



SELARL BLG HUISSIERS 24

Huissiers de Justice Associés

Cindy LANZERAY Georges GARCIA

Expédition

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX et le QUATORZE MARS (à 10H00 et fin des constatations 13H45)

A LA REQUETE DE :

La société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, société anonyme dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussmann à PARIS CEDEX 9 (75318), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS nous le numéro 542 097 902, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un acte notarié reçu par Maître BEVIGNANI, notaire à BEAUMONT DU PERIGORD en date du 20 mars 2015 faisant état d'un prêt consenti par la SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE susnommée au profit de Madame POOLE Emma Lisa d'un montant en principal de 527.000,00 euros productif d'intérêts à taux variable d'un montant initial de 2,85% l'an.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 18 janvier 2022, demeuré infructueux.

Des articles R.322-21 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

Sur la commune de MOLIERES (Dordogne), Lieu-dit Les Vitarelles, une propriété cadastrée sur ladite commune :

- A 267 pour 87 a 50 ca
- A 270 pour 03 ha 49 a
- A 271 pour 02 ha 10 a 60 ca
- A 273 pour 41 a 61 a
- A 274 pour 32 a 25 a
- A 275 pour 14 a 05 ca
- A 1154 pour 03 ha 15 a 84 ca
- A 1159 pour 08 a 15 ca
- A 1165 pour 03 ha 11 a 91 ca
- B 254 pour 16 a 47 ca

- B 296 pour 50 a 45 ca

Surface totale 14 ha 75 a 88 ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Ledit bien appartenant à :

Madame Emma, Lisa POOLE, née à YORK NORTH YORKSHIRE (ROYAUME-UNIS) le 2 mai 1980, de nationalité britannique, demeurant 37 Strensall Road Huntington-York, NORTH YORKSHIRE Y 032 9 SH, ROYAUME-UNIS.

Pour les avoir acquis par acte de Maître BEVIGNANI Laurent, notaire à BEAUMONT DU PERIGORD en date du 20 mars 2015 à la SCP « FAMILLE ROSE-TURRELL ».

Je, Maître Cindy LANZERAY, Huissier de Justice associée au sein de la SELARL BLG HUISSIERS 24, ayant son siège social Zaes du Moulin Rouge, 24121 TERRASSON LAVILLEDIEU et à la résidence de THIVIERS (24800) y demeurant 14 Avenue du Général Leclerc soussignée,

Me suis transportée ce jour sur la commune de MOLIERES (24), Lieu-dit Les Vitarelles, sur les parcelles cadastrées sur ladite commune section A 267, A 270, A 271, A 273, A 274, A 275, A 1154, A 1159, A 1165, B 254 et B 296 ainsi qu'elles figurent au plan annexé au présent procès-verbal, et là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

En l'absence de Madame POOL, convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les lieux ont été ouverts et refermés dans les conditions prévues à l'article L.322-2 du code des procédures civiles d'exécution, lequel renvoi aux articles L.141-1 et L.141-2 du même code en présence de Monsieur DE SOUSA Manuel, serrurier.

ENVIRONNEMENT DESCRIPTION

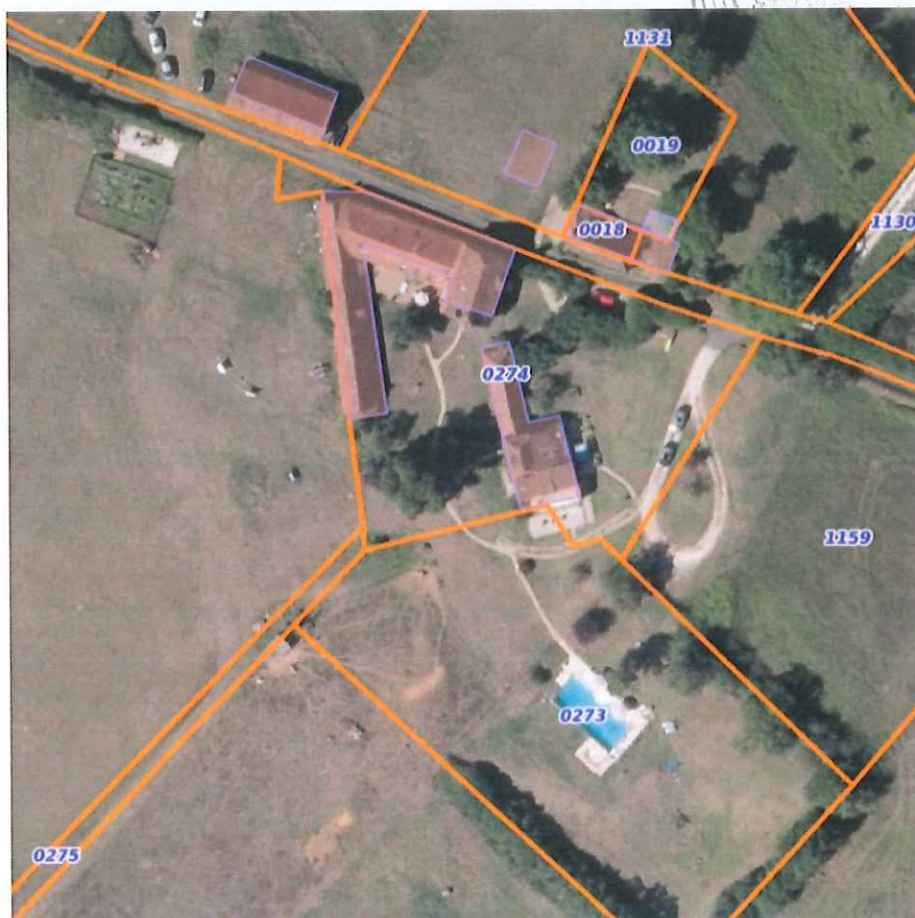
Le bien est situé sur la commune de MOLIERES (24480) située dans le département de la Dordogne (Région Nouvelle Aquitaine), au sud du département, situé dans le Périgord Pourpre et à la limite d Périgord Noir, au cœur du Bergeracois.

Située dans le Sud-Ouest du département à environ 35 kilomètres de Monbazillac et de Bergerac, 40 kilomètres de Sarlat et 34 kilomètres de Castelnaud-La-Chapelle, cette commune est située dans un milieu rural à forte attractivité touristique.

La commune se trouve à proximité de tous les commerces nécessaires (Supermarché de Beaumontois en Périgord situé à 6 kilomètres, Hypermarché du Bugue à une dizaine de kilomètres, une boulangerie à 4 kilomètres...).

Cette commune compte environ 335 habitants.

Les biens faisant l'objet du présent descriptif sont situés à proximité de la D29 et de la D660.









COMPOSITION DU BIEN SAISI

EXTERIEUR

L'accès à la propriété se fait par une route communale goudronnée traversant le lieu-dit.

La propriété est composée de deux grands ensembles immobiliers qui ne forment qu'une seule propriété mais qui pourraient aisément être divisés.

Ces deux ensembles immobiliers se trouvent sur la parcelle cadastrée A 274.

Toutes les parcelles attenantes à l'ensemble immobilier font partie de la propriété et sont constituées de champs (parcelles A 1154, A 1159 et A 1165).

Le premier ensemble immobilier situé du côté de la piscine est composé d'une grande maison d'habitation à étages ainsi que d'une ancienne étable de forme « longère », non rénovée.

Le second ensemble situé plus au Nord de la propriété est composé de trois maisons d'habitation ainsi que d'une partie grange non rénovée. Deux des trois maisons communiquent ensemble via le rez-de-chaussée et peuvent être séparées totalement par un cloisonnement.

La propriété est entourée d'un grand jardin en friche comprenant une piscine, ainsi que de champs le tout n'étant pas clôturé.

Je remarque un manque d'entretien important, la végétation commençant à recouvrir de nombreuses fenêtres et portes. Les lieux ont probablement été abandonnés depuis plusieurs mois et n'ont fait l'objet d'aucun travail de défrichage.

La piscine est située sur la parcelle cadastrée A 273.

Le sol autour de la piscine est recouvert de dalles en béton dont un grand nombre sont en train de se décoller.

La piscine est actuellement à l'état d'abandon et il ne nous est pas permis de vérifier le bon fonctionnement du système de filtrage

Les bâtiments sont tous construits en pierres du Périgord apparentes non jointées.

