



SARL HERBETTE BOUQUET

Huissiers de justice associés

3 rue Georges Legagneux – 85500 LES HERBIERS

Tel : 02.51.91.01.66 Mail : contact@hb-huissiers85.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Constat du : 1^{er} Octobre 2024

Demandeur : BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST

Procès-verbal de constat descriptif

66, Rue de la Morinière 85220 COMMEQUIERS

Réf. Etude : 21764

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION IMMOBILIERE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
ET LE PREMIER OCTOBRE, de 15h00 à 17h20 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, 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 SAINT GREGOIRE CEDEX (35768), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Je, Maître Julien BOUQUET, Huissier de Justice Associé au sein de la SARL HERBETTE-BOUQUET, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de la Roche sur Yon (85), 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 24 février 2021 passé par devant Maître Patrice FREIZEFFOND, Notaire à SAINT-GILLES CROIX DE VIE, et contenant prêts par la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST à savoir :

- Un prêt équipement n°09119144 d'un montant de 260.000,00 euros pour une durée de 17 ans aux taux de 1,450 % l'an (TEG annuel au taux de 1,569 %), remboursable en 6 échéances mensuelles de 314,17 € puis 198 échéances mensuelles de 1.477,26 euros, la première échéance au plus tard le 22 mars 2021 et la dernière au plus tard le 22 février 2038

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 29 août 2024,



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 66, rue de la Morinière à COMMEQUIERS (85220), où j'ai dressé le présent procès-verbal de description.

Identification des biens

Il s'agit d'un bâtiment en R+2 construit avant 2008. Elle comprend, au RDC : Une grande salle de restauration, un espace cuisine et ses annexes, deux appartements indépendants, des toilettes afférents et zones de stockage.

A l'étage, la partie habitation comprend, trois chambres, une salle de bain, un salon ainsi qu'une cuisine ouverte et un espace débarras.

Au dernier étage, le bâtiment comprends deux pièces non aménagés ainsi qu'un espace non isolé directement sous charpente.

L'ensemble comprend également un autre bâtiment auquel est relié un garage type Car Port en dur.

Une piscine creusée ainsi qu'une terrasse en bois sont également présents.

Bâtie sur un terrain plat sans aucun aménagement particulier.

Figurant au cadastre :

LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse :	66 RUE DE LA MORINIÈRE
Cadastre	71 AL 227

Bien situé dans une zone à risque d'exposition au plomb et aux termites.

Droit de préemption existant au profit de la commune.



	Demande en date du 09/02/2024
<i>Situation du terrain</i> <i>Références cadastrales</i>	66 RUE DE LA MORINIÈRE 71 AL 227
La parcelle est située dans le périmètre :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/06/2005, modifié en dernier lieu le 14/12/2023, et mis à jour le 06/07/2023, (zone Up (Zonages PLU)) ✓ d'une zone soumise au Droit de Préemption Urbain (DPU simple) ✓ d'une zone déclarée infestée par les termites (arrêté préfectoral n°04-DDE-273 du 5/10/2004) ✓ d'une zone de sismicité modérée (décret n°2010-1255 du 22/10/2010 – totalité du Département)
La parcelle n'est pas située dans le périmètre :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ d'un secteur sauvegardé ✓ d'une zone de restauration immobilière ✓ d'une zone de résorption de l'habitat insalubre ✓ d'une zone d'aménagement différé ✓ d'une zone d'aménagement concerté ✓ d'une zone de carrière ✓ ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ✓ d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) ✓ d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt) ✓ de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
Autres remarques :	
La parcelle n'est pas frappée d'alignement.	
L'adresse attribuée à ce terrain est le N° 66 rue de la Morinière	

Le 15 mars 2024
Le Maire,
Philippe MOREAU



Renseignements d'urbanisme

Informations reçues de la mairie annexés au présent.

Servitudes

Pas de servitudes connues.

Article 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Périmètre de protection des eaux potables et minérales - Captage de Villeneuve : Communes de Commequiers et Notre Dame de Riez - Périmètre de Protection Rapprochée Complémentaire - PPRC

Réseaux

Inconnus en l'état et absents au niveau des informations communiquées par la Mairie de Commequiers.

