

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

ACTIO 17

Commissaires de Justice Associés

5 rue des Guits

17500 - JONZAC

Tel : 0546480817

actio17@commissaire-justice.fr

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



LE VENDREDI HUIT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme (SA) **CNP CAUTION**, au capital de 258 734 553,36 €, dont le siège social est 4 Promenade Coeur de Ville., 92130 ISSY LES MOULINEAUX, FRANCE, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 383 024 098, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant **Maître Philippe-Henri LAFONT**, Associé de la SELARL OPTIMA-AVOCATS, Avocat au Barreau de SAINTES, 6 Place Foch - BP 50031 17101 SAINTES CEDEX, Tel : 05 46 74 14 44, @ : ph.lafont@optima-avocats.fr

Avocat constitué

Ayant pour avocat plaidant **Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, Avocat au barreau de Bordeaux**, Associée de la SCP JOLY-CUTURI-WOJAS-REYNET, DYNAMIS AVOCATS, 27, rue Boudet CS 32048 – 33001 BORDEAUX CEDEX, Tel : 05.57.14.46.40, @ : cco@dynamis-avocats.com

Avocat constitué

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu le 15 avril 2022, par le Tribunal Judiciaire de Saintes, précédemment signifié et actuellement définitif.

Et en vertu du Livre III du code des procédures civiles d'exécution.

Je me suis rendue ce jour sur la commune de **REAUX SUR TREFLE (17500)**, **6 le Vieux Chemin, le Bourg Sud**, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée du bien cadastré section Z1 numéro 69 appartenant en indivision à Monsieur **BOURSAUD Rolland**, né le 9 juillet 1946 à Sainte-Colombe (17), de nationalité française, veuf, demeurant 6 le Vieux Chemin à REAUX SUR TREFLE (17500), poursuivi tant à titre personnel, qu'en sa qualité d'héritier de **Madame Monique, Marie, Jeanne DAUTREY**, née le 19 avril 1940 à Marbache (54) demeurant en son vivant 6 le Vieux Chemin à REAUX SUR TREFLE (17500), et décédée le 12 août 2015, à REAUX SUR TREFLE (17500), qui était également propriétaire indivise, et à défaut pour Monsieur Rolland BOURSAUD et à l'ensemble des héritiers de Madame DAUTREY Monique d'avoir déféré au commandement de payer qui leur été signifié.

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 (),

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

6 Le Vieux Chemin - Le Bourg Sud

17500 REAUX SUR TREFLE

EN PRÉSENCE DE :

M. Rolland BOURSAUD occupant les lieux, propriétaire. L'intéressé fait l'objet d'une mesure de curatelle. Le mandataire (MSAIS) a été averti par nos soins préalablement de la date et de l'heure d'intervention, a donné son accord et a informé le majeur protégé.

De M. Pascal BAUD, technicien au sein de la société CEDIA ATLANTIQUE, chargé d'établir les diagnostics immobiliers,

De M. Anthony BADET, technicien au sein d'EAU 17, chargé de vérifier l'assainissement individuel.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ à la description suivante :

Le bien consiste en une maison de plain-pied, maison Phénix (selon déclaration du propriétaire), achevée en 2008.

Maison

On accède à la maison par le côté sud-est, par une porte de type thermo-formé, peinte de couleur verte avec serrure 3 points.

Le chambranle présente de la pourriture fibreuse.

Cette porte donne sur le séjour avec un coin cuisine :

Sejour avec coin cuisine

Sol : un carrelage de 33 cm de côté de couleur sable , en bon état, à l'exception d'un gros éclat au droit du poêle à bois.

Plinthes : elles sont en carrelage de la même couleur, en bon état général.

Murs : Monsieur Boursaud me déclare que les murs extérieurs sont en béton banché pour la totalité. Dans le séjour, un doublage en plaques de placo-plâtre tendu de papier peint avec des bandes alternant avec de la peinture, de couleur grenat.

Plafond : Placo-plâtre , peint en blanc ; la peinture est défraîchie.

Côté Sud Est , une porte-fenêtre à deux vantaux encadrement PVC blanc, double vitrage avec serrure cinq points.

Côté, nord-ouest, une porte-fenêtre à 2 vantaux, encadrement PVC blanc, double vitrage et panneaux plein en bas, qui donne sur une petite remise fermée qui sera décrite ultérieurement.

Également côté nord-ouest dans le coin cuisine, une fenêtre encadrement PVC à 2 vantaux double vitrage, donne dans cette même remise.

