

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION IMMOBILIÈRE

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

ET LE QUATRE DÉCEMBRE de 14h30 à 16h40 sur place, outre temps lié à l'organisation préalable, à la collecte des informations et à la rédaction du PV.

À LA REQUÊTE DE :

LA BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, anciennement dénommée BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable régie par les articles L.512-2 et suivant du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux rétablissement de crédit, Société de courtage d'assurance immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 857 500 227, dont le siège est sis 15, boulevard de la Boutière à SAINT-GREGOIRE (35), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

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

Agissant en vertu :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 11 juin 2019 par le tribunal de grande instance de LA ROCHE SUR YON (85), définitif,

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 le 28 octobre 2019.

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 4, rue de la Roussière à XANTON-CHASSENON (85), où j'ai dressé le présent procès-verbal de description.

--oOo--

Accès aux locaux

En présence de Mlle Céline GIRARD, préalablement convoquée par LRAR du 20 novembre 2019. Bien que lui aussi convoqué (RAR signé le 21/11/2019), M. GUYET n'était pas présent. Bien que contacté par téléphone à plusieurs reprises au sujet des clefs, M. GUYET ne me les a pas transmises, alors qu'il s'y était engagé lors de la signification du commandement.

Je me suis donc déplacé sur site assisté de M. Marc ABINAL, société ASDS, qui, en présence de MM. Thierry NEVEU & Alain CHEVALIER, témoins de l'article L. 142-1 du CPCE, a procédé à l'ouverture de la porte d'entrée sur rue et des dépendances.

Le cylindre de la porte sur rue a été remplacé et j'en ai remis deux clefs à Mlle GIRARD, qui a accepté de me laisser la 3^{ème} clef, afin de faciliter les démarches ultérieures.

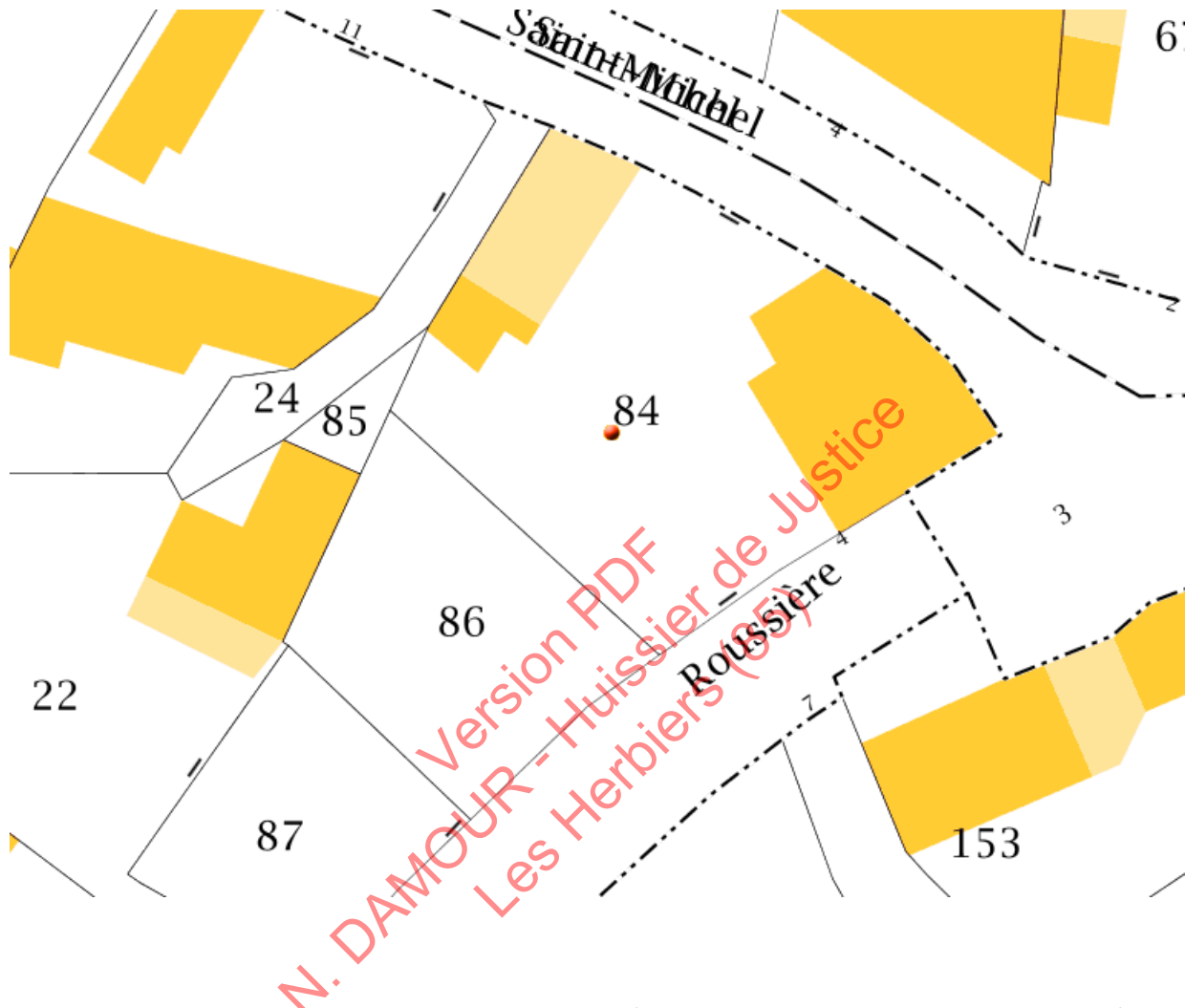
Au terme de ces opérations, j'ai refermé les portes et fenêtres en état de l'être et verrouillé la porte sur rue.

