

SELARL MORIN RENARD



**Commissaires de Justice Associés
près la Cour d'Appel de POITIERS**

15 & 17 Faubourg Taillebourg
BP. 14
17 412 SAINT JEAN D'ANGELY

Tél : 05 46 32 04 98

Fax : 05 46 32 11 28

Mail : morin.renard.hj17@orange.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE TREIZE JANVIER A 10 HEURES 00**

A LA REQUETE DE :

LA Société HOIST FRANCE AB, Société Anonyme de droit suédois immatriculée au RCS de STOCKHOLM sous le n°556012-8489, ayant son siège social situé BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843.407.214 ayant son siège social 165 avenue de la Marne WLC – Bâtiment 1 59700 MARCQ EN BAROEUL, venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA, ayant son siège à PARIS (75013) 182 avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022 rapporté dans deux procès-verbaux de constat établis par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS en date des 14 juin et 4 juillet 2022, ainsi qu'un extrait de l'annexe à l'acte de cession visant nommément Monsieur Sébastien COTTEREAU et Madame Aline CLEMENT

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Laquelle m'expose par l'intermédiaire DE maître BUISSON Paul, BUISSON & ASSOCIES 29, rue Pierre Butin 95300 PONTOISE et au cabinet de Maître Magalie ROUGIER membre de la SCP ROUGIER VIENNOIS FERNANDES, Avocat au barreau de Saintes, 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 MARIGNAC (17800), 5 route de Jonzac, propriété de Monsieur COTTEREAU Sébastien et Madame CLEMENT Aline.

Déférant à cette réquisition,

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

Me suis rendu sis 5 route de Jonzac 17800 MARIGNAC

Où là étant en présence de :

- Monsieur COTTEREAU Sébastien, le propriétaire
- Un technicien EAU 17, agence Haute Saintonge.
- Monsieur LANDAIS Thierry, société E MAIDAIG

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

DESCRIPTION GENERALE

Il s'agit un ensemble immobilier comprenant une parcelle cadastrée AB n°325 pour 9 ares 4 centiares sur laquelle repose la maison d'habitation et les dépendances puis la parcelle cadastrée AB n°326 pour 13 ares 95 centiares avec un grand jardin.

Le propriétaire m'expose que la grande parcelle de jardin, AB n°326 est constructible et que l'alimentation en électricité est déjà prévue.

La propriété se situe au niveau du centre bourg de MARIGNAC à proximité de La Mairie et de la boulangerie, le long de la route départementale.

La route est en bon état général tout comme le trottoir. Des éclairages de dernière génération ont été installés de chaque côté.

La maison est un ancien relais puis restaurant transformé en habitation et en cours de rénovation.



SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Marignac comprend environ 400 habitants.

Elle est située sur la D142 reliant Pons à Jonzac. Ces deux communes lui procurent toutes les infrastructures scolaires, commerciales, sportives...

L'immeuble est implanté sur cette route principale dans le bourg.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Côté rue, la propriété est délimitée par une murette basse, crépie sur l'ensemble. Elle est surmontée d'une rambarde en métal aussi bien côté gauche que côté droit.





Au niveau de la parcelle de jardin, la limite se fait par un muret de soutènement ancien crépi. Je constate qu'il penche légèrement du côté de la route.

Je constate l'absence de clôture grillagée







En partie centrale, l'accès à la propriété, se fait par un portail en fer forgé motif papillon, légèrement rouillé. Il est toutefois en bon état général.



J'accède à une grande cour sur le devant de la maison recouverte de pavés autobloquants.



De chaque côté, je constate la présence de deux grands espaces comprenant des arbres et des zones paysagées avec de grands bacs à fleurs.





En partie centrale, je constate la présence d'un parterre avec des plantations.



Côté gauche, la limite de propriété se fait par un muret surmonté d'un grillage. Il donne sur un chemin communal puis sur une maison d'habitation.



Côté droit, à l'extrémité de la parcelle de jardin, la limite se fait par un grillage donnant sur la propriété voisine avec des haies.

Sur le devant de la maison, de chaque côté une arche en pierre.

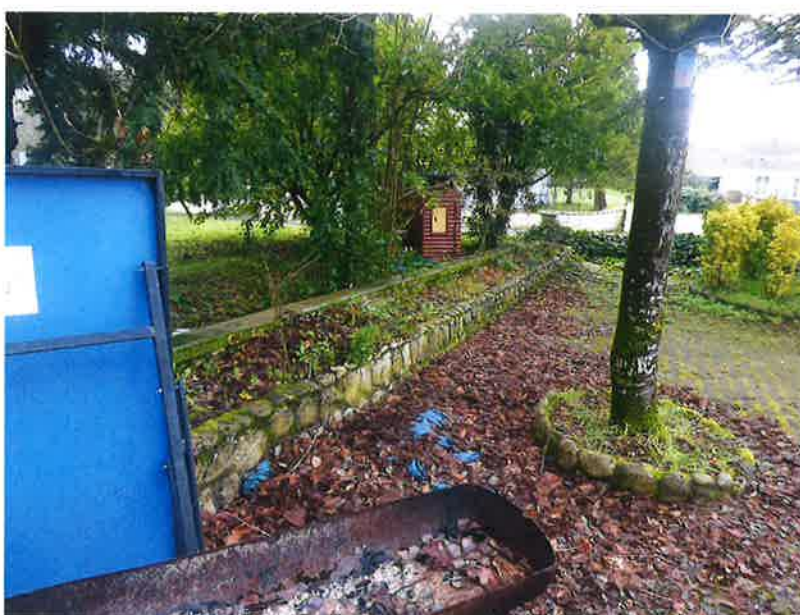
Côté gauche, cette arche est pleine.



Côté droit, cette arche permet d'accéder à la parcelle de jardin.



Afin de délimiter la partie cour du jardin, il existe un grand bac à fleurs avec un petit muret.



La façade principale est recouverte d'un crépi ancien recouvert de lichens. Elle est en assez bon état général.

Le soubassement est recouvert de pierre sculptée sur l'ensemble.

Je constate la présence de cinq fenêtres à l'étage.

En partie basse, elle comprend quatre fenêtres, une grande porte-fenêtre donnant sur la cuisine, une porte d'entrée neuve, et à l'extrême droite, une porte de garage ancienne en bois.



Concernant la toiture, les tuiles sont recouvertes de lichen. Toutefois, la planimétrie est correcte.

Sur le devant, je constate la présence d'une avancée qui court sur toute la largeur de la maison.

Toutes les ouvertures ont été changées, excepté la porte de garage.

En passant par l'arche située à droite, j'accède à la parcelle de jardin ainsi qu'au pignon, à l'arrière de la maison et aux dépendances.

La parcelle AB n°326 est arborée.





Sur l'arrière de la maison, je constate la présence d'un ensemble de dépendances et notamment un préau.



Le pignon droit est caché par la végétation. Il est recouvert d'un crépi ancien en bon état général.



Le long de ce pignon, je constate la présence d'un trottoir et de jardinières.



Ce pignon comprend une fenêtre en bois.

Je constate la présence de fissures.



J'accède à l'arrière de la maison.





A l'extrémité du passage, je constate la présence du chemin communal.

Je constate l'absence de grillage ou de portail permettant de clôturer la propriété.



Ce chemin communal dessert un grand jardin n'appartenant pas à la propriété.



Le second pignon est recouvert d'un crépi ancien en assez bon état général. Je constate la présence de petites fissures de structure.



Concernant le corps d'habitation principale, depuis l'arrière, je constate que les toitures sont en bon état excepté la toiture de l'appentis situé à droite, qui présente un affaissement. Toutefois, les tuiles sont en bon état, juste recouvertes de lichens.



La façade arrière est recouverte d'un crépi ancien.





La première porte donne sur une pièce où sont entreposés des vélos.

LE GARAGE A VELO

Plafond

Des boiseries avec une volige.



Murs

Un enduit brut.

Sol

Une chape en béton.

Equipements

Une fenêtre sur le pignon.

Une fenêtre donnant sur la façade arrière.

Une porte d'accès en bois.



LA DEPENDANCE 2

Plafond

Une volige.

Murs

Du ciment brut sur l'ensemble.

Sol

Une chape en béton.

Equipements :

Une porte d'accès en bois.





J'accède ensuite à un petit préau avec au-dessus le grenier à foin.



En partie centrale, je constate la présence de la cuve à fioul ainsi que de la chaudière. Elle est en état de fonctionnement.



Ensuite, la partie habitation avec la salle d'eau et au-dessus le grenier.



En face, il existe un long toit avec à l'arrière un mur en parpaing et au sol, une chape en béton.

La charpente est soutenue par des piliers en béton. La toiture est constituée de plaques de tôles ondulées.

A l'extrémité droite, un poulailler.





DESCRIPTION INTERIEURE

A l'extrême droite, sur la façade principale, le garage est accessible par une porte ancienne en bois. Il s'agit de la seule porte qui n'ait pas été changée.

LE GARAGE



Plafond

Un plâtre avec un point lumineux.



Murs

Du plâtre sur l'ensemble.

Sol

Une chape en béton.

Equipements

En-dessous, une cave.

A droite, le compteur, le disjoncteur et le tableau électrique récent.

Une prise pour groupe électrogène.





Ensuite, j'accède à l'intérieur de la maison par une porte en aluminium gris récente.



L'ENTREE



Je constate que l'entrée a été modifiée par la suppression du mur de cloisonnement avec le salon.

L'ENTREE-SALON

Plafond

Des boiseries sur l'ensemble.

Côté entrée, la peinture est ancienne.



Côté salon, les poutres sont peintes ton gris et les interstices en blanc.



Murs

Le mur de façade est en brique, recouvert d'un plâtre. Il est peint en blanc.



Le mur pignon et celui du fond sont également peints en blanc.

Le mur gauche, côté entrée, est en pierre apparente rejointoyée.



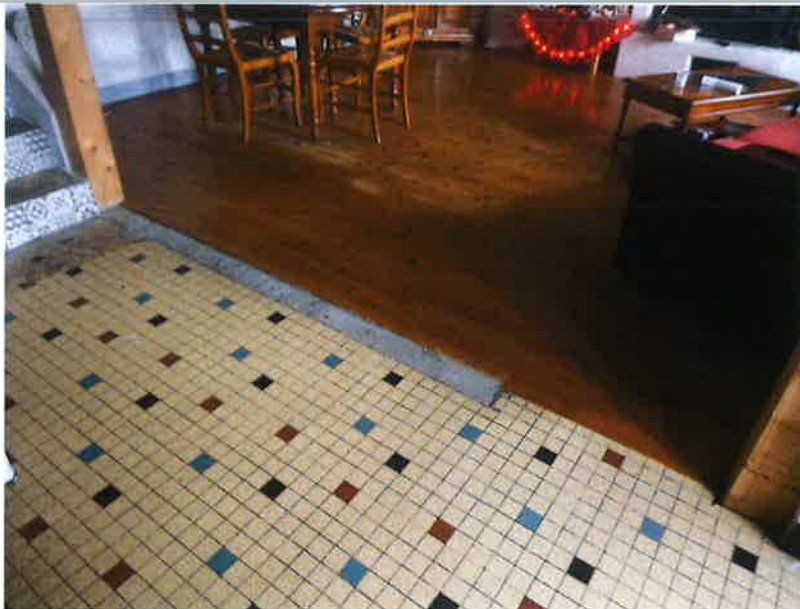
Sol
Côté entrée, il est recouvert d'un carrelage ancien.



Côté salon, il est recouvert d'un parquet ancien.



La jonction entre le salon et l'entrée sera à reprendre.



Equipements

Une imposte fixe au-dessus de la porte d'entrée.

Donnant sur la façade principale, deux fenêtres en PVC double vitrage. Elles sont équipées de volets roulants électriques en aluminium.



Dans l'entrée, un radiateur de chauffage central,

Dans le salon, sous chaque fenêtre, un radiateur de chauffage central.

Sur le mur pignon, une cheminée ancienne équipée d'un insert.



Au niveau de l'entrée, en cours de rénovation, la trémie de l'escalier a été peinte en blanc. Des poutres de renfort ont été apposées de chaque côté avec la création d'un comptoir au niveau de la porte d'entrée.



Depuis l'entrée, immédiatement à gauche, par une porte en bois ancienne, j'accède à la cuisine.



LA CUISINE

Plafond

Un plâtre recouvert d'une toile de verre peinte en blanc avec des moulures sur le pourtour et une rosace en partie centrale. L'ensemble est en bon état général.



Murs

Côté façade principale, le mur est en brique recouvert de plâtre peint en blanc.

Le reste est recouvert d'une toile de verre peinte en blanc.

Sol

Un carrelage ancien, usé en partie central.



Equipements

Une porte fenêtre en PVC double vitrage avec un pan fixe côté droit et deux ouvrants côté gauche. Elle est équipée d'un volet électrique en aluminium.



Un radiateur de chauffage central.



Immédiatement à droite en entrant, une cheminée ancienne, très profonde avec un tablier en bois et briquettes.





Sur les murs de droite et au fond, une cuisine aménagée avec un comptoir en mélaminé moderne et des meubles blancs.



Une crédence en carreaux de ciment récents.



A l'extrémité, par un mur très épais, j'accède à une grande chambre.



LA CHAMBRE 1



Plafond

Du plâtre recouvert d'une toile de verre peinte en blanc.

Murs

Le mur tête de lit est peint en gris. Le reste est peint en blanc. L'ensemble est en bon état.



Sol

Un parquet.

Equipements

Donnant sur la façade principale, deux fenêtres en PVC double vitrage, équipées de volets électriques en aluminium gris.



L'installation électrique a été revue avec notamment les deux commandes des volets

Un radiateur de chauffage central.

De retour dans la cuisine, par un mur épais et une porte isoplane, j'accède à un réduit.

LE REDUIT



Plafond

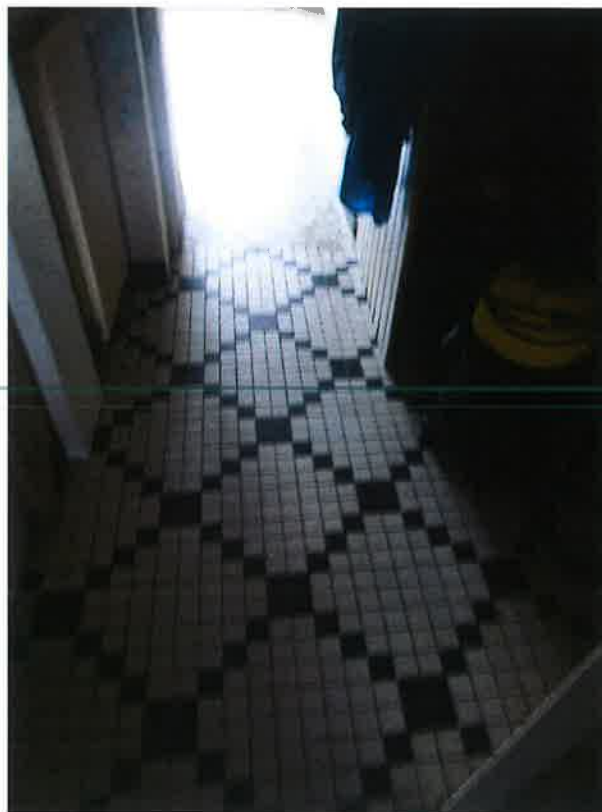
Des boiseries avec un point lumineux, une bouche de ventilation.

Murs

Un enduit ancien.

Sol

Un carrelage ancien à damiers, en bon état général.



Equipements

Un tableau électrique.



Un radiateur de chauffage central.



Une fenêtre en bois, vitrage opacifié, qui donne dans le préau situé à l'arrière.

J'accède ensuite par une porte isoplane à une seconde pièce.

LA LAVERIE

Plafond

Un plâtre peint en blanc.

Murs

Un enduit ancien.

Sol

Un carrelage un peu plus récent.



Equipements

Immédiatement à droite, un placard.



Au fond à droite, le nécessaire pour une machine à laver, surmonté d'une crédence. L'ensemble est en cours de rénovation.



Une porte de service en PVC qui donne sur l'extérieur et sur l'arrière de la maison.

J'accède ensuite à une salle d'eau. Elle donne sur l'arrière de la maison.

LA SALLE DE BAIN



Plafond

Il est peint en blanc.

Murs

Ils sont intégralement faïencés.

Sol

Un carrelage bleu.



Equipements

Immédiatement à droite en entrant, un lavabo surmonté d'un miroir.

Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre en PVC avec vitrage opacifié, donnant sur la façade arrière.



Une douche à l'italienne.





Sur la gauche, un bloc WC de type Gébérit.

