

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE SEPT FEVRIER

A LA REQUETE DE :

La **SELARL HUMEAU**, représentée par **Maître Thomas HUMEAU**, dont le siège social est Mandataire judiciaire BP 90256, 69 cours National 17105 SAINTES cédex, agissant en qualité de liquidateur de la société SAS MPME, immatriculée au RCS de SAINTES identifiée sous le numéro SIREN 818 002 693, dont le siège social était sis 83 rue Saint-Eutrope, 17100 SAINTES, par jugement du Tribunal Judiciaire de SAINTES du 16 septembre 2021

Pour qui domicile est élu au cabinet de : **Maître Pierre BOISSEAU**, avocat au barreau de SAINTES, demeurant SAINTES (17100) 87 avenue Gambetta, membre de la SCP inter-barreaux ROUDET - BOISSEAU - LEROY- DEVAINE- BOURDEAU – MOLLE, dont le siège est à SAINTES (17100) 87 avenue Gambetta, Avocat constitué

Je, Brigitte VUILLEMIN, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL ACTIO 17, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence de JONZAC (Charente-Maritime), y demeurant, 5 Rue des Guits, soussignée,

EN VERTU :

- 1) D'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de SAINTES le 16 mars 2023, signifié à partie le 23 mars 2023, et désormais définitif.
- 2) Des dispositions du Livre III du Code des procédures civiles d'exécution,

Me suis rendue ce jour à CLERAC (17270) lieudit Albret, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartenant à **Monsieur BENOIT BORENCHAU**, domicilié à **CLERAC (17270) lieudit Albret**. **Monsieur BENOIT BORENCHAU** ont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation à défaut par le susnommé, de satisfaire au commandement qui lui a été signifié.

Les locaux consistent en une maison d'habitation avec étage dont la construction a débuté en 2019, avec quatre garages attenants, l'ensemble situé sur un terrain cadastré section ZM 120 et 122. La parcelle ZM 124 consiste en une petite bande de terre.

En présence de **Monsieur BENOIT BORENCHAU** de la personne d'EAU 17, chargée de vérifier l'assainissement et de la société Charente Expertises, chargée d'établir les diagnostics immobiliers,

J'ai procédé à la description ainsi qu'il suit :

Entrée :

Ainsi que cela a été indiqué, c'est une maison dont la construction a débuté en 2019. ~~XXXXXXXXXX~~ déclare que le permis de construire est de 2019 et **qu'il n'y a pas de déclaration d'achèvement des travaux, la maison n'étant pas terminée.**

L'entrée est située côté Ouest qui, actuellement, est une ouverture obturée par des panneaux de type OSB, la porte n'étant pas posée.

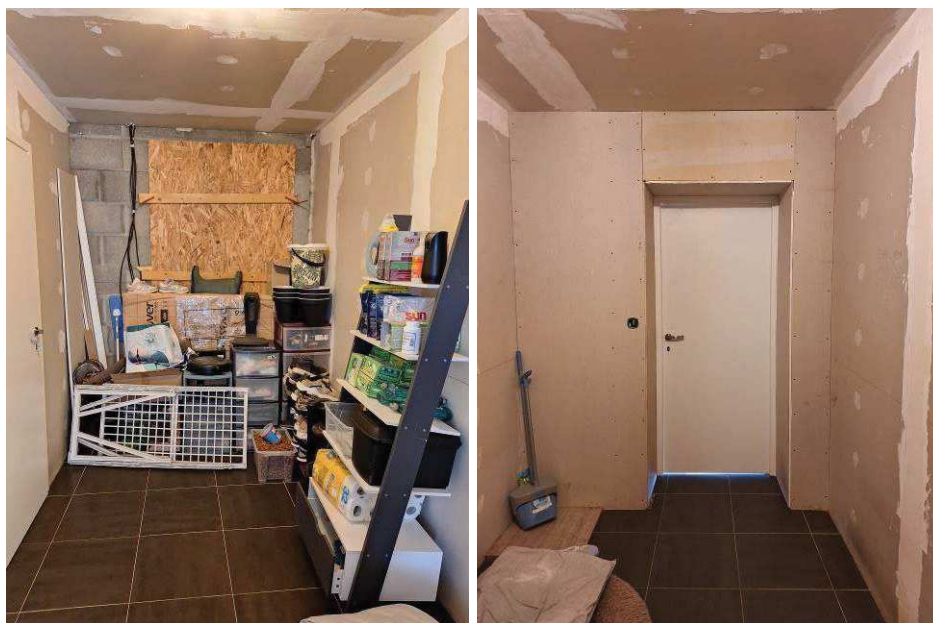
Elle donne dans un hall d'entrée.

Hall d'entrée :

Sol : un carrelage de 40 cms de côté de couleur noire, en parfait état.

Murs : placoplâtre pour partie jointé, non peint.

Plafond : placoplâtre pour partie jointé, non peint.



Dans le hall d'entrée, sur le côté Sud, une porte type placage bois donne accès au vaste garage (4 ouvertures).

Garage :

Sol : chape de béton lissé.