Chauffage – Ventilation

Chauffage par chaudière Fioul et radiants électriques.

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

Pas de travaux connus selon les informations communiqués.



Surfaces

La surface habitable totale est inconnue en l'état (attente du diagnostic).

Conditions d'occupation

La maison est occupée par un fond de commerce en rez-de-chaussée et une partie habitation à l'étage.
Dernier étage non occupé.
Deux appartements indépendants.

--oOo--



Description détaillée**Accès aux locaux et conditions de l'intervention**

a été convoquée par LRAR du 29/08/2024.

Les lieux étant occupés par deux locataires,
ces derniers ont été également convoqués par LRAR du 29/08/2024.

Les occupants des lieux, sont présents.

J'accède dans un premier temps à l'appartement annexe occupé par par le biais d'une porte double ouvrant PVC vitrée en état d'usage.

Appartement n°1 :

Chambre :

Sol linoléum vétuste en état d'usage

Murs recouverts de lambris bois en partie basse et de peinture écaillée en partie haute. Traces noires éparses et moisissures.

Plafond peint en blanc, quelques taches noires et écailllements.



Equipements :

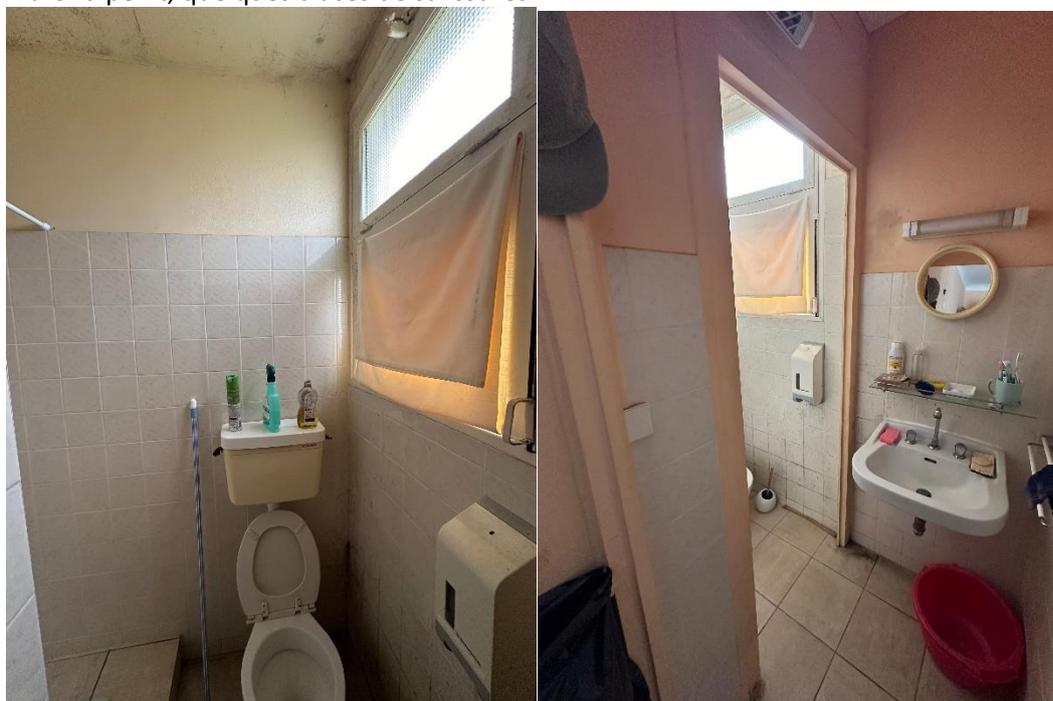


Réseau électrique et appareillage en place.
Interphone
Radiateur électrique en place



Espace salle d'eau :

Sol carrelage vétuste
Mur faïencé vétuste et peinture vétuste. Le tout présente des traces de moisissures.
Plafond peint, quelques traces de salissures.



Equipements :

Evier et robinetterie en place

Miroir en place

Néon en place

Cuvette de toilettes et abatant vétustes. Système fonctionnel.

Fenêtre ouvrant PVC en état d'usage.

