Société Civile Professionnelle
P. DOUCET
C. OBER-GEGADEN
A. DEVILLARS
Huissiers de Justice Associés
2 Quai de Tourville
BP 60711
44 007 NANTES Cedex 01
Tel : 02 40 35 88 88

www.huissier-nantes.fr

CDC IBAN :
FR09 4003 1000 0100 0029 4171 A60
BIC : CDCG FRPP

CCP IBAN :
FR33 2004 1010 1103 2657 2D03 233
BIC : PSSTFRPPNTE

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

*** PROCES VERBAL DE DESCRIPTION ***

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT OCTOBRE
à partir de 15H30 et jusqu'à 17H20

Je, Antoine DEVILLARS, Huissier de Justice associé de la SCP Philippe DOUCET – Caroline OBER-GEGADEN – Antoine DEVILLARS, Huissier de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle « Philippe DOUCET – Caroline OBER-GEGADEN – Antoine DEVILLARS », titulaire d'un office d'Huissier de Justice près le Tribunal Judiciaire de NANTES, ayant son siège social dite ville – 2, Quai de Tourville, soussigné,

AGISSANT A LA DEMANDE DE :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST suite à une fusion-absorption selon PV d'AGE du 26/11/2015 et déclaration de conformité du 01/12/2015), SA au capital de 124.821.703 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 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. ,
élisant domicile en mon Office.

EN VERTU :

de la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 5 novembre 2010 par Maître François-Xavier DROGOU, notaire associé à SAINT-SEBASTIEN SUR LOIRE (Loire Atlantique), contenant un prêt d'un montant total de 180.961,00 €, se décomposant comme suit :
-un prêt à taux 0% d'un montant de 45.000,00 €, amortissable sur une durée de 144 mois, au taux de 0%,
-un prêt rendez-vous d'un montant de 135.961,00 €, amortissable sur une durée de 144 mois, au taux de 3,95% l'an hors assurance,
consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST aux consorts PHANAPHEJ - DUMANT, destiné à financer l'acquisition d'un terrain et la construction de leur résidence principale, et garanti par deux privilèges de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle grevant les biens immobiliers ci-après désignés.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Sur la Commune de SAINTE-PAZANNE (Loire-Atlantique) 44680, dans le lotissement dénommé « LA CROIX SAINTE ANNE III », 2e tranche :

Une parcelle de terrain à bâtir, formant le lot n°53 du lotissement La Croix Sainte Anne III, cadastrée section H n°5297, lieudit « 1 rue de la futaie », pour une contenance de 5a et 67ca, devenu **AK 147** suite à un PV de remaniement publié le 6 juillet 2011 volume 2011P N°4329.

Sur le titre de propriété, il est précisé que les propriétaires pourront y construire une surface hors œuvre nette de 198 m².

Le bien forme le lot numéro 53 du lotissement dénommé « LA CROIX SAINT ANNE III » autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de SAINTE PAZANNE en date du 10 mai 2007 sous le numéro LT44 186 07 B 3002, suivi d'un arrêté de permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire de SAINTE-PAZANNE le 30 novembre 2007, sous le numéro PA 004 186 07 B 30021. L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés visés, a été déposé au rang des minutes de Maître DROGOU, le 16 juin 2008 et a été publié au Bureau des Hypothèque de PORNIC le 12 septembre 2008, volume 2008P numéro 3779.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Me suis transporté les jour et an indiqués en tête du présent acte à l'adresse suivante : 1, rue de la Futaie – 44680 SAINTE PAZANNE, sur la parcelle désignée supra ;

Référence Etude :
22 20 08 7978 / AD / 1761
24/10/2020

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

*

Et dont la Requérante poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie le **29/09/2020**.

Là étant, assisté de **Monsieur Yann BIHAN, expert métreur (Cabinet CAPTIMO)** – 46, rue Félix Faure à (44000) NANTES, requis par mes soins à l'effet de réaliser le calcul de la superficie et les diagnostics immobiliers des lieux saisis, conformément aux prescriptions de Maître Jean-Philippe RIOU, Avocat poursuivant.

Et en présence **de Monsieur ***, ainsi déclaré et occupant des lieux, préalablement avisé de ma visite, à qui j'ai décliné mes nom et qualité ainsi que l'objet et le contenu de ma mission, qui m'a déclaré ne pas s'y opposer et nous a invité à pénétrer en sa présence dans les lieux pour la réaliser.

J'AI CONSTATE CE QUI SUIT :

PREMIERE EXPEDITION

I – DECRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION :

Situation géographique

Voirie : Il s'agit d'une maison mitoyenne située dans un lotissement, à 300m du centre bourg de SAINTE-PAZANNE.

Environnement : Lotissement composé de maisons individuelles, dont la plupart sont de plain-pied, avec jardins privatifs d'agrément; environnement calme ; commerces de proximité dans le centre bourg, et accessibles en voiture ou à bicyclette ; absence de zone industrielle ou artisanale dans l'environnement proche ; absence de nuisances sonores liées à une activité artisanale ou industrielle.

