EXPEDITION

SELARL MORIN RENARD

Commissaires 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
Mail : morin.renard.hj17@orange.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE CINQ MARS A 14 H 30

A LA REQUETE DE :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros – Siège social : 1 parvis Corto Maltese – CS 31271 – 33076 Bordeaux cedex – RCS Bordeaux n+353 821 028 – Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 – Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce « n°CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGI 16, rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 Paris La Défense cedex, prise en la personne du Président de son Directoire domicilié(e) en cette qualité audit siège

Laquelle m'expose par l'intermédiaire de Maître François LEROY, Avocat au barreau de SAINTES, membre de la SCP inter-barreaux ROUDET – BOISSEAU – LEROY, demeurant 76 Cours Lemercier à SAINTES (17100) :

Je vous requiers à l'effet de dresser un Procès-Verbal de Description d'un immeuble situé à NIEUL LES SAINTES (17810), 15 rue de la Laiterie et [illegible]

Déférant à cette réquisition,

Je Maître MORIN Stéphane, Commissaire de justice associé près la Cour d'Appel de POITIERS, membre de la SELARL MORIN RENARD, y demeurant 15-17, Faubourg Taillebourg 17412 SAINT JEAN D'ANGELY soussigné,

Me suis rendu sis 15 rue de la Laiterie 17810 NIEUL LES SAINTES

Où là étant en présence de :

- Monsieur ROBIN Nicolas, pour CHARENTE EXPERTISES
- Monsieur

J'ai procédé et constaté ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION GENERALE

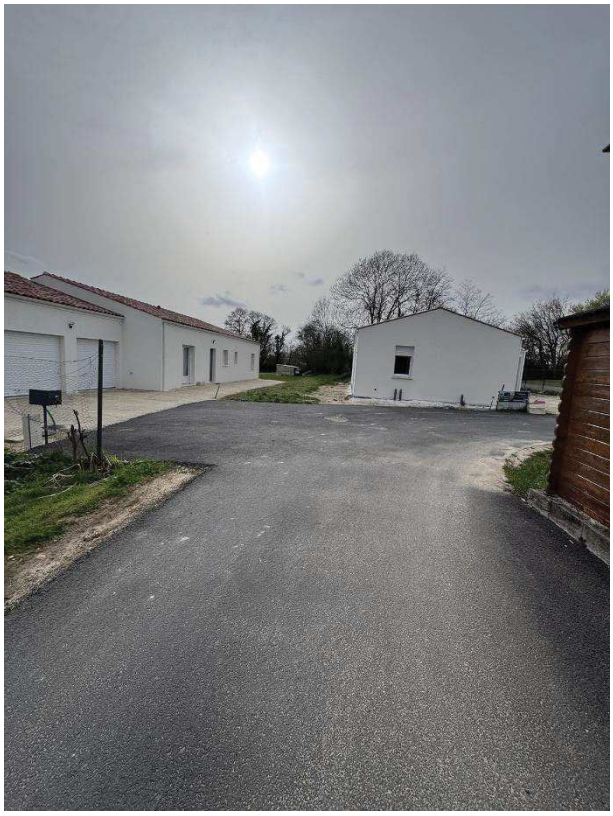
Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation et commercial, comprenant une maison d'habitation, un bâtiment à usage commercial et autre bâtiment à la suite, avec un terrain sur l'arrière, le tout cadastré AH n°302 pour 23 ares 22 centiares et AH n°303 pour 28 centiares.

La façade de la maison est d'architecture 1900 -1920.

La parcelle AH n°303 est intégrée à la rue Chaudrier.

Il existe une belle surface de jardin donnant côté lotissement qui peut permettre la construction d'une maison.













PARCELLE AH N°303

SITUATION GEOGRAPHIQUE

L’immeuble se situe rue de la Laiterie, un des axes principaux de NIEUL LES SAINTES.



Nieul-lès-Saintes appartient à la couronne périurbaine de SAINTES (banlieue ouest), offrant toutes les infrastructures scolaires, commerciales, sportives etc…

Elle comprend environ 1200 habitants.

DESCRIPTION EXTERIEURE

LA PARCELLE AH n°303

Elle est située dans le prolongement de la grande parcelle AH n°302.

La parcelle AH n°303 est une parcelle qui a été cadastrée au frais de la commune, en raison de l’existence d’un nouveau lotissement situé à l’arrière de la propriété.

Je constate la présence de trois bornes en alignement pour délimiter cette parcelle en forme de triangle, permettant l’élargissement de la route Chaudrier menant à ce nouveau lotissement.









LA PARCELLE AH n°302

Il s'agit d'une grande parcelle comprenant le local commercial, la maison d'habitation et un grand jardin.

La partie professionnelle se situe à droite de la maison d'habitation. Il s'agit d'un grand et long bâtiment avec un faitage unique. Il est constitué de deux parties, la première à usage d'atelier et la seconde à usage de stockage.

Elle est actuellement occupée par l'entreprise RICHAUDEAU.

Il s'agit d'un vieil immeuble qui possède une très grande porte, au droit du faitage et un autre portail roulant en acier qui est situé sur la droite de l'immeuble.

Au-devant, côté droit, il existe un grand espace recouvert de béton avec, côté gauche, la présence d'avaloirs et de trappes.

Le trottoir appartient à la commune.

,




RICHAUDEAU
E.S.
DEPOT
DEPANNAGE
PNEUMATIQUES
AGRICOLE
PONTS LOURDS


RICHAUDEAU
E.S.
DEPOT
DEPANNAGE
PNEUMATIQUES
AGRICOLE
PONTS LOURDS



A gauche, accolée à la partie professionnelle, la maison d'habitation.

La façade est recouverte d'un enduit gratté style 1900 avec des pierres d'entourage en très bon état.

Au rez-de-chaussée, un perron surélevé en bon état.

Des ouvertures en bois avec une peinture qui se délite légèrement, avec de jolies ogives.

En partie haute, un chéneau et une corniche en très bon état.

Les pierres de soubassement sont en bon état.

Les trappes d'accès au bucher sont en bon état.







Le mur pignon gauche est recouvert d’un crépi ancien, faïencé sur l’ensemble.





Sur l’arrière, côté jardin, les murs du bâtiment professionnel sont crépis et recouverts de lichens.



Une descente de gouttière qui donne sur la partie jardin.

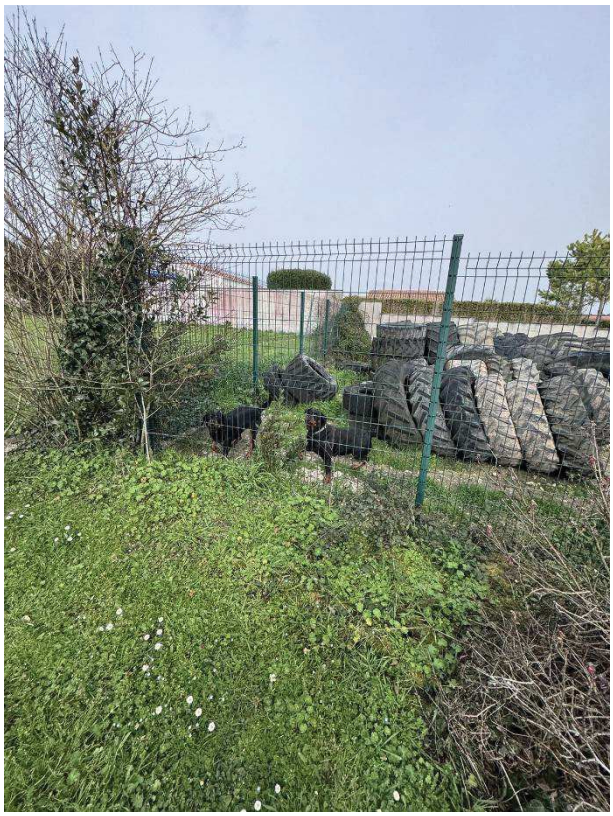


A l’arrière du bâtiment, une partie jardin à vocation professionnelle, de stockage de pneus, parfaitement scindée par des panneaux en treillis soudé. Actuellement, cette partie est occupée par deux chiens.

Côté droit, la limite de propriété se fait par un mur en escalier recouvert d’un crépi.













