

# **SELARL MORIN RENARD**

**Huissiers de Justice Associés  
près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES**

**15 & 17 Faubourg Taillebourg BP 14  
17 412 SAINT JEAN D'ANGELY**

*Tél : 05 46 32 04 98*

*Fax : 05 46 32 11 28*

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE ONZE ET LE DIX NEUF JANVIER  
à 16 heures 00**

**A la demande de :**

**CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME – DEUX-SEVRES** Société coopérative à capital variable, dont le siège social est à SAINTES cedex (17 117) 12, Boulevard Guillet Maillet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINTES, sous le numéro 399 354 810 ; Agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration domicilié en cette qualité audit siège.

**Laquelle m'expose par l'intermédiaire de Maître Pierre BOISSEAU, Avocat Associé, membre de la SCP ROUDET BOISSEAU LEROY sise à SAINTES (Charente-Maritime) 87, avenue Gambetta :**

Nous vous requérons à l'effet de dresser un Procès Verbal de description de l'immeuble appartenant à XXXX situé 4 chemin des métairies 17200 SAINT SULPICE DE ROYAN.

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître MORIN Stéphane, Huissier de Justice associé membre de la SELARL MORIN RENARD, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES, domiciliée en cette qualité 15-17 Faubourg Taillebourg 17400 SAINT JEAN D'ANGELY, soussigné**

Me suis rendu ce jour sis situé 4 chemin des métairies 17200 SAINT SULPICE DE ROYAN.

Ou là étant et en présence de :

Monsieur CORNILLAUD, locataire de l'auberge voisine, et en possession des clés

Monsieur LANDAIS Thierry, pour l'agence E-MAIDIAG

J'ai procédé aux constatations suivantes :

### **DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE**

Il s'agit d'un immeuble d'habitation avec étage situé dans un grand ensemble immobilier, avec accès par une cour privative.

Cette maison est édifiée sur une parcelle est numérotée ZA 391, et sise 4 chemin des métairies a SAINT SULPICE DE ROYAN ; Elle occupe une surface de 1a16ca.

La maison est enclavée :

Au Sud par une maison d'habitation sur une parcelle n°185

Au Nord par la cour d'un restaurant.

A l'Ouest par un immeuble d'habitation.

A l'Est par l'entrée de la cour et un chemin d'accès.

La maison est en excellent état, et l'intérieur est parfaitement conçu et rénové avec des matériaux de qualité.



Pignon Nord Ouest



Pignon Nord Est

### **SITUATION GEOGRAPHIQUE**

Cette parcelle se situe dans un lieu privilégié lieudit Les Métairies ; Sur la route D140 E1 reliant SAINT SULPICE DE ROYAN à MORNAC SUR SEUDRE.

Ce lieudit comporte plusieurs maisons particulières, ainsi qu'un grand restaurant dit LES METAIRIES.

L'ensemble est situé à 3 kilomètres au Nord de SAINT SULPICE DE ROYAN, commune elle-même située à 6 kilomètres au Nord de ROYAN.

Au Nord Est de ce bourg s'étend les marais et bassins de la Seudre, avec une vue totalement dégagée.

Le bourg est longé au Nord Est par une voie ferrée entretenue sur laquelle passe le petit train de la Seudre durant la période estivale.

Le petit train de la Seudre est ouvert de pâques jusqu'au mois de septembre avec quatre passages (deux A/R) et uniquement de jour.



vue du Bourg des Metairies



Vue depuis la maison côté Est / Nord-Est

## **DESCRIPTION EXTERIEUR MAISON**

L'ensemble est couvert de tuiles romanes, le tout en bon état visible ; Ensemble des gouttières en bon état visible.

La maison est recouverte d'un crépi blanc en très bon état, avec de très légères traces de mousses.

Les ouvertures sont en bois, peintes de couleur bleue ; Le tout en bon état général.

L'immeuble est enclavé, avec un droit de passage situé dans une cour située elle-même à l'arrière de l'Auberge restaurant des métairies.

### **COTE SUD-EST**

L'immeuble est accolé sur le rez-de-chaussée et l'étage à une maison voisine.

