

**SCP Annick MASSON**  
**Huissier de Justice associé**  
105, Rue Neuve d'Argenson  
24100 BERGERAC  
Tél: 05.53.57.06.06

Référence : MD22390\_25

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MIL DIX NEUF**

**ET LE SEPT JANVIER**

Première Expédition

**A LA REQUETE DE :**

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme au capital de 453 225 976,00 €EUROS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 097 902 dont le siège social est situé 1, Boulevard Haussmann 75009 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat postulant, Maître Frédéric CHASTRES, Avocat à la Cour y demeurant SCP CHASTRES, Avocat à la Cour 2, Boulevard Maine de Biran 24100 BERGERAC chez qui domicile est élu, lequel se constitue et occupera sur la présente et ses suites.

Et pour Avocat plaidant, Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, Avocat de la SCP JOLY-CUTURI AVOCATS DYNAMIS EUROPE (ADE), Avocat au Barreau de BORDEAUX y demeurant 27, rue Boudet.

**Je soussignée, Maître Annick MASSON, Huissier de Justice Associé, titulaire d'un office sis à 24100 BERGERAC, 105, Rue Neuve d'Argenson.**

Procédant en exécution des articles R 322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatif à la procédure de saisie immobilière applicable en la matière, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du procès-verbal de description des biens ci-après désignés, savoir :

Une maison d'habitation sise à STE FOY DE LONGAS (24510) lieudit « Les placettes » numéro 43, cadastrée section C numéro 74 pour 14 a 90 ca , C numéro 77 pour 1 ha 51 a 40 ca et C n° 78 pour 2 a 88 ca.

Ledit bien appartenant à Monsieur Kenneth, James CLARKE né le 5 MARS 1962 à DUNDEE (GRANDE BRETAGNE), de nationalité britannique, ouvrier sur plateforme pétrolière, célibataire domicilié Les Placettes 24510 SAINTE FOY DE LONGAS.

Lors de la Signification du Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière délivré le 11 DECEMBRE 2018, les Services de la Mairie avaient confirmé que l'adresse correspondait bien à celle de Monsieur CLARKE Kenneth mais du fait que les lieux semblaient inoccupés, j'ai requis afin de procéder à ma mission et pénétrer dans les lieux, conformément aux dispositions des articles L. 322-2, R. 322-1 et L. 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, Monsieur le Maire de la commune ou tout adjoint ainsi qu'un serrurier pour procéder à l'ouverture des portes.

Me suis transportée ce jour SEPT JANVIER DEUX MIL DIX NEUF à NEUF HEURES TRENTE (7 JANVIER 2019 à 9 HEURES 30) à la Mairie de SAINTE FOY DE LONGAS où là étant j'ai rencontré :

Monsieur MASSE Maurice, deuxième adjoint à la Mairie de SAINTE FOY DE LONGAS.

Monsieur ROQUES David serrurier de la MIROITERIE DAVID ROQUES dûment mandaté par moi ainsi que Monsieur SIMOULIN Bruno du Cabinet GEOVAL Géomètre-expert à BERGERAC, chargé d'effectuer le mesurage des pièces.

La petite route qui permet d'arriver à la maison, est située à environ 2 kms du bourg et de la mairie de SAINTE FOY DE LONGAS.

Ce bourg est situé sur la Départementale 32, Route de BERGERAC – STE ALVERE.

SAINTE FOY DE LONGAS se trouve aux confins de la Vallée de la Dordogne

- à 25 kms de BERGERAC, Sous- préfecture munie d'un aéroport BERGERAC « Roumanières », desservant plusieurs villes européennes et notamment anglo-saxonnes.

- 40 kms de PERIGUEUX, Préfecture de la Dordogne

- 5 Kms environ de la commune de SAINTE ALVERE, bourg où existent commerces, pharmacie etc ... , commune réputée pour son marché aux truffes.

- 12 kms de LALINDE où existent commerces, supermarché etc...

- 10 kms environ de TREMOLAT où existe une base nautique, hôtel restaurant étoilé et du Cingle de Trémolat

- 16 kms de LIMEUIL, village typique de la Dordogne

- entre 46 à 52 kms de SARLAT

- 40 kms de l'autoroute A89 BORDEAUX –CLERMONT FERRAND par

laquelle il est possible de rejoindre BORDEAUX se trouvant à une distance de 117 kms par les départementales, durée de trajet 2 h 50 ou 142 kms par l'autoroute, durée de trajet 1 h 47.

