

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

COPIE

ETUDE DE

Selarl DEFER-MOREL-HENRIOT dont le siège social est 33 Quai louis Lapicque 88000 EPINAL successeur de Me Corinne THIEBAUT-GSCHWEND, et siège administratif & comptable 24 Rue Jean-Jacques Baligan à 88100 SAINT-DIE-DES-VOSGES

EPINAL

Tél: 03 29 82 53 52

Fax: 03 29 35 25 82

etude-thiebaut-gschwend@orange.fr

SAINT-DIE-DES-VOSGES

Tél: 03 29 56 16 72

Fax: 03 29 55 48 79

morel-defer@wanadoo.fr

et: defer-morel-henriot@atelca.fr

Je certifie m'être rendu ce jour à COUSSAY 21 rue du château où est présent aux fins de réaliser les diagnostics immobiliers pour Arliane M. Eric THOMAS de la Sarl éponyme.

- [REDACTED] est présente, nous ouvre les portes et nous accompagne dans nos mouvements.

Cette maison n'est pas libre d'occupation, constitue le domicile personnel de [REDACTED].

DESCRIPTION

COPIE

SITUATION

Générale:

Commune du Canton, de l'Arrondissement et de la Circonscription de Neufchâteau de 721 habitants pour une superficie de 1600 ha dont 600 boisés, située à 5km environ de l'axe D164 en direction de Nancy, et en nord-ouest de Neufchâteau, à 10km environ.

Locale:

Maison située en extrémité est d'une ruelle ouvrant sur la rue du Château, au centre du village, avec un parc fermé en est d'un mur, d'une haie, d'une clôture et d'un portail métal avec piliers pierre sur la rue de la Gare en est.

Il s'agit du château de la commune orienté quasiment nord-sud, divisé en deux parties, dont celle en sud appartient à [REDACTED]. Une tour carrée a été reconstruite mais ne figure pas sur l'extrait de plan cadastral.

Conf: extrait de plan cadastral



EXTERIEUR

Parc en est

Terrain plat en herbe arboré et fermé, contenant un chemin de tout-venant pour accéder à la propriété et à la sortie est du garage placé entre la maison et la tour carrée. Ce garage possède une autre entrée en ouest.

Façades est



COPIE



Tour carrée

Il s'agit d'une reconstruction en parpaings avec enduit, sur dalle béton, couverte d'un toit quatre pans de tuiles, avec gouttières et frise décorative.

Au RDC, deux petites pièces, la première est éclairée d'une fenêtre bois, la seconde est borgne, contient la chaudière fioul pour le chauffage central de la maison ainsi qu'un préparateur d'eau chaude. Cette chaudière serait en panne.

A l'étage accessible par une échelle, une petite pièce avec fenêtre sur R+1 de poutres et plancher.

En bon état pour l'ensemble. Usage actuel de rangement.



RDC



étage



Garage

Entre maison et tour carrée, sol béton, une porte en est sur le parc et une autre en ouest, couverte d'un toit de tuiles. Ensemble en bon état.



Parcelles en ouest

Il s'agit d'un terrain plat, en herbe avec chemin d'accès à la maison, fermé d'une haie. De l'autre côté de cette haie, en sud, il s'agit toujours de la parcelle n°407 et 415 mais elles sont en tout-venant à usage de parking et de passage car un salon de coiffure est installé en parcelle voisine n°345.



Maison



COPIE

Construite en moellons, elle contient un RDC, un étage et un second étage à usage de grenier ainsi qu'une cave. La toiture est ancienne, sur charpente bois. Les fenêtres sont en bois, à double vitrage, les volets sont également en bois ainsi que les portes intérieures mise à part celle de l'entrée.

INTERIEUR

Observations générales:

Chauffage central par radiateur(s) dans chaque pièce mais il m'est indiqué que la chaudière fioul serait en panne.
Ballon d'eau chaude caché dans un placard du bureau.

Un couloir traversant orienté ouest-est, situé au centre du bâtiment, permet l'accès à l'habitation située en partie sud.

En ouest, une porte PVC et vitrée récente ouvre sur ce couloir avec un sol granito, une boiserie peinte avec cimaise en partie basse des murs et papier-peint en partie haute, plafond de plâtre. Le tout est en bon état. Un placard avec compteur et disjoncteur électrique.

Une plaque rappelle l'histoire de la maison.



COPIE

A l'extrémité est, se trouve une autre entrée fermée d'une porte, murs en lambris, à l'appui de la cage d'escalier pour les niveaux supérieurs. La porte, avec un tiers dormant, est vitrée, en bois de bonne qualité.



