



SELARL BLG HUISSIERS 24

Huissiers de Justice Associés

Cindy LANZERAY Georges GARCIA

Expédition

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX et le QUATORZE MARS (à 10H00 et fin des constatations 13H45)

A LA REQUETE DE :

La société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, société anonyme dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussmann à PARIS CEDEX 9 (75318), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 097 902, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un acte notarié reçu par Maître BEVIGNANI, notaire à BEAUMONT DU PERIGORD en date du 20 mars 2015 faisant état d'un prêt consenti par la SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE susnommée au profit de Madame POOLE Emma Lisa d'un montant en principal de 527 000,00 euros productif d'intérêts à taux variable d'un montant initial de 2,85% l'an.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 18 janvier 2022, demeuré infructueux.

Des articles R.322-21 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

Sur la commune de MOLIERES (Dordogne), Lieu-dit Les Vitarelles, une propriété cadastrée sur ladite commune :

- A 267 pour 87 a 50 ca
- A 270 pour 03 ha 49 a
- A 271 pour 02 ha 10 a 60 ca
- A 273 pour 41 a 61 a
- A 274 pour 32 a 25 a
- A 275 pour 14 a 05 ca
- A 1154 pour 03 ha 15 a 84 ca
- A 1159 pour 08 a 15 ca
- A 1165 pour 03 ha 11 a 91 ca
- B 254 pour 16 a 47 ca

- B 296 pour 50 a 45 ca

Surface totale 14 ha 75 a 88 ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autre que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Ledit bien appartenant à :

Madame Emma, Lisa POOLE, née à YORK NORTH YORKSHIRE (ROYAUME-UNIS) le 2 mai 1980, de nationalité britannique, demeurant 37 Strensall Road Huntington-York, NORTH YORKSHIRE Y 032 9 SH, ROYAUME-UNIS.

Pour les avoir acquis par acte de Maître BEVIGNANI Laurent, notaire à BEAUMONT DU PERIGORD en date du 20 mars 2015 à la SCP « FAMILLE ROSE-TURRELL ».

Je, Maître Cindy LANZERAY, Huissier de Justice associée au sein de la SELARL BLG HUISSIERS 24, ayant son siège social Zaes du Moulin Rouge, 24121 TERRASSON LAVILLEDIEU et à la résidence de THIVIERS (24800) y demeurant 14 Avenue du Général Leclerc soussignée,

Me suis transportée ce jour sur la commune de MOLIERES (24), Lieu-dit Les Vitarellles, sur les parcelles cadastrées sur ladite commune section A 267, A 270, A 271, A 273, A 274, A 275, A 1154, A 1159, A 1165, B 254 et B 296 ainsi qu'elles figurent au plan annexé au présent procès-verbal, et là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

En l'absence de Madame POOL, convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les lieux ont été ouverts et refermés dans les conditions prévues à l'article L.322-2 du code des procédures civiles d'exécution, lequel renvoi aux articles L.141-1 et L141-2 du même code en présence de Monsieur DE SOUSA Manuel, serrurier.

ENVIRONNEMENT DESCRIPTION

Le bien est situé sur la commune de MOLIERES (24480) située dans le département de la Dordogne (Région Nouvelle Aquitaine), au sud du département, situé dans le Périgord Pourpre et à la limite d Périgord Noir, au cœur du Bergeracois.

Située dans le Sud-Ouest du département à environ 35 kilomètres de Monbazillac et de Bergerac, 40 kilomètres de Sarlat et 34 kilomètres de Castelnaud-La-Chapelle, cette commune est située dans un milieu rural à forte attractivité touristique.

La commune se trouve à proximité de tous les commerces nécessaires (Supermarché de Beaumontois en Périgord situé à 6 kilomètres, Hypermarché du Bugue à une dizaine de kilomètres, une boulangerie à 4 kilomètres...).

Cette commune compte environ 335 habitants.

Les biens faisant l'objet du présent descriptif sont situés à proximité de la D29 et de la D660.









COMPOSITION DU BIEN SAISI

EXTERIEUR

L'accès à la propriété se fait par une route communale goudronnée traversant le lieu-dit.

La propriété est composée de deux grands ensembles immobiliers qui ne forment qu'une seule propriété mais qui pourraient aisément être divisés.