Les diagnostics d'usage (référence : 2019-12-006) ont été établis par M. Hervé FRAVALO, société ADEPT DIAG 44 (réseau Agenda). Le tout est annexé au présent P.-V.

Identification des biens

Le relevé cadastral correspondant à l'adresse des biens est le suivant :

- Parcelle AK 84, d'une contenance cadastrale de : 820 m².
- Parcelle AK 86, d'une contenance cadastrale de : 360 m².



La principale construction consiste en une maison d'habitation comprenant, au RDC, trois pièces habitables, un local pressoir / chaufferie, des toilettes et une salle d'eau, une remise ; à l'étage, trois chambres.

Le jardin occupe les parties Ouest et Nord du terrain.

Un hangar est bâti au fond de la parcelle, avec remises adossées.



Situation géographique

Ces biens sont situés à 100 m à vol d'oiseau de la Mairie, de l'église et de l'école municipale.

Clôtures

Mlle GIRARD n'a pas su m'indiquer leur appartenance.

Servitudes

A la connaissance de Mlle GIRARD, il n'en existe aucune, ni active, ni passive.

Réseaux

L'immeuble :

- est raccordé au réseau électrique (pas de production autonome) ; l'électricité ayant été coupée par le fournisseur d'énergie, pas de vérification possible du fonctionnement ;
- est raccordé à un réseau collectif, selon la mairie (la séparation des réseaux est indéterminée) ;
- est raccordé au réseau public d'eau potable ;
- n'est pas raccordé au réseau de distribution de gaz (inexistant).

Présence d'un puits dans le jardin.

Eau chaude – chauffage – VMC

L'eau chaude et le chauffage sont assurés par une chaudière fuel OPTIMA GLS.
Pas de VMC (en tout cas en état de fonctionnement).

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

Aucune information disponible et, vu l'état de la maison, vraisemblablement aucuns.

Renseignements d'urbanisme

Se reporter au CUa n°08530619F0033 délivré le 6 novembre 2019, ci-annexé.

Conditions d'occupation

Cet ensemble forme un tout. Bien qu'encore encombrés, les lieux sont inoccupés.

--oOo--

Maison principale

1) Rez-de-chaussée

- Cuisine – 18,18 m²

Carrelage de sol ancien en bon état général.

Peinture des murs et faïence vétustes.

Sous-face de plancher habillée de plaques de BA à l'état brut.

Équipements :

- Porte d'entrée rue (Sud Est) menuiserie PVC, double vitrage, avec serrure et poignées, en état de fonctionnement. Défendue par une paire de persiennes extérieures rouillées, en mauvais état.
- Un radiateur acier de chauffage central.
- Réseau et appareillages électriques vétuste, partiellement rénové.
- Coin cuisine sommairement aménagé comprenant un plan de travail carrelé avec évier deux bacs.





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

- **Bureau – 15,79 m²**

Carrelage de sol ancien en bon état général.

