

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Société Civile Professionnelle
Jacques NIVET et Bertrand BAILLY
Commissaires de Justice Associés
13-19, avenue Regazzoni
Immeuble Le Toucan
17200 - ROYAN

Tel : 0546050103

contact.etude@huissier-justice.fr

www.nivet-bailly.fr

**LE VENDREDI SEPT MARS DEUX MILLE VINGT-CINQ
à 9 heures**

A LA REQUETE DE :

La Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée (SELARL) **E.LITIS**, dont le siège social est 82 avenue Daniel Hedde 17200 ROYAN, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

SUR LA REQUISITION DE :

Maître Aurélie NOUREAU, avocat et co-gérante de la SELARL E.LITIS, 82 avenue Daniel Hedde 17200 ROYAN.

AGISSANT EN VERTU D' :

Ordonnance de la Présidente du Tribunal de Grande Instance de Saintes en date du 30 janvier 2019 déclarant exécutoire une décision du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Saintes en matière de contestation d'honoraires du 12 septembre 2018.

Des articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile.

Un commandement aux fins de saisie immobilière ayant été signifié le 12 décembre 2024 et aucun règlement n'étant intervenu depuis cette date, il convient de procéder à la description du bien immobilier situé 24 rue de la Treille 17200 ROYAN.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition, je, Suzanne MEYNARD-TALLEC, Commissaire de Justice Salariée, au sein de la Société Civile Professionnelle Jacques NIVET et Bertrand BAILLY, Commissaires de Justice Associés à la résidence de Saujon 5, allée de la Pointe et 13-19, avenue Regazzoni, Immeuble Le Toucan à Royan, par l'un d'eux soussigné, me suis rendue 24 rue de la Treille 17200 ROYAN, où étant, en présence de :

- Monsieur FATRAS Christian de la Police Municipale ;
- Monsieur DE PRYCK Jean-Charles de la Police Municipale ;
- Monsieur MAURAN Nicolas de la Police Municipale ;
- Monsieur BONNET Maxime serrurier ;
- Monsieur CABARET Tom diagnostiqueur AUGRY,

ainsi déclarés, j'ai procédé aux constatations suivantes :

SOMMAIRE

REFERENCE DE L'ACTE	4
LOCALISATION DU BIEN	4
INFORMATIONS SUR LA VILLE.....	5
PHOTOS DEPUIS LA RUE	5
SUPERFICIE DU BIEN.....	6
CONDITIONS D'OCCUPATION	6
OBSERVATIONS GENERALES SUR LE BIEN	6
INTERIEUR	7
REZ-DE-CHAUSSEE	7
Couloir.....	7
Cuisine	10
Wc.....	12
Chambre 1	14
Seconde entrée.....	15
Wc.....	16
Chambre 2	18
Salle de bains.....	21
Chambre 3	24
Chambre 4	27
Double salon/ salle à manger.....	31
Garage	34
ETAGE	38
Escalier et palier.....	39
Grenier	41
Salle de bains.....	42
Chambre 1	45
Chambre 2	48
EXTERIEURS.....	51
SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES	56

DESCRIPTION :

Le local étant occupé, et conformément aux articles L. 141-2, L. 322-2 et R. 3122-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, des agents de la police municipale ainsi qu'un serrurier et un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service, ni au service du créancier, m'accompagnent pour mener à bien ma mission.

REFERENCE DE L'ACTE

424030

LOCALISATION DU BIEN

La maison se situe dans un quartier résidentiel, en périphérie du centre-ville, à environ 4 km de la gare et de la plage de Pontailiac, à environ 900 mètres d'une école, environ 650 mètres de commerces de proximité (boulangier, fromager, pharmacie, primeur...) et 1 km de la clinique Pasteur.

Il s'agit d'une maison non mitoyenne, construite dans les années 70 qui ne semble pas avoir été entretenue régulièrement.

Les revêtements sols/murs/plafonds et équipements sanitaires et électriques semblent dater de la construction.



Image fournie à titre d'illustration (Source
geoportail.gouv.fr)



Image fournie à titre d'illustration (Source
geoportail.gouv.fr)

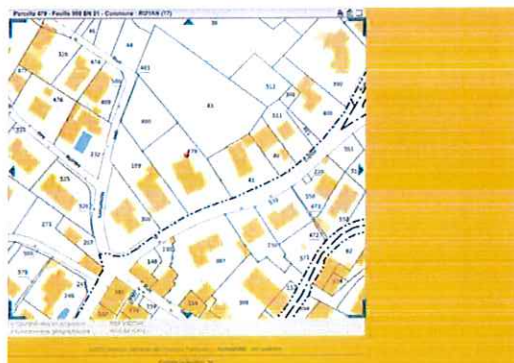


Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

INFORMATIONS SUR LA VILLE

ROYAN est la station balnéaire la plus « fifties » de France. Entre l'Atlantique et l'Estuaire de la Gironde, la capitale du pays Royannais est célèbre pour ses plages de sable fin.

La population est d'environ 19.000 habitants, outre les communes périphériques.

PHOTOS DEPUIS LA RUE

La rue devant la maison est relativement passante. A l'arrière de la maison, le jardin est au calme.





SUPERFICIE DU BIEN

Monsieur CABARET m'indique que la surface habitable totale de la maison avoisine les 200 m².

Le rez-de-chaussée présente une surface d'environ 140 m² et l'étage développe environ 55 m² habitables.

CONDITIONS D'OCCUPATION

A notre connaissance, la maison est actuellement occupée par [REDACTED] propriétaire, âgé de 58 ans, absent lors des opérations.

OBSERVATIONS GENERALES SUR LE BIEN

Monsieur CABARET estime que la maison a été construite au début des années 70.

Il s'agit d'une maison en parpaings. Les cloisons intérieures sont réalisées en briquettes.

Le système de chauffage de la maison est électrique.

Je constate la présence d'une cheminée dans le salon.

Selon le diagnostiqueur, la maison est raccordée au tout-à-l'égout, l'assainissement n'a pu faire l'objet d'un diagnostic complet, celui-ci étant bouché dans la salle de bains.

L'installation électrique est vétuste : elle n'est pas aux normes et présente de nombreuses anomalies : de nombreuses prises sont cassées, des fils sont à nu et des dominos sont apparents. Monsieur CABARET m'indique que l'installation électrique est reliée à la terre.

Le compteur électrique est situé dans le garage, il est ancien et en mauvais état.

La couverture de la maison réalisée en tuiles mécaniques est ancienne et en mauvais état.

L'isolation des combles semble avoir été refaite récemment, à l'aide de 20 cm de laine de verre.

INTERIEUR

Il s'agit d'une maison comportant un étage sur une partie de sa surface uniquement.

On accède depuis la porte d'entrée à un long couloir en forme de « L ».

Ce couloir dessert dix pièces différentes, dont une seconde entrée également accessible depuis le pignon Est de la maison. Cette seconde entrée permet d'accéder à un escalier qui dessert à l'étage quatre pièces supplémentaires.

REZ-DE-CHAUSSEE

Couloir

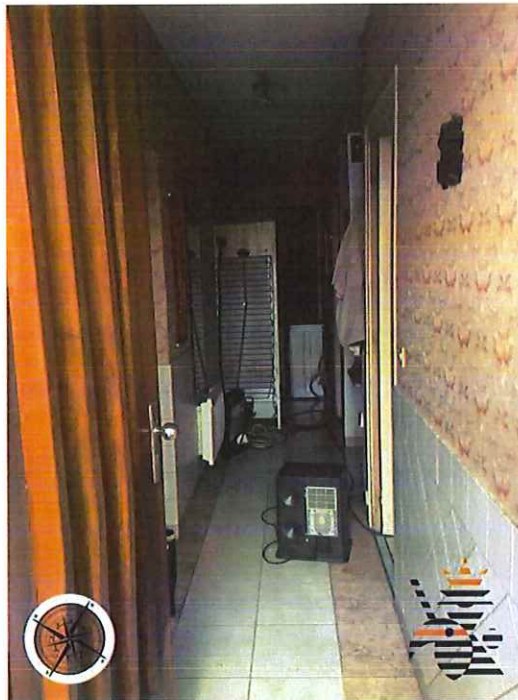
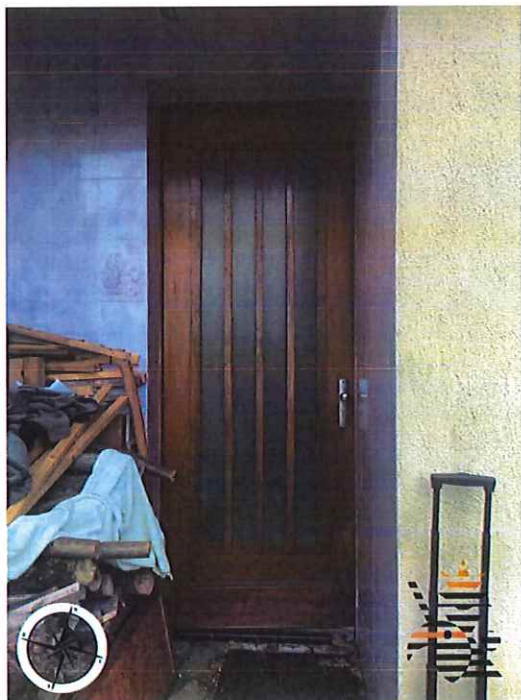
Sol : carrelage ancien.

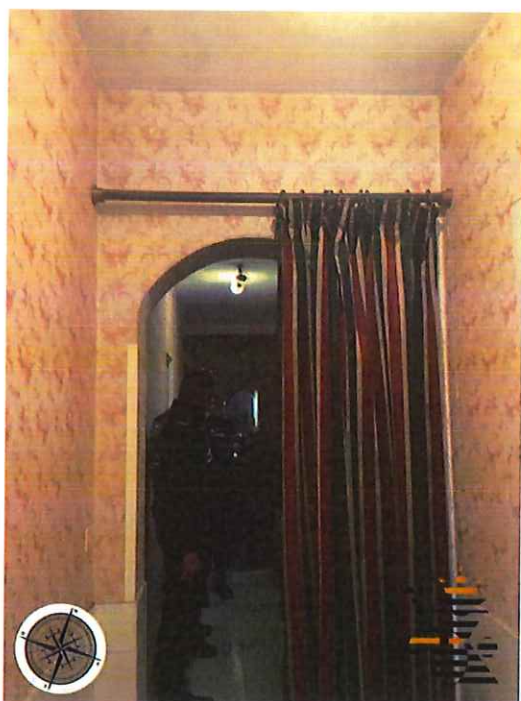
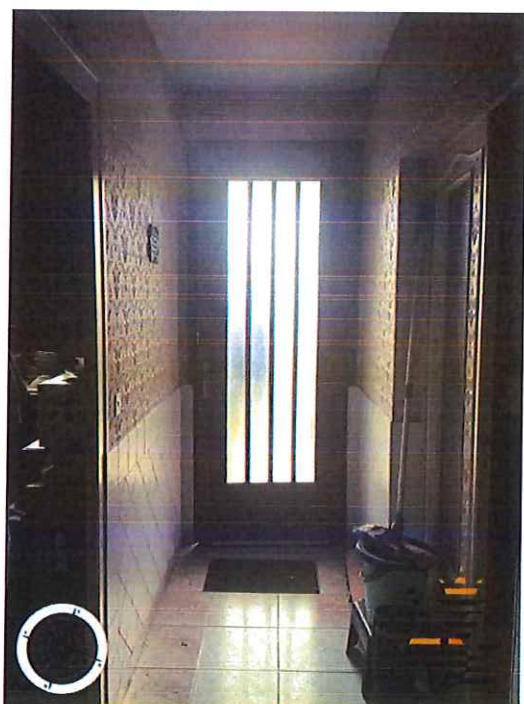
Murs : carrelage en partie inférieure, tapisserie ancienne et sale en partie supérieure.

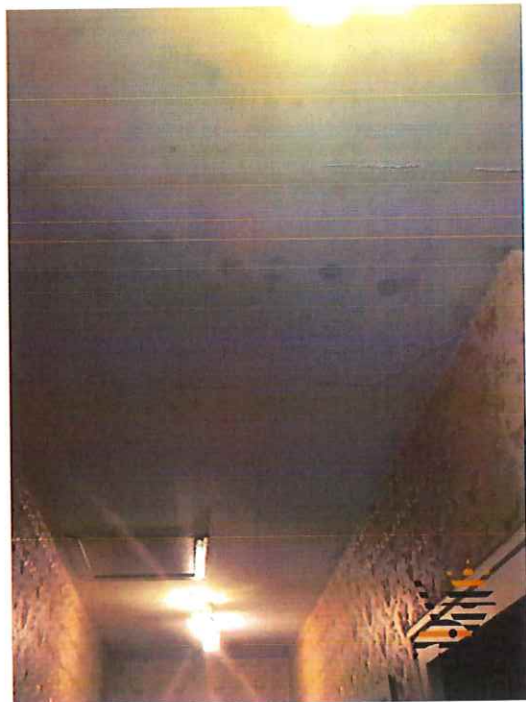
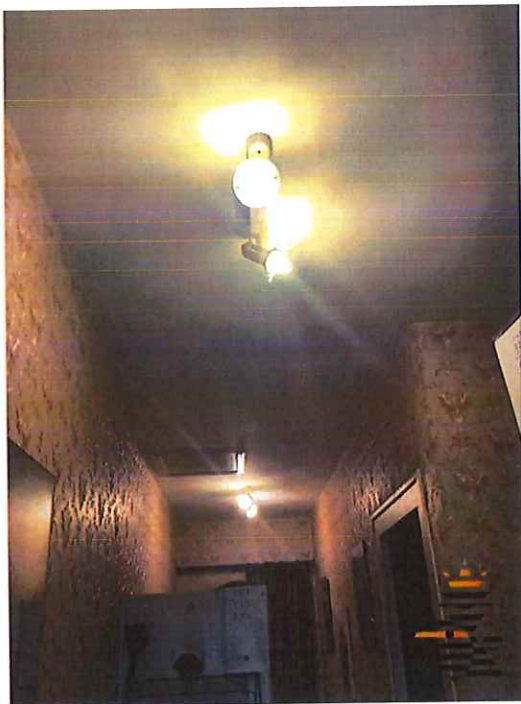
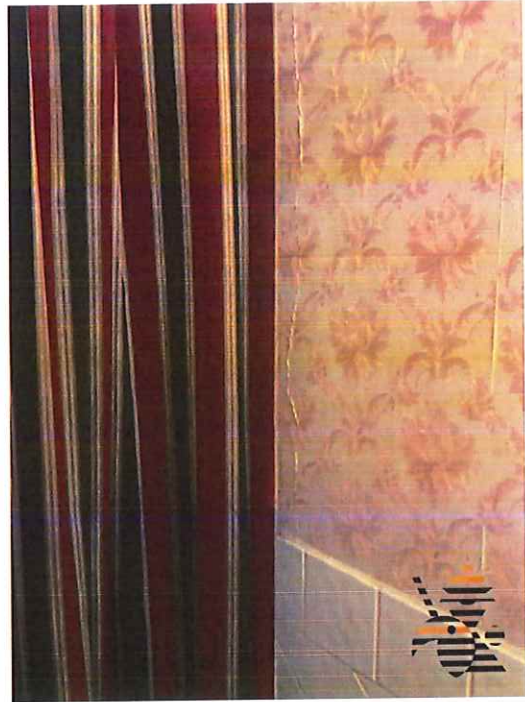
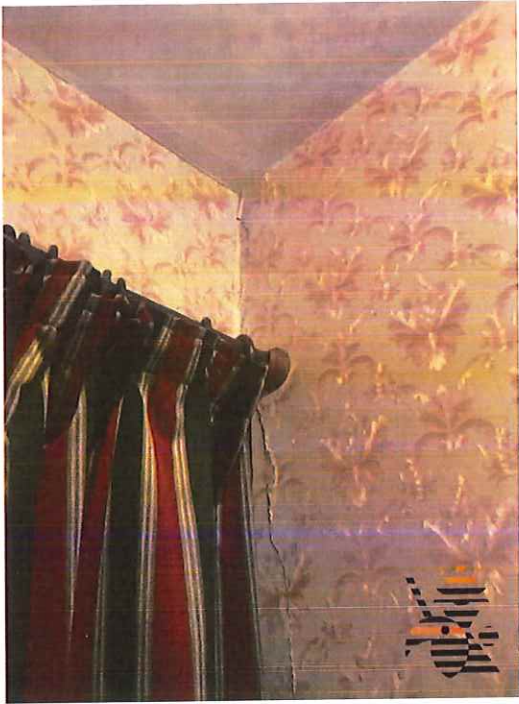
Plafond : peinture blanche usagée présentant des traces de moisissure et des fissures.

Equipements :

- Une porte d'accès en bois avec double poignée et serrure, imposte vitrée au milieu ;
- De multiples points électriques au plafond.







Cuisine

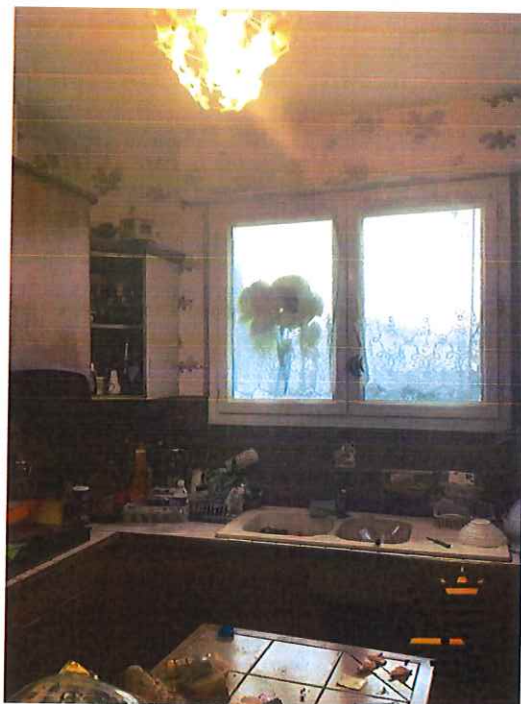
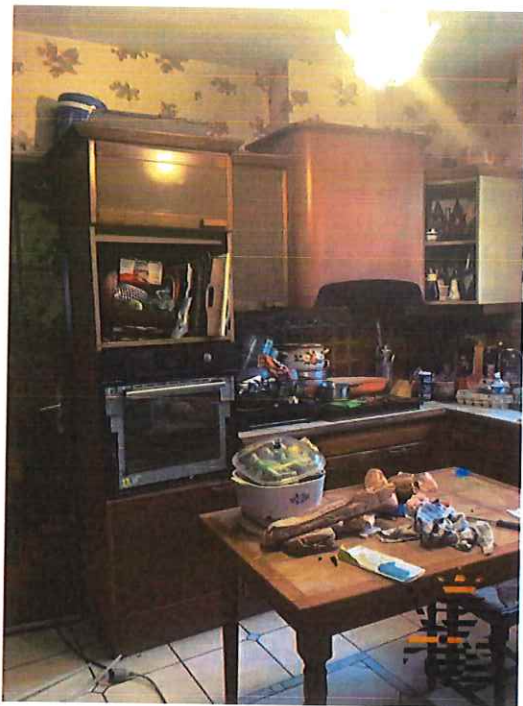
Sol : carrelage.

