



07/09/2020  
08/09/2020

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



SCP  
**Fabienne ROCHER**  
et **Juliette PECCARD**  
Huissiers de Justice associés  
3 avenue Georges Clemenceau  
BP206  
26401 CREST Cedex  
Tél : 04.75.25.05.75  
Fax : 04.75.76.74.95  
E-mail : [scp.rocher.peccard@huissier-justice.fr](mailto:scp.rocher.peccard@huissier-justice.fr)

CREDIT AGRICOLE SUD RHONE-ALPES  
IBAN N° FR 76 13906 00125 27771733000 23  
BIC AGRIFRPP839

Paiement carte bancaire accepté



<https://www.jepaielparcarte.com/0444>

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPÉDITION

Références : V9077

COUT DE L'ACTE	
Décret n° 2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art.A444-28)	220,94
Vacation (Art.A444-29 et A444-18)	1875,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	2103,61
TVA (20,00 %)	420,72
Taxe forfaitaire fiscale	exonéré
Total TTC	2524,33
Acte soumis à la taxe forfaitaire fiscale	



# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LES SEPT ET HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE  
VINGT

## A la demande de :

La Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée ATHENA (anciennement dénommée BELHASSEN-STEINER), Société de Mandataires Judiciaires à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Camille STEINER, au capital de 90.000,00 € dont le siège social est situé 16, rue Friant à PARIS 14<sup>e</sup> (75014) PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 802 989 699, prise en son établissement secondaire situé 16 rue Cordelle à ANGERS (49100), agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de

la Société Civile Immobilière LES SOURCES, au capital social de 1.000,00 €, dont le siège social est situé 28 rue Guitet à ANGERS (49100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS, identifiée au SIREN sous le numéro 491 220 760, représentée par son gérant, M. Jean-François CHARPENET, domicilié en cette qualité audit siège

et représentée par Me Michel MAAREK, exerçant sous l'enseigne M.K.D., Avocat dont le cabinet se situe 35, avenue d'Eylau à PARIS (75116)

## Agissant en vertu de :

Une ordonnance rendue sur requête par M. le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI LES SOURCES près le Tribunal de Commerce d'ANGERS en date du 18 mars 2020

autorisant la vente aux enchères d'un immeuble appartenant à la SCI LES SOURCES et situé sur la commune de LA REPARA-AURIPLES (26400)

et désignant l'étude d'huissier dont je fais partie pour effectuer le procès-verbal de description préalable à ladite vente

## Déférant à cette ordonnance :

Je soussignée **Fabienne ROCHER**, Huissier de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Fabienne ROCHER et Juliette PECCARD, titulaire d'un office d'Huissier de Justice à la résidence de CREST (26400), y demeurant 3 avenue Georges Clemenceau,



CERTIFIE m'être rendue aux dates indiquées en tête du présent acte sur la commune de LA REPARA-AURIPLES (26400), 585 route d'Autichamp, Lieu-dit « Bouchassagne », sur la propriété appartenant à la SCI LES SOURCES où étant j'ai procédé aux constatations suivantes le lundi 7 septembre 2020 de 9 h 00 à 19 h 30 (moins une heure pour ma pause déjeuner entre 13 h 00 et 14 h 00) et le mardi 8 septembre 2020 de 9 h 00 à 13 h 00 soit un total de 13 h 30 sur place.

Sur les lieux, j'ai rencontré M. Patrick COMPIGNY et M. Eric MOULIN, respectivement associé et gérant des Sarl BOUCHASSAGNE et LE PRIURETOU qui sont locataires de la SCI LES SOURCES ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Le lundi 7 septembre, j'étais accompagnée de M. Toubon TCHA de la S.A.R.L. ESPACE DIAG' dont le siège social est situé à EURRE (26400), 1527 route des Pêchers, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR-ISERE sous le numéro 493 809 768, chargée de la réalisation des diagnostics obligatoires en vue de la vente qui sont joints au présent acte (annexe n°1).

Messieurs COMPIGNY et MOULIN nous ont laissé un accès totalement libre à l'ensemble des bâtiments et ont répondu à l'ensemble des questions que nous leur avons posées ; M. TCHA et moi-même avons vaqué chacun de notre côté à nos occupations le lundi 07/09/2020 et j'en ai fait de même, seule, le 08/09/2020.

## ► CHAPITRE I : SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CADASTRALE, CARACTÉRISTIQUES D'ORDRE GÉNÉRAL :

Les biens immobiliers à décrire sont cadastrés commune de LA REPARA-AURIPLES (26400) section A n°69, 70, 228 et 229 (voir sur la vue satellite avec le plan cadastral superposé et sur l'extrait de plan cadastral ci-dessous).



La propriété est bordée à l'est, au sud et à l'ouest par un immense champ cultivé cadastré section A n°230 et au nord par la route départementale n°166 menant à la commune d'AUTICHAMP (26400) par laquelle on accède à la propriété.

Celle-ci bénéficie d'un environnement relativement isolé tout en étant proche de la route départementale n°6 située entre CREST (26400) et PUY-SAINT-MARTIN (26450) qui constitue l'itinéraire bis entre VALENCE et MARSEILLE.

La commune de LA REPARA-AURIPLES est très faiblement peuplée et constituée d'un habitat dispersé ; elle ne dispose d aucun commerce ni services sauf une école élémentaire située à quelques centaines de mètres de la propriété de la SCI LES SOURCES et d'une mairie.

La majeure partie des bâtiments de la propriété objet de la présente description sont édifiés sur la parcelle cadastrée n°70, seuls le pool house et les bassins de la piscine étant construits sur la parcelle n°229 et un bâtiment à usage de réserve étant édifié sur la parcelle n°69 sans être cadastré.



La parcelle n°69 constitue un vaste jardin herbeux plat ou quasiment plat, dans la continuité de la cour se trouvant au sud du bâtiment principal (parcelle n°70), sur lequel des arbres fruitiers sont plantés ; elle est ceinte par un muret en pierres ; un petit bâtiment à usage de stockage a été édifié dans une partie de la langue nord-est de la parcelle ; il est visible sur la vue satellite mais ne figure pas sur le plan cadastral (voir sur la vue satellite ci-dessous).



La parcelle n°229 est constituée de plusieurs parties qui s'étagent sur plusieurs niveaux en descente depuis le nord (voir sur la vue satellite ci-dessous) :

- en contrebas de la route départementale, le chemin d'accès à la propriété et le parking avec ombrière,
- le terrain de pétanque et le pool house,
- les bassins de la piscine, les terrasses autour dont une partie enherbée,
- le champ qui descend en pente régulière jusqu'à son extrémité sud.



La parcelle cadastrée n°228 constitue une petite plateforme au niveau de la chaussée de la voie publique qui borde la propriété au nord sauf dans sa partie sud-ouest où elle est en pente ; elle permet de desservir l'arrière du bâtiment principal (nord) et donc les trois chambres d'hôtes disposant d'un accès direct par escalier, la chambre d'hôtes (gîte) située au nord-est du même bâtiment ainsi que la porte de service située à l'est du bâtiment principal.

Tous les extérieurs des parcelles n°69, 70, 228 et 229 dans leur partie enherbée sont parfaitement entretenus.

Compte tenu de la déclivité de la parcelle n°229 vers le sud, il existe une belle vue dégagée sur la campagne depuis le bâtiment principal, la cour, la parcelle n°69, le pool house, la piscine et tous ses abords. Depuis le jardin sur la parcelle n°69, il est possible de voir la montagne dite de Roche colombe qui fait partie du synclinal de la forêt de SAOU qui constitue un site naturel remarquable.

La propriété est alimentée en eau par le réseau communal et dispose également d'un forage sur une source. Elle est équipée d'une fosse septique avec champ d'épandage.

M. COMPIGNY m'indique qu'un dégât des eaux est intervenu le 18/12/2018, qu'il a été signalé au mandataire chargé de la liquidation judiciaire de la SCI LES SOURCES et qu'il n'a pas été résolu depuis ; ce litige fait actuellement l'objet d'une procédure judiciaire (voir assignation délivrée ce jour au mandataire judiciaire de la SCI LES SOURCES en annexe n°2) ; des infiltrations d'eau sans rapport avec la pluviométrie ont lieu en plusieurs endroits : dans le salon, la chambre d'hôtes qui le jouxte côté ouest ainsi que la chambre suivante du même côté ouest mais également dans le cellier, l'arrière-cuisine et la salle à manger (voir l'état des lieux des pièces concernées ci-après, dans le chapitre réservé à la description des pièces). Un rapport d'expertise amiiable a été établi par M. Bruno DERNE, expert judiciaire à GRENOBLE (voir en annexe n°3).

Une procédure judiciaire au fond sera prochainement engagée concernant les préjudices financiers liés à la perte d'exploitation des lieux impactés par les infiltrations.

## ► CHAPITRE II : CONDITIONS D'OCCUPATION :

Les biens immobiliers objet de la présente description sont occupés par deux sociétés, à savoir la S.A.R.L. BOUCHASSAGE et la S.A.R.L. LE PRIEURETOU suivants baux commerciaux en date des 18 septembre 2006 ayant pris effet au 18 septembre 2006 pour se terminer le 17 septembre 2015 et qui se sont prolongés tacitement depuis (voir baux en annexes n°4 et 5).

La S.A.R.L. BOUCHASSAGNE loue :

- en extérieur :
  - la cour intérieure de 500 m<sup>2</sup>,
  - la piscine de 104 m<sup>2</sup>,
  - le pool house de 60 m<sup>2</sup>,
  - le parking de 400 m<sup>2</sup>,
  - le terrain de pétanque de 150 m<sup>2</sup>,
  - le terrain attenant aux constructions (verger, potager) de 1000 m<sup>2</sup> (parcelle n°69),
- au rez-de-chaussée :
  - deux chambres de 66,70 m<sup>2</sup> et de 57,40 m<sup>2</sup> (« BASALTE » et « EBENE »)
  - la cuisine de 26,20 m<sup>2</sup>,
  - le cellier de 26,70 m<sup>2</sup>,
  - le salon de 114 m<sup>2</sup>,
  - le W.-C. et la salle de bains (sachant qu'il n'y a aucune salle de bains au rez-de-chaussée en dehors des deux chambres d'hôtes !...),
  - la salle à manger de 79 m<sup>2</sup>,



- la chaufferie de 15,20 m<sup>2</sup>,
- la buanderie de 37 m<sup>2</sup>,
- la remise de 13 m<sup>2</sup> (réserves),
- l'escalier d'accès et le dégagement de 19,40 m<sup>2</sup> (escalier aile Est et dégagement entre salon et cuisine),
- au 1<sup>er</sup> étage :
  - trois chambres dont deux de 41 m<sup>2</sup> et la dernière de 57,80 m<sup>2</sup> (d'après les indications des locataires, les deux chambres de 41 m<sup>2</sup> correspondent aux chambres « AMBRE » et « BRUME » et la chambre de 57,80 m<sup>2</sup> a été transformée en deux chambres à savoir « BACCARAT » et « BITUME ».)

La S.A.R.L. LE PRIEURETOU loue :

- au rez-de-chaussée :
  - l'arrière-cuisine de 26,20 m<sup>2</sup>,
- au 1<sup>er</sup> étage :
  - l'escalier d'accès et le dégagement de 37,15 m<sup>2</sup>,
  - deux chambres d'une superficie totale de 86,40 m<sup>2</sup> (« ALBÂTRE » et « BAKÉLITE »),
  - une chambre de 40 m<sup>2</sup> avec salle de bains et W.-C. attenants de 13,10 m<sup>2</sup> (« SABLE »)
  - une suite d'une superficie de 52,20 m<sup>2</sup> (« RUBIS »)
  - quatre chambres d'une superficie respective de 21,30 m<sup>2</sup>, 20,80 m<sup>2</sup>, 18,90 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> (chambres privatives n°1, 2 et 3 et « BAOBAB »)
- au 2<sup>ème</sup> étage :
  - un escalier d'accès et dégagement de 15,40 m<sup>2</sup>,
  - un pigeonnier de 3,30 m<sup>2</sup>,
  - un grenier de 22,70 m<sup>2</sup>,
  - une chambre en deux parties d'une superficie de 56,60 m<sup>2</sup> avec bains d'une superficie de 8 m<sup>2</sup> (suite « BALTIQUE »),
  - escalier d'accès et bureau de 24,50 m<sup>2</sup> (suite « BALTIQUE »).

Certaines pièces ont été remaniées et ne correspondent plus exactement avec ce qui est indiqué sur les baux au niveau des surfaces.

Pour les superficies, je renvoie à l'attestation de surface au sol établie par la S.A.R.L. ESPACE DIAG' et annexée au présent acte à la suite des diagnostics (annexe n°1).

Les chambres « COBALT » et « EMBRUNS » situées au 2<sup>ème</sup> étage ne semblent rattachées à aucun bail...

Les lieux loués à la S.A.R.L. BOUCHASSAGNE sont destinés à l'usage de chambres d'hôtes, gîte, table d'hôtes et vente de produits du terroir ; le loyer mensuel H.T. est de 5135,62 € soit 6162,74 € TTC.

Le fonds de commerce de la S.A.R.L. BOUCHASSAGNE est exploité en location-gérance par la S.A.R.L. LE PRIEURÉ DES SOURCES inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR-ISÈRE sous le numéro 450 815 105 et dont le siège social est situé lieu-dit Bouchassagne à LA REPARA-AURIPLES (26400) ; le gérant de cette société est M. Eric MOULIN.

Les lieux loués à la S.A.R.L. LE PRIEURETOU sont destinés à la location de meublés, organisation d'évènements, réunions, séminaires, mariages et présentations ; le loyer mensuel H.T. est de 4968,50 € soit 5.962,20 € TTC.

La partie de la parcelle n°229 à usage de champ est entretenue par l'agriculteur qui exploite la parcelle voisine cadastrée n°230 mais il n'existe aucun bail à ferme, ni mise à disposition, ni convention d'aucune sorte avec les S.A.R.L. BOUCHASSAGNE et LE PRIEURETOU. A la connaissance des locataires, il n'existe pas non plus de convention d'aucune sorte entre l'agriculteur et la SCI LES SOURCES.



## ► CHAPITRE III : DESCRIPTION DES LIEUX :

### ⇒ SUR LA PARCELLE n°70 :

Plusieurs bâtiments sont édifiés sur cette parcelle (voir sur la vue satellite en page 5 du présent procès-verbal) :

- un bâtiment principal sur trois niveaux (deux étages) faisant toute la largeur de la parcelle,
- un bâtiment annexe sur deux niveaux (un étage) accolé au bâtiment principal par le nord et aux réserves par le sud-ouest,
- un petit bâtiment à usage de réserves sur un seul niveau (rez-de-chaussée) accolé au bâtiment annexe par l'Est,
- un petit bâtiment détaché dit « four à pain » situé au sud-ouest de la parcelle et accolé par l'ouest au pool house qui est édifié, lui, sur la parcelle voisine n°229.

Au nord du bâtiment principal, il existe une bande herbeuse qui court un peu en dessous du niveau du 1<sup>er</sup> étage dudit bâtiment. Cette bande herbeuse permet de desservir directement trois chambres d'hôtes par trois escaliers indépendants en dalles de pierre avec garde-corps métallique (chambres « SABLE », « BAKELITE » et « BITUME »).

Au nord de cette bande herbeuse, il existe un mur en béton sur le bas et en pierres jointoyées sur le haut, surmonté de tuiles rondes en terre cuite, le tout en très bon état (photo n°1) ; ce mur longe la voie publique qui passe au nord de la propriété ; entre le bas-côté de la route et le mur, il existe une cunette en béton mais j'ignore si elle fait toute la longueur du mur car elle n'est visible qu'en partie ouest.

PHOTO n°1 :



## **BÂTIMENT PRINCIPAL :**

### • **CARACTÉRISTIQUES :**

Il s'agit du bâtiment qui abrite l'ensemble des chambres d'hôtes (sauf la suite « RUBIS » qui est à l'étage du bâtiment annexe), la cuisine et ses annexes, le salon, la salle à manger et les parties privatives réservées aux locataires exploitants.

Il se compose de deux bâtiments accolés qui n'en forment plus qu'un et qui ne communiquent pas entièrement entre eux ; l'aile ouest constitue environ le cinquième de la longueur totale du bâtiment, l'aile Est représentant pour sa part les quatre cinquièmes restants environ.

### • **ASPECT EXTÉRIEUR :**

#### ■ Toiture :

La toiture de l'aile ouest est à trois versants orientés sud, ouest et nord ; son faîte déborde de quelques dizaines de centimètres le faîte de l'aile Est (photo n°2) ; la toiture de l'aile Est comporte deux grands versants sud et nord et un petit versant Est ; en bas des versants sud et nord sur la totalité du bâtiment, les deux toitures ne se distinguent presque pas.

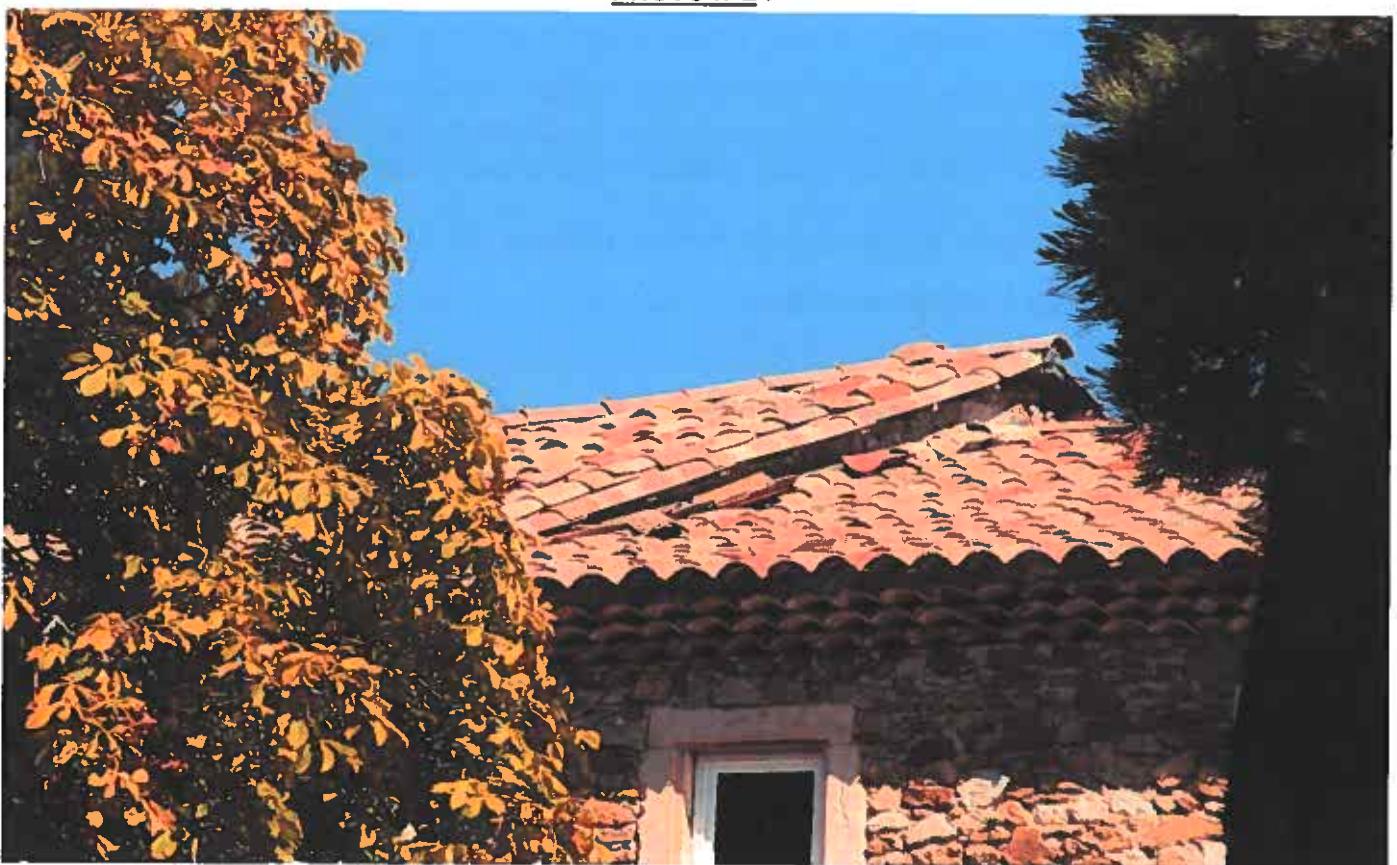
Il n'y a pas de chéneau du côté sud (M. COMPIGNY m'indique qu'il s'agit d'un parti-pris esthétique) mais il y en a bien sur les trois autres côtés, en PVC couleur sable, avec descentes assorties.

Deux cheminées sortent de la toiture, l'une sur la pente nord du toit de l'aile Est (sortie du conduit de la cheminée à bois du salon), l'autre sur la pente sud de l'aile Est (sortie de l'extraction de la hotte de la cuisine).

La toiture est composée de plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal en terre cuite et semble, pour autant que je puisse en voir, en assez bon état général, quelques tuiles étant toutefois manquantes, comme sur la rive de la pente sud de la toiture de l'aile ouest notamment (photo n°2) ou en bas de la pente sud de l'aile Est (photo n°3).

Trois rangées de génoise ferment l'avant-toit sur les quatre versants de la toiture.

**PHOTO n°2 :**



**PHOTO n°3 :**



■ **Façades :**

L'ensemble des façades du bâtiment principal sont en pierres apparentes jointoyées en bon état.

L'ensemble des encadrements d'ouverture sont en pierres de taille sauf le cintre de la chambre « ÉBÈNE » qui est en briques anciennes (façade sud) et l'encadrement du W.-C. sur couloir de dégagement du 1<sup>er</sup> étage aile Est, ainsi que l'encadrement de la salle d'eau de la chambre « SABLE » (façade nord). A l'exception des ouvertures cintrées au rez-de-chaussée, de la porte-fenêtre de la chambre « BITUME » et des ouvertures du 2<sup>ème</sup> étage, le linteau des autres ouvertures est surmonté d'un élément décoratif en forme de triangle vide avec briques ou pierres.

Il n'y a aucun volet sur l'ensemble du bâtiment.

Toutes les portes et fenêtres sont en PVC blanc avec du double vitrage en très bon état.

○ **Façade sud (photos n°4 à 14) :**

La date « 1843 » est gravée dans la pierre au milieu du cintre de l'ouverture du salon (photo n°15).

Il y a un pigeonnier au 2<sup>ème</sup> étage vers le centre de la façade.

Il y a une marche en dalles de pierres jointées en bon état devant la porte de l'entrée principale desservant l'aile Est, devant la porte de l'arrière-cuisine et devant la porte de l'escalier desservant l'aile ouest ; devant cette dernière porte, il y a une marche supplémentaire en pierre.

Devant l'ouverture du salon et devant l'ouverture de la chambre « ÉBÈNE », il y a une petite marche en carreaux de terre cuite (un carreau est cassé devant l'entrée du salon).

Devant l'ouverture de la chambre « BASALTE », il y a une marche en béton accessible depuis le chemin de circulation en pavés longeant le bâtiment via un plan incliné pour l'accueil des personnes handicapées.

PHOTO n°4 :



PHOTO n°5 :



PHOTO n°6 :



PHOTO n°7 :



**PHOTO n°8 :**



**PHOTO n°9 :**



**PHOTO n°10 :**



**PHOTO n°11 :**



**PHOTO n°12 :**



**PHOTO n°13 :**



**PHOTO n°14 :**



**PHOTO n°15 :**



○ **Façade ouest (photos n°16 à 18) :**

Une partie de la façade est enterrée, environ à hauteur des linteaux des ouvertures du rez-de-chaussée (chambre « BASALTE »), le niveau du terrain à cet endroit étant à hauteur de celui de la route qui longe la propriété côté nord. Ce terrain est soutenu par un mur enduit en bon état.

Deux trous sont pratiqués devant les fenêtres du rez-de-chaussée afin de capter la lumière.

Une grande partie de la façade est masquée par du lierre grimpant.

L'encadrement des ouvertures est en pierres de taille ; un linteau est fendu, avec un morceau manquant.

A l'exception des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage, le linteau des ouvertures est surmonté d'un élément décoratif en forme de triangle vide avec briques ou pierres.

PHOTO n°16 :



PHOTO n°17 :



PHOTO n°18 :



o Façade nord (photos n°19 à 23) :

Une grande partie de la façade est enterrée, presque à hauteur du niveau du 1<sup>er</sup> étage. La partie apparente de la façade est presque entièrement masquée par du lierre grimpant.

Trois petits châssis fixes vitrés font un apport de lumière dans la chambre « EBENE » ainsi que dans le salon ; seul le châssis fixe du salon est protégé par un barreaudage.

A l'exception des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage, de la porte-fenêtre de la chambre « BITUME » et des fenêtres du W.-C. indépendant et de la salle d'eau de la chambre « SABLE », le linteau des ouvertures est surmonté d'un élément décoratif en forme de triangle vide avec briques ou pierres. Pour la chambre « BITUME », c'est une poutrelle métallique en « I » qui surmonte le linteau.

Trois escaliers indépendants en dalles de pierre jointées desservent la porte-fenêtre des chambres « SABLE », « BAKÉLITE » et « BITUME » via une petite terrasse, avec garde-corps métallique.

Un petit glacis béton en état moyen, fissuré, longe toute la façade nord, avec une « plinthe » en béton au pied de la façade devant la chambre « BAOBAB » seulement (extrémité Est).

**PHOTO n°19 :**



PHOTO n°20 :



PHOTO n°21 :



PHOTO n°22 :



PHOTO n°23 :



- **Façade Est (photos n°24 à 27) :**

Elle est pour partie enterrée sur son côté droit (côté nord) à hauteur de l'appui des fenêtres de la salle à manger.

Une remise non cadastrée édifiée dans la langue nord-est de la parcelle n°69 est accolée au bâtiment principal sur les deux tiers de la façade (voir ci-dessous au paragraphe « PARCELLE n°69 »).

Un balcon en béton, accessible par un escalier prenant naissance côté nord, permet de desservir la porte de service du couloir du 1<sup>er</sup> étage de l'aile Est du bâtiment, la porte de la chambre d'hôtes/gîte « BAOBAB » et la terrasse de cette chambre qui est en bois (photo n°28).

Le garde-corps de l'ensemble est en métal.

Au 2<sup>ème</sup> étage, il y a quatre œils-de-bœuf avec encadrement en briques de terre cuite

**PHOTO n°24 :**



**PHOTO n°25 :**



**PHOTO n°26 :**



**PHOTO n°27 :**



PHOTO n°28 :



• DISPOSITION DES PIECES ET ÉTAT INTÉRIEUR :

J'annexe au présent acte des plans du rez-de-chaussée (niveau 0), du 1<sup>er</sup> étage (niveau 1) et du 2<sup>ème</sup> étage (niveau 2) remis par M. COMPIGNY qui datent de septembre 2003 à la date du dépôt du permis de construire (voir en annexe n°6) ; j'ai annoté moi-même ces plans pour désigner les pièces conformément à mon état des lieux ; ils correspondent dans les grandes lignes à la réalité mais pour le détail et les surfaces, il convient de se référer aux plans de la S.A.R.L. ESPACE DIAG' annexés au rapport amiante et au document intitulé « Surface au sol ».

A chaque niveau, les pièces seront examinées dans le sens ouest/est.

■ Au rez-de-chaussée (niveau 0) :

○ Chambre d'hôtes « BASALTE » (photos n°29 à 37) :

Cette pièce traverse toute la largeur de l'immeuble ; elle est uniquement accessible par la porte-fenêtre sud.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte-fenêtre côté sud, à deux vantaux, vitrée, en PVC, avec châssis fixes latéraux vitrés, en PVC, imposte vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°9) ;

- ◆ deux petites fenêtres côté ouest, en PVC, à un vantail, double vitrage, avec barreaudage (photo n°18) ;
  - ◆ aucun volet ;
  - ◆ deux ouvertures intérieures condamnées côté Est ;
  - ◆ W.-C. : porte en bois peinte, bon état ;
- sol :
- ◆ à l'entrée, une petite zone carrelée en très bon état ;
  - ◆ revêtement jonc de mer côté salon en bon état mais quelques marques ;
  - ◆ parquet côté chambre, en bon état ;
  - ◆ dalles d'ardoises en *opus incertum* côté sanitaires, en bon état mais avec des marques de remontées d'humidité et notamment des taches blanches ;
  - ◆ galets gris dans la douche à l'italienne, bon état mais joints décolorés ;
- murs :
- ◆ pierres apparentes jointoyées sur une partie du mur Est, en bon état ;
  - ◆ pour le reste, peinture en bon état sauf à l'extérieur du coin douche et dans les toilettes où des remontées d'humidité ont fortement dégradé les murs (photos n°34 & 36) ;
  - ◆ carreaux de faïence vers les lavabos, la baignoire et autour de la douche, en bon état mais joints décolorés dans le coin douche ;
  - ◆ une cloison séparative entre le coin chambre et les sanitaires mais qui ne rejoint pas le plafond : peinture en bon état ;
  - ◆ côté salon, petit rebord maçonné en pied de mur avec habillage et plinthes en bois, garni de petites pierres et galets décoratifs, avec incrustation d'éclairages, bon état ;
- plafond :
- ◆ voûtes peintes, très bon état ;
  - ◆ dans le W.-C., plaques de plâtre peintes, bon état ;
- équipement(s)/divers :
- ◆ deux radiateurs ;
  - ◆ 9 prises électriques ;
  - ◆ 2 interrupteurs + 1 dans le W.-C. ;
  - ◆ 2 bouches de VMC (1 dans le W.-C. et 1 vers la douche) ;
  - ◆ 2 vasques en céramique, en bon état ;
  - ◆ 2 mitigeurs, en bon état ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état ;
  - ◆ 1 panneau de douche multifonctions chromé, en bon état apparent ;
  - ◆ 1 baignoire d'angle en résine blanche avec mitigeur thermostatique, douchette et flexible, habillage en carreaux de faïence assortis à ceux de la douche, en bon état ;
  - ◆ 1 penderie murale aménagée dans une ancienne ouverture condamnée ;
  - ◆ 1 placard mural avec porte en bois abritant un tableau électrique et deux cumulus, intérieur à l'état brut (photo n°37), désigné « local technique » sur le plan annexé.



PHOTO n°29 :

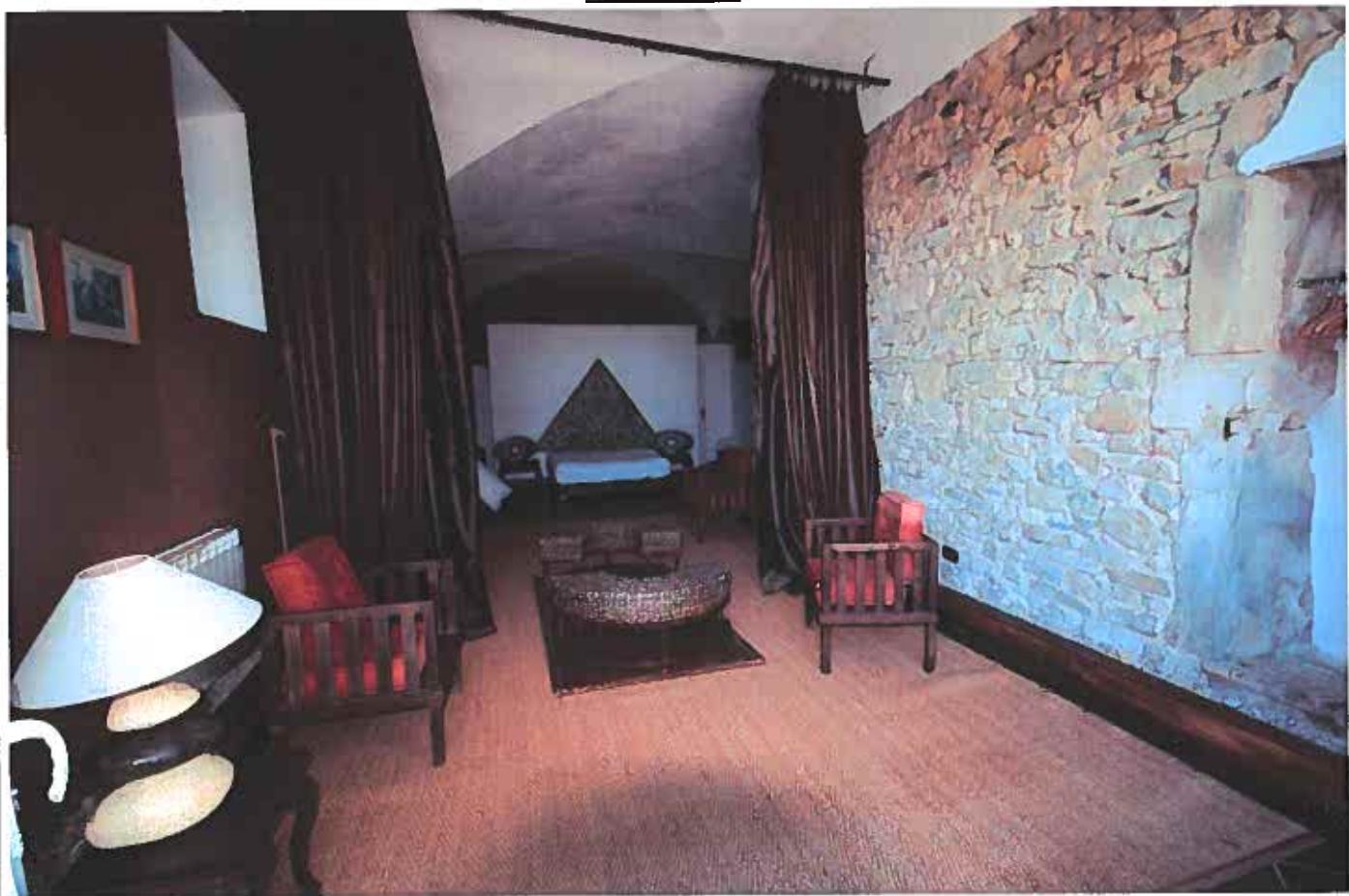


PHOTO n°30 :

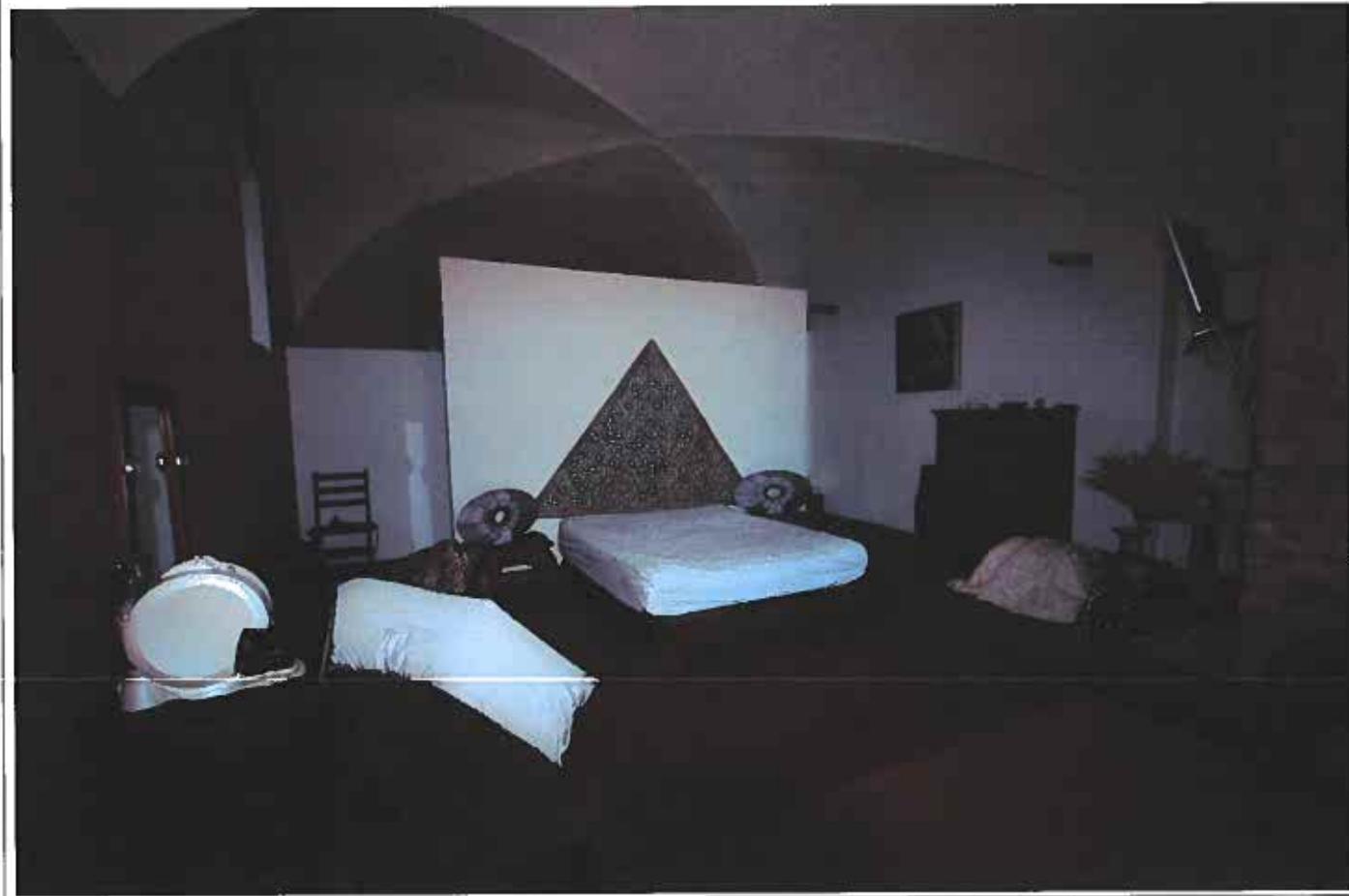


PHOTO n°31 :

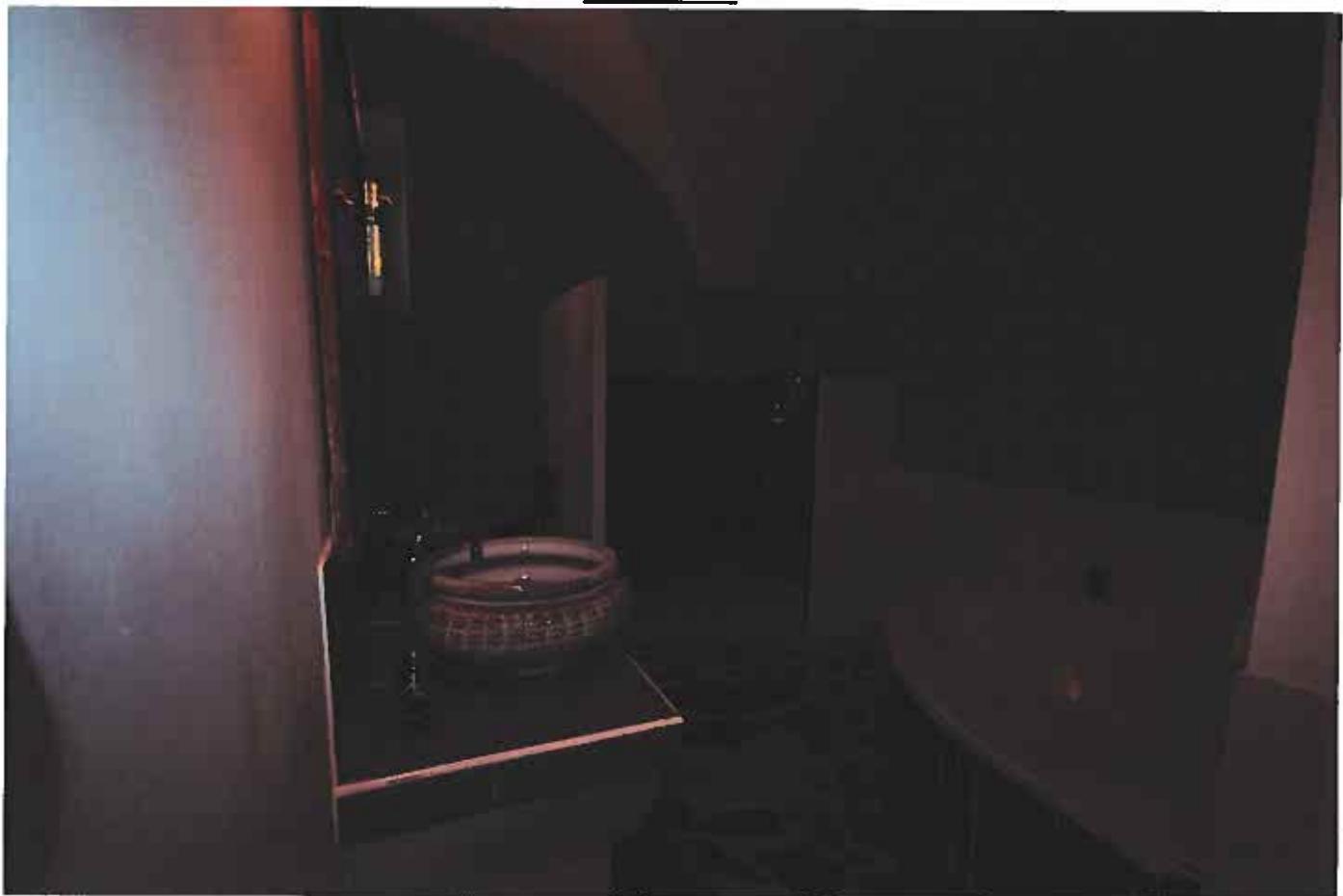


PHOTO n°32 :

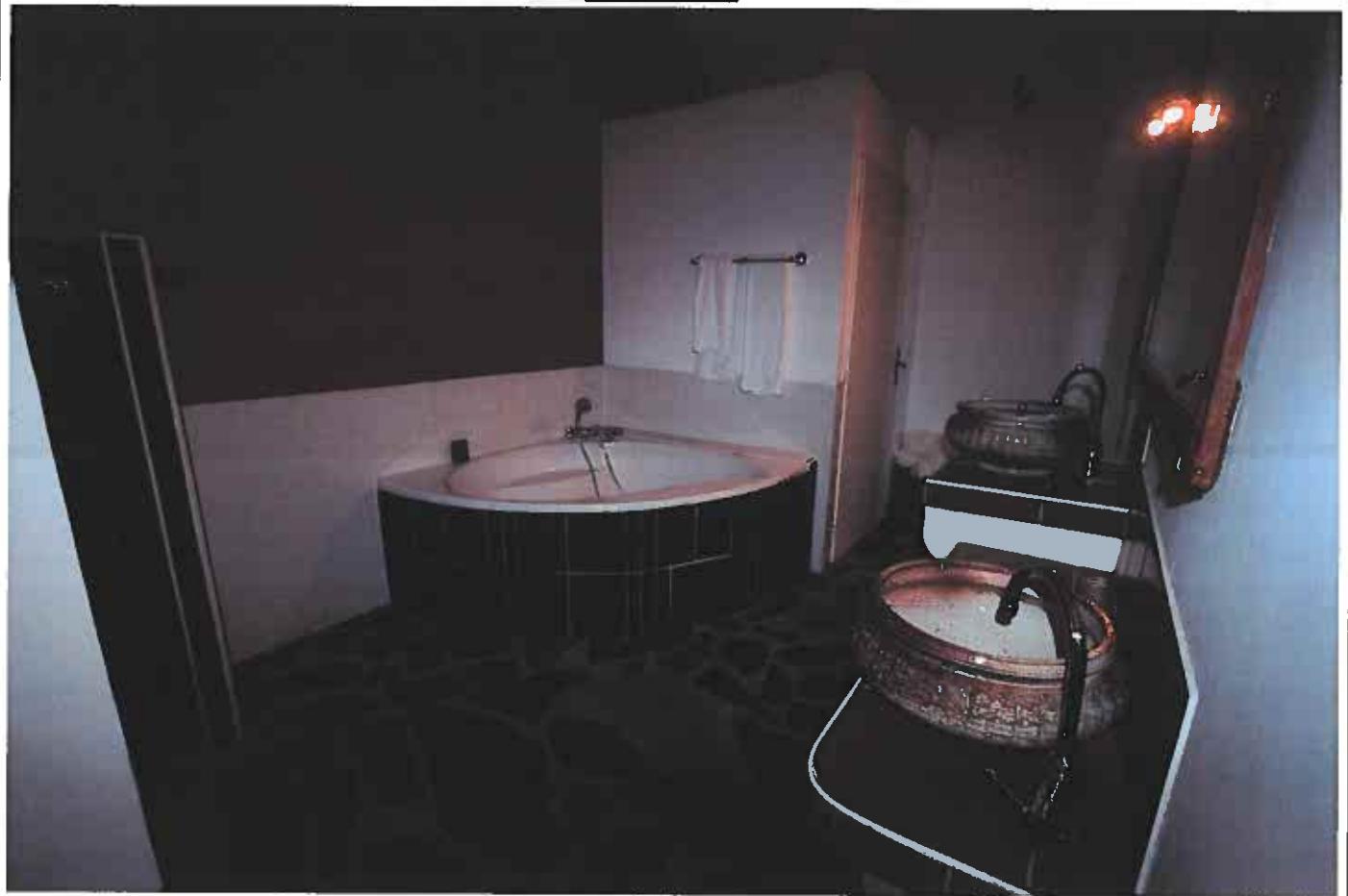


PHOTO n°33 :



PHOTO n°34 :



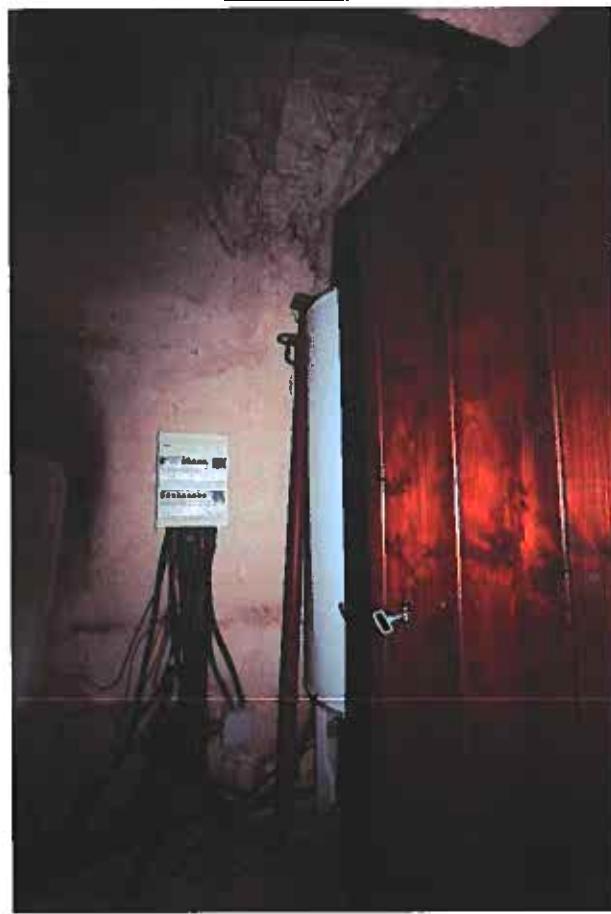
**PHOTO n°35 :**



PHOTO n°36 :



PHOTO n°37 :



○ Chambre d'hôtes « ÉBÈNE » (photos n°38 à 46) :

Cette pièce traverse toute la largeur de l'immeuble ; elle est uniquement accessible par la porte-fenêtre sud. Cette pièce est la plus endommagée par les infiltrations d'eau (*sinistre datant du 18 décembre 2018 d'après les indications de M. COMPIGNY et non résolu depuis ; ce dernier ajoute que cette chambre ne peut être louée et qu'il y a un préjudice d'exploitation pour la S.A.R.L. LE PRIERE DES SOURCES qui est le locataire-gérant de la S.A.R.L. BOUCHASSAGNE*).

Avant l'ouverture de la porte, je relève de la buée avec ruissellement d'eau sur les vitres intérieures de la porte-fenêtre ; dès l'ouverture de la porte, on sent une très forte humidité dans la pièce et une odeur de moisissure.

