



PROCES-VERBAL DE CONSTAT

SELARL ACTIO 17

5 Rue des Guits

17500 JONZAC

Le bien consiste en des locaux très anciens avec une partie habitation avec une remise attenante.

J'ai procédé à la description en présence de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ propriétaire indivise, qui nous a ouvert les lieux et en présence des personnes chargées d'établir les diagnostics immobiliers et le contrôle d'assainissement.

Remarque préalable :

~~XXXXXXXXXXXX~~ me déclare que les locaux sont inhabités depuis décembre 2018.

Les locaux sont encombrés de divers meubles, et objets usagés ainsi que de quelques matériaux de construction dans le séjour.

La description porte uniquement sur la partie visible des sols, murs, plafonds et équipements.

Entrée par le côté Sud par une double porte, encadrement en PVC, panneau plein en partie basse, double vitrage, lequel est étoilé et cassé sur le vantail de gauche lorsqu'on entre.

Cette porte donne sur ce qui était un séjour.

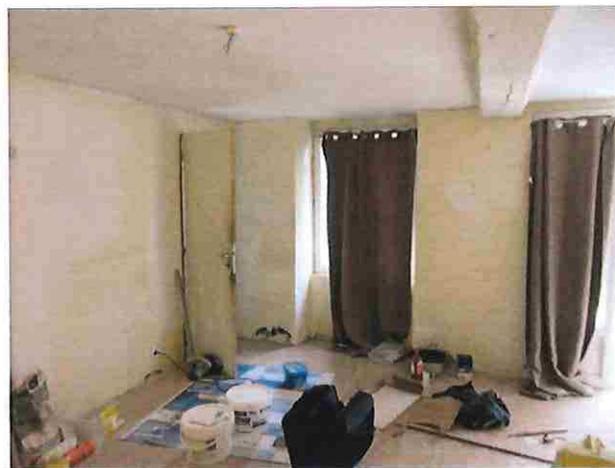
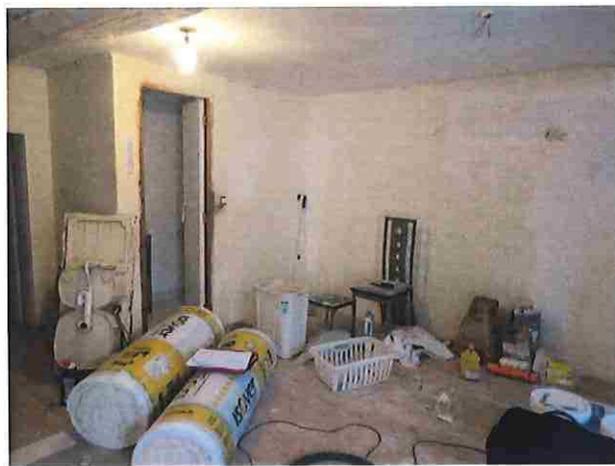
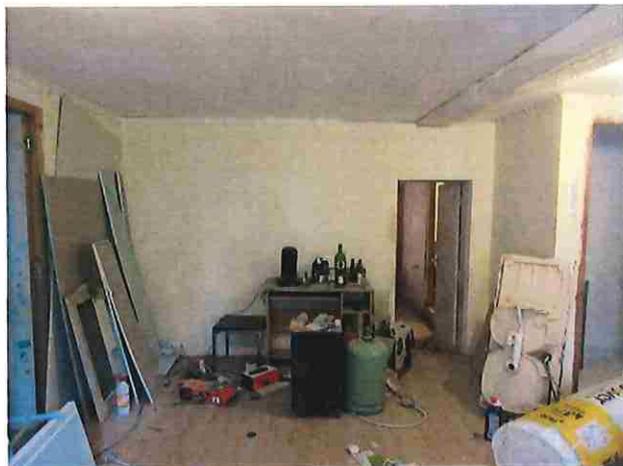
Séjour :

Sol : parquet de type pose flottante imitation bois clair. Le sol est maculé de divers objets. Présence de matériaux de construction.

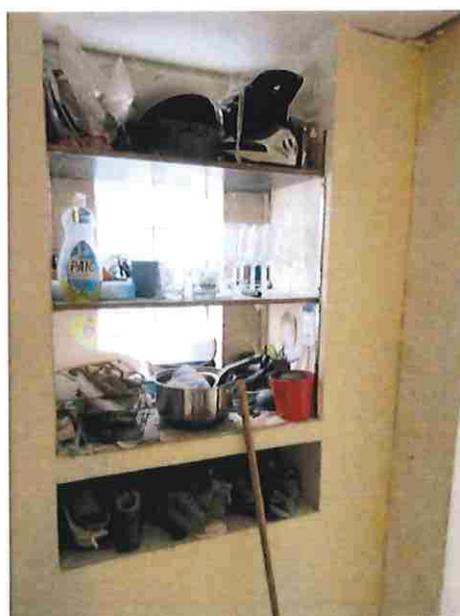
Madame Robert m'indique qu'une rénovation avait été débutée puis stoppée.

