

SELARL Stéphanie MULLET

Huissier de Justice

-

Commissaire de Justice

Près le Tribunal Judiciaire de TOURS

Et la Cour d'Appel d'Orléans

"La Flânerie", 30 Rue de Sepmes 37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE
et 5 Rue de Paris 37360 NEUILLE-PONT-PIERRE

Tel : 02 47 24 33 65 - Fax : 02 47 24 36 68

www.tours-huissier37.com - stephaniemullet.hj37@gmail.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



LE 06/01/2026

Première Expédition

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE MARDI SIX JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX de 09 heures 50 à 11 heures 50.

A LA REQUETE DE :

COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société anonyme inscrite au registre du commerce et des sociétés de commerce de PARIS sous le numéro 382 506 079 et dont le siège social est 59 Avenue Pierre Mendès-France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son Représentant légal domicilié es-qualité audit siège,

Élisant domicile au cabinet de Maître Viviane THIRY, Avocat au Barreau de TOURS, Avocats associés de la SCP VAILLANT AVOCATS, y demeurant 21 Rue Édouard Vaillant à TOURS (37000),.

M'AYANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- Agissant en vertu d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Tours en date du 10/12/2024, régulièrement signifié le 20/03/2025,
- La société requérante a fait signifier il y a plus de huit jours, un commandement de payer valant saisie-immobilière à Monsieur Thomas Christophe CHIGNARD, né le 03/07/1975 à TOURS (37) ;
- Ledit acte étant resté infructueux, je suis désormais requise en ma qualité de Commissaire de justice afin de dresser le présent procès-verbal de description de la propriété saisie, située sur la commune de BEAUMONT-LOUESTAULT (37360), 7 Rue Gripouilleau, cadastrée section B n°423, et comprenant :
 - REZ-DE-CHAUSSÉE : séjour, dégagement desservant les WC et la salle d'eau, WC indépendants, salle d'eau ;
 - ÉTAGE : cage d'escalier, palier, deux chambres ;
 - AUTRES PARTIES : Dégagement extérieur couvert, cave, grenier, remise ;
 - Jardin.

DÉFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Maître MULLET Stéphanie, Commissaire de Justice Associée membre de la SELARL « STÉPHANIE MULLET - HUISSIER DE JUSTICE », titulaire d'un office près du Tribunal Judiciaire de TOURS et la Cour d'Appel d'ORLEANS, y demeurant à la résidence de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37800), 30 Route de Sepmes

CERTIFIE ET ATTESTE :

M'être rendue ce jour sur la commune de BEAUMONT-LOUESTAULT (37360), 7 Rue Gripouilleau, où là étant en présence de deux témoins majeurs conformément aux dispositions de l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution, j'ai fait ouvrir la propriété saisie par un serrurier au regard de l'absence de tout occupant.

J'ai par ailleurs fait établir par les entreprises compétentes, en parallèle des descriptions à suivre, les diagnostics nécessaires à la vente de l'immeuble, lesquels seront annexés au cahier des conditions de vente à venir.

Référence : D19579.00

Chacune des parties intervenantes me décline ses identité et qualité, ainsi qu'il suit, me donnant en outre visa de sa présence :

- Monsieur Jean-Pierre PICHON, domicilié 5 Rue du gripouilleau 37360 BEAUMONT-LOUESTAULT, ainsi déclaré ;
- Madame MERLY Catherine, domiciliée 1 Rue du gripouilleau 37360 BEAUMONT-LOUESTAULT, ainsi déclaré ;
- Monsieur Gaétan HONORÉ, MENUISERIE G. DUBOIS, Serrurier, ainsi déclaré ;
- Monsieur Alexis LEVESQUE, SOCIETE JBC, Diagnostiqueur immobilier, ainsi déclaré ;
- Monsieur Tom BERTHELIN, SATESE 37, Technicien, ainsi déclaré.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Madame MERLY Catherine



Monsieur Alexis LEVESQUE
Diagnostiqueur immobilier
SOCIETE JBC



Monsieur BERTHELIN Tom
Contrôleur
SATESE 37



Monsieur Jean-Pierre PICHON



Monsieur Gaétan HONORÉ
Serrurier
MENUISERIE G. DUBOIS

INFORMATIONS SUR LA VILLE (tirées du site internet <https://fr.wikipedia.org/wiki/Beaumont-Louestault>) :

Beaumont-Louestault

commune nouvelle du département d'Indre-et-Loire

Pour les articles homonymes, voir [Beaumont](#).

Beaumont-Louestault [*bornō lweto*] est, depuis le 1^{er} janvier 2017, une **commune nouvelle française** située dans le **département d'Indre-et-Loire** en **région Centre-Val de Loire**.

Beaumont-Louestault

Le château de Beaumont-Louestault

Administration

Pays
Région
Département
Arrondissement

France
Centre-Val de Loire
Indre-et-Loire
Chinon

SECTEUR DE JUSTICE
 HUISSIER DE JUSTICE
 37000 SAINTE-MAURE-DE-TOURNAI
 37100 NEUILLE-PONT-PIERRE

Intercommunalité	Communauté de communes de Gâtine-Racan
Maire Mandat	Jean-Paul Robert 2020-2026
Code postal	37360 et 37370
Code commune	37021
Démographie	
Population municipale	1 813 hab. (2023)
Densité	33 hab./km ²
Géographie	
Coordonnées	 47° 34' 15" nord, 0° 40' 19" est
Superficie	55,49 km ²
Type	Commune rurale à habitat dispersé
Unité urbaine	Hors unité urbaine
Aire d'attraction	Tours (commune de la couronne)
Élections	
Départementales	Canton de Château-Renault
Législatives	Cinquième circonscription
Localisation	

Géolocalisation sur la carte : [France](#)



Voir sur la carte topographique de France

Exposée à un climat océanique altéré, elle est drainée par la [Dême](#), le [Long](#) et divers autres petits cours d'eau. La commune possède un patrimoine naturel remarquable composé de deux [zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique](#).