Ainsi que cela a été indiqué sur le côté sud-ouest, présence d'un poêle à bois avec le conduit qui passe dans le plafond.

Fixé entre la porte d'entrée et la porte fenêtre côté sud, un panneau rayonnant.

Sur la cloison séparative avec le coin cuisine, juste avant le couloir, présence du tableau électrique, annoté, et en dessous de celui-ci, le disjoncteur ainsi que le compteur Linky.

Coin cuisine :

Celui-ci est séparé du séjour par des montants doublés de placo-plâtre, lesquels délimite un espace pour un placard qui n'a pas été achevé. Le coin cuisine est situé au fond à droite du séjour, dans l'angle ouest.

À cet endroit, les murs sont peints de couleur gris bleuté clair.

Au plafond, peint en blanc, la peinture des murs a débordé en périphérie.

Sur les côtés sud-est et nord-est, un plan de travail recouvert de carrelage à l'identique de celui du sol et il en est de même sur la tranche.

Sur le côté nord-est, un évier en matériau de synthèse à un bac avec égouttoir. Sur le côté sud-est, une plaque gaz quatre feux encastrée dans le plan de travail. À l'aplomb, une hotte aspirante.

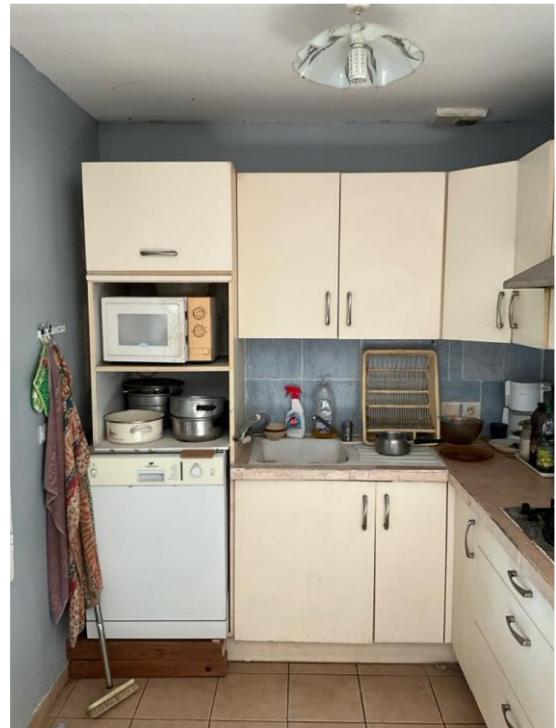
Le plan de travail est posé sur des meubles en mélaminé blanc avec des portes de placard et des tiroirs coulissants aspect blanc cassé et poignées aspect inox. En partie haute également, des placards en mélaminé blanc avec portes en mélaminé de couleur blanc cassé et poignées aspect inox.

À l'extrême gauche, une colonne de rangement avec en partie basse, l'emplacement pour un lave vaisselle, au-dessus un emplacement four, et au-dessus un placard.

Entre les éléments bas et les éléments en hauteur, une crédence en faïence et carrelage bleuté. Le tout est usagé.









Couloir

Par un bloc porte type thermoformée, peint de couleur verte avec une serrure à clé, on accède à un couloir en forme de L.

Au-dessus de la porte, une ouverture masquée par un petit grillage en maille motif mauresque. Le chambranle est abîmé par les griffures de chien.

Sol: un carrelage de 33 cm de côté de couleur sable à l'identique de celui qui est dans le séjour. Les plinthes sont en carrelage du même motif, en bon état.

Murs : ils sont doublé de placoplâtre, tendus de papier peint, motif fougère, à l' état d'usure normal.

Plafond : placoplâtre peint en blanc, présence d'une trappe donnant accès aux combles. Un point lumineux.





Combles

Des photographies s sont prises dans les combles, accessibles par une trappe dans le couloir.

On peut voir les panneaux de béton banché constituant les murs extérieurs .

Présence de la VMC.

La charpente de la maison est une charpente métallique couverte de tuiles de type canal.

Le plancher des combles est recouvert d'une isolation en laine de verre pulsée qui été réalisée à deux reprises selon déclaration de Monsieur Boursault, et il y a plus de 10 ans.

Épaisseur actuelle : 25 cms (mesurée par CEDI ATLANTIQUE).





Dans le couloir, côté nord-ouest, un bloc porte type thermoformée, peint de couleur verte avec serrure à condamnation, donne accès à la chambre.