Arrivée sur les lieux, je constate que l'ensemble des volets et ouvertures sont fermés, les extérieurs à l'état d'abandon, sans entretien sans toutefois être gagnés par les ronces.

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé d'une maison d'habitation périgourdine ancienne dite longère avec dépendances attenantes de chaque côté, formant un U.

Une partie des murs des dépendances donne directement sur la route goudronnée, menant au lieudit qui correspond à un hameau de maisons clairsemées.

Je constate en bord de route, que le terrain est bordé par une murette en pierres ancienne, vétuste surmontée d'un grillage ; le tout ancien.

Il existe un grand portail métallique à double battant soutenu de chaque côté par une partie assortie au portail ; elle-même tenant à deux piliers en boisseaux crépis surmontés de chapeaux en tuiles plates et canaux.

Je constate un portillon métallique accroché à un troisième pilier identique aux autres auquel est accolée la plus longue de la murette parallèle à la route.

Au bout de cette murette se trouve la boîte aux lettres.

Je constate que la maison comporte un rez-de-chaussée crépi ancien et une toiture recouverte de tuiles plates avec deux chiens-assis dans celle-ci.

Je constate concernant les tuiles de la toiture, que certaines ont glissé, sont absentes, cassées.

Je constate que les dépendances couvertes de tuiles mécaniques sont en mauvais état général tant en ce qui concerne le crépis que les toitures et autres ....

Je constate sur les façades, la présence de tâches d'humidité, du salpêtre

Je constate que l'herbe commence à envahir les immeubles.

Après avoir fait le tour de la propriété et constatant que les lieux étaient inoccupés, j'ai donné instructions au serrurier de procéder à l'ouverture des lieux.

Sur la façade avant, je constate qu'il existe deux portes en bois anciennes de même que les boiseries qui sont rudimentaires.

Au-dessus de chacune des deux portes, je constate qu'il existe une marquise recouverte de tuiles plates.

Dans la toiture, au-dessus des deux portes, je constate qu'il existe deux chiens-assis.

Sous les toitures des chiens-assis, existent des morceaux de gouttière qui ne présentent pas d'embout et dont l'égout tombe ou dans la gouttière rudimentaire de la toiture de la maison ou sur les marquises.

Il est à noter que partie de la toiture de la maison est dépourvue de gouttière.

Sur les côtés, il existe des dépendances recouvertes de tuiles mécaniques comprenant poulailler, clapier, porcherie ... dont la toiture est envahie de mousse.

Sur la toiture de la maison d'habitation, je constate qu'il existe deux cheminées avec boisseau en ciment plus large sur le haut.

Je constate qu'il existe des petites bordures en ciment servant de jardinière de chaque côté des portes et de la cour en suivant les murs du bâtiment.

Après avoir tenté de procéder à l'ouverture des serrures, Monsieur ROQUES David serrurier a tiré le petit volet à gauche de l'une des deux portes.

Je constate un carreau cassé à la fenêtre dont à l'arrière, se trouve un plastique.

Monsieur ROQUES David coupe au moyen d'un cutter le plastique et réussit à ouvrir la fenêtre et, pénètre à l'intérieur puis nous ouvre depuis l'intérieur.

Je pénètre dans la maison d'habitation par l'ouverture de la porte de droite se trouvant sur la façade.

La porte en bois simple vitrage ouverte, je constate que l'on accède directement dans la partie habitation, dans une pièce que je constate rudimentaire, à l'état vétuste.

Je constate que les lieux sont dans leur état d'origine, anciens, les murs recouverts de plâtre et qui comportent encore la trace d'implantation d'anciens meubles « de nos grands-parents » type comtoise ..

Je constate que l'installation électrique est plus qu'ancienne, sous tubes, des fils électriques sont ballants, des rallonges ayant été installées.

### **PIECE N° 1**

Le sol est en béton.

Les murs sont en plâtre en très mauvais état ; tout se désagrège.

Je constate dans les murs des comblements en béton.

Le plafond est constitué de poutres et plancher.

Sous la fenêtre au carreau cassé par laquelle le serrurier a pénétré, il existe un évier avec robinet mitigeur et carrelage ancien.

Dans la cheminée, je constate la présence d'un poêle à bois.

L'entourage de la cheminée se désagrège.

Dans cette pièce, je constate que le tableau électrique est ancien.

Il existe une porte en bois ancienne donnant et séparant de la **PIECE N°**

**2.**

On accède à cette pièce par une porte en bois tout autant vétuste.

