



**HUISSIERS
DE JUSTICE
MILLER-FRANIATTE
NOTTE
ASSOCIÉS**



3 rue Alphonse de Saintonge
17041 La Rochelle Cedex 1



05 46 41 60 87



05 46 50 60 47



info@millenotte.com



www.millenotte.com

EXPEDITION

C27539

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE SEPT MARS

A la requête de **Maitre Marie - Agnès DUMOULIN**, agissant es qualité de liquidateur de la SCI JAG IMMO dont le siège social est situé 20 rue de la Porte de Chinon 86200 Loudun, nommée à cette fonction en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Basse Terre en date du 12/06/2019

- agissant en vertu de :

- une ordonnance rendue par Monsieur Philippe JOUANGUY, Juge au Tribunal Judiciaire de Basse Terre et Juge Commissaire de la Société JAG IMMO le 14 avril 2021

- ordonnant la reprise de la procédure de saisie immobilière portant sur un immeuble construit situé 7bis Chemins des Avinauds 17580 Le Bois plage en Ré, rectifiée par l'ordonnance rendue le 07/10/2021 par Monsieur Philippe JOUANGUY Vice Président du Tribunal Judiciaire de Basse Terre agissant en qualité de Juge Commissaire auprès du Tribunal Judiciaire comme suit :

- « disons que les références du bien immobilier situé 7 bis Chemins des Avinauds 17580 Le Bois Plage en Ré sont les suivantes :

1- Pleine propriété des parcelles cadastrées section C n° 683 (1a) section C n° 713 (2a 19ca) et section C n° 716 (4a 24ca)

2- Moitié indivise d'un passage commun figurant au cadastre section C n°694 (1a 84ca) section C n° 701(40ca) section C n° 749 (66ca).

- des articles R. 322 – 1 et suivants du CPCE

- Requête de dresser l'état descriptif dudit immeuble.

C'est pourquoi,

J'ai Laurence MILLER FRANIATTE, Huissier de Justice Associé membre de la SAS Laurence MILLER FRANIATTE & Antoine NOTTE titulaire d'un office d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, y demeurant 3 rue Alphonse de Saintonge soussignée.

Là étant je me suis rendue 7 bis Chemins des Avinauds 17580 Le Bois Plage en Ré.

Sont présents :

- Monsieur Youri BONNET serrurier
- Monsieur et Madame Maryse et Francis RIGOMMIER, témoins
- Monsieur POUPIN-FRAUDEAU Titouan, Cabinet LABOURELLE qui intervient, afin d'établir les diagnostics d'usage.

Les présentes opérations ont débuté à partir de 9h15

Les parcelles se situent en périphérie de la commune de Le Bois Plage en Ré – Ile de Ré.

L'accès aux parcelles cadastrées section C n° 683/713 et 716 se fait par un passage commun pour moitié indivise cadastré section C n°749,694 et 701 depuis le Chemin des Avinauds.

La parcelle cadastrée section C n° 716 ouvre sur le passage commun sans délimitation matérielle.

Le passage est en terre et graviers enherbé en partie médiane en bon état d'entretien avec de part et d'autre des bandes de terrains enherbés.

Sur sa gauche en limite du chemin des Avinauds, un muret avec parement en fausses pierres encastrant la boîte aux lettres du n° 7 bis et celle du n° 5A ainsi que les 2 compteurs EDF.

A l'arrière du mur deux tampons en béton avec à l'intérieur les compteurs d'eau.

L'accès n'est pas fermé en limite du chemin des Avinauds.

Le passage commun dessert le n° 7Bis objet du présent descriptif et le n° 5A situé à l'extrémité du chemin coté Sud.

Le bien en pleine propriété comprend : une maison d'habitation édifiée sur la parcelle cadastrée section C n° 716 pour la plus grande partie et côté Ouest en partie sur les parcelles cadastrées section C 713 et 683.

La partie avant de la propriété (parcelle cadastrée C n°716) est constitué d'un terrain enherbé délimitée en périphérie par :

- en limite des parcelles 714 et 689 un mur de clôture en parpaings enduits avec faitage tuiles à priori rattaché aux dites parcelles.