La toiture de l'ensemble des bâtiments est ancienne et en mauvais état, à l'exceptions de quelques parties ayant été reprises avec des tuiles mécaniques mais dont l'étanchéité ne semble pas assurée.

Les menuiseries des habitations sont en bois et en aluminium. Toutes ne bénéficient pas d'un double vitrage.

A l'exception du bâtiment le plus ancien de l'ensemble immobilier 2, je ne remarque aucun volet installé autour des ouvertures.



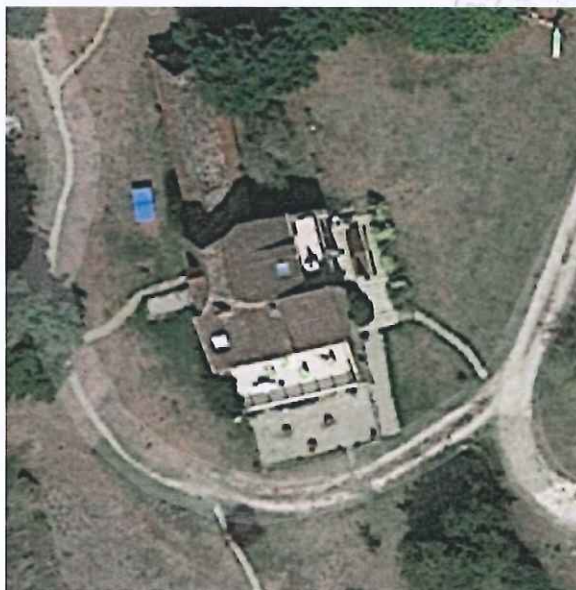




ENSEMBLE IMMOBLIER 1

HABITATION :

Le premier bâtiment, situé au sud de la propriété du côté de la piscine est composé d'une grande maison d'habitation sur plusieurs niveaux ainsi que d'une ancienne étable non rénovée.



Concernant l'état général, je remarque une forte présence d'humidité dans toute la maison. Quelques meubles meublants sans valeur vénale apparente ont été abandonnés par le propriétaire et demeurent dans les lieux, certains sont grandement endommagés.

Toutes les menuiseries de la maison sont en bois. Celles du rez-de-chaussée sont en double vitrage.

Je n'ai remarqué la présence d'aucun chauffage central. Le chauffage de la maison semblait assuré par des poêles à bois qui ont été retirés par le propriétaire. Les conduits d'évacuation sont encore en place.

- La maison est composée d'un rez-de-chaussée d'une superficie de 124 m² ainsi que de deux étages.
- Le premier étage est d'une superficie 63,27 m² habitable ainsi que de deux terrasses d'une superficie respective de 25m² et 15m².
- Le deuxième étage est composé d'une unique pièce d'une superficie de 12,18m².







Rez-de-chaussée

Salle à manger et salon :

L'entrée du côté de la route s'effectue par la pièce servant de salle à manger / salon.

La porte donne sur une petite terrasse en graviers.

La pièce est composée de 3 fenêtres à 2 battants ne comportant pas de volets, d'une fenêtre fixe, d'une baie vitrée à 2 panneaux donnant sur l'arrière de la maison ainsi que d'un pont fenêtre à deux vantaux.

La pièce est éclairée par un unique luminaire comportant trois spots.

Le sol est recouvert d'un carrelage récent très abimé. Quelques carreaux sont cassés.

S'agissant des murs, 3 sont en pierres apparentes et 1 est doublé et recouvert de peinture.

Le plafond est doublé en placoplâtre peint. Je remarque la présence d'une infiltration d'eau importante ayant entraîné l'effondrement du doublage et de la laine de verre ainsi que de nombreuses tâches noirâtres.

Les murs situés en dessous de l'infiltration sont moisissés et recouverts de verdure.

Je remarque la présence d'un tuyau d'évacuation de poêle à bois. Le poêle n'est plus sur place et a probablement été retiré par les propriétaires.

Une bibliothèque en bois est intégrée à un pan de mur.

La pièce mesure 65m².







Cuisine :

L'accès à la cuisine se fait depuis le salon / salle à manger.

La cuisine est exposée nord-est.

La pièce est composée de 2 fenêtres à double battants donnant sur l'avant de la maison (côté route) ainsi que d'une baie vitrée coulissante. Quelques traces de moisissures sont visibles à côté de la baie vitrée.

Le sol est recouvert du même carrelage récent que dans le salon / salle à manger.

Les murs sont pour 2 d'entre eux en pierre apparente et pour les autres doublés en placoplâtre et recouverts de peinture. Je remarque la présence de quelques fissures sur le mur en pierre au niveau du passage d'accès entre les deux pièces.

Le plafond est également recouvert de placoplâtre peint.

Je remarque la présence d'éléments de cuisine dont certains sont cassés et moisis.

Le tuyau d'évacuation de la hotte aspirante est toujours en place.

L'éclairage est assuré par plusieurs spots lumineux disposés au-dessus des éléments de cuisine.

Plusieurs appareils électro-ménagers dont le fonctionnement est inconnu sont encore en place (un réfrigérateur, un lave-vaisselle, un micro-ondes...)

La pièce mesure 30,89 m².





Sas :

Une seconde entrée qui semble être l'entrée principale du bâtiment se fait par un sas donnant sur le jardin.

La porte d'entrée est en bois avec grille métallique extérieure.

La pièce comporte 1 fenêtre un battant donnant sur l'arrière de la maison.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage récents. Des traces d'humidité sont présentes.

Deux murs sont en pierre apparente. Les autres sont recouverts de planches de troncs de bois.

Le plafond est recouvert de placoplâtre peint torchis et présente des traces d'humidité.

La pièce mesure 13,50m².







Toilettes :

L'accès aux toilettes se fait par un couloir séparant la cuisine et les chambres par une porte post formée.

Le sol est en carrelage.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte.

Le plafond est recouvert d'une peinture torchis.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- Une cuvette WC à l'anglaise avec couvercle et abattant et chasse d'eau arrière
- Un lavabo d'angle avec mitigeur surmonté de 4 carreaux de faïence

La pièce mesure 1,80m².



Couloir :

Le couloir du rez-de-chaussée dessert les toilettes, la salle de bain ainsi qu'une chambre.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts pour la plupart d'une peinture torchis.

Une partie du mur est composé de pierres peintes en blanc.

La pièce mesure 1m2.

Salle de bain :

L'accès se fait depuis le couloir par une porte en bois brut.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont composés de lambris peint en blanc à l'exception des murs de la douche qui sont carrelés.

Le plafond est en placo-plâtre peint.

La pièce est éclairée par 3 spots lumineux.

Une petite fenêtre est placée dans la douche.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- 1 douche composée d'un bac , murs faïencés, présence de 2 robinets thermostatiques respectivement de chaque côté de la douche, avec chacun flexible, et pomme de douche
- Un meuble de salle de bain en bois avec une vasque posée, robinetterie
- 1 sèche serviette

La pièce mesure 3,2 m2.



Chambre :

Il s'agit de l'unique chambre du rez-de-chaussée. On y accède par le couloir via une porte en bois brut.

Une porte vitrée permet un accès direct au jardin situé à l'arrière de la maison. Elle comporte un store incorporé en tissus.

Une porte fermée se trouve au fond de la chambre. Nous ne disposons pas des clés afin de déterminer où elle mène.

Le sol est en carrelage.

Les murs et les plafonds sont peints.

La pièce est éclairée par un luminaire mural comportant deux spots.

La pièce mesure 9,50 m2.





1^{er} étage

L'accès au premier étage se fait depuis un escalier situé entre le salon / salle à manger et la cuisine.

Les murs sont en pierres brutes apparentes.

Le premier étage est composé d'un sas, de trois chambres ainsi que d'une salle d'eau.

Sas :

L'escalier débouche sur un sas central permettant de desservir les différentes pièces de l'étage.

Le sol est composé d'un parquet en bois ancien.

Les murs sont en pierres apparentes pour trois d'entre eux. Le dernier mur est recouvert de placoplâtre et peint.

Le plafond est enduit de peinture torchis.

La pièce est éclairée par une fenêtre à 1 battant donnant sur l'arrière de la maison.

Dans un angle de la pièce se trouve une cheminée en pierres jointées dont le fonctionnement m'est inconnu.

Cette pièce mesure 13,50 m2.





Chambre 1 :

On y accède par une porte postformée depuis un palier attenant au sas.

La chambre est mansardée et des poutres en bois partiellement peintes sont apparentes.