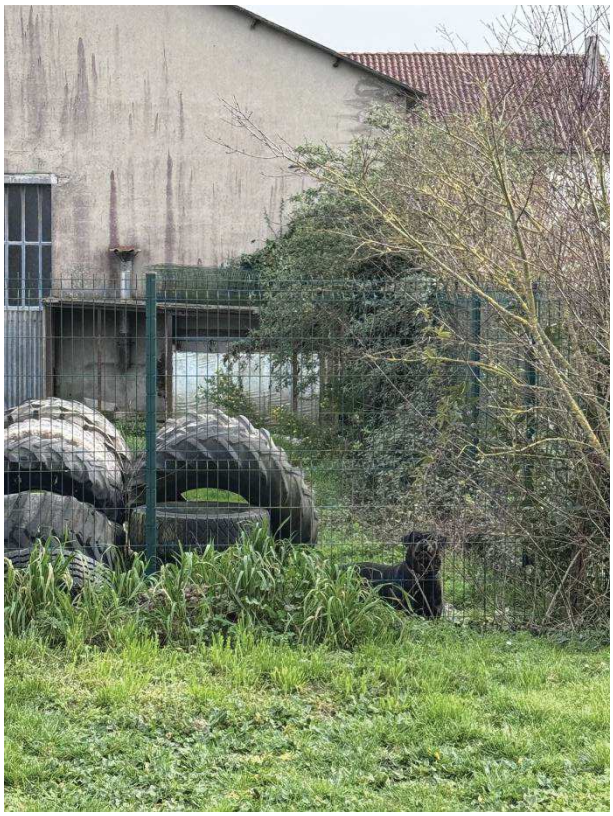


Photo de la propriété depuis la rue située à l’arrière de la parcelle avec un grand jardin.

Je constate l’absence de clôture, sur le côté donnant sur le lotissement.



A gauche, la limite de propriété se fait par une clôture grillagée constituée de piquets avec un grillage à poule.







Un ensemble d’arbustes et arbres, le long de la limite de propriété.









Je laisse à gauche la partie professionnelle pour accéder à droite, à la partie jardin qui se prolonge en parallèle du grand hangar.







Je me dirige vers la maison avec cette seconde partie de jardin.





La toiture recouverte de tuiles mécaniques, présente une assez bonne planimétrie.

Le faitage est en bon état général. La soupente est en lambris dont un morceau s’est détaché. Je constate la présence de petites fissures de structure en partie haute.



A droite, une grande cheminée sans chapeau.

La façade arrière est recouverte d'un crépi très ancien en assez bon état général. Le crépi présente des traces de lichen.

Elle comprend, à l'étage, deux ouvertures avec des volets bois qui donne sur un grenier.

En partie basse, une porte fenêtre qui donne sur la cuisine, équipée de volets en bois anciens.

Une porte donnant sur un chai.

Une porte latérale donnant sur la partie professionnelle.

Un auvent avec une structure en bois amovible qui n'est pas cadastré.









Le long de la partie professionnelle, un chenil ancien avec une toiture en éverits et des murs maçonnés.



DESCRIPTION INTERIEURE

LE BATIMENT PROFESSIONNEL

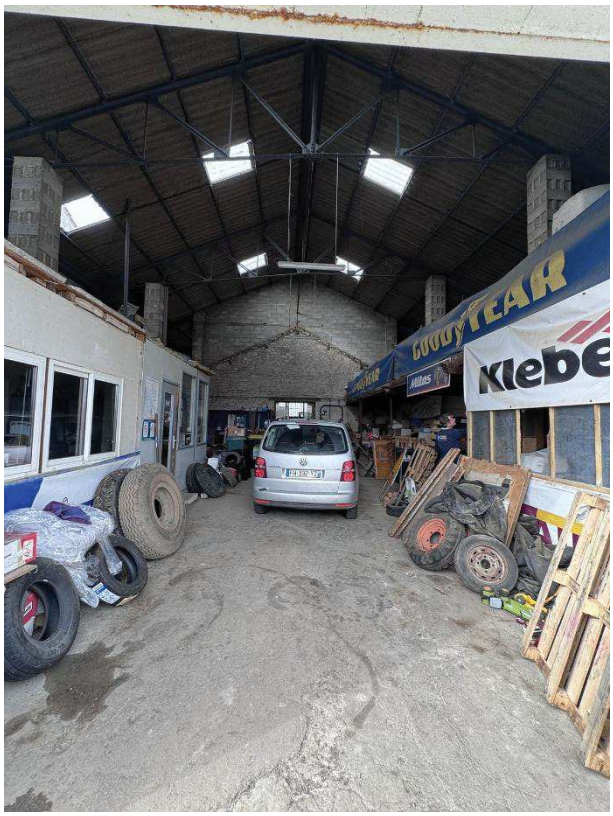
LA PARTIE GARAGE

L’accès se fait par une grande porte sur rail.

Elle est constituée d’une pièce de stockage à droite et d’un bureau administratif à gauche.

Plafond
Des poutrelles en acier sur l’intégralité avec côté maison des chéneaux en acier, recouvertes d’éverits amiantés.

En éclairage naturel, huit panneaux translucides.


GOODYEAR
Klebe







Murs
Des pierres apparentes avec une surélévation en parpaing.



Sol
Une chape ciment sur l'intégralité.



Equipements
Un compteur électrique et un compteur d'eau indépendant.

Cette première partie comprend à gauche, une partie bureau avec à la suite, des sanitaires et à droite, une réserve.

La partie bureau est constituée de placoplâtre et équipée de fenêtres en aluminium double vitrage.

A l'arrière de cet espace bureau, il existe un local indépendant comprenant des toilettes.





Il existe un espace de rangement, au-dessus de la partie bureau, accessible par un escalier métallique. Il s'agit d'une grande galerie entre la première partie de garage et la deuxième partie professionnelle à usage de stockage.




MICHELIN


HAPPY CAT

L’ESPACE BUREAU



Plafond et murs
Un placoplâtre peint en bon état général avec des points lumineux.

Sol
Un linoléum.

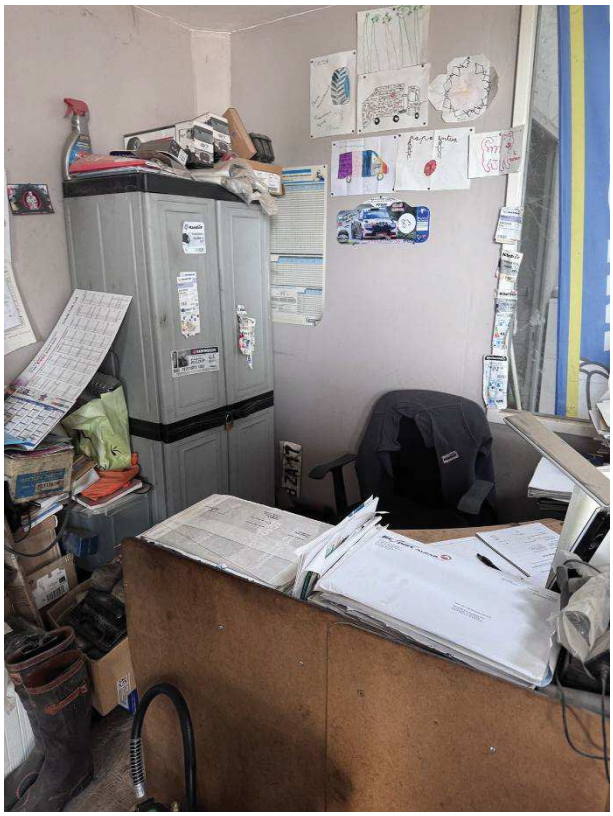
Equipements
Deux espaces de bureau et une salle d’archives fermée par une porte isoplane accessible depuis le garage.

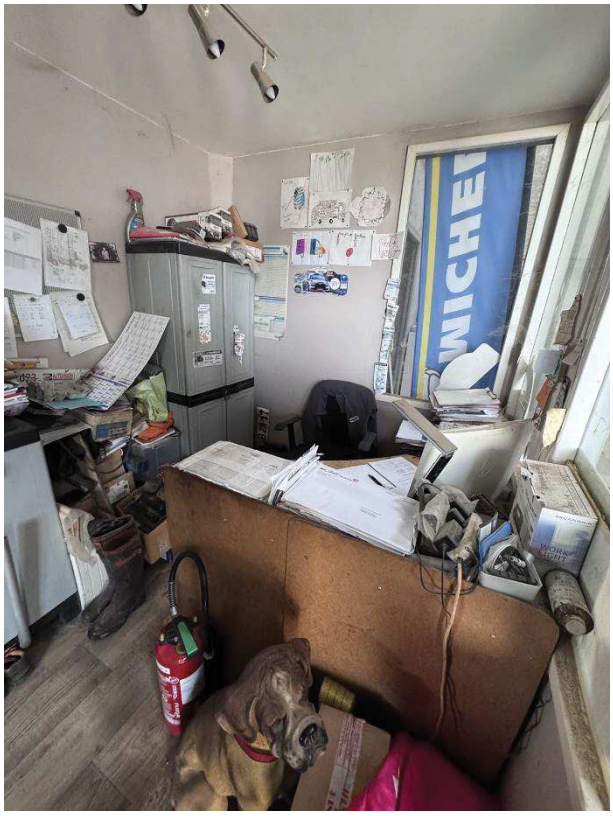
Des fenêtres donnant sur le garage.

Une baie et une porte d’accès vitrée donnant directement sur la rue. Actuellement, elle n’est pas utilisée.