- côté parcelles cadastrées 718, 679 et 712, délimitation par une clôture grillagée fixée sur poteaux, les poteaux étant implantés sur le terrain des dites parcelles.

- côté Ouest (parcelles cadastrées section 385/386/389), une clôture grillagée fixée sur des poteaux férocement, lesdits poteaux implantés côté parcelle n° 713, prolongée au Sud par des poteaux en bois. L'ensemble en état d'usage voire usagé partiellement affaissé.

- au Sud en limite des parcelles cadastrées section C 712/679/718, un mur de clôture en parpaings enduits avec faitage tuiles implanté dans le prolongement du nu du pignon de la maison bâtie sur la parcelle cadastrée section C 718.

Le mur est en bon état avec enduit noirci à intervalles réguliers par l'écoulement des eaux de pluie avec des fissures verticales ou micro fissures.

En limite du passage commun, le terrain ne connaît pas de délimitation matérielle.

- dans l'emprise de la maison elle-même, le terrain est délimité par un mur de clôture en parpaings enduits avec faitage tuiles édifié dans le prolongement de la façade Nord avec un retour de mur en limite Ouest : un passage piéton sans portillon permet d'accéder à la maison et au terrain ainsi délimité dans la périphérie de celle-ci.

Il existe entre le mur Ouest et la clôture ouest une bande de terrain actuellement en friche non bâtie d'une largeur évaluée à environ 2 m.

La propriété comprend une maison de plain pied avec sa façade avant orientée à l'Ouest.

Le bâti principal est flanqué de petites dépendances d'aspect vétuste.

Les murs sont élevés en parpaings avec un enduit usagé, fissuration sur les façades.
Sur le bâti principal, une couverture tuiles, faitage tuiles, gouttière et descente d'eaux pluviales en PVC sur la façade avant.

Les menuiseries extérieures sont pour la plupart en PVC double vitrage (pièces de vie).

Les volets sont en bois avec peinture vétuste et écaillée.

Devant la façade principale, un trottoir composé de deux rangs de dalles béton usagées et moussues.

Une terrasse en pavés autobloquants usagés et moussus délimitée par une bordure ciment.

Accès par des dalles en béton lavé recouvertes de végétation.

- accolée au pignon Nord, une dépendance en parpaings avec peinture/ou enduit usagé comprenant des WC indépendants ouvrant sur l'extérieur sans accès intérieur. La couverture est en tôles ciment (voir le diagnostic concernant l'éventualité d'amiante dans la couverture).

- côté Sud, un local chaufferie ouvrant sur le jardin sans accès par l'intérieur.

- côté Est, une autre petite dépendance ouvrant sur le jardin, constitué d'une salle d'eau sans accès par l'intérieur.

Le terrain est à l'abandon dans son ensemble.

Personne ne répondant à mes appels, je fais procéder à l'ouverture de la porte d'accès principal sur façade Ouest par Monsieur Youri BONNET en présence des témoins.

Après ouverture, je procède au descriptif intérieur suivant :

La maison est constituée d'une pièce de vie principale et traversante sur laquelle ouvre de part et d'autre quatre chambres dont deux sont équipées de salle de bains.

PIECE PRINCIPALE :

Sol : carreaux jointés années 50/60 usagés, une reprise en partie médiane (dépose d'une cloison intérieure).

Murs : côté gauche un mur de refend intérieur en parpaings avec toile de verre peinte, la toile de verre est usagée, les plinthes carrelées en grande partie déposée à l'exception du coin cuisine sur façade avant.

Il m'est précisé par le diagnostiqueur que le mur de refend intérieur monte jusqu'en charpente que de ce fait les combles sur la partie pièce de vie principale et chambre côté Sud ne sont pas accessibles la trappe d'accès aux combles se situant dans la chambre arrière.

Plafond : habillage lambris état d'usage avec baguette quart de rond incomplète.

Menuiseries :

- sur la façade avant une fenêtre deux vantaux PVC et une porte fenêtre état identique avec poignée relevable l'ensemble en état d'usage et sans volet.
- sur façade arrière, une fenêtre et une porte fenêtre double vitrage à l'identique et sans volet.

