

N° 62

En contrebas de la maison, côté Nord, présence d'une petite construction qui est un :

**Ancien W.C. :**

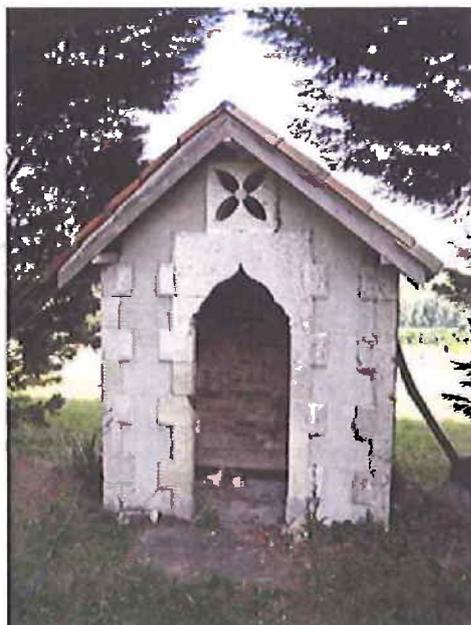
Entrée par le côté Sud par une ouverture avec arc en accolade ; présence de pierres de jambage.

Sol : Béton.

Murs : Briques.

Présence d'une ouverture ronde, côté Nord.

Photographies N° 63 et 64 :



N° 63



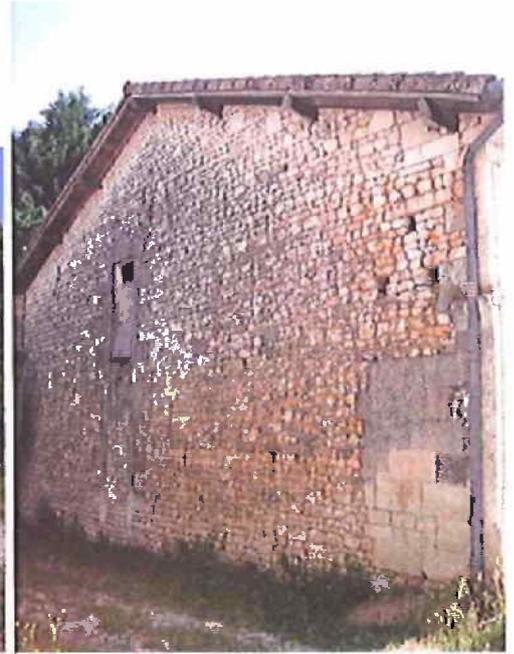
N° 64

## EXTERIEUR

Les murs sont en moellons et enduits ; la couverture est en tuiles canal. Sur la partie non rénovée, côté Nord, présence de vieux volets en bois. Photographies n°65 – 66 – 67 et 68



N°65 Façade Sud



N°66 Façade Ouest



N°67 Façade Nord



N°68 Façade Est

Sur le côté Sud, la maison est bordée par la cour d'accès et sur les côtés Est et Nord, les abords sont constitués d'un terrain enherbé, sur lequel sont plantés quelques arbres

A droite de la maison, présence d'un mur bahut en pierres, recouvert de chapeaux en pierres, qui s'étend jusqu'au mur du chai, photographie N°69



N°69

\* \* \*

Sur la parcelle B n°1201, à l'Ouest par rapport au bâtiment d'habitation, présence de :

## **B – Bâtiments agricoles et garage**

Les bâtiments s'étendent de Nord en Sud et donnent sur la cour principale ; ils comportent quatre ouvertures cintrées donnant côté Est, et deux autres ouvertures donnant également côté Est.

Ils consistent en :

- Un garage (1) ;
- Deux hangars (2 et 3) ;
- Une ancienne écurie (4)
- Une réserve (5) ;
- Une grange et chèvrerie (6) ;
- Une étable (7) ;
- Un hangar ouvert (8)

Ce bâtiment est relié au bâtiment principal par un mur avec ouverture cintrée ouverte côté Nord. L'ensemble des bâtiments donne sur l'ensemble de la cour desservant le bien immobilier.



A l'extrémité Sud, une première ouverture cintrée avec des pierres de jambage sur le pourtour, fermant avec une double porte en bois, ouvre sur un

### **1- Garage**

A usage de rangement, comportant deux niveaux.

Le premier niveau est surélevé par rapport à la porte d'entrée côté Est et on y accède par trois marches en béton. Ce niveau est également accessible depuis l'extérieur, par le côté Sud, depuis la voie publique, par une ouverture cintrée rabaissée, fermant au moyen de deux grandes portes à écharpes, en bois verni, et comportant un système de fermeture électrique.

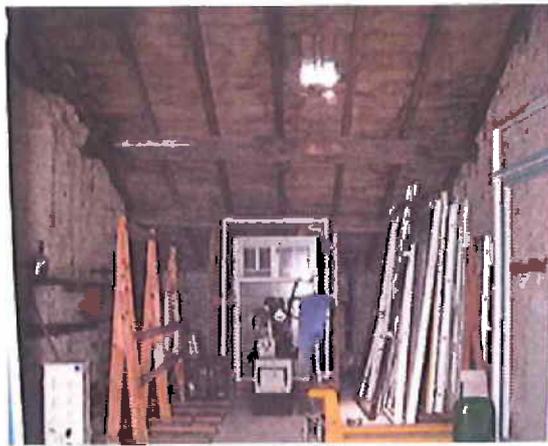
Le sol est en béton lissé.

Les murs sont en moellons et enduit.

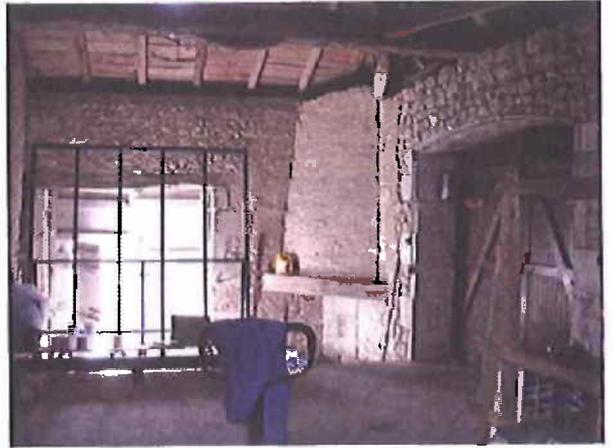
La toiture comporte une charpente bois ancienne, avec liteauage bois et deux lucarnes avec des tuiles en verre pour permettre l'éclairage.

En entrant, à gauche, présence d'une ancienne cheminée avec une hotte en petites briques.