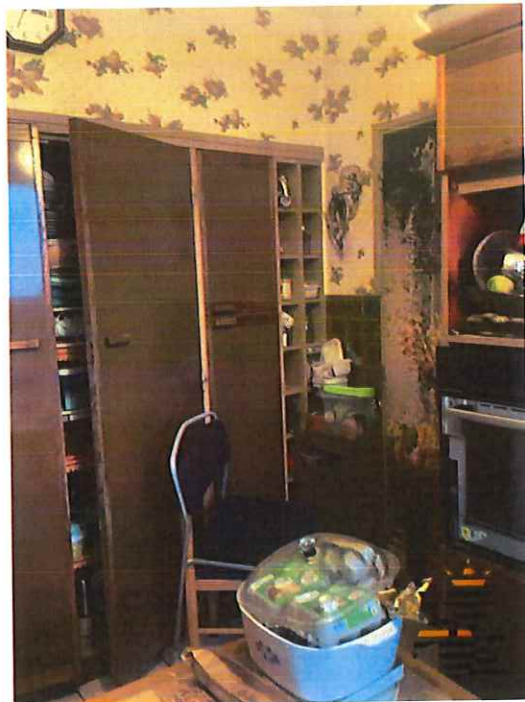
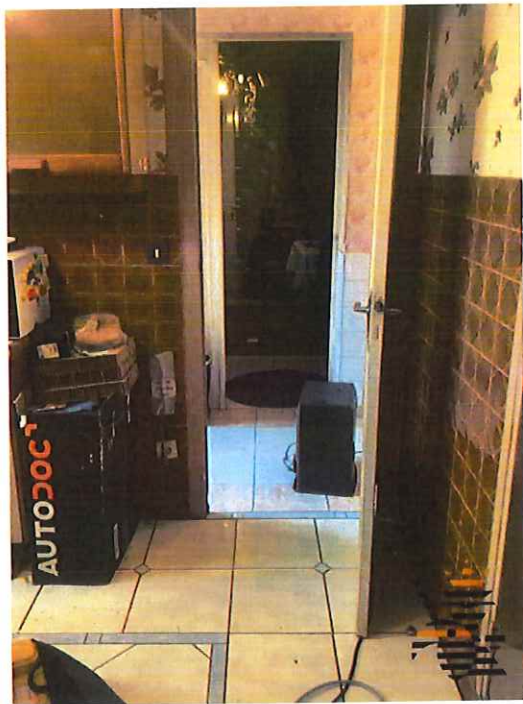
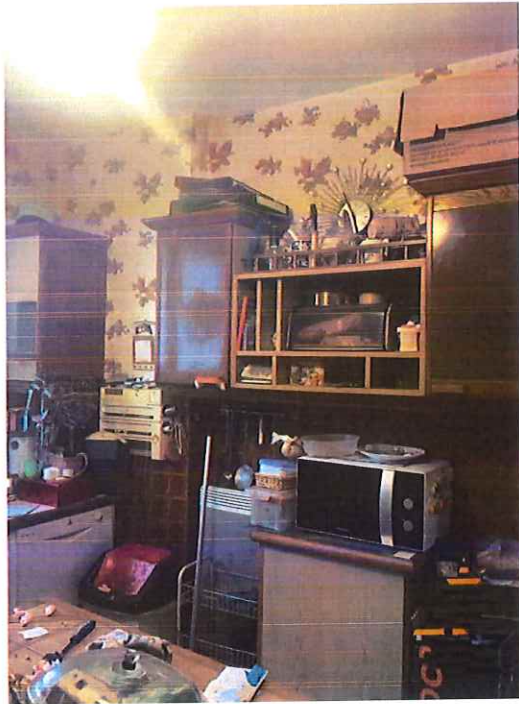
Murs : pour partie carrelage ancien, faïence ancienne et pour le surplus tapisserie ancienne.

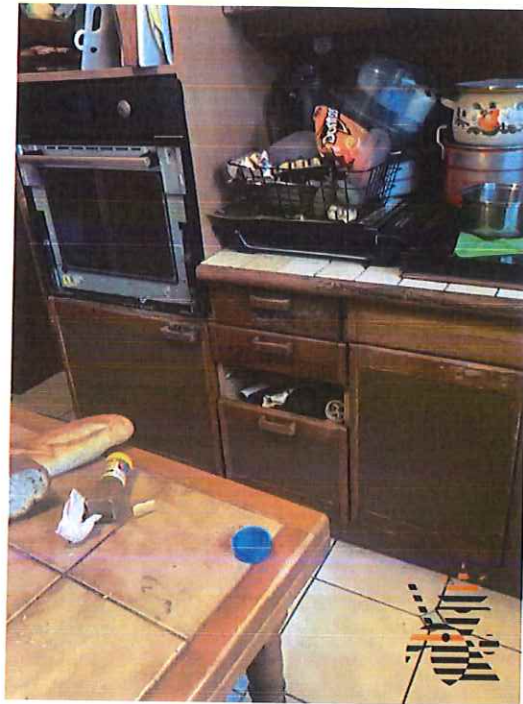
Plafond : peinture blanche usagée.

Equipements :

- Une enfilade de meubles bas hors d'usage, en très mauvais état avec portes et tiroirs manquants par endroits ;
- Un évier en résine à deux bacs et un égouttoir, un robinet mitigeur ;
- Une fenêtre double vantail, double vitrage en PVC blanc avec un carreau cassé et volet roulant vraisemblablement cassé ;
- Un placard intégré ;
- Une porte donnant accès au garage.







WC

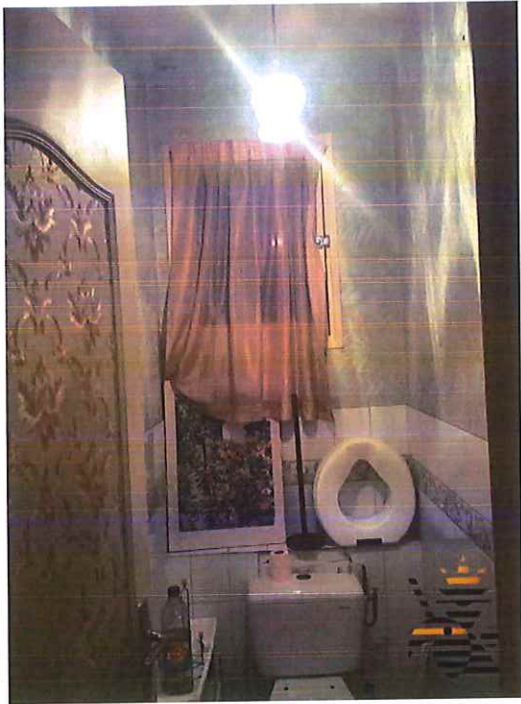
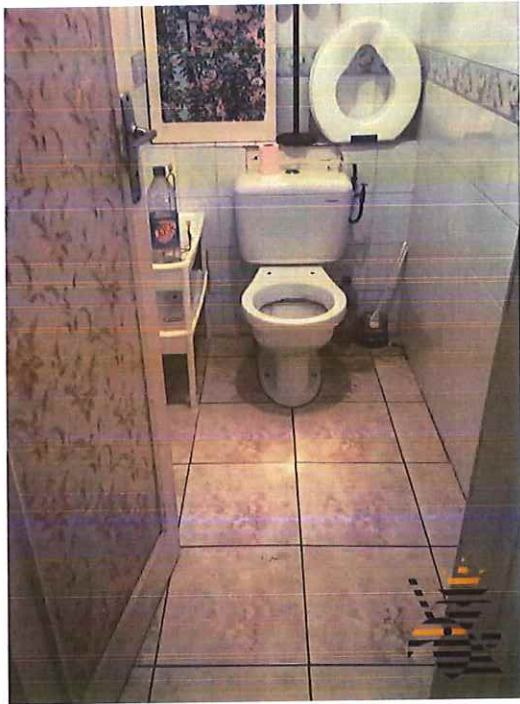
Sol : carrelage.

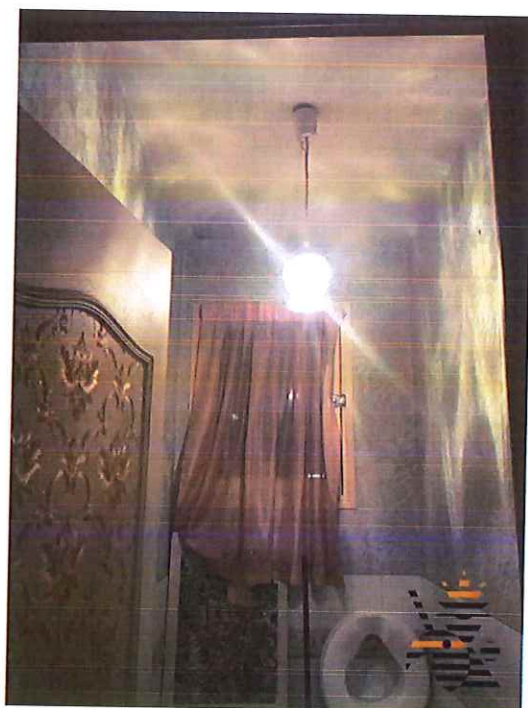
Murs : pour partie carrelage, pour le surplus tapisserie ancienne.

Plafond : toile de verre.

Equipements :

- Une porte d'accès ancienne avec double poignée ;
- Une fenêtre simple vantail, simple vitrage bois avec verrou et volet ;
- Un bloc wc constitué d'une cuvette et d'un bloc chasse d'eau, l'ensemble est en mauvais état apparent ;
- Un radiateur électrique de marque THERMOR.





Chambre 1

Pièce actuellement à usage de débarras, sans ampoule fonctionnelle.

Pièce sans fenêtre.

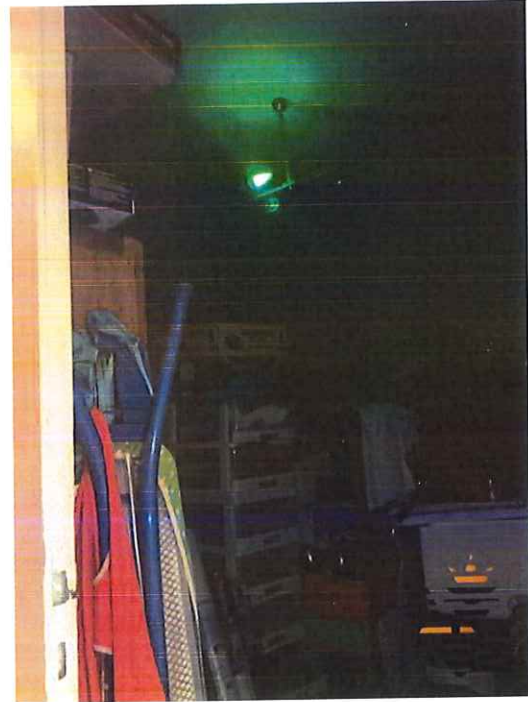
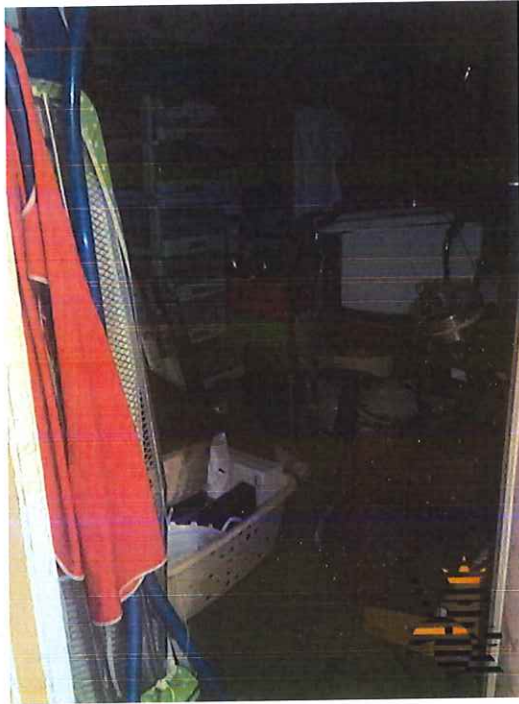
Sol : moquette ancienne.

Plinthes : bois.

Murs : tapisserie ancienne.

Plafond : peinture ancienne et en mauvais état.

Equipement : une porte d'accès en bois avec double poignée et serrure.



Seconde entrée

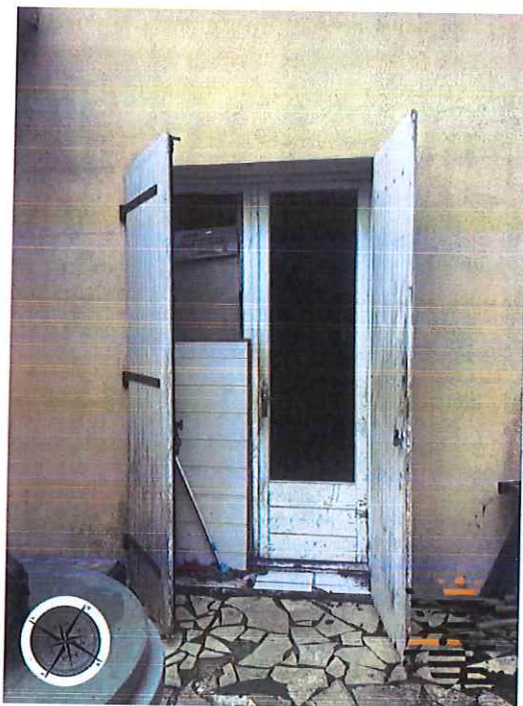
So : carrelage ancien, un carreau fêlé au niveau du seuil d'accès depuis l'extérieur.

Murs : pour partie faïence murale ancienne, pour le surplus tapisserie ancienne.

Plafond : tapisserie ancienne.

Equipements :

- Une porte d'accès depuis la terrasse à double vantail, simple vitrage en bois en mauvais état avec un carreau cassé et remplacé par du carton, deux volets battants en bois usagés ;
- Un radiateur électrique de marque ATLANTIC ;
- Un évier impossible d'accès ;
- Une porte d'accès donnant sur le couloir dont la poignée est défectueuse.



Wc attenants :

Sol : carrelage ancien.

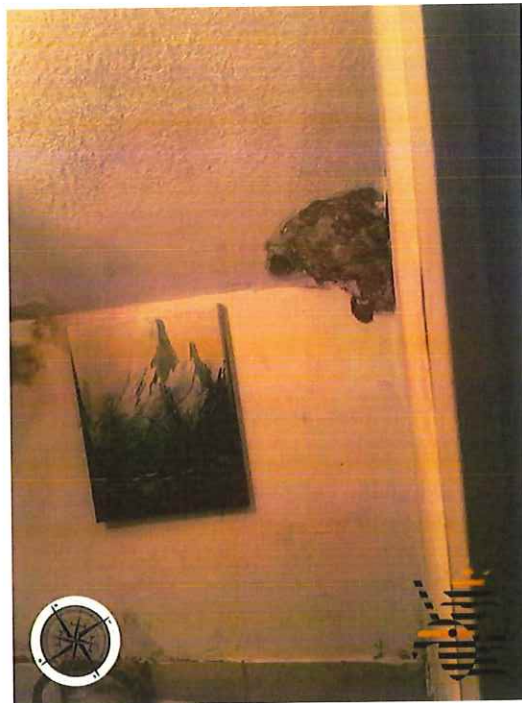
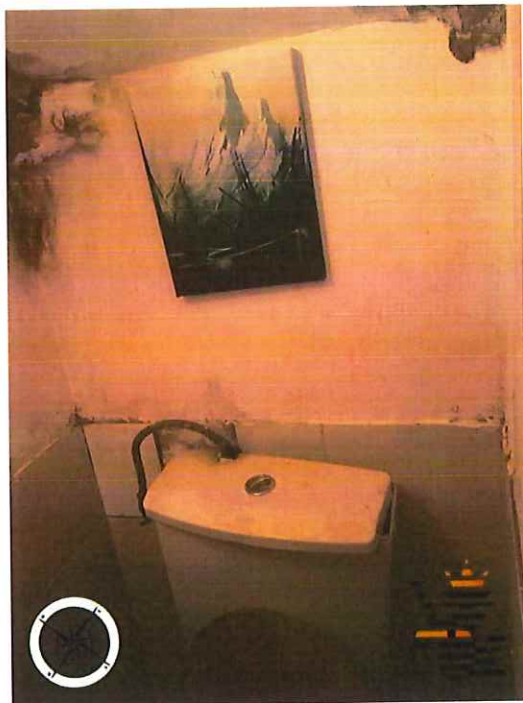
Plinthes : carrelage ancien.

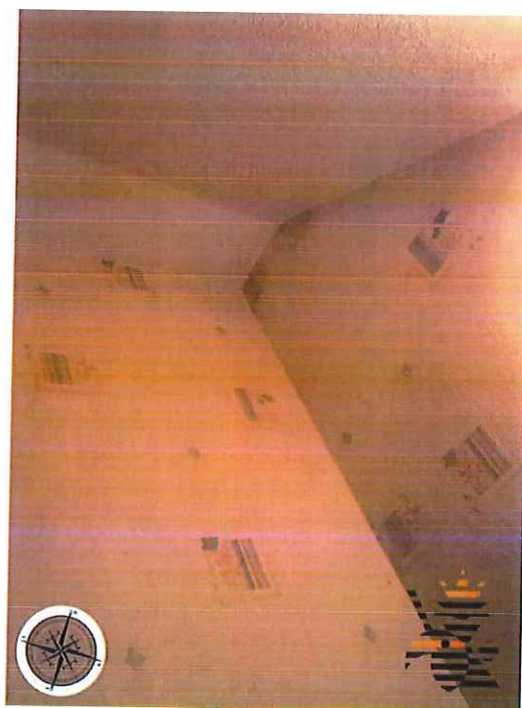
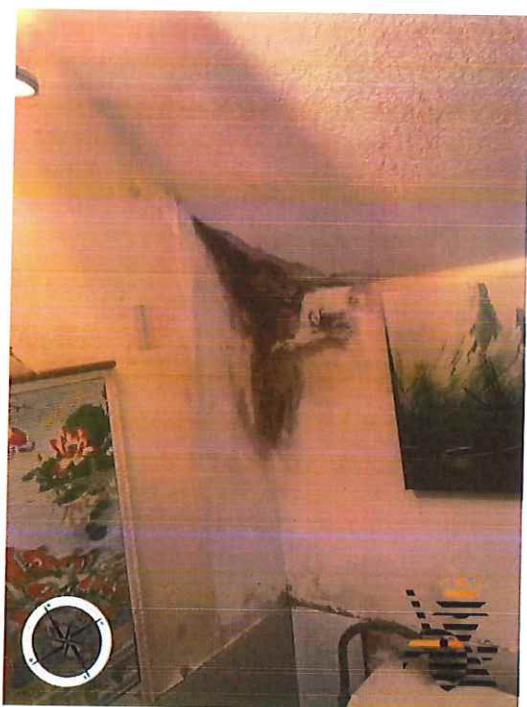
Murs : pour partie carrelage ancien, pour le surplus tapisserie ancienne.

Plafond : tapisserie ancienne. D'importantes traces d'humidité sont visibles au bas de la soupente du plafond.

Equipements :

- Une porte d'accès en bois avec double poignée et serrure ;
- Un bloc wc en mauvais état d'usage ;
- Un point lumineux.





Chambre 2

Sol : carrelage ancien.

Plinthes : carrelage.

