

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION IMMOBILIÈRE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN,
ET LE VINGT-CINQ OCTOBRE, de 15h00 à 16h50 sur place, outre temps préalable à l'organisation, à la
collecte des informations, puis au temps consacré à la rédaction et à la mise en forme du présent
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, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 857 500 227 dont le siège social est situé 15 boulevard de la Boutière CS 26858 à 35768 SAINT GREGOIRE CEDEX, venant aux droits de la **BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE**, dont le siège social était situé 1, rue Françoise Sagan - SAINT HERBLAIN - 44919 NANTES, et agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

**Je, Nicolas DAMOUR, Huissier de Justice associé de la SASU « DAMOUR & Associés », titulaire d'un
office d'Huissier de Justice près le Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON (Vendée), dont le siège
est établi 3, rue Legagneux - 85500 LES HERBIERS, soussigné,**

Agissant en vertu :

De la copie exécutoire d'un acte notarié de vente en date du 23 mars 2017 passé par devant Maître Alain BARREAU, Notaire associé à Challans, et contenant prêt par la BPA à savoir : PRET n° 086993687 d'un montant de 43.000 € pour une durée de 7 années au taux de 2.36% l'an (TEG annuel au taux de 3.39%), remboursable en 84 échéances mensuelles, la première échéance au plus tard le 21 avril 2017 et la dernière au plus tard le 21 mars 2024.

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 30 septembre 2021,

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 15h00 au 19, Chemin de la Loitière à LE PERRIER (85), où j'ai dressé le présent procès-verbal de description.

--oOo--

Accès aux locaux

a été convoqué par LRAR du 07/10/2021, mais qu'il n'a pas retirée.

Je me suis donc déplacé accompagné de MM. Thierry NEVEU et Alain CHEVALIER, témoins, et de M. Marc ABINAL, Serrurier (ASDS).

s'avère être présent et me donne accès à l'ensemble de la propriété ; je démobilise donc M. ABINAL.

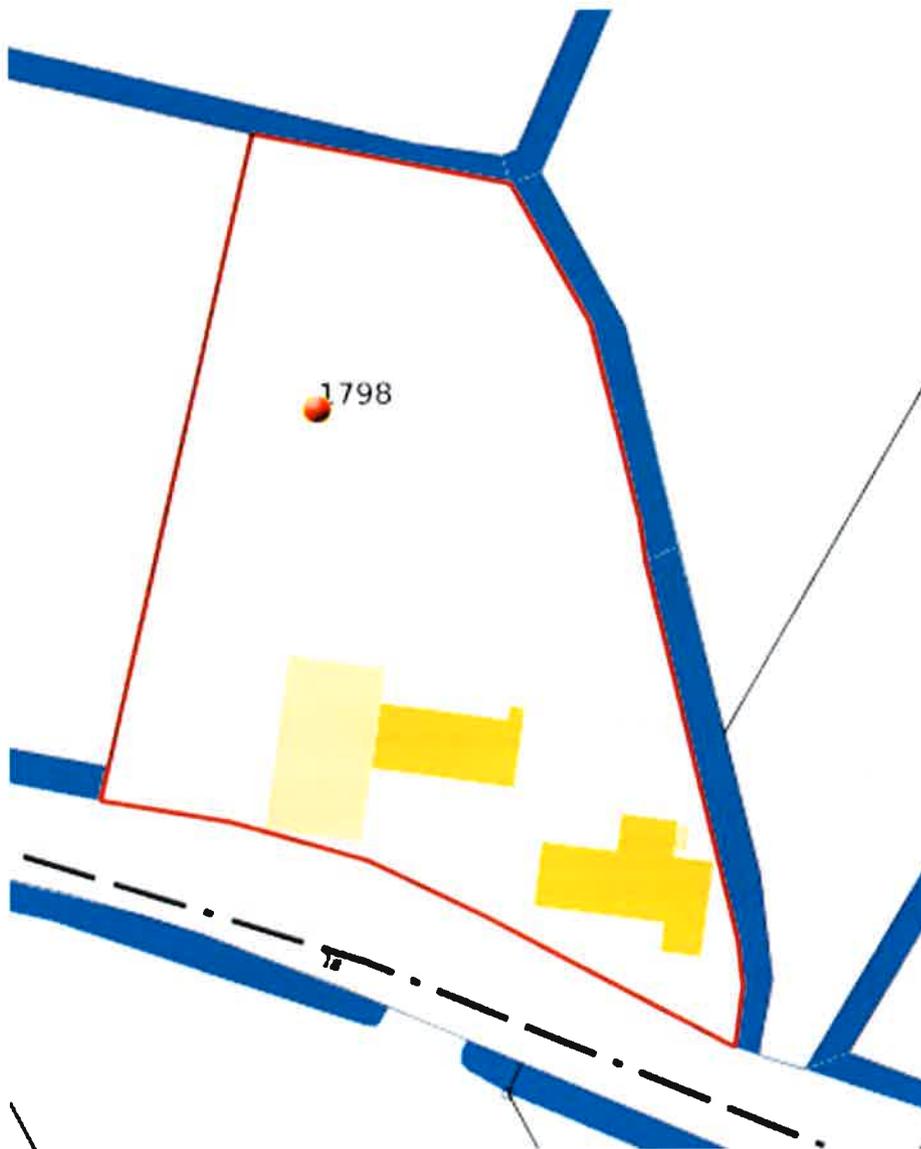
Les diagnostics d'usage ont été établis par M. Hervé FERAVALO, société ADEPT DIAG 44 (réseau Agenda). Le tout est annexé au présent P.-V.



