ les deux tiers de la largeur de la pièce, visiblement une fissure a été rebouchée et ré-enduite à cet endroit.

Un placard encastré se situe sur le pan de mur à droite en entrant. L'ouverture s'effectue au travers de deux panneaux en mélaminé de couleur blanche avec baguettes métalliques, coulissants sur rail. L'ensemble s'ouvre et se ferme correctement. A l'intérieur, présence d'étagères aménagées.

La pièce dispose de prises électriques. Présence d'un convecteur électrique de couleur blanche, lequel fonctionne de manière correcte. Il est en bon état apparent.

Au centre du plafond présence d'une arrivée lumineuse avec douille et ampoule en bon état de fonctionnement. Cette pièce dispose à nouveau, comme la pièce précédente, d'une porte-fenêtre donnant accès au balcon. C'est une porte en PVC de couleur blanche simple vantail, carreau en double vitrage, laquelle s'ouvre et se ferme de manière correcte. La surface vitrée est en bon état général.

A l'extérieur, présence d'un volet déroulant en PVC de couleur grisée, lequel s'actionne à l'aide d'une barre de relevage. Je relève que celui-ci s'ouvre et se ferme de manière satisfaisante. Une bouche d'aération est située en partie supérieure du coffre à volet.



#### **LE BALCON :**

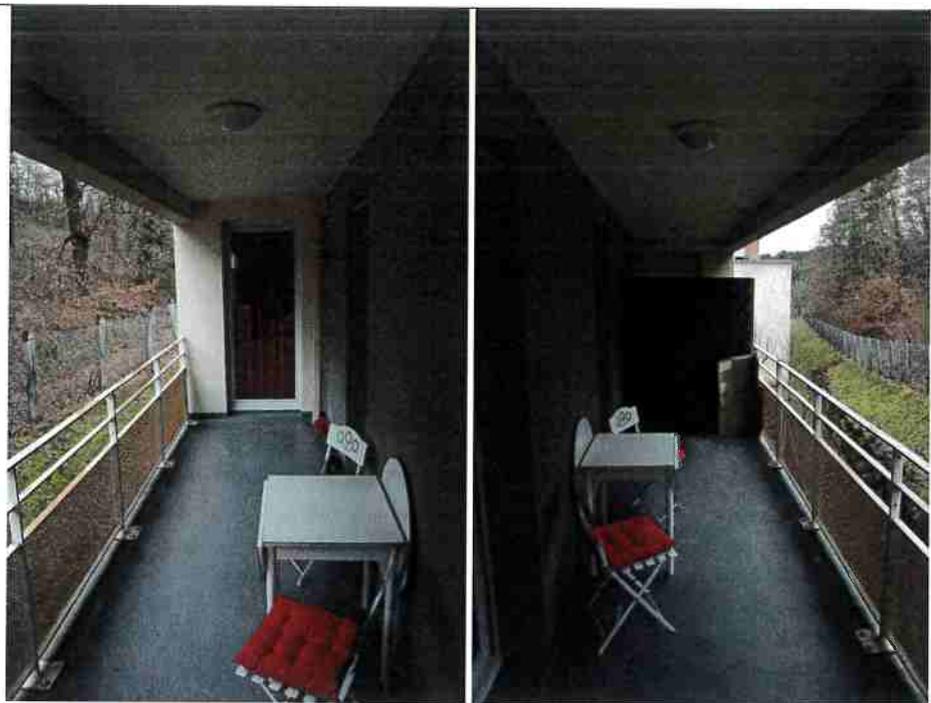
Le balcon est accessible depuis le séjour et les deux chambres. Son sol se compose d'une dalle cimentée de couleur grisée. Quelques décolorations et différences de teintes sont visibles sur le sol, mais l'ensemble est relativement en bon état général. Je relève tout de même que la peinture s'écaille de manière plus prononcée en direction de la chambre n°2.