Chambre 1

Sol : un parquet stratifié à pose flottante, imitation bois, à l'état d'usure normale. Les plinthes sont en bois vernis.

Murs : ils sont doublés de placoplâtre et tendus de papier peint, motifs fleurs exotiques. Le papier peint est à l'état d'usure normale.

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

Une fenêtre à deux vantaux encadrement PVC blanc, double vitrage, donne au nord-ouest. Une réglette d'aération sur le vantail gauche. Cette fenêtre est munie de volets battants en bois, en bon état.



Dans le couloir, côté nord-est par un bloc porte thermoformée, peint de couleur verte avec serrure à clé, on accède aux WC.

WC

Sol : un carrelage de 33 cm de côté de couleur sable, à l'identique de celui du couloir.

Plinthes : elles sont en carrelage du même motif que celui du sol. La peinture des murs a débordé sur celle-ci.

Murs : ils sont doublés de placoplâtre peint en blanc. La peinture est passée de façon inégale, générant de grandes différences d'aspect.

Plafond : du placoplâtre, revêtu d'une couche d'apprêt. Présence d'une trappe donnant sur la VMC, **laquelle ne fonctionne pas**. Présence d'un point lumineux. Présence d'une bouche VMC.

Fixé sur le mur nord-est, un cumulus de marque AQUASTIC, d'une contenance de 200 l. Une poubelle est sous le cumulus afin de permettre la vidange.

À droite, une cuvette de WC, en grès émaillé blanc, réservoir d'eau chasse d'eau, double débit, lunettes et abattant plastique en place.





Côté sud-est, par un bloc porte type thermoformé peint en vert avec une serrure à condamnation, on accède à la salle d'eau.

Salle d'eau

Sol : un carrelage carré de couleur bleuté à l'état d'usure normale.

Murs : du placoplâtre sur le mur de droite en entrant, peint en blanc. Sur le reste des murs, ceux-ci sont doublés en totalité de faïence rectangulaire bleu clair en bon état.

Toutefois, par endroits, les joints, notamment sur les montants de la douche, sont irréguliers ou manquants.

Plafond: du placoplâtre, peint en blanc. Un point lumineux présent et une extraction VMC qui ne fonctionne pas.

Une fenêtre a un vantail battant, encadrement, PVC, blanc, double vitrage, opaque, donne côté sud-est. Cette fenêtre est muni d'une ferronnerie de défense.

En entrant à gauche, l'espace douche qui présente un bac en grès émaillé blanc, usagé.

Les montants de la douche sont doublés de faïences bleutées rectangulaires. À la jonction du pourtour du bac et des faïences, le joint est noir ci.

La robinetterie est fixé sur le côté nord-est.

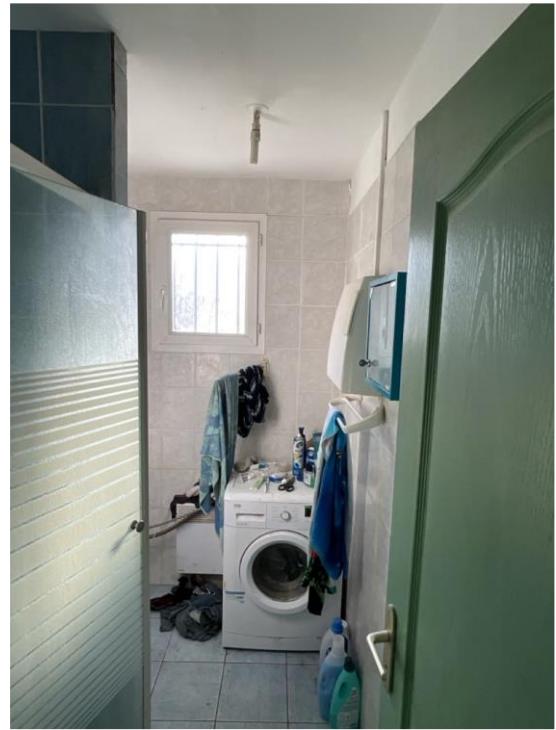
L'espace douche ferme au moyen d'une porte en verre avec des bandeaux adhésifs opacifiant. Celle-ci est constellée de calcaire.