### **PIGNON NORD-EST**

Il s'agit du premier pignon visible afin d'accéder à la maison.

Ensemble en bon état général, avec mas d'antenne et lampadaire extérieur.

Deux ouvertures à l'étage, une fenêtre et une grande porte fenêtre au rez de chaussée.

Un petit cabanon côté gauche avec alimentation d'eau et adoucisseur.

Au devant allée bitumée et grillagée avant la voie ferrée, la route de Mornac, puis les marais.



## **FACADE NORD OUEST**

Il s'agit de la façade principale de la maison, située dans une cour fermée par un portail en fer forgé.

Monsieur CORNILLAUD, locataire voisin m'expose qu'il doit exister un droit de passage

Crépi en bon état, tout comme les volets.

A l'étage trois fenêtres ; au rez-de-chaussée une fenêtre avec grille de défense, une grande porte fenêtrée, une fenêtre puis une porte.

Il existe au devant un petit trottoir.



## **PIGNON SUD OUEST**

Me situant dans la Cour de l'Auberge en présence de Monsieur CORNILLAUD ; Je suis en mesure d'observer le pignon.

Le rez-de-chaussée confronte l'immeuble voisin.

L'étage laisse apparaître une petite fenêtre avec grille de défense, ainsi qu'une fenêtre avec volet.

Crépi en bon état, avec quelques traces de mousses, et tuiles de rives en bon état visible.



## **DESCRIPTION INTERIEURE MAISON**

Depuis la façade située dans la Cour, on accède par une porte vitrée à la cuisine.

### **CUISINE**

Le plafond est peint en blanc en intégralité, en parfait état.

Les murs sont en crépi taloché, l'ensemble est en très bon état.

Sur le mur de cloison en face, je note la présence d'une grande photo représentant une cascade.

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc sur l'intégralité. L'ensemble est en bon état.

Il est à noter la présence de quelques accrocs au niveau de la cloison.

Cuisine équipée :

Celle-ci est composée d'un ensemble de meubles en partie haute, d'une crédence, d'un plan de travail carrelé sur l'intégralité et d'un ensemble d'éléments en partie basse avec un emplacement pour une machine à laver, le four, le réfrigérateur ainsi qu'une niche dans laquelle la télévision est encastrée.

L'ensemble est particulièrement propre en chêne de bonne qualité.



Depuis la porte d'entrée, un comptoir sur la moitié de la largeur de la pièce et un petit meuble intégré dans l'angle.



Je note la présence d'un grand placard, côté droit qui contient le chauffe eau.



Il est à noter que lorsque l'on met en fonctionnement le four, le fusible disjoncte.

Depuis cette pièce, on accède par une porte en bois vitrée à un couloir et sur le côté gauche toujours par une porte similaire en bois vitrée, on accède à la pièce principale.

## SALON / SALLE A MANGER

Elle est composée d'un grand salon et d'un séjour avec en séparation une grande cheminée avec insert et sur la gauche une niche pour le bois.

La cheminée donne des deux côtés.



Le plafond est recouvert d'une toile de verre sur l'intégralité, peinte en blanc. L'ensemble est en parfait état. Il existe des corniches peintes en blanc sur le pourtour.



Les murs sont recouverts d'un enduit ciré peint dans les tons beige. L'ensemble est en très bon état.

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc.

#### Equipements

Côté gauche, côté est de la maison, qui se situe dans la cour. Une porte fenêtrée trois pans dont deux ouvrants. L'ensemble est en bois avec un vitrage épais.



A suivre, une nouvelle fenêtre à trois pans avec trois ouvrants, en bois avec une vitrage épais.



Sur le côté sud Est, nous retrouvons une grand baie vitrée en bois avec trois pans dont deux ouvrants qui donne sur l'entrée de la maison et sur une ancienne voie ferrée.

Des plafonniers

Un radiateur chauffage central

L'insert au milieu de la pièce, en pierre blanche.



## HALL

On accède à un hall depuis une porte située dans la cuisine, vu précédemment.

Mais aussi par une porte située dans la pièce principale.