COPIE

Depuis l'ouest,

1° porte à droite, bureau:

Cette pièce occupe l'angle nord-ouest de la maison avec deux fenêtres en ouest, un sol de carrelage style damier; des murs entièrement couverts de boiseries de panneaux de bonne qualité avec astragale peinture imitation marbre, armoire de rangement et bibliothèque intégrées, un plafond de plâtre avec rosace.

Une cheminée marbre avec insert et miroir. Pièce de bonne qualité.





COPIE

Séjour/salon:

Occupe l'angle sud-ouest de la maison avec deux fenêtres en ouest, un sol carrelage, une boiserie à panneaux en partie basse des murs et papier-peint en partie haute, plafond de poutres bois apparentes et plâtre peint. Encadrements de porte, armoire et une porte forme voûte sont intégrées à la boiserie. Le tout est en bon état. L'accès se fait depuis le bureau et par la salle à manger.





COPPIE

Pièce technique:

La porte en forme de voûte ouvre sur une petite pièce non refaite orientée sud-nord avec un autre accès sur la cuisine. Elle est à usage de salle d'eau contenant une cabine de douches, un lavabo sur colonne, une cuvette WC. Etat ancien.



Salle à manger:

Angle sud-est de la maison avec une porte-fenêtre et une fenêtre en est. Sol carrelage; boiserie en partie basse et taloché en partie haute des murs, plafond poutres apparentes et peinture. Une cheminée pierre avec conduit carrelé. Bon état.
Dans l'angle nord-ouest, une porte ouvre sur la cuisine tandis que sur la cloison ouest, une porte vitrée bois à double battant ouvre sur le séjour/salon.





COPIE

Cuisine:

Angle nord-est de la maison. Sol carrelage type méridionale, murs carrelés et un en briques, plafond poutres apparentes. Elle contient un plan de travail avec évier de grès, un four à pizzas en briques, un placard chêne, une niche en briques. Une porte-fenêtre ouvre en est sur la terrasse au pied de la maison, une autre porte en ouest sur la pièce technique, une autre permet l'accès à la cave et une dernière porte ouvre au pied de l'escalier des étages. Bon état.





COPIE

ETAGE

Cage d'escalier avec lambris bois et main-courante de métal coté noyau, avec boiserie à moulure en cadre et papier-peint côté opposé. Marches en granito, plafond plâtre. Une fenêtre en est au-dessus du quart tournant éclaire cette cage.



Le palier conçu à l'identique de la cage, est central à la maison.



1^o porte à gauche, chambre:

Parquet brut non traité, papier-peint aux murs, plafond plâtre avec une rosace, une fenêtre en est. Etat ancien pour l'ensemble. Dans son angle sud-est une porte ouvre sur une autre chambre.



Chambre, angle sud-est:

Deux fenêtres en est, parquet de bonne qualité au sol, murs en papier-peint, plafond plâtre avec rosace. Etat ancien.



Après la 1^o porte à gauche du palier, un couloir en forme de T se dirige en sud. Il est en état, avec un plancher, une boiserie aux murs surmontée d'un papier-peint, un plafond plâtre. A son extrémité est, une porte ouvre sur la chambre précédemment décrite. A son extrémité ouest, une anti-chambre permet l'accès à une autre chambre.



CHAMBRE angle sud-ouest:

Deux fenêtres en ouest, parquet, murs de papier-peint, plafond plâtre avec une rosace. Sur tout le pan est, un placard est installé. Une ancienne cheminée condamnée. Bon état. Une porte en nord-ouest ouvre sur une autre chambre, angle nord-ouest.



COPIE

Chambre, angle nord-ouest

Deux fenêtres en ouest, parquet de bonne qualité, plafond plâtre, murs de papier-peint avec une niche encadrée.



COPIE

Entre les deux extrémités du T, au sommet, une porte ouvre sur une autre chambre.

Chambre sud:

Une fenêtre en sud, parquet, murs de papier-peint, plafond plâtre. En état.



A l'extrémité nord du palier, un dégagement contient deux portes dont l'une en sud ouvre sur la chambre précédemment décrite dans l'angle nord-ouest, l'autre ouvre en nord sur la salle de bains.



GOPIE

Salle de bains:

Sol carrelage, murs de carreaux de faïence et de papier-peint en partie supérieure, plafond papier-peint, une fenêtre en ouest. Elle est équipée d'une baignoire, d'un lavabo à mitigeur sur colonne, d'une cuvette à réservoir dorsal double chasse d'eau. Bon état.



2° ETAGE

Depuis le palier du 1° étage, la cage aux murs de plâtre et marches en granito conduit à un palier au sol en granito et murs bruts contenant deux portes. Vétuste.