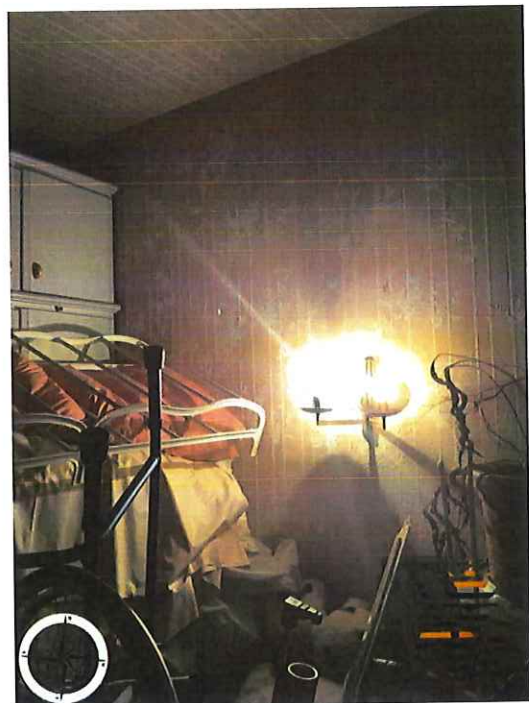
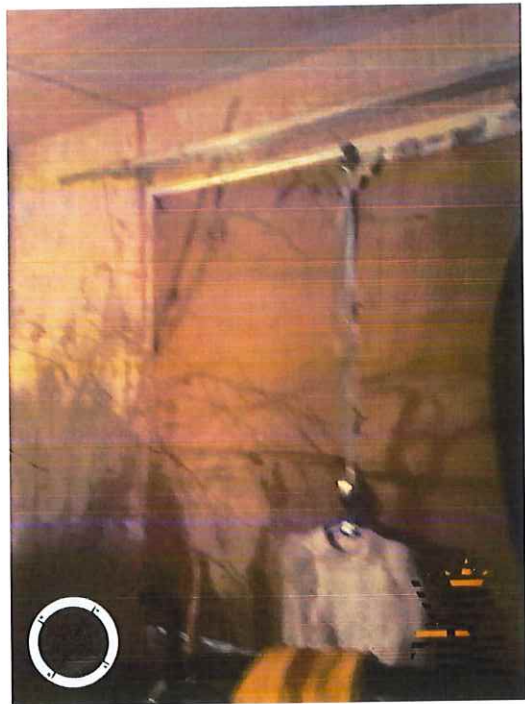
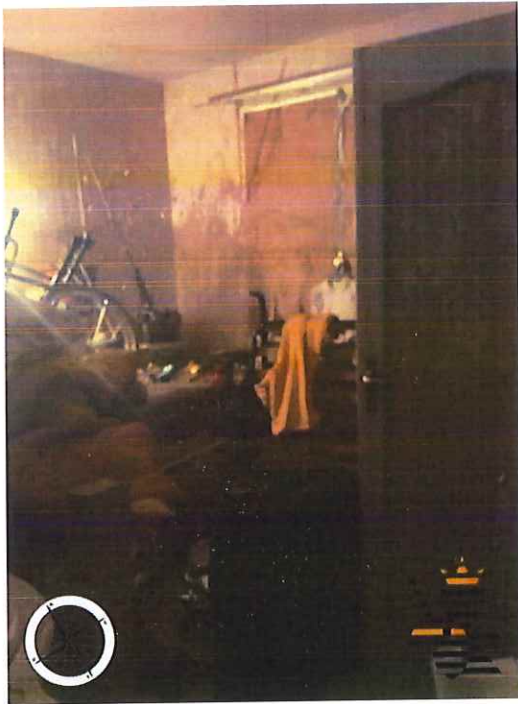
Murs : tapisserie.

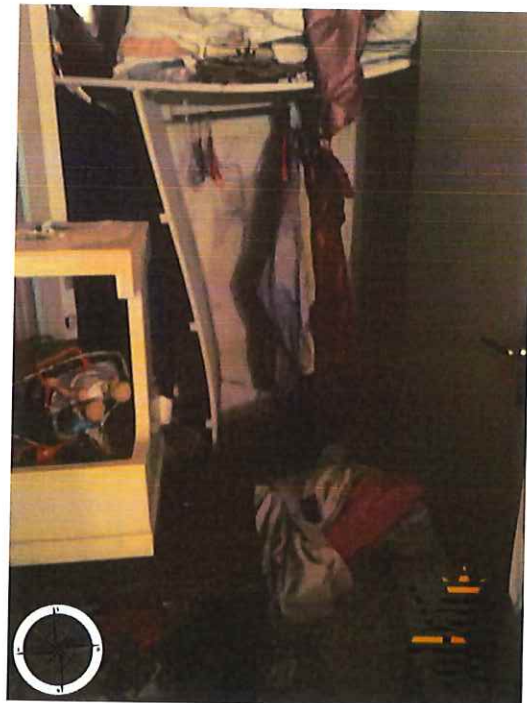
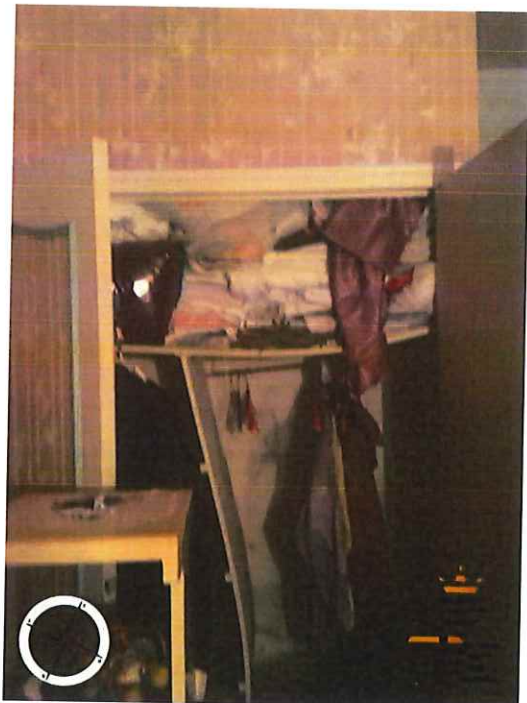
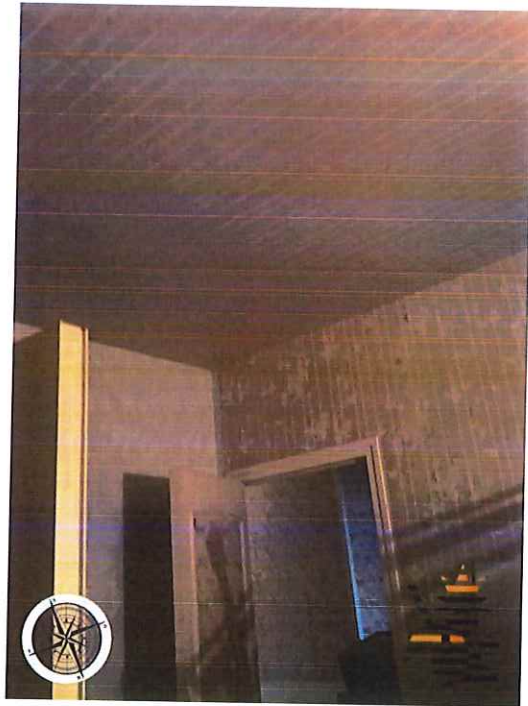
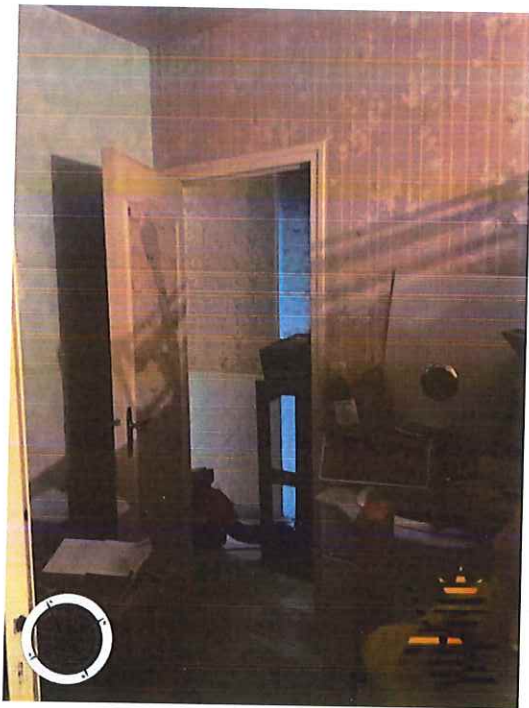
Plafond : tapisserie.

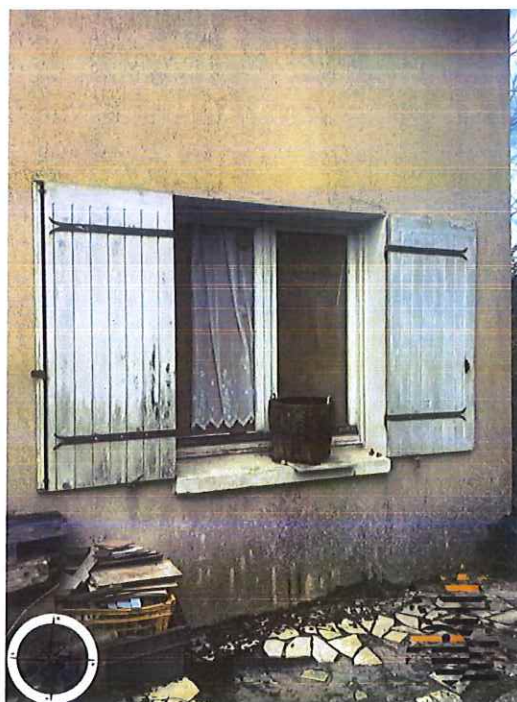
L'ensemble est ancien et très encombré.

Equipements :

- Une fenêtre double vantail, simple vitrage en bois en mauvais état, assortie de volets battants en bois en mauvais état d'usage et d'entretien ;
- Un point lumineux en applique ;
- Une penderie ancienne, en mauvais état.







Salle de bains

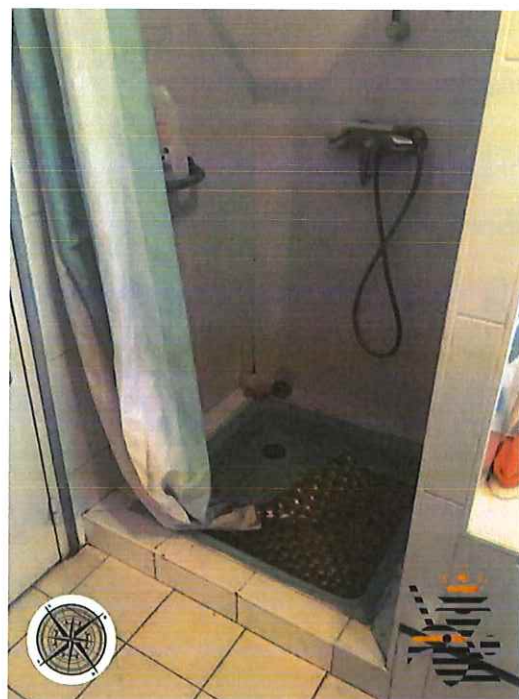
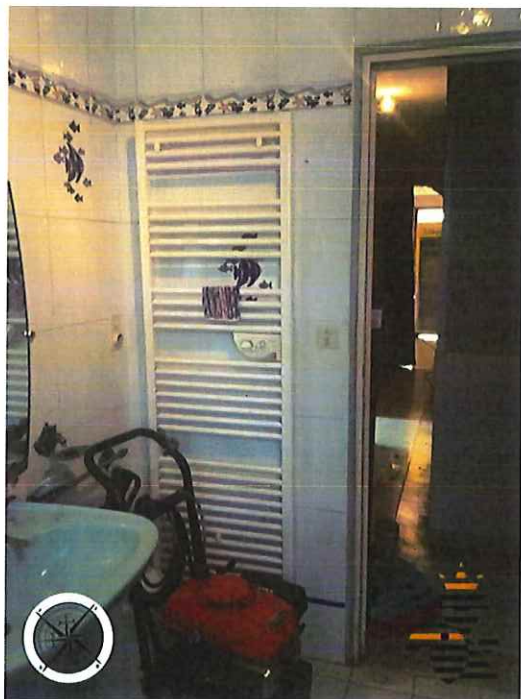
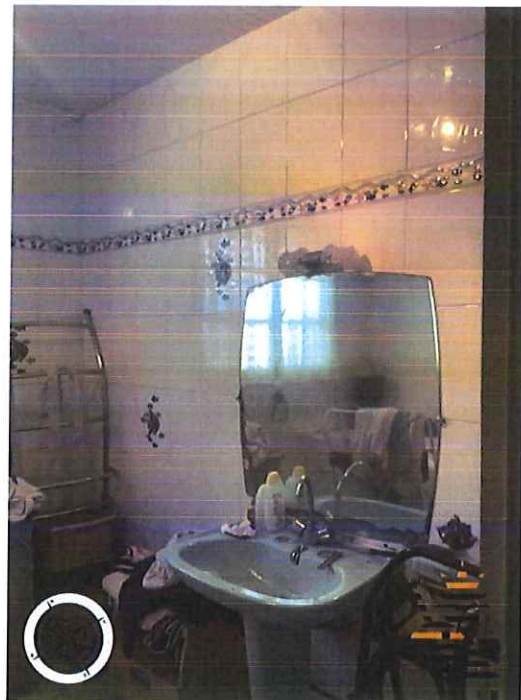
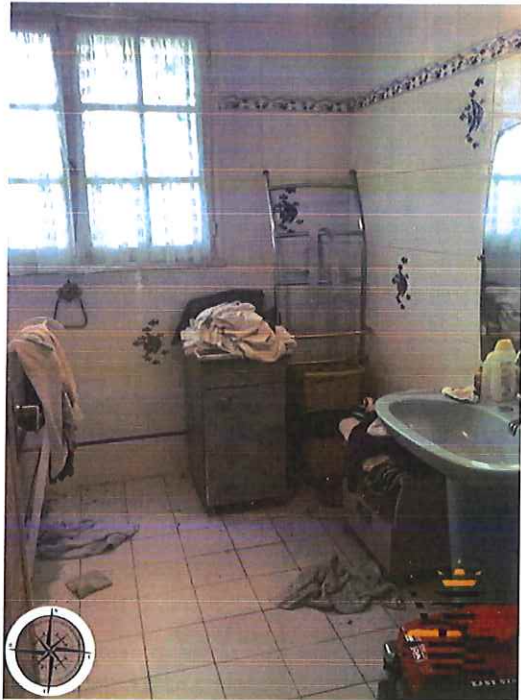
Sol : carrelage.

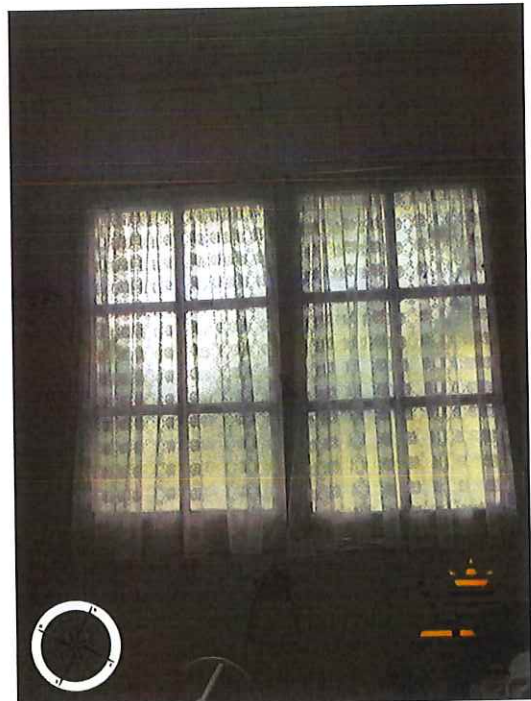
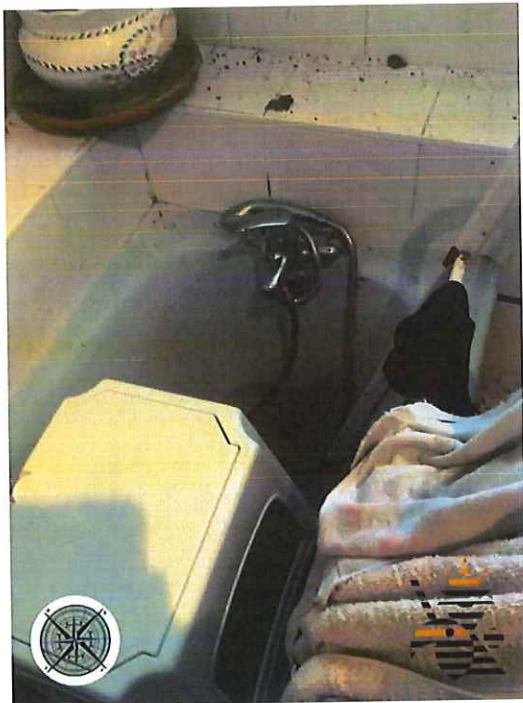
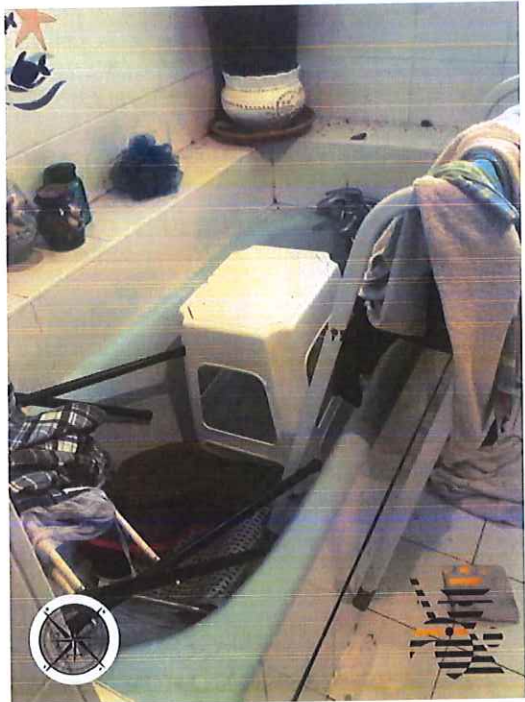
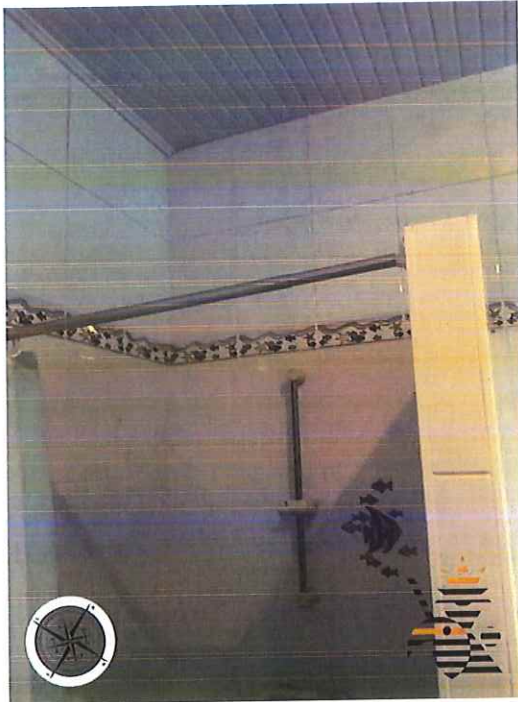
Murs : carrelage.

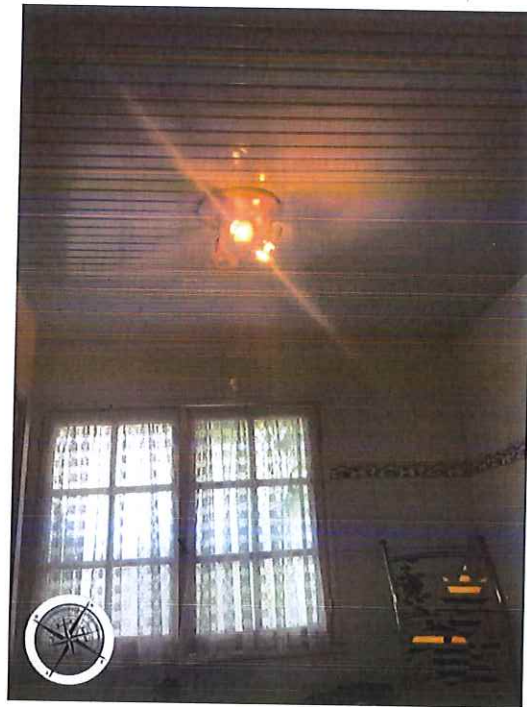
Plafond : lambris.

Equipements :

- Une porte d'accès en bois avec double poignée et serrure ;
- Une fenêtre double vantail, simple vitrage bois avec verre translucide dont un carreau est fêlé, en mauvais état ;
- Un radiateur sèche-serviettes électrique de marque ATLANTIC ;
- Un lavabo avec robinet mélangeur ;
- Une baignoire bouchée, sale et en mauvais état ;
- Une douche carrelée avec bac à douche, robinet mitigeur, flexible de douche, pomme de douche et barre de douche, l'ensemble est en mauvais état apparent.







