
PH.DROUIN D.CHAGNEAU J.BEAUFILS

Huissiers de Justice Associés
SAINT NAZAIRE – PONTCHATEAU – SAVENAY

COMPETENCE CONSTAT NATIONALE

Tel : 0240450950

accueil@solutionshuissier.com
www.solutions-huissier.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION



Force Probante :

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010

**LUNDI SEIZE NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT
à 14 heures 20**

A LA REQUETE DE :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST suite à une fusion-absorption selon PV d'AGE du 26/11/2015 et délibération de conformité du 01/12/2015, lui-même venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE suite à une fusion-absorption intervenue entre cette même société et le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORMANDIE accompagnée d'un changement de dénomination sociale selon PV d'AGE du 02/07/2008), SA au capital de 124.821.703,00 €, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro SIREN 379 502 644, dont le siège social est sis 26/28 rue de Madrid à PARIS (75008), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de la SCPA LE HAN BOUREAU TOUCANE KERGALL, prise en la personne de Me Matthieu TOUCANE, avocat inscrit au Barreau de SAINT-NAZAIRE, (44600), y demeurant 98 avenue Albert de Mun,

M'AYANT REQUIS ET EXPOSE :

Lesquels m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière des biens immobiliers appartenant à :

Monsieur Tristan MAURICE né le 27/12/1977 à SAINT-NAZAIRE (Loire-Atlantique),

et Madame Ellenita COCHARD, née le 12/07/1982 à SAINT-NAZAIRE (Loire-Atlantique),

Et désigné ainsi :

Commune de SAINTE ANNE SUR BRIVET (Loire-Atlantique),
41 lieu-dit Le Perrin,

Un terrain à bâtir avec les constructions y étant édifiées cadastré section ZY numéros 210 et 205, et section ZX numéro 601, le tout pour une superficie totale de 13 ares et 86 centiares,

Outre la moitié indivise d'une parcelle de retournement cadastrée section ZY numéro 206, pour une superficie de 1 are et 4 centiares.

Agissant en vertu :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 19 janvier 2008 par Maître LACARRIEU, notaire associé à CHALLANS (Vendée), contenant un prêt habitat de 154.125,00€ et un prêt à taux 0 de 24.000,00€ consenti à Monsieur MAURICE et Madame COCHARD susnommés,

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 02/11/2020

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,



Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours impartis à

Monsieur Tristan MAURICE et Madame Ellenita COCHARD,

Qu'il convient de procéder à la description des biens immobiliers sis :

41 Le Perrin

44160 SAINT ANNE SUR BRIVET

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, JULIEN BEAUFILS, Huissier de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle DROUIN CHAGNEAU BEAUFILS, Huissiers de Justice Associés demeurant 3 rue des troènes - BP 10137 à SAINT NAZAIRE (44), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

41 Le Perrin

44160 SAINT ANNE SUR BRIVET

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de :

- la société DETEX représentée par Madame Claudine VOISIN en tant que société de diagnostics immobiliers, 234 route de la Cote d'amour - 44600 SAINT NAZAIRE - FRANCE

- Monsieur Tristan MAURICE, propriétaire indivis occupant saisi, 41 Le Perrin - 44160 SAINT ANNE SUR BRIVET - FRANCE,

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est meublé et occupé par l'un des propriétaires indivis, Monsieur MAURICE Tristan, à titre de résidence principale, selon déclaration détaillée dans le commandement initial lui ayant été signifié en date du 2 novembre 2020.

CONVOCATIION

J'interviens ce jour à l'horaire convenu avec le propriétaire occupant lors de la signification du commandement immobilier en date du 02/11/2020.



INFORMATIONS SUR LA VILLE

La commune de SAINTE ANNE SUR BRIVET sur laquelle les biens saisis sont établis est localisée dans le quart NORD-OUEST du département de Loire-Atlantique. Elle est distante de 6 kms de la commune de PONTCHATEAU (chef-lieu de canton) et de l'accès à la route nationale 165 axe NANTES / VANNES.

Elle est également limitrophe des communes suivantes GUENROUET, QUILLY, CAMPBON et DREFFEAC.