Le bourg de SAINTE PAZANNE (environ 6500 habitants) est situé à environ 30 kms au sud-ouest de NANTES et à environ 15 kms de la mer ; il est compris dans l'aire urbaine de NANTES . La démographie y est positive, en raison de la proximité de l'agglomération nantaise accessible par la voie rapide. La commune dispose d'un collège privé, d'un collège public , et de deux écoles primaires.

Description

Vue d'ensemble – **clichés 1 à 6** : la maison est édifiée de plein pied : murs recouverts d'enduit (sur parpaings de ciment selon les déclarations de l'occupant) et couverture en tuile ; elle est de facture récente et elle est édifiée en mitoyenneté avec un autre pavillon, en retrait de la voirie, avec espace privatif pour stationner un véhicule devant le garage + terrain en nature de jardin d'agrément en pignon non mitoyen et sur l'arrière + terrasse extérieure en bois de pin ouvrant sur le séjour cuisine ; existence au fond du jardin, d'un abri en bois, à usage de remise.

État général **:** bon état visible et apparent d'entretien (livraison en 2011 selon la déclaration de l'occupant présent).

Distribution **:** absence de sous-sol, absence d'étage et combles perdus : un seul niveau en rez de chaussée (plancher édifié sur vide sanitaire, selon la déclaration de l'occupant), comprenant :

Philippe DOUCET
Caroline OBER-GEGADEN
Antoine DEVILLARS
Huissiers de Justice associés
S.C.P.
2, quai de Tourville
CS 60711
44007 NANTES CEDEX 01
Tél. 02 40 35 88 88
Fax 02 40 35 88 89
CDC 40031 0000[illegible] 0000294171 A 60

Référence Etude :
22 20 08 7978 / AD / 1761
24/10/2020

1/ un séjour salon avec cuisine équipée, et dégagement (**clichés 7 à 10**) :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints ;
- plafonds : peints ;
- équipements : cuisine équipée intégrant un équipement de facture courante : évier double, mobilier fixé à demeure, plaque induction 4 feux, hotte aspirante Scholtes et four intégré Brandt.

2/ une chambre 1 (**cliché 11**) à gauche de l'entrée, avec salle d'eau annexe (**clichés 12 et 13**) :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints ;
- plafonds : peints ;
- équipements : salle d'eau équipée d'un lavabo sur pied, d'un bac douche et d'un sèche serviette mural : équipements de facture courante.

3/ un WC 1 (**clichés 14 et 15**) séparé, à gauche de l'entrée :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints ;
- plafonds : peints ;
- équipements : cuvette + réservoir + lave mains mural.

4/ une chambre 2 (**cliché 16**) à droite de l'entrée :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints ;
- plafonds : peints ;

5/ un couloir de service (**cliché 17**) à droite de l'entrée :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints ;
- plafonds : peints ;

Ce couloir dessert :

6/ une chambre 3 – **cliché 18** (première porte à gauche) :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints ;
- plafonds : peints ;

7/ une chambre 4 - **cliché 19** (deuxième porte à gauche) :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints ;
- plafonds : peints ;

8/ une salle de bain - **clichés 20 et 21** (porte fond de couloir) :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints + faïence murale ;
- plafonds : peints ;
- équipements : baignoire + lavabo sur pied + sèche serviettes mural : équipements de facture courante ;

PREMIERE EXPEDITION

Philippe DOUCET
Caroline OBER-GEGADEN
Antoine DEVILLARS
Huissiers de Justice associés
S.C.P.
2, quai de Tourville
CS 60711
44007 NANTES CEDEX 01
Tél. 02 40 35 88 88
Fax 02 40 35 88 89
CDC 40031 00001 0000294171 A 60

Référence Etude :
22 20 08 7978 / AD / 1761
24/10/2020

9/ un WC 2 séparé - **cliché 22** (porte à droite) :

- sol : carrelage ;
- murs et cloisons : peints ;
- plafonds : peints ;
- équipements : cuvette + réservoir ;

De retour dans l'entrée :

10/ un petit garage - **cliché 23** :

- sol : béton ;
- murs, cloisons et plafond : matériaux bruts ;
- équipements : une porte basculante manuelle ;
- surface réduite : impossibilité d'y parquer une voiture ; possibilité d'y parquer un deux roues.

Équipements généraux :

- Chauffage par le sol, via pompe à chaleur de marque Hitachi (installée en extérieur et dans la parcelle) + climatisation de marque Hitachi dans le séjour.
- ouvertures : fenêtres en PVC doubles vitrages et baie vitrée sur jardin en aluminium doubles vitrages.

PREMIERE EXPEDITION

II - CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT :

Occupation :
- L'occupant présent me déclare que la maison est occupée par Madame Nathalie DUMANT et Monsieur Viengvilay PHANAPHEJ, et leur fille mineure.
- existence d'un animal de compagnie au domicile (chien).

Raccordement confort : l'occupant me déclare que la maison est raccordée au tout à l'égout + électricité et téléphone.

Assurance : l'occupant me déclare que l'immeuble, est régulièrement assuré en multirisques habitation.

Servitudes : l'occupant me déclare que l'immeuble est exempt de servitudes de toutes natures.