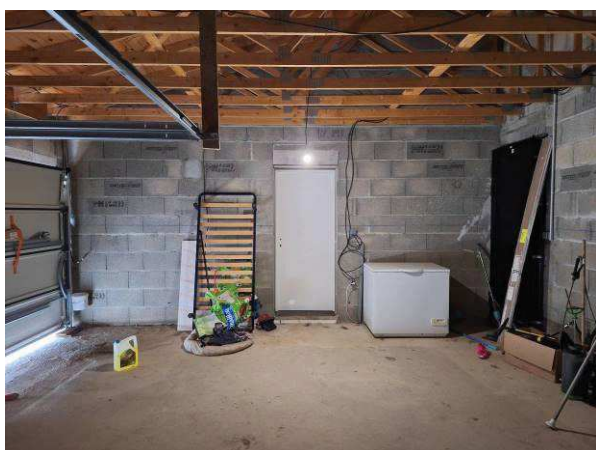
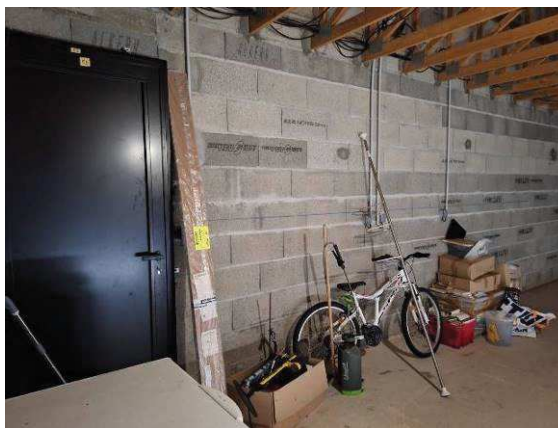
Murs : parpaings jointés.

Plafond : charpente bois type fermettes avec un liteauage bois, le tout en parfait état, couvert de tuiles canal.

Les 4 garages sont fermés par des portes coulissantes qui donnent côté Ouest.

Ce sont des portes métalliques galvanisées, chacune à 4 sections. Les deux portes centrales comportent des rails et les deux sur les côtés ne sont pas encore équipées de rail. Les branchements électriques ne sont pas finalisés.

Présence de passage de câble au plafond, mais les points lumineux ne sont pas installés, à l'exception d'une ampoule.



Il y a une porte en aluminium de couleur noire qui donne côté Est sur la terrasse qui sera décrite ultérieurement.

Dans la maison, Côté Ouest, une baie coulissante, deux vantaux, encadrement aluminium noir, double vitrage, permet d'accéder depuis l'extérieur à une arrière-cuisine.

Arrière-cuisine :

Sol : carrelage de 40 cms de côté de couleur anthracite en parfait état, à motifs géométriques, en parfait état.

Murs : placoplâtre jointé peint en blanc.

Plafond : placoplâtre jointé peint en blanc. Présence de spots encastrés. présence d'une trappe

Sur le côté gauche en entrant, adossé au mur Ouest, un tableau électrique, et les goulottes.

Sur le côté Nord, une cuisine équipée, avec des meubles en mélaminé blanc et façade d'aspect laqué gris ou blanc selon les meubles.

Sur le plan de travail en mélaminé avec revêtement blanc, une plaque à quatre feux gaz.

A l'aplomb de la plaque, une hotte.

Est encastré également un évier en inox à un bac avec espace dépose. Le tout est en bon état.

Présence d'une crédence motif mosaïque noir et gris.

Sur le côté droit en entrant, un panneau rayonnant de marque APPLIMO, fixé sur le mur Sud.

Là encore, l'installation électrique n'est pas terminée. Une partie des câblages est visible; les extrémités sont à nu.





Dans cette pièce, sur le côté Nord, une porte bois, peinte en blanc, avec des vitrages opaques, donne sur un rangement où il y a le chauffe-eau.

Rangement (E.C.S.) :

Sol : carrelage de 40 cms de côté de couleur anthracite noir, en parfait état.

Murs : placoplâtre jointé non peint, sur 3 côtés. Le mur Est séparatif avec le séjour/cuisine est en parpaing jointé à nu.

Plafond : placoplâtre jointé non peint.

Fixé sur le mur Est, un chauffe-eau de 150 litres de contenance ; fixées sur le mur Nord, les arrivées d'eau.

Un point lumineux fixé sur la cloison Ouest.



Tant l'arrière-cuisine que l'entrée permettent d'accéder à un vaste séjour/cuisine qui sur le côté Ouest présente une porte qui donne accès à une chambre inachevée.

Chambre avec salle d'eau :

Sol : carrelage de 40 centimètres de côté de couleur anthracite en parfait état.

Plinthes : en carrelage de couleur anthracite ; elles sont en parfait état.

Murs : doublés de placoplâtre pour partie jointé, mais non peint. Présence d'infiltrations d'humidité au bas de plusieurs murs.

Plafond : placoplâtre en grande partie non jointé.

Une porte en aluminium noir donne côté Ouest à l'extérieur.

Dans le plafond sont encastrés trois spots en état de marche.

Côté Nord, une baie coulissante à deux vantaux, encadrement aluminium noir et double vitrage en parfait état.

Là encore, l'installation électrique n'est pas terminée.





