

**SCP MILLER-FRANIATTE -  
COUDERT - NOTTE**

*Huissiers de Justice Associés*

3 rue Alphonse de Saintonge  
17041 LA ROCHELLE CEDEX 01  
Tél : 05.46.41.00.87 - Fax : 05.46.50.60.47  
huissier-mcs@orange.fr

1801483

SECOND ORIGINAL

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

L'an deux mille dix huit, et le SIX SEPTEMBRE

A la requête de *La Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle Aquitaine et du Département de la Gironde- service des Domaines - Pôle Patrimoine Privé*, situé 24 rue François de Sourdis, BP 908, 33060 Bordeaux, agissant poursuites et diligences du Directeur Régional de Finances Publiques de Nouvelle Aquitaine et du Département de la Gironde, domicilié es qualité à l'adresse sus visée.

Ayant pour avocat la SELARL d'Avocats RACINE représentée par Maître François Xavier MAYOL Avocat au Barreau de Nantes 33 rue Lamoricière, BP 98849, 44188 Nantes cedex 4

Et pour avocat postulant la SCP ROUGIER-VIENNOIS -FERNANDES représentée par Maître Sylvie FERNANDES, Avocat au Barreau de La Rochelle - Rochefort, 46 rue Chaudrier BP 1007, 17087 La Rochelle Cedex, lequel se constitue sur la présente et ses suites.

Agissant en vertu :

- d'une ordonnance aux fins de vente d'immeubles d'une succession vacante rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de La Rochelle le 25 avril 2018 sur requête à lui présentée le 23 avril 2018, ordonnant qu'il soit procédé à requête de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle Aquitaine et du Département de la Gironde - Service des Domaines - Pôle Patrimoine Privé, en sa qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur Joël TONIN né le 14 janvier 1966 à Mont de Marsan, décédé le 11 novembre 2013 à Chatellaillon Plage, à la vente en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de La Rochelle des immeubles ayant appartenu à Monsieur Joël TONIN et dépendant de la succession vacante situés sur les communes de Chatellaillon Plage et d'Aytré.

- de l'article R322-2 du C P CE

*J'ai, Laurence MILLER FRANIATTE membre de la SCP Laurence MILLER-FRANIATTE, Jean François COUDERT, Antoine NOTTE, Huissiers de Justice associés à la résidence de LA ROCHELLE, y demeurant 3 rue Alphonse de Saintonge (tel 05 46 41 00 87), soussignée.*



Munie de ladite ordonnance exécutoire sur minute, me suis rendue commune de Chatelaillon Plage 17430, 14 route de Port-Punay afin de procéder au descriptif du bien suivant :

**- 1er Lot de la Vente :**

Sur la commune de Chatelaillon Plage (17430) 14 route de Port-Punay, dans un ensemble immobilier édifié sur les parcelles cadastrées section AK n° 812- n° 887 et n° 888 soumis à l'état descriptif de division-règlement de copropriété en date du 28 mai 2008, publié au service de publicité foncière de La Rochelle 1er bureau le 27 juin 2008 vol. 2008 P5091, le lot n° 3 constitué d'une maison en cours de construction (travaux non achevés)

La maison se situe dans le quartier dit du vieux Chatelaillon proche du quartier des Boucholeurs dans une résidence de 2 bâtiments de type "copropriété horizontale".

La maison se situe à gauche du bâtiment arrière.

Accès en enrobé avec une aire de circulation comprenant des emplacements de stationnement entre les deux bâtiments.

La maison est mitoyenne sur le pignon droit et comprend un étage.

Les façades sont enduites. Sur façade avant fenêtres avec volets bois laissé brut.

Couverture en tuiles plates moussues mais sans désordre apparent ce jour. Une gouttière et une descente d'eaux pluviales en zinc, une antenne râteau et une parabole.

Les clefs m'ayant été remises par la requérante es-qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur Joël Tonin, je tente vainement d'ouvrir la porte équipée d'une serrure Swift et d'un barillet. La porte reste bloquée. Sur la fenêtre droite rez de chaussée, un volet est forcé et entrouvert : à l'arrière du volet le double vitrage est cassé. La porte de garage paraît visiblement forcée.

Je surseois en conséquence au présent descriptif dans l'attente de l'assistance d'un serrurier.

L'an deux mille dix huit, **et le QUATORZE SEPTEMBRE**

Je me suis de nouveau rendue à Chatelaillon Plage 14 Route de Port Punay assistée de Monsieur Youri Bonnet, Serrurier qui procède préalablement au présent descriptif à l'ouverture de la porte bloquée.

Je pénètre ensuite dans la maison. Elle est vide de toute occupation. Monsieur Bonnet consolide le volet fracturé afin de sécuriser la maison.