La pièce est éclairée par une petite fenêtre murale, une fenêtre de toit ainsi que par une porte vitrée donnant sur **une première terrasse de 25m²** orientée du côté sud avec vue sur la piscine. La terrasse est carrelée.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié ainsi que de planches assorties.

Les murs et le plafond sont peints.

Je remarque la présence de traces d'humidité sur le plafond.

La pièce mesure 14m².









Chambre 2 :

L'accès à cette deuxième chambre se fait également depuis un palier attenant au sas via une porte postformée.

Le sol, les murs ainsi que le plafond sont de même composition que la chambre précédente. La pièce est là encore mansardée et donne accès à la même terrasse via une porte vitrée.

2 appliques murales permettant l'éclairage de la pièce.

Les poutres apparentes sont entièrement peintes.

La pièce mesure 13m2.





Chambre 3 :

L'accès à cette chambre en mezzanine sous toit se fait depuis un petit escalier en béton et pierres situé sur un palier attenant au sas via une porte postformée.

Les poutres en bois sont apparentes et partiellement peintes.

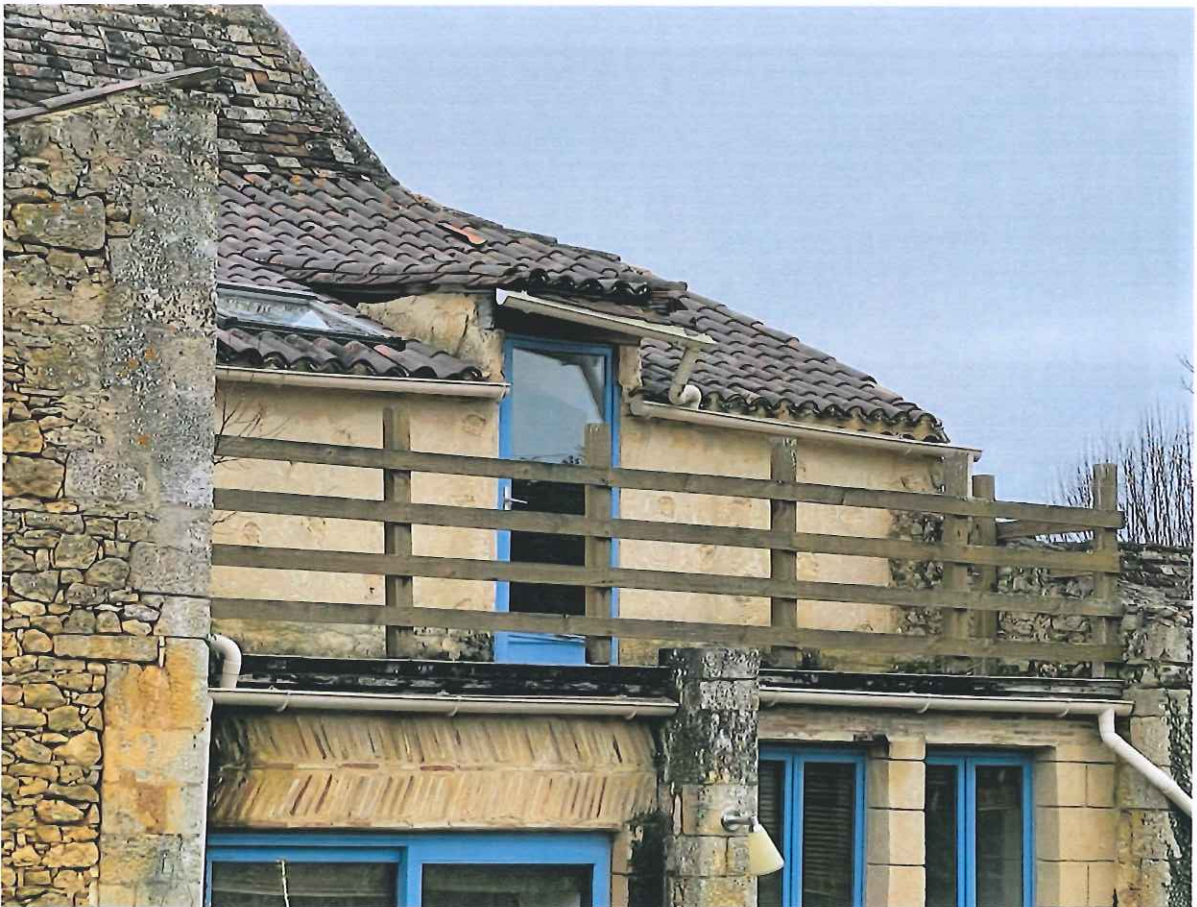
La pièce est éclairée par un velux avec rideau occultant intégré ainsi que par une porte vitrée donnant sur **une seconde terrasse de 15m²** orientée nord-est et carrelée.

L'un des murs de la pièce est en pierres apparentes. Les autres murs sont peints.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

La pièce mesure 20,37m².









Salle d'eau:

L'accès à la salle de bain se fait par le sas via une petite porte en bois. Elle se situe du côté de la chambre 3.

La pièce est composée d'une petite fenêtre à un seul battant recouverte de végétation qui laisse passer peu de lumière.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois identique à celui du sas.

Trois des murs sont peints et le dernier est en pierre. Je remarque la présence d'une fissure sur le mur en pierre.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- Une vasque posée sur un meuble en bois « fait maison »
- Un bac de douche faïencé comportant une porte en PVC, un robinet thermostatique, un flexible et une pomme de douche
- Une cuvette WC à l'anglaise avec couvercle et abattant et chasse arrière d'eau

La pièce mesure 2,4 m2.





2^{ème} étage

Le deuxième étage de cette maison est composé d'une unique pièce.

Chambre 4 :

L'accès à cette pièce se fait depuis un escalier en colimaçon situé dans le sas, en face de l'escalier permettant de redescendre au rez-de-chaussée.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre.

Le sol de la chambre est composé d'un parquet en bois identique à celui du sas et de la salle de bain qui se trouve dans un état moyen et a été repris par endroit.

Les murs et le plafond sont peints. Les poutres du plafond sont apparentes.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de meubles en bois intégrés.

Cette pièce mesure 12,18 m².





DEPENDANCE :

Accolée à la façade Nord de la maison se trouve une dépendance de forme « longère ». Il s'agit d'une ancienne étable dont les murs sont en pierre.

La toiture de cette dépendance est composée en partie supérieure de petites tuiles plates rectangulaires traditionnelles et en partie inférieure de tuiles mécaniques. La toiture est en mauvais état et les tuiles mécaniques ne sont pas parfaitement jointées.

Cette dépendance est décomposée en trois parties, dont l'accès se fait par 3 petites portes anciennes en bois.

La première porte côté maison donne accès à une première partie dont le sol est recouvert de terre battue. Depuis l'intérieur, on constate le mauvais état de la toiture. Cette partie de la grande mesure 3,06m².

La seconde porte donne accès à une ancienne étable, le sol est là encore en terra battue. La superficie est de 5,88m².

Enfin, la dernière porte située à l'extrémité du bâtiment est verrouillée et ne nous permet pas d'y accéder.







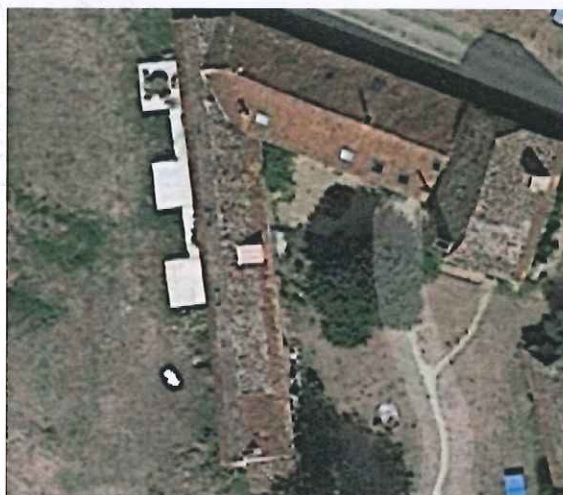
ENSEMBLE IMMOBILIER 2

Le second ensemble immobilier est construit en forme de « V » dont l'un des côtés est parallèle à la route communale traversant de lieu-dit.

Il est composé de 3 bâtiments mitoyens les uns des autres.