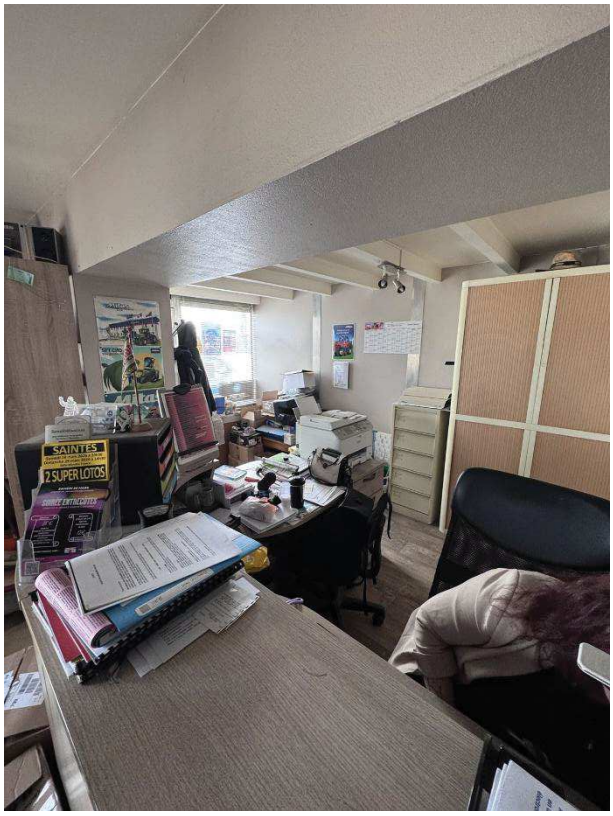
Des radiateurs électriques.

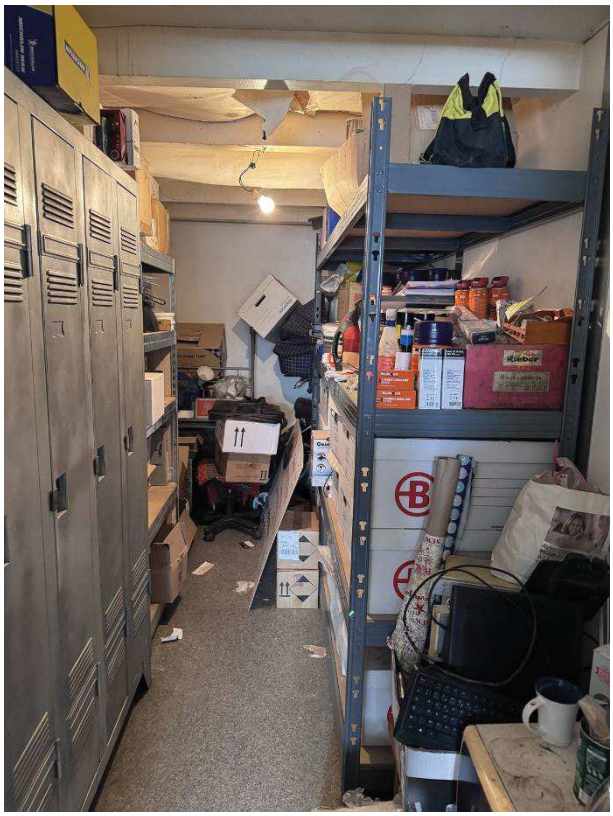
Une réserve.

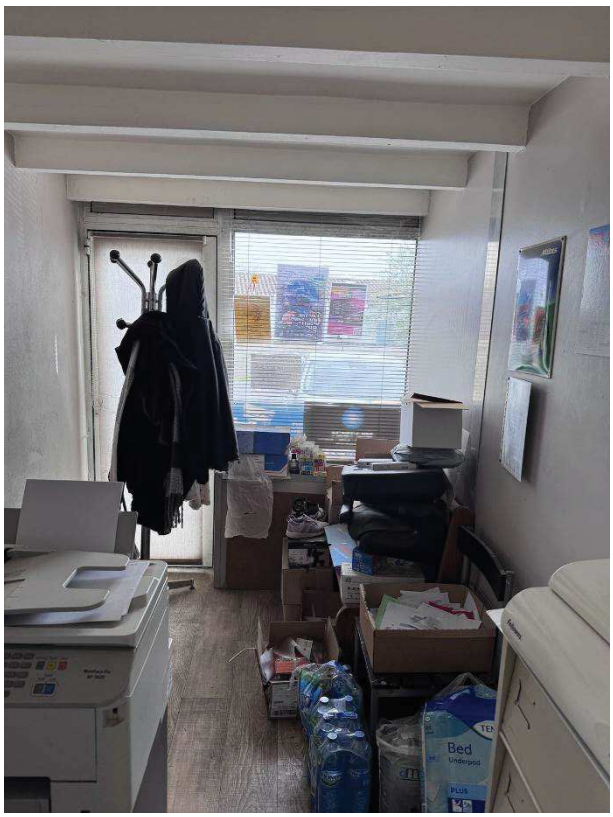


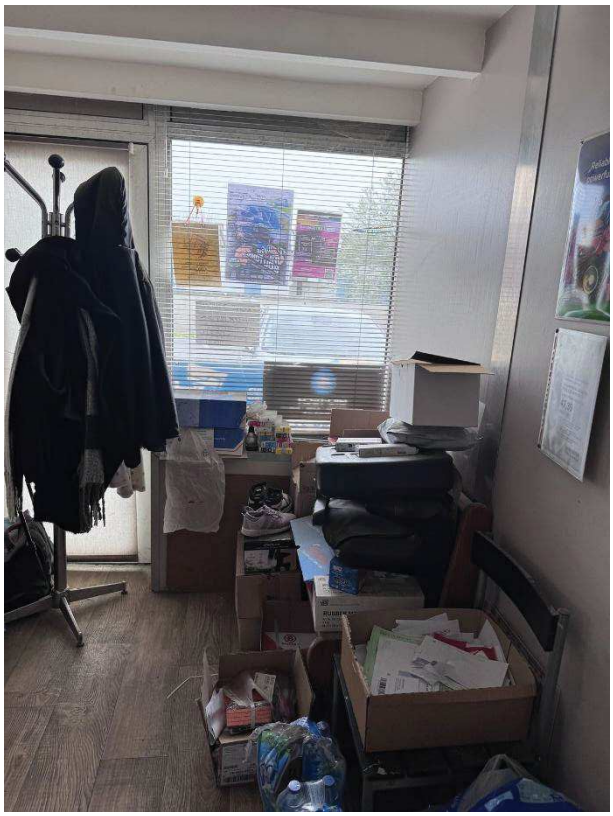





SAINTES
2 SUPER LOTOS




Bed

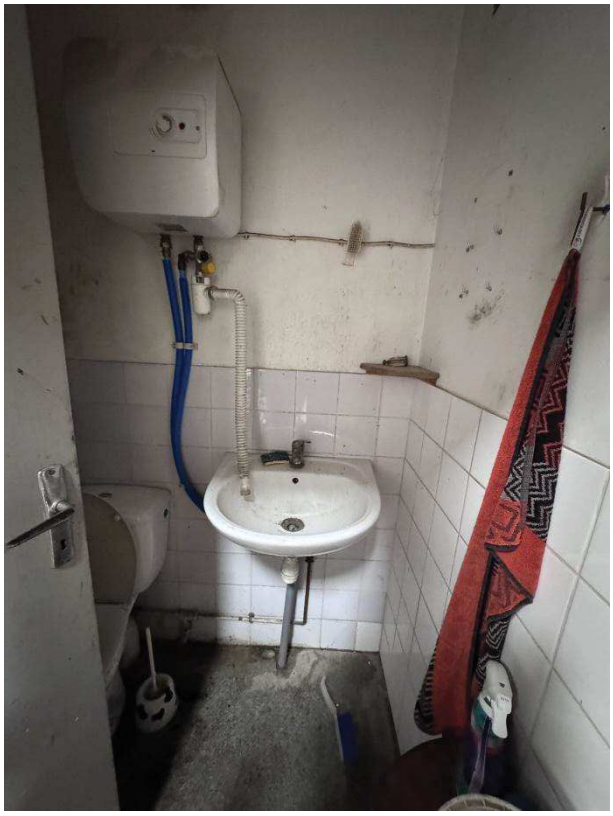




LES TOILETTES

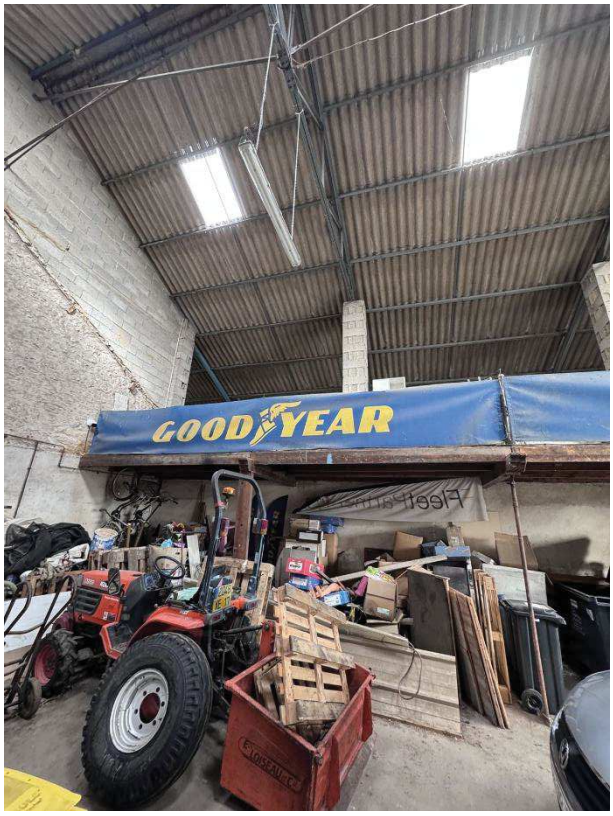
Ils sont équipés d'un bloc WC, d'un lavabo et d'un chauffe-eau électrique.