Beaumont-Louestault est une commune rurale qui compte 1 813 habitants en 2023. Elle fait partie de l'[aire d'attraction de Tours](#).

Le [patrimoine architectural](#) de la commune comprend cinq immeubles protégés au titre des [monuments historiques](#). Le [château de Beaumont](#), construit aux 13^e et 16^e siècles, puis remanié aux 18^e et 19^e siècles, est inscrit en 1949 (donjon et tourelle attenante) puis en 2022 (ensemble du domaine clos de murs). La [pierre Levée](#), un dolmen datant du [Néolithique](#), est classée en 1889. Le [Menhir de Montifray](#), datant du [Néolithique](#), est classé en 1943. Le [manoir de la Cantinière](#), construit au xvi^e siècle, est inscrit en 1949 (façades et toitures, tour nord-est et douves). Le [domaine de la Haute Barde](#), dont le bâtiment principal est un ancien orphelinat dit également maison de villégiature, est inscrit en 2023 (façades des bâtiments principaux et du préau).



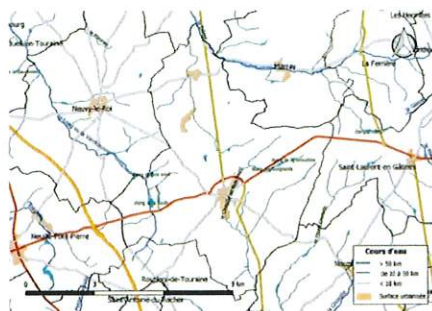
^ Géographie

Localisation

Communes limitrophes de Beaumont-Louestault



Hydrographie



Réseau hydrographique de Beaumont-Louestault.

Le réseau hydrographique communal, d'une longueur totale de 28,57 km, comprend un cours d'eau notable, le **Long** (3,399 km), et divers petits cours d'eau dont la Choisille de Beaumont (9,12 km)^{1,2}.

Le **Long**, d'une longueur totale de 22,1 km, prend sa source dans la commune de **Rouziers-de-Touraine** et se jette dans l'**Escotais** à **Dissay-sous-Courcillon** (**Sarthe**) après avoir traversé 6 communes³. Ce cours d'eau est classé dans la liste 2^{Note 1} au titre de l'article L. 214-17 du **code de l'environnement** sur le **Bassin Loire-Bretagne**. Du fait de ce classement, tout ouvrage doit être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative, en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant⁴. Sur le plan piscicole, le Long est classé en **première catégorie**. Le groupe biologique dominant est constitué essentiellement de (**chevalier**, **ombre commun**, **nuchon**)⁵.

Sept **zones humides**^{Note 2} ont été répertoriées sur la commune par la **direction départementale des territoires** (DDT) et le **conseil départemental d'Indre-et-Loire** : « la vallée de la Choisille de Beaumont de la Plotière au Moulin de la Gravelle », « la vallée du Long au Château de Montifray », « la vallée du Long de la Ribondière au Château du Plessis », « l'étang de Bois Soleil », « l'étang de la Barde », « l'étang de la Salaudière » et « l'étang du Petit Puits »^{6,7}.



^ Urbanisme

Typologie

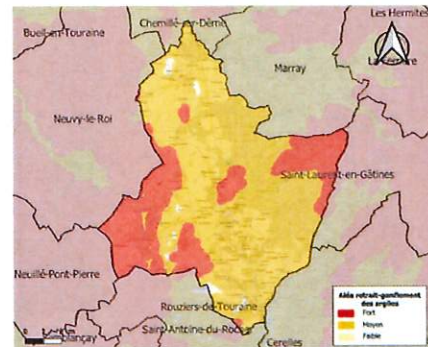
Au 1^{er} janvier 2024, Beaumont-Louestault est catégorisée commune rurale à habitat dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022¹⁷. Elle est située hors unité urbaine¹⁸. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Tours, dont elle est une commune de la couronne^{Note 4,18}. Cette aire, qui regroupe 162 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants^{19,20}.

Risques majeurs

Le territoire de la commune de Beaumont-Louestault est vulnérable à différents **aléas naturels** : **météorologiques** (**tempête**, **orage**, **neige**, **grand froid**, **canicule** ou **sécheresse**), **feux de forêts** et **séisme** (sismicité très faible)²¹. Un site publié par le BRGM permet d'évaluer simplement et rapidement les risques d'un bien localisé soit par son adresse soit par le numéro de sa parcelle²².

Pour anticiper une remontée des risques **forêt** et de végétation vers le nord de la commune en lien avec le **dérèglement climatique**, les services de

lien avec le **dérèglement climatique**, les services de l'État en région **Centre-Val de Loire** (**DREAL**, **DRAAF**, **DDT**) avec les **SDIS** ont réalisé en 2021 un atlas régional du risque de feux de forêt, permettant d'améliorer la connaissance sur les massifs les plus exposés. La commune, étant pour partie dans le **massif** de Beaumont, est classée au niveau de risque 3, sur une échelle qui en comporte quatre (1 étant le niveau maximal)²³.



Carte des zones d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de Beaumont-Louestault.

Le **retrait-gonflement des sols argileux** est susceptible d'engendrer des **dommages** importants aux bâtiments en cas d'alternance de périodes de **sécheresse** et de pluie. 98,6 % de la superficie communale est en aléa moyen ou fort (90,2 % au niveau départemental et 48,5 % au niveau national). Sur les 712 bâtiments dénombrés sur la commune en 2019, 706 sont en aléa moyen ou fort, soit 99 %, à comparer aux 91 % au niveau départemental et

54 % au niveau national. Une cartographie de l'exposition du territoire national au **retrait gonflement des sols argileux** est disponible sur le site du BRGM^{24,25}.

