

# **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION IMMOBILIÈRE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN,  
ET LE SIX OCTOBRE.

**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, 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 :**

~~Les termes soulignés sont à lire à l'envers~~

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



**EXPÉDITION**

Et faisant suite à :

Un commandement de payer signifié le 20 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 1, lieudit La Braudière à VENANSAULT (85), où j'ai dressé le présent procès-verbal de description.**

--oOo--

### Accès aux locaux

avertis de la présente intervention par LRAR du 27 septembre 2021.

est présent et me donne accès à la propriété.

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**

Le relevé cadastral correspondant à l'adresse des biens est le suivant (parcelle YV 017), pour une surface cadastrale de 11.790 m<sup>2</sup>.



Ces biens correspondent à une maison de forme principale en L, avec piscine, sur vaste parcelle.

### **Clôtures**

Clôtures en grillage sur le pourtour, mais noyées dans la végétation.

m'indique qu'elles sont sa pleine et entière propriété.

Ces déclarations valent jusqu'à preuve contraire résultant des titres de propriété respectifs et auxquels il est expressément renvoyé.



### Servitudes

Selon les indications recueillies sur place, il n'en existe pas.

Toutefois, il est expressément renvoyé à la lecture du titre de propriété de la partie saisie.

D'autant que le terrain est survolé par une ligne EDF moyenne tension. Le poteau Nord de la ligne est semble-t-il implanté à l'intérieur de la propriété (à l'intérieur du grillage), sous réserve de vérification complémentaire auprès d'ERDF.

### Situation géographique

Ces biens sont situés dans un hameau isolé, sans commerces ni services de proximité.

### Réseaux

L'immeuble :

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

L'eau chaude (sanitaire) est produite par deux ballons thermodynamiques (installés fin 2018, selon déclaration \_\_\_\_\_).

Chauffage assuré par des radiateurs électriques et un insert à pellets.

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

Construite en 1977 puis agrandie en 1990, selon explications de \_\_\_\_\_  
m'indique qu'il n'existe pas de travaux couverts par une garantie.



## **Renseignements d'urbanisme**

Selon informations communiquées le 16/06/2021 par la commune, le bien :

« - ne fait pas partie d'un périmètre soumis à PPRNT;  
- ne fait pas partie d'un lotissement;  
- n'est pas desservi par le gaz;  
- n'est pas grevé de servitude et n'est pas soumis au droit de préemption urbain.

Enfin, je vous informe que le bien est classé en zone A et Ah du PLU dont vous trouverez ci-joint un extrait. »

## **Conditions d'occupation**

Cet ensemble forme un tout.

Selon déclaration de la maison est occupée par le couple et deux de leurs trois enfants.

Aucun contrat de bail n'a été consenti.



## Description détaillée de la maison

### Entrée

Sol :

Carrelage flammé brique, avec fosse paillasson, en bon état général.

Murs :

Enduit gratté en bon état général ; traces d'humidité (pont thermique) autour des menuiseries.

Plafond :

Peinture blanche endommagée par des traces d'humidité en périphérie.

Équipements :

- Porte (Nord) d'entrée menuiserie alu, tiercée, avec serrure et poignées, en parfait état de fonctionnement.
- Un convecteur électrique NOIROT à inertie.
- Un châssis (Sud) fixe menuiserie alu, double vitrage, en bon état général.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Porche extérieur éclairé par un hublot.



**Salon**

A gauche de l'entrée, en contrebas d'une marche.

**Sol :**

Carrelage flammé brique, en bon état général.

