

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

GIE Groupe Alexandre



GA Groupe
Alexandre

*25 huissiers de justice et
125 collaborateurs à votre service
sur l'arc atlantique*

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

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 QUINZE MARS

À la requête de :

Madame [REDACTED], née [REDACTED] à [REDACTED], demeurant [REDACTED] à [REDACTED].

Monsieur [REDACTED], né [REDACTED] [REDACTED], demeurant [REDACTED] à [REDACTED]

Monsieur [REDACTED], né [REDACTED] [REDACTED], demeurant [REDACTED]

Ayant pour avocat Maître Odile CHAIGNEAU, Avocat au Barreau de LA ROCHE-SUR-YON, 3 Rue Rabelais à FONTENAY-LE-COMTE (85).

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue par Madame la juge près le tribunal judiciaire de LA ROCHE-SUR-YON en date du 15 juin 2023, sur requête à elle présentée le 26 avril 2023 ; requête et ordonnance étant annexées aux présentes.

Les opérations de description portent sur :

- Un immeuble à usage d'habitation et ses dépendances situés 63 Rue de la Charoulière à SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ, cadastrés sections AE n°208, 249, 275, 277, 279 et 280,
- Un ensemble parcellaire situé commune de SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ, sections A n° 368 et 394, ZK n°65, ZN n° 37 et 38,
- Ainsi que sur un ensemble parcellaire situé commune de MERVENT, sur parcelles cadastrées sections A n°149, 150 et 684.

L'immeuble à usage d'habitation situé 63 Rue de la Charoulière est occupé par Monsieur [REDACTED]

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 15/03/2024, à 9h30, 63 Rue de la Charoulière à SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ.

Je rencontre :

- Monsieur [REDACTED]

Je suis accompagné de deux gendarmes de la brigade de SAINT-HILAIRE-DES-LOGES, de Monsieur Jean-Baptiste EPIARD, diagnosticien, et de Monsieur Dominique JOUSSANT, serrurier.

Sur l'avant de sa propriété, je rencontre Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à qui j'expose mes noms et fonctions, ainsi que la raison de ma présence. Je lui signifie l'ordonnance sur requête précitée. Suite à quoi, ce dernier m'indique prendre acte de l'ordonnance sur requête et me laisse instrumenter. En conséquence, j'ai remercié les services de gendarmerie ainsi que Monsieur le serrurier.

CONSTATATIONS

GÉNÉRALITÉS

L'ensemble immobilier objet des présentes constatations est constitué d'un immeuble à usage d'habitation, 63 rue de la Charoulière, commune de SAINT MICHEL LE CLOUCQ (85). Cet immeuble est implanté sur la parcelle cadastrée section AE n°277. Il s'inscrit sur un ensemble plus vaste et attenant, constitué par les parcelles AE n° n°208, 249, 275, 279 et 280.

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED].

La commune de Saint Michel le Cloucq, est situé à proximité directe de Fontenay le Comte, sous-préfecture de Vendée, au confin du bocage vendéen. La sortie de l'A83 (Nantes-Niort) la plus proche est distante de quelques kilomètres. L'immeuble à usage d'habitation est situé au sein du lieu-dit « La Meilleraie », à 2 km du centre bourg de la commune.

Outre cet ensemble, le présent descriptif porte sur des terres agricoles et autres bois situés commune de Saint Michel le Cloucq (85) (sections A n° 368 et 394, ZK n°65, ZN n° 37 et 38), et des parcelles agricoles, commune voisine de Mervent (85) (sections A n°149, 150 et 684).



Données cartographiques : © D.G.R.I.P., I.G.N., F.E.D.E.R., S.I.E.D.S., Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire

Capture 1 : Ensemble principal accueillant l'immeuble à usage d'habitation

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ

I - ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ 63 RUE DE LA CHAROULIERE A SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ

Je débute mes constatations au sein de la **parcelle cadastrée section AE n°277**, laquelle accueille l'immeuble à usage d'habitation. Il s'agit d'un pavillon sur sous-sol.



Photo 1

Je pénètre dans les lieux par le biais d'une porte, menuiseries PVC, partie vitrée double vitrage. Peinture couleur crème, pas de désordre majeur. L'ouverture fait son office. Elle présente un encrassement en partie basse.

Dans une entrée :

Avec au sol, un revêtement carrelé petits carreaux de mosaïque sans désordre. Présence de salissures. Plinthes carrelées, mêmes constatations.