- ouverture(s) :

- ◆ une porte-fenêtre côté sud, à un vantail, vitrée, en PVC avec châssis fixes latéraux vitrés en PVC, imposte vitrée en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°10) ;
- ◆ un petit châssis fixe vitré côté nord, en PVC, double vitrage, sans barreaudage ;
- ◆ aucun volet ;
- ◆ W.-C. : porte préformée, état moyen, présentant de nombreuses moisissures ;

- sol :

- ◆ à l'entrée, une petite zone carrelée en très bon état ;
- ◆ revêtement jonc de mer côté salon, en mauvais état ;
- ◆ parquet côté chambre, en très mauvais état : lames entièrement soulevées, sol décollé ;
- ◆ partie en jonc de mer sous le lit en très mauvais état ;
- ◆ dalles d'ardoises en *opus incertum* côté sanitaires, en mauvais état, tachées par les infiltrations d'eau ;
- ◆ galets gris anthracite dans la douche à l'italienne, bon état à état moyen, joints décolorés et traces de calcaire ;

- murs :

- ◆ pierres apparentes jointoyées en bon état sauf vers le W.-C. côté Est où les pierres et les joints sont tachés par les infiltrations d'eau ;
- ◆ sur le mur nord, peinture en état moyen à mauvais, avec des marques de remontées d'humidité, notamment sur le soubassement ;
- ◆ carreaux de faïence vers les vasques et sur les cloisons en dur montées autour de la douche à l'italienne, en bon état mais joints décolorés dans le coin douche ;
- ◆ une cloison séparative entre le coin chambre et les sanitaires mais qui ne rejoint pas le plafond : peinture en très mauvais état sur le bas et en état moyen pour le reste ;
- ◆ côtés Est et ouest, petit rebord maçonner en pied de mur avec habillage en jonc de mer, dessus bois et plinthes en bois, garni de petites pierres et de galets décoratifs, avec incrustation d'éclairages, en mauvais à très mauvais état, jonc de mer moisie ;
- ◆ peinture en mauvais état à l'intérieur du W.-C., notamment sur les soubassements ; des moisissures ;
- ◆ mur extérieur ouest du W.-C. : enduit en état moyen, taché par les infiltrations d'eau sur le soubassement ;

- plafond :

- ◆ voûtes peintes, bon état sauf sur toute la partie nord qui présente d'importantes auréoles d'humidité ;
- ◆ dans le W.-C., peinture en mauvais état, des cloques ;

- équipement(s)/divers :

- ◆ deux radiateurs ;
- ◆ 6 prises électriques ;
- ◆ 2 interrupteurs + 1 dans le W.-C. ;
- ◆ 2 bouches de VMC (1 dans le W.-C. et 1 vers la douche) ;
- ◆ 2 vasques en émail blanc, en très bon état, posées sur un plan de travail carrelé monté sur carreaux de béton cellulaire, en bon état ;
- ◆ 2 mitigeurs, en bon état ;
- ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état ;
- ◆ 1 panneau de douche multifonctions chromé, en bon état apparent.



PHOTO n°38 :

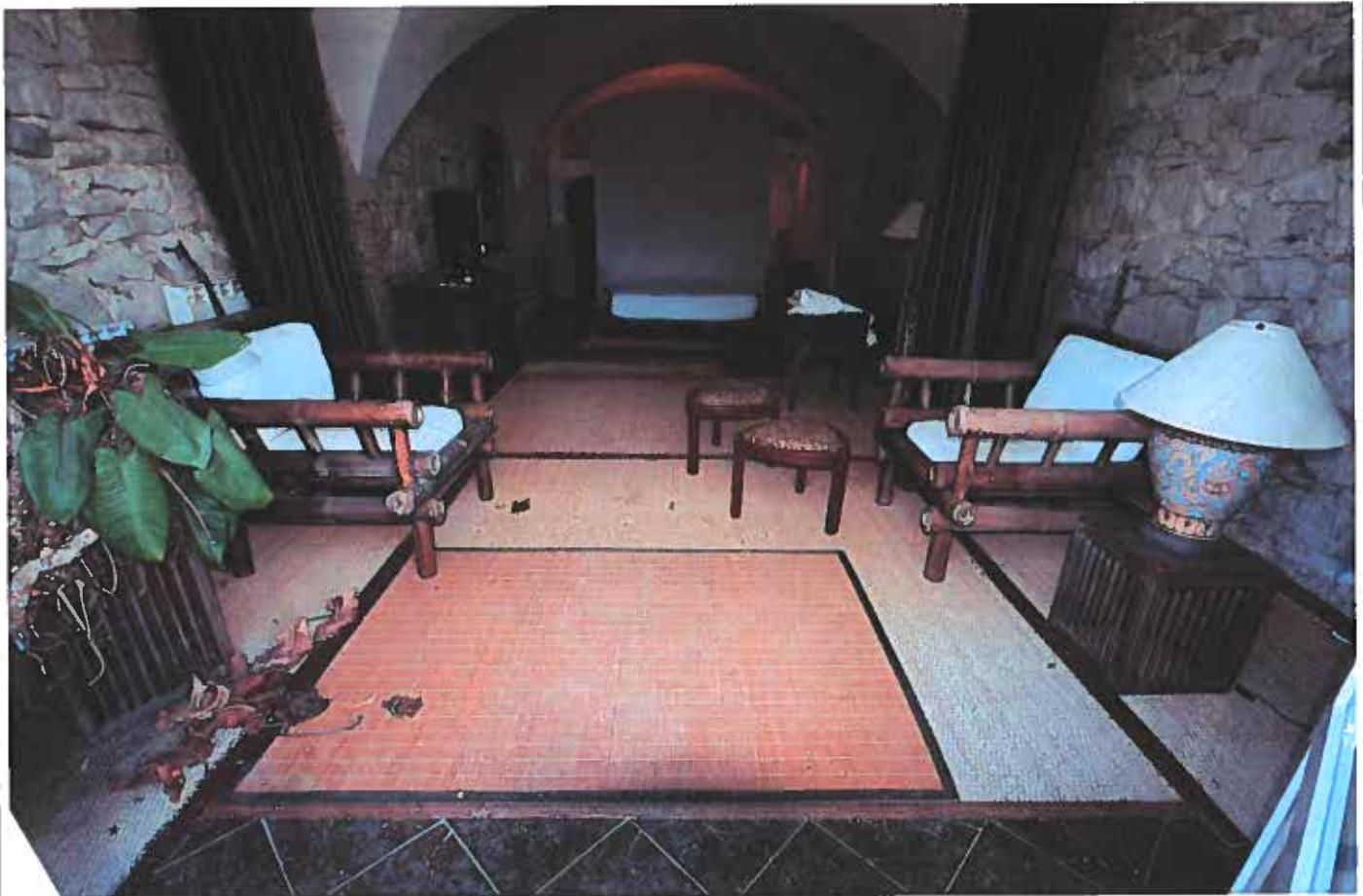


PHOTO n°39 :

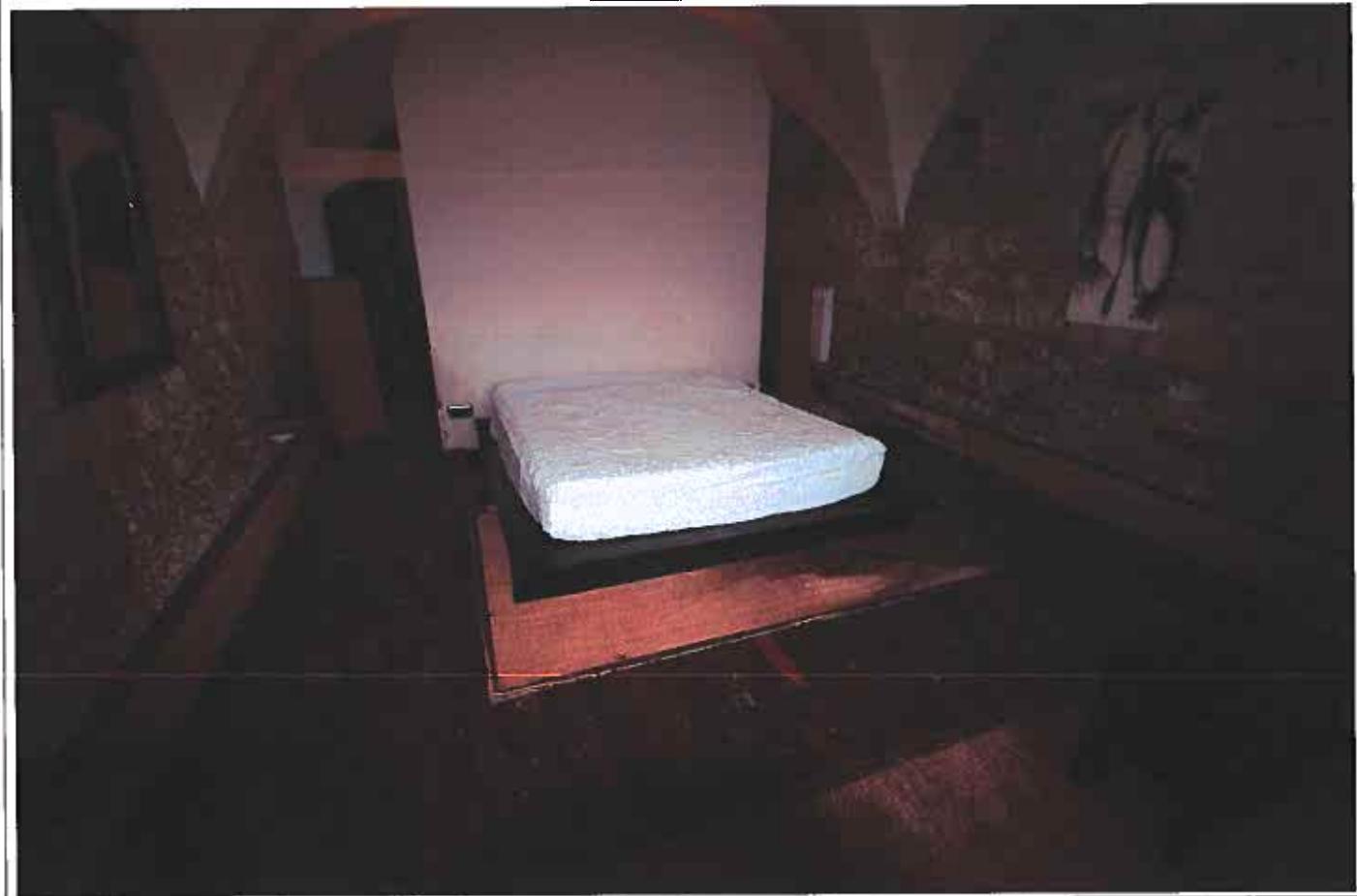


PHOTO n°40 :

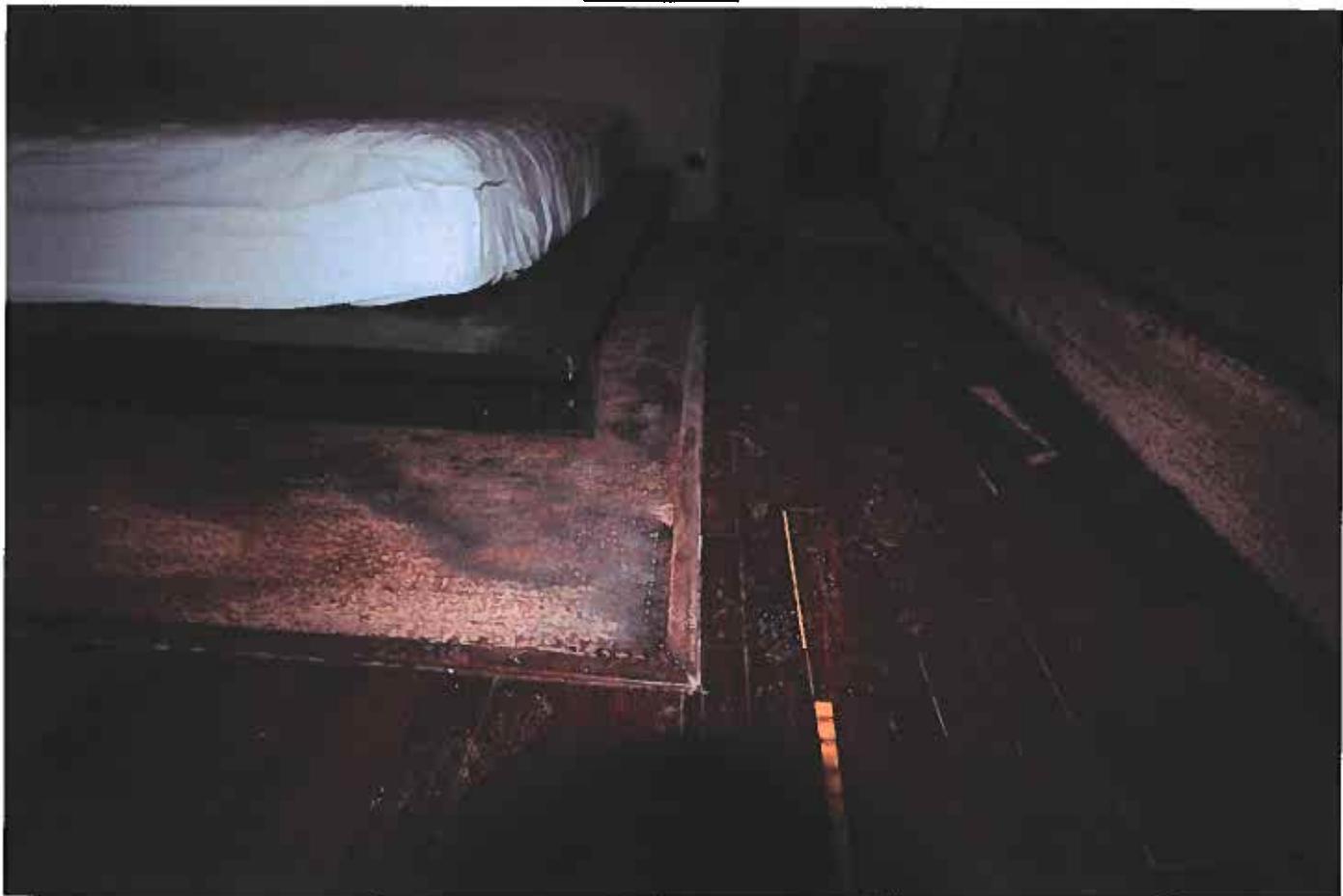
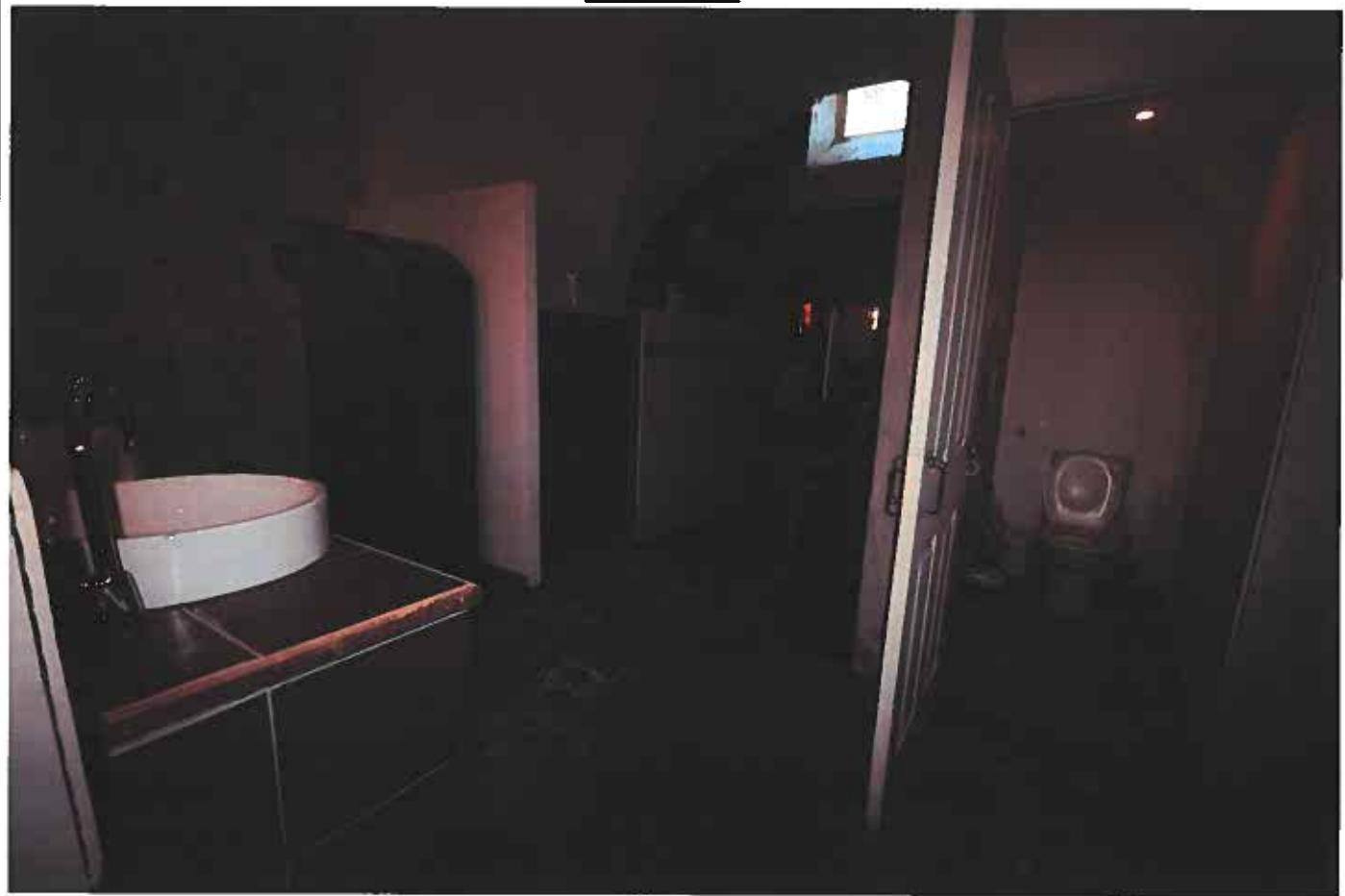


PHOTO n°41 :



**PHOTO n°42 :**



**PHOTO n°43 :**



PHOTO n°44 :



PHOTO n°45 :

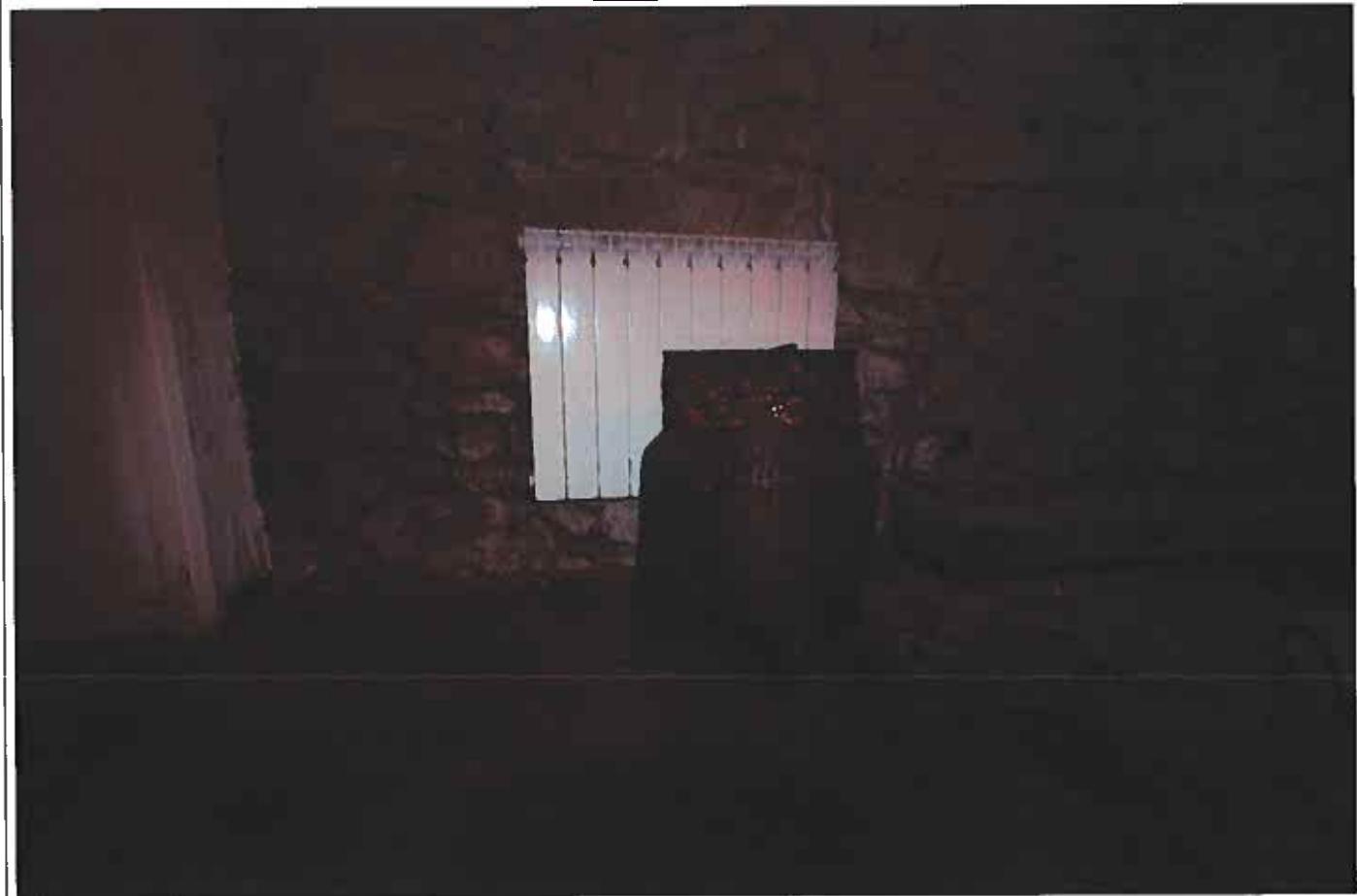
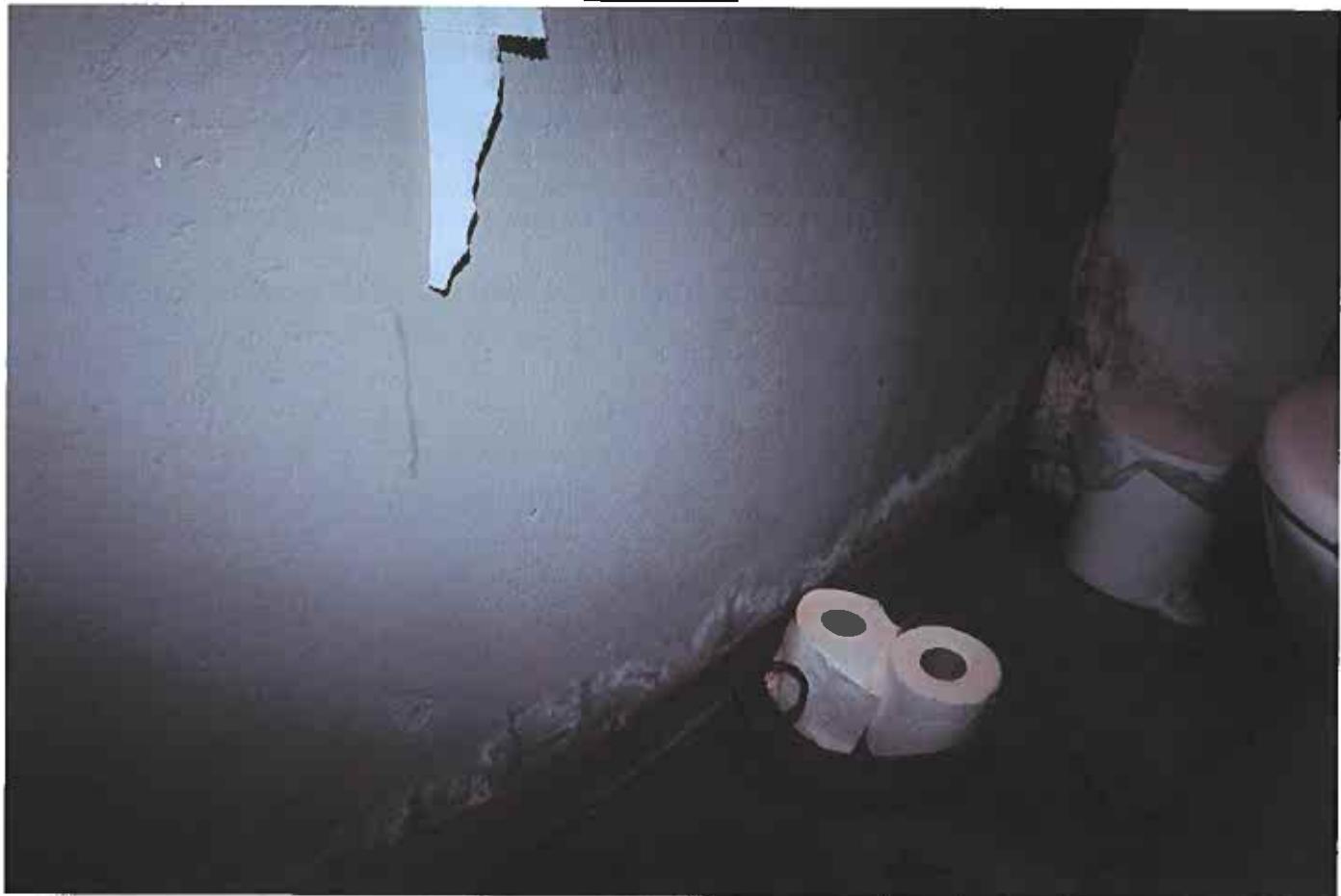


PHOTO n°46 :



o Salon (photos n°47 à 57) :

Cette pièce traverse toute la largeur de l'immeuble, se trouve presque au centre du bâtiment et fait un retour en « L » au nord du couloir de dégagement (photo n°51) et à l'ouest de la salle à manger (photo n°52) ; elle est accessible par une double porte-fenêtre sud et par la porte du couloir de dégagement qui dessert l'accès à l'étage de l'aile Est du bâtiment.

- ouverture(s) :
  - ♦ une porte-fenêtre côté sud, à deux vantaux, vitrée, en PVC avec châssis fixes latéraux vitrés en PVC, imposte cintrée vitrée en PVC, double vitrage, très bon état (photos n°11 & 15) ;
  - ♦ deux châssis fixes vitrés côté sud, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°18) ;
  - ♦ aucun volet ;
  - ♦ un châssis fixe vitré côté nord en PVC, double vitrage, en très bon état, avec barreaudage ;
- sol :
  - ♦ à l'entrée, une petite zone avec carreaux de terre cuite ancien, bon état ;
  - ♦ carrelage gris à grands carreaux, très bon état sauf côté nord et nord-est : auréoles blanches à la surface des carreaux ;

- murs :
  - ◆ peints sur enduit ou sur plaques de plâtre, en très bon état sauf en partie nord et nord-est notamment, aux endroits où les infiltrations d'eau les ont dégradés (photos n°54 & 55 non exhaustives) ;
  - ◆ une zone avec des pierres apparentes en très bon état ;
  - ◆ petits rebords maçonnés en pied de mur peints en blanc, garnis de petites pierres et galets décoratifs, avec incrustation d'éclairages, bon état sauf sur tout le côté nord où ils présentent des auréoles, des cloques, des décollements et des moisissures (photos n°53 & 54 non exhaustives) ;
  
- plafond :
  - ◆ voûtes peintes, très bon état sauf côté nord où je relève des auréoles mais également des cloques et décollements vers le bureau de réception (photos n°56 & 57 non exhaustives) ;
  
- équipement(s)/divers :
  - ◆ la pièce dispose d'un chauffage par le sol ;
  - ◆ 11 prises électriques ;
  - ◆ 2 interrupteurs ;
  - ◆ 1 cheminée à bois en pierres de taille en très bon état ;
  - ◆ 1 niche murale en pierres apparentes à l'arrière du W.-C. avec petite table en assise en pierres devant, en très bon état.

PHOTO n°47 :



PHOTO n°48 :



PHOTO n°49 :

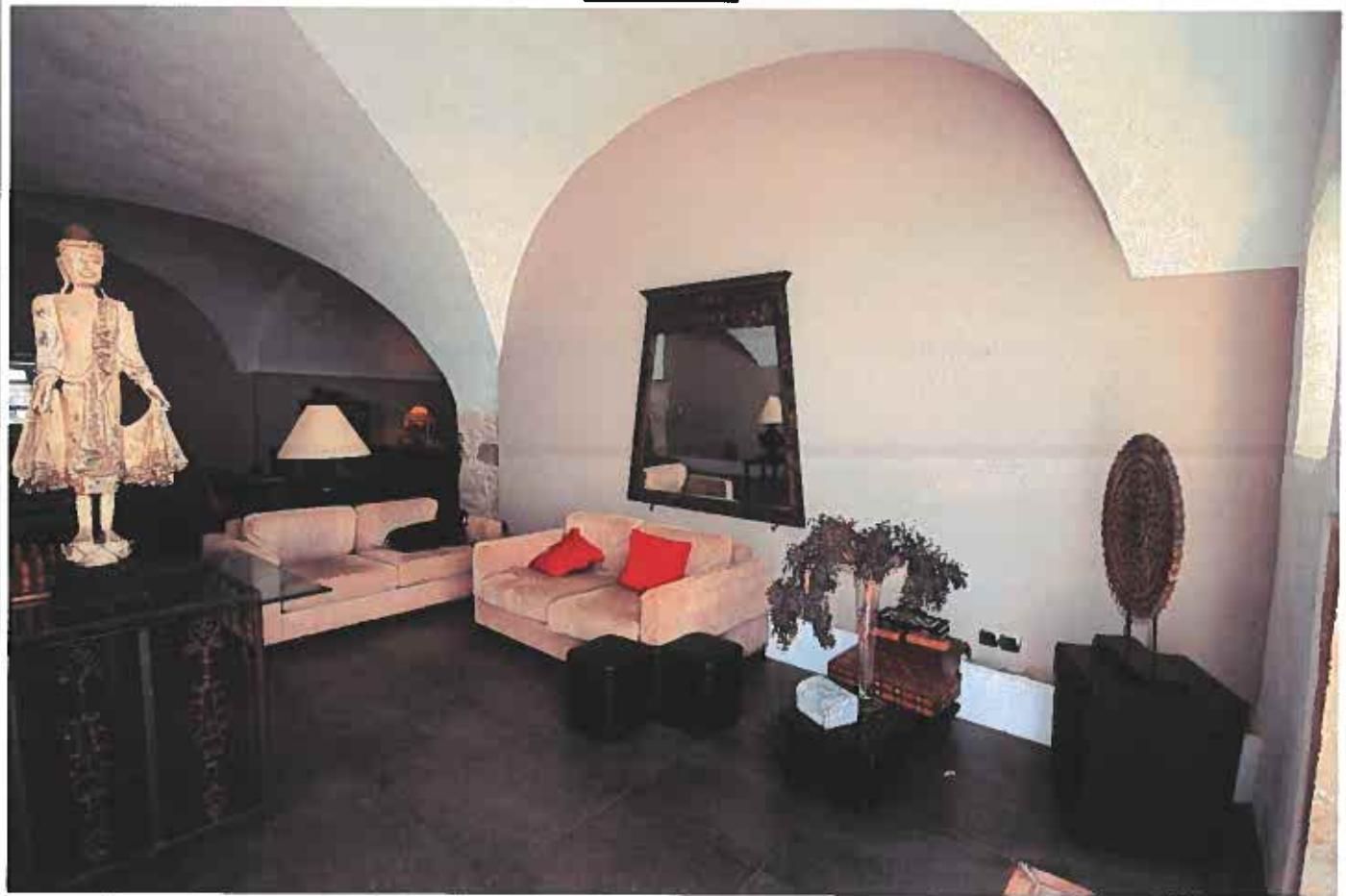


PHOTO n°50 :

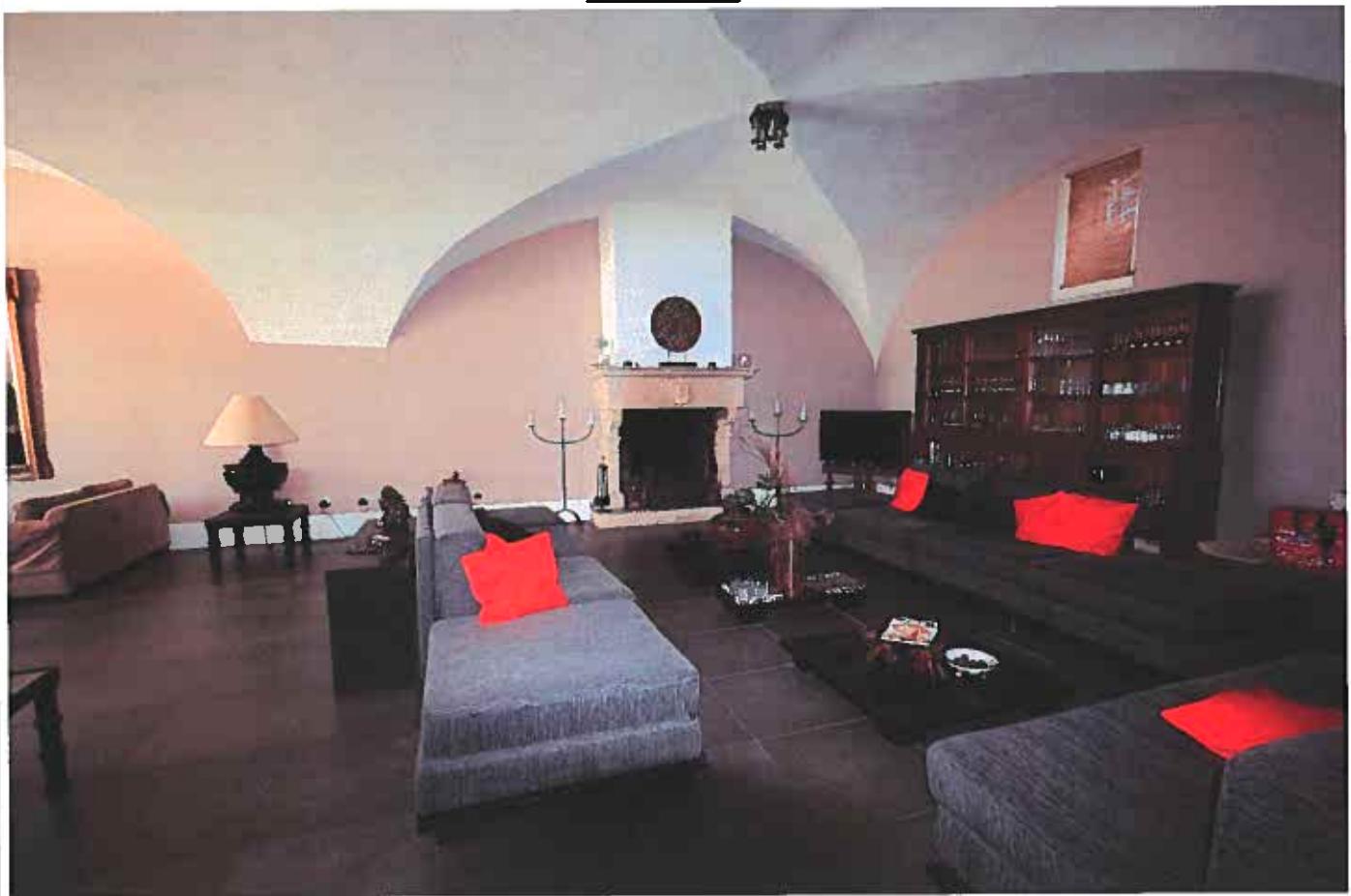


PHOTO n°51 :



PHOTO n°52 :



PHOTO n°53 :

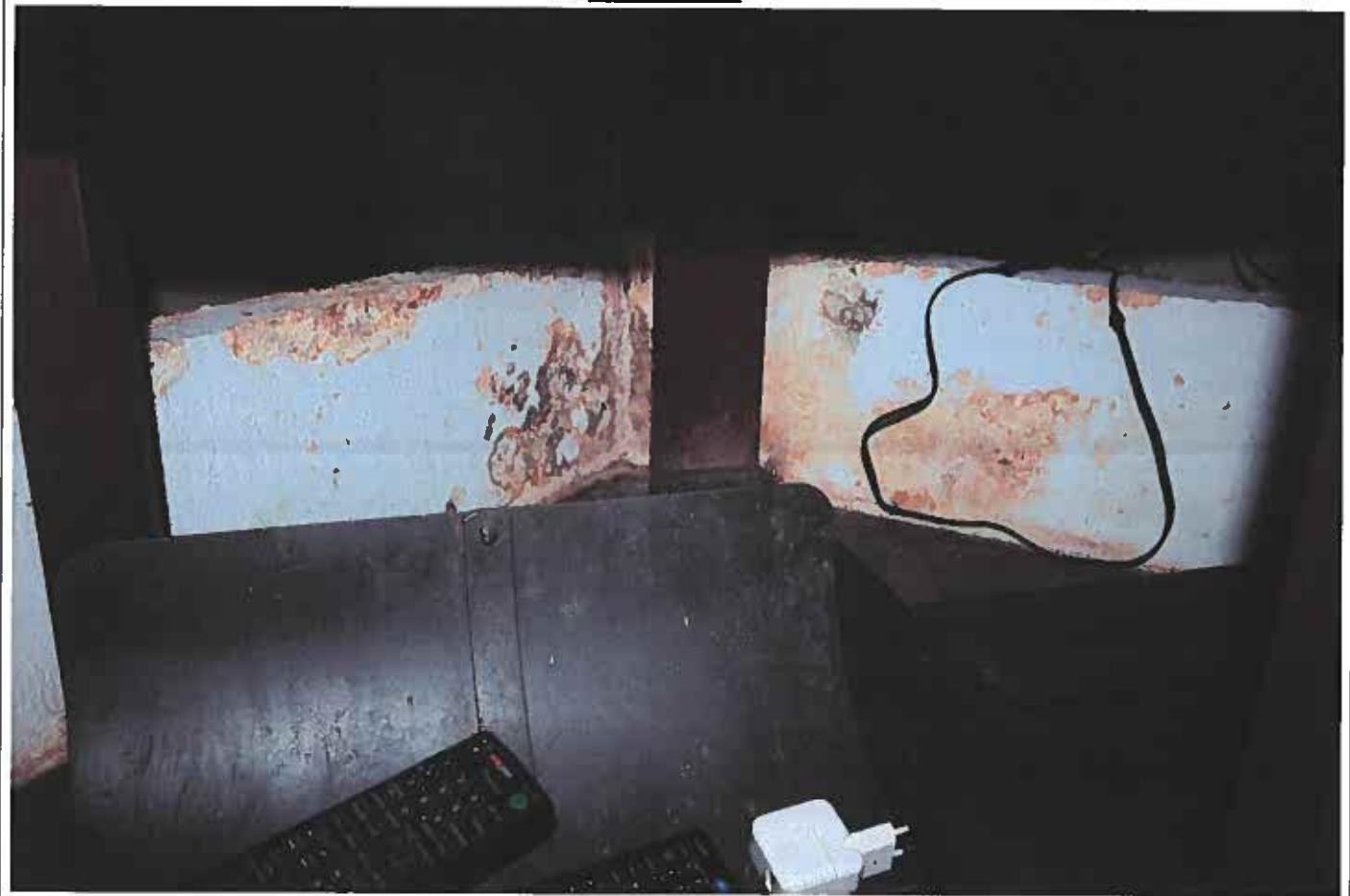


PHOTO n°54 :



PHOTO n°55 :

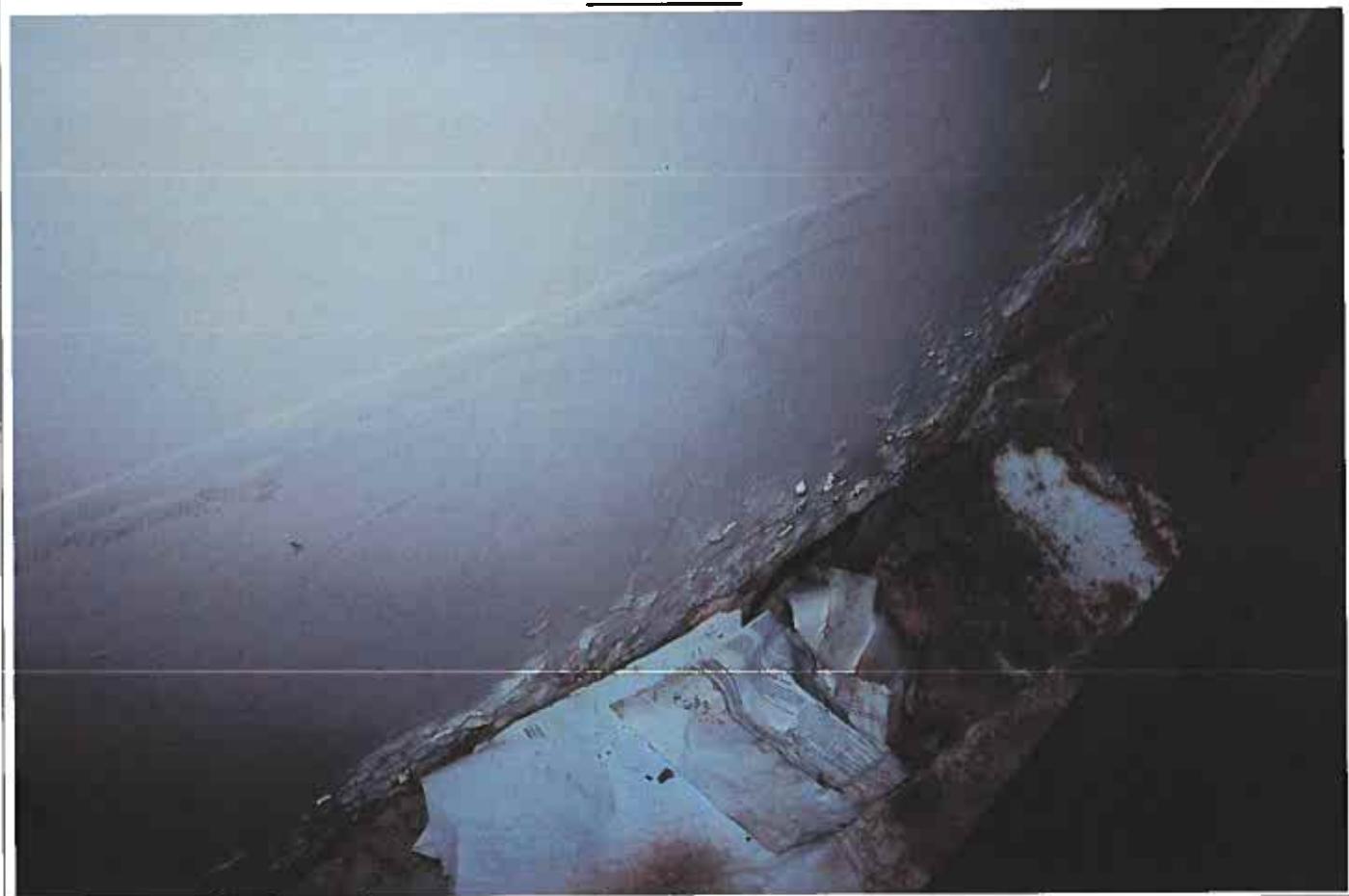
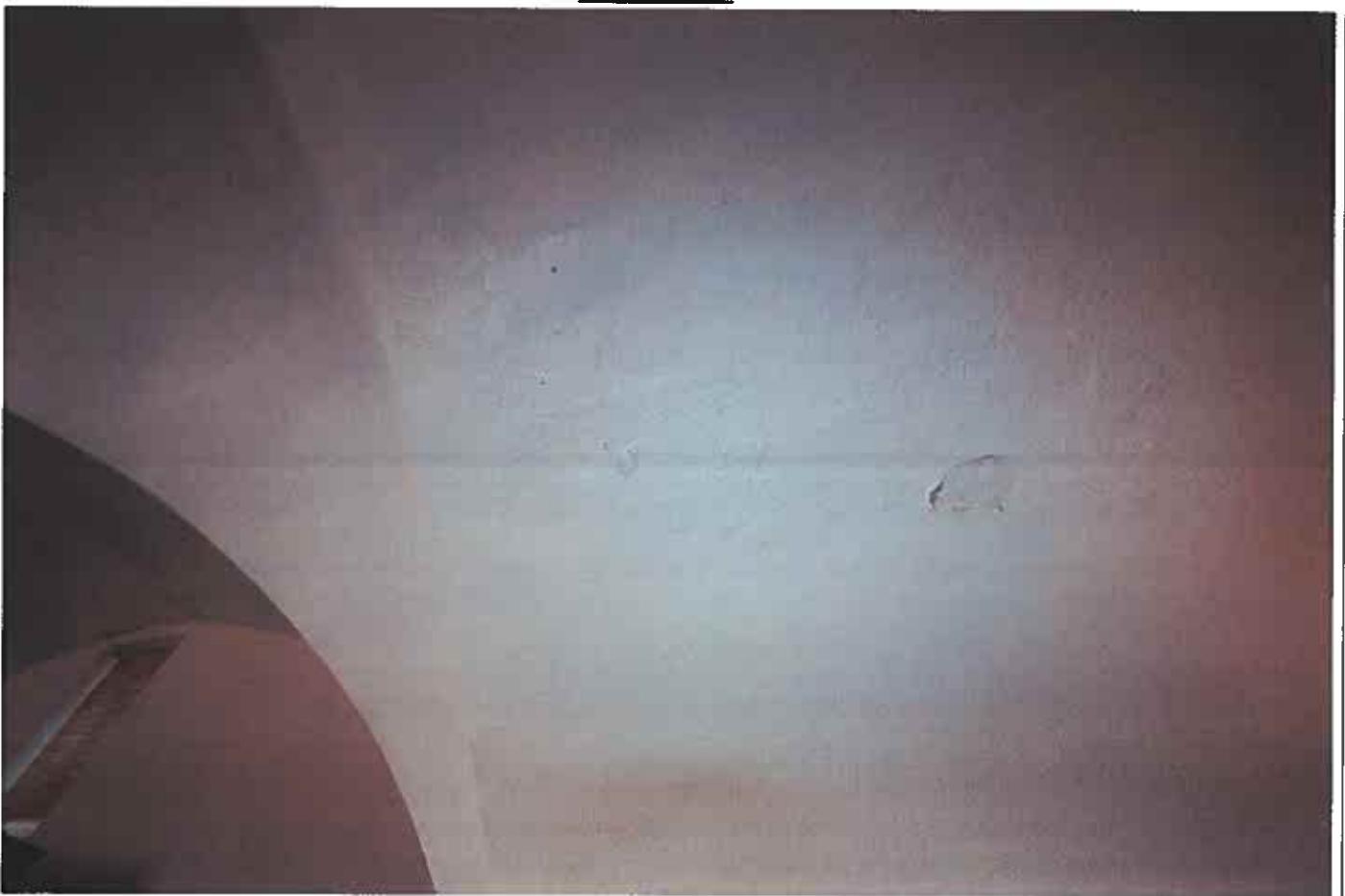


PHOTO n°56 :



PHOTO n°57 :

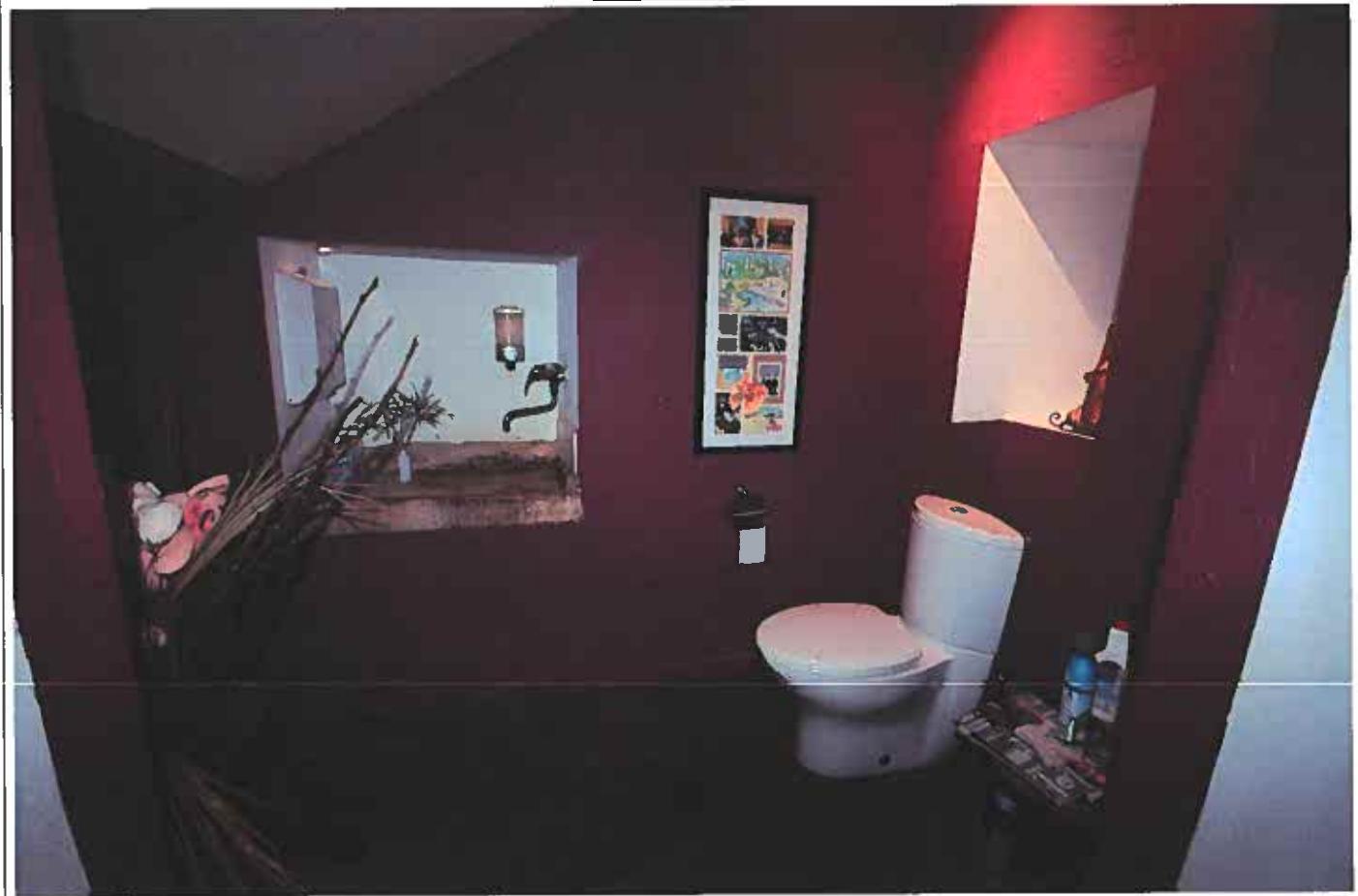


○ W.-C. (photo n°58) :

Cette pièce est accessible par le couloir de dégagement situé entre le salon et l'escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage (escalier Est) ; elle est aménagée dans un espace situé sous cet escalier.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte en bois à deux battants et ferrures métalliques en bon état (visible sur la photo n°59) ;
- sol :
  - ◆ tommettes en terre cuite anciennes à l'entrée, en bon état ;
  - ◆ parquet pour le reste, en bon état ;
- murs :
  - ◆ enduit peint en rose fuchsia, en bon état ;
  - ◆ une trappe de visite en bois côté sud ;
- plafond incliné :
  - ◆ plaques de plâtre peintes, en bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 2 spots intégrés dans le plafond ;
  - ◆ 2 niches murales dont l'une contient l'évier ;
  - ◆ 1 vieil évier en pierre ;
  - ◆ 1 mitigeur, en état moyen ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état.