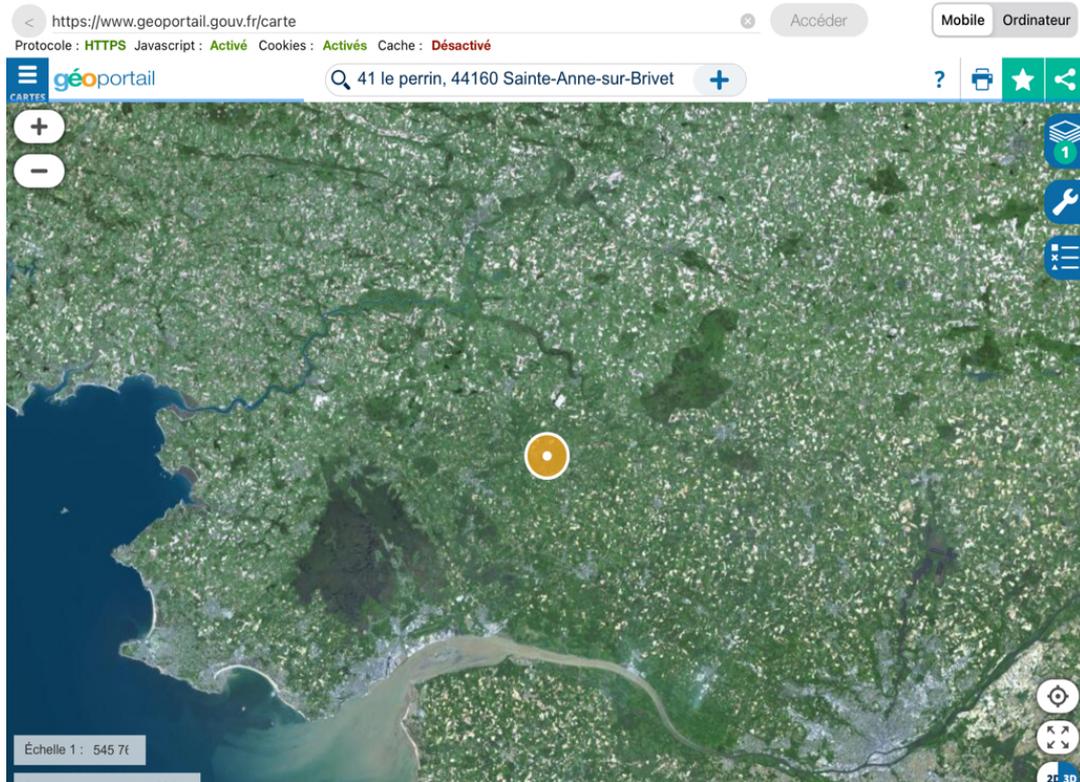


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

LOCALISATION DU BIEN

Le bien se situe à l'extérieur du bourg, en partie SUD du territoire communale, bordant le tracé de la route départementale 17 en direction de CAMPBON.

Il est distant d'environ 1 km du centre bourg et de la place de l'Eglise communale.

