



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



SELARL Jean-Luc SEMAT & Aurélien LAJOIE
Huissiers de Justice associés à Fontenay Le Comte (85)

Compétence Territoriale Nationale pour les Constats

66 bis, avenue François Mitterrand – BP 33
85201 FONTENAY-LE-COMTE Cedex
selarl.semat.lajoie@huissier-justice.fr

GIE Groupe Alexandre



www.huissiers-semat-lajoie.com
tél. 02 51 69 17 70
Fax 02 51 69 99 00

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
et le VINGT-ET-UN NOVEMBRE

À la requête de :

CRÉDIT LOGEMENT, société anonyme dont le siège social est situé 50 Boulevard de Sébastopol à PARIS 3^{ème}, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 302 493 275, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat le cabinet 1927 AVOCATS, en la personne de Maître Mèghane SACHON.

Agissant en vertu d'un jugement rendu le 2 mai 2012 par le Tribunal de grande instance de CHARTRES, et d'une ordonnance sur requête rendue le 11 juillet 2022 par le Tribunal judiciaire de CHARTRES.

Poursuivant l'exécution à l'encontre de Monsieur [REDACTED] Latevi [REDACTED], né le 21 mai 1963 à LOMÉ (TOGO), de nationalité française, domicilié 9 Rue du Pressoir à NOGENT-LE-ROTHOU (28) ; et de Madame [REDACTED] Solange [REDACTED], née le 17 février 1966 à YAOUNDE (CAMEROUN), de nationalité française, demeurant chez Monsieur EMERY, Route de Beauregard n°1 à ROLLE, canton de Vaud en SUISSE.

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 7 octobre 2024 par Maître Yves-Marie CHAUMIER, commissaire de justice à NOGENT-LE-ROTHOU, à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ; et selon acte de Maître Yann BRUNET, commissaire de justice à POITIERS, en date du 27 septembre 2024 à Madame [REDACTED] [REDACTED].

Poursuivant l'exécution :

Au sein d'un immeuble collectif 3 Rue du Dauphin à FONTENAY-LE-COMTE (85), un ensemble comprenant un appartement dit lot n°5, ainsi que lot n°11 une cave, et lot n°17 un emplacement de parking, le tout sur un ensemble cadastré section AS n°419, 420, 434 et 435.

Je suis mandaté en vertu aux fins de dresser l'état descriptif des lieux.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Aurélien LAJOIE, Huissier de Justice associé de la SELARL « Jean-Luc SEMAT & Aurélien LAJOIE » titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de FONTENAY LE COMTE (Vendée), 66bis, avenue François Mitterrand – BP 33, soussigné,

Me suis rendu ce jour 21/11/2024, à 14h00, 3 Rue du Dauphin à FONTENAY-LE-COMTE (85).

Je rencontre :

- Madame PAVIE, locataire des lieux, à qui j'expose les motifs de ma présence, laquelle me laisse instrumenter.
- Je suis accompagné de Monsieur Jean-Baptiste EPIARD, diagnosticien mandaté par moi aux fins d'accomplir les diagnostics immobiliers.

Je procède comme suit :