Dans cette pièce donne le deuxième volet donnant à l'extérieur, qui est tout autant vétuste que le reste des boiseries.

Cette pièce est éclairée par une petite fenêtre en bois simple vitrage avec volet bois, comportant de nombreuses toiles d'araignée.

Le sol est en béton.

Les murs présentent un enduit sur pierre ; le tout en mauvais état

Je constate que la cheminée est soutenue par un étau en bois, celle-ci semblant s'affaisser et l'enduit sur la pierre est manquant.

A droite de cette cheminée, dans le mur en pierres de la maison, a été créée une ouverture permettant d'accéder dans une autre pièce correspondant à une partie dépendance ; laquelle donne côté route.

Un linteau en bois permet d'étayer cette ouverture, qui ne semble pas droit.

### **PIECE N° 3**

Le sol est en béton.

Les murs sont en pierres.

Le plafond est constitué de planches aggloméré, tâché.

Je constate en angle avec la troisième partie de dépendance, que le mur est fortement tâché d'humidité, sur toute sa hauteur.

Je constate un bloc de câblage électrique.

De cette pièce, on accède à la troisième partie de dépendance attenante par une petite porte basse en bois.

### **PIECE N° 4.**

Cette pièce correspond à la partie à gauche lorsqu'on regarde les bâtiments depuis l'extérieur, face à la maison d'habitation.

Je constate que les murs ont été refaits sur trois faces, en briques de plâtre et l'autre mur côté pièce 3 en béton et pierre et carrelage mural succinct autour d'un évier en faïence blanche avec robinet simple.

Ce mur présente la trace d'infiltration correspondant aux différentes jonctions des toitures.

Il existe une porte en aggloméré donnant sur l'extérieur dans la cour, avec en guise de carreau, un plastique.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre basculante ainsi qu'une deuxième que je constate calfeutrée.

Je constate que le sol de cette pièce est en béton et, présente du vert d'humidité.

Le plafond correspond à la charpente recouverte de tuiles mécaniques.

A la première pièce dans laquelle j'ai pénétré, et séparée par une porte bois simple que je constate vétuste, on accède à la pièce N°5.

#### **PIECE N°5**

Je constate que cette pièce correspond au côté droit de la partie habitation.

Le sol est en plancher.

Les murs sont enduits.

Le plafond est constitué de poutres et plancher soutenu par un étau en bois.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre simple vitrage à double battant en bois et volets bois.

Je constate que l'ensemble est vétuste.

De cette pièce, par une ouverture créée dans le mur en pierres avec linteau en bois pour soutenir le mur, on accède à la **REMISE** qui correspond à la dépendance à droite couverte de tuiles mécaniques, prolongée par la porcherie et poulailler.

Le sol est en béton.

Les murs sont en pierres.

Le plafond est constitué de poutres et charpente dont j'aperçois les tuiles mécaniques.

La porte donnant sur l'extérieur est en bois, vétuste et rafistolée par des lattes de bois.

Une partie de mur a été refaite en briques.

Un mur en pierres sépare cette remise de la porcherie.

**GRENIER** au-dessus de la partie habitation, auquel on accède par l'un des chien-assis.

Je constate concernant ce grenier, que seule la partie correspondant au-dessus de la pièce N° 3, présente une isolation en laine de verre.

Je constate à cette partie que la toiture est basse.

Quant à la partie correspondant à la longère, je constate que le sol en plancher est ancien, la charpente est en état et la toiture a semble-t-il été ressuivie sauf à signaler que des tuiles ont gelé et glissé.

Je procède à des prises de vue extérieures des lieux en débutant par l'arrière de la partie porcherie, tout en continuant par le pignon puis la façade arrière.

Je constate que la toiture à la façade arrière de l'habitation présente en partie basse des tuiles mécaniques.

Je constate quant au crépi, que celui-ci est en mauvais état sur l'arrière y compris en partie haute de mur et, il n'existe pas de gouttière à l'arrière.

Je constate qu'il existe une fissure verticale sur toute la hauteur du pignon donnant sur la route.

Une autre partie du mur est désolidarisée de l'habitation.

### **GENERALITES**

Il est à noter une absence totale de confort, de sanitaire, aucun moyen de chauffage si ce n'est la présence de cheminées hors d'utilisation et une impossibilité de déterminer l'existence d'évacuations et assainissements.