Menuiseries intérieures : quatre portes en bois avec des panneaux de toile de verre, poignées anciennes, le tout état usage voire usagé.

Chauffage : absence de moyen de chauffage fixe.

Équipements :

- sur la façade arrière (côté Est), emplacement d'une probable ancienne cuisine : il reste en place trois cloisonnements en carreaux de plâtre, une évacuation EU non bouchonnée, des canalisations bouchonnées.
- au-dessus des trois cloisonnements en imposte, panneaux stratifiés en crédence usagés.
- sur la façade principale (côté Ouest) un plan stratifié encastrant un évier en résine un bac un égouttoir avec mitigeur, deux plaques électriques sur socle inox Rosières.
- Au-dessus, une crédence stratifiée.
- dessous caissons stratifiés avec portes et tiroirs.
- un caisson range bouteilles, le tout usagé.

Appareillage électrique : filerie électrique passée sous goulotte et en applique ainsi que l'appareillage interrupteurs et prise de terre.

Un tableau électrique en tête de cloison intérieure sans coffrage.

- deux points lumineux en plafond.

Grilles d'aération statiques en façade.

1^{ère} CHAMBRE A DROITE EN ENTRANT :

Elle ouvre en façade par une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage en état d'usage, volets bois pleins avec peinture et tringlerie complète état d'usage, peinture usagée sur la face

extérieure.

Sol : carrelage jointé 20 cm/20 cm de couleur crème état d'usage.

Murs :

- deux cloisonnements intérieurs séparatifs avec la pièce de vie et la chambre à suivre en briques avec une toile de verre peinte état d'usage plinthe carrelée en pied intacte.
- façade en parpaings et mur de refend intérieur en parpaings : plinthe carrelée et toile de verre état identique.

Plafond : habillage lambris avec présomption d'infiltration côté façade : taches sur toute la longueur de la pièce.

Menuiseries : une porte ancienne avec poignée cassée et une porte type isoplane avec peinture, béquille et blocage, ensemble usagé.

Chauffage : absence de moyen de chauffage fixe.

Appareillage électrique : en applique, interrupteurs, prise de terre et goulotte électrique, un point lumineux.

Grilles d'aération statiques en façade.

SALLE DE BAINS CONTIGUE :

Elle est comprise dans une extension de l'habitation principale.

Une fenêtre PVC un vantail ouvrant à la française avec double vitrage et poignée en bon état sans volet.

Sol : carrelage jointé état d'usage avec des remontées d'humidité dans les joints (carrelage différent des deux pièces précédentes).

En sortie de carrelage deux canalisations en cuivre en saillie.

Murs : ensemble des murs en parpaings, pour partie faïence jointée peinte état d'usage, au-dessus peinture passée directement sur les murs, usagée avec des efflorescences.

Plafond : habillage lambris et poutre peinte en bon état.

Menuiseries intérieures : porte type isoplane ouvrant sur la chambre avec peinture sale et usagée.

Équipements :

- un lavabo sur colonne équipé d'un mitigeur et d'une bonde l'ensemble état d'usage.
- une cabine de douche socle en élévation avec habillage par du carrelage peint, receveur encastré équipé d'un mitigeur avec douchette, l'ensemble est usagé.
- armature aluminium deux panneaux fixes et deux ouvrants vitrés ensemble usagé.
- WC faïence avec chasse d'eau plastique vide réserves sur l'écoulement de l'eau étant coupée.

Chauffage : absence de moyen de chauffage fixe.

Appareillage électrique : un tube et un globe sous applique, filerie sous goulotte.

2^{ème} CHAMBRE ATTENANTE :

La configuration de la pièce est la même. Elle ouvre sur la façade Est par une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage en bon état, volets bois avec arrêts et tringlerie, peinture usagée.

Sol : chape ciment brute.

Murs :

- soit parpaings, soit mur de refend intérieur séparatif avec la salle de bains, celle-ci se trouvant dans la continuité de la précédente, soit cloisons intérieures briques, le tout avec plinthe peinte et toile de verre en pied usagée – deux grilles d'aération statiques.