Photographies N°70 – 71 – 72 – 73 – 74 et 75



N°70



N°71



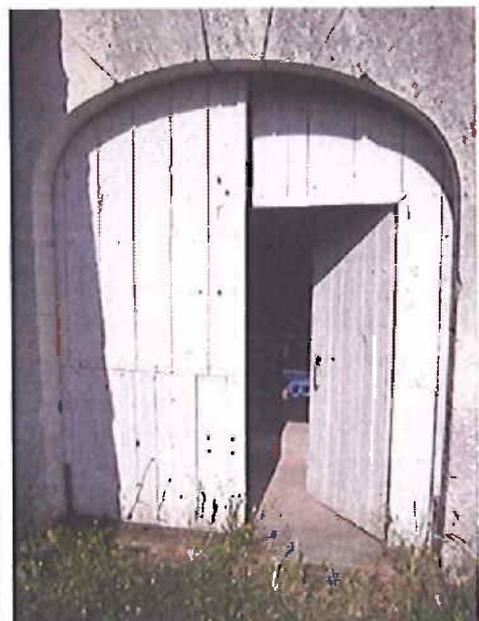
N°72



N°73 côté Sud



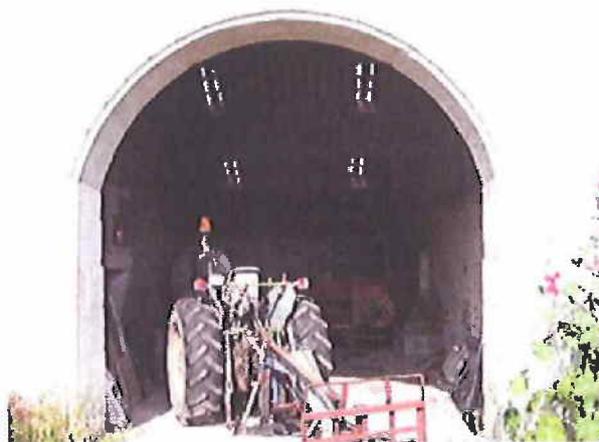
N°74



N°75

## 2 Hangar :

Comportant une ouverture cintrée avec pierres de jambage sur le pourtour, photographie N°76



N°76

Sol : Terre battue.

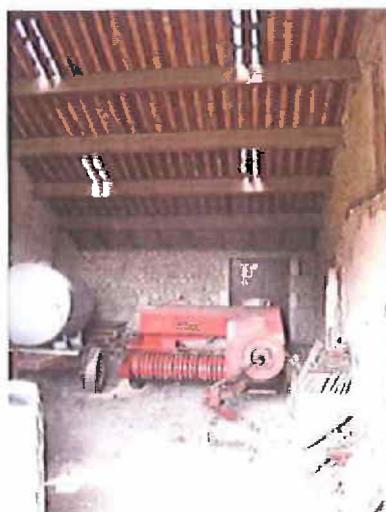
Murs : Moellons et enduit recouverts d'un enduit à la chaux, en partie tombé sur le côté droit.

Côté gauche, présence d'un encadrement de cheminée en pierre, avec une hotte en pierres. Sur le fond, côté Ouest, présence d'une double porte en bois verni.

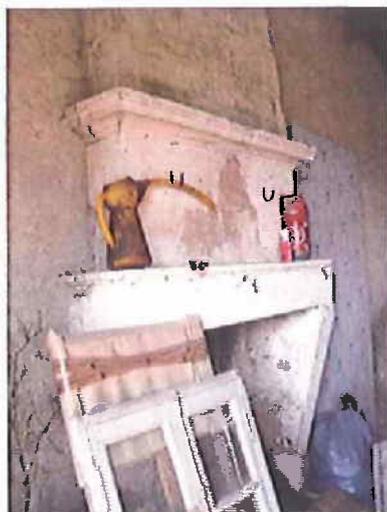
Sur le côté droit, séparatif avec l'autre hangar, présence d'une ouverture avec des pierres de jambage et un linteau en bois, ainsi que d'une petite porte en bois, et un ancien encadrement de porte qui a été comblé.

Plafond : Poutres bois. La charpente comporte une partie avec un liteauage et une autre partie avec alternance de solives et des tuiles.

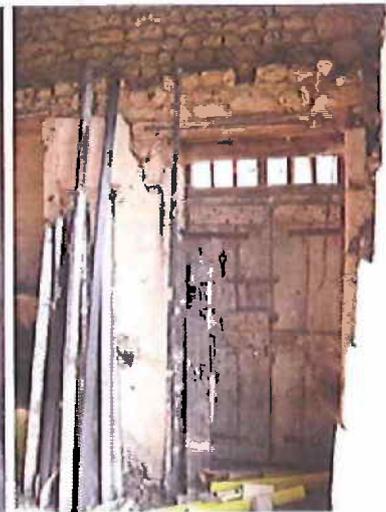
Photographies N°77 – 78 -79 – 80 et 81



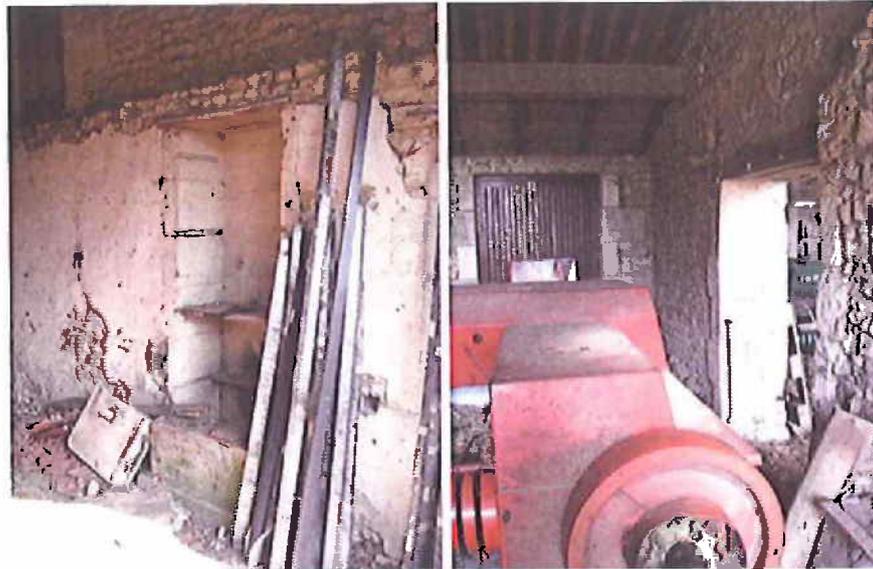
N°77



N°78



N°79



N°80

N°81

### 3 - hangar n°2:

Représentant la partie centrale du bâtiment, constituée d'une grande ouverture cintrée avec pierres de jambage, photographie N°82



N°82

Sol : Terre battue.

Murs : Moellons et enduit.

Présence d'un aménagement à l'étage auquel on accède par un vieil escalier en bois, qui sera décrit ultérieurement.

Sur le côté droit, le mur en moellons et enduit comporte des lézardes verticales.

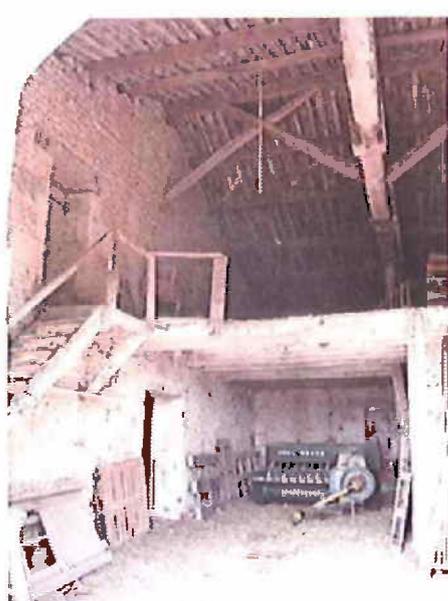
Plafond : Charpente bois avec sur le liteauage, une alternance de solives, planches bois et tuiles.

Une porte en bois, très abîmée, donne sur l'arrière du bâtiment.

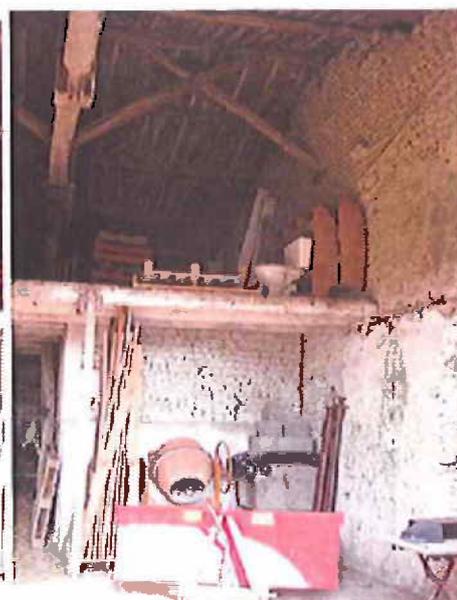
Dans cette pièce, le mur forme un décrochement à l'intérieur est aménagée une réserve, auquel on ne peut accéder par ce côté. Au sol, est aménagée une plateforme en béton.