Durant mes constatations, le technicien de la SELARL GEOVAL a procédé aux mesures dont copie de Certificat de Mesurage, est annexée au présent Procès-Verbal.

Ma mission terminée et sur ma demande, Monsieur David ROQUES de la MENUISERIE DAVID ROQUES a refermé la porte de droite se trouvant sur la façade et, les clés ont été emportées par mes soins.

Pour étayer mes dires, prises de vue sont annexées à la Première Expédition.

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

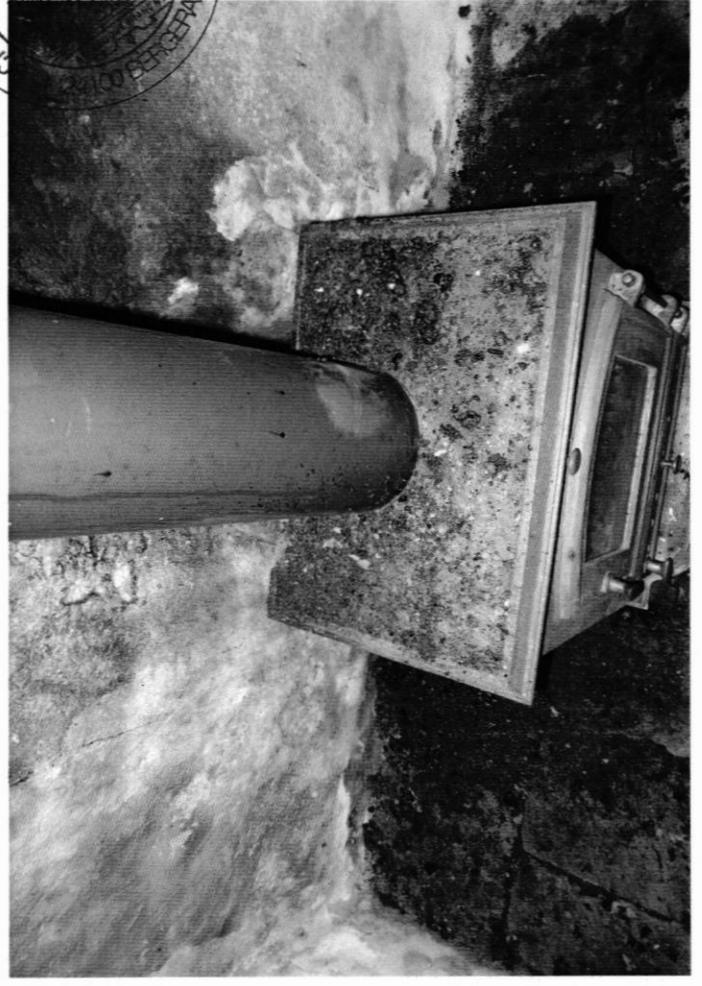
**COUT : CINQ CENT CINQUANTE EUROS J.**

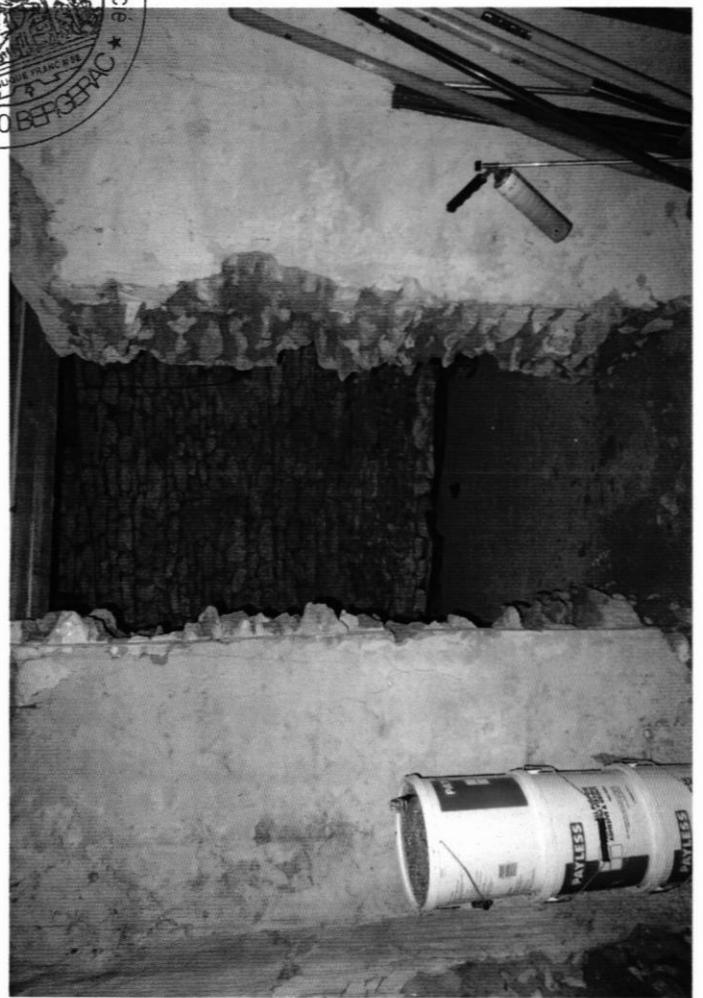
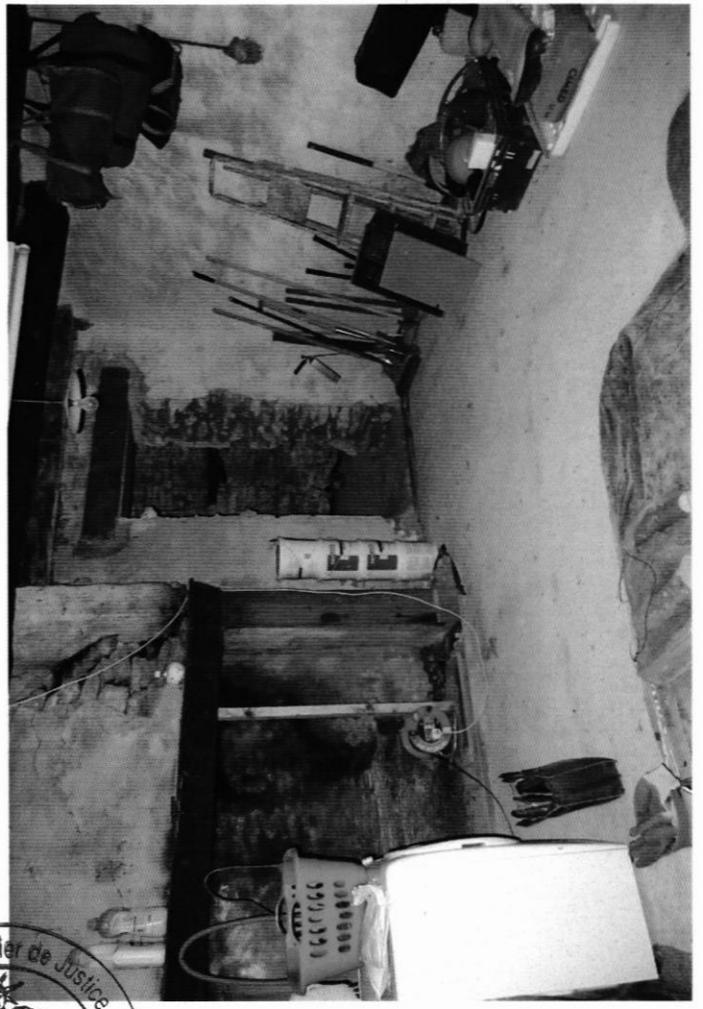


