

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-HUIT FEVRIER

A LA REQUÊTE DE :

La SCP SILVESTRI-BEAUJET dont le siège social est 23 rue du chai des farines 33000 BORDEAUX, prise en la personne de Maître SILVESTRI Jean Denis, en qualité de liquidateur de [REDACTED]

Ayant pour avocat constitué par les présentes et ses suites et plaidant par Maître RECOULES Etienne, avocat au Barreau de la Charente-Angoulême-Cognac, membre de la société d'avocats LAVALETTE Avocats conseils 14 rue Lavalette 16000 ANGOULEME, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Agissant en vertu :

D'une ordonnance rendue le 5 décembre 2022 par le Juge-commissaire près le Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME ordonnant la vente aux enchères d'actifs immobiliers situés à BEAULIEU SUR SONNETTE, LE BOURG

Cadastrés de la façon suivante :

B 338 pour une contenance de 1a 24 ca

B 341 pour une contenance de 1a 40 ca

Je soussigné, Nicolas TALBOT, Commissaire de Justice membre de la Société Civile Professionnelles Nicolas TALBOT à la résidence de CONFOLENS, y demeurant Rue de la Côte,

Certifie m'être transporté ce jour à **BEAULIEU SUR SONNETTE, LE BOURG** où en présence de :

- Monsieur BOUTHINON Lewis de la société CMD

Et muni des clés qui ont été remises par une agence en charge de la vente

J'ai procédé au descriptif suivant :

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier est composé :

- D'un immeuble anciennement à usage de commerce et d'habitation d'une surface totale de 280.27 m² et habitable de 138.45 m² en partie rénové édifié sur 3 niveaux comprenant :
 - En rez-de-chaussée :
 - Un ancien commerce
 - 2 réserves
 - Une entrée
 - 1^{er} étage :
 - 5 pièces
 - Dernier étage :
 - Un grenier aménageable
 - Une petite courette
- D'une parcelle en nature de jardin non attenante.

Le tout plus amplement décrit ci-après.

LOCALISATION :

Cet ensemble immobilier est situé à BEAULIEU/SONNETTE, commune d'environ 200 habitants. Cette commune est distante de 23 kilomètres de RUFFEC, 28 kilomètres de CONFOLENS et 47 kilomètres de ANGOULEME.

L'immeuble bâti dispose d'une orientation NORD et EST.

PARCELLE B 341 :

Sur cette parcelle est édifié un immeuble ancien en partie rénové.

- **REZ-DE-CHAUSSEE :**

→ Local anciennement à usage de commerce : (43.54 m2)

L'accès s'effectue par une double porte en bois ancienne avec simple vitrage.

Le sol est en carrelage, bon état.

Les plinthes sont en carrelage, état correct.

Les murs sont en moellons jointoyés sur pan de mur côté route du pont, sur pan de face et recouverts d'un papier peint côté couloir.

Le plafond est un faux plafond équipé d'éclairages au néon (6 éclairages).

Existence d'une porte fenêtre deux battants en PVC double vitrage donnant côté rue du Pont.

Existence d'une porte vitre verre dormant fumée en bois qui donne sur une première réserve.







→ Réserve n°1 (16.86 m2)

Le sol est en béton.

Les murs sont recouverts d'un enduit pour partie et de faïence pour autre partie.

Le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.

Existence d'un néon.

Existence d'une cheminée, foyer ouvert, en partie démolie.





Existence d'une porte fenêtre deux battants en PVC donnant sur une petite courette, envahie de broussailles.



Dans le prolongement, existence d'un couloir.

→ Couloir/entrée (9.37 m²)

Le sol est en carrelage.

Le mur côté commerce est en carreaux de plâtre.

Le mur côté opposé est recouvert d'un enduit ancien.

La porte d'accès est en bois, deux battants, avec imposte vitrée au-dessus.

Existence d'une niche comportant des carreaux de plâtre.

Les tableaux électriques sont présents dans cette pièce.

Le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.

Existence d'un pan de mur en pierres apparentes côté droit de l'escalier menant à l'étage.

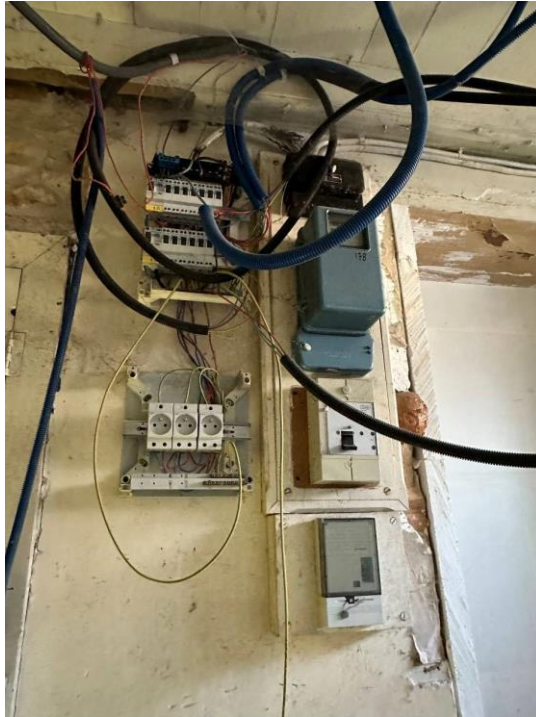
Existence d'une porte en bois ouvrant sur placard comportant étagères en bois.

