

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF
du
25 novembre 2021





**ALEXANDRE
& ASSOCIÉS**
HUISSIERS DE JUSTICE

ANGOULÊME
224 rue Fontchaudière
C.S. 72219
16022 ANGOULEME Cedex

COGNAC
4, rue Jean Taransaud
16100 COGNAC

RUFFEC
3, place d'Armes
16700 RUFFEC

VILLEBOIS-LAVALLETTE
11 rue André Bouyer
16320 VILLEBOIS LAVALETTE

Téléphone : 05.45.95.95.95 – Télécopie : 05.45.92.36.60 – Email : constat@alexandre-associés.com

www.alexandre-associés.com

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN
Et LE VINGT-CINQ NOVEMBRE**

À LA REQUÊTE DE :

La société CREDIT LYONNAIS, SA au capital de 1.847.860.375 €, dont le siège social est sis 18 rue de la République, 69002 LYON, et le siège central à PARIS (2^e) 19 boulevard de italiens, inscrite au RCS de LYON sous le numéro B 954 509 741, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au dit siège,

Agissant par son mandataire, en vertu d'un pouvoir établi par acte sous seing privé en date du 12 décembre 2012,

La société CREDIT LOGEMENT « CLRSERVICING » SA au capital de 1.259.850.270 €, dont le siège est sis 50 bd Sébastopol, 75003 PARIS, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 302 493 275, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat au Cabinet de maître Etienne RECOULES, membre de LAVALETTE Avocats Conseils ; Société InterCours BORDEAUX & POITIERS au barreau de la Charente, demeurant 14, rue de Lavalette – CS 52315 - 16023 ANGOULEME, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

AGISSANT EN VERTU DE :

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Laurent DALLET, Notaire associé à MANSLE (Charente), le 21 août 2006 contenant prêt par le CREDIT LYONNAIS à

d'un principal de 75 000€, remboursable sur 300 mois, première échéance le 07 octobre 2006, dernière échéance le 7 septembre 2033, garanti par un privilège de prêteur de deniers publié le 14 septembre 2006 volume 2006 V n°1314 auprès de la Publicité Foncière ANGOULEME 2

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 16 septembre 2021 pour avoir paiement de la somme de 65 121.53 euros, resté à ce jour impayé.

Je, Emilie VONDERSCHER, Huissier de Justice Associée au sein de la S.E.L.A.S. Alexandre & Associés, huissiers de justice, dont le siège est 224 rue Fontchaudière à ANGOULÊME et des bureaux 4 rue Jean Taransaud à COGNAC, 3 place d'Armes à RUFFEC et 11 rue André Bouyer à VILLEBOIS LAVALETTE, soussignée,

Certifie m'être rendue, ce jour, à 9 heures, lieu-dit Magnez, 9 rue de la Pièce Noble à COURCOME (16240).

Je procède au présent procès-verbal descriptif en présence de :

- Cabinet CLAUDE MOREAU DIAGNOSTIC

Et en vertu de l'autorisation de tous les deux m'ayant remis un jeu de clés préalablement.

de pénétrer dans les lieux sans leur présence,

1. Description générale de l'immeuble

Il s'agit d'une maison d'habitation de plain-pied composée deux chambres, d'une pièce à vivre, d'un cabinet d'aisance, d'un bureau, d'une salle d'eau et de deux auvents.

2. Orientation de l'immeuble

L'entrée de la maison est orientée à l'ouest.

3. Désignation générale de l'immeuble

Commune	BRIE
Type maison	Maison d'habitation
Lieu-dit	MAGNEZ et 9 rue de la Pièce Noble
Section	AO
Numéros	169 – 172 – 174 – 175 - 171
Contenance	1 a 34 ca – 8 a 30 ca – 31 ca – 29 ca – 70 ca

Total : 9 a-194 ca.



4. Tenants et aboutissants, constat de l'environnement de l'immeuble

La commune de Courcôme est la troisième du canton de Villefagnan de par sa superficie.

