

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION IMMOBILIÈRE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN,
ET LE HUIT SEPTEMBRE, de 14h00 à 15h30 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 **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE SAINT-FULGENT**, société coopérative de crédit à capital variable et responsabilité limitée, immatriculée au RCS de la Roche sur Yon n°786458422, dont le siège est à Saint-Fulgent (85250), 1 rue des Glaïeuls, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice y domiciliés en cette qualité.

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 authentique reçu le 24 février 2005 par Me Michel CAILLEAUD, notaire associé à Pouzauges, et contenant prêt par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE SAINT FULGENT à
: PRET MODULIMMO N° 0174.7682336.04 d'un montant de 103.000 € pour une
durée de 15 années au taux de 3.15% l'an (TEG annuel au taux de 3.17%), remboursable en 180
échéances mensuelles de 1806.82 €, la première échéance au plus tard le 5 mars 2005 et la dernière au
plus tard le 5 mars 2020.

Et d'une ordonnance rendue le 9 août 2021 par Mme la Juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de
La Roche sur Yon (85) au pied d'une requête à elle présentée le 5 août 2021,

Et enfin au visa 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 27 juillet 2021,

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

**Je me suis déplacé ce jour à 14h00 au 11, Grande Rue à MENOMBLET (85), où j'ai dressé le présent
procès-verbal de description.**

--oOo--



Accès aux locaux et conditions de l'intervention

ont été convoqués par LRAR du 1^{er} septembre 2021.

N'ayant pas eu de confirmation de leur présence et de l'absence d'obstruction à l'exécution de la mission, je me suis déplacé assisté de MM. Thierry NEVEU et Alain CHEVALIER, témoins, et de Monsieur Marc ABINAL, serrurier.

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.

Sur place, il est répondu à mes appels par Mme _____ ainsi déclarée, à qui j'ai signifié, par acte séparé, l'ordonnance autorisant l'exécution de la mission au domicile d'un tiers.

--oOo--



Identification des biens



Il s'agit d'une maison en R+1.

Elle comprend, au RDC : un séjour, un dégagement avec des toilettes, une cuisine et accès à un garage ; à l'étage, un couloir desservant une salle de bains et quatre chambres.

Une petit terrain occupe la portion comprise entre la rue et la façade de la maison.



Le tout figurant au cadastre sous le n° A 1846 pour une contenance de 404 m² :



Renseignements d'urbanisme

Le 3 août 2021, la commune m'a fait savoir :

Maître,

Suite à votre mail du 28 juillet dernier concernant le dossier cité en objet, nous vous communiquons les informations suivantes :

- 1) notre commune figure dans le DDRM accessible sur le site <http://www.vendee.gouv.fr/dossier-departemental-sur-les-risques-majeurs-ddrm-r920.html>
- 2) pas de document urbanisme sur notre commune (application des règles du RNU)
- 3) bien situé hors lotissement
- 4) construction raccordée au réseau d'assainissement collectif
- 5) construction non raccordée au réseau distribution gaz (absence de réseau gaz)
- 6) parcelle non grevée de servitudes d'utilité publique
- 7) pas de DPU applicable sur notre commune

Vous souhaitant bonne réception de ces informations, Cordialement Le Maire,
MARQUIS Jean-Pierre

MAIRIE

9 Rue de l'Eglise

85700 MENOMBLET

Tél : 02 51 51 76 03

Mail : mairie-menomblet@orange.fr

Servitudes

- D'utilité publique : aucune (cf. indications mairie).
- De droit privé : aucune mention au titre exécutoire. Néanmoins, compte tenu de la configuration des lieux, la parcelle 1846 supporte vraisemblablement une servitude au profit, à tout le moins, de la parcelle 1847. À l'inverse, cette parcelle 1846 bénéficie sans doute d'une servitude sur la parcelle 1822.



Réseaux

La construction est raccordée au réseau électrique.

Pas de production autonome.

Aucune information disponible quant à la conformité du raccordement au réseau d'eaux usées collectif.

La maison est raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Présence d'un puits (non-raccordé, selon _____).

Chauffage – Ventilation – Eau chaude

Chaudière (fuel) vétuste, hors-service, inutilisable.