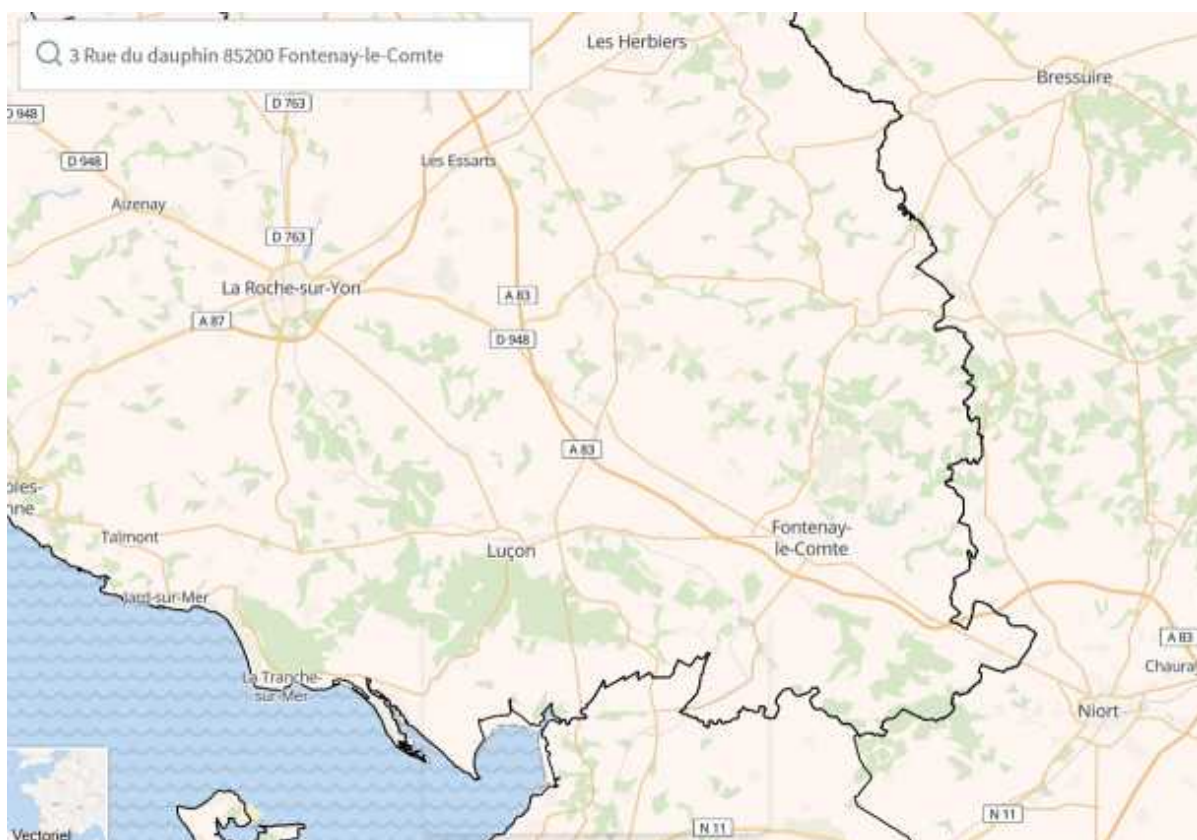
CONSTATATIONS

1 - Localisation et généralités

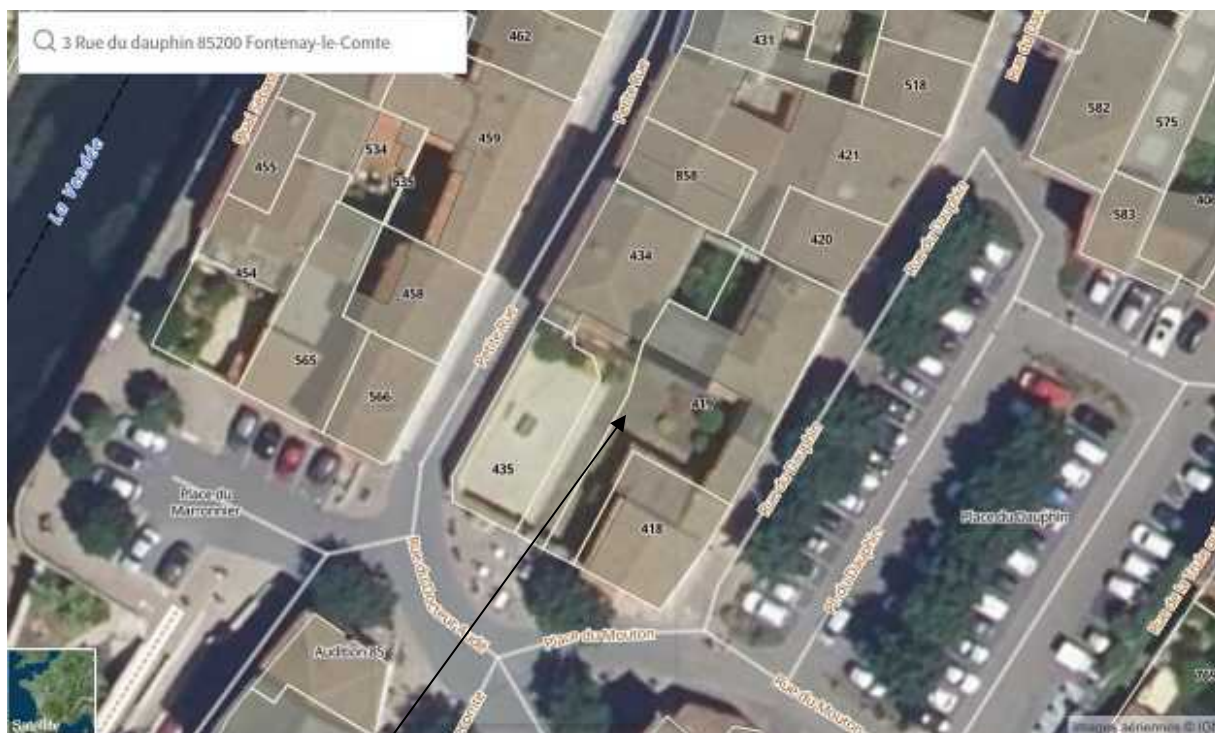
L'ensemble immobilier objet des présentes constatations s'inscrit dans un immeuble du 17^{ème} siècle situé 3 rue du Dauphin, il s'agit du Palais Royal de Fontenay le Comte. L'ensemble est constitué d'un appartement sur étage, d'une cave et d'une place de parking au sein de l'immeuble de nature collectif.

