

SELARL MORIN RENARD

**Huissiers 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-DEUX
ET LE DEUX MARS A 14 HEURES 00**

A LA REQUETE DE :

LA BRED BANQUE POPULAIRE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques Populaires et aux établissements de crédit, dont le siège social est sis 18 quai de la Rapée 75604 PARIS CEDEX 12, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 091 795, agissant poursuites et diligences de son président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle m'expose par l'intermédiaire de Maître Denis LANCEREAU, avocat plaidant, membre du cabinet TOCQUEVILLE, Avocats, demeurant 22 rue Tocqueville 75017 PARIS :

Et ayant pour avocat postulant Maître Magalie ROUGIER, Avocate, membre de la SCP ROUGIER – VIENNOIS – FERNANDES, demeurant 18 boulevard Guillet Maillet – 17100 SAINTES :

Je vous requiers à l'effet de dresser un Procès Verbal de Description d'un immeuble situé à ASNIERES LA GIRAUD (17400), 2 impasse de la Rivière et propriété de Monsieur NAIT-BACHIR Samir.

Déférant à cette réquisition,

Je Maître MORIN Stéphane, Huissier 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 2 impasse de la Rivière, 17400 ASNIERES LA GIRAUD

Où là étant en présence de :

- Monsieur [REDACTED] propriétaire
- Madame BONNEAU Aurélie, technicienne eau 17
- Madame EVRARD Isabelle, clerc

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

DESCRIPTION GENERALE

Il s'agit d'un ensemble immobilier comprenant plusieurs parcelles cadastrées :

- A n°993 pour 6 ares 47 centiares sur laquelle repose la maison principale d'habitation, la piscine et le pool house,
- A n°994 pour 2 ares 21 centiares sur laquelle repose la dépendance n°1 et le grand préau,
- A n°995 pour 2ares 38 centiares sur laquelle repose le local technique ainsi que la cour fermée.
- A n°996 pour 99 centiares sur laquelle repose la dépendance n°2.

La maison d'habitation principale est occupée par le propriétaire. Elle est chauffée par un chauffage au fioul. Toutefois, tout est prévu pour de la géothermie et du photovoltaïque.

La maison n°1 est en cours de travaux de rénovation.

La maison n°2 est en état de ruine suite à un incendie récent fin 2021. Il ne subsiste que les murs d'enceinte.

Il existe une cuve au gaz de 3700 litres et une cuve de récupération des eaux de pluie de 16000 litres.

Une grande piscine avec pool house, et un local technique sous terrain.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune d'Asnières la Giraud comprend environ 1000 habitants.

Elle se situe à 7 kilomètres de Saint Jean d'Angely qui lui procure toutes les infrastructures, scolaires, commerciales, sportives...

Elle est traversée par la D150 reliant Saint d'Angely à Saintes situé à une vingtaine de kilomètres.

L'immeuble se trouve dans un lieudit à 2.5 kilomètres du centre bourg.

DESCRIPTION DE LA PROPRIETE

Depuis l'impasse, on accède à l'intérieur de la propriété par une grande porte cochère, équipée d'un portail ancien métallique et également, par une porte en bois située à gauche.





MAISON N°1

Elle se situe immédiatement à droite en entrant sur la propriété. Il s'agit d'une maison en cours de rénovation.

DESCRIPTION INTERIEURE

LE FUTUR SALON

Superficie approximative : 34.53 m² + galetas 13.30 m²

Plafond

Une poutraison avec une volige qui a été reprise. Les poutres apparentes ont été conservées avec une poutre centrale neuve.



Murs

Ils sont bruts et enduits à la chaux.



L'angle situé au fond à droite est recouvert de ciment.

Le mur donnant sur la cour est en moellon rejointoyé.



Sol

Une chape brute.

Equipements

Deux fenêtres de toit.

Donnant sur la cour, une fenêtre en PVC double vitrage avec une imposte fixe.

Une fenêtre ancienne en bois.



Une grande mezzanine.



Le réseau électrique est en cours d'achèvement.

Une cheminée.