Présence d'un habillage murs et cloisons papier peint défraîchi.

Plafond, traverses bois apparentes et revêtement crépi très empoussiéré.

Présence d'un radiateur métallique avec robinet thermostatique.

Au fond de ce couloir, porte pleine type porte d'intérieur revêtue d'un papier peint défraîchi, donne accès à la cuisine :

Le dos de la porte est habillé d'un lamellé-collé.



Photo 2

La cuisine se trouve être face arrière.

Revêtement au sol carrelé, petits carreaux, dans la continuité de l'entrée. Plinthes carrelées, mêmes constatations.

Les murs et cloisons sont revêtus d'un papier peint ancien et défraîchi, avec une frise en partie haute.

Plafond peint d'une peinture couleur blanche. Éclairage plafonnier spot halogène, le tout est encrassé.

Deux ouvertures sur face arrière. Une fenêtre menuiseries bois, simple vitrage. Les menuiseries ainsi que les parties vitrées sont encrassées. Idem pour une fenêtre simple battant, même exposition. Il s'agit d'une ouverture barreaudée en extérieur dont les menuiseries présentent le même aspect.

Il existe une cuisine intégrée avec une partie mange-debout. Revêtement carrelé sur une structure bois, avec un plan de travail accueillant un évier double bac, revêtement émaillé laqué, avec une robinetterie par mitigeur, le tout encrassé et daté. Une plaque au gaz deux brûleurs, une plaque à induction de marque SCHOLTES, le tout encrassé. Cet ensemble présente, en partie basse, espace de rangement, placards et tiroirs bois massif teinté, et également des éléments de rangement en partie supérieure.

Au-dessus du point cuisson, une hotte aspirante de marque AIRLUX datée.

Deux meubles colonnes côte à côte : l'un accueille le logement d'un four, et le second le réfrigérateur. Il s'agit d'un seul tenant.

Présence d'un radiateur métallique avec robinet thermostatique.

Je suis de retour dans l'entrée, première porte à droite, bureau :

On y accède via une porte type porte d'intérieur, avec un revêtement papier peint côté intérieur et lamellé collé en extérieur, le tout présentant quelques traces de salissures.

Au sol, revêtement carrelé, petits carreaux rectangulaires datés et encrassés. Plinthes, mêmes constatations.

Les murs et cloisons sont revêtus d'un papier peint daté, en état correct.

Papier peint également en revêtement au niveau du plafond. Douille plus ampoule en place.

Une ouverture donnant côté face avant pour une fenêtre simple vitrage, double battant, menuiseries bois, le tout encrassé.

Dans cette pièce, présence d'un radiateur métallique avec robinet thermostatique.

À partir de ce couloir, première porte à droite, salon/salle à manger :

On y accède via une porte de même nature, présentant les mêmes caractéristiques.

Au sol, des dalles de terre cuite qui présentent des traces de salissures mais pas de désordres majeurs. Plinthes carrelées.

Les murs et cloisons sont revêtus de papier peint défraîchi.

Le plafond avec des traverses bois apparentes avec un revêtement crépi qui est empoussiéré.

Deux ouvertures donnant côté face avant. Une porte double battant, simple vitrage, donnant sur véranda. Les menuiseries sont empoussiérées. Une fenêtre.

Donnant côté face arrière, une fenêtre du même type, qui elle est équipée d'un survitrage. Elle se trouve dans le même état.

En allège des deux fenêtres, radiateurs avec robinets.

Côté pignon droit de l'immeuble on trouve, en partie intermédiaire, une cheminée jambage pierre, linteau bois avec un insert.



Photo 3



Photo 4



Photo 5

Sur la droite, deuxième porte à droite, long couloir :

Desservant la partie nuit.

À noter la présence, à l'amorce de ce couloir, d'un boîtier de commande de marque CHAFFOTEAUX voué à la commande d'une pompe à chaleur sur laquelle je reviendrai.

J'accède au couloir, lequel est clos côté entrée par une porte pleine avec un revêtement papier peint défraîchi.

L'intégralité du couloir bénéficie au sol d'un revêtement petits carreaux de mosaïque présentant des traces de salissures mais pas de désordres majeurs. Plinthes idem.

Les murs et cloisons sont revêtus, ainsi que le plafond, uniformément, d'un papier peint aux couleurs jaune chamarré. Il est défraîchi.

Présence d'une trappe d'accès aux combles et présence d'un détecteur de fumée.

