

8 rue de la 2ème D.B. - BP 10412  
80004 AMIENS Cedex 1



Tél : 03.22.71.18.18  
Fax : 03.22.71.18.10

[contact@comexom-80.com](mailto:contact@comexom-80.com)  
[www.comexom-80.com](http://www.comexom-80.com)

---

PV descriptif n° 31077 - FANELLI - 16 rue de la Vallée à FRAMERVILLE-RAINECOURT - 25/08/2020

# PROCES VERBAL DE CONSTAT



**SELARL COMEXOM**  
**A.P. Valet – R. Fouillen**  
Huissiers de Justice Associés

**Selarl COMEXOM**  
**Anne-Pascale VALET**  
**Romain FOUILLEN**  
8 Rue de la 2ème D.B.  
B.P. 10412  
80004 AMIENS Cedex 1  
(Bureau annexe à AILLY-SUR-NOYE  
35 bis rue de la République)  
☎ : 03.22.71.18.18  
☎ : 03.22.71.18.10  
✉ : contact@comexom-80.com  
Site web : www.comexom-80.com  
Caisse des dépôts et consignations  
IBAN N° FR 49 40031 00001 0000121408P 28  
BIC N° CDCG FR PP



**KALIACT**

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

ORIGINAL  
**PREMIERE  
EXPEDITION**

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	220,94
Emolument complémentaire (Art A444-18)	150,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
<b>Total HT</b>	<b>378,61</b>
TVA (20,00 %)	75,72
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
<b>Total TTC</b>	<b>469,22</b>

Acte soumis à la taxe



**SELARL COMEXOM**  
**A.P. Valet - R. Fouillen**  
Huissiers de Justice Associés

Références : 31077  
AW - PVSIMDESC

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE : MARDI VINGT CINQ AOUT DEUX MILLE VINGT

### A LA DEMANDE DE :

SELAFI MJA, prise en la personne de Maître Valérie LELOUP-THOMAS *es qualité de liquidateur de Monsieur Bernard Eugène FANELLI*, domiciliée à (75479) PARIS, 102 Rue du Faubourd Saint Denis, CS 10023

### EN VERTU :

D'une ordonnance rendue sur requête par Madame le Juge-Commissaire du Tribunal Judiciaire de PARIS en date du 02 Juin 2020 (RG N°15/14033) autorisant la SELAFI MJA à faire procéder à la vente, en la forme des saisies immobilières, des biens et droits immobiliers dépendant de la procédure, à savoir :

### A FRAMERVILLE-RAINECOURT (SOMME),

*Une maison d'habitation, sise 16 rue de la Vallée, cadastrée section AK n°40.*

Aux termes de l'ordonnance, l'huissier instrumentaire est autorisé à pénétrer dans les lieux avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs afin dans un premier temps de dresser un procès-verbal de description des biens.

C'est pourquoi la requérante me sollicite afin de me rendre sur place, établir le procès-verbal descriptif de l'immeuble, vérifier ses conditions d'occupation et faire établir tous les diagnostics nécessaires à sa vente.

Déférant à cette réquisition,

Conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> alinéa 2 de l'Ordonnance n° 45-2592 du 02 novembre 1945, modifié par l'article 32 du Décret n° 55-604 du 20 mai 1955 et par l'article 2 de la Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010, la demande étant fondée et conforme aux dispositions légales et réglementaires,

**Je soussignée, Romain FOUILLEN, Huissier de Justice Associée au sein de la SELARL COMEXOM, Huissiers de Justice Associés, 8 rue de la 2ème D.B. à AMIENS (Somme),**

Me rends sur place et me fais assister des personnes ayant émargé la feuille de présence annexée au présent.

### Préalablement aux constatations :

Malgré ma demande écrite à Monsieur Bernard Eugène FANELLI datée du 4 août 2020, celui-ci ne m'a pas fait parvenir les clés avant l'intervention, m'obligeant à faire procéder à l'ouverture forcée.

FRAMERVILLE-RAINECOURT est une commune rurale située à proximité de la rivière Somme, à environ 25 kilomètres de Péronne et 35 kilomètres d'Amiens.

La population était de 468 habitants lors du recensement de 2015.

Elle se situe en bordure de l'A29, sur l'axe Amiens-St Quentin.

La commune ne dispose pas de commerce ni d'école, mais d'une bibliothèque communale.