PHOTO n°58 :



○ Couloir de dégagement entre salon et cuisine (photo n°59) :

Ce couloir constitue l'entrée principale de la maison ; il dessert le salon, l'escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage (escalier Est) et la cuisine ; son sol est surélevé d'une marche par rapport à celui du salon mais pas par rapport à celui de la cuisine.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte d'entrée en PVC, vitrée, avec demi-battant latéral vitré, en très bon état ;
- sol :
  - ◆ tommettes en terre cuite anciennes, avec motif décoratif en forme d'étoile côté salon, en bon état ;
- murs :
  - ◆ enduit peint en blanc, en très bon état sauf sur le soubassement du mur Est où je relève quelques petites cloques et quelques taches sur le mur Est toujours ;
  - ◆ des marques de moisissures sous la porte ;
- plafond :
  - ◆ enduit sur voûte peint, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 2 spots intégrés dans le sol côté salon ;
  - ◆ 1 radiateur ;
  - ◆ 2 interrupteurs.

PHOTO n°59 :



○ Salle à manger (photos n°60 à 67) :

Cette pièce est accessible uniquement par le salon et il faut monter une marche depuis ce salon pour y accéder ; elle donne directement sur le salon par une large ouverture cintrée en pierres de taille (photo n°52) ; cette salle à manger est constituée de deux parties séparées par un escalier de deux marches, la partie Est étant surélevée par rapport à la partie ouest.

- ouverture(s) :
  - ◆ ouverture cintrée en pierres de taille donnant directement sur le salon en très bon état ;
  - ◆ côté Est deux fenêtres à un vantail, vitrées, en PVC, double vitrage, très bon état, avec barreaudage ;
  - ◆ aucun volet ;
  - ◆ une ouverture avec volets intérieurs en bois à usage de passe-plat dans le mur sud donnant sur la cuisine ;
- sol :
  - ◆ à l'entrée, contremarche en carrelage assorti à celui du sol du salon, très bon état ;
  - ◆ carreaux de terre cuite anciens, en très bon état sauf une fissure au pied de l'escalier traversant plusieurs carreaux ; un carreau manquant au pied du mur Est avec sortie de gaines annelées ;
  - ◆ escalier à deux marches en carreaux de terre cuite anciens, en très bon état sauf une fissure qui traverse plusieurs carreaux ;
- murs :
  - ◆ peints sur enduit ou sur plaques de plâtre, en très bon état sauf sur le soubassement du mur sud dans la partie basse de la pièce, au-dessus du rebord maçonnerie décoratif au pied du mur, où je relève des marques d'infiltrations d'eau et des éclatements de matière avec décollements (photos n°64 & 65) ;
  - ◆ trois mangeoires en bois et deux abreuvoirs en pierre en très bon état avec banquettes recouvertes de carreaux de terre cuite ;
  - ◆ petit rebord maçonnerie en pied de mur sud sur la partie basse de la pièce, peint en blanc, garni de pierres et galets décoratifs, avec incrustation d'éclairages, en état bon à moyen ; traces d'infiltrations et moisissures dans l'angle sud-est (photo n°65) ;
- plafond :
  - ◆ voûtes peintes sur enduit, très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 7 prises électriques ; caches manquants côté Est ;
  - ◆ 1 radiateur ;
  - ◆ 2 appareils de climatisation réversibles « MITSUBISHI » appartenant aux locataires.



PHOTO n°60 :

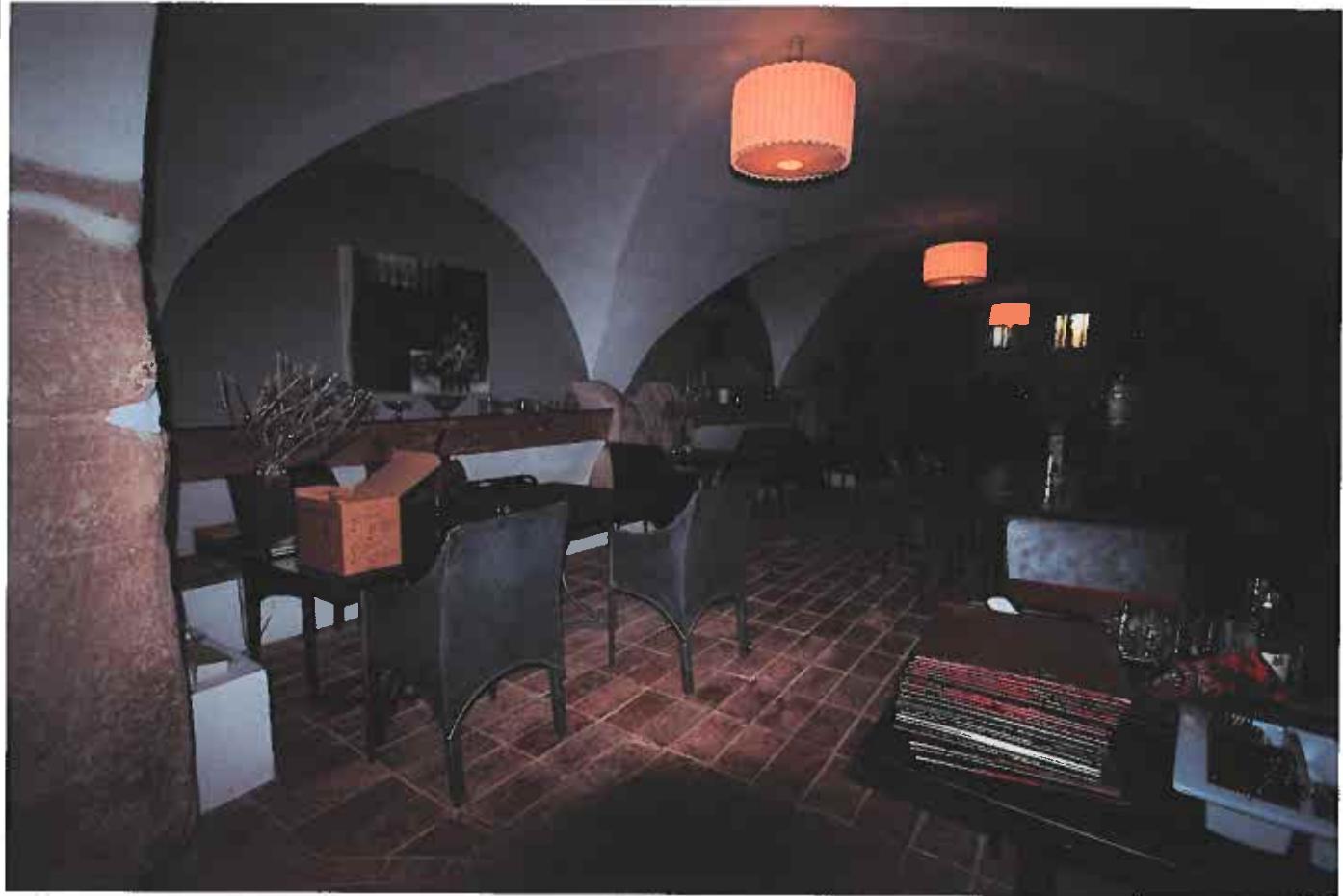


PHOTO n°61 :

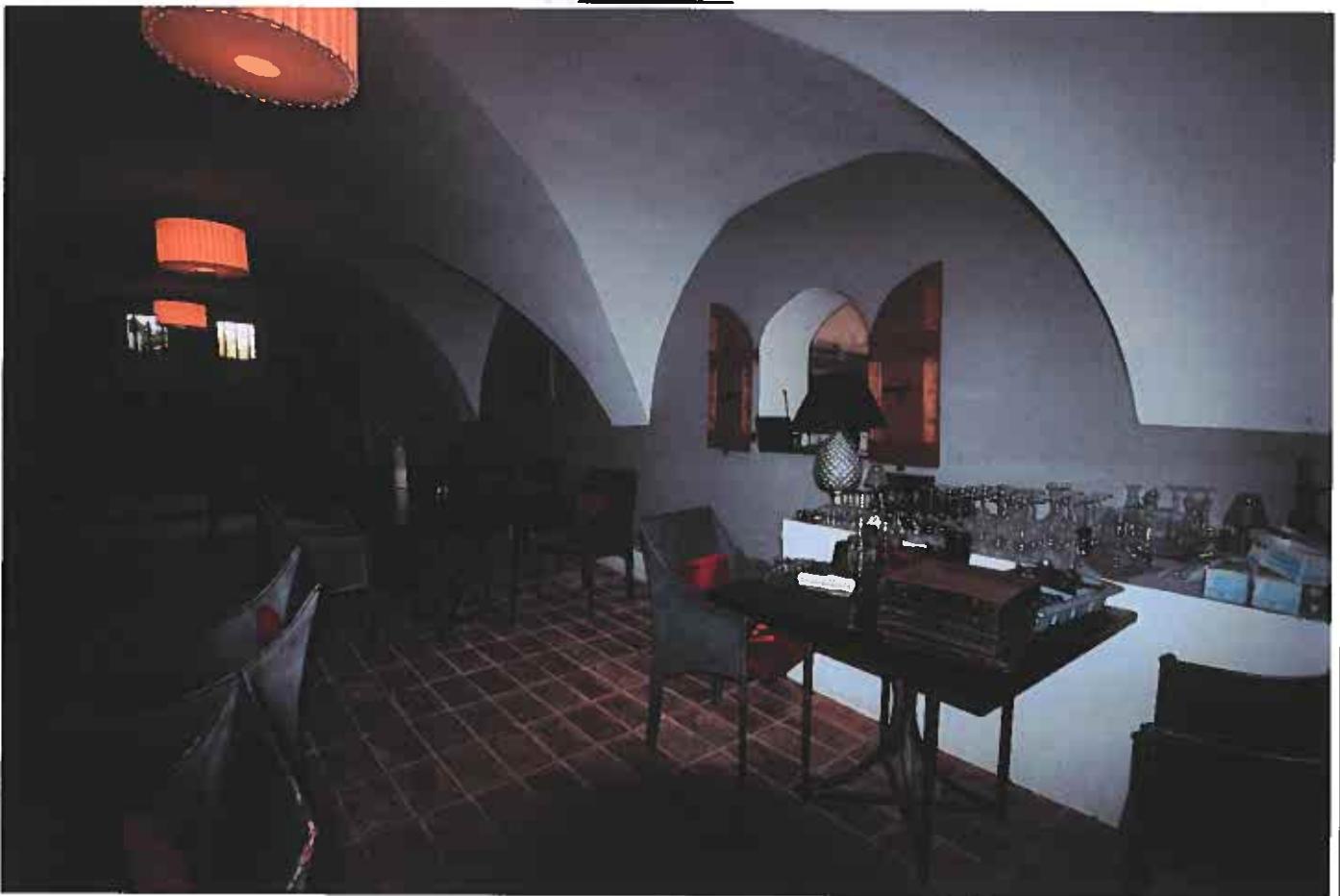


PHOTO n°62 :



PHOTO n°63 :

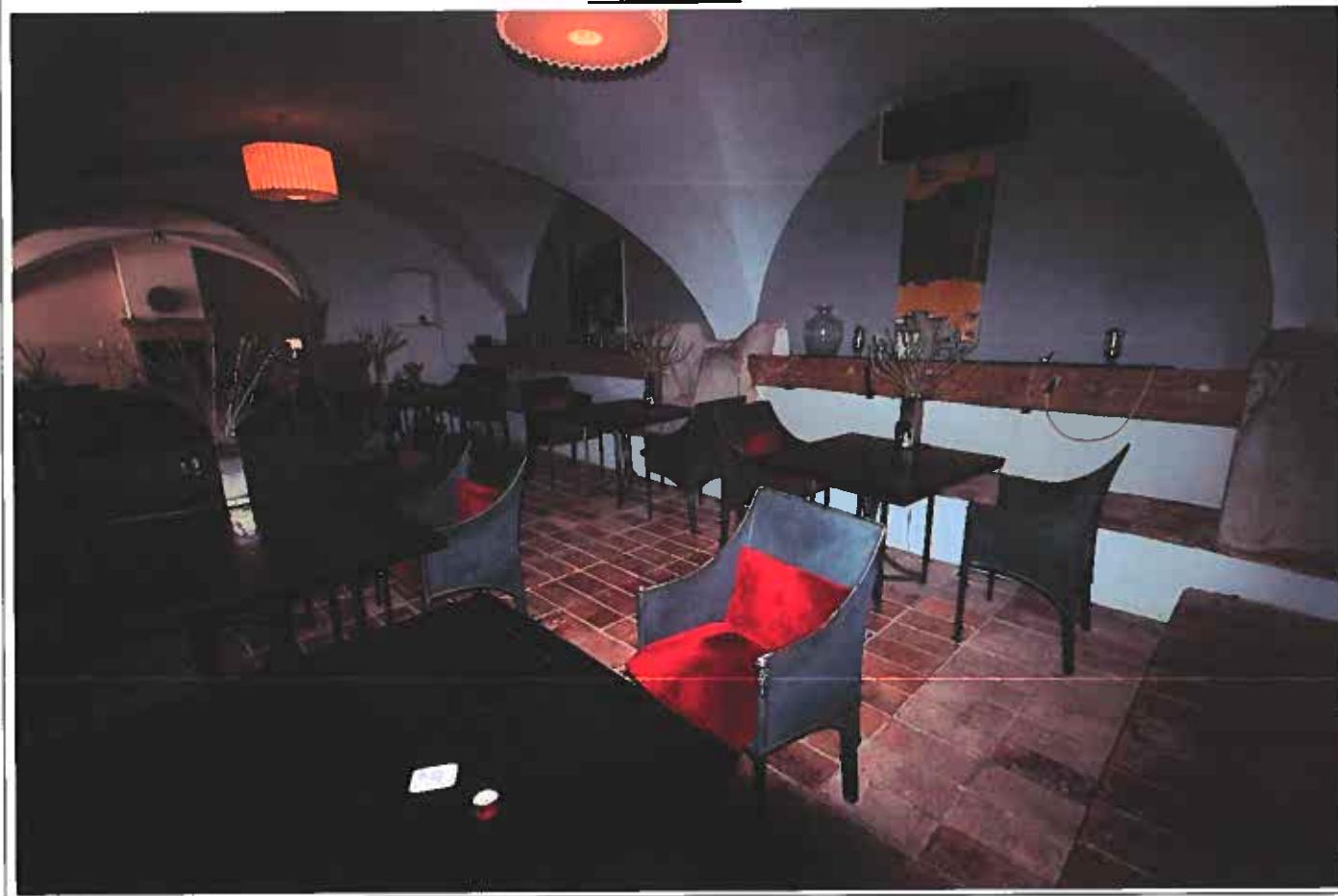


PHOTO n°64 :



PHOTO n°65 :



PHOTO n°66 :

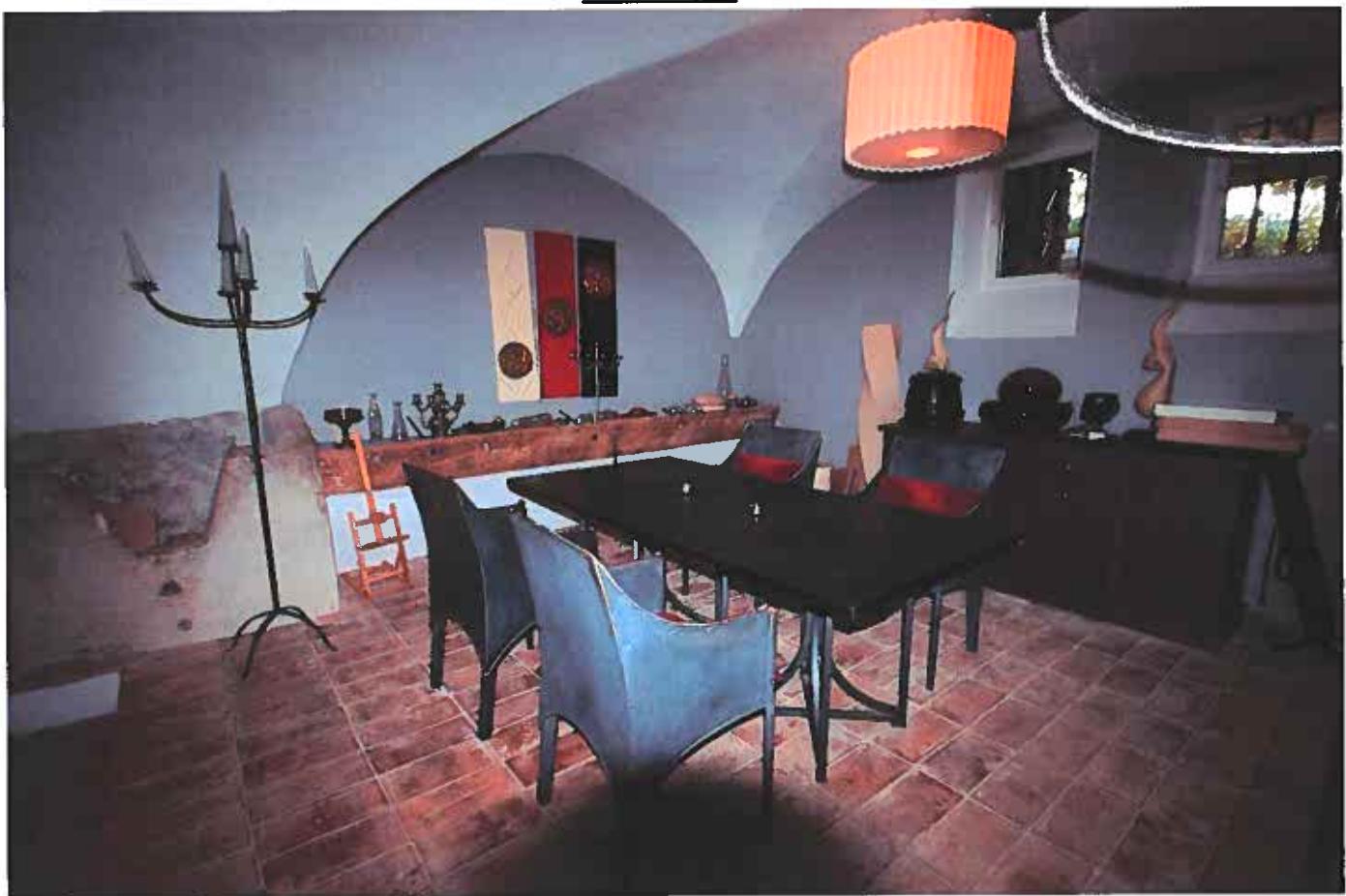


PHOTO n°67 :



○ Cuisine (photos n°68 à 72) :

Cette pièce est accessible par le couloir de dégagement ou l'arrière-cuisine.

- ouverture(s) :
  - ♦ une ouverture sans porte côté ouest ;
  - ♦ une fenêtre côté sud, à deux vantaux, en PVC, double vitrage, très bon état ;
  - ♦ pas de volet ;
  - ♦ porte sur arrière-cuisine ancienne, en bois, en état bon à moyen ;
  - ♦ une ouverture à usage de passe-plat pratiquée dans le mur nord, donnant sur la salle à manger ;
- sol :
  - ♦ tommettes en terre cuite très anciennes, en état moyen ;
- murs :
  - ♦ peints en état bon à moyen, graisseux ;
  - ♦ faïences en bon état vers le plan de travail, l'évier de la plonge et à l'arrière des fourneaux ;
  - ♦ vieilles faïences blanches devant le vieil évier en état moyen ;
- plafond :
  - ♦ voûtes avec enduit peint en état moyen, avec de nombreuses salissures d'insectes ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 1 vieil évier en émail blanc avec 1 bac + 1 égouttoir, en mauvais état, avec 1 mélangeur ;
  - ♦ 1 évier pour la plonge en résine grise avec 1 bac + 1 égouttoir, en bon état, avec 1 mitigeur ;
  - ♦ 8 prises électriques ;
  - ♦ 1 interrupteur ;
  - ♦ 1 cheminée avec hotte intégrée en pierres de taille graisseuses ;
  - ♦ 1 niche murale ;
  - ♦ 1 placard mural à deux portes en bois ajourées, avec étagères, en état moyen ;
  - ♦ 1 placard mural sous l'évier de la plonge en mauvais état ;
  - ♦ 1 petit plan de travail en marbre noir côté nord ;
  - ♦ 1 îlot central avec dessus inox monté sur carreaux de béton cellulaires peints ou recouverts de faïences, en état moyen à mauvais, avec rangements, plinthes en carreaux de terre cuite.

PHOTO n°68 :



PHOTO n°69 :



PHOTO n°70 :

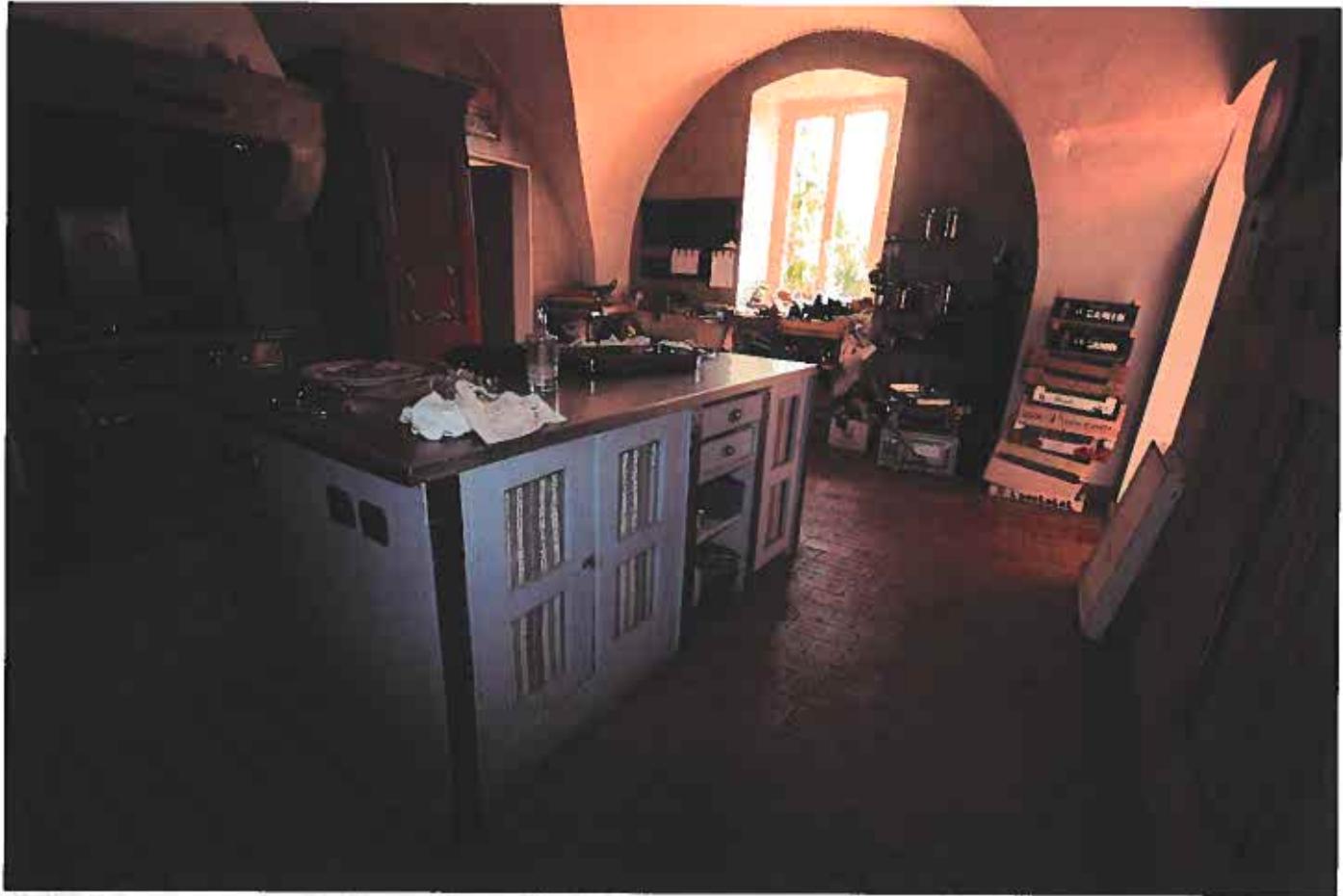
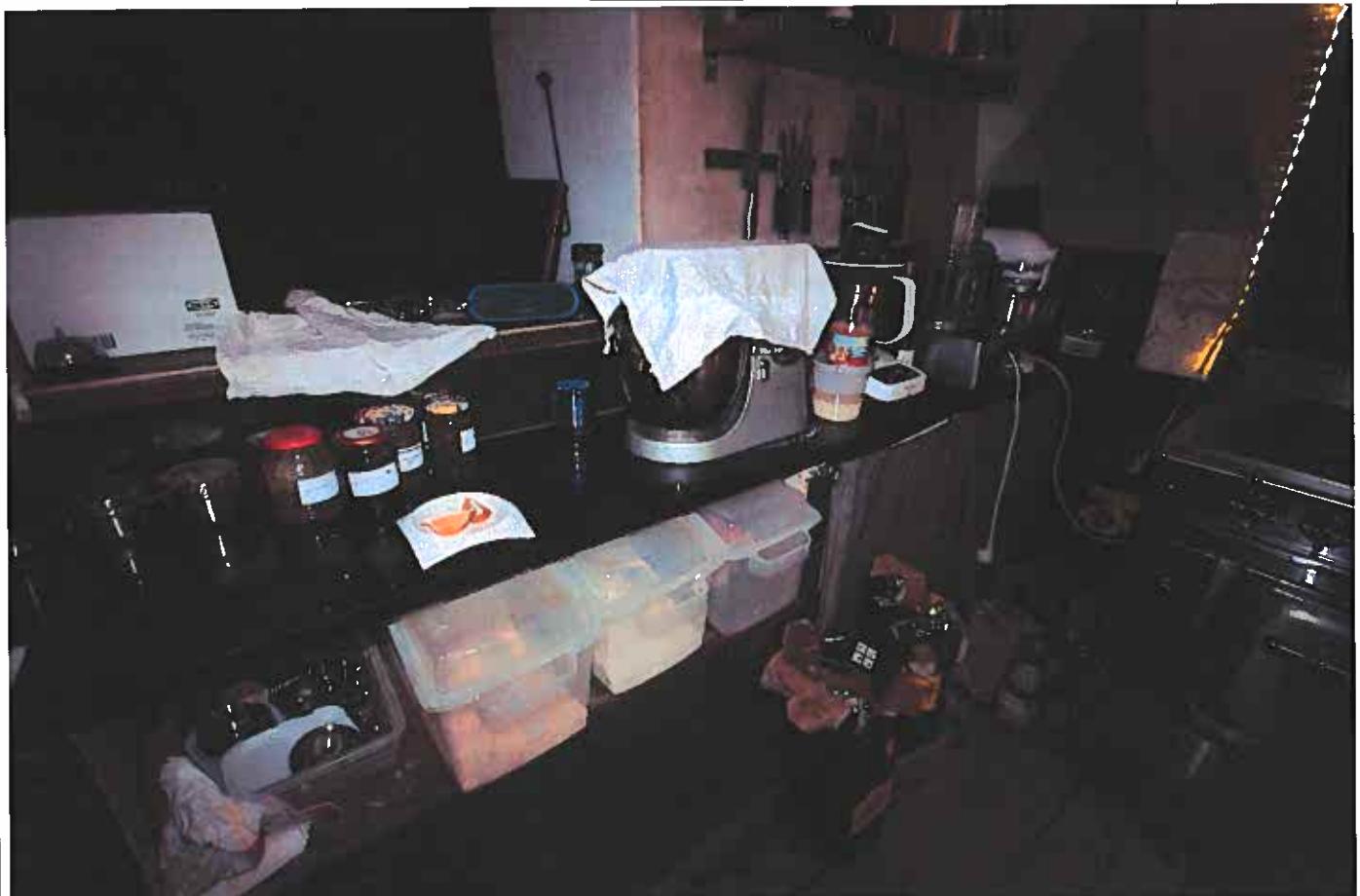


PHOTO n°71 :



**PHOTO n°72 :**



○ **Arrière-cuisine** (photos n°73 à 75) :

Cette pièce est accessible directement par l'extérieur ; on peut y accéder également de l'intérieur par la cuisine ou par le cellier.

- ouverture(s) :

- ◆ une porte-fenêtre côté sud à un vantail, vitrée, en PVC, avec demi-battant latéral vitré, en état bon à moyen, imposte vitrée sur châssis PVC en très bon état (photo n°14) ;
- ◆ aucun volet ;
- ◆ porte sur cuisine, ancienne, en bois, en état bon à moyen ;
- ◆ porte ancienne sur cellier, en bois, en état moyen à mauvais sur le bas ;

- sol :
  - ◆ à l'entrée sud, une petite zone avec dalles plastique, état moyen ;
  - ◆ pour le reste, parquet stratifié gris en mauvais état (*en raison des infiltrations d'eau dans le cellier d'après M. Eric MOULIN qui ajoute que le parquet est posé sur du carrelage en mauvais état*) ;
  - ◆ quelques tommettes anciennes en terre cuite devant la cheminée ;
  
- murs :
  - ◆ peinture essuyée rose sombre, état bon à moyen ;
  - ◆ relief avec cimaise sur le soubassement peints en rose sombre, état bon à moyen ;
  
- plafond :
  - ◆ voûtes peintes en blanc, en bon état mais des salissures ; clé de voûte ornementée ;
  
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 radiateur ;
  - ◆ 5 prises électriques ;
  - ◆ 1 interrupteur ;
  - ◆ 1 cheminée décorative avec dessus et face en marbre ;
  - ◆ 1 placard mural à deux portes, ancien, en état moyen ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible « MITSUBISHI » appartenant aux locataires.

PHOTO n°73 :



PHOTO n°74 :

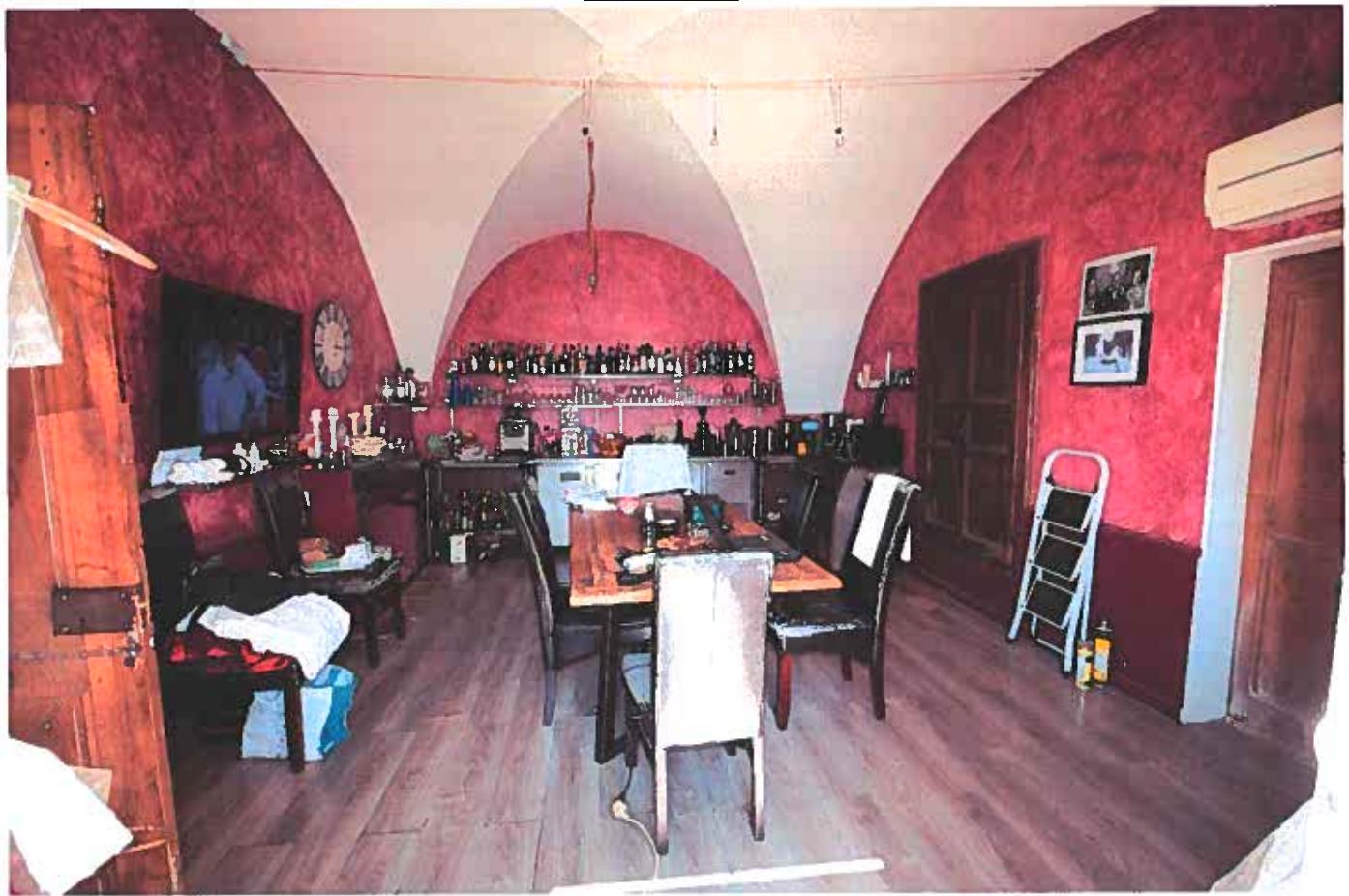


PHOTO n°75 :



o **Cellier** (photos n°76 à 80) :

Cette pièce est accessible par l'arrière-cuisine ou par la chaufferie située dans le bâtiment annexe.

- ouverture(s) :
  - ♦ porte sur arrière-cuisine, ancienne, en bois, en état moyen à mauvais sur le bas ;
  - ♦ pas de porte entre cellier et chaufferie ;
  - ♦ deux portes intérieures à galandage dont l'une donne sur un espace comprenant le compteur électrique ;
- sol :
  - ♦ béton peint avec une différence de niveau (de la hauteur d'une marche) entre une petite zone ouest et le reste de la pièce, en état moyen à mauvais ;
  - ♦ infiltrations d'eau avec flaques sur la partie basse du sol ;
- murs :
  - ♦ peints, en état moyen à mauvais sur le soubassement côté ouest en raison des infiltrations d'eau ;
  - ♦ une partie en pierres apparentes côté nord et côté Est vers le compteur électrique, en état moyen à mauvais : eau suintant sur les pierres à proximité du disjoncteur et du compteur électrique (photos n°80 à 82) ;
- plafond :
  - ♦ voûté, peint en blanc, en bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 1 interrupteur ;
  - ♦ prises électriques non apparentes ;
  - ♦ 2 adoucisseurs d'eau appartenant aux locataires selon leurs déclarations ;
  - ♦ 1 appareil de climatisation appartenant aux locataires ;
  - ♦ 1 compteur électrique « LINKY » ;
  - ♦ 1 disjoncteur.

PHOTO n°76 :



**PHOTO n°77 :**



PHOTO n°78 :

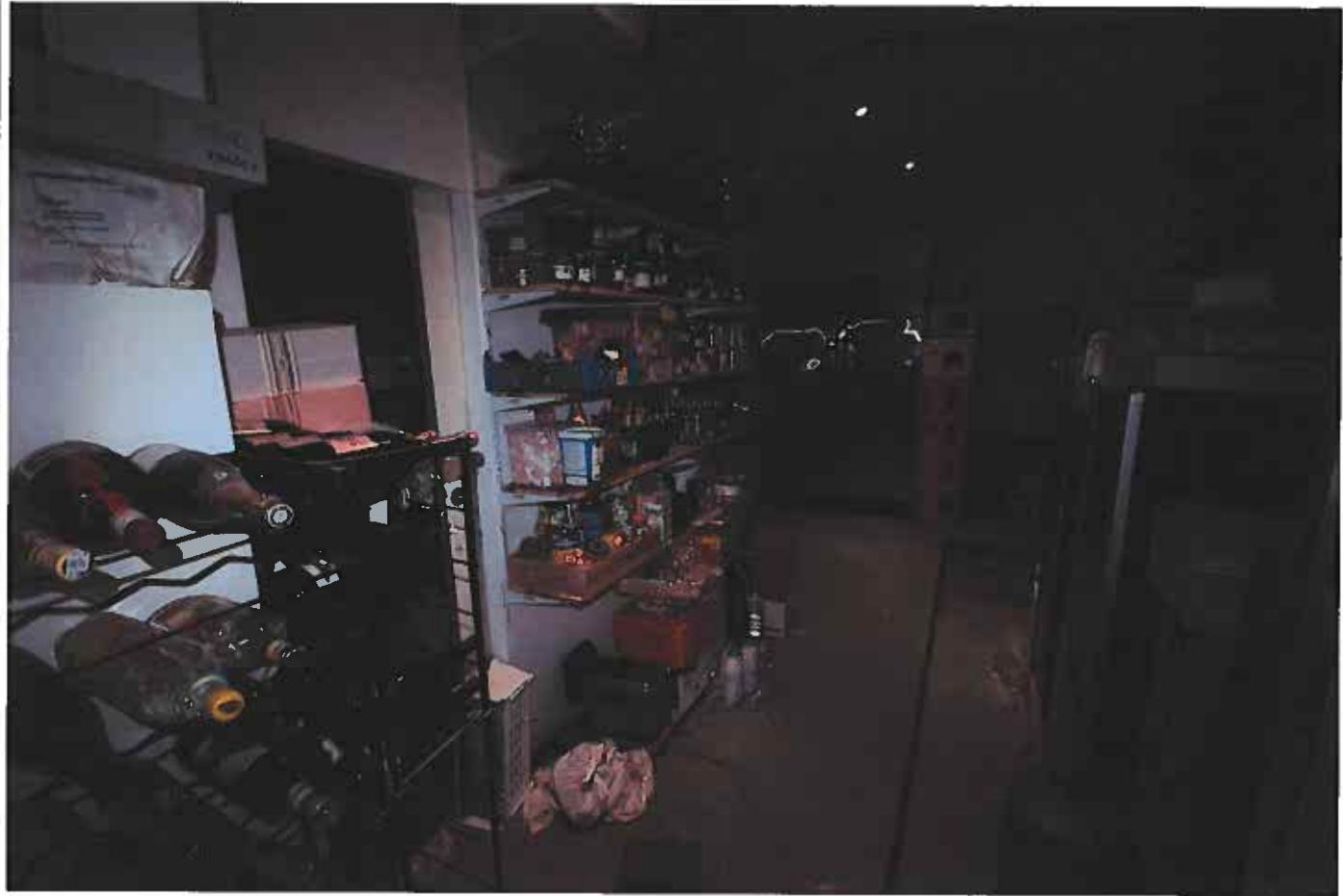
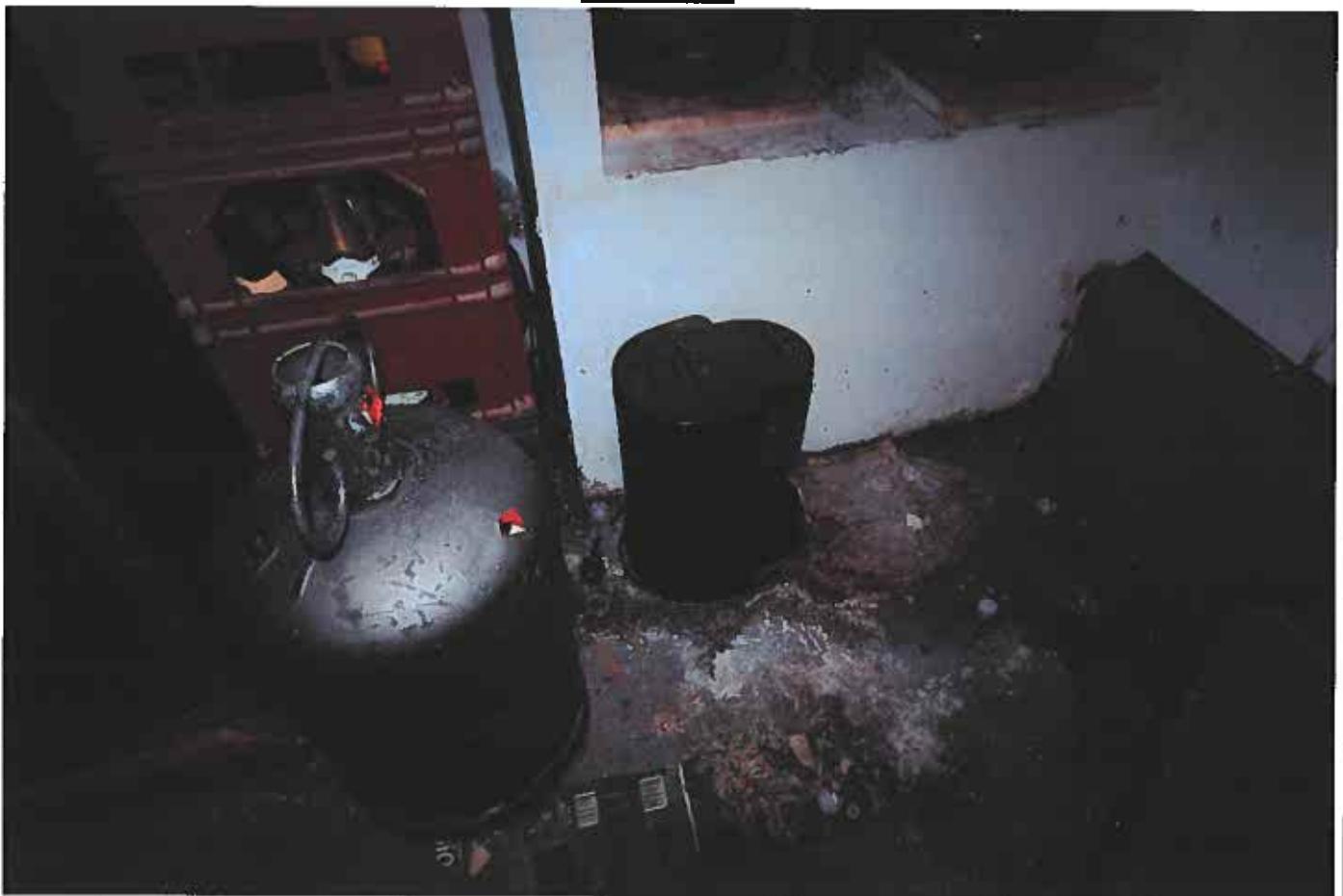


PHOTO n°79 :



**PHOTO n°80 :**



**PHOTO n°81 :**



**PHOTO n°82 :**



■ Au premier étage (niveau 1) :

○ Escalier d'accès ouest et dégagement (photos n°83 & 84) :

Cet escalier permet de desservir les chambres d'hôtes « AMBRE » et « BRUME » situées au premier étage respectivement au sud-ouest et au nord-ouest du bâtiment, dans la partie dont la toiture est un peu plus haute au faîte que le reste de la toiture ; il est accessible par la façade sud entre les chambres « BASALTE » et « EBENE » (photos n°5 & 9). Le dégagement à l'étage dessert un autre dégagement qui permet l'accès à deux chambres au premier étage (« BACCARAT » et « BITUME ») et à deux chambres au deuxième étage via un escalier (« COBALT » et « EMBRUNS »).

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte vitrée à un vantail, en PVC, avec battant latéral ouvrant vitré en PVC, imposte vitrée en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°9) ;
  - ◆ pas de volet ;
- sol :
  - ◆ sur les paliers du rez-de-chaussée et à l'étage, carrelage en très bon état ;
  - ◆ escalier en pierres ancien en assez bon état général mais avec de nombreux nez de marche cassés ;
- murs :
  - ◆ en bas, pierres apparentes et briques jointoyées en bon état ;
  - ◆ en haut, mur Est en pierres apparentes jointoyées en bon état mais avec d'importantes traces anciennes de suie ; pour le reste, enduit peint en blanc en très bon état ;
- plafond :
  - ◆ en bas, enduit peint en très bon état ;
  - ◆ en haut, plâtre peint en bon état, avec une trappe de visite non peinte ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 petit garde-corps métallique en haut de l'escalier ;



**PHOTO n°83 :**



**PHOTO n°84 :**



○ Chambre d'hôtes « AMBRE » (photos n°85 à 88) :

Cette chambre est située au sud-ouest du bâtiment édifié sur la parcelle n°70. Elle a une très grande hauteur de plafond puisqu'il dépasse le niveau du sol du 2<sup>ème</sup> étage mais ne va pas jusque sous la toiture ; le plafond est rabaisé au-dessus du linteau des ouvertures du 2<sup>ème</sup> étage. La chambre est accessible par le dégagement en haut de l'escalier ouest.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte d'entrée en bois en très bon état ;
  - ◆ une fenêtre côté sud, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°9) ;
  - ◆ une fenêtre côté ouest, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°17) ;
  - ◆ au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, deux châssis fixes vitrés en PVC, l'un côté sud (photo n°9), l'autre côté ouest (photo n°17), double vitrage, très bon état ;
  - ◆ aucun volet ;
  - ◆ W.-C. : porte postformée blanche, bon état ;
- sol :
  - ◆ carrelage en très bon état sauf quelques traces blanches vers le lavabo et dans la douche à l'italienne où les joints sont décolorés ;
- murs :
  - ◆ pierres apparentes jointoyées côtés sud et ouest, en très bon état mais avec des traces anciennes de suie ;
  - ◆ sur les murs nord et Est, enduit peint en blanc, en très bon état ;
  - ◆ dans les sanitaires, enduit ou plaques de plâtre peints en blanc, en bon état sauf un décollement à la sortie de la douche ;
  - ◆ faïences vers le lavabo et la douche en très bon état sauf les joints jaunis côté douche ;
- plafond :
  - ◆ plaques de plâtre peintes, très bon état sauf une cloque dans la partie chambre ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 radiateur ;
  - ◆ 6 prises électriques ;
  - ◆ 3 interrupteurs ;
  - ◆ 2 bouches de VMC (1 dans le W.-C. et 1 vers la douche) ;
  - ◆ 1 évier en pierre à usage de lavabo, en très bon état (*M. COMPIGNY m'indique qu'il lui appartient à titre personnel*) ;
  - ◆ 1 mélangeur en verre avec robinets séparés, en très bon état (*M. COMPIGNY m'indique qu'il lui appartient à titre personnel*) ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état ;
  - ◆ 1 colonne de douche avec mitigeur thermostatique, en bon état apparent ;
  - ◆ 3 spots intégrés au plafond dans le coin « sanitaires » (1 au W.-C., 2 vers le lavabo) ;
  - ◆ 1 plan de travail en stratifié blanc, en état moyen, monté sur une structure en carreaux de béton cellulaire peints ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible « PANASONIC » appartenant au locataire.