Murs : les murs extérieurs sont en moellons et enduit. A l'intérieur du séjour, murs doublé d'un placoplâtre recouvert d'une peinture coquille d'œuf, laquelle est totalement défraîchie et dégradée.

Plafond : un doublage de placoplâtre jointé et peint, à l'état d'usure normale. Des finitions partielles en périphérie du plafond au moyen de baguettes moulurées et de mousse expansée. Il y a une poutre de charpente qui est visible. Un point lumineux au plafond.

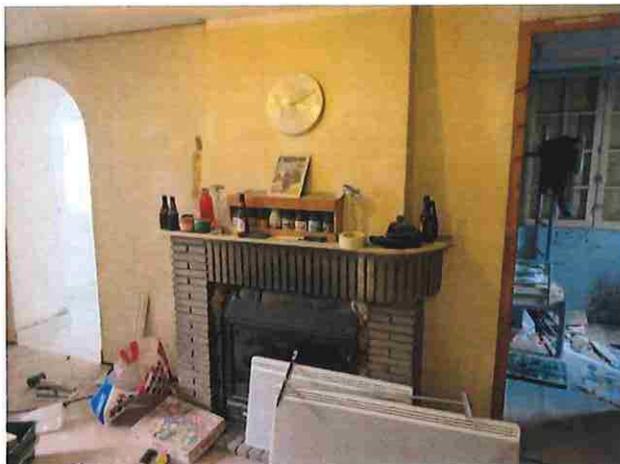


Juste en entrant à gauche, dans une ouverture a été aménagé un rangement. Dans cette ouverture, il y a des jours en verre qui donnent côté Sud.



Sur le côté droit en entrant, une fenêtre à deux vantaux, encadrement PVC blanc, double vitrage.

Sur le côté Ouest, un encadrement de cheminée à l'intérieur duquel il y a un insert. Le jambage et l'entablement sont en petites briques.



Au fond du séjour côté Nord, des cloisons de placoplâtre forment un décrochement, à l'intérieur duquel un WC a été aménagé.

WC :

Entrée par une porte type placage bois peinte en blanc avec un chambranle de porte en bois brut.

Sol : un carrelage de 60 cm x 30 cm de couleur gris très clair, aspect marbré, en parfait état.

Les plinthes en carrelage sont en parfait état, de même couleur que le carrelage.

Murs : placoplâtre peint sur trois côtés de couleur blanc cassé, et sur le mur Est de couleur grise en bon état.

Plafond : placoplâtre peint en blanc en bon état. Un point lumineux.

Dans l'alignement de la porte, présence d'un lavabo demi-lune en grès émaillé blanc posé sur un meuble en bois.

Côté Est, fixée au mur, une cuvette en grès émaillé blanc. Lunette et abattant en place. Le réservoir d'eau à double débit est inclus dans la cloison.



Dans le séjour côté Ouest, une ouverture en arc cintré donne accès à une :

Buanderie :

Sol : des plaques de carrelage de 30 centimètres par 60 centimètres de couleur blanc cassé, aspect marbré, en parfait état. Les joints sont irréguliers entre les plaques.

Les plinthes sont en carrelage de couleur identique à celle du sol ; elles ne sont pas jointées.

Murs : doublés de placoplâtre peint d'une couche d'apprêt.

Plafond : un placoplâtre peint d'une couche d'apprêt. Un point lumineux au plafond.

Juste en entrant à droite, un ancien doublage en faïence de couleur orangé et jaune, à l'état d'usure normale mais tachée de peinture.

Une fenêtre à deux vantaux, encadrement en bois, double vitrage, donne côté Sud.

Sur le mur Ouest sont passées les alimentations pour eau, ainsi que des câbles électriques. Le tout est inachevé.



Dans le séjour côté Ouest à droite de la cheminée, une porte donne sur une :

Petite chambre :

Entrée par une porte type placage bois couverte d'adhésifs, avec juste une poignée. Le barillet est manquant.

Il y a un emmarchement entre les deux pièces.

Sol : un parquet de type pose flottante dégradé par la partie du plafond qui est tombée en raison de l'humidité.

Les plinthes pour celles visibles sont en médium.