Point lumineux en place

Bac a douche céramique et robinetterie en place. Le tout est vétuste.

Distributeur de savon.

Local Commercial :

J'accède au local par le biais d'une porte en bois peinte vétuste. La façade extérieure est en bois vétuste. Les murs sont peints. Peinture vétuste. Existence de moulures, lesquelles présentent des traces de vétusté et salissures. Enduit en état correct sur le reste du bâtiment. Bâtiment majoritairement équipé de simple vitrage. Certains équipements PVC sont en double vitrage.

Présence d'une terrasse extérieure en bois et garde-corps en bois. En bon état général.





Grande Salle :

Sol carrelage en état d'usage.

Murs recouverts de papier peint en état d'usage ainsi que de lambris bois peint.

Plafond béton recouvert de lambris, de papier peint ainsi que de plâtre mouluré. Ecaillage de peinture et craquèlements. Traces d'humidité et de dégâts des eaux dans un angle de la pièce au plafond.

Equipements :

Fenêtres Bois simple vitrage vétuste.

Portes d'accès bois vitrées vétustes.

Radiateurs fonte en place

Points lumineux en place.

Comptoir bois au niveau de l'espace bar

Portes d'accès cuisines et autres en bois en état d'usage.

VMC en place

Système de ventilation en place.

Réseau électrique et appareillage en place.





Cuisine :

Sol carrelage en état d'usage
Murs faïencés en état d'usage. Peinture vétuste
Plafond en lambris PVC vétuste.





Equipements :

Fenêtre bois deux ouvrants vétustes. Volet extérieurs bois vétuste.

Plan de travail et équipements cuisine en INOX

Réseau électrique et appareillage en place.

Points lumineux en place.



Accès dans un espace toilettes par la cuisine

Sol carrelage vétuste en état d'usage
Murs faïencés en état d'usage. Peinture vétuste
Plafond en lambris PVC vétuste.



Equipements :

Fenêtre bois un ouvrant vétuste.
Evier et robinetterie en place. Miroir et néon en place
Réseau électrique et appareillage en place.
Points lumineux en place.
Cuvette de toilettes et abattants en place
Distributeur de savon en place.

Couloir de distribution de pièces en RDC donnant accès aux appartements.

Sol carrelage vétuste, Murs peints dégradés. Plafond peint. Réseau électrique et appareillage en place.
Porte d'accès bois vitrée vétuste. Portes de distribution en bois peinte en état d'usage.



Accès à l'espace toilettes :

Sol carrelage en état d'usage et plinthes assorties.

Murs peints. Quelques traces noires éparses. Plafond lambris PVC en état d'usage.

Equipement :

Porte d'accès doubles ouvrants extérieur vitrée en bois. Vétuste.

Point lumineux en place. Porte d'accès en bois, état d'usage.

Réseau électrique et appareillage en place.



Toilettes Femmes :

Sol carrelage en état d'usage et plinthes assorties.

Murs faïencés et peints en état d'usage. Quelques traces noires éparses. Plafond lambris bois et PVC en état d'usage.





Porte d'accès doubles ouvrants extérieure vitrée en bois. Vétuste.
Point lumineux en place.
Réseau électrique et appareillage en place.
Un évier céramique et robinetterie en place.
Miroir en place
Portes d'accès toilettes individuels bois en place et en état d'usage.
Cuvettes et abatants en état d'usage. Système d'évacuation en état d'usage.
Fenêtres vitrées dans les toilettes en bois, vétustes.

Toilettes Hommes :

Sol carrelage en état d'usage et plinthes assorties.
Murs faïencés en état d'usage. Quelques traces noires éparses. Plafond lambris PVC en état d'usage.



Porte d'accès doubles ouvrants extérieure vitrée en bois. Vétuste.
Points lumineux en place.
Réseau électrique et appareillage en place.
Un évier céramique et robinetterie en place. Toilettes PMR en place.
Portes d'accès toilettes individuels bois en place et en état d'usage.
Cuvettes et abatants en état d'usage mais vétustes. Système d'évacuation en état d'usage.
Fenêtres PVC vitrées dans les toilettes en bois, vétustes.