PHOTO n°85 :

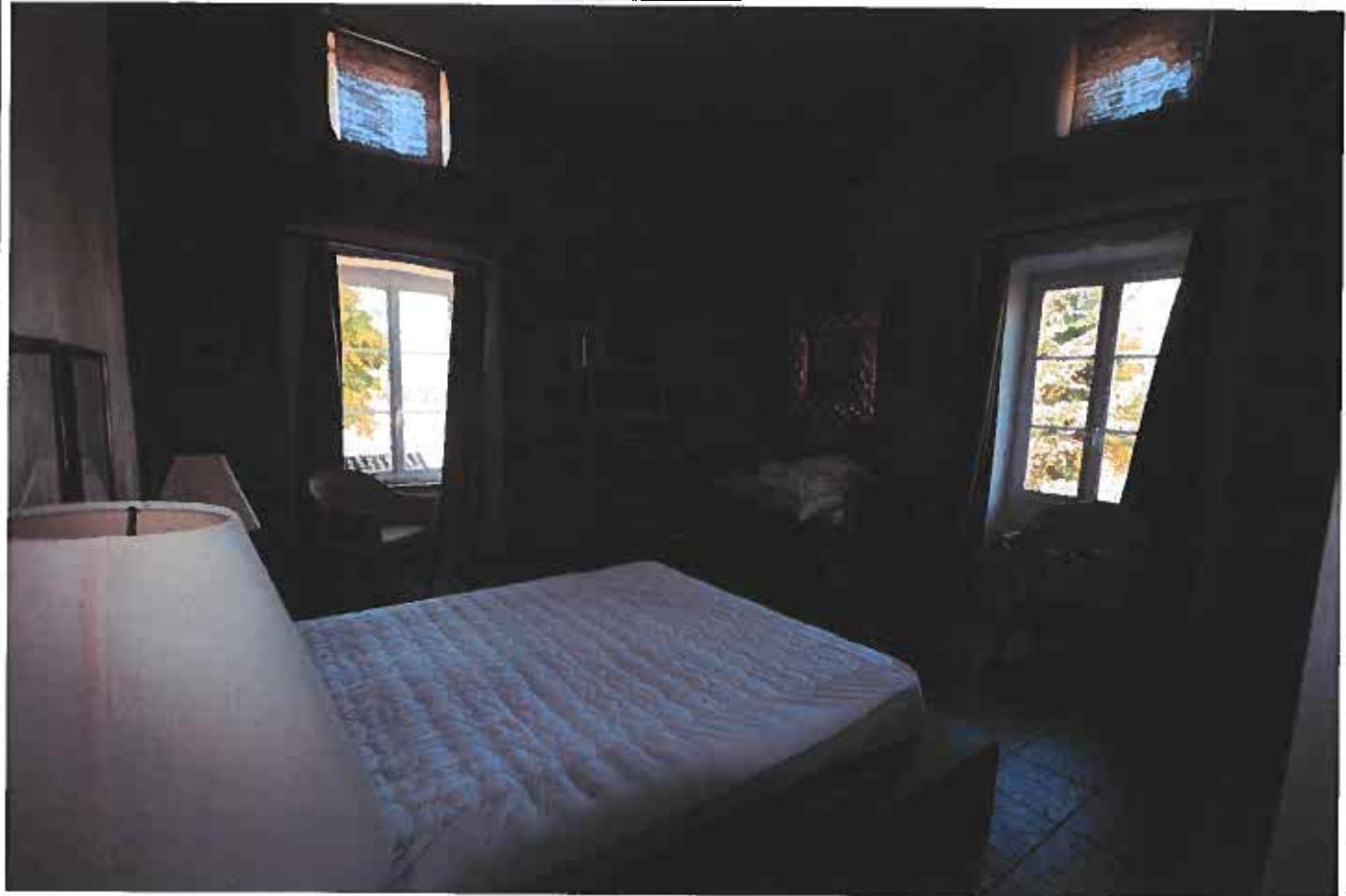


PHOTO n°86 :



**PHOTO n°87 :**



**PHOTO n°88 :**



○ Chambre d'hôtes « BRUME » (photos n°89 à 92) :

Cette chambre est située au nord-ouest du bâtiment édifié sur la parcelle n°70. Elle a une très grande hauteur de plafond puisqu'il dépasse le niveau du sol du 2<sup>ème</sup> étage mais ne va pas jusque sous la toiture ; le plafond est rabaisé au-dessus du linteau de l'ouverture du 2<sup>ème</sup> étage. La chambre est accessible par le dégagement en haut de l'escalier ouest.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte d'entrée en bois en très bon état ;
  - ◆ une fenêtre côté ouest, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°17) ;
  - ◆ au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, côté ouest, un châssis fixe vitré en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°17) ;
  - ◆ aucun volet ;
  - ◆ W.-C. : porte postformée blanche, en bon état ;
- sol :
  - ◆ carrelage et deux zones avec ardoises et dalles de pierre posées en *opus incertum*, le tout en très bon état ;
  - ◆ dans la douche, carreaux de galets noirs, en bon état ;
- murs :
  - ◆ pierres apparentes jointoyées côtés Est et ouest, en très bon état mais avec des traces de suie par endroits ;
  - ◆ sur les murs nord et sud, peinture en très bon état ;
  - ◆ dans les sanitaires, enduit ou plaques de plâtre peints en blanc, en bon état ;
  - ◆ faïences vers le lavabo et la douche en très bon état ;
  - ◆ sous le plan de travail avec les vasques, plaques de plâtre peinte avec 2 découpes décoratives irrégulières ;
  - ◆ plinthes en bois peintes en blanc, sauf sur les murs en pierres apparentes, en bon état ;
- plafond :
  - ◆ plaques de plâtre peintes, très bon état ;
  - ◆ une toute petite trappe de visite ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 radiateur ;
  - ◆ 5 prises électriques ;
  - ◆ 1 prise TV ;
  - ◆ 2 interrupteurs ;
  - ◆ 2 bouches de VMC (1 dans le W.-C. et 1 vers la douche) ;
  - ◆ 2 vasques en émail blanc en très bon état intégrées sur un plan de travail en stratifié blanc en bon état mais taché, monté sur structure en carreaux de plâtre peinte ;
  - ◆ 2 mitigeurs ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état ;
  - ◆ 1 panneau de douche avec mitigeur, en bon état apparent ;
  - ◆ 3 spots intégrés au plafond dans le coin « sanitaires » (1 au W.-C., 2 vers le lavabo) ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible « PANASONIC » appartenant au locataire.



PHOTO n°89 :

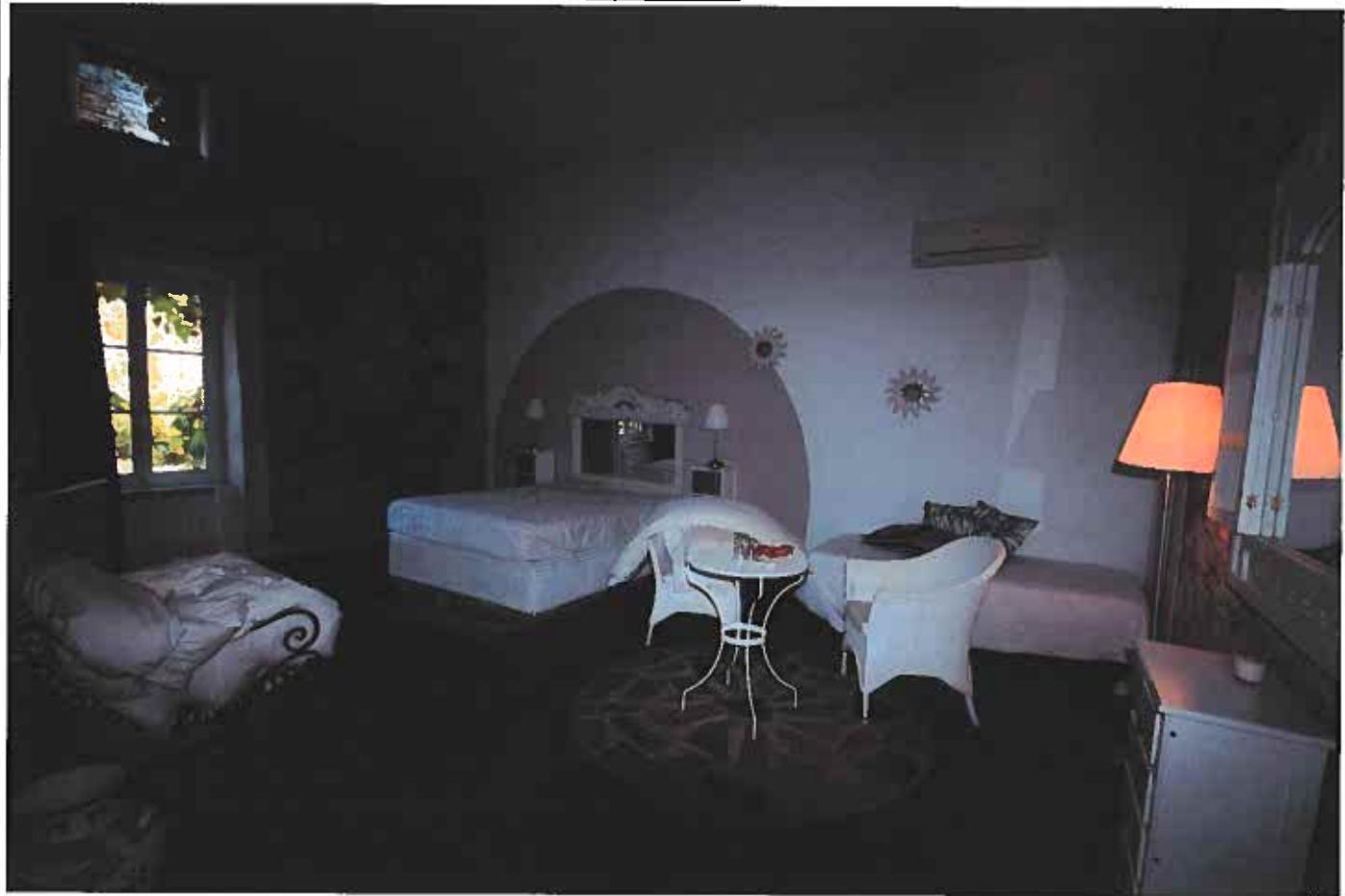
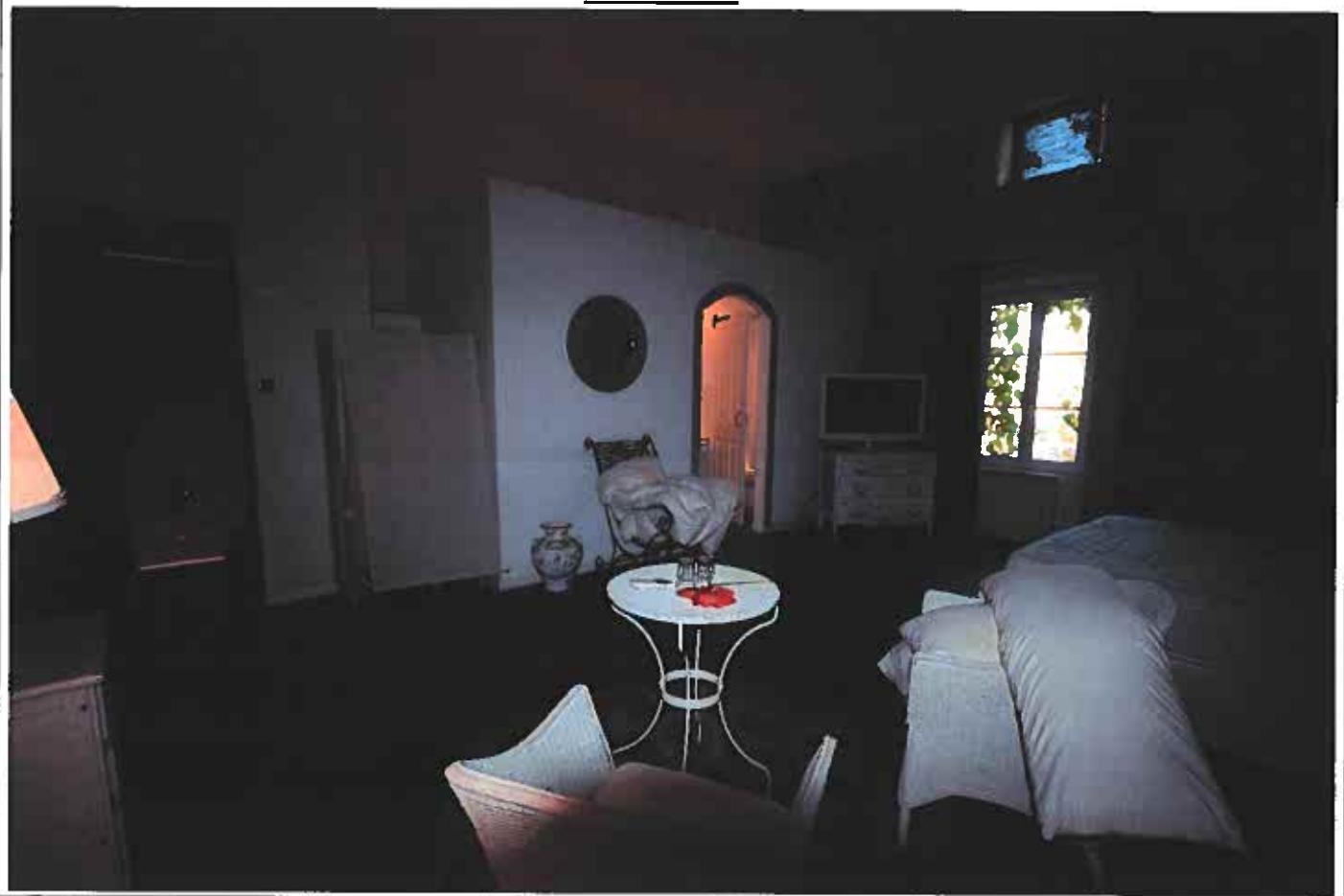


PHOTO n°90 :



**PHOTO n°91 :**



PHOTO n°92 :



○ Petit dégagement sur escalier menant au 2<sup>ème</sup> étage (photo n°93) :

Ce petit dégagement est accessible depuis le dégagement en haut de l'escalier ouest du bâtiment via une ouverture pratiquée dans le mur Est ; il permet de desservir les chambres d'hôtes « BACCARAT » (sud) et « BITUME » (nord) situées au premier étage ; il permet également l'accès, via un escalier, aux chambres mansardées situées au 2<sup>ème</sup> étage et dénommées « EMBRUNS » (sud) et « COBALT » (nord).

- ouverture(s) :
  - ♦ il n'y a pas de porte entre ce petit dégagement et le dégagement en haut de l'escalier ouest ; l'ouverture est pratiquée dans le mur de refend et est donc en pierres apparentes jointoyées, sauf le linteau qui est en béton peint ;
- sol :
  - ♦ carrelage en très bon état ;
  - ♦ marches et nez de marches d'escalier recouvertes de stratifié gris, contremarches peintes en blanc, en bon état ;
- murs :
  - ♦ enduit peint en gris en état bon à moyen ;
- plafond :
  - ♦ plaques de plâtre peintes en état moyen à mauvais dans l'angle nord-est où je relève des traces laissées par un dégât des eaux (auréoles et cloques) ; un trou sans boîtier ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ néant.

**PHOTO n°93 :**



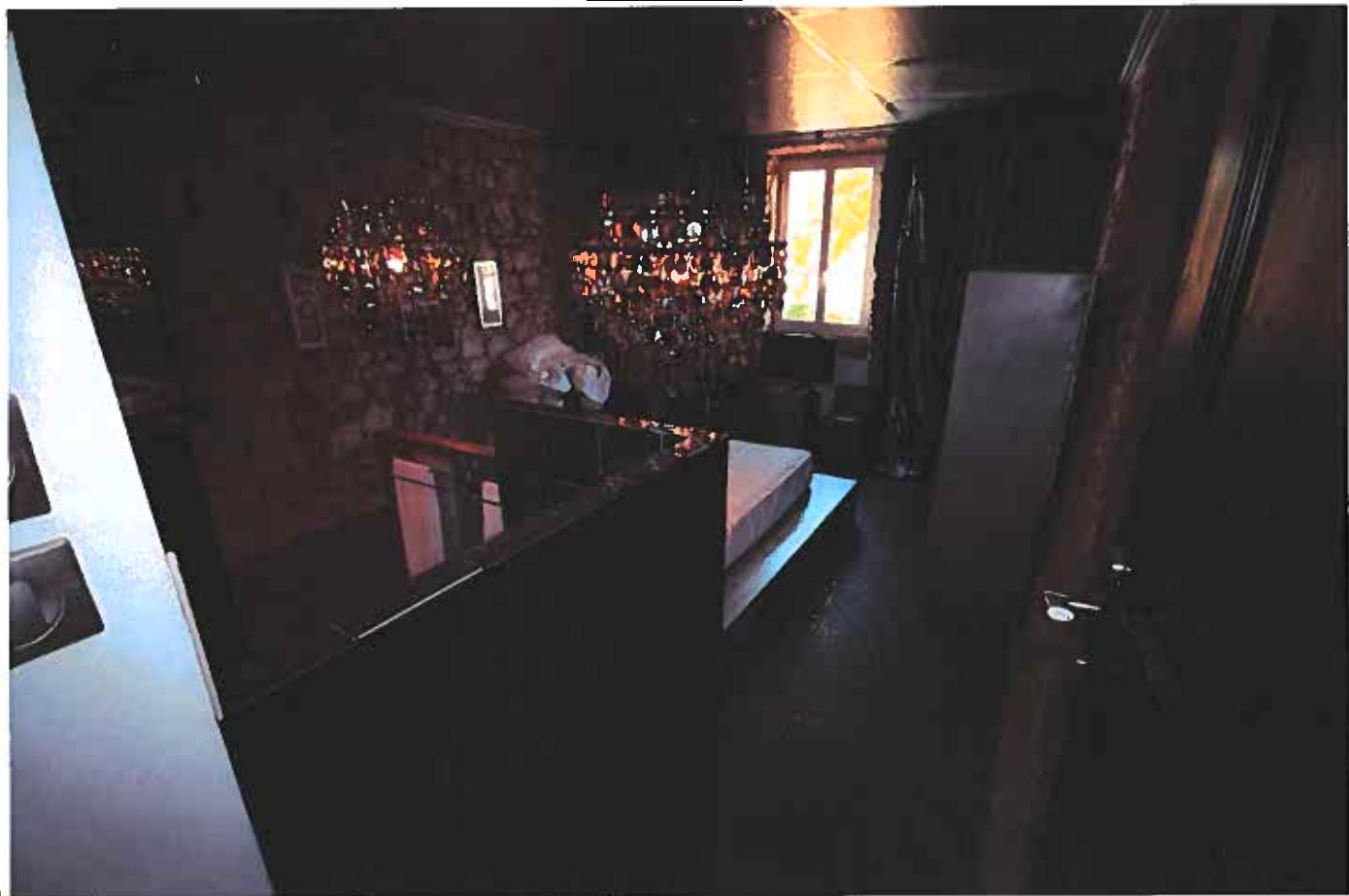
o Chambre d'hôtes « BACCARAT » (photos n°94 à 97) :

Cette chambre est située côté sud et est accessible par l'escalier ouest via le petit dégagement en photo à la page précédente. Comme la chambre située en face côté nord, elle se trouve en contrebas par rapport au niveau du sol du dégagement. Il faut descendre quelques marches d'escalier à l'intérieur pour y accéder.

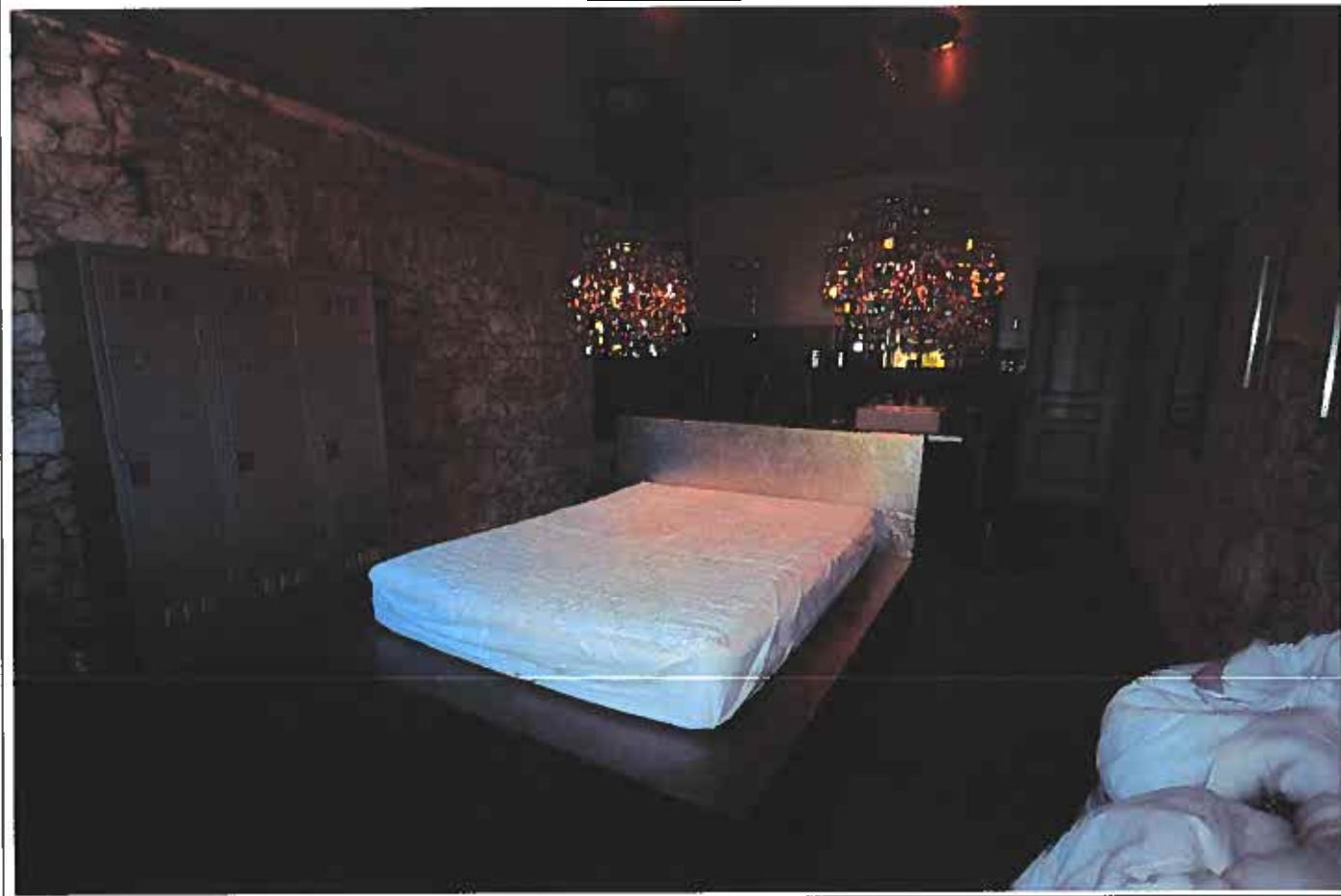
- ouverture(s) :
  - ♦ une porte d'entrée postformée peinte en noir, état bon à moyen : elle ne ferme pas ;
  - ♦ une fenêtre côté sud, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°10) ;
  - ♦ pas de volet ;
  - ♦ porte du W.-C. et porte de communication sur chambre « BITUME » postformées peintes en gris métal, en bon état ;
- sol :
  - ♦ carrelage gris, y compris sur les marches d'escalier et dans la douche, très bon état ;
- murs :
  - ♦ pierres apparentes jointoyées sur les côtés ouest, sud et Est, en très bon état ;
  - ♦ mur nord peint en gris au-dessus des faïences, en bon état ;
  - ♦ dans le W.-C., plaques de plâtre peintes en blanc, en bon état ;
  - ♦ faïences vers le lavabo et la douche en très bon état ;
  - ♦ sous le plan de travail du lavabo, plaques de plâtre à l'état brut en mauvais état, moisissures ;
  - ♦ petite cloison séparative entre le coin chambre et le coin douche/lavabo avec revêtement papier aluminium en état bon à moyen ;
  - ♦ pas de plinthes ;
- plafond :
  - ♦ panneaux isolants aluminium à l'état brut avec adhésif gris métallisé entre les panneaux, bon état à état moyen ;
  - ♦ dans le W.-C., plaques de plâtre peint en bon état sauf une tache de moisissure ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 5 interrupteurs ;
  - ♦ 2 bouches de VMC (1 dans le W.-C. et 1 vers la douche) ;
  - ♦ 1 vasque en émail blanc en très bon état posée sur un plan de travail en carreaux de faïence noirs, monté sur structure en carreaux de béton cellulaire ou de plâtre, peinte ;
  - ♦ 1 mélangeur ;
  - ♦ 1 cuvette de W.-C. suspendu en émail blanc, en bon état ; chasse d'eau murale derrière une plaque d'acier galvanisé ;
  - ♦ 1 panneau de douche avec mitigeur, en bon état apparent ;
  - ♦ 1 caisson sous la fenêtre en plaques de plâtre peintes : appui en état moyen, peinture écaillée.



**PHOTO n°94 :**



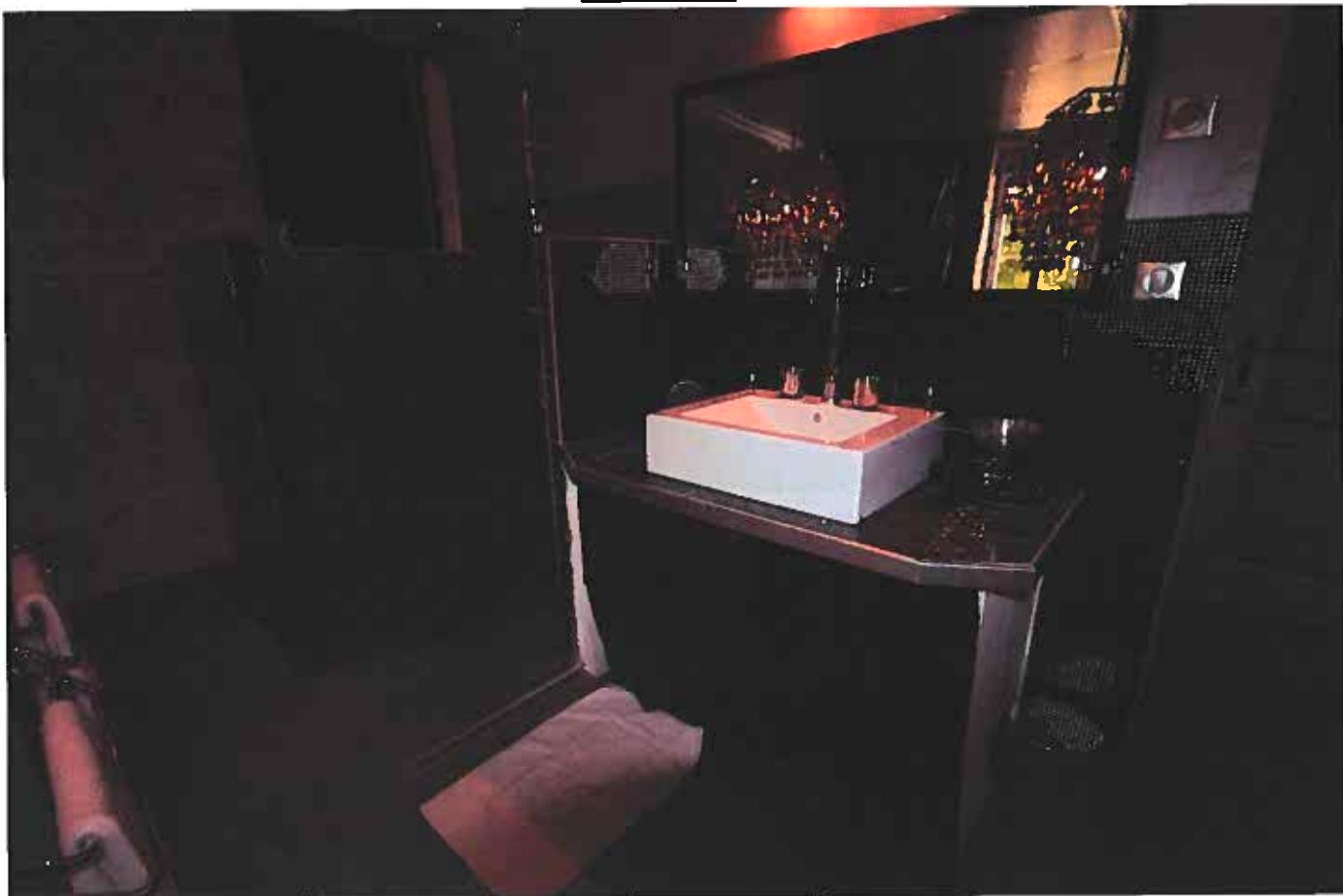
**PHOTO n°95 :**



**PHOTO n°96 :**



**PHOTO n°97 :**



o **Chambre d'hôtes « BITUME »** (photos n°98 à 102) :

Cette chambre est située côté nord et est accessible par l'intérieur via le petit dégagement décrit à la page 79 (photo en page 80). Comme la chambre « BACCARAT » située en face côté sud, elle se trouve en contrebas par rapport au niveau du sol du dégagement. Il faut descendre quelques marches d'escalier à l'intérieur pour y accéder. La chambre est également accessible depuis l'extérieur par un escalier situé contre la façade nord (photo n°23).

- **ouverture(s) :**
  - ◆ une porte d'entrée postformée peinte en noir, en bon état ;
  - ◆ une porte-fenêtre côté nord, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état mais qui accroche sur le bas (photo n°23) ;
  - ◆ pas de volet ;
  - ◆ porte du W.-C. et porte de communication sur chambre « BACCARAT » postformées, peintes en gris métal, en bon état ;
- **sol :**
  - ◆ carrelage gris, y compris sur les marches d'escalier et dans la douche à l'italienne, très bon état sauf un éclat avec fissure devant la porte-fenêtre ;
  - ◆ la partie « sanitaires » et la zone nord est surélevée d'une petite marche par rapport au sol du reste de la chambre ;
- **murs :**
  - ◆ pierres apparentes jointoyées sur le côté Est et pour partie sur le côté ouest, en très bon état ;
  - ◆ pour le reste, peinture en bon état sauf sous le lavabo, plaques de plâtre hydrofuges à l'état brut ;

- ◆ dans le W.-C., peinture en état moyen et un trou sous la trappe de visite murale ;
  - ◆ faïences vers le lavabo et autour de la douche en très bon état ;
  - ◆ sous le plan de travail du lavabo, plaques de plâtre à l'état brut en mauvais état, moisissures ;
  - ◆ ancienne ouverture condamnée avec enduit peint en blanc, en bon état ;
  - ◆ plinthes côtés sud et nord seulement, ainsi que dans le W.-C., en bois peint, en bon état ;
- plafond :
- ◆ panneaux isolants aluminium à l'état brut avec adhésif gris métallisé entre les panneaux, bon état à état moyen ;
  - ◆ dans le W.-C., plaques de plâtre peint, en bon état ;
- équipement(s)/divers :
- ◆ 4 prises électriques
  - ◆ 3 interrupteurs ;
  - ◆ pas de bouche VMC ;
  - ◆ 1 vasque en émail blanc en très bon état posée sur un plan de travail en stratifié imitation marbre blanc en état bon à moyen ;
  - ◆ 1 mitigeur ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. suspendu en émail blanc, en bon état ; chasse d'eau murale derrière une plaque d'acier galvanisé ;
  - ◆ 1 panneau de douche avec mitigeur, en bon état apparent ;
  - ◆ dans le W.-C., un coffret contenant 1 tableau électrique ;
  - ◆ 1 caisson dans le W.-C. ;
  - ◆ 1 petite terrasse en pierres jointées avec escalier idem, entourée d'un garde-corps métallique.

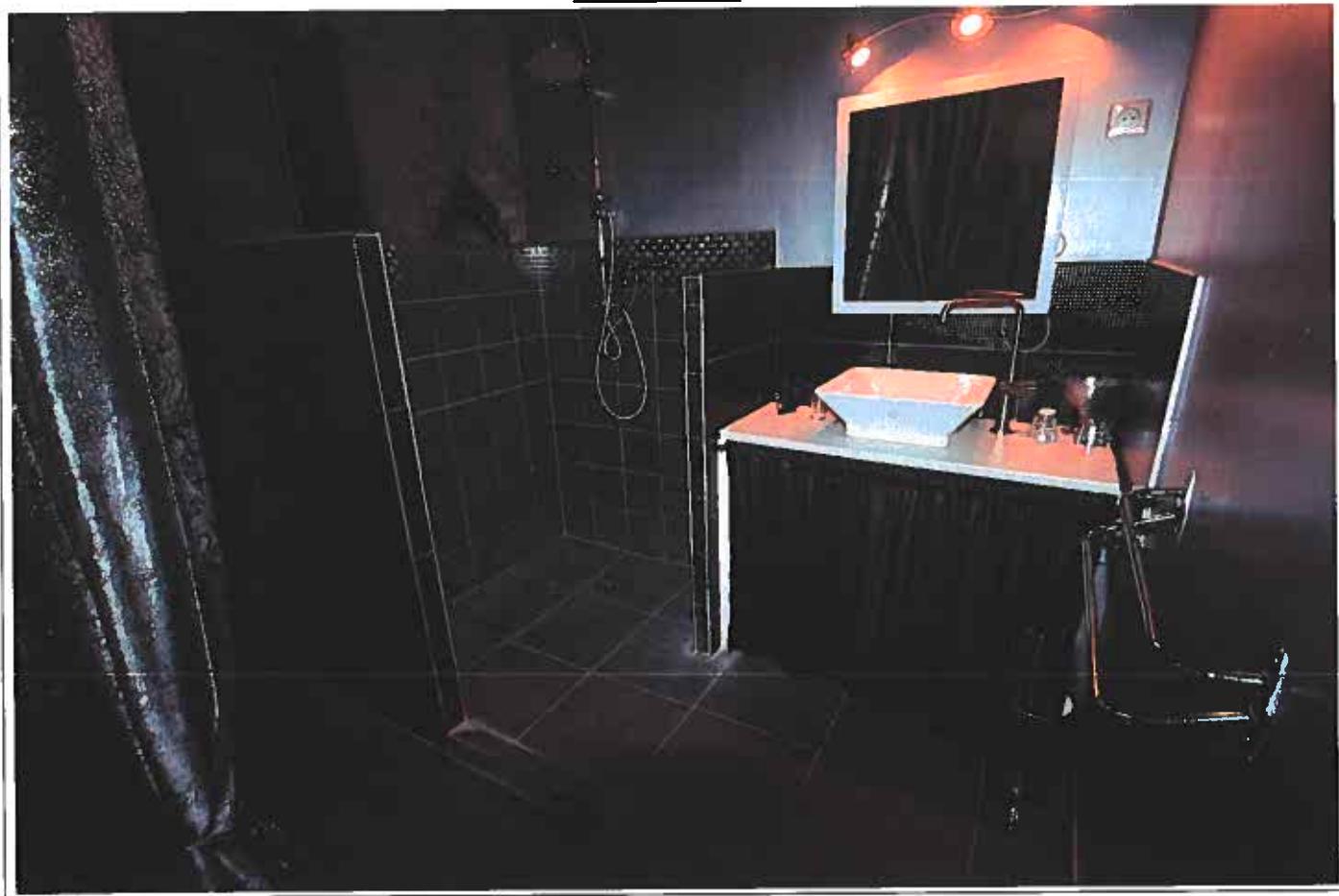
PHOTO n°98 :



PHOTO n°99 :



PHOTO n°100 :



**PHOTO n°101 :**



**PHOTO n°102 :**



○ **Escalier d'accès Est et dégagement** (photos n°103 à 105) :

La cage de cet escalier est accessible depuis le dégagement du rez-de-chaussée menant au salon et à la cuisine ; à l'étage, le couloir de dégagement permet de desservir les chambres d'hôtes « ALBÂTRE » au sud-ouest, « BAKÉLITE » au nord-ouest, « SABLE » au nord-est, le W.-C. au nord, le couloir de dégagement de la partie privative et l'escalier menant au 2<sup>ème</sup> étage.

- ouverture(s) :
  - ◆ ouverture directe en pierres de taille sur le couloir de dégagement du rez-de-chaussée, sans porte ;
  - ◆ sur le palier du rez-de-chaussée, un châssis fixe vitré, en PVC, en très bon état (photo n°12) ;
  - ◆ à l'étage, une fenêtre en PVC, vitrée, à deux vantaux, double vitrage, en très bon état (photo n°12) ;
- sol :
  - ◆ escalier de deux marches en pierre entre le couloir de dégagement et le palier du rez-de-chaussée de l'escalier ;
  - ◆ sur le palier du rez-de-chaussée, carrelage en très bon état, plinthes carrelées et bois ;
  - ◆ escalier en pierres ancien en très bon état ;
  - ◆ à l'étage, tommettes anciennes en terre cuite en bon état général mais avec des marques d'usures et quelques morceaux détachés ;
- murs :
  - ◆ enduit peint en blanc, en très bon état sauf quelques coulures sous la fenêtre ;
  - ◆ encadremens des portes en pierres de taille sauf côté nord ;
  - ◆ plinthes en bois lasuré à l'étage ;
- plafond :
  - ◆ enduit et plâtre peint en très bon état ;
  - ◆ poutres apparentes et planches en bois dans la partie nord, en bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 main courante métallique dans l'escalier ;
  - ◆ 2 prises électriques ;
  - ◆ 4 interrupteurs ;
  - ◆ 2 radiateurs ;
  - ◆ 1 placard mural à deux portes, en bois ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible appartenant aux locataires.



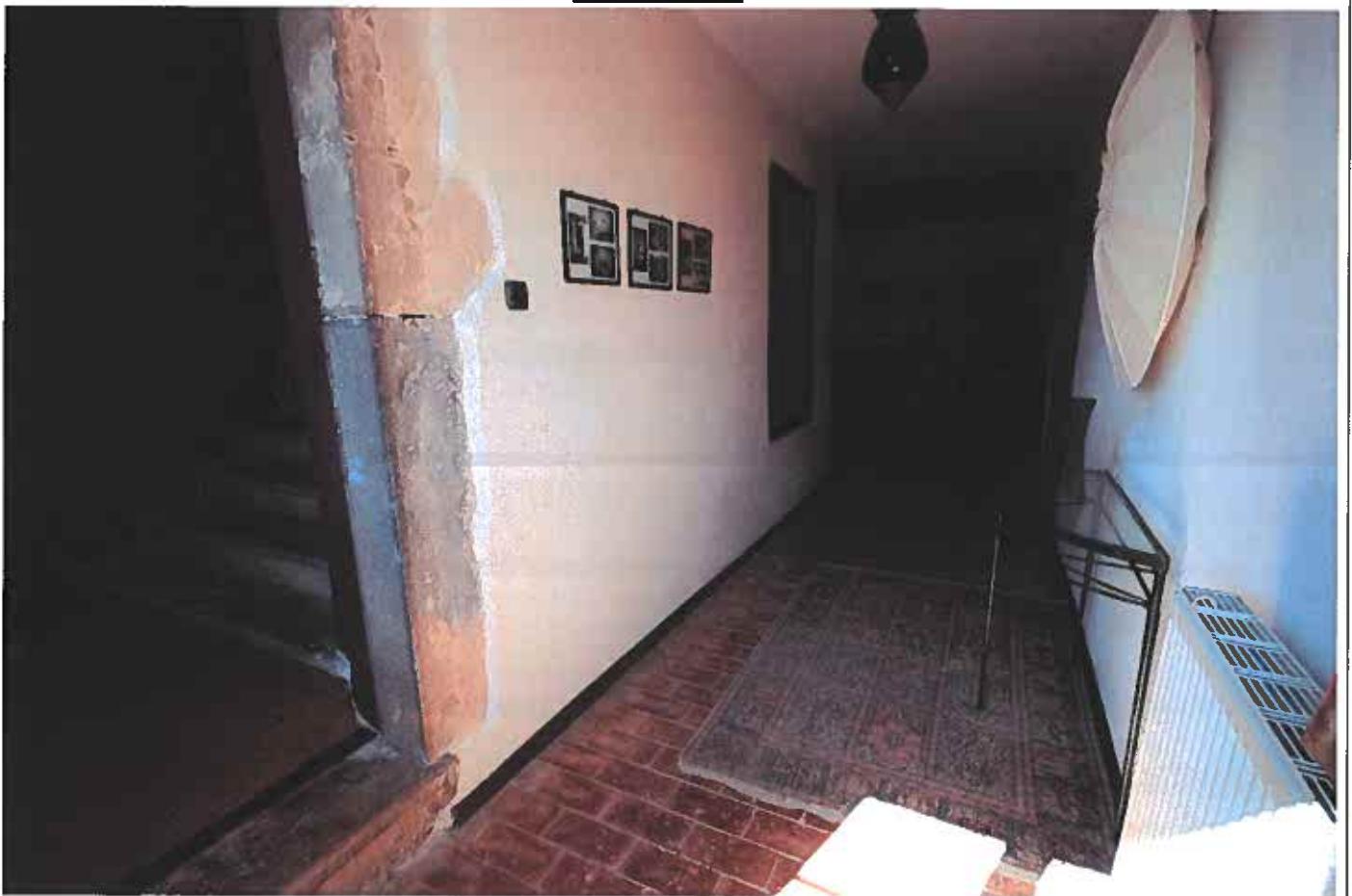
**PHOTO n°103 :**



PHOTO n°104 :



PHOTO n°105 :



○ **Chambre d'hôtes « ALBÂTRE »** (photos n°106 à 113) :

Cette chambre est située au centre gauche du bâtiment édifié sur la parcelle n°70, côté sud (au-dessus du salon). Elle dispose d'une mezzanine mansardée au 2<sup>ème</sup> étage. Elle est accessible par le dégagement en haut de l'escalier Est en franchissant une marche (photo n°104).

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte d'entrée en bois à deux battants, en très bon état (visible sur la photo n°104 vu du dégagement) ;
  - ◆ au niveau du 1<sup>er</sup> étage, deux fenêtres côté sud, à deux vantaux, vitrées, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°11) ;
  - ◆ au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, deux châssis fixes vitrés en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°11) ;
  - ◆ aucun volet ;
  - ◆ W.-C. : porte postformée blanche, bon état ;
- sol :
  - ◆ au niveau 1 : carrelage aspect cuir à l'entrée, dans le coin chambre et les sanitaires, en très bon état ;
  - ◆ au niveau 1 pour le reste et sur les marches d'escalier, parquet en état moyen : quelques taches, soulèvement de lames à proximité du coin douche et entre les deux fenêtres, un morceau de joint manquant entre carrelage et parquet vers le lit ;
  - ◆ dans la douche à l'italienne, dalles de galets gris et noirs en état moyen, joints jaunis ;
  - ◆ au niveau 2 (mezzanine), parquet stratifié en très bon état sauf deux écarts entre les lames et une zone fortement endommagée entre des lames sur environ deux mètres de long ;
- murs :
  - ◆ pierres apparentes jointoyées côtés Est, sud et ouest, en très bon état ;
  - ◆ sur le mur ouest, une arche pleine en plâtre peint décorative, à usage de tête de lit, en très bon état ;
  - ◆ au bas du mur ouest, une plinthe haute décorative en plâtre peint, très bon état ;
  - ◆ sur le mur nord et les sanitaires, peinture grise et blanche, en bon état, avec quelques marques ça et là ;
  - ◆ faïences vers le lavabo et autour de la douche en très bon état sauf les joints jaunis côté douche ;
  - ◆ plinthes en bois sur certaines parties, en bon état ;
  - ◆ dessous d'escalier, côté et contremarches peints en blanc, en bon état ;
- plafond :
  - ◆ au niveau 1, peinture grise à l'entrée, frisée bois peinte en blanc dans le coin chambre et peinture blanche dans les sanitaires, en très bon état ;
  - ◆ pour le reste, poutres apparentes et plaques de plâtre peintes, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 2 radiateurs ;
  - ◆ 8 prises électriques ;
  - ◆ 2 interrupteurs ;
  - ◆ 2 vasques en émail blanc posées sur un plan de travail recouvert de dalles de galets noirs, en très bon état ;
  - ◆ 1 mitigeur en très bon état ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état ;
  - ◆ 1 tableau électrique dans le W.-C. ;
  - ◆ 1 panneau de douche avec mitigeur thermostatique, en bon état apparent ;
  - ◆ sous les lavabos, une structure en carreaux de plâtre peinte avec étagères aménagées, en bon état ;
  - ◆ 1 garde-corps sur mezzanine et escalier en métal et corde ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible « PANASONIC » appartenant au locataire.

PHOTO n°106 :



PHOTO n°107 :



PHOTO n°108 :



PHOTO n°109 :



**PHOTO n°110 :**



PHOTO n°111 :



PHOTO n°112 :

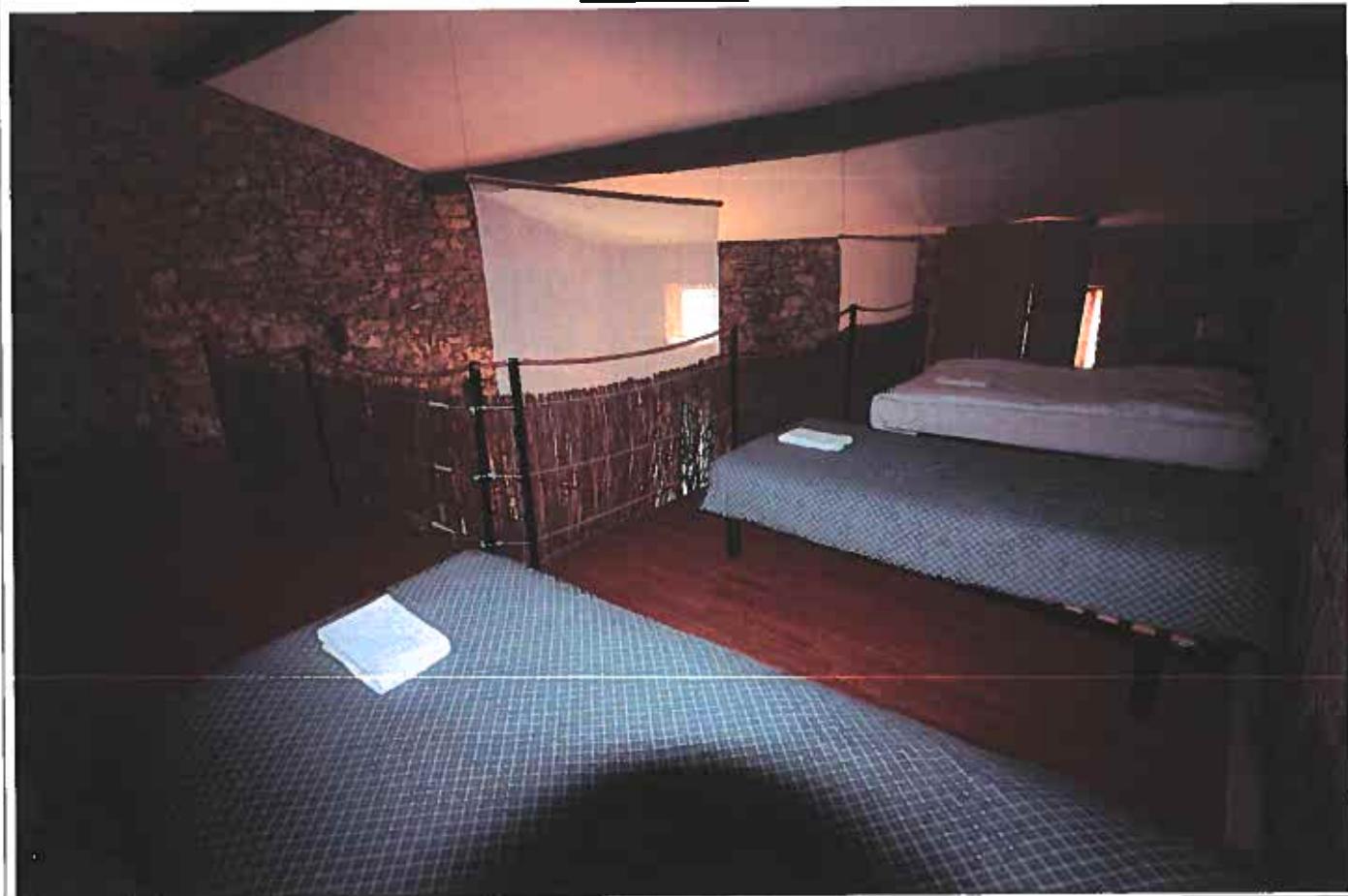


PHOTO n°113 :



o Chambre d'hôtes « BAKÉLITE » (photos n°114 à 121) :

Cette chambre est située au centre gauche du bâtiment édifié sur la parcelle n°70, côté nord (au-dessus du salon). Elle dispose d'une mezzanine mansardée au 2<sup>ème</sup> étage. Elle est accessible par le dégagement en haut de l'escalier Est, en franchissant une marche (photo n°104) et depuis l'extérieur par un escalier côté façade nord (photo n°22).