Ainsi que cela a été indiqué, un escalier en bois permet d'accéder à un plancher aménagé, à l'étage ; le tout est soutenu par des poutres bois. Le plancher est ancien.

Photographies n°83 – 84 – 85 – 86 – 87 et 88



N°83



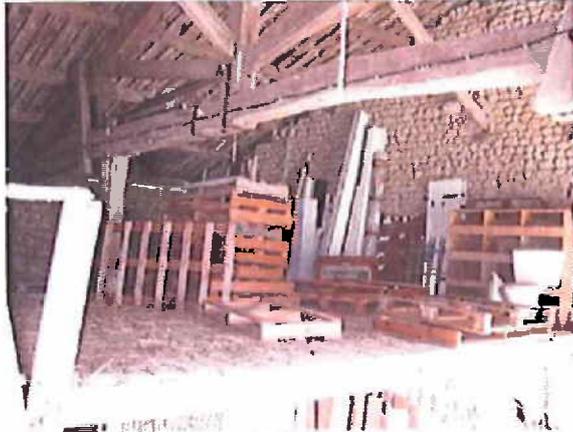
N°84



N°85



N°86



N°87



N°88

A la suite, une ouverture cintrée, surbaissée, fermant au moyen de deux portes en bois à écharpes, permet d'accéder à une :

#### **4 - Ancienne écurie :**

Sol : Chape en béton, à deux pentes convergeant vers un caniveau central.

Murs : Moellons et enduit recouverts d'un enduit.

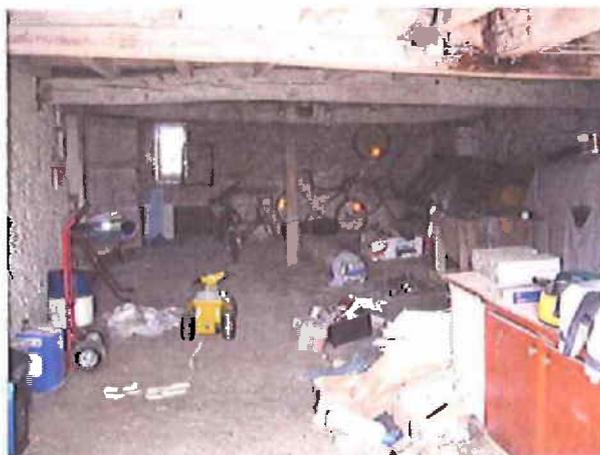
Plafond : Poutres bois et plancher bois soutenus par des poutres anciennes.

Côté Ouest, présence d'une fenêtre à un vantail, avec encadrement bois.

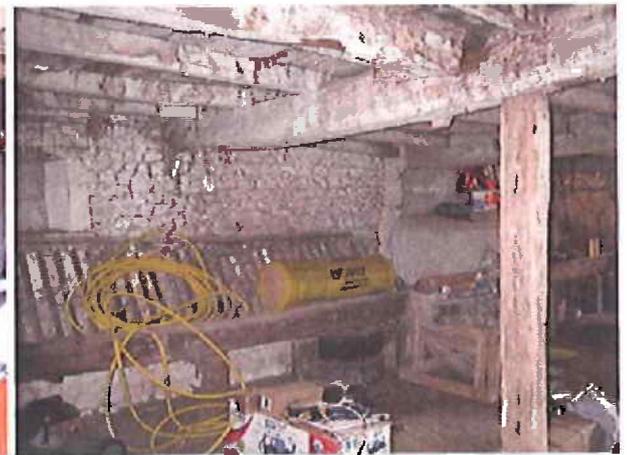
Côté droit, présence d'un ancien râtelier en bois, et au centre du mur, entre les deux râteliers, au niveau de la pierre intermédiaire, le mur n'est pas jointif.

Présence d'une installation électrique.

Photographies N°89 et 90



N°89



N°90

Sur le côté gauche, une porte en bois permet d'accéder à la réserve se trouvant dans la partie précédente du bâtiment :

### 5 - Réserve :

Sol : Béton abimé par endroits.

Murs : Moellons et enduit recouvert d'enduit, abîmé dans son ensemble.

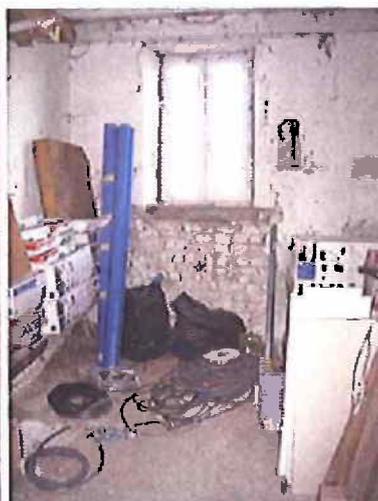
Plafond : Plancher bois et poutres bois.

Une fenêtre à deux vantaux, avec encadrement bois, donne sur le côté Ouest.

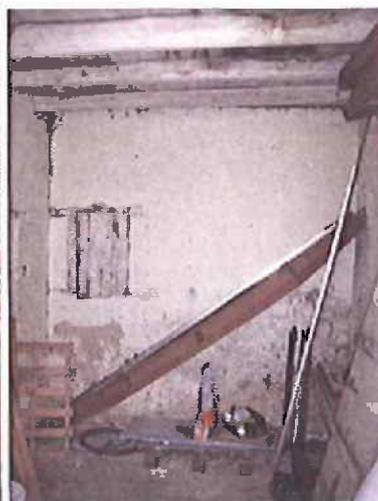
Photographies N°91 – 92 et 93



N°91



N°92



N°93

A la suite, une grande ouverture cintrée, surbaissée, avec des pierres de jambage sur le pourtour, et fermant au moyen de deux grandes portes en bois avec ferronneries, donne sur la grange et chèvrerie, photographie N°94



N°94

## 6 - Grange et chèvrerie:

Sol : Terre battue.

Murs : moellons et enduits

Charpente : Poutres bois anciennes avec des solives bois alternant avec des tuiles.  
Un pilier en béton a été édifié afin de soutenir la charpente bois.

Au fond, sont aménagés des box en bois pour les chèvres. Au-dessus des box, est aménagé un plancher à usage de réserve de paille, et ce plancher se poursuit sur l'écurie précédente et sur la partie suivante du bâtiment, qui sera décrite ultérieurement ; on accède à ce plancher par deux escaliers en bois anciens, situés de chaque côté de la porte.

Juste au-dessus la porte d'entrée, sur le linteau en bois, présence d'un projecteur.