Concernant les mouvements de terrains, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par la sécheresse en 1990, 1992, 1993, 1997 et 2005, et par des mouvements de terrain en 1999²¹.

^ Histoire

Cette section est vide, insuffisamment détaillée ou incomplète. [Votre aide](#) est la bienvenue ! [Comment faire ?](#)

La commune nouvelle est créée par l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2016 avec effet au 1^{er} janvier 2017.

La commune est issue du regroupement des communes **Beaumont-la-Ronce** et **Louestault**.

^ Population et société



Démographie



L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis sa création.

En 2023, la commune comptait 1 813 habitants [Note 5](#), en évolution de +7,66 % par rapport à 2017 ([Indre-et-Loire](#) : +2,12 %, [France](#) hors [Mayotte](#) : +2,36 %).

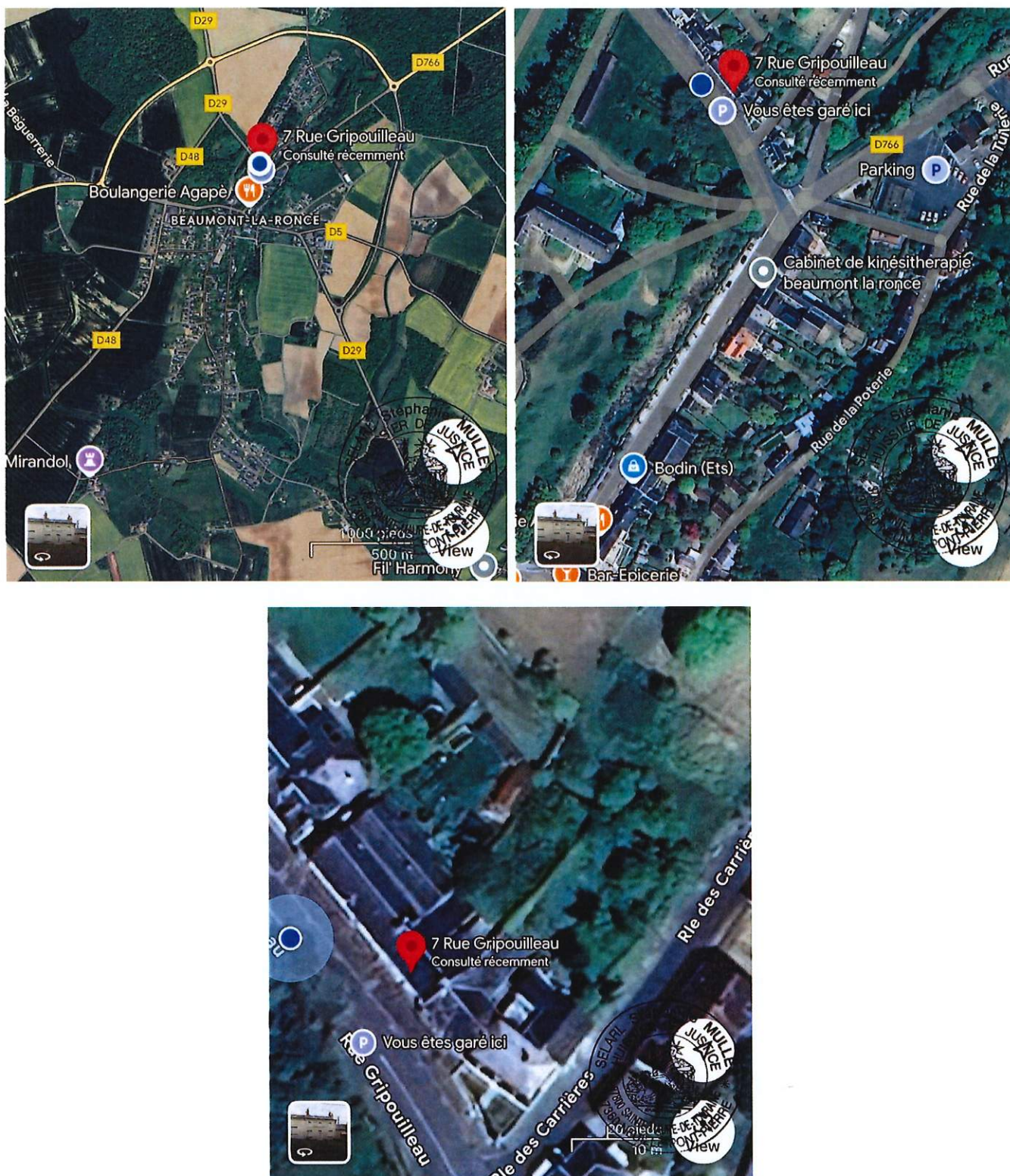
Évolution de la population [\[modifier\]](#)

