



ABC HUISSIERS

Selas

J.PERTEL T.GODAN

61 Rue Duguay Trouin

1er étage - BP 623

56106 LORIENT Cedex

☎02.97.21.25.18

☎02.97.21.86.33

✉abchuiissiers@huissier-justice.fr



Paiement en ligne 100% sécurisé

www.huissier-56-lorient.com

CREDIT MUTUEL

FR76 1558 9569 0201 7713 3534 407

BIC CMBFR2BARK

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE

EMOLUMENT	221,36
VACATION	300,60
TRANSPORT	9,40
Total hors taxes	531,36
TVA à 20,00%	106,27
TOTAL TTC	637,63



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ et le SIX NOVEMBRE de 09H00 à 12H00

Je soussigné, Maître Thibaut GODAN, Commissaire de Justice associé, anciennement Huissier de Justice associé, au sein de la Société d'Exercice Libéral par actions simplifiée ABC HUISSIERS, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, anciennement Huissier de Justice, à la résidence de LORIENT (Morbihan), 61 Rue Duguay Trouin – 1^{er} étage.

A LA DEMANDE DE

FONDS COMMUN DE TITRISATION "ABSUS" ayant pour société de gestion la Société IQ EQ MANAGEMENT, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le n° 431 252 121 dont le siège social est situé 92 Avenue de Wagram à PARIS 17EME ARRONDISSEMENT (75017), Et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 982 392 722, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, Venant aux droits du FONDS COMMUN DE TITRISATION "HUGO CRANCES IV", ayant pour société de gestion IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, et ayant la société MCS ET ASSOCIES, comme entité en charge du recouvrement, en vertu d'un bordereau de cession de créances conforme aux dispositions du Code monétaire et financier, en date du 21 décembre 2023, lui-même venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, en vertu d'un bordereau de cession de créances, soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier, en date du 20 juin 2016.

Ayant pour avocat Maître Marine EISENECKER, représentant la SELARL « LE MAGUER-RINCAZAUX-EISENECKER-CHANET-EHRET-GUENNEC », avocat au barreau de LORIENT, demeurant 2-4 rue Abbé Laudrin, Centre d'Affaires « Le Pré aux Clercs », 56100 LORIENT.

Laquelle se constitue pour la FONDS COMMUN DE TITRISATION "ABSUS" sur le présent procès-verbal de description et ses suites et au cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

AGISSANT EN VERTU DE

D'un jugement réputé contradictoire en premier ressort, rendu par le Tribunal Judiciaire de LORIENT le 11 décembre 2024 sous le numéro RG 24/01035 et un jugement en rectification d'erreur matérielle rendu par le Tribunal Judiciaire de LORIENT en date du 29 avril 2025, précédemment signifiés, ordonnant la vente sur licitation de l'immeuble sis en la commune de LANDEVANT (56), 39 rue Saint Nicolas cadastré section ZS, n°277 ;

Certifie m'être transporté ce jour à LANDEVANT (56), 39 rue Saint Nicolas.

Sur place, j'ai procédé comme suit :

CONDITIONS DE LA DESCRIPTION

Préalablement à mes opérations, j'ai pris contact avec le voisinage de la maison sise à LANDEVANT (56), 39 rue Saint Nicolas. Les voisins m'ont déclaré que la maison était inoccupée depuis bien longtemps.

[REDACTED]

J'ai frappé à la porte et personne n'a répondu. J'ai donc demandé au serrurier de procéder à l'ouverture forcée des portes.

Les diagnostics immobiliers prévus à l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation et notamment le certificat de superficie ont été réalisés par Monsieur Bertrand LECLERCQ, dans les conditions prévues à l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

SITUATION DES LIEUX

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé à LANDEVANT (56), 39 Rue Saint Nicolas.

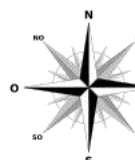
Landévant est une commune du Morbihan, située entre Lorient et Vannes traversée par la voie express N165 (E60) et située à l'extrémité nord de la rivière d'Étel.

Communes limitrophes de **Landévant**

[Languidic](#)

[Pluvigner](#)

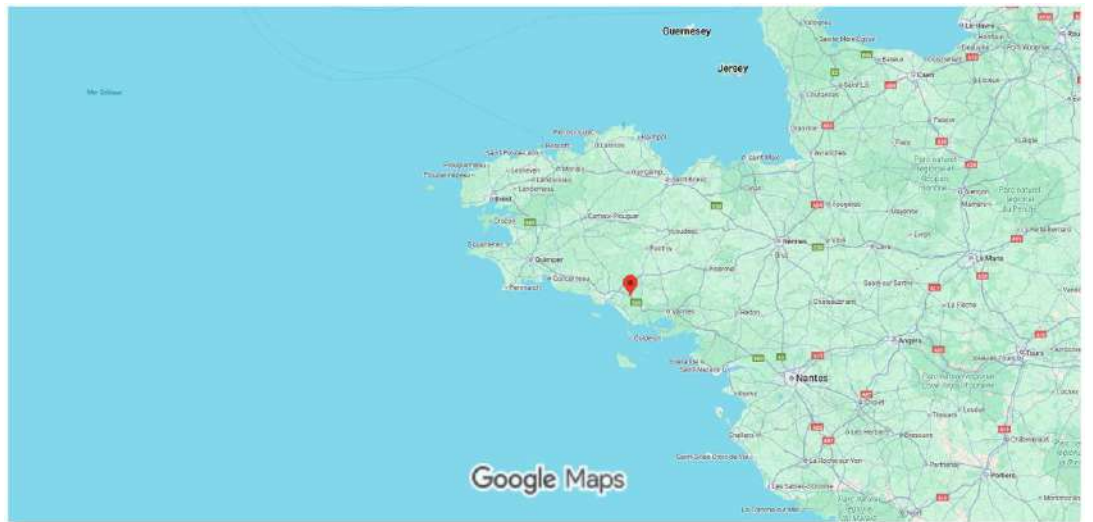
[Nostang](#)



