

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION IMMOBILIÈRE

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
ET LE VINGT-NEUF SEPTEMBRE, de 14h30 à 16h45 sur place, outre temps lié à l'organisation préalable,
à la collecte des informations et à la rédaction du P.-V.**

À LA REQUÊTE DE :

La BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit dont le siège social est situé 15, boulevard de la Boutière - CS 26858 - 35768 Saint Grégoire cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 857 500 227, intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 004 504, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE et du CREDIT MARITIME MUTUEL ATLANTIQUE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice y domiciliés en cette qualité.

Je, Me Nicolas DAMOUR, Huissier de Justice près le tribunal judiciaire de La Roche sur Yon (Vendée), domicilié en cette qualité en mon Étude sise 3, rue Legagneux – 85500 LES HERBIERS, soussigné,

Agissant en vertu :



Et encore en vertu de l'article R.322-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

Et faisant suite à :

Un commandement de payer signifié par acte du 9 septembre 2020,

Ledit commandement étant resté vain à l'expiration du délai de huit jours imparti à la partie saisie pour s'acquitter de sa dette,

Je me suis déplacé ce jour à 14h30 au 2, rue des Côteaux aux EPESES (85), où j'ai dressé le présent procès-verbal de description.

--oOo--

Accès aux locaux et conditions de l'intervention

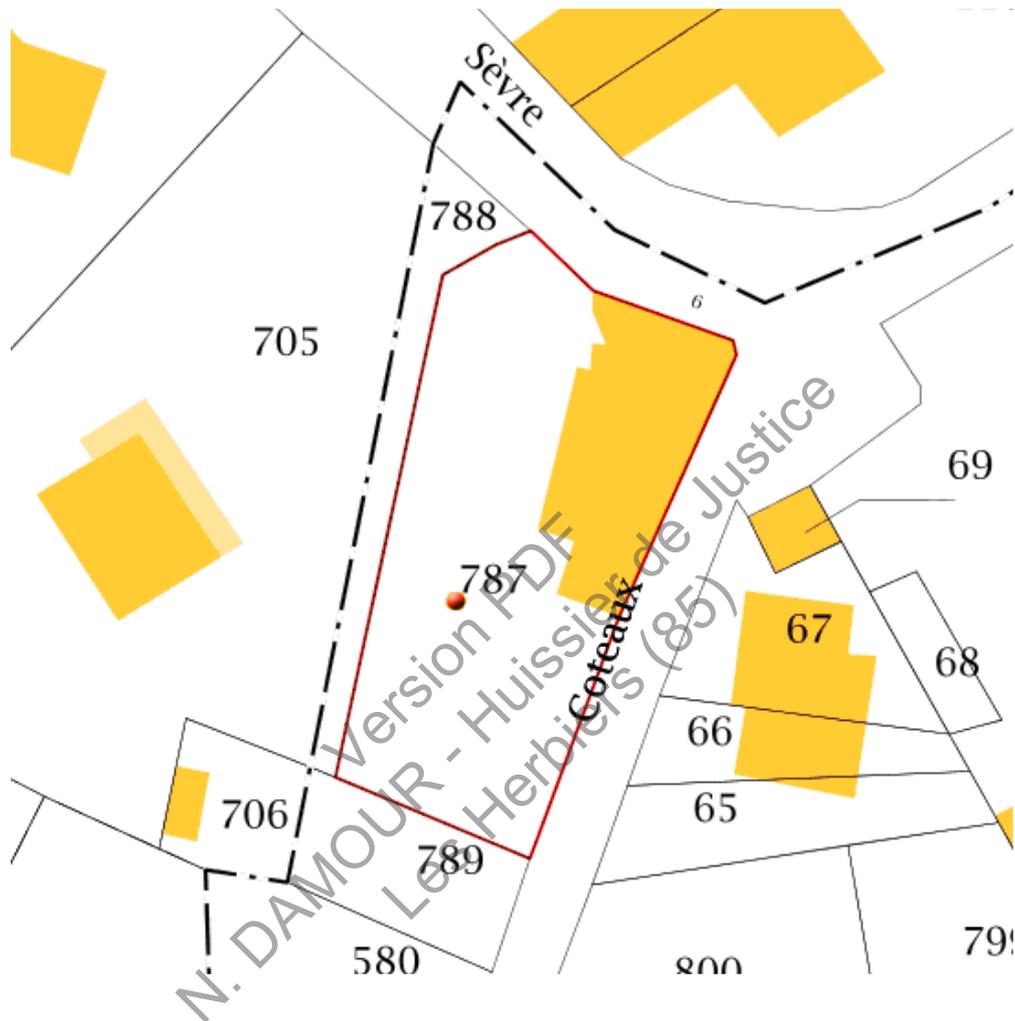
Les diagnostics d'usage ont été dressés ce jour par M. Hervé FRAVALO, société ADEPT DIAG 44 (réseau Agenda). Le tout est annexé au présent P.-V.