**J'ai constaté ce qui suit :**

**I – CONDITIONS D'OCCUPATION :**

La maison semble inhabitée depuis de nombreuses années, notamment à en croire les courriers sur la table de la cuisine, datés de 2009 et 2010.

Toutefois, elle a été cambriolée, ce que me confirme le voisin rencontré. La baie vitrée côté jardin a ainsi été cassée.

La maison est copieusement garnie de mobilier que je n'inventorie pas de façon exhaustive, ma mission se limitant à dresser un procès-verbal descriptif dans le cadre d'une vente judiciaire immobilière.

Faute d'électricité, j'émet des réserves sur le fonctionnement des appareils électriques, et sur l'état précis de certaines pièces sombres.

La chaudière est éteinte ; j'émet donc des réserves sur le fonctionnement des appareils de chauffage.

**II- DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE**

La propriété se compose d'une maison habillée d'un enduit crème, couverte de tuiles, édifiée en partie sur cave et comprenant :

- En rez-de-chaussée : cuisine, cabinet de toilettes, salon, véranda, toilettes ;
- A l'étage : un palier et deux chambres ;
- Une cour et un jardin avec dépendance construite en parpaings et habillée de crépi, avec couverture en tôles, faisant office de buanderie et chaufferie

**L'EXTERIEUR COTE RUE :**

La façade est couverte d'un enduit beige, défraîchi et présentant quelques traces noirâtres.

- Des fissures sur l'angle cassé au-dessus à gauche de la porte d'entrée.
- Des fissures à droite, de part et d'autre de la fenêtre à l'étage.

La couverture est en tuiles.

- Plusieurs tuiles sont démisées sur la droite à proximité du faîtage, sur la droite.

**La porte d'entrée :**

Elle est en PVC blanc, protégée d'un rideau coulissant extérieur, avec vitrage type cathédrale en partie centrale et double béquille.

A mon arrivée, le rideau était baissé mais la porte grande ouverte.

Je fais remplacer le cylindre de la porte par le serrurier.

**LE REZ-DE-CHAUSSEE :**

**LA CUISINE :**

Au sol, un carrelage vétuste et sale.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs sont habillés d'un papier peint.

- En état d'usage.

Au plafond, un lambris en état d'usage.

**L'équipement :**

Une cuisine ancienne, vétuste, équipée avec mobilier en bois.

Il existe plusieurs placards de rangement.

Les plans de travail sont en mélaminé.

Un réfrigérateur vétuste et sans marque apparente.

Une fenêtre donnant sur rue, en PVC de teinte blanche, composée de deux ouvrants avec double vitrage.

- Un volet roulant sur sangle, sur coffrage extérieur.
- L'ensemble fonctionne.
- L'ouvrant droit est oscillo-battant.

Dans la cuisine, une crédence carrelée sur le pourtour des plaques de cuisson de marque ROSIERES.

- Trois des quatre plaques fonctionnent au gaz, la dernière est électrique.

Un four de marque BOSH.

- J'é mets des réserves quant au fonctionnement.

Un thermostat de marque DELTA DORE.

- Le boîtier est jauni.
- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

## **UN CABINET DE TOILETTE ATTENANT À LA CUISINE :**

Cette pièce est très sombre, sans éclairage naturel et sans électricité.

Le carrelage est assorti à celui de la cuisine, en état d'usage.

Les murs sont carrelés sur une hauteur d'environ 1,80 mètre.

- Carrelage vétuste.
- Au-dessus, les murs sont couverts d'une peinture crème, défraîchie.

Le plafond est peint en crème.

- Une fissure au-dessus de la porte d'entrée.

J'accède par une porte accordéon avec rail en partie supérieure.

- Elle est vétuste mais fonctionnelle.

### **L'équipement de la pièce :**

Un convecteur électrique de marque ATLANTIC.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

Un petit lave-mains en émail avec robinet mitigeur.

- Il fonctionne mais le mousseur est entartré.

Une douche avec pourtour carrelé, parois vitrées et portes coulissantes.

- Un support de douchette.
  - Une douchette sur flexible et mitigeur.
- L'ensemble fonctionne mais est entartré.

Une petite armoire en acier suspendue au mur.

Au plafond, un point lumineux avec néon et globe.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

Au-dessus du lave-mains, un petit placard suspendu avec trois portes vitrées.

- Il est vétuste.

## LE SALON :

J'y accède depuis la cuisine par une ouverture sans porte.