Ces deux ensembles immobiliers se trouvent sur la parcelle cadastrée A 274.

Toutes les parcelles attenantes à l'ensemble immobilier font partie de la propriété et sont constituées de champs (parcelles A 1154, A 1159 et A 1165).

Le premier ensemble immobilier situé du côté de la piscine est composé d'une grande maison d'habitation à étages ainsi que d'une ancienne étable de forme « longère », non rénovée.

Le second ensemble situé plus au Nord de la propriété est composé de trois maisons d'habitation ainsi que d'une partie grange non rénovée. Deux des trois maisons communiquent ensemble via le rez-de-chaussée et peuvent être séparées totalement par un cloisonnement.

La propriété est entourée d'un grand jardin en friche comprenant une piscine, ainsi que de champs le tout n'étant pas clôturé.

Je remarque un manque d'entretien important, la végétation commençant à recouvrir de nombreuses fenêtres et portes. Les lieux ont probablement été abandonnés depuis plusieurs mois et n'ont fait l'objet d'aucun travail de défrichage.

La piscine est située sur la parcelle cadastrée A 273.

Le sol autour de la piscine est recouvert de dalles en béton dont un grand nombre sont en train de se décoller.

La piscine est actuellement à l'état d'abandon et il ne nous est pas permis de vérifier le bon fonctionnement du système de filtrage.

Les bâtiments sont tous construits en pierres du Périgord apparentes non jointées.

La toiture de l'ensemble des bâtiments est ancienne et en mauvais état, à l'exceptions de quelques parties ayant été reprises avec des tuiles mécaniques mais dont l'étanchéité ne semble pas assurée.

Les menuiseries des habitations sont en bois et en aluminium. Toutes ne bénéficient pas d'un double vitrage.

A l'exception du bâtiment le plus ancien de l'ensemble immobilier 2, je ne remarque aucun volet installé autour des ouvertures.







ENSEMBLE IMMOBLIER 1

HABITATION :

Le premier bâtiment, situé au sud de la propriété du côté de la piscine est composé d'une grande maison d'habitation sur plusieurs niveaux ainsi que d'une ancienne étable non rénovée.



Concernant l'état général, je remarque une forte présence d'humidité dans toute la maison. Quelques meubles meublants sans valeur vénale apparente ont été abandonnés par le propriétaire et demeurent dans les lieux, certains sont grandement endommagés.

Toutes les menuiseries de la maison sont en bois. Celles du rez-de-chaussée sont en double vitrage.

Je n'ai remarqué la présence d'aucun chauffage central. Le chauffage de la maison semblait assuré par des poêles à bois qui ont été retirés par le propriétaire. Les conduits d'évacuation sont encore en place.

- La maison est composée d'un rez-de-chaussée d'une superficie de 124 m² ainsi que de deux étages.
- Le premier étage est d'une superficie 63,27 m² habitable ainsi que de deux terrasses d'une superficie respective de 25m² et 15m².
- Le deuxième étage est composé d'une unique pièce d'une superficie de 12,18m².







Rez-de-chaussée

Salle à manger et salon

L'entrée du côté de la route s'effectue par la pièce servant de salle à manger / salon.

La porte donne sur une petite terrasse en graviers.

La pièce est composée de 3 fenêtres à 2 battants ne comportant pas de volets, d'une fenêtre fixe, d'une baie vitrée à 2 panneaux donnant sur l'arrière de la maison ainsi que d'un pont fenêtre à deux vantaux.

La pièce est éclairée par un unique luminaire comportant trois spots.

Le sol est recouvert d'un carrelage récent très abîmé. Quelques carreaux sont cassés.

S'agissant des murs, 3 sont en pierres apparentes et 1 est doublé et recouvert de peinture.

Le plafond est doublé en placoplâtre peint. Je remarque la présence d'une infiltration d'eau importante ayant entraîné l'effondrement du doublage et de la laine de verre ainsi que de nombreuses tâches noirâtres.

Les murs situés en dessous de l'infiltration sont moisissés et recouverts de verdure.

Je remarque la présence d'un tuyau d'évacuation de poêle à bois. Le poêle n'est plus sur place et a probablement été retiré par les propriétaires.