Le couloir est pourvu d'un radiateur avec robinet qui est en état de fonctionnement, et un espace de rangement dont le clos est assuré par une porte à vantaux métalliques.

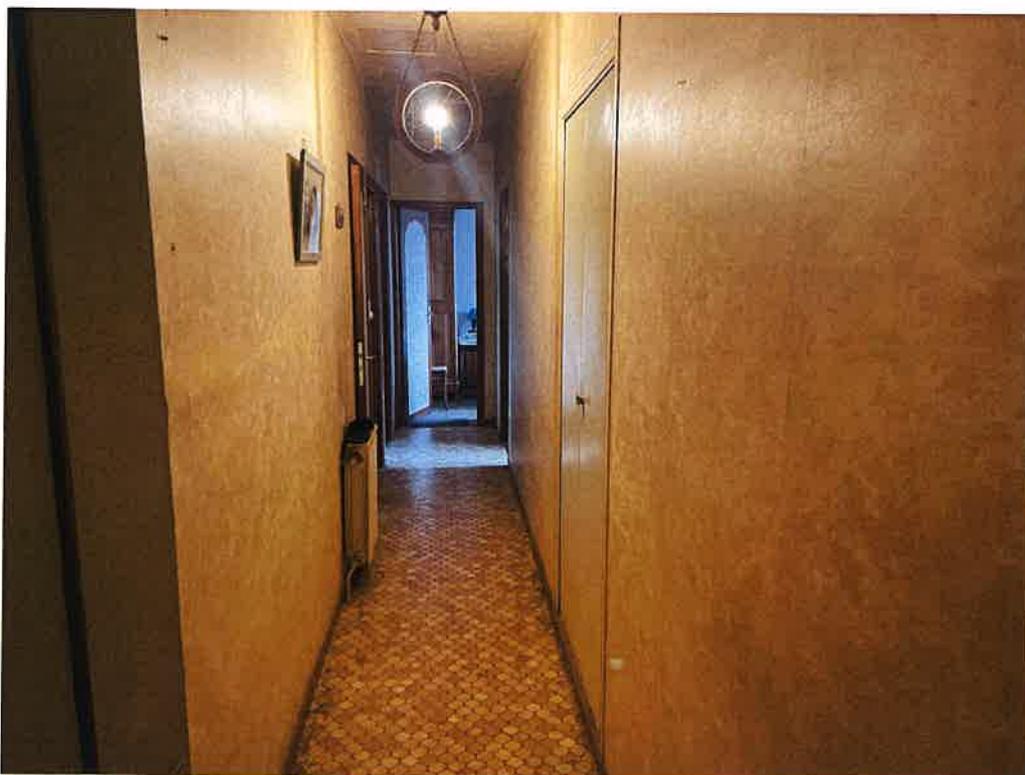


Photo 6

Porte au fond à droite, chambre n°1 :

On y accède par le biais d'un panneau de porte, menuiseries bois, qui est empoussiéré. Au sol, une barre de seuil.

Revêtement au sol de cette chambre, moquette usagée qui forme également plinthes.

Les murs et cloisons sont revêtus d'un papier peint présentant un assez bon aspect général.

Plafond, papier peint également, légèrement défraîchi.

Ouverture donnant sur face avant, fenêtre double battant, simple vitrage, menuiseries bois datées, présentant des traces de salissures. En partie basse, un radiateur avec robinet qui est en place et en état de fonctionnement.

Il existe un espace de rangement dont le clos est assuré par deux panneaux de quatre vantaux métalliques.



Photo 7

Je suis de retour dans le couloir. Porte au fond, chambre n°2 :

Barre de seuil en place. Accès via une porte de même nature.

Au sol, revêtement moquette usagée. Plinthes moquette également.

Les murs et cloisons sont revêtus d'un papier peint défraîchi.

Plafond, peinture couleur blanche avec moulures en partie centrale.

Ouverture donnant sur face avant, fenêtre double battant, simple vitrage, menuiseries bois datées. En partie basse, un radiateur avec robinet en place.

Dans cette pièce, espace de rangement similaire à la chambre précédente.



Photo 8

Je suis de retour dans le couloir. Troisième porte à gauche, chambre n°3 :

J'y accède via une porte de même nature que celles vues précédemment.

Au sol, une moquette datée et usagée.

Les murs et cloisons sont revêtus d'un papier peint qui présente un aspect global correct, avec quelques traces de frottements, notamment au niveau de la tête de lit.