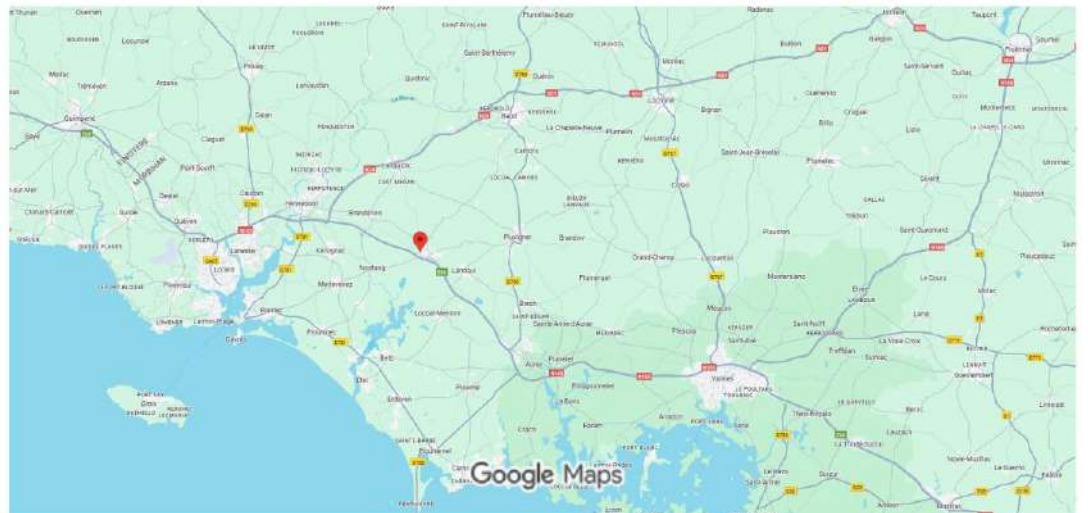
[Landaul](#)

Au 1^{er} janvier 2024, Landévant est catégorisée bourg rural, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Elle appartient à l'unité urbaine de Landévant, une unité urbaine monocommunale constituant une ville isolée. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Lorient, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 31 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

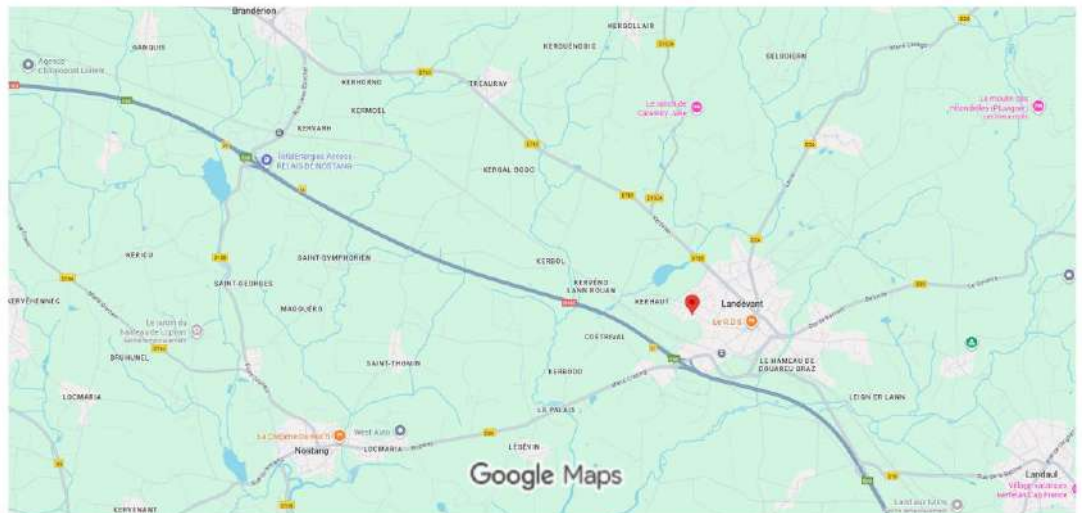
La commune, bordée par l'océan Atlantique, est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, tel le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d'urbanisme le prévoit.



Données cartographiques ©2025 Google 20 km



Données cartographiques ©2025 Google 5 km



Données cartographiques ©2025 Google 500 m



DESCRIPTION DES LIEUX

J'ai procédé aux constatations suivantes :

1 ENVIRONNEMENT

La maison se situe dans une rue résidentielle et pavillonnaire calme, à proximité immédiate du bourg de LANDEVANT.