Version PDF
N. DAMOUR - Huissier a
Les Herbiers (85)



Identification des biens

Il s'agit d'une maison bâtie à flanc de côteau, sur un sous-sol, un RDC et un étage. Le terrain est entièrement clôt. La maison confronte la route menant à Mallièvre, face à la Sèvre, et a longtemps été occupée par un bar.



Renseignements d'urbanisme

Se reporter au CU 085 082 20 H 0072 qui m'a été délivré le 15/10/2020, reproduit ci-dessous :

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° CU 085 082 20 H0072
Déposé le : 07/10/2020
Demandeur : Maître DAMOUR NICOLAS
Sur un terrain sis à : 2 RUE DES COTEAUX
à LES EPESES (85590)
Référence(s) cadastrale(s) : 82 D 787

COMMUNE de LES EPESES

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré
au nom de la commune de LES EPESES

Le Maire,

Vu la demande présentée le 07/10/2020 par Maître DAMOUR NICOLAS, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 82 D 787
- o situé 2 RUE DES COTEAUX à LES EPESES (85590)

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 15/12/2011 ;

C E R T I F I E**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Articles L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

PM1 - Zone d'exposition aux risques naturels prévisibles

Le terrain est affecté par les observations et prescriptions suivantes :

Proximité d'une route départementale

Zone d'assainissement collectif

Article 3

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Commune.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement (TA) ;
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (L.332-6-1-2c et L.332-8 du Code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (L.332-6-1d, L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme)

Article 6

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat a été prescrit par délibération du 5 juillet 2017, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 7

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat chargé : - sans objet

Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :
- sans objet

Article 9

Le terrain est situé dans un secteur d'information sur les sols mentionné sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale : sans objet.

Le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L.125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance ou sur un secteur d'information sur les sols : sans objet.

Article 10

Par arrêté préfectoral n°08-DDE-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée a été déclaré contaminé par les termites ou susceptible de l'être à court terme ; toutes dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

La totalité du département de la Vendée est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

LES EPESES, le 15/10/2020.

Le Maire,
Jean-Louis LAUNAY

**Servitudes**

Les pages 7 et 8 de l'acte notarié mentionnent une clause de style.

M. [REDACTED] m'indique qu'il n'en existe aucune.

Réseaux

Les locaux sont raccordés au réseau électrique. Pas de production autonome.
Alimentation en eau potable sur réseau public. Pas de puits.
Assainissement individuel sur fosse, selon déclaration de M. [REDACTED]

Chauffage – Ventilation

Chauffage par chaudière fuel hors-service (cuve de 1.000 l – à vérifier).
Production d'eau chaude sur ballon électrique.
Pas de VMC.

Ravalements – charpente – couverture

Ravalements en mauvais état.

Couverture ardoises en bon état sur la maison principale ; vétuste (ardoises) sur le bâtiment intermédiaire ; en bon état apparent (tuiles) sur garage et partie arrière de la maison. Zinguerie à revoir.