Au sol, un carrelage vétuste mais en état d'usage.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont couverts d'un papier peint vétuste mais en état d'usage.

- Des crochets sur les murs.

Au plafond, un lambris verni.

- En bon état général.

### L'équipement de la pièce :

Une fenêtre en aluminium composée de deux ouvrants avec double vitrage et une poignée qui présente un jeu.

- Un volet roulant extérieur sur sangle avec enrouleur.
- L'ensemble fonctionne.

Une cheminée avec tablette en pierre, âtre et foyer en briques.

- Elle est équipée d'une grille et d'un serviteur de cheminée.

Au-dessus de la cheminée, un miroir avec encadrement en bois.

Un lustre au plafond composé de trois points lumineux.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

Un radiateur avec robinet simple.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

## LA VÉRANDA :

J'y accède par une porte en bois avec vitrage en partie centrale.

- L'ensemble est propre.
- Elle ferme correctement.
- Elle est équipée d'une double béquille en bois, avec serrure intérieure.
- Une imposte vitrée.

Un carrelage relativement récent et en bon état général.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage.

Les murs sont couverts d'une peinture multicolore.

- Quelques fissures visibles.

La couverture est constituée de plaques de polycarbonate.

Toute la véranda est vitrée, avec bâti en aluminium et double vitrage.

- Deux portes vitrées coulissantes qui fonctionnent correctement.
- Une porte sur la droite de la véranda qui a été forcée et dont la vitre déposée est fissurée ; l'ouverture est sommairement condamnée par un volet à jalousies en bois, posée par le voisin après l'intrusion.

Un radiateur avec robinet thermostatique.

- J'é mets des réserves quant au fonctionnement.

### **LE CABINET D' AISANCE :**

J'y accède depuis la véranda par une porte isoplane, équipée d'une double béquille et double plaque de propreté métallique.

- Un verrou intérieur.

Au sol, un carrelage identique à celui de la véranda.

Les murs sont carrelés sur une hauteur d'environ 1,20 mètre.

- Au-dessus une peinture bicolore.

Au-dessus, une petite étagère suspendue.

Une cuvette en émail blanc avec rehausseur et accoudoirs, agrémentée d'un réservoir et d'une chasse d'eau à double vitesse.

- J'é mets des réserves quant au fonctionnement, faute d'eau dans la cuvette.

### **LA CAVE :**

J'y accède depuis la cuisine par une porte en bois avec vitrage type cathédrale en partie centrale, double béquille et double plaque de propreté métallique.

Dans la cave, présence d'une chaudière de siglée BUDERUS LOGANA G.105 et son vase d'expansion.

- J'é mets des réserves quant au fonctionnement.

Un ballon d'eau chaude de marque PACIFIC.

Au sol, un revêtement en terre battue.

- Deux dalles de ciment sur la droite en descendant l'escalier.

## À L'ÉTAGE

### LA PIECE PALIERE :

J'y accède par un escalier en bois, à l'état brut, avec une main courante.

- Les marches sont vétustes.

Les murs de la cage d'escalier sont couverts d'un papier peint sur la gauche, puis de lambris verni.

- L'ensemble est plutôt propre.

En arrivant sur le palier, une barre de seuil métallique.

Un parquet flottant sur le palier.

Le pourtour de la cage d'escalier est protégé d'un garde-corps en fer forgé et bois qui est vétuste.

Le conduit de cheminée est apparent au milieu du palier.

Les murs sont couverts d'un papier peint en état d'usage.

Le plafond, à l'instar de la pente sous toit, est également couvert d'un papier peint.

- En état d'usage.
- Il est toutefois fortement griffé sur le bâti autour de la porte de la première chambre.

#### L'équipement :

Un point lumineux dans la cage d'escalier.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

Un radiateur avec un robinet thermostatique.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

Au plafond, deux points lumineux avec un luminaire.

Une bibliothèque face à la montée d'escalier.

Un premier placard de rangement équipé de deux portes coulissantes sur rail avec miroir.

- Les portes fonctionnent.

Un second placard sur la pièce palier, en mélaminé, avec portes coulissantes sur rail dont une couverte d'un miroir.

- La vitre est fortement fissurée.
- Les portes fonctionnent.

Un troisième placard avec deux portes coulissantes sur rail, façades imitation bois.

- Les portes fonctionnent correctement.



## LA PREMIERE CHAMBRE :

Il s'agit de celle située face à l'escalier en arrivant sur la pièce palière.