- ouverture(s) :
  - ♦ une porte d'entrée en bois à deux battants, en très bon état (visible sur la photo n°104 vu du dégagement) ;
  - ♦ au niveau du 1<sup>er</sup> étage, une porte-fenêtre côté nord, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photos n°22 & 114) ;
  - ♦ au niveau du 1<sup>er</sup> étage, une fenêtre côté nord, à un vantail, vitrée, en PVC, double vitrage, avec barreaudage, très bon état (photos n°22 & 114) ;
  - ♦ au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, aucune ouverture ;
  - ♦ aucun volet ;
  - ♦ W.-C. : porte postformée blanche, bon état ;
- sol :
  - ♦ au niveau 1 : parquet à l'entrée et dans le coin chambre, en bon état sauf vers les pieds du lit où les lames sont en mauvais état, à l'entrée des sanitaires où une lame est décollée et quelques éclats ça et là ;
  - ♦ au niveau 1 dans le coin salon, jonc de mer en très bon état sauf des taches sombres devant la porte-fenêtre ;
  - ♦ dans la douche à l'italienne, galets multicolores en bon état ;
  - ♦ dans les sanitaires, carrelage en très bon état ;
  - ♦ escalier en bois brut, en bon état sauf une marche abîmée ; un peu bancal toutefois et le passage entre escalier et mezzanine également ;
  - ♦ au niveau 2, parquet stratifié en très bon état sur la mezzanine et parquet stratifié en bon état sur le passage entre escalier et mezzanine ;

- murs :
  - ◆ pierres apparentes jointoyées côtés Est, nord et ouest, en très bon état ;
  - ◆ sur le mur sud au niveau 1, jonc de mer en très bon état ;
  - ◆ sur le mur sud au niveau 2 peinture blanche, très bon état ;
  - ◆ côté sanitaires, peinture blanche, noire et rouge, très bon état sauf sous les vasques, mur à l'état brut ;
  - ◆ côté ouest, dans la niche murale avec cadre en briques à l'arrière du lit et sur le conduit de la cheminée du salon qui traverse la pièce, enduit peint en blanc en très bon état ;
  - ◆ faïences vers le lavabo et autour de la douche en très bon état sauf les joints jaunis côté douche ;
  - ◆ plinthes en bois peint sur les murs sauf ceux en pierres apparentes, en bon état ;
- plafond :
  - ◆ au niveau 1, plâtre peint en très bon état ;
  - ◆ pour le reste, poutres apparentes en bois brut et plaques de plâtre peintes, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 2 radiateurs dont celui de l'entrée avec la grille du dessus très cabossée ;
  - ◆ 8 prises électriques (4 en bas, 4 sur la mezzanine) ;
  - ◆ 6 interrupteurs (dont 2 sur la mezzanine) ;
  - ◆ 2 vasques en émail blanc en très bon état posées sur un plan de travail en stratifié blanc, en bon état ;
  - ◆ 2 mitigeurs en très bon état ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état ;
  - ◆ 3 spots intégrés au plafond des sanitaires dont celui du W.-C. déboîté ;
  - ◆ 1 panneau de douche multifonctions, en bon état apparent ;
  - ◆ 1 cumulus sous le plan de travail des lavabos qui déborde de l'aplomb du plan de travail ;
  - ◆ 1 garde-corps sur mezzanine et escalier en métal et bois brut ;
  - ◆ côté nord, 1 petite terrasse avec escalier en pierres jointées avec garde-corps métallique ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible « PANASONIC » appartenant au locataire.

PHOTO n°114 :



PHOTO n°115 :



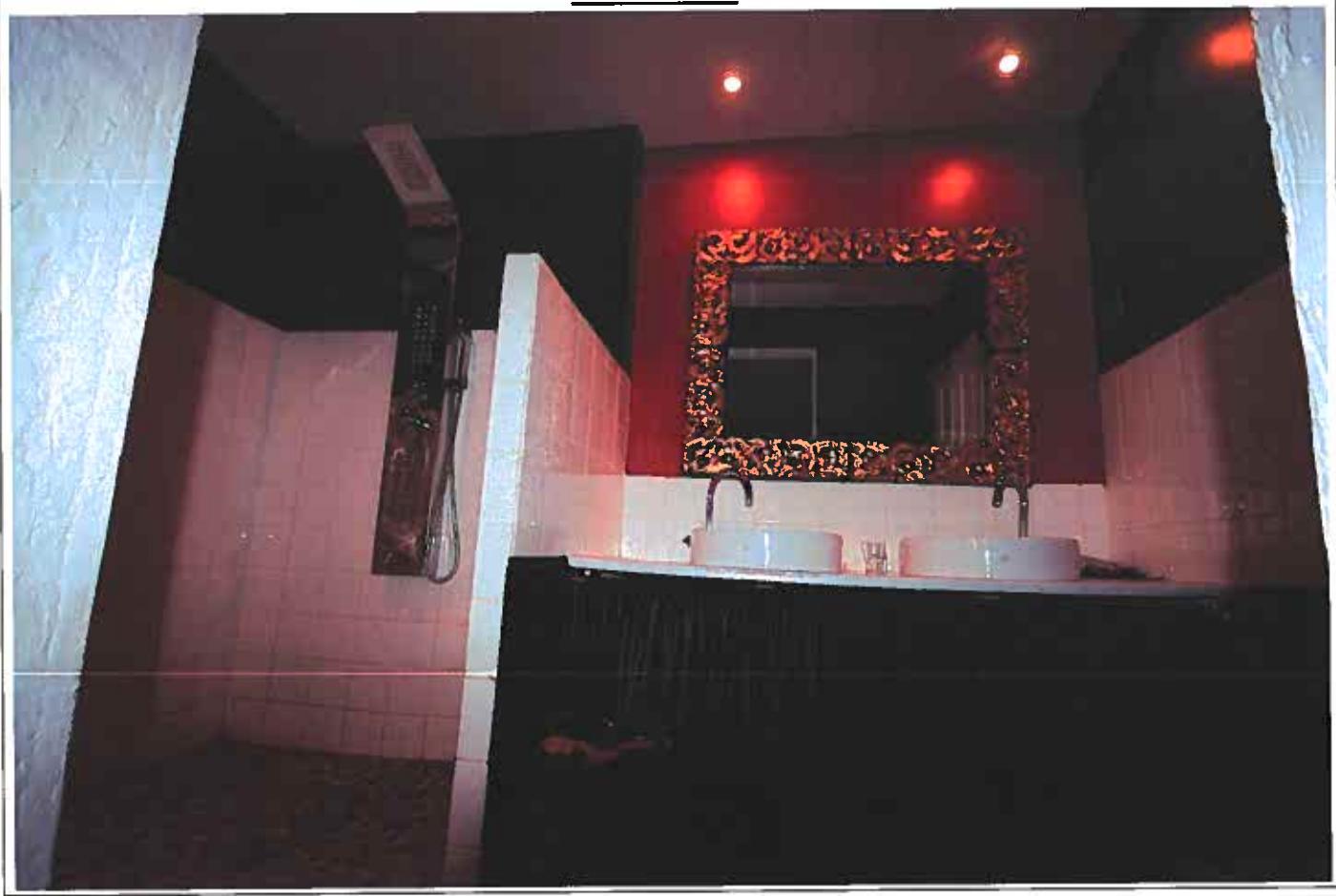
PHOTO n°116 :



PHOTO n°117 :



PHOTO n°118 :



**PHOTO n°119 :**



PHOTO n°120 :

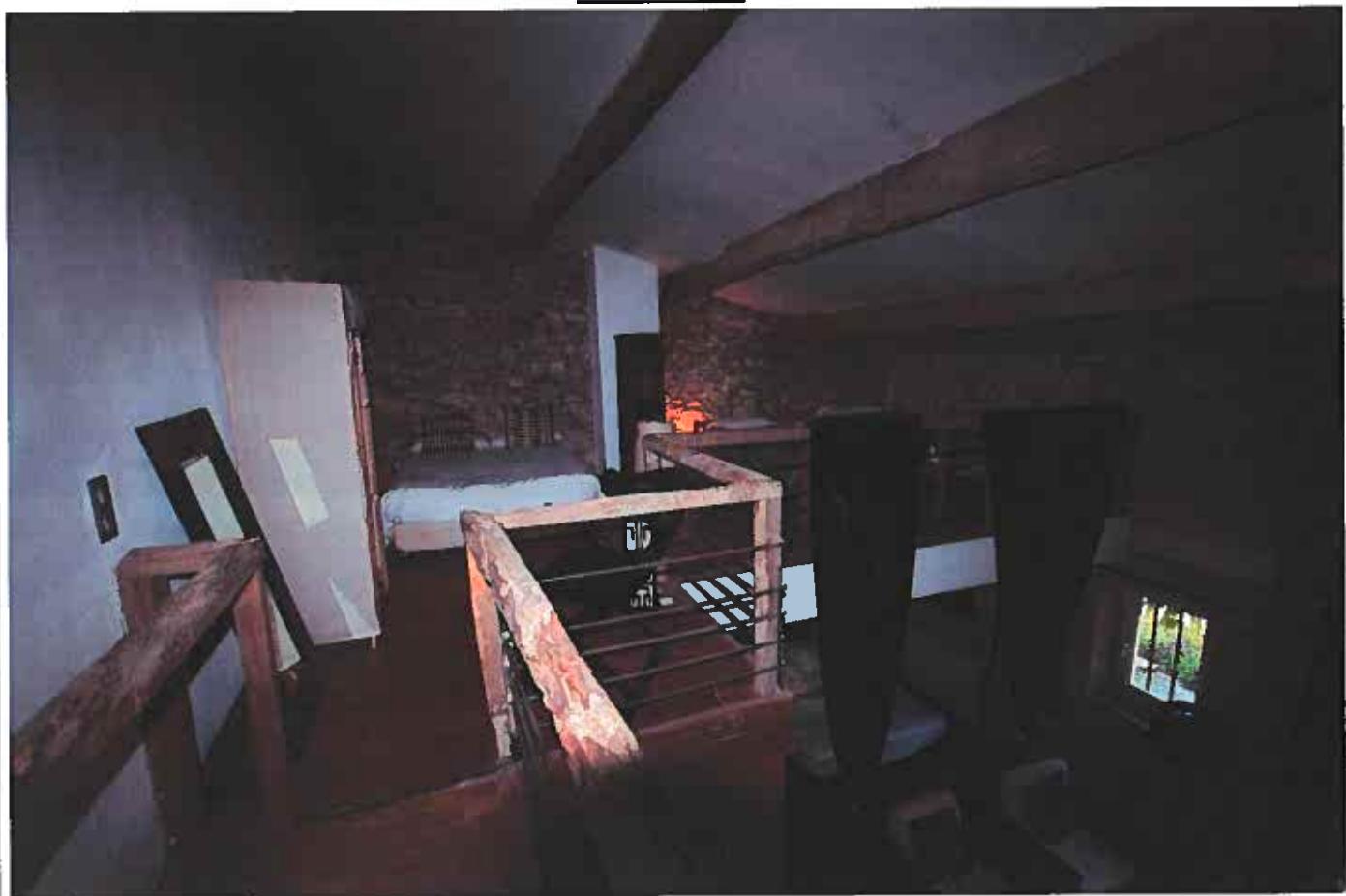
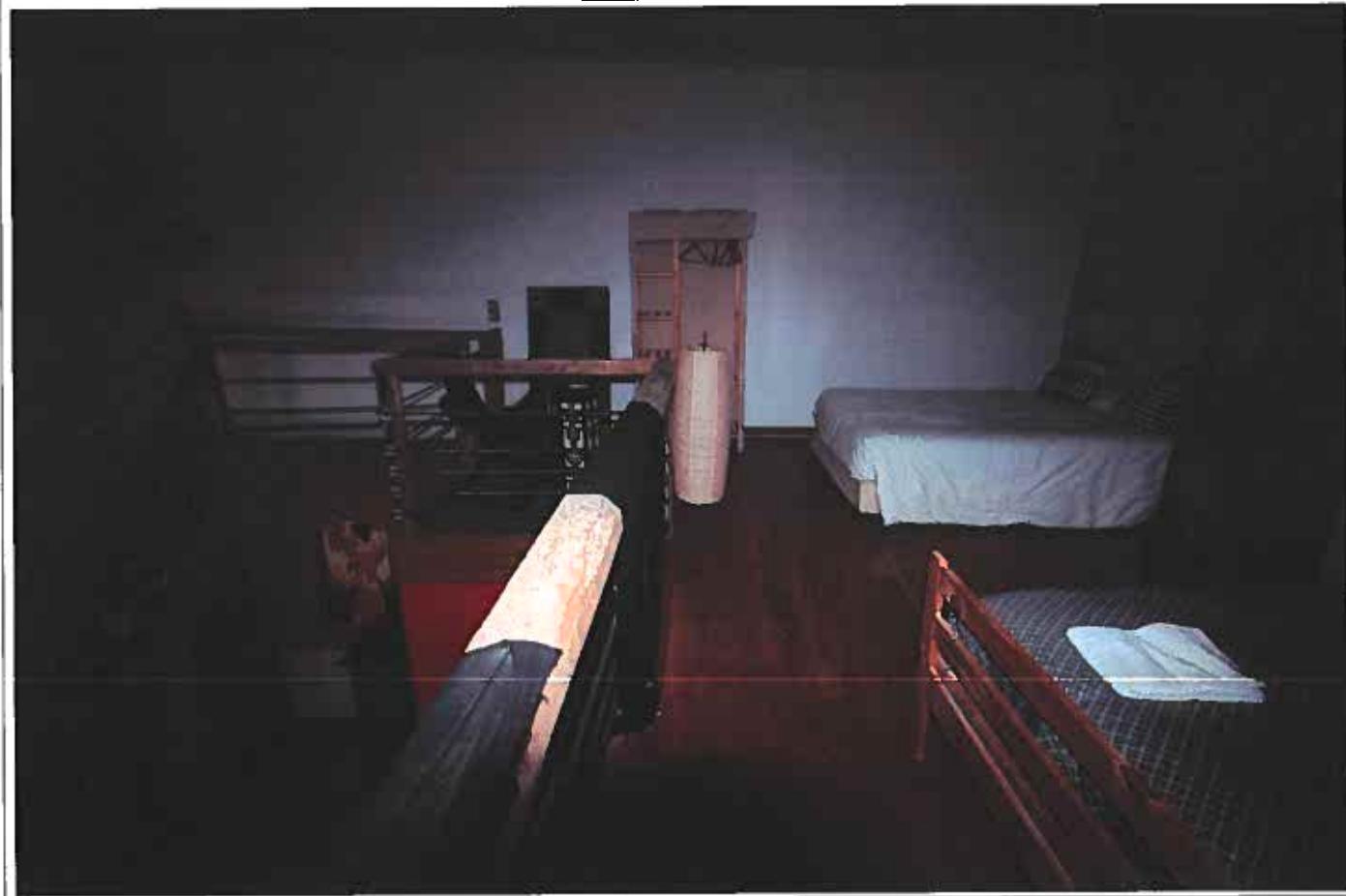


PHOTO n°121 :



○ W.-C. (photo n°122) :

Cette pièce est accessible uniquement par le couloir de dégagement. Elle donne côté nord. Elle est située au-dessus du bureau de réception dans le salon et est jouxtée par la chambre « BAKÉLITE » côté ouest et par les sanitaires de la chambre « SABLE » côté Est.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte en bois moulurée en bon état (visible sur la photo n°104) ;
  - ◆ une fenêtre à un vantail, vitrée, en PVC, double vitrage, en très bon état ;
- sol :
  - ◆ carrelage couleur terre cuite avec incrustation décorative en carrelage ;
- murs :
  - ◆ peints sur enduit essuyé, bon état général mais quelques marques ; en mauvais état entre le W.-C. et le lave-mains sur le soubassement ;
  - ◆ faïences assorties à celles du sol devant le lave-mains, la moitié du mur à l'arrière de la cuvette et autour de la fenêtre en très bon état sauf deux carreaux décollés à droite de la cuvette du W.-C. ;
  - ◆ plinthes carrelées (sauf sur le mur nord déjà carrelé) en très bon état ;
- plafond :
  - ◆ frisette bois peinte en blanc, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 interrupteur ;
  - ◆ 1 petit cumulus « REGENT » ;
  - ◆ 1 lave-mains en émail blanc en très bon état ;
  - ◆ 1 robinet d'eau froide en très bon état ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. suspendu en émail blanc, en bon état ;
  - ◆ 1 placard mural à 2 portes coulissantes en mélaminé, bon état mais un couvre-joint déboîté.



**PHOTO n°122 :**



○ Chambre d'hôtes « SABLE » (photos n°123 à 128) :

Cette chambre est située dans la partie nord-est du bâtiment édifié sur la parcelle n°70, côté nord (au-dessus de la salle à manger sauf les sanitaires situés au-dessus du bureau de réception du salon). Son volume est important puisqu'il va jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage. La chambre est accessible par le dégagement en haut de l'escalier Est et depuis l'extérieur par un escalier situé contre la façade nord (photo n°21).

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte d'entrée en bois, en très bon état ;
  - ◆ une porte-fenêtre côté nord, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°21) ;
  - ◆ une fenêtre côté nord, à un vantail, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état ;
  - ◆ une petite fenêtre côté nord dans la douche, à un vantail, vitrée, en PVC, double vitrage, en très bon état ;
  - ◆ aucun volet ;
  - ◆ W.-C. : porte postformée blanche, bon état ;
  - ◆ passage sans porte entre chambre et sanitaires en pierres de taille, voûté, dalles en terre cuite sous la voûte, en très bon état ;
- sol :
  - ◆ dans la chambre, carrelage en très bon état sauf deux carreaux avec un éclat chacun et jonc de mer en bon état ;
  - ◆ dans la douche à l'italienne, morceaux de pierres multicolores posés en *opus incertum*, en bon état ;
  - ◆ devant le lavabo, dalles en pierre, en bon état ;
  - ◆ dans le W.-C., béton ciré en état moyen ;
- murs :
  - ◆ pierres apparentes jointoyées côtés sud et ouest, en très bon état ;
  - ◆ peints côtés nord et Est, en bon état sauf quelques marques autour de la porte-fenêtre et un trou dans le côté nord de la niche murale Est ;
  - ◆ vers le lavabo, peinture en très bon état ;
  - ◆ faïences vers le lavabo et autour de la douche en très bon état sauf les joints jaunis côté douche ;
  - ◆ dans le W.-C., murs peints en blanc en bon état sauf sur le soubassement où je relève des auréoles et des moisissures (photo n°128) ;
  - ◆ plinthes carrelées sauf contre les murs avec pierres apparentes et dans les sanitaires, en bon état ;
- plafond :
  - ◆ dans la chambre, poutres apparentes en bois brut et plaques de plâtre peintes, en très bon état ;
  - ◆ dans les sanitaires, frisette bois peinte, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 5 prises électriques ;
  - ◆ 2 interrupteurs ;
  - ◆ 1 vasque en émail blanc en très bon état posée sur un meuble en bois à deux portes et trois tiroirs, en bon état sauf un bouton de tiroir manquant ;
  - ◆ 1 mitigeur en très bon état ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état ;
  - ◆ 1 bouche d'aération dans le W.-C. ;
  - ◆ 1 colonne de douche avec mitigeur thermostatique, en bon état apparent sauf support de la douchette cassé ;
  - ◆ 1 petite terrasse avec escalier, le tout en pierres jointées, avec garde-corps métallique, contre la façade nord (photo n°21) ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible appartenant au locataire.



PHOTO n°123 :



PHOTO n°124 :



**PHOTO n°125 :**



PHOTO n°126 :



PHOTO n°127 :



**PHOTO n°128 :**



○ **Couloir de dégagement Est sur partie privative** (photos n°129 à 131) :

Ce couloir traverse toute la partie Est du bâtiment d'ouest en Est ; il est accessible côté ouest par le couloir de dégagement de l'escalier Est ; on y accède également par une porte extérieure donnant sur la façade Est du bâtiment ; il dessert les trois chambres privatives des exploitants, leur salle d'eau avec W.-C. privative également, un petit réduit technique et l'escalier situé à l'extrémité Est qui mène à la salle de fitness au 2<sup>ème</sup> étage.

- ouverture(s) :
  - ♦ côté ouest, une porte ancienne en bois, vitrée sur le haut, peinte en noir, en état bon à moyen ;
  - ♦ côté Est, une porte pleine en PVC donnant sur l'extérieur, avec imposte vitrée, en très bon état (photo n°26) ;
- sol :
  - ♦ tommettes anciennes en terre cuite en état bon à moyen, certaines sont cassées, fendues ou avec des morceaux manquants ;
- murs :
  - ♦ peints en rouge sur enduit avec du relief, bon état à état moyen, des accrocs sur le relief ;
  - ♦ plinthes en bois lasuré, en bon état ;
- plafond :
  - ♦ plâtre peint, en bon état mais irrégulier ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 1 radiateur ;
  - ♦ 3 interrupteurs ;
  - ♦ 3 arrivées électriques au plafond ;
  - ♦ 1 réduit sous l'escalier menant au 2<sup>ème</sup> étage à usage de local technique, état intérieur brut, avec deux tableaux électriques et un vieil évier en pierre (photo n°131) ; porte sur couloir en bois (photo n°131).



**PHOTO n°129 :**



**PHOTO n°130 :**



**PHOTO n°131 :**



○ Chambre privative n°1 (photos n°132 & 133) :

Cette chambre est située dans la partie sud de la moitié Est du bâtiment édifié sur la parcelle n°70. Elle est accessible par le couloir de dégagement visé aux pages 109 à 111 du présent acte. Elle se trouve au-dessus de la cuisine.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte ancienne en bois en bon état ;
  - ◆ une fenêtre côté sud, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°13) ;
  - ◆ pas de volet ;
- sol :
  - ◆ tommettes anciennes en terre cuite en état bon à moyen, avec des défauts ; un enfoncement du sol devant la fenêtre ;
- murs :
  - ◆ enduit peint, en bon état ;
  - ◆ plinthes en bois, peintes, en bon état ;
- plafond :
  - ◆ plâtre et poutres peints, très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 radiateur ;
  - ◆ 4 prises électriques ;
  - ◆ 1 interrupteur ;
  - ◆ 1 placard mural à deux portes en bois, en bon état ;
  - ◆ 1 cheminée condamnée, décorative, avec dessus et face en marbre, en très bon état.

PHOTO n°132 :

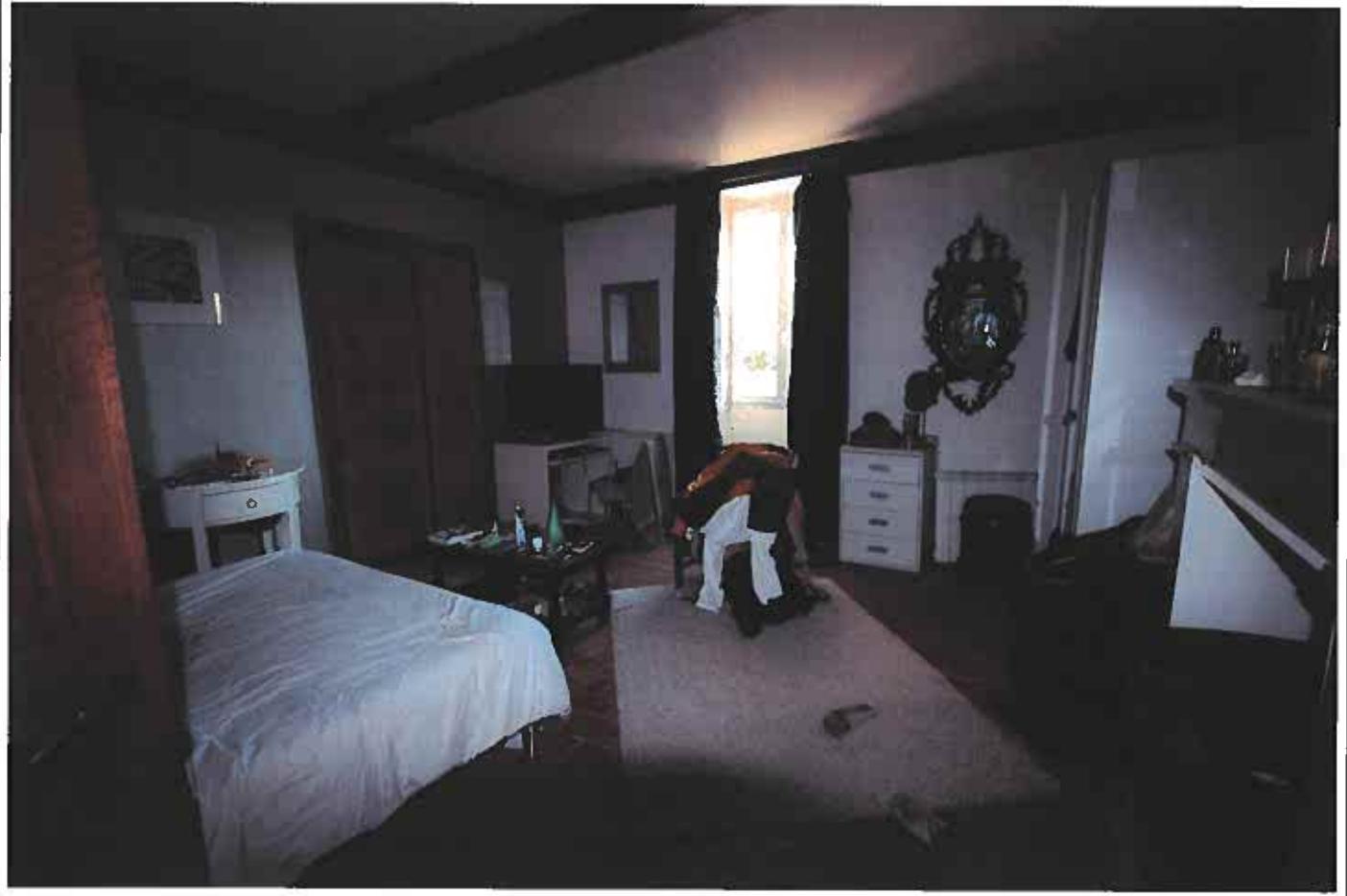


PHOTO n°133 :



o Chambre privative n°2 (photos n°134 & 135) :

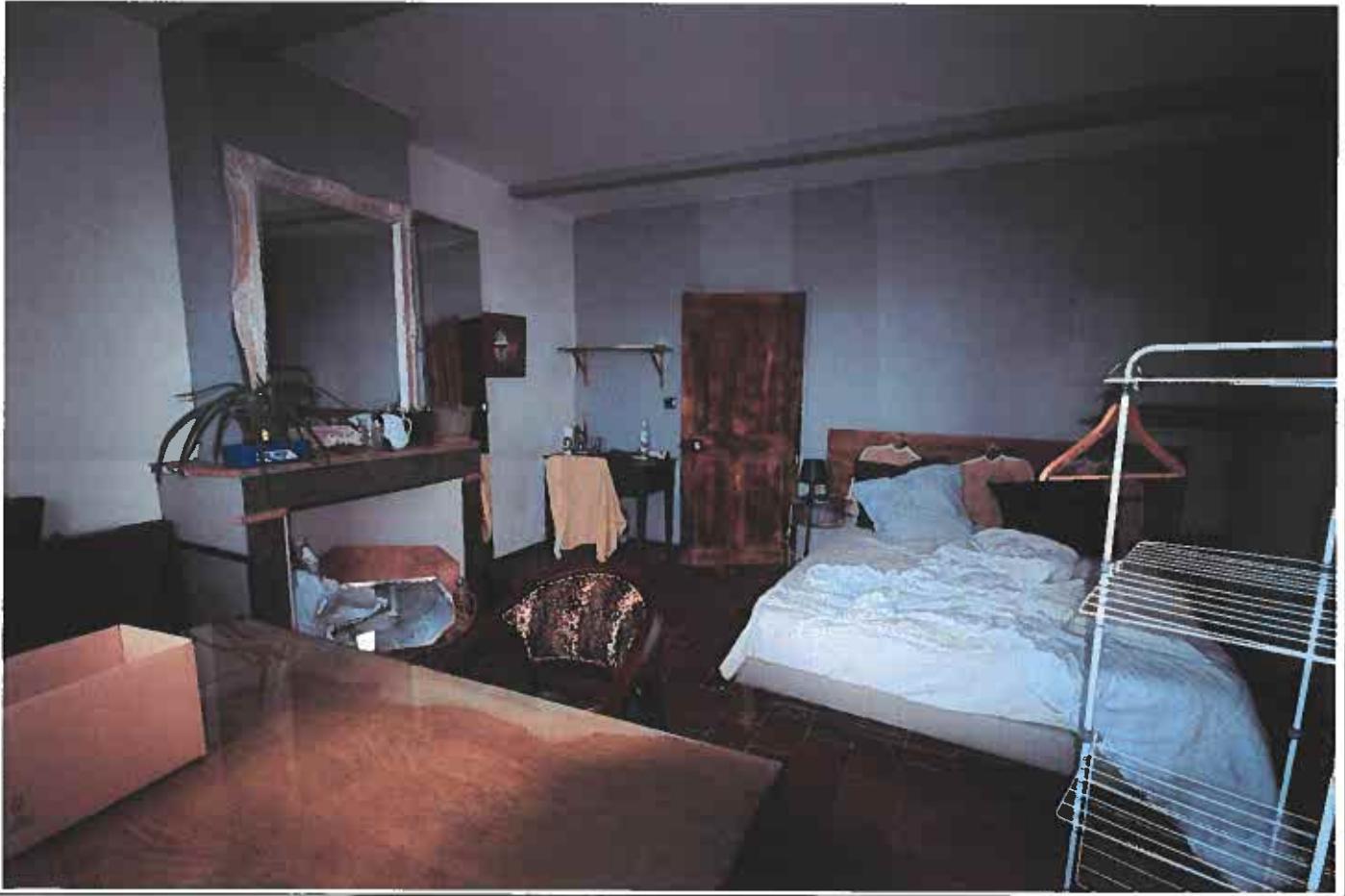
Cette chambre est située dans la partie sud de la moitié Est du bâtiment édifié sur la parcelle n°70. Elle est accessible par le couloir de dégagement visé aux pages 109 à 111 du présent acte. Elle se trouve au-dessus de l'arrière-cuisine.

- ouverture(s) :
  - ♦ une porte ancienne en bois en très bon état ;
  - ♦ une fenêtre côté sud, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°14) ;
  - ♦ pas de volet ;
- sol :
  - ♦ tommettes anciennes en terre cuite en état bon à moyen, avec des défauts, de nombreuses fentes, des éclats ; un enfoncement côté Est ;
- murs :
  - ♦ enduit peint, en état moyen ; décollement sous la fenêtre ; accrocs ; une reprise sur le mur Est à l'angle nord-Est, autour de la prise ;
  - ♦ plinthes en bois, aspect naturel, en bon état ;
- plafond :
  - ♦ plâtre et poutres peints, en bon état, mais quelques débordements de peinture murale grise ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 1 radiateur ;
  - ♦ 4 prises électriques dont 2 sans cache ;
  - ♦ 1 interrupteur ;
  - ♦ 1 cheminée condamnée, décorative, avec dessus en carreaux de terre cuite et face en marbre, en bon état sauf deux fentes sur le marbre.

PHOTO n°134 :



PHOTO n°135 :



○ **Chambre privative n°3** (photos n°136 à 139) :

Cette chambre est située au sud-est du bâtiment édifié sur la parcelle n°70. Elle est accessible par le couloir de dégagement visé aux pages 109 à 111 du présent acte. Elle se trouve au-dessus du cellier.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte ancienne en bois naturel côté couloir et peint en noir côté intérieur, en bon état ;
  - ◆ une fenêtre côté Est, à deux vantaux, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n°24) ;
  - ◆ pas de volet ;
- sol :
  - ◆ tommettes anciennes en terre cuite en état bon à moyen, avec des défauts, des fentes ;
- murs :
  - ◆ enduit peint en rouge et gris métal, en bon état ; peinture blanche autour de la fenêtre en mauvais état : moisissures (photo n°138) ;
  - ◆ plinthes en bois, peintes, en état moyen ;
- plafond :
  - ◆ plâtre peint, en bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 radiateur ;
  - ◆ 1 prise électrique (pour autant que je puisse en voir) ;
  - ◆ 1 interrupteur ;
  - ◆ 1 placard mural sans porte et sans finition autour, avec des marques de moisissures (photo n°139) ;
  - ◆ 1 cheminée condamnée, décorative, avec dessus et face en marbre, en très bon état ;
  - ◆ 1 structure peinte en rouge à usage de tête de lit ;
  - ◆ 1 structure en dur peinte en blanc à gauche de la cheminée, avec dessus en faïences anciennes pour autant que je puisse en voir.

**PHOTO n°136 :**



PHOTO n°137 :



PHOTO n°138 :



**PHOTO n°139 :**



o **Salle d'eau/W.-C. privatifs** (photos n°140 & 141) :

Cette pièce est accessible depuis le couloir de dégagement visé aux pages 109 à 111 du présent acte ; elle se trouve en face de la chambre privative n°2, au-dessus de la salle à manger.

- ouverture(s) :
  - ♦ porte postformée blanche côté intérieur et lasurée côté couloir, en bon état ;
- sol :
  - ♦ carrelage en état moyen, présentant d'importantes marques blanches de calcaire, notamment dans la douche à l'italienne ;
- murs :
  - ♦ plaques de plâtre peintes en état moyen à mauvais à l'arrière du réservoir du W.-C. ; salissures autour de l'interrupteur et coulures sur la cloison côté douche ; faïences dans le coin douche, en bon état, joints jaunis ;
- plafond :
  - ♦ plaques de plâtre peintes, en bon état mais quelques cloques ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 2 prises électriques ;
  - ♦ 1 interrupteur ;
  - ♦ 1 bouche de VMC ;
  - ♦ 1 vasque en émail blanc intégrée sur un meuble en bloc avec miroir, rampe d'éclairage et placard, en bon état ;
  - ♦ 1 mitigeur ;
  - ♦ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, état moyen, couvercle du réservoir manquant ;
  - ♦ 1 colonne de douche avec mitigeur thermostatique.

**PHOTO n°140** :

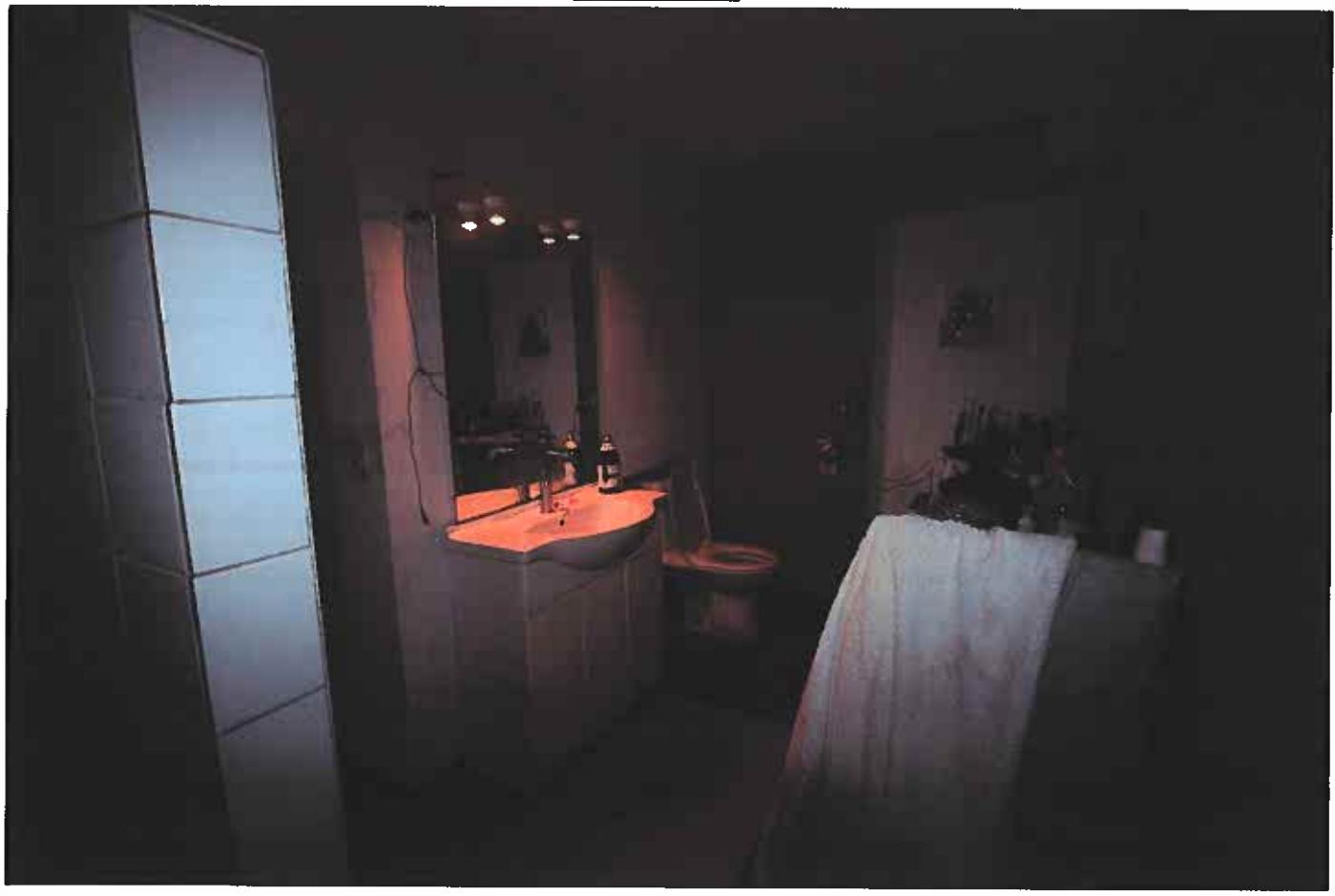
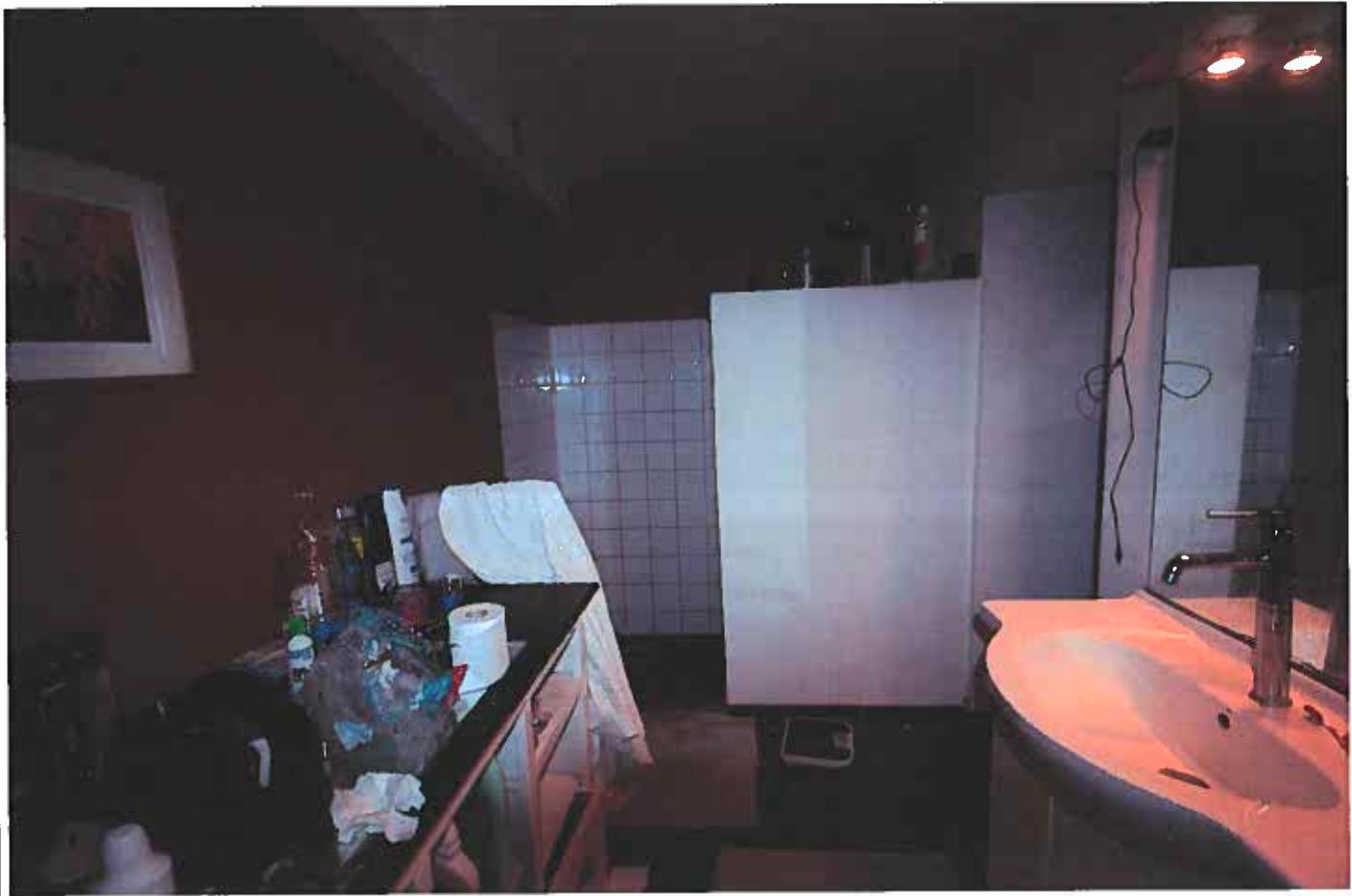


PHOTO n°141 :



○ Chambre d'hôtes/Gîte « BAOBAB » (photos n°142 à 144) :

Cette chambre est située au nord-est du bâtiment édifié sur la parcelle n°70, au-dessus de la partie surélevée de la salle à manger. Elle dispose d'une mezzanine mansardée au 2<sup>ème</sup> étage. Elle est accessible par une porte donnant directement sur l'extérieur, sur la façade Est (photo n°27).

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte d'entrée en PVC à demi vitrée, en très bon état, double vitrage, avec imposte vitrée cadre PVC, double vitrage, en très bon état ;
  - ◆ au 1<sup>er</sup> niveau côté nord, sur la kitchenette, une fenêtre à un vantail, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état ;
  - ◆ au 1<sup>er</sup> niveau côté nord, au bas de la montée d'escalier, un petit châssis fixe vitré, en PVC, double vitrage, très bon état ;
  - ◆ au 2<sup>ème</sup> niveau côté nord, sur la mezzanine, une fenêtre à un vantail, vitrée, en PVC, double vitrage, très bon état ;
  - ◆ au niveau du 2<sup>ème</sup> étage côté Est sur les œils-de-bœuf, deux châssis fixes vitrés en PVC, double vitrage ;
  - ◆ aucun volet ;
  - ◆ W.-C. : porte postformée blanche, bon état mais un choc peu visible sur l'avant ;
- sol :
  - ◆ au niveau 1 : carrelage en très bon état, y compris dans la salle d'eau/W.-C., dalles de galets dans la douche ;
  - ◆ sur la mezzanine, carrelage effet cuir en très bon état ;
  - ◆ escalier en bois, en bon état mais des traces d'usures sur le nez des marches et sur les contremarches ;
- murs :
  - ◆ pierres apparentes jointoyées côtés Est et sud, ainsi que sur le mur nord de la kitchenette, en très bon état ;
  - ◆ peinture sur les murs ouest et nord (sauf le mur nord du coin kitchenette), au niveau 1 et au niveau 2, en très bon état ;
  - ◆ un caisson peint sur le bas du mur ouest de la mezzanine, en très bon état ;
  - ◆ dans les sanitaires, peinture blanche et noire, très bon état sauf à l'arrière du W.-C. sur le soubassement et au-dessus des faïences du coin douche : décollements ;

- ◆ faïences vers le plan de travail de la kitchenette et autour de la douche en très bon état ;
- ◆ une cloison montée sur le coin douche et recouverte de faïences, en très bon état ;
- ◆ plinthes en bois naturel sauf sur les murs avec pierres apparentes, en bon état ;
- plafond :
  - ◆ poutres apparentes et plâtre peint en très bon état ;
  - ◆ dans les sanitaires, plâtre peint, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 13 prises électriques (10 en bas, 3 sur la mezzanine) ;
  - ◆ 5 interrupteurs (dont 1 sur la mezzanine) ;
  - ◆ 1 prise TV ;
  - ◆ 2 bouches de VMC (1 dans la kitchenette, 1 dans les sanitaires) ;
  - ◆ 1 évier en résine avec un grand bac, un petit bac et un égouttoir, en très bon état ; *cet évier appartiendrait aux locataires d'après leur déclaration* ;
  - ◆ 1 mitigeur à l'évier ;
  - ◆ 1 plan de travail autour de l'évier dans la kitchenette, en stratifié imitation marbre, en bon état sauf au raccord côté placard sous l'escalier ;
  - ◆ placards aménagés sous le plan de travail en bon état mais sans finition ;
  - ◆ 1 vasque en émail blanc avec 1 mitigeur, en très bon état, faisant partie d'un meuble en bloc comprenant miroir, rampe d'éclairage et placard, en très bon état ;
  - ◆ 1 colonne de douche avec mitigeur en très bon état sauf deux capuchons d'habillage manquants ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en très bon état ;
  - ◆ 1 placard à trois portes, aménagé sous l'escalier menant à la mezzanine, en bon état sauf une charnière cassée à la plus petite des portes ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible appartenant au locataire.