2 MAISON D'HABITATION

2.1 EXTERIEUR

Je constate une maison sur cave construite dans les années 1970. Elle est bâtie en parpaings et agrémentée d'un crépi blanc en bon état.

Je constate la présence d'une toiture en ardoises en bon état.

On accède au rez-de-chaussée haut en empruntant un escalier qui conduit à un balcon distribuant la porte d'entrée et les baies vitrées de la cuisine.

Je constate la présence d'un balcon en façade Sud.

La maison est exposée sur un axe Nord-Sud.

Je constate qu'une rampe en béton carrossable conduit à la porte du garage située au rez-de-jardin bas.

2.2 INTERIEUR

2.2.1

Entrée et couloir du rez-de-jardin haut

Je constate un sol en carrelage céramique blanc à trame régulière, avec joints homogènes et alignement continu. Les jonctions aux seuils sont homogènes, le seuil d'entrée est propre. Les liaisons avec les plinthes sont nettes et régulières. Je relève la présence de plinthes en faïence. Aucune ébréchure marquée ni désaffleurement apparent ne sont observés.

Je note des murs tapissés d'une tapisserie ancienne en bon état, d'aspect uniforme. Les angles et encadrements présentent des liaisons nettes et régulières. La continuité du revêtement est homogène, avec bande décorative lorsque présente. Les raccords au droit des plinthes sont propres. Je constate que l'ensemble est en bon état.

Je relève un plafond peint en blanc, de surface plane, avec trappe d'accès affleurante. Les liaisons hautes avec les murs sont régulières autour du luminaire. Au droit de la trappe conduisant au comble, j'observe des marques noirâtres et des salissures. Des zones assombries sont visibles le long de l'angle plafond/mur à proximité de cette trappe.

Je remarque une porte d'entrée en PVC, avec un oculus en verre dormant

en partie haute et des moulures en PVC côtés intérieur et extérieur. Les parements de porte et chants sont alignés, avec jeux réguliers aux huisseries de porte et joints périphériques homogènes. La porte d'entrée est protégée par un volet roulant à ouverture manuelle. Je note également une porte donnant sur un escalier conduisant au sous-sol. Dans l'entrée, je relève la présence d'un placard avec porte en bois en bon état et d'une porte en bois avec oculus en verre dormant fermant une partie nuit menant à un couloir distribuant chambres et salle de bain.

Il est observé que l'appareillage mural comprend des interrupteurs en plastique, à l'état propre, avec plaques affleurantes. Ces appareillages sont positionnés au droit d'encadrements de porte et à proximité de l'entrée. Au plafond, je constate un plafonnier doté de deux spots lumineux.

Je constate au mur Sud un radiateur mural en fonte, équipé de son robinet. L'aspect est propre, sans choc externe marqué, avec peinture homogène. La liaison au mur est propre. Aucune déformation externe marquée n'est observée.

2.2.2

Cuisinedu rez-de-jardin haut

J'observe un sol en carrelage céramique clair, en bon état. Le revêtement est homogène avec une trame de joints régulière. Les liaisons en périphérie apparaissent continues. Aucun éclat ni impact apparent n'est relevé.

Je relève que les murs en briques plâtrières sont tapissés d'un papier peint à motif. Les liaisons d'angles et avec les encadrements sont continues, et des plinthes en faïence sont présentes et en bon état. La zone en crédence présente un revêtement carrelé coordonné avec des joints réguliers. La tapisserie est ancienne, tachée et déchirée en pied de mur, avec des décollements et salissures en partie basse ainsi que des perforations ponctuelles.

Je constate un plafond est peint en blanc, en bon état. La surface est plane et homogène, sans fissures ni auréoles apparentes. Un luminaire suspendu est présent, d'aspect propre.

Je note une porte intérieure en bois avec un oculus en verre dormant.

Je remarque une baie vitrée en aluminium avec deux portes coulissantes, en bon état. L'alignement du vitrage et du cadre est régulier. Elle est équipée de volets roulants motorisés. L'ensemble fonctionne et est en bon état. Cette baie vitrée ouvre sur un balcon..

Je relève la présence d'un radiateur en fonte avec robinet thermostatique en bon état.

Je constate une cuisine équipée avec des meubles en bois, en état d'usage et ancien. Les façades moulurées et les poignées sont en place, avec des alignements réguliers. Le plan de travail est carrelé et la crédence carrelée est coordonnée. L'évier double bac avec égouttoir et robinetterie est encastré avec des finitions soignées.

2.2.3

Salon - salle à manger du rez-de-jardin haut

J'observe un sol en carrelage imitation parquet en bon état. Le revêtement

est homogène, avec des joints réguliers et un alignement visuel continu. La surface apparaît plane, sans éclat ni fissure visibles. Les liaisons périphériques sont propres et continues.

Je note que les murs sont tapissés. La tapisserie est ancienne. J'observe des décollements en pied de mur et la présence d'une multitude de trous de cheville. Les plinthes en faïence sont en bon état, avec des liaisons soignées au droit des murs. Je relève également un coffrage intérieur comportant de nombreuses vis et une séparation intégrant une petite niche ouverte en bon état. Des décollements localisés en tête de paroi au droit de la jonction mur/plafond au-dessus d'un châssis sont aussi visibles; certaines zones murales ne sont que partiellement visibles.