Murs : sur le mur séparatif avec le séjour, un enduit béton, les autres murs sont doublés de placoplâtre. Sur trois côtés ils sont de couleur bleu ciel ; peinture très dégradée. Sur le mur Sud peinture de couleur bleu plus soutenu.

Dans l'angle Nord-Ouest, les murs sont totalement dégradés par l'infiltration d'humidité venant du plafond ; cette partie est couverte de moisissure.

Une ancienne fenêtre à trois vantaux avec encadrement en bois, vitrage simple, est obturée par de la laine de verre sur le côté Ouest.

Une fenêtre à un vantail, encadrement en bois, double vitrage, donne côté Nord.

Plafond : doublé de placoplâtre. Un tiers du plafond est tombé, laissant entrevoir les rails de fixation et la laine de verre qui est au-dessus.

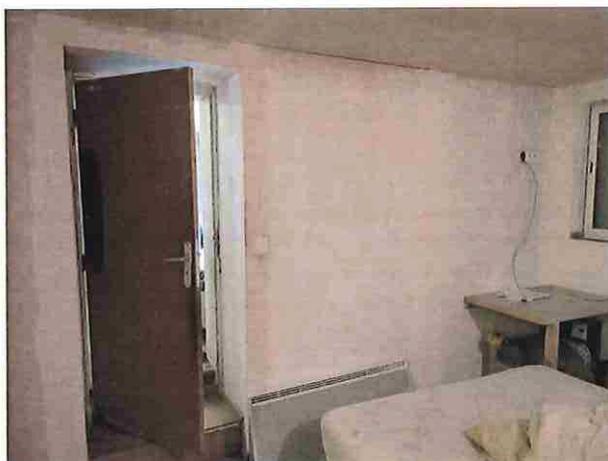




Au fond du séjour côté Nord, par une porte donnant sur un emmarchement, on accède à une :

Deuxième chambre :

Sur l'embranchement, du parquet de type pose flottante, dégradé sur les nez-de-marches. La porte est de type placage bois, enfoncée en plusieurs endroits côté séjour, avec une serrure abîmée.



Sol : parquet de type pose flottante imitation bois clair, taché par endroits. Des lames sont abîmées par l'humidité.

Pour les plinthes qui sont encore en place, ce sont des plinthes de type médium imitation bois clair.

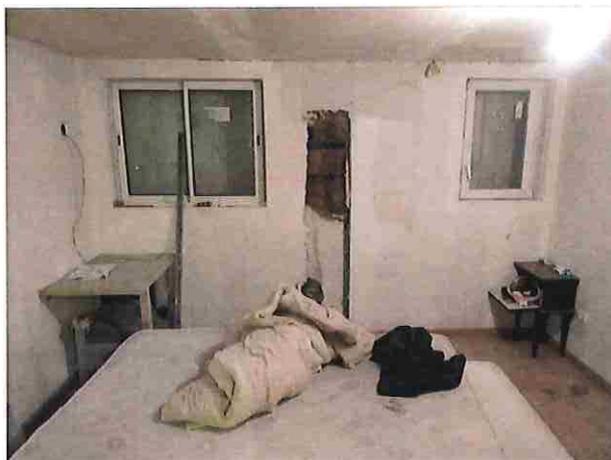
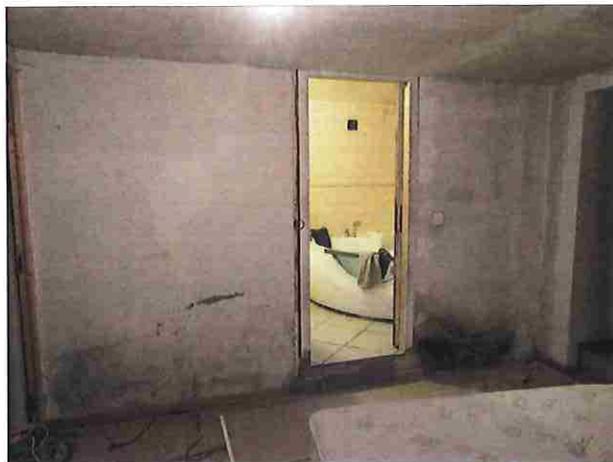
Murs : doublés de placoplâtre jointé et recouverts d'une couche d'apprêt.

Sur le mur Ouest, le placoplâtre est retiré sur une partie, laissant entrevoir une isolation partielle et une évacuation en PVC.

Sur le mur Est, présence de champignons de moisissure en partie basse.

Plafond : un placoplâtre jointé, non peint, qui est constellé de champignons de moisissure.

Côté Ouest, une baie coulissante à deux vantaux, encadrement en aluminium blanc, double vitrage, ainsi qu'une fenêtre à un vantail, encadrement en PVC blanc, double vitrage.