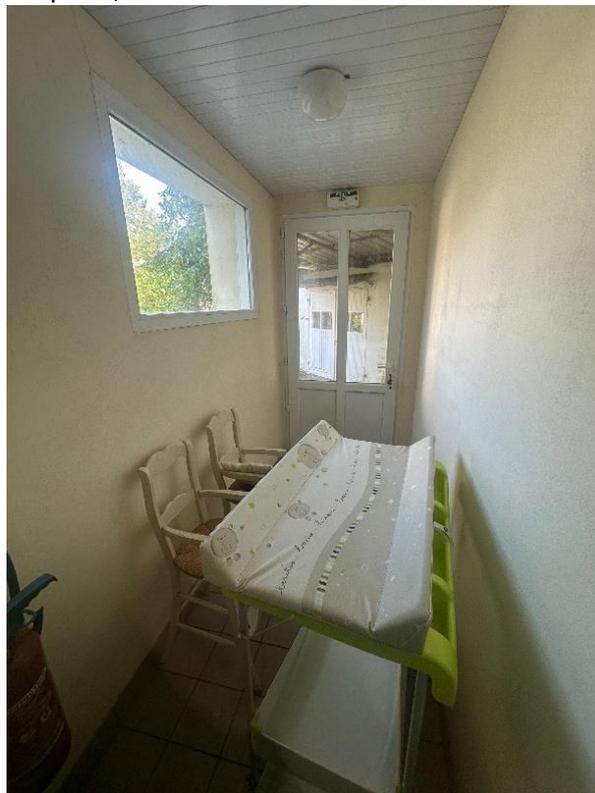
Toilettes debout en place et en état d'usage.
Evier, robinetterie et miroir en place.
Distributeur de savon en place.

Porte d'accès extérieur PVC vitrée en état d'usage.

Accès Pièce débarras et pièce débarras :

Accès sol carrelage et faïencerie vétuste. Plafond lambris PVC en état d'usage. Réseau électrique et appareillage en place. Accès par une porte bois en état d'usage.

Dans la pièce débarras, le sol carrelage est vétuste. Murs recouverts de papier peints vétustes. Dalles de plafond apparence béton présentant des auréoles éparses.
Réserve sur le réseau électrique et appareillage en place.
Porte bois peinte en sortie de pièce, vétuste.



Salle de plonge :

Accès sol carrelage et faïencerie vétuste mais en état d'usage. Plafond lambris PVC en état d'usage. Réseau électrique et appareillage en place. Equipements et robinetterie INOX et métal. Néon en place. Accès extérieur par deux portes PVC vitrées en état d'usage. Une fenêtre PVC un ouvrant en état d'usage. Evacuation au sol en état d'usage.



Zone réfrigérateur :

Sol carrelage vétuste. Murs béton brut et peints, écailllements épars. Plafond lambris PVC vétuste. Réseau électrique et appareillage en place.

Zone congélateur :



EXPÉDITION

Sol carrelage et faïencerie vétuste mais en état d'usage. Plafond lambris PVC en état d'usage. Noircissement au plafond. Réseau électrique et appareillage en place. Accès extérieur par deux portes PVC vitrées en état d'usage. Une fenêtre PVC ouvrant en état



Zone stockage de boisson :

Sol béton, mur béton peint et lambris PVC vétuste et sale.
Un ballon d'eau chaude.



Accès étage 1 :

Escalier bois recouvert de linoléum vétuste et nez de marche plastique. Garde-corps bois en état d'usage.
Papier peint vétuste mais en état d'usage.

Réseau électrique et appareillage en place. Fenêtre deux ouvrants bois simple vitrage en état d'usage.



Chambre n°1 :

Sol linoléum en état d'usage.

Murs peints en état d'usage.

Plafond plâtre en bon état.

Equipements :

Fenêtre bois double ouvrant double vitrage défendue par volets extérieurs bois vétustes.

Point lumineux en place et moulure au plafond. Réseau électrique et appareillage en place. Radiateur fonte en place.



Chambre n°2 :

Parquet bois en état d'usage.

Murs peints en état d'usage. Quelques traces éparses.

Plafond Lambris bois peint en état d'usage.