Je relève un plafond peint en blanc. Des moulures d'angle assurent la transition entre murs et plafond, avec la présence de rosaces au droit des luminaires. Deux luminaires sont en place. De la peinture écaillée est visible en plusieurs endroits.

Je remarque une porte intérieure présentant un parement propre.

Il est observé que le salon est équipé d'une baie vitrée en aluminium comportant deux portes coulissantes, fermées par un volet roulant motorisé qui ne fonctionne pas. Je constate aussi la présence d'une fenêtre en PVC double vitrage, orientée à l'Est, équipée de volets roulants manœuvrés par manivelle; elle est ouverte. Une petite fenêtre à battant en PVC double vitrage est également présente, avec un volet roulant commandé par manivelle. Les alignements des cadres et les jeux périphériques sont réguliers. L'ensemble est en bon état.

Je constate la présence d'un interrupteur apparent. La plaque est propre, avec un alignement correct. Aucun choc marqué n'est visible sur l'appareillage. L'implantation est à proximité d'un encadrement.

Je remarque deux radiateurs en fonte équipés d'un robinet thermostatique, l'un fixé au mur Est et l'autre au mur Nord. Je constate également la présence d'une cheminée située dans l'angle Nord-Ouest ; L'habillage est en granit.

2.2.4

Chambre Sud du rez-de-jardin haut

J'observe un sol en parquet bois présentant une trame horizontale continue avec lames alignées et joints visuellement réguliers. Les liaisons en rive au droit des plinthes apparaissent continues et les jonctions sont nettes. Je relève un mauvais état d'ensemble, le revêtement étant tâché et présentant des traces de colle, plus marquées au pourtour et en partie centrale. Des décolorations étendues avec zones mates et contrastes de teinte sont visibles sur la surface. Des traces linéaires en périphérie sont visibles le long des plinthes.

Je note des murs en briques plâtrières tapissés, le papier peint présentant une teinte globalement homogène. Les raccords et angles sont réguliers, avec des liaisons plinthes homogènes. Je constate la présence de plinthes en bois, peintes en blanc, en bon état. Le papier peint est ancien et déchiré en partie inférieure du mur Ouest. Autour des encadrements, les jonctions apparaissent propres.

Je relève un plafond peint en blanc à surface homogène. La teinte est uniforme et les liaisons hautes avec les murs apparaissent régulières. En

partie centrale, je constate la présence d'un fil électrique avec douille et ampoule.

Je remarque une porte isoplane en bois peint, en bon état. L'encadrement de porte présente un aspect homogène.

Il est observé qu'une fenêtre à deux battants en PVC, double vitrage, est ouverte dans le mur Sud. Le cadre de fenêtre et les parecloes de fenêtre présentent un aspect régulier avec des joints uniformes. La fenêtre est équipée de volets roulants en bon état.

Je constate que les prises électriques et les interrupteurs sont en bon état.

Je remarque la présence d'un radiateur en fonte avec robinet thermostatique fixé au mur Est. L'ensemble présente un aspect propre, avec une peinture uniforme.

2.2.5

Salle de bain du rez-de-jardin haut

J'observe que le sol est en carrelage céramique en pose droite bicolore, avec des joints réguliers. L'ensemble est en bon état et propre, avec une planéité visuelle apparente. Les alignements sont homogènes et aucune casse marquée ni désaffleurement n'est relevé.

Je note que les murs sont en faïence claire et rosée, avec un listel décoratif continu et un habillage coordonné au droit de la baignoire et de la douche. Les parements carrelés sont homogènes, les joints sont réguliers et les liaisons autour des encadrements apparaissent propres, sans éclats marqués. La présence d'un double-lavabo avec une tablette en marbre, surmontée d'une crédence en marbre et de miroirs, est relevée. L'ensemble des meubles latéraux et des sous-vasques est en bon état.

Je relève que le plafond est peint en blanc, avec une teinte homogène. Un luminaire à plafonnier est présent en partie centrale. Les liaisons hautes sont régulières et une bouche de ventilation est visible. Je constate un écaillage de la peinture au-dessus de la baignoire. La présence d'une VMC qui fonctionne est constatée, le bouton de commande étant situé dans le couloir à l'entrée de la pièce.

Je remarque que la pièce est fermée par une porte isoplane en bois peint, avec un oculus en verre dormant en partie supérieure. Les parements de porte, l'hubriserie de porte et les encadrements sont homogènes. La cabine de douche est en bon état, équipée de barres de douche, d'un robinet mitigeur, d'une pomme de douche et de flexible, et se ferme par une porte coulissante en PVC en bon état.

Il est observé que la fenêtre est en PVC à deux battants, en double vitrage, située au mur Nord. Le cadre de fenêtre, les joints et les parecloes de fenêtre sont homogènes, avec des jeux réguliers. L'ensemble ne présente pas d'anomalie apparente au pourtour.

Je constate la présence d'un sèche-serviettes tubulaire vertical peint, d'aspect propre et intact. Les raccordements en pied sont visibles. Les liaisons au mur sont propres et l'appareil ne présente pas d'altération apparente.