Le bourg de Courcôme est à 5 km au sud-est de Villefagnan et 7 km au sud-ouest de Charente. Il est aussi à 14 km au nord-est d'Aigre et à 38 km au nord d'Angoulême.

La principale voie de communication est la D 736 de Ruffec à Aigre qui parcourt toute la commune et qui dessert le bourg. La D 27 de Villefagnan à Aunac croise la précédente au bourg et dessert aussi Tuzie.

La ligne de chemin de fer de Paris à Bordeaux traverse toute la commune du nord au sud et passe à proximité du bourg de Courcôme. La gare la plus proche est celle de Ruffec qui est desservie par un TGV et des navettes TER entre Poitiers et Angoulême. La LGV Sud Europe Atlantique traverse le territoire de la commune depuis 2017.

Le bourg de Villegats est situé 5 km à l'est de celui de Courcôme, et celui de Tuzie 2 km au sud-est.

Villegats est desservi par la D.192 qui traverse le bourg et la N.10 située juste à l'est.

La maison se situe dans une rue calme composée d'autres maisons d'habitations avec le champs au bout de la rue.

5. Constat des parties extérieures de l'immeuble

- Façade avant (depuis le 9 rue de Pièce Noble) :

La façade est composée d'une porte d'entrée vitrée bois simple vitrage avec volets en écharpes bois simple vantail, une porte fenêtre deux vantaux simple vitrage bois avec volets en écharpe bois et une fenêtre double vantail simple vitrage avec volets en écharpe un vantail. Un auvent recouvert de tuiles avec dalle en béton au sol et une porte en bois où la vitrerie a été remplacée par du contreplaqué de bois et un volet en écharpe bois avec verrou.







○ Pignon gauche :

Au niveau de la première partie correspondant à l'auvent : un crépi lisse gris. Pierres jointées sur le pignon du cellier. La partie arrière qui correspond à un auvent également est crépie lisse et gris. Ce pignon est visible depuis le trottoir donnant devant la propriété du n° 7 rue de la Pièce Noble.



○ Pignon droit :

Présence d'une baie vitrée avec volet roulant. Le pignon est recouvert de crépi lisse qui se prolonge de la façade avant. Présence d'un petit muret faisant office de jardinière sur ce pignon.



○ Façade arrière :

Présence de deux portes fenêtres double vantail avec volets en écharpe sur les deux petites avancées recouvertes de bois avec fenêtre en PVC blanc double vitrage et une autre avancée avec un établi, le tout en mauvais état.





○ Extérieurs :

Le jardin n'est plus entretenu à ce jour. L'accès à l'avant est non clôturé et l'accès à l'arrière est clôturé par un ancien grillage et quelques thuyas. Sur le côté droit de la maison, il existe une clôture faite d'arbustes entremêlés puis d'un grillage le long de la route. Une construction en pierre avec arbustes au milieu est présente sur le côté et quelques arbres. Sur l'avant de la maison, il existe une délimitation d'une terrasse en lattes de bois avec un petit portillon, le tout à l'état d'usage. On retrouve ces mêmes lattes de bois au niveau de l'avancée de l'auvent avec les deux coffrets électriques. Sur l'avant de la maison, se trouve une terrasse en bois en état avec de la mousse dessus.

Présence d'une cabane en tôle avec un sol en ciment.










○ Toiture :

La toiture est en tuiles.

**6. Constat des parties intérieures de l'immeuble –
Partie 1 : Équipements.**

Huisseries	Essentiellement bois simple vitrage sauf sur l'agrandissement à l'arrière où il s'agit de PVC double vitrage et au niveau de la baie vitrée de la pièce à vivre où il s'agit d'aluminium double vitrage.
------------	--

Plomberie – Chauffage	<p>Chauffage électrique et cheminée. Le tableau électrique se trouve dans le cellier. La production d'eau chaude se fait par un ballon d'eau chaude dans le cellier également.</p> 
-----------------------	---

Assainissement	Fosse septique. Le contrôle assainissement a eu lieu ce jour et le diagnostic est non conforme.
Servitudes	L'acte de vente précise : L' ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents sus-visés, sans recours contre le VENDEUR qu'il décharge de toutes garanties à cet égard, même en ce qui concerne les modifications qui ont pu intervenir depuis la date de délivrance desdits documents.