Façade rue des Côteaux



Façade côté route principale



Façade et clôture côté route principale



Façades sur jardin



Façades sur jardin



Façades sur jardin

Clôtures

Pas d'indication quant à leur propriété.

Travaux susceptibles d'être couverts par une garantie décennale en cours

Aucune information.

Conditions d'occupation

La maison est inoccupée.

Version PDF
N. DAMOUR - Huissier de Justice
Les Herbiers (85)

Surfaces

La surface totale habitable est de 188,36 m², selon mesurage réalisé par M. FRAVALO (voir diagnostics ci-annexés).

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Maison principale Rez de chaussée Séjour		49,46 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Cuisine		25,79 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Buanderie		8,34 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Cage escalier		0,98 m ²		
Maison principale Rez de chaussée pièce sur le jardin		21,36 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Toilettes WC		2,18 m ²		
Maison principale Rez de chaussée débaras jardin	Garage			14,17 m ²
Maison principale 1er étage Chambre 1		4,06 m ²		
Maison principale 1er étage Chambre 1	Hauteur < 1,80 m			3,17 m ²
Maison principale 1er étage Chambre 2		8,81 m ²		
Maison principale 1er étage Chambre 3		15,51 m ²		
Maison principale 1er étage Chambre 4		12,09 m ²		
Maison principale 1er étage Chambre 5		17,46 m ²		
Maison principale 1er étage Toilettes WC		1,68 m ²		
Maison principale 1er étage Couloir		3,92 m ²		
Maison principale 1er étage Salle de bains		5,19 m ²		
Maison principale 1er étage Palier		1,22 m ²		
Maison principale 1er étage Dégagement		2,65 m ²		

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Maison principale 1er étage Salle de bains n°2		7,66 m ²		
SURFACES TOTALES		188,36 m²	0,00 m²	17,34 m²

(1) Non prises en compte

--oOo--

Description détaillée

1. Séjour

Carrelage de sol en bon état général mais détourné autour de l'emplacement d'un comptoir de bar démonté.

Peinture sur les murs et parements granit, en mauvais état. Placo inachevé, éventré derrière le conduit du poêle.

Placo plafond peinture à terminer.