Une bibliothèque en bois est intégrée à un pan de mur.

La pièce mesure 65m².







Cuisine :

L'accès à la cuisine se fait depuis le salon / salle à manger.

La cuisine est exposée nord-est.

La pièce est composée de 2 fenêtres à double battants donnant sur l'avant de la maison (côté route) ainsi que d'une baie vitrée coulissante. Quelques traces de moisissures sont visibles à côté de la baie vitrée.

Le sol est recouvert du même carrelage récent que dans le salon / salle à manger.

Les murs sont pour 2 d'entre eux en pierre apparente et pour les autres doublés en placoplâtre et recouverts de peinture. Je remarque la présence de quelques fissures sur le mur en pierre au niveau du passage d'accès entre les deux pièces.

Le plafond est également recouvert de placoplâtre peint.

Je remarque la présence d'éléments de cuisine dont certains sont cassés et moisis.

Le tuyau d'évacuation de la hotte aspirante est toujours en place.

L'éclairage est assuré par plusieurs spots lumineux disposés au-dessus des éléments de cuisine.

Plusieurs appareils électro-ménagers dont le fonctionnement est inconnu sont encore en place (un réfrigérateur, un lave-vaisselle, un micro-ondes...)

La pièce mesure 30,89 m².





Sas :

Une seconde entrée qui semble être l'entrée principale du bâtiment se fait par un sas donnant sur le jardin.

La porte d'entrée est en bois avec grille métallique extérieure.

La pièce comporte 1 fenêtre un battant donnant sur l'arrière de la maison.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage récents. Des traces d'humidité sont présentes.

Deux murs sont en pierre apparente. Les autres sont recouverts de planches de troncs de bois.

Le plafond est recouvert de placoplâtre peint torchis et présente des traces d'humidité.

La pièce mesure 13,50m².







Toilettes :

L'accès aux toilettes se fait par un couloir séparant la cuisine et les chambres par une porte post formée.

Le sol est en carrelage.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte.

Le plafond est recouvert d'une peinture torchis.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- Une cuvette WC à l'anglaise avec couvercle et abattant et chasse d'eau arrière
- Un lavabo d'angle avec mitigeur surmonté de 4 carreaux de faïence

La pièce mesure 1,80m².



Couloir :

Le couloir du rez-de-chaussée dessert les toilettes, la salle de bain ainsi qu'une chambre.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts pour la plupart d'une peinture torchis.

Une partie du mur est composé de pierres peintes en blanc.

La pièce mesure 1m2.

Salle de bain :

L'accès se fait depuis le couloir par une porte en bois brut.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont composés de lambris peint en blanc à l'exception des murs de la douche qui sont carrelés.

Le plafond est en placo-plâtre peint.

La pièce est éclairée par 3 spots lumineux.

Une petite fenêtre est placée dans la douche.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- 1 douche composée d'un bac , murs faïencés, présence de 2 robinets thermostatiques respectivement de chaque côté de la douche, avec chacun flexible, et pomme de douche
- Un meuble de salle de bain en bois avec une vasque posée, robinetterie
- 1 sèche serviette

La pièce mesure 3,2 m2.



Chambre :

Il s'agit de l'unique chambre du rez-de-chaussée. On y accède par le couloir via une porte en bois brut.

Une porte vitrée permet un accès direct au jardin situé à l'arrière de la maison. Elle comporte un store incorporé en tissu.

Une porte fermée se trouve au fond de la chambre. Nous ne disposons pas des clés afin de déterminer où elle mène.

Le sol est en carrelage.

Les murs et les plafonds sont peints.

La pièce est éclairée par un luminaire mural comportant deux spots.

La pièce mesure 9,50 m².





1^{er} étage

L'accès au premier étage se fait depuis un escalier situé entre le salon / salle à manger et la cuisine.

Les murs sont en pierres brutes apparentes.

Le premier étage est composé d'un sas, de trois chambres ainsi que d'une salle d'eau.

Sas :

L'escalier débouche sur un sas central permettant de desservir les différentes pièces de l'étage.

Le sol est composé d'un parquet en bois ancien.

Les murs sont en pierres apparentes pour trois d'entre eux. Le dernier mur est recouvert de placo-plâtre et peint.

Le plafond est enduit de peinture torchis.