Ce niveau est à usage de grenier avec toiture visible. Des cloisons forment plusieurs pièces mais le tout dans un état vétuste, occupé par des pigeons.



COPIE

Cave:

Accès par la cuisine, quelques marches conduisent à une salle voûtée de petite taille, au sol béton.



URBANISME

Le plan cadastral est annexé au présent acte.

Dans la commune, il n'existe pas de PLU ni de POS mais une carte communale consultable en la mairie seulement car pas en format informatique.

SURFACE: le calcul dressé par Arliane est annexé au présent acte.

Loi carrez	276.98 m ²
Au sol totale	522.77 m ²

Et de tout ce qui précède, je me suis retiré pour consulter et obtenir en mairie de Coussay les renseignements d'urbanisme et dresser en trois heures le présent Procès-verbal de description en deux originaux dont "l'original" pour être mis au rang des minutes de l'étude de l'Huissier de Justice soussigné et la "première expédition" pour être remise à la partie requérante pour servir et valoir ce que de droit.

Détail des opérations nécessaires:

Un déplacement en Mairie,
Prise de rendez-vous pour diagnostics, et description,
Réalisation de la description,
Rédaction du procès-verbal, copies, photographies.

Pièces annexées:

Extrait cadastral,
Calcul des surfaces

Honoraires Art6 (105)	226.60
Transport Art 18	7.67
Honoraires Art 16	250.00
Total ht	484.27
tva	96.85
taxe fixe	11.16
débours	30.00
total ttc	622.28



Département :
VOSGES

Commune :
COUSSEY

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 24/09/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

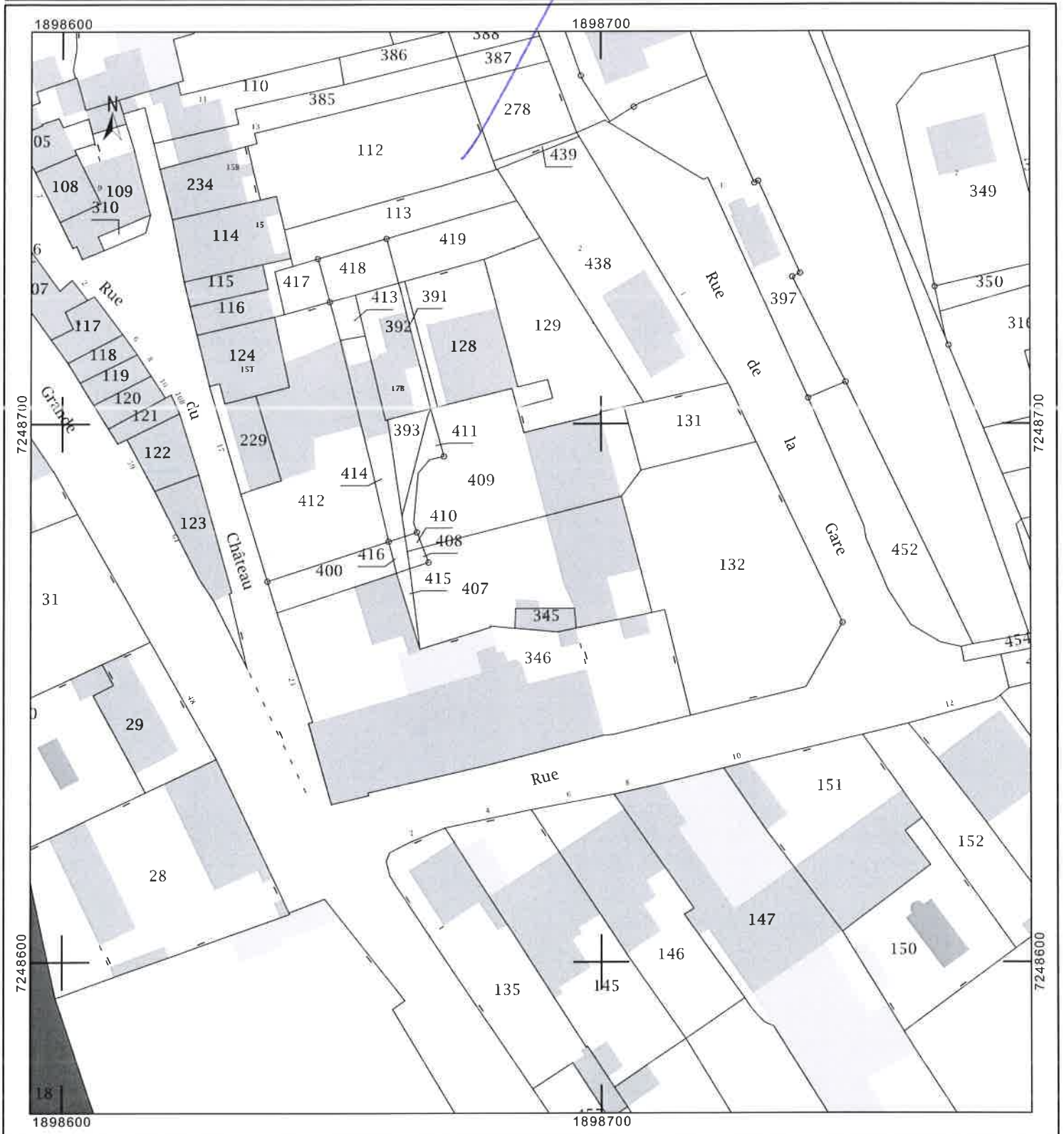
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