L'électricité est en cours de rénovation.









→ Réserve n°2 (21.05 m2)

Le sol est en béton.

Les murs sont, pour partie, en pierres apparentes (côté Rue du Pont et sur pan de mur côté droit) et en moquette murale pour autre partie (pan de mur donnant côté réserve n°1 et sur pan de mur donnant côté commerce).

Le plafond est en lambris à l'état brut, en partie dégradé.

Existence d'une porte en bois vitrée, simple vitrage, comportant carreaux cassés, avec volets en bois vétustes, donnant côté Rue du Pont.





- **ETAGE N°1 :**

→ Accès à l'étage :

L'accès se fait par un escalier bois ancien.

Cet escalier donne sur un couloir.



→ Couloir (9.04 m²)

Le sol est un plancher bois.

Les murs comportent :

- sur le pan de mur de droite, une moquette murale.
- Sur le pan de mur de gauche, un enduit de type plâtre.

Le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.



Dans le sens des aiguilles d'une montre.

→PIECE 1 (12.50 m2)

Existence d'une porte d'accès en bois avec vitre simple vitrage.

Le sol est un parquet ancien.

Les murs comportent des plinthes en bois et un papier peint vétuste.

Le plafond est en plâtre.

Sur façade avant, existence d'une fenêtre deux battants en bois simple vitrage avec volets bois anciens.

Existence d'un placard fermé par une porte en bois, intérieur moquette murale.





→ petite pièce 2 (1.74 m2)

Existence d'un chambranle de porte, absence de porte.

Le sol est un plancher.

Les murs sont recouverts d'une peinture.

Le plafond est peint.

Existence d'un plafonnier et d'une bouche de VMC non reliée.



→ Pièce 3 (24.56 m²)

La porte d'accès est en bois, ancienne.

Le sol est un plancher.

Les murs comportent pour partie une moquette murale et pour autre partie des briques et pierres jointoyées.

Sur façade avant, existence d'une fenêtre deux battants en simple vitrage en bois.

Côté Rue du Pont, existence d'une fenêtre deux battants simple vitrage.

Le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.





→ Autre pièce au fond du couloir (5.64 m²)

Existence d'un chambranle de porte, absence de porte.

Le sol est un plancher à l'état brut.

Les murs sont recouverts d'un enduit côté gauche et sur pan de mur de face.

Côté droit existence d'une cloison en carreaux de plâtre non terminée.

Le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.

Existence d'une fenêtre donnant côté Rue du Pont.





→ Grande pièce à la suite (37.69 m2)

Cette pièce comporte deux entrées avec chambranle de porte, absence de porte.

Le sol est en plancher à l'état brut.

Les murs comportent un enduit vétuste.

Le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.

Il existe une fenêtre en PVC double vitrage donnant côté courette et une fenêtre en bois donnant côté Rue du Pont.

Existence d'une cheminée, foyer ouvert.









- **ETAGE N°2 :**

→ Grenier(94.62 m2)

La porte d'accès est située sur la gauche de la première pièce.

Présence d'un escalier en bois, aspect ancien, vétuste.

Le sol est en plancher.

Les murs sont en pierres apparentes.

La charpente est apparente avec voliges et tuiles sur le dessus.

Existence de deux ouvertures sur façade avant.

Existence de deux vélux sur toiture et de trois ouvertures côté Rue du Pont.







ASPECT EXTERIEUR :

L'immeuble comporte un enduit ancien pour partie et pierres apparentes pour autre partie.

La toiture est en tuiles d'aspect ancien.

La descente des eaux et les gouttières sont en zinc.

L'immeuble est contigu à deux autres immeubles côté rue principale et côté rue du pont.





PARCELLE B 338 :

Cette parcelle est en nature de jardin, en friches.

Un abri en grande partie effondré est présent.

Cette parcelle est enclavée en ce qu'elle ne dispose d'aucun accès direct à la voie publique.

Un portillon est visible à l'entrée OUEST de la parcelle 336 qui pourrait constituer le point d'accès à la parcelle 338 et qui apparaît comme étant le plus court du fonds enclavé à la voie publique





CHAUFFAGE

L'immeuble ne dispose pas de chauffage.