**Murs :**

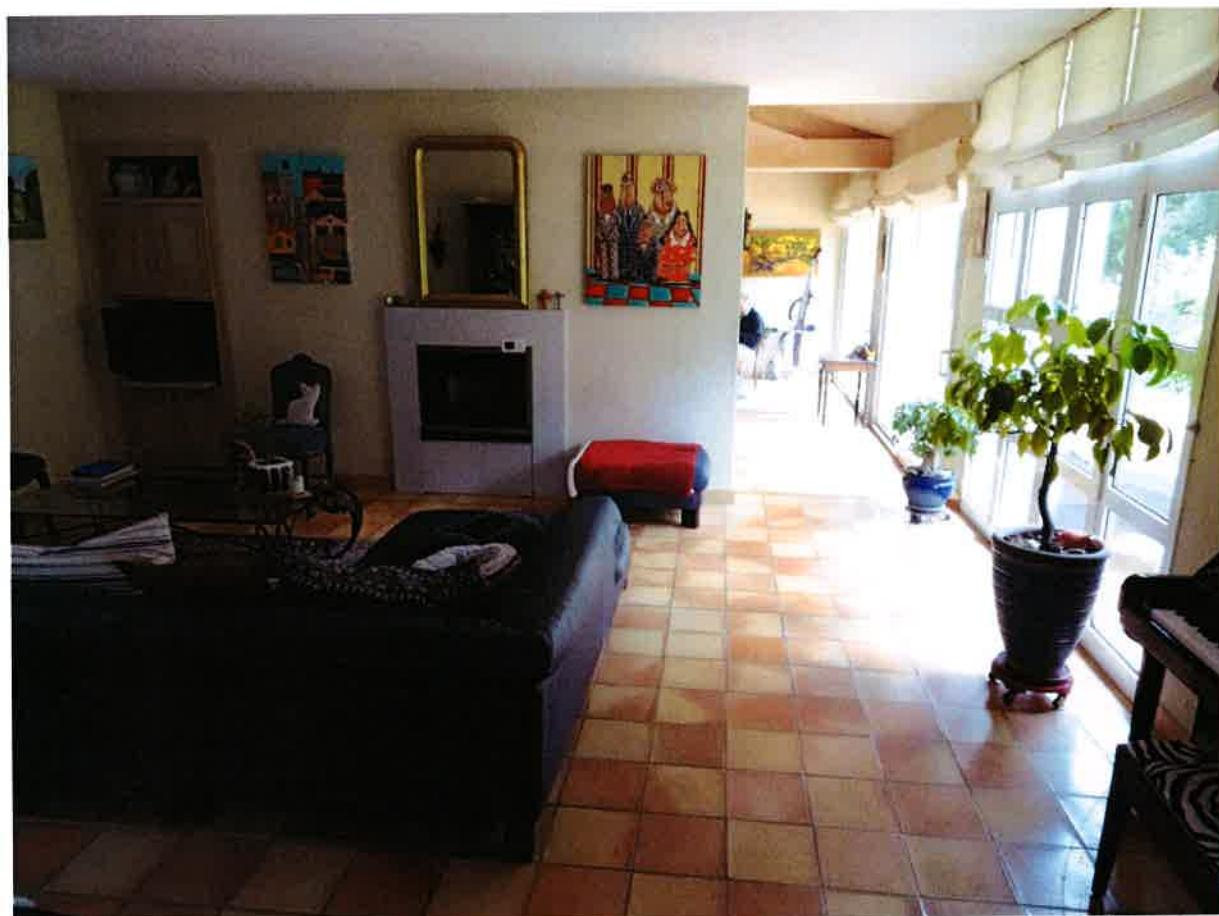
Enduit gratté en bon état général ; traces d'humidité (pont thermique) autour des menuiseries.

**Plafond :**

Peinture planche en bon état général.

**Équipements :**

- Deux convecteurs électriques NOIROT à inertie.
- Une cheminée avec insert à pelets MCZ.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Une porte fenêtre (Sud) deux ouvrants battants, deux dormants, menuiserie alu, double vitrage, avec serrure et poignées en état de fonctionnement ; défendue par un volet roulant motorisé.
- Deux châssis (Nord) fixes d'éclairage, menuiserie alu, double vitrage.



**EXPÉDITION**



**Salle à manger**

Dans le prolongement du salon, en contrebas d'une marche.

Sol :

Carrelage flammé brique, en bon état général.

Murs :

Enduit gratté en bon état général.

Plafond :

Lambris des deux rampants de toiture revêtus de lasure en bon état général.