7. Constat des parties intérieures de l'immeuble – Partie 2 : Description des pièces.

L'accès se fait directement par la cuisine, par une porte en bois simple vitrage avec un volet.

CUISINE -PIECE A VIVRE :

Sol : carreaux de carrelage marron clair en état.

Plinthes : bois peint gris noir.

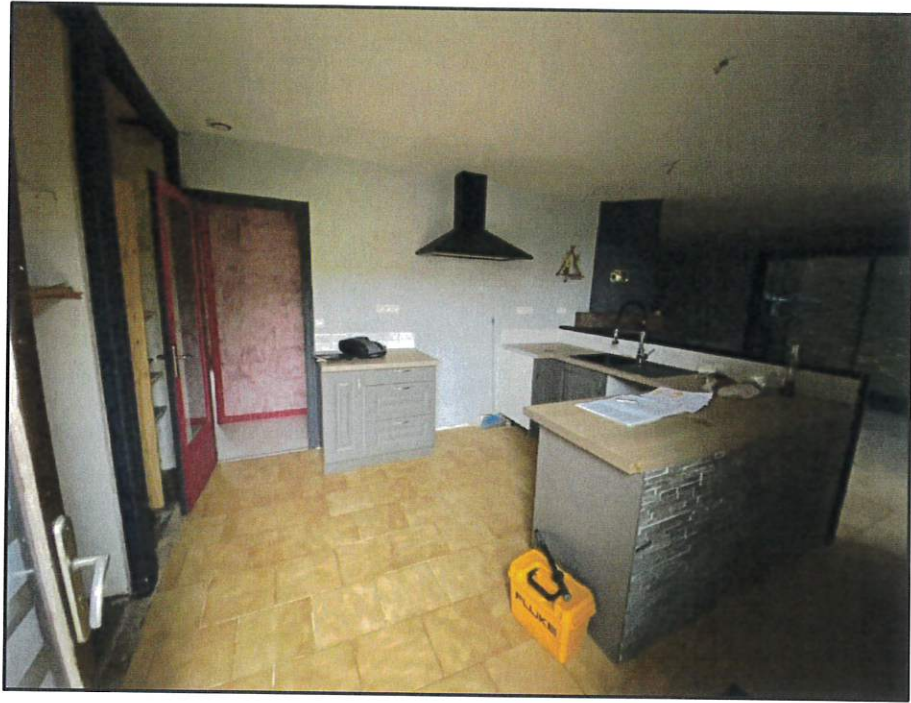
Murs : peinture grise avec cadres de fenêtres peints gris/noir

Plafond : enduit peint blanc avec traces d'infiltration au niveau de la cheminée.

Equipements :

Au niveau de la cuisine sur le mur gauche d'accès :

- Deux placards sans porte à l'intérieur desquels se trouve des étagères en plus ou moins bon état.
- Un branchement pour une arrivée d'eau.
- Un meuble avec plan de travail en stratifié bois avec crédence en carreaux de carrelage blanc sur deux niveaux
- Une porte trois tiroirs casseroles.
- Un meuble faisant retour sur l'avant de la cuisine recouvert de pierres noires rectangulaires avec un tiroir à épicerie.
- Une porte sous l'évier, une porte et trois tiroirs le tout sur un plan de travail identique à précédemment.
- Un évier en résine noir avec un bac, un égouttoir et robinet mitigeur avec douchette.
- Une hotte de marque LEISURE très sale.
- Une cheminée, le tout peint gris/noir avec pierres en partie basse et poutre en partie centrale avec foyer fermé.
- Une porte fenêtre bois simple vitrage et une fenêtre avec deux baies vitrées coulissantes en aluminium gris avec volet roulant électrique.
- Un radiateur de chauffage électrique débranché.





