

**Maître Brigitte VUILLEMIN**  
**Huissier de Justice**  
**7 rue du Petit Paradis**  
**17130 MONTENDRE**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE DIX  
ET LE QUINZE FEVRIER.

### **A LA REQUETE DE :**

**Maître Sylvie DEVOS BOT**, Mandataire Judiciaire, demeurant 14 rue de la Maladrerie, 17100 SAINTES, agissant en qualité de mandataire judiciaire de XXX suivant jugement rendu le deux juillet deux mille neuf par le Tribunal de Commerce de SAINTES.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Pierre BOISSEAU, avocat au barreau de SAINTES, membre de la SCP ROUDET - P.BOISSEAU - LEROY, dont le siège est sis, 87 avenue Gambetta, 17100 SAINTES.

Procédant en vertu du jugement rendu le deux juillet deux mille neuf par le Tribunal de Commerce de SAINTES, prononçant la liquidation judiciaire de Monsieur LAURENT Sébastien ; et en vertu de l'Article 36 du Décret N° 2006-936 du vingt sept juillet deux mille six.

**J'ai, Brigitte VUILLEMIN, Huissier de Justice à MONTENDRE, 17130, 7 rue du Petit Paradis, et bureau secondaire à MONTGUYON, 17270, 4 rue Nationale, soussignée,**

Me suis rendue ce jour à MIRAMBEAU (17150), 26 rue St Jacques de Compostelle, lieudit « Le Petit Niort », sur les parcelles cadastrées AH N° 157 et 160, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et XXX

J'ai tenté de contacter les intéressés par courrier et téléphone, sans succès ; j'ai donc fait ouvrir les locaux par la SARL RICHE, Serrurier à JONZAC (17500), en présence de deux témoins majeurs, Monsieur DURAND Michel et Monsieur GAUGOY Jean-Marie.

### **Remarque générale :**

Il s'agit d'un ensemble immobilier comprenant une maison d'habitation édifée sur sous-sol (A), un ancien atelier de menuiserie (B), selon renseignements pris auprès du voisinage, ainsi que diverses dépendances couvertes (C) :

## **A – Maison d'habitation**

Située sur la parcelle cadastrée AH N° 160. Elle s'étend d'Ouest en Est.

### **Entrée :**

Par le côté Sud-Ouest, au moyen d'une porte PVC blanche, avec vitrage opaque en bon état ; présence également d'un montant fixe.

### **Remarque :**

Il est à préciser ici que les locaux sont vraisemblablement en cours de rénovation. Le séjour cuisine est rénové. Le couloir de desserte des chambres n'a pas fait l'objet de rénovation mais les pièces situées de chaque côté sont, pour certaines, rénovées en totalité et d'autres en cours de rénovation.

On accède dans une grande pièce :

### **Séjour cuisine :**

#### **Partie séjour :**

Sol : Parquet flottant d'apparence très récente, en parfait état. Les plinthes sont en matériaux de synthèse, imitation bois, en parfait état.

Murs : Les murs Sud, Est et Nord ont été doublés de placoplâtre peint en blanc, en parfait état. Le mur, côté Ouest, est en pierres apparentes avec enduit.

Plafond : Placoplâtre peint en blanc, dans lequel sont encastrés des spots lumineux.

Sur le côté droit, en entrant, présence d'une grande baie vitrée à deux vantaux coulissants avec double vitrage et encadrement en aluminium blanc, neuve.

A la suite, présence d'un insert dont la vitre est cassée. Le manteau est fait d'un doublage de planches de bois peint de couleur pastel.

Sur ce même côté, présence d'une fenêtre à trois vantaux (2+1), à double vitrage avec encadrement PVC blanc, neuve ; à la suite, présence d'une fenêtre fixe en forme de losange, avec encadrement PVC blanc et double vitrage.

Sur le côté Ouest, présence d'une baie vitrée avec encadrement aluminium blanc et double vitrage, en très bon état.

Photographies N° 1 – 2 – 3 et 4 :



N° 1



N° 2



N° 3



N° 4

Sur le côté gauche, le séjour ouvre entièrement sur le :

**Coin cuisine :**

Sol : Parquet flottant imitation bois, en parfait état. Les plinthes sont en matériaux de synthèse, imitation bois, en parfait état.

Murs : Le mur Nord est doublé de placoplâtre peint en blanc, en parfait état.

Présence d'une fenêtre à trois vantaux (2+1), avec double vitrage et encadrement PVC blanc.

Présence d'une cuisine intégrée, en forme de U : la partie droite du U fait office de séparation avec le séjour. Les meubles situés en partie basse ont une façade en matériaux de synthèse couleur chocolat brillant, avec des poignées aspect aluminium brossé. Le tout est coiffé d'un plan de travail d'une épaisseur de cinq centimètres environ doublé d'un revêtement stratifié.

Dans la partie centrale du U, se trouve encastrée une plaque à induction quatre feux, de marque CANDY ; en-dessous, se trouvent des tiroirs de rangement avec un vitrage opaque. A l'aplomb de cette plaque de cuisson, présence d'une hotte aspirante de marque SCHOLTES ; de chaque côté de la hotte, se trouve un placard fixé au mur avec des façades et des montants couleur chocolat brillant et des poignées aspect aluminium brossé.

Sur le côté gauche de la partie du U, présence de deux colonnes de rangement qui entourent un four micro ondes de marque WHIRPOOL et un four encastré sans marque. Sur la colonne de rangement de droite, présence d'un réfrigérateur.

A la suite, dans le plan de travail, est encastré un évier en résine de synthèse, à deux bacs avec égouttoir ; à l'arrière de cet évier, présence d'une fenêtre à trois vantaux (2+1), avec encadrement PVC et double vitrage, la partie gauche est oscillo basculante.

Chacune des ouvertures comportent des volets roulants électriques en PVC, en bon état, avec coffret de rangement au-dessus des fenêtres.

Plafond : Placoplâtre peint en blanc, dans lequel sont encastrés une bouche VMC, une bouche de chauffage et plusieurs spots lumineux.

La séparation entre le séjour et la cuisine, côté séjour, est doublée de pierres ornementales ; elle comporte, à son extrémité, un pilier de pierres. Cette séparation est surmontée d'un grand plateau à usage de bar.

Photographies N° 5 – 6 et 7 :



N° 5



N° 6



N° 7

Dans le prolongement de la séparation, au fond du séjour une porte en bois, peinte, ouvre sur les :

**W.C. :**

Sol : Parquet flottant inachevé. Les plinthes sont en matériaux de synthèse.

Murs : Deux côtés sont doublés d'un enduit type béton, peint de couleur beige ; les deux autres côtés sont doublés de placoplâtre peint en blanc. En partie basse, sur ces deux murs, présence de faïences en parfait état.

Dans l'angle, au fond, à droite, présence d'un lave-mains dont le raccordement du siphon n'est pas terminé.

Présence d'une cuvette en faïence blanche avec lunette et abattant.

Plafond : Poutres bois et planches dans les intervalles, le tout peint en blanc. Présence d'un point lumineux et d'une bouche VMC qui fonctionne.

Photographies N° 8 et 9 :



N° 8



N° 9

Au fond du séjour, une porte postformée, peinte en blanc, ouvre sur un couloir desservant des pièces.

### **Couloir :**

**Sol :** Plancher bois ancien, verni, constellé de taches de peinture.

**Murs :** Ils sont couverts d'un enduit plâtre recouvert d'une peinture jaune, ancienne.

**Plafond :** Poutres bois et planches dans les intervalles, le tout est recouvert d'une peinture blanche, d'apparence récente. Présence d'un point lumineux.

Photographie N° 10 :



N° 10

La première porte, à droite, donne sur une :

### **Chambre :**

Sol : Parquet flottant imitation bois ancien patiné, d'apparence récente. Les plinthes sont pour partie celles d'origine, en bois, peintes, et pour l'autre partie en parquet imitation bois ancien.

Murs : Ils sont en briques recouvertes d'un papier peint neuf.

Présence d'une fenêtre à trois vantaux (2+1), avec encadrement PVC blanc et double vitrage qui donne sur le côté Sud. Présence d'un volet roulant PVC blanc électrique, en parfait état, avec coffret de rangement.

La porte est présente mais n'est pas en place.

Plafond : Poutres bois et planches, le tout peint en blanc. Présence d'un point lumineux et d'une bouche de chauffage.

Sur le mur côté Sud, présence d'une prise télévision, une prise électrique avec fiche terre et une prise téléphonique.

Photographie N° 11 :



N° 11

La deuxième porte, à droite, dans le couloir, ouvre sur une :

### **2<sup>ème</sup> chambre :**

La porte en bois, ancienne, a été repeinte en blanc.

Sol : Parquet flottant imitation plancher ancien patiné, neuf. Les plinthes sont pour partie celles d'origine, en bois, peintes et sur deux autres faces, en matériaux de synthèse imitation plancher ancien patiné.

Murs : Ils sont recouverts d'un papier peint de couleur pastel, en parfait état.

Plafond : Poutres peintes en blanc et entre poutres en bois, peintes de couleur vert très clair. Présence d'un point lumineux et d'une bouche de chauffage.

Sur le côté Sud, présence d'une fenêtre à trois vantaux ouvrants (2+1), avec encadrement PVC blanc et double vitrage. Présence d'un volet roulant électrique en PVC avec coffret de rangement.

Photographie N° 12 :



N° 12

Au fond du couloir, une ouverture ne comportant plus de porte, ouvre sur un :

### **Petit cagibis :**

A usage de rangement.

Sol : Béton.

Murs : Papier peint d'origine, très ancien.

Plafond : Poutres bois et planches bois, à l'état d'usage.

Sur le mur donnant côté Est, présence d'une fenêtre à un vantail avec vitrage simple, encadrement bois et ferronnerie de défense, le tout très ancien.

Photographie N° 13 :



N° 13

La première ouverture à gauche, dans le couloir, nous permet d'accéder à une :

### **Salle de bain :**

L'ouverture ne comporte plus de porte.

Sol : Parquet flottant imitation parquet foncé, en parfait état. Les plinthes sont en matériaux de synthèse, imitation parquet foncé.

Murs : Ils sont couverts de faïences rectangulaires, en parfait état, avec une cimaise à une hauteur d'un mètre trente environ, en faïences, le tout en parfait état.

Plafond : Poutres bois et planches dans les entre poutres, le tout peint en blanc, en parfait état. Présence d'un point lumineux, d'une bouche VMC et d'une bouche de chauffage.

Juste en entrant, à droite, est fixé sur le mur un radiateur sèche serviettes.

Dans l'angle, à droite, présence d'un jacuzzi en parfait état ; la robinetterie est fixée sur le mur de droite.

Dans l'angle, au fond, à gauche, présence d'un ensemble de deux lavabos rectangulaires avec plan en verre fumé posé sur deux meubles à deux tiroirs coulissants avec façade café au lait laquée ; présence d'une robinetterie chromée. A l'arrière de ceux-ci, est fixé au mur un grand miroir rectangulaire avec deux spots lumineux.

Sur le mur Nord, présence d'une fenêtre à trois vantaux (2+1), avec encadrement PVC et double vitrage, le tout en parfait état, comportant un volet électrique en PVC blanc, en parfait état, avec coffret de rangement.

Photographies N° 14 et 15 :



N° 14



N° 15

Sur le mur de gauche, une ouverture donne sur une :

### **Buanderie en cours de rénovation :**

Sol : Parquet flottant taché de rouille en deux endroits. Les plinthes sont en matériaux de synthèse.

Murs : Ils sont pour partie doublés de placoplâtre peint en blanc et le mur séparatif avec la cuisine est couvert d'un enduit béton de couleur beige. Sur ce mur, est fixée une arrivée d'eau pour machine à laver. Je relève la présence également d'un tuyau d'écoulement PVC pour eaux usées.

Présence du tableau électrique et, sur le mur de droite, d'une fenêtre fixe en partie basse, et un vasistas en partie haute, le tout avec encadrement PVC et vitrage opaque, photographie N° 16 :



N° 16

Plafond : Poutres bois et entre poutres, peintes en blanc

La deuxième ouverture, à gauche, nous permet d'accéder à une :

### **3<sup>ème</sup> chambre :**

Vraisemblablement à usage de bureau.

Sol : Parquet flottant, imitation plancher ancien patiné, inachevé. Les plinthes, pour partie, sont les plinthes d'origine, en bois, peintes ; les autres sont en matériaux de synthèse imitation plancher bois ancien patiné.

Murs : Ils sont recouverts de papier peint en parfait état.

Plafond : Poutres bois peintes de couleur blanc cassé, et les entre poutres sont doublées de carrés de polystyrène dont certains sont tombés. Présence d'un point lumineux et d'une bouche de chauffage.

Sur le mur Nord, présence d'une fenêtre à trois vantaux (2+1), avec encadrement PVC blanc, double vitrage, volet PVC blanc et coffret de rangement.

L'ouverture de cette pièce ne comporte pas de porte.

Photographie N° 17 :



N° 17

### Sous-sol :

L'ensemble de la maison comporte un sous-sol, photographie N° 18 :



N° 18

On y entre par une double porte ancienne en bois, située côté Nord.

Sol : Terre battue.

Murs : Ils sont en pierres.

Présence d'une chaudière. Une grande partie du sous-sol est comblé par de la terre.

## **Véranda :**

Sur le côté Ouest, l'entrée comporte, à l'avant, une véranda ancienne :

Sol : Carrelage rectangulaire, ocre brun usagé, taché en de nombreux endroits.

Murs : Le mur de la maison est un mur en briques, crépi. La véranda est faite d'un mur bahut en béton surmonté de parois de verre avec des armatures en fer, le tout est très ancien et abimé, le fer est rouillé et la peinture s'écaille ; au-dessus, présence d'une verrière avec vitrage opaque et armature métallique ; le tout est très ancien.

Photographies N° 19 et 20 :



N° 19



N° 20

L'entrée s'effectue par une porte très ancienne, en fer, avec un vitrage cassé en deux endroits ; cette porte ne ferme pas à clé.

## **EXTERIEUR**

### **Côté Sud :**

Le mur comporte un crépi ancien. En partie basse, sur le mur de soubassement, la peinture est largement écaillée. Une porte a été comblée au moyen de parpaings et elle comporte un vitrage fixe, photographies N° 21 et 22 :



N° 21



N° 22

A l'avant, le terrain est relativement plane et il est remblayé de gravillons. Il est contenu par un mur de soutènement avec des poteaux béton et un barreaudage en fer. A l'arrière de celui-ci, le terrain séparatif avec la route est arboré, photographie N° 23 :



N° 23

### **Côté Est :**

Présence d'une sorte d'observatoire auquel on accède par un escalier bois très pentu. Cet observatoire comporte un plancher bois soutenu par une armature métallique type IPN, avec des cloisons en contreplaqué et un plafond en partie en plaques d'éverite et, en partie, en plexiglas, photographie N° 24 :



N° 24

Cette construction est en mauvais état ; le bois est en partie putréfié.

En-dessous de cet observatoire, présence d'une plateforme en béton, au sol. A droite de celle-ci, côté Est, présence d'un petit abri avec, au sol, un béton lissé, des cloisons et une charpente, le tout en bardage bois, et des tuiles rondes. On y entre par le côté Sud, photographie N° 25 :



N° 25

Présence dans ce cabanon d'une cuve à fuel.

## **B – Atelier de menuiserie**

A l'avant de la maison, sur le côté Ouest, se situe un ancien atelier de menuiserie. Selon renseignements pris auprès du voisinage, celui-ci aurait été construit aux alentours de 1945 environ.

Entrée côté Est par une porte métallique.

Sol : Chape de béton lissé, usagé. Présence d'un socle en béton, dans l'alignement de la porte d'entrée, qui supportait les machines.

Murs : Ils sont en briques rouges recouvertes d'un enduit largement défraîchi et dégradé.

Toiture : La charpente est en bois, semble en bon état et le tout est recouvert de plaques d'éverite ciment.

Sur le côté Ouest, présence d'une double porte en bois retenue par des crochets.

Photographies N° 26 – 27 – 28 – 29 et 30 :



N° 26



N° 27



N° 28



N° 29



N° 30

Sur le côté Ouest, présence d'une double porte en bois retenue par des crochets ainsi que de trois fenêtres avec vitrage simple, encadrement bois et comportant des volets bois, photographie N° 31 :



N° 31

Côté Est, présence de trois fenêtres avec vitrage simple, encadrement bois et comportant des volets bois, photographie N° 32 :



N° 32

A l'extrémité Nord, présence d'une partie fermée accolée à l'atelier de menuiserie à laquelle je n'ai pu accéder (voir photographies N° 31 et 32).

Les murs sont en briques rouges et le tout est recouvert de plaques d'éverite ciment.

## C - Dépendances

En contrebas de la parcelle N° 160, sur la parcelle N° 157, se trouvent deux petites constructions en dur, à usage de rangements.

### 1<sup>ère</sup> construction :

Sol : Béton lissé à l'état d'usage, avec un bloc béton sur le sol, à usage de socle.

Murs : Ils sont en parpaings.

Toiture : Armature métallique cintrée, recouverte de tôles galvanisées.

On y entre, côté Est, par une porte en bois.

Photographie N° 33 :



N° 33

### 2<sup>ème</sup> construction :

Sol : Plancher bois ancien, comportant vraisemblablement des insectes xylophages.

Murs : Ils sont en parpaings recouverts d'un enduit béton.

Toiture : Panes bois recouvertes de plaques d'éverite ciment.

Au milieu de la pièce, présence d'un promontoir en béton.

Photographies N° 34 et 35 :



N° 34



N° 35

### **Banc de scie côté Sud :**

Est accolé à l'atelier de menuiserie un espace où se situait l'ancien banc de scie, selon renseignements pris auprès du voisinage.

Sol : Chape de béton inégale.

Murs : Le bâtiment est ouvert sur deux côtés. Le mur, côté Ouest, est en parpaings. Côté Nord, le mur, séparatif avec l'atelier de menuiserie, est en briques rouges recouvertes d'un enduit.

Toiture : Sur les deux côtés ouverts, des poutres bois supportent une charpente bois avec des tuiles plates rouges. Côté Ouest, au-dessus du mur en parpaings, la partie charpente est totalement ouverte.

Photographies N° 36 et 37 :



N° 36



N° 37

### **Grande remise :**

Elle est située juste en entrant sur la propriété, sur la parcelle N° 157, et elle est ouverte sur le côté Est.

Sol : Terre battue remblayée de graves, en grande partie.

Murs : Le mur, côté Ouest, est en parpaings. Sur les côtés Nord et Sud, présence d'un bardage bois fixé sur une charpente bois. Le bardage, côté Sud, est noirci d'humidité en partie basse et certaines lames sont rongées.

Toiture : Charpente bois supportée en totalité par des poutres bois et couverte de tuiles plates rouges, le tout est ancien. Des tuiles sont déplacées à proximité du faîtage, laissant passer l'eau, l'air et la lumière.

A l'intérieur, entre les deux fermes, présence d'une petite séparation avec un mur en parpaings.

Photographie N° 38 et 39 :



N° 38



N° 39

A l'avant de ce qui abritait l'atelier de menuiserie, présence de deux socles en béton avec deux blocs béton au-dessus. Je ne peux, en l'état, décrire s'il s'agit de fosses, de puits ou de tout autre objet enterré. Sur un des socles en béton, se trouve un gros poteau métallique rempli de béton.

Le terrain, en contrebas de la maison, au Nord, consiste en un terrain enherbé avec un parc arboré en contrebas de la parcelle N° 157, photographie N° 40 :



N° 40

On entre sur la propriété par le côté Sud, Sud-Ouest, au moyen d'un portail à deux battants avec armature en ferronnerie noire, abimée, supportant des lames en bois dont une grande partie est abimée, d'autres sont manquantes.

On accède à la maison par un cheminement gravillonné, photographies N° 41 et 42 :



N° 41



N° 42

La partie donnant côté Nord est clôturée par un mur bahut en parpaings recouverts d'un enduit béton, surmonté d'une clôture avec poteaux métalliques et grillage galvanisé. Je ne peux en décrire l'état complet, dans la mesure où elle est en grande partie envahie par de la végétation.

Côté Ouest, présence d'une clôture avec poteaux béton et grillage métallique. Côté Nord, présence de la même clôture mais, en grande partie, envahie par de la végétation et diverses ronces.

A l'avant de ce qui abritait l'atelier de menuiserie, présence de socles en béton. Je ne peux, en l'état, décrire s'il s'agit de fosses, de puits ou de tout autre objet enterré. Sur un des socles en béton, se trouve un gros poteau métallique empli de béton.

### **Superficie :**

Locaux d'habitation, hors surface sous-sol : 120 m<sup>2</sup> environ

Dépendances, à titre purement indicatif :

-	Cabanon	:	11,50 m <sup>2</sup> environ
-	Abri 1	:	7 m <sup>2</sup> environ
-	Abri 2	:	9 m <sup>2</sup> environ
-	Atelier menuiserie	:	45 m <sup>2</sup> environ
-	Banc de scie	:	30 m <sup>2</sup> environ

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

COUT :

**Signé Brigitte VUILLEMIN**