Équipements :

- Deux convecteurs électriques NOIROT à inertie.
- Deux portes fenêtres (Sud) deux ouvrants coulissants, menuiserie alu, double vitrage, avec serrures en état de fonctionnement ; défendues par des volets roulants motorisés en état de fonctionnement.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Une porte d'accès vers le local technique, menuiserie alu, double vitrage, avec serrure et poignées en état de fonctionnement, défendue par un volet roulant à manivelle, en état de fonctionnement (poignée cassée).
- Un poêle à bois.



**EXPÉDITION**



**Cuisine****Sol :**

Carrelage flammé brique, en bon état général.

**Murs :**

Enduit gratté en bon état général ; traces d'humidité (pont thermique) autour des menuiseries.

**Plafond :**

Lambris des deux rampants de toiture revêtus de lasure en bon état général.

**Équipements :**

- Cuisine aménagée avec meubles bas, plan de travail, meubles hauts, un évier inox deux bacs, un égouttoir avec robinetterie en état de fonctionnement, le tout en parfait état général.
- Panneaux coulissants de séparation sur la salle à manger.
- Un convecteur électrique.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Une fenêtre deux ouvrants coulissants (Nord), menuiserie aluminium, double vitrage, en état de fonctionnement ; défendue par un volet roulant à manivelle en état de fonctionnement.



# EXPÉDITION



**Arrière-cuisine****Sol :**

Carrelage petits carreaux de couleur beige, en bon état général.

**Murs :**

Papier peint usagé.

**Plafond :**

Peinture en bon état général.

**Équipements :**

- Porte de communication sur la cuisine avec serrure et poignées, en état de fonctionnement, revêtue de peinture en bon état général.
- Porte (Ouest) d'accès extérieur menuiserie alu, oculus double vitrage, avec serrure et poignées en parfait état de fonctionnement.
- Un plan de travail.
- Un châssis (Nord) un ouvrant, menuiserie alu, double vitrage, en état de fonctionnement.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Arrivées / évacuations machine à laver.
- Tableau TGBT.
- Trappe d'accès combles.
- Une bouche de VMC.



**EXPÉDITION**



**Dégagement vers la partie nuit**

Prenant à droite dans l'entrée, par deux marches.

Sol :

Carrelage type terre cuite ocre, en bon état général.

Murs :

Papier peint en bon état général.

Plafond :

Peinture en bon état général.

Équipements :

- Un grand placard 4 portes coulissantes.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un interphone.



**Couloir desservant les chambres**

Sol :

Parquet flottant gris, en bon état général.

Murs :

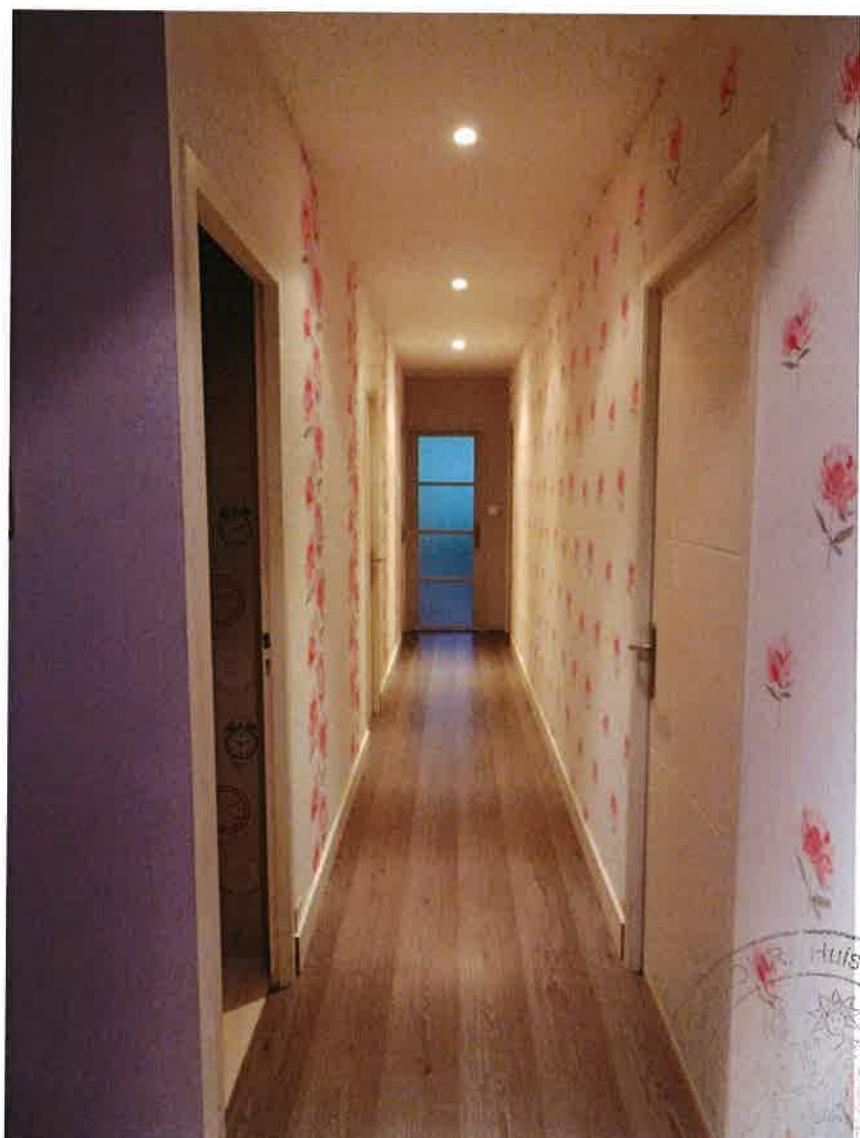
Papier peint décor roses, en bon état général.