III –AUTRES RENSEIGNEMENTS

Rôle d'imposition : l'occupant me déclare que la taxe foncière s'établit actuellement à 487€ annuel et que la taxe sur les ordures ménagères s'établit alentour de 150€ par semestre.

Charges de copropriété : Lotissement : l'occupant me déclare que les voieries et parties communes du lotissement sont publiques ; il n'existe pas, à sa connaissance, de règlement de copropriété, ni de charges communes d'entretien pour le lotissement, ni de syndic assurant la gestion de charges communes.

IV - SUPERFICIE :

Il résulte de l'étude technique immobilière réalisée par Monsieur BIHAN , expert métreur, qui est annexée au présent Procès-Verbal, que :
- la Surface habitable totale égale : 101,26 m² (cent un mètres carrés vingt-six)
- la Surface au sol totale égale : 110,56 m² (cent dix mètres carrés cinquante-six)

_____oOo_____

Philippe DOUCET
Caroline OBER-GEGADEN
Antoine DEVILLARS
Huissiers de Justice associés
S.C.P.
2, quai de Tourville
CS 60711
44007 NANTES CEDEX 01
Tél. 02 40 35 88 88
Fax 02 40 35 88 89
CDC 40031 00001 0000294171 A 60

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux et le rapport de superficie de l'expert sont annexées au présent Procès-Verbal.

Pour illustrer mes constatations, j'ai annexé au présent acte :

- vingt-trois clichés photographiques des extérieurs que j'ai réalisés durant ma mission et que j'ai numérotés de 1 à 23.
- trois impressions géoportail : https://www.geoportail.gouv.fr/

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Coût TOUTES TAXES COMPRISES du présent acte : trois cent-soixante-dix-neuf euros et vingt-deux cents.
(dont TOTAL TAXES FISCALES : 75,61 euros)

droit fixe (article A-444-3) : 220,94 €
transport (article A 444-48) : 7,67 €
vacation durée (article A 444-18) : 75,00 €
total Hors Taxes : 303,61 €
T.V.A. (20%) : 60,72 €
TAXE FORFAITAIRE : 14,89 €
total TOUTES TAXES COMPRISES : 379,22 €

P. DOUCET - C. OBER-GEGADEN - A. DEVILLARS
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
2 quai de Tourville - 44000 NANTES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Antoine DEVILLARS