Les deux bâtiments longeant la route communiquent ensemble depuis l'intérieur en l'état actuel de l'agencement mais disposent chacun de toutes les pièces de vie nécessaires à une habitation autonome. Pour des raisons de clarté, nous subdiviseront donc cette aile en une **Maison 1** composée d'un rez-de-chaussée et de 2 étages et une **Maison 2** composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous combles.

Le troisième bâtiment construit en longueur et à la toiture moins élevée est une ancienne étable. L'accès se fait depuis le jardin. Il s'agit donc d'un logement totalement indépendant comprenant une dépendance que nous nommerons **Maison 3**.





● MAISON 1 ●

La maison 1 est constituée du bâtiment le plus haut dont un côté est parallèle à la route traversant le lieu-dit.

Il s'agit de la partie habitation la plus ancienne de cet ensemble immobilier.

La maison est construite sur 3 niveaux.

La toiture est recouverte de petites tuiles plates et semble en mauvais état.

La végétation recouvre une grande partie des ouvertures.

L'entrée dans la maison se fait depuis le jardin via une petite allée de cailloux désormais recouverte d'herbe ainsi que depuis le côté de la maison donnant vers l'ensemble immobilier 1..

Rez-de-chaussée

Entrée principale :

L'entrée dans cette pièce se fait par une porte en bois comportant une partie vitrée.

Le sol est recouvert de carrelage.

Le plafond est peint et laisse apparaître des poutres en bois.

A gauche en entrant depuis le jardin, deux comptoirs d'une hauteur de 1,30 mètres composés de briquettes en partie basse et de bois en partie haute permettent de scinder cette pièce du bureau ouvert adossé. Ces deux comptoirs laissent un passage central afin d'accéder au bureau.

La pièce mesure 7,05 m²



Bureau ouvert :

Cette pièce est attenante à l'entrée. On y accède par un passage ouvert entre les deux comptoirs.

Une fenêtre à deux battants donnant sur le jardin permet l'éclairage de la pièce.

Le sol est recouvert du même carrelage que celui de l'entrée principale.

Les murs sont en torchis peintes.

Le plafond est fait de poutres apparentes.

Cette pièce mesure 14m².



Toilettes :

On accède à cette pièce depuis l'entrée principale. Les toilettes se situent sur le pan de mur droit, en face du comptoir.

La pièce est éclairée d'une fenêtre à un battant.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce est équipée des éléments suivants :

- Un placard de rangement intégré
- Des toilettes à l'anglaise avec cuvette
- Un lave main
- Une arrivée d'eau pour machine à laver

Les murs présentent de nombreuses traces d'humidité.

La pièce mesure 4,17m2.





Salon :

L'accès au salon se fait par le fond de l'entrée principale.

Le salon est composé de d'une fenêtre à deux vantaux ainsi que d'une porte dont la partie basse est en bois.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont en pierre apparente.

Le plafond est fait de placoplâtre et de poutres en bois peintes en blanc.

La pièce est équipée d'une cheminée dont le fonctionnement nous est inconnu. Un tuyaux d'évacuation est toujours en place.

La pièce mesure 35,12m².





Cuisine / Salle à manger :

L'accès à la cuisine se fait depuis le salon 1 par un passage vouté en pierre.

Une petite fenêtre donne du côté du chemin traversant le lieu-dit.

Une porte à deux vantaux donne sur le jardin.

Une autre porte permet l'accès à une buanderie qui relie la Maison 1 à la Maison 2.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont peints.

Le plafond est également peint et fait apparaître des poutres en bois.

L'éclairage est assuré par des spots fixés au plafond.

Je remarque la présence de plusieurs traces d'humidité.

La pièce est équipée d'un ensemble d'éléments de cuisine dont un îlot central ainsi que plusieurs meubles recouverts d'un plan de travail en bois. Quelques carreaux de faïence sont présents au-dessus des meubles de cuisine. Certains éléments électroménagers sont encore en place.

La pièce mesure 33,10 m².









Premier étage

L'accès à cet étage se fait depuis un escalier présent dans l'entrée principale attenante au bureau ouvert.

Le haut de l'escalier découche sur un couloir d'accès desservant 3 chambres et une salle de bains.

Couloir :

On accède au couloir depuis l'escalier et via une porte en bois ancienne.

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux.

Le sol est recouvert d'un revêtement en coco.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce mesure 8,59m².



Chambre 1 :

La chambre se situe à gauche du couloir en haut des escaliers. Il s'agit de la première chambre desservie par le couloir.

La pièce est éclairée d'une fenêtre à deux vantaux en bois et simple vitrage comportant des volets.

Le sol est recouvert du même revêtement en coco que le couloir.

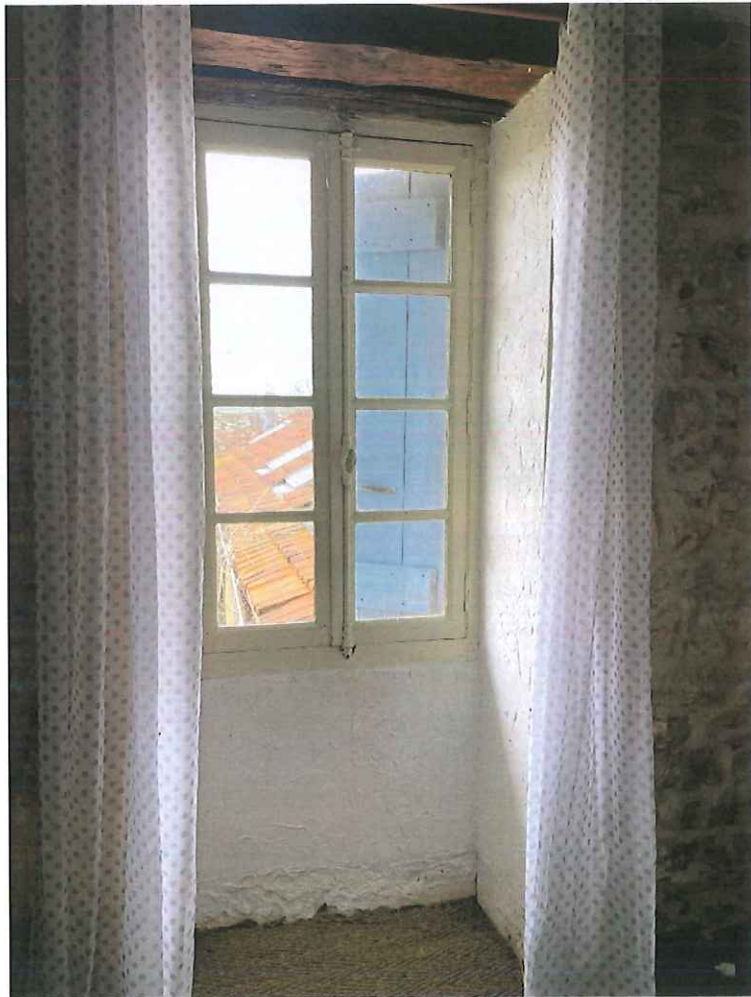
Deux murs sont en pierre apparentes. Les deux autres sont en placoplatre peint.

La pièce est équipée de deux placards intégrés situés de part et d'autre de la cheminée.

Présence d'une cheminée ancienne non utilisée dont l'état de fonctionnement est inconnu.

La pièce mesure 13,83 m2.





Chambre 2 :

On y accède par le couloir. Cette chambre se situe à la suite de la chambre 1, du côté gauche du couloir.

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux en bois et simple vitrage comportant des volets.

Le sol est en parqué bois.

Un mur est en pierre apparents, les trois autres sont recouverts de papier peint.

Le plafond est composé de poutres de bois.

La pièce mesure 15,83 m².





Chambre 3 :

Cette pièce se situe au bout du couloir.

Elle est éclairée par une fenêtre à double vantaux comportant des volets.

Le sol est recouvert de parquet en bois.

Deux murs sont en pierre apparente et les deux autres recouverts de placoplâtre et planches de bois.

La pièce comporte une cheminée ancienne dont l'état de fonctionnement nous est inconnu.

La pièce mesure 13,34 m².



Salle de bains / toilettes :

Cette pièce est desservie par le couloir et se trouve sur la droite.

La salle de bains est éclairée par deux fenêtres.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié.

Les murs sont pour la plupart recouverts de placoplâtre et peints. La douche est recouverte de carreaux de faïence.

Des traces d'humidité ainsi que quelques fissures sont visibles sur les murs.