Au fond de cette chambre côté Nord, une porte de type placage bois laissée à l'état brut, avec une serrure aspect chromé, donne accès à un :

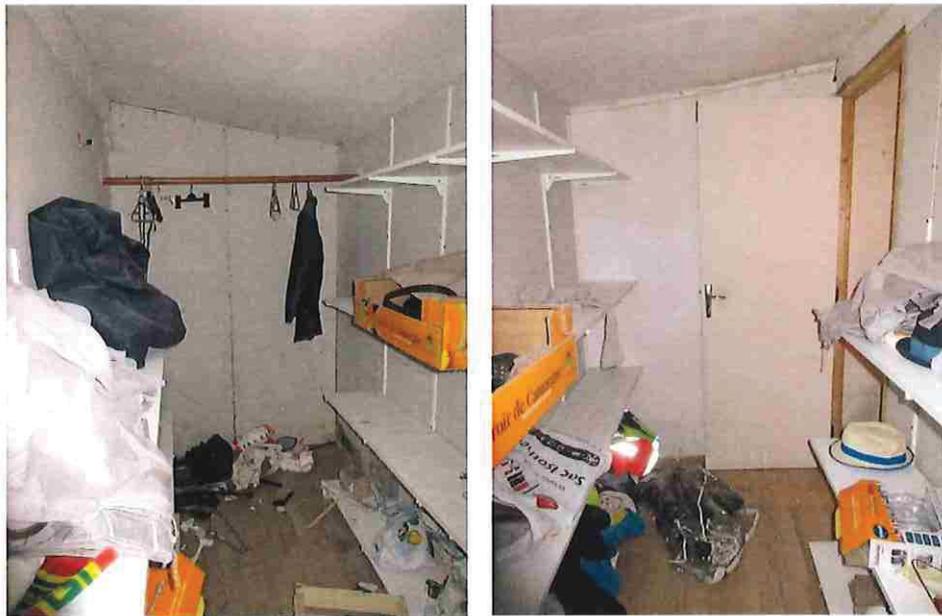
Dressroom :

Sol : un parquet de type pose flottante imitation bois clair.

Murs : pour partie doublés de placoplâtre non jointé, non peint. Sur le mur Est, enduit béton.

Plafond : une pente sous toit doublée de placoplâtre.

Présence d'étagères fixées sur des crémaillères.



Dans la chambre, une ouverture munie d'un galandage avec porte type placage bois permet d'accéder, sur le côté Est, à une :

Salle de bains :

On y accède par un emmarchement.

Sol : un carrelage de 40 centimètres de côté de couleur gris très clair, à l'état d'usure normale. Les joints ne sont pas réalisés.

Dans le sol, est délimité, un sol à l'italienne pour une douche, avec des mosaïques de galets mais qui ne sont pas jointés.