À la suite de l'espace douche, un lavabo en grès émaillé bleuté sur colonne qui est contre le mur nord-est. Un robinet mélangeur de marque Porcher. De part et d'autre, deux perforations correspondant aux anciens robinets. À l'aplomb, une armoire à pharmacie. En dessous du lavabo, une arrivée d'eau pour machine à laver et une évacuation PVC pour eaux usées.

Sur le mur sud-est, un convecteur électrique de marque TESCO.

Fixé sur le mur Sud-Ouest, un sèche serviette, soufflant de marque Atlantic, ainsi qu'une armoire pharmacie.







Dans le couloir, côté, sud-est , un bloc porte type thermoformée, peinte de couleur verte avec serrure à clé donne accès à la chambre 2.

Chambre 2

Sol : un parquet à pose flottante stratifié, imitation bois, à l'état d'usure normale. Les plinthes sont en bois vernis.

Murs : ils sont doublés de placoplâtre et tendus de papier peint, motifs fougères. Le papier peint est à l'état d'usure normale.

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

Une fenêtre à deux vantaux encadrement PVC blanc, double vitrage, donne au sud-est . Une réglettes d'aération sur le vantail gauche.

Cette fenêtre est muni de volets battants en bois, en bon état.





Ainsi que cela a été indiqué dans le séjour sur le côté, nord-ouest une porte fenêtre à deux devant Auroux, encadrement PVC, blanc, double vitrage et panneau plein en partie basse, donne accès à un espace de rangement.

On peut également accéder à ce rangement depuis l'extérieur par le côté nord-est.

Rangement jouxtant le séjour

Sol : un carrelage de 50 cm de côté de couleur sable.

Murs : uniquement des murs bahuts en parpaings, sur une partie du côté sud-est, une partie du sud-ouest. Sur la partie du nord-ouest, les parpaings sont montés jusqu'en haut.

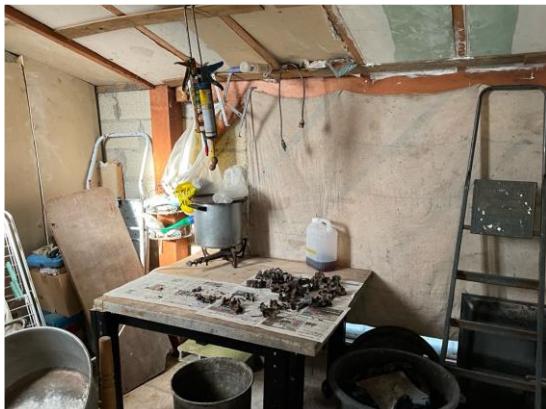
Sur les murs bahuts, des portes, des fenêtres de récupération et des portes fenêtres vitrée de récupération, ainsi que divers types de matériaux pour fermer ce rangement. Ces portes fenêtres sont fixées sur une armature et une charpente en bois vernis.

Entre chaque chevron, des morceaux de placoplâtre ainsi que des morceaux de placoplâtre hydrofuge.

La couverture est en tuiles de type canal.

A un endroit, la charpente présente un étai en bois qui supporte une panne intermédiaire.

Côté sud-est, une ouverture avec un vitrage fixe. Côté sud-ouest également des vitrages de récupération qui obstruent l'ouverture en partie haute ; le reste de l'ouverture est obstrué par des panneaux de placoplâtre.





Extérieur

Façades

Les façades sont recouvertes d'un enduit crépi, écrasé, couleur sable, un peu dégradé en partie basse en plusieurs endroits.

Ainsi que cela a été indiqué l'ensemble des ouvertures est équipé de volets battants en bois, peints de couleur verte.

Devant l'entrée, une avancée de toit, soutenue par une charpente en bois verni. Celui-ci est défraîchi. L'avancée est couverte de tuiles de type canal.

Sur le pan de toit orienté au Sud Est, 12 panneaux solaires.

Monsieur bourreau me déclare que ceux-ci ne sont pas raccordés et qu'il s'estime victime d'une arnaque. **Car il a obligation de les démonter la maison étant située à proximité de l'église.**

À l'avant de la maison, un alors une partie présente une chape de béton qui est recouverte de carrelage de 50 cm de côté notamment devant l'entrée. Le séjour est et l'entrée le séjour. À la suite y a un cheminement qui est réalisé en plaques et en carrelage posé à même le sol **jusqu'au garage qui ne fait pas partie du bien objet de la saisie.**

Au bas de la maison, des massifs arborés sont aménagés.

Au nord, à l'arrière de la chambre, une chape de béton lissé avec un emmarchement qui donne sur le côté nord-est.