Dans ce hall, un escalier en bois avec des placards aménagés en soupende qui permet d'accéder à l'étage.



Un plafond recouvert d'une toile de verre peinte en blanc sur l'intégralité.

Un plafonnier

Les murs sont recouverts de tapisserie en intégralité.

Des corniches en décoration

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc avec des plinthes carrelées sur l'ensemble.

Un radiateur chauffage central

Un placard sous l'escalier

Un grand placard en bois à droite en entrant depuis la cuisine.

Une porte qui donne sur le lot voisin cadastré ZA 389 qui est la propriété des parents de XXX. Le mur est un mur épais et la porte en bois est située à droite des escaliers.

Il est à préciser que ce lot ne fait pas partie de la vente.



### **SALLE DE BAIN RDC**

On accède depuis ce palier, à une salle de bain.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte en blanc.

Des corniches sur le pourtour.

L'intégralité des murs est recouverte d'une faïence en excellent état.

Le sol est recouvert d'un carrelage en excellent état.

La porte en bois.

Un wc

Dans l'angle à gauche une cabine de douche récente en bon état.

Un meuble de salle de bain sur lequel est posé un lavabo avec au dessus un grand miroir.

Sur la gauche, un sèche cheveux électrique

Un radiateur de chauffage central.





## ESCALIER

On accède à l'étage par un escalier en bois en excellent état.

Il est à noter néanmoins une trace d'infiltration avec des auréoles côté droit au niveau de la première marche  
L'escalier est recouvert d'un passage en moquette.



## PALIER



Le plafond est peint en blanc en intégralité et corniches sur le pourtour.  
Un grand puit de jour avec un velux en bois peint en blanc.  
Dans le puit de jour, la trappe d'accès aux combles.



Sur les murs du papier peint.  
Une grande affiche à gauche représentant une fresque.



Au sol la moquette rase avec plinthe bois sur l'ensemble.

Ce palier dessert une première chambre, le bureau, une seconde chambre avec salle de bain incluse, et en face de l'escalier une troisième chambre puis une quatrième chambre

### **CHAMBRE UN**

Première chambre située côté fresque, la plus à gauche du palier.

Une porte en bois

La chambre est équipée d'un sanitaire avec douche.

Le plafond est peint en blanc sur l'intégralité néanmoins il existe une fissure de structure.

Une rosace en partie centrale

Les murs sont recouverts de papier peint sur l'ensemble. L'ensemble est en bon état.

Le sol est recouvert d'une moquette épaisse avec des plinthes bois peintes en blanc.



Cette chambre donne côté pignon Sud Ouest,

Une fenêtre en bois avec vitrage épais  
Volets bleus avec la peinture défraîchie  
Un radiateur chauffage central  
Electricité récente

Une nouvelle porte avec en partie centrale qui donne accès à une salle de bain.

### SALLE D'EAU ATTENANTE

Plafond peint en blanc en intégralité.  
Une bouche d'aération avec ventilation intégrée dans l'éclairage

Les murs sont recouverts d'une faïence ton rosé avec un frise sur la droite.

Le sol un carrelage blanc en croisillon en intégralité.

Equipements  
Bloc électrique  
Un radiateur en fonte  
Un lavabo sur colonne  
Une petite fenêtre vitrée qui donne côté sud ouest.

Dans l'angle un wc ancien  
Une cabine de douche qui est carrelée en intégralité.



## **BUREAU**

Deuxième pièce, deuxième porte à gauche sur palier, un bureau

Une porte en bois massif en bon état.

Le plafond est peint en blanc en intégralité avec en son centre une rosace.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie plastifiée sur l'intégralité. L'ensemble est en bon état. Je note néanmoins la présence de traces de crochets d'accroche.

Le sol est recouvert d'une moquette avec des plinthes en bois peintes en blanc.



## Equipement

Un radiateur chauffage central

Une fenêtre en bois avec un vitrage épais et des volets peints en bleu.

Une porte d'accès à une salle de bain qui sera décrite avec la prochaine chambre.

Sur la pan droit une grande photo.