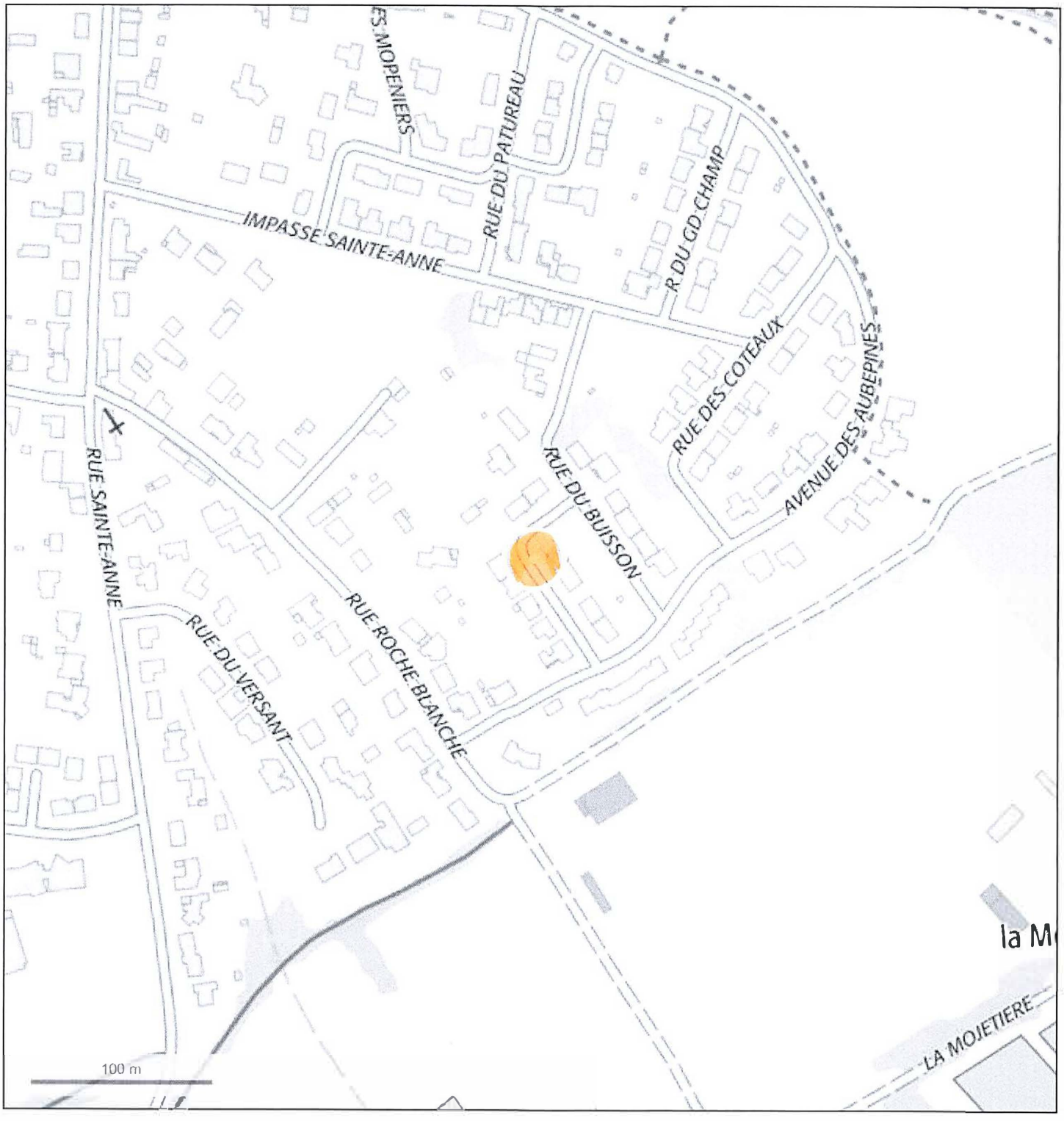
PREMIERE EXPEDITION

Philippe DOUCET
Caroline OBER-GEGADEN
Antoine DEVILLARS
Huissiers de Justice associés
S.C.P.
2, quai de Tourville
CS 60711
44007 NANTES CEDEX 01
Tél. 02 40 35 88 88
Fax 02 40 35 88 89
CDC 40031 00001 0000294171 A 60

Référence Etude :
22 20 08 7978 / AD / 1761
24/10/2020

géoportail

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 48′ 24″ W
Latitude : 47° 05′ 51″ N

Adresse du bien saisi : 1, rue de la Futaie à (44680) SAINTE PAZANNE

géoportail

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE

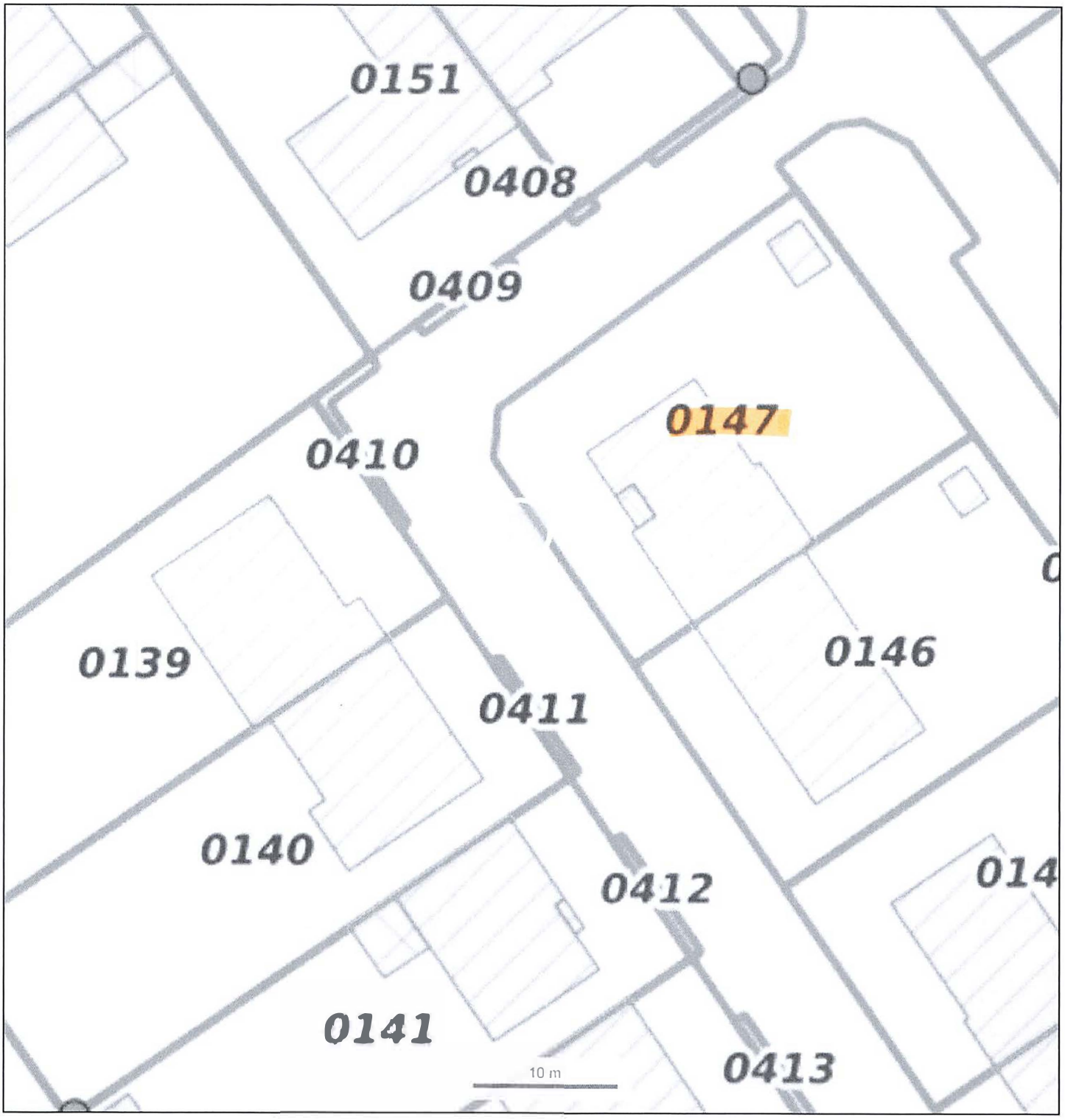
© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 48′ 25″ W
Latitude : 47° 05′ 51″ N