Plafond :

Peinture blanche en bon état général.

Équipements :

- Porte de communication sur le dégagement, 4 vitres, avec poignées, revêtue de peinture en bon état général et en état de fonctionnement.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Spots d'éclairage encastrés en plafond.
- Un lave-mains suspendu, avec robinetterie en état de fonctionnement.



**Toilettes****Sol :**

Parquet flottant en bon état général.

**Murs :**

Papier peint récent en bon état général.

**Plafond :**

Peinture en bon état général.

**Équipements :**

- Porte de communication avec poignées et verrou en état de fonctionnement, revêtue de peinture en bon état général.
- Une fenêtre (Est) menuiserie alu, double vitrage imprimé, un ouvrant battant, en état de fonctionnement, défendue par un barreaudage anti-intrusion.
- Une bouche de VMC.
- Un plafonnier.



**Suite parentale****a- Bureau bibliothèque****Sol :**

Parquet flottant gris en bon état général.

**Murs :**

Peinture grise et bleu foncé en bon état général.

**Rampant :**

Peinture sur lambris gris clair en bon état général.

**Équipements :**

- Porte de communication sur le couloir, avec poignées, en état de fonctionnement et revêtue de peinture en bon état général.
- Une fenêtre (Ouest) deux ouvrants menuiserie alu, double vitrage, deux ouvrants à la française, en état de fonctionnement ; défendue par une paire de volets battants bois en état de fonctionnement mais plusieurs lames en mauvais état.
- Un convecteur électrique.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Rayonnages de bibliothèque dans niche.



**b- Chambre**

Sol :

Carrelage type terre cuite ocre, en bon état général.

Murs :

Peinture sur toile de verre en bon état général.

Plafond :

Lambris du rampant revêtu de peinture blanche, en bon état général.

Équipements :

- Porte de communication sur le bureau, avec poignées, revêtue de peinture en bon état général, en état de fonctionnement.
- Une fenêtre (Ouest – donnant sous auvent extérieur) deux ouvrants menuiserie alu, double vitrage, deux ouvrants à la française, en état de fonctionnement ; défendue par une paire de volets battants bois en état de fonctionnement.
- Une porte (Ouest) d'accès extérieur, menuiserie bois, double vitrage, défendue par un volet battant bois, en état de fonctionnement.
- Un tableau dé fusibles.
- Un radiateur électrique.