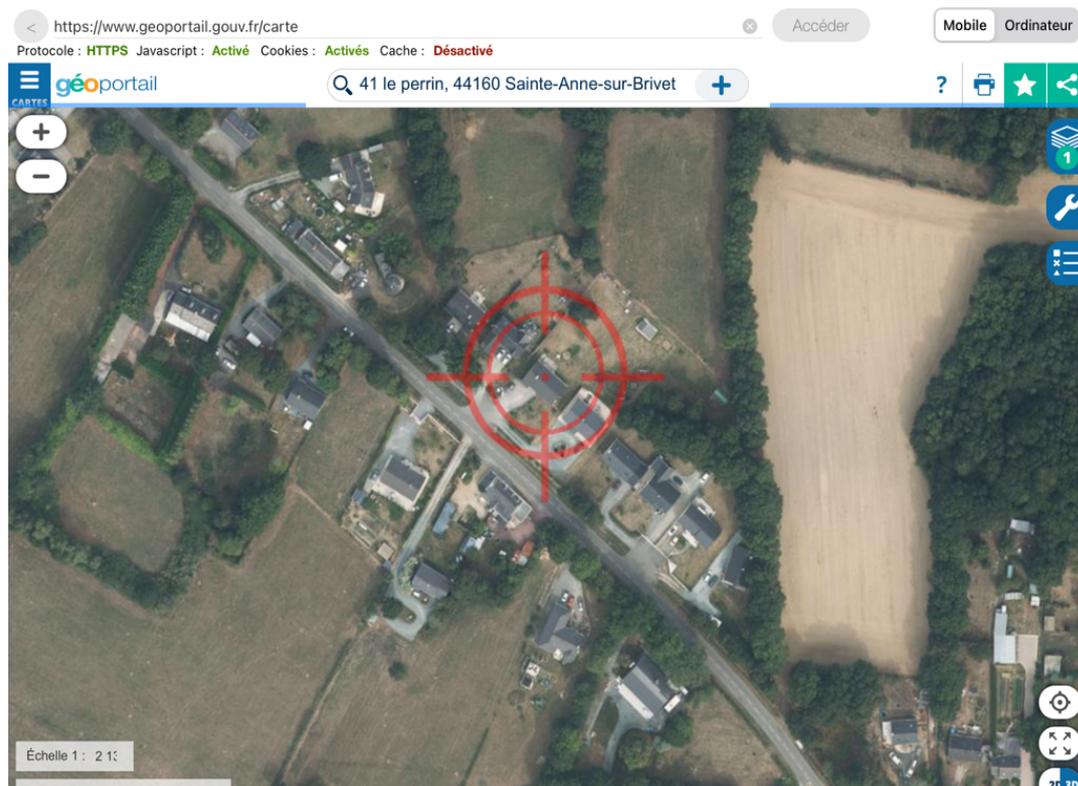


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

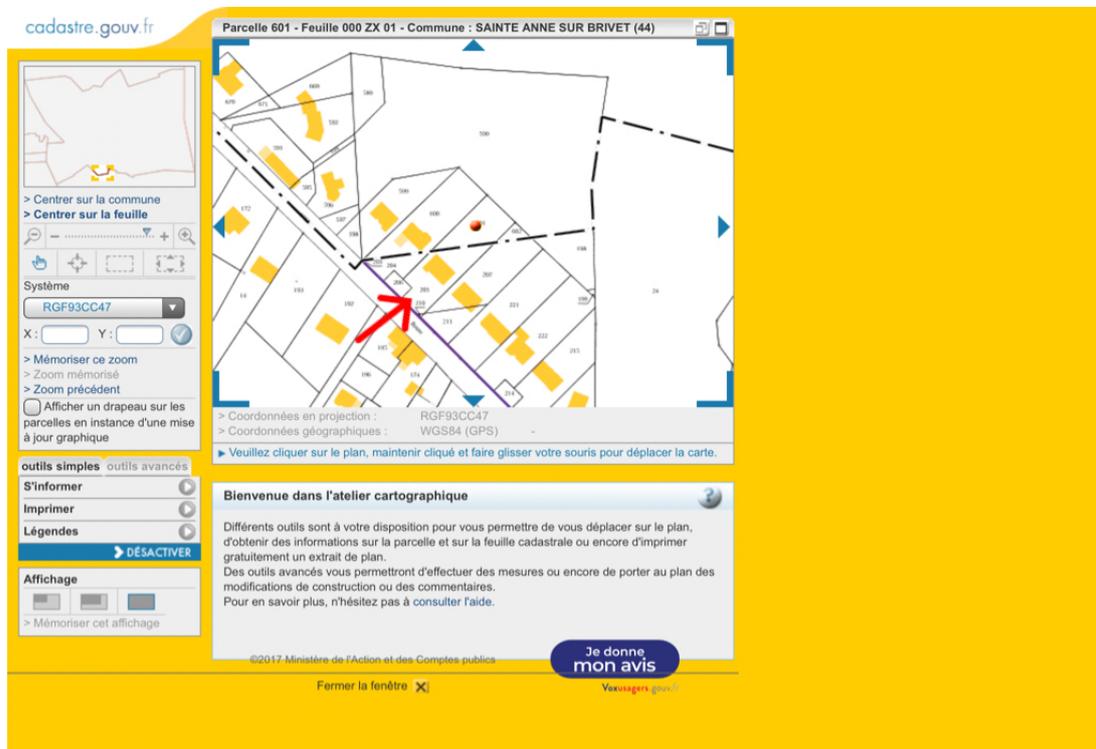


Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

PHOTOS DE LA RUE

Je réalise plusieurs clichés photographiques depuis la rue, insérés ci-dessus.