La maison comprend une partie rez de chaussée desservant un séjour avec un espace cuisine non aménagé, une pièce ouverte sur une salle d'eau séparée de la pièce de vie par une porte coulissante, une pièce aménagée dans le garage et précédemment utilisée comme cabinet professionnel.

On accède également à cette pièce à gauche de l'entrée par un couloir avec WC.



On accède à l'étage par un escalier en bois dans une partie mezzanine en sous pente surplombant la pièce de vie, puis un couloir avec dégagement précédemment utilisé comme bureau en enfilade et une chambre parentale en sous pente avec une salle de bains.

La maison présente des dégradations telles que infiltrations avec effondrement des doublages placo en plafond de l'entrée (laine de verre pendante) traces de moisissure sur les placo, dégradation sur une fenêtre rez de chaussée avec double vitrage cassé et le volet forcé, porte de garage forcée, des traces de moisissure et d'infiltration sur la retombée de mur placo au dessus d'une poutre IPN en rez de chaussée, traces de dégâts des eaux...

L'eau et l'électricité sont coupées, les réserves les plus expresses sont formulées sur le bon fonctionnement de ces installations et réseaux.

### **REZ DE CHAUSSEE :**

#### **ENTREE :**

Porte d'entrée équipée d'un double système d'ouverture swift et barillet.

**SOL :** carreaux jointés couleur grise de section carrée prolongés dans la pièce de vie, réserves sur l'état le sol étant recouvert de plaques de placo et de débris de plâtre tombés du plafond.

**MURS :** plinthe carrelée assortie, doublage placo avec peinture blanche, traces d'humidité et de moisissure prolongées dans l'entrée de la pièce de vie et dans le couloir droit.

**PLAFOND :** plancher haut en bois apparent, dégradation du doublage placo, rayage visible et laine de verre pendante, filerie électrique pendante en attente.

**MENUISERIE :** une fenêtre PVC double vitrage (cassé sur vantail droit), volets bois fracturés. Un bloc porte avec béquille ouvrant sur les WC, un autre ouvrant sur un placard sous escalier communiquant avec la partie cuisine.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE :** interrupteurs en place et filerie volante.

#### **PIECE DE VIE :**

Une baie coulissante aluminium double vitrage deux vantaux en bon état, volet roulant électrique en position basse lors des constatations, réserves sur son fonctionnement coffre de volet roulant en place sans grille d'aération.

**SOL :** dito entrée

**MURS :** plinthe carrelée assortie, doublage placo avec peinture blanche en partie recouverte de traces d'infiltration et de moisissure coté entrée, autre partie peinture défraîchie et tachée

**PLAFOND :** sous face mezzanine bois en état sauf dégradation du doublage placo recouvrant la partie entrée.

Les deux sous pentes sont recouvertes de placo avec un badigeon de peinture non couvrant.

**MENUISERIE :** deux portes coulissantes et deux panneaux fixes séparatifs avec la pièce droite : porte en bois avec panneaux plexi opaque fonctionnant sur un rail haut non maintenu en pied avec fonctionnement aléatoire.

Pas de moyen de chauffage visible.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE :** interrupteurs et prises terre, un interrupteur volet roulant, une prise télé, un thermostat Hager, des plots avec fil à nu en plusieurs endroits. Des spots sont encastrés dans le carrelage au sol en délimitation de l'entrée.



### COIN CUISINE :

La cuisine est ouverte sans délimitation matérielle par rapport à la pièce de vie.

Sur façade avant une fenêtre PVC double vitrage avec une grille d'aération en bon état apparent sale, volets bois brut avec tringlerie en place en état apparent.

**SOL** : dito pièce de vie

**MURS** : plinthe carrelée assortie, doublage peinture blanche défraîchie grisée

**PLAFOND** : sous face plancher mezzanine en bois avec poutre apparente, l'escalier passe également en apparent et sans garde corps en délimitation du coin cuisine ainsi que le placard sous escalier.

La cuisine ne présente aucun aménagement, des évacuations et des arrivées d'eau sont en attente en sortie de placo.

Pas de moyen de chauffage apparent.

Une VMC avec un interrupteur, réserves sur le fonctionnement.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE** : interrupteurs et prise terre

### PIECE OUVRANT SUR SALLE DE BAINS :

Une baie coulissante aluminium double vitrage deux vantaux, fonctionnement des blocages aléatoire, volet roulant électrique fermé lors du descriptif, réserve sur le fonctionnement, coffre de volet PVC.

**SOL** : dito pièce principale avec traces incrustées d'eau et de rouille

**MURS** : plinthe carrelée assortie, placo avec peinture défraîchie et présentant de nombreuses traces de moisissure.

**PLAFOND** : placo peinture blanche encastrant des spots, un plot avec fil et domino, une découpe de placo laissant apparaître le planche haut oxydé.