Papier peint des murs en mauvais état.

Sous-face de plancher haut revêtue de peinture usagée.

Équipements :

- Porte de communication vitrée sur la cuisine, en état de fonctionnement.
- Cloison semi vitrée sur la cuisine.
- Une fenêtre sur jardin, deux ouvrants, menuiserie bois, vitrage simple, vétuste.
- Une porte d'accès sur jardin, menuiserie bois, vitrage simple, vétuste.
- Volets bois extérieurs vétustes.
- Un radiateur acier de chauffage central.
- Réseau et appareillages électriques vétustes.

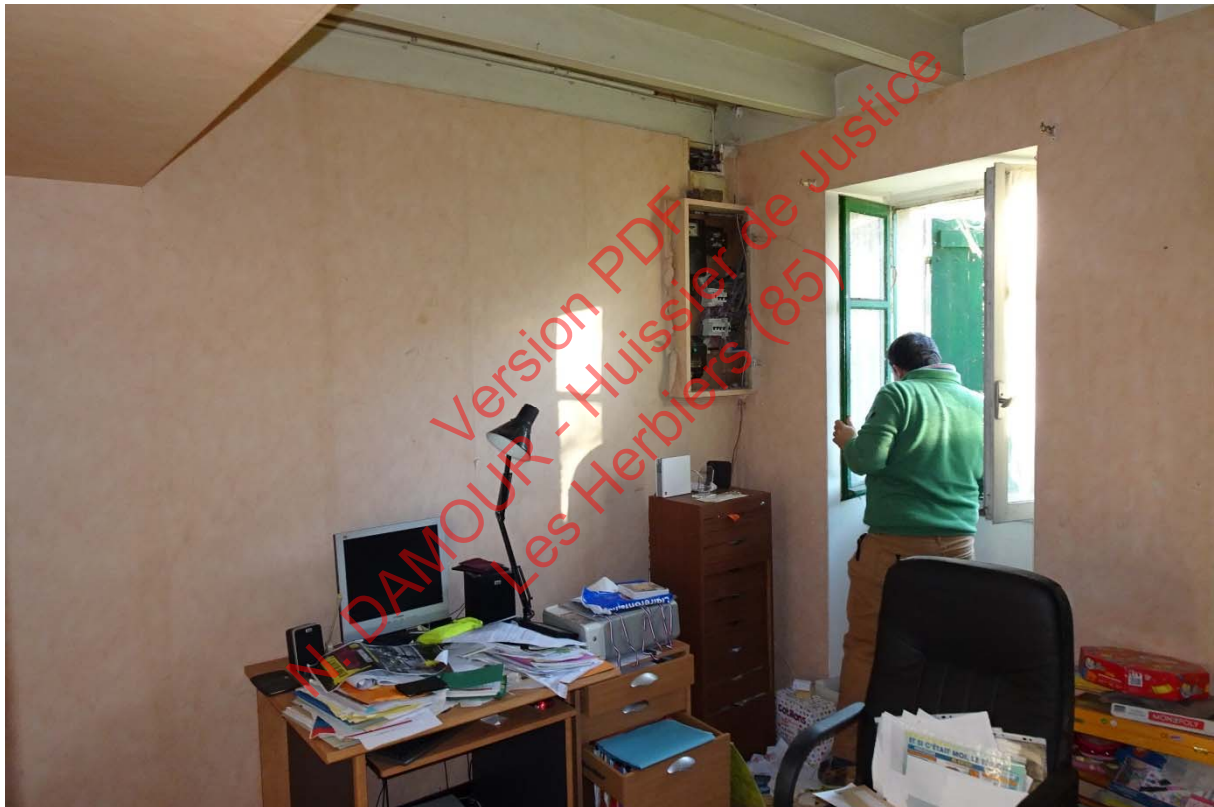




Tableau électrique

- Séjour – 27,06 m²

Carreaux de ciment à motifs en bon état général.

Papier-peint des murs en état d'usage normal.

Sous-face de plancher haut revêtue de peinture en état d'usage normal.

Équipements :

- Pas de porte de communication sur la cuisine.
- Réseau et appareillages électriques vétustes.
- Deux radiateurs de chauffage central (acier).
- Une fenêtre sur rue menuiserie PVC, deux ouvrants, en bon état de fonctionnement. Défendue par une paire de volets extérieurs vétustes.
- Une porte d'accès sur la route de Saint-Michel, menuiserie bois, vitrage simple, défendue par une paire de volets bois vétustes.
- Une cheminée.