Donnant sur l'impasse, à gauche de la cheminée, une fenêtre en PVC double vitrage récente équipée d'un volet.



Les réservations pour le futur compteur électrique.



A l'extrémité de ce futur salon, par le biais d'une grande arche, on accède à l'entrée de la maison.



L'ENTREE

Superficie approximative : 6.53 m²

Cette pièce est triangulaire. Elle permet un accès direct à la maison par la rue du Loubat.

Plafond

Une poutraison apparente.



Murs

Un enduit chaulé sur l'ensemble.

Sol

Une dalle brute.

Le gros œuvre est pratiquement achevé.

Equipements

Une fenêtre de toit.

Donnant sur rue, une petite fenêtre en PVC double vitrage et une porte en bois récente.



De retour dans le futur salon, par le biais de deux marches, on accède à une très grande pièce, la salle à manger.



LA SALLE A MANGER



Superficie approximative : 40.58 m²

Plafond
Des boiseries neuves.



Murs

Les murs ont été chaulés sauf celui donnant sur la cour qui est en pierre apparente.





Sol

Une chape brute.

Equipements

Une cheminée en état brut.

Donnant sur la cour, une fenêtre ancienne en bois, une porte en bois vitrée double vitrage et à droite, un potager sans vitrage.





Les emplacements pour les prises électriques.



Par le biais d'une grande arche, on accède à la future cuisine.



LA FUTURE CUISINE

Superficie approximative : 24.68 m²

Cette pièce est triangulaire.

Plafond

Une poutraison avec une volige et des poutres neuves.



Murs

Un enduit chaulé.



Sol

Une chape brute.

Je constate la présence des réservations, des arrivées d'eau.



Equipements

Une fenêtre de toit.

Une petite fenêtre donnant sur la rue, perpendiculaire à l'impasse.

Une porte d'entrée en bois donnant également dans la rue.

Les emplacements pour les prises électriques ont été prévus.



Au niveau du mur comportant l'arche, un grand emplacement prévu pour la trémie de l'escalier avec en-dessous le compteur et des arrivées d'eau.





L'ETAGE

Superficie approximative : 40.58 m²

Il fait la même superficie que la salle à manger.

L'ensemble est brut.

Plafond

Une poutraison avec des voliges neuves.

Des fenêtres de toit neuves.



Les cloisonnements sont à prévoir.

Une petite fenêtre donnant sur la cour.



DESCRIPTION EXTERIEURE

La toiture a été reprise. Je constate la présence de deux sorties de cheminée.

Les murs extérieurs sont recouverts d'un enduit ciment et chaux.





Le pignon gauche donne sur un préau qui sera décrit à la suite.



Le pignon droit donne sur l'impasse de la rivière juste à droite de l'entrée de la propriété.



Ce pignon est également recouvert d'un enduit ciment et chaux.



Sur l'arrière de la dépendance, la façade est recouverte d'un enduit sur l'intégralité.

Je constate la présence de la porte de l'entrée.



Je constate que la gouttière est particulièrement abîmée.





Je constate la présence de la deuxième porte et de la fenêtre donnant sur la future cuisine.



De retour dans l'impasse, en empruntant la porte cochère, on accède à gauche à la deuxième dépendance.



MAISON N°2

Elle est située à gauche de la grande porte cochère donnant sur la propriété.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Le pignon gauche, sur rue, est en moellon rejointoyé avec des tire-forts qui ont été apposés.





Je constate qu'il y a eu un incendie involontaire.

Depuis l'arrière, je constate que toutes les parties en bois ont brûlé, ne restant que les murs.





La face principale avait été rejointoyée. Je constate la présence de fissures en haut à gauche.





Le pignon droit situé dans la propriété avait été également repris.

Cette dépendance comprenait un étage.



DESCRIPTION DE L'INTERIEUR

Superficie approximative : 58.11 m²

A l'intérieur, je constate que tout a été détruit par l'incendie.







A la suite de la maison n°1, on accède à un très grand préau.

LE PREAU

Superficie approximative : 70.80 m²



Plafond

Une poutraison ancienne mais en bon état général. Je constate que l'ensemble est ventru, avec quelques voliges présentant des traces d'humidité.