La salle de bain est équipée des éléments suivants :

- Un bac de douche faïencé , équipé d'un robinet thermostatique flexible et paume de douche
- Un meuble vasque avec mitigeur
- Une cuvette WC à l'anglaise

La pièce mesure 9,91 m2.









Deuxième étage

L'accès au deuxième étage se fait depuis un escalier en bois présent dans le couloir du premier étage.

Cet étage est constitué d'un couloir desservant deux chambres et une salle d'eau.

Couloir :

Ce couloir est identique au précédent.

Le sol est recouvert de coco et les murs sont peints.

La pièce mesure 10,80 m².



Chambre 1 :

L'accès se fait par une porte ancienne située à gauche du couloir.

La chambre est mansardée et éclairée par un velux.

Le sol est recouvert de coco.

Les murs sont enduits de torchis peint.

La pièce mesure 9,80m².



Chambre 2 :

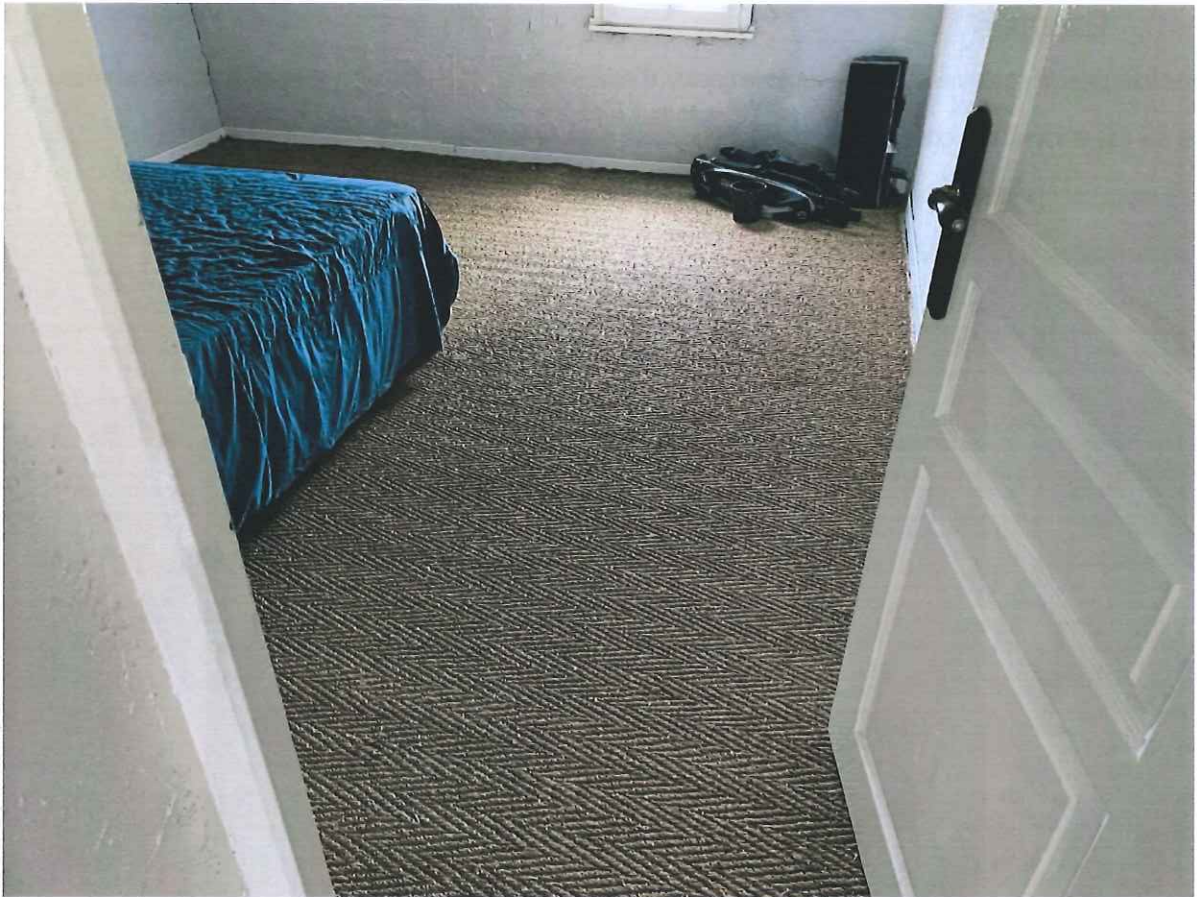
La chambre est également desservie par le couloir d'accès. Elle se situe sous les comble et est mansardée.

Le sol est recouvert de coco qui se décolle légèrement sous la fenêtre.

Les murs sont peints et présentes quelques traces d'humidité.

La pièce mesure 13,62 m2.





Salle d'eau :

La pièce est également desservie par le couloir.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce est équipée des éléments suivants :

- Un lavabo sur colonne
- Une cuvette à l'anglaise
- Un bac de douche faïencé

La pièce mesure 3,05m².





● MAISON 2 ●

Cette deuxième maison est construite sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) et longe le chemin traversant le lieu-dit.

Côté jardin, la façade est exposée Sud-Est.

L'accès à cette habitation se fait par l'extérieur via la porte fenêtre à deux battants située dans la cuisine côté jardin.

L'accès peut également se faire depuis l'intérieur de la cuisine de la Maison 1, permettant une communication entre les deux maisons.

Cette maison est composée comme suit :

- Au rez-de-chaussée : une cuisine avec salle à manger ouverte, un grand salon, une buanderie, des toilettes
- Au premier étage : quatre chambres, trois salles d'eau

La superficie totale est de 180m².

Rez-de-chaussée

Cuisine / Salle à manger :

L'accès à cette pièce se fait depuis l'extérieur côté jardin ou depuis la buanderie via la Maison 1. Il est donc possible de condamner la porte donnant accès à la maison mitoyenne 1 afin d'en faire un logement totalement indépendant.

La pièce est éclairée par 2 fenêtres à deux battants, 1 porte fenêtre à deux battants ainsi qu'un petit fenestron donnant sur le jardin. L'encadrement des fenêtres est en pierres anciennes.

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints. On remarque un décollement de la peinture sur les murs.

Le plafond est peint et laisse apparaître des poutres en bois.

Le seul mode de chauffage apparent dans cette pièce semble être un poêle dont il ne reste que le conduit, le poêle à bois ayant été emporté par les précédents occupants des lieux.

Le coin cuisine est équipé des éléments suivants :

- Un ensemble de meubles de cuisine
- Un évier à double bac
- Un mitigeur

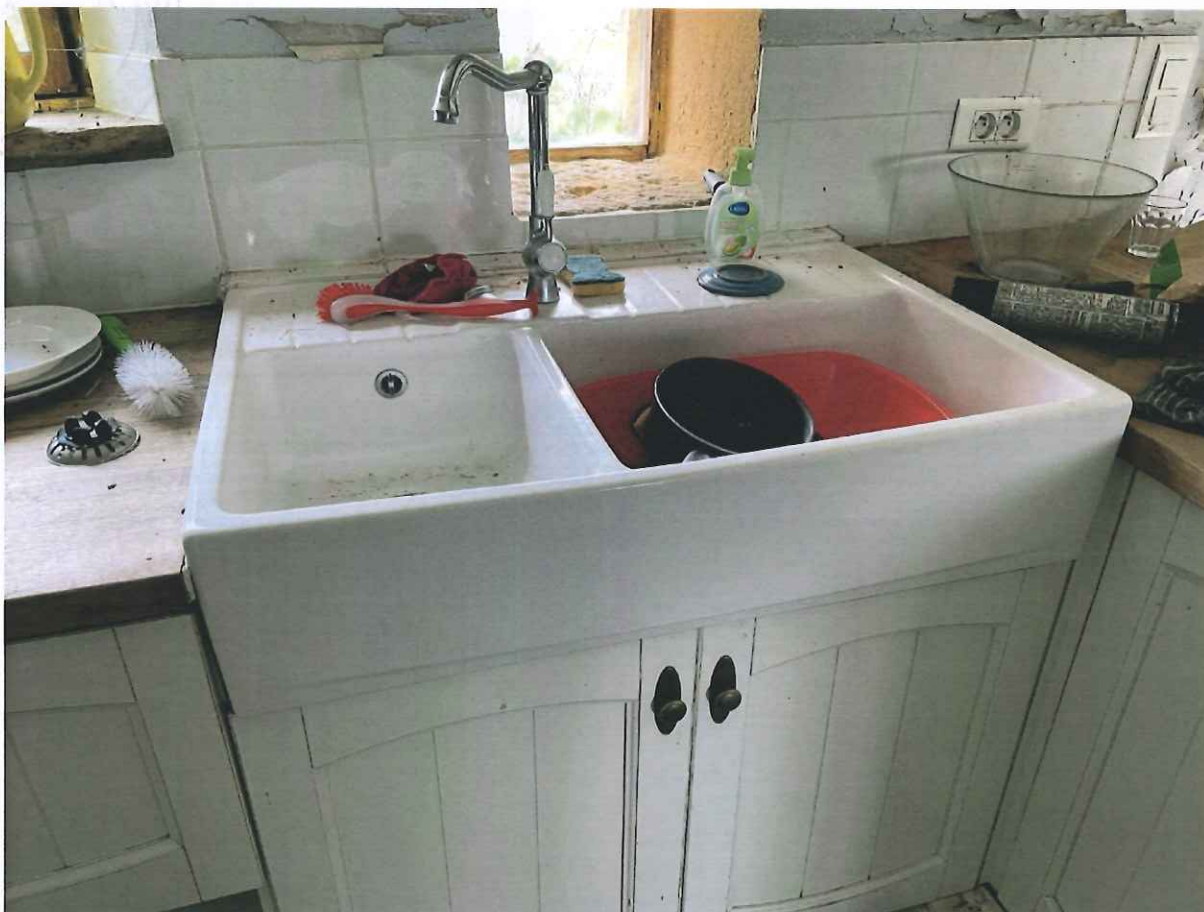
La pièce mesure 29,50 m² dont 8,34m² pour le coin cuisine ouvert.