PHOTO n°142 :



PHOTO n°143 :

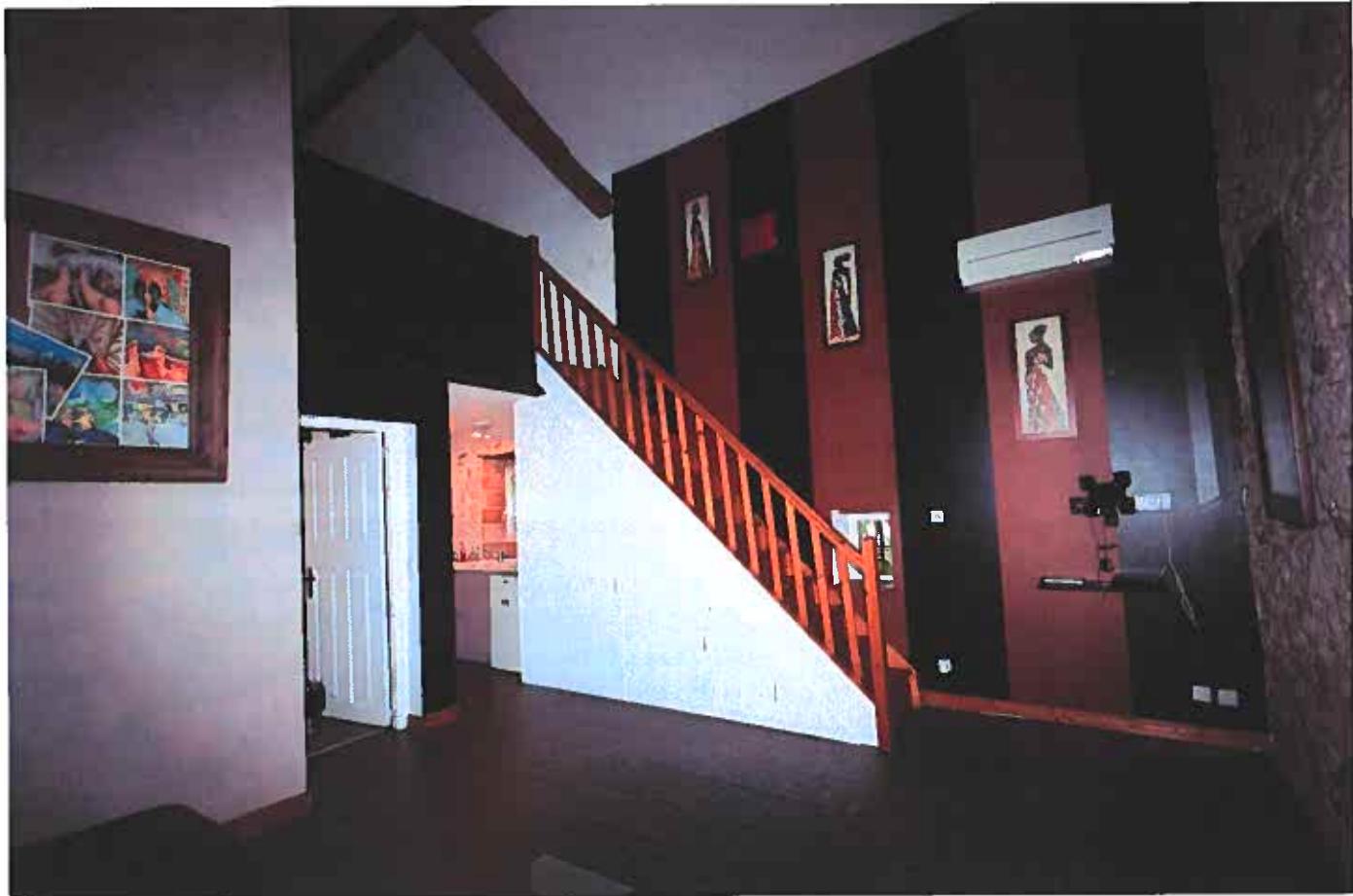
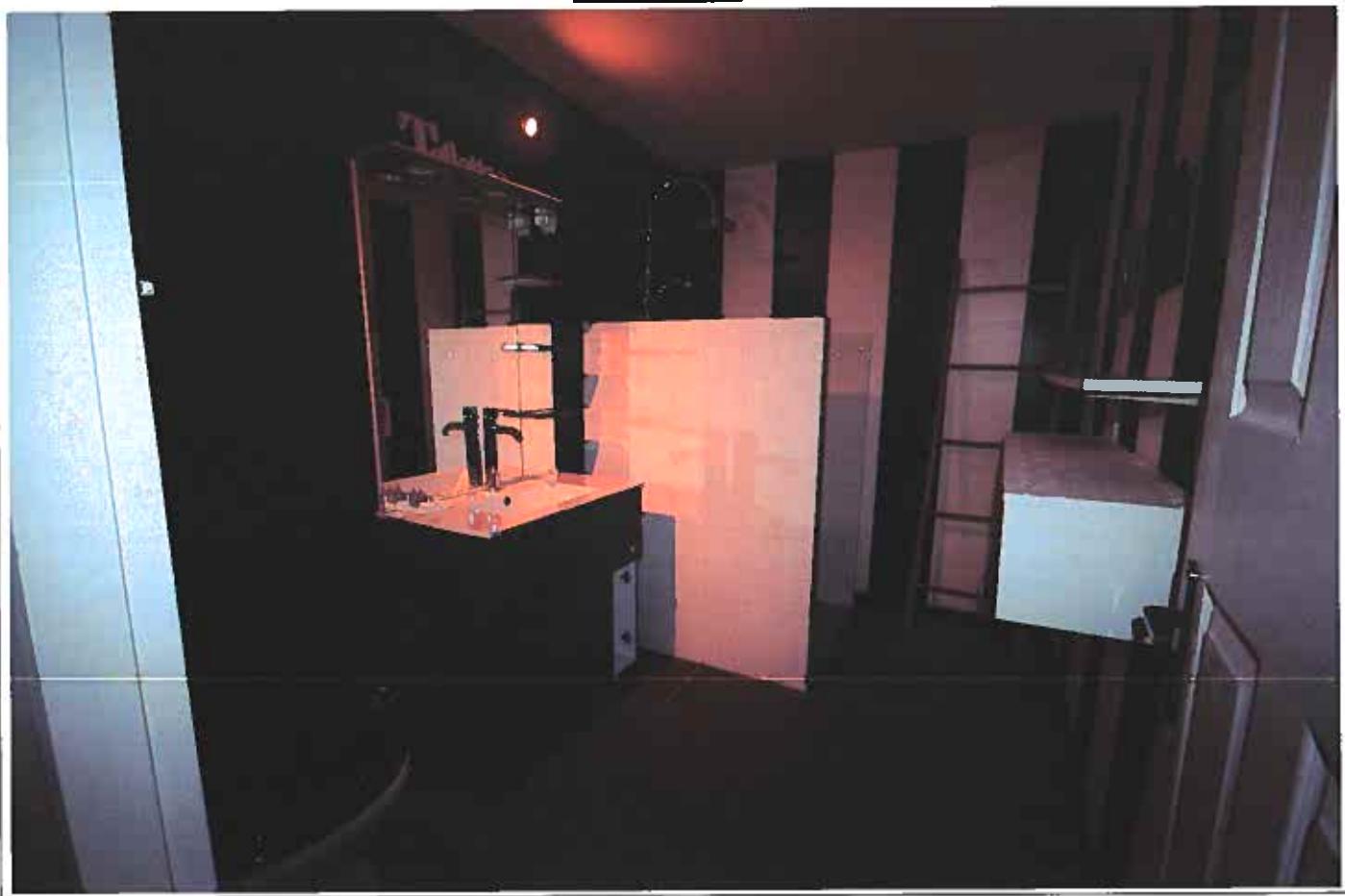


PHOTO n°144 :



**PHOTO n°145 :**



## ■ Deuxième étage (niveau 2) :

Il s'agit d'un étage mansardé qui ne court pas sur l'intégralité du bâtiment dans la mesure où les chambres d'hôtes « AMBRE », « BRUME », « ALBÂTRE », « BAKÉLITE », « SABLE » et « BAOBAB » occupent un volume allant jusqu'en haut du 2<sup>ème</sup> étage, avec ou sans mezzanine.

### ○ Petit dégagement en haut de l'escalier partie ouest (photo n°146) :

Ce petit dégagement est accessible depuis l'escalier qui part du dégagement situé entre les chambres d'hôtes « BACCARAT » (sud) et « BITUME » (nord) situées au premier étage ; il permet l'accès, aux chambres mansardées dénommées « EMBRUNS » (sud) et « COBALT » (nord). *D'après les locataires, ces chambres ne sont pas louées, elles sont à l'usage du personnel lors des réceptions importantes comme les mariages ou séminaires.*

- ouverture(s) :
  - ◆ néant ;
- sol :
  - ◆ carrelage en très bon état ;
  - ◆ dernière contremarche de l'escalier carrelée, en très bon état ;
- murs :
  - ◆ mur Est en pierres apparentes jointoyées, en très bon état ;
  - ◆ pour le reste, plaques de plâtre peintes en gris en état moyen ;
- plafond :
  - ◆ poutre apparente et plaques de plâtre peintes en bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 détecteur de présence + 1 spot.

PHOTO n°146 :



○ **Chambre « EMBRUNS »** (photos n°147 à 150) :

Cette chambre mansardée est située au sud du bâtiment édifié sur la parcelle n°70, au-dessus de la chambre d'hôtes « BACCARAT ». Elle est accessible uniquement par le dégagement décrit à la page 124 ci-dessus.

- ouverture(s) :
  - ♦ une porte d'entrée postformée en bon état ;
  - ♦ deux portes postformées peintes sur le W.-C. et sur le local technique, en bon état ;
  - ♦ une fenêtre à un vantail, vitrée, en PVC, double vitrage, en très bon état (photo n°10) ;
  - ♦ pas de volet ;
- sol :
  - ♦ carrelage et jonc de mer, en très bon état ;
  - ♦ dans la douche à l'italienne, carrelage assorti au sol, en très bon état ;
- murs :
  - ♦ pierres apparentes jointoyées côtés ouest, sud et Est, en très bon état ;
  - ♦ peinture sur le mur nord et autour de la fenêtre, en état bon à moyen : décollement au-dessus des faïences du coin douche et autour de l'arrivée d'eau du lavabo ;
  - ♦ en lisière de plafond et sous les poutres, frise décorative en plâtre peint en bon état sauf côté ouest à droite de la poutre centrale où je relève des auréoles d'infiltrations ;
  - ♦ habillage décoratif en plâtre peint autour de la fenêtre, en bon état ;
  - ♦ dans le W.-C., plaques de plâtre peintes, en très bon état sauf sous la cuvette du W.-C. suspendu : auréoles et moisissures jusque sur la plinthe ;
  - ♦ faïences autour de la douche en très bon état ;
  - ♦ une cloison basse en plaques de plâtre et dessus en bois peints en gris, montée entre le coin chambre et le coin sanitaires, en état moyen, peinture très écaillée sur le dessus ;
  - ♦ plinthes en bois naturel seulement dans le W.-C., en très bon état sauf sous la cuvette suspendue : auréoles et moisissures ;
- plafond :
  - ♦ poutres apparentes en bois et plaques de plâtre peint, en bon état ;
  - ♦ dans les sanitaires, plaques de plâtre peintes, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 2 prises électriques ;
  - ♦ 2 interrupteurs (dont 1 dans le W.-C.) ;
  - ♦ pas de bouche de VMC ;
  - ♦ 1 mitigeur en verre et métal sur un pied recouvert de papier aluminium, état moyen ;
  - ♦ 1 vasque en verre en très bon état ;
  - ♦ 1 plan de travail sous la vasque en stratifié, en état bon à moyen, pas d'habillage sur les tranches ;
  - ♦ 1 colonne de douche avec mitigeur thermostatique en bon état apparent ;
  - ♦ 1 cuvette de W.-C. suspendu en émail blanc, en bon état ;
  - ♦ 1 réduit dans la largeur de la cage d'escalier, communiquant avec la chambre « COBALT », à usage de local technique, intérieur à l'état brut, avec un cumulus ;
  - ♦ 1 tablette en bois sur un caisson en plâtre dans l'angle sud-est, en bon état ;
  - ♦ 1 tablette en bois sur l'appui de fenêtre, en état moyen, avec des auréoles.

PHOTO n°147 :

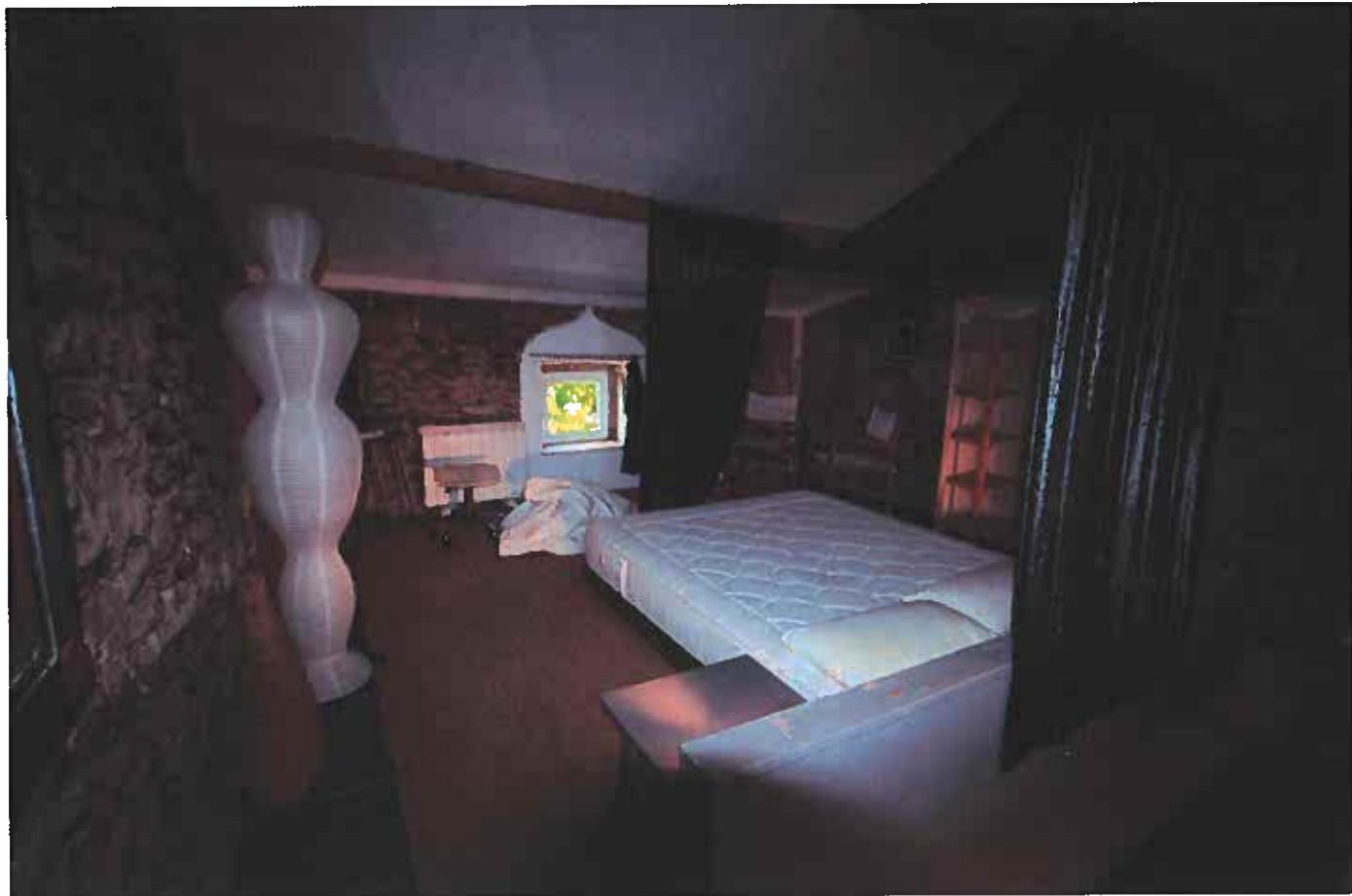


PHOTO n°148 :



PHOTO n°149 :



**PHOTO n°150 :**



**PHOTO n°151 :**



o **Chambre « COBALT »** (photos n°152 à 155) :

Cette chambre mansardée est située au nord du bâtiment édifié sur la parcelle n°70, au-dessus de la chambre d'hôtes « BITUME ». Elle est accessible uniquement par le dégagement décrit à la page 124 ci-dessus.

- ouverture(s) :
  - ♦ une porte d'entrée postformée peinte, en bon état ;
  - ♦ une porte postformée peinte sur le réduit situé entre les chambres « EMBRUNS » et « COBALT », en bon état ;
  - ♦ une porte à galandage sur le W.-C., en état bon à moyen ;
  - ♦ une fenêtre à un vantail, vitrée, en PVC, double vitrage, en très bon état (photo n°23) ; plaque de plâtre à l'état brut sur le linteau, jambages en briques ;
  - ♦ pas de volet ;
- sol :
  - ♦ carrelage et jonc de mer, en très bon état, sauf une auréole sombre sur le jonc de mer vers la sortie de la douche et une autre dans la continuité de l'angle de la partie carrelée du coin douche ;
  - ♦ dans la douche à l'italienne, sol carrelé surélevé d'une marche, en très bon état ;
- murs :
  - ♦ pierres apparentes jointoyées côté Est et sur une partie du mur ouest, en très bon état ;
  - ♦ pour le reste, peinture en bon état ;
  - ♦ côté Est, triangles décoratifs en plâtre peint sous les poutres du plafond, frise décorative en plâtre peint sous le plafond et à l'angle nord-est, en très bon état ;
  - ♦ dans le W.-C., plaques de plâtre peintes sauf le mur ouest en pierres apparentes, en très bon état ;
  - ♦ faïences autour de la douche en très bon état ;
  - ♦ une petite cloison montée entre le coin chambre et le coin douche peinte en blanc à l'extérieur avec une grosse plinthe carrelée, en très bon état ;
  - ♦ plinthes en bois naturel sur les parties peintes seulement : en bon état ;
- plafond :
  - ♦ poutres en bois apparentes et plaques de plâtre peint, en bon état ;
  - ♦ dans les sanitaires, plaques de plâtre peintes, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 5 prises électriques ;
  - ♦ 3 interrupteurs ;
  - ♦ 1 radiateur ;
  - ♦ 1 mitigeur en très bon état ;
  - ♦ 1 vasque en émail blanc en très bon état ;
  - ♦ 1 plan de travail sous la vasque, en stratifié, en bon état, reposant sur carreaux de plâtre peints ;
  - ♦ 1 colonne de douche avec mitigeur en bon état apparent ;
  - ♦ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en bon état ;
  - ♦ 1 réduit dans la largeur de la cage d'escalier, communiquant avec la chambre « EMBRUNS », à usage de local technique, intérieur à l'état brut, avec un cumulus (voir photo ci-dessus en page 129) ;
  - ♦ un caisson et une niche peints en blanc à l'arrière du W.-C., en bon état ;
  - ♦ 1 tablette en bois sur l'appui de fenêtre, en bon état mais quelques taches.



PHOTO n°152 :



PHOTO n°153 :



**PHOTO n°154 :**



PHOTO n°155 :



○ Escalier Est, dégagement, « grenier » et « pigeonnier » (photos n°156 à 161) :

Cet escalier Est est accessible par le dégagement situé au 1<sup>er</sup> étage en haut de l'escalier principal Est ; il permet de desservir le « grenier », la suite « BALTIQUE » ainsi que le pigeonnier à usage de rangement. Le « grenier » n'est séparé du dégagement que par des rideaux.

- ouverture(s) :
  - ♦ côté sud, un châssis fixe vitré en PVC, double vitrage, en très bon état (photo n°12) ;
  - ♦ côté nord, une petite fenêtre en PVC à un vantail, double vitrage, en très bon état mais avec des moisissures sur l'encadrement (photo n°160) ;
- sol :
  - ♦ en bas de l'escalier, jonc de mer en bon état avec plinthes en bois en bon état ;
  - ♦ marches d'escalier en pierres en très bon état sauf les trois premières marches qui sont en partie cassées et notamment la première ; couvre-joint en bois sur le nez de la dernière marche cassé ;
  - ♦ sur le dégagement, jonc de mer en bon état sauf quelques taches ;
  - ♦ sur le grenier qui est séparé du dégagement par une marche avec contremarche en bois, jonc de mer : état impossible à voir en raison de l'encombrement de la pièce ;
- murs :
  - ♦ dans la cage d'escalier, sur les murs ouest et nord, peinture rose vif/violet en état bon à très bon ;
  - ♦ sur les murs Est et sud du dégagement et du « grenier », enduit sable clair en état bon à très bon ;
- plafond :
  - ♦ en bas de l'escalier, enduit peint en très bon état ;
  - ♦ dans la montée d'escalier, carreaux de terre cuite anciens en bon état de rénovation ;
  - ♦ sur le dégagement et le « grenier », poutres apparentes en bois brut et plaques de plâtre peintes, en très bon état ;



- équipement(s)/divers :

- ◆ 2 prises électriques dont 1 avec le cache manquant ;
- ◆ 1 radiateur ;
- ◆ 1 ancien pigeonnier (photo n° 160) accessible par une porte en bois transformé en espace de rangement avec sol en jonc de mer, murs en pierres ou enduit blanchis et plafond en plaques de plâtre peintes ; il fait la largeur de la cage d'escalier ;
- ◆ 1 muret bas séparant le dégagement du haut de la cage d'escalier, peint, en bon état.

PHOTO n°156 :

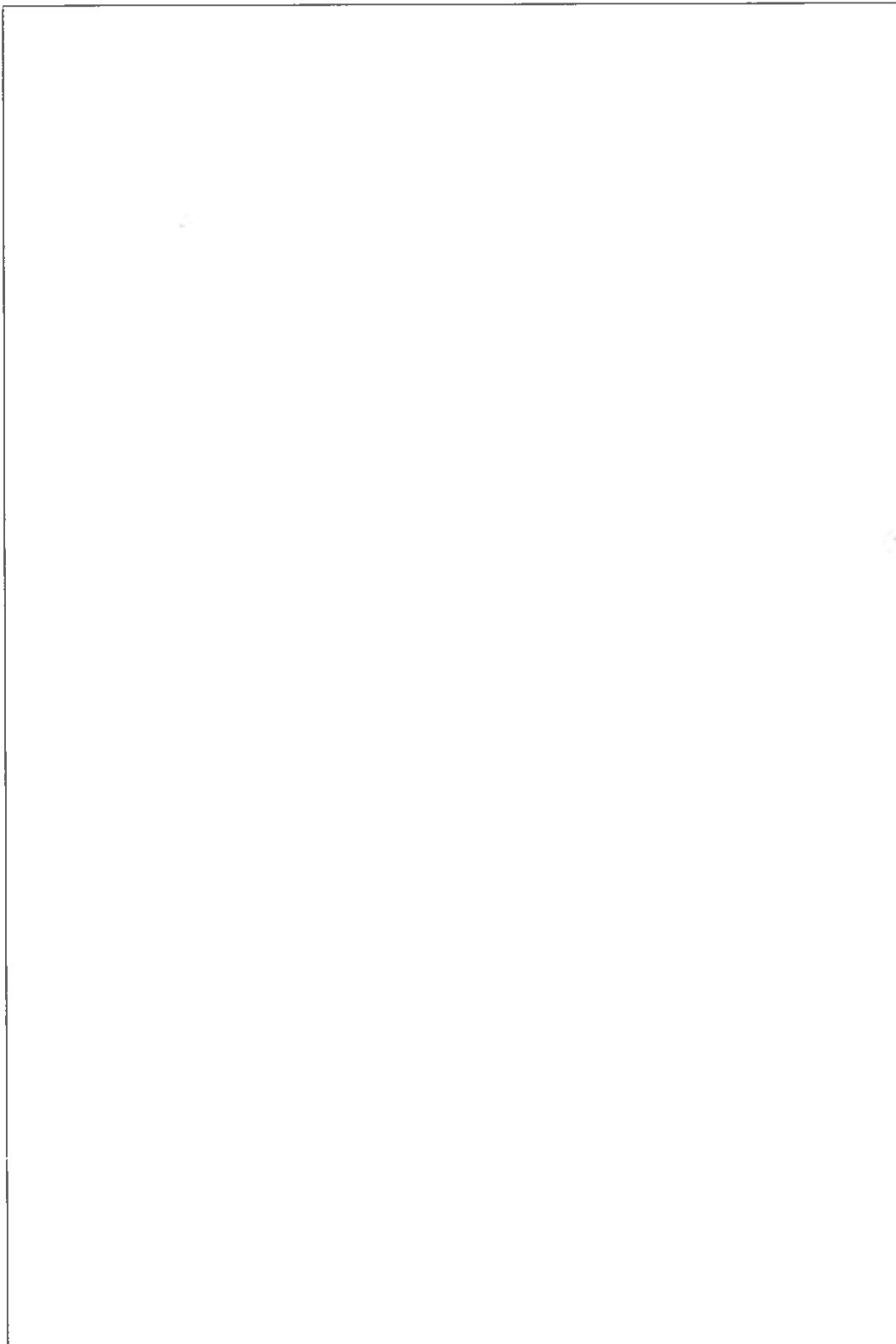


PHOTO n°157 :

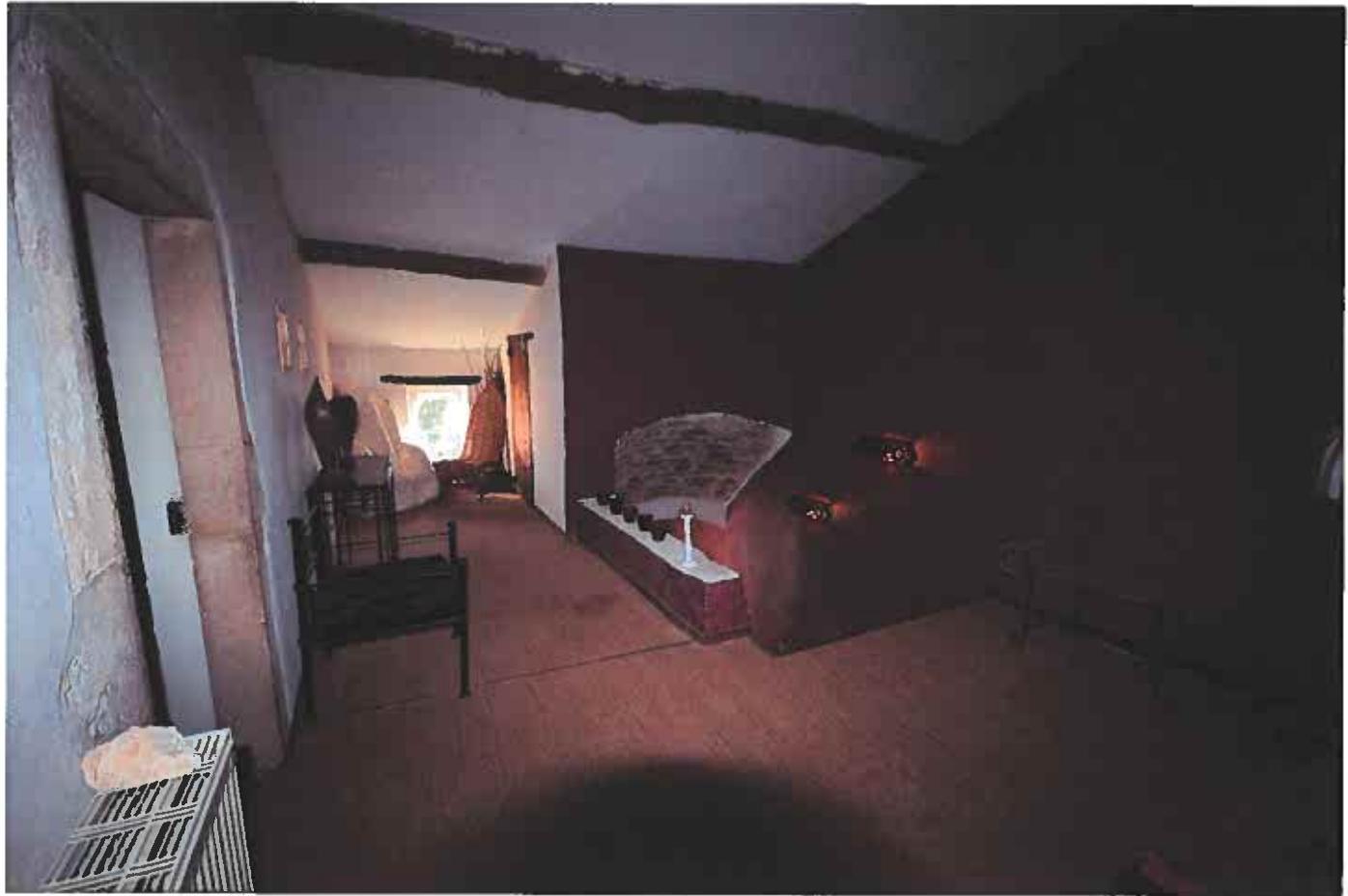


PHOTO n°158 :



PHOTO n°159 :

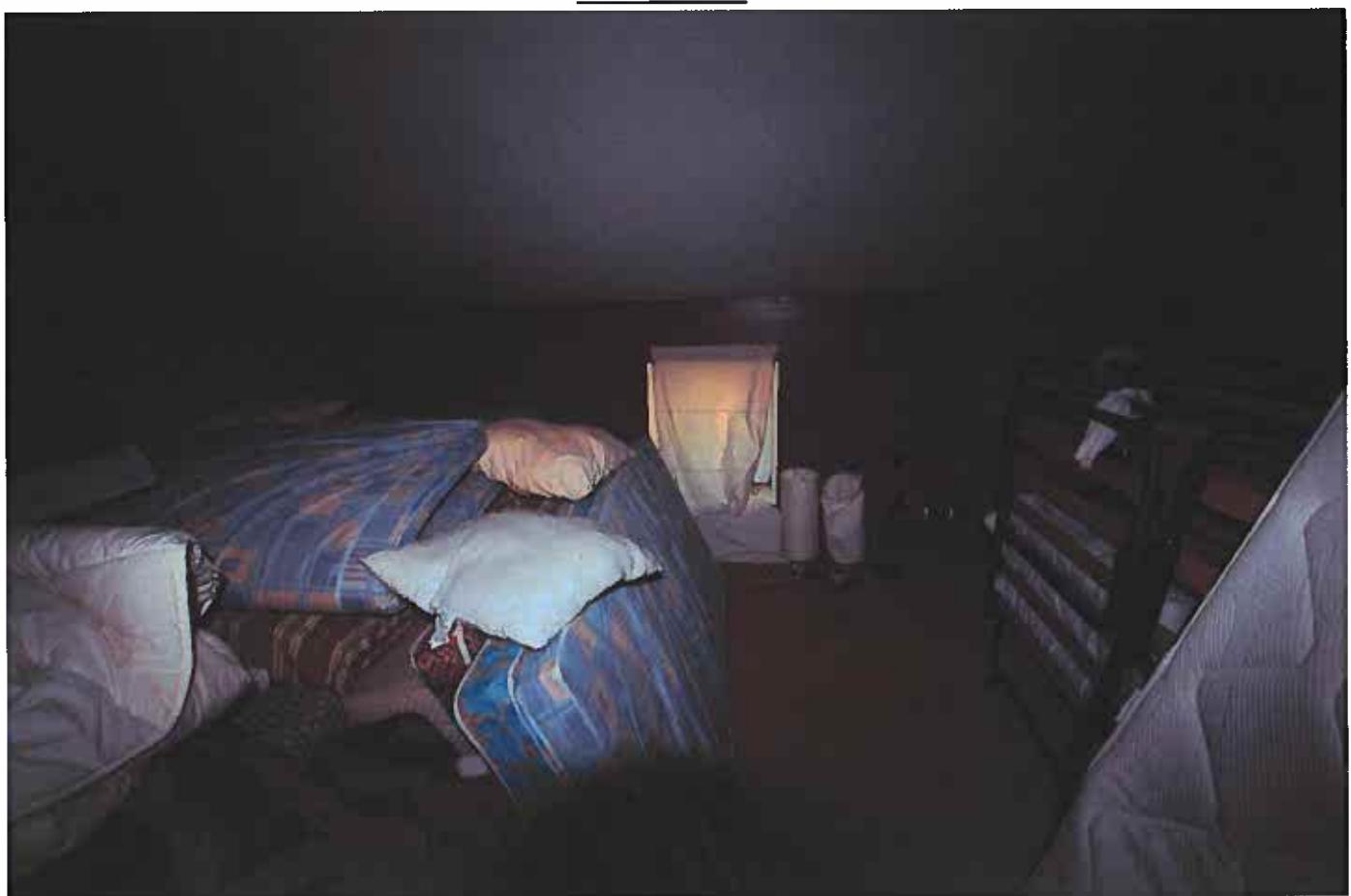


PHOTO n°160 :



**PHOTO n°161 :**



○ **Salon de la suite « BALTIQUE »** (photos n°162 & 163) :

Ce salon mansardé est situé au-dessus de la cuisine au niveau 0 et de la chambre privative n°1 au niveau 1 ; on y accède par le couloir de dégagement visé aux pages 133 à 135 ci-dessus et permet de desservir la chambre située en enfilade.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte d'entrée en bois, ancienne, en état moyen ;
  - ◆ côté sud, une fenêtre oscillo-battante à un vantail, en PVC, double vitrage, très bon état (photo n° 13), linteau en bois ;
  - ◆ pas de volet ;
- sol :
  - ◆ parquet et jonc de mer, en bon état mais jonc de mer rétracté côté sud ;
- murs :
  - ◆ peints en gris sur crépi, en bon état mais des marques sur le soubassement des murs ouest et Est ;
  - ◆ plinthes en bois naturel, en bon état ;
- plafond :
  - ◆ poutres apparentes en bois brut et plâtre peint, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 4 prises électriques ;
  - ◆ 0 interrupteur ;
  - ◆ 1 conduit de la hotte des fourneaux de la cuisine passe en apparent dans la pièce pour rejoindre un conduit de cheminée, avec boisseau apparent.

PHOTO n°162 :

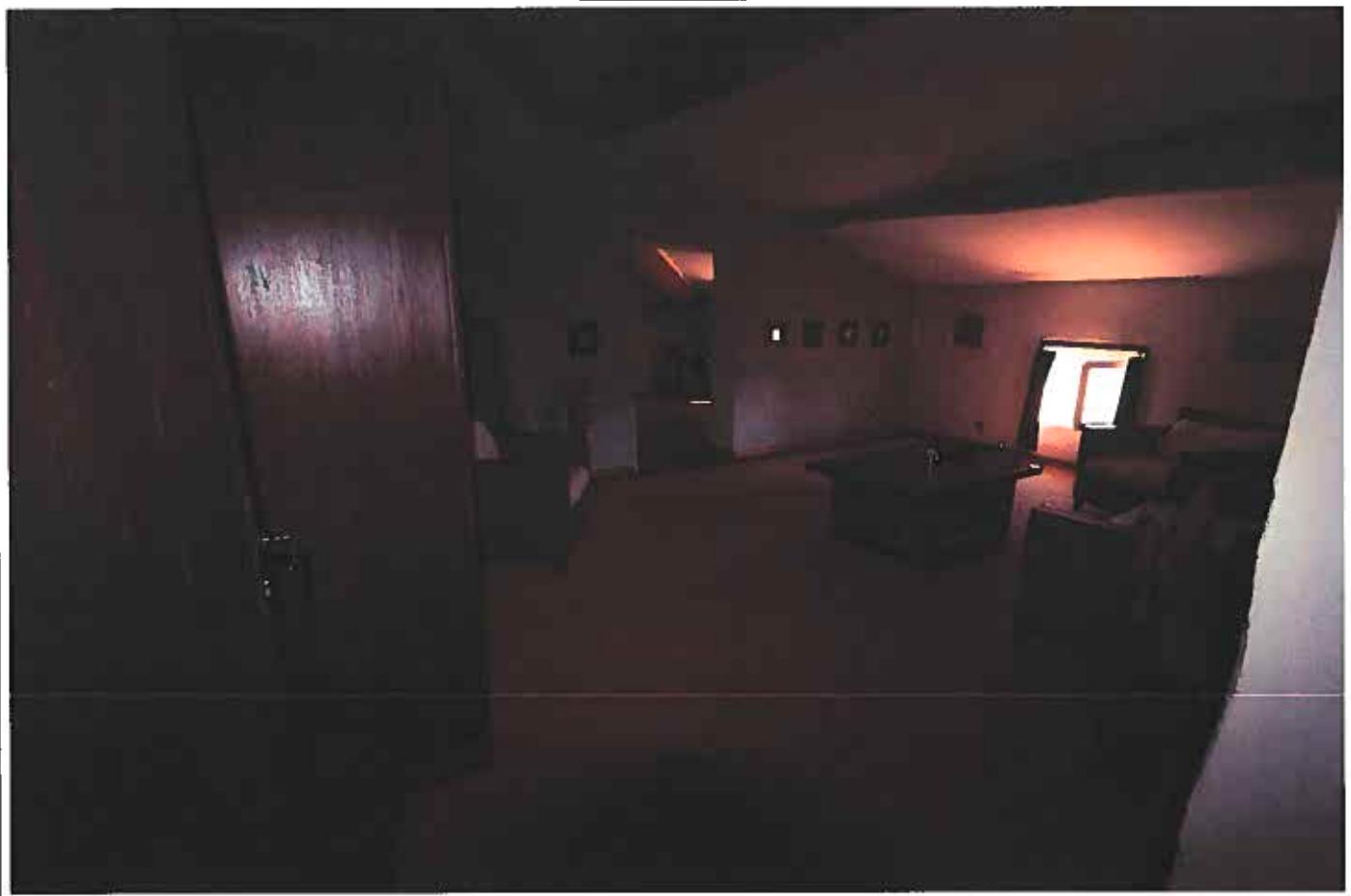
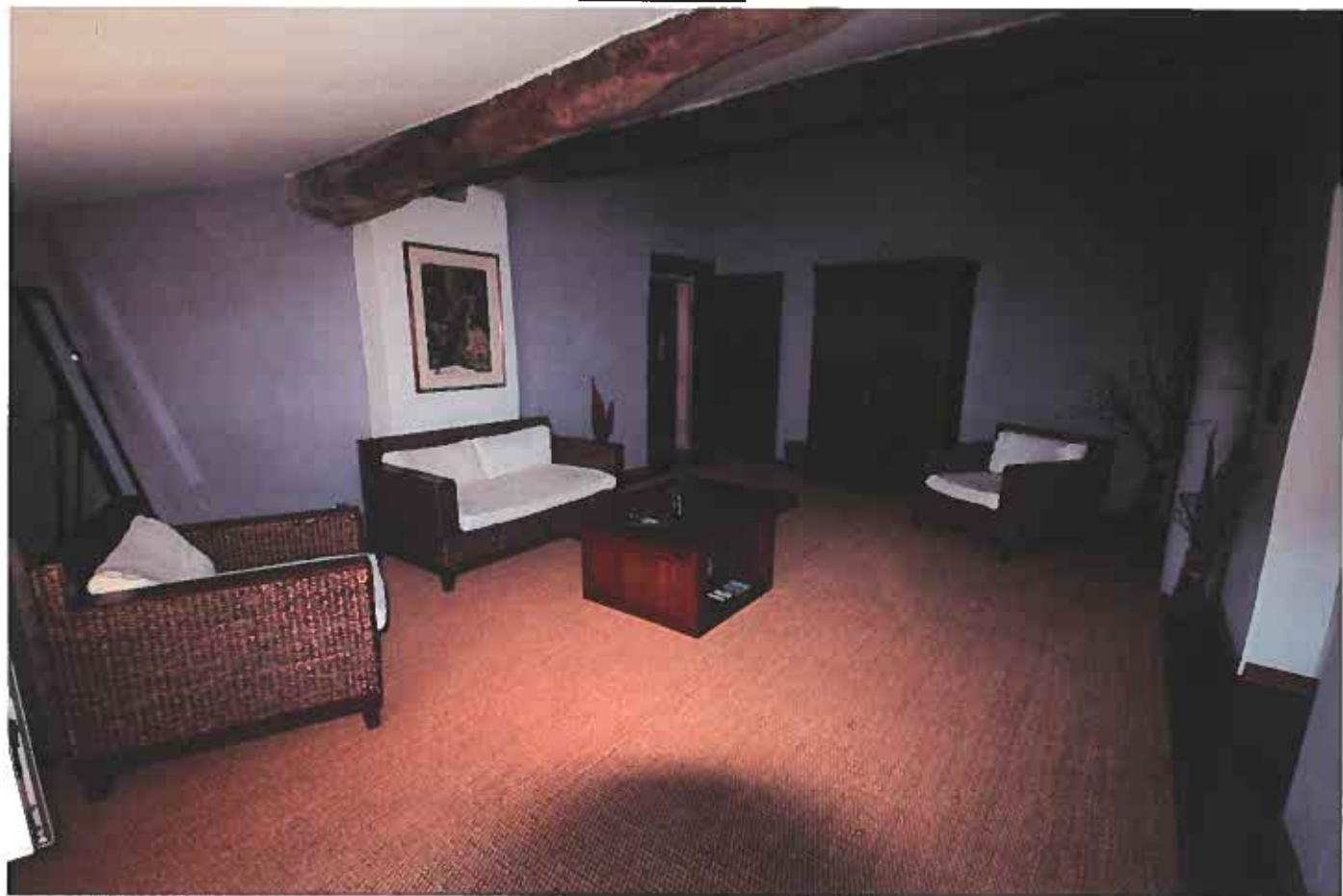


PHOTO n°163 :



○ Chambre de la suite « BALTIQUE » (photos n°164 à 169) :

Cette chambre mansardée est située au-dessus de l'arrière-cuisine au niveau 0 et de la chambre privative n°2 au niveau 1 ; elle est accessible uniquement par le salon de la suite décrit en page 138 ci-dessus.

- ouverture(s) :
  - ◆ passage sans porte entre le salon et la chambre ;
  - ◆ une fenêtre oscillo-battante à un vantail, en PVC, en très bon état, double vitrage ;
  - ◆ sur le W.-C., porte postformée blanche, en bon état ;
- sol :
  - ◆ sur la partie chambre, parquet en bon état ;
  - ◆ sur les sanitaires accessibles en descendant une marche depuis la chambre, carrelage en très bon état, y compris dans la douche à l'italienne qui est équipée du même carrelage avec une petite marche d'accès, mais pas de finition sous le lavabo ;
- murs :
  - ◆ dans la chambre, peinture sur enduit en bon état ;
  - ◆ dans les sanitaires, peinture en très bon état sauf sous le plan de travail des lavabos où le mur est à l'état brut, en mauvais état et moisi ; dans le W.-C., mur sud en pierres apparentes et mur ouest enduit essuyé, en très bon état ;
  - ◆ derrière les lavabos et dans le coin douche, faïences en très bon état ;
  - ◆ une petite cloison séparative entre le coin chambre et les sanitaires peinte en noir avec les plinthes peintes en noir aussi ;
  - ◆ pour le reste, sauf le W.-C., plinthes en bois naturel en bon état sauf côté Est où elles se décollent ;

- plafond :
  - ◆ dans la chambre, poutres apparentes en bois brut et plaques de plâtre peintes, en bon état sauf des marques et des reprises à l'angle sud-ouest dans une zone autour de deux boîtiers électriques apparents dont un sans cache (photo n°168), ainsi que quelques décollements de peinture côté ouest vers la poutre la plus basse et côté nord au-dessus et à gauche de la niche murale (photo n°169) ;
  - ◆ dans les sanitaires, plâtre peint, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 radiateur ;
  - ◆ 9 prises électriques ;
  - ◆ 1 interrupteur ;
  - ◆ 1 prise TV ;
  - ◆ 2 bouches de VMC (1 dans la douche, 1 dans le W.-C.) ;
  - ◆ 1 plan de travail sous les vasques, en stratifié imitation marbre, en bon état sauf un angle écorné ;
  - ◆ 2 vasques en émail blanc avec 2 mitigeurs, en très bon état ;
  - ◆ 1 colonne de douche avec mitigeur en très bon état apparent ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en très bon état ;
  - ◆ 1 niche murale côté nord avec linteau poutres en bois ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible « PANASONIC » appartenant au locataire.

PHOTO n°164 :



PHOTO n°165 :



PHOTO n°166 :



**PHOTO n°167 :**



PHOTO n°168 :



PHOTO n°169 :



○ **Salle de fitness et escalier d'accès** (photos n°170 à 173) :

La salle de fitness est située au sud-est du bâtiment édifié sur la parcelle n°70, au-dessus du cellier au niveau 0 et de la chambre privative n°3 au niveau 1. Elle est accessible par un escalier prenant naissance en partie Est du grand couloir de dégagement de la partie privative du 1<sup>er</sup> étage.

- ouverture(s) :
  - ◆ une porte postiformée donnant sur le couloir de dégagement, peinte en noir, en très bon état mais l'habillage de la poignée est cassé côté extérieur ;
  - ◆ une fenêtre côté sud à un vantail, en PVC, double vitrage, en très bon état ;
  - ◆ côté Est, au niveau des œils-de-bœuf, deux châssis fixes vitrés en PVC, double vitrage, en très bon état ;
  - ◆ appuis de fenêtres en bois en très bon état ;
  - ◆ pas de volets ;
- sol :
  - ◆ escalier en pierres, en très bon état ;
  - ◆ dans la salle de fitness, carrelage en très bon état ;
- murs :
  - ◆ dans l'escalier, carreaux de terre cuite côté sud ;
  - ◆ pour le reste, peinture en très bon état général sauf quelques marques, notamment à l'arrière du tapis de course ;
  - ◆ plinthes carrelées assorties au sol, en très bon état ;
- plafond :
  - ◆ poutres apparentes en bois et plaques de plâtre peintes, en très bon état ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 4 prises électriques dont une déboîtée ;
  - ◆ 1 interrupteur ;
  - ◆ des dalles de miroirs collées sur le mur Est ;
  - ◆ 1 placard mural à une porte en bois au-dessus de la voûte de l'escalier à usage de rangement, intérieur peint (photo n°173).



**PHOTO n°170 :**



PHOTO n°171 :



PHOTO n°172 :

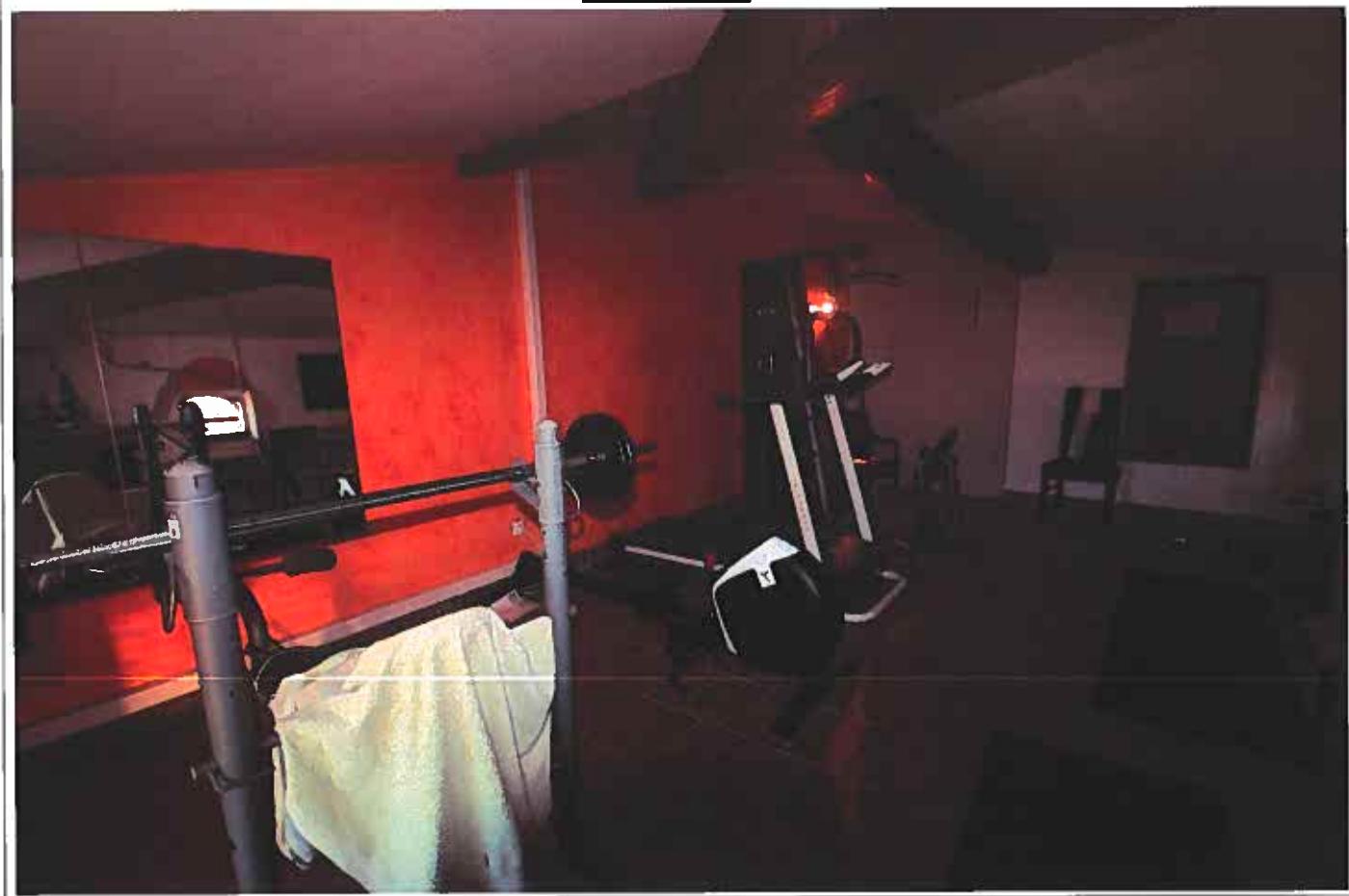


PHOTO n°173 :



**BÂTIMENT ANNEXE :**

• **CARACTÉRISTIQUES :**

Il s'agit du bâtiment situé au sud-est de la parcelle cadastrée n°70, qui est accolé par le nord au bâtiment principal, à la perpendiculaire de celui-ci, et qui jouxte par le sud-ouest le bâtiment qui abrite les réserves (photos n°174) ; il comporte un rez-de-chaussée comprenant la chaufferie et la buanderie et un étage dans lequel se trouve la suite dénommée « RUBIS » ; il communique via la chaufferie directement avec le bâtiment principal par le cellier.

• **ASPECT EXTÉRIEUR :**

■ **Toiture :**

La toiture est à deux versants orientés Est et ouest ; elle est composée de plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal en terre cuite et semble en bon état général sauf côté sud où de nombreuses tuiles sont manquantes sur les rives et au faîte (photo n°175) ; la plaque de fibrociment se trouvant à l'angle sud-ouest de la toiture est dégarnie et semble soulevée (photo n°176).

Deux rangées de génoise ferment l'avant-toit sur les deux versants de la toiture.

Il n'y a aucun chéneau au bas des pentes de la toiture.

Une cheminée sort de la toiture sur le versant Est ; il s'agit du conduit d'évacuation des fumées de la chaudière ; le boisseau est à l'état brut de briques, non enduit ; la cheminée est dépourvue de chapeau.

### ■ Façades :

L'ensemble des façades du bâtiment annexe sont en pierres apparentes jointoyées en bon état apparent, étant précisé que de la végétation les masque en partie (photo n°177 pour la façade ouest, n°178 pour la façade sud, n°179 et n°180 pour la façade Est).

L'ensemble des encadrements d'ouverture sont en pierres de taille.

Le linteau de l'ouverture sud à l'étage est surmonté d'une niche décorative avec cintre en briques. La pierre d'appui de cette fenêtre est fendue.

Il n'y a aucun volet sur l'ensemble du bâtiment.

Toutes les portes et fenêtres sont en PVC blanc avec du double vitrage.

En façade ouest, il y a un escalier en pierres jointées, en état bon à moyen, qui dessert la suite « RUBIS » à l'étage (photo n°181) ; la façade présente des marques d'humidité au niveau de chacune des marches de l'escalier ; le garde-corps métallique de la montée d'escalier et du petit palier devant la porte de la suite est désolidarisé de la façade sur son point d'ancre supérieur ; le point d'ancre inférieur est en voie de se désolidariser également.

Au pied de la façade ouest, jusqu'à l'escalier, il y a un petit chemin en pavés dans la continuité de celui qui longe la façade sud du bâtiment principal.