2015	2016	2017	2022	2023
1 667	1 675	1 684	1 788	1 813

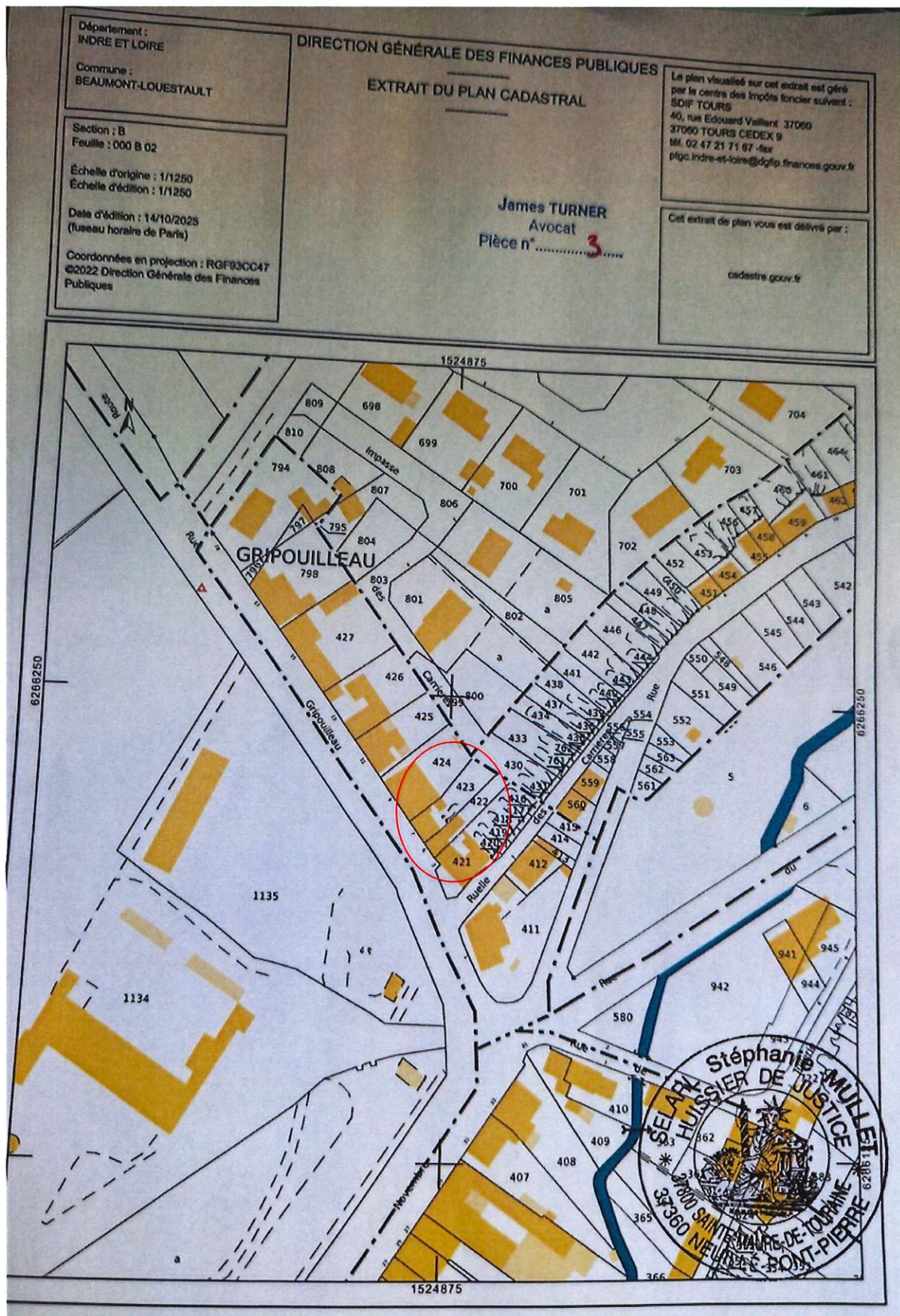


**SITUATION DE L'IMMEUBLE (captures d'écran tirées de l'application mobile
GOOGLE MAPS) :**

La propriété saisie est située sur la commune de BEAUMONT-LOUESTAULT (37360), 7 Rue Gripouilleau, ainsi que cela ressort des trois captures d'écran tirées de l'application mobile GOOGLE MAPS.



Elle est en outre cadastrée section B 423, pour une contenance de 1 are et 93 centiares, invitant le lecteur à prendre connaissance de l'extrait du plan cadastral ci-dessous afin de la localiser.



Référence : D19579.00

VUE DE L'IMMEUBLE DEPUIS LA RUE :



VUE DE L'IMMEUBLE DEPUIS LE JARDIN :



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT :

Je constate que la propriété saisie est inoccupée.

DESCRIPTION

REMARQUES PRÉALABLES :

Des réserves sont émises quant au fonctionnement des équipements électriques au regard de l'absence d'électricité alimentant la propriété.

PARTIE 1 - EXTÉRIEUR ET PARTIES ANNEXES

DÉGAGEMENT EXTERIEUR COUVERT ACCESSIBLE DEPUIS LE SÉJOUR, DISTRIBUTANT UNE CAVE, UN GRENIER AINSI QU'UN JARDIN PAR UN ESCALIER EN BETON :

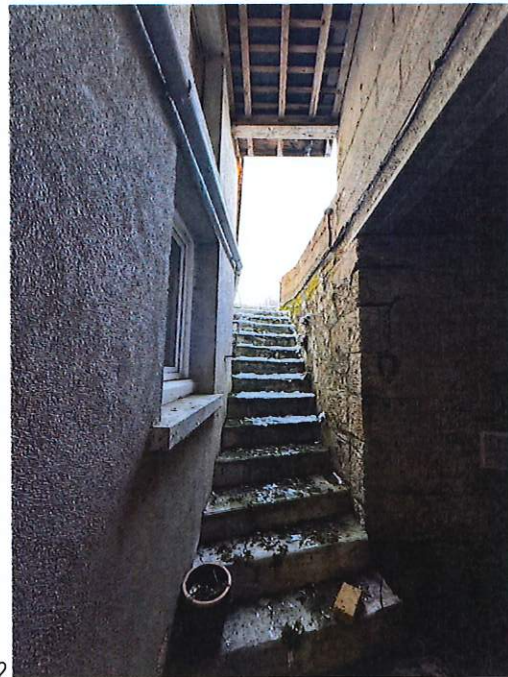
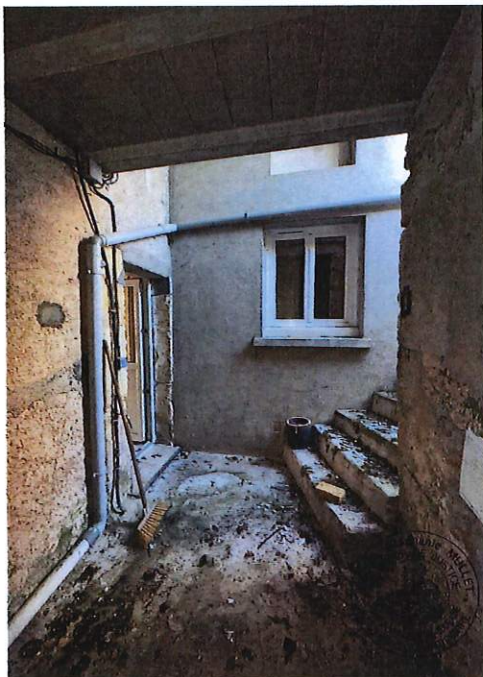
SOL constitué d'une dalle en béton.