En entrant dans cette chambre, sur le côté Nord, une salle d'eau est délimitée par des cloisons constituées de placoplâtre. On y accède par une porte type isoplane peinte en blanc.

Salle d'eau :

Sol : carrelage de 40 centimètres de côté, de couleur anthracite, en parfait état.

Murs : doublés pour partie de faïences carrées de 10 centimètres, pour une partie de couleur gris anthracite, et une autre partie de couleur blanc cassé.

Au-dessus, jusqu'au plafond, placoplâtre peint en blanc, en parfait état.

Plafond : placoplâtre peint en blanc, en parfait état.

Six spots sont encastrés dans le plafond.

En entrant à droite, adossée au mur Est, une cuvette en grès émaillé blanc, réservoir d'eau, chasse d'eau double débit.

A la suite, fixé sur le mur Est, un lavabo de forme rectangulaire en matériau de synthèse, posé sur un meuble en mélaminé à deux portes.

A l'arrière, la crédence est en faïences de 10 centimètres de côté à divers motifs.

Sur le côté Ouest est fixé au mur un radiateur sèche-serviettes.

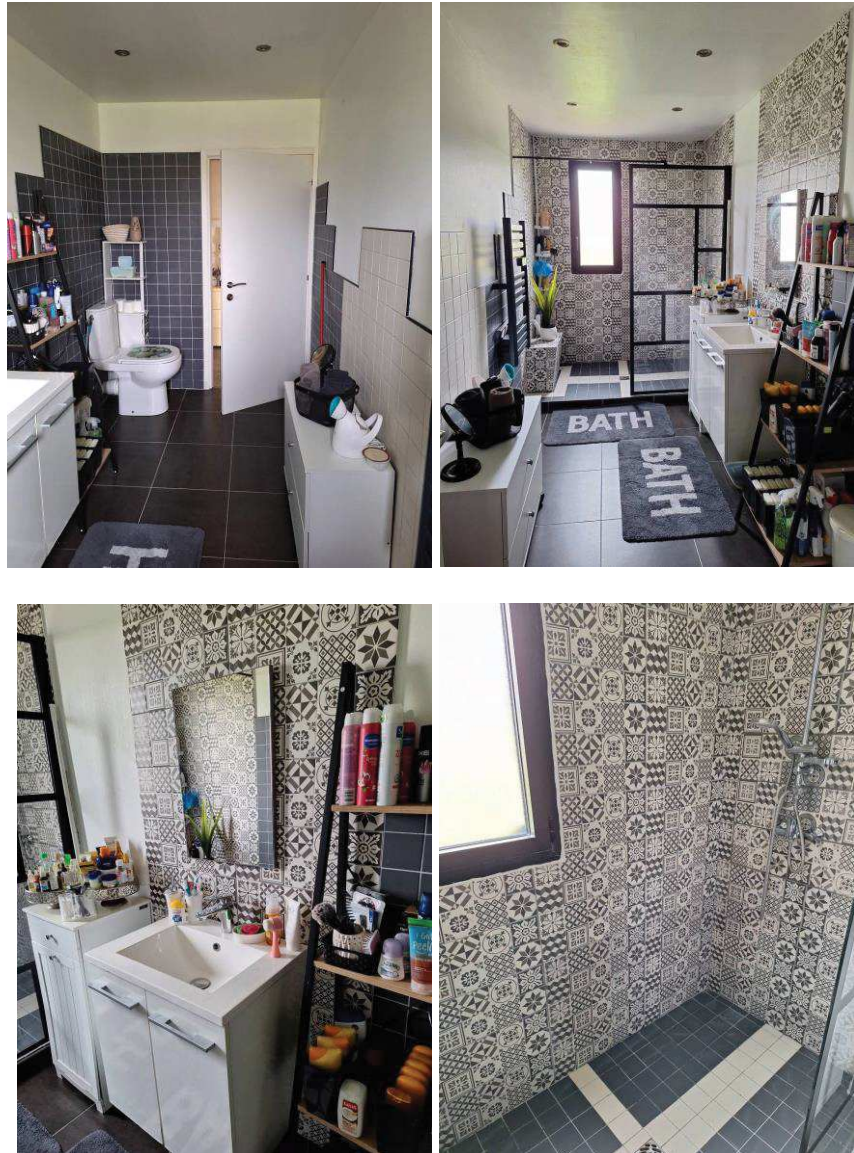
A l'extrémité Nord, un emmarchement marque le sol de la douche à l'italienne, qui occupe toute la largeur de la pièce.

Sol : un carrelage de 10 cms de côté, de couleur gris et blanc cassé. La bouche d'évacuation est en place.

Sur les trois côtés de l'espace douche, ce sont des faïences carrées de 8 centimètres de côté, de divers motifs géométriques en parfait état, du sol au plafond. Un pare douche en verre ferme partiellement l'espace.

Une fenêtre à un vantail, encadrement aluminium noir, double vitrage opaque, donne côté Nord.

La robinetterie est fixée sur le mur Est.



Ainsi que cela a été indiqué sur le côté Ouest, l'arrière-cuisine permet d'accéder à un vaste séjour/cuisine, avec au fond à gauche un espace dédié à un bureau.