COULOIR

On y accède depuis la cuisine par une porte en bois avec vitrerie intérieure simple vitrage, peinture gris/noir sur la face côté cuisine et peinture rose sur la face côté couloir.

Sol : parquet flottant avec barre de seuil métal argenté côté cuisine.

Plinthes : bois peint rose en état.

Murs : tapisserie rose en état d'usage.

Plafond : enduit peint blanc avec trappe d'accès en état.





CHAMBRE 1 (sur la droite)

L'accès se fait par une porte en bois peint rose côté couloir et gris/noir côté chambre en état.

Sol : parquet flottant en état, barre de seuil en métal argenté.

Plinthes : bois peint gris/noir en état.

Murs : tapisserie grise pailletée sur mur droit d'accès et gauche d'accès avec traces d'arrachement très visibles sur le mur droit. Sur le mur face d'accès et en angle, tapisserie noire et frissette peinte violette avec trois niches peintes en noir en état

Plafond : enduit peint blanc en état, poutre peinte en violet sur côté droit.

Equipements :

- Une porte fenêtre bois simple vitrage peinte noir avec volets en écharpe bois.



CHAMBRE 2

L'accès se fait par une porte identique à précédemment, peinte rose côté chambre.

Sol : parquet flottant clair en état, barre de seuil en métal argenté.

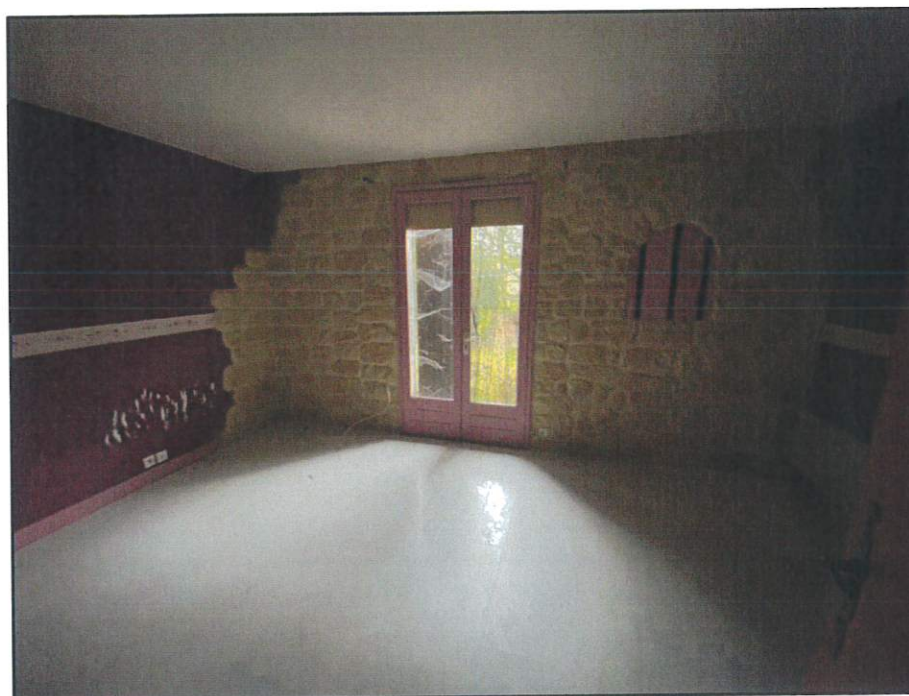
Plinthes : bois peint rose en état.

Murs : tapisserie violette sur mur droit d'accès et gauche d'accès avec frise centrale. Une partie de cette tapisserie est arrachée en partie basse. Sur mur face d'accès et partie du retour gauche d'accès, pierres de parement avec une illustration d'une fenêtre peinte rose en état.

Plafond : enduit peint blanc en état, avec traces d'infiltrations.

Equipements :

- Une porte fenêtre identique à précédemment peinte rose.
- Un radiateur électrique.