Chambre 3

Sol : carrelage ancien.

Plinthes : carrelage assorti pour ce qui est visible.

Murs : tapisserie.

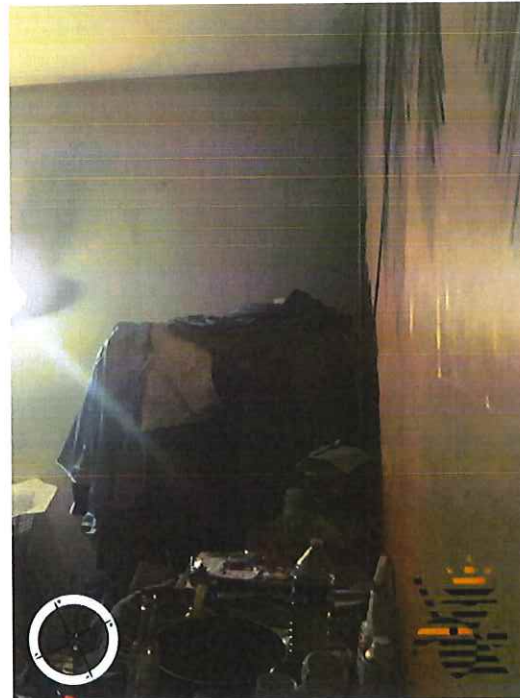
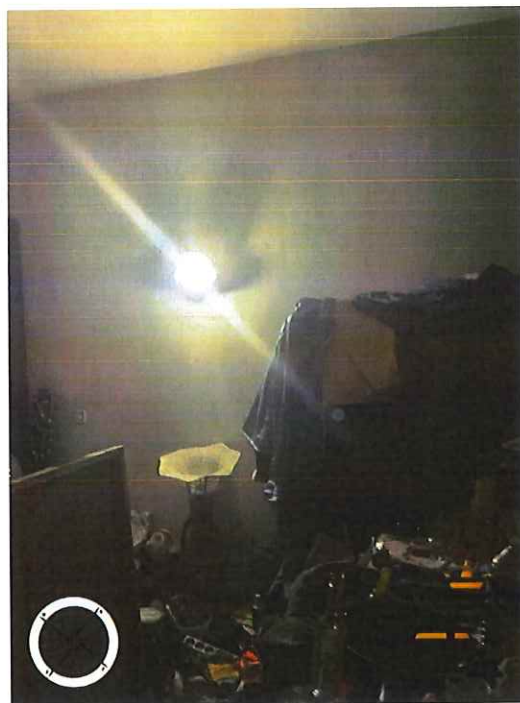
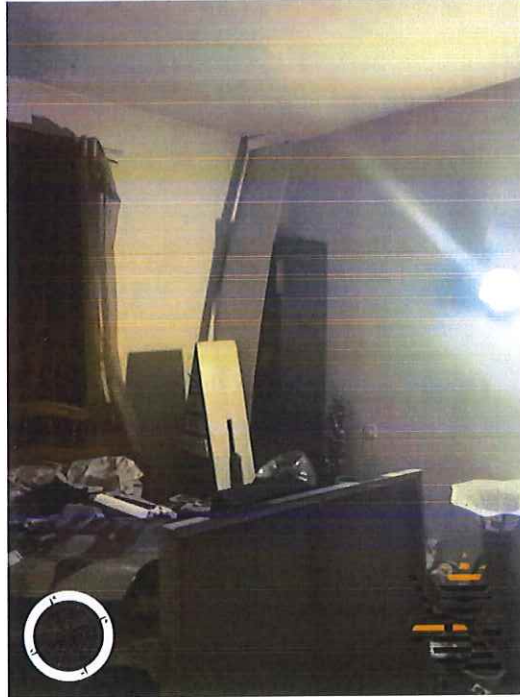
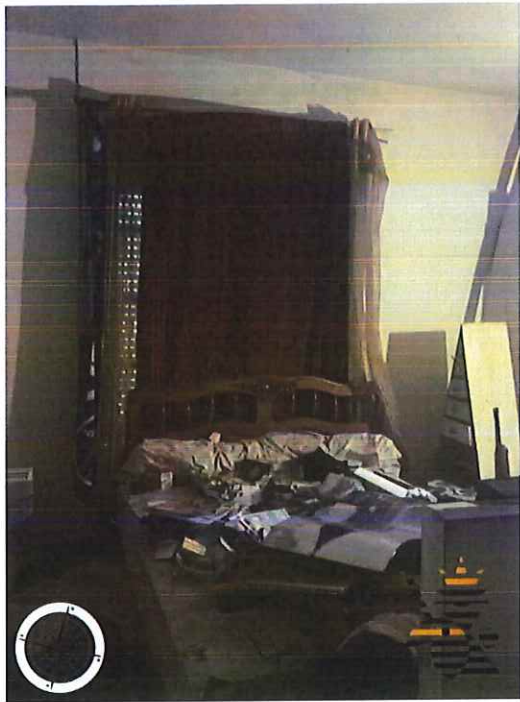
Plafond : tapisserie.

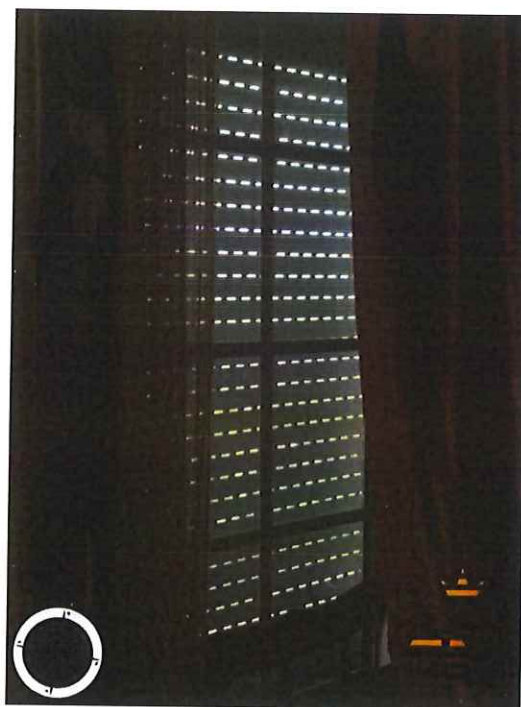
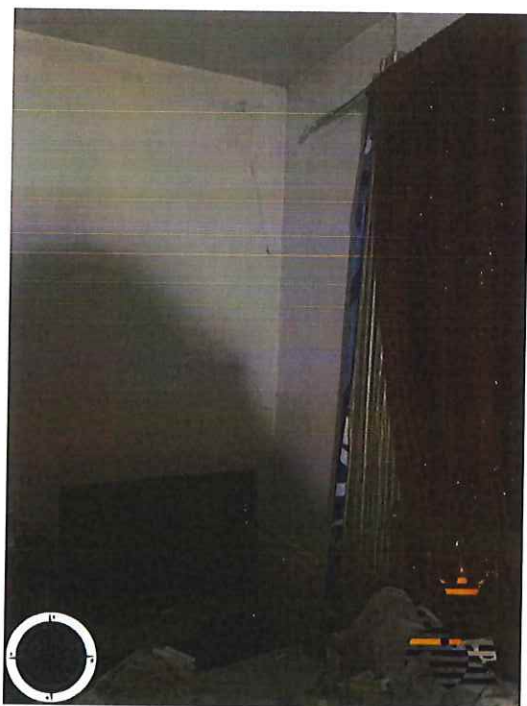
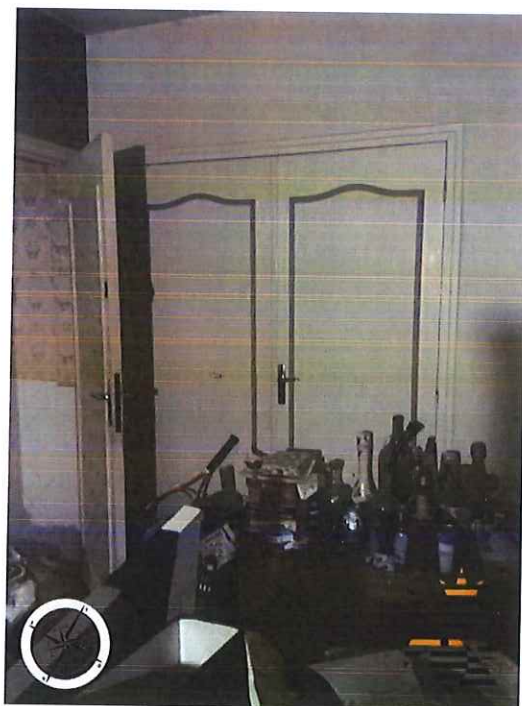
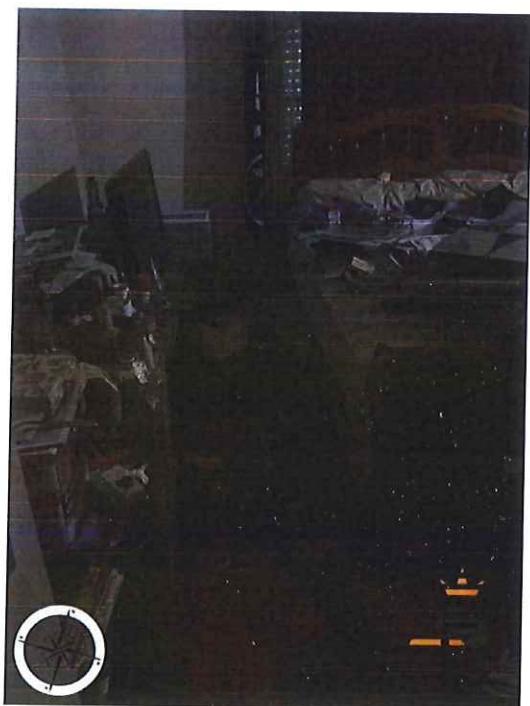
L'ensemble est en mauvais état, usagé.

La pièce est particulièrement encombrée.

Equipements :

- Une porte d'accès en bois avec double poignée et verrou ;
- Une double porte sur la gauche en entrant donnant accès à un placard dont la porte de gauche présente un enfoncement ;
- Un radiateur électrique ancien ;
- Une porte-fenêtre double vantail, double vitrage en PVC blanc avec volet roulant électrique sans télécommande pour le tester.





Chambre 4

Pièce dans laquelle il n'y a pas de lumière ou en tout cas la lumière ne fonctionne pas, qui fera l'objet d'une description sommaire.

Sol : carrelage.

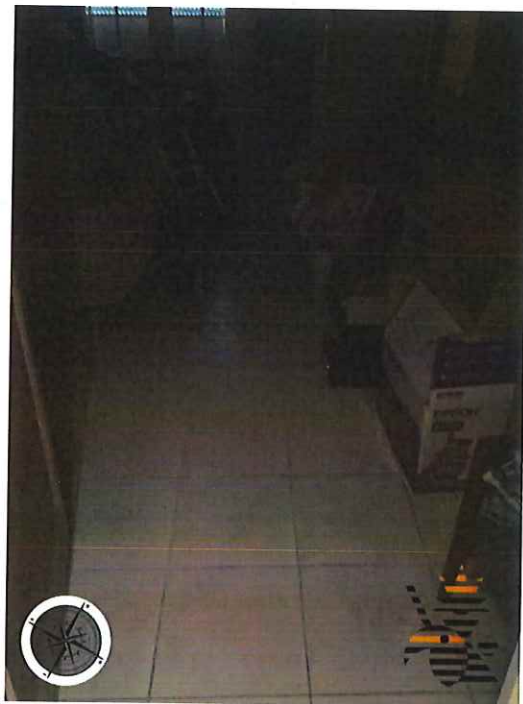
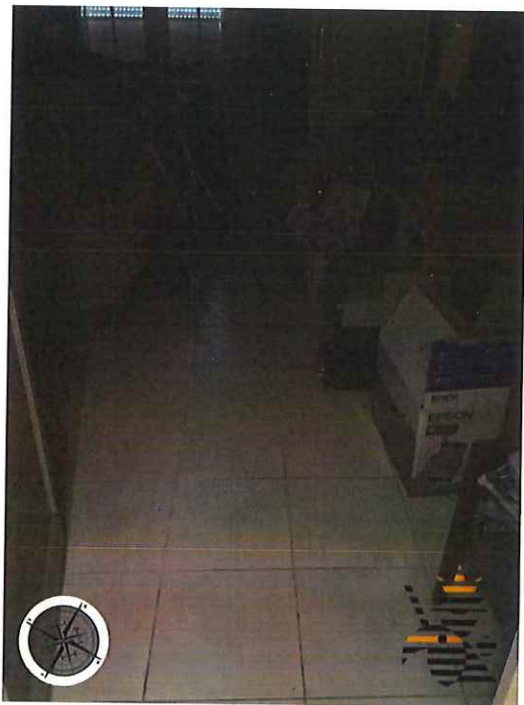
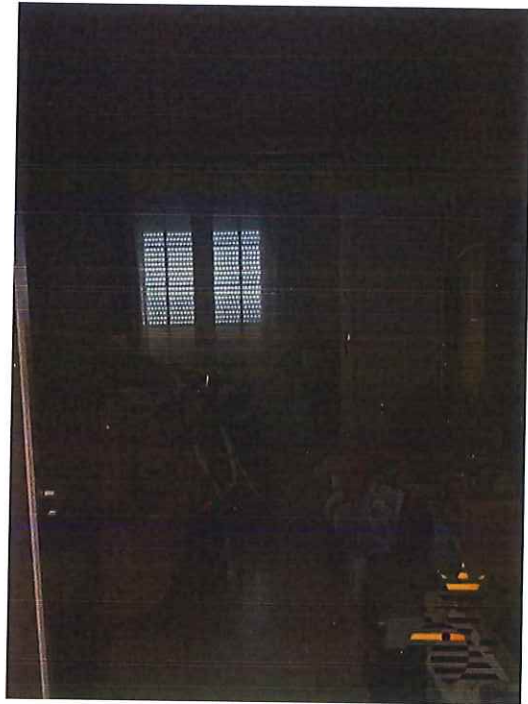
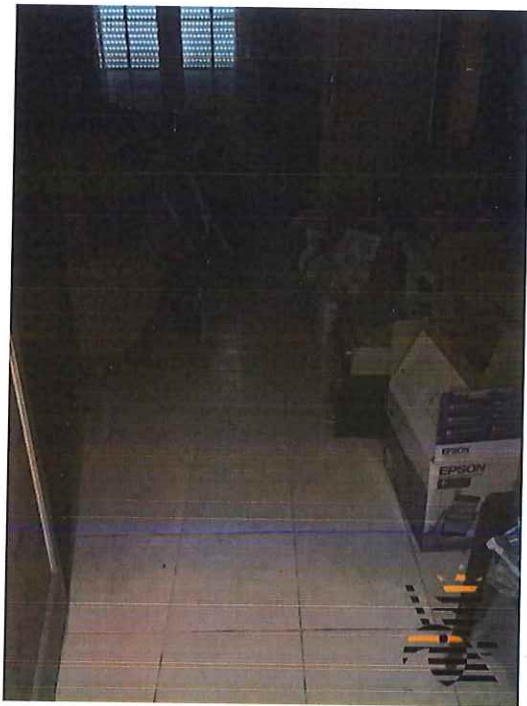
Plinthes : carrelage.

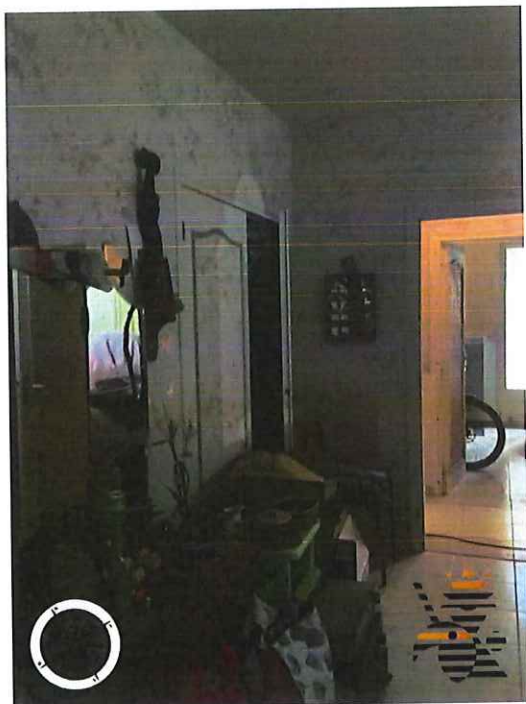
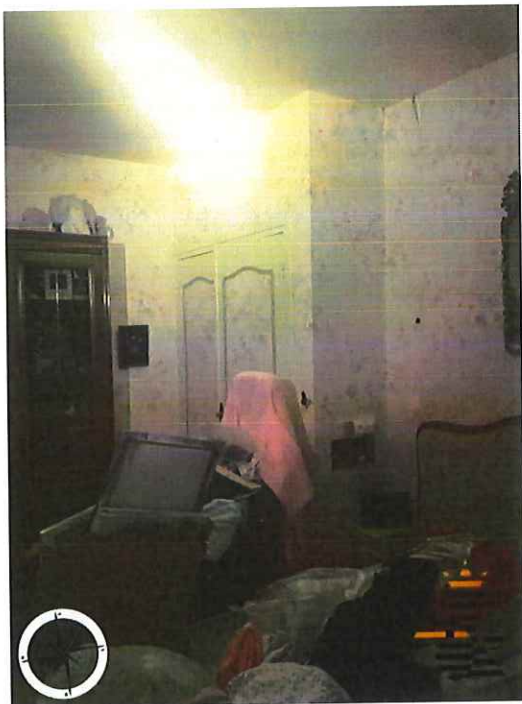
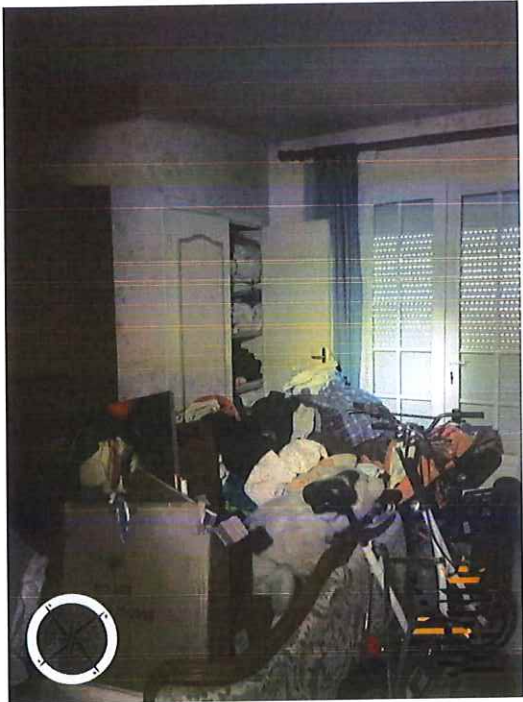
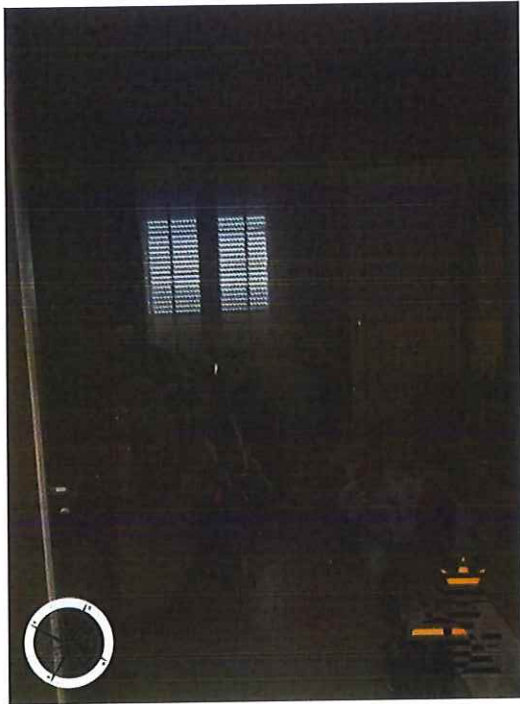
Murs : tapisserie ancienne.