Adresse du bien saisi : 1, rue de la Futaie à (44680) SAINTE PAZANNE

géoportail

CIFD



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 48′ 24″ W
Latitude : 47° 05′ 51″ N

1 rue de la Futaie - 44680 SAINTE PAZANNE

2

4

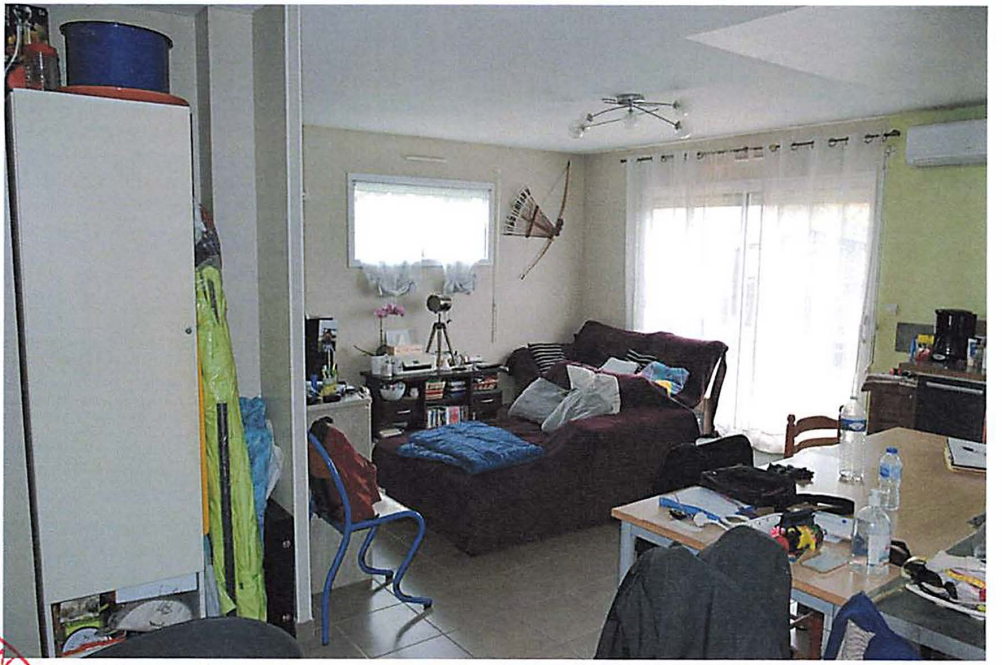
P. DOUCET - C. OBERT-GEGAUDEN - A. DEVILLARS
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Tourville - 44000 NANTES