Le tout étant fermé par une porte isoplane.



A droite, la réserve est constituée de parement bois avec un système électrique ancien et un système plus récent avec des prises étanches.



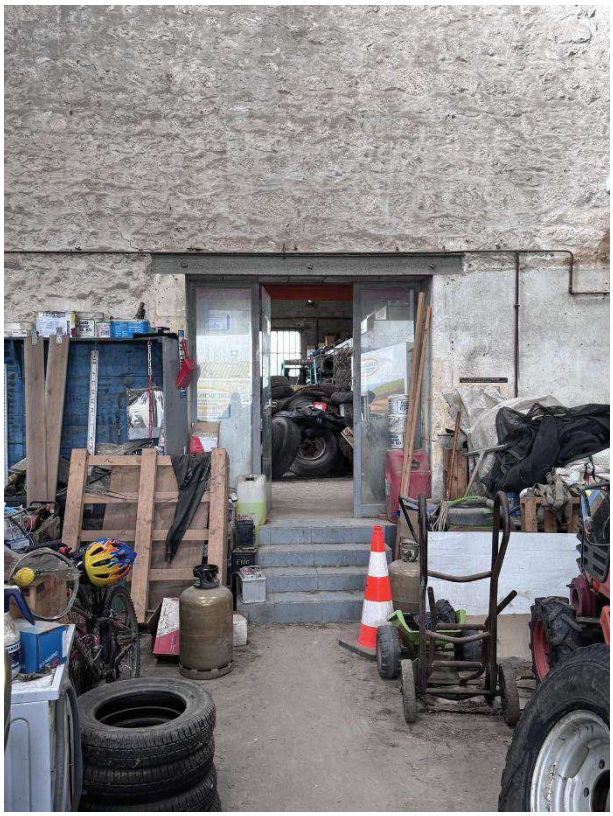


A l’arrière, l’espace atelier.





Ensuite par le biais de quatre marches et d'une structure vitrée, j'accède à la zone de stockage.



Il s’agit d’un immense hangar destiné à titre professionnel au stockage de pneus notamment à usage agricole.

Ce grand espace de stockage est accessible par les quatre marches depuis l’espace garage ainsi que par le grand portail depuis la rue.

LA ZONE DE STOCKAGE

Plafond
La continuité de la structure métallique vue dans la partie garage.

Murs
Des parpaings bruts et la même structure avec les murs historiques en moellon.

Sol
Une grande chape béton

Equipements :
De grandes baies en métal avec verre opacifié.

Des ensembles de rampes avec néon.

Une rampe d’accès depuis la rue qui présente une déclivité égale aux quatre marches vues précédemment.

L’ensemble est sécurisé avec un système de surveillance avec des caméras.

Un grand portail métallique donnant sur rue.



Le disjoncteur.

Le tableau électrique.