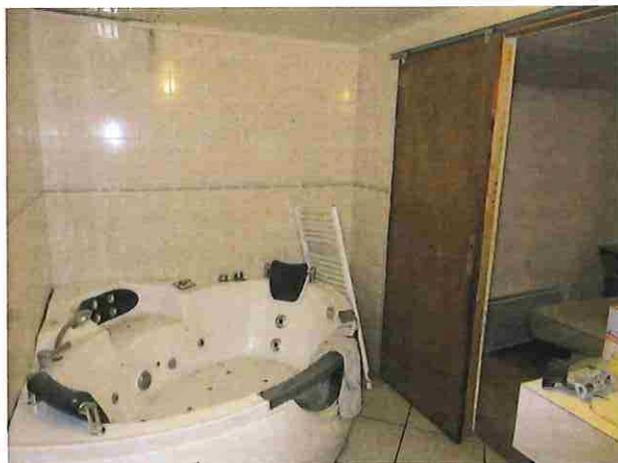
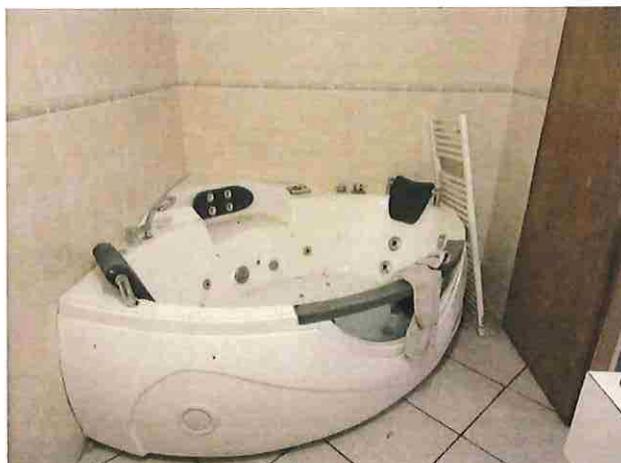
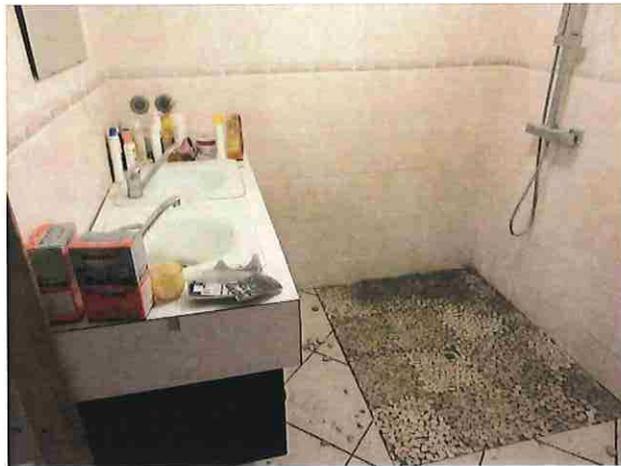
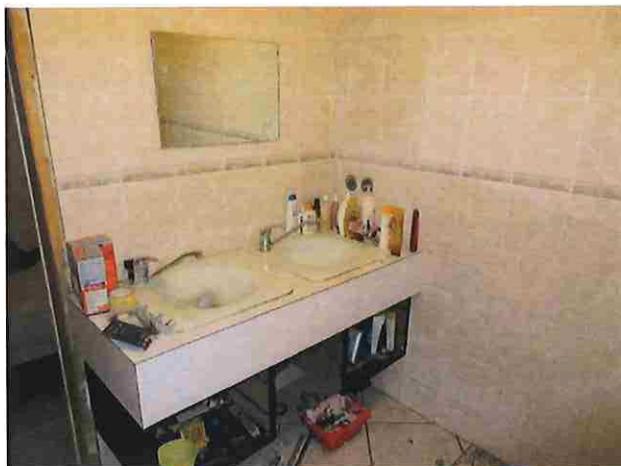
Murs : doublés en totalité de faïence rectangulaire de couleur rose très clair pastel gris en parfait état, avec un listel à mi-hauteur motif nénuphar en parfait état.

Plafond : placoplâtre jointé et peint qui présente des champignons de moisissure. Une trappe d'accès a été comblée par des morceaux de PVC.

Juste en entrant à gauche, adossés à la cloison Ouest, deux lavabos carrés en verre opacifié intégrés dans un meuble en mélaminé avec en dessous des caissons pour les tiroirs. Les tiroirs sont manquants.

Dans l'angle Nord-Est, une douche à l'italienne inachevée avec la robinetterie fixée sur le mur Est, avec un pommeau de douche et un pommeau fixe.

Dans l'angle Sud-Est, un jacuzzi en matériau de synthèse blanc.



Dans le séjour côté Est, une porte type placage bois laissée à l'état brut avec serrure à clef, donne accès à un :

Débarras :

On y accède par un emmarchement recouvert de béton et une double porte, encadrement en PVC, panneau plein sur deux tiers et imposte à double vitrage en partie haute, serrure trois points.

Sol : une chape de béton lissé.

Murs : pour partie parpaings jointés sur les côtés Nord et Est et sur les côtés Ouest et Sud en moellons et enduit.

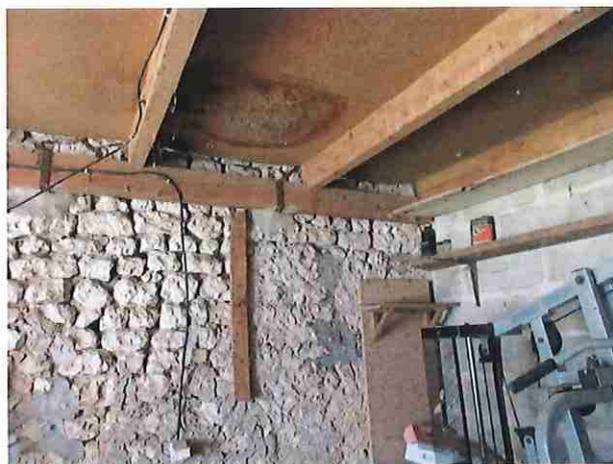
Sur le côté Sud, l'ouverture a été fermée au moyen d'une baie coulissante à deux vantaux, encadrement en aluminium, double vitrage. L'ouverture est moins grande que la largeur de la baie. Sur le côté droit, les parpaings du mur extérieur masquent en partie le vitrage de la baie.