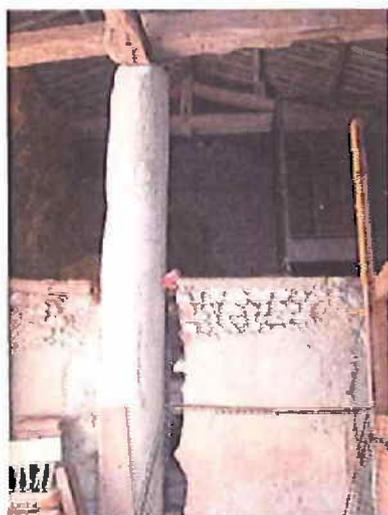
Photographies N°95 – 96 – 97 et 98



N°95



N°96



N°97

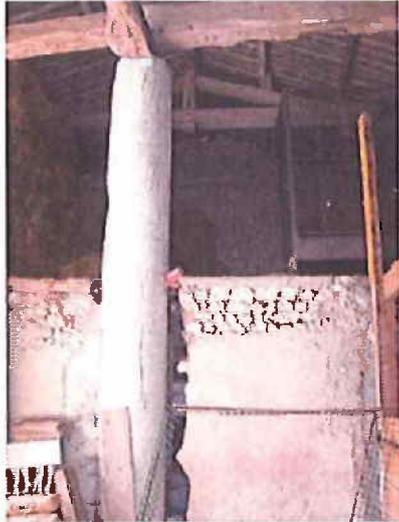


N°98

A l'étage, présence d'un plancher bois aménagé en réserve à fourrage et paille.

Je ne peux décrire la totalité des murs, dans la mesure où ils sont en grande partie obstrués par de la paille stockée.

Photographies N°99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 et 105



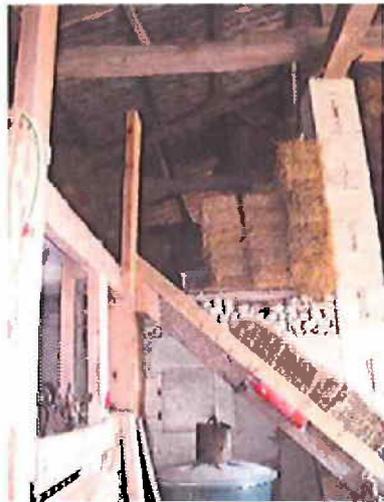
N°99



N°100



N°101



N°102



N°103

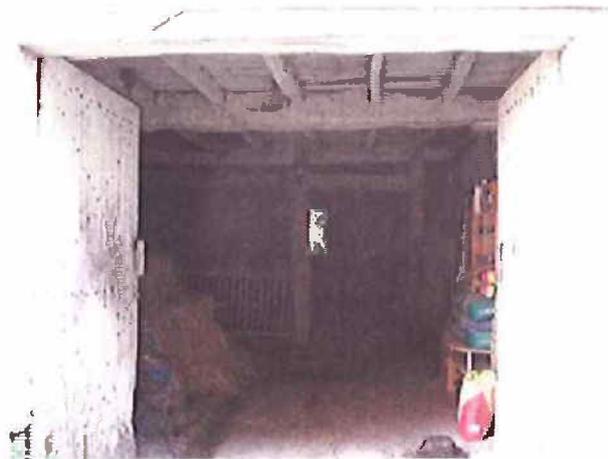


N°104



N°105

A la suite, une ouverture fermant au moyen de deux portes en bois, anciennes, abîmées en partie basse, donne sur une ancienne écurie, photographie N°106



N°106

### 7 - Etable :

Sol : Présence de deux pentes en béton convergeant vers le centre de la pièce.

Murs : Moellons et enduit.

Plafond : Plancher bois soutenu par des poutres et solives bois.

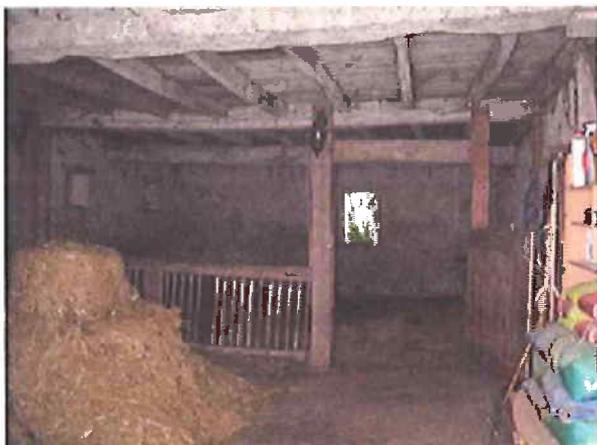
Une ouverture sans fenêtre donne sur l'arrière du bâtiment.

Sur la droite, présence d'anciens râteliers recouverts de planches de bois ; une séparation a été établie avec une ancienne partie de râtelier.

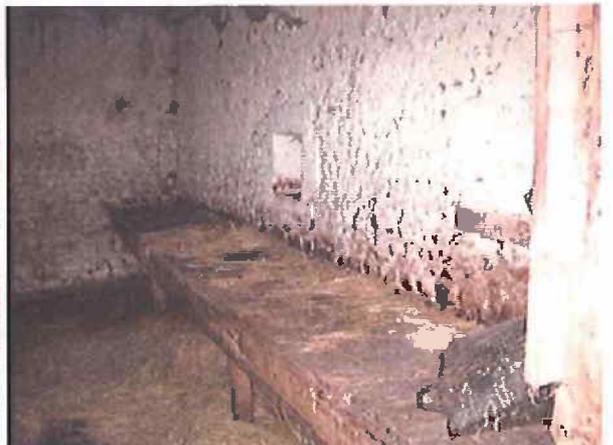
Quatre lucarnes sont situées dans le mur séparatif avec la partie précédente du bâtiment. Présence d'une lucarne côté droit.

Présence d'un éclairage fixé sur une poutre.

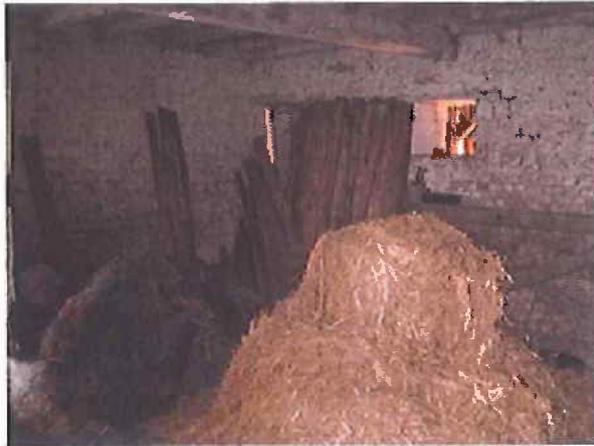
Photographies n°107 – 108 et 109



N°107



N°108



N°109

### **8 - Hangar ouvert :**

Ouvert sur le côté Est.

Sol : Terre battue.

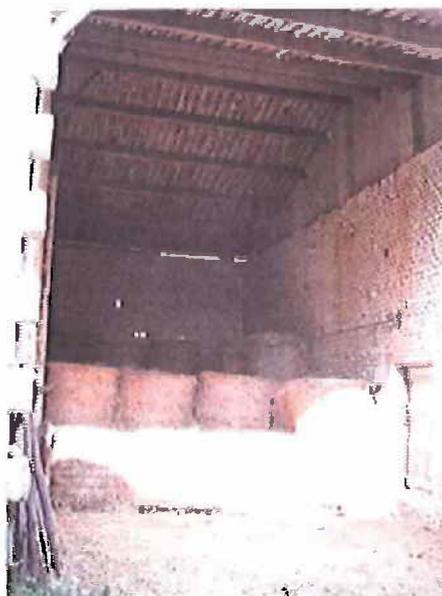
Murs : Moellons et enduit.

Plafond : Charpente bois avec solives bois et tuiles.

Le mur Nord est surmonté jusqu'au pignon de parpaings jointés.