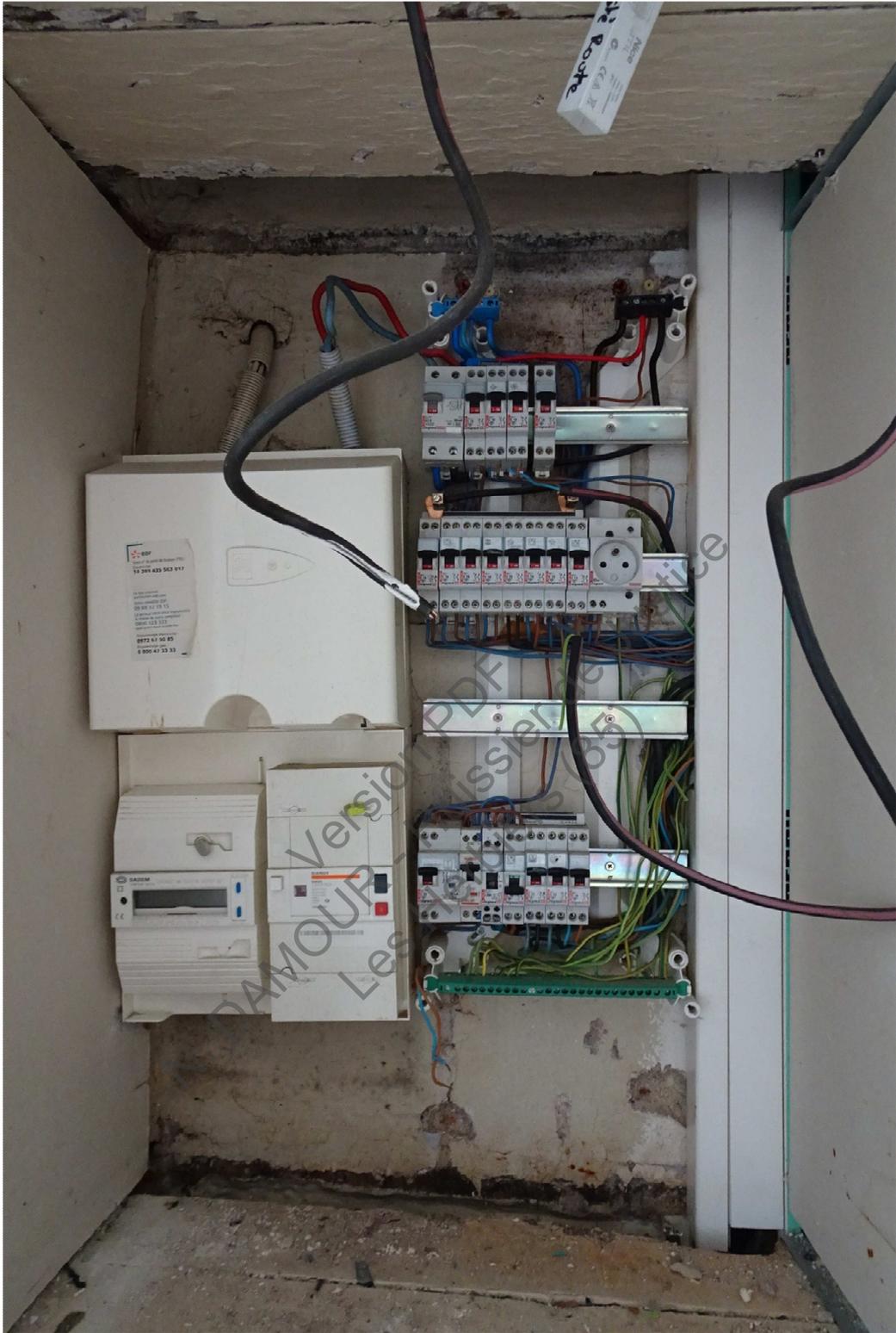
Équipements :

- Porte d'entrée sur pan coupé, menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement.
- Trois fenêtres deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement.
- Une baie vitrée à galandage, menuiserie alu, double vitrage, sur cour, en état de fonctionnement, défendue par un VR motorisé.
- Réseaux et appareillages électriques en place. Plusieurs câbles en attente dans le tableau électrique inachevé.
- Un poêle à bois.
- Trois radiateurs de chauffage central, dont deux avec tête de robinet thermostatique.









Détail tableau électrique

2. Cuisine

Carrelage de sol en état d'usure normale.