SALLE D'EAU

L'accès se fait par une porte identique à précédemment peinte gris/noir sur la face salle d'eau.

Sol : carreaux de carrelage blanc cassé en état (très sales au niveau de l'évacuation de la machine à laver) et barre de seuil en métal argenté.

Murs : peinture grise en état, avec de nombreux trous visibles sur le mur gauche d'accès. Sur le mur face d'accès, on retrouve les mêmes pierres de parement que dans la pièce précédente positionnées autour de la fenêtre et au niveau de la cabine de douche : carreaux de carrelage imitation pierre avec niche sur toute la hauteur du mur.

Plafond : enduit peint blanc.

Equipements :

- Un radiateur sèche serviette électrique.
- Une cabine de douche à l'italienne vitrerie façon atelier, pommeau et pluie de de douche et robinet mitigeur.
- Une meuble lavabo style ancien avec vasque et robinet mitigeur. Présence de pierres de parement sur toute la hauteur du lavabo ainsi qu'une étagère positionnée et une fenêtre double ventail bois peint gris/noir avec un volet en écharpe.



CABINET D'AISSANCE

L'accès se fait par une porte identique à précédemment peinte vert d'eau sur la face cabinet d'aisance avec verrou de sécurité.

Sol : carreaux de carrelage imitation petites lattes de parquet en état.

Plinthes : peintes vert d'eau.

Murs : lattes de bois peintes vert et rose en état.

Plafond : lattes de bois peintes rose.

Equipements :

- Trois étagères sur équerre en bois sur le mur face d'accès
- Un cabinet d'aisance chasse d'eau à tirette.



BUREAU

L'accès se fait au bout du couloir par une porte vitrée peinte rose côté couloir et jaune côté bureau.
Deux marches d'escalier descendent dans cette pièce.

Sol : parquet flottant jaune en état d'usage (il manque un nez de marche) avec barre de seuil en métal argenté.

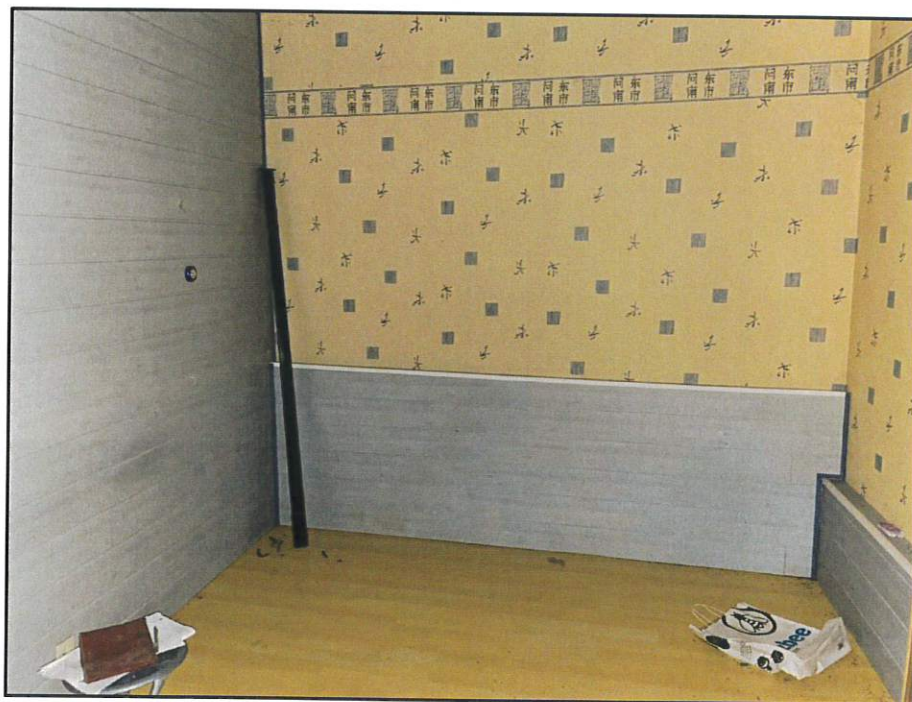
Plinthes : en bois peintes bleu.