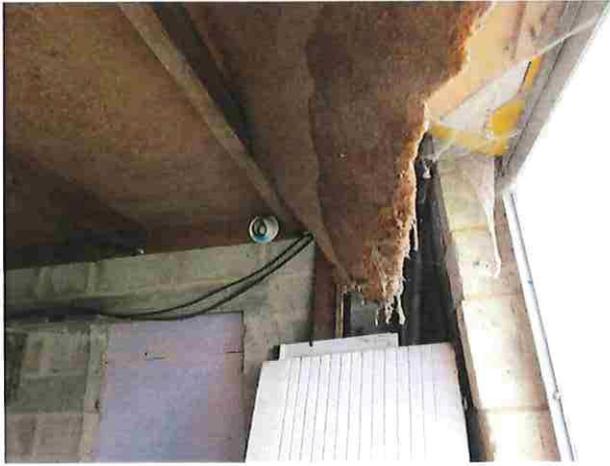
Madame Robert m'indique qu'avant c'était un garage.

Plafond : des pannes en bois sur lesquelles viennent s'appuyer des plaques en contreplaqué en mauvais état, infiltrées d'humidité. Sur le côté Sud, elles sont en partie tombées.

Sur le côté Est, une ouverture a été comblée au moyen de panneaux isolants de type polystyrène.

Présence dans cette pièce d'un conduit en pierres qui passe sur toute la hauteur de la pièce.





Juste en entrant à gauche, fixé sur le mur séparatif avec le séjour, un ancien chauffe-eau à gaz qui est en partie démonté.

Une porte située au fond donne accès à un ancien chai.

Le chai :

Accès par une porte de type placage bois.

Celui-ci est en grande partie encombré de matériel, d'objets usagés et dégradés.

Ce chai qui communique avec une vaste remise.

Sol : de la terre battue et des gravats, mais dont le niveau est supérieur à celui de la porte. Le tout est réparti de façon inégale.

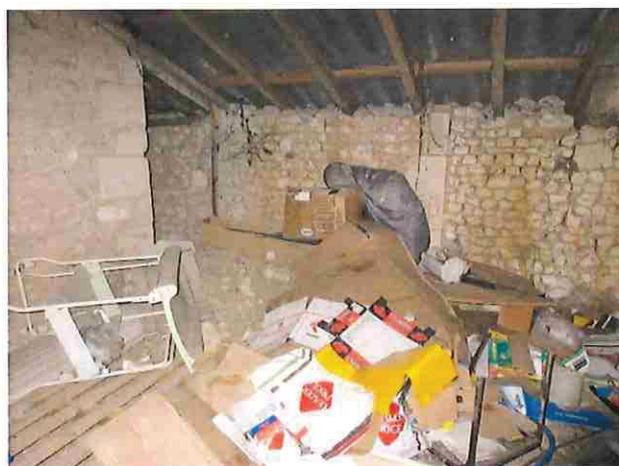
Dans le sol dans la remise, pour partie, qui jouxte ce chai, une chape de béton est creusée une fosse pour les camions.

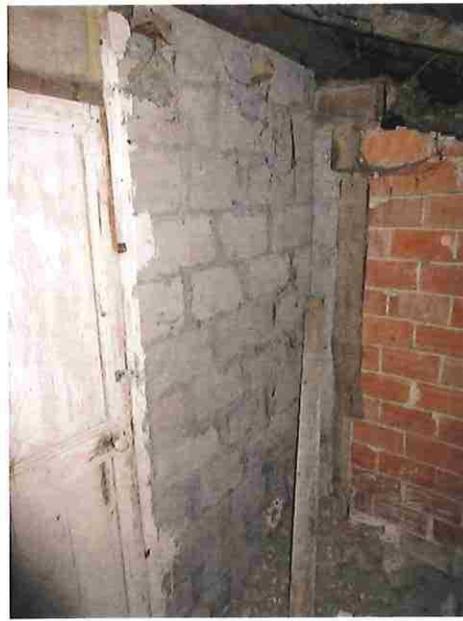
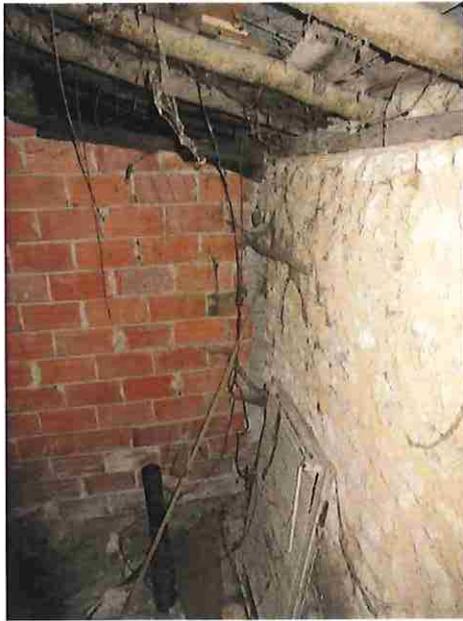
Murs : pour la partie visible des moellons et enduit.