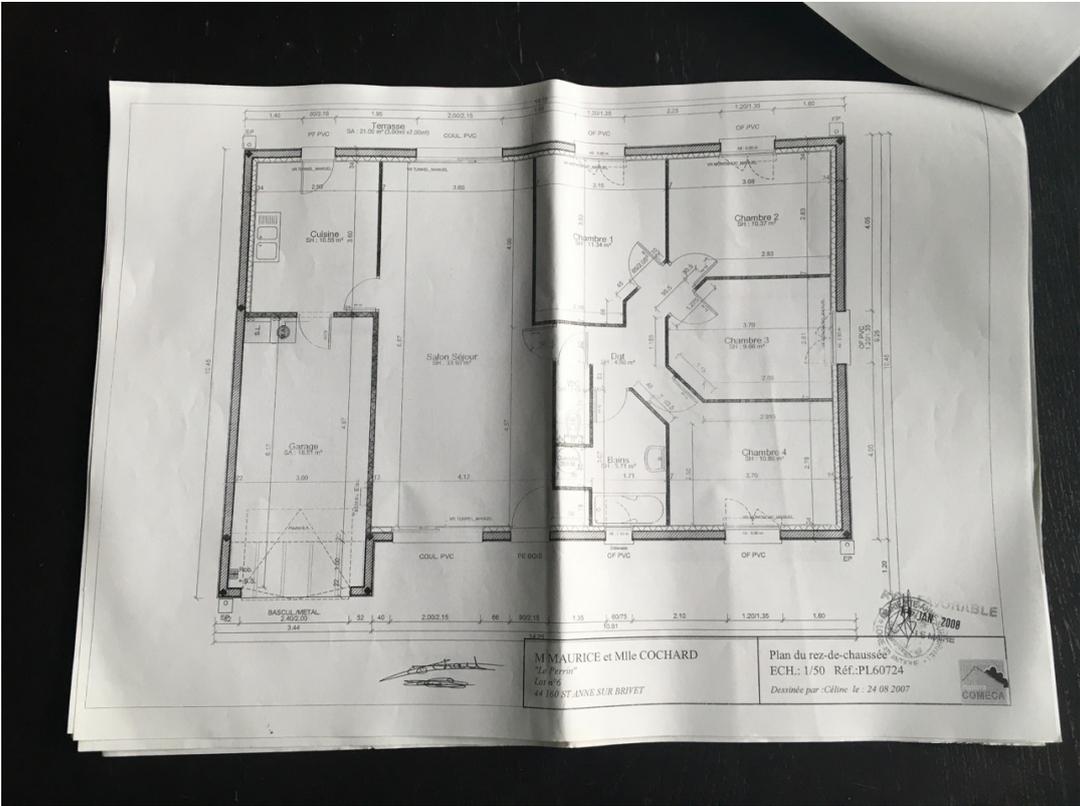


SUPERFICIE DU BIEN

Le présent bien composé d'une maison d'habitation de plain pied couverte en ardoises, achevée selon déclaration de M. MAURICE en 2008, est d'une superficie habitable de 98,67m², outre un garage de 18,51m² et une dalle de terrasse extérieure de 21m² (cf. documents insérés ci-dessous).