1

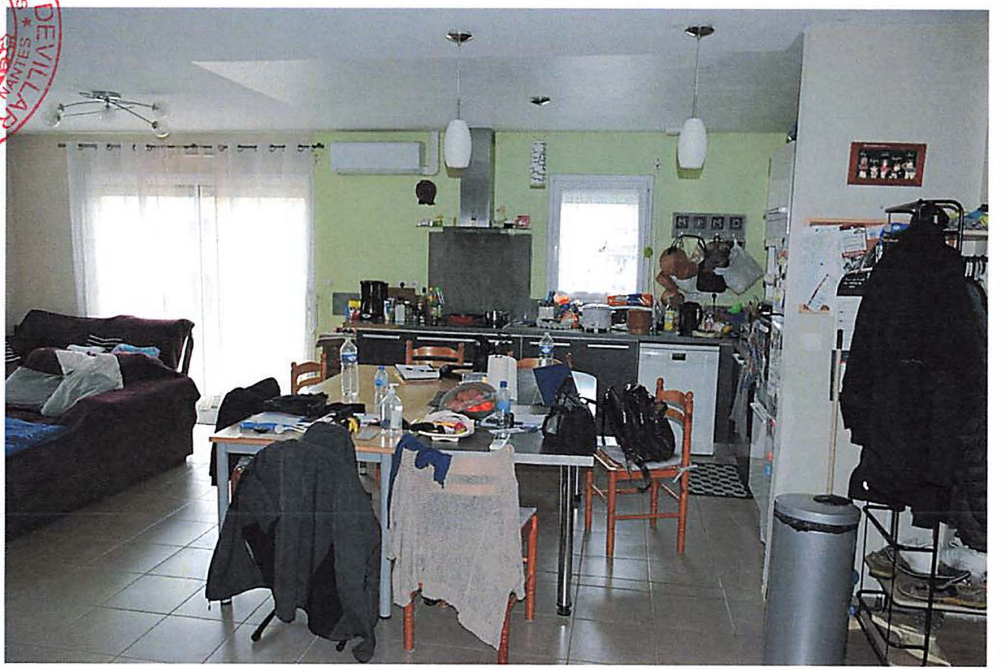
3

6

8



5

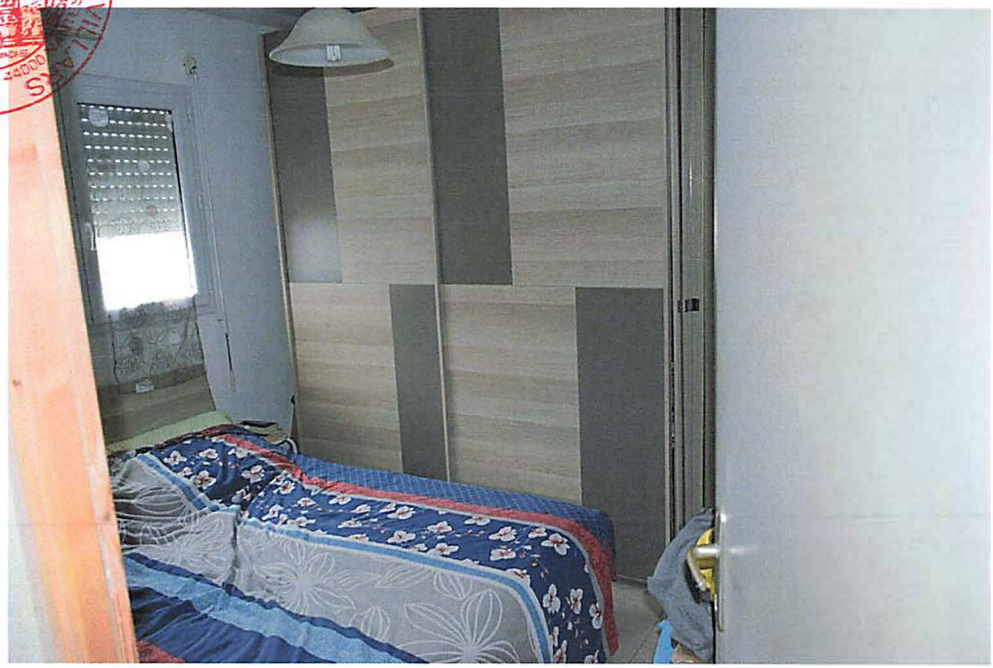


7

10

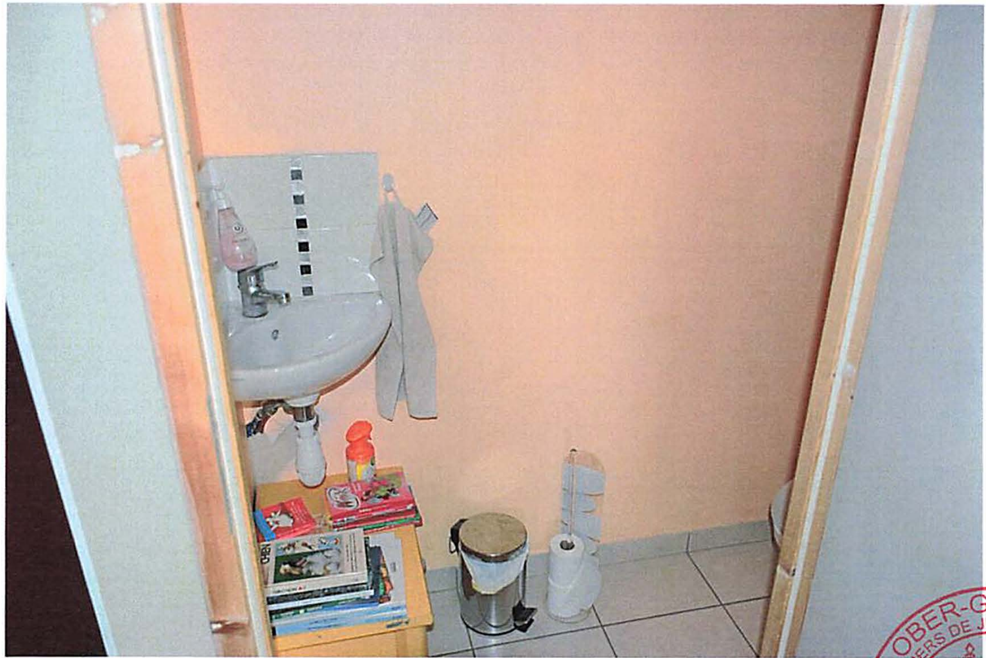
12

9



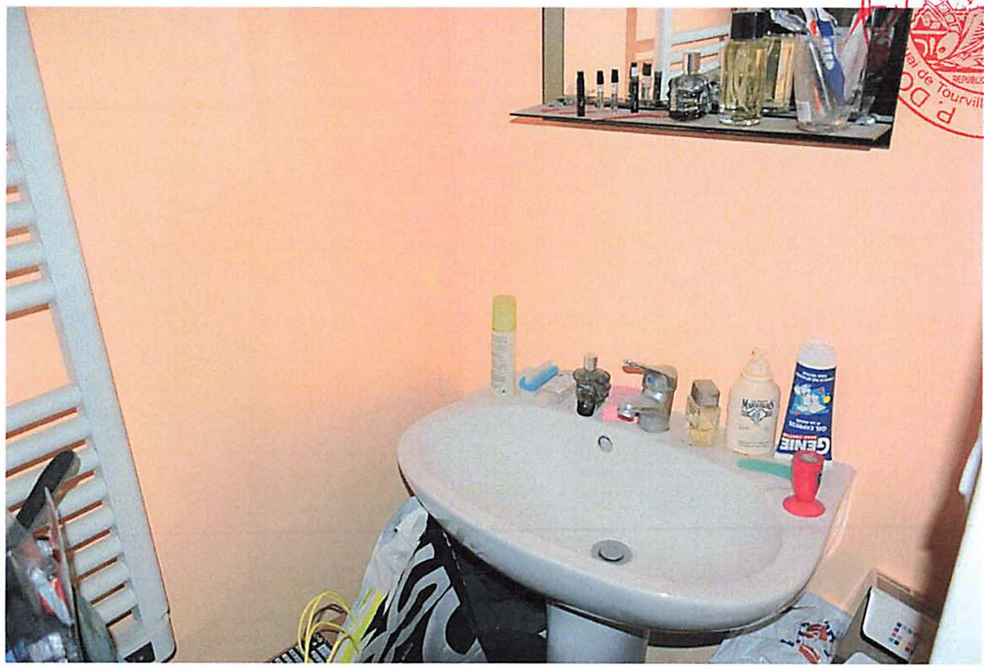
11

14