Plafond, peinture couleur blanche. Elle comporte quelques traces de salissures.

Une ouverture donnant côté face arrière, fenêtre double battant, simple vitrage, menuiseries bois. Il s'agit de menuiseries qui se trouvent dans un état d'encrassement relativement conséquent. En allège, en intérieur, un radiateur métallique avec robinet.



Photo 9

Je suis de retour dans le couloir. Deuxième porte à gauche, salle d'eau :

J'y accède par le biais d'une porte de même nature.

Au sol, revêtement petits carreaux de mosaïque.

Douche à l'italienne, petits carreaux de mosaïque également.

Les murs et cloisons sont revêtus, jusqu'aux deux tiers, d'un revêtement intégralement carrelé. Il s'agit d'un revêtement daté mais qui ne comporte pas de désordre. Au surplus, une toile de verre avec une peinture couleur blanche qui est empoussiérée.

Plafond, même constat. Éclairage plafonnier trois spots halogènes.

Une ouverture donnant sur l'arrière, fenêtre menuiseries bois, simple vitrage, verre cathédrale. Il s'agit d'une ouverture barreaudée qui fait son office.

Dans cette pièce, un lavabo revêtement émail sur piétement revêtement émail également, avec une robinetterie par mitigeur, le tout encrassé. Tablette, même constat. Miroir même constat.

Un second lavabo, revêtement composite, avec robinetterie par mitigeur. Il est inscrit en vis-à-vis, dans l'entrée.

La douche à l'italienne, vaste douche sans porte avec simplement paroi vitrée. Barre de douche, flexible, pommeau et robinetterie par mitigeur d'aspect plus récent.

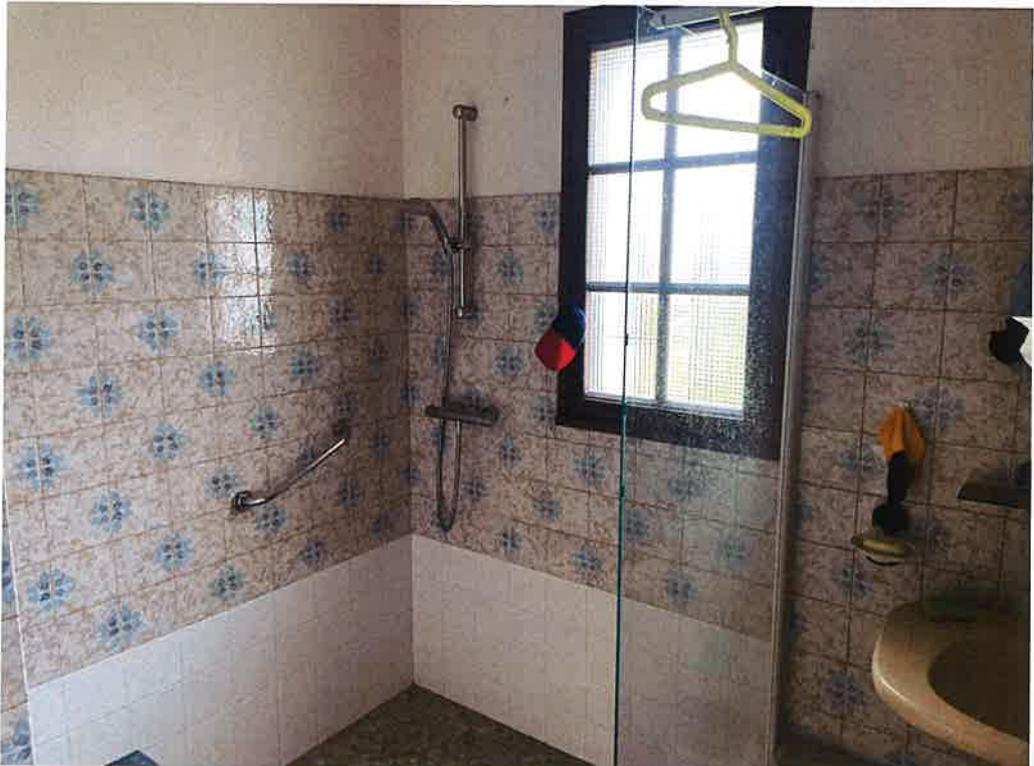


Photo 10

Première porte à droite, toilettes :

Panneau de porte plein.

Revêtement carrelé, comme dans le couloir.