TABLEAU DE SURFACES				
Niveau 0	S. HABITABLE	S. ANNEXE	S. GARAGE	S. OUVERTE
Cuisine	10,55 m ²			
Salon Séjour	33,93 m ²			
Chambre 1	11,34 m ²			
Chambre 2	10,37 m ²			
Chambre 3	9,66 m ²			
Bains	5,71 m ²			
WC	1,51 m ²			
Chambre 4	10,20 m ²			
Dét	4,80 m ²			
Garage			18,51 m ²	
Terrasse				21,00 m ²
Total Niveau 0	98,67 m ²		18,51 m ²	21,00 m ²
Total Projet	98,67 m ²		18,51 m ²	21,00 m ²

SURFACES HORS OEUVRES						
Niveau 0	SHO (S)	SHO Annexe (a)	SHO non close (b)	SHO stat. (c)	S ² =S-a-b-c	SHON (S ² +95)
Total Niveau 0	156,94 m ²		21,00 m ²	20,84 m ²	115,10 m ²	109,35 m ²
Total Projet	156,94 m ²		21,00 m ²	20,84 m ²	115,10 m ²	109,35 m ²



SALON-SÉJOUR

L'entrée dans le logement par porte PVC vitrée s'effectue directement dans le salon-séjour traversant au sol carrelé, murs et plafond doublés peints.

Cette pièce principale est éclairée par la lumière naturelle au moyen de deux baies coulissantes PVC double vitrage à volet roulant manuel, exposées pour l'une au SUD (côté rue) et l'autre au NORD (côté jardin arrière).

Je relève un aménagement d'adoucisseur d'eau distribué par l'entreprise SOFATE dans le recoin de l'entrée (appareil à réviser selon déclaration du saisi), et un climatiseur avec télécommande de la marque DAIKIN.

Ce salon-séjour communique avec le dégagement distribuant le côté nuit de l'habitation en partie EST, et la cuisine semi-ouverte en partie OUEST.







CUISINE

La cuisine est accessible par le salon-séjour, semi ouverte sur la partie séjour avec ouverture en demi-cloison aux finitions inachevées (peinture notamment).

Son sol est carrelé et ses murs et plafond doublés sont peints.

Elle est équipée d'un meuble évier 2 cuves, 3 portes (mobilier de cuisine dépareillé de l'occupant pour le reste), et aménagée d'un accès sur la terrasse extérieure et jardin au moyen d'une porte fenêtre PVC à volet roulant manuel.

Elle communique avec le garage à l'extrémité OUEST de la maison (porte de communication bois - cf. dernier cliché).









GARAGE

Le garage est accessible en intérieur depuis la cuisine par une porte doublée côté garage, et depuis l'extérieur par une porte de garage basculante.

Son sol est brute de béton, ses murs parpaings sont pour partie doublée et sans aménagement de plafond, avec charpente et sous face toiture ardoises apparentes.

Les tableau électrique/compteur/disjoncteur y sont installés.









DÉGAGEMENT

Ce dégagement aveugle est aménagé d'un sol carrelé, de murs et plafond doublés peints, et équipé d'un climatiseur (au-dessus porte d'accès salon-séjour) et boîtier thermostatique.

Il distribue dans le sens horaire les chambres de 1 à 4, la salle de bains et les commodités.