Présence d'un garde-corps métallique en bon état d'usage, dont la peinture de couleur blanche comporte une forte teinte rouillée sur toute sa longueur.

Les pans de murs sont crépis de couleur blanche au niveau du séjour et de couleur grisée au niveau des chambres. Quelques petites taches et marques de frottements sont visibles sur ces pans de murs, notamment entre les deux chambres en partie basse. Quelques traces de chocs sont également visibles dans le prolongement de l'accès à la chambre n°2.

La séparation avec le balcon voisin s'effectue au travers d'une paroi en bois recouverte d'un film brise-vue en plastique de couleur vert foncé.

Le plafond est crépi de couleur blanche avec un point lumineux au centre avec douille et ampoule. Plusieurs toiles d'araignées en plafond. Quelques fissures et désordres sont visibles à cette hauteur.



### LA SALLE DE BAIN :

La salle de bain se situe au fond au centre du hall d'entrée. Son accès s'effectue au travers d'un bloc porte en bois peint de couleur blanche, disposant d'une poignée métallique et verrou en partie intérieure. La porte s'ouvre et se ferme de manière correcte. Elle est en bon état sur les deux faces et ne présente pas de dégradation. Une butée en caoutchouc est située côté couloir dans le sens de son ouverture.

Le sol de la pièce est toujours revêtu d'un linoléum imitation plancher. Je relève que celui-ci est dans un état similaire aux pièces précédentes. Il est en bon état général et non dégradé. Des plinthes souples en PVC d'une couleur identique sont toujours situées au bas des pans de murs.

Le reste des pans de murs de la pièce, ainsi que le plafond, sont revêtus d'une peinture projetée de couleur blanche. Au centre du plafond, un point lumineux avec douille et ampoule en bon état de fonctionnement.

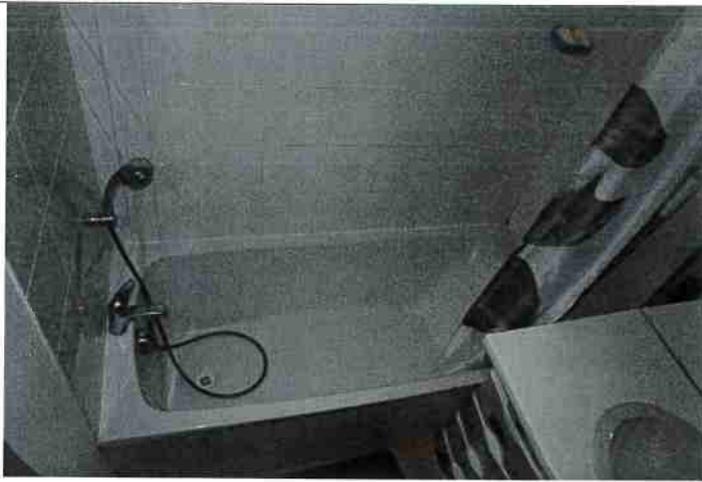
Sur la droite en entrant, un convecteur électrique de couleur blanche de marque NOIROT, lequel est en bon état apparent. Il fonctionne de manière satisfaisante.

Les pans de murs ainsi que le plafond sont en bon état, ils ne présentent pas de dégradation. Sur la gauche en entrant, le pan de mur présente une bouche d'aération de marque ATLANTIC. Elle est toujours en bon état.

A ce niveau se situe une baignoire en PVC de couleur blanche avec un robinet mitigeur, flexible de douche, pommeau de douche et fixation murale à pommeau de douche. Il n'y a pas de bonde. Je constate que celle-ci est propre et en bon état. Le joint de raccordement avec la crédence est en bon état, malgré quelques légères traces au niveau des angles.

La crédence est en carrelage de couleur blanche avec quelques carreaux décoratifs de couleur jaune en partie supérieure. Aucun carreau n'est ni fissuré ni cassé. Le joint est relativement en bon état général.