J'y accède par une porte accordéon, vétuste mais qui fonctionne.

Au sol, une moquette vétuste et tachée.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont couverts d'un papier peint vétuste.

Le plafond et la pente sous toit sont couverts du même papier peint vétuste.

### L'équipement de la pièce :

Une fenêtre avec bâti en aluminium, composée de deux ouvrants agrémentés de double vitrage.

- La poignée présente un jeu.
- Des voilettes sont fixées au-dessus de chaque ouvrant avec des petits crochets collés.
- Une tringle à rideaux en bois.
- À l'extérieur, un volet roulant fonctionnant sur une sangle.  
L'enrouleur est hors service.

Un radiateur avec un robinet thermostatique jauni.

- J'émet des réserves sur son fonctionnement.

## LA SECONDE CHAMBRE :

Elle se trouve à l'opposé de la première chambre.

J'y accède par une porte en accordéon, en état d'usage mais vétuste.

Au sol, une barre de seuil métallique.

Une moquette vétuste et tachée.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont couverts d'un papier peint.

- Il est décollé localement, notamment sur la droite au fond de la pièce et au niveau de la pente sous toit, côté pignon.

Au plafond, le même papier peint.

### L'équipement de la pièce :

Une fenêtre avec deux ouvrants agrémentés de double vitrage, bâti en aluminium et poignée en aluminium.

- Elle ferme correctement.
- Un volet roulant à l'extérieur.
- Volet roulant sur sangle.  
L'enrouleur est hors service.

Un radiateur avec robinet thermostatique jauni.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

### **LA COUR ET LE JARDIN :**

Elle bénéficie d'un accès piéton donnant directement sur la rue de la Vallée, par une porte est en aluminium.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement.

Le pignon de la maison est couvert d'un enduit, localement boursoufflé.

- Le cache-moineaux est démis sous le chevron de rive, à gauche du conduit d'évacuation de chaudière.

Au-dessus de la véranda, en façade arrière, je note la présence d'une antenne satellite.

Un point d'eau extérieur se situe sur le mur attenant à la véranda.

La cour est constituée pour partie d'une dalle de béton, devant le pignon, le long de la véranda et le long du bâtiment annexe.

- Le béton est fissuré et granuleux par endroits.
- Devant la dépendance, j'observe de multiples fissures sur la dalle.

La cour ne bénéficie pas d'accès pour une voiture ; elle est ceinte de murs (briques et parpaings) et d'un grillage.

Le jardin est envahi d'herbes folles.

En fond de terrain, au niveau de la propriété voisine, un mur avec soubassement en ciment.

- Des poteaux de ciment supportent un grillage torsadé et un brise-vue souple.

Un étendoir à linge constitué de deux poteaux métalliques se trouve près de cette clôture.

En fond de cour, un petit abri vétuste avec montant en bois, est en appui sur le mur d'enceinte de la ferme voisine.

- L'abri est ouvert sur le côté et en façade avant.
- Il est couvert de plaques en fibrociment.
- Il menace de s'effondrer.
- Du mobilier de jardin est entreposé sous une bâche ainsi qu'un barbecue.

En façade arrière de la maison, à gauche au-dessus de la véranda, je note l'existence d'une fissure verticale.

Un point lumineux sur le pignon de la dépendance, sans ampoule.

- Avec un interrupteur.
- J'é mets des réserves quant au fonctionnement.

### **LA DEPENDANCE :**

La couverture de la dépendance est composée de bacs acier.

### **LA BUANDERIE / CHAUFFERIE :**

J'y accède par une porte en PVC blanc, vitrée en partie supérieure.

- La porte est ouverte, sans clé.
- J'é mets des réserves quant au fonctionnement.

Au sol, un carrelage ancien.

- La pièce est encombrée et j'é mets des réserves sur l'état précis du carrelage.
- Des traces blanches face à l'entrée.

Les murs sont en parpaings, à l'état brut.

- Une pente sous toit couverte d'une peinture blanche, en état d'usage.

Je note la présence d'un point lumineux avec un néon.

- J'é mets des réserves quant au fonctionnement.

Un interrupteur en rentrant.

Une prise électrique étanche.

Une cuve à fioul.

- Elle semble vide, ou presque.

Un congélateur de marque BRANDT, ouvert et dégivré.

- J'é mets des réserves quant au fonctionnement.