PHOTO n°174 :



PHOTO n°175 :

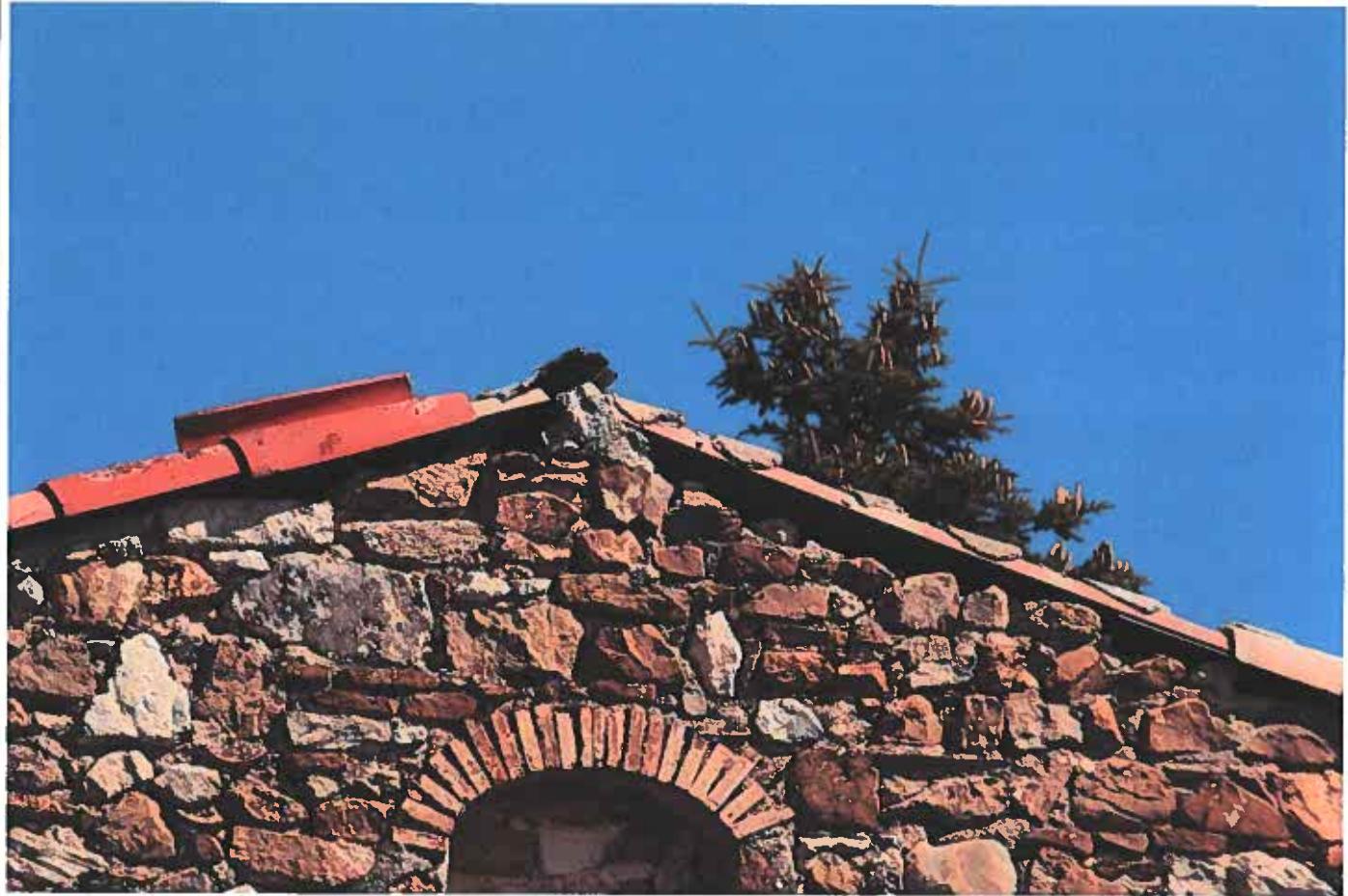


PHOTO n°176 :



PHOTO n°177 :



**PHOTO n°178 :**



**PHOTO n°179 :**



**PHOTO n°180 :**



**PHOTO n°181 :**



- **DISPOSITION DES PIECES ET ÉTAT INTÉRIEUR :**

- **Au rez-de-chaussée (niveau 0) :**

- **Chaufferie** (photos n°182 à 186) :

Cette pièce se situe dans la partie nord du bâtiment annexe ; elle est accessible par l'extérieur via une double porte côté ouest ; elle communique via une porte avec la buanderie située au sud du même bâtiment ; elle communique également côté nord par un passage ouvert directement avec le cellier situé dans le bâtiment principal.

- **ouverture(s)** :
  - ◆ une porte pleine à deux battants, en PVC, en état moyen ;
  - ◆ deux portes à galandage qui isolent les parties techniques à savoir le ballon d'eau chaude, la chaudière, les tableaux électriques et le ballon du forage, en état bon à moyen ;
- **sol** :
  - ◆ béton peint en état moyen, nombreux décollements ;
- **murs** :
  - ◆ peints sur murs bruts ou sur plaques de plâtre, en état bon à moyen sauf à l'angle nord-est où ils sont en très mauvais état (auréoles et moisissures – photo n°184) ;
- **plafond** :
  - ◆ voûtes en briques peintes en blanc, en bon état ;
- **équipement(s)/divers** :
  - ◆ un cumulus « THERMOR » de grande capacité ; *les locataires m'ont indiqué qu'ils ont remplacé le précédent cumulus qui était défectueux* ;
  - ◆ 2 tableaux électriques ;
  - ◆ 1 chaudière à fioul ancienne (impossible de voir la marque en raison de l'encombrement des lieux) avec un brûleur « CUENOD » type « NC 9 » ;
  - ◆ 1 ballon d'eau du forage « IBAIONDO » type « 300 AR M/F ACS » de 300 litres ; *les locataires m'indiquent qu'il leur appartient*.



PHOTO n°182 :

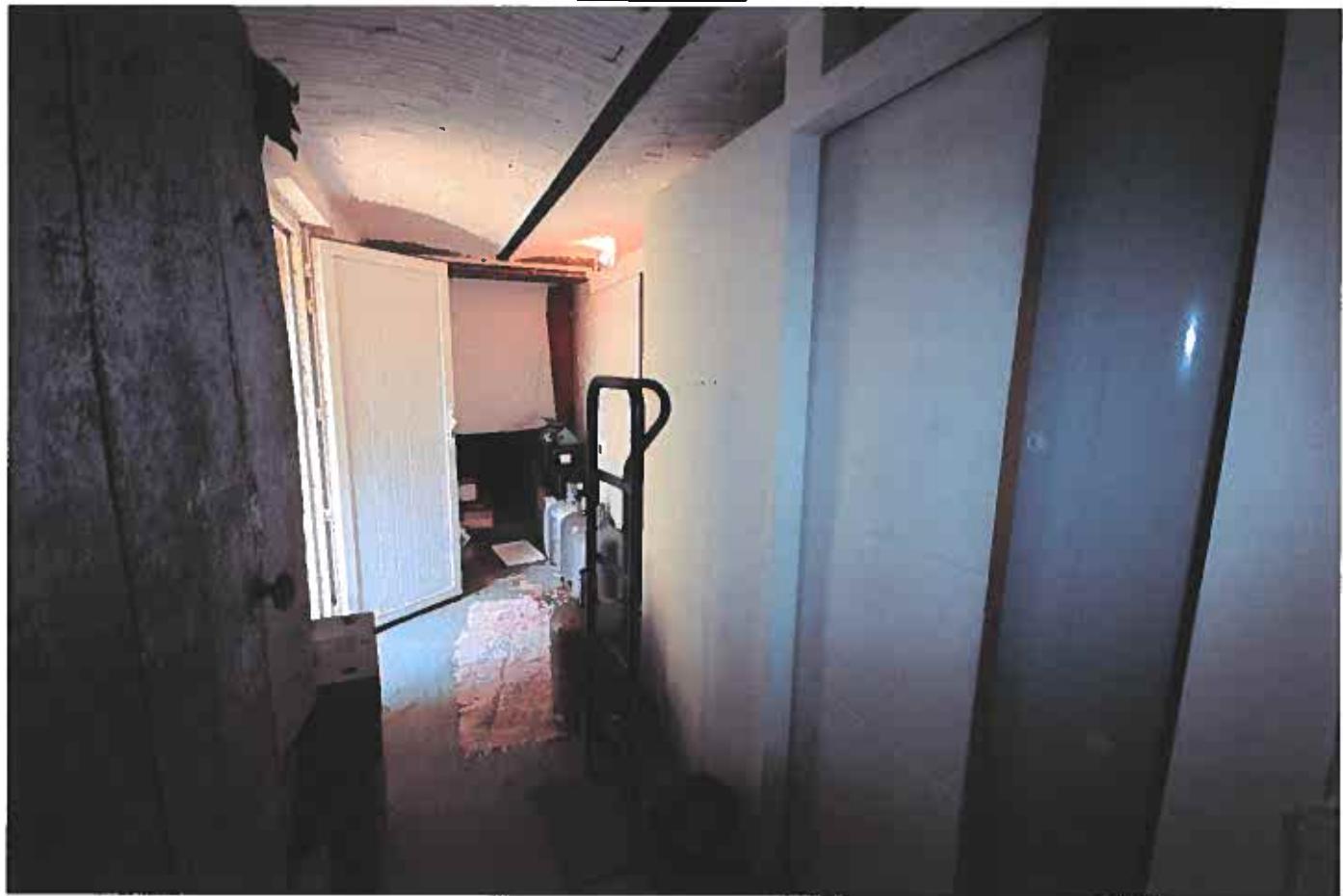


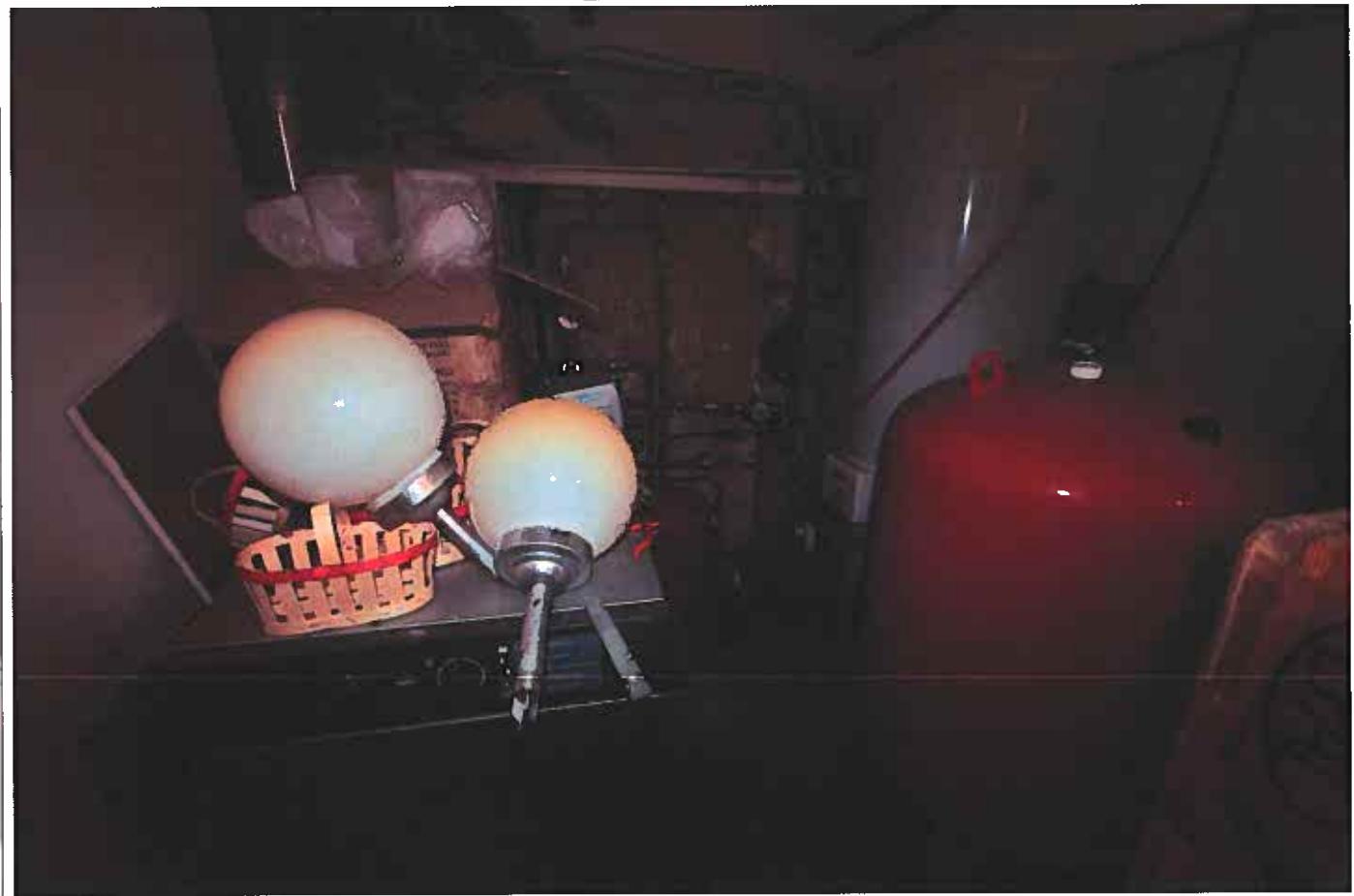
PHOTO n°183 :



PHOTO n°184 :



PHOTO n°185 :



**PHOTO n°186 :**



○ **Buanderie** (photos n°187 & 188) :

Cette pièce se situe dans la partie sud du bâtiment annexe ; elle est accessible par l'extérieur via une porte côté ouest (sous l'escalier) et par l'intérieur via la chaufferie.

- **ouverture(s)** :

- ◆ une porte pleine à un battant, en PVC, en état moyen pour autant que je puisse en voir, cette porte étant condamnée par la table de repassage à l'intérieur et cachée par la végétation côté extérieur ;
- ◆ une porte en bois, ancienne, en mauvais état entre chaufferie et buanderie ;
- ◆ une fenêtre à un vantail côté ouest, en PVC, double vitrage, très bon état ;
- ◆ six petites ouvertures côté Est, fermées par des vitres fixes, simple vitrage ;

**sol** :

- ◆ béton brut, en état moyen, taché, une zone avec de la peinture orange ;

- **murs** :

- ◆ à l'état brut de pierres, en état moyen à mauvais entre les deux ouvertures ouest ; humidité et moisissures ;

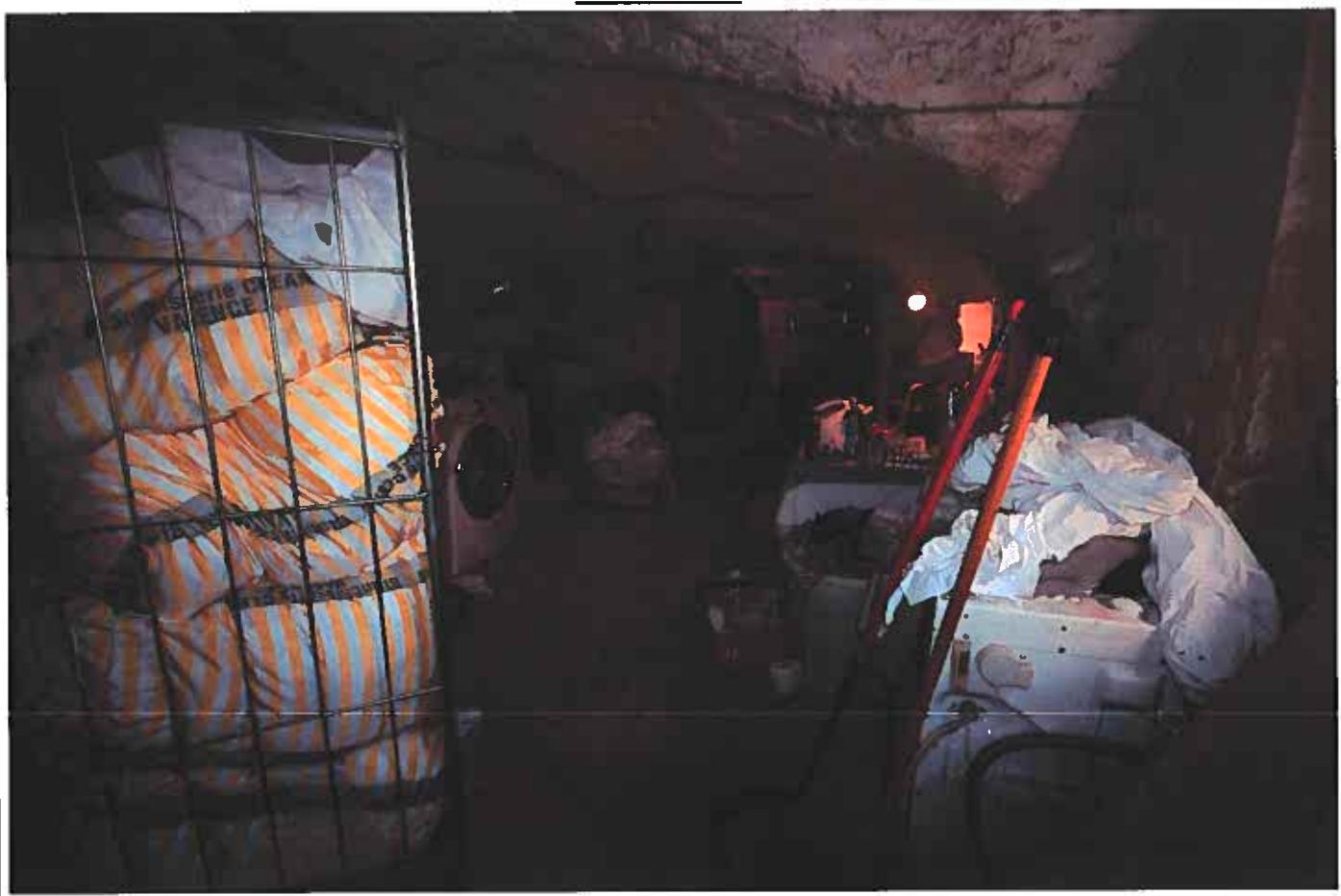
- **plafond** :

- ◆ voûtes en pierres, en partie enduite, en état moyen ;

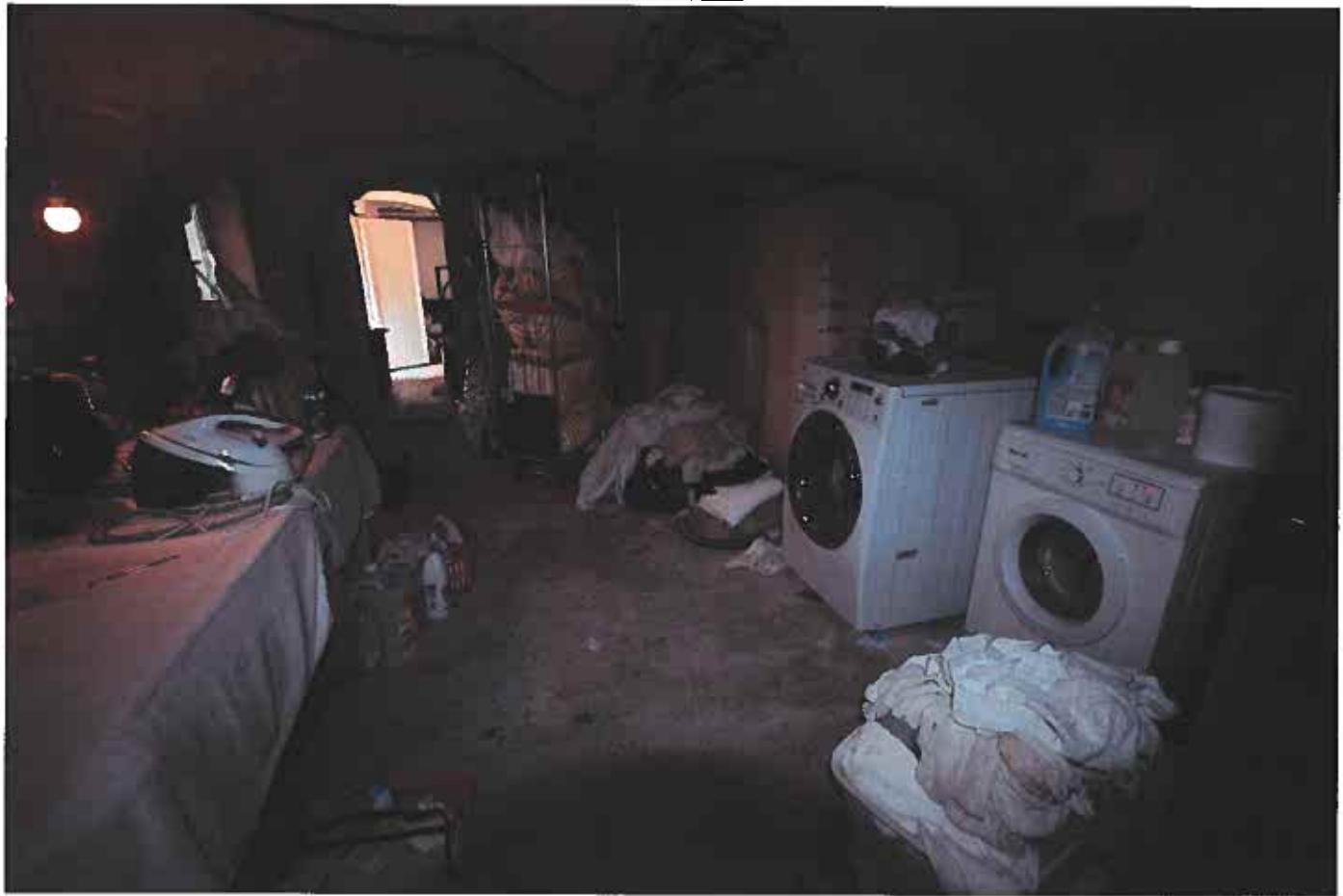
- **équipement(s)/divers** :

- ◆ une cuve à fioul (contenance 2500 litres).

**PHOTO n°187 :**



**PHOTO n°188 :**



## **■ Au premier étage (niveau 1) – Suite « RUBIS » :**

Cette suite comporte une grande chambre avec salon située côté sud, des sanitaires et une chambre annexe qui se trouve au nord (photos n°189 à 198).

- ouverture(s) :
  - ◆ porte d'entrée pleine, en PVC, en très bon état ;
  - ◆ côté sud, une fenêtre à deux vantaux, en PVC, double vitrage, en très bon état ;
  - ◆ sur la chambre sud, du côté ouest, deux fenêtres à un vantail, en PVC, double vitrage, en très bon état ;
  - ◆ sur la chambre nord, du côté ouest, une grande fenêtre à deux vantaux, en PVC, double vitrage, en très bon état, avec un panneau en PVC en partie basse, en très bon état, garde-corps extérieur en métal ;
  - ◆ sur la chambre nord, toujours du côté ouest, une petite ouverture avec un vitrage fixe, en bon état ;
  - ◆ sur la chambre nord, du côté Est, une fenêtre basse à un vantail, en PVC, double vitrage, en très bon état, avec barreaudage ;
  - ◆ sur le W.-C., porte postformée blanche, en bon état ;
- sol :
  - ◆ dans la chambre sud, ardoises jointées posées en *opus incertum*, en très bon état sauf quelques morceaux d'ardoises manquants et carrelage en partie ouest dont l'entrée ; il y a une marche assez haute à franchir entre le niveau du sol après la porte d'entrée et le sol de la pièce (visibles sur les photos n°189 & 190) ;
  - ◆ dans les sanitaires, carrelage en très bon état avec quelques marques de calcaire à la surface ;
  - ◆ dans la douche à l'italienne, dalles de galets bleus, en bon état ;
  - ◆ dans la chambre nord, parquet en bon état ;
- murs :
  - ◆ dans les chambres, peinture sur enduit en très bon état ;
  - ◆ dans les sanitaires, peinture sur plaques de plâtre, en très bon état à bon état sauf sur la structure sous les vasques où je relève quelques auréoles et des décollements ;
  - ◆ deux dalles de galets bleus identiques à celles du sol de la douche à usage décoratif dans le coin lavabos ;
  - ◆ dans le coin douche, faïences en très bon état sauf un carreau écorné et partie peinte au-dessus des faïences en bon état sauf sous les auréoles du plafond et à la lisière des faïences ;
  - ◆ pas de plinthes dans la chambre sud, ni dans le W.-C. ;
  - ◆ plinthes en bois peint dans le coin lavabos, en état moyen à mauvais vers la douche ;
  - ◆ plinthes en bois lasuré dans la chambre nord, en bon état ;
- plafond :
  - ◆ dans les chambres et le W.-C., deux poutres apparentes en bois brut et plaques de plâtre peintes, en très bon état sauf quelques boursouflures autour du conduit de la cheminée de la chaudière dans la chambre nord (photo n°198) ;
  - ◆ dans le coin sanitaires (sauf le W.-C.), enduit projeté en bon état sauf au-dessus de la douche où je relève d'importantes auréoles, notamment autour de la bouche de la VMC (photo n°193) ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 2 radiateurs ;
  - ◆ 10 prises électriques ;
  - ◆ 3 interrupteurs ;
  - ◆ 1 prise TV ;
  - ◆ 2 bouches de VMC (1 dans la douche, 1 dans le W.-C.) ;
  - ◆ 1 structure sous les vasques, en carreaux de plâtre peints, avec dessus en dalles de galets bleus assorties à celles du sol de la douche, en état bon à moyen ;
  - ◆ 2 vasques en métal peint, en état moyen ;
  - ◆ 2 mitigeurs en très bon état ;
  - ◆ 1 panneau de douche multifonctions en bon état apparent ;
  - ◆ 1 cuvette de W.-C. en émail blanc, en très bon état ;
  - ◆ 1 niche murale côté ouest dans la chambre nord ;
  - ◆ 1 appareil de climatisation réversible « PANASONIC » appartenant au locataire.



PHOTO n°189 :



PHOTO n°190 :



**PHOTO n°191 :**



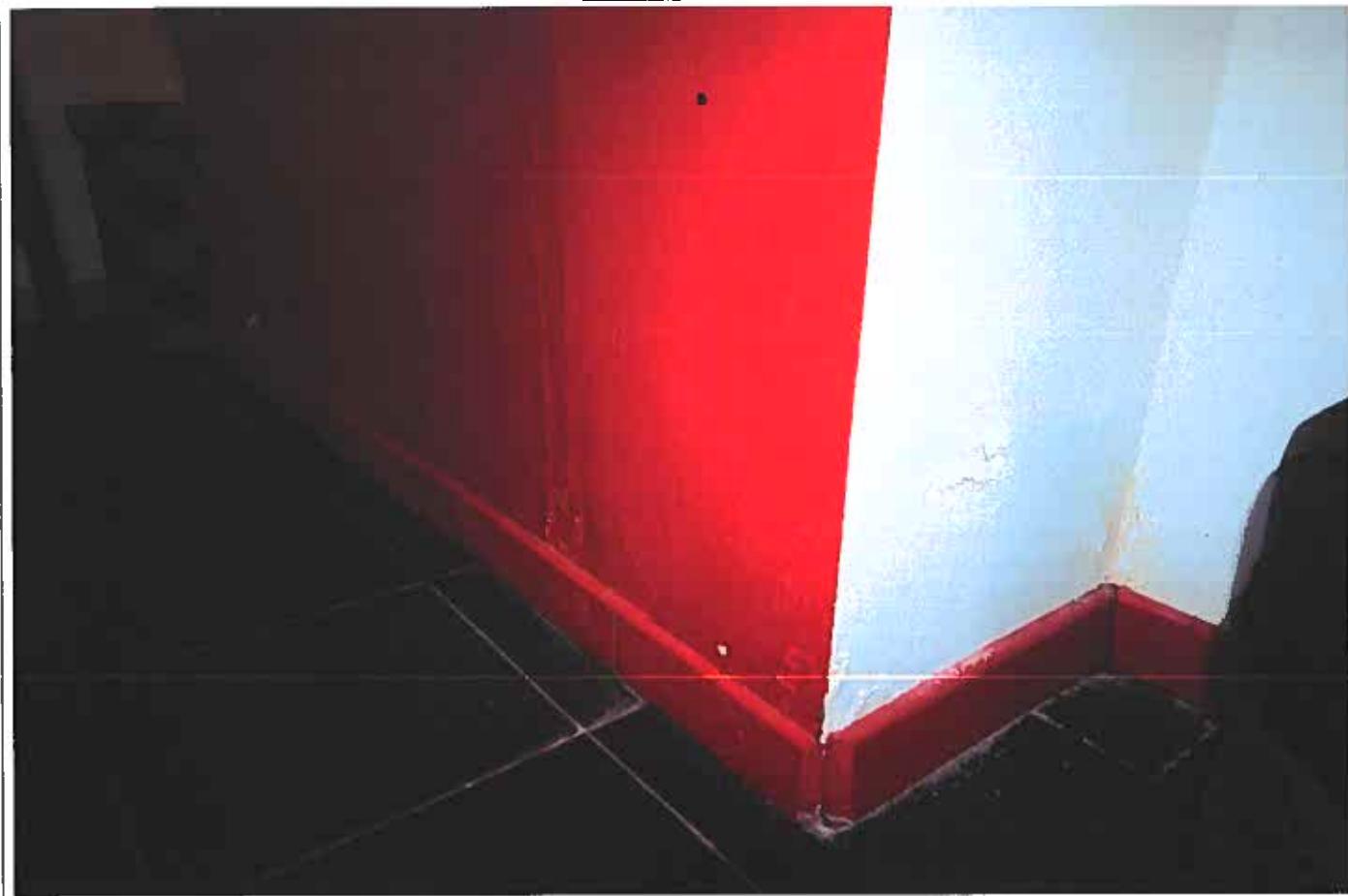
**PHOTO n°192 :**



PHOTO n°193 :



PHOTO n°194 :



**PHOTO n°195 :**



PHOTO n°196 :



PHOTO n°197 :



PHOTO n°198 :



**RÉSERVES :**

• **CARACTÉRISTIQUES :**

Il s'agit du bâtiment accolé au sud-ouest du bâtiment annexe, à la perpendiculaire de celui-ci (photo n°174) ; il est de plain-pied et comprend deux réserves de taille différentes.

• **ASPECT EXTÉRIEUR :**

■ **Toiture :**

La toiture est à deux versants orientés nord et sud ; elle est composée de plaques de fibrociment recouvertes de tuiles canal en terre cuite et semble en bon état général malgré quelques tuiles manquantes. La charpente est composée d'une poutre faîtière longitudinale qui traverse les deux réserves d'ouest en Est et de voliges posées sur chevrons en bois ; la poutre faîtière est endommagée à son extrémité Est.

Deux rangées de génoise ferment l'avant-toit sur les deux versants de la toiture. Du côté nord, la génoise n'est pas comblée et quelques tuiles la composant sont cassées.

Il n'y a aucun chéneau au bas des pentes de la toiture.

■ Façades :

L'ensemble des façades du bâtiment annexe sont en pierres apparentes jointoyées en bon état apparent, étant précisé que la façade nord est en grande partie masquée par de la végétation (photo n°199 pour la façade nord, n°200 pour la façade ouest, n°201 pour la façade sud).

L'encadrement des deux ouvertures nord est en pierres de taille. Les petites ouvertures sont pour la plupart encadrées par des carreaux de terre cuite ; l'ouverture sud basse de la petite réserve dispose d'un linteau et d'un appui en bois en état moyen, ainsi que d'un barreaudage.

En façade ouest, il y a une fontaine qui s'écoule dans un bassin en béton, le tout en état moyen ; il y a quelques pierres manquantes dans une zone située à droite de la fontaine.

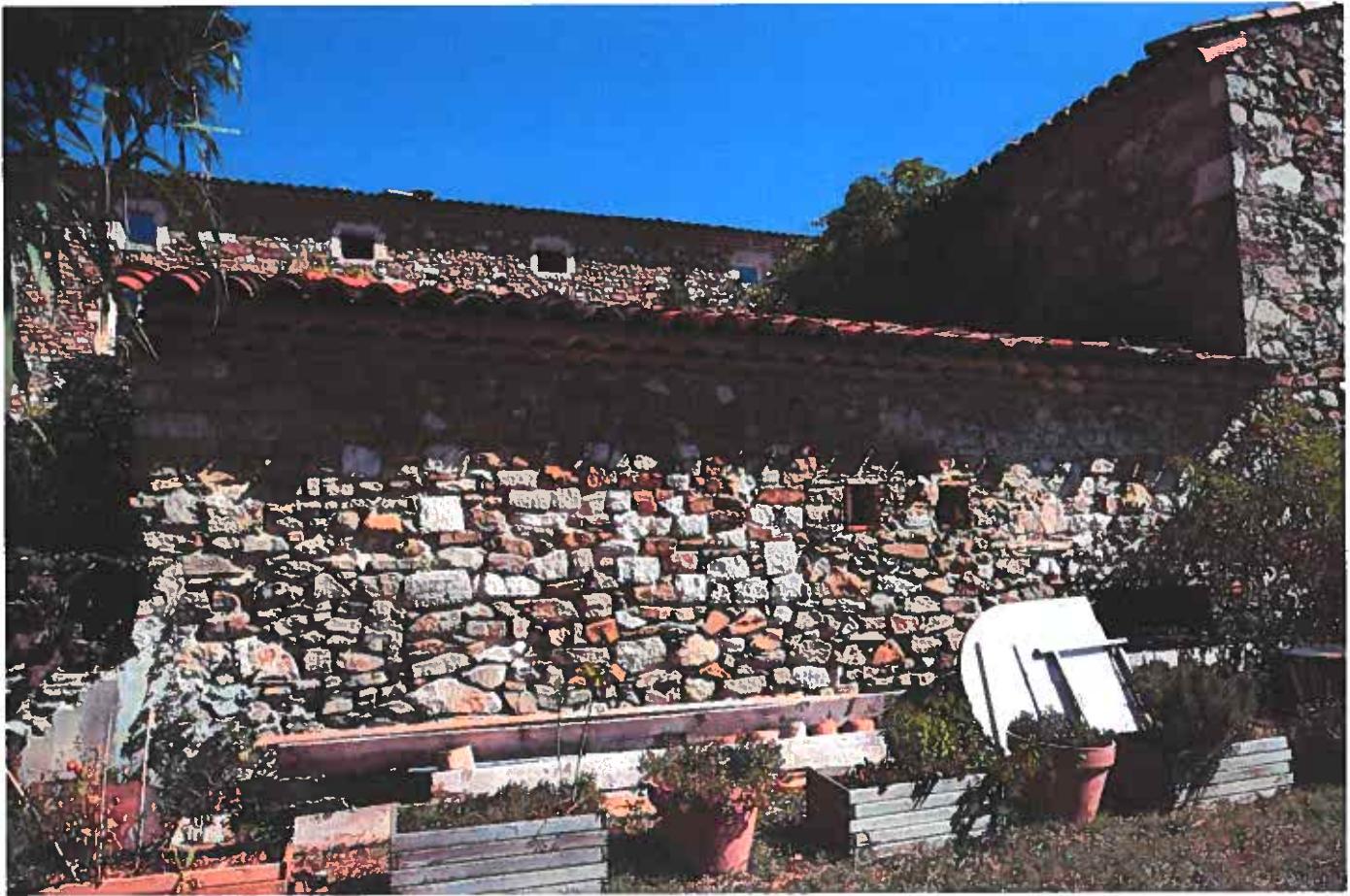
PHOTO n°199 :



**PHOTO n°200 :**



PHOTO n°201 :



• DISPOSITION ET ÉTAT INTÉRIEUR :

■ Petite réserve Est (photo n° 202) :

- ouverture(s) :
  - ◆ côté nord, une porte pleine, en PVC, en très bon état et une toute petite ouverture directe ;
  - ◆ côté sud, une ouverture directe sur l'extérieur avec linteau et appui en bois, en état moyen, avec un barreaudage ;
- sol :
  - ◆ glacis béton à l'état brut ;
- murs :
  - ◆ en pierres apparentes ;
- plafond :
  - ◆ chevrons et voliges de la charpente en état moyen ; poutre faîtière en mauvais état sur son support Est ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 tableau électrique comprenant une prise ;
  - ◆ 1 interrupteur ;
  - ◆ 1 douille + 1 ampoule.

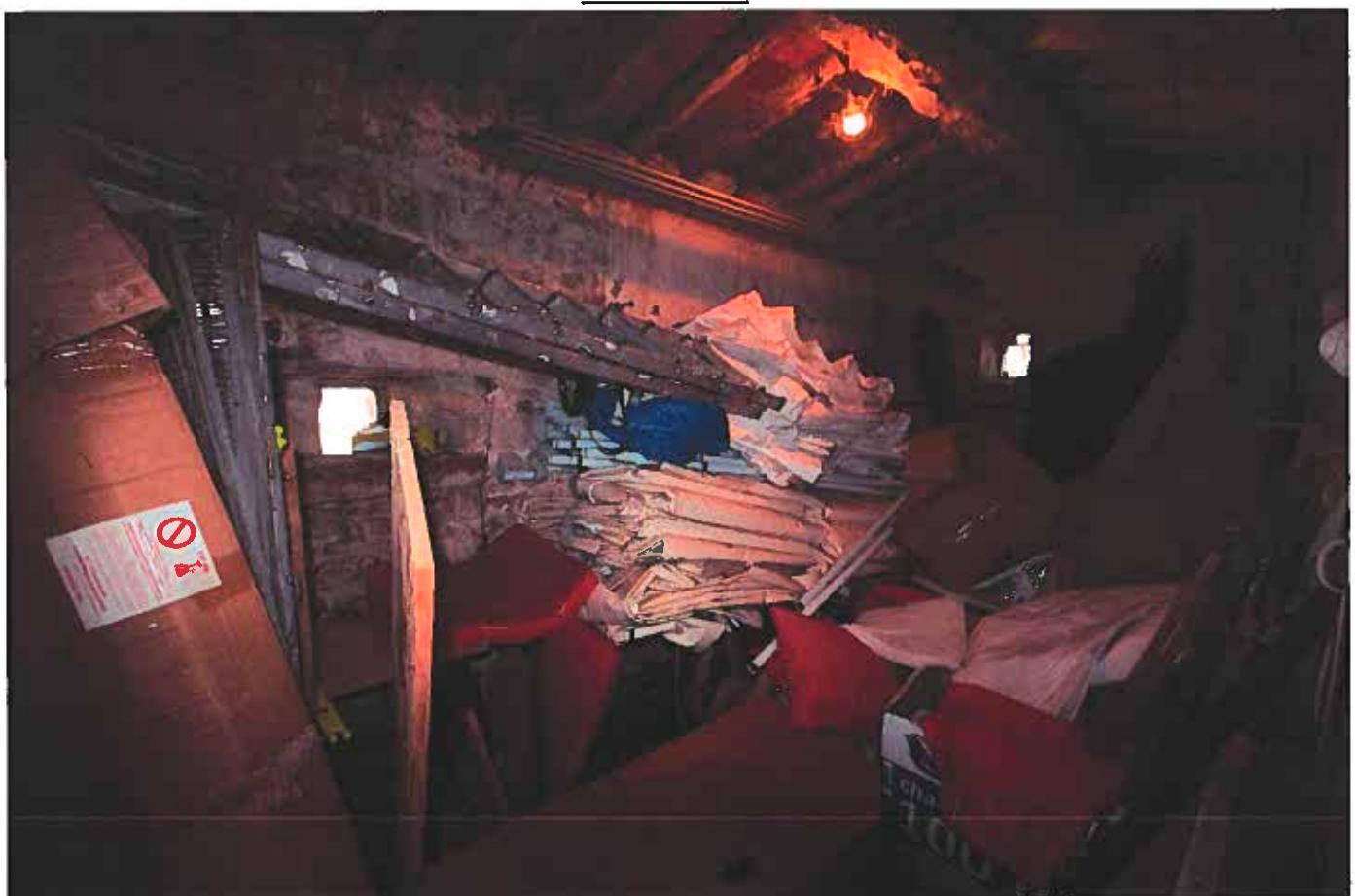
**PHOTO n°202 :**



■ Réserve uest (photo n°203) :

- ouverture(s) :
  - ◆ côté nord, une porte pleine, en PVC, en très bon état et quatre toutes petites ouvertures directes ;
  - ◆ côté uest, deux toutes petites ouvertures directes sur l'extérieur ;
  - ◆ côté sud, trois toutes petites ouvertures directes sur l'extérieur ;
- sol :
  - ◆ impossible à voir en raison de l'état d'encombrement et des saletés : peut-être en terre battue ?
- murs :
  - ◆ en pierres apparentes, avec une partie enduite ;
- plafond :
  - ◆ chevrons et voliges de la charpente en état moyen ;
- équipement(s)/divers :
  - ◆ 1 interrupteur non fixé ;
  - ◆ 1 point lumineux avec fils apparents.

PHOTO n°203 :



## **FOUR A PAIN :**

### • **CARACTÉRISTIQUES :**

Il s'agit d'un petit bâtiment situé au sud-ouest de la parcelle cadastrée n°70 et qui est accolé par l'ouest au pool house (photo n°204 : à gauche, le four à pain, à droite le pool house – photo n°205 : au premier plan le four à pain, au second plan le pool house) ; il est de plain-pied et sert actuellement de réserve pour les outils de jardin.

### • **ASPECT EXTÉRIEUR :**

#### ■ **Toiture :**

La toiture est à deux versants orientés nord et sud ; elle est composée de tuiles canal en terre cuite posées sur voliges ; elle est affaissée aux endroits où la charpente est endommagée (voir ci-dessous au paragraphe « état intérieur ») ; il manque quelques tuiles au bas du versant sud.

Deux rangées de génoise ferment l'avant-toit sur les deux versants de la toiture.

Il n'y a aucun chéneau au bas des pentes de la toiture.

Une cheminée sort de la toiture sur le versant sud, près du faîte ; le chapeau de la cheminée et l'habillage de celle-ci sont constitués de carreaux de terre cuite.

#### ■ **Façades :** (photos n°206 à 210)

L'ensemble des façades du bâtiment abritant le four à pain sont en pierres apparentes jointoyées en bon état apparent, étant précisé qu'une partie de la façade sud est masquée par de la végétation (photos n°206 et n°207 pour la façade nord, n°208 pour la façade Est, n°209 pour la façade sud et n°210 pour le petit bout du pignon ouest qui n'est pas pris à l'intérieur du pool house) ; il manque toutefois une pierre à l'angle sud-est (photos n°208 & 209).

L'encadrement des ouvertures est en pierres de taille sauf la petite ouverture ouest au-dessus de la toiture du pool house (photo n°210).

Devant la façade nord, il y a une zone pavée qui va jusqu'à l'entrée du pool house (photo n°206).

### • **DISPOSITION ET ÉTAT INTÉRIEUR :** (photos n°211 à 213)

#### - **ouverture(s) :**

- ◆ côté nord, une porte vitrée aux deux tiers, en PVC, double vitrage, en très bon état ; pas de volet ;
- ◆ côté Est, une ouverture directe sur l'extérieur avec barreaudage, sans fermeture ni volet ;

#### - **sol :**

- ◆ carreaux de terre cuite, en état moyen pour autant que je puisse en voir compte tenu de l'encombrement de la pièce ;

#### - **murs :**

- ◆ en pierres apparentes, en bon état mais noircies par la suie ;

#### - **plafond :**

- ◆ éléments de charpente noircis par la suie ; chevrons et voliges en mauvais état à très mauvais état par endroits, avec affaissements de la toiture ;

#### - **équipement(s)/divers :**

- ◆ 1 tableau électrique avec 1 prise ;
- ◆ 1 four à pain masqué par les affaires stockées ; *il fonctionne d'après M. COMPIGNY.*



PHOTO n°204 :



PHOTO n°205 :



PHOTO n°206 :



PHOTO n°207 :



**PHOTO n°208 :**



PHOTO n°209 :



PHOTO n°210 :



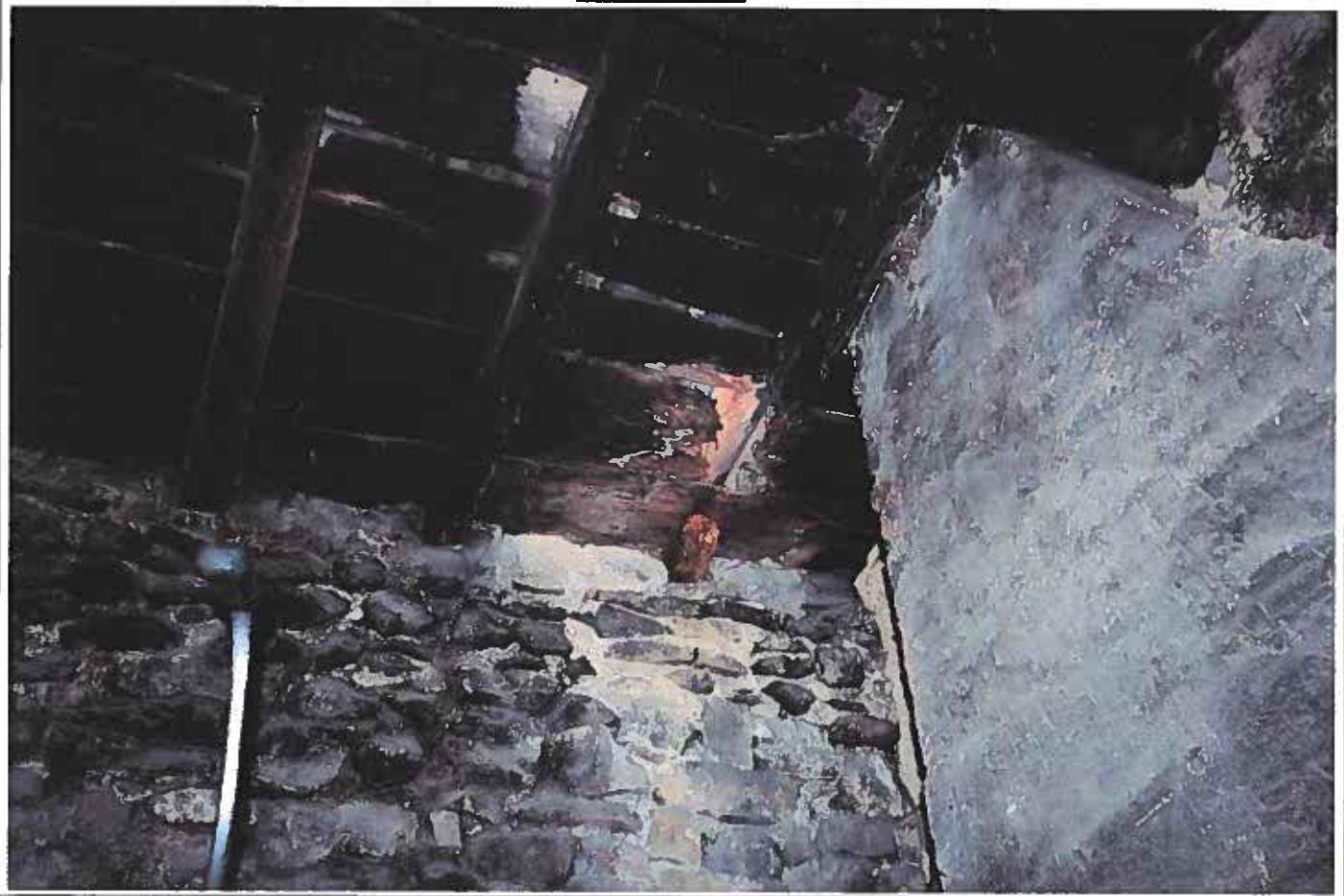
**PHOTO n°211 :**



PHOTO n°212 :



PHOTO n°213 :



## COUR :

Cette cour est enserrée entre la façade sud du bâtiment principal de première part, la façade ouest du bâtiment annexe et la façade nord des réserves de seconde part, un muret allant des réserves au four à pain de troisième part et par un mur allant du pool house à l'angle sud-ouest du bâtiment principal de quatrième part, avec une large ouverture pratiquée dans ce mur ouest pour accéder à la cour (photos n°5, 6, 214 à 219) ; ce passage, entre deux piliers, n'est fermé par aucun portail (photo n°219).

Il existe également un passage piéton dans le muret allant des réserves au four à pain qui permet d'accéder à la parcelle cadastrée n°69 (photo n°217) ; dans ce même muret, il existe une seconde ouverture pratiquée pour le passage du canal qui va du bassin à poissons au petit canal qui longe le nord de la parcelle n°69. Le muret est en pierres apparentes jointoyées, en état moyen, avec des pierres descellées sur le soubassement et sur le dessus. Une partie du muret est recouverte de lierre, ce qui ne m'a pas permis de constater l'intégralité de son état.

Cette cour est pavée devant la façade sud du bâtiment principal et devant la façade ouest du bâtiment annexe jusqu'à l'escalier seulement ; il existe également une zone pavée devant le four à pain et l'entrée Est du pool house (photo n°206) ; pour le reste, la cour est gravillonnée avec une zone herbeuse côté sud et un chemin en bois allant de la fontaine à la porte d'entrée Est du bâtiment principal. Le tout est en bon état d'entretien.

Un petit bassin à poissons agrémenté la cour à côté du bassin de la fontaine installée sur la façade ouest du bâtiment abritant les réserves ; un petit canal maçonné part de ce bassin pour se déverser dans le canal longeant l'extérieur du muret situé au sud de la cour ; le chemin en bois passe au-dessus de ce canal (photo n°216).