Ce dernier s'inscrit sur les parcelles cadastrées section AS n°419, 420, 434, 435, commune de Fontenay le Comte, en centre-ville.

La ville de Fontenay le Comte est sous-préfecture de Vendée, elle s'inscrit dans une agglomération de 30.000 habitants environ, on y trouve tous les commerces et services. Il s'agit d'une ville bénéficiant d'une architecture renaissance remarquable, dans laquelle s'inscrit l'immeuble considéré. Fontenay le Comte se situe à 60 km de La Roche sur Yon, chef lieu de Vendée et à 35km de Niort chef-lieu des Deux-Sèvres voisines. L'agglomération est desservie par l'autoroute A83, Nantes-Niort. La station balnéaire la plus proche, La Faute sur Mer est située à 50 km environ.



capture 1



capture 2 – Ensemble immobilier objet du descriptif



Photo 1

Le présent descriptif vise les lots 5, 11 et 17 de cette copropriété dont le syndic est l'agence AML, 13 Avenue de la République à Niort. Le lot n°5 est constitué d'un appartement situé au premier étage de la résidence, le lot n°11 est une cave et le 5 un parking selon l'EDD.

Le tout est donné à bail d'habitation, sous l'égide de la loi du 06/07/1989 à Madame Sandrine PAVIE, selon bail sous seing privé (annexé aux présentes) avec prise d'effet le 29/03/2023, pour une durée de trois années renouvelables. Le montant du loyer mensuel est de 480 euros, le dépôt de garantie versé équivalent à un mois de loyer.

2 – Descriptif détaillé

a) Descriptif détaillé de l'appartement

Il s'agit du lot n°5. Le lot n°5 se situe au sein du bâtiment principal, au premier étage, porte palière unique à droite.

L'accès s'effectue via une porte d'entrée moulurée, menuiseries bois, revêtue d'une peinture couleur bordeaux. L'encadrement est également composé de menuiseries bois pareillement peintes. La porte fait son office. Elle est munie d'un cylindre. Barre de seuil aluminium en place.



Photo 2

J'accède aux lieux dans une entrée-couloir :

Avec, au sol, parquet massif présentant un bon aspect. Les plinthes sont des plinthes menuiseries bois peintes d'une peinture couleur blanche. Elles sont présentes et correctement scellées sur l'ensemble de la pièce.

Les murs et cloisons sont habillés, sur une toile de verre, d'une peinture couleur blanche présentant quelques traces d'encrassement. Il existe, sur la cloison d'avec la cuisine, quelques trous non réparés.

Le plafond est peint d'une peinture couleur blanche. Douille et ampoule en place.

À noter, dans l'entrée, sur la droite, une porte métallique accueillant le disjoncteur ainsi que le tableau électrique de l'appartement.

Sur le retour du mur, à l'approche du passage vers la cuisine, un interphone ainsi que le boîtier de commande du système de chauffage. À cet instant, Madame PAVIE m'indique qu'il ne fonctionne pas.

Il existe, côté mur de face avant de l'immeuble, un radiateur métallique muni d'un robinet thermostatique ainsi qu'une sonde d'individualisation des consommations.