2.2.6

Toilettes du rez-de-jardin haut

J'observe un sol en carrelage, en bon état, à trame régulière et alignée. Les joints présentent une homogénéité et la surface apparaît propre, avec des teintes alternées. Les liaisons en périphérie sont visuellement continues. Je relève l'absence d'éclats sur les carreaux.

Je note des murs habillés, en partie inférieure, de carreaux de faïence en bon état, et en partie supérieure, d'une tapisserie. Les surfaces du soubassement sont homogènes, les frises sont continues et les joints réguliers. Je relève que la tapisserie en partie supérieure est ancienne et tachée.

Je relève un plafond de surface plane, en peinture blanche, avec un extracteur d'air (VMC). La teinte est uniforme et les liaisons avec les murs apparaissent régulières. Un raccord est présent à proximité de la VMC. Je note des microfissures et écaillages localisés autour de la platine de l'extracteur. La VMC fonctionne.

Je remarque la présence d'une porte isoplane moulurée en bois peint, équipée de sa quincaillerie. Les parements de porte sont propres, les arêtes sont nettes et les jeux visuels apparaissent réguliers. La porte se verrouille de l'intérieur et est en bon état.

Il est observé que l'installation apparente comprend un interrupteur mural à plaque affleurante en plastique. L'ensemble présente un aspect propre et un affleurement régulier. Je relève également une applique murale située au-dessus de l'ouverture de la porte côté intérieur.

Je constate la présence de toilettes au sol avec réservoir accolé, en céramique vitrifiée de teinte beige. L'ensemble comprend une lunette avec abattant et une chasse d'eau. Les surfaces visibles de la céramique sont d'aspect homogène. Je note la présence d'un distributeur de papier toilette fixé au mur.

2.2.7

Chambre Nord-Est du rez-de-jardin haut

J'observe un sol en parquet bois, posé à lames alignées avec un aspect régulier. Les teintes varient par zones et les liaisons avec les plinthes apparaissent continues et jointives. Je relève des marques, décolorations et zones d'usure abrasée dans les zones de passage. Je constate des taches, dont des taches de colle au pourtour du parquet, ainsi que des zones plus sombres le long de la plinthe et au droit du seuil de la porte.

Je note que les murs sont habillés d'une tapisserie ancienne en bon état, d'aspect homogène. Les joints, angles et raccords hauts sont réguliers, sans cloques ni fissures apparentes. Les plinthes en bois peintes en blanc sont en bon état et présentent des liaisons continues. L'ensemble mural conserve une teinte uniforme.

Je relève un plafond peint en blanc présentant une surface homogène. Aucune fissure ni auréole n'est visible. Les liaisons avec les murs sont propres et régulières. L'ensemble présente un aspect uniforme.

Je remarque une porte en bois moulurée, tapissée en partie centrale, en bon état. Les parements de porte et l'encadrement de porte sont d'alignement régulier avec des jeux homogènes. La finition peinte est uniforme, sans éclats marqués. La huisserie de porte apparaît d'aspect

régulier.

Il est observé que la fenêtre en PVC à double vitrage, à deux battants, est ouverte dans le mur Nord. Le cadre de fenêtre et les traverses sont droits, avec des joints périphériques homogènes. Les parecloses de fenêtre et l'assemblage présentent des jeux réguliers. Elle est équipée d'un volet roulant qui ouvre et ferme normalement.

Je constate la présence au plafond d'un fil électrique avec douille et ampoule. Les interrupteurs et les prises électriques sont en bon état. Les appareillages encastrés ont leurs plaques en place et présentent un aspect régulier. Les dispositifs visibles sont en plastique.

Je relève au mur est un radiateur en fonte équipé d'un robinet. Le corps et les ailettes sont droits, sans enfoncement apparent. La surface peinte est uniforme, avec des raccords visibles sans déformation.

2.2.8

Chambre Sud-Est du rez-de-jardin haut

J'observe que le sol est revêtu d'un parquet bois à lames alignées, présentant une planéité visuelle apparente. Les liaisons avec les plinthes apparaissent régulières et le revêtement est continu. Je note un mauvais état d'ensemble, avec un aspect taché et des marques dispersées. J'indique en outre la présence d'une importante quantité de plâtre et de traces de colle sur le revêtement.

Je constate que les murs sont revêtus d'un papier peint ancien, l'ensemble présentant une bande décorative continue. Les liaisons hautes et les angles apparaissent homogènes, et les plinthes en bois peint en blanc sont en bon état. Je note un mauvais état du revêtement, avec des lés qui se décollent, notamment en parties basses au-dessus des plinthes. Je relève également des moisissures noirâtres sur le bas du mur Est.

Je relève que le plafond présente une surface lisse, à la teinte homogène, peinte de façon uniforme. Les moulures aux jonctions entre les murs et le plafond sont présentes, en bon état, et les liaisons hautes sont régulières. J'observe la présence d'un luminaire fixé au plafond, au centre de la pièce. Les éléments visibles sont homogènes.