On sent par moments des odeurs de combustion dans la cour ; M. COMPIGNY m'indique qu'il s'agit des odeurs de la chaudière à fioul qui dysfonctionne.

PHOTO n°214 :



**PHOTO n°215 :**



PHOTO n°216 :



PHOTO n°217 :



PHOTO n°218 :



PHOTO n°219 :



## ⇒ **SUR LA PARCELLE n°69 :**

Cette immense parcelle herbeuse est située au sud de la parcelle n°70 avec laquelle elle communique de manière pédestre via un passage pratiqué dans le muret qui ceint la cour côté sud (photos n°220 & 221).

Au pied de ce muret, il existe un canal en béton recueillant le trop-plein du bassin de la fontaine et du bassin aux poissons (photo n°217).

La parcelle n°69 est au même niveau que celui de la cour de la parcelle n°70 ; elle est quasiment plane avec une très légère inclinaison en direction du sud (photos n°222 à 225) sauf dans sa langue nord-est où elle remonte en direction du nord.

Des arbres fruitiers agrémentent la parcelle qui est ceinte sur pratiquement l'ensemble de son pourtour par un mur en pierres jointoyées avec couverture arrondie en pierres et ciment :

- côté ouest, ce mur est en état moyen à mauvais (photos n°226 & 227) ; deux escaliers menant aux bassins de la piscine le traversent ;
- côté sud, le mur est en bon état sauf sur la couverture arrondie où je relève des fissures et des décollements (photos n°228 à 230) ; au milieu du mur sud, il y a un passage large avec pente inclinée herbeuse donnant sur la parcelle cadastrée n°229 (photo n°229) ; un pilier encadre ce passage de chaque côté et un muret bas en pierres jointoyées accompagne la pente à la perpendiculaire du mur (photo n°229) ;
- côté Est, le mur est en état moyen (photo n°231) ; dans la langue nord-est de la parcelle n°69, un morceau de mur est manquant sur plusieurs mètres (photo n°232) face à l'angle sud-est du bâtiment annexe de la parcelle n°70 (photos n°233) ; plus loin, juste à hauteur de l'angle sud-est du bâtiment non cadastré accolé au bâtiment principal, le mur est coupé par une tranchée (photos n°234 & 235), *creusée sans autorisation par le propriétaire de la parcelle voisine cadastrée n°230 d'après les indications de M. COMPIGNY* ; plus au nord, le mur disparaît sous la végétation (photo n°235).

Dans la largeur de la langue située au nord-est de la parcelle n°69, un bâtiment non cadastré est édifié contre la façade Est du bâtiment principal sur la longueur du cellier environ (photo n°236) ; la toiture est composée de tuiles canal en terre cuite (photo n°237) posées sur des plaques de fibrociment reposant sur une charpente en bois et poutrelles métalliques ; les murs extérieurs sont en pierres apparentes jointoyées et en parpaings partiellement enduits, les murs intérieurs sont en parpaings et béton brut, le sol en béton non lissé, très irrégulier, pour autant que je puisse en voir compte tenu de l'encombrement des lieux (photo n°238) ; on accède à l'intérieur via un plan incliné en bois par un portail en bois en très mauvais état.

J'ai questionné les locataires sur le point de savoir pourquoi le bâtiment ne figurait pas au cadastre ; Messieurs MOULIN et COMPIGNY m'ont répondu qu'à cet emplacement, il existait avant un bassin faisant partie d'un ancien lavoir et que cet ancien bassin, aujourd'hui détruit, a simplement été couvert et qu'il n'y a pas eu de permis de construire.



PHOTO n°220 :



PHOTO n°221 :



PHOTO n°222 :



PHOTO n°223 :

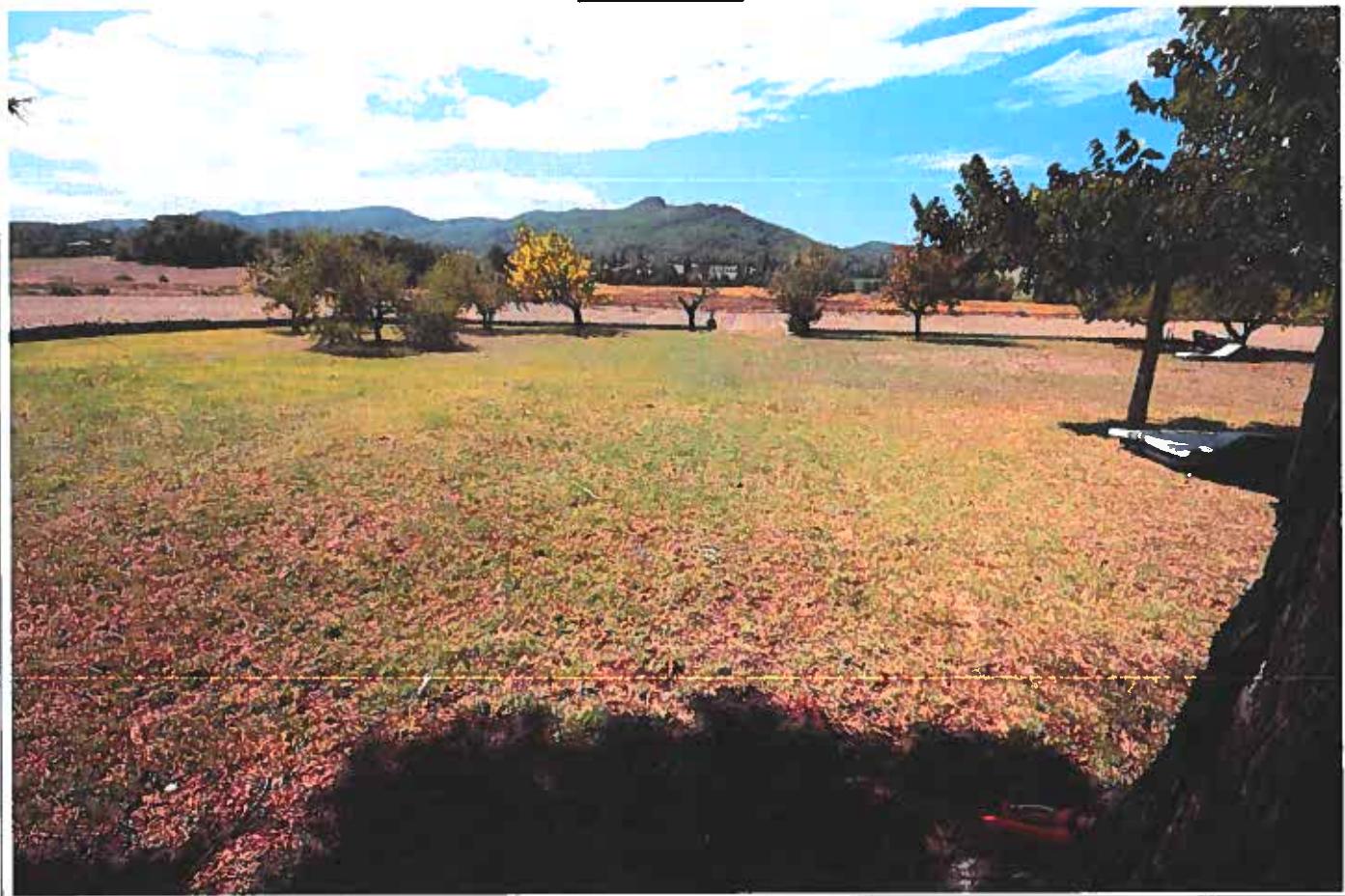


PHOTO n°224 :



PHOTO n°225 :



PHOTO n°226 :



PHOTO n°227 :



**PHOTO n°228 :**



**PHOTO n°229 :**



**PHOTO n°230 :**



**PHOTO n°231 :**



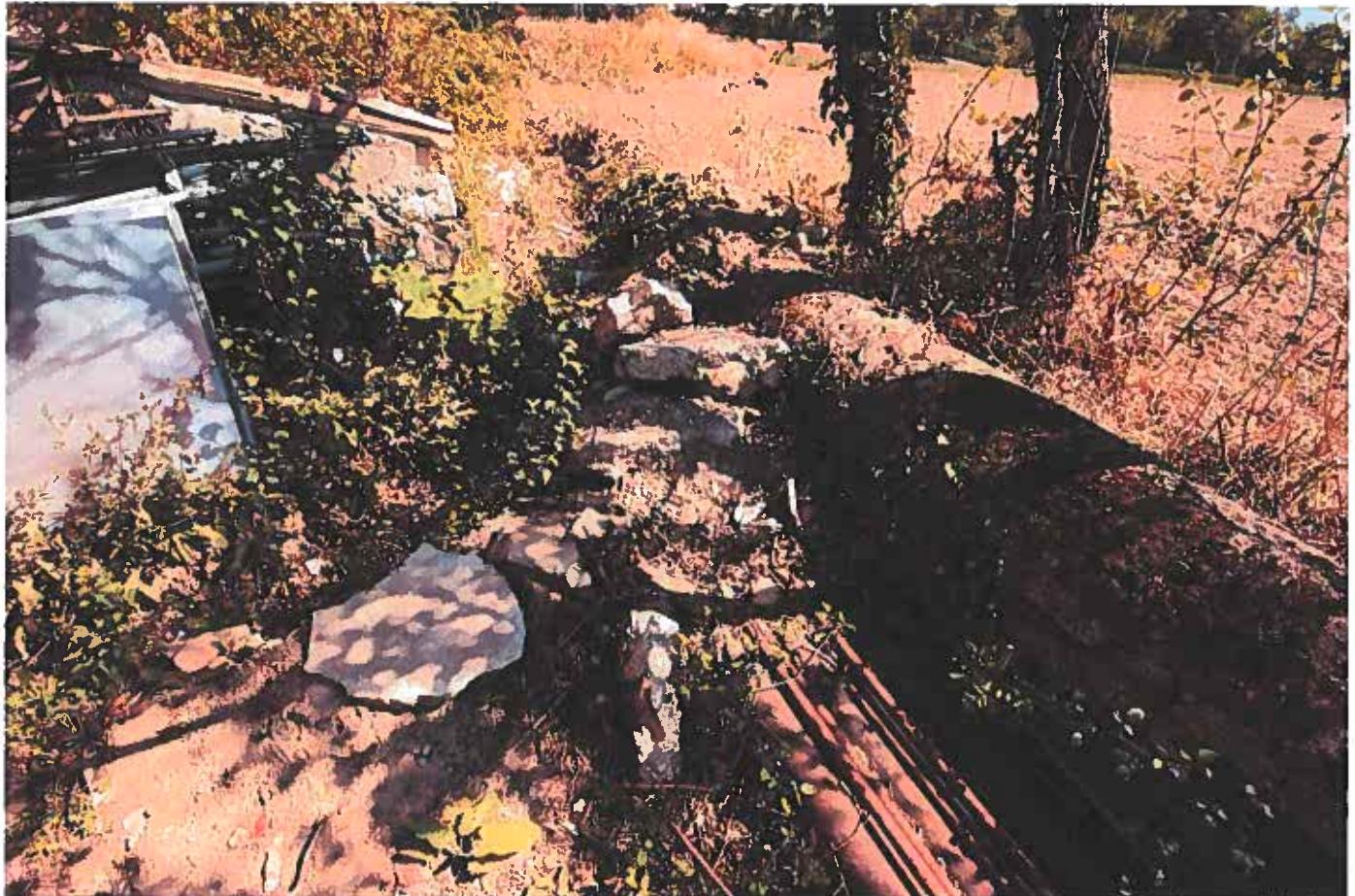
PHOTO n° 232 :



PHOTO n° 233 :



PHOTO n°234 :



**PHOTO n°235 :**



**PHOTO n°236 :**



**PHOTO n°237 :**



**PHOTO n°238 :**



⇒ **SUR LA PARCELLE n°228 :**

Cette parcelle constitue une bande de terre herbeuse à hauteur de la route départementale n°166 qui la borde par le nord (photo n°239) ; la parcelle descend légèrement en direction du sud-ouest jusqu'à plonger sous la terrasse en bois du gîte « BAOBAB » (voir ci-dessus en page n°30 – photo n°28) qui s'appuie côté sud sur le bâtiment non cadastré de la parcelle n°69 sus-évoqué.

Le passage encadré par deux grands conifères permet d'accéder à la façade Est et à la façade nord du bâtiment principal, c'est-à-dire d'une part à l'escalier menant au gîte « BAOBAB » et à la porte du couloir des parties privatives au 1<sup>er</sup> étage côté Est et d'autre part aux escaliers menant directement aux chambres d'hôtes « SABLE », « BAKÉLITE » et « BITUME » par l'extérieur, côté nord.

PHOTO n°239 :



⇒ **SUR LA PARCELLE n°229 :**

Comme indiqué au début du présent procès-verbal, cette immense parcelle est constituée de différentes parties qui s'étagent dans la pente en direction du sud et ce, depuis le niveau de la route départementale longeant la propriété par le nord (voir sur la vue satellite en page 5 du présent procès-verbal), à savoir :

- un chemin d'accès avec parking,
- un terrain de pétanque,
- un pool house,
- une piscine avec deux bassins,
- un grand espace vert autour de la piscine,
- un terrain cultivé.

**ACCES ET PARKING :**

Le chemin d'accès à la propriété se fait depuis la route départementale n°166 via un chemin de terre caillouteux assez creusé présentant quelques ornières.

Devant le mur sans portail qui ferme la cour de la parcelle n°70, il y a une zone gravillonnée, qui peut permettre le stationnement de véhicules, au pied du mur qui soutient la portion de terrain située à l'ouest de la façade ouest du bâtiment principal ; cette portion (photo n°17) longe la voie publique ; elle est arborée dans la continuité du mur qui borde toute la façade nord et ce, jusqu'à l'entrée du chemin d'accès.

De grands arbres encadrent l'entrée du chemin d'accès à la propriété.

Ce chemin dessert sur sa droite en descendant un grand parking (photos n°240 et 241).

Ce grand parking constitue une aire gravillonnée plane en bon état d'entretien, bordée par des plantations variées (arbres et arbustes).

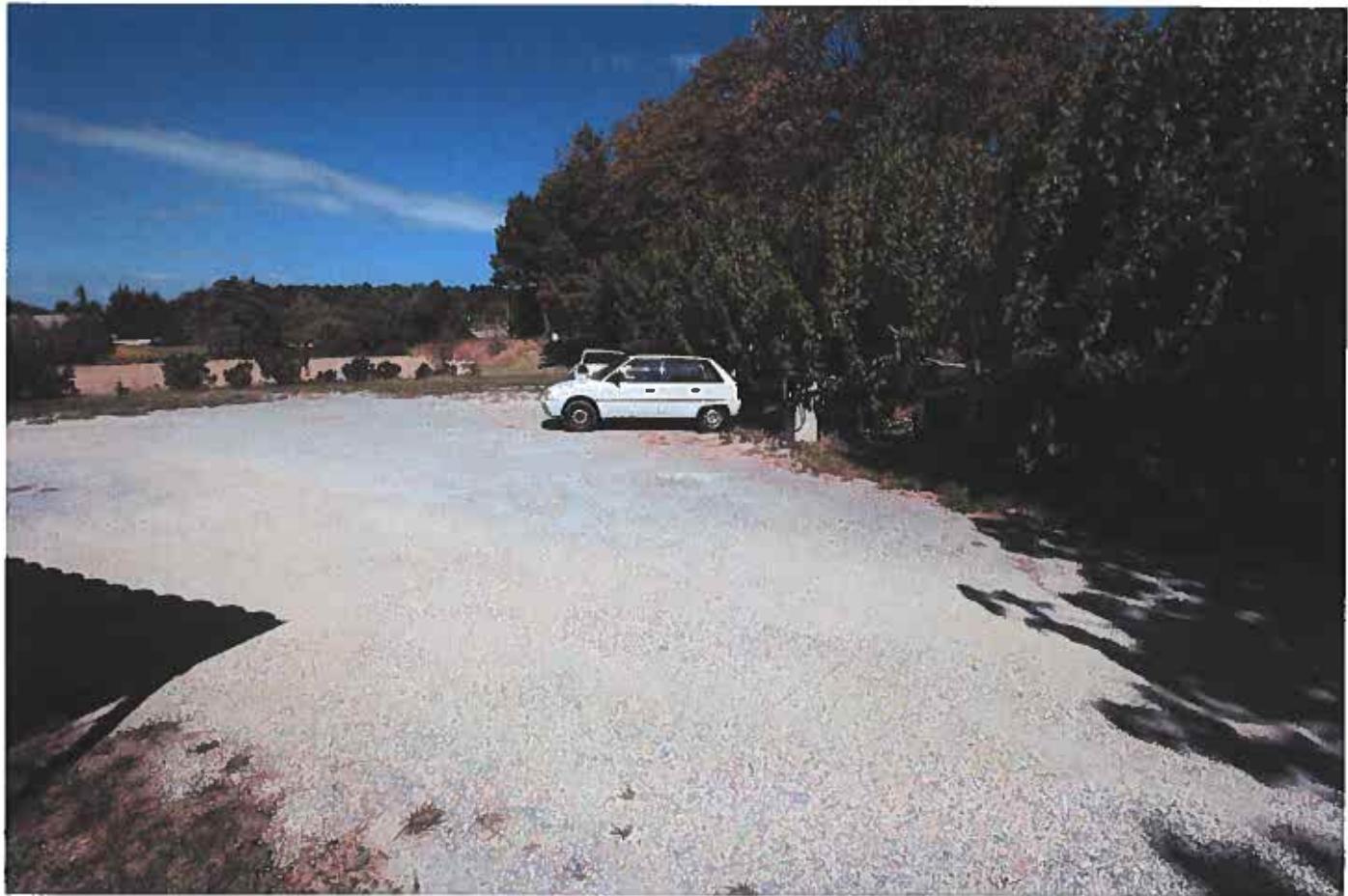
Une ombrière à structure métallique et couverture en plaques de fibrociment offre cinq emplacements ombragés pour véhicules de tourisme (photo n°240).

Trois bornes de recharge électrique de marque « TESLA » sont implantées sur le parking (photo n°241) ; *les locataires m'indiquent qu'elles leur appartiennent.*

PHOTO n°240 :



**PHOTO n°241 :**



**TERRAIN DE PÉTANQUE :**

En contrebas du parking, au même niveau que le sol du pool house, un terrain de pétanque est aménagé (photo n°242) ; il est arboré sur son pourtour ; on y accède depuis le parking, le pool house ou via un escalier en béton depuis les abords de la piscine située en contrebas (photo n°243).

Son sol est composé de sable et gravier fin et ce, jusqu'au bâtiment abritant le pool house. Il est soutenu par un mur en parpaings, enduit, en état moyen et présentant des fissures ; ce mur est décoré en deux endroits par des parements en ardoise (photo n°271 en arrière-plan).

PHOTO n°242 :



PHOTO n°243 :



## **POOL HOUSE :**

### • **ASPECT EXTÉRIEUR :**

#### ■ **Toiture :**

La toiture est à deux versants orientés nord et sud (photos n°204, 245 & 248) ; elle est composée de tuiles canal en terre cuite posées sur des plaques de fibrociment vissées sur des chevrons ; elle semble en bon état général même s'il manque quelques tuiles au bas du versant sud (photos n°245 & 246) et sur le versant nord.

La toiture déborde du bâtiment sur tous ses côtés et notamment du côté ouest (photo n°248).

Il y a un chéneau en PVC beige au bas de la pente nord du toit seulement (photos n°250 & 251).

#### ■ **Façades :** (photos n°244 à 251)

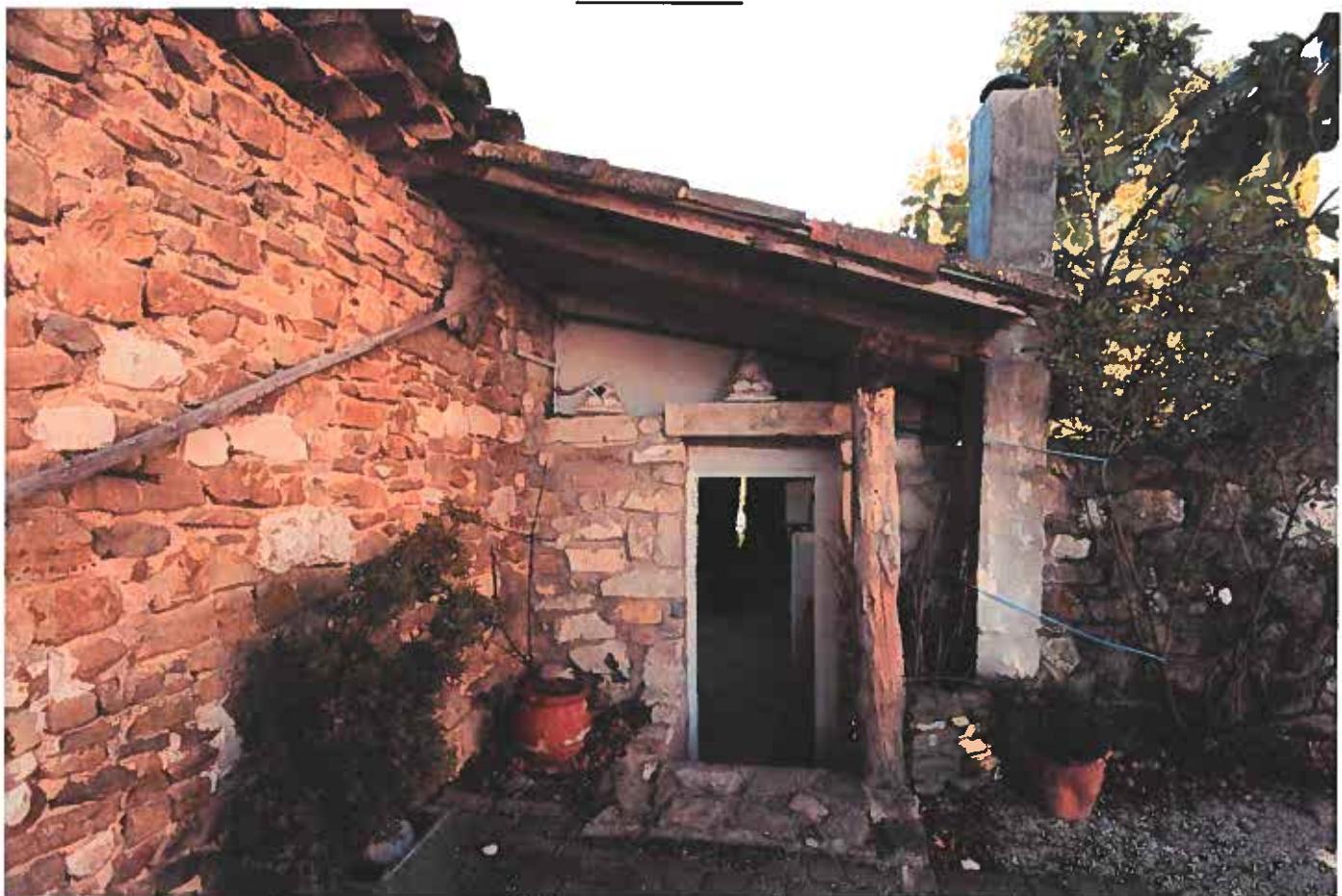
##### ○ **Façade Est** (photo n°244) :

Le pool house est accolé au pignon ouest du four à pain mais il est plus large de sorte qu'une partie de la façade Est déborde par rapport au bâtiment abritant le four à pain.

Cette partie de façade est majoritairement en pierres apparentes jointoyées en très bon état ; au-dessus du linteau de la porte d'entrée, qui est en pierre de taille, il existe une partie en retrait recouverte d'enduit, en bon état mais avec deux fissures verticales.

Un auvent avec couverture en tuiles canal en terre cuite sur plaques de fibrociment abrite les marches d'escalier en pierres jointoyées et carreaux de terre cuite descendant au pool house : cet escalier est en bon état sauf un carreau cassé, un autre fendu et encore un autre ébréché.

**PHOTO n°244 :**



○ Façade sud (photos n°245 à 247) :

La façade se compose de deux grandes baies vitrées à trois vantaux encadrées de trois piliers recouverts d'enduit en assez bon état général sauf un décollement à gauche de la baie ouest (photo n°246).

Les piliers soutiennent le linteau des ouvertures qui est constitué de poutres apparentes en bois brut qui traversent toute la façade.

Ces poutres sont surmontées d'une autre rangée de poutres apparentes en bois brut avec lesquelles elles sont espacées d'une partie peinte en blanc en bon état général sauf sous le toit où la peinture est écaillée (photo n°247 non exhaustive).

Le canal en béton qui court au pied de la façade sud du four à pain se poursuit devant toute la façade sud du pool house.

Devant la baie Est, un escalier en béton mène à la piscine.

Devant la baie ouest, des terrasses en béton sont aménagées dans la pente qui descend jusqu'à la piscine.

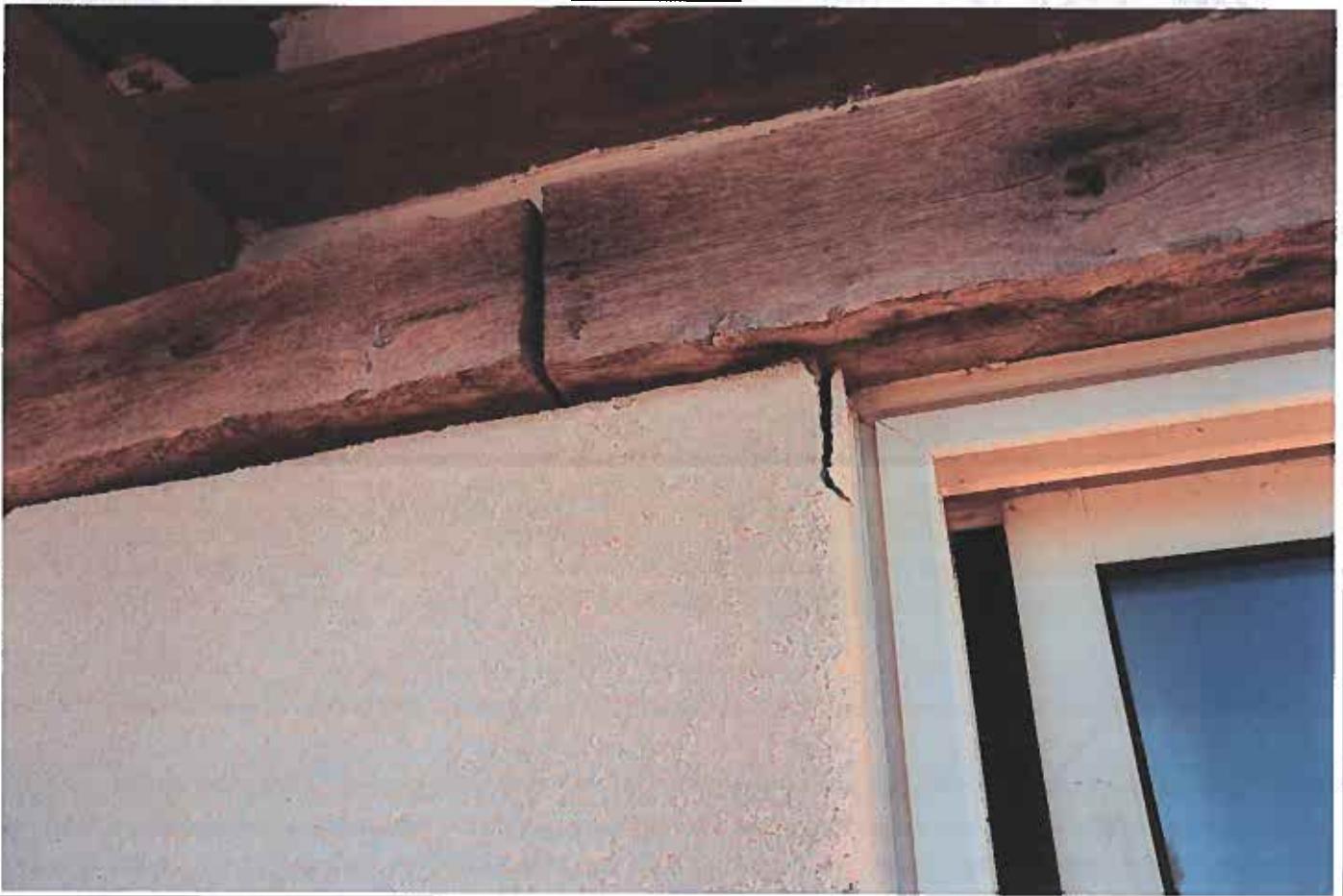
PHOTO n°245 :



PHOTO n°246 :



PHOTO n°247 :



○ Façade ouest (photos n°248 & 249) :

La façade se compose d'une grande baie vitrée à deux vantaux encadrée de deux piliers recouverts d'enduit en bon état général sauf une marque horizontale sombre sur le pilier droit ainsi que quelques éclats sur l'arête (photo n°248) et une fissure verticale reliée à une fissure horizontale sur le haut du pilier gauche (photo n°249).

Les piliers soutiennent le linteau de l'ouverture qui est constitué d'une poutre apparente en bois brut.

Ce linteau est surmonté d'une zone enduite, en retrait des piliers ; l'enduit est en bon état mais il est traversé par deux grandes fissures verticales (photo n°249).

Devant cette façade, le sol est recouvert de sable et de petit gravier fin recouvrant également le terrain de pétanque situé au même niveau.

PHOTO n°248 :



**PHOTO n°249 :**



o Façade nord (photos n°250 & 251) :

Cette façade est pour partie enterrée (photo n°250).

Elle est constituée d'un mur avec parement en pierres apparentes jointoyées en très bon état.

En partie haute, une poutre apparente en bois brut traverse toute la longueur du bâtiment.

Devant la façade, il y a une zone terreuse côté ouest et une zone gravillonnée côté Est, arborée, qui précède le mur sans portail qui ferme la cour du bâtiment principal.

PHOTO n°250 :



PHOTO n°251 :



- **DISPOSITION ET ÉTAT INTÉRIEUR** : (photos n° 252 à 254)

Le pool house est constitué d'une seule et unique pièce avec un coin bar côté Est.

- ouverture(s) :
  - ♦ côté Est, une porte en bois peinte, en état moyen ;
  - ♦ côté sud, deux baies vitrées à trois vantaux coulissants, cadre en PVC, en bon état sauf une fermeture cassée ; *M. COMPIGNY et M. MOULIN m'indiquent que ces baies vitrées leur appartiennent personnellement pour avoir été récupérées sur une véranda dans une propriété qui leur appartenait* ;
  - ♦ côté ouest, une baie vitrée à deux vantaux coulissants, cadre en PVC, en bon état ; *M. COMPIGNY et M. MOULIN m'indiquent que cette baie vitrée leur appartiennent personnellement pour avoir été récupérée sur une véranda dans une propriété qui leur appartenait* ;
- sol :
  - ♦ béton ciré avec incrustations décoratives de galets noirs, en état moyen, taché et fissuré dans une zone au sud-est de la pièce, avec décollements de matière ;
- murs :
  - ♦ enduit gris, en bon état sauf quelques accrocs légers et des marques sur le soubassement du mur nord ;
  - ♦ côté Est, une partie en pierres apparentes en très bon état (pignon ouest du four à pain) ;
  - ♦ sur les pignons Est et ouest en partie haute, poutres apparentes en bois brut et plâtre peint, en très bon état ;
  - ♦ côtés sud et nord en partie haute, poutres apparentes et plâtre peint, en très bon état ;
  - ♦ aucune plinthe ;
- plafond :
  - ♦ poutres apparentes et plaques de plâtre peintes en très bon état sauf un décollement de joint et une auréole avec quelques décollements au-dessus d'une poutre côté sud ;
- équipement(s)/divers :
  - ♦ 1 arrivée électrique sans cache au plafond ;
  - ♦ 8 prises électriques ;
  - ♦ 1 interrupteur ;
  - ♦ 1 vieil évier en émail blanc en état moyen, ébréché, intégré sur un plan de travail en stratifié en état moyen monté sur des carreaux de béton cellulaire ;
  - ♦ 1 mitigeur avec douchette, en état moyen ;
  - ♦ 1 appareil de climatisation réversible « PANASONIC » appartenant aux locataires.



PHOTO n°252 :



PHOTO n°253 :



**PHOTO n°254 :**



**PISCINE ET ABORDS :**

La piscine est située en contrebas du terrain de pétanque, du pool house et de la parcelle n°69.

On y accède :

- par un escalier en béton situé à l'est du terrain de pétanque (photo n°243),
- par un escalier en béton (avec la première marche en carreaux de terre cuite) depuis le jardin de la parcelle n°69 à hauteur du four à pain (photo n°255) rejoignant la plateforme devant la baie Est de la façade sud du pool house ;
- par un escalier en béton depuis la plateforme devant la baie Est de la façade sud du pool house (photo n°256),
- par un escalier en béton coupant le mur ouest entourant la parcelle n°69, environ à mi-longueur de ce dernier (photo n°257).

Cet escalier en béton, de sept marches, est en état moyen : il est fissuré et sa dernière marche est très affaissée (photos n°257 & 258).

Entre les deux escaliers descendant du jardin (parcelle n°69), le dénivelé est organisé en deux terrasses garnies de gravier et en une terrasse béton avec réservations de terre pour plantations (photos n°226, 256 & 259).

Devant le pool house, entre l'escalier venant du terrain de pétanque et l'escalier situé devant la baie vitrée Est du pool house, le dénivelé s'étage sur trois terrasses en béton avec réservations de terre pour plantations, en état bon à moyen (photos n°245 & 260) ; une fissure traverse toute la longueur de la terrasse la plus basse à la limite du mur sud et se poursuit sur la hauteur de ce dernier dans la largeur Est de la terrasse (photo n°261).

Je relève également une fissure avec enfoncement devant la baie vitrée gauche du pool house.

La piscine est constituée de deux bassins rectangulaires reliés entre eux (photos n°256 et 262 à 264) ; le bassin dénommé « petit bain » sur le plan annexé (voir en annexe n°6) comporte cinq marches faisant toute la largeur du bassin dont la deuxième est très large et constitue un replat (photos n°256 & 265) ; le bassin dénommé « grand bain » sur le plan annexé comporte un banc et six marches dans l'angle sud-ouest du bassin (photos n°264 & 266). *La profondeur maximale des deux bassins est d'1,45 m d'après les indications de Messieurs COMPIGNY et MOULIN.*

Les deux bassins sont équipés d'un liner de couleur beige donnant à l'eau une couleur de lagon des mers du sud.

Les margelles sont en bois (longueur nord et largeurs Est et ouest du petit bassin – longueur ouest et largeur nord du grand bassin) ou en dalles de béton (longueur sud du petit bassin – longueur Est et largeur sud du grand bassin), en bon état apparent (photos n°262 à 267).

Le petit bassin est bordé par une terrasse en bois sur ses côtés Est, nord et ouest et par de l'herbe sur son côté sud (photos n°256, 259, 260, 263 & 265).

Le grand bassin est bordé par une terrasse en bois sur ses côtés nord et ouest et par de l'herbe sur ses côtés Est et sud (photos n°262, 263, 264, 266 à 268).

A l'ouest de la terrasse en bois, il existe une partie en graviers qui va jusqu'à un petit canal maçonner qui rejoint un petit bassin et qui est traversée par des pas japonais (photos n°269 & 270).

A l'ouest de cette zone en graviers et du canal maçonner, une pergola avec structure en métal, toiture en plaques de fibrociment et couverture en tuiles canal en terre cuite est installée (photo n°271).

Cinq terrasses en bois destinées à poser des transats sont disséminées dans l'herbe qui recouvre toute la zone située à l'ouest de la parcelle n°69 et au sud des bassins (photos n°271 à 273).

Le système de filtration de la piscine est enterré et situé sous la terrasse en bois d'après les indications des locataires.

## AU SUD DE LA PARCELLE N°69 :

Pour le reste, la parcelle n°229 est herbeuse dans une large bande située au sud de la parcelle n°69 puis sur une zone carrée au sud de la parcelle n°69 (à usage d'héliport), en bon état d'entretien, après quoi elle est cultivée et se confond avec la parcelle voisine cadastrée n°230 (photos n°273 à 276).

PHOTO n°255 :

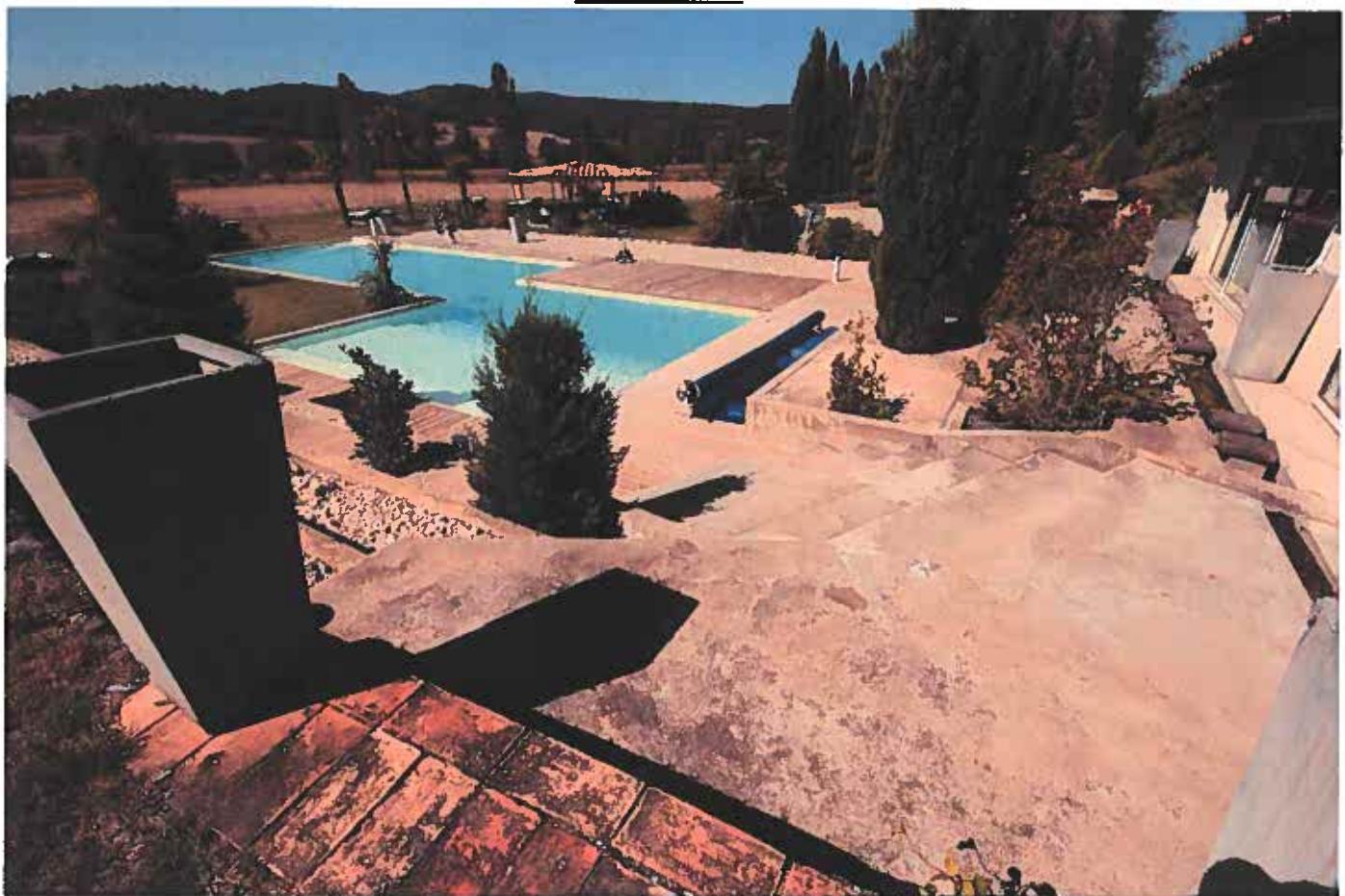


PHOTO n°256 :



PHOTO n°257 :



PHOTO n°258 :



PHOTO n°259 :



PHOTO n°260 :



**PHOTO n°261 :**



PHOTO n°262 :

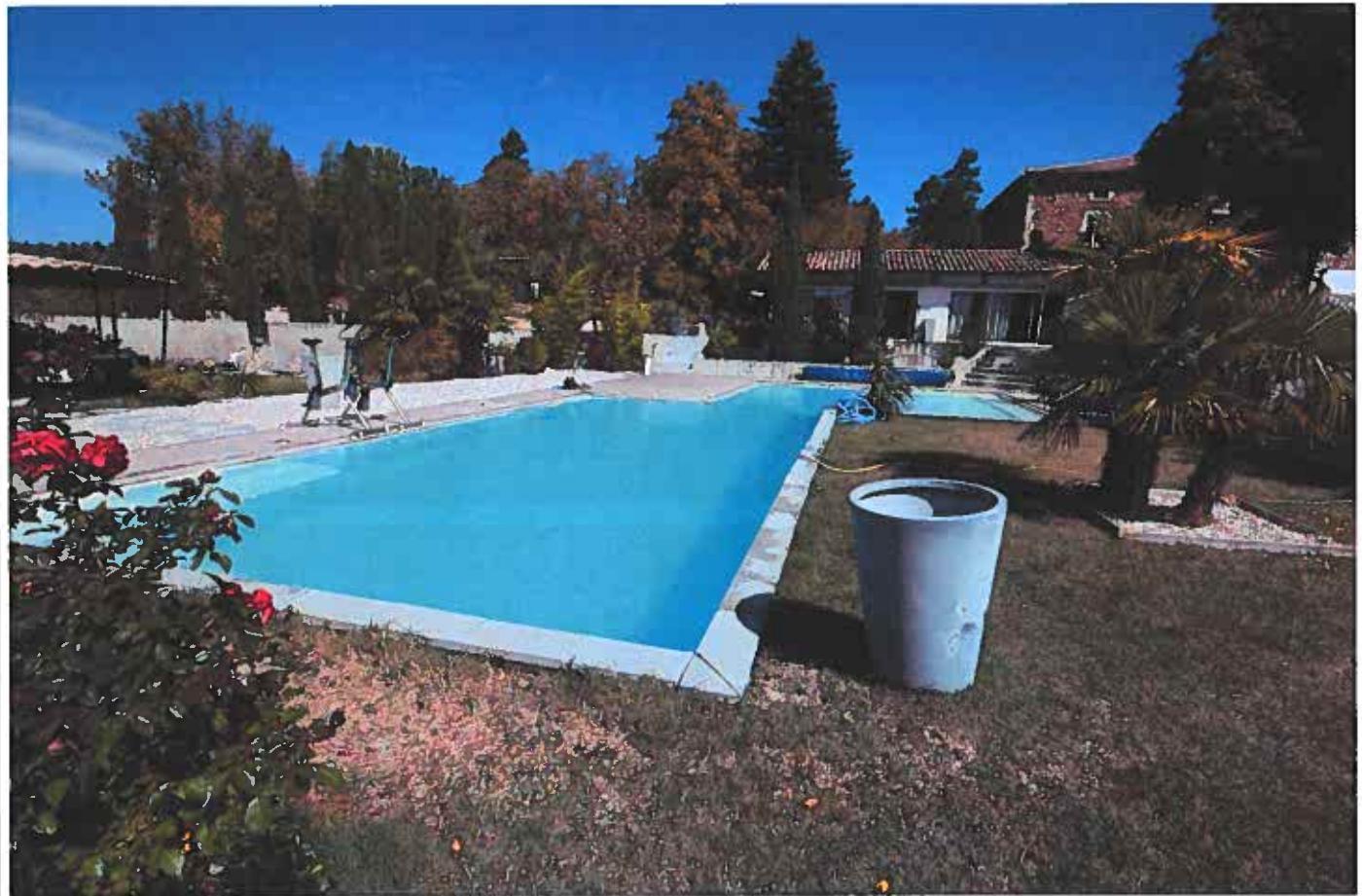


PHOTO n°263 :



PHOTO n°264 :



PHOTO n°265 :



PHOTO n°266 :



PHOTO n°267 :



PHOTO n°268 :



PHOTO n°269 :



PHOTO n°270 :



PHOTO n°271 :



PHOTO n°272 :

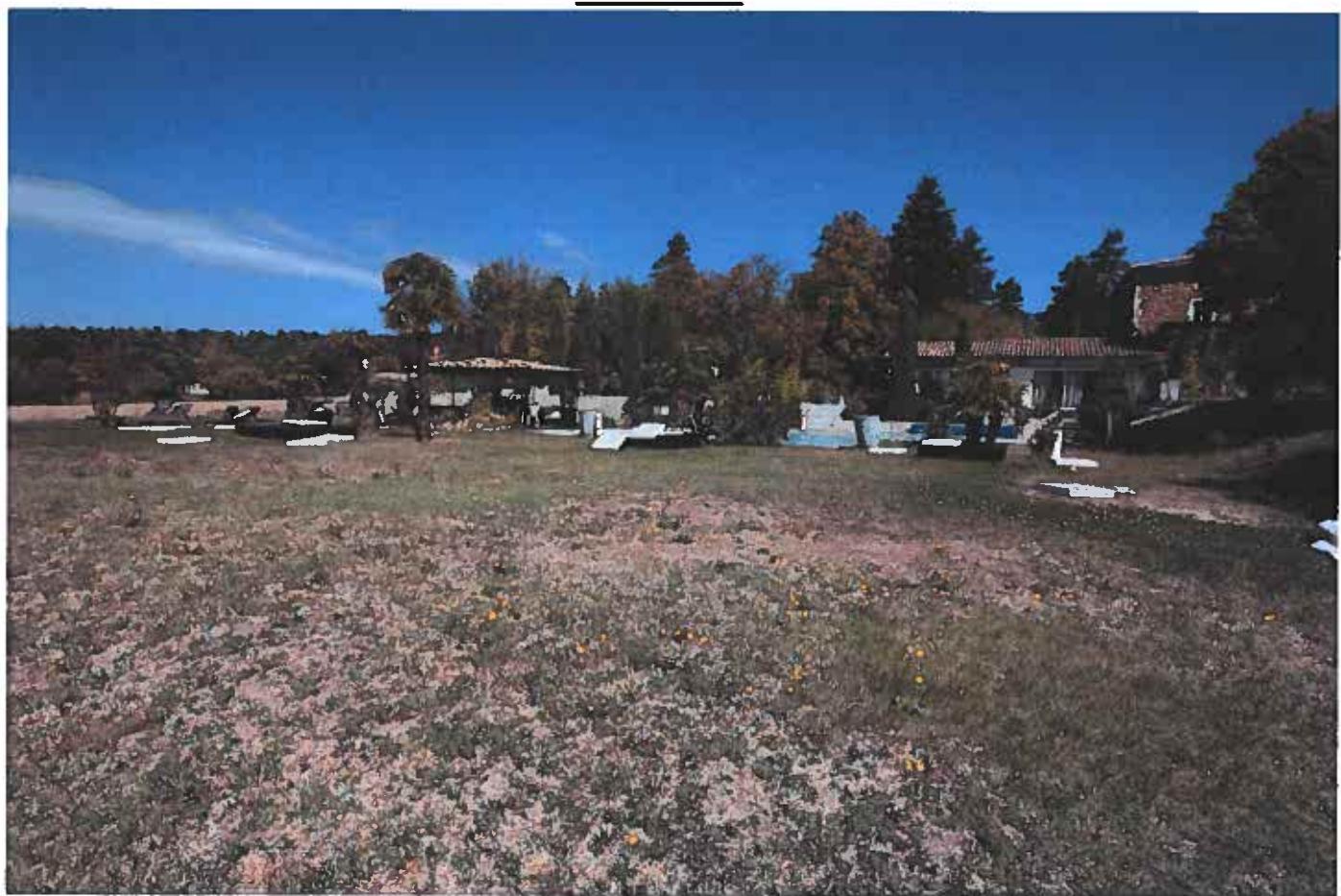


PHOTO n°273 :



PHOTO n°274 :



PHOTO n°275 :



**PHOTO n°276 :**



Je précise que les locataires m'ont montré les factures d'achat et d'installation des appareils de climatisation, c'est pourquoi j'ai indiqué dans les descriptions ci-dessus qu'ils appartiennent aux locataires. Je ne joins pas ces factures au présent acte.

Mes constatations terminées, je me suis retirée après avoir pris congé de mes interlocuteurs et, de retour en mon étude, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, auquel j'ai annexé les documents ci-après listés, pour servir et valoir ce que de droit.

## **DOCUMENTS ANNEXES**

- 1 – diagnostics établis par la Sarl ESPACE DIAG' avec attestation de la surface au sol**
- 2 – assignation délivrée par les locataires au mandataire-liquidateur de la SCI LES SOURCES**
- 3 – rapport d'expertise amiable établi à la demande des locataires par M. Bruno DERNE, expert à GRENOBLE**
- 4 – bail commercial entre la SCI LES SOURCES et la SARL BOUCHASSAGNE**
- 5 – bail commercial entre la SCI LES SOURCES et la SARL LE PRIEURÉTOU**
- 6 – plans des lieux fournis par les locataires et annotés par l'huissier de justice**