Dans cette entrée, présence d'une fenêtre à meneaux, menuiseries bois, simple vitrage. Elle est pourvue d' huisseries métalliques anciennes et de volets intérieurs qui sont fonctionnels, en menuiseries bois. Elle est rehaussée d'une partie vitrée sur châssis fixe, pareillement close. À noter, dans l'encadrement de cette ouverture, partie basse, la présence de cimaises menuiseries bois moulurées, peinture couleur blanche.



Photo 3



Photo 4

Partie jour, il existe un accès à partir du couloir d'entrée, sur la droite vers la cuisine, j'y reviendrai. Porte en face, **salon** :

On y accède via une porte postformée, menuiseries bois, peinte d'une peinture couleur blanche. Barre de seuil en place.

Dans un vaste salon avec, au sol, un parquet massif présentant un bon aspect et un bon état général. Les plinthes sont des plinthes menuiseries bois qui sont peintes d'une peinture couleur blanche. Là encore, rien à signaler.

Le pourtour de la pièce est habillé, en soubassement, d'une cimaise moulurée, menuiseries bois, peinture couleur blanche, avec une moulure bois intermédiaire. Pour la partie supérieure, toile de verre peinte d'une peinture couleur blanche apposée sur un enduit plâtre.

Peinture plafond de couleur blanche. Le plafond est équipé d'un plafonnier douille plus ampoule.

Il existe deux ouvertures qui donnent sur le pignon de l'ensemble immobilier, à savoir la Petite Rue. Il s'agit de deux fenêtres, double battant, simple vitrage, menuiseries bois. Elles sont munies d' huisseries anciennes et de volets extérieurs. En soubassement de chacune de ces ouvertures, présence de radiateurs métalliques avec robinets thermostatiques.

Les prises électriques ainsi que les interrupteurs sont d'aspect récent.

Cette pièce donne, côté face avant de l'ensemble immobilier, sur un petit bureau et, sur l'arrière, un accès à une chambre n°1 ainsi qu'à un couloir desservant la suite du logement.



Photo 5



Photo 6

Bureau :

Par une porte dérobée, menuiseries bois, inscrite dans la cloison avant, on accède à une pièce bureau.

Il s'agit d'une pièce de petit dimensionnement, bénéficiant au sol d'un revêtement parquet massif en assez bon état. Les plinthes sont des plinthes menuiseries bois peintes d'une peinture couleur blanche.

Les murs et cloisons sont habillés d'une toile de verre, elle-même revêtue d'une peinture couleur blanche.

Au plafond, peinture couleur blanche. Plafonnier douille plus ampoule.

Cette pièce bénéficie d'une fenêtre simple battant, simple vitrage, donnant sur la cour intérieure. Elle est munie d'huisseries anciennes. En vis-à-vis, une fenêtre du même type mais de plus grand dimensionnement donne côté Petite Rue.



Photo 7

Je suis de retour au sein du salon. Il existe, sur la droite de l'entrée, une porte postformée en état correct, qui donne dans une **cuisine** :

Revêtement au sol carrelé, en bon état. Les plinthes sont des plinthes menuiseries bois peintes d'une peinture couleur blanche.

Les murs et cloisons sont intégralement revêtus d'une toile de verre, peinture couleur blanche également.

Plafond, peinture couleur blanche.

Dans cette pièce il existe une fenêtre double battant, simple vitrage, menuiseries bois, peinture couleur crème. Elle est munie de volets intérieurs. Cette ouverture principale est surmontée d'une seconde fenêtre double battant, simple vitrage, le tout donnant sur le patio de l'immeuble.

Au sein de cette cuisine, contre la cloison d'avec le couloir d'entrée, plan de travail. La pièce est complètement équipée, notamment avec des rangements et plan de travail, mais Madame PAVIE m'indique que ces installations sont meubles, ce qui m'est confirmé par les observations factuelles.

Demeure immeuble au sein de cette cuisine un évier double bac, revêtement émail, avec robinetterie par mitigeur, inscrit dans un module incluant, partie basse, espace rangement placard deux portes, bois pressé, revêtement pelliculé PVC blanc. L'évier est surmonté d'une crédence carrelée et d'un bloc néon en applique mural.