EXTINCTEUR
CLASSES ABC





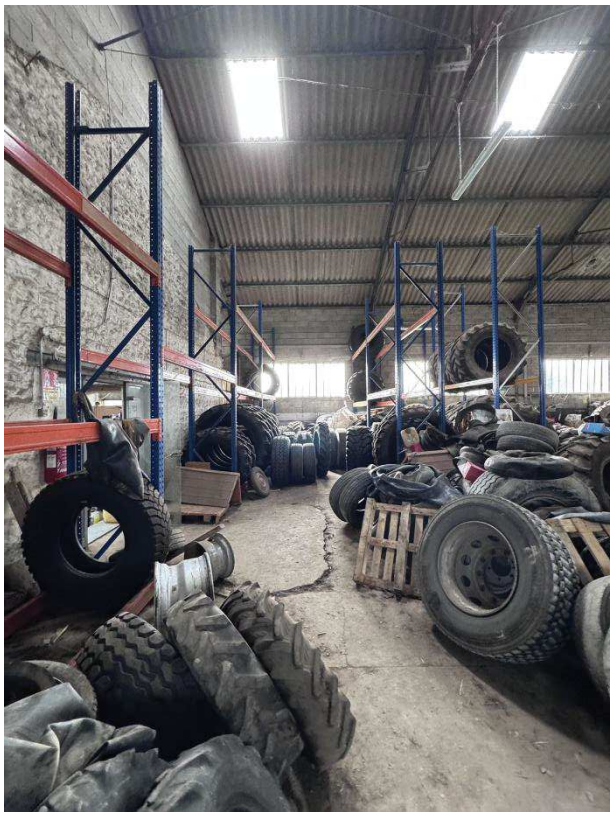






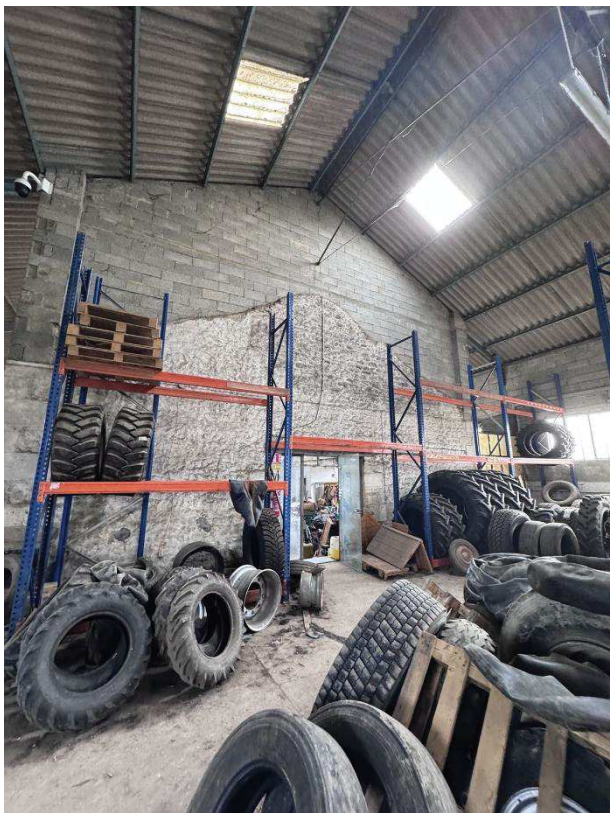




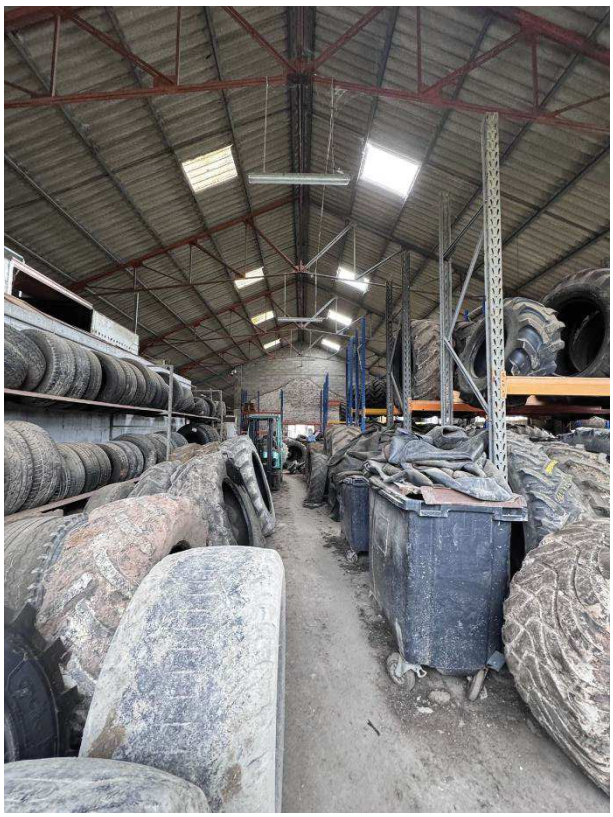












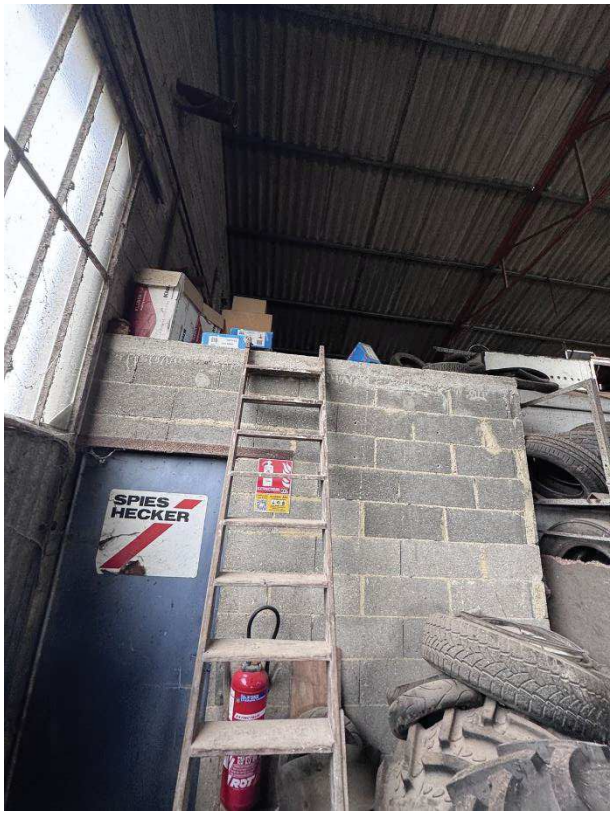
Un portail donnant sur le jardin à l’arrière de l’immeuble.



Sur l’arrière, à l’extrémité droite, une cabine peinture et entre le mur du fond et cette cabine, un local réserve.



Le local réserve.


SPIES
HECKER


SPIES
HECKER



La cabine peinture.





Au-dessus de la cabine de peinture, une hotte aspirante.



Au fond, après la cabine peinture, de vieilles installations sanitaires inutilisés comprenant des toilettes et une douche, l'ensemble étant ancien.





LA MAISON D'HABITATION

Il est à noter que les plafonds sont à une hauteur de trois mètres.

Elle est également équipée d'un compteur d'eau indépendant.

L'ENTREE

Plafond
Un plafond traditionnel avec un point lumineux avec ampoule.

Murs
Une peinture bleue.

Sol
Un carrelage ancien avec plinthes assorties en assez bon état général.

Equipements
Un radiateur de chauffage central immédiatement à gauche en entrant.

Un escalier en bois menant à l'étage.





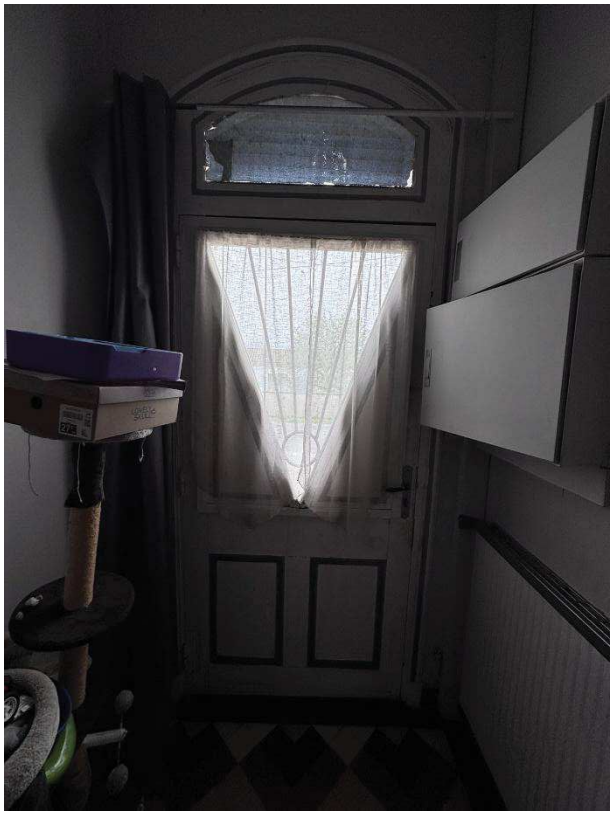
Deux coffrets comprenant le disjoncteur de la maison, le tableau électrique et un compteur électrique 30 mA. L'installation a été revue dans les années 80.



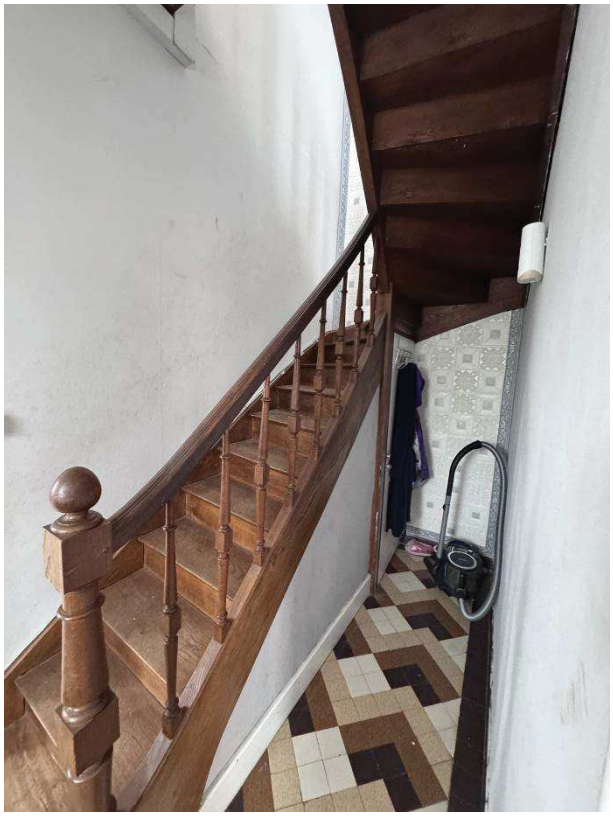




Une porte d’accès en bois avec vitrage et grille de défense et en partie haute, une imposte fixe.

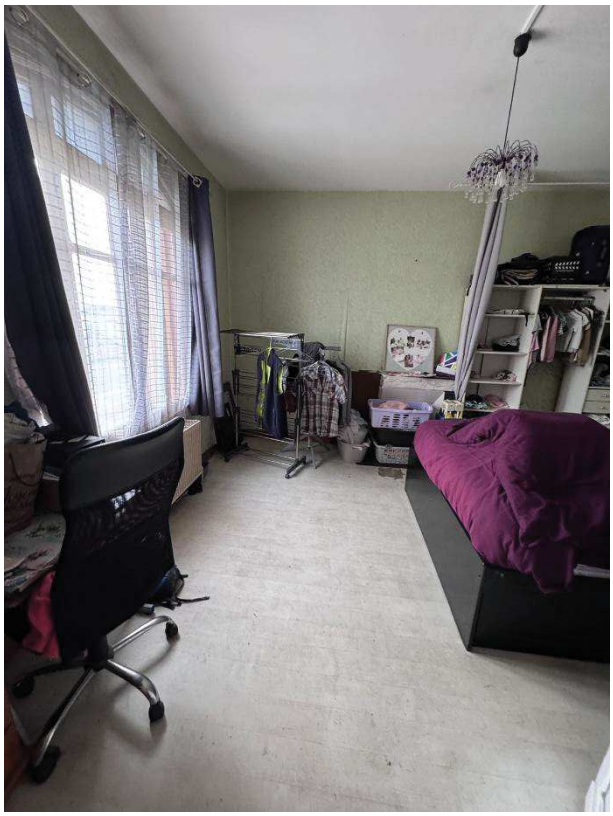


Un placard sous l’escalier.



Immédiatement à gauche, une première chambre accessible par une porte ancienne moulurée.

LA CHAMBRE 1





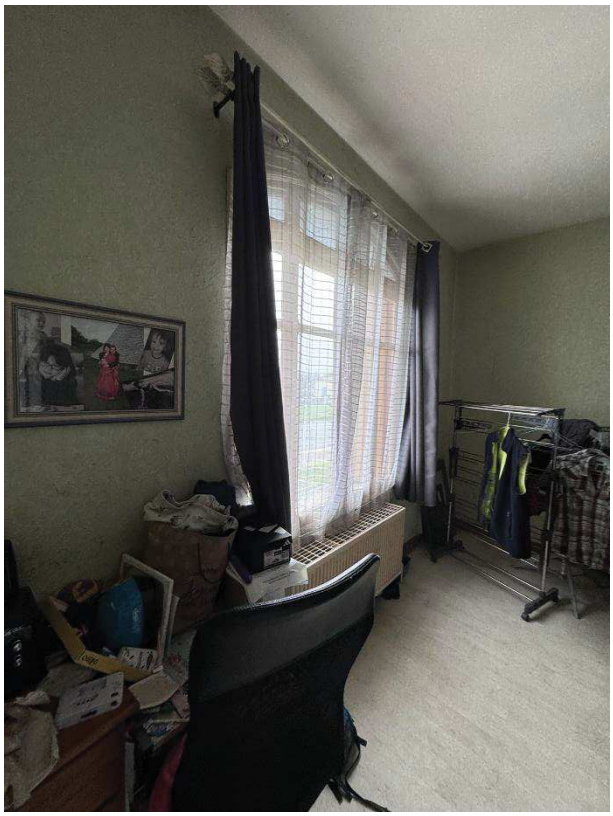
Plafond
Un plâtre traditionnel avec un point lumineux.