Murs

Côté droit, le pignon de la première maison.

Côté gauche, un mur en moellon.



Sol

Une chape en béton sur l'intégralité.



Equipements

Au fond à droite, le système de chauffage avec une chaudière à gaz et en ensemble de répartiteurs.

Il est raccordé à la citerne située de l'autre côté dans la cour principal.





LE POOL HOUSE + CUISINE D'ETE

DESCRIPTION EXTERIEURE

A côté de ce grand préau, on accède à une troisième dépendance. Il s'agit d'une cuisine d'été donnant à la fois dans la cour mais aussi, par une autre porte, à la piscine.

Le pignon droit donne sous le préau.

Le pignon gauche est en moellon rejointoyé. Il donne directement sur la piscine. Il comprend une porte vitrée en bois donnant sur la cuisine d'été.



La façade principale est en moellon rejointoyé. Elle comprend une porte en bois vitrée avec, de part et d'autre, une fenêtre également en bois.



DESCRIPTION INTERIEURE

Superficie approximative : 22.46 m²

Plafond

Des boiseries avec une poutre principale.



Murs

Le mur du fond est en moellon rejointoyé. L'ensemble est en bon état.

Les autres murs sont recouverts de placoplâtre peint en blanc.



Sol
Une chape brute.

Equipements
Sur le mur du fond, un grand bac et un barbecue.



L'alimentation électrique pour un four et un réfrigérateur.



Une fenêtre en bois double vitrage donnant sur le préau.



Côté piscine, à gauche, un espace avec un ensemble d'arrivées d'eau, un compteur électrique et un œil de bœuf en éclairage.





Sur la droite, l'emplacement d'un futur toilette.





Une porte en bois et vitrée, permet un accès direct à la piscine.



L'ESPACE PISCINE

Au fond de la cour et à droite de la maison principale, on accède à une terrasse avec de chaque côté des bambous dont l'emplacement est délimité par des moellons.



A gauche, le long de la piscine, on retrouve le pignon de la maison principale.



Au milieu de la terrasse, un entourage avec un très grand olivier.



Le sol de la terrasse est en béton brut.



A droite, on retrouve le pignon et la porte du pool house.



On accède à une grande piscine de 15m x 5.50m équipée d'un volet roulant.

Les margelles sont posées par contre, la chape sur le pourtour est brute.







Sur la droite, les grands murs de la propriété voisine.

Au fond, à droite, une ouverture donne sur un mur de refend.



Le mur au fond est peint ton ocre.



A côté, à gauche, une autre grande terrasse sur laquelle est installé un jacuzzi.





A côté du jacuzzi, il existe, sous une plaque métallique, une grande ouverture donnant sur un espace comprenant le système de filtration de la piscine.





L'accès se fait par le biais d'une échelle.

LE LOCAL TECHNIQUE sous sol

Surface approximative : 40 m²



Les murs sont maçonnés et le sol est carrelé.



L'installation comprend un puits de décompression, une double filtration avec système autonome ph et chlore.

Les tuyaux pour faire de la géothermie avec le puits sont installés. Le tuyau blanc est raccordé au puits afin de ramener directement l'eau.

Les réservations ont été faites pour la géothermie et également du solaire.





On accède ensuite à la partie comprenant la maison principale.



Sur l'arrière de la maison principale, on accède à une cour.



En partie haute, la façade arrière de la maison est recouverte d'enduits anciens.



En partie basse, les pierres apparentes ont été intégralement rejointoyées à la chaux.



A l'arrière de la maison principale, la cour est recouverte de gravillons. Elle est arborée.

La limite à décrire, se situe au muret.





Je constate la présence d'un puits.



L'espace en herbe situé au-delà du muret ne fait pas partie de la description, car non hypothéqué.