## EXPÉDITION

- Salle d'eau aménagée à droite dans la pièce, avec lavabo sur plan de travail bois, un receveur de douche avec carrelage et faïence en bon état général, robinetteries en état de fonctionnement, un radiateur électrique de type sèche-serviettes, placards.
- Réseau et appareillages électriques en place. Attention : une prise de courant et un interrupteur placés dans le volume 0 à proximité immédiate de la vasque de lavabo et de l'espace douche.



# EXPÉDITION



**Salle de jeux à droite**

Sol :

Parquet flottant chêne clair en bon état général.

Murs :

Peinture blanche et taupe en bon état général.

Plafond :

Peinture blanche en bon état général.

**Équipements :**

- Porte sur le couloir avec poignées, en état de fonctionnement, et revêtue de peinture en bon état général.
- Un convecteur électrique.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Deux portes-fenêtres (Ouest), deux ouvrants battants, menuiserie alu, double vitrage, avec serrures et poignées en état de fonctionnement ; défendues par des volets battants bois extérieurs en bon état.
- Trois portes de placard coulissantes ; aménagement inachevé (manque joue).





## Chambre au fond du couloir à droite

Sol :

Parquet en bon état général.

Murs :

Peinture de couleurs grise et orange, en bon état général.

Plafond :

Peinture blanche en bon état général.

Équipements :

- Porte de communication avec poignées, en état de fonctionnement, revêtue de peinture en bon état général.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un convecteur électrique à inertie NOIROT.
- Une fenêtre (Ouest) deux ouvrants à la française, menuiserie alu, double vitrage, en état de fonctionnement ; défendue par une paire de volets bois extérieurs en état de fonctionnement.
- Une fenêtre (Sud) un ouvrant battant, menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement, défendue par un volet battant bois en état de fonctionnement.



**Salle d'eau au fond du couloir**

**Sol :**

Parquet flottant en bon état général.

**Murs :**

Peinture blanche en bon état général.

**Plafond :**

Peinture blanche en bon état général.

**Équipements :**

- Porte de communication menuiserie bois, 4 panneaux vitrés, avec poignées, en état de fonctionnement.
- Un receveur de douche, carrelage faïence en bon état général ; paroi vitrée ; robinetterie en état de fonctionnement.
- Un plan bois avec vasque inox incorporée, robinetterie, le tout en bon état.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un radiateur électrique de type sèche-serviettes.
- Une fenêtre (Sud) un ouvrant menuiserie alu, double vitrage imprimé, en état de fonctionnement, défendue par des barreaux extérieurs.



**Chambre au fond du couloir à gauche**

Sol :

Parquet flottant gris en bon état général.

Murs :

Peinture beige sur toile de verre en bon état général.

Plafond :

Peinture blanche en bon état général.

Équipements :

- Porte de communication sur le couloir avec poignées en état de fonctionnement, revêtue de peinture en bon état général.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un convecteur électrique à inertie NOIROT.
- Une fenêtre (Est) deux ouvrants menuiserie alu, double vitrage, défendue par une paire de volets battants bois extérieurs en état de fonctionnement.



# EXPÉDITION



## Chambre à gauche dans le couloir

Sol :

Parquet flottant clair en bon état général.

Murs :

Peinture et papier peint en bon état général.

Plafond :

Peinture blanche en bon état général.

Équipements :

- Deux portes d'accès depuis le couloir, avec poignées, en état de fonctionnement, revêtues de peinture en bon état général.
- Deux fenêtres (Est) deux ouvrants à la française menuiserie alu, double vitrage, en état de fonctionnement, défendues par des volets battants bois extérieurs en état de fonctionnement.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Espace douche et lavabo aménagé derrière une porte coulissante, receveur de douche, extracteur d'air, faïence, le tout en bon état général.



# EXPÉDITION



**Description détaillée des locaux et espaces annexes****Locaux de service**

Par une porte à droite dans le dégagement (une marche), locaux de service comprenant un couloir avec placards et local technique chauffe-eau, puis un atelier.

Les revêtements de sol, murs et plafond sont usagés.

Réseau et appareillages électriques en place.

Ballon de production d'eau chaude à accumulation 200 l.

Porte sur le dégagement avec poignées et revêtue de peinture en bon état général.

Un châssis de toit de type Vélux (Est), en bon état général.