Plafond : lambris avec une peinture non couvrante en état d'usage.

Menuiseries :

- une porte ancienne avec toile de verre et peinture état d'usage poignée ancienne.
- une porte type isoplane ouvrant sur la salle de bains attenante, peinture usagée.

Chauffage : absence de moyen chauffage fixe.

Appareillage électrique : en applique tant pour les goulottes que les interrupteurs et prise de terre.

SALLE DE BAINS CONTIGUE :

Elle se situe dans la même dépendance accolée au bâti principal.

Une fenêtre basculante un vantail PVC double vitrage avec fermeture par loquet sans volet et en bon état.

Sol : carrelage jointé identique à celui de la salle de bains précédente.

Murs : faïence murale jointée en état d'usage, au-dessus toile de verre peinte usagée avec des traces d'infiltrations (présomption d'infiltration en bas de pente de toiture).

Plafond : lambris bois avec une dégradation en bas de pente en angle gauche : bois pourri et taché, panne bois avec peinture en état.

Menuiseries intérieures : porte type isoplane peinture usagée avec traces de moisissures béquille avec blocage.

Équipements :

Identique à celui de la salle de bains précédente : un lavabo sur colonne avec mitigeur, une cabine de douche avec receveur encastré, des WC en faïence avec chasse d'eau plastique.

Réserves générales sur l'eau et l'électricité, celles-ci étant coupées.

La pièce est démunie de chauffage fixe.

Appareillage électrique : un tube et un globe en applique.

3^{ème} CHAMBRE A GAUCHE :

La configuration de la pièce est la même que les précédentes.

Elle n'est cependant pas attenante à une salle de bains.

Une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage avec poignée en bon état, volets bois pleins avec tringlerie complète, peinture extérieure usagée écaillée.

Sol : dito pièce principale, carrelage type granito usagé.

Murs :

- soit murs extérieurs, soit un mur de refend intérieur, soit une cloison intérieure briques, le tout revêtu d'une plinthe carrelée en pied et de toile de verre peinte usagée et tachée.
- grille d'aération statique en façade.

Plafond : habillage lambris avec peinture marquée par des traces d'humidité, une trappe d'accès aux combles.

Menuiseries : une porte ancienne en bois avec toile de verre et peinture usagée poignée ancienne et usagée.

Chauffage : absence de moyen de chauffage fixe.

Appareillage électrique : dito pièce précédente, un point lumineux en plafond.

4^{ème} CHAMBRE A GAUCHE EN ENTRANT :

La configuration de la pièce est la même. Elle ouvre comme les trois chambres précédentes directement sur la pièce de vie.

Une fenêtre PVC double vitrage avec poignée et une grille d'entrée d'air, ouvrant sur la façade Ouest en bon état équipée de volets bois pleins avec tringlerie, peinture extérieure usagée et écaillée.

Sol : dito chambres précédentes.

Murs : un mur de refend intérieur/murs périphériques en parpaings, cloisonnement intérieur en briques, le tout revêtu soit de toile de verre, soit de lambris bois avec plinthe en pied : ensemble usagé.

Plafond : présomption d'infiltrations sur le lambris peint : lames partiellement tuilées avec des écailllements.

Menuiseries : porte ancienne en bois avec toile de verre et peinture usagée poignée ancienne.

Équipement : un lavabo sur colonne en faïence avec mélangeur vétuste.

Chauffage : absence de moyen chauffage fixe.

Appareillage électrique : dito pièces précédentes.

DEPENDANCE COTE SUD :

Un petit local chaufferie ouvrant sur le jardin par un volet bois peinture passée usagée fermeture par un verrou oxydé.

Sol : carrelage jointé état d'usage.

Murs :

- briques ou parpaings avec enduit ciment, partie peinture écaillée.
- cassure du parement briques sur la partie arrière côté chauffe-eau.

Plafond : charpente bois brut, un départ de souche de cheminée, celle-ci accolée au pignon Sud de la maison.

Équipement :

- un chauffe-eau sur trépied Fleck en mauvais état avec traces de coulées situé à l'avant du local.
- un second chauffe-eau Fleck sur trépied situé dans la partie gauche.