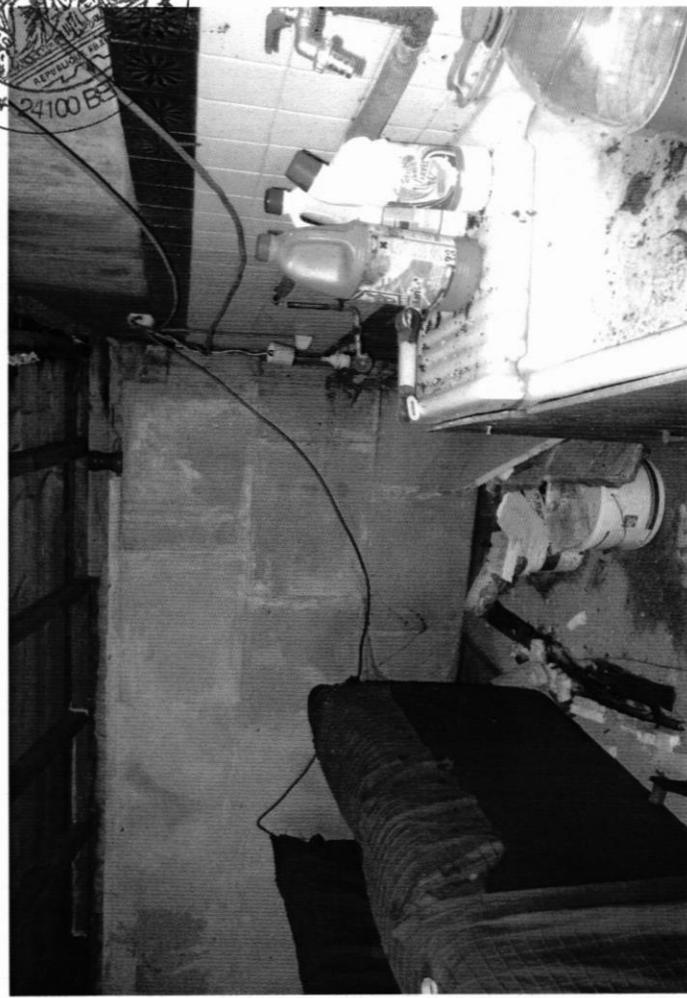
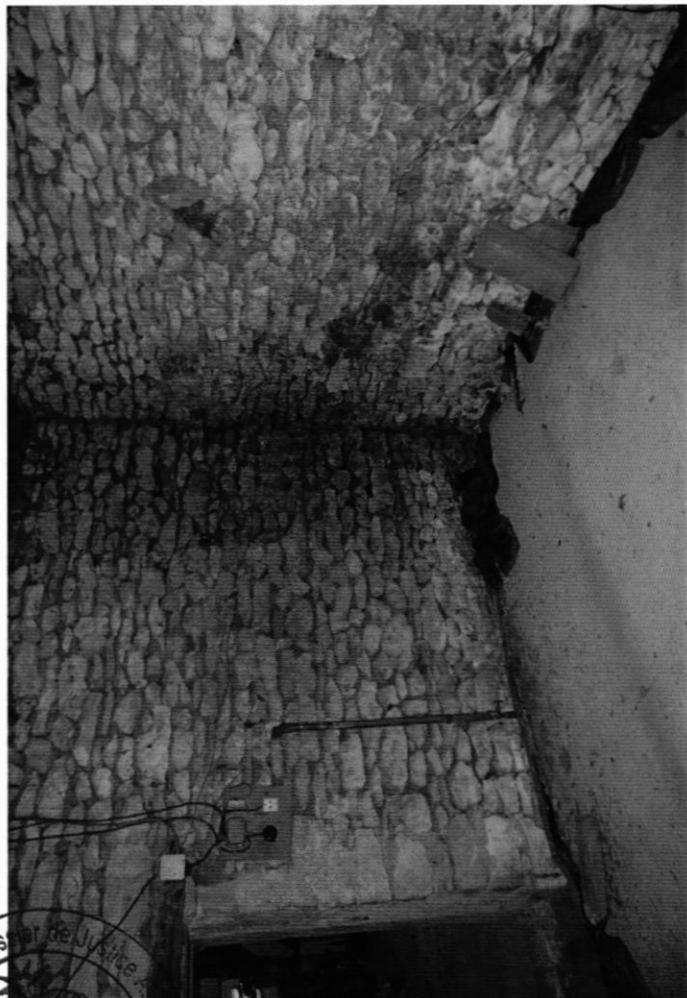
COUT :