La pièce est éclairée par une fenêtre à 1 battant donnant sur l'arrière de la maison.

Dans un angle de la pièce se trouve une cheminée en pierres jointées dont le fonctionnement n'est inconnu.

Cette pièce mesure 13,50 m².





Chambre 1 :

On y accède par une porte postformée depuis un palier attenant au sas.

La chambre est mansardée et des poutres en bois partiellement peintes sont apparentes.

La pièce est éclairée par une petite fenêtre murale, une fenêtre de toit ainsi que par une porte vitrée donnant sur une première terrasse de 25m² orientée du côté sud avec vue sur la piscine. La terrasse est carrelée.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié ainsi que de plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont peints.

Je remarque la présence de traces d'humidité sur le plafond.

La pièce mesure 14m².









Chambre 2 :

L'accès à cette deuxième chambre se fait également depuis un palier attenant au sas via une porte postformée.

Le sol, les murs ainsi que le plafond sont de même composition que la chambre précédente. La pièce est là encore mansardée et donne accès à la même terrasse via une porte vitrée.

2 appliques murales permettant l'éclairage de la pièce.

Les poutres apparentes sont entièrement peintes.

La pièce mesure 13m².





Chambre 3 :

L'accès à cette chambre en mezzanine sous toit se fait depuis un petit escalier en béton et pierres situé sur un palier attenant au sas via une porte postformée.

Les poutres en bois sont apparentes et partiellement peintes.

La pièce est éclairée par un velux avec rideau occultant intégré ainsi que par une porte vitrée donnant sur une seconde terrasse de 15m² orientée nord-est et carrelée.

L'un des murs de la pièce est en pierres apparentes. Les autres murs sont peints.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

La pièce mesure 20,37m².



Procès-verbal descriptif en date du 14 mars 2022 à MOLIERES, affaire BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE / POOLE Emma







Salle d'eau:

L'accès à la salle de bain se fait par le sas via une petite porte en bois. Elle se situe du côté de la chambre 3.

La pièce est composée d'une petite fenêtre à un seuil battant recouverte de végétation qui laisse passer peu de lumière.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois identique à celui du sas.

Trois des murs sont peints et le dernier est en pierre. Je remarque la présence d'une fissure sur le mur en pierre.

La pièce est équipée des éléments sanitaires suivants :

- Une vasque posée sur un meuble en bois « fait maison »
- Un bac de douche faïencé comportant une porte en PVC, un robinet thermostatique, un flexible et une pomme de douche
- Une cuvette WC à l'anglaise avec couvercle et abattant et chasse arrière d'eau

La pièce mesure 2,4 m2.





2^{ème} étage

Le deuxième étage de cette maison est composé d'une unique pièce.

Chambre 4 :

L'accès à cette pièce se fait depuis un escalier en colimaçon situé dans le sas, en face de l'escalier permettant de redescendre au rez-de-chaussée.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre.

Le sol de la chambre est composé d'un parquet en bois identique à celui du sas et de la salle de bain qui se trouve dans un état moyen et a été repris par endroit.

Les murs et le plafond sont peints. Les poutres du plafond sont apparentes.

Cette pièce est équipée d'un ensemble de meubles en bois intégrés.

Cette pièce mesure 12,18 m².





DEPENDANCE :

Accolée à la façade Nord de la maison se trouve une dépendance de forme « longère ». Il s'agit d'une ancienne étable dont les murs sont en pierre.

La toiture de cette dépendance est composée en partie supérieure de petites tuiles plates rectangulaires traditionnelles et en partie inférieure de tuiles mécaniques. La toiture est en mauvais état et les tuiles mécaniques ne sont pas parfaitement jointées.

Cette dépendance est décomposée en trois parties, dont l'accès se fait par 3 petites portes anciennes en bois.

La première porte côté maison donne accès à une première partie dont le sol est recouvert de terre battue. Depuis l'intérieur, on constate le mauvais état de la toiture. Cette partie de la grande mesure 3,06m².

La seconde porte donne accès à une ancienne étable, le sol est là encore en terra battue. La superficie est de 5,88m².

Enfin, la dernière porte située à l'extrémité du bâtiment est verrouillée et ne nous permet pas d'y accéder.