Les murs et cloisons sont revêtus, côté couloir, d'un papier peint défraîchi. Au surplus, d'un habillage lambrissé.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Toilettes siège à l'anglaise, le tout est très empoussiéré avec présence d'un lave-mains.

À partir de l'entrée il existe une deuxième porte à droite menant au sous-sol. On y accède via un escalier :

Escalier droit béton. Marches et contremarches béton.
Sur la cage d'escalier, enduit plâtre état brut.



Photo 11

Au sein du sous-sol, je distingue trois zones. Une partie atelier
chaufferie :

Au sol, dalle béton état brut.

Murs parpaings état brut.

Panneaux isolants au plafond.

Une ouverture donnant côté face avant, ouverture barreaudée, menuiseries bois, simple vitrage, très encrassée.

Cette partie accueille également un évier simple bac émail, muni de robinets.

Sur l'arrière, une chaudière au fioul qui n'est plus en activité, à proximité de laquelle une pompe à chaleur de marque CHAFFOTEAUX, d'aspect récent, avec un chauffe-eau thermodynamique de marque THALEOS.



Photo 12



Photo 13

En prolongement, un garage :

Il est accessible directement à partir de l'atelier par un large passage.

Au sol, dalle béton état brut.

Murs parpaings état brut.

Panneaux isolants au niveau du plafond, état brut également.

Le garage est accessible via une porte véhicules à panneaux sectionnels d'aspect plus récent.



Photo 14

Sur l'arrière, une réserve :

Dalle béton état brut avec revêtement parpaings état brut.
Parpaings état brut.

Panneaux isolants au niveau du plafond.

Une ouverture, fenêtre double battant, simple vitrage, qui est barreaudée et qui donne sur face arrière.

Par le biais d'une porte pleine, une cave :

Au sol, terre battue, roches.

Parpaings état brut.

Panneaux isolants.

Il s'agit d'une pièce aveugle.



Photo 15

Extérieur :

Toujours au sein de la même parcelle.

S'agissant d'un pavillon sur sous-sol, on accède à l'entrée précitée par le biais d'un escalier composé de contremarches, de bordures, et d'un revêtement de marches de béton désactivé, avec une rampe métallique.

Un espace de stationnement véhicules qui bénéficie d'un pavage et d'un revêtement de béton désactivé en assez bon état.

Sur l'avant, incluant la porte d'entrée, une véranda menuiseries aluminium couleur crème, d'aspect plus récent que l'immeuble, et présentant un aspect général (toiture, parties vitrées) correct.

La terrasse d'entrée présente une balustrade de pierres reconstituées.

Face avant, pignon face arrière de l'immeuble, revêtement crépi couleur crème défraîchi. Les volets sont des volets PVC dans les tons verts, d'aspect plus récent.

Toujours au sein de la même parcelle, il existe un passage permettant le contournement de l'immeuble. Il s'agit d'une parcelle enherbée. Il existe, en limite de propriété, des haies de lauriers. La végétation est assez abondante, l'herbe haute.

On trouve et on accède à la fois au pignon droit de l'immeuble, puis à la face arrière.



Photo 16

Toujours sur la même parcelle, une dépendance :

Il s'agit d'un bâti de pierre avec toiture de tuiles. En l'occurrence, une écurie.

À l'intérieur, terre battue.

Mur de refend pierre. Face arrière, parpaings état brut.

Le clos est assuré par une porte de ferme, deux battants superposés.

Sur l'arrière, un ancien poulailler désaffecté.



Photo 17

Sur l'arrière de la propriété, les **parcelles 208 et 280** sont des parcelles de terre à nu, qui bénéficient d'une toiture légère. Actuellement deux chevaux se trouvent dans l'enclos.



Photo 18

La **parcelle 275**, également située sur l'arrière, dans le prolongement de la face arrière de l'immeuble. Il s'agit d'un jardin d'agrément avec des fruitiers. Cette parcelle offre la vue sur la face arrière de l'immeuble.

Il existe une petite dépendance attenante avec une structure bois et un appentis tuilé. Cet appentis accueille une ancienne cuve fioul à proximité de laquelle se trouve le mécanisme extérieur de la pompe à chaleur de marque CHAFFOTEAUX.

Non attenante, en vis-à-vis, une petite dépendance constituée d'un abri structure bois, toiture tuiles, en assez mauvais état. Elle accueille une pompe à eau.



Photo 19



Photo 20

En progressant au nord de la parcelle 275 se situe la **parcelle cadastrée 279**. La parcelle 279, la plus au nord, est accessible à la fois par la propriété, mais également par la voie publique.