INSTALLATION ÉLECTRIQUE comprenant des câbles électriques apparents, ainsi :

- Qu'un point lumineux mural ;
- Qu'un interrupteur.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant un robinet extérieur.

Je constate que les descentes des gouttières se rejoignent sur cette zone, pour déverser les eaux pluviales au sol (*confère photographie 8 ci-dessous*).

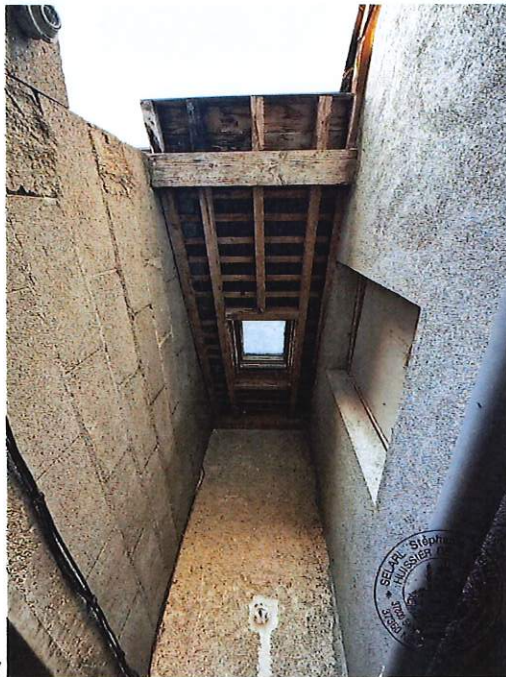
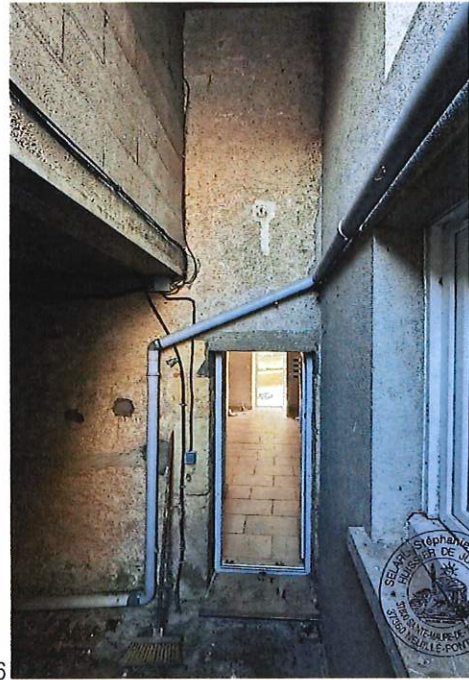




5



6



7

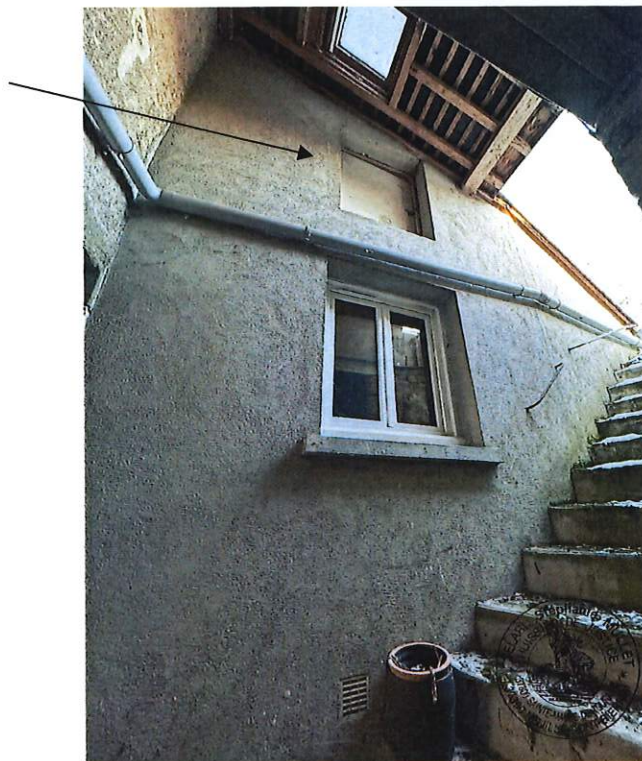


8

GRENIER SITUÉ AU-DESSUS DU DÉGAGEMENT DISTRIBUTANT LES WC ET LA SALLE D'EAU :

ACCÈS depuis le dégagement extérieur précité par une porte plane en bois.

Je ne suis toutefois pas en mesure d'y accéder au regard de la configuration des lieux.