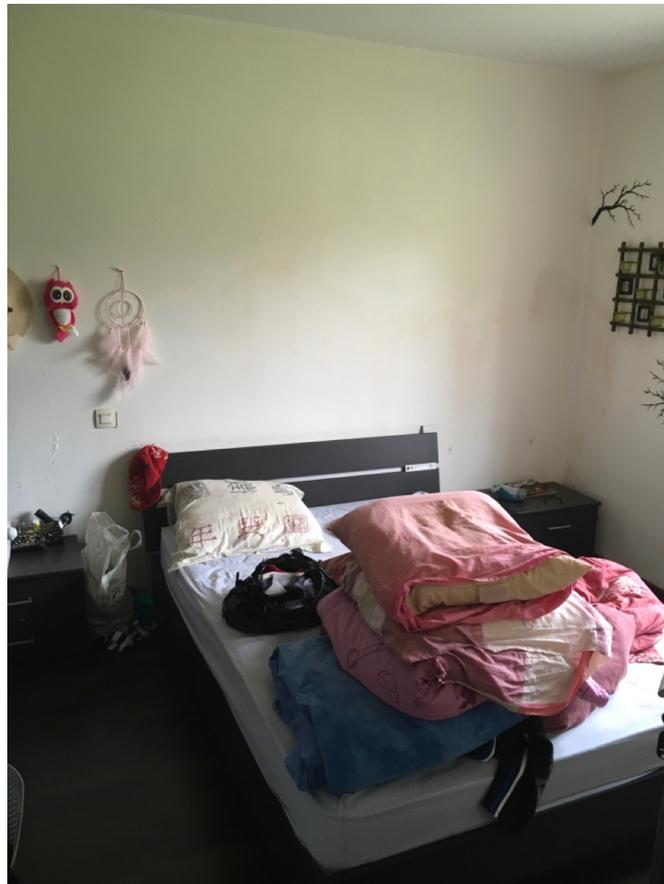
CHAMBRE 1

Cette première chambre est exposée NORD NORD-EST côté jardin, éclairée par la lumière naturelle au moyen d'une fenêtre battante double PVC à double vitrage, équipée d'un volet roulant manuel.

Son sol est parqueté, ses murs et plafond doublés sont peints, et une réservation pour placard aménagé est fait en partie gauche de la pièce.

Présence d'un boîtier thermostatique.







CHAMBRE 2

Cette deuxième chambre est également exposée NORD NORD-EST côté jardin, éclairée par la lumière naturelle au moyen d'une fenêtre battante double PVC à double vitrage, équipée d'un volet roulant manuel.

Son sol est parqueté, ses murs et plafond doublés sont peints, entièrement dépareillés avec finitions inachevées.

Présence d'un boîtier thermostatique.









CHAMBRE 3

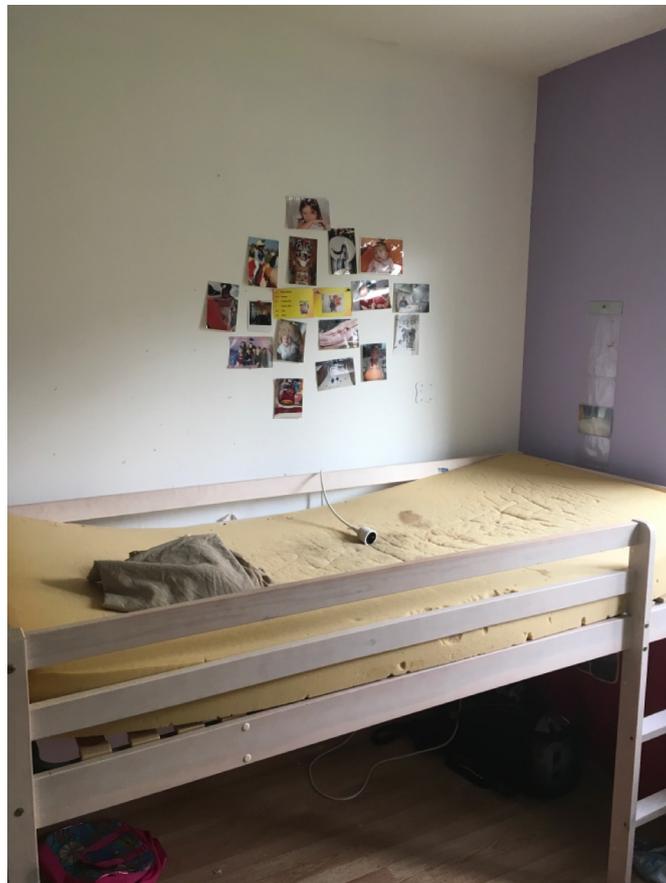
Cette nouvelle chambre donne sur le pignon EST face à la clôture de panneaux soudés de la propriété voisine numéro 43 ; elle est éclairée par la lumière naturelle au moyen d'une fenêtre battante double PVC à double vitrage, équipée d'un volet roulant manuel.

Son sol est parqueté, ses murs et plafond doublés sont peints.

Présence d'un boîtier thermostatique.









CHAMBRE 4

Cette dernière chambre donne sur le jardin avant de la propriété côté rue ; elle est éclairée par la lumière naturelle au moyen d'une fenêtre battante double PVC à double vitrage, équipée d'un volet roulant manuel (exposition SUD-OUEST).