Appareillage électrique : un tableau électrique sans coffre, une prise de terre sous boîtier étanche et un point lumineux.

Dépendance avec couverture tuiles.

DEPENDANCE COTE NORD :

Le local comprend des WC ouvrants directement sur le jardin sans accès par l'intérieur : volets/porte en bois avec peinture usagée.

Sol : carrelage jointé usagé.

Murs : faïence murale et peinture usagée, absence général d'isolation ou de doublage, fissures sur les murs, notamment dans les angles rentrants arrières.

Plafond : absence d'isolation, tôles ondulées en ciment. Élévation en briques visible en tête de cloisonnement.

Menuiseries : volet sur l'extérieur et une fenêtre basculante vitrage cathédrale ancienne et usagée.

Équipement : WC en faïence avec chasse d'eau plastique l'ensemble sale et vide réserves sur le fonctionnement.

Appareillage électrique : deux coupe-circuits, une prise de terre et un interrupteur sous boîtier étanche filerie sous goulottes.

- accolé à la façade des WC un lavoir double bac avec deux robinets de puisage.

DEPENDANCE COTE EST :

Il s'agit d'une salle d'eau indépendante sans ouverture sur l'intérieur.

Accès par une porte de bois avec peinture usagée.

Une fenêtre ouvrant sur la façade avec simple vitrage, menuiserie bois l'ensemble usagé.

Une petite fenêtre basculante ouvrant sur les WC précédents.

Sol : carrelage joints 5 x 5 cm ancien et usagé.

Murs : absence de tout doublage, murs pleins parpaings ou briques avec peinture usagée, efflorescences, une partie avec plinthe carrelée en pied.

Plafond : panneaux type contreplaqué cintrés et écaillés.

Équipements :

- un lavabo sur colonne en faïence piétement surélevé par une brique posée au sol avec mitigeur à priori fuyard, faïence murale au-dessus.

- un receveur de douche avec siphon de sol type receveur à l'italienne délimité par une cloison à priori en parpaings peinte et un relevé carrelé, mitigeur avec douche et flexible ensemble usagé, faïence murale au-dessus.

Un chauffe-eau Fleck 30 l.

Appareillage électrique : sous boîtier étanche.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

La maison est vide de toute occupation.

A l'issue de mes opérations, les portes sont refermées et verrouillées, les volets laissés dans l'état trouvé à mon arrivée.

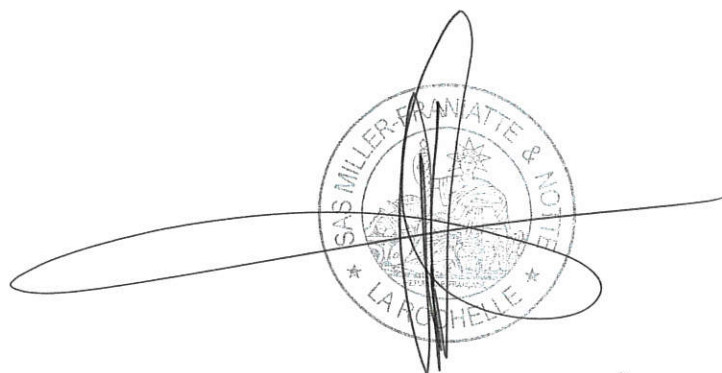
Je me suis retirée aux environs de 11h15.

De tout quoi j'ai dressé le présent procès verbal de description.

Est annexée au présent procès verbal de constat la copie de l'extrait de plan cadastral.

Pour une meilleure appréciation de mes constatations, j'ai pris différents clichés photographiques qui seront annexés au présent procès-verbal après avoir été certifiés et revêtus du sceau de l'Etude, le tout pour servir et valoir ce que de droit.

Droit Art. A4-9.f	219,16
Déplacement A.444.48	7,67
Vacation	148,8
Total HT	375,63
TVA Art.20	75,13
Total TTC	450,76



Laurence MILLER FRANIATTE

Huissier de justice Associée

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
LE BOIS PLAGE EN RE

Section : C
Feuille : 000 C 02

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 01/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

7 bis ch. Avinauds
17580 LE BOIS

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
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