Equipements :

Fenêtre bois double ouvrant double vitrage défendue par volets extérieurs bois vétustes.

Point lumineux en place et moulure au plafond. Réseau électrique et appareillage en place. Radiateur fonte en place. Spots lumineux au plafond. Porte d'accès bois en état d'usage. Point d'eau en place, évier et robinetterie en état d'usage.



Salle de bain :

Parquet bois en état d'usage.

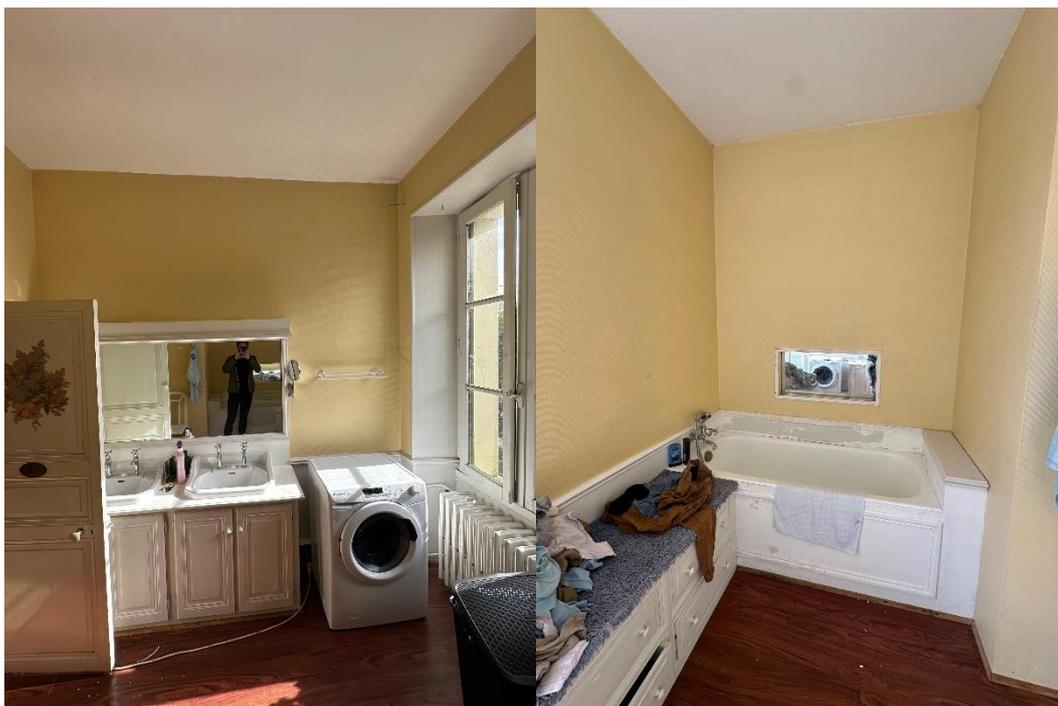
Murs recouverts d'une fibre de verre peinte en état d'usage. Quelques traces éparses.

Plafond peint en état d'usage.

Equipements :

Fenêtre bois double ouvrant défendue par volets extérieurs bois vétustes.

Point lumineux en place. Réseau électrique et appareillage en place. Radiateur fonte en place. Porte d'accès bois en état d'usage. Miroir en place. Meuble de salle de bain laqué, deux éviers et robinetteries en place. Baignoire et robinetterie en place. Vétusté générale de l'installation.



Pièce de stockage :

Linoléum vétuste au sol et plaques d'isolant au mur. Plafond peint. Le tout est très sale. Traces de moisissures.

Equipements :

Point lumineux en place. Réseau électrique et appareillage en place. Porte d'accès bois excessivement sale.



Toilette :

Parquet vétuste au sol, lambris et papier peint vétuste au mur. Plafond peint.

Equipements :

Point lumineux en place. Réseau électrique et appareillage en place. Porte d'accès bois en état d'usage. Fenêtre bois simple vitrage. Cuvette, abatant et système d'évacuation en place.



Cuisine ouverte :

Parquet bois en état d'usage.

Murs enduits dans un état bruts. Quelques traces éparses. Espace faïencé au niveau de la cuisine.

Plafond Lambris bois peint en état d'usage. Nombreuses auréoles.