Murs
Une tapisserie ton vert.

Sol
Un linoléum blanc.

Equipements
Une fenêtre en bois.

Un radiateur de chauffage central.



Une cheminée qui a été coupée pour moitié.



De retour dans l’entrée, côté droit, le salon.

LE SALON



Plafond
Un plâtre traditionnel peint en blanc.

Murs
Une tapisserie.

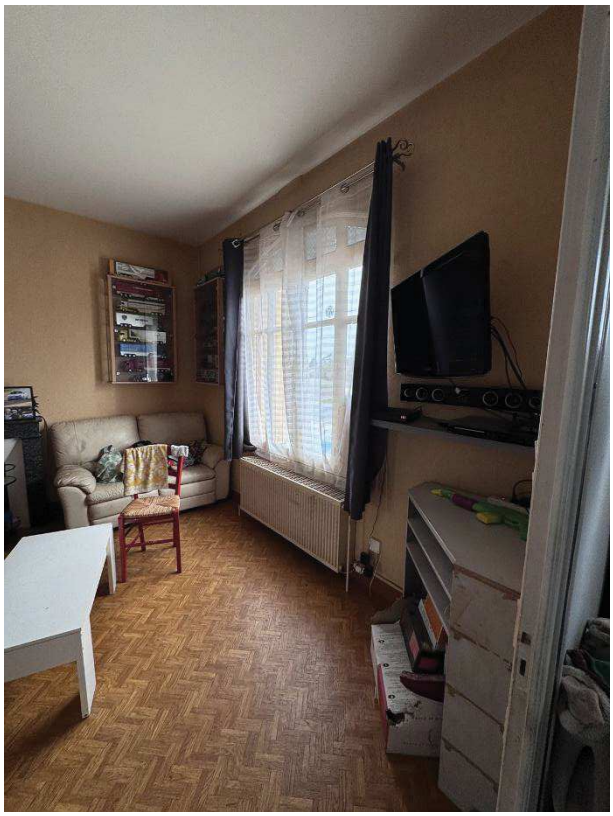
Sol
Un linoléum imitation parquet.

Equipements
Un grand radiateur de chauffage central situé sous la fenêtre.

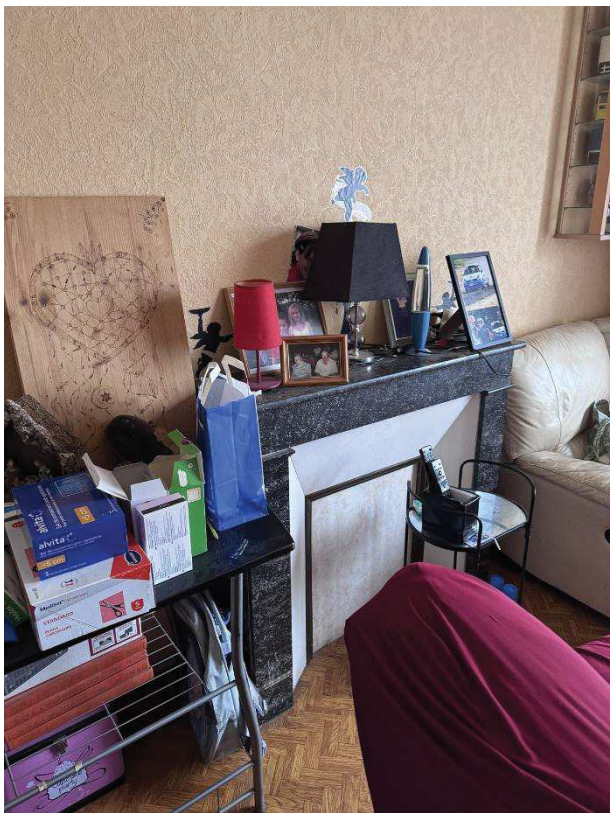
Une fenêtre en bois.

Un petit radiateur radiant accumulateur situé au fond de la pièce.

Une cheminée en marbre noir.







Depuis ce salon, une porte en bois vitrée donne accès à la cuisine qui donne elle-même sur le jardin.



LA CUISINE

Plafond
Un plâtre traditionnel avec un point lumineux avec ampoule.

Murs
Ils sont peints.

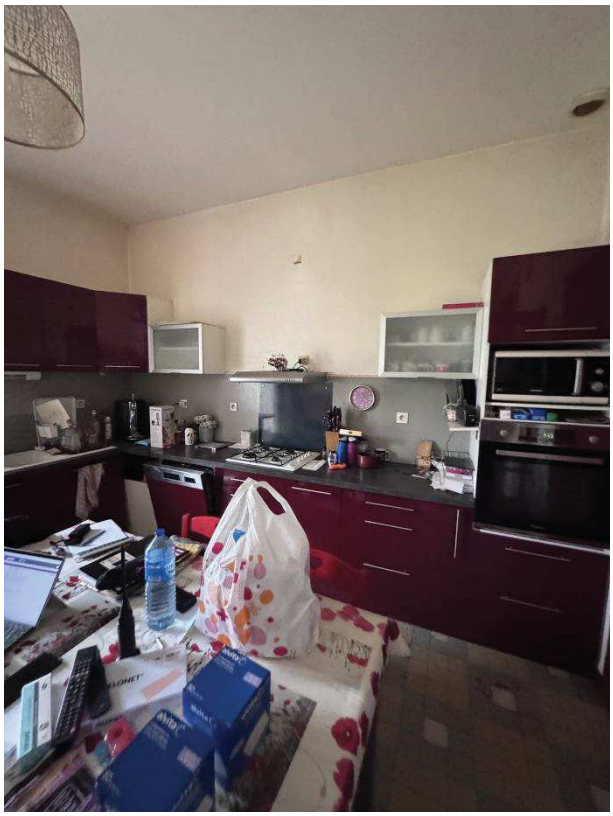
Sol
Un carrelage ancien en très bon état général avec des plinthes assorties.

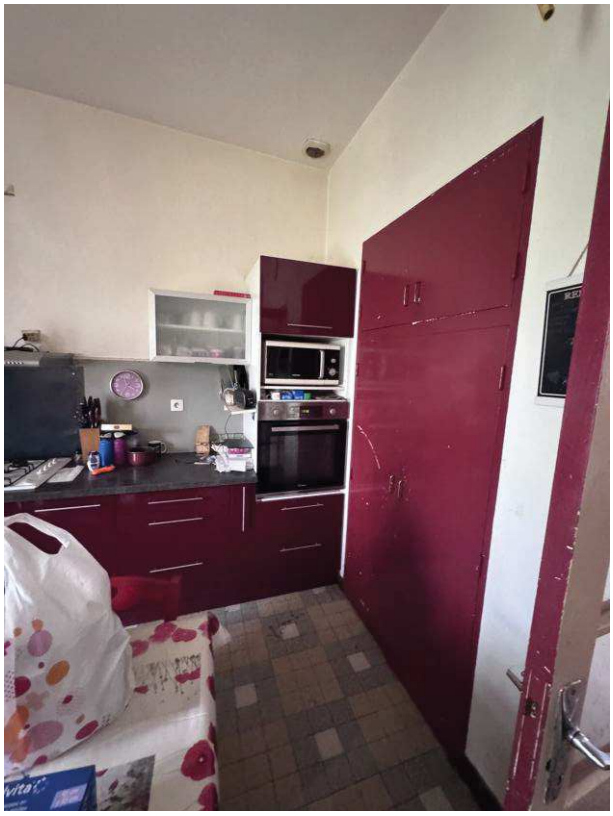
Equipements
Des prises électriques et interrupteurs qui ont été revus.