Salon :

L'accès au salon se fait par la cuisine via une porte en bois. Lorsque l'on rentre dans la cuisine par le jardin, le salon se situe sur notre gauche.

Cette pièce présente deux hauteurs différentes sous plafond.

Elle est éclairée par une grande porte vitrée comportant deux pans fixes et trois battants donnant sur le jardin ainsi que par une fenêtre fixe et trois fenestrons.

Le sol est recouvert de carrelage et l'ensemble des murs sont en pierre apparente.

Le plafond est en placoplâtre peint avec poutres en bois apparents.

Je constate la présence d'un conduit de cheminée ainsi que de la trace d'une ancienne porte ayant été condamnée.

Un escalier en bois se situe au fond de la pièce, permettant d'accéder à l'étage.

La pièce mesure 56,68m².





Buanderie :

L'accès à la buanderie se fait par la cuisine, il n'y pas de porte.

La cloison séparant la buanderie de la cuisine de la maison 2 a été montée en parpaings apparents.

La buanderie comporte cependant une porte permettant de faire la liaison avec la maison 1.

Le sol est recouvert de carrelage.

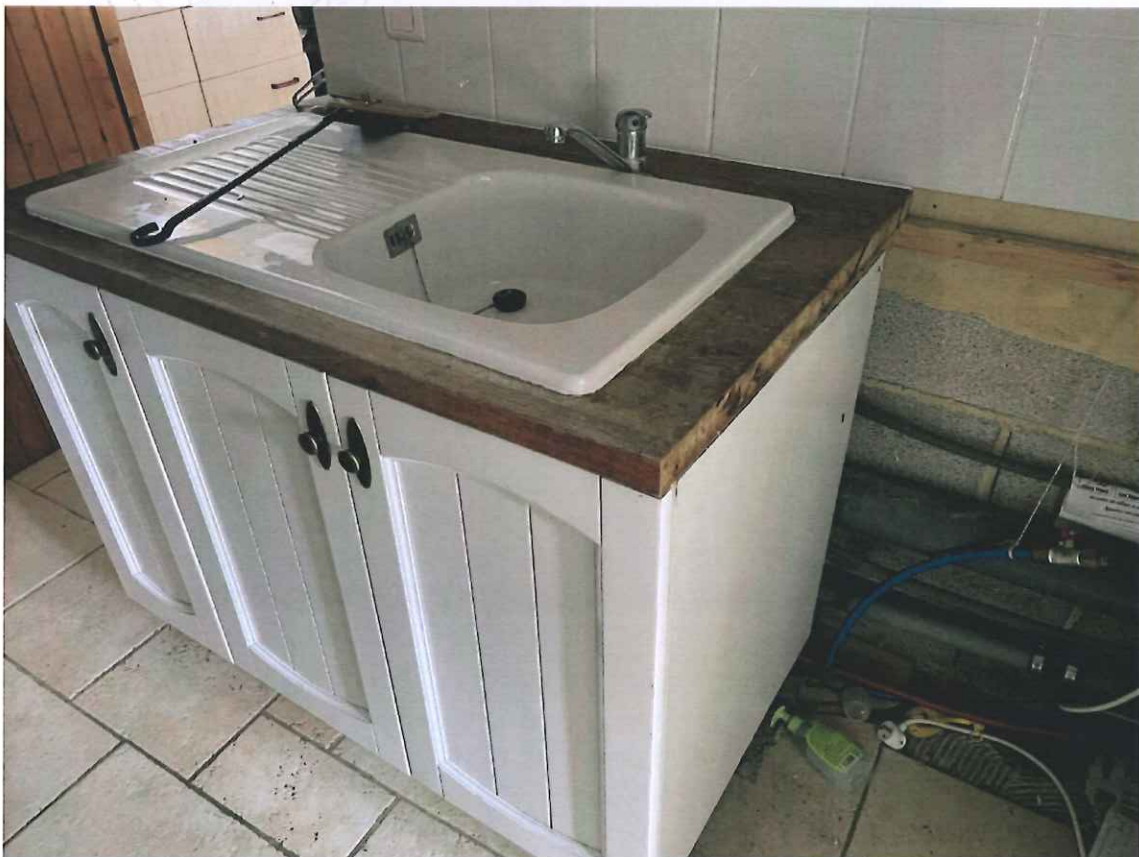
Les murs ainsi que le plafond sont peints.

La pièce est équipée des éléments suivants :

- Quelques éléments de cuisine
- Un évier surmonté de quelques carreaux de faïence
- Un bloc mitigeur

La pièce mesure 6,15m².





Toilettes :

L'accès aux toilettes se fait depuis la buanderie via une porte en bois brut.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce est équipée d'une cuvette WC à l'anglaise.

Cette pièce mesure 1,03 m2.





Premier étage

L'accès au premier étage de la maison se fait depuis deux escaliers situés au rez-de-chaussée situés pour l'un au niveau de la cuisine et pour l'autre dans le grand salon (**vérifier emplacement escaliers avec photo**).

Le premier escalier permet un accès direct à la quatrième chambre.

L'escalier présent dans le salon débouche sur un pallier desservant la chambre 1 ainsi qu'un couloir menant aux reste des chambres.

Cet étage est composé de quatre chambres et de deux salles d'eau et d'une salle de bain.

Toutes les pièces de cet étage sont mansardées.

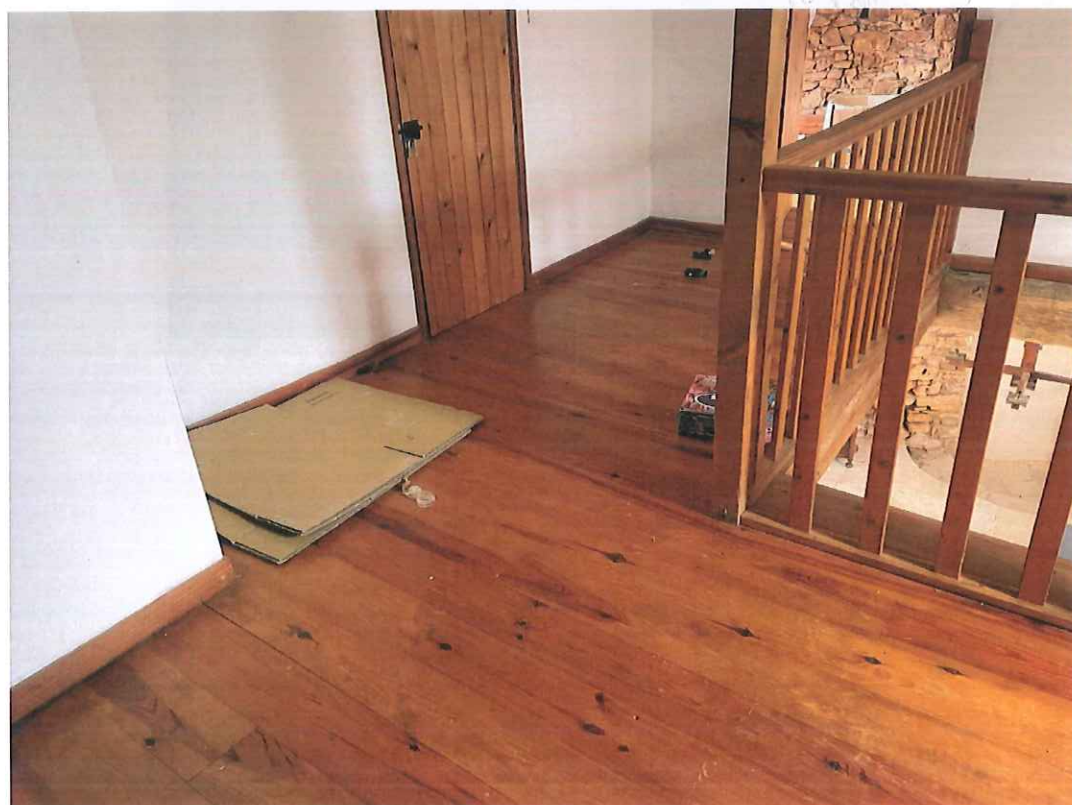
Pallier :