Murs : tapisserie jaune avec motifs asiatiques et sur mur gauche d'accès en partie basse : lattes de pvc sur partie couleur bleue.

Plafond : plancher avec poutres apparentes peintes bleu et plafond recouvert d'une tapisserie jaune.

Equipements :

- Un radiateur de chauffage électrique.
- Une fenêtre donnant sur l'auvent extérieur, contour en bois peinture jaune, vitrerie simple vitrage.



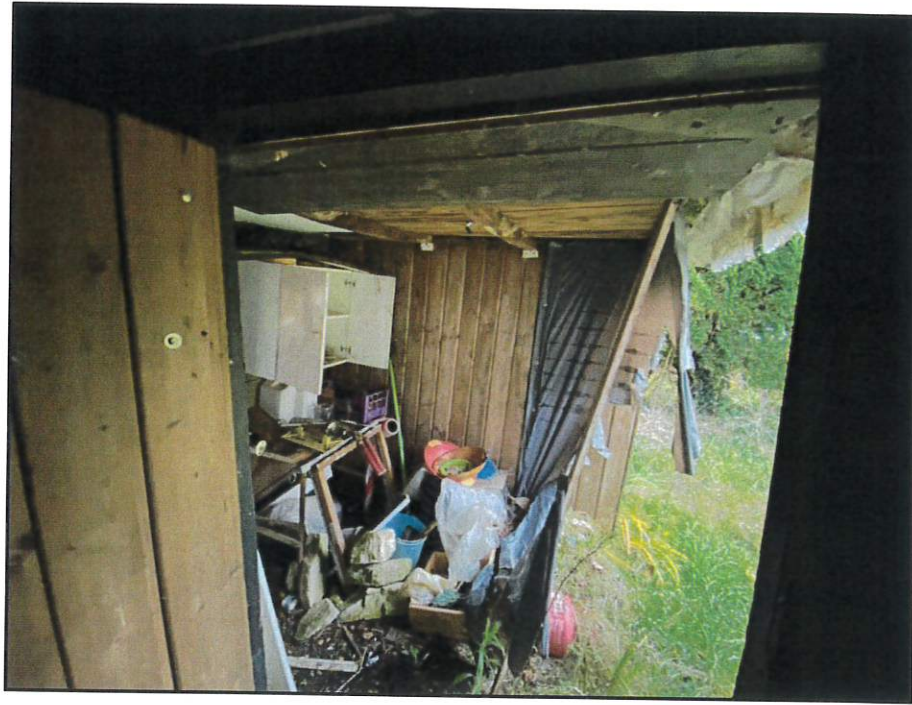
REMISE :

Depuis cette pièce, j'accède à l'auvent extérieur, première partie avec volet en écharpe, sol dalle de béton très sales et mur en pierres jointées sur le mur d'accès et mur en agglomérés sur le mur gauche d'accès et mur en bois sur le mur face d'accès avec deux vitreries en PVC blanc. Le plafond est en charpente apparente avec lattes de bois.

L'accès à la partie extérieure se fait par une porte avec verrou à targette en lattes de bois.

Une première partie avec un plafond qui a tendance à s'effondrer et un sol en terre battue et une seconde partie avec une ouverture sans porte, un sol en terre battue et plaques de fibrociment au plafond.