Séjour/cuisine :

Sol : un carrelage de 60 cms de côté, blanc avec marbrures, en parfait état.

Murs : les murs extérieurs sont en briques rouges épaisses et ils sont doublés intérieurement de placoplâtre.

Pour l'ensemble du séjour/cuisine, du placoplâtre jointé dans son ensemble, et juste pour une petite partie de la cuisine, il est peint.

Plafond : placoplâtre jointé et peint en blanc.

Au bas du mur Nord, dans la cuisine, je relève une infiltration d'humidité.

Deux baies coulissantes, encadrement aluminium noir, chacune à deux vantaux, en parfait état, dans la partie cuisine donnent au Nord.

Dans la partie bureau, une baie coulissante à deux vantaux, encadrement noir, double vitrage, et une fenêtre à un vantail, à encadrement aluminium noir, double vitrage opaque donnent au Nord.

Côté Sud, dans la partie séjour, deux grandes baies coulissantes à deux vantaux, encadrement aluminium noir, double vitrage, en bon état.

Les deux baies donnent sur une terrasse qui sera décrite ultérieurement.

Dans la partie cuisine : il y a un espace cloisonné et fermé au milieu de la pièce qui fait office de séparation avec une partie du séjour/bureau. Dans cet espace, un WC qui sera décrit ultérieurement.

Contre la cloison côté Est, des meubles de cuisine en mélaminé blanc, façade d'aspect laqué blanc, avec des étagères intermédiaires de couleur jaune soleil. Côté Ouest également, des meubles de cuisine en mélaminé, façade d'aspect laqué blanc.

En partie centrale de la cuisine, un vaste îlot, qui est couvert d'une plaque de granit et qui recouvre un évier rectangulaire assez profond, à un bac en matériau de synthèse.

Présence également d'une plaque de marque BEKO, quatre feux.

Sous l'îlot, des tiroirs coulissants et des casiers de rangement.

Dans cette pièce également, il y a un escalier droit en bois (provisoire) qui permet d'accéder à l'étage qui sera décrit ultérieurement.







En plein centre de cette pièce, comme cela a été indiqué, il y a un espace séparant la cuisine et le bureau. Il est délimité par des cloisons en doublé de placoplâtre.

On y entre côté Sud par une porte type isoplane peinte en blanc qui donne accès à un vaste WC.

WC :

Sol : un carrelage de 60 cms de côté, blanc avec marbrures, en parfait état.

Cloisons : en placoplâtre jointé non peint.

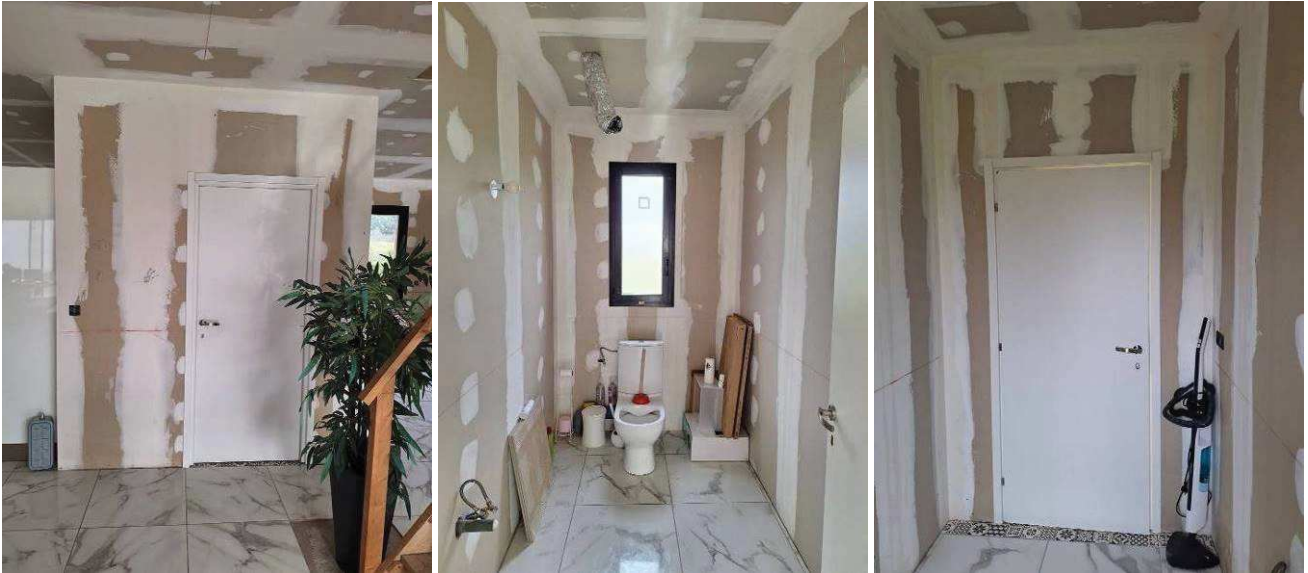
Plafond : placoplâtre jointé non peint.

Présence d'un manchon d'évacuation dans le plafond.