Un petit placard en bois vétuste et deux petits placards suspendus, vétustes et abimés.

### **LA SECONDE PIECE :**

J'y accède par une porte en PVC de teinte blanche, composée de deux ouvrants (la porte et un battant).

- Absence de clé.
- J'é mets des réserves quant au fonctionnement de la porte qui semble articulée.

Au sol, un carrelage vétuste.

- Il est sale.
- La pièce est fortement encombrée de matériels divers.

Les murs sont en parpaings, à l'état brut.

Une fenêtre en aluminium.

- J'émet des réserves quant au fonctionnement puisqu'elle est recouverte de matériel.
- Elle est équipée de double vitrage sale.

La pièce est encombrée de matériels divers, notamment une table de tennis de table, un vélo, une trottinette, de l'outillage de jardin, une tondeuse, un escabeau, des étagères métalliques, une gazinière FAURE, un sommier une personne...

oOo

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 25 août 2020, à 10 heures 00 pour se terminer le 25 août 2020, à 11 heures 35, pour une durée de 01 H 35.

Romain FOUILLEN





**SELARL COMEXOM**  
A.P. Valet - R. Fouillen  
Huissiers de Justice Associés



**KALIACT**

Dossier : 31077 / PV descriptif sur ordonnance (FANELLI Bernard Eugène)

Lieu : 16 rue de la Vallée à FRAMERVILLE-RAINECOURT

Date : 25/08/2020

<b>NOM</b>	<b>PRENOM</b>	<b>QUALITE</b>	<b>SIGNATURE</b>
GARNIER	Nikael	Diagnostiqueur EXPERTISIMMO	
VALET	Jachy	Serrurier	
LENGLET	Isabelle	Témoin	
LENGLET	Jean-Pierre	Témoin	



3



4



1



2





8 t

9 s





9

11



12



10



12





15



14



16





17



18

19

19



53



12



24



23





27



25



28



26





31



32



30



35



33



36



34



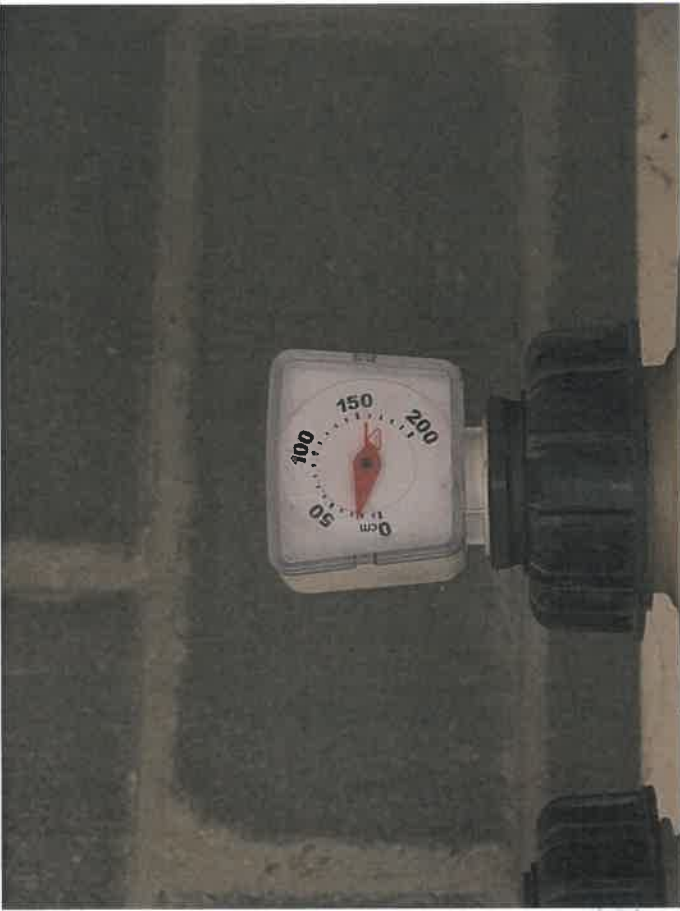


32

33

31

34





43



41



44



42







47



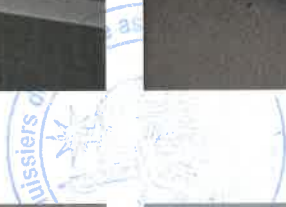
45



48



46



WC



15

49



25

03





53



54



55



56





61

62



63

64





63



19



64



62





69



59



89



79





67



69