Sur le côté Nord/Nord-Est, une partie en parpaings jointés pour le mur mais celle-ci s'écarte de la partie en moellons et enduit sur le côté Est.

Au fond à gauche du chai, sur le côté Ouest, il y a une ouverture dans le mur qui donne accès à l'arrière des pièces précédemment décrites et qui consiste en un entassement de gravats et de terre au sol. L'on peut voir l'arrière des murs en parpaings jointés et en briques rouges.

Dans cette partie, sur le côté Sud, il y a une porte qui est condamnée.





Sur le côté Sud, trois ouvertures en partie haute des murs sans aucune huisserie.

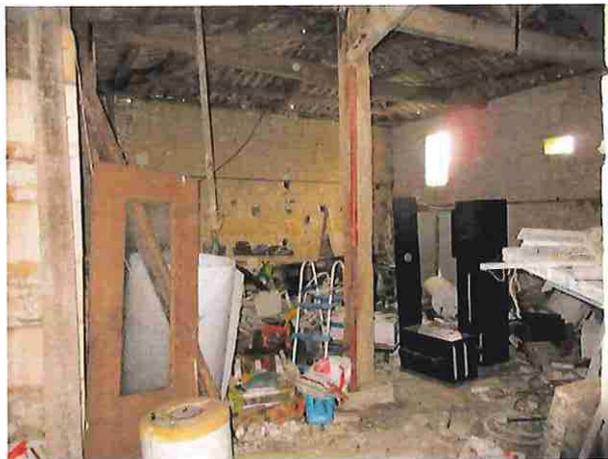
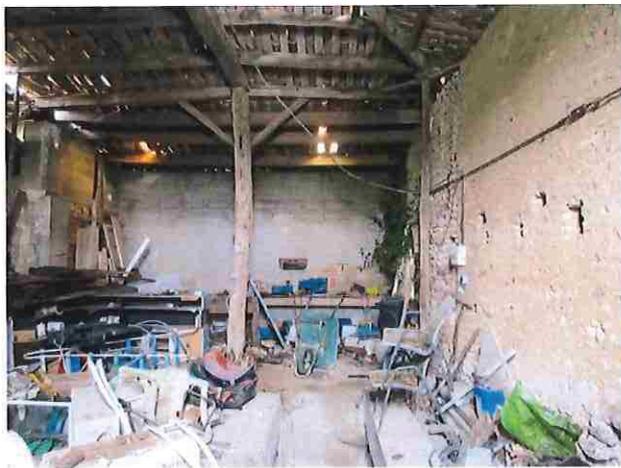
Egalement côté Sud, une porte coulissante avec une armature bois et un doublage en matériau de synthèse.

Côté Est, une fenêtre à deux vantaux, encadrement en bois, vitrage simple.

Fixé sur le mur Est, un tableau électrique.

Plafond : une charpente bois visible, couverte de tuiles type tige de botte. A la jonction de certaines parties du mur, l'on voit aisément la lumière du jour et une partie du toit est affaissée. En plusieurs endroits, l'on voit aisément la lumière du jour.







Extérieurs :

S'agissant des extérieurs, pour la partie habitation, en façade, un enduit en béton qui est en mauvais état et lézardé, notamment à gauche de l'entrée principale.

Pour la partie du garage où il y a une baie coulissante qui a été ajoutée, des parpaings jointés non enduits ou crépis.

A la suite, un mur en moellons et enduit qui va jusqu'à l'extrémité Sud-Est de la façade.

A l'avant, une partie enherbée avec une haie de type thuyas. L'herbe est très haute, et je ne peux distinguer d'éventuels éléments sortant du sol.

A l'avant, une clôture en piquets de bois avec des grillages à mailles carrées nouées et un petit portail en lames de PVC. Les piliers de portail sont des poteaux carrés de 10 cm de côté en béton.

A l'angle Sud-Ouest, il y a un arbre de type cyprès.

Je n'ai pu accéder sur le côté Ouest et à l'arrière de la maison eu égard à l'état d'envahissement de la végétation, de même que je n'ai pu accéder à la petite construction qui est à l'angle Sud-Ouest de la parcelle où l'on voit que celle-ci est pour partie en moellons et enduit, pour partie en parpaings, et qu'elle est couverte de tuiles tige de botte.