Une fenêtre à un vantail, encadrement aluminium noir et double vitrage, donne côté Nord.

En dessous de cette fenêtre, une cuvette en grès émaillé blanc, réservoir d'eau, chasse d'eau double débit.

Présence des arrivées d'eau pour installer un lavabo, et d'une évacuation PVC pour eaux usées.



Au fond du séjour, côté Est, une porte type isoplane peinte en blanc donne accès à une vaste pièce inachevée.

Vaste pièce :

Sol : chape de béton lissé.

Murs : briques rouges doublées de placoplâtre jointé non peint.

Plafond : placoplâtre jointé non peint.

Une partie de l'isolation est manquante sur la cloison séparative avec le séjour.

Une vaste baie coulissante à deux vantaux, encadrement aluminium noir et double vitrage donne côté Sud. Côté Nord, deux fenêtres coulissantes, chacune à deux vantaux, encadrement aluminium noir et double vitrage.

Les câblages sont passés au plafond pour les points lumineux, de même que pour les prises. Le tout est inachevé.



Ainsi que cela a été indiqué, dans le séjour, un escalier droit en bois, provisoire, dont la base n'est pas achevée, permet d'accéder à l'étage. La trémie n'est pas fermée et il n'y a pas de garde-corps.

Cet escalier débouche sur un vaste palier desservant quatre chambres

Palier :

Sol : un carrelage de 40 cms de côté, de couleur anthracite, en parfait état.

Une partie présente des motifs entre la trémie et le côté Sud. Là encore, en parfait état.

Plinthes : en carrelage de couleur anthracite, en parfait état, pour celles qui sont en place.

Murs : cloisons en placoplâtre, peintes en blanc et gris.

Plafond : placoplâtre peint en blanc.

Dans le plafond, une trappe est délimitée.

Côté Nord, une baie coulissante à deux vantaux. Encadrement aluminium noir double vitrage. Ainsi que deux fenêtres, chacune à un vantail, encadrement aluminium double vitrage.

La baie coulissante et les deux fenêtres sont munies de volets électriques.

Côté Sud, une vaste baie coulissante à deux vantaux, encadrement aluminium noir et double vitrage. Extérieurement, ce n'est pas terminé.



Ainsi que cela a été indiqué, ce palier dessert quatre chambres.

Côté Ouest, la première porte à gauche donne accès à la chambre n° 2.

Chambre n° 2 :

Entrée par une porte type isoplane bois, blanche, en parfait état, avec une serrure aspect chromé.

Sol : carrelage de 40 cms de côté, couleur anthracite, en parfait état.

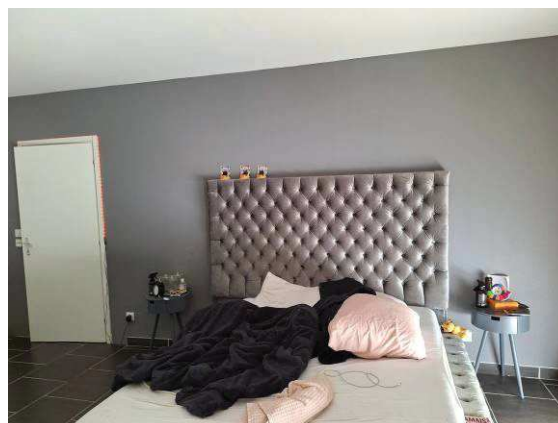
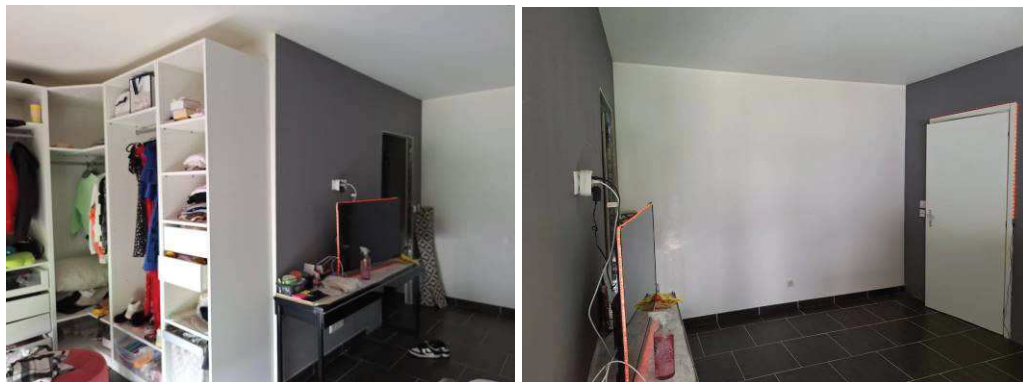
Plinthes : en carrelage en parfait état.

Murs : doublés de placoplâtre pour partie peint en blanc et sur la cloison séparative avec le palier, peint de couleur gris pailleté.

Plafond : placoplâtre peint en blanc.

Une vaste baie coulissante à deux vantaux, encadrement aluminium noir, double vitrage donne côté Sud. La baie coulissante est munie d'un volet roulant qui est actionné par commande électrique.

Sur le côté Ouest, le mur forme un décrochement. A gauche du décrochement, un dress-room, aménagé en mélaminé blanc.