- Pressoir / chaufferie – 32 m²

Chape ciment sur terre-plein, vétuste.

Elévations en moellons blanchis.

Sous-face du rampant de couverture partiellement isolée.

Équipements :

- Trois marches (+) depuis la cuisine.
- Porte d'accès sur la cuisine menuiserie bois, en état de fonctionnement.
- Réseau électrique rénové.
- Chaudière fuel avec cuve.
- Ancien pressoir.
- Porte d'accès sur jardin menuiserie PVC double vitrage, en état de fonctionnement, défendue par un volet battant bois vétuste.
- Une fenêtre sur jardin menuiserie bois, vitrage simple, vétuste avec paire de volets battants extérieurs vétustes.









- Salle d'eau et toilettes - 3,66 m² / 0,94 m²

Elles sont aménagées dans un angle de la pièce « pressoir / chaufferie ».

Carrelage de sol en état d'usage normal.

Peinture des murs et du plafond usagée.

Faïence partielle autour des éléments de sanitaires.

Équipements :

- Portes de séparation en état de fonctionnement.
- Deux bouches de VMC.
- Un receveur de douche.
- Un lavabo sur colonne.
- Une cuvette WC.
- Un radiateur acier de chauffage central.
- Tableau électrique minimaliste, à revoir intégralement.





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

- **Pièce au pied de l'escalier – 13,71 m²**

Sol en terre battue.

Elévations en moellons revêtus d'enduit.

Sous-face de couverture sans isolation : pannes, chevrons et volige apparents.

Équipements :

- Une marche (-) depuis le pressoir / chaufferie.
- Porte de communication sur le pressoir / chaufferie vitrée, plusieurs carreaux cassés.
- Une fenêtre un ouvrant battant, menuiserie PVC sur la rue Saint-Michel.
- Un réduit aménagé sous la montée de l'escalier.
- Réseau et appareillages électriques sommaires, limités à une suspension.
- Escalier (14 marches en pierre - déformées) droit d'accès à l'étage, avec rampe vétuste.





2) Étage

- Palier haut – 2,05 m²

Plancher bois vétuste.

Cloisonnement en BA 13 état brut.

Sous-face du rampant en BA13 état brut.

Réseau électrique : rénovation inachevée.

- 1^{ère} chambre, à gauche sur route de Saint-Michel – 12,18 m²

Plancher bois vétuste.

Peinture sur doublage cloisons et sous-face charpente en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte de communication en état de fonctionnement.
- Réseau et appareillages électriques rénovés.
- Une fenêtre sur la route de Saint-Michel, deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement, avec lisse de garde-corps. Pas de volets.
- Un radiateur acier de chauffage central.





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

- **2^{ème} chambre, sur rue de la Roussière – 12,34 m²**

Plancher bois vétuste.

Peinture sur doublage cloisons et sous-face charpente en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte de communication en état de fonctionnement.
- Réseau et appareillages électriques rénovés.
- Une fenêtre sur rue, deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement, avec lisse de garde-corps. Pas de volets.
- Un radiateur acier de chauffage central.