Identification des biens

Ces biens correspondent à une maison d'habitation principale de plain-pied, avec un atelier et un hangar adossé. Le tout sur un vaste terrain plat. Avec piscine (à l'abandon).

L'extrait de plan cadastral correspondant à l'adresse des biens est le suivant (parcelle B 1798), pour une surface cadastrale de 3.187 m².



Renseignements d'urbanisme

Se reporter au CU n°08517221C0088 qui m'a été délivré le 7 octobre 2021 par la mairie de Le Perrier :

	<p style="margin: 0;">13 OCT. 2021</p> <p style="margin: 0;">CERTIFICAT D'URBANISME</p> <p style="margin: 0;">Simple Information</p> <p style="margin: 0;">DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</p>
---	--

Demande déposée le 07/10/2021

N° CU 085 172 21 C0088

Par :	SASU DAMOUR et ASSOCIES	Propriétaire(s) :	
Demeurant à :	3 rue Georges Lagagneux BP 123 85500 LES HERBIERS	Sur un terrain sis à :	19 chemin de la Loitière CB 1798
Représenté par :	Maitre Nicolas DAMOUR	Superficie :	3 187 m²

Le Maire de Le Perrier,

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 le 15 mars 2005, modifié le 03 mai 2016, révisé en dernier lieu le 06 juin 2017 et modifié en dernier lieu le 11 octobre 2018 ;

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 085 172 21 C0088, présentée le 7 octobre 2021 par Maître Nicolas DAMOUR domicilié 3 RUE Georges Lagagneux BP 123 85500 LES HERBIERS dont l'objet est de connaître 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 au terrain, cadastré section B 1798 situé au 19 chemin de la Loitière à LE PERRIER (85300) ;

CERTIFIE :

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 terrains sont situés dans une commune dotée d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 mars 2005, modifié le 03 mai 2016, révisé en dernier lieu le 06 juin 2017 et modifié en dernier lieu le 11 octobre 2018

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone :

Les terrains sont situés dans la zone naturelle et soumis au risque d'inondation (Ni) du plan local d'urbanisme (PLU), laquelle correspond à des espaces semi-naturels présentant une forte sensibilité écologique, hydraulique et paysagère. Ils se situent également dans le périmètre des zones humides.

Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter l'ensemble des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune.



Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut venir en surplomb des voies ouvertes à la circulation au public.

Article 3 :

Le terrain n'est pas grevé de servitudes d'utilité publique.

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 Communale (%) : 3,00
- Taxe d'Aménagement Départementale (%) : 1,50
- Redevance d'archéologie préventive (%) : 0,40
- Versement pour sous densité (%) : Néant

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.

Participation(s) exigible(s) sans procédure de délibération préalable :

Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)

Participation(s) exigible(s) instaurée(s) par délibération :

Participation pour voies et réseaux.

Date de délibération	Générale	18 décembre 2001
	Spécifique	

Fait à LE PERRIER, 7 octobre 2021



Pour Madame le Maire
L'Adjoint délégué
Jean-François MILCENT

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département en vertu de l'article L. 2132-2 du code général des collectivités territoriales.

une référence à la rubrique des documents de l'Etat. Toute réclamation doit être adressée au service de l'urbanisme de la commune. Toute réclamation doit être adressée au service de l'urbanisme de la commune. Toute réclamation doit être adressée au service de l'urbanisme de la commune.



Etant ajouté que, par mail du 20/09/2021, le Directeur du Pôle Technique et Urbanisme de la ville m'indiquait :

« Cette parcelle est située en zone urba **Ni** : Naturelle inondable, nous n'avons pas de DPU sur ces parcelles mais une information à la SAFER est à réaliser.

Le règlement du PLU est consultable sur le site de la mairie de LE PERRIER (www.leperrier.fr)

Il n'y a pas de lotissement impliquant cette parcelle, elle est bordée par une route communale.

La parcelle n'est raccordée ni à l'assainissement collectif ni au gaz de ville et il n'y a pas d'utilité publique. »

Servitudes

- D'utilité publique : voir indication mairie.
- De droit privé : les indications de l'acte notarié page 16 ci-dessous :

SERVITUDES

Le CESSIONNAIRE profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le CEDANT déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.



Réseaux

L'immeuble :

- est raccordé au réseau électrique (pas de production autonome) ;
- n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif mais à une fosse septique ;
- est raccordé au réseau public d'eau potable ;
- n'est pas raccordé à un réseau de distribution de gaz.

Présence d'un puits, dont l'eau est impropre à la consommation, selon explication de

Chauffage – Ventilation – Eau chaude

Maison : plancher chauffant à eau chaude sur chaudière fuel (y compris ECS).

Atelier : convecteur électrique.

Pas de VMC.

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

Aucune information.

Conditions d'occupation

Cet ensemble forme un tout.

occupe cette maison seul.

Aucun contrat de bail n'a été consenti.



Mesurage

Selon mesures réalisées par M. FRAVALO.

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC (1)
Maison principale Rez de chaussée Chambre 2		12,84 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Couloir		3,69 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Chambre 1		7,79 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Dégagement n°1		3,63 m ²		
Maison principale Rez de chaussée salon		15,40 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Séjour		17,66 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Cuisine		13,20 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Salle de bains		5,48 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Toilettes WC		1,46 m ²		
Maison principale Rez de chaussée Débarras		7,57 m ²		
Maison principale 1er étage comble aménagée 2		3,96 m ²		
Maison principale 1er étage comble aménagée		1,74 m ²		
Dépendance Rez de chaussée Bureau	Garage			17,14 m ²
Dépendance Rez de chaussée Atelier	Garage			59,52 m ²
Dépendance Rez de chaussée Hangard	APENTIS			103,72 m ²
(1) Non prises en compte	SURFACES TOTALES	94,42 m²	0,00 m²	180,38 m²

--oOo--



Description détaillée

1. Maison d'habitation

Séjour double

Carrelage de sol sale.

Contrecloisons placo.