ASSAINISSEMENT

Un diagnostic de non-conformité a été établi.

OCCUPATION

L'immeuble est libre d'occupation.

Le présent descriptif a été dressé de 10 heures à 10 heures 45.

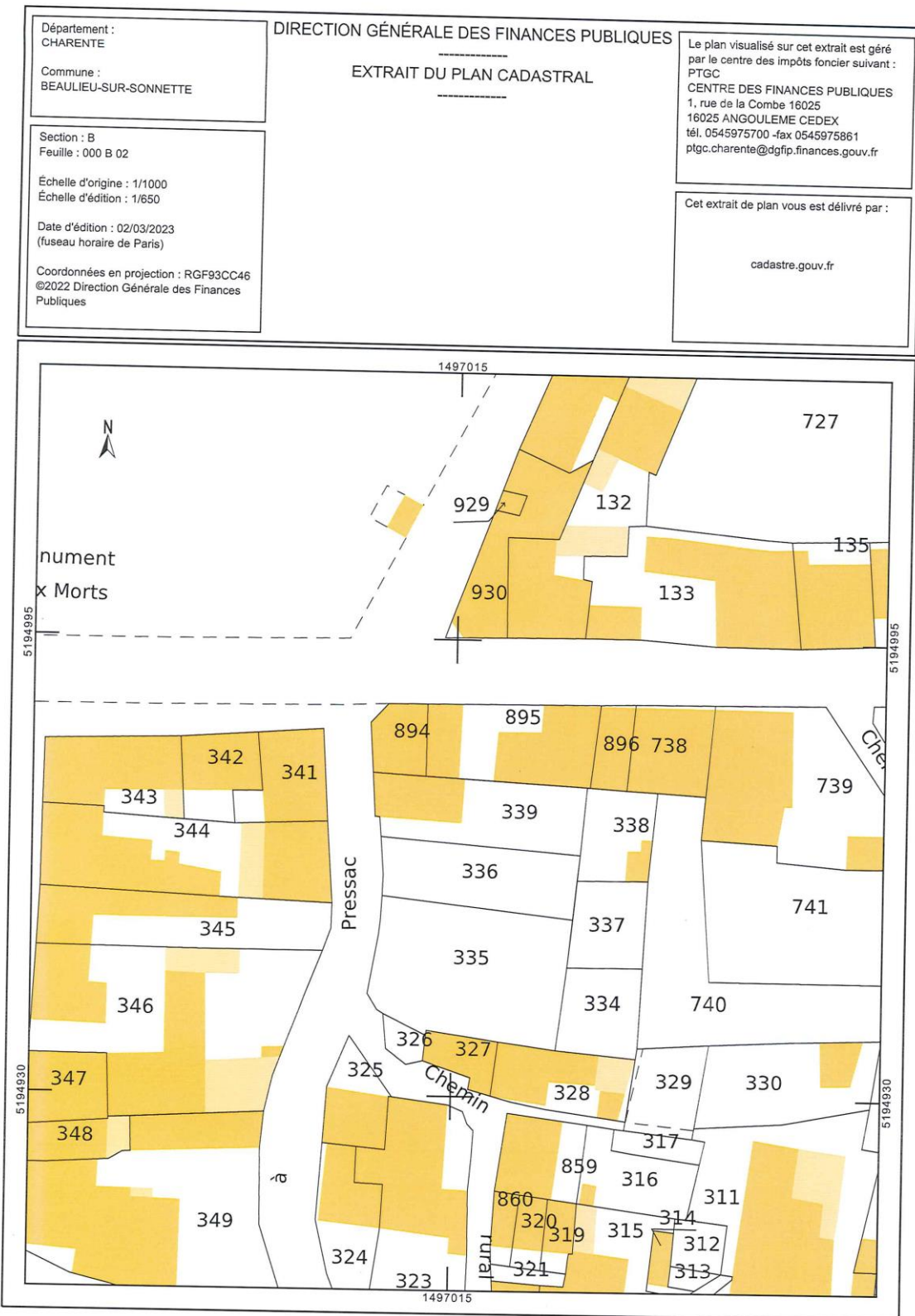








PLAN CADASTRAL



Département :
CHARENTE

Commune :
BEAULIEU-SUR-SONNETTE

Section : B
Feuille : 000 B 02

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 02/03/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe 16025
16025 ANGOULEME CEDEX
tél. 0545975700 - fax 0545975861
ptgc.charente@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

CAPTURE GEOPORTAIL



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 22' 57" E
Latitude : 45° 55' 30" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

ETAT DE SURFACE



401 rue de Bordeaux
16000 ANGOULEME
Tél. : 05 45 94 10 94
info@claudemoreau-diagnostic.com



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 28/02/2023

Dossier n° : SA23/02/0097

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

Extrait du CCH : R.111-2 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

A. - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **Le Bourg - (Cadastré B 341)
16450 BEAULIEU SUR SONNETTE
Section cadastrale B, Parcelle(s) n° 341**