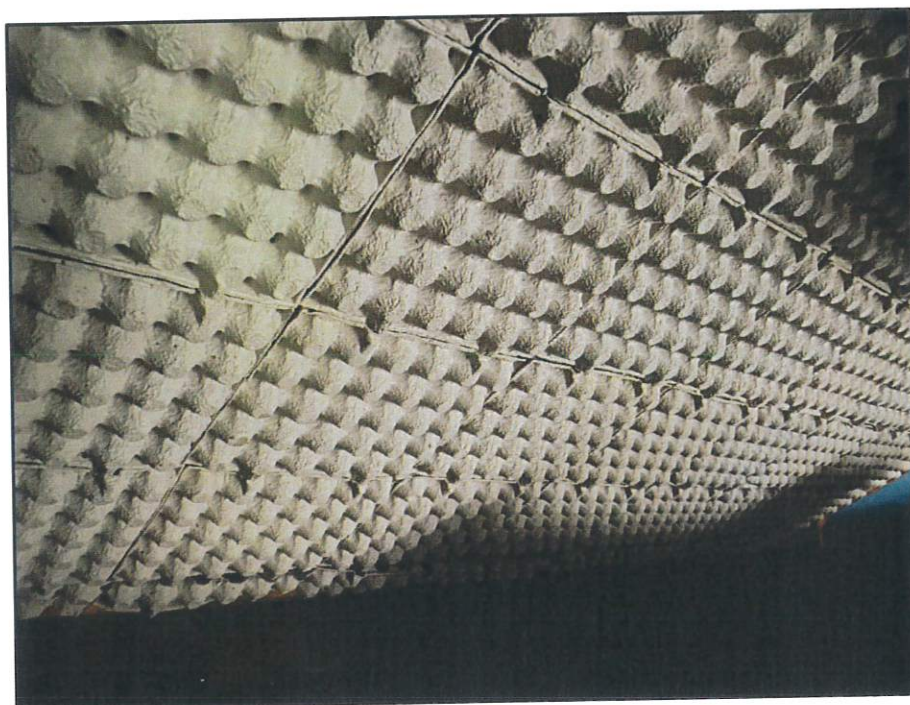
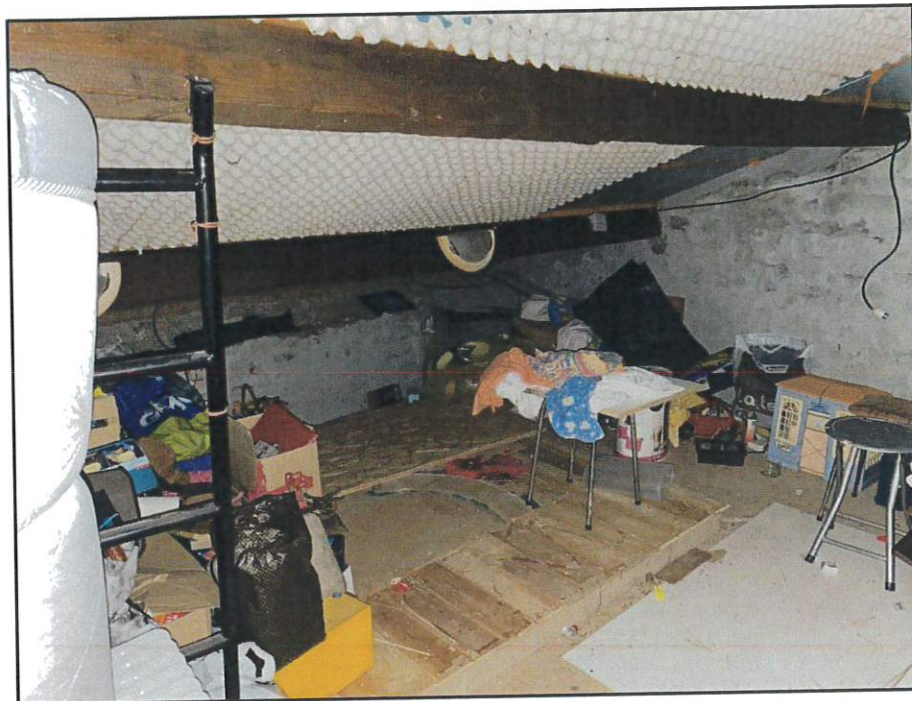