Je remarque que la chambre est fermée par une porte en bois mouluré, peinte en blanc et ornée d'un revêtement central. L'encadrement de porte et l'hubriserie de porte sont alignés avec des jeux visuels réguliers. Les parements de porte sont homogènes. L'ensemble est en bon état.

Il est observé que la pièce comporte une fenêtre en PVC à double vitrage, à deux vantaux, ouverte dans le mur Sud. Le cadre de fenêtre, les joints et les parecloses de fenêtre apparaissent homogènes, avec des ouvrants de la fenêtre alignés. Je note la présence de volets roulants. L'ensemble est en bon état.

Je note la présence de deux appliques murales fixées sur le mur Est.

Je constate la présence d'un radiateur en fonte, peint, muni d'un robinet thermostatique, fixé sur le mur Nord de la pièce. Le corps de chauffe à éléments verticaux présente un aspect peint homogène.

2.2.9 Combles

J'observe au sol, dans les combles, une dalle de béton recouverte de laine de verre. La surface présente un remplissage continu, une texture fibreuse et un recouvrement visuellement irrégulier.

Je relève un voligeage en bois en bon état et des éléments de charpente en bois en bon état.

Il est observé que la couverture comporte une lucarne ouverte dans le pan de toiture Sud.

Je constate la présence d'un équipement complet de ventilation mécanique contrôlée (VMC). Un boîtier avec conducteurs est visible, capot en place et fixation apparente.

2.2.10 Cuisine rez-de-jardin bas

Je constate un sol en carrelage de teinte ocre, à trame régulière et surface homogène, en bon état et propre. Les joints sont alignés et présentent une régularité constante sur les zones visibles. Les liaisons en pied de paroi sont nettes, avec la présence de plinthes en faïence en bon état et propres.

Je note des murs en béton peint de couleur bleue. Les murs est et sud sont habillés de carreaux de faïence et reçoivent des meubles hauts de cuisine en formica; l'alignement des façades est homogène. Au droit de la zone évier, une crédence carrelée est en place et un évier double bac avec robinets mitigeurs est présent. Une grille de ventilation est visible. Je relève en partie haute le passage d'un câble apparent le long de la corniche. L'ensemble est en bon état.

Je relève au plafond des dalles isolantes à surface claire, formant une trame régulière. Des moulures sont présentes à la jonction entre les murs et le plafond, assurant une transition continue. En partie centrale, une douille avec ampoule est en place. L'ensemble des jonctions hautes apparaît homogène.

Je remarque une porte isoplane en bois peint en bleu.

Je constate la présence d'une porte-fenêtre en aluminium, à cadre clair et vitrage pleine hauteur. Les parecloses de fenêtre et les joints sont réguliers, avec un seuil bas apparent. L'ouvrant de la fenêtre est équipé d'un volet roulant et de barreaux.

Un compteur Linky et un tableau électrique sont installés en placard haut, aux façades en plastique intactes et au repérage lisible.

Je relève un radiateur en fonte fixé au mur Ouest. La finition visible est uniforme et la façade ne présente pas de choc apparent.

2.2.11 Salle de bain rez-de-jardin bas

J'observe un revêtement de sol en carrelage de teinte ocre, homogène et en bon état. L'alignement des joints est régulier et les liaisons en pied de mur sont continues. Au droit de la douche, un receveur blanc encastré est présent, avec bonde circulaire et reliefs de fond. Les relevés périphériques sont carrelés et les jonctions au pourtour du receveur sont nettes.

Je note des murs habillés de faïence rose uniforme, avec une trame de

joints régulière, des angles soignés et une continuité du revêtement. Des canalisations sont apparentes en périphérie, avec la présence d'une barre d'appui fixée, d'un porte-savon mural et d'un support de douchette. Un lavabo mural en céramique blanche est installé, équipé de deux robinets (eau froide et eau chaude), avec bonde, trop-plein et siphon apparent. L'ensemble de douche est en place avec robinetterie apparente comprenant un mitigeur, un flexible et un pommeau.

Je relève un plafond en dalles isolantes de teinte claire à texture fine, composé de panneaux juxtaposés. Une moulure périphérique est présente au droit de la jonction murs/plafond. Aucune auréole marquée n'est observée sur les surfaces visibles.

Je remarque la présence de la porte isoplane fermant la salle de bain.

2.2.12 Chambre rez-de-jardin bas

J'observe au sol un lino imitation parquet en lames, à la trame visuellement régulière. Les plinthes sont en bois peint en vert turquoise en bon état. La teinte d'ensemble apparaît uniforme. Je relève des taches ponctuelles localisées en bordure au droit des plinthes, dont une tache marquée.

Je note que les murs sont habillés de panneaux en mousse isolante peinte en vert, avec une teinte globalement homogène hors zones altérées. Je relève la présence de nombreux impacts sur ces habillages. J'observe également des cloques et boursouflures localisées à proximité de l'encadrement de porte. Enfin, des zones de décollement de l'habillage sont visibles à proximité de l'encadrement de la fenêtre.

Je relève au plafond des dalles isolantes formant une surface texturée avec des joints réguliers. L'alignement des rangs est visuellement continu et les liaisons en périphérie sont propres. En partie centrale, une douille avec une ampoule est présente.

Je remarque une porte isoplane en état d'usage.