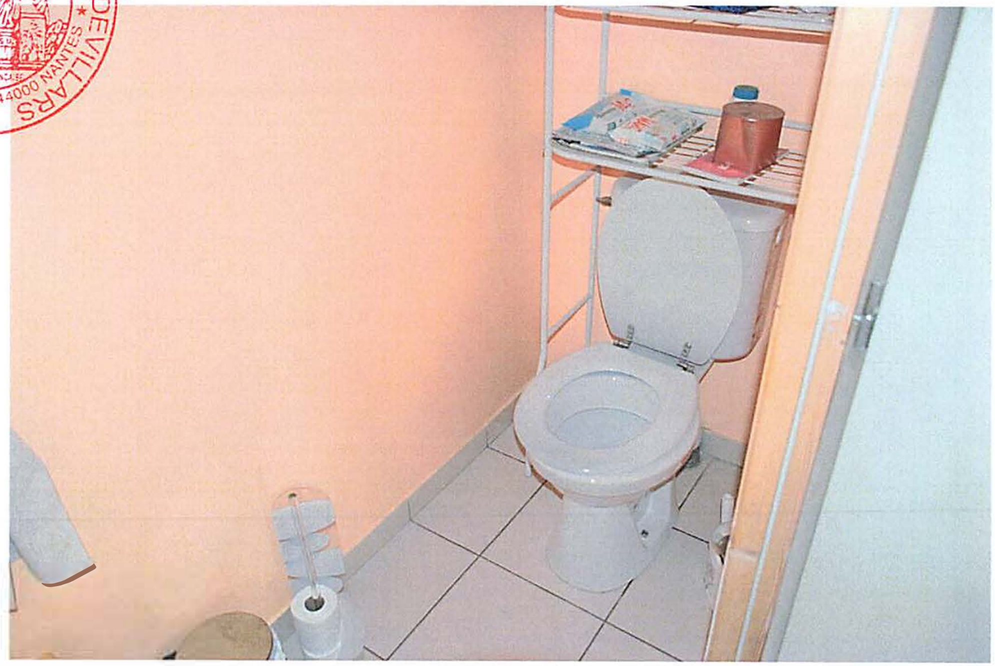


16

C. OBER-GEGADEN - A. DEVILLARS
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
quai de Tourville - 44000 NANTES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