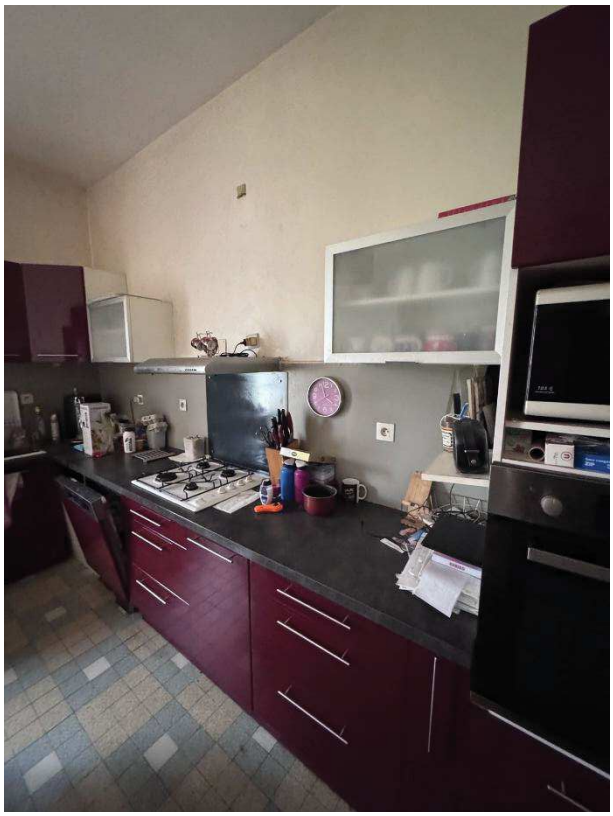
Une cuisine équipée couleur grenat moderne sur le pan de mur droit avec un placard d'époque à droite.

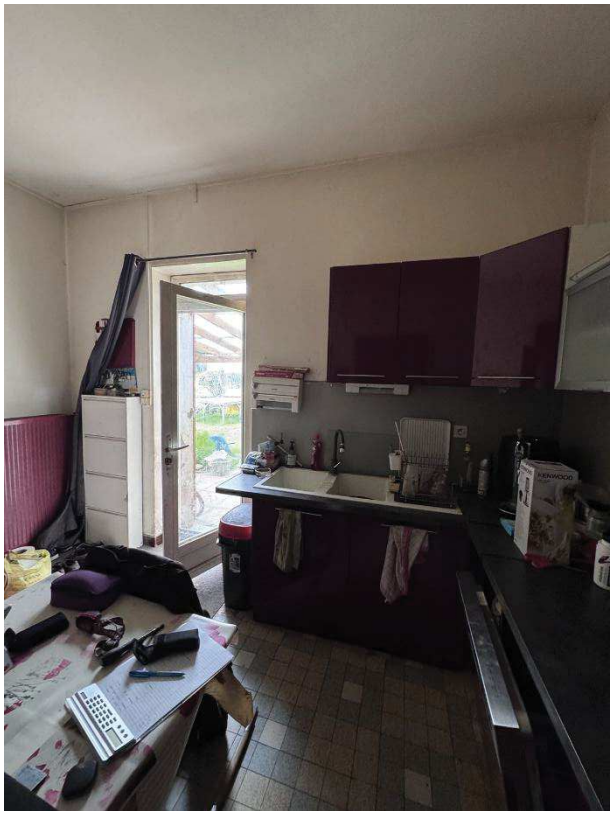
A gauche, un grand radiateur de chauffage central.

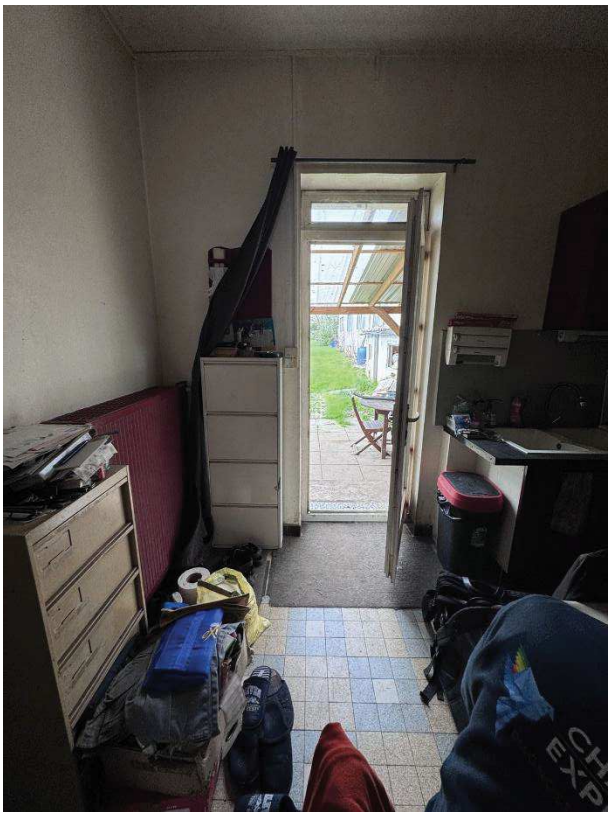
Une porte en PVC double vitrage avec une imposte fixe qui donne sur la terrasse.

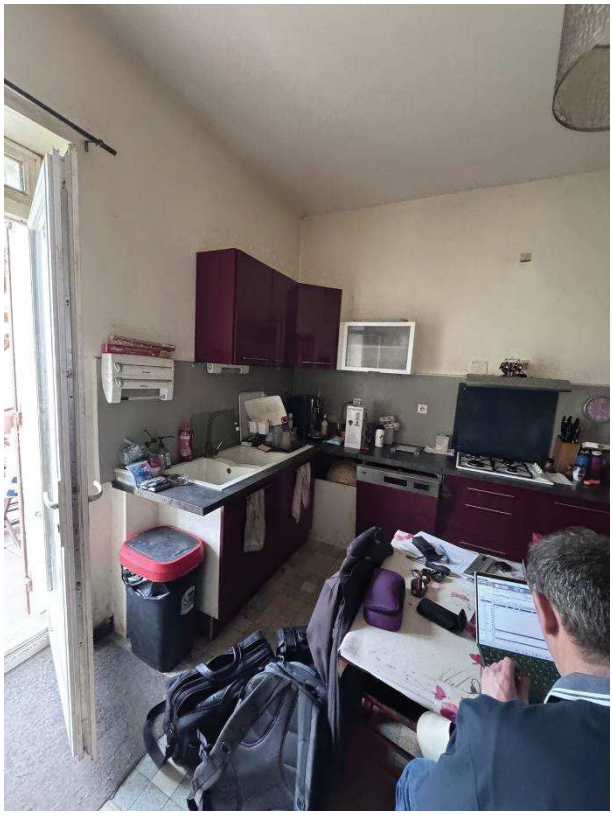







KENWOOD









A gauche, un accès aux toilettes et à une salle d'eau.

LES TOILETTES

Une première partie avec une petite entrée, cagibi avec placard, et ensuite la cour.



Plafond
Un lambris peint en blanc avec une grille de ventilation.

Une vieille ampoule.

Murs
Ils sont peints en blanc puis un lambris en PVC sur la deuxième partie.

Sol
Un carrelage ancien à petits carreaux.

Une fenêtre avec une lumière naturelle liée à la présence d'une porte avec vitrage dans le cellier.



LA SALLE DE BAIN

Plafond
Un placoplâtre avec des joints refaits.

Murs
Ils sont faïencés.

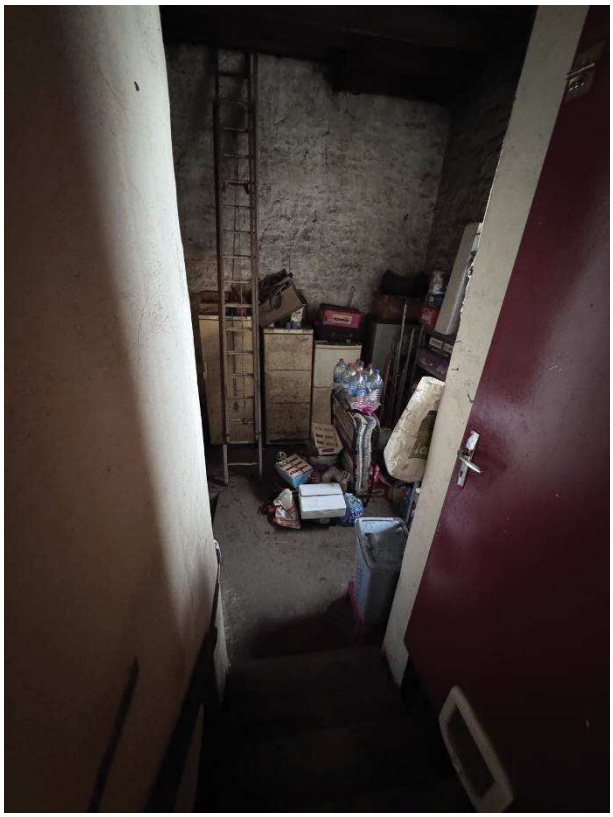
Sol
Un parquet flottant épais.

Equipements
Une douche à l'italienne carrelée.

Des meubles de salle de bain.



Une porte en face donne sur un cellier qui lui-même permet d’accéder aux caves situées sous la maison. Il s’agit d’une porte isoplane avec une chatière qui donne sur cinq marches.



LE CELLIER

Murs
Des moellons sur l'ensemble.

Sol
Une chape brute.