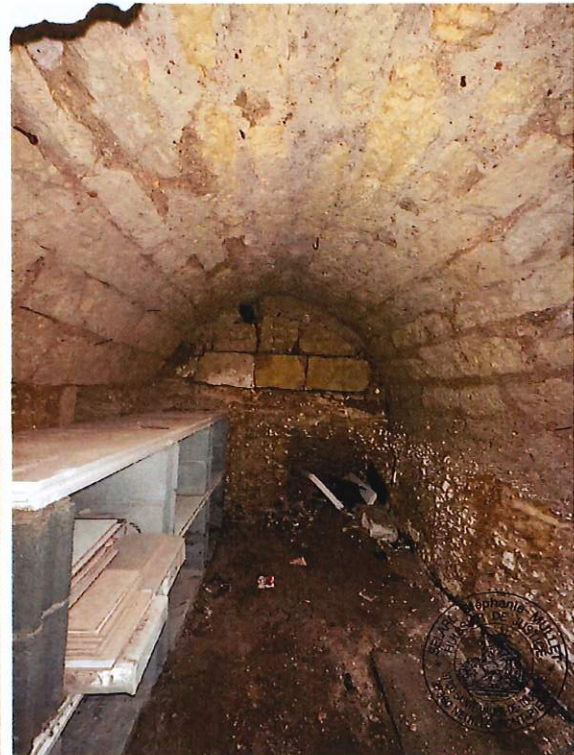


CAVE VOÛTÉE (située sous la terrasse donnant directement sur le jardin) :

ACCÈS depuis ledit dégagement par une porte en bois ancienne.

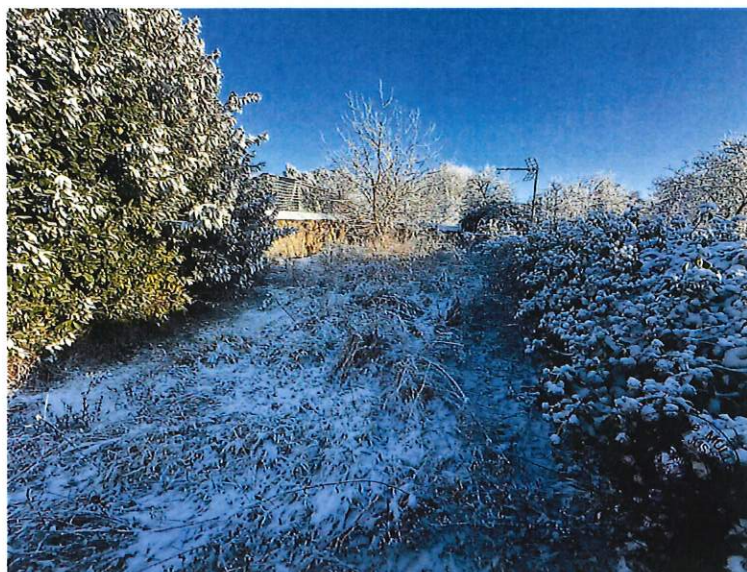
SOL en terre battue.

- Présence d'une aération sur le mur extérieur, à gauche de la porte d'entrée.



JARDIN :

Je constate que le terrain est complètement clôturé.



REMISE SUR TERRASSE :

ACCÈS depuis la terrasse donnant sur le jardin par un bâti de porte en bois.
- Absence de porte.

SOL constitué d'une dalle en béton.

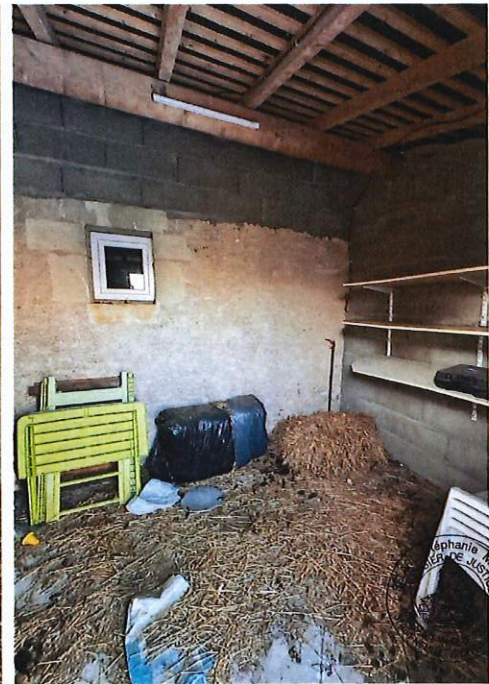
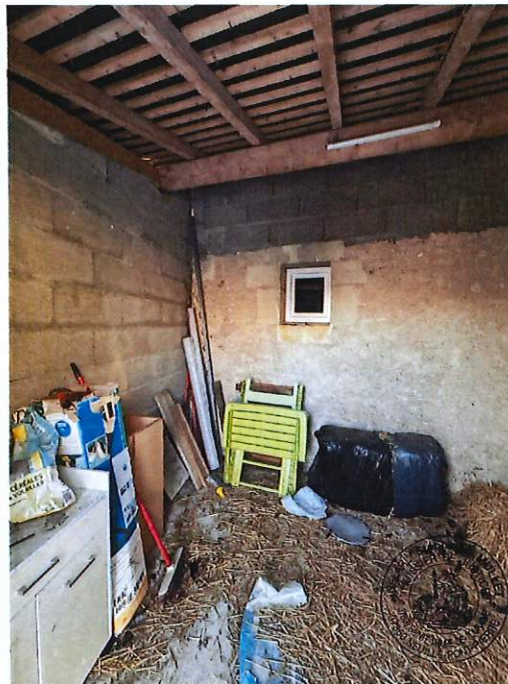
MURS en parpaings bruts.