Equipements :

Fenêtres bois double ouvrant simple vitrage défendues par volets extérieurs bois vétustes.

Point lumineux en place et moulure au plafond. Réseau électrique et appareillage en place. Radiateurs fontes en place. Porte d'accès bois, vitrée en état d'usage. Meuble de cuisine bas bois comportant un lavabo INOX et robinetterie métallique. Le tout est fonctionnel.



**Salon :**

Parquet bois en état d'usage.

Murs de pierre enduits et plaques BA13, le tout en bon état général. Quelques traces éparses et trous dans le mur. Plinthes bois.

Plafond peint BA13 en état d'usage.

Equipements :

Fenêtres PVC double vitrage.

Spots encastrés place. Réseau électrique et appareillage en place. Radiateurs métalliques en place.

Cheminée pierre en place.



EXPÉDITION



Chambre n°3 :

Parquet bois en état d'usage.

Cloisons plaques BA13, le tout en bon état général. Quelques traces éparses. Plinthes bois.

Plafond peint BA13 en état d'usage. Auréoles au plafond.

Equipements :

Ouvrant oscillo-battant bois double vitrage vétuste.

Spots encastrés place. Réseau électrique et appareillage en place. Radiateurs métalliques en place.

**Salle d'eau attenante :**

Parquet bois en état d'usage.

Murs faïencés, le tout en bon état général. Quelques traces éparses. Plinthes carrelage.

Plafond peint BA13 en état d'usage.

Equipements :

Deux fenêtres PVC un ouvrant en place.

Spots encastrés place. Réseau électrique et appareillage en place. Sèche serviette en place. Un miroir et un meuble de salle de bain. Et robinetterie en place. Une cuvette de toilette en place ainsi qu'abatant et système d'évacuation fonctionnel.

Cabine de douche faïencée en place, vétuste mais fonctionnelle.

De la salle d'eau, visibilité sur un pan de toiture fibrociment vétuste et potentiellement amianté sous réserve du diagnostic.



Accès étage n°2 :

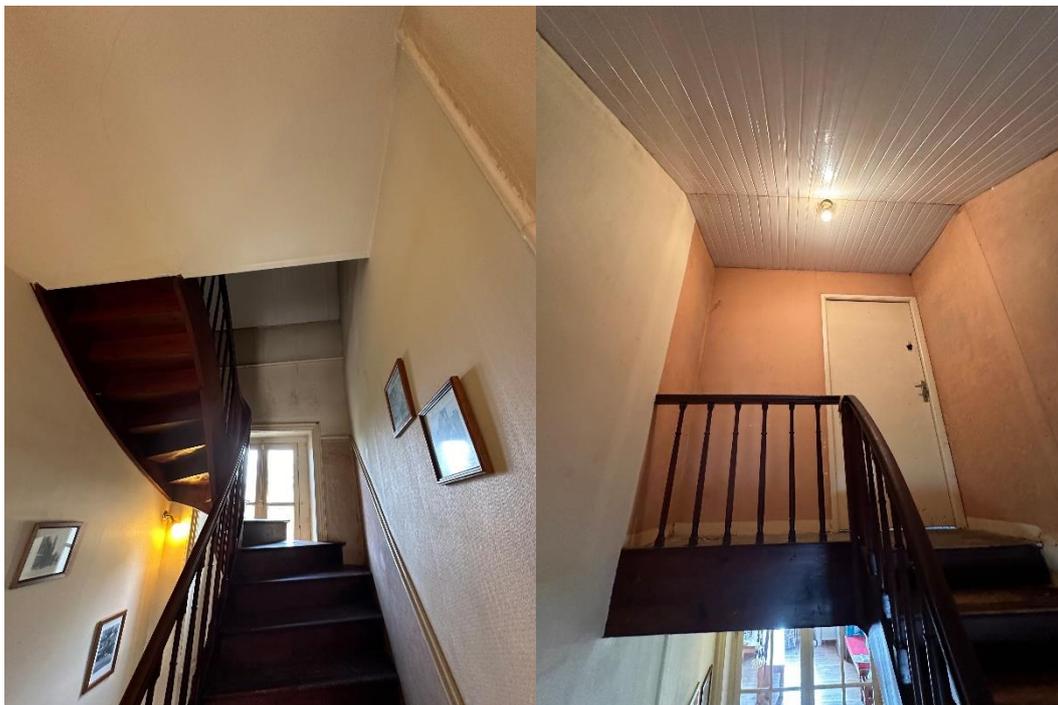
Accès à l'étage par le même escalier bois. Escalier vétuste. Accès par une porte en bois dégradé.