Dans le décrochement, une salle d'eau.

Salle d'eau :

Sol : un carrelage de 40 centimètres de côté de couleur gris anthracite, en parfait état.

Murs : doublés en totalité de faïences rectangulaires, de couleur gris clair, imitation marbre en parfait état. Les joints entre les faïences sont en parfait état.

Plafond : placoplâtre peint en blanc, en parfait état.

Une bouche VMC, un spot encastré.

Sur le côté Sud, un emmarchement constitue la délimitation avec un sol de douche à l'italienne qui est composé de carreaux de 10 cms de côté avec des rangs gris et deux rangs de couleur blanc cassé.

La robinetterie est fixée sur le mur Ouest, de même que le sèche-serviettes.

Côté Ouest, une fenêtre à un vantail, encadrement aluminium noir et double vitrage, munie d'un volet roulant électrique.

En dessous de cette fenêtre, une cuvette en grès émaillé blanc, réservoir d'eau, chasse d'eau double débit et douchette de rinçage.

Dans l'alignement de l'ouverture, adossé au mur Nord, un lavabo rectangulaire avec espace dépose, en matériau de synthèse, posé sur un meuble en mélaminé à deux tiroirs coulissants. Au-dessus, un miroir fixé au mur.





Sur le palier, la deuxième porte à droite, côté Ouest, permet d'accéder à une autre chambre avec salle d'eau, laquelle est inachevée.

Chambre n° 3 :

Sol : carrelage de 40 centimètres de côté, de couleur anthracite en parfait état.

Plinthes : en carrelage de couleur anthracite en parfait état.

Murs : doublés de placoplâtre peint en blanc côté Nord, et une partie côté Ouest ; sur la cloison séparative côté Ouest avec la salle d'eau et le mur Est, peinture grise.

Plafond : placoplâtre peint en blanc.

Côté Nord, deux baies coulissantes, chacune à deux vantaux. Encadrement aluminium noir, double vitrage, munies de volets roulants ; la commande électrique est en place.



Côté Ouest, il y a une cloison séparative qui marque l'entrée de la salle d'eau inachevée. Une ouverture en demi-arc cintré. Les finitions ne sont pas achevées.

Salle d'eau :

Sol : un carrelage de 40 cm de côté, de couleur gris anthracite, en parfait état.

Murs : doublés de placoplâtre hydrofuge jointé, simplement recouvert d'une couche d'apprêt.

Plafond : placoplâtre peint en blanc. Un spot encastré, une bouche VMC.

Une fenêtre à un vantail, encadrement aluminium noir, double vitrage, donne côté Ouest.

Les arrivées d'eau sont présentes et une évacuation PVC pour un lavabo, côté Sud.

Côté Ouest, une arrivée d'eau et une évacuation PVC pour WC, ainsi que les nourrices.

Egalement côté Ouest, des arrivées d'eau pour une douche.



Côté Est, sur le palier, la première porte à gauche donne sur la chambre n° 4.

Chambre n° 4 :

Entrée par une porte type isoplane, peinte de couleur blanche avec serrure aspect alu brossé.

Sol : un carrelage de 40 centimètres de côté, de couleur anthracite, en parfait état.

Plinthes : en carrelage de couleur anthracite, en parfait état.

Murs : doublés de placoplâtre, peints en blanc sur les côtés Sud, Nord et Est pour une partie. Sur le côté Ouest et sur la cloison séparative avec la salle d'eau, un papier peint imitation petites briques peint en noir, en parfait état.

Plafond : placoplâtre peint en blanc. Un point lumineux.

Côté Nord, deux baies coulissantes, encadrement aluminium noir, chacune à deux vantaux, en parfait état, munies de volets roulants électriques.



Côté Est, une ouverture donne accès à la salle d'eau.

Salle d'eau :

Sol : un carrelage de couleur anthracite de 40 centimètres de côté, en parfait état.

Murs : doublés en totalité de carreaux carrés imitation ou marbre noir, en parfait état, de 40 centimètres de côté.

Plafond : placoplâtre peint en blanc, en parfait état. Un point lumineux, une bouche VMC.

Côté Est, une fenêtre à un vantail, encadrement aluminium noir et double vitrage.

En entrant à droite, un bloc lavabo, vasque en grès émaillé, de forme rectangulaire, avec un pied effilé. La robinetterie est en place.