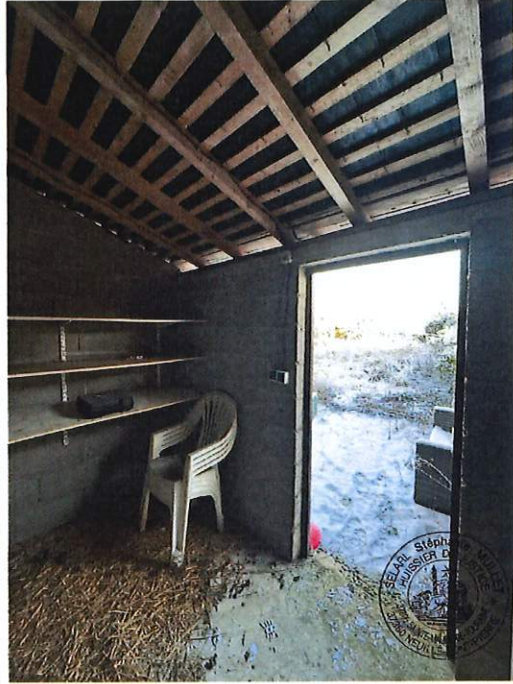
CHARPENTE apparente.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant une arrivée d'eau avec robinet.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE comprenant :

- Une réglette néon ;
- Deux interrupteurs ;
- Un point lumineux extérieur.





PARTIE 2 - DESCRIPTION INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

SÉJOUR AVEC CUISINE OUVERTE :

ACCÈS :

- Depuis la rue par une porte d'entrée PVC en bon état, moderne, comprenant des surfaces vitrées opaques en double vitrage.
 - * Poignée en métal avec serrure multipoints.
 - * Une imposte fixe, surface vitrée opaque en double vitrage sur châssis PVC.

Depuis le dégagement extérieur précité, par une porte PVC avec surface vitrée, double vitrage.

- * Poignée en métal avec serrure multipoints.

SOL recouvert d'un carrelage avec PLINTHES carrelées assorties.

MURS sous peinture de couleur beige en état d'usage.

- Traces d'humidité en partie basse du cadre de la porte d'entrée ;
- Plusieurs percements avec chevilles en place ;
- Plusieurs renforcements muraux avec étagères ;
- Un placard mural fermant par deux vantaux coulissants.

Il existe également côté cuisine, une crédence sous faïence de couleur noire et blanche.

PLAFOND sous peinture de couleur blanche.

ÉCLAIRAGE NATUREL par :

- Le vitrage des deux portes d'accès précitées ;
- Deux fenêtres, châssis PVC, double battant et double vitrage, protégées par des volets roulants PVC électriques.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par six spots encastrés au plafond.

CHAUFFAGE par deux radiateurs électriques.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE comprenant :

- Des prises et interrupteurs ;
- Un tableau électrique avec disjoncteurs correctement annotés ;
- Une coupure électrique générale attenante audit tableau.

CUISINE AMÉNAGÉE comprenant des meubles de conception moderne, de couleur grise dont détail à suivre :

En partie basse :

- Un meuble avec un placard et un tiroir ;
- Un meuble sous-évier, deux portes de placard et un faux tiroir ;
- Un meuble d'angle, une porte ;
- Un meuble casseroir, deux tiroirs ;
- Deux meubles constitués chacun d'une porte coulissante vers l'avant ;
- Une colonne constituée de deux placards fermant chacun par une porte, d'une niche et d'un emplacement pour four encastré.

En partie haute :

- Un placard, une porte ;
- Un meuble sur hotte, un placard fermant par une porte ;

Référence : D19579.00

- Un placard, fermant deux portes.

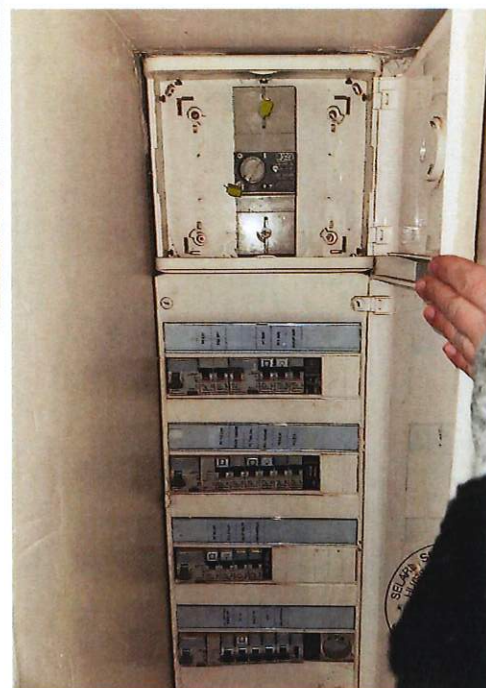
Un plan de travail melaminé de couleur noire comprenant :

- Un évier en PVC ;
- Une plaque de cuisson électrique.

ÉLECTROMÉNAGER autre en place :

- Une hotte aspirante ;
- Un four encastré.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant outre l'évier précité, une arrivée d'eau avec robinet et un tuyau d'évacuation.



DÉGAGEMENT DISTRIBUANT LES WC ET LA SALLE D'EAU DEPUIS LE SÉJOUR :

ACCÈS depuis le séjour par un cadre sans porte.

SOL recouvert d'un carrelage avec PLINTHES carrelées assorties.

MURS et PLAFOND recouverts d'un lambris en bois sous peinture blanche.

Une zone « buanderie » est cachée par deux vantaux coulissants.

ÉCLAIRAGE NATUREL par une fenêtre, deux battants, châssis PVC, comprenant une bouche d'aération sur le battant droit.