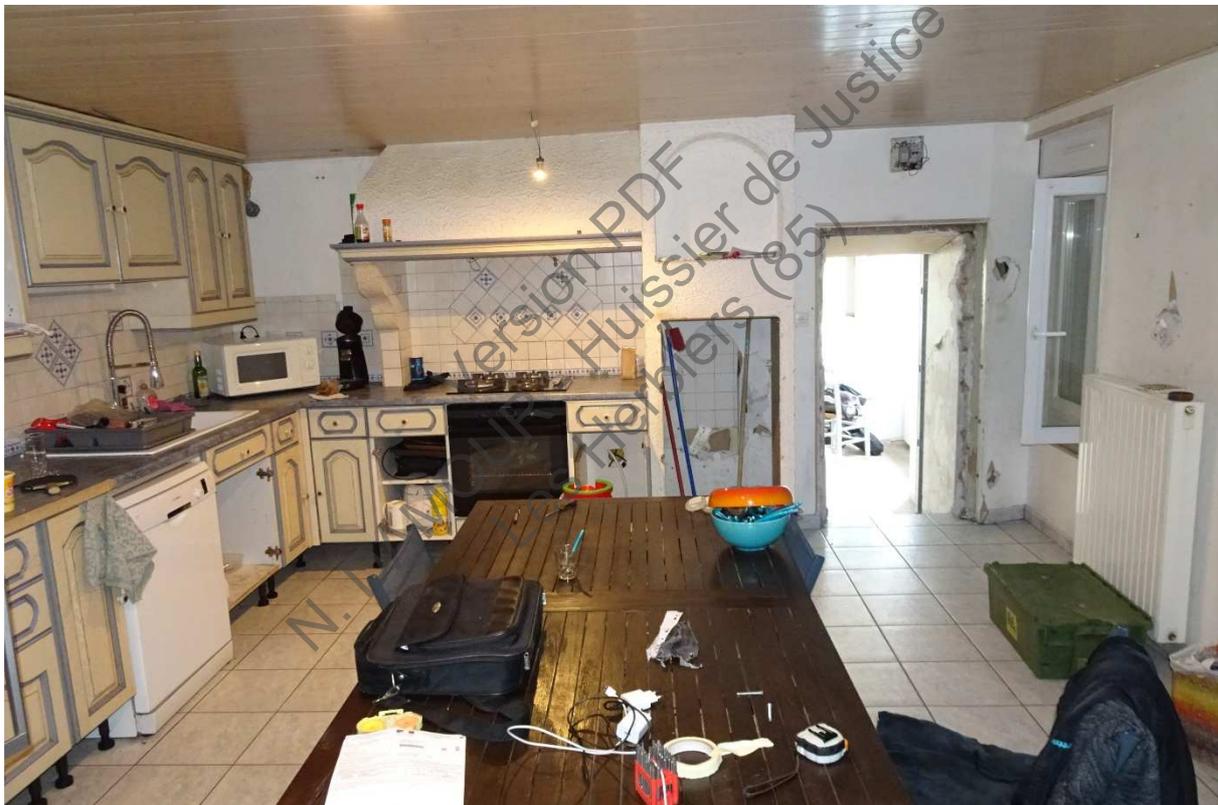
Peinture des murs usagée sur placo en mauvais état.

Embrasures du passage sur le séjour inachevées.

Lambris au plafond sale.

Équipements :

- Réseaux et appareillages électriques en place.
- Une fenêtre deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, défendue par un VR motorisé.
- Une porte-fenêtre deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage cassé, défendue par un VR motorisé.
- Une cuisine aménagée avec meubles bas et hauts, un évier.
- Un radiateur de chauffage central, avec tête de robinet thermostatique.





3. Buanderie

Dalle de sol béton.

Parois en placo revêtu de peinture usagée.

Plancher haut en agglo. Doublage placo inachevé.

Équipements :

- Porte d'accès sur rue, menuiserie PVC, double vitrage, avec oculus vitré, en état de fonctionnement.
- Une fenêtre ouvrant menuiserie PVC, DV, en état de fonctionnement.
- Réseau électrique inachevé.
- Un radiateur sèche-serviettes à eau chaude.
- Alimentation et évacuation machine à laver.





4. Pièce au-dessus de la buanderie

Accessible par un escalier droit prenant dans la buanderie.

Parquet flottant en état d'usure normale.

Peinture des parois en état d'usure normale.

Plafond marqué par des traces d'infiltrations (tuiles changées, selon M. [REDACTED]).

Équipements :

- Escalier d'accès avec rampe en état d'usure normale.
- Garde-corps sur la trémie.
- Une fenêtre un ouvrant, menuiserie PVC, DV, en état de fonctionnement.
- Un radiateur électrique.
- Réseaux et appareillages électriques en place.





5. Pièce sur le jardin

Carrelage de sol et parquet flottant.
Peinture des parois en mauvais état.
Lambris en sous-face du rampant déformé.

Équipements :

- Porte de communication sur la cuisine sale.
- Escalier d'accès au jardin (+ 6 marches) carrelé, carreaux cassés.
- Porte d'accès extérieur PVC imitation bois, double vitrage ouvrant cassé.
- Escalier d'accès à l'étage.
- Réseau électrique inachevé.
- Une fenêtre de toit de type Vélux.
- Un ballon de production d'eau chaude logé dans un placard aménagé sous la montée de l'escalier.
- Un radiateur de chauffage central.
- Toilettes avec WC sur sanibroyeur, lave-mains, convecteur.