LA MAISON PRINCIPALE

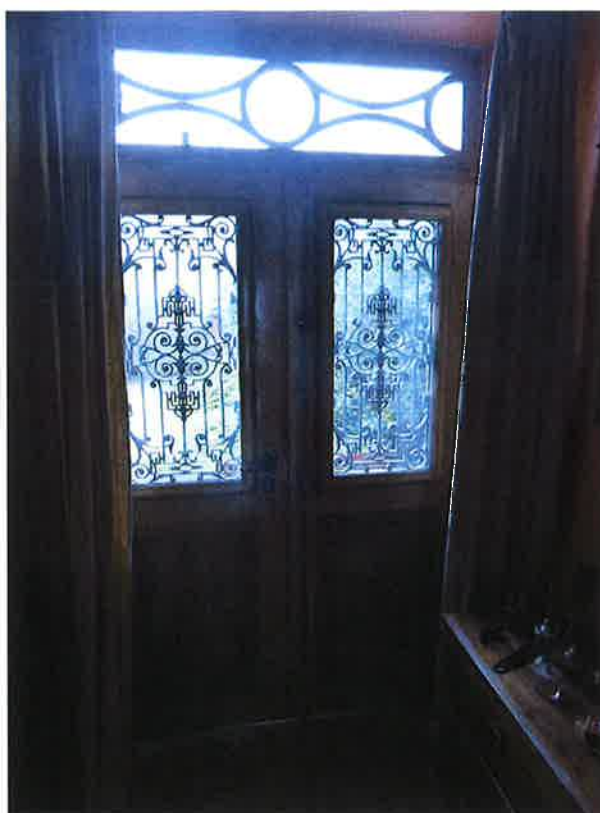
DESCRIPTION INTERIEURE

L'ENTREE

Superficie approximative : 9.01 m² dont la cage d'escalier de 2.26 m²

L'accès à l'intérieur de la maison se fait par une grande porte en bois, vitrée double vitrage avec des grilles de défense en fer forgé et une imposte fixe.

Elle donne accès à un couloir central comprenant notamment la cage d'escalier et desservant les pièces de vie.



Plafond

Un lambris peint en blanc.

Murs

Ils sont peints ton orangé.

Sol

Un carrelage ancien en bon état général.



Equipements

A droite, un radiateur de chauffage central.

Concernant l'installation électrique, je constate la présence de plusieurs réseaux et notamment un tableau à fusibles à viser.



Une ouverture qui a été fermée, donnant initialement dans un salon. Cette dernière peut-être ré-ouverte.



LE SALON 1

Superficie approximative : 28.47 m²

Temporairement, cette pièce est utilisée en stockage pour la cuve à fioul durant la durée des travaux.



Plafond
Un plâtre.

Murs
Une tapisserie.

Sol
Un carrelage ancien.

Equipements
Deux fenêtres en bois simple vitrage donnant sur la façade avant de la maison.