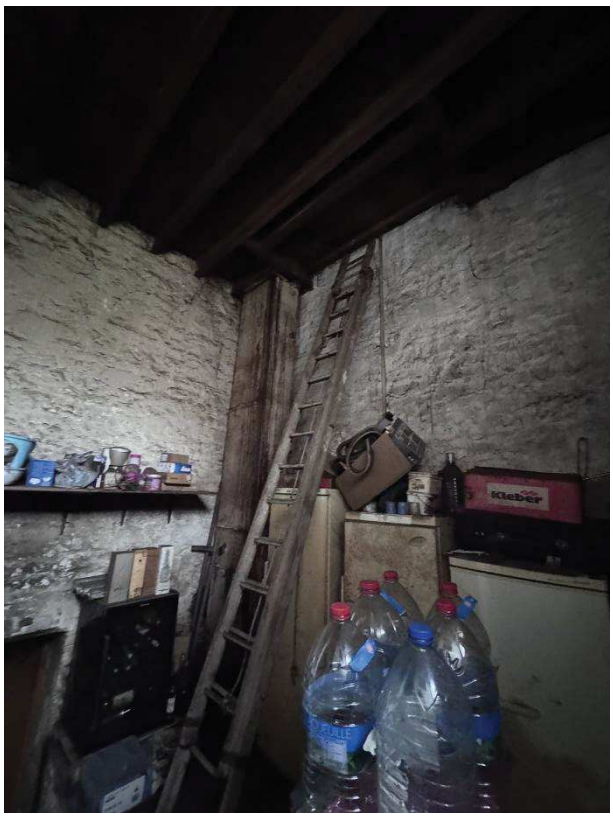
Equipements
Une porte ancienne avec une imposte fixe qui donne sur le jardin et la fenêtre donnant sur les toilettes.



Une grande échelle qui permet d'accéder à l'arrière de l'ensemble, sur une trappe donnant sur un vaste grenier

Dans les combles, la charpente est en très bon état général.





Un grand accès comprenant la chaudière, un grand bucher et une grande cave.

Une chaudière à bois.

Un ballon d’eau chaude.

De l’autre côté, un bucher avec une trappe qui donne à l’extérieur.











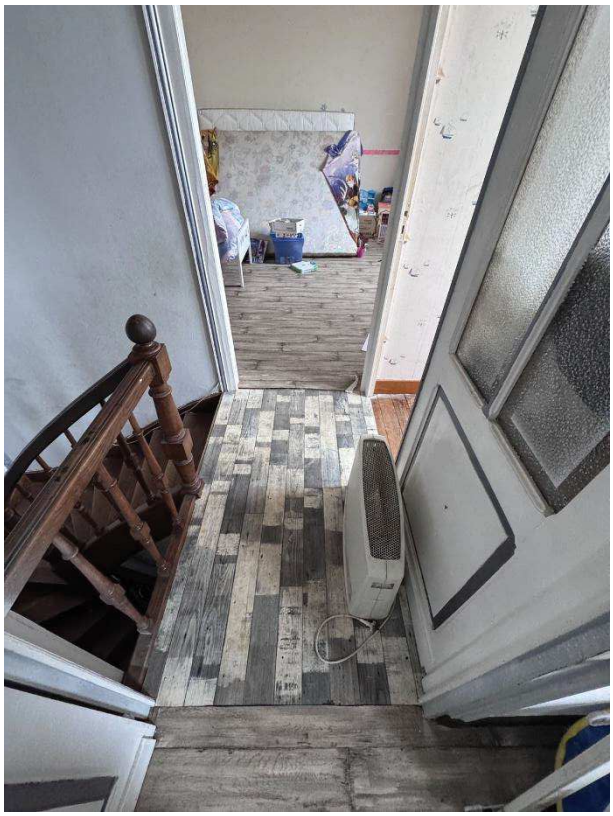
De retour dans l’entrée, un escalier mène à l’étage.

Il s’agit d’un escalier avec rambarde, le tout étant en bois. Les murs de la trémie, sont tapissés.





Il donne sur un palier qui dessert deux chambres et un ancien cabinet de toilette.





LE CABINET DE TOILETTE

Plafond
Il est peint.

Murs
Une tapisserie ancienne en partie arrachée.

Sol
Un parquet ancien d'origine.

Equipements
Une fenêtre en bois simple vitrage.

Un radiateur.

Un lavabo ancien qui n'est plus utilisé.



LA CHAMBRE 2

A gauche,

Une porte ancienne donne sur une chambre.



Plafond
Un plâtre traditionnel.

Murs
Une tapisserie avec un point d'humidité dans l'angle gauche.

Sol
Un linoléum.

Equipements
Une fenêtre en bois simple vitrage.

Un grand radiateur de chauffage central en partie basse.

Des interrupteurs récents.



LA CHAMBRE 3

A droite, Une porte ancienne donne sur une troisième chambre.

Plafond
Un plâtre traditionnel.

Murs
Une tapisserie repeinte.

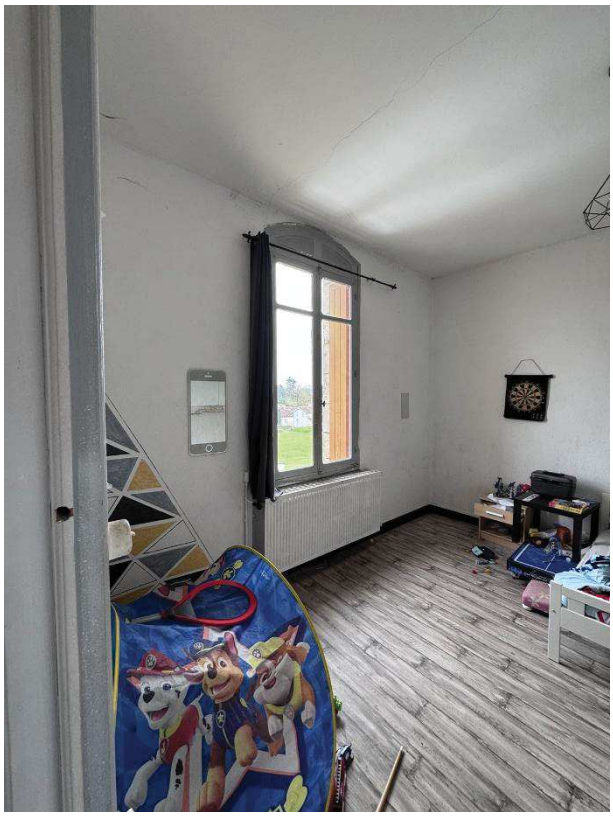
Sol
Un linoléum.

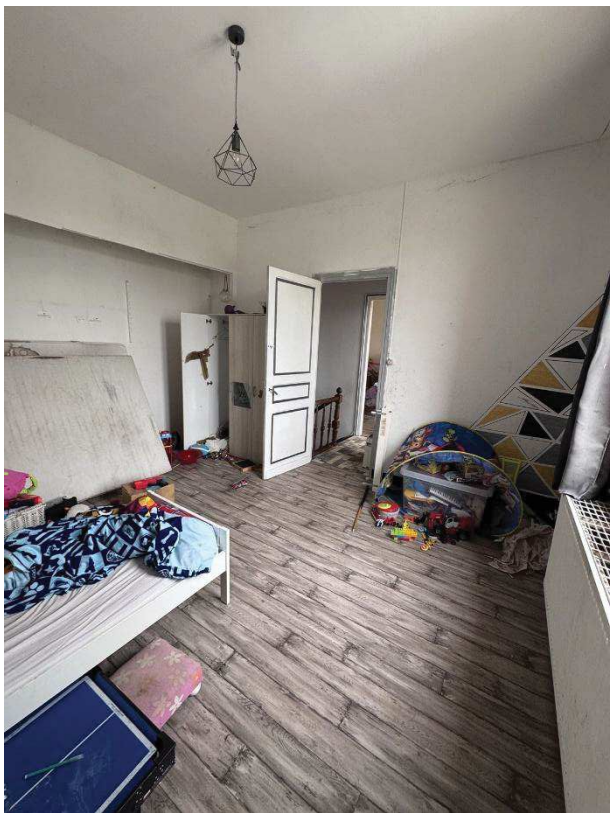
Equipements
Un placard.

Une grande fenêtre en bois simple vitrage, d'époque avec des crémones anciennes.

Un grand radiateur de chauffage central sous la fenêtre.

Un interrupteur ancien en porcelaine.







RELEVE DE MESURES ET DIAGNOSTICS

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

LES DIAGNOSTICS DE LA RESE

Je constate l'absence de la RESE. Le diagnostic eau sera fait ultérieurement et les résultats seront joints au cahier des charges.

Ayant terminé là mes constations, j'ai rédigé le présent Procès-verbal de Constat sur quatre-vingt-sept pages, lequel comprend des photographies numériques, dont je certifie l'authenticité, pour servir ce que de droit à ma requérante,

Maître Stéphane MORIN

SELARL MORIN REVARD ★ 17400 ST JEAN D'ANGELY ★
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice