

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SELARL

ACTIO 17

Commissaires de Justice Associés

5 rue des Guits

17500 - JONZAC

Tel : 0546480817

actio17@orange.fr

<https://actio-17.com/>



**LE MERCREDI SIX NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 08 heures 50.**

A LA REQUETE DE :

Madame Christine MAGUIER, née le 22/05/1963 à ROYAN, de nationalité française, demeurant 4 rue du Médoc, 17800 AVY, FRANCE,

M'AYANT EXPOSE :

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Saintes, le 12 août 2022 aux termes duquel a été ordonné la licitation du bien appartenant en indivision à Madame Christine MAGUIER, Monsieur Mickaël MAGUIER et Monsieur Cyril MAGUIER. Le bien cadastré section AM, numéro 57 est situé commune de MEDIS (17600), 1, impasse des Guittons.

La requérante, en vertu de ce jugement et afin de parvenir à la licitation, me requiert, afin de me rendre sur place et d'établir le procès-verbal de description.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, BRIGITTE VUILLEMIN, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ACTIO 17, Commissaires de Justice Associés demeurant 5 rue des Guits à JONZAC (), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

1 impasse des Guittons

17600 MEDIS

EN PRÉSENCE DE :

M. MAGUIER Mickaël, ainsi déclaré, occupant les lieux

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ à la description suivante :

Maison principale

Entrée

Monsieur MAGUIER occupant les lieux me déclare qu'à l'origine les bâtiments consistaient en des granges et que c'est son père qui les a achetés en rentrant de la seconde guerre mondiale et qui les a transformés petit à petit en habitation.

En l'état, il n'a pu me donner la date de construction de la grange.

La présente description est établie en présence des deux techniciens de la société CEDI Atlantique, chargés d'établir les diagnostics immobiliers, ainsi que de Monsieur MAGUIER Mickaël occupant les lieux.

On accède aux locaux par le côté nord-est au moyen d'un petit sas, avec une armature en bois de couleur verte, totalement défraîchie et des vitrages simples avec une porte coulissante. Au sol, un dallage en opus incertum et sur le côté Nord-Est le mur de la maison ce sont des murs en pierre et enduit ancien. Plafond : une porte sous toit, lambrissage de bois défraîchi, un globe lumineux.

On entre dans la maison par ce sas par une porte encadrement PVC blanc panneau plein en partie basse et double vitrage, serrure cinq points.

Porte munie de volet roulant électrique en aluminium.

Sol : un carrelage de 3 cm de côté de couleur gris clair aspect veiné en bon état général, à l'exception d'un éclat important juste à l'entrée. Les plinthes sont en carrelage du même motif en bon état.

Murs : ce sont des murs en pierre et enduit recouverts d'un enduit plâtre ancien et d'une peinture de couleur sable orangé dégradé en plusieurs endroits et écaillée. En partie basse des murs, une plate-bande en lambris bois, vernis à l'état d'usure normal, coiffée d'une cimaise en bois vernis.

Sur le mur Nord-ouest : une crédence en faïence carrée de 10 cm de côté de couleur sable à l'état d'usure normale.

Sur le mur sud-est : une ouverture en partie haute de forme rectangulaire qui communique directement avec le WC qui sera décrit ultérieurement.

Plafond : un enduit plâtre avec des traces de reprises en divers endroits, un globe lumineux au plafond.

Sur le côté nord-ouest : une baie coulissante à deux vantaux, encadrement aluminium, blanc et double vitrage. Elle est munie d'un volet roulant électrique en aluminium.

Dans l'angle Ouest est fixé au mur, un cumulus d'une contenance de 50 litres. Sur le mur sud-ouest un branchement pour machine à laver.

Sur le mur nord-est, un convecteur électrique de marque FIMO, première génération.

S'agissant de l'installation, l'occupant me déclare être électricien de profession et avoir refait lui-même l'installation électrique il y a 20 ans environ.







Dégagement

Dans l'entrée sur le côté sud-est, une ouverture sans porte qui est doublée d'un enduit plâtre très dégradé et en partie basse d'une platebande en lambris bois qui permet d'accéder à un dégagement.

Sol : un carrelage de 33 cm de côté de couleur gris aspect veiné en bon état. Les plinthes sont en carrelage du même motif en bon état.

Murs : ils sont recouverts d'un enduit plâtre ancien, lui-même recouvert d'une peinture orangée, en mauvais état, faïence cloquée par endroit. Au premier tiers inférieur, une platebande en lambris bois, vernis, coiffé d'une cimaise en bois.

Plafond : un enduit plâtre ancien dégradé. Un point lumineux qui n'est pas raccordé avec deux fils volants. Le tout est en mauvais état.





WC

La première porte à droite dans le dégagement sur le côté sud-ouest donne accès aux WC.

Entrée par une porte type placage bois avec des moulures côté intérieur, à l'intérieur des moulures, un papier très défraîchi, une simple serrure sans système de fermeture. C'est une serrure chromée totalement piquée.

Sol : carrelage rectangulaire de couleur verte olive, ancien, présentant des traces d'usure.

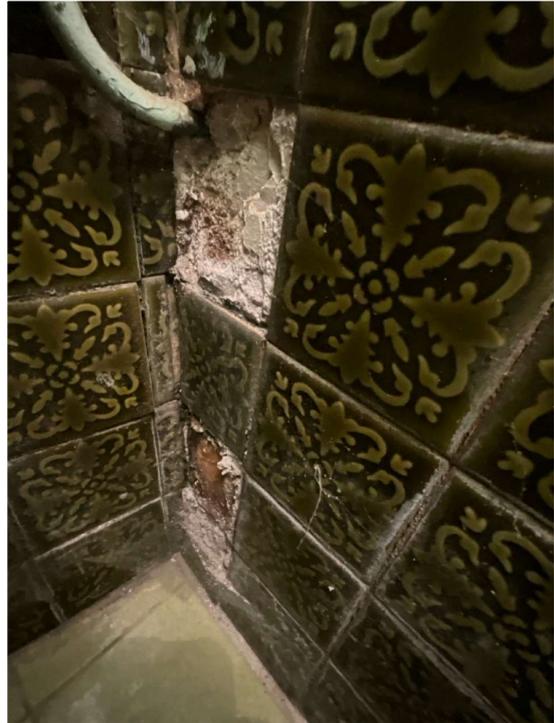
Murs : Sur les deux tiers inférieurs, ils sont doublés de faïence carrée de couleur vert bronze avec un motif feuille normal. En bas à droite, je relève que trois carreaux sont manquants. Au-dessus de ces faïences, et jusqu'au plafond, un enduit plâtre, grossièrement appliqué avec une peinture verte pastel présentant des différences d'aspect.

À droite, l'ouverture rectangulaire qui communique avec l'entrée précédemment décrite. À gauche, une ouverture rectangulaire avec encadrement bois, qui ne présente plus de vitrage et qui donne sur la salle d'eau qui sera décrite ultérieurement.

Plafond : enduit plâtre ancien en mauvais état, pour partie recouvert de moisissures par endroit et faïence. Un point lumineux au plafond.

Présence d'une cuvette en grès émaillé blanc, réservoir d'eau, chasse d'eau, lunettes et abattant en place. Une barre d'aide est fixée sur le côté gauche.





Salle d'eau

Reste la deuxième porte à droite dans le dégagement côté Sud-Ouest donnant accès à la salle d'eau.

On y entre par une porte ancienne à panneau plein en bois avec une poignée pour partie aspect chromé. La clé est manquante. À l'intérieur, présence de champignons, de moisissure sur la porte.

Sol : Par un emmarchement couvert de carrelage, on accède à cet espace. Au sol : un carrelage rectangulaire de couleur bleu turquoise, motif goutte d'eau, ancien mais en bon état d'entretien. Les joints entre les faïences sont jaunis et ternis dans leur ensemble.

Murs : ils sont doublés de faïence rectangulaire de couleur turquoise, motif goutte d'eau sur plus des 3/4. Les joints entre les faïences sont en très mauvais état. Ils sont pour la plupart moisis.

Au-dessus jusqu'au plafond, un enduit plâtre constellé de champignons et de moisissure.

Plafond : un enduit plâtre constellé de champignons, de moisissure.

Présence d'un bac de douche, en grès émaillé intégré dans le sol. La robinetterie est fixée sur la cloison séparative avec le WC.

Présence d'un lavabo en grès émaillé sur colonne, il est désolidarisé de la paroi en faïence. Il n'y a plus de joint. À l'aplomb, une tablette de rangement et une armoire à pharmacie.

À gauche, fixé juste sous le plafond, un radiateur soufflant. Et fixé sur la partie en faïence, un repose serviette.

Juste au-dessus de la porte, un globe lumineux.







Cuisine

Dans le dégagement par l'extrémité sud-est qui ne présente pas de porte, celui-ci mène à la cuisine.

Sol : un carrelage de 33 cm de côté de couleur gris clair aspect veiné à l'état d'usure normal. Les plinthes sont du même motif en bon état.

Murs : recouverts d'un enduit plâtre ancien peint de couleur orangé en divers endroits, des débuts de lézardes. L'enduit est défraîchi en grande partie, notamment défraîchi par les émanations de chauffe de la cuisinière. Un premier tiers inférieur, une platebande en lambris bois, verni à l'état d'usure normale. Cette plate-bande est coiffée d'une scie en bois vernis.

Plafond : enduit plâtre ancien défraîchi, lézardé en plusieurs endroits, écaillé à l'aplomb de l'évier et très dégradé à l'aplomb de la cuisinière bois.

Deux fenêtres, encadrement en bois, vitrage simple, donne côté Nord est. Elles sont munies de volets battants, bois, type persiennes.

Sur le côté sud-est, une porte donne au rangement sous escalier qui sera décrit ultérieurement.

Sur le côté nord-ouest : présence d'une cuisinière à bois, dont le conduit est enfermé dans le mur, dans un mur très épais, séparatif avec la salle d'eau. Monsieur MAGUIER me déclare que c'est une gaine flexible destinée à cet usage.

Sur les côtés sud-est et Sud-Ouest, des meubles de cuisine formica fixés au mur, en partie basse et en partie haute, entre les deux une crédence en faïence sur fond marron avec un motif central. À la suite de ces éléments de cuisine l'espace cuisson et à l'aplomb de la gazinière, un manteau de hotte avec simplement une évacuation manuelle.

À la suite dans l'angle Ouest, un plan de travail recouvert de faïence de forme carrée et il est fixé au mur sur 2 côtés.

Côté nord-est, entre les deux fenêtres, une crédence en faïence de couleur claire gris rosé aspect veiné avec des motifs fruits en bon état. A l'avant un plan de travail en mélaminé, revêtement imitation marbre en bon état. Dans ce plan de travail est encastré un évier en résine, imitation grès à deux bacs avec égouttoir en bon état. En dessous de ce plan de travail, des placards avec des montants en bois et des façades aspect bois vernis.







Rangement sous escalier

Ainsi que cela a été indiqué dans la cuisine, côté sud-est : une porte de type placage bois, peinte de couleur sable côté cuisine, et couleur blanc côté rangement donne accès à un rangement sous escalier.

Sol : Une chape de béton grossièrement réalisée.

Mur : pierres et enduits veinés, on voit qu'il y avait un ancien évier qui a été recouvert d'une plaque. La partie séparative avec la cuisine présente des panneaux de contreplaqué jointés non peints. De même que la partie séparative avec la montée d'escalier.

Au plafond : les marches de l'escalier. Un point lumineux est fixé sur une des marches.

Fixée sur la cloison séparative avec la cuisine, une arrivée d'eau pour machine à laver et une évacuation PVC à eaux usées.





Séjour

Dans la cuisine sur le côté sud-est une porte accordéon en PVC permet d'accéder au séjour. Il y a également un emmarchement recouvert de carrelage.

Sol : un plancher bois ancien qui a été partiellement recouvert de plaques de type OSB. Sur la partie non recouverte des lames sont abîmées. Les plinthes sont en bois à l'état d'usure normal.

Murs : Ils sont doublés de placoplâtre recouvert d'une peinture vert pastel très clair.

Plafond : des pannes en bois vernis foncé, soutenant un lambris de planches de bois, vernis foncé, constituant le plancher de l'étage. Un luminaire.

Côté nord : une baie coulissante, encadrement aluminium blanc, une fenêtre coulissante en encadrement aluminium blanc. Cette fenêtre est munie d'un volet roulant électrique en aluminium.

Côté Sud : une porte fenêtre, encadrement aluminium blanc, panneau plein en partie basse, muni d'un volet roulant électrique en aluminium sur l'extérieur.

Côté sud-est : une fenêtre à 2 vantaux en encadrement en PVC blanc, double vitrage, petit bois en aluminium blanc, en bon état. Cette fenêtre munie d'un volet roulant électrique en aluminium.

Sur le côté nord-est : un insert à bois dans un ancien encadrement de cheminée. Le jambage est en enduit béton recouvert des briques rouges. L'entablement est en pierre. La base présente un enduit béton, recouvert de briques rouges et le manteau est recouvert d'un enduit béton.

À droite de la fenêtre, donnant au sud-est, un petit placard en bois abrite le compteur Linky, le disjoncteur au-dessus de celui-ci. Un petit tableau électrique.







Escalier

Par une porte type placage bois peinte de couleur sable côté cuisine et blanc côté escalier, on accède à l'escalier menant à l'étage. Porte munie d'une serrure inox chromée dont l'aspect est piqué.

Présence d'un escalier en béton à moitié tournant, donnant accès à un étage non aménagé. Dans la montée d'escalier, on peut voir aisément les murs en pierre et en enduit et sur la partie à hauteur des escaliers, que cela a été recouvert d'un enduit béton qui est ancien.

Je relève la présence d'une rambarde en bois ancienne et d'un garde-corps mal fixé en partie de l'escalier en bois qui présente des traces d'insectes xylophages.

Cet escalier débouche sur un étage non rénové qui se divise en un grenier, un dégagement et deux pièces.





Grenier

Sol : un plancher bois ancien présentant deux niveaux et des dégradations d'insectes xylophages.

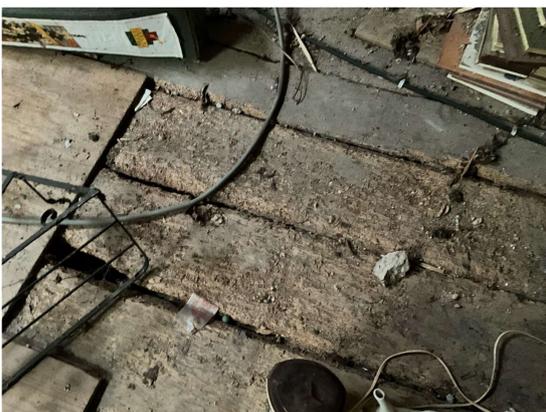
Murs : en pierre et enduit. Pour partie ils sont doublés. Ils sont recouverts en partie basse d'un enduit béton d'un enduit plâtre ancien qui est tombé en partie.

Plafond : la charpente bois avec un liteauage bois, et on peut apercevoir des plaques de couverture de type Everit ciment, des plaques ondulées en deux endroits. Des plaques ondulées type fibre de verre pour laisser passer la lumière.

Côté Nord est : une fenêtre encadrement bois, vitrage simple à deux vantaux. Elle est munie de battants en bois.

On peut voir dans ce grenier le conduit de cheminée constaté au rez-de-chaussée.

Présence sur le mur séparatif avec le dégagement de vieux fusibles et d'un morceau de tableau électrique. Le tout n'est pas mis en place et n'est pas raccordé.





Dégagement

Par un emmarchement en bois on accède à un dégagement. Il y a à l'entrée de ce dégagement, une porte encadrement en bois panneau plein en partie basse, vitrage simple et en mauvais état.

Sol : une moquette sur un plancher bois. La moquette est très dégradée.

Mur : ils sont en pierre et enduit pour partie recouverts d'un enduit béton en partie basse. Sur deux côtés au sud et au sud-ouest, des cloisons avec des montants en bois et des panneaux de type contreplaqué font office de cloison séparative avec les pièces une et deux.

Au plafond : des planches de bois avec une petite trappe dans le plafond. Un point lumineux au plafond. La trappe donne un accès à la partie des constitués juste au-dessus du dégagement et d'une partie de la pièce numéro une. On peut voir qu'il n'y a aucune isolation tant sur le plafond du dégagement que sous la couverture.





Pièce 1

Côté sud-est dans le dégagement, une porte ancienne encadrement bois vitrage, panneau plein en partie basse vitrage simple, dont le vitrage central est manquant donne accès à une pièce.

Sol : un plancher bois, ancien, présentant des traces d'insectes xylophages.

Murs : les cloisons séparatives avec la pièce une et la pièce deux et le dégagement sont en panneaux de contreplaqué sur des montants en bois. Les deux autres murs extérieurs de la maison sont des murs en pierre et enduit recouverts d'un enduit plâtre pour la totalité.

Plafond : des plaques de type contreplaqué recouvre le plafond, un point lumineux au plafond.

Un encadrement de fenêtre en bois est présent dans le mur sud-est. Il est obturé par des bâches, le tout est en très mauvais état.





Pièce 2

Dans le dégagement sur le côté nord-ouest une porte en bois à lame de bois, donne accès à la pièce numéro deux.

Sol : un plancher bois vernis ancien.

Murs : sur trois côtés, ils sont doublés de panneaux de polystyrène de 2,5 cm d'épaisseur. Sur la cloison séparative avec la pièce numéro un, un lambrissage de planche de bois. Sur la cloison séparative avec la pièce numéro une il y a la sortie d'un conduit gainé qui est à office de bouche de chauffe. Ce conduit passe également dans la pièce une.

Plafond : un doublage de plaque de polystyrène de 2,5 cm. Un point lumineux au plafond.

Une fenêtre ancienne à vantaux, encadrement, bois, vitrage simple, donne au sud-est.





Extérieur

Les façades de la maison sont partiellement recouvertes d'un enduit béton en très mauvais état, laissant entrevoir les pierres et enduit constituant les murs. Les jambages sont en place. À l'angle sud un petit mur bahut en parpaing recouvert d'un enduit béton et coiffé de tuiles, de type tiges de botte. A l'arrière de celui-ci, un timbre. Sur le côté sud-est : un emmarchement recouvert d'un dallage en opus incertum sur toute la longueur de la façade.

Sur la partie qui est sur le côté nord-est, un cheminement en béton, recouvert pour partie d'un dallage en opus incertum.

La couverture visible est en tuiles de type tiges de bottes. Elle est en mauvais état. Elle forme par endroit des affaissements. Il y a de la végétation dessus. Monsieur MAGUIER m'indique que sur le plus grand pan de toiture il y a en dessous des plaques de type éverite ciment.

Sur le côté nord-ouest il y a à l'avant de la baie coulissante, une jardinière en béton sur le nord où ça donne sur une petite courette fermée avec au sol une chape de béton lissée recouverte de mousse végétale, un ancien emplacement de barbecue, un ancien plan de travail, c'est fermé sur trois côtés et demi par des murs pour parties en parpaing recouverts de béton. Le tout est très ancien et en mauvais état et sur le côté il y a un portail tout en ferronnerie en très mauvais état qui donne sur l'impasse des Guiton. Sur le chemin de Vénérand dans la partie du mur bahut fermant entre le chemin et la courette présence d'une boîte à lettres.





Dépendances

Abri lapins

On y accède par le côté nord-est de la voie desservant la propriété et cet abri à lapins est séparé de la maison par la courette précédemment décrite. Une partie des murs en très mauvais état.

Passage par une simple ouverture présentant un encadrement bois et un grillage à maille tressée. Et ça ferme également par une porte en bois ancienne à lame de bois avec deux vitrages opaques.

Sol : de la terre battue.

Mur : pour partie des parpaings jointoyés pour partie des murs anciens en pierre et enduit. En partie haute du mur donnant sur le nord-est un lambrisage bois. Le mur nord-ouest est en très mauvais état. Il est pour partie manquant et obstrué. La partie manquante est obstruée par des bâches. Au faîtage des parpaings sont manquants, laissant passer l'eau et la lumière.

La charpente est étayée.

Donc une charpente de bois ancienne, en mauvais état sur le côté sud-ouest. Au niveau du faîtage à nu et c'est grossièrement bâché et donc c'est pour grande partie dégradée par l'humidité. Cette charpente de bois est couverte de tuiles mécaniques plates.

Sur le côté nord-ouest une ouverture fermant avec les deux volets bois communique avec la remise qui sera décrite ultérieurement. Sur le côté sud-est, à mi-hauteur les murs sont ouverts et simplement obstrués par des grillages 1 mètre tressés.

Sur le côté sud-est, mi-hauteur du mur, une petite ouverture avec un encadrement bois et un vitrage opaque.

Sont présents des casiers à lapin sur des montants en parpaing, d'autres sont totalement en parpaing et en briques rouges.





Remise avec étage

Remise : Il s'agit d'une construction d'aspect très ancien en pierre et enduit qui présente un plancher intermédiaire avec un étage et avec sur le côté un petit appentis bois et une petite courette fermée.

On y rentre par le côté nord-est par une porte ancienne en bois

Sol : Une chape de béton.

Mur : ils sont en pierre et enduit recouverts d'un enduit plâtre et avec de la chaux pour parties sur le côté gauche, on voit l'ouverture décrite dans l'abri lapin. Sur le côté droit, une autre ouverture a été comblée par des panneaux, elle donnait sur l'appentis bois qui sera décrit ultérieurement.

Plafond : le plancher de l'étage avec des panneaux bois avec sur celle-ci des planches en bois. Certaines sont en très mauvais état, totalement dégradées et on peut voir depuis le sol qu'il y a une deuxième couche de planche de bois.

Une échelle de meunier permet d'accéder à ce plancher de l'étage.

A l'étage : la continuité des murs décrits au rez-de-chaussée donc on est sur un plancher bois à l'état dure normale.

Et au plafond, la charpente en bois laisse passer l'eau et la lumière au faitage et celle-ci est recouverte de tuiles type tiges de bottes.

Ainsi que cela a été indiqué, sur le côté droit de cette remise, un petit abri avec une construction en parpaing servant de chenil et à la suite un poulailler. Au sol : une chape de béton, les murs bahut en parpaing avec des poteaux en béton et des grillages anciens totalement abîmés.

Pour la petite partie couverte du chenil : des tuiles pour partie des tuiles mécaniques et pour partie des vieilles tôles métalliques.











Grange

Atelier

On accède à cette partie du bâtiment, par le côté nord-ouest dans cet atelier qui représente une partie de la grange.

On n'y accède par deux portes à lames de bois et planches de bois anciennes.

Sol : une chape de béton lissé.

Mur : ils sont recouverts d'un enduit béton sur de la pierre pour la partie visible.

Monsieur MAGUIER m'indique qu'il s'agissait d'une ancienne grange avec écurie. On peut voir dans cette partie de l'atelier des anciennes mangeoires en bois posées sur de très grosses pierres.

Un plancher intermédiaire qui est accessible depuis l'abri bois.

Dans cette pièce sur les côtés nord-ouest et Sud-Ouest est installé l'établi, sur les murs sont des nombreuses plaques de contreplaqué sur lesquelles sont fixées des outils.

Sur le fond, on peut voir qu'il a une séparation qui est faite au moyen d'un grillage à mailles tressées et qu'il y a une petite porte. C'est la partie couverte du poulailler. On accède également à ce poulailler depuis l'extérieur par une partie qui sera décrite ultérieurement.





Garage jouxtant l'atelier

Il est situé juste à côté de l'atelier sur le côté gauche par rapport à l'atelier et on y entre depuis l'impasse des Guiton sur l'extrémité sud-est de la parcelle au moyen de deux portes à lames de bois.

Sol : une chape de béton lissée.

Mur : sur le côté droit, le mur séparatif avec la grange et l'atelier et le poulailler. Sur le côté gauche des montants en bois, avec un lambrissage de planches de bois.

A l'arrière, simplement un grillage à maïs, soudé, obturé par des brises vues et des bâches.

Couverture : des chevrons de bois avec des tasseaux en bois sur lesquels il y a des tuiles mécaniques plates.





Ancien poulailler

Ainsi que cela était indiqué celui-ci est situé à l'arrière de l'atelier précédemment décrit et il y a une porte dans le mur Nord-Est permettant d'accéder depuis l'intérieur à ce poulailler. La partie non couverte de ce poulailler est à l'arrière du garage précédemment décrit, et donc en état actuel, il est en friche et il est fermé par une clôture avec des poteaux béton et un grillage à souder. On peut à peine distinguer le soubassement béton de la clôture tant la végétation est envahissante.



Grange pour le bois

On accède par une grande ouverture sans porte située sur le dans le mur nord-ouest.

Sol : de la terre battue.

Mur : sur cette partie, le mur nord-ouest est en parpaing jointé, avec en haut, une ouverture obstruée par des plaques en métal galvanisées. Pour le reste, il s'agit de mur ancien en pierre et enduit, une grande partie de l'enduit est tombée en partie basse.

Au plafond, une charpente bois ancienne couverte pour partie d'un liteaunage ; sur la partie où il n'y en a pas, on peut voir des plaques ondulées de type éverite de ciment sur le pan orienté ouest. Le tout est ancien.

La panne faitière est renforcée par une grande poutre à usage d'étau en plein centre de la remise bois.

Sur le pan nord-ouest, les plaques de couverture ne sont pas fixées. Elles sont posées et calées avec des morceaux de bois. Le chaînage n'est pas réalisé et les finitions ne sont pas réalisées.

Présence d'une ouverture dans le mur nord-ouest, obstruée par divers matériaux. Présence d'une autre ouverture dans le mur nord-est également obstruée par des matériaux.

Une échelle de meunier en bois brut permet d'accéder au plancher sur plan, l'atelier et le poulailler précédemment décrit.







Extérieur

Les murs sont pour partie recouverts d'un enduit béton qui, sur le côté nord-ouest est en mauvais état. Il est lézardé sur sa hauteur à l'angle ouest. Le côté sud-ouest est envahi par du lierre.

Une autre partie est en moellon et enduit.



Espaces verts

L'extrémité nord-ouest de la parcelle : celle-ci consiste en un terrain enherbé qui est clôturé de chaque côté. Clôture séparative avec la voie desservant la parcelle : c'est une clôture avec un soubassement béton, des poteaux en béton et un grillage 1 mètre tressé sur l'extrémité, c'est un grillage également 1 mètre tressé sur le côté gauche donc c'est séparatif avec le voisin. Il s'agit d'une clôture avec des piquets métalliques et des grillages 1 mètre, le tout en très mauvais état.

Ce jardin ainsi que la propriété sont desservis par la rue du Vieux puits sur le côté nord-est de la propriété.



Éléments d'équipement

Électricité : se rapporter au diagnostic établi ce jour par la société CEDI ATLANTIQUE.

Chauffage : un insert bois dans le séjour, un convecteur électrique dans l'entrée et un radiateur soufflant dans la salle d'eau.

Assainissement : Monsieur MAGUIER me déclare que le tout-à-l'égout passe dans la rue du Vieux puits, et que la maison y est raccordée.

Éléments enterrés : Monsieur MAGUIER me déclare qu'il y avait une ancienne fosse qui est située entre l'extrémité de la maison et le parc à lapins et qui correspond maintenant à la courette décrite. Il m'indique que celle-ci a été vidée et nettoyée et que maintenant elle constitue une réserve d'eau d'environ 7000 l à sa connaissance.

Il me déclare également la présence des évacuations PVC qui sont sur le côté de la maison qui passent sous le dallage en opus incertum et qui rejoignent le tout-à-l'égout.

Il me déclare qu'à sa connaissance en dehors des éléments sus déclarés il n'y a pas d'autres éléments, cuve citerne ou tout contenant enterré pouvant présenter un caractère polluant, dangereux, explosif enterré dans le sol.

Mitoyenneté : Monsieur MAGUIER me déclare qu'il ignore si le mur séparatif de la maison avec le voisin, et si le mur séparatif de la remise avec le voisin sont mitoyens ou non.

Servitude : Monsieur MAGUIER me déclare que s'agissant des personnes habitant aux numéros trois et cinq de l'impasse des Guittons, ils passent généralement devant le numéro un pour accéder à leur propriété bien qu'ils ne soient pas enclavés puisqu'ils ont un accès depuis la rue des primevères. Il me déclare qu'il ignore s'il y a dans un acte notarié, un droit ou une servitude de passage expressément mentionné.

Monsieur MAGUIER me déclare par ailleurs que le puit qui est situé au carrefour de la rue Jacques dit Vérand et de la rue du Vieux Puits (donc non présent sur la propriété décrite) est commun à tous les propriétaires environnants et qu'il dispose d'un droit de puisage.

Surface : Celle-ci a été établie ce jour par la société CEDI Atlantique. Selon certificat de surface annexé au présent, la surface habitable est 85,45 m².

Condition d'occupation : Monsieur MAGUIER occupe seul les locaux.

Situation du bien : le bien est situé à 11 km de Saujon est à 4 km de Royan. Le bien est situé à 600 m du centre-ville de Medis.



De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 50 pages y compris les annexes pour servir et valoir ce que de droit.

Me B. VUILLEMIN



Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Vacation	375,75
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	606,51 €
TVA à 20%	121,30 €
TOTAL TTC	730,81 €

ANNEXES

Certificat de surface habitable :



CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Maison individuelle	Propriété de: Licitation MAGUIER représenté par OPTIMA
Numéro de lot : Étage :	1 Impasse des Guittons
Référence Cadastre : AM - 57	17600 MÉDIS
Adresse : 1 impasse des Guittons	Mission effectuée le : 06/11/2024
17600 MÉDIS	Date de l'ordre de mission : 02/11/2024
	N° Dossier : PB06K24A C
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :	
Total : 85,45 m²	
(Quatre-vingt-cinq mètres carrés quarante-cinq)	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Étage	Surface habitable	Surface non habitable
Entrée	RDC	4,95 m ²	0,00 m ²
Dégagement n°1	RDC	2,00 m ²	0,45 m ²
Cuisine	RDC	19,95 m ²	0,57 m ²
Placard sous escalier	RDC	0,60 m ²	0,95 m ²
Séjour	RDC	27,10 m ²	0,70 m ²
Dégagement n°2	1er étage	6,10 m ²	0,00 m ²
Pièce n°1	1er étage	7,20 m ²	0,00 m ²
Pièce n°2	1er étage	15,00 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau	RDC	1,60 m ²	0,00 m ²
WC	RDC	0,95 m ²	0,00 m ²
Total		85,45 m²	2,67 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Étage	Surface non habitable	Justification
Dégagement n°1	RDC	0,45 m ²	Embrasures de porte
Cuisine	RDC	0,57 m ²	Embrasures de porte
Placard sous escalier	RDC	0,95 m ²	Hauteur < 1,80 m
Séjour	RDC	0,30 m ²	Cheminée
Séjour	RDC	0,40 m ²	Embrasures de fenêtre
Total		2,67 m²	

Annexes & Dépendances	Étage	Surface non habitable
Sas d'entrée	RDC	1,40 m ²
Grenier n°1	1er étage	28,80 m ²
Clapiers	RDC	28,20 m ²
Remise	RDC	19,45 m ²
Grenier n°2 sur remise	1er étage	16,80 m ²
Garage (appentis)	RDC	11,50 m ²
Atelier	RDC	27,90 m ²
Grange	RDC	32,10 m ²
Total		166,15 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle est valable tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Il appartient aux intéressés aidés en cela de leur notaire de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative au regard du règlement de copropriété. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par CEDI Atlantique qu'à titre indicatif.

PB06K24A C

1/3

C COMMENTAIRES	
Néant	
CACHET ET SIGNATURE	
Signature 	Fait à PÉRIGNY, le 06/11/2024 Le Technicien : Pascal BAUD Nom du responsable : DELAYRE Laurent

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Plan et vues :