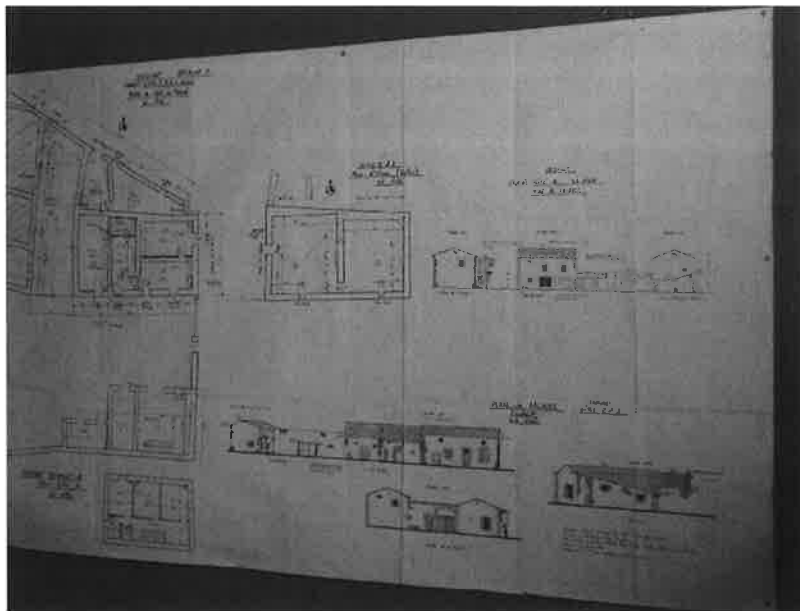
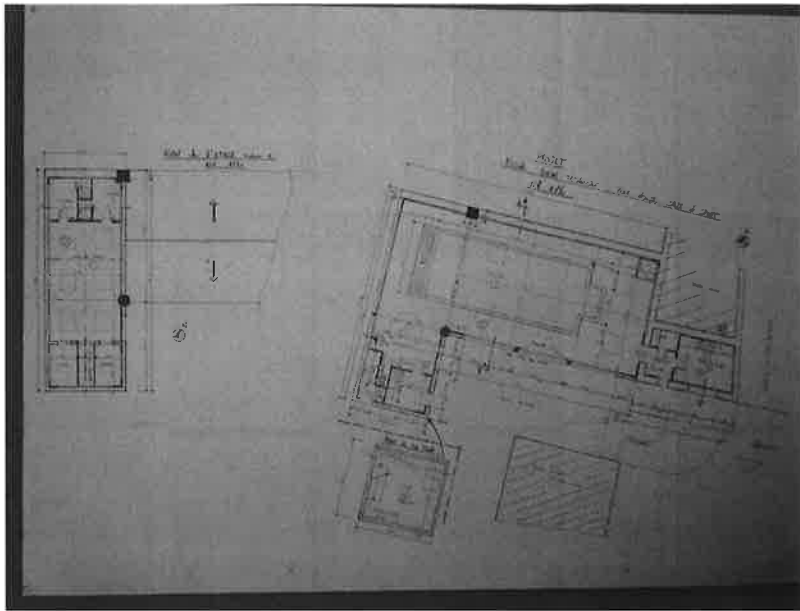
Deux radiateurs de chauffage central.

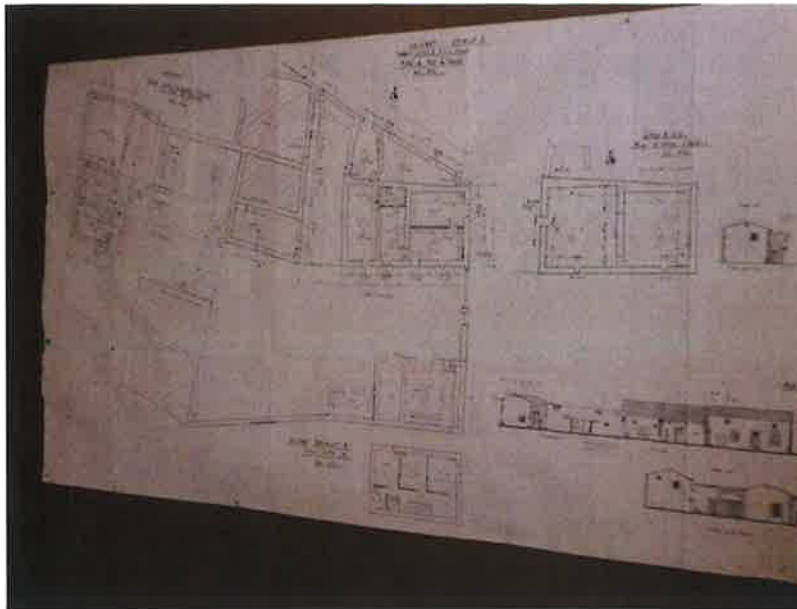


Une chaudière à fioul, placée dans cette pièce temporairement avec un ballon d'eau chaude.



Affichés au mur, je constate la présence des plans de la propriété.





De retour dans l'entrée, à l'extrémité, on accède à une grande cuisine donnant ensuite sur un deuxième salon.

LE SALON 2

Il est situé côté gauche de la maison.

Superficie approximative : 17.62 m²

Plafond

Un lambris peint en blanc.



Murs

Ils sont peints.

Sol

Un carrelage ancien similaire aux pièces précédentes.



Equipements

Une fenêtre bois simple vitrage.