Face à la porte d'entrée, présence d'un plan de travail en stratifié de couleur blanche avec au centre une vasque pour le lavabo, en grès, de marque JACOB DELAFON, avec un robinet mitigeur et une bonde. L'ensemble est en bon état et ne présente pas de dégradation. En façade, présence d'une glace de type miroir avec au-dessus trois points lumineux de type spots en bon état apparent. Une prise électrique au niveau du plan de travail.



### LE WC :

Le WC se situe première porte à gauche en entrant dans le logement. Son accès s'effectue au travers d'un bloc porte en bois peint de couleur blanche, disposant d'une poignée métallique et verrou en partie intérieure. La porte s'ouvre et se ferme de manière correcte. Elle est en bon état sur les deux faces et non dégradée.

Le sol de la pièce est revêtu d'un linoléum imitation plancher. Il est en bon état apparent. La peinture n'est pas écaillée. Le revêtement n'est pas dégradé, malgré une légère teinte d'usage noircie. Il n'est pas décollé.

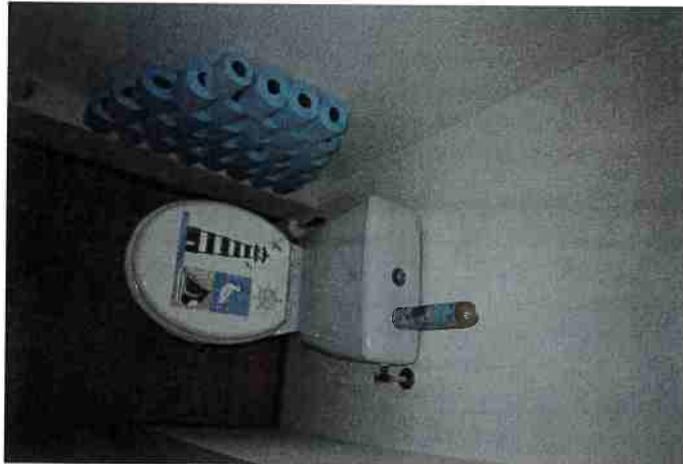
Au bas des pans de murs, toujours des plinthes souples en PVC de couleur marron en bon état général. Le reste des pans de murs de la pièce est recouvert, ainsi que le plafond, d'une peinture projetée de couleur blanche.

La pièce ne dispose pas de prise électrique. Présence d'une bouche d'aération murale de type VMC de marque ATLANTIC avec une tirette. Elle fonctionne de manière satisfaisante.

En plafond, un point lumineux avec douille et ampoule en bon état de fonctionnement. Je relève en plafond une fissure sur toute la longueur de la pièce à proximité de l'arrivée lumineuse.

Le WC est en grès de couleur blanche avec lunette et abattant en mélaminé de couleur blanche et une chasse d'eau dorsale. Il est de marque JACOB DELAFON. Il est entretenu et ne présente pas de tartre ni de dégradation.

Les pans de murs ne présentent pas de dégradation, uniquement deux traces de trous qui ont été rebouchés au-dessus du WC et à gauche de ce dernier.



#### **LOT DE COPROPRIETE NUMERO 93 :**

La première place de stationnement se situe à l'extérieur du bâtiment, sur l'aire de stationnement de la résidence. Elle n'est pas couverte. Elle porte le numéro 89 à la peinture blanche sur le sol.



**LOT DE COPROPRIETE NUMERO 180 :**

La seconde place de stationnement se situe en rez de chaussée de la résidence. Elle est couverte et porte le numéro 176 à la peinture blanche sur le sol.



A la fin de mes opérations de description, je me suis retiré afin de clore et rédiger le présent procès-verbal de description.

**PIECES JOINTES :**

J'ai annexé au présent acte un extrait du règlement de copropriété de l'immeuble, une copie du contrat de bail conclu avec la locataire ainsi que le rapport de diagnostics techniques réalisé au cours des présentes opérations de description.

**CLOTURE :**

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

M<sup>e</sup> Gaël PEYSSI  
HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIÉ

