SELARL MORIN RENARD

Huissiers de Justice Associés
près la Cour d'Appel de POITIERS

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

Tél : 05 46 32 04 98
Fax : 05 46 32 11 28

EXPEDITION

Compétente sur l'ensemble du département de la Charente-Maritime

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
ET LE VINGT-SEPT JANVIER
A 11 HEURES 00

A LA REQUETE DE :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société anonyme à conseil d'administration immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est 26 rue de Madrid à PARIS (75008), agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualités audit siège, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST à la suite de la fusion par absorption approuvée selon procès-verbal de l'assemblée extraordinaire en date du 21 avril 2016.

Lequel m'expose par l'intermédiaire de Maître Pierre BOISSEAU, membre de la SCP inter-barreaux ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE, Avocats demeurant 87 Avenue Gambetta à SAINTES (17100) :

Je vous requiers à l'effet de dresser un Procès Verbal de Description d'un immeuble situé à NANTILLE (17770), 14 rue du Jardin Public – La Roche et propriété de

Déférant à cette réquisition,

Je Maître MORIN Stéphane, Huissier de justice associé près les Tribunaux de Grande Instance de SAINTES et de LA ROCHELLE, membre de la SELARL MORIN RENARD, y demeurant 15-17, Faubourg Taillebourg 17412 SAINT JEAN D'ANGELY soussigné,

Me suis rendu sis 14 place du Jardin Public, La Roche à NANTILLE (17770)

Où là étant, en présence de :
- Monsieur BONNET Youri, serrurier,
- Monsieur
- Monsieur LANDAIS Thierry, pour la société E-Maildag
- Madame CHEVALLEREAU, pour le Syndicat des Eaux

Que suite à nos appels, ... , ne réagissant pas, et les oieux étant fermés, le serrurier a été légalement requis. Arrivé sur place, ce dernier a ouvert la porte s'excusant de son silence et justifiant de son absence depuis plusieurs jours.

J'ai constaté ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION GENERALE

Il s'agit d'un immeuble cadastré B n°722 pour 4 ares et 99 centiares et B n°1037 pour un are et onze centiares.

Sur la parcelle cadastrée B n°722 repose la maison à usage d'habitation. Il s'agit d'une maison charentaise comprenant sur côté une grange.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Il s'agit d'une petite commune comprenant environ 330 habitants.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Canton de Saint Hilaire de Villefranche.

La commune la plus proche est Saint hilaire de Villefranche qui lui procure les commerces de proximité.

La commune de Saint Jean d'Angely se situe à environ douze kilomètres et celle de Saintes à une vingtaine de kilomètres.

DESCRIPTION EXTERIEURE

La maison et la première partie de jardin sont sur la parcelle B n°722.

La partie avant, comprenant le jardin, se situe sur la parcelle B n°1037.

Sur le devant, la limite se fait par un grillage avec des poteaux en bois. Je constate la présence du jardin et de quelques arbres.

Je constate la présence d'arbres fruitiers. L'ensemble de la maison est caché depuis la rue. On aperçoit juste les petites fenêtres de la salle de bain et de la pièce principale à l'arrière.

Monsieur TROCHUT m'expose que les deux parcelles sont entourées de rues.

Une haie de laurier sur le côté Sud de la parcelle.

Le pignon, extérieur jardin, je constate la présence de piquets en bois et de grillage.

Je constate la présence de haies, des lauriers, des éléagnus, des photinias.

Ensuite, on retrouve le grillage avec une haie. Je constate la présence de la grange.

Le pignon de la grange avec la porte et la grande porte qui a été condamnée.

Il est à noter sur le devant des moellons provenant d'un mur qui s'est effondré. Les pierres sont bien sur la propriété.

Je constate la présence de microfissures et d'une fissure plus importante à gauche du portail.

Ensuite la partie arrière, on trouve la rue des platanes en délimitation de propriété.

Je constate la présence d'un poteau de soutien en béton qui a été historiquement posé.

La façade de la grange est en pierre.

Je constate la présence d'une porte cochère et de deux fenêtres. Toute la façade est en bon état.

La toiture est recouverte de tuiles sur l'ensemble avec des rives qui ont été reprises.

On arrive suite à la partie habitation.

Je constate la présence d'un vieil enduit en façade avec des pierres d'entourage en état d'usage.

Je constate la présence d'un tire-fort.

La soupente en bois est ancienne mais en état d'usage.

Je constate que là encore, la toiture a été remaniée et les rives ont été reprises.
Toutefois, Monsieur TROCHUT m'expose qu'elle est à reprendre.

Je constate la présence de la sortie d'un vieil évier.

Ensuite, on accède à l'autre pignon. Il s'agit du pignon complet de la maison, à savoir, la partie salon et la partie grand salon.

Les rives ont été reprises. Je constate que du lierre a envahi la partie rénovée comprenant la pièce de vie.

Je constate la présence de deux tire-forts. Le mur est en pierre apparente. Je constate la présence de quelques petites fissures et un enduit qui s'est totalement délité au fil des années.

Ces pierres n'ont pas été rejointoyées.

Je constate la présence d'une bonne planimétrie.

Je constate la présence d'un conduit de cheminée qui donne sur la grande pièce située à l'arrière et un autre conduit de cheminée qui a été condamné et qui est envahi par le lierre.

Je constate la création et la sortie du tubage pour le poêle. L'ensemble est en état, mais envahi par le lierre.

On retrouve de la pierre avec quelques petites fissures. Je constate la présence d'un tire-fort.

Enfin, on revient sur la façade principale de maison.

Je constate la présence des petites fenêtres en bois simple vitrage. L'ensemble ayant été un peu envahi par le lierre. Puis, on retrouve une porte fenêtre qui donne dans le salon qui a été condamnée par un grand meuble installé devant.

Un œil de bœuf qui donne dans le salon.

La porte d'entrée donnant dans la cuisine avec à droite, les deux petites fenêtres.

Concernant la toiture, je constate qu'elle a été remaniée. Je constate la présence d'une fenêtre de toit.

Je constate la présence de défauts de planimétrie.

La gouttière est en état d'usage.

Dans le jardin, il existe à gauche une partie jardin avec un arbre et à droite, une autre partie de jardin clôturé avec des poteaux et du grillage.

Le pignon, donnant sur la petite partie comprenant la salle de bain, est en pierre.

Au niveau de ce chai, je constate la présence d'une dalle nantaise qui a été refaite avec un mur ancien en bon état et une toiture avec des défauts de planimétrie. Les tulles tendent à glisser.

L'assainissement est assuré par une fosse étanche qui est située juste devant la maison puis par un puits perdu sous la pierre.

DESCRIPTION INTERIEURE

L'accès à la maison se fait par un portillon situé sur la rue du Jardin Public et en passant par la parcelle B n°1037.

La porte d'entrée est une porte vitrée en bois. Elle permet d'accéder directement à un espace cuisine.

LA CUISINE

Plafond
Des dalles de polystyrène.

Murs
Un plâtre taloché ancien.

Sol
Un carrelage en bon état général. Je constate la présence de quelques petites fissures. Il est à noter qu'il s'agit d'un carrelage d'époque.

Equipements
En partie centrale, un comptoir en bois.

A droite en entrant, un évier inox qui repose sur un plan de travail.

A gauche de l'évier, une porte d'accès à la salle de bain.

Donnant côté jardin, la porte d'entrée et une petite fenêtre en bois simple vitrage en éclairage naturel.

Un plan de travail et ensuite des niches et un autre plan de travail complet sur le pourtour.

LA SALLE DE BAIN

Plafond
Des dalles de polystyrène sur l'ensemble.

Murs
Un enduit taloché peint en blanc.

Sol
Un parquet flottant.

Equipements
Un espace avec l'alimentation en eau et l'évacuation pour machine à laver.

Au fond, avec une faïence blanche et marron, la baignoire.

Côté mur droit, un plan de travail avec deux vasques.

Sur la partie droite, un radiateur, le cumulus, et le bloc wc.

En éclairage naturel, une petite fenêtre qui donne sur le jardin.

De retour dans la cuisine, on accède à la pièce de vie par une arche dans l'épaisseur du mur. Il s'agit d'un mur très épais.

Plafond
Un lambris sur l'intégralité avec une isolation qui a été refaite. Je constate la présence d'une fenêtre de toit en très bon état.

Murs
Côté façade, du moellon qui a été rejointoyée.

Au niveau du pignon, un bardage en pin.

Sur l'arrière, du moellon qui a été rejointoyé.

Côté cuisine, un bardage en pin.

<u>Sol</u>
De la pierre d'origine.

Equipements
L'installation électrique a été revue.

Une lucarne qui donne sur la façade principale de la maison.

A droite de cette lucarne, une porte-fenêtre condamnée par le grand meuble.

Deux petites fenêtres qui donnent sur la façade principale de la maison. Elles sont installées dans l'épaisseur du mur ce qui tend à diminuer la luminosité.

Un petit poêle à granulés qui actuellement en panne de bougie.

Je constate la présence d'un escalier qui mène à une mezzanine. Cette mezzanine est équipée d'une rambarde. Au mur, je constate la présence de canisses.

La mezzanine comprend une petite chambre qui est située au fond. Le sol est recouvert d'un plancher en pin.

On accède par le biais de deux marches, dans l'encadrement d'un mur épais, à une pièce qui est en cours de rénovation. Il s'agit d'un grand salon.

LE GRAND SALON

Plafond
Des boiseries avec au-dessus les chambres.

Murs
Du moellon qui a rejointoyé. Ils sont en très bon état.

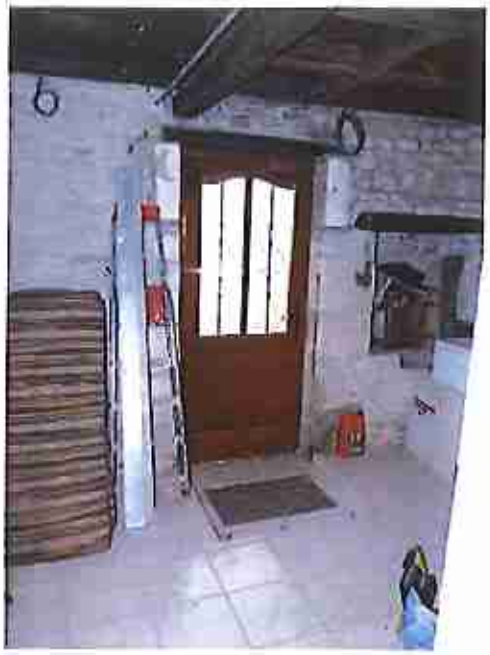
Sol
Un carrelage récent en très bon état général qui a été posé par Monsieur TROCHUT.

Equipements
Une grande cheminée qui a été conservée.

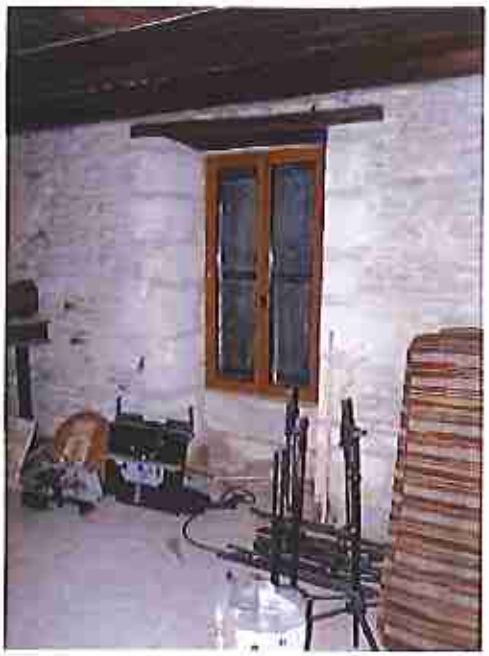
Immédiatement à droite, une porte qui a été installée et qui permet d'accéder au chai.

Sur l'arrière de la maison et la seconde partie du jardin, des huisseries qui ont été changées.

Une porte en bois avec vitre opacifiée équipée d'une grille de défense récente.



Une fenêtre en bois double vitrage équipées de volets qui donne sur la rue située à l'arrière.



Tout au fond, un escalier qui permet d'accéder aux chambres.

LE CHAI

L'accès se fait par une grande double porte.

Le chai est situé dans la deuxième partie du bâtiment. Il s'agit d'un très grand chai d'environ 100m².

Plafond
Je constate que le platelage et la poutraison sont en très bon état général. Je constate toutefois la présence de quelques petits jours.

Il s'agit d'une charpente ancienne.

Murs
Du moellon sur l'intégralité.

Sol
De la terre battue.

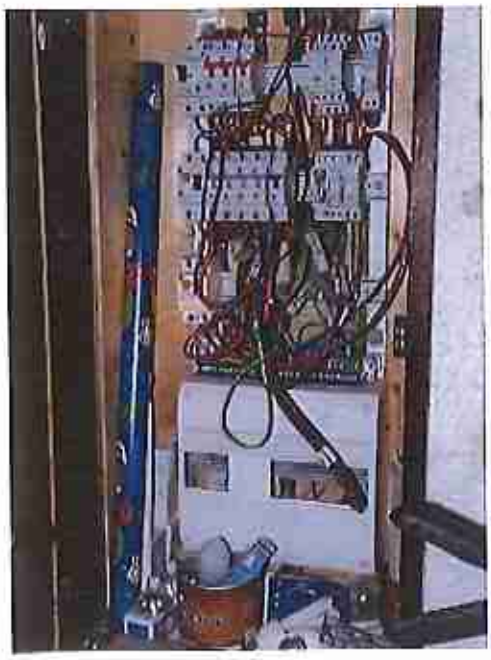
Equipements
Une porte latérale verte qui donne sur le jardin.