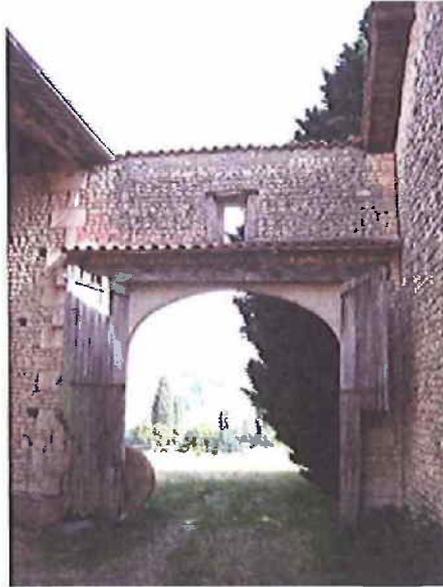
Une ouverture avec une porte en bois donne côté Nord.

Photographies n°110



N°110

Ainsi que cela a été précédemment indiqué, le mur Nord du hangar se poursuit sur le côté Nord, jusqu'à la jonction avec le bâtiment d'habitation, et entre les deux bâtiments, présence d'une grande ouverture avec pierres de jambage et deux grandes portes en bois donnant sur le côté Nord. Ce mur comporte une lucarne en haut et il est coiffé de tuiles rondes ; présence d'un petit auvent avec tuiles, côté intérieur, photographie N°111



N°111

A l'arrière des bâtiments, côté Ouest, le terrain est enherbé. Photographie n°112



N°112

\* \* \*

### **C - chai**

Sur le côté Est de la cour, sur la parcelle B n°1195, présence d'un ancien chai comportant, côté Ouest, une ouverture cintrée avec pierres de jambage, et une deuxième ouverture cintrée, fermant chacune avec une porte en bois ; présence d'une troisième ouverture cintrée avec arc surbaissé fermant par une double porte en bois. L'on entre par le côté Ouest.



Sol : Une partie est en terre battue, et l'autre partie est en béton.

Murs : Moellons et enduit.

Plafond : Charpente bois ancienne, maintenue par des piliers en parpaings.

Présence d'un mur de refend s'étendant d'Est en Ouest. Sur l'extrémité Est de ce mur, sont adossées sur le côté droit les citernes.

Juste en entrant à droite, se trouvent les anciens fouloirs.

Côté Sud, présence d'une fenêtre avec ferronneries de défense et de deux lucarnes fermant au moyen d'un volet bois. Côté Ouest du bâtiment, présence d'une ouverture avec une porte bois. Côté Nord, présence d'une ouverture sans porte, avec un linteau bois au-dessus des pierres de jambage et sur le pourtour. Présence d'une ouverture en partie haute, côté Nord.

A l'extrémité Est, est aménagé un plancher bois avec des poutres maintenues par une poutre centrale, elle-même soutenue par un pilier en parpaings.

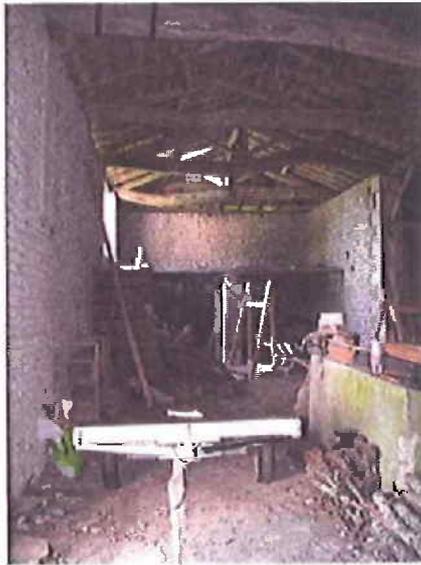
Photographies N° 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 118 et 119



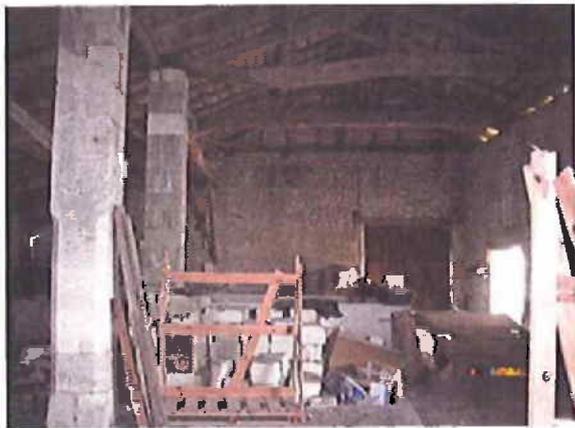
N°113



N°114



N°115



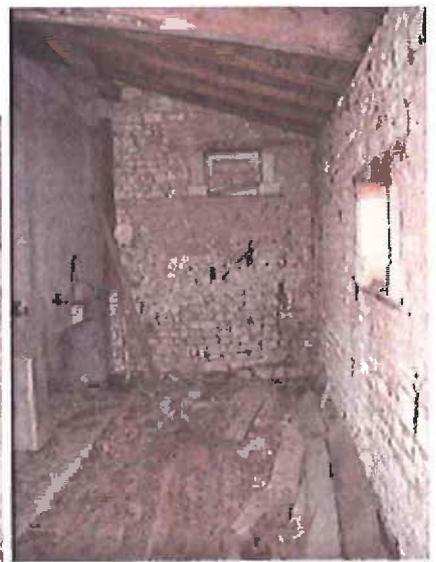
N°116



N°117



N°118



N°119

## Extérieur :

Côté Nord, une ouverture permet d'accéder à une plateforme en béton lissé. Ainsi qu'il est indiqué, à la jonction de cette plateforme, une porte en bois, à deux vantaux, permet de rejoindre la cour centrale.

Photographies n°120 et 121

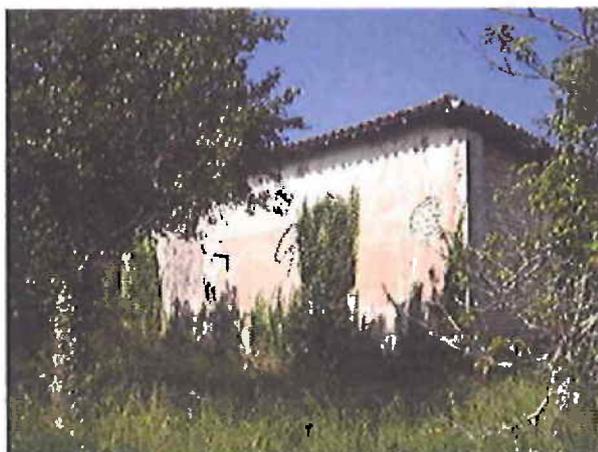


N°120

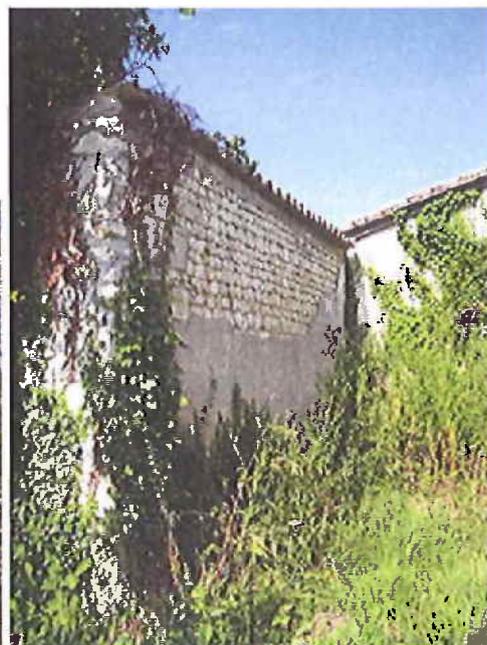


N°121

A l'extrémité Est du bâtiment, un mur avance en prolongement du bâtiment. La façade est en moellons recouvert d'enduit, en partie tombé. Photographie N°122 – 123 et 124.