On trouve également une bouche d'extraction VMC.

La pièce est munie d'un radiateur avec robinet thermostatique. Il est inscrit en fond de pièce, sur la cloison d'avec la salle de bains.



Photo 8

Sur l'arrière, il existe une seconde porte qui dessert le **couloir arrière** :

Il s'agit d'une porte postformée en bon état.

Au sol de ce couloir, parquet massif en bon état. Les plinthes menuiseries bois sont revêtues d'une peinture couleur blanche, tout comme la toile de verre qui habille les murs et cloisons.

Plafond, peinture couleur blanche. En plafonnier, douille plus ampoule en place.

Dans le couloir, un radiateur avec robinet thermostatique.

Il existe, dans ce couloir :

- Une première porte postformée sur la droite, qui donne sur salle de bains.
- Une seconde porte du même type, qui donne sur la chambre n°2.

- Au fond du couloir, une porte du même type dessert les toilettes.
- Et une unique porte à gauche dessert la chambre n°1, sur laquelle je reviendrai.

Ces ouvertures sont des portes postformées, qui présentent un bon aspect.

J'observe, sur l'habillage d'un conduit de cheminée, la présence en partie basse de traces d'humidité.

Première porte sur la droite, au sein de ce couloir, **salle de bains** :

On y accède par une porte postformée qui présente un bon aspect.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Au sol, revêtement carrelé.

Les murs, jusqu'aux deux tiers, sont revêtus intégralement d'un revêtement carrelé qui présente un bon aspect. En partie supérieure, toile de verre peinte d'une peinture couleur blanche.

Plafond, peinture couleur blanche également. Douille plus ampoule en plafonnier en place. Il existe une bouche d'extraction VMC.

La pièce équipée de :

- Un lavabo, bac unique PVC, inscrit au sein d'un module incluant, partie basse, un espace de rangement placard deux portes, le tout en bon état.
- Il est surmonté d'un miroir et d'un éclairage par bloc néon en applique murale.
- Sur l'arrière de la salle de bains, une baignoire bac PVC, présentant un bon aspect également. Robinetterie par mitigeur.

- Un radiateur avec robinet thermostatique.



Photo 9

Au fond du couloir une porte postformée qui présente un bon aspect, tant en intérieur qu'en extérieur, donne sur une seconde pièce aveugle à usage de **toilettes** :

La barre de seuil est en place. Revêtement au sol carrelé présentant un aspect correct. Les plinthes menuiseries bois sont revêtues d'une peinture couleur blanche, tout comme la toile de verre qui habille les murs et cloisons.

Plafond, peinture couleur blanche. À noter une auréole d'humidité au niveau du plafond, au-dessus de la porte d'entrée. Présence d'une trappe dont l'accès est indéterminé. Plafonnier douille plus ampoule. Présence d'une bouche VMC.

Toilettes siège à l'anglaise avec réservoir émail. Équipement en bon état.

Je suis de retour au sein du salon qui dessert la **chambre n°1**, partie nuit :

On y accède via une double porte menuiseries bois, peinture couleur blanche, qui se trouve être en bon état.

Au sol, parquet massif, état correct. Les plinthes menuiseries bois sont peintes d'une peinture couleur blanche.

Les murs et cloisons sont intégralement habillés d'une toile de verre, elle-même revêtue d'une peinture couleur blanche, tout comme le plafond. Le tout présente un état d'ensemble correct. À noter, sur l'arrière de la pièce, des moulures de plâtre peintes d'une peinture couleur blanche.

Une tablette et l'habillage de ce qui était une cheminée qui se trouve être condamnée. Le tout est habillé d'une peinture couleur blanche en état correct. Au seuil de cet équipement, on trouve une plaque de marbre qui se trouve être fissurée.

Il existe deux ouvertures donnant Petite Rue : deux fenêtres menuiseries bois, anciennes, simple vitrage, qui présentent une peinture couleur crème état correct. Il existe un défaut d'étanchéité sur l'une de ces deux fenêtres. L'encadrement de ces deux ouvertures est constitué de menuiseries bois, elles-mêmes peintes d'une peinture couleur blanche. En soubassement de la première de ces ouvertures, un radiateur avec robinet thermostatique. Les deux ouvertures de la chambre n°1 bénéficient de volets extérieurs lames de bois, en bon état.