Elle accueille des bâtiments agricoles.

On accède à cette partie de la propriété côté voie publique par un portail léger, menuiseries bois. Il s'agit d'une parcelle de terre.

Une allée de terre avec empierrement. Une haie de laurier côté voie publique.

Cette parcelle accueille un bâtiment de nature agricole aux fins de stockage. Il repose sur des piliers béton, structure bois, toiture tôle ondulée.

Au sol, terre battue.



Photo 21



Photo 22

Note générale

Il s'agit d'un ensemble immobilier bénéficiant de revêtements et d'équipements datés et souffrant, notamment en intérieur, d'un état d'entretien médiocre.

Le bâti présente une surface habitable de 106.39 m².

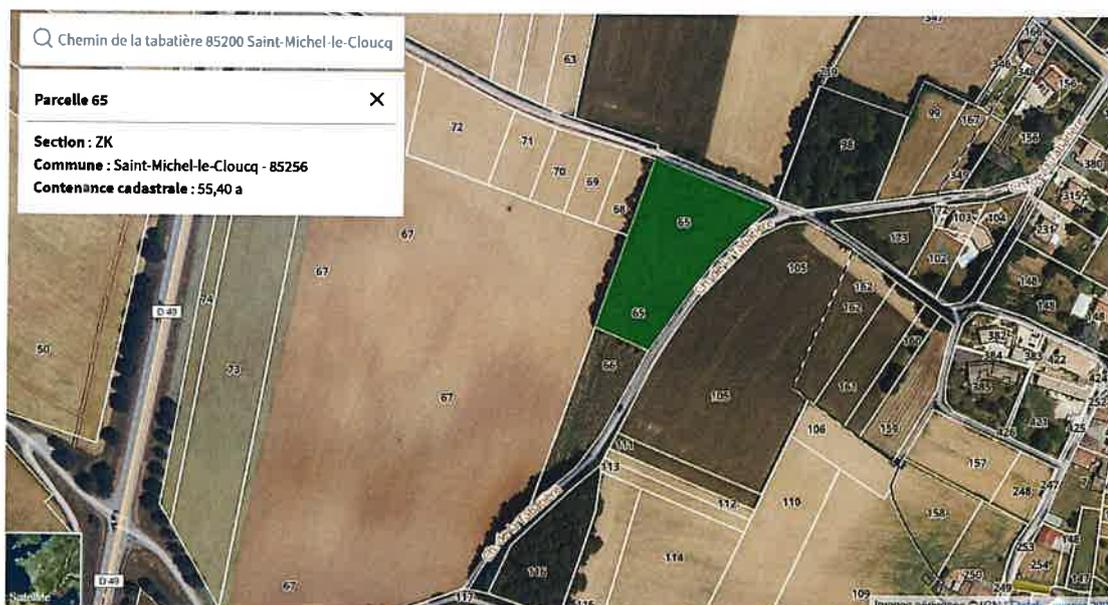
Les lieux bénéficient d'une chauffe efficace par l'intermédiaire d'une pompe à chaleur dont Monsieur [REDACTED] m'indique qu'elle a été installée en 2021, la chaudière au fioul étant hors d'usage. Les lieux sont également équipés d'un chauffe-eau thermodynamique.

Cet ensemble ne bénéficie pas d'un assainissement collectif. Il existe une fosse septique dont Monsieur [REDACTED] m'indique qu'elle est hors normes.

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED], indivisaire.

II- ENSEMBLE PARCELLAIRE COMMUNE DE SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ

Outre les parcelles précitées, et toujours au sein de la commune de SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ, le présent descriptif comprend les **parcelles cadastrées sections A n°368 et 394** qui constituent des bois ; ainsi que la **parcelle cadastrée ZK n°65**, même constat. Il s'agit de bois.



Capture 2

III- ENSEMBLE PARCELLAIRE COMMUNE DE MERVENT

Il existe également, objet des présentes descriptions, trois parcelles attenantes les unes aux autres communes de MERVENT **cadastrees sections A 149, 150 et 684.**

Il s'agit de terres agricoles qui sont données à bail à l'EARL MATHE ayant son siège Lieu-Dit Bellevue à SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ.



Capture 5 – A n° 149, 150 et 684

Mes opérations de constat étant achevées, je me suis retiré à 12h.

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 26 pages avec 22 clichés photographiques et 5 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 €