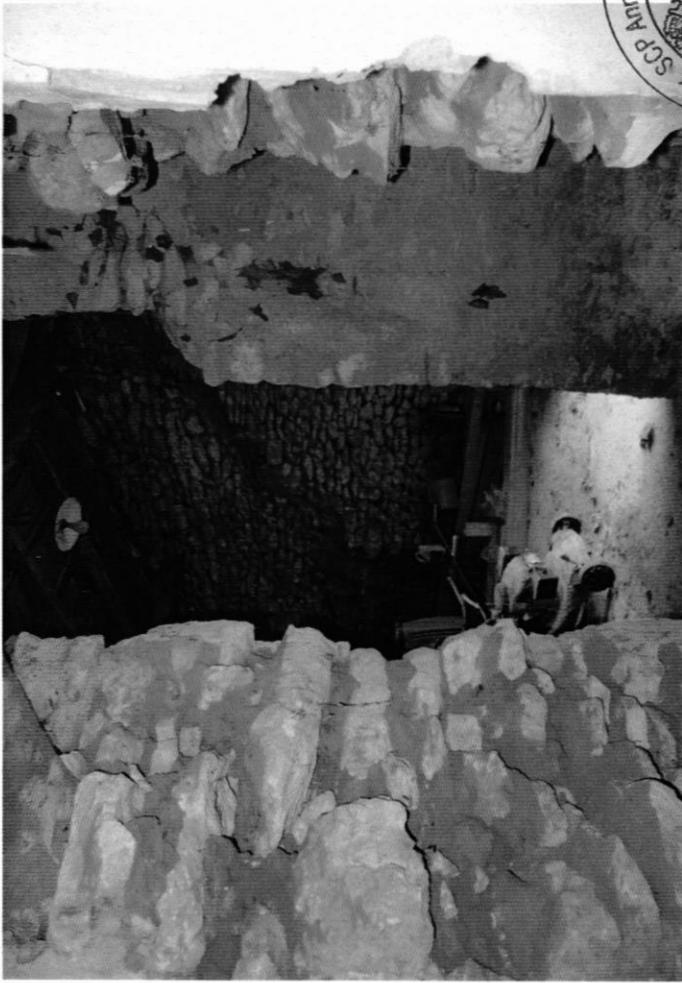
-----	
Art.R444-3 Emolument.....	390.26
Art.A444-48 Transp.....	7.67
Vacation(Photos).....	48.00
	-----
	445.93
T.V.A 20.00 %.....	89.18
Taxe Forfaitaire Art.302 CGI....	14.89
	-----
	550.00



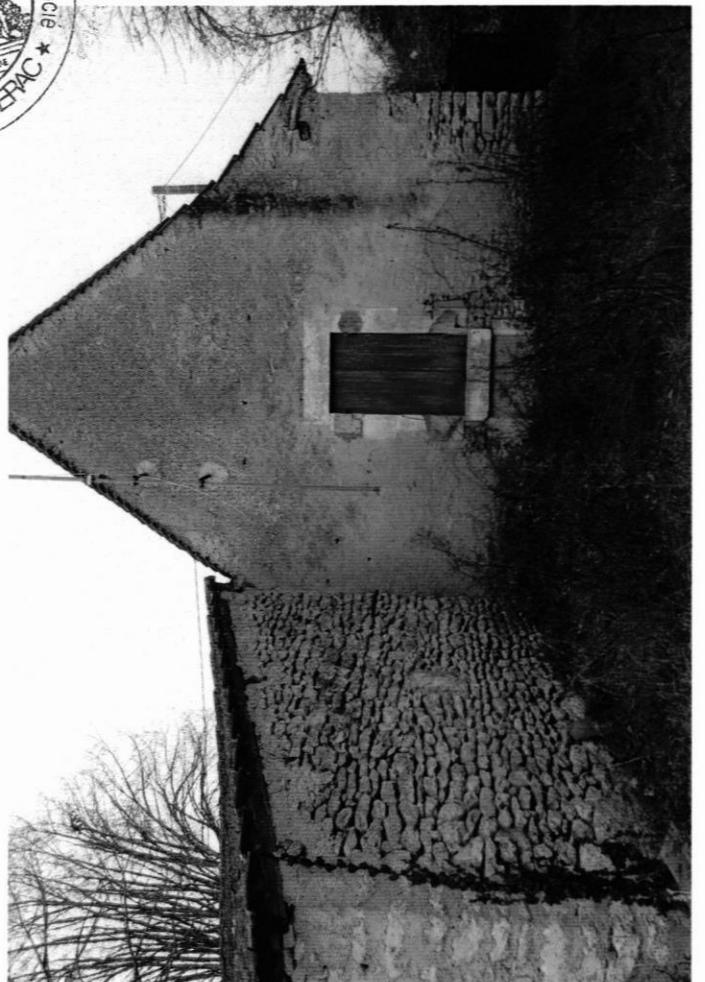
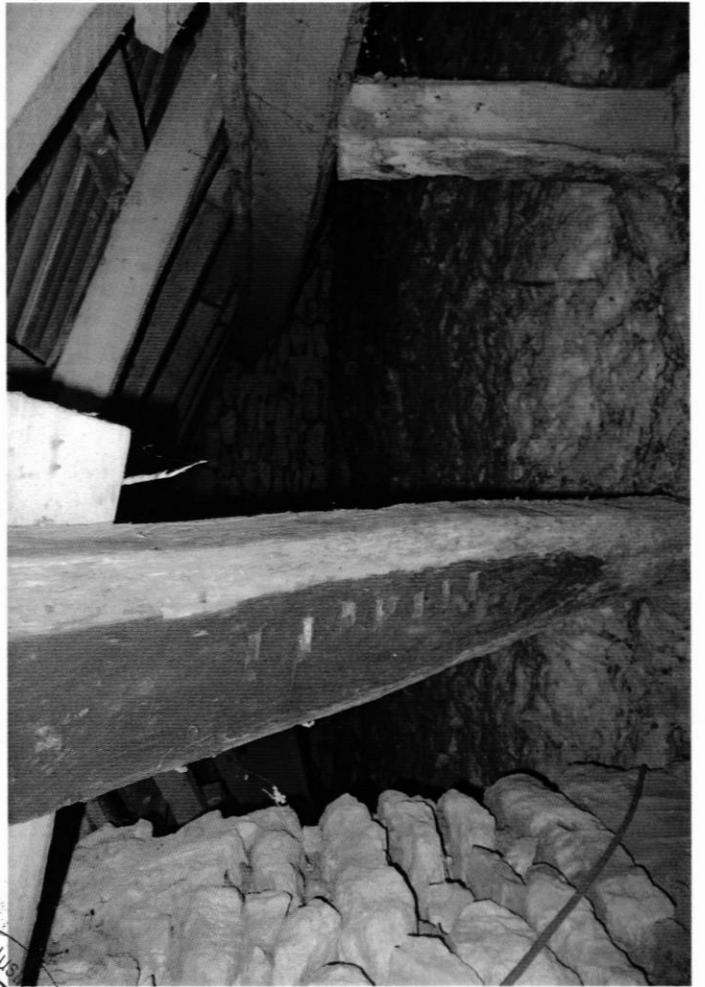