6. Étage

Accès par un escalier droit ouvrant sur un petit dégagement à droite vers la chambre sur rue, et, en face, sur un couloir desservant les chambres côté Sèvre.



7. Chambre sur rue des Côteaux

Parquet flottant en état d'usure normale. Plinthes à poser.

Peinture des parois et du plafond en état d'usure normale. Placo de la cloison sur la salle de bains éventré.

Équipements :

- Couloir d'accès en mauvais état, travaux abandonnés.
- Pièce fermée par une porte à galandage.
- Un radiateur de chauffage centrale avec tête de robinet thermostatique.
- Une fenêtre deux ouvrants, menuiserie PVC, DV, défendue par un volet roulant à manivelle.
- Réseaux et appareillages électriques en place.







8. Salle de bains attenante

Panneaux de bois en attente de revêtement.
Placo murs et plafond inachevé (non hydro).

Équipements :

- Porte à galandage en verre sur la chambre.
- Un meuble de lavabo sans vasque.
- Receveur de douche à l'italienne, à terminer, avec robinetterie.
- Baignoire d'angle de type balnéothérapie.
- Une fenêtre deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, avec volet roulant.
- Réseau électrique inachevé.







9. Couloir de dégagement vers les trois chambres côté Sèvre

Jonc de mer au sol en mauvais état.
Placo des murs et plafond inachevé.
Trappe d'accès au grenier.
Porte palière (vitrage cassé).



10. Salle de bains

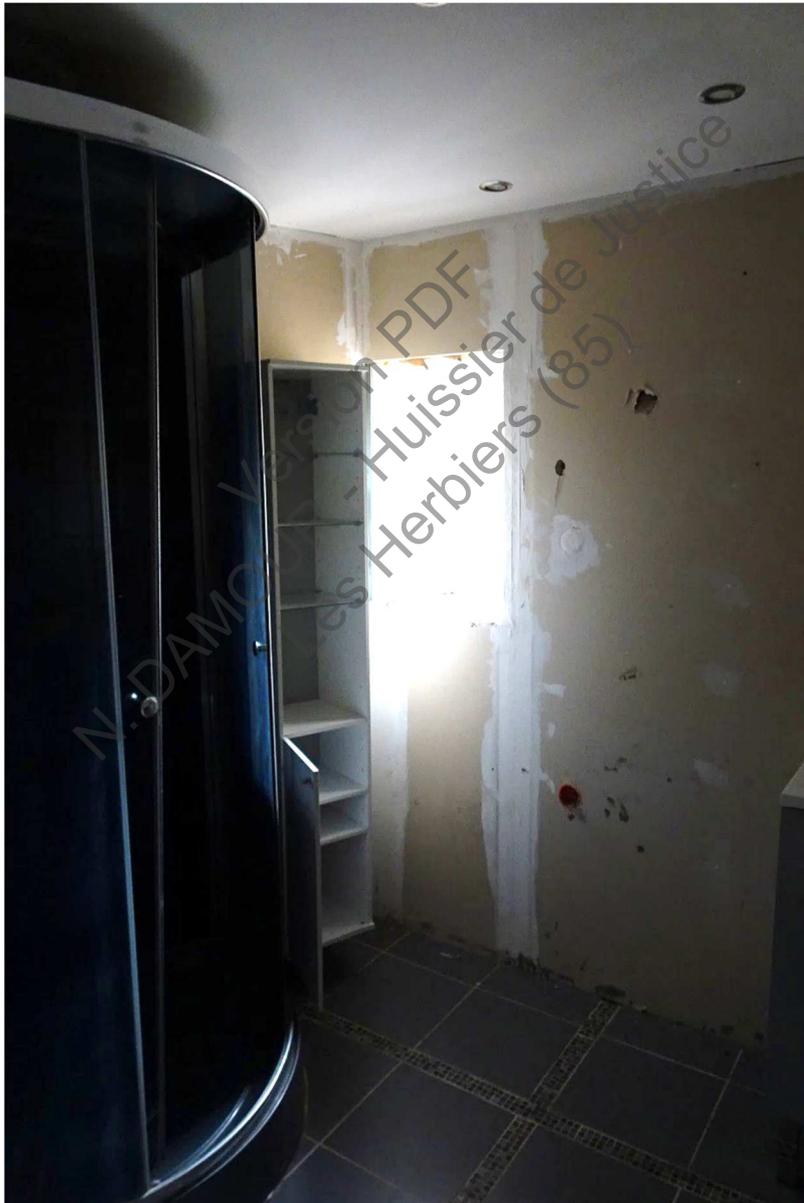
Carrelage de sol taché de colle.