Poêle à bois non-conforme.

Convecteurs électriques : branchements non-conformes.

VMC : fonctionnement incertain.

Eau chaude : ballon à accumulation implanté dans le garage (local non-isolé, partiellement à ciel ouvert).

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

Aucune information disponible.

Conditions d'occupation

Le bien est occupé « depuis novembre 2016 par Mme _____, son mari et leur fille, moyennant le paiement d'un loyer mensuel d'environ 300 € », selon déclarations de _____ qui me présente le document suivant :



ATTESTATION D'HÉBERGEMENT À TITRE GRATUIT

Je soussigné(e) _____
né(e) le _____ à _____
de nationalité FRANÇAISE
profession : _____
domicilié(e) à _____

Déclare sur l'honneur héberger :
(nom et prénom) _____
né(e) le _____ à _____
depuis le 1^{er} novembre 2017

1) à mon domicile.
2) à l'adresse suivante : 4 grande rue 85700 Ménilamblet
(les meubles et électroménager appartiennent à M. _____)

(1) Barrer la mention inutile

Fait à Ménilamblet, le 10 janvier 2021

Signature de l'hébergeant _____
Signature de l'hébergé _____

ajoute : « On a demandé à M. _____ de réparer le toit mais il ne vient jamais. Je suis
malade des poumons à cause de la maison. Il pleut dans les chambres ».



Description détaillée**✚ Séjour (27,76 m²)**

Carrelage de sol en état d'usage normal.

Enduit mural usagé.

Lambris bois du plafond en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte d'entrée menuiserie PVC, un ouvrant, double vitrage, avec serrure et poignées en état de fonctionnement.
- Une fenêtre menuiserie PVC, deux ouvrants à la française, double vitrage, en état de fonctionnement.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un plafonnier.
- Un radiateur de chauffage central.
- Un poêle à bois.





✦ **Dégagement vers la cuisine (2,21 m²)**

Carrelage de sol en état d'usage normal.

Enduit mural usagé.

Lambris bois du plafond en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte d'accès extérieur (inutilisée) menuiserie PVC, menuiserie PVC, un ouvrant, double vitrage, avec serrure et poignées.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un plafonnier.



↳ Toilette (1,7 m²)

Carrelage de sol en état d'usage normal.

Enduit mural usagé.

Lambris bois du plafond en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte de communication avec poignées et verrou en état de fonctionnement, revêtue de peinture usagée.
- Une bouche de ventilation.
- Un plafonnier.
- Une cuvette WC avec mécanisme de chasse d'eau fuyard.



↓ Cuisine (24,82 m²)

Carrelage de sol en état d'usage normal.

Enduit mural usagé.

Lambris bois du plafond en état d'usage normal.

Équipements :

- Porte de communication sur le dégagement avec poignées en état de fonctionnement, revêtue de peinture sale.
- Une fenêtre sur rue menuiserie PVC, deux ouvrants à la française, double vitrage, en état de fonctionnement, défendue par une paire de persiennes PVC extérieures.
- Une fenêtre (Est) menuiserie bois, deux ouvrants à la française, double vitrage, en état de fonctionnement.
- Un évier inox un bac, un égouttoir, sur meuble bas mélaminé blanc deux portes.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Deux plafonniers.
- Une bouche de ventilation haute.
- Deux radiateurs de chauffage central.
- Porte d'accès à un garage (à ciel ouvert = cf. ci-après) : porte de type intérieur (= non isolante ; aucune résistance à l'effraction), en mauvais état.





✚ **Cage d'escalier et palier haut (8,86 m²)**

Escalier droit avec garde-corps, en bon état.

Parquet stratifié en pose flottante (défauts de pose), en état d'usage normal.

Enduit mural usagé.

Sous-face du rampant revêtue de peinture en mauvais état, notamment à la liaison avec chacune des fermes de la charpente : importantes traces d'infiltrations en bas de rampants.

Équipements :

- Deux plafonniers.
- Un radiateur de chauffage central.
- Un placard (1,5 m²) à l'extrémité du palier (pas de porte, un globe d'éclairage, une bouche de ventilation).







📍 Salle de bains (4,46 m²)

Parquet stratifié usagé.