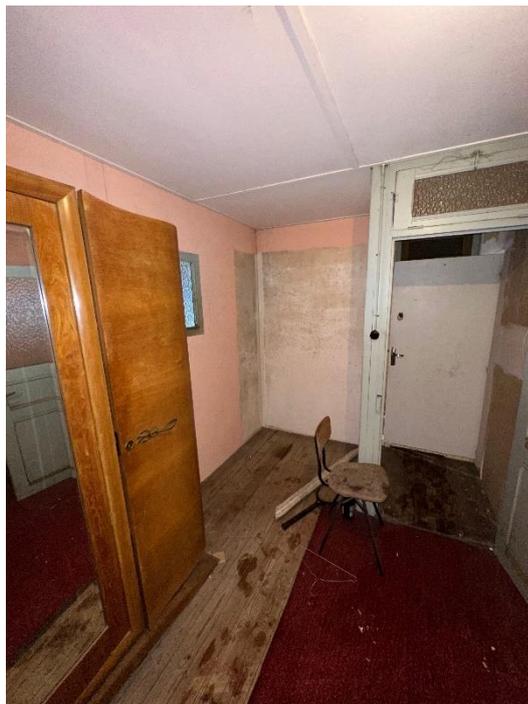
Succession de deux pièces comportant les mêmes caractéristiques techniques.

Sol parquet bois vétuste. Murs peints présentant des traces de salissures et de moisissures importantes. Faux plafond PVC/bois en état d'usage mais sale.

Point lumineux en place mais réserve sur l'appareillage et le réseau électrique.

Accès ensuite à l'espace sous charpente où le sol est un parquet bois vétuste. La charpente bois est en état d'usage. Un noircissement est cependant présent à différents endroits au niveau de plusieurs éléments en bois. Pas d'isolation à ce niveau, toiture ardoisée. Présence d'un ballon d'eau chaude.





Appartement n°2 :

J'accède ensuite à un second appartement non habité et fermé à clé. Je sollicite Monsieur BINDEL Fabrice serrurier, afin de procéder à l'ouverture forcée du logement en présence des témoins Monsieur



Chambre :

Parquet flottant en état d'usage
Murs recouverts de papier peint en état d'usage. Plinthes PVC.
Plafond peint en blanc, en état d'usage.

Equipements :

Réseau électrique et appareillage en place.
Interphone
Radiant électrique en place.
Porte d'accès PVC vitrée.
Point lumineux en place.

Espace salle d'eau :

Sol carrelage vétuste
Mur faïencé en état d'usage.
Plafond peint. Moisissures au plafond.

Equipements :

Evier et robinetterie en place
Miroir en place
Point lumineux en place
Cuvette de toilettes et abatant en place. Système fonctionnel.
Fenêtre ouvrant PVC en état d'usage.
Point lumineux en place
Cabine de douche faïencée et robinetterie en place. Le tout en état d'usage.
Distributeur de papier.

Espace technique Piscine :

Equipement en place et couvert dans un abri en dur parpaing et porte d'accès bois. Fibrociment en toiture.

Un espace Laverie/ Chaufferie similaire est situé à proximité. Ce dernier est recouvert de tuiles. Présence d'une chaudière Fioul Chauffage Français en place ainsi qu'un ballon d'eau chaude. Salissures importantes dans cet espace.

Piscine :

Piscine et liner non entretenus. Eau vaseuse. Dalles extérieurs sales. Portique d'accès métallique vétuste.



EXPÉDITION



Car port (garage) et bâtiment extérieur :

Toiture du Car port fibrociment et murs parpaings. Sol béton brut vétuste. Portes de garage coulissantes partiellement corrodées.



Bâtiment annexe n°1 :

Accès par une porte métallique brute.

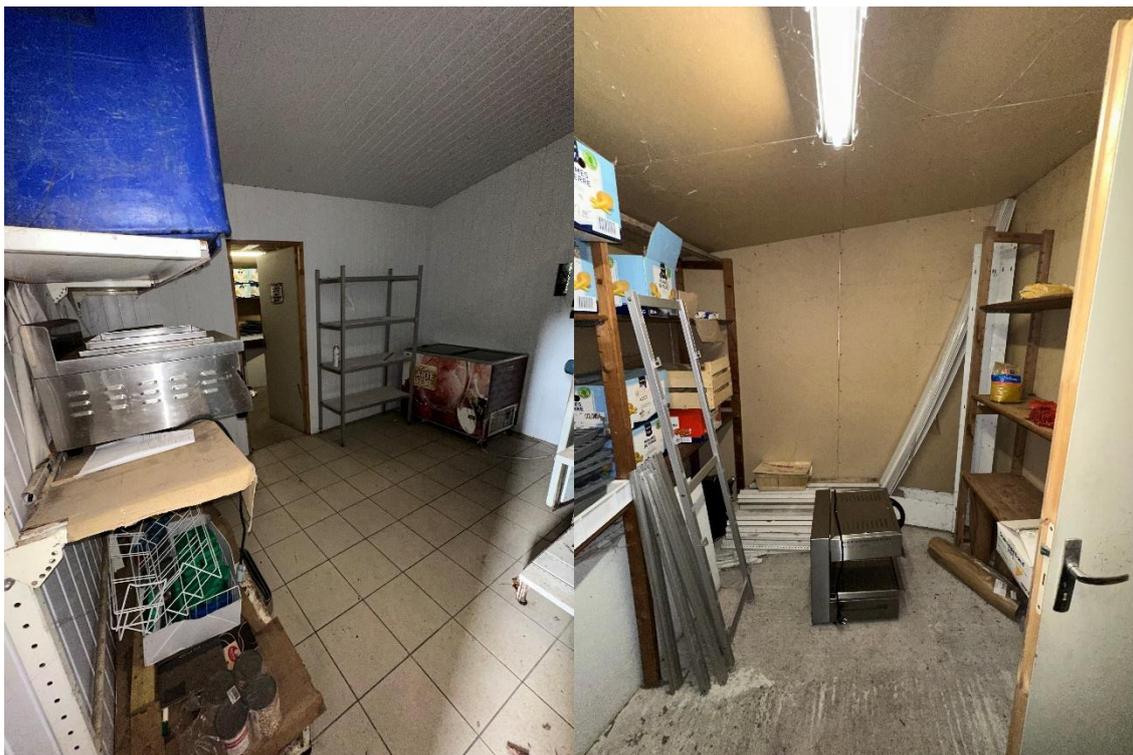
Sol carrelé vétuste. Murs et plafond en lambris bois peint en blanc.

Réseau électrique et appareillage en place.
Néon en place.

Pièce de stockage attenante :
Sol béton brut, cloisons et plafonds OSB.

Néon en place
Réseau électrique et appareillage en place.





Zone ballon d'eau chaude et laverie :

Sol terre battue, murs parpaings et charpente toit en bois. Le tout est vétuste



Bâtiment annexe n°2 (Grande salle et garage) :

Bâtiment extérieur peint en blanc. Vétusté importante. Porte de garage en bois vétuste. Multiples fenêtres bois peintes vétustes, le tout en simple vitrage.

Accès à la grande salle par une porte en bois vétuste.

Sol parquet bois comportant quelques traces de vétusté et salissures.

Murs peints comportant quelques traces éparées. Espace carrelé à proximité du garage.

Plafond peint en blanc. Quelques traces et auréoles au plafond. Dégradations plus importantes à plusieurs endroits.

Equipements :

Radiateurs en place.

Réseau électrique et appareillage en place.

Points lumineux et néons en place.





Les diagnostics d'usage ont été dressés ce jour par M. Hervé FRAVALO, société ADEPT DIAG 44 (réseau Agenda).

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

Maître Julien BOUQUET
Huissier de Justice associé