N°122



N°123



N°124

## **D – Ancien pigeonnier et garage**

Ces bâtiments sont édifiés au Sud de la cour d'accès, sur la parcelle B N°1195; on y entre par le côté Nord.



### **Pigeonnier :**

Entrée par une porte en bois avec loquet.

Sol : Chape de béton lissé.

Murs : Moellons et enduit.

Plafond : Plancher bois abîmé, perforé par endroits. Au-dessus, le pigeonnier, inaccessible, comporte une charpente bois recouverte d'ardoise.

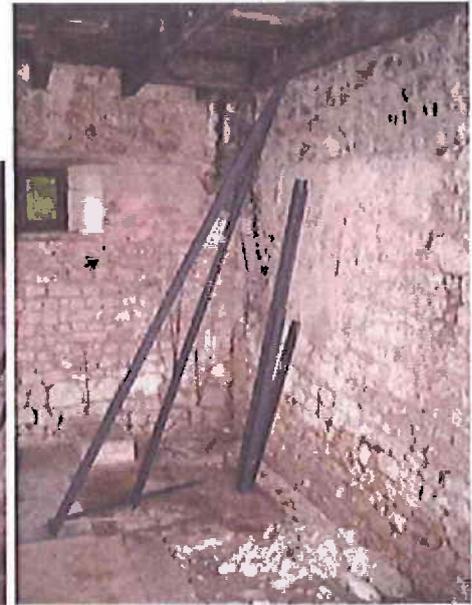
Présence d'une ancienne cheminée au fond du rez de chaussée.

Présence, côté Sud, d'une petite lucarne. Côté Nord, présence d'une fenêtre à deux vantaux, avec encadrement bois.

Photographie N°125 – 126 – 127 et 128



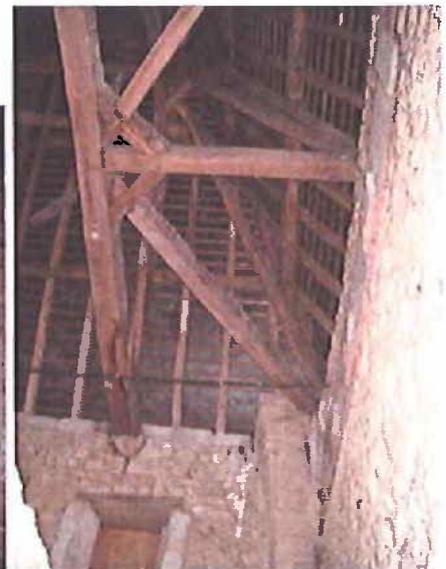
N°125



N°126



N°127



N°128

Ainsi que cela a été indiqué, jouxtant le côté Est du pigeonnier, se trouve le :

### **Garage :**

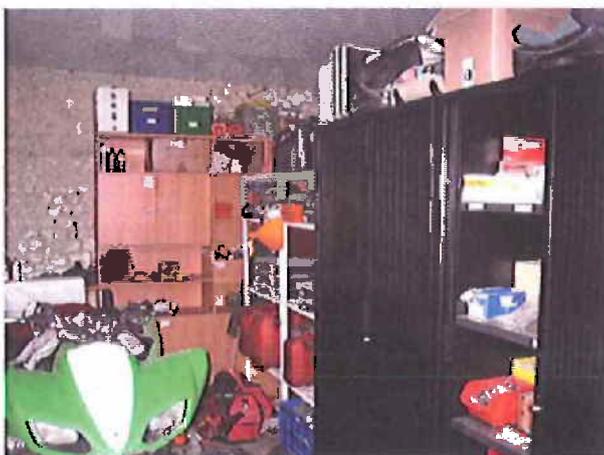
Entrée par une ouverture cintrée avec pierres de jambage et fermant au moyen d'une double porte en bois, avec système électrique.

Sol : Chape de béton lissé.

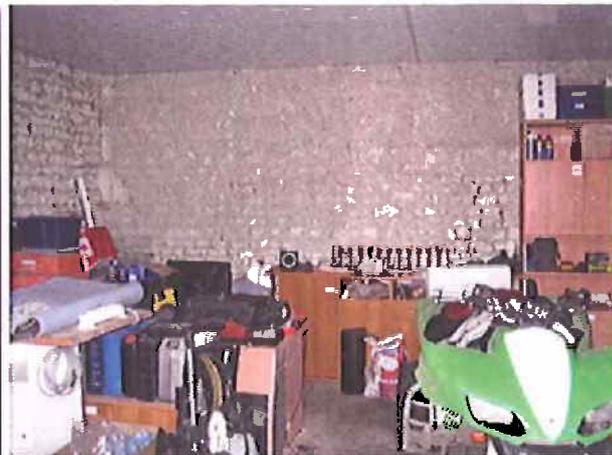
Murs : Moellons et enduit.

Plafond : Lambrissage PVC, présence de quatre néons lumineux.

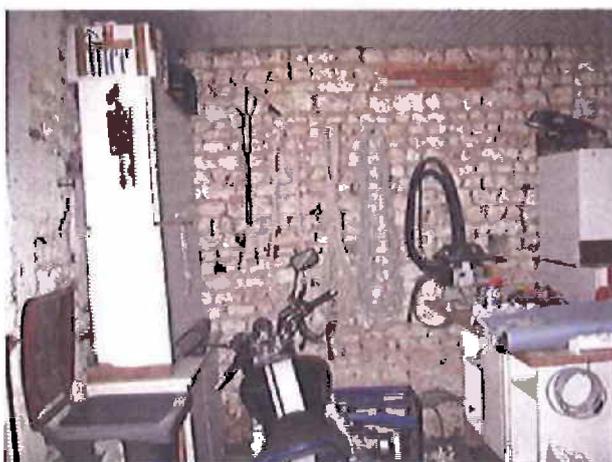
Photographies n°129 – 130 – 131 et 132



N°129



N°130



N°131



N°132

**Extérieur :**

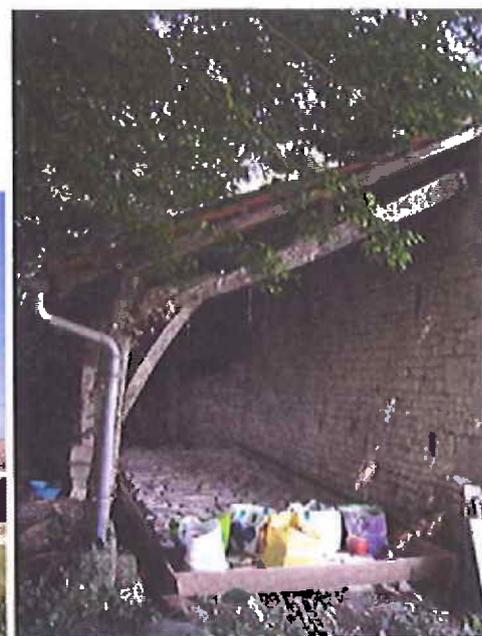
Côté Sud, présence d'une avancée de toit soutenue par des poutres bois avec, à leur base, des dés en béton.

Sur le côté Ouest du pigeonnier, est aménagé un petit jardin avec des buis.