SELARL DEFER-MOREL-HENRIOT
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
03 quai Louis Lapicque
88000 ÉPINAL
Tél. 03 29 82 84 52 Fax 03 29 34 00 02
RCS ÉPINAL 534 355 390

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
EPINAL
1, rue du Dr LAFLOTTE et de l'Ancien
Hôpital B.P. 574 88018
88018 EPINAL CEDEX
tél. 03-29-69-22-95 -fax 03-29-69-23-74
cdif.epinal@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



SELARL DEFER-MOREL - HENRIOT
HUISSIERS DE JUSTICE
33 quai Louis Laponche
88000 ÉPINAL
03 29 82 33 52 - Fax 03 29 82 33 53
RCS EPINAL 534 365 300

Certificat de surface privative



Carrez

Numéro de dossier :	15/IMO/2090/ETH
Date du repérage :	04/11/2015
Heure d'arrivée :	15 h 30
Durée du repérage :	00 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Vosges**

Adresse : **21, rue du Château**

Commune : **88630 COUSSEY**

**Section cadastrale AC, Parcelle
numéro 132, 407, 415,**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

**Ce bien ne fait pas partie d'une
copropriété**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . [REDACTED]

Adresse : **21, rue du Château
88630 COUSSEY**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Société CIC EST**

Adresse : **31, rue Jean Wenger-Valentin
67000 STRASBOURG**

Repérage

Périmètre de repérage : **tous les niveaux, dépendances
et extérieur**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **ERIC THOMAS**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **ARLIANE Sarl Eric Thomas**

Adresse : **40 rue de Lorraine
88150 Thaon les Vosges**

Numéro SIRET : **531 231 694**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **HISCOX**

Numéro de police et date de validité : **HA RCP0089978 / 31/03/2016**

La présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés.

Nous n'avons pas eu accès au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble dans lesquels sont situés les dits locaux. Nous ignorons donc si la surface mesurée correspond à celle des parties privatives d'un lot de copropriété telle qu'elle est définie par la loi N°96.1107 du 18 Décembre 1996 et par décret N°97.532 du 23 Mai 1997

Superficie privative en m² du lot

**Surface loi Carrez totale : 276,98 m² (deux cent soixante-seize mètres carrés quatre-vingt-dix-huit)
Surface au sol totale : 522,77 m² (cinq cent vingt-deux mètres carrés soixante-dix-sept)**

Résultat du repérage

Date du repérage : **04/11/2015**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Henriot

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

RELARI DEFER-MOREL-HEMONT
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
 83 quai Louis Lopicque
 88000 ÉPINAL
 Tél. 03 29 82 53 52 - Fax 03 29 35 25 82
 RCS ÉPINAL 534 365 390

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	13,98	13,98	
Placard sous escalier	0,44	0,44	
Séjour	29,20	29,20	
Salon	37,10	37,10	
Salle à manger	39,80	39,80	
Cuisine	16,21	16,21	
Paller	7,75	7,75	
Couloir	9,20	9,20	
Chambre 1	18,20	18,20	
Chambre 2	16,30	16,30	
Chambre 3	16,20	16,20	
Chambre 4	28,80	28,80	
Chambre 5	27,10	27,10	
Dégagement	2,40	2,40	
Salle de bain	14,30	14,30	
Escaller	-	-	
Grenier	-	141,30	
Cave	-	28,80	
Garage	-	29,80	
Atelier	-	9,95	
Chaufferie	-	10,84	
Pigeonnier	-	25,10	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 276,98 m² (deux cent soixante-seize mètres carrés quatre-vingt-dix-huit)
Surface au sol totale : 522,77 m² (cinq cent vingt-deux mètres carrés soixante-dix-sept)

Fait à **COUSSEY**, le **04/11/2015**

Par : **ERIC THOMAS**