## CHAMBRE DEUX

Deuxième chambre avec porte d'accès donnant sur un petit couloir qui dessert une penderie, la chambre à la suite et à gauche une salle de bain.



Chambre

Un plafond peint en blanc sur l'intégralité en très bon état.

Des corniches sur l'ensemble

Les murs sont recouverts d'un papier peint à fleurs sur l'ensemble. Il est à noter deux tons de papier différents. L'ensemble est en très bon état.

Au sol des plinthes en bois sur l'ensemble et une moquette

Les ouvertures

Une fenêtre côté nord ouest qui donne sur la cour de l'auberge

Une seconde fenêtre qui donne sur la voie ferrée et la route côté Nord Est.



Un plafonnier  
Un radiateur chauffage centrale  
Prises électrique  
Prise télévision  
Prise téléphone  
Une grande penderie avec deux portes coulissantes vitrées. Le tout en bon état.

## SALLE DE BAIN ATTENANTE

Une salle de bain qui est desservie depuis le couloir dans la chambre

Porte en bois

Plafond, une peinture coquille d'huître pailletée en bon état

Murs faïence sur l'intégralité des murs avec une frise en partie haute et une fresque de type gréco-romaine en partie centrale à droite

Au sol carrelage sur l'intégralité





### Equipements

A droite un lavabo sur un meuble en formica

Un miroir

Une baignoire balnéothérapie avec une marche entièrement carrelée

Une fenêtre côté nord donnant sur la cour arrière de l'auberge.

Un radiateur en fonte chauffage centrale

Par une arche entièrement carrelée deuxième partie de la salle de bain comprenant les toilettes, et sur la gauche une cabine de douche. L'ensemble est recouvert de faïence.

Il existe un puit de jour, avec un velux en bois qui éclaire l'ensemble.



Système aération juste au dessus de la douche

Le sol est carrelé  
Un radiateur

### CHAMBRE TROIS

Dernière chambre qui se situe face aux marches

Une porte en bois qui donne accès à une chambre et son cabinet de toilette.

Plafond peint en blanc sur l'intégralité, néanmoins je constate des boursouflures de structure en partie centrale juste au dessus du lit.

Une rosace

Murs un papier peint sur l'intégralité avec une frise bicolore en partie médiane.

Au sol une moquette rase avec des plinthes bois sur l'intégralité.



#### Equipements

Bloc prise électrique récent

Un radiateur en fonte situé sous une fenêtre qui donne sur les marais et la voie ferrée.

Des volets bleus avec la peinture défraîchie.

Dans cette chambre, des portes coulissantes avec miroir qui donne accès à une grand placard aménagé.

### SALLE D'EAU ATTENANTE

A droite en entrant dans la chambre, une porte qui donne accès à une salle de bain

#### Plafond

Un placo avec fissures de structure et légèrement endommagé avec une peinture type coquille d'huître avec des paillettes

Un système d'aération

Des corniches

Murs faïence sur l'intégralité et une frise grise au tiers des murs

Au sol un carrelage blanc sur l'intégralité.



Bloc prise électrique

Un radiateur chauffage central

Un lavabo repose sur un meuble en formica deux portes avec au dessus un miroir et des étagères.

Un wc sur la gauche

Une cabine de douche en angle.

## REMARQUES

L'immeuble est alimenté en eau et en électricité par des compteurs qui sont situés au niveau de l'auberge.

La chaudière qui alimente le chauffage central est là encore située dans l'auberge.

Il y a un tableau électrique dans le hall du restaurant, avec en haut avec l'ensemble des fusibles d'alimentation générale.

Monsieur CORNILLAUD me présente le tableau électrique général, sur lequel figure effectivement les mentions habitation et chambres étage.



L'ensemble des mesures a été effectué par Monsieur LANDAIS, de l'agence E MAIDIAG.

J'ai rédigé le présent Procès - Verbal de Constat sur vingt neuf pages, auquel est annexé des photographies numériques dont je certifie l'authenticité pour servir et valoir ce que de droit à ma requérante, et dont le coût est de :

XXX

Le présent acte est déposé au rang des minutes de l'étude

XXXX

***Maître MORIN***