La pallier est éclairé par un velux.

Le sol est recouvert de parquet en bois.

Les murs sont recouverts de placoplatre peint.

Le plafond est fait de poutres en bois.



Chambre 1 :

On accède à la première chambre depuis le pallier et via une porte en bois.

La pièce est éclairée par un velux avec stores intégrés.

Le sol est recouvert de parquet.

Trois murs sont recouverts de peinture tandis que le dernier est en pierre apparentes.

Le plafond est peint et laisse apparaître des poutres en bois.

La pièce mesure 4,23m²





Salle d'eau 1 :

Cette salle d'eau est attenante à la chambre 1 et son accès se fait par cette pièce.

La porte d'accès est en bois.

Le sol est carrelé.

Un mur est faïencé, un autre en pierre apparente et les deux autres sont en papier peint.

L'ensemble du plafond est peint.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- Une cuvette WC à l'anglaise
- Un lavabo sur colonne
- Une cabine de douche d'angle avec barre thermostatique, flexible et barre de douche

La pièce mesure 4,23m².





Salle de bain 1 :

Cette salle d'eau est située en face de l'escalier et l'accès s'y fait depuis une porte en bois.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont tous faïencés et le plafond y est peint.

Cette pièce est équipée des éléments suivants :

- Une baignoire
- Une cuvette WC à l'anglaise
- Un lavabo sur colonne avec mitigeur

La pièce mesure 2,82m².



Chambre 2 :

L'accès à cette pièce se fait depuis un couloir attenant au palier par une porte en bois.

La lumière pénètre par un velux avec store intégré.

Le sol est la pièce est en parquet bois.

Les murs et le plafond sont peints.

Cette pièce mesure 8,38m².



Chambre 3 :

L'accès se fait également depuis le couloir attenant au palier.

La lumière pénètre par un velux avec store intégré.

Le sol est la pièce est en parquet bois.

Le plafond et les murs sont peints, à l'exception d'un qui est en pierre apparente.

La pièce mesure 8m2.





Chambre 4 :

L'accès à cette pièce se fait soit en traversant la chambre 3, soit par un accès direct via l'escalier situé dans la salle à manger du rez-de-chaussée.

La pièce est éclairée par deux velux ainsi qu'une fenêtre à deux battants.

Le sol de la chambre est composé de parquet en bois.

Les murs sont tous peints.

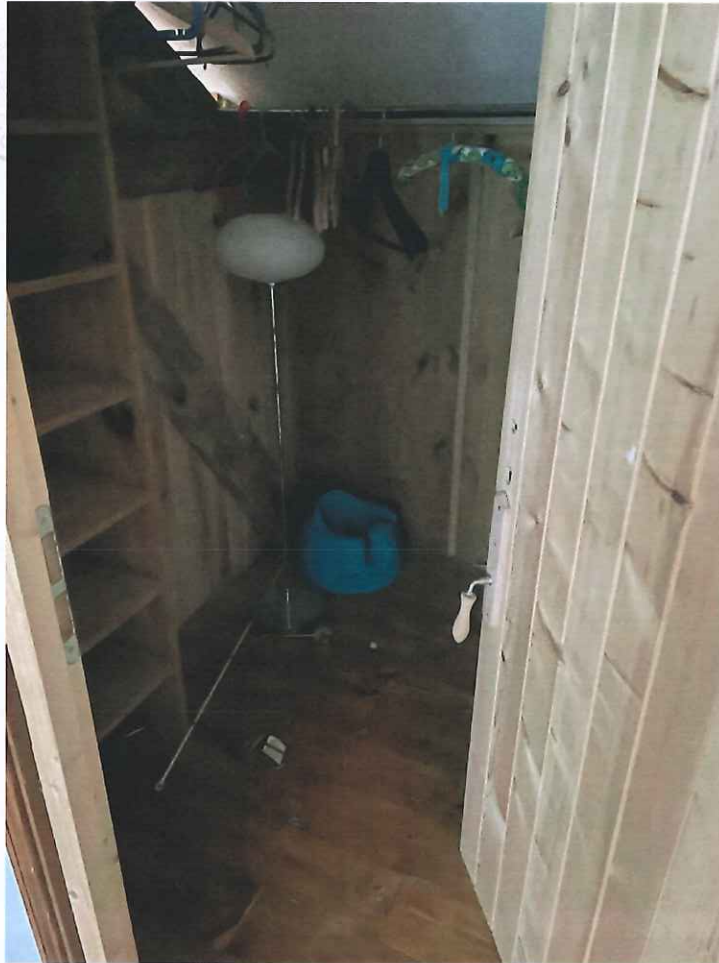
Les poutres du plafond sont apparentes.

Cette pièce mesure 22,92m².

La pièce comporte un **dressing** attenant d'une superficie de 6,20m², fermé par une porte.







Salle d'eau 2 :

Cette pièce se situe à l'extrémité de la maison. L'accès ne peut s'y faire que depuis la chambre 4.

L'éclairage se fait par un velux.

Le sol est recouvert d'un carrelage de type ardoise.

Trois des murs sont faïencée, le dernier est en pierres brutes.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- Un meuble de salle de bains avec lavabo intégré et sa robinetterie
- Une cuvette WC à l'anglaise
- Une cabine de douche d'angles
- Une arrivée d'eau pour baignoire

Je ne remarque la présence d'aucun ballon d'eau chaude.





● MAISON 3 ●

Cette troisième maison d'habitation est mitoyenne à la maison 2 du côté Nord. Elle est cependant indépendante en ce qu'elle ne communique avec aucune autre habitation.

Il s'agit d'une grande de forme « longère » rénovée uniquement dans sa partie mitoyenne à la maison 2.

L'accès à cette maison se fait depuis la cour de la propriété.

Cette maison comporte plusieurs terrasses orientées vers la partie champs de la propriété.

Les menuiseries de cette maison sont en PVC et en aluminium, en double vitrage.

Cette maison est composée au rez-de-chaussée d'un salon/entrée, d'un petit couloir desservant une salle d'eau et une buanderie et menant à une cuisine / salle à manger.

L'unique étage est composé d'une grande pièce de type « mezzanine » donnant un visuel sur la pièce à vitre ainsi que d'une salle de d'eau.



HABITATION

Rez-de-chaussée

Entrée / salon :

L'entrée dans cette pièce se fait depuis la cour de la propriété.

Elle est éclairée deux baies vitrées ainsi qu'une petite fenêtre.

Le sol est composé de grandes lames de parquet en bois.

Les murs sont en torchis peint et le plafond est également peint, laissant tout de même en apparence des poutres en bois.

Cette pièce mesure 22,20m².





Couloir :

Ce couloir part de l'entrée/salon pour desservir une salle d'eau, une buanderie et un salon/cuisine.

Il est éclairé par une petite fenêtre à un battant donnant du côté de la cour.

Le sol, les murs et la plafond sont de même composition que l'entrée / salon.

Cette pièce mesure 4,03m².

Salle d'eau :

L'accès à cette pièce se fait par une porte en bois depuis le couloir.