De retour dans l'entrée, par le biais d'un escalier dont les contremarches ont été recouvertes de carrelage récent imitation carreaux de ciments, j'accède à l'étage.



Les marches de l'escalier sont en béton.



Les murs de la cage d'escalier sont recouverts d'un enduit ancien.



J'accède à un grand palier qui dessert l'ensemble des chambres et la salle d'eau

LE PALIER



La trémie est sécurisée par une rambarde en bois.



Plafond

Un plâtre puis un lambris sur la deuxième partie, l'ensemble est peint en blanc.



Murs

Ils sont peints en blanc.

Sol

Un parquet en pin en bon état général.



Equipements

L'installation électrique a été revue.

Un radiateur de chauffage central.

Immédiatement en sortant de l'escalier, à droite, deux portes.



UN REDUIT

Il s'agit d'un grand placard.



La deuxième porte à droite, donne sur un grenier.

LE GRENIER



Plafond

Il laisse apparaître la charpente et la toiture. Il n'est pas isolé.

Murs

Ils sont bruts.

Sol

Un parquet ancien.

Equipements

Une fenêtre de toit récente.



Un ballon d'eau chaude.



Une fenêtre ancienne en bois donnant sur l'arrière de la maison.



Cette pièce est à usage de grenier mais peut-être transformée en chambre avec isolation et rénovation.

De retour sur le palier, à l'extrémité, je constate que l'extrémité du couloir a été obstruée par une bibliothèque.



Par la première porte à gauche donnant sur façade, j'accède à la première chambre de l'étage.



LA CHAMBRE 2 (ROSE)

Plafond

Il est recouvert d'un plâtre peint en blanc avec une trappe de visite. Il est en bon état général.



Murs

Le mur de gauche est peint en blanc, les autres en rose. Ils sont en très bon état.



Sol
Un parquet en pin ciré en très bon état.



Equipements

Deux fenêtres en PVC double vitrage, donnant sur la façade principale.



En-dessous, deux radiateurs de chauffage central.

A droite en entrant, un espace placard comprenant une penderie. Il s'agit de l'extrémité du couloir vue précédemment, condamnée par la bibliothèque.

A l'intérieur du placard, des pavés de verre apportent de la lumière naturelle.





LA CHAMBRE 3



Plafond
Il est recouvert d'un lambris peint en blanc.



Murs

Ils sont peints ton parme. Le mur de cloisonnement avec le palier est peint en blanc.



Sol

Un parquet en pin ciré en bon état général.



Equipements

Une fenêtre en PVC double vitrage.

A gauche, un radiateur de chauffage central.

A droite, un placard.

Une porte d'accès isoplane peinte en blanc.

L'installation électrique a été revue.

A l'extrémité du couloir, j'accède à la troisième chambre de l'étage.



LA CHAMBRE 4 (VERTE)



Plafond

Il est recouvert d'un lambris peint en blanc.

Murs

Le mur de droite est peint en blanc et les autres en vert.

Sol

Un parquet en pin ciré en bon état général.



Equipements

Donnant sur la façade principale, deux fenêtres en PVC double vitrage.

En-dessous, deux radiateurs de chauffage central.



L'installation électrique a été revue.

De retour sur le palier, j'accède à la dernière pièce, une salle d'eau.



LA SALLE D'EAU

Plafond

Un lambris peint en blanc avec une ventilation automatique et un point lumineux avec globe.



Murs

Un plâtre ancien peint en bleu sur l'ensemble.

Sol

Un linoléum ancien.



Equipements

Immédiatement à gauche en entrant, un meuble vasque.

Un bloc WC

Une cabine de douche.



Un radiateur de chauffage central.

RELEVÉ DE MESURES

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

LES DIAGNOSTICS D'EAU 17

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

Ayant terminé là mes constatations, j'ai rédigé le présent Procès-verbal de Constat sur soixante-treize 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 :

Trois cent soixante-cinq euros et soixante-douze centimes

| | | |
|----------------------|---|----------------|
| Emolument | : | 219.16€ |
| Transport | : | 7.67€ |
| Vacation | | 74.40€ |
| Total HT | : | 301.23€ |
| TVA 20% | : | 60.25€ |
| <u>Frais Postaux</u> | : | <u>4.24€</u> |
| TOTAL TTC | | 365.72€ |