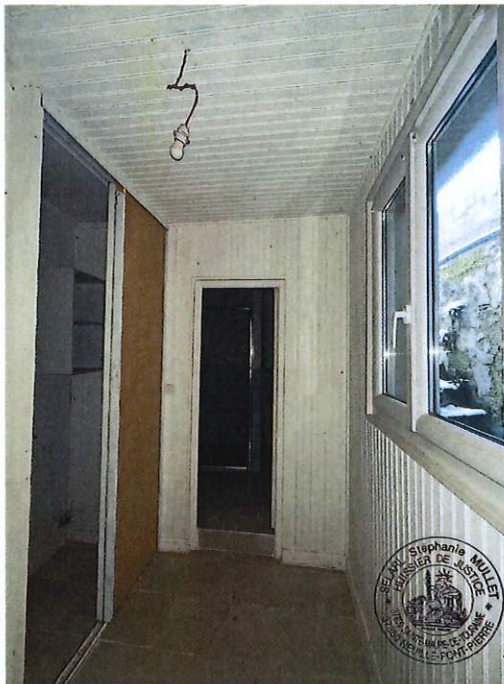
- Absence de volet.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par deux arrivées électriques au plafond dont une dans la zone « buanderie » précitée.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant une arrivée d'eau et un tuyau d'évacuation.

CHAUFFAGE : néant.





WC :

ACCÈS depuis le dégagement susvisé par une porte en bois plane, sous peinture de couleur blanche.

- Poignée en métal avec loquet ;
- Traces d'adhésifs sur sa face interne ;
- Bâti en bois sous peinture de couleur blanche.

SOL sous carrelage.

MURS recouverts intégralement de faïence.

PLAFOND sous peinture de couleur blanche.

AÉRATION par une bouche de VMC.

CHAUFFAGE : néant.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant un WC suspendu.





SALLE D'EAU :

ACCÈS depuis le dégagement susvisé par une porte en bois plane, sous peinture de couleur blanche.

- Poignée en métal avec loquet ;
- Bâti en bois sous peinture de couleur blanche.

SOL sous carrelage.

MURS recouverts intégralement de faïence.

PLAFOND sous peinture de couleur blanche.

ÉCLAIRAGE NATUREL : néant.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par un globe lumineux au plafond et un réglette néon sur miroir.

AÉRATION par une bouche de VMC.

CHAUFFAGE par un radiateur électrique de type sèche-serviette.

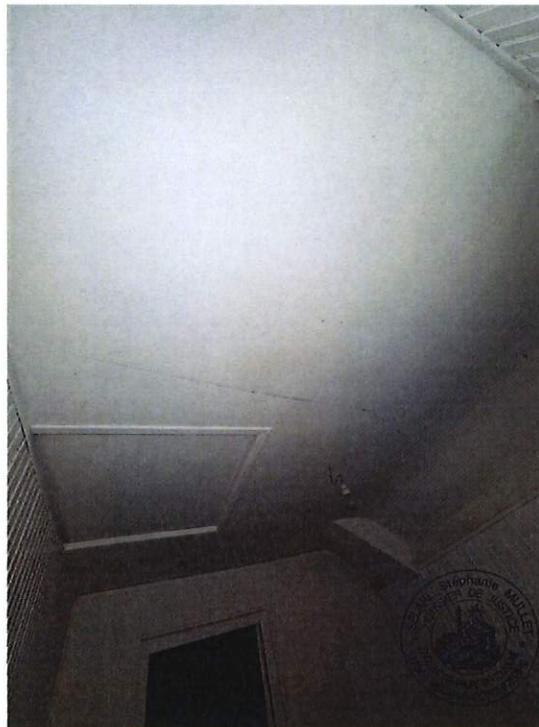
INSTALLATION SANITAIRE comprenant :

- Un chauffe-eau ;
- Un plan vasque avec robinetterie attachée. Le tout sur un meuble melaminé sur pieds, comprenant deux tiroirs ;
- Une douche à l'italienne accessible par une porte coulissante en verre.
 - * Receveur carrelé, sale ;
 - * Une colonne de douche.





Référence : D19579.00



CHAMBRE 1 :

ACCÈS depuis le palier par une porte thermoformée en bois sous peinture de couleur blanche avec poignée simple.

- Bâti en bois sous peinture de couleur blanche.

SOL sous parquet flottant avec PLINTHES stratifiées assorties.

MURS recouverts de tapisserie, à l'exception du placard mural.

PLAFOND sous peinture de couleur blanche.

ÉCLAIRAGE NATUREL par une fenêtre, un battant comprenant une bouche d'aération, châssis PVC, double vitrage, protégée par un volet roulant électrique en PVC.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une arrivée électrique au plafond.

CHAUFFAGE par un radiateur électrique.



CHAMBRE 2 :

ACCÈS depuis le palier par une porte thermoformée en bois sous peinture de couleur blanche avec poignée simple.

- Bâti en bois sous peinture de couleur blanche.

SOL sous parquet flottant avec PLINTHES stratifiées assorties.

MURS et PLAFOND sous peinture de couleur blanche.

ÉCLAIRAGE NATUREL par deux fenêtres constituées chacune d'un battant comprenant une bouche d'aération, châssis PVC, double vitrage.

Référence : D19579.00

Elles sont toutes les deux protégées par un volet roulant électrique en PVC.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par deux arrivées électriques au plafond.

CHAUFFAGE par un radiateur électrique.



Ayant terminé là mes constatations, je me suis retirée et ai dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont annexées des photographies numériques prises par mes soins, dont je certifie l'authenticité, sur trente-et-une pages.

COUT DE L'ACTE

Les articles font référence au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221.36 €
Vacations supplémentaires HT (x2)	150,30 €
TVA à 20%	74.33 €
TOTAL TTC	445.99 €



Stéphane MULET
Commissaire de Justice

Référence : D19579.00