Parois en placo inachevé, et faïence murale inachevée.

Peinture du plafond en état d'usure normale.

Équipements :

- Porte de communication éventrée.
- Fenêtre menuiserie PVC, double vitrage, mécanisme oscillo-battant.
- Une cabine de douche hors-service.
- Une vasque de lavabo sur meuble bas suspendu.
- Spots d'éclairage au plafond.





Version PDF
N. DAMOUR - Huissier de Justice
Les Herbiers (85)



11. Chambre 1

Parquet flottant sale.

Peinture des murs et du plafond sale.

Placo éventré à plusieurs reprises.

Équipements :

- Porte de communication revêtue de peinture sale.
- Réseaux et appareillages électriques en place.
- Un radiateur de chauffage central avec tête de robinet thermostatique.
- Une fenêtre deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, défendue par un volet roulant motorisé.





12. Chambre 2

Parquet flottant sale.

Peinture des murs et du plafond sale.

Équipements :

- Porte de communication revêtue de peinture sale.
- Réseaux et appareillages électriques en place.
- Un radiateur de chauffage central avec tête de robinet thermostatique.
- Deux fenêtres deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, chacune défendue par un volet roulant motorisé.





13. Chambre 3

Dalles d'agglomération en état d'usure normale (en attente de revêtement).

Peinture des murs et du plafond en état d'usure normale.

Équipements :

- Porte de communication revêtue de peinture sale.
- Réseaux et appareillages électriques en place.
- Un radiateur de chauffage central avec tête de robinet thermostatique.
- Une fenêtre deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, défendue par un volet roulant motorisé.





14. Toilettes

Plancher agglo en attente de revêtement.

Parois placo et plâtre avec traces d'humidité (infiltrations couverture, réparées selon M. [REDACTED]).

Équipements :

- Cuvette WC suspendue.
- Porte sans poignées, en mauvais état.



15. Caves

Elles sont scindées en deux :

- La première côté route principale, accessible par un escalier de quelques marches prenant au pied de la façade. Forte humidité, pas de drainage.





- La seconde par un accès depuis la buanderie, accueille la chaudière en partie démontée.



Versi...
N. DAMOUR - Hu...
Les Herbiers

16. Jardin

Il est entièrement clôturé.

À l'abandon.

Cour fermée par un portail donnant sur la rue des Côteaux.

Garage fermé (inaccessible – clef du portail sectionnel égarée, selon explication de M. [REDACTED]).







Portail sur la rue des Côteaux



Garage rue des Côteaux

Telles ont été mes constatations.

J'atteste que les photographies numériques illustrant cet acte ont été prises et insérées par mes soins, qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune correction ou modification susceptible d'altérer la fidélité et la sincérité des situations observées.

Et de tout ce que dessus, agissant conformément à l'article R. 322-1 du CPCE, j'ai fait et rédigé le présent Procès-Verbal de description, sur cinquante pages outre les annexes, chacune revêtue en original du cachet de mon Étude, pour servir et valoir ce que de droit.

Acte soumis à la Taxe Parafiscale perçue au bénéfice du trésor public.

Version PDF
N. DAMOUR - Huissier de Justice
Les Herbiers (85)