**MENUISERIES** : porte coulissante ouvrant sur la pièce de vie voire constatations précédentes- une porte coulissante sur rail haut fonctionnement aléatoire et porte trop courte en séparation de la salle d'eau.

Pas de moyen de chauffage apparent.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE** : interrupteurs, prises terre, certains enjoliveurs manquants, une prise télé, une prise RJ45, certains plots sans cache avec fil et domino

La pièce est équipée d'un poêle non raccordé.

### SALLE D'EAU :

**SOL** : dito pièce précédente

**MURS** : plinthe carrelée et placo peinture blanche dans l'entrée : moisissure. Pour le reste faïence jointée sur toute la hauteur.

**PLAFOND** : dégradation avec plaques de placo tombées à terre, rayage et laine de verre apparent, filerie pendante.

**MENUISERIES** : dito constatations précédentes, porte coulissante fonctionnement aléatoire et non adaptée



## **EQUIPEMENT SANITAIRE :**

- un receveur à l'italienne (revêtement type galets jointés) les alimentations sont en attente, absence de robinetterie
- un meuble suspendu stratifié deux tiroirs avec un plan vasque en faïence équipé d'un mitigeur, réserves sur l'état de l'ensemble (bon état apparent) compte tenu de l'encombrement. Au dessus un miroir

Pas de moyen de chauffage apparent.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE :** une VMC, un interrupteur cassé, une prise terre,

### **PIECE COTE N° 12 :**

Cette pièce est aménagée dans le garage, précédemment à usage professionnel. Elle est traversante et présente un décaissement par rapport au niveau de sol fini de la maison.

Sur façade arrière, une baie aluminium double vitrage trois vantaux coulissants, le verrouillage du vantail droit est défectueux, réserves sur l'état et le fonctionnement des vantaux.

Coté rue une porte de garage basculante actuellement bloquée et faussée (impossibilité d'ouverture ce jour)

**SOL :** béton peint

**MURS :** plinthe peinte et placo avec peinture blanche défraîchie et sale, raccords de placo non terminés coté porte basculante avec une évacuation d'eaux usées non encastrée et laine de verre visible. Le mur façade avant autour de la porte garage est crépi et sans doublage.

**PLAFOND :** placo badigeon de peinture blanche encastrant des spots sur toute la longueur de la pièce, nombreux percements en cueillie du mur séparatif avec la maison et traces de moisissure

**MENUISERIE :** une porte avec habillage, l'ensemble brut sans poignée, dormant avec imprégnation de moisissure réserves sur le fonctionnement de la porte celle-ci étant bloquée par un panneau placo posé au sol.

Pas de moyen de chauffage visible.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE :** un interrupteur une prise terre sous boîtier étanche, plot sans filerie apparente, spot encastré en plafond.

### **WC :**

Il se situe dans le couloir desservant le garage, à droite de l'entrée.

**SOL :** dito entrée et pièce de vie

**MURS :** dégradation généralisée du placo, traces d'infiltration et de moisissure

**PLAFOND :** dégradation généralisé du placo tombé au sol, laine de verre et filerie pendantes

**MENUISERIES :** bloc porte avec béquille, gonflé par l'humidité peinture avec traces de moisissure

**EQUIPEMENT :** une cuvette WC recouverte de débris de placo, référence Hall marque Roca avec chasse d'eau, abattant et couvercle, réserves sur le fonctionnement.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE :** un interrupteur et filerie pendante.



### ACCES ETAGE :

Escalier bois avec contres marches : débris de plâtre et bois noirci, absence de garde corps en bois.

Placo avec badigeon de peinture blanche de part et d'autre : moisissures et taches, un point lumineux en applique.

### ETAGE :

Il comprend une pièce ouverte sur la gauche en sous pente ainsi que des WC sur le palier et une suite parentale sur la droite.

### PIECE OUVERTE :

**SOL** : plancher bois brut délimité par un garde corps.

**MURS** : doublage avec badigeon de peinture blanche, absence de plinthe en pied, peinture non couvrante.

**MENUISERIE** : un châssis fixe PVC double vitrage en bon état donnant sur la terrasse

**PLAFOND** : les deux sous pentes avec doublage placo peinture blanche : badigeon de peinture non couvrant avec des reprises de bandes, encastrant des spots, poutre apparente en faitage.

Absence de moyen de chauffage visible.