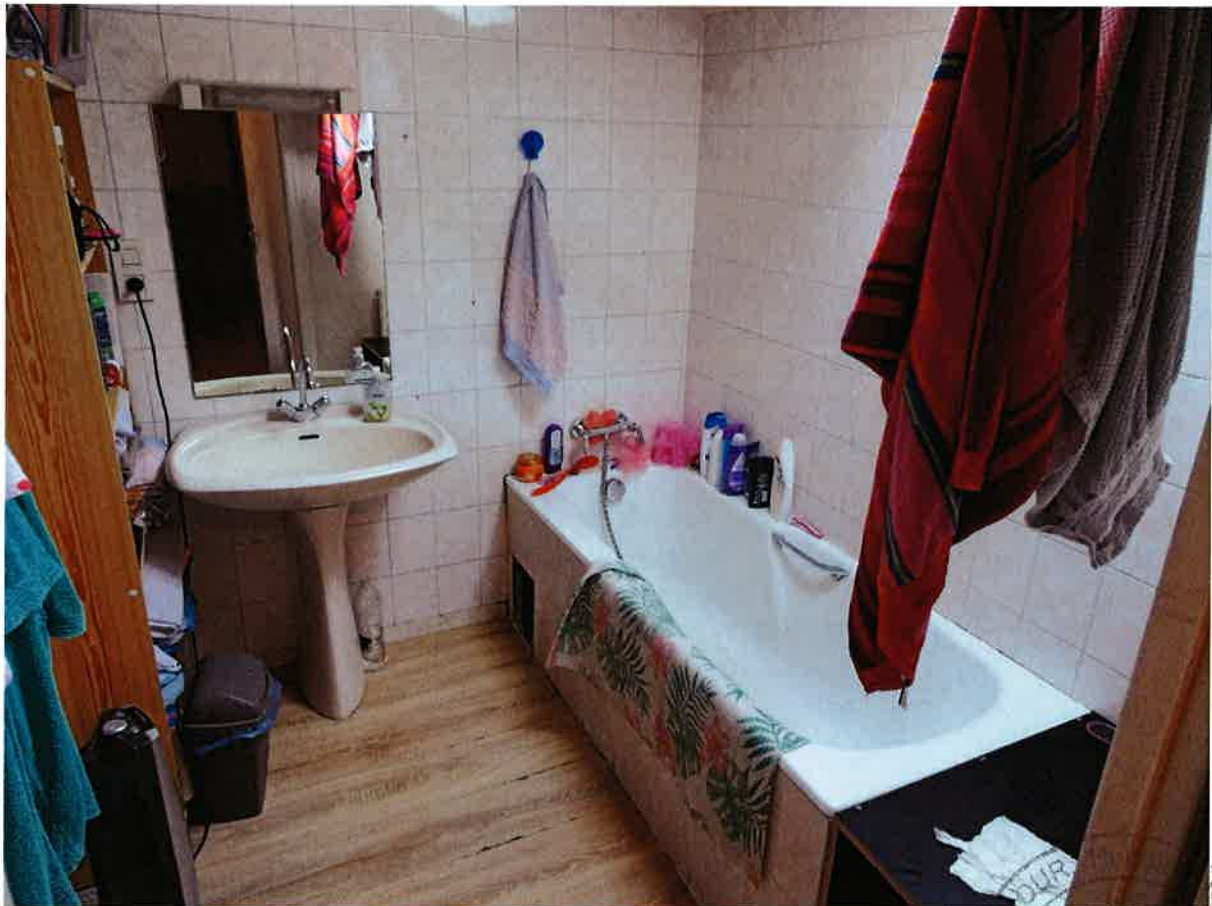
Enduit mural usagé.

Faïence autour des éléments de sanitaire en état d'usage normal.

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

Équipements :

- Porte de communication avec poignées et verrou en état de fonctionnement.
- Une fenêtre de toit de type Vélux, en mauvais état général.
- Une baignoire avec tablier carrelé (manque la trappe de visite), avec robinetterie en état de fonctionnement.
- Un lavabo sur colonne avec robinetterie en état de fonctionnement
- Un radiateur de chauffage central.
- Une réglette d'éclairage néon en applique.
- Un plafonnier sur douille avec ampoule.