Atelier éclairé par une fenêtre (Est) menuiserie PVC, un ouvrant battant, défendue par une grille extérieure, le tout en bon état général.

Porte d'accès au garage menuiserie alu, avec inserts vitrés, poignées et serrure, le tout en bon état général.



**EXPÉDITION**



# EXPÉDITION

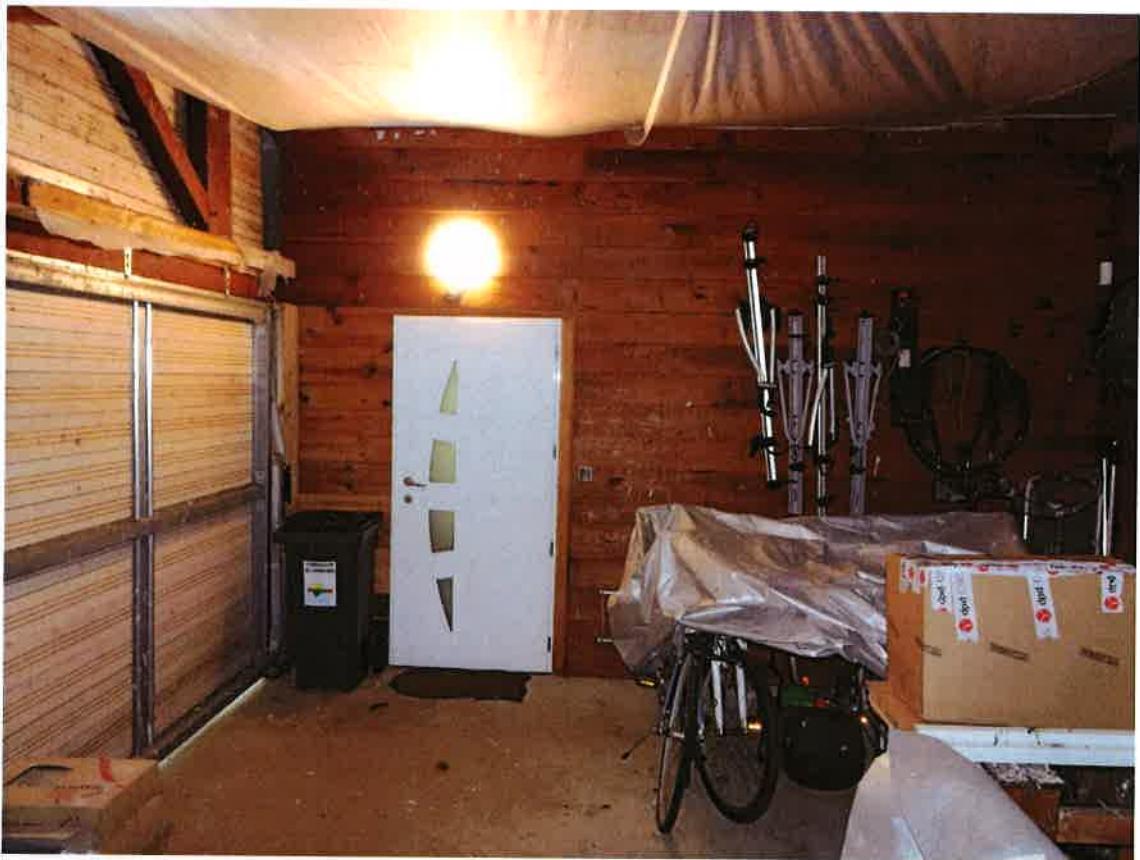


**Garage**

Aménagé sous un auvent en charpente bois adossé à la façade Ouest.  
Non clos (zone située au-dessus de la ferme du pignon laissée ouverte).  
Un portail basculant, cadre alu, remplissage lames de bois.  
Une porte d'accès au jardin, menuiserie bois, en état de fonctionnement.



# EXPÉDITION



Terrasse côté Est

Carrelage en bon état général.

Éclairée par un spot.

Accès direct depuis la salle à manger par la porte battante (une marche).



**Toilettes sur terrasse**

Sol :

Carrelage à petits carreaux de couleur beige, en bon état général.

Murs :

Peinture blanche en bon état général.

Plafond :

Peinture blanche en bon état général.

Équipements :

- Une cuvette WC avec mécanisme de chasse d'eau en état de fonctionnement.
- Eclairage sur douille en applique.
- Porte d'accès menuiserie bois, avec poignées en état de fonctionnement, revêtue de peinture blanche en bon état général.

**Local piscine**

Sol :

Carrelage en bon état général.

Murs :

Parpaings à l'état brut, en bon état général.

Plafond :

Panneaux de doublage placo+polystyrène en bon état général.

Équipements :

- Porte d'accès menuiserie bois avec poignées, serrure et deux verrous, en état de fonctionnement, revêtue de peinture en bon état général.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un ballon de production d'eau chaude (cuisine).
- Installation de filtration de la piscine, avec pompe, surpresseur, horloge de programmation, électrolyseur au sel. Fuite sur la vanne 6 voies et l'alimentation eau froide.
- Puisage avec filtre, réservoir, pompe.
- Pompe à chaleur (piscine uniquement) PSA-Zodiac (année 2008 – 12 KW).





**Piscine**

Plages bois en périphérie immédiate ; quelques lames tuilées.  
Bassin rectangulaire de 5,5 m X 11 m - Profondeur maxi : 1,45 m.  
Liner de couleur gris foncé en bon état général.  
Deux buses de refoulement et deux skimmers sur les petits côtés.  
Couverture bâche à bulles solaire, sur enrouleur manuel.  
Pas de sécurisation du bassin.



**Jardin**

Voie d'accès : enrobé en bon état général dans la première section. Endommagé par des poussées de racines en se rapprochant de la maison.

Portail sur voie publique motorisé, deux battants, en état de fonctionnement ; un portillon piétons.



# EXPÉDITION



**EXPÉDITION**



Auvent extérieur.



Dalles de gravillons lavés cassées devant le portail du garage.



# EXPÉDITION

Jardin en bon état d'entretien.



**EXPÉDITION**



**EXPÉDITION**



**Description détaillée des façades & couvertures****Façades extérieures**

Sud : peinture de ravalement en bon état général ; gouttière et descente d'EP en zinc.  
Est (côté nuit) : enduit en état d'usage normal ; gouttière et descente d'EP en zinc.



# EXPÉDITION



Pignon Sud (Nuit) : enduit usagé.



Façade Ouest (nuit) : peinture de ravalement en bon état ; gouttière PVC en bas de pente ; peinture sous-face lambris du auvent usagée ; éléments de charpente bois du auvent en bon état général.





Façade garage : dissimulée derrière de la végétation.

Façade porche entrée maison : dissimulée en partie basse par végétation ; en partie haute, ravalement en bon état général ; gouttière et descente d'EP (locaux de service) en zinc.



**EXPÉDITION**



**EXPÉDITION**





Façade Nord cuisine : peinture de ravalement en bon état général.



**EXPÉDITION**



**Couverture**

Les différents pans de toiture sont couverts à l'aide de tuiles béton (développement de mousse).

Les faîtages sont scellés.

Une tuile de rive cassée.

Traces de réparation du faîte sur la partie nuit.

L'entrée est couverte par un toit plat.

L'abri voiture est couvert de bacs acier sur charpente bois partiellement atteinte de pourriture blanche :



**Surfaces**  
*(en m<sup>2</sup>)*

Entrée : 9,8  
Salon : 30,7  
Salle à manger : 38,5  
Cuisine : 9  
Arrière-cuisine : 8,6  
Dégagement vers nuit : 10,5  
Couloir vers nuit : 9,4  
Toilettes : 1,6  
Bureau / bibliothèque : 17,6  
Chambre parentale : 23,4  
Salle de jeux : 23,3  
Chambre au fond du couloir à droite : 14,3  
Salle d'eau au fond du couloir : 4,9  
Chambre au fond du couloir à gauche : 12,3  
Chambre principale dans le couloir à gauche : 18,2  
Locaux de service : 24,6  
Garage : 22,2  
WC sur terrasse extérieure : 2  
Local technique piscine : 3

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