Il est observé que la fenêtre est une fenêtre deux battants, en PVC, équipée d'un double vitrage. Le cadre de fenêtre montre un alignement régulier et des parecloses de fenêtre homogènes.

Je note la présence d'un radiateur en fonte avec robinet, fixé au mur Ouest. L'élément est visuellement rectiligne. La peinture est uniforme. Les fixations au mur apparaissent régulières.

2.2.13 Chaufferie rez-de-jardin bas

Je constate un sol en dalle de béton, taché mais en état d'usage. La surface présente une teinte irrégulière avec des traces diffuses. Les jonctions mur/sol sont lisibles avec des liaisons régulières. La planéité perçue est homogène sur les zones visibles.

Je note que les murs sont en parpaings à l'état brut. Les surfaces montrent des variations de teinte avec des reprises locales ponctuelles. Les liaisons verticales et les angles sont lisibles, avec des percements techniques localisés. Une ventilation murale est visible.

Je relève un plafond en béton sur poutrelle hourdie. La dalle est brute avec des conduites en cuivre et des gaines fixées en apparent. Des luminaires en saillie sont présents. La liaison avec les murs apparaît nette.

Il est observé que deux fenêtres en PVC double vitrage sont présentes, ouvertes au niveau du mur Nord. Les châssis blancs présentent des jeux réguliers avec les tableaux. Le vitrage est clair et l'alignement au pourtour est régulier. Les liaisons avec les revêtements voisins sont propres.

Je constate la présence du tableau électrique. L'appareillage est installé en apparent sur platine avec un câblage visible et fixé. Des commandes et prises murales sont présentes en façade. Les plaques en plastique blanc sont en place.

Je note la présence de la chaudière Viessmann. Le carter en acier laqué blanc est en façade, avec les tuyauteries en cuivre et l'évacuation en apparent. Un vase d'expansion rouge ainsi que des robinetteries sont visibles à proximité. Les liaisons et fixations sont lisibles.

Je constate la présence d'un petit cagibi dans lequel se situent des toilettes.

Je relève la présence d'un évier de bac avec égouttoir, avec des meubles sous lavabo et des meubles d'eau en bois en état d'usage et anciens.

2.2.14 Garage

J'observe un sol en béton nu à teinte irrégulière. La surface apparaît mate avec une usure diffuse perceptible et une planéité visuelle continue. Les jonctions murs/sol sont régulières. Je relève la présence de taches sombres et de traces diffuses dispersées sur la surface.

Je note des murs enduits peints. La teinte est irrégulière avec une continuité du revêtement, les angles et liaisons présentent un aspect homogène. En pied, des traces sombres, auréoles et salissures sont visibles le long de la base, localisées à la liaison mur/sol.

Je relève la présence de dalles isolantes en plafond. L'aspect présente une teinte hétérogène.

Je remarque une porte de garage coulissante en aluminium motorisée. Les parements de porte sont de teinte claire. L'encadrement de porte et la huisserie de porte sont alignés, avec des jeux visuels réguliers. Les rails supérieurs présentent un guidage en place.

Je constate la présence d'une fenêtre condamnée au mur Sud.

2.2.15 Escalier reliant le rez-de-jardin bas au rez-de-jardin haut

J'observe un sol en carrelage d'escalier présentant une trame régulière et des nez de marches nets. Les joints sont visibles, alignés et homogènes sur les marches. Je relève une arête de carreau ébréchée localisée en bord de marche. Je note également un joint ouvert ponctuel au droit d'un nez de marche.

Je note des murs en enduit peint de teinte claire, à surface à grain fin et d'aspect globalement uniforme. Les liaisons hautes avec le plafond sont régulières et les angles ainsi que les encadrements apparaissent homogènes. Je relève une microfissure murale fine. Je remarque des variations de teinte localisées et des éclats d'enduit ponctuels près d'un angle. Il est observé que des zones d'écaillement localisé sont présentes.

Je relève un plafond en enduit peint à surface plane et de teinte uniforme.

Les liaisons avec les murs sont régulières. Je constate la présence d'un éclairage apparent affleurant. Je remarque un aspect homogène d'ensemble.

2.2.16 Verrière rez-de-jardin bas

J'observe un sol en dalle de béton à teinte grise uniforme. La surface se présente continue et régulière, sans éclats marqués visibles.

Je note des murs en enduit peint, de teinte claire et homogène. Les liaisons hautes et les raccords avec les encadrements et châssis apparaissent réguliers. Des salissures localisées sont visibles en angle et au droit des jonctions avec les encadrements. Je constate également la présence d'étagères métalliques oxydées fixées au mur.

Je relève un plafond en béton. L'ensemble présente des trames régulières avec panneaux alignés.

Je remarque une porte vitrée à châssis métallique avec simple vitrage. Les montants et traverses affichent une trame régulière, avec vitrages multiples. Des traces de corrosion sont visibles sur les parements de porte et l'encadrement de porte.

3 MAISONNETTE

EXTERIEUR

Au Sud de la maison, en partie centrale du jardin, je constate la présence d'une maisonnette précaire, de plein pied, composée d'une structure en bois recouverte de fibrociment.

Je constate que la toiture est composée de plaques de tôle ondulée oxydée.