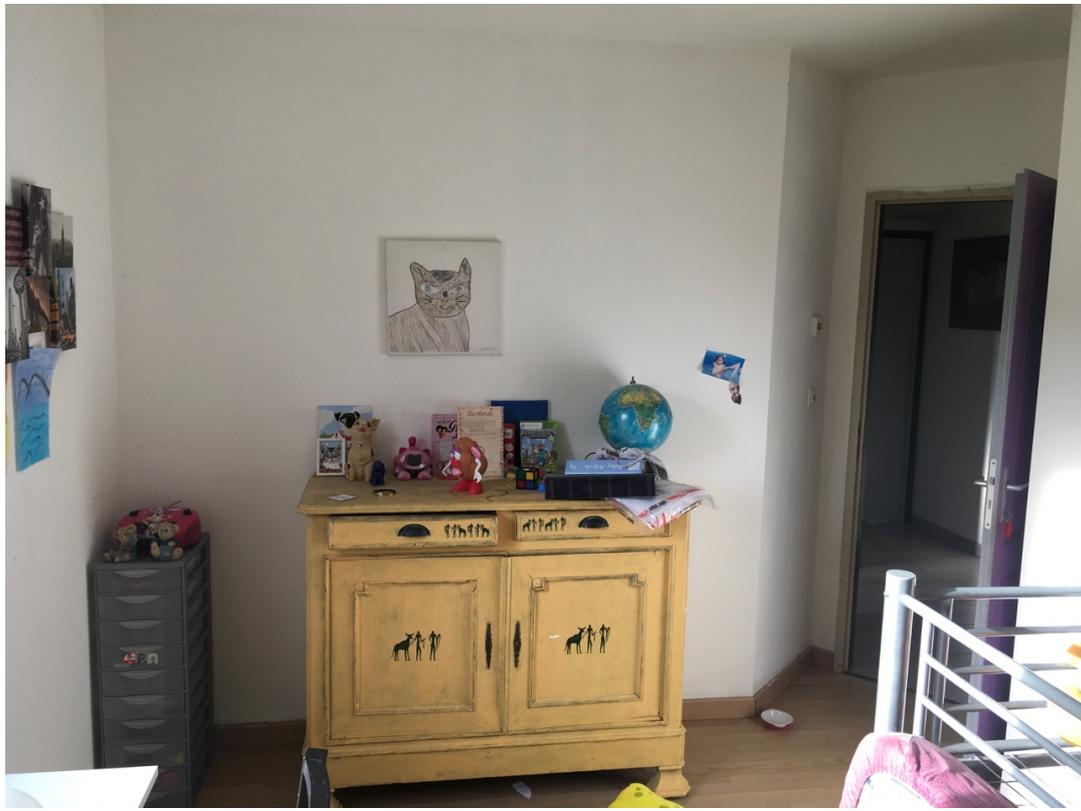
Son sol est parqueté, ses murs et plafond doublés sont peints.

Présence d'un boîtier thermostatique.