Le sol est recouvert de parquet.

Les murs et le plafond sont peints. Les poutres au plafond restent apparentes.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- Un WC à l'anglaise
- Un lavabo sur colonne avec mitigeur
- Une cabine de douche faïencée avec robinetterie

La pièce mesure 3,79m².





Buanderie :

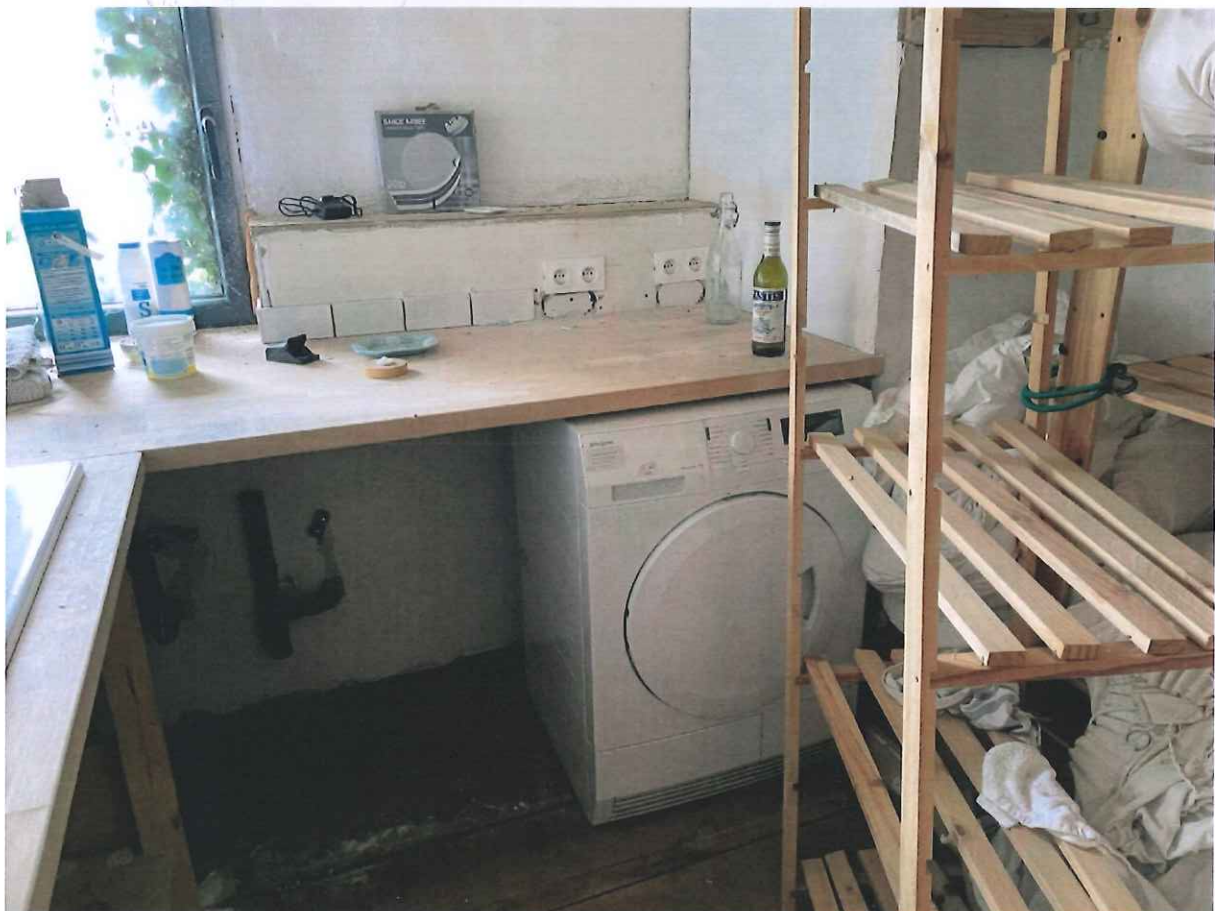
L'accès à cette pièce se fait également par une porte en bois depuis le couloir.

Les revêtements du sol et des murs sont identiques à ceux de la salle d'eau.

La pièce est équipée d'un ensemble de plans de travail comprenant un évier 1 bac avec meubles de rangement en partie inférieure.

Je remarque la présence d'un tableau électrique ainsi que d'un cumulus.

La pièce mesure 7,7m².



Cuisine / Salle à manger :

On accède à cette pièce via le couloir. Cette pièce se situe à l'extrémité Nord de la maison.

Il s'agit d'une grande pièce à vivre ouverte qui peut néanmoins être décomposée en deux parties.

La première partie servant de **salle à manger, pièce à vivre** est éclairée par une fenêtre donnant sur une terrasse à l'arrière de la maison, une fenêtre ainsi qu'un fenestron.

Le sol est recouvert de carrelage en ardoise.

Les murs et le plafond sont peints. Je remarque de nombreuses traces d'humidité.

Les poutres sont apparentes.

Cette pièce mesure 38,27m².

La seconde partie est composée d'une **cuisine** surélevée sur un plancher en bois et éclairée par deux fenêtres.

Le sol est également recouvert de carrelage en ardoise et les murs peints.

Les poutres sont dénudées au niveau du plafond.

La cuisine est partiellement aménagée. Je remarque néanmoins la présence d'un évier 1 bac et de meubles de rangement.

Cette pièce mesure 11,11 m².









Mezzanine :

Depuis la pièce à vivre, un escalier en bois et pierre surmonté d'un garde-corps en bois mène à une mezzanine avec vue sur la cuisine.

La pièce est éclairée par un velux.

Le sol est recouvert de parquet.

Les murs et le plafond sont peints.

La charpente est apparente.

Cette pièce mesure 21,71 m2.





Premier étage

L'accès au premier étage se fait depuis un escalier en bois peint situé dans l'entrée de la maison.

Cet escalier dessert une grande pièce pouvant servir de chambre ainsi qu'une salle d'eau.

Chambre :

On y accède depuis l'escalier de l'entrée.

La pièce est éclairée par des velux.

Le sol est recouvert de parquet.

Les murs et les plafonds sont doublés.

LE plafond laisse apparaître les poutres en bois.

Deux petits « bancs » en bois partant chacun d'un côté de la pièce la divise en deux, laissant un espace central ouvert ne fermant pas l'accès.

Cette pièce mesure 33 m2.





Salle d'eau :

Cette pièce est située au-dessus de la buanderie.

Elle est éclairée par un velux.

Le sol est recouvert de parquet.

Les murs et le plafonds sont doublés en placoplatre.

Les poutres du plafond demeurent apparentes.

Cette pièce est équipée des éléments suivants :

- Un WC à l'anglaise
- Un lavabo sur colonne

La pièce mesure 6,12m².





DEPENDANCE

La dépendance se situe dans prolongation de la maison d'habitation, à l'extrémité Sud du bâtiment.

Il s'agit d'une pièce non rénovée servant de grange et de débarras.



CONDITIONS D'OCCUPATION (article R.322-2-2 du CPCE)

Les locaux semblent avoir été abandonnés depuis plusieurs mois par leur propriétaire et de nombreuses dégradations liées aux infiltrations d'eau et à l'humidité sont à noter.

De nombreux meubles meublants sont à l'état d'abandon.

Les lieux ne sont pas donnés à bail selon notre connaissance.

RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS PAR L'OCCUPANT (article R322-4° du CPCE)

En l'absence de Madame POOLE, je n'ai pu obtenir de renseignements complémentaires sur ces biens immobiliers, notamment sur le système d'évacuation des eaux usées, le système d'électricité, l'existence de sinistres, malfaçons, dysfonctionnements ou servitudes ainsi que des éventuels dysfonctionnements ou de parties dissimulées ou cachées sur le bien immobilier.

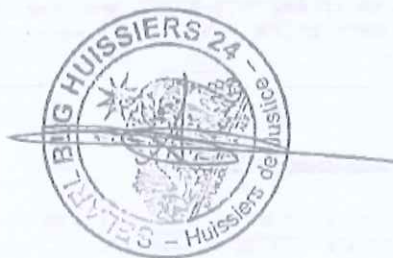
Mes constatations étant terminées, je me suis retirée.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Des photographies prises par mes soins lors des constatations sont intégrées au présent procès-verbal de constat

Cout de l'acte : Huit cents sept euros et quatre-vingt huit cents

Le présent acte comporte 114 pages.



Me Cindy LANZERAY