Je constate que les menuiseries sont en bois peint en bleu et anciennes, en mauvais état.

INTERIEUR

3.1.1 Chambre Est

J'observe un sol en linoléum déformé et abîmé.

Je note que les murs sont en structure bois recouverts de fibrociment.

Je relève la présence de dalles au plafond. La surface présente un plan apparent régulier avec des joints rectilignes et linéaires. Les liaisons hautes sont homogènes. Un point lumineux est apparent.

Je remarque une porte dont les parements de porte apparaissent intacts visuellement.

Il est observé que la fenêtre est en bois en mauvais état. La partie vitrée est apparente.

Je constate la présence d'une douille avec une ampoule qui ne fonctionne pas.

Je note la présence d'un convecteur électrique fixé au mur nord, en partie centrale.

3.1.2 Chambre Sud

J'observe un sol en lino présentant des déformations.

Je constate que les murs sont de structure en bois avec un revêtement en fibrociment.

Il est observé que le plafond est constitué de dalles avec des joints réguliers. La teinte apparaît homogène, sans auréoles visibles. Je note la présence au plafond d'un fil électrique terminé par une douille et une ampoule. Les alignements des dalles sont visuellement continus.

Je note une porte en bois peinte en blanc en état d'usage.

Je relève une fenêtre en mauvais état en bois avec un simple vitrage, équipée de volets.

Je remarque la présence d'un convecteur électrique fixé au mur nord. Le parement extérieur apparaît intact, sans choc apparent.

3.1.3 Couloir

J'observe un lino déformé et en mauvais état au sol.

Je constate que les murs sont de structure en bois avec un revêtement en fibrociment peint en rose.

Je remarque un plafond en panneaux texturés disposés en quadrillage, avec un alignement et des joints réguliers. La surface est globalement homogène sur l'ensemble visible. Je note l'absence d'auréoles marquées et l'absence de déformation notable.

Il est observé que la porte présente des parements homogènes et un alignement visuel cohérent.

3.1.4 Séjour Ouest

J'observe que le sol est revêtu d'un lino ancien, continu, à l'aspect uniforme et en mauvais état.

Je note que les murs en fibrociment sont peintes en bleu.

Je relève un plafond composé de dalles, d'aspect plan et régulier. J'observe la présence d'un fil électrique avec douille et ampoule.

Je constate la présence de deux fenêtres en bois, deux battants, simple vitrage et anciennes.

Je remarque la présence d'une porte intérieure en bois peint, aux parements visuellement alignés.

Je relève un convecteur mural en métal, au carter visuellement intact. a grille supérieure présente un aspect régulier. Des traces de salissures sont visibles sur la grille.

Je constate la présence d'une kitchenette dans l'angle de la pièce.

Je constate la présence d'une salle de bain précaire à côté de la kitchenette. Elle contient un lavabo avec deux robinets et une douche.

4 CABANON DE JARDIN

En limite Sud de la propriété, j'observe la présence d'un cabanon de jardin en parpaings.

J'observe un sol en béton à surface continue, de teinte sombre et d'aspect homogène. La planéité apparente est régulière, sans désaffleurement ni soulèvement visibles. Des traces d'usage, salissures éparses et taches ponctuelles apparaissent localement sur la dalle.

Je note, à l'intérieur, des murs en parpaings apparents avec des alignements réguliers aux angles et aux encadrements, et des étagères fixées localement. À l'extérieur, les murs présentent un aspect granuleux de teinte claire.

Je relève un plafond constitué de tôles ondulées.

Je constate que les menuiseries en bois sont anciennes et en mauvais état.

A l'intérieur du cabanon, je relève la présence de nombreux rangements en bois.

5 JARDIN

J'observe un jardin arboré. Je note une pelouse à hauteur variable avec des zones hautes, une végétation dense et des feuilles au sol par endroits. Je relève des massifs arbustifs et des haies en limites, ainsi qu'un arbre isolé taillé. Je remarque des allées et des accès en enrobé et des surfaces en béton apparentes, avec des murets bas en maçonnerie et un portail métallique sur rue. Je constate la présence d'équipements horticoles, dont une serre tunnel en bâche plastique, une structure grillagée et une serre vitrée adossée.

Je relève en limite une clôture grillagée et une haie. Je remarque la présence d'annexes légères ainsi que de récupérateurs d'eau. Il est observé que l'ensemble présente un aspect naturel avec un entretien partiel.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

L'immeuble est actuellement inoccupé et non meublé.

SYNDIC DE COPROPRIETE

NEANT

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Assainissement : l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement collectif (tout-à-l'égout).

Date des constructions : les constructions datent approximativement des années 1970.

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré pour rédiger le présent acte en deux exemplaires, l'original sera conservé au rang des minutes de mon Etude et l'expédition sera remise entre les mains de ma requérante pour servir et valoir ce que de droit, et pour lequel j'ai vaqué tant pour le déplacement que pour les descriptions et la rédaction pendant une durée de 03 heure 00.

J'ai annexé au présent procès-verbal les photographies que j'ai prises lors des descriptions.

Le présent acte comporte 159 pages, y compris les photographies annexées.

Me Thibaut GODAN
Commissaire de Justice



ANNEXE































