Sous-face plancher haut lambris pin en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte d'entrée (Ouest) menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement.
- Une fenêtre (Ouest), menuiserie PVC, deux ouvrants, double vitrage, défendue par une paire de volet battants bois extérieurs, en état de fonctionnement.
- Une fenêtre (Est) menuiserie PVC, deux ouvrants, double vitrage, défendue par une paire de volet battants bois extérieurs, en état de fonctionnement.
- Une baie vitrée (Nord) menuiserie PVC, double vitrage, défendue par un volet roulant à manivelle en état de fonctionnement.
- Une cheminée en état de fonctionnement.
- Réseaux et appareillages électriques en place.







Cuisine

Carrelage de sol sale.

Contrecloisons placo.

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

Équipements :

- Une fenêtre (Ouest) menuiserie PVC, deux ouvrants, double vitrage, défendue par une paire de volets battants bois, en état de fonctionnement.
- Une fenêtre (Sud) menuiserie PVC, deux ouvrants, double vitrage, défendue par une paire de volets battants bois, en état de fonctionnement.
- Réseaux et appareillages électriques en place.
- Plan de travail sur meubles bas, avec évier deux bacs et un égouttoir.





Chaufferie

Carrelage de sol sale.

Contrecloisons placo.

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

Équipements :

- Porte de communication (pleine) sur la cuisine dépourvue de poignées.
- Porte d'accès extérieur (Est) menuiserie PVC, imposte double vitrage.
- Réseaux et appareillages électriques en place.
- Chaudière fuel ACV. Cuve sous appentis extérieur de 1.000 l.



EXPÉDITION



Dégagement vers l'accès jardin

Carrelage de sol en état d'usage normal.

Contre-cloisons en placo revêtues de peinture en état d'usage normal.

Lambris pin du plafond en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte d'accès extérieur (Nord) menuiserie PVC, double vitrage, défendue par une paire de volets battants bois extérieurs.
- Réseaux et appareillages électriques en place.
- Porte de séparation sur le couloir, en état de fonctionnement, mais dormant endommagé à hauteur de la serrure.
- Un châssis fixe (Est) d'éclairage PVC, double vitrage.





Toilettes

Carrelage de sol sale.

Contre cloisons placo.

Plafond revêtu de lambris pin en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte de communication en état de fonctionnement.
- Cuvette WC.
- Bouche de VMC.
- Plafonnier.



Salle de bains

Carrelage de sol sale.

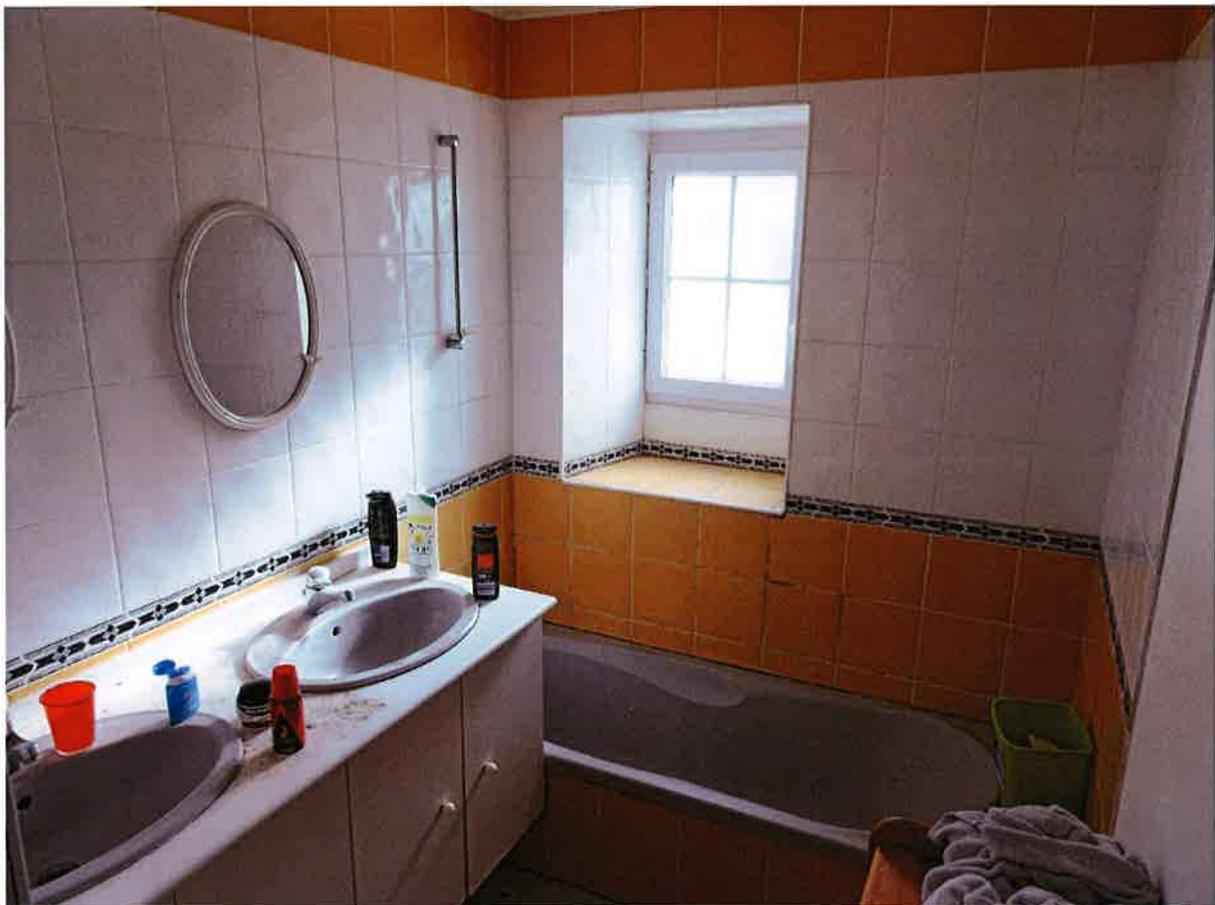
Contre cloisons placo.

Faïence toute hauteur en état d'usage normal.

Peinture du plafond en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte de communication en état de fonctionnement.
- Une fenêtre (Ouest) un ouvrant, menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement, défendue par un volet battant.
- Une baignoire.
- Un meuble sous plan double vasque.





Chambre 1

Moquette de sol en état d'usage normal.

Contre-cloisons en placo et plafond revêtus de peinture en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte de communication en état de fonctionnement.
- Une fenêtre (Ouest) deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, défendue par une paire de volets battants bois extérieurs, en état de fonctionnement.
- Réseaux et appareillages électriques en place.





Chambre 2

Parquet stratifié sale.

Contre-cloisons, cloisons et plafond revêtus de peinture en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte de séparation sur le couloir, en état de fonctionnement, mais dormant endommagé à hauteur de la serrure.
- Une fenêtre (Ouest) deux ouvrants, menuiserie PVC, double vitrage, défendue par une paire de volets battants bois extérieurs.
- Réseaux et appareillages électriques en place.





Grenier

Accessible par un escalier droit prenant dans le dégagement. Pas de garde-corps sur la trémie.

Parquet stratifié en état d'usage normal.

Pied-droits, doublage pignons et placo du mur de refend revêtus de peinture en état d'usage normal.

Sauf à l'extrémité Sud : placo en attente de bandes.

Sous-face des deux rampants habillées de lambris, en état d'usage normal.

Eclairage naturel par deux Vélux (versant Nord).

Réseaux et appareillages électriques en place







Façades et couverture

Importante lézarde à la jonction séjour / chaufferie.



Fissuration autour des ouvertures de la façade sur rue :





Façades encrassées.



Couverture tuiles en mauvais état.







2. Atelier





Dalle de sol béton, en partie lézardée.

Elévation en parpaings.

Voliges des deux sous-faces des rampants de la charpente traditionnelle en bon état général.

Accès par deux portails bois vétustes.

Une porte côté hangar en bon état général.

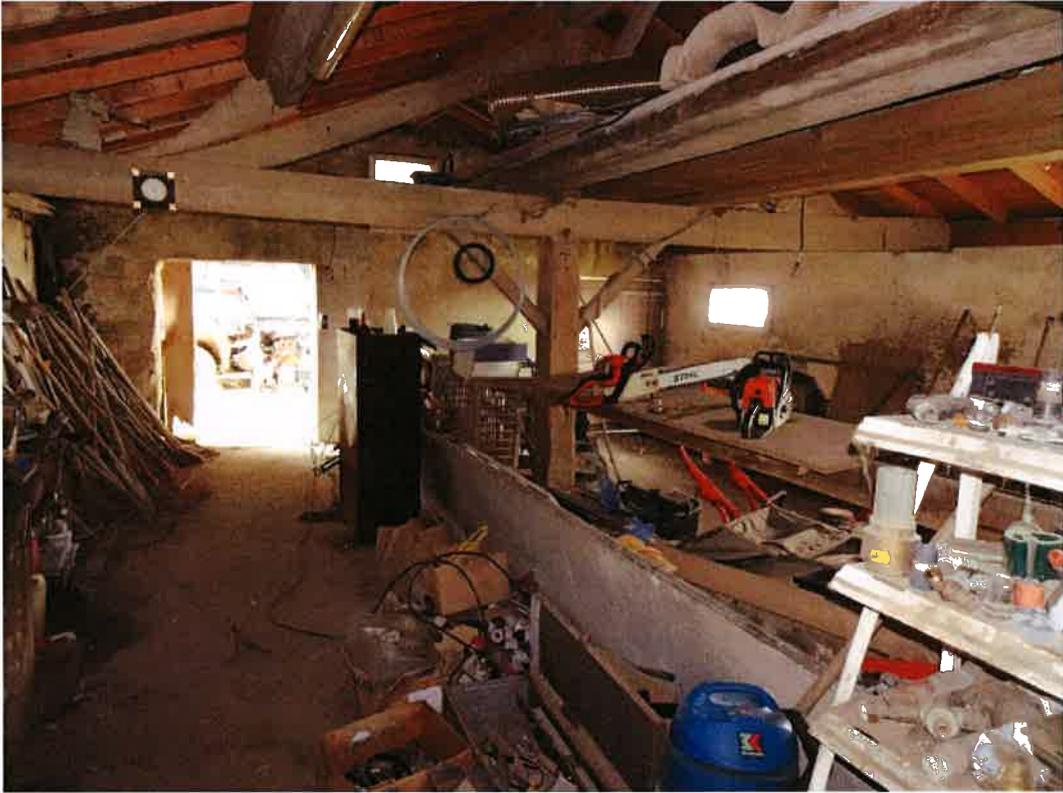
Deux châssis fixes d'éclairage (Est).

Deux rampes d'éclairage néon.

Tableau électrique sommaire.



EXPÉDITION







Bureau :

Carrelage de sol sale.

Murs revêtus de lambris en état d'usage normal.

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





Équipements :

- Porte de communication sur la grange.
- Deux petites fenêtres (Est), menuiserie PVC, double vitrage.
- Une porte-fenêtre (Sud), menuiserie PVC, double vitrage.
- Un convecteur électrique.
- Réseaux et appareillages électriques en place.



3. Hangar

Sol en terre.

Charpente métallique vétuste. Bardage partiel et couverture en tôle ondulée.

Mur en maçonnerie lézardé.









4. Jardin

Il est à l'abandon, ainsi que la piscine.
Clôture sur rue en brande et panneaux Dirickx.













--oOo--

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-et-une pages outre les annexes, chacune revêtue en original du cachet de mon Étude, pour servir et valoir ce que de droit.