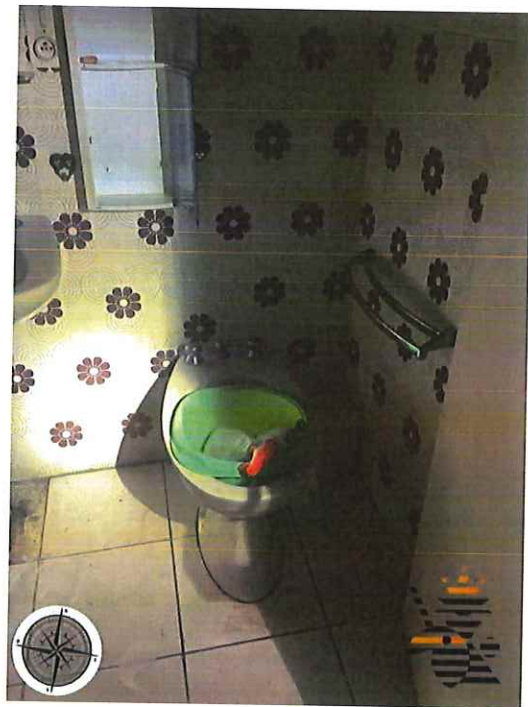
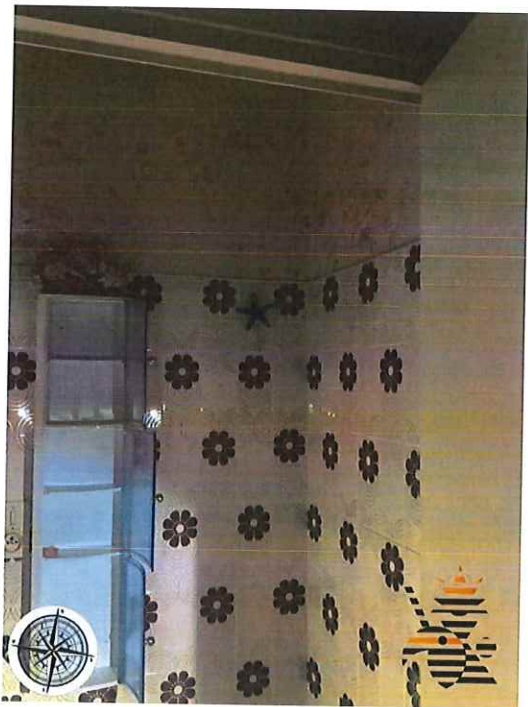
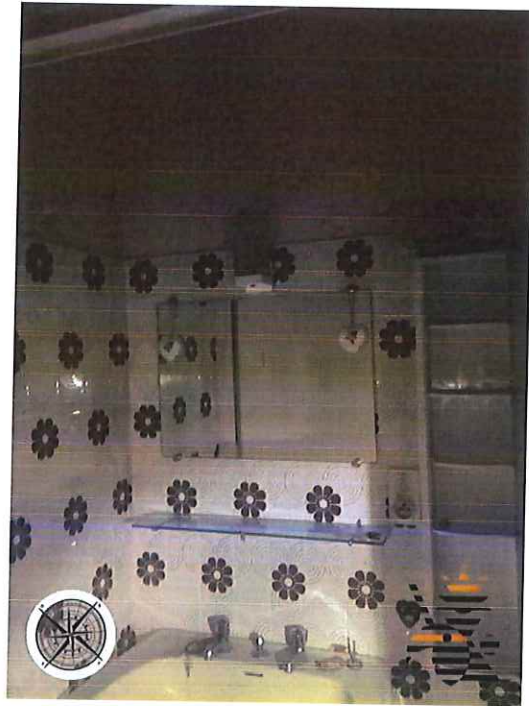
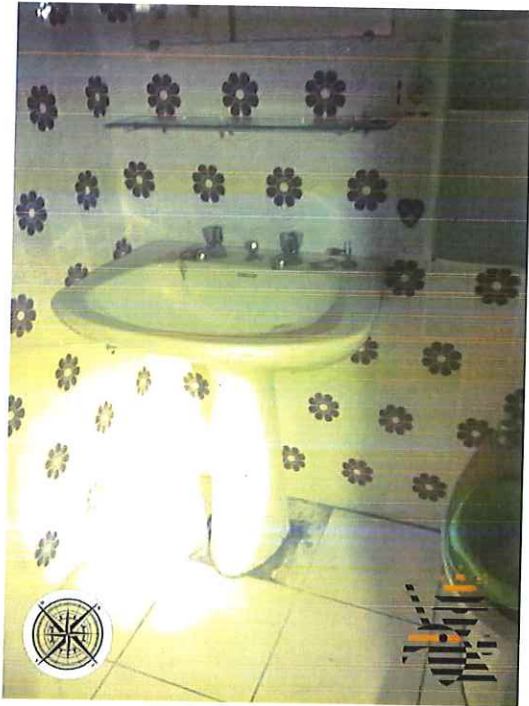
Plafond : tapisserie ancienne également.

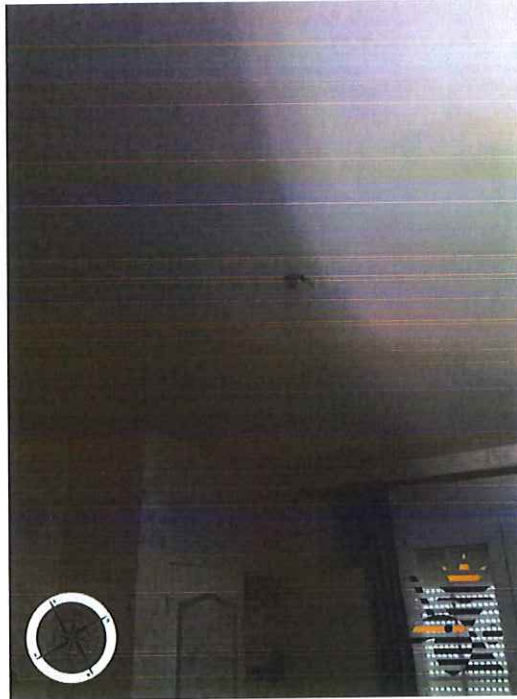
Equipements :

- Une porte d'accès depuis le couloir en bois avec double poignée et serrure ;
- Une porte-fenêtre double vantail, double vitrage en PVC blanc avec serrure et clé ainsi que volet roulant baissé et qui ne fonctionne pas ;
- Un placard à deux portes ;
- Un deuxième placard à deux portes en face du premier ;
- Un troisième placard à deux portes au fond de la pièce ;
- Un quatrième placard donnant accès à un petit cabinet de toilette constitué au sol de carrelage, aux murs de carrelage pour partie et pour le surplus de tapisserie, au plafond tapisserie. Au titre des équipements un bidet ancien, un lavabo ancien avec robinet eau chaude/eau froide, l'ensemble est vétuste.









Double salon/ salle à manger

Sol : carrelage.

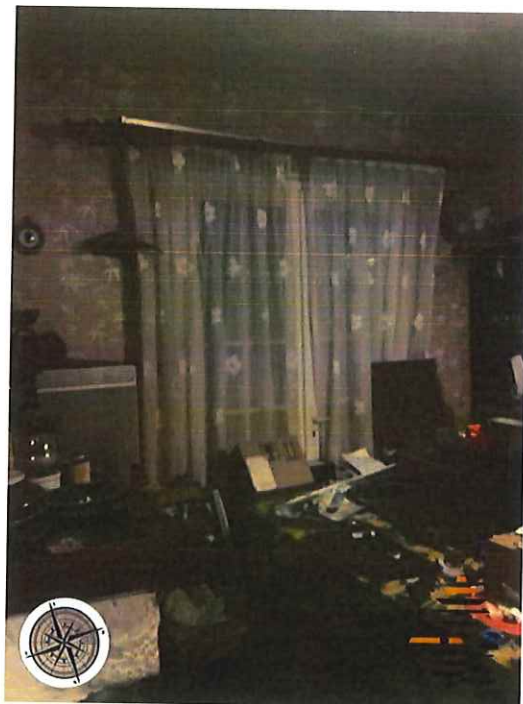
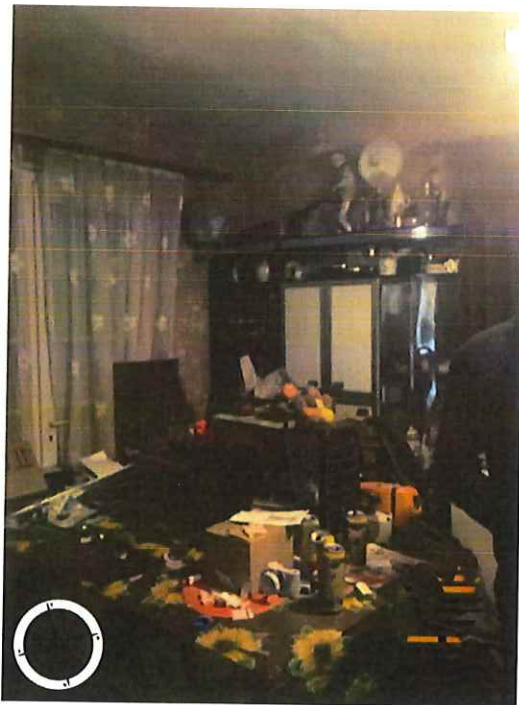
Plinthes : carrelage.

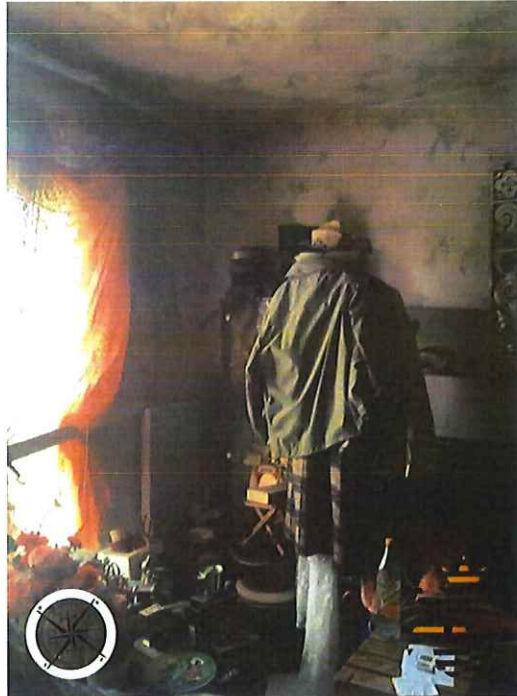
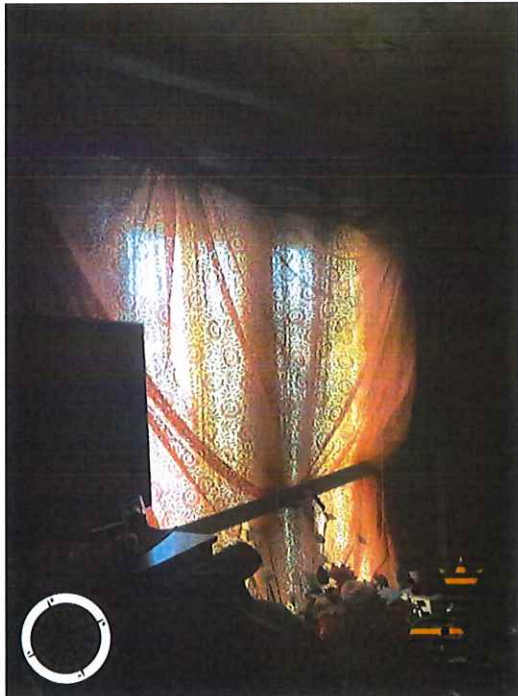
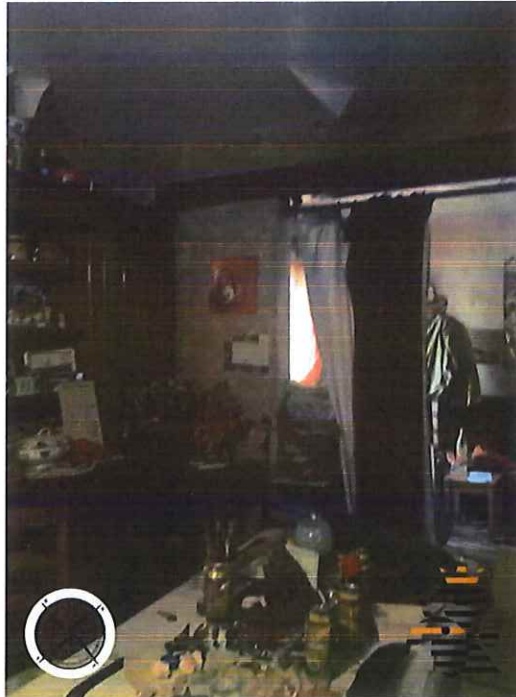
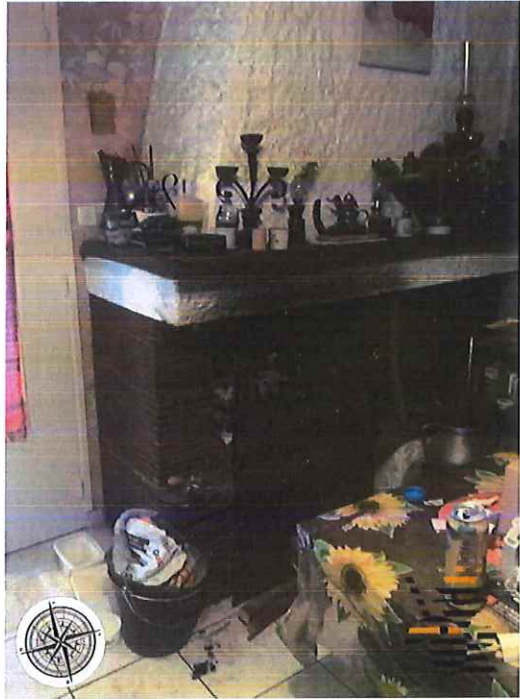
Murs : tapisserie.

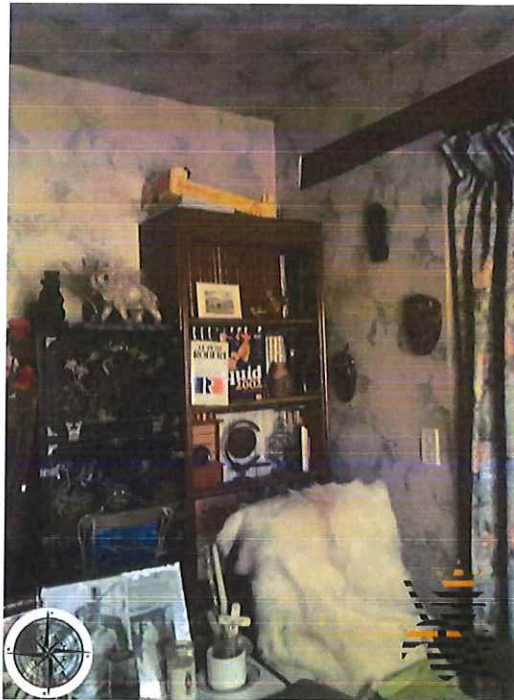
Plafond : peinture blanche. Cette pièce présente une démarcation au plafond avec la présence d'un linteau en bois.

Equipements :

- Une porte d'accès depuis le couloir à double vantail avec imposte vitrée translucide au milieu, double poignée et clé ;
- Cette pièce bénéficie de multiples orientations avec une première porte-fenêtre double vantail, double vitrage en PVC blanc donnant côté rue, le volet roulant électrique est abaissé et ne peut pas être testé ;
- Une seconde porte-fenêtre face à la porte d'accès depuis le couloir à double vantail, double vitrage en PVC blanc avec volet roulant abaissé, ne pouvant être testé, accompagné de clés ;
- Dans la seconde partie de la pièce une troisième porte-fenêtre à double vantail, double vitrage en PVC blanc inaccessible avec volet roulant relevé ;
- Des points lumineux au plafond ;
- Une cheminée avec tablier en briquettes.







Garage

On y accède depuis le jardin et depuis la cuisine.

Sol : dalle béton.

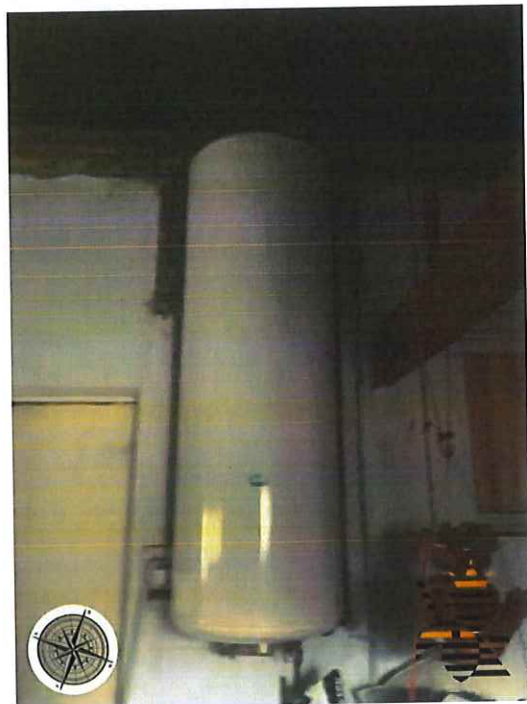
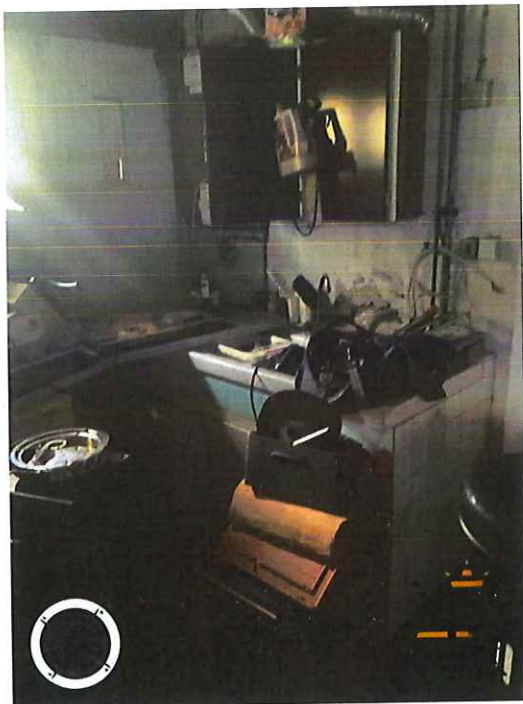
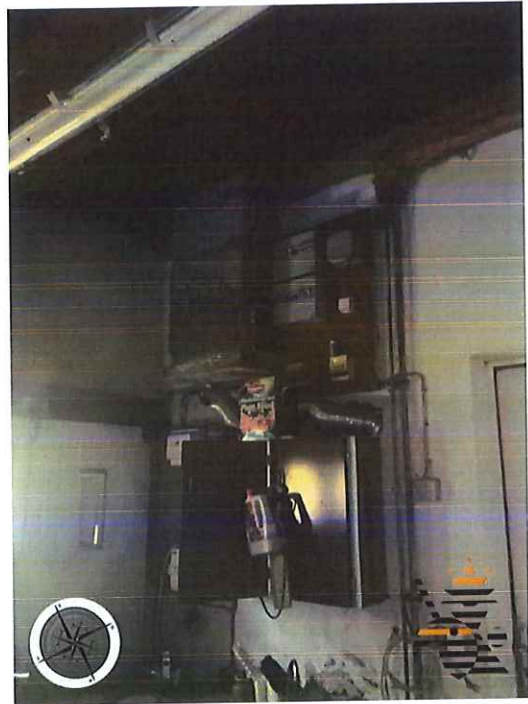
Murs : béton à l'état brut.