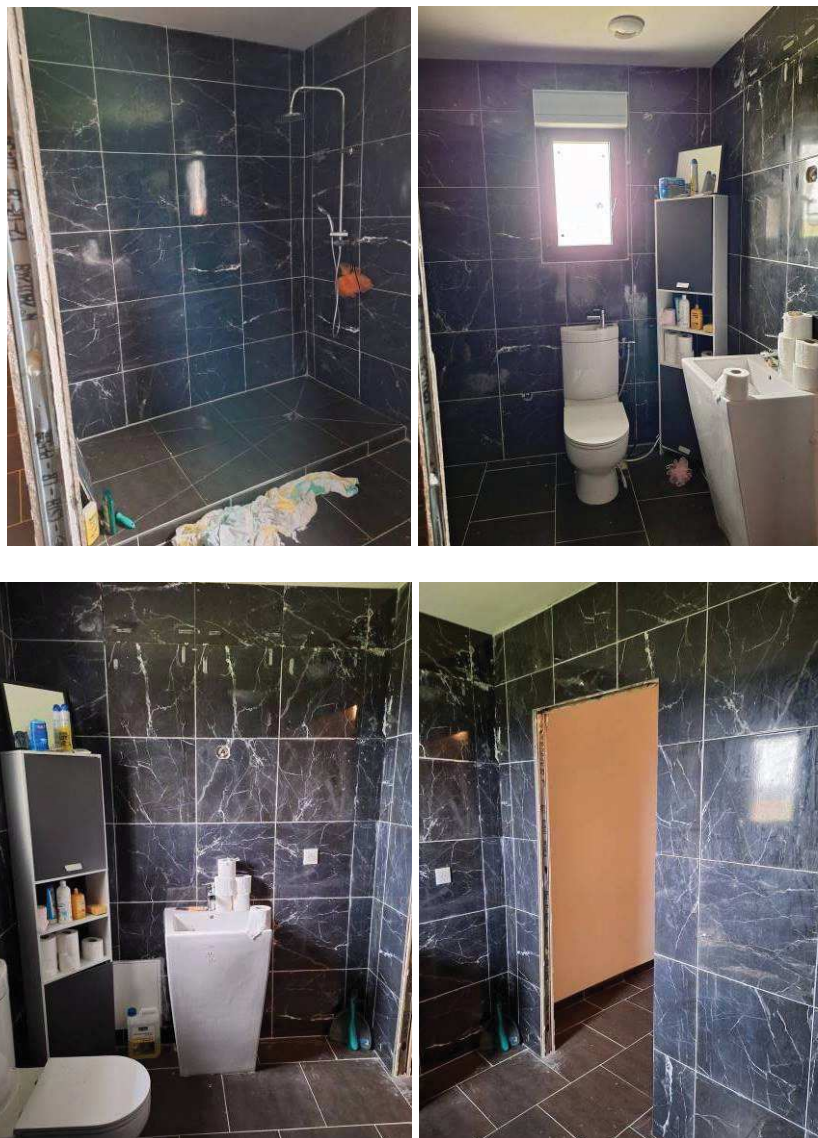
Adossé au mur Est, un WC avec réservoir d'eau, chasse d'eau double débit, lunette et abattant en place, avec au sommet du WC un lave-mains intégré, avec robinetterie et une douchette de rinçage.

Présence d'une trappe de visite dans le mur Sud séparatif avec la chambre n°5, qui sera décrite.

Sur le côté gauche, un emmarchement marque la délimitation du sol de douche à l'italienne. Ce sont des carreaux de 40 centimètres de côté, de couleur anthracite.

Là encore, les murs sont recouverts en totalité de carreaux de carrelage de 40 centimètres de côté aspect marbre noir.

La robinetterie est fixée sur le mur Est.



Côté Est, sur le palier, la deuxième porte, mais côté droit donne accès à la chambre n°5. Entrée par une porte isoplane peinte en blanc avec serrure aspect inox, avec clef.

Chambre n° 5 :

Sol : un carrelage de 40 centimètres de côté, de couleur anthracite en parfait état.

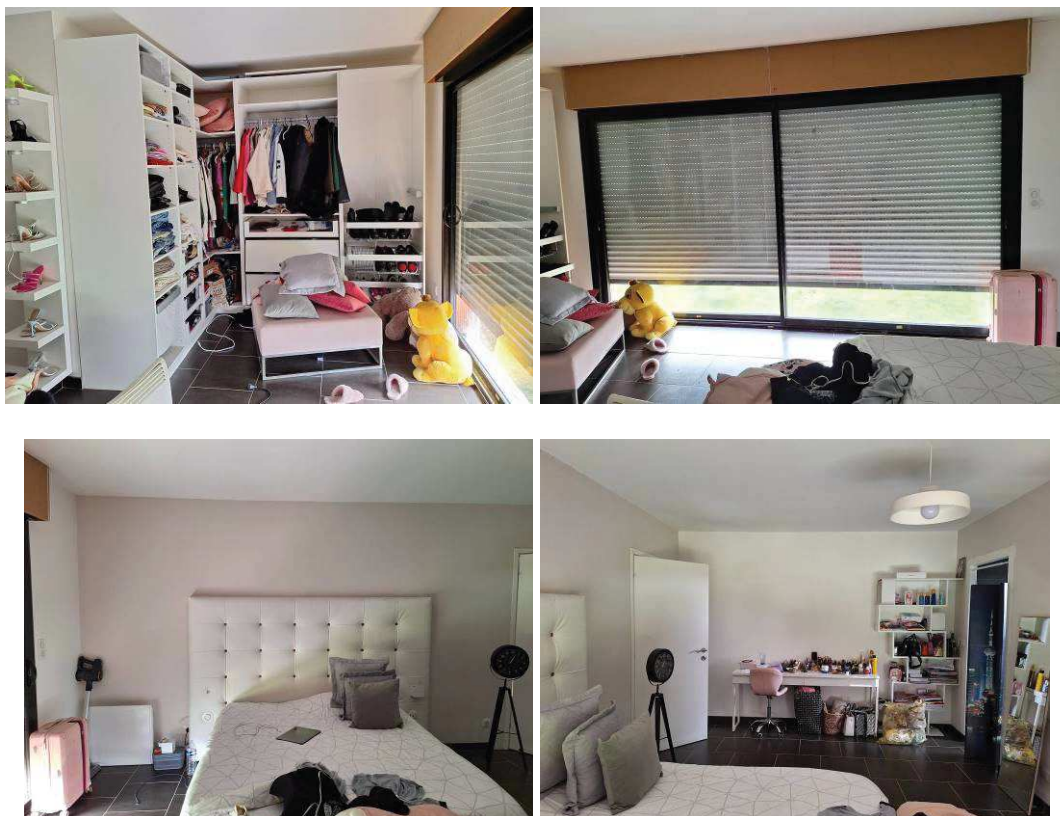
Plinthes : en carrelage de couleur anthracite, en parfait état.