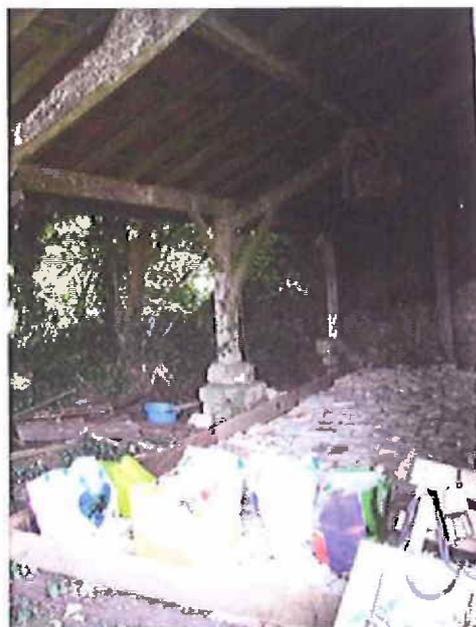
Photographies N°



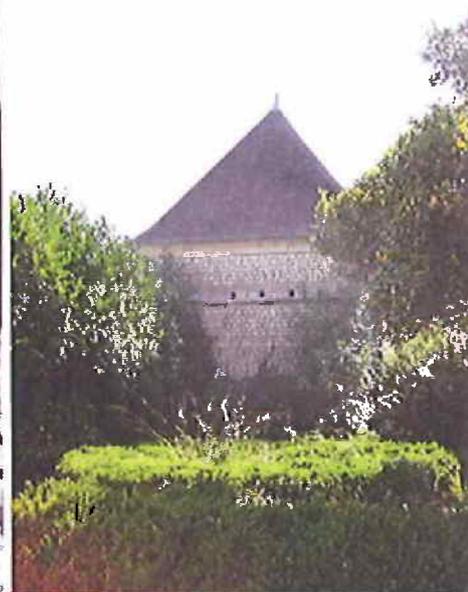
N°133



N°134



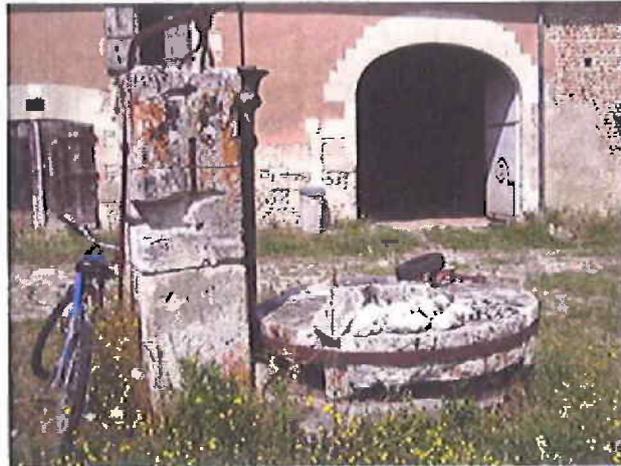
N°135



N°136 (côté Ouest)

## ACCES AUX LIEUX

On accède aux lieux, côté Sud, par une grande ouverture comportant de chaque côté, une pile de portail en pierres. On arrive dans une grande cour comportant une partie remblayée de sable et une partie enherbée. Dans cette cour, présence d'un puits d'une profondeur de 42 m (selon indication du propriétaire), photographie N°137.



N°137

De chaque côté des piles de portail, présence d'un mur bahut en pierres, coiffé de chapeaux en béton, et d'un barreaudage, photographies N°138 et 139



N°138



N°139

## E- Parcelles

Les parcelles ci-après :

- B n°15, « Prairie du Moulin Minet », pour 4ha 22a 20ca,
- B n°46, « Pièces du Bief », pour 84a 25ca,
- B n°47, « Pièces du Bief », pour 8a 80ca
- B n°48, « Pièces du Bief », pour 5a 25ca
- B n°49, « Pièces du Bief », pour 21a 60ca
- B n°1086, « Chez Jeannau », pour 11a 32ca,
- B n°1095, « Chez Jeannau », pour 16a 11ca,
- B n°1182, « Chez Baudry » pour 20ca,
- B n°1183, « Chez Baudry », pour 6a 02ca,
- B n°1185, « Chez Baudry », pour 49ca,
- B n°1189, « Chez Jeannau », pour 2a 32ca,
- B n°1195, « Chez Jeannau », pour 13a 44ca,
- B n°1197, « Chez Jeannau », pour 1a 26ca,

B n°1198, « Chez Jeannau », pour 2a 15ca,  
B n°1199, « Chez Jeannau », pour 6a 34ca,  
B n°1201, « Chez Jeannau », pour 15a 17ca,  
B n°1202, « Chez Jeannau », pour 54ca,  
B n°1247, « Chez Baudry », pour 1ca  
B n°1248, « Chez Baudry », pour 1a 63ca  
B n°1250, « Chez Jeannau », pour 4ha 22a 54ca,

Celles-ci sont à l'état de pré. M. LONGY me confirme qu'elles sont à l'état de pré et qu'elles ne font l'objet d'aucun bail.

Ainsi que leur nom l'indique, les parcelles B n°46, 47, 48 et 49 sont bordées par un bief. Il en est de même pour la parcelle B N°15. Aux abords de l'eau, présence d'arbres.

Concernant les parcelles B n°1182, B n°1183, B n°1185, « Chez Baudry », et B n°1189, Chez Jeanneau, bien que celles-ci figurent sur les plans cadastraux comme délimitant un chemin, il apparaît qu'elles sont désormais à l'état de pré.

\* \* \*

### **Renseignements divers et éléments d'équipement**

#### **Date de construction des bâtiments :**

Selon indications de M. LONGY :

- Bâtiment d'habitation : une partie vers 1750 et l'autre vers 1910 ;
- Bâtiment agricole : vers 1750 ;
- Chai : date inconnue ;
- Pigeonnier et garage : vers 1850

#### **Moulin effondré :**

M. LONGY me déclare que le bief qui lui appartient. Il m'indique que ce bief alimentait un moulin situé sur la parcelle B n°48 mais que celui-ci est totalement effondré. Cette parcelle n'étant desservie par aucun chemin public d'accès, je n'ai pu procéder à la description.

#### **Eléments enterrés :**

M. LONGY me déclare que la fosse septique se trouve enterrée à l'angle Nord Est de la maison, ainsi que l'épandage. Il me déclare qu'il y a également une ancienne fosse enterrée à l'Ouest de la Grange. Il m'indique qu'à sa connaissance, en dehors des fosses sus déclarées, il n'y a pas d'autre élément, cuve, citerne ou contenant pouvant présenter un caractère dangereux, explosif ou polluant, enterré dans le sol.

**Puits :**

Celui-ci est situé devant la maison, dans la cour ; il est alimenté en eau et d'une profondeur de 42 mètres, selon déclarations de M. LONGY.

**Servitude :**

Aucune, selon déclaration de de M. LONGY.

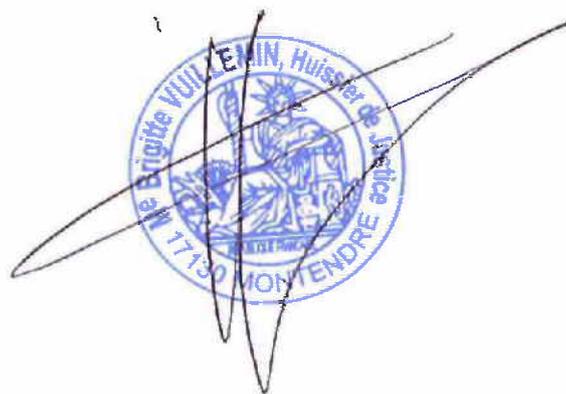
**Surface :**

Etablie ce jour par la société SDH exerçant sous le nom commercial E.MAIDIAG, selon certificat annexé au présent acte et faisant partie intégrante de celui-ci. Aux termes de ce certificat, la surface habitable est de 492,46 m<sup>2</sup>.

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

COUT : CINQ CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET QUATRE VINGT NEUF CENTIMES.