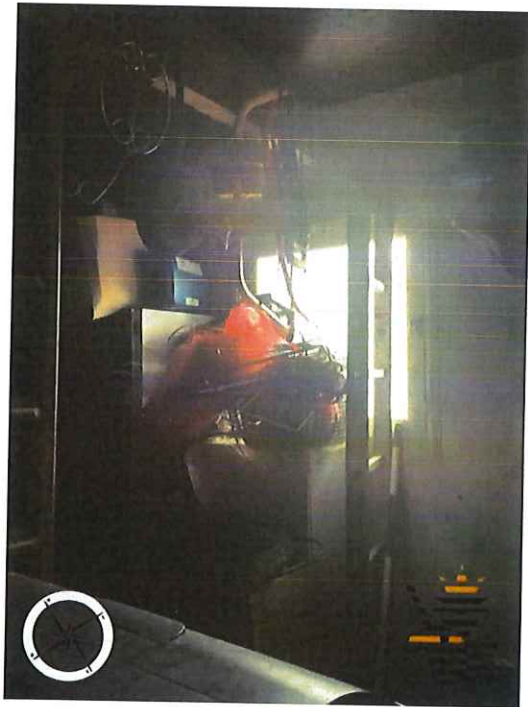
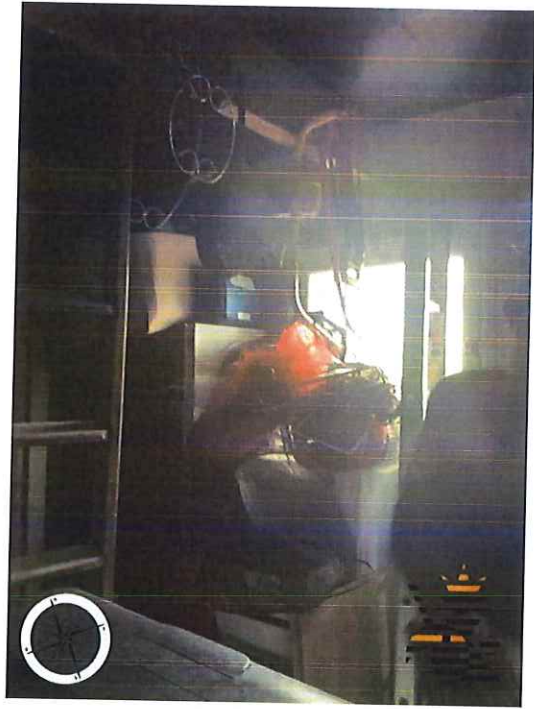
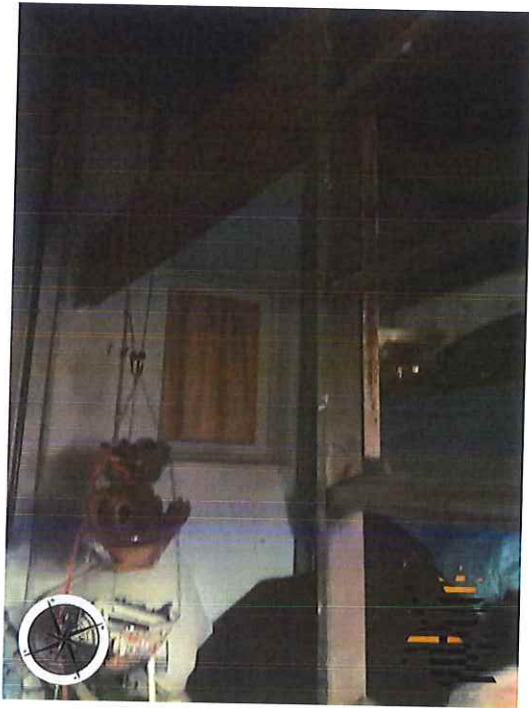
Plafond : plaques d'isolant avec poutres apparentes.

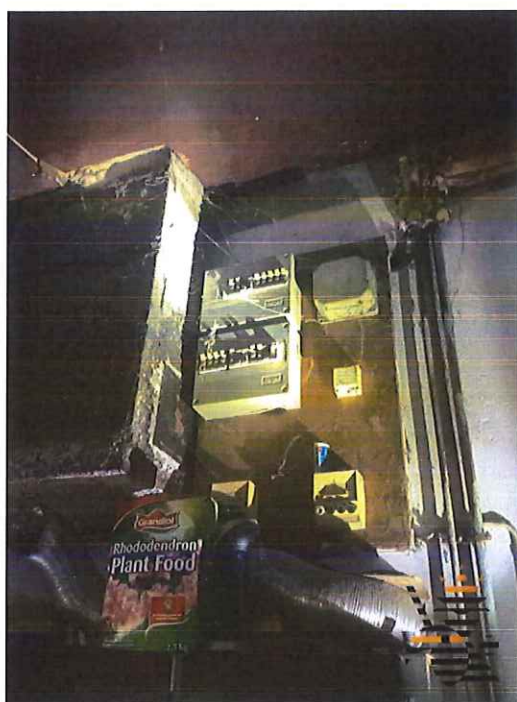
Il s'agit d'un garage avec une porte d'accès manuelle pliante avec petites fenêtres en partie supérieure dont l'une d'entre elles est cassée.

Equipements :

- Une fenêtre simple vantail, simple vitrage en bois avec verrou et verre translucide et grille de défense en état d'usage apparent ;
- Un chauffe-eau de marque SAUTER ;
- Un compteur électrique ;
- Un tableau électrique ;
- Un évier constitué de deux bacs, un robinet mélangeur et un meuble sous évier.







Je relève la présence d'une deuxième dépendance dans le prolongement du garage ; on y accède par une porte depuis le garage.

Cette pièce est particulièrement encombrée.

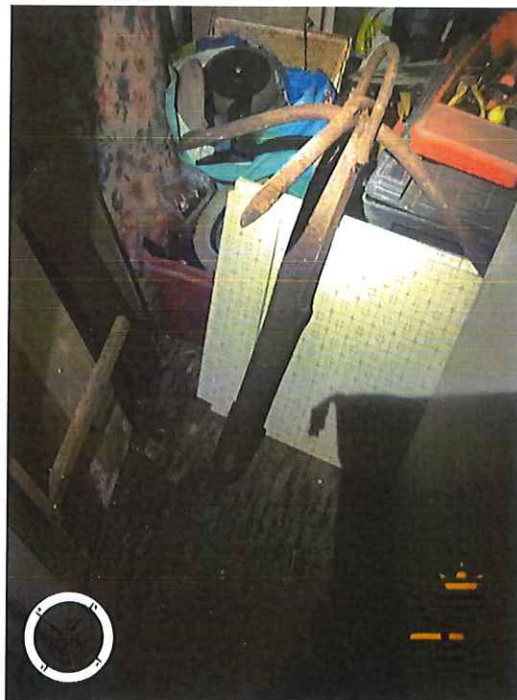
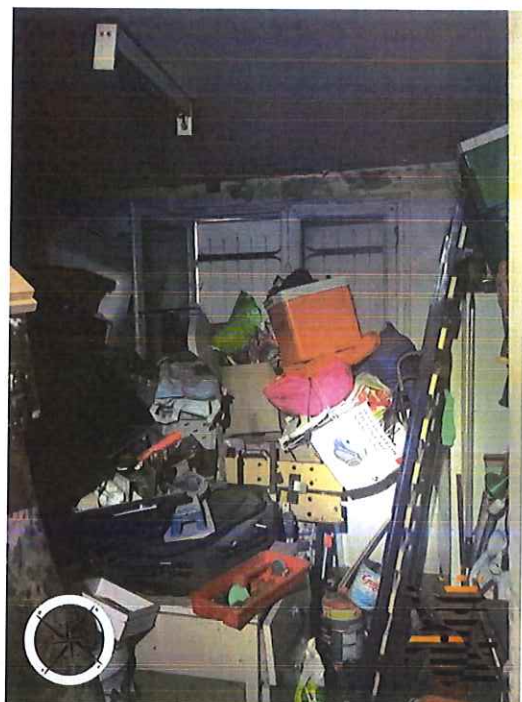
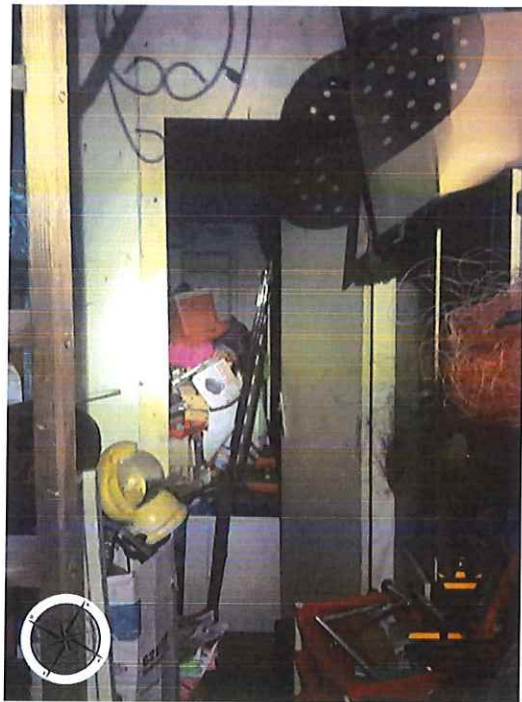
Sol : il s'agit d'une moquette.

Murs : tapisserie.

Plafond : peinture blanche.

Présence d'humidité et de salpêtre.

Equipement : une fenêtre double vantail simple vitrage en bois avec volets battants, La fenêtre est ouverte et inaccessible.



ETAGE

Escalier et palier

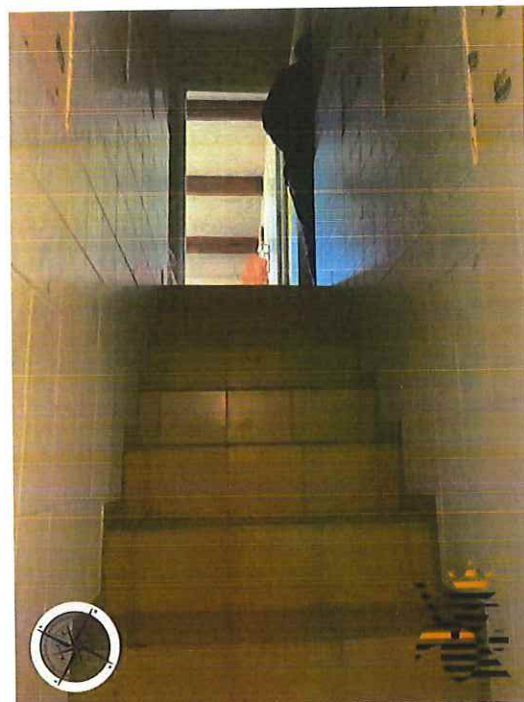
L'escalier dessert à l'étage un grenier, une salle de bains et deux chambres.

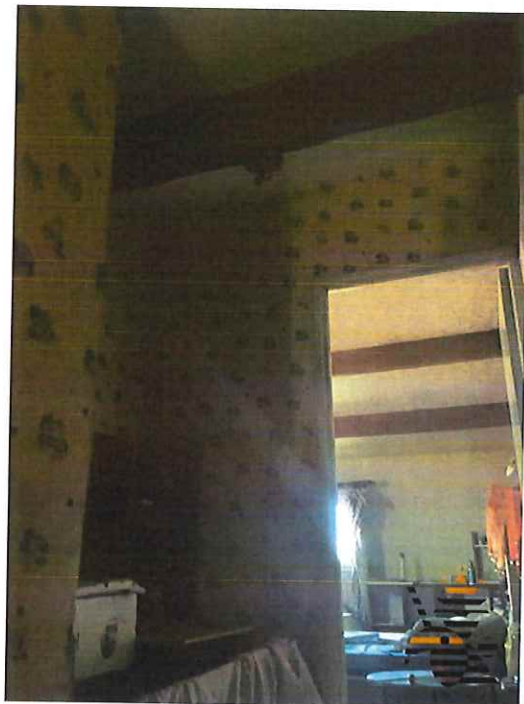
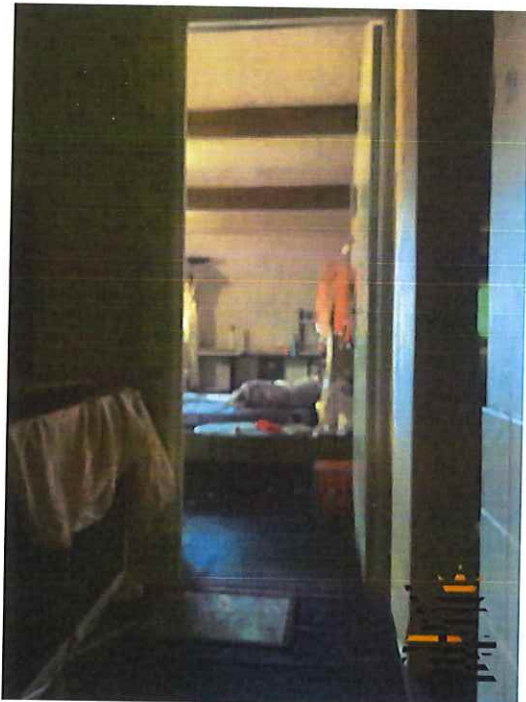
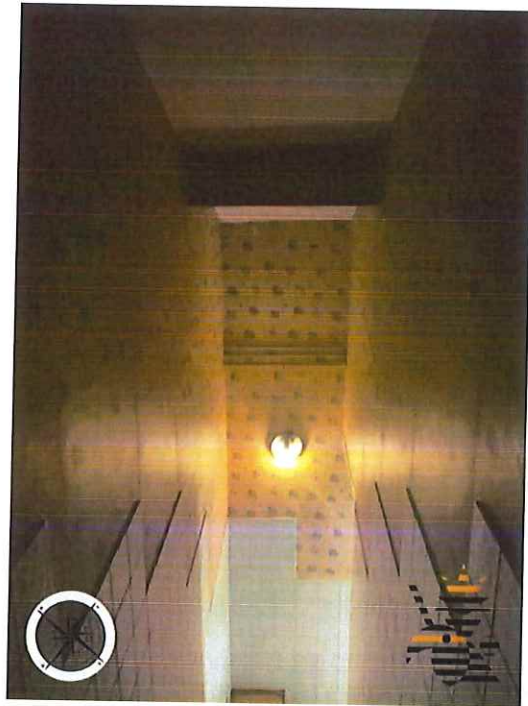
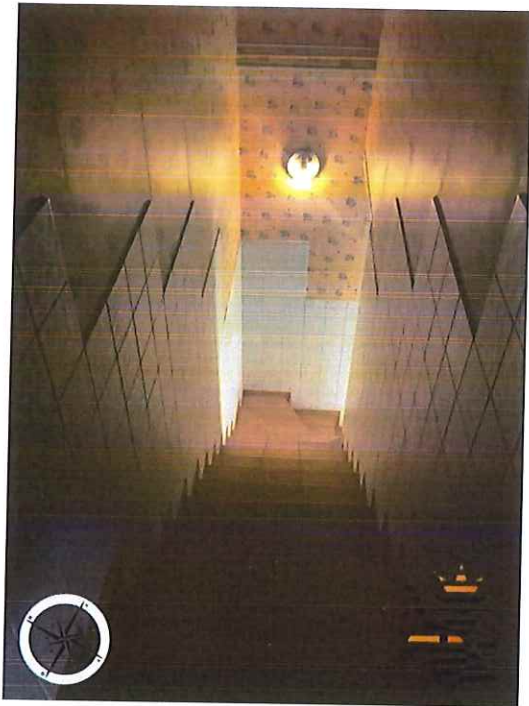
Il s'agit d'un escalier à quart tournant avec marches carrelées.

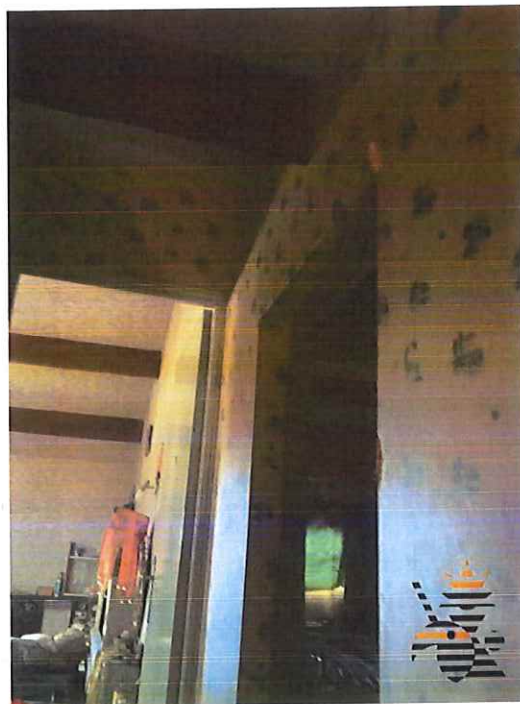
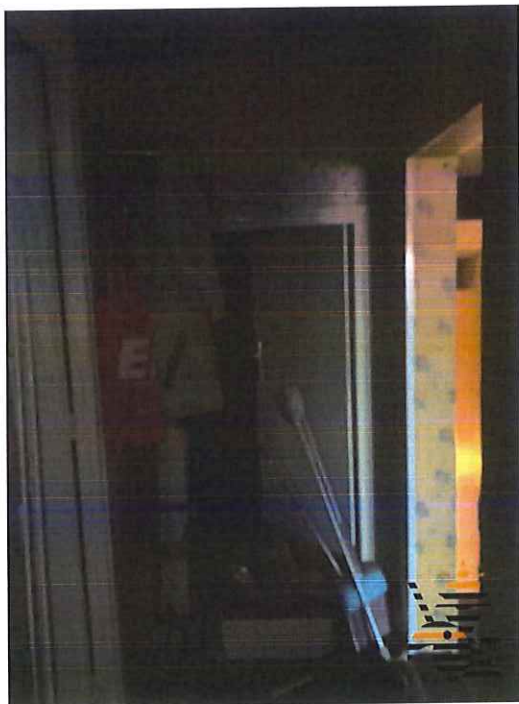
Murs : pour partie carrelés, pour le surplus tapisserie ancienne.

Plafond : placoplâtre peint avec poutres apparentes.

Sur le palier sol en moquette.







Grenier

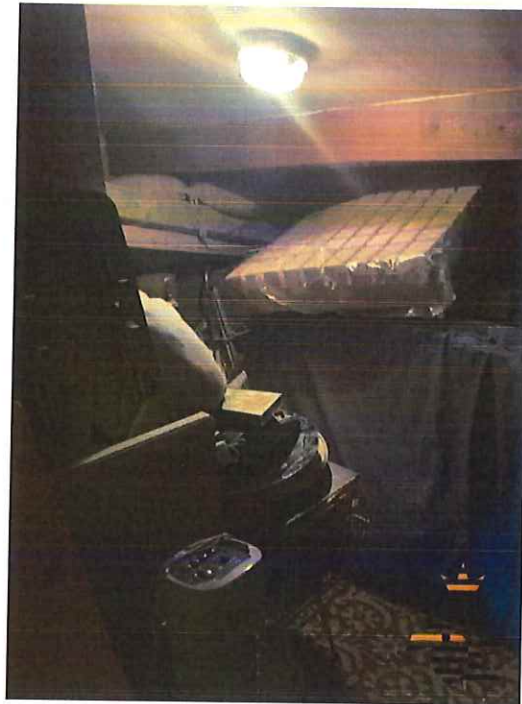
Sol : moquette.

Murs : tapisserie.

Plafond : tapisserie et poutres apparentes.

Equipements :

- Une porte d'accès en bois avec poignées ;
- Un point lumineux.



Salle de bains

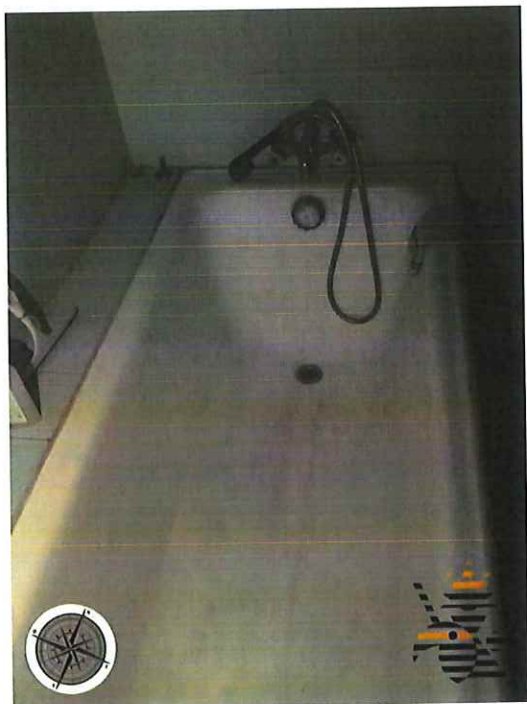
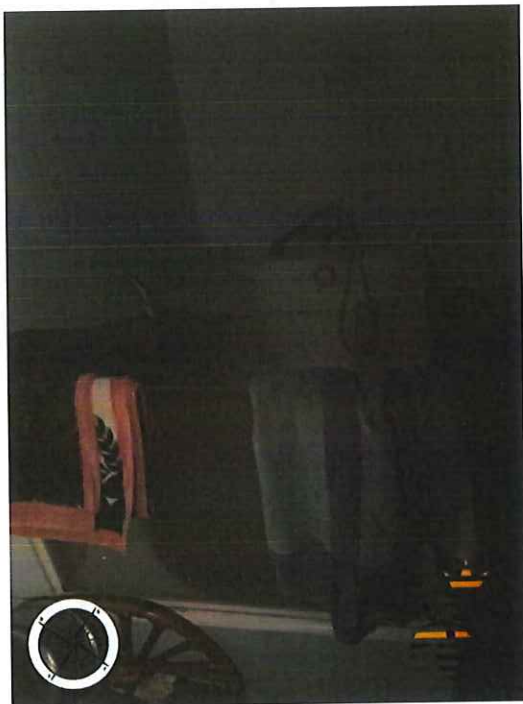
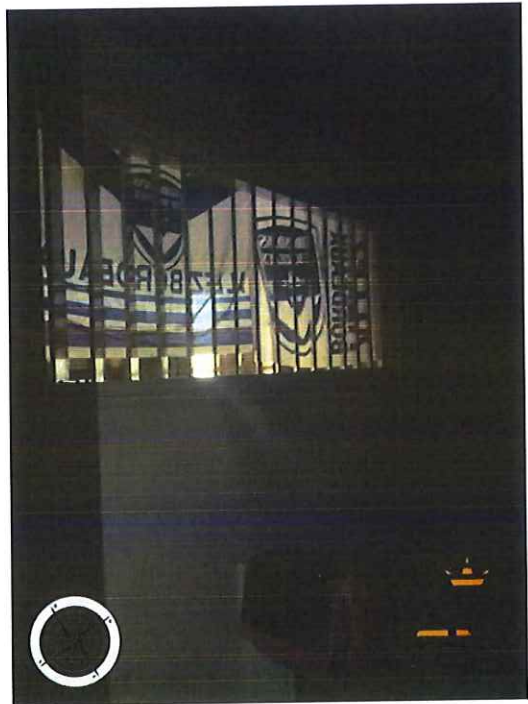
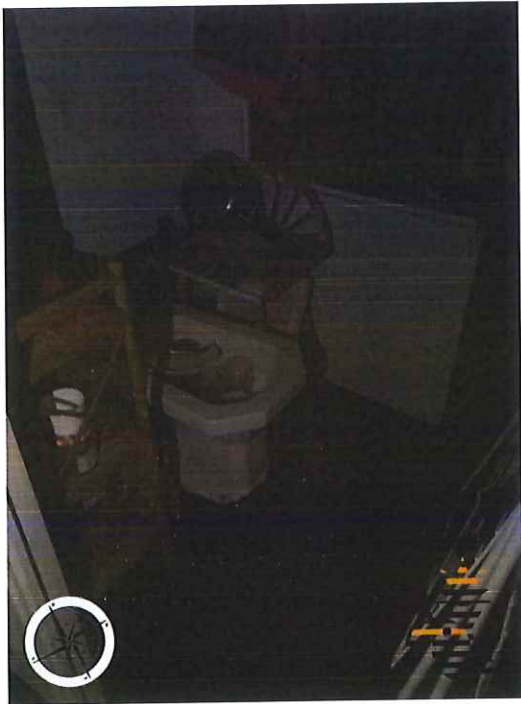
Sol : moquette.

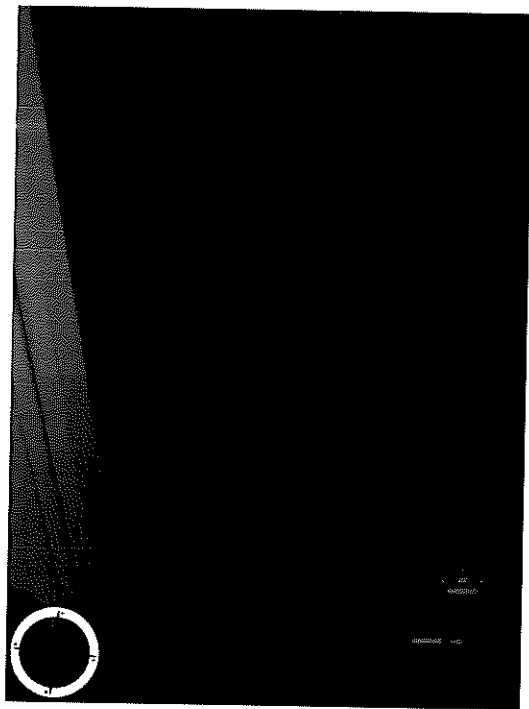
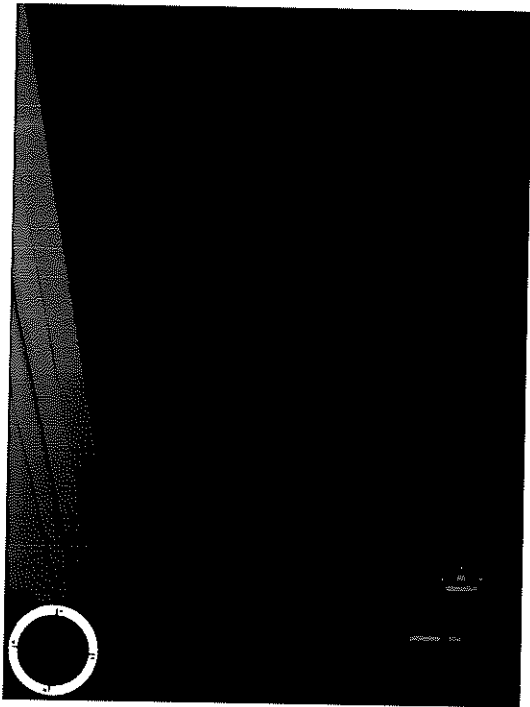
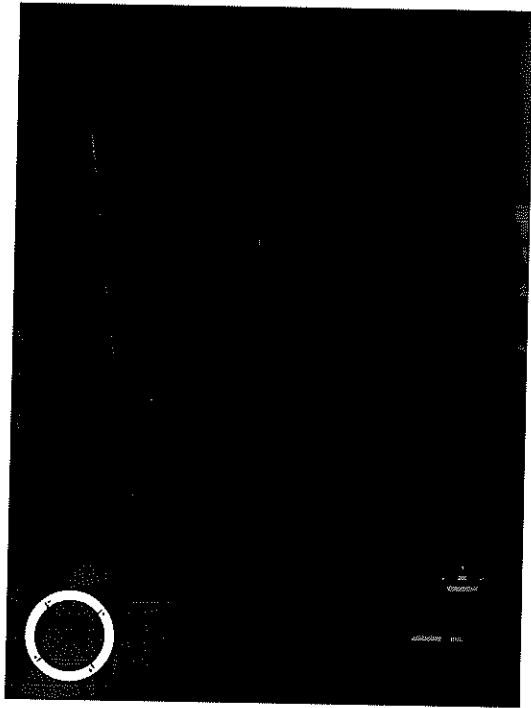
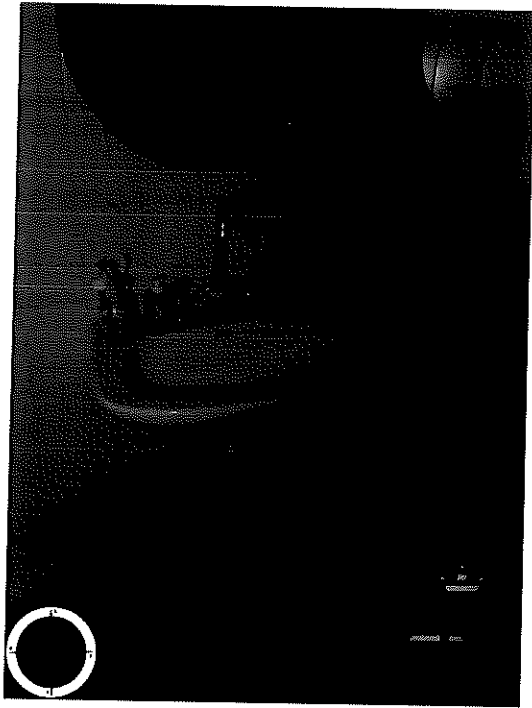
Murs : pour partie carrelage ancien, pour le surplus tapisserie.

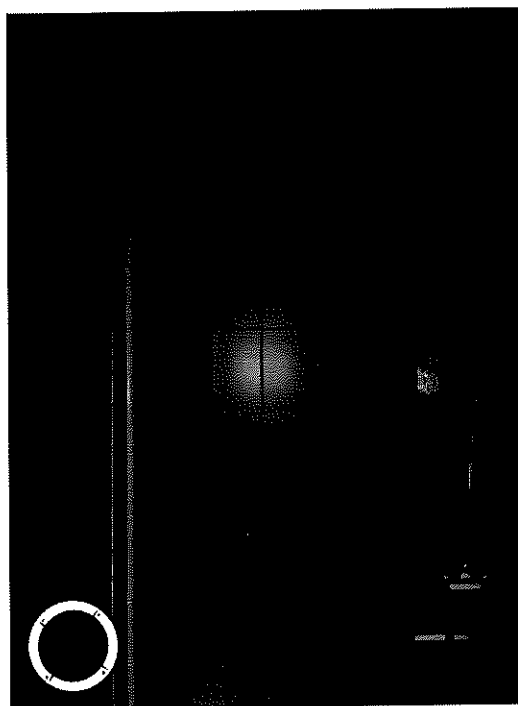
Plafond : tapisserie avec poutres apparentes.

Equipements :

- Une porte d'accès en bois ;
- Une baignoire usagée ;
- Un bidet ;
- Un lavabo avec robinet mélangeur ;
- Un petit placard ;
- Une ouverture fermée par des lames en bois qui donne sur la chambre attenante.







Chambre 1

Sol : moquette.

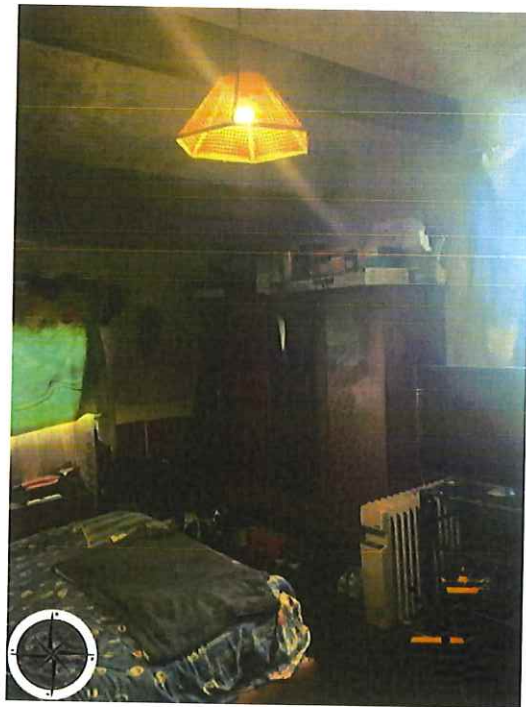
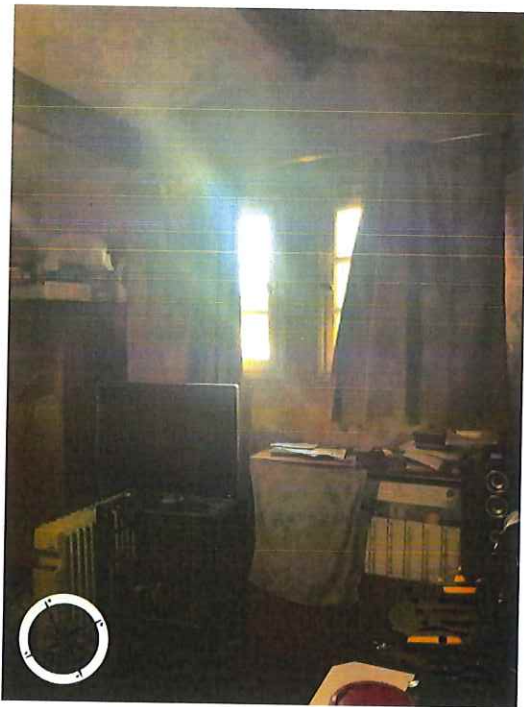
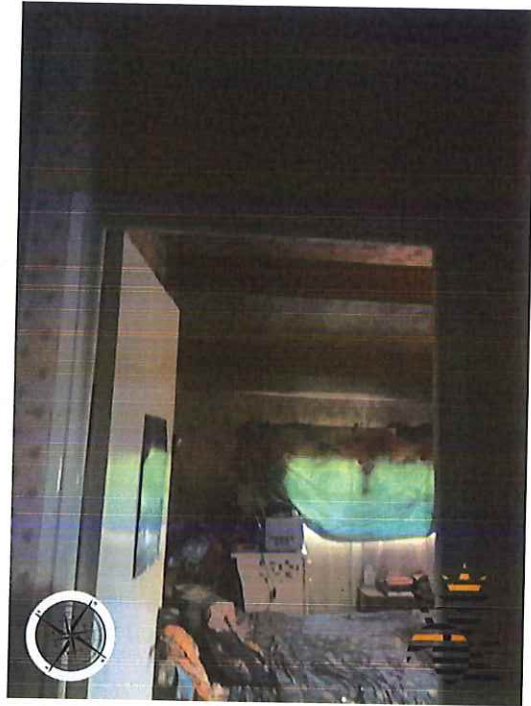
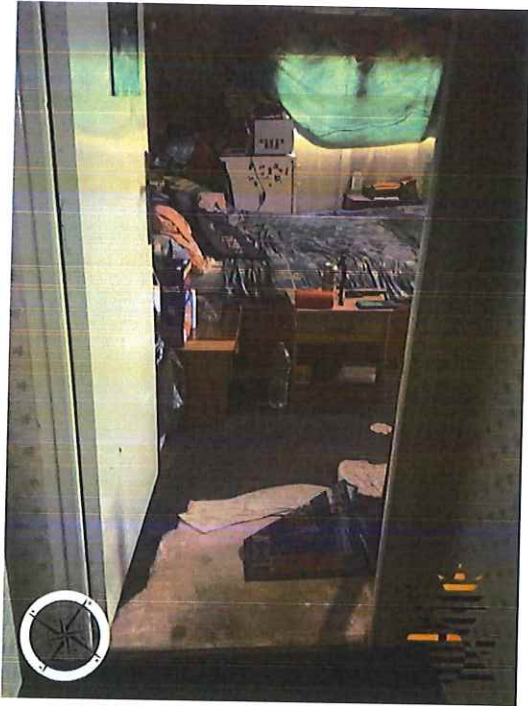
Murs : tapisserie ancienne, en mauvais état.

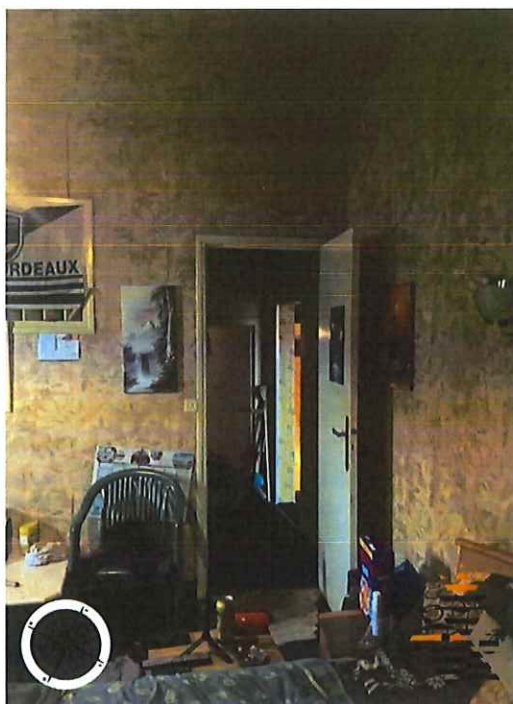
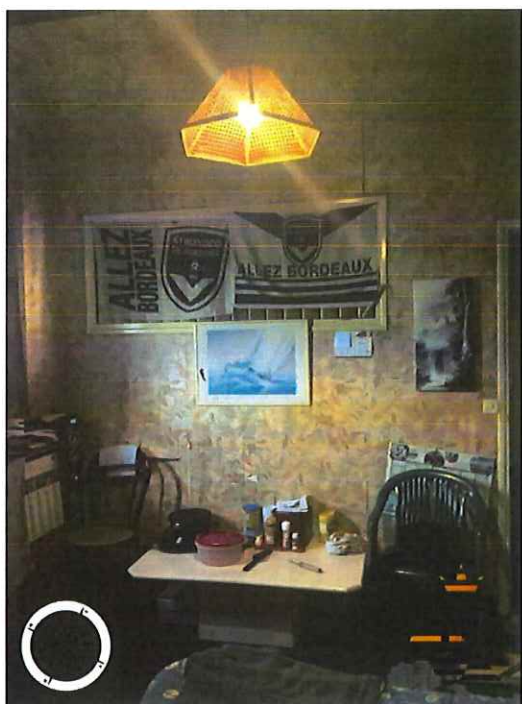
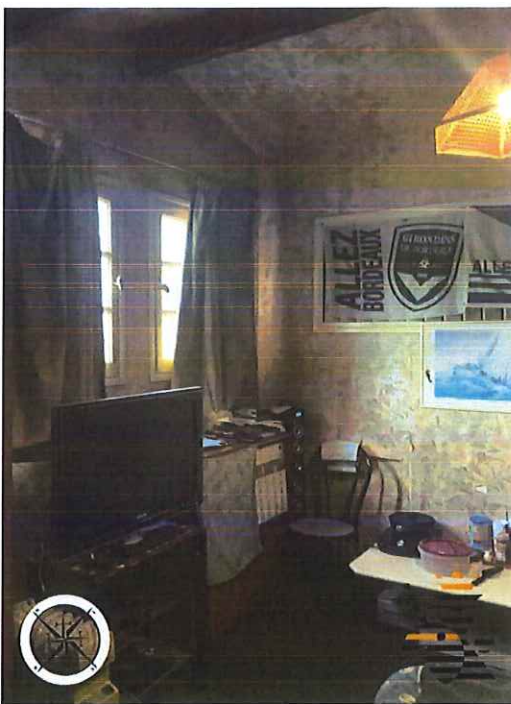
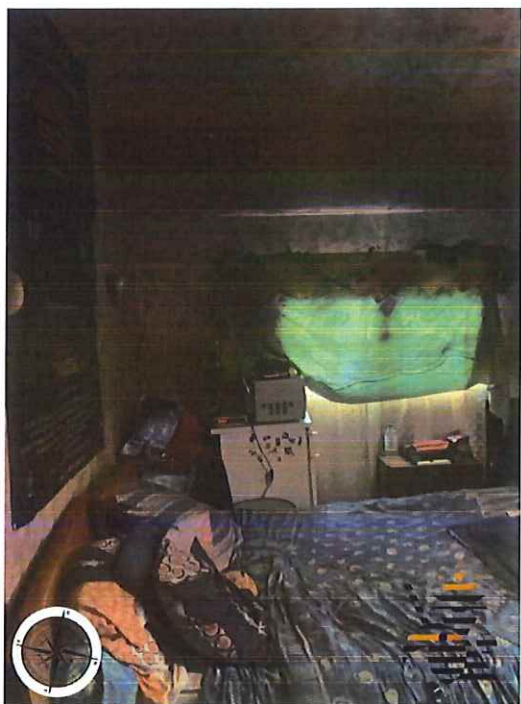
Plafond : tapisserie assortie, en mauvais état avec poutres apparentes.