Je suis de retour au sein du couloir situé sur l'arrière. Une porte, deuxième porte à droite, donne sur la **chambre n°2 :**

Au sol, un parquet présentant un bon aspect. Plinthes bois, peinture couleur blanche, présentant également un bon aspect.

Les murs et cloisons sont habillés d'une toile de verre peinte d'une peinture couleur blanche, en bon état.

Plafond, peinture couleur blanche, bon état également. Douille plus ampoule en plafonnier.

Présence d'une ouverture donnant sur patio. Il s'agit d'une fenêtre principale, double battant, simple vitrage, menuiseries bois, avec des huisseries anciennes. Cette ouverture principale est surmontée d'une seconde ouverture qui présente les mêmes caractéristiques. Le tout est clos par des volets intérieurs qui sont fonctionnels.

La pièce bénéficie de :

- Un radiateur avec robinet thermostatique.
- Également, côté couloir, espace de rangement, placard penderie dont le clos est assuré par une double porte menuiseries bois, peinture couleur blanche.
- Un espace de rangement accueillant le cumulus, porte simple, menuiseries bois, peinture couleur blanche. À l'intérieur, le cumulus monté sur piètements métalliques est scellé sur le mur de face arrière de l'ensemble, présentant un aspect correct. Il est fonctionnel.



Photo 10

b) Accès à l'appartement au sein des communs

L'appartement objet des présentes constatations se situe au premier étage, porte palière à droite, au sortir de l'escalier.

On accède à cet immeuble par la cour principale située sur l'avant, et plus précisément une double porte vitrée, menuiseries bois, dans un état d'usage moyen la peinture étant légèrement dégradée.

Dans un hall d'entrée, revêtement au sol carrelé. Les murs sont revêtus d'un enduit.

Donnant sur un escalier semi-tournant, menuiseries bois, avec garde-corps de ferronnerie et rampe en bois ancienne, menant au palier d'étage.

Au sein de cet immeuble, un unique logement en rez-de-chaussée, puis deux logements sur le premier étage et deux autres logements au niveau du second.



Photo 11



Photo 12

c) Constatations au sein de la cave (lot n°11)

Au niveau du hall d'entrée principal, il existe une porte sous la cage d'escalier, avec un escalier de pierre qui mène en sous-sol.

Au sein du sous-sol, un passage au sol en terre battue. À noter que ce passage est étayé.

Au fond, il existe un local à usage de chaufferie qui accueille une chaudière collective au gaz de marque WOLF. Elle est en fonction.

La cave de pierre est voûtée.

Au sol, terre battue.

Elle est garnie de divers détritux et matériaux.

Il faut noter également que cette cave se situe côté Petite Rue, et qu'elle est munie d'un soupirail.

Le clos est assuré par une porte légère, non sécurisée, en lames de bois.



Photo 13



Photo 14

d) Place de parking

Il existe un portail automatisé qui donne côté rue du Docteur Audé, sous réserves de son fonctionnement car il n'est pas utilisé.

Une allée pavée donne sur la cour avant et, sur la gauche, une aire avec au sol des gravillons. J'observe qu'aucune place de parking n'est matérialisée.

À l'approche du bâtiment, une aire végétalisée et un passage toujours pavé, vers une porte d'accès piétonne à l'ensemble immobilier qui, elle, donne côté place du Dauphin.



Photo 15

Note générale

Surface de l'habitation : 95.03 m²

Chauffage collectif au gaz, le logement étant muni d'un répartiteur pour la consommation individuelle.

L'intégralité des prises électriques ainsi que des interrupteurs présente un aspect récent.

Les ouvertures, sur chacune des pièces, sont non pourvues de garde-corps.

Selon les déclarations de la locataire en place, il n'existe pas de compteur individuel d'eau.

Mes opérations de constat étant achevées, je me suis retiré à 15h45.

Et de tout ce qui précède, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, sur 22 pages avec 15 clichés photographiques et 2 captures intégrées.

COUT DE L'ACTE : SIX CENT TRENTE DEUX EUROS ET VINGT CENTIMES

Emol 114 - 1h45	519,16 €
Transport.....	7,67 €
Total H.T.....	526,83 €
T.V.A. 20%.....	105,37 €
Total T.T.C.....	632,20 €