Une pièce avec des ouvertures qui ont été condamnées.

Je constate la présence dans cette partie qui sert de stockage, d'une ouverture sur le pignon qui a été obstruée.

Donnant sur l'arrière et sur la rue, une porte cochère avec un vieux portail et de part et d'autre deux ouvertures sans fenêtre équipées de volets anciens en bois.

Le tableau électrique qui est en réfection.



De retour dans le grand salon, on accède à l'étage par un escalier en bois. Les premières marches sont en pierre et les suivantes sont en bois.

On accède à un grand palier.

LE PALIER

Plafond

Un placoplâtre avec une isolation et une poutre apparente. L'ensemble a été peint en blanc et en bon état.

Murs
Du placoplâtre peint en blanc.

Sur le mur pignon, je constate le même revêtement qu'au sol.

Sol
Un parquet flottant ton clair en bon état.

Il s'agir d'un très grand palier. Effectivement, il m'est précisé que derrière la poutre, il est possible de créer une chambre.

Il m'est exposé que ce palier n'est pas chauffé mais qu'il est équipé de prises électriques pour un éventuel radiateur électrique.

Une prise de télévision et des interrupteurs.

Depuis ce grand palier, on accède à deux chambres.

LA CHAMBRE 1

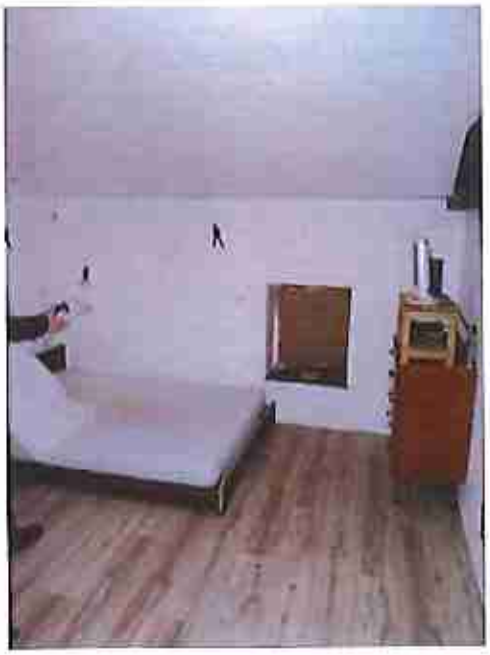
L'accès se fait par une porte en bois.

Plafond
Un placoplâtre peint en blanc sur l'intégralité qui a été isolé.

Murs
Du placoplâtre peint en blanc.

Côté droit, un mur peint en blanc et on voit une poutre qui fait office de base sur le cloisonnement.

Sol
Un parquet flottant ton clair.



Equipements
Une fenêtre en bois double vitrage qui donne sur la rue.

L'installation électrique a été revue.

Un radiateur radiant.

Le cloisonnement depuis le palier a été refait sur l'intégralité.

L'ensemble est en bon état d'usage.

Je constate l'absence de plinthes.

LA CHAMBRE 2

Plafond
Un placoplâtre sur l'ensemble.

Murs
Un placoplâtre peint en vert.

Sol
Un parquet flottant sur l'ensemble.

Equipements
L'Installation électrique a été revue.

Donnant sur l'arrière, une fenêtre en bois double vitrage en bon état.

Un radiateur radiant.

RELEVE DE MESURES

Le diagnostic et le relevé des mesures ont été effectués ce jour par la société E MAIDIAG.

LES DIAGNOSTICS DU SYNDICAT DES EAUX

Ils ont été réalisés ce jour et les résultats seront joints au cahier des charges.

Installation non conforme à la législation.

Ayant terminé là mes constations, j'ai rédigé le présent Procès-verbal de Constat sur quarante-trois pages, lequel comprend des photographies numériques, dont je certifie l'authenticité, pour servir ce que de droit à mon requérant, et dont le coût est de :

Deux cent quatre-vingt-dix euros et quatre-vingt-douze centimes

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

Emolument	:	220.94 €
Transport	:	7.67 €
Total HT	:	228.61 €
Taxe Forfaitaire	:	14.89 €
TVA 20%	:	45.72 €
Frais Postaux	:	1.70 €
TOTAL	:	290.92 €

Maître Stéphane MORIN