SALLE DE BAIN

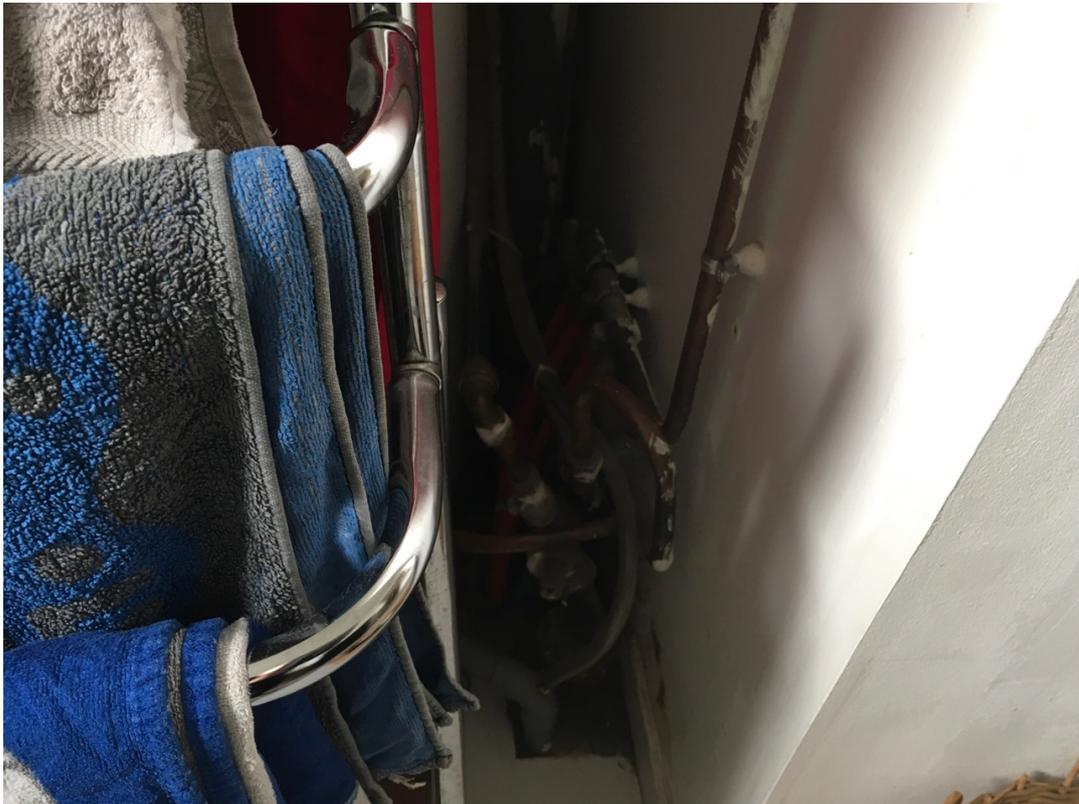
L'unique salle de bains de cette habitation est revêtue de carrelage de sol, murs doublés peints, et faïencés pour partie « eau », et plafond peint, outre porte de pièce simple bois.

Elle est éclairée par la lumière naturelle au moyen d'une fenêtre PVC 1 ouvrant avec exposition SUD.

Elle est aménagée d'une baignoire au tablier faïencé, un lavabo sur pied, un ballon de production d'eau chaude d'une capacité de 300 litres avec les départs et raccords pour le plancher chauffant, et une VMC.







COMMODITÉS

Pièce aveugle accessible en entrée droite du dégagement avec porte de pièce bois, sol carrelé, murs et plafond doublés peints, uniquement aménagé d'un bloc WC sur pied et d'une VMC.



EXTÉRIEUR

La maison d'habitation de plain pied est édifiée sur la parcelle ZY 205, après accès depuis la RD17 par la parcelle indivise SY 206 au revêtement enrobé, permettant l'accès à l'allée gravillonnée menant à l'habitation.

Le terrain est pelousé devant la partie nuit en façade SUD, en pied des deux pignons, notamment le pignon EST sur lequel la pompe à chaleur est fixée, et sur l'intégralité de la parcelle ZX 60, au NORD de l'habitation, à usage de jardin.

Ce jardin est clos de panneaux soudés à l'EST, de grillage souple au NORD, et à l'OUEST outre les panneaux de claustras de la propriété voisine.

A noter, une dalle de terrasse brute de béton de 21 m² est aménagée en pied NORD-OUEST de la façade arrière, accessible depuis l'intérieur de l'habitation par la baie vitrée du salon-séjour et par la porte-fenêtre de la cuisine.













DIAGNOSTICS

En parallèle de mes constatations, les diagnostics suivants ont été établis par la technicienne de la société DETEX requise :

- Diagnostic termites
- Diagnostic Performance Energétique
- Attestation de surface habitable.

REMARQUE GÉNÉRALE

Au cours de la présente description achevée à 15 heures et 14 minutes, j'ai pu obtenir de l'occupant le renseignement suivant :

- mode de chauffage : chauffage au sol électrique toute superficie habitable,
- pompe à chaleur installé en 2010.
- raccordement au réseau d'assainissement collectif : oui,
- taxe foncières communiquée pour 2020 : 572€,
- taxe d'habitation communiquée pour 2019 : 261€.

J'insère au présent procès-verbal 80 clichés photographiques.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	220,94 €
Vacation (Art A444-18)	0,00 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	228,61 €
TVA à 20%	45,72 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	14,89 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	289,22 €



JULIEN BEAUFILS
Huissier de Justice

Le présent acte comprend 55 pages.