**Bureau principal**  
91, rue Waldeck Rousseau  
B.P. 733  
**24107 BERGERAC**  
05 53 27 27 47

**Bureau secondaire**  
13 rue Claveille  
**24150 LALINDE**  
05 53 57 21 47  
Charlie BAUDOIN

**Bureau secondaire**  
8 rue Foix de Candalle  
**24700 MONTPON**  
05 53 80 47 47  
Patrick TEDESCHI

**Bureau secondaire**  
6 rue Jules Ferry  
**33220 PORT SAINTE FOY**  
05 53 24 27 47  
Patrick TEDESCHI

Bergerac le 11 janvier 2019

## Certificat de mesurage de la superficie habitable d'une maison à usage d'habitation

Commune de **SAINTE FOY DE LONGAS**  
Lieu-dit : "Les Placettes"  
Propriété de M. Kenneth CLARKE

Maison à usage d'habitation sise au lieu-dit "Placettes" à SAINTE FOY DE LONGAS. La propriété figure au cadastre sous les numéros 74, 77 et 78 de la section C, pour une contenance cadastrale totale d'un hectare soixante neuf ares et dix huit centiares (1 ha 69 a 18 ca).

### Description de la superficie habitable

NATURE DES PIECES	SUPERFICIE HABITABLE
<b><i>Dans la maison à usage d'habitation :</i></b>	
<b><i>Au rez-de-chaussée :</i></b>	
Pièce n° 1	14.27 m <sup>2</sup>
Pièce n° 2	16.81 m <sup>2</sup>
Pièce n° 3	10.93 m <sup>2</sup>
Pièce n° 4	16.27 m <sup>2</sup>
Pièce n° 5	14.12 m <sup>2</sup>
Pièce n° 6	17.20 m <sup>2</sup>
<b><i>Au premier étage</i></b>	
Grenier n° 1 (hsp > 1,80 m.)	6.71 m <sup>2</sup>
Grenier n° 2 (hsp > 1,80 m.)	11.56 m <sup>2</sup>
<b>Superficie habitable totale</b>	<b>107.87 m<sup>2</sup></b>

### Dépendances et autres éléments non pris en compte au titre de la superficie habitable

NATURE	SUPERFICIE
<b><i>Dans la maison à usage d'habitation :</i></b>	
Grenier n° 1 (hsp < 1,80 m.)	9.08 m <sup>2</sup>
Grenier n° 2 (hsp < 1,80 m.)	15.64 m <sup>2</sup>
<b><i>Annexe accolé à la maison :</i></b>	
Porcherie - Poulaillier	9.87 m <sup>2</sup>
Appenti couvert	9.57 m <sup>2</sup>

hsp < 1,80 m. : hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.  
hsp > 1,80 m. : hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

Patrick TEDESCHI