Droits Fixes	226,60
Article 18	7,27
Vac° horaire (3)	240,00
TOTAL H.T.	473,87
TVA 19,60 %	92,87
TOTAL	566,74
Enregis	9,15
<b>TOTAL</b>	<b>575,89</b>



## Certificat de surface

Numéro de dossier : 2130461-220713  
Date du repérage : 22/07/2013  
Heure d'arrivée :  
Durée du repérage : 02h20

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Charente-Maritime**  
Adresse : ..... **Chez Jeannau**  
Commune : ..... **17210 CHÂTENET**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :  
**Lot numéro Non communiqué,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **REF 2130461**  
Adresse : ..... **Chez Jeannau**  
**17210 CHÂTENET**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Avocat ROUDET-BOISSEAU-LEROY**  
Adresse : ..... **87 avenue Gambetta**  
**17100 SAINTES**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Esemble immobilier**  
**comprenant une maison**  
**d'habitation constituée de 2 niveaux**  
**habitables élevée sur sous-**  
**sol,mitoyenne avec un maison à**  
**rénover.Différents batiments**  
**annexes**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Bernard ESNARD**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **SDH SARL**  
Adresse : ..... **23 Avenue Gambetta**  
**17100 SAINTES**  
Numéro SIRET : ..... **504 761 248**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Générali**  
Numéro de police et date de validité : ..... **AL169975 / 31/12/2012**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot

**Surface habitable totale : 492,46 m<sup>2</sup> (quatre cent quatre-vingt-douze mètres carrés quarante-six)**  
**Surface non habitable totale : 917,89 m<sup>2</sup> (neuf cent dix-sept mètres carrés quatre-vingt-neuf)**



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **22/07/2013**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Maitre VUILLEMIN**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

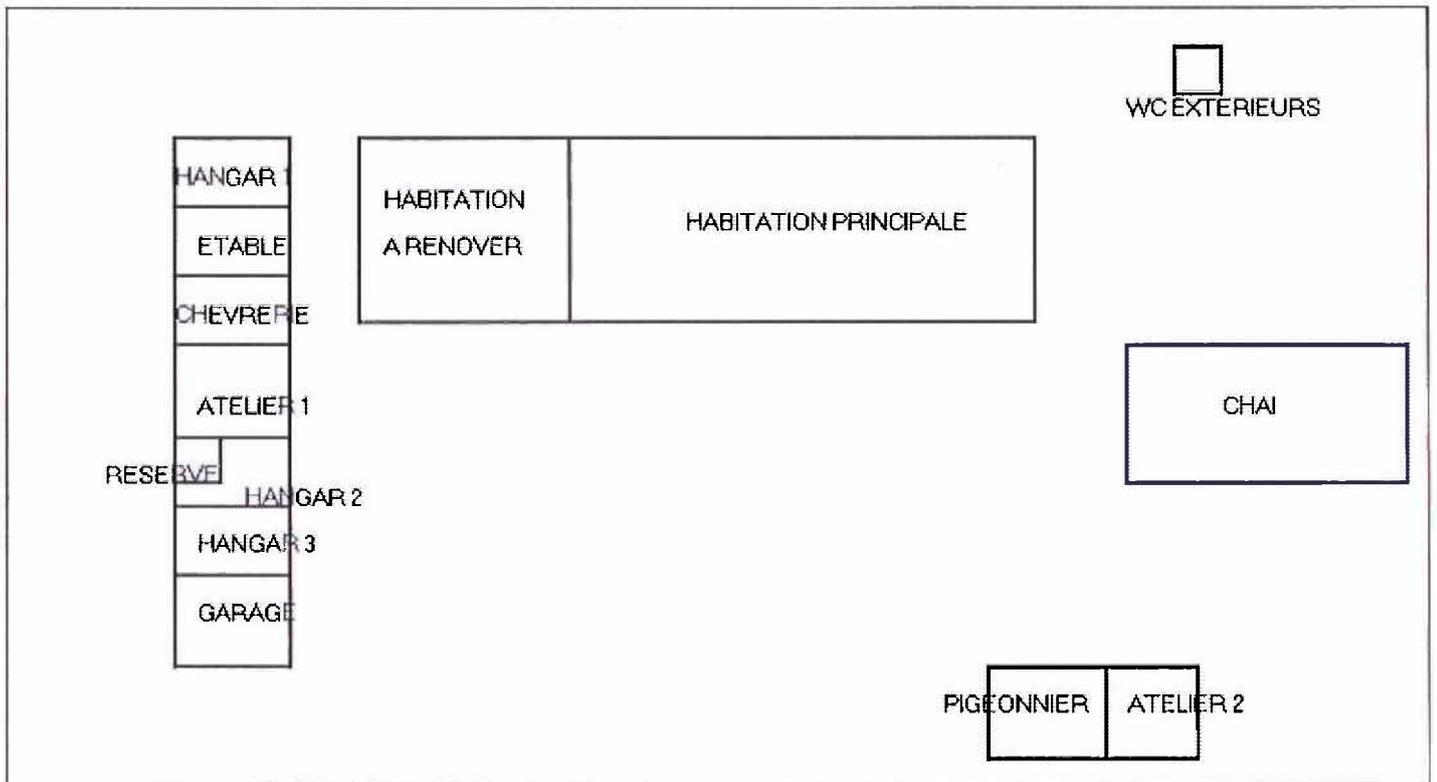
Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface non habitable	Motif de non prise en compte
HABITATION PRINCIPALE SOUS SOL - cave		29,75	
HABITATION PRINCIPALE RDC - cuisine	23,70		
HABITATION PRINCIPALE RDC - wc	1,28		
HABITATION PRINCIPALE RDC - dégagement	30,70		
HABITATION PRINCIPALE RDC - salon	36,50		
HABITATION PRINCIPALE RDC - sam	37,20		
HABITATION PRINCIPALE ETAGE - palier	15,00		
HABITATION PRINCIPALE ETAGE - bureau	17,80		
HABITATION PRINCIPALE ETAGE - ch 1	17,48		
HABITATION PRINCIPALE ETAGE - ch 2	26,77		
HABITATION PRINCIPALE ETAGE - ch 3	27,60		
HABITATION PRINCIPALE ETAGE - sdb	8,15		
HABITATION PRINCIPALE ETAGE - ch 4	14,50		
HABITATION A RENOVER SOUS SOL	45,03		
HABITATION A RENOVER RDC - ENTREE	36,15		
HABITATION A RENOVER RDC - PIECE 1	35,80		
HABITATION A RENOVER RDC - PIECE 2	10,20		
HABITATION A RENOVER ETAGE - palier	15,30		
HABITATION A RENOVER ETAGE - PIECE 3	93,30		
HABITATION A RENOVER ETAGE - PIECE 4		196,00	
HANGAR 1		64,95	
ETABLE		71,15	
CHEVRERIE		68,50	
ATELIER 1		68,30	
RÉSERVE		13,35	
HANGAR 2		41,20	
HANGAR 3		52,64	
GARAGE		43,00	
PIGEONNIER RDC		21,95	
ATELIER 2 - local motos		32,80	
CHAI		211,00	
WC EXTERIEURS		3,30	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot :

**Surface habitable : 492,46 m<sup>2</sup> (quatre cent quatre-vingt-douze mètres carrés quarante-six)**  
**Surface non habitable : 917,89 m<sup>2</sup> (neuf cent dix-sept mètres carrés quatre-vingt-neuf)**

Fait à CHÂTENET, le 22/07/2013

Par : Bernard ESNARD



Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
CHATENET

Section : B  
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 22/07/2013  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
Branche de Saintes Réception sur RDV  
17108  
17108 Saintes Cédex  
tél. 05/46/96/51/54 - fax 05/46/96/51/55  
plgc.170.saintes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