EXPÉDITION



Chambre 1 (9,86 m²)

Parquet stratifié en pose flottante (défauts de pose) en état d'usage normal.

Peinture des parois usagée.

Rampants revêtus de peinture usagée et marquée par d'importantes traces d'infiltrations.

Équipements :

- Porte de communication avec poignées, en état de fonctionnement, revêtue de peinture usagée.
- Un plafonnier.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Une fenêtre un ouvrant menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement, défendue par une parie de persiennes PVC extérieures en état de fonctionnement. Allège basse dangereuse : 2 minces lisses bois vétustes, sans remplissage, à une hauteur nettement inférieure à 1,00 m.
- Convecteur électrique déposé (glissé à plat sous une armoire).



EXPÉDITION



↳ Chambre 2 (10,27 m²)

Parquet stratifié en pose flottante (défauts de pose) en état d'usage normal.

Peinture des parois usagée et dégradée par des boursouflures d'humidité en allège.

Rampants revêtus de peinture usagée et marquée par d'importantes traces d'infiltrations

Équipements :

- Porte de communication avec poignées, en état de fonctionnement, revêtue de peinture usagée.
- Un plafonnier.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un radiateur de chauffage central.
- Un convecteur électrique posé au sol et raccordé sur une rallonge électrique.
- Une fenêtre un ouvrant menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement, défendue par une parie de persiennes PVC extérieures en état de fonctionnement. Allège basse dangereuse : 2 minces lisses bois vétustes, sans remplissage, à une hauteur nettement inférieure à 1,00 m.



EXPÉDITION



📍 Chambre 3 (10,25 m²)

Parquet stratifié en pose flottante (défauts de pose) en état d'usage normal.

Peinture des parois usagée.

Rampants revêtus de peinture usagée.

Équipements :

- Porte de communication avec poignées, en état de fonctionnement, revêtue de peinture usagée.
- Un plafonnier.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un radiateur de chauffage central.
- Une porte-fenêtre un ouvrant menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement, défendue par une parie de persiennes PVC extérieures. Allège nulle : ouverture dangereuse = 3 minces lisses bois vétustes, sans remplissage, à une hauteur nettement inférieure à 1,00 m.



📍 Chambre 4 (13 m²)

Parquet stratifié en pose flottante (défauts de pose) en état d'usage normal.

Peinture des parois usagée.

Rampants revêtus de peinture usagée.

Équipements :

- Porte de communication avec poignées, en état de fonctionnement, revêtue de peinture usagée.
- Un plafonnier.
- Réseau et appareillages électriques en place.
- Un radiateur de chauffage central.
- Un convecteur électrique posé au sol et raccordé sur une rallonge électrique.
- Une fenêtre un ouvrant menuiserie PVC, double vitrage, en état de fonctionnement, défendue par une parie de persiennes PVC extérieures en état de fonctionnement. Allège basse dangereuse : 2 minces lisses bois vétustes, sans remplissage, à une hauteur nettement inférieure à 1,00 m.



Garage

Dalle de sol béton.

Élévation en pierres.

Charpente bois traditionnelle avec couverture éventrée, en mauvais état général, voire dangereuse : certaines pièces sont en grande partie rongées par l'humidité et leur section considérablement diminuée. Présence de moisissure et de champignons blancs. Ces infiltrations ont commencé à fragiliser la maçonnerie du mur Nord qui s'érode.

Garage fermé par un portail (Est) PVC 5 panneaux coulissants, en état de fonctionnement.

Ballon de production d'eau chaude ; groupe de sécurité hors-service.

Une chaudière avec cuve (fuel) vétuste, hors d'usage avec conduit d'évacuation repris dans celui d'une cheminée condamnée.



EXPÉDITION







📍 Façades et couvertures

Les enduits de la façade sur rue et du pignon du garage sont en état correct. L'enduit de la façade arrière est grande partie dissimulé par de la végétation.

Les couvertures sont vétustes et seul le versant sur rue est doté d'une gouttière avec descentes d'EP.



Façade sur rue



Pignon garage



Pignon garage



Façade arrière





Cour à l'avant de la maison



Puits à l'avant de la maison

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