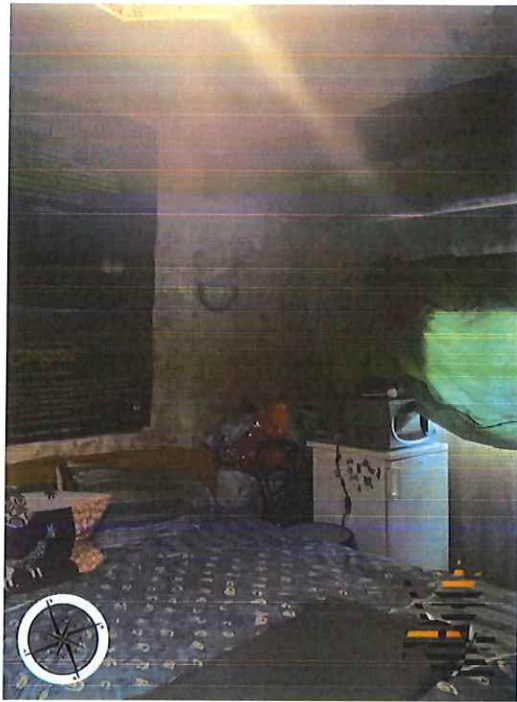
Cette chambre est située sous les toits et bénéficie d'une double exposition.

Equipements :

- Une porte d'accès en bois présentant un impact sur sa face extérieure avec double poignée et serrure ;
- Deux fenêtres simple vantail, simple vitrage en bois avec poignées, l'ensemble est en mauvais état ;
- Une fenêtre double vantail, simple vitrage avec poignée côté Sud-ouest, l'ensemble est en mauvais état ;
- Un point lumineux au plafond ;
- Deux appliques murales ;
- Un radiateur électrique d'appoint.







Chambre 2

Sol : moquette.

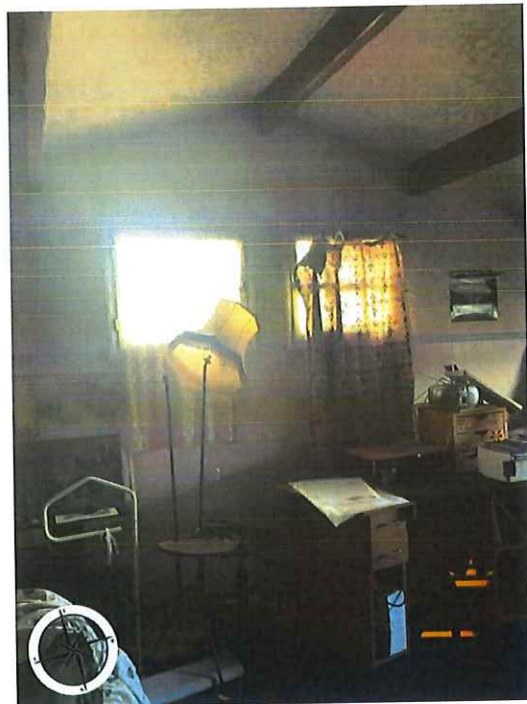
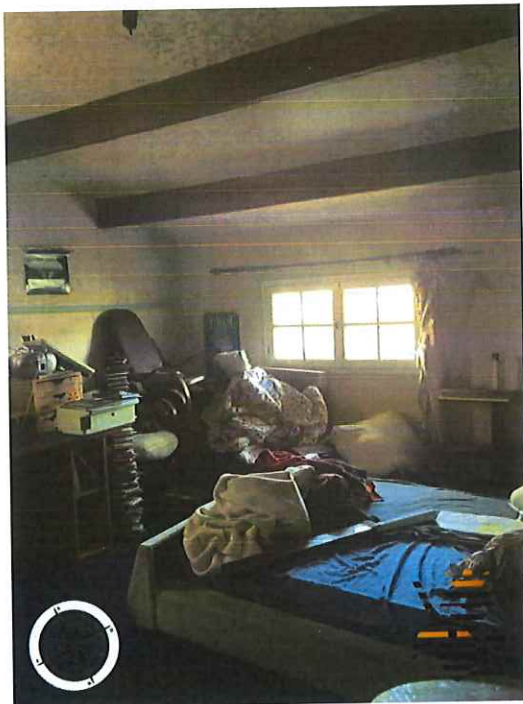
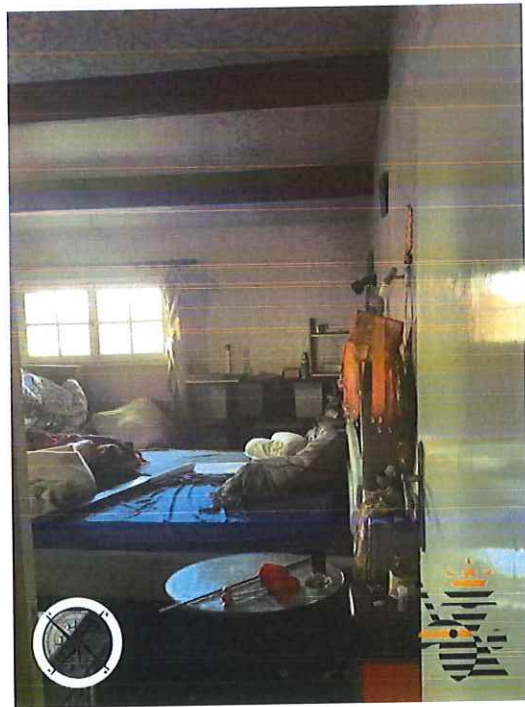
Plinthes : moquette.

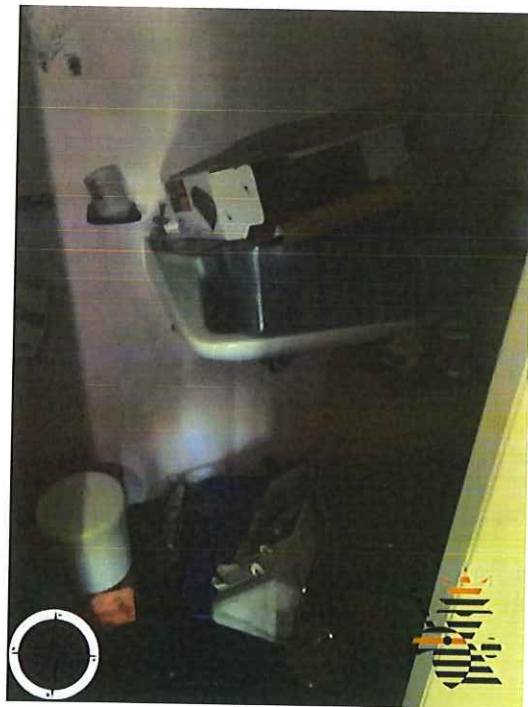
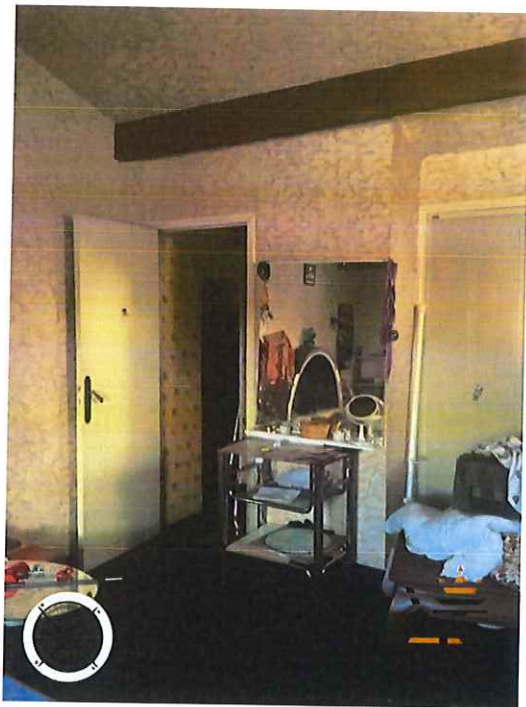
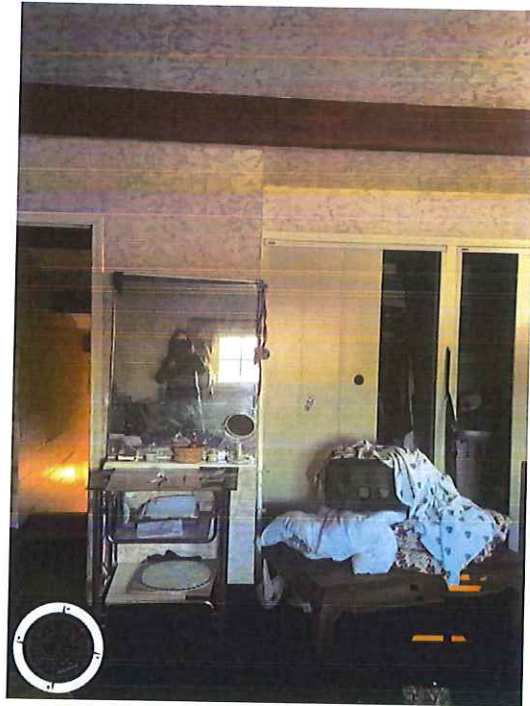
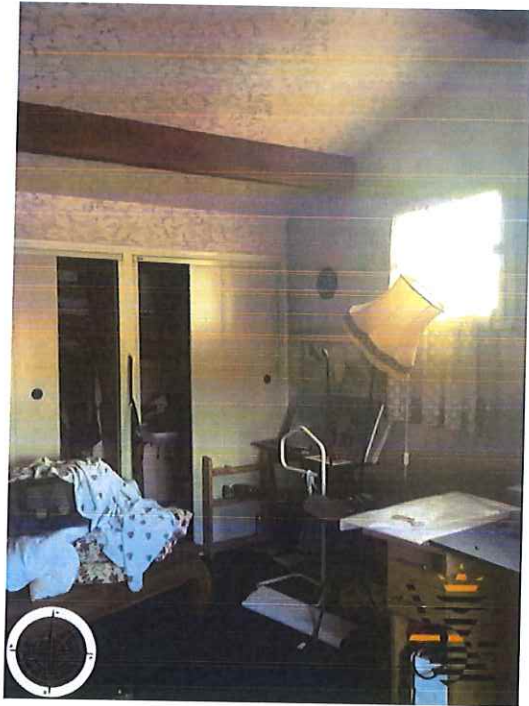
Murs : tapisserie.

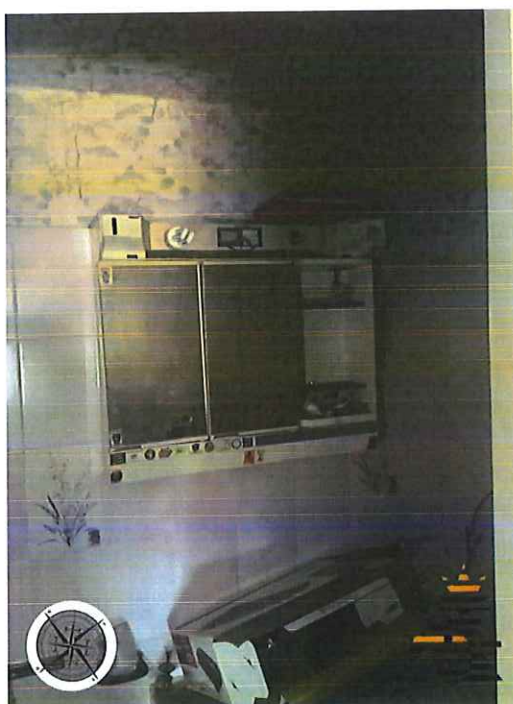
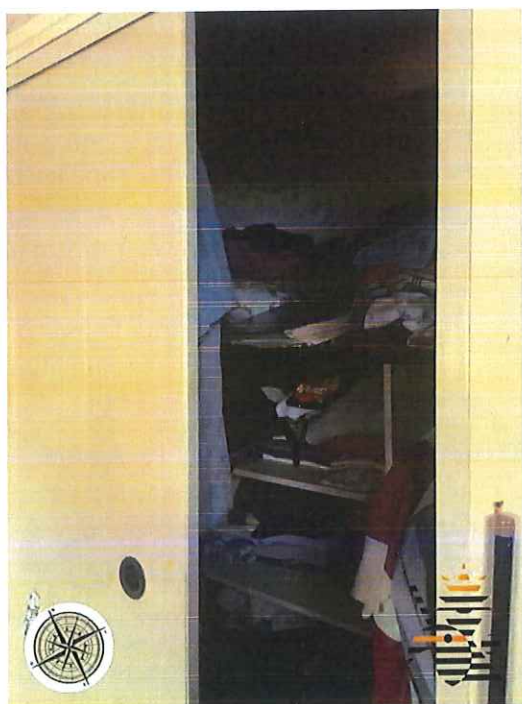
Plafond : tapisserie assortie, entre poutres.

Equipements :

- Une porte d'accès en bois avec double poignée et serrure ;
- La chambre bénéficie d'une double exposition avec deux fenêtres simple vantail, simple vitrage bois côté Sud et une fenêtre double vantail, simple vitrage bois côté Sud-ouest, l'ensemble est en mauvais état ;
- Un placard ;
- Un cabinet de toilette constitué d'un lavabo.







EXTERIEURS

Il s'agit d'une maison implantée au centre de la parcelle.

Le terrain est relativement plat.

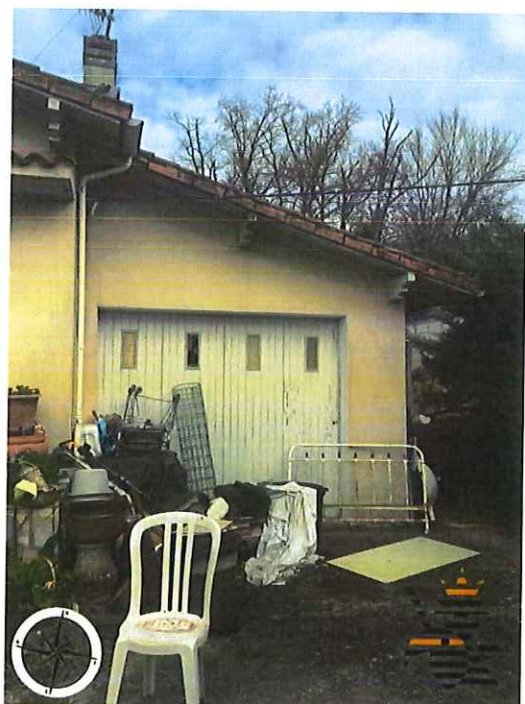
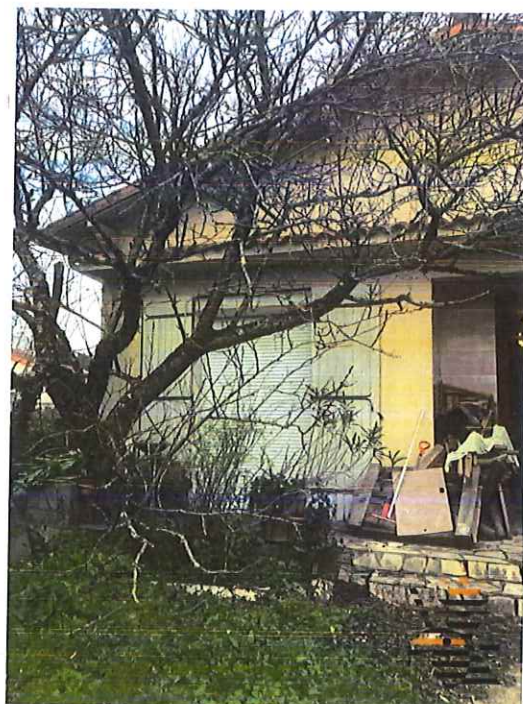
La parcelle est clôturée sur ses façades avant et arrière ainsi que sur sa façade Ouest. La façade est n'est que partiellement clôturée.

En façade avant, la parcelle est clôturée par un mur bahut surplombé d'un grillage. Le muret est peint et enduit avec un portail et un portillon métalliques en mauvais état d'usage et d'entretien

L'ensemble est ancien.

En façade arrière, le terrain est clôturé par un mur enduit, laissant un accès véhicule.

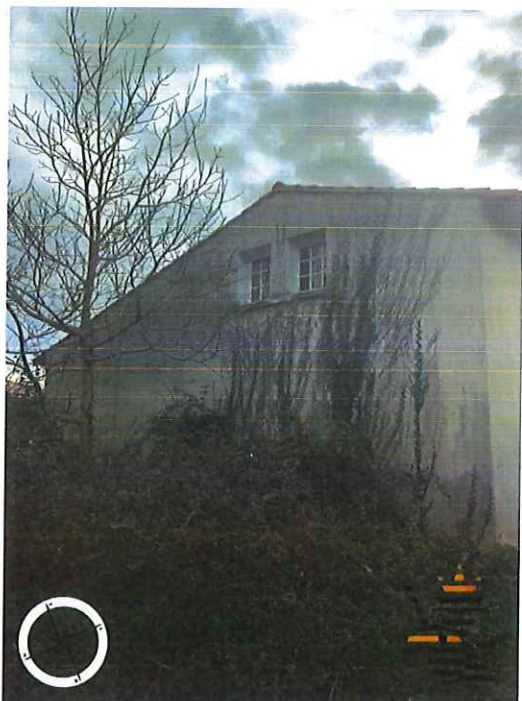
Façade avant :



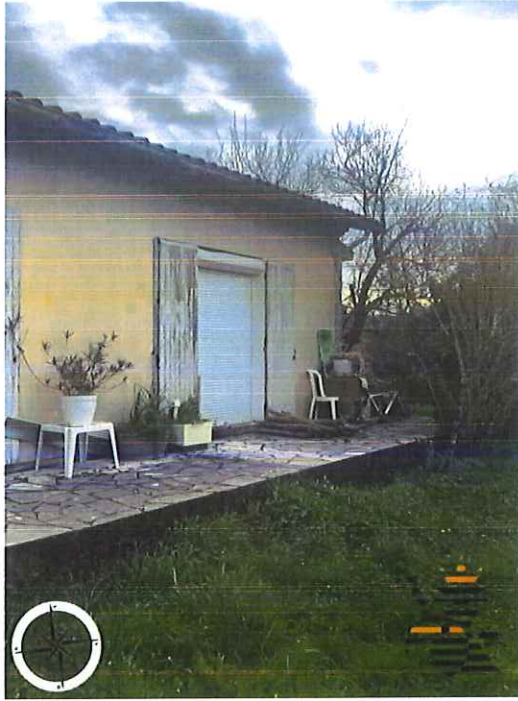
Pignon Est :



Façade arrière :



Pignon Sud-Ouest



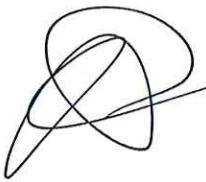
SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



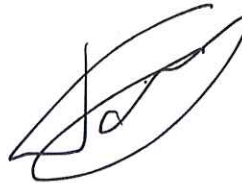
M. BONNET Maxime
Serrurier



M. DE PRYCK Jean-Charles
Police Municipale



M. MAURAN Nicolas
Police Municipale



M. FATRAS Christian
Police Municipale



M. CABARET TOM
Diagnosticteur AUGRY

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 56 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Suzanne MEYNARD-TALLEC
Commissaire de Justice