Murs : ils sont doublés de placoplâtre peint en blanc pour partie et pour une autre partie, sur la cloison séparative avec le palier et la cloison séparative avec la salle d'eau, c'est une peinture blanche, avec des reflets pailletés.

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

Côté Sud, une vaste baie coulissante, à deux vantaux, encadrement aluminium noir et double vitrage, munie d'un volet roulant à lames, aluminium, actionné de façon électrique.

Là encore, le mur Est forme un décrochement. A droite, un dressing. A gauche, une ouverture donnant accès à une salle d'eau.



Par une ouverture sans porte, on accède à cette salle d'eau.

Salle d'eau :

Sol : carrelage de 40 centimètres de côté, de couleur anthracite, en parfait état.

Plinthes : en carrelage de couleur anthracite en parfait état.

Murs : pour partie doublés de placoplâtre peint en blanc, notamment sur la cloison séparative avec la chambre. Pour le reste, du placoplâtre hydrofuge, jointé, peint partiellement avec une couche d'apprêt.

Plafond : placoplâtre peint en blanc. Un point lumineux, une bouche VMC.

Une fenêtre à un vantail, à encadrement aluminium noir double vitrage donne côté Nord.

En dessous de celle-ci, un WC en grès émaillé blanc, réservoir d'eau, chasse d'eau, double débit, lunette et abattant en place.

Sur le côté gauche, fixé contre le mur Nord, un double lavabo vasque de forme rectangulaire, en matériau de synthèse, robinetterie en place, posé sur un meuble en mélaminé blanc à trois tiroirs coulissants.

Cette partie du mur Nord est recouverte de faïences rectangulaires noires, aspect brillant, en parfait état.

Dans l'angle, Sud-Est, une cabine de douche fermant au moyen d'une porte coulissante en verre, à l'état d'usure normale.

Au sol, un bac de douche en matériau de synthèse, imitation pierre. Les profilés sont d'aspect chromé. La robinetterie est fixée sur le mur Est. Deux côtés sont recouverts de faïences rectangulaires, anthracite, à l'état d'usure normale.

A droite de la douche, sur le côté Sud, est fixé un sèche-serviettes.





Extérieurs :

Les enduits ne sont pas terminés. Je relève côté Sud un enduit taloché.

La couverture est en tuiles canal pour l'ensemble de la maison et des garages.

Une terrasse en béton qui borde le côté Est des garages.

Les abords et les accès ne sont pas réalisés.

A l'avant, il y a un cheminement en béton qui est plus haut que le niveau du sol et de la route.

Ouest. Egalement, un vaste cheminement en béton qui borde les côtés Nord, Est, et

Sur le côté Sud, outre le cheminement béton, une terrasse non couverte.

Les abords consistent en un terrain remblayé et enherbé, mais le tout n'est pas plane.





Capture d'écran sur le site google earth et extrait cadastral (non mis à jour).



Éléments d'équipement :

Eau : oui.

Electricité : oui.

Chauffage : non

Assainissement : fosse, 2 000 litres de contenance selon les déclarations du propriétaire. Se reporter au diagnostic assainissement fourni par EAU 17.

Éléments enterrés :

BBBBBBBDDRENEBBB me déclare qu'en dehors de la fosse, il n'y a, à sa connaissance, pas d'autre élément, cuve, citerne ou contenant pouvant présenter un caractère dangereux, explosif ou polluant, enterré dans le sol.

Surface habitable :

Selon certificat de surface établi le 14/03/2022 par la société E. MAIDIAG, lequel est annexé au présent acte, la surface habitable du bien est de 414,28 m² hors garages.

Servitude :

Aucune, selon déclaration de BBBBBBBDDRENEBBB

Mitoyenneté :

Aucune, selon déclaration de BBBBBBBDDRENEBBB

Conditions d'occupation :

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ occupent les lieux avec une de leur fille.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : TROIS CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET QUARANTE HUIT CENTS.

Droits Fixes	219,16
Article 18	7,67
Vacation	74,40
TOTAL H.T.	301,23
TVA 20 %	60,25
Lettre	3,00
TOTAL	364,48



B. VUILLEMIN