Un radiateur de chauffage central.

Une cheminée.



Toute la partie arrière de la maison est occupée par une cuisine – salle à manger. Cette pièce est située dans une extension ancienne à la maison principale.



LA CUISINE – SALLE A MANGER

Superficie approximative : 21.75 m²

Plafond

Un lambris peint en blanc avec des spots basse tension.



Murs

Une peinture à l'éponge ton jaune.

Sol

Un carrelage blanc plus récent qui démarre dès l'entrée du couloir.



Equipements

Côté salle à manger, une fenêtre en bois simple vitrage donnant sur l'arrière de la maison et la cour gravillonnée.

Un radiateur de chauffage central avec robinet thermostatique.

Une porte en bois double vitrage qui donne sur la cour.



Côté cuisine, une fenêtre en bois simple vitrage.

Un grand comptoir qui délimite l'espace salon de la cuisine et séparatif avec la salle à manger. A l'arrière, on retrouve une cuisine aménagée. Il forme une sorte de bar complet qui se prolonge jusque dans le salon. Il s'agit d'un meuble sur mesure avec des rangements et un îlot.









Une installation électrique avec des prises et des interrupteurs plus récents.





Côté salle à manger, une porte isoplane avec une imposte donne sur une salle d'eau.

LA SALLE D'EAU

Superficie approximative : 6.26 m²

Plafond

Un lambris peint en blanc.

Murs

Une peinture ton taupe et une faïence murale à l'emplacement de la douche et du lavabo.

Sol

Un carrelage ton gris, récent.

Equipements

Immédiatement en entrant, une grande douche à l'italienne.



Un lavabo sur colonne.

Un bloc WC.



Un radiateur de chauffage central.

Dans le recoin, à gauche, l'ensemble des machines à laver, sèche-linge.



De retour dans l'entrée, on accède au premier étage de la maison par un escalier en bois fruitier ciré, en bon état.





Les murs sont recouverts d'un plâtre classique peint ton orangé sur l'ensemble.



LE PALIER 1^{er} étage



Superficie approximative : 9.23 m² dont cage d'escalier 1.64 m²

Plafond

Un lambris peint en blanc.

Murs

Une peinture type tadelakt jaune.

Sol

Un parquet ancien.



Equipements

Une fenêtre en bois simple vitrage donnant sur la cour et la façade principale.





Un radiateur de chauffage central.



Ce palier dessert deux grandes chambres.

Immédiatement à gauche, la première chambre.



LA CHAMBRE 1 jaune

Superficie approximative : 25.21 m²

Il s'agit d'une grande chambre.



Plafond

Un lambris peint en blanc.

Murs

Une peinture à l'éponge jaune.

Sol

Un parquet ancien.

Equipements

Deux fenêtres en bois simple vitrage.

En partie centrale, un radiateur de chauffage central équipé d'un robinet thermostatique.



LA CHAMBRE 2 rouge

Superficie approximative : 18.34 m²



Plafond
Un plâtre peint en blanc.



Murs

Ils sont peints en rouge et ton taupe pour le mur de droite.



Sol

Un parquet ancien.

Equipements

Une cheminée en marbre.



Une fenêtre en bois simple vitrage.

Un radiateur de chauffage central avec un robinet thermostatique dans l'angle.



De retour sur le palier, l'escalier en bois fruitier se poursuit pour ensuite accéder au deuxième étage.

La trémie est peinte en blanc.



Dans la trémie, je constate la présence de la seule ouverture donnant sur la façade arrière.

Il s'agit d'une fenêtre en bois simple vitrage.



En haut de l'escalier, on accède par le biais d'une porte en bois vitrée, à une très grande pièce qui n'a pas été cloisonnée.



Vues de la cage d'escalier depuis le deuxième étage.





Cette grande pièce occupe une grande partie de cet étage avec à droite de la trémie, une salle d'eau. Actuellement, elle comprend deux espaces chambre.

LA CHAMBRE 2^{ème} étage

Superficie approximative : 49.22 m²

Plafond

La poutraison a été conservée et cirée avec un placoplâtre peint en blanc.