Type d'immeuble : **Habitation individuelle**
Désignation et situation du ou des lots de copropriété : **Lot numéro : NC**
Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

B. - Désignation du client

Nom et prénom: [REDACTED]
Adresse : **Le Bourg 16450 BEAULIEU SUR SONNETTE**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom: **Lavalette Avocats conseils**
Adresse : **14 rue de Lavalette - CS 52315 16000 ANGOULÈME**
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Me Talbot**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom: **BOUTHINON Lewis**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL CMD**
Adresse : **401 RUE DE BORDEAUX, 16000 ANGOULEME**
Numéro SIRET : **502 225 824 00023**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police : **10763846804** et date de validité : **01/01/2024**

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 138,45 m² (cent trente-huit mètres carrés quarante-cinq)
Surface au sol totale : 280,27 m² (deux cent quatre-vingts mètres carrés vingt-sept)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Note :

* Le donneur d'ordre a obligation de fournir le règlement de copropriété du bien à mesurer (éventuellement par le biais de son syndic de copropriété), voire les PV d'assemblées générales ayant porté modification à l'état descriptif. En l'absence de ces documents, les lieux présentés seront tenus comme faisant partie de la surface privative. En cas d'information ultérieure de l'état descriptif de la division de copropriété faisant apparaître une différence avec la liste ci-dessous, le présent certificat serait caduc et il serait nécessaire de refaire le mesurage selon l'état descriptif de division.

* Les caves, terrasses, garages n'entrent pas dans les calculs.

Bâtiments et parties de bâtiments n'ayant pu être visités :

RDC - Cour (Accès condamné - interdit - limité par les broussailles)

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Boutin :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Commerce	-	43,54	
RDC - Pièce 1	21,05	21,05	
RDC - Pièce 2	16,86	16,86	
RDC - Entrée	9,37	12,17	
R+1 - Dégagement	9,04	9,04	Hauteur de moins de 1,80m
R+1 - Escalier	-	-	
R+1 - Chambre 1	12,50	12,50	
R+1 - WC	1,74	1,74	
R+1 - Chambre 2	24,56	24,56	
R+1 - Salle de bains	5,64	5,64	
R+1 - Cuisine / Séjour	37,69	37,69	
R+2 - Grenier	-	94,62	

Surface habitable totale : 138,45 m² (cent trente-huit mètres carrés quarante-cinq)
Surface au sol totale : 280,27 m² (deux cent quatre-vingts mètres carrés vingt-sept)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

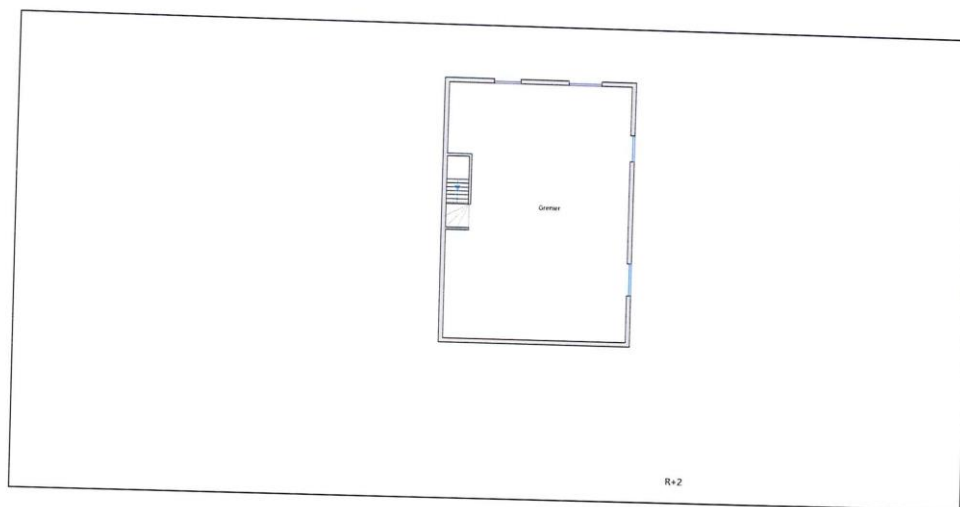
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol



Attestation de surface habitable

3/4 Rapport du : 01/03/2023

n° SA23/02/0097



A Angoulême, le **28/02/2023**

Lewis BOUTHINON

Attestation de surface habitable

4/4 Rapport du : 01/03/2023

n° SA23/02/0097

46 feuilles de format légal composent le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit et à toutes fins utiles.

Coût :

Droits fixes (A444-28 Ccom)	219.16
Déplacement	7.67
Montant HT	226.83
Montant TVA	46.72
Montant TTC	273.55



Nicolas TALBOT
Commissaire de Justice