**INSTALLATION ELECTRIQUE** : la plupart des appareillages (prises terre) sans enjoliveur

### WC :

**SOL** : dito pièce précédente

**MURS** : placo non peint hydrofuge coté gauche avec traces de moisissure

**PLAFOND** : placo brut avec des réservations pour spots, filerie en attente

**MENUISERIES** : bloc porte industriel pré peint sans poignée

### **EQUIPEMENT :**

-un ballon d'eau chaude Pacific Thermor contenance 300 l

- une arrivée d'eau en sortie de placo

- une évacuation pour machine à laver

- une cuvette WC vide avec chasse d'eau, le tout faïence blanche, pas de finition au passage de l'évacuation eaux vannes.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE** : un point lumineux en applique, une borne de six prises terre en applique du placo.

### SUITE PARENTALE :

Deux baies coulissantes, double vitrage en aluminium en bon état apparent et en état de fonctionnement, volets roulants électriques fermés sur pratiquement toute la hauteur, réserves sur le bon fonctionnement.





Une fenêtre PVC double vitrage deux vantaux ouvrants à la française, une grille d'aération, volet roulant électrique fermé au premier tiers, réserves sur le fonctionnement, coffre PVC, l'enjoliveur d'interrupteur est manquant.

**SOL** : partie avant plancher bois, partie chambre salle de bains carrelage jointé imitation bois (pièce traversante)

**MURS** : partie avant plinthe non posée, placo avec peinture blanche dégradée : moisissures sur le doublage du mur extérieur et des WC. Partie chambre salle de bains avec plinthe carrelée et placo avec peinture blanche pour la chambre en état grisée. Partie salle de bains avec faïence murale deux tons et listel

**PLAFOND** : sous pente avec placo peinture blanche en état, plusieurs percements repris sans finition coté chambre, une trappe de visite et une bouche probablement de VMC incomplète dans la salle de bains.

**MENUISERIE** : accès par un bloc porte rainuré équipé d'une serrure swift avec barillet (incomplet)

Absence de moyen de chauffage visible.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE** : prises terre interrupteurs, une prise RJ45 et une prise télé visibles, un thermostat Delta Dore et points lumineux en plafond.

La partie salle de bains comprend une fenêtre sur façade avant PVC double vitrage ouvrant à la française avec une grille d'aération en bon état avec trace de soch, une paire de volets bois brut avec tringlerie complète.

**SOL** : carrelage jointé imitation bois

**MURS** : faïence jointée deux tons et listel, une partie en placo avec peinture blanche en état

**PLAFOND** : coffrage en retombée de plafond avec peinture blanche en état, trappe d'accès et une bouche incomplète.

**MENUISERIE** : sans objet, la salle de bains étant ouverte sur la chambre

**EQUIPEMENT** :

- un meuble comprenant un plan deux vasques type résine avec mitigeurs, dessous deux tiroirs coulissants caisson stratifié
- deux miroirs au dessus des vasques avec éclairage en applique
- une baignoire acrylique équipée de buses, un mitigeur et une douchette, habillage de baignoire PVC

Absence de chauffage visible ou de sèche serviette.

**APPAREILLAGE ELECTRIQUE** : un point lumineux en plafond, une prise terre

### **TERRASSE 1ER ETAGE :**

Elle est inaccessible compte tenu des volets baissés. Depuis la coursive du 1er étage, j'observe par un châssis PVC double vitrage fixe donnant sur la terrasse que les lames de terrasse sont détériorées, les solives sur plots partiellement découvertes. Elle est délimitée par un garde corps sur l'avant, les murs sont enduits.

### **EXTERIEURS :**

Sur façade arrière, une terrasse en lames (matériaux composite) en partie envahie par la végétation. La terrasse encadre une piscine en béton non sécurisée et non achevée, remplie d'une eau saumâtre. Le local technique piscine (encastré et recouvert d'une trappe) est vide.



La partie arrière du terrain est clos par des murs parpaings enduits.

La façade arrière est enduite avec des traces d'écoulements sous la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, la gouttière et la descente d'eaux pluviales sont en zinc. Une prise terre sous boîtier étanche visible ainsi que deux points lumineux au dessus des baies. Les enduits sur les seuils maçonnés de baies se fractionnent, micro fissures au niveau des deux baies de la pièce de vie.

Devant la baie trois vantaux du garage, la terrasse n'est pas achevée et des gaines d'alimentation sont visibles.

La maison est inachevée et présente des dégradations. Elle est encombrée de mobilier et d'affaires personnelles divers.

Mes opérations se sont déroulées de 9 heures à 11 heures.

Pour une meilleure appréciation de mes constatations, j'ai pris différents clichés photographiques sur support CD qui sera annexé au présent procès-verbal descriptif. De tout quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

coût - frais déplacement (art.A.444-48) 7.67- droit (art.444-24 n° 106) 220.94 + vac complémentaire (art.444-29) 150.00 = 303.61 + tva (art.20) 75.72 + taxe 14.89 = 469.22 total ttc €

*Laurence Miller Franiatte*

*Huissier de Justice associé*