Sur le pan de plafond côté façade principale, je constate la présence d'auréoles.



Murs

Des enduits d'origine qui ont été peints en blanc.

Sol

Un parquet en pin intégralement refait.



Equipements

Donnant sur la façade principale, quatre fenêtres en bois simple vitrage.



Immédiatement à droite en entrant dans ce grand espace, un premier espace chambre présentant un dégât des eaux avec infiltrations au niveau de la fenêtre de toit.



Une fenêtre de toit présentant des traces d'infiltration.



Je constate que le bois de la fenêtre est attaqué avec de l'eau qui s'est infiltrée sur le pourtour.





Côté gauche, un second espace chambre.





Deux radiateurs de chauffage central avec robinet thermostatique récent.





Les deux chambres sont reliées par un espace salon.



LA SALLE D'EAU

Elle est accessible par le second espace chambre

Superficie approximative : 4.95 m²

La porte d'accès est une porte en bois vitrée.



Plafond

Un placoplâtre peint en blanc avec des poutres apparentes.



Murs

Ils sont peints en jaune avec une faïence rouge.

Sol

Un linoléum imitation acier.



Equipements

Sur la gauche, un plan comprenant deux évier.

Une fenêtre donnant sur la cage d'escalier.



Un radiateur sèche-serviette.

Un bloc wc.



Une cabine de douche.



Un tableau électrique.



DESCRIPTION EXTERIEURE

La façade principale est en pierre apparente.



La corniche est en bon état. Toutefois, à droite, je constate la présence la présence d'une fissure verticale qui se poursuit ensuite sur la façade.



Sur le devant de la maison, une terrasse.



Le pignon droit a été enduit.



Avec la propriété voisine, on a un grand mur qui a été repris et rejointoyé. Ce grand mur se raccorde avec la dépendance n°2, par un bâti faisant office de local technique.



Devant la maison principale, le tampon de la cuve au gaz.



LE LOCAL TECHNIQUE

DESCRIPTION EXTERIEURE



Surface approximative : 9.67 m²

La toiture est en bon état.

Les murs ont été rejointoyés.

Les deux portes d'accès sont en bois et en très bon état.

DESCRIPTION INTERIEURE

Plafond

Une poutre avec une volige en très bon état.



Murs

Ils sont enduits et peints en blanc.



Sol

De la terre battue.

Equipements

Un compteur LINKY.

Un tableau électrique.



Les robinets de gaz pour l'ensemble des bâtiments.



La pompe de relevage.

Le local est prévu et raccordé pour de la géothermie et du photovoltaïque le cas échéant.

Un tuyau blanc provenant de la cuve de récupération des eaux pluviales de 16000 litres enterrée dans la cour. Toutes les gouttières y sont raccordées afin de récupérer l'intégralité des eaux pluviales.

Des tuyaux d'arrosage pour l'arrosage automatique.







Les regards sont situés devant le local technique.



LE RELEVÉ DE MESURES

Le relevé des mesures a été effectué ce jour par moi-même et les surfaces sont données approximativement.

LES DIAGNOSTICS EAU 17 & TECHNIQUE

Ils sont réalisés ce jour et les résultats seront joints au cahier des charges.

Concernant les diagnostics techniques, ils ont déjà été réalisés par le défendeur, et seront joints au cahier des charges.

Ayant terminé les constatations, j'ai rédigé le présent Procès-verbal de Constat sur cent douze pages, lequel comprend des photographies numériques, dont je certifie l'authenticité, pour servir ce que de droit à ma requérante, et dont le coût est de :

Quatre cent cinquante-deux euros et quatre-vingt-huit centimes

| | | |
|----------------------|---|----------------|
| Emolument | : | 219.16€ |
| Transport | : | 7.67€ |
| Vacation | : | 148.80€ |
| Total HT | : | 375.63€ |
| TVA 20% | : | 75.13€ |
| <u>Frais Postaux</u> | : | <u>2.12€</u> |
| TOTAL TTC | | 452.88€ |


Maître Stéphane MORIN