Espaces verts et accès

On accède depuis la rue depuis le Chemin du Vieux puits par le côté sud-est, au moyen d'un portail à deux vantaux en PVC, qui est abîmé. Ce portail donne sur un cheminement remblayé de calcaire et qui est délimité côté droit par des pierres d'enrochement et sur le côté gauche par des bordures en bois.

Ce cheminement se poursuit sur l'ensemble du côté sud-ouest. Pour le reste, c'est un vaste terrain enherbé et arboré, en pente déclive de Nord-Ouest en Sud-Est.

La parcelle est clôturée au moyen d'une clôture en grillage à mailles soudées.





Éléments d'équipement

Assainissement : oui. Se reporter au rapport établi par Eau 17 ce jour.

Électricité : oui ; se reporter au diagnostic de CEDI ATLANTIQUE .

Eau: oui

Chauffage :un poêle à bois et un convecteur électrique.

Mitoyenneté et servitude : aucune selon déclaration de l'occupant.

Surface habitable : établie ce jour par la société CEDI, Atlantique. Aux termes de ce certificat et du croquis, figurant en fin du présent acte, la surface habitable est de **62,70** mètres carrés.

Éléments enterrés : la fosse est présente dans le sol à l'avant de la maison.

L'occupant m'a indiqué qu'à sa connaissance il n'y a pas d'autre élément visible, enterré ou semi enterré présent dans le sol tels que cuve, citerne, canalisation ou tout autre contenant pouvant présenter un caractère dangereux, explosif, ou polluant.

De retour à mon étude. J'ai procédé à une capture d'écran sur le site Google Earth afin de montrer la localisation du bien. Le bien est situé au Sud du Bourg de REAUX SUR TREFLE (17500). J'ai également annexé deux extraits du plan cadastral



Département : CHARENTE MARITIME Commune : REAUX SUR TREFLE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES <hr/> EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL <hr/>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale 26 ave de Fétilly Réception sur RDV 17020 LA ROCHELLE CEDEX 1 tél. 05 46 30 68 04 -fax pgec.1702@dgfinances.gouv.fr
Section : Z1 Feuille : 000 Z1 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 04/11/2024 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 25 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

Les articles font référence au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Vacation (1)	75,15
Sous total HT	305,91 €
TVA à 20%	61,18 €
TOTAL TTC	367,69 €



B. VUILLEMIN

CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE

Article 2 du Décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'Article R.111-2 et R.111-10 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation).

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Maison Individuelle	Adresse :	6 Le Vieux Chemin 17500 RÉAUX SUR TRÈFLE
Nombre de Pièces :	5	Bâtiment :	
Etage :		Escalier :	
Numéro de lot :		Porte :	
Référence cadastrale :	ZI - 69	Propriété de :	M. Mme BOURSAUD Roland représentés par Dynamis Avocats 6 Le Vieux Chemin 17500 RÉAUX SUR TRÈFLE
		Mission effectuée le :	08/11/2024
		Date de l'ordre de mission :	07/11/2024
		N° Dossier :	PB08K24A C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

Total Surface Habitable : 62,70 m²
(Soixante-deux mètres carrés soixante-dix)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface privative	Surface non privative	Surface Habitable	Surface non habitable
Séjour	RDC	30,25 m ²	0,00 m ²	30,25 m ²	0,00 m ²
Coin cuisine	RDC	5,30 m ²	0,00 m ²	5,30 m ²	0,00 m ²
Dégarde	RDC	2,80 m ²	0,00 m ²	2,80 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	RDC	10,05 m ²	0,00 m ²	10,05 m ²	0,00 m ²
WC	RDC	1,62 m ²	0,00 m ²	1,62 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau	RDC	3,63 m ²	0,00 m ²	3,63 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	RDC	9,05 m ²	0,00 m ²	9,05 m ²	0,00 m ²
Total		62,70 m²	0,00 m²	62,70 m²	0,00 m²

ANNEXES ET DEPENDANCES

Pièce ou Local	Etage	Surface non comptabilisée
Porche d'entrée	RDC	3,00 m ²
Local rangement	RDC	13,30 m ²
Total		16,30 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que 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. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiquée par CEDI Atlantique qu'à titre indicatif.

C CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise	Date d'établissement du rapport : Fait à PÉRIGNY le 08/11/2024 Nom du responsable : DELAYRE Laurent Nom du diagnostiqueur : Pascal BAUD
-------------------------------------	---

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

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1