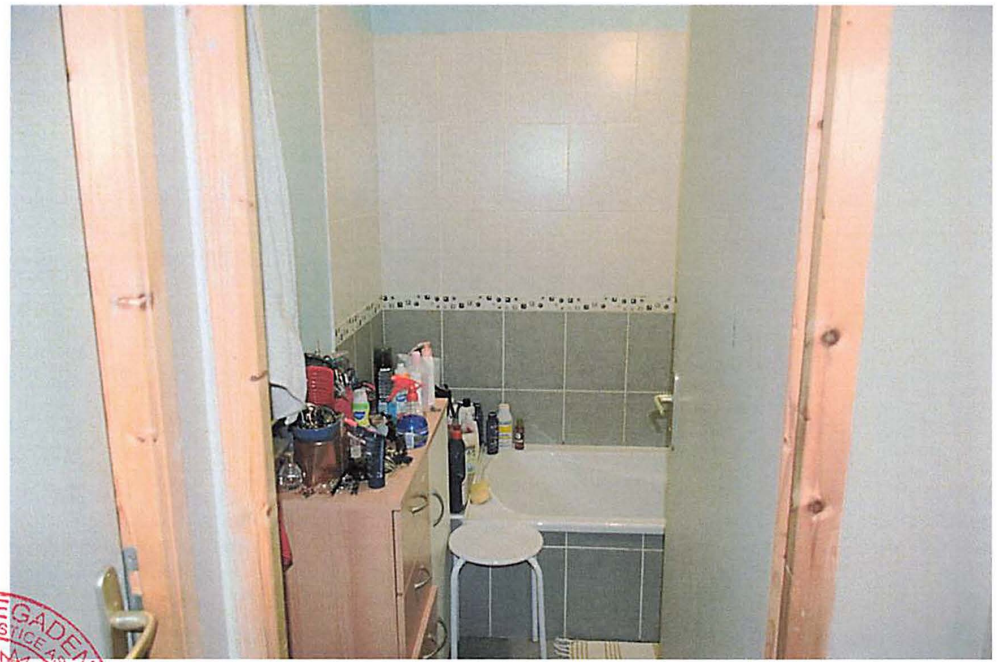
13



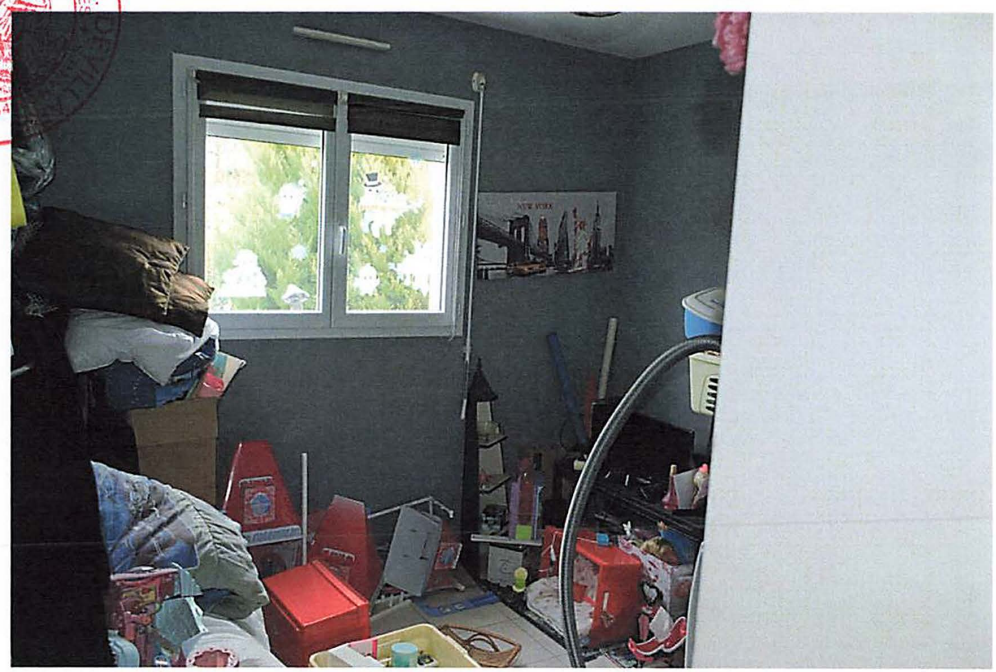
15

18

20

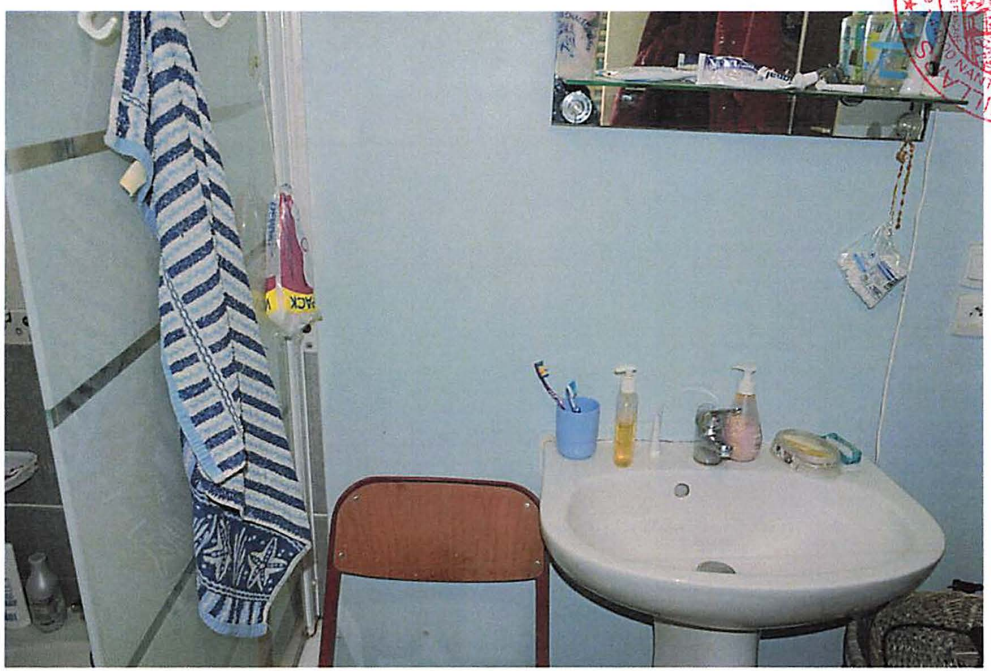


17



19

22



21

23