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

- Dégagement vers la 3^{ème} chambre – 7,13 m²

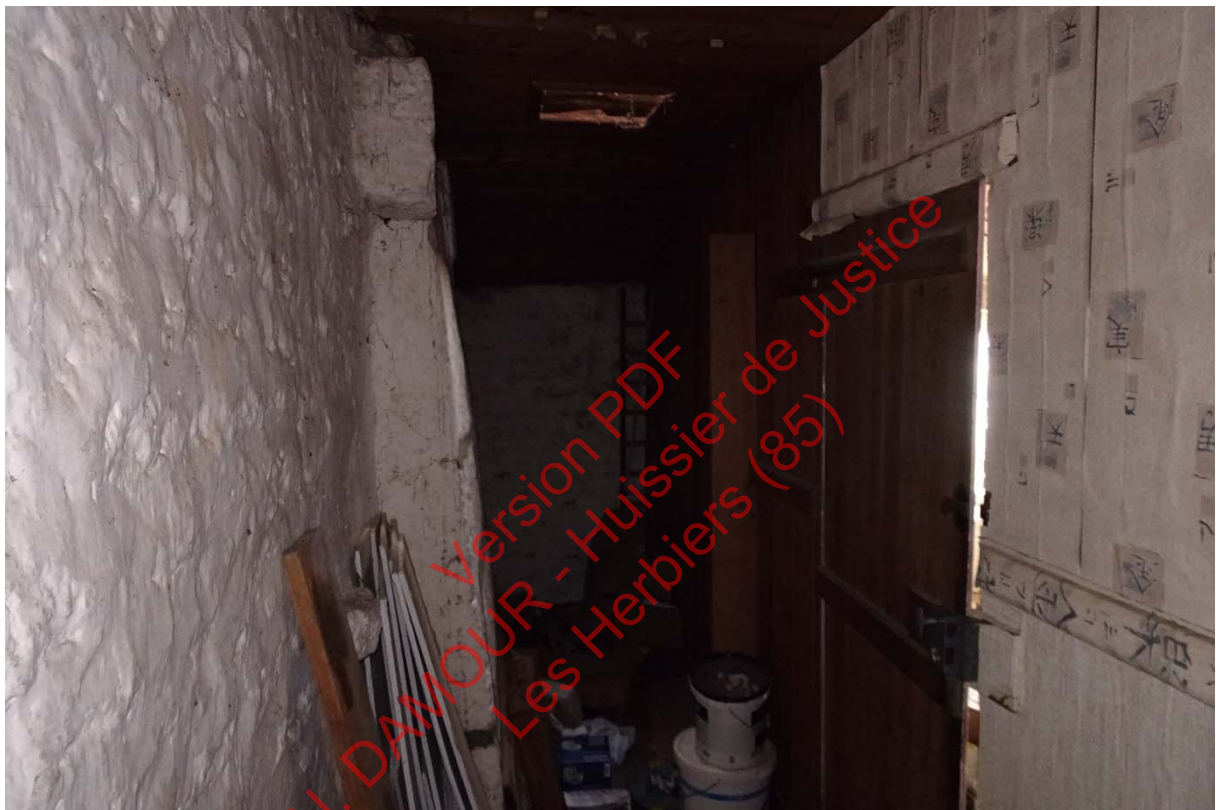
Revêtement de sol souple hors d'usage sur plancher bois.

Papier-peint partiel et enduit sur élévations en moellons, vétuste.

Sous-face en lambris du rampant en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte palière en état de fonctionnement.
- Réseau et appareillages électriques vétustes.
- Trappe de visite des combles perdus, avec châssis de toit sur versant sur rue.





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

- **3^{ème} chambre, sur rue de la Roussière – 29,65 m²**

Plancher bois vétuste.

Papier-peint vétuste.

Peinture sur lambris bois de la sous-face usagée.

Équipements :

- Porte palière vétuste.
- Un radiateur acier de chauffage central.
- Une fenêtre sur rue deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, avec lisse de garde-corps, en état de fonctionnement. Pas de volets.
- Une porte bois, vitrage simple, défendue par des volets bois extérieurs, ouvrant sur un escalier en pierre extérieur adossé à la façade et conduisant au jardin.
- Réseau et appareillages électriques en cours de rénovation, inachevée.





Dépendances

Elles comprennent un bâtiment principal (66,70 m² au sol) et des petites remises adossées (17,32 m² d'emprise extérieure). Construction ancienne en pierre et charpente bois. Couverture mêlant tuiles et plaques ondulées de fibro-ciment.





A l'arrière de la maison, un four à pain transformé en atelier, selon explication de Mlle GIRARD (inaccessible – environ 12 m² d'emprise extérieure).



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

Façades, couvertures & jardin

1) Façades & couvertures

Ravalement de façades sur rues en bon état général.

Ravalement de façade sur jardin vétuste.

Couverture en tuiles vétustes, sur charpente traditionnelle à deux versants.

Combles perdus.

Gouttières en zinc sur rue ; vétustes sur jardin.



Façade sur carrefour

Façades et clôture côté route de Saint-Michel :







Façades et clôture côté rue de la Roussière :







Façades sur jardin :



Combles perdus :



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

2) Jardin

Il est en friches.

Terrain entièrement clôt de murs. Avec un portail (vétuste) côté rue de la Roussière et un second portail (vétuste) sur la route de Saint-Michel.

Un puits sur la parcelle 86.



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 trente-huit 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.