L'entrée de cette petite construction, qui est ouverte côté Est, est envahie par les ronces.

L'on peut voir sur le mur Sud, à l'extrémité Est de la façade, un tirant qui va de Sud en Nord.

Certaines ouvertures sont munies de volet type persienne en PVC.







* * *

D'un point de vue maintenant éléments d'équipement :

Eau	:	oui.
Chauffage	:	non, uniquement un insert.
Electricité	:	oui
Assainissement	:	se reporter au rapport établi ce jour par EAU 17.

Surface habitable :

Etablie ce jour par la société E. MAIDIAG ; selon certificat de surface annexé au présent acte. La surface habitable du bien sus-décrit est de 66,01 m².

Servitudes :

Aucune, selon déclaration de la propriétaire indivise.

Eléments enterrés :

La fosse septique enterrée sur le côté Nord-Ouest de la parcelle, selon déclaration de la propriétaire.

Elle me déclare qu'à l'exception de la fosse sus-décrite et du tertre qui est raccordé, il n'y a, à sa connaissance, pas d'autre élément, contenant, cuve, citerne ou tout élément enterré dans le sol pouvant présenter un caractère dangereux, polluant ou explosif.

Conditions d'occupation :

Les locaux sont inoccupés.

~~BBBBBB~~ Elle déclare qu'elle n'a pas connaissance et qu'elle n'a pas fait part de l'existence d'un bail professionnel, dont elle n'a pas connaissance et qu'elle n'a pas signé.

Elle me déclare que ce bail concernerait la société CO2 dont
Monsieur BASTIBOUBER est le gérant.

Je relève que sur place, le nom CO2 ne figure nulle part et qu'il n'y a aucun
élément, véhicule, ou équipement démontrant l'exercice d'une activité.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description
auquel j'ai annexé un extrait de plan cadastral.

COUT : TROIS CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES.

Droits Fixes	219,16
Article 18	7,67
Vacation	74,40
TOTAL H.T.	301,23
TVA 20 %	60,25
TOTAL	361,48





Certificat de superficie de la partie privative et de surface habitable



Numéro de dossier : 02210272_02210272
Date du repérage : 08/07/2021
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Charente-Maritime**
Adresse : **CLAIR**
Commune : **17150 MIRAMBEAU**
Section cadastrale ZN, Parcelle
numéro 119,

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Lot numéro : NC,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **02210272 CASTRO DE**
02210272
Adresse : **CLAIR**
17150 MIRAMBEAU

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 : **Ensemble de la propriété**
Nb. de niveaux : 2 (caves et
combles inclus)
Nb. de bâtiments : 1

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mr LANDAIS Thierry**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL SDH**
Adresse : **3 Rue Joseph Cugnot**
17180 PERIGNY
Numéro SIRET : **504 761 248**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **GAN**
Numéro de police et date de validité : **181.244.747 / 30/01/2022**

Superficie en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale: 66,01 m² (soixante-six mètres carrés zéro un)

Surface Exclue (Voir Motifs) totale: 142,65 m² (cent quarante-deux mètres carrés soixante-cinq)



**Résultat du repérage****Date du repérage :** 08/07/2021**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :**
Néant**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :**
Mtre VUILLEMIN**Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :**

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface Carrez totale	Surface Habitable totale	Surface Exclue (Voir Motifs)	Motif de non prise en compte / Commentaire
Habitation RDC - Séjour	29,20	29,20	-	
Habitation RDC - Buanderie	4,29	4,29	-	
Habitation RDC - Wc	2,12	2,12	-	
Habitation RDC - Chambre 1	6,70	6,70	-	
Habitation RDC - Chambre 2	12,47	12,47	-	
Habitation RDC - Dressing	4,89	4,89	-	
Habitation RDC - Salle de bain	6,34	6,34	-	
Dépendances - Débarras	-	-	24,47	Pièce dont la fonction l'exclus de la surface carrez
Dépendances - Chai	-	-	118,18	Pièce dont la fonction l'exclus de la surface carrez
TOTAL	66,01	66,01	142,65	

Surface habitable totale: 66,01 m² (soixante-six mètres carrés zéro un)**Surface Exclue (Voir Motifs) totale: 142,65 m² (cent quarante-deux mètres carrés soixante-cinq)**Fait à **MIRAMBEAU**, le **08/07/2021**Par : **Mr LANDAIS Thierry**

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.



Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
MIRAMBEAU

Section : ZN
Feuille : 000 ZN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/05/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

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
26 ave de Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 LA ROCHELLE CEDEX 1
tél. 05 46 30 68 04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