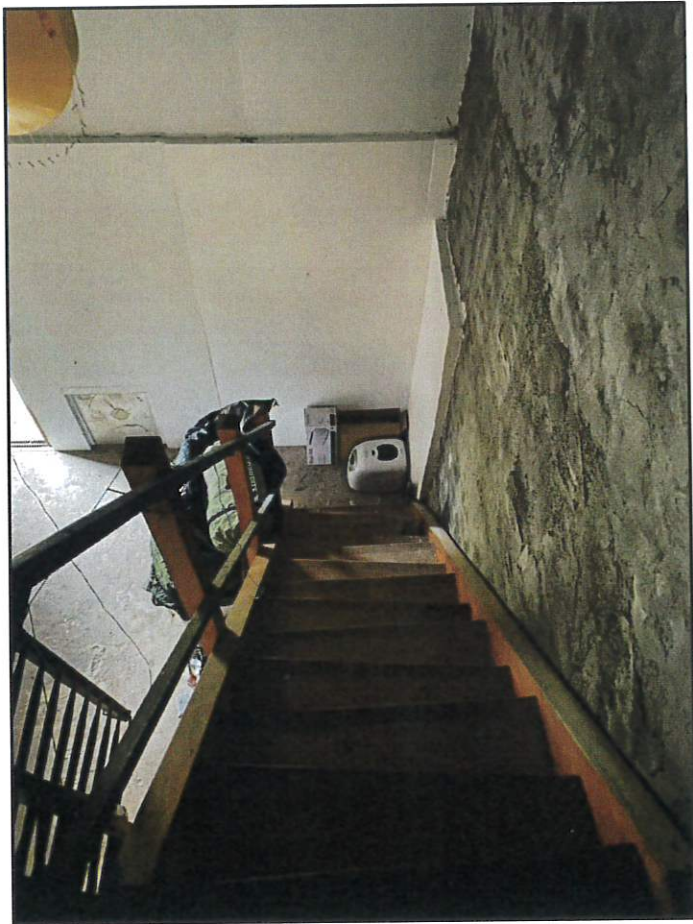
CELLIER :

L'accès au cellier se fait uniquement depuis l'auvent en façade avant, lui-même équipé d'un sol en dalle de béton et d'une toiture avec charpente apparente et lattes de bois.

L'accès au cellier se fait par une porte bois dont la vitre a été remplacée par une plaque de contreplaqué avec un volet en écharpe bois. Le sol est en dalle de béton et les murs en peinture blanche ou crépi gris sur le gauche d'accès. Le plafond est isolé avec poutres apparentes.

Le tableau électrique et le chauffe-eau suspendu de marque THERMOR se trouvent dans cette pièce. Une porte condamnée, donne accès au bureau. Un escalier, à marches ajourées, donne accès à un grenier dont le sol est en comprimé de bois. Ce grenier est isolé pour une partie au niveau de la toiture.







8. Occupation de l'immeuble

La maison est inoccupée.

9. Surface

L'attestation de surface est annexée au présent procès-verbal descriptif.

10. Estimation de l'appartement

La maison peut être estimée à 80 000 / 100 000 €uros.

Mes constatations étant terminées à 11 heures et 30 minutes, de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.



Me Emilie VONDERSCHER
Huissier de Justice associée

COÛT : CINQ CENT QUARANTE EUROS ET QUATRE CENTIMES

C O U T

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument Art R 444-3	219,16
Emolument complémentaire de vacation Art A 444-29	223,20
Frais de déplacement <i>article A 444- 48 CC</i>	7,67

TOTAL HT	450.03
	90.01

TOTAL TTC	540.04



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



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 25/11/2021

Dossier n° : SA21/11/0599

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 : Lieu Dit Magnez
9 Rue de la Pièce Noble
16240 COURCOME

Type d'immeuble : **Habitation individuelle**
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Périmètre de repérage : **Ensemble de la propriété**
Nb. de niveaux : 2 (caves et combles inclus)
Nb. de bâtiments : 1

B. - Désignation du client

Nom et prénom :
Adresse : Lieu dit Magnez
9 Rue de la pièce noble 16240 COURCOME

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom: **Etude ALEXANDRE**
Adresse : **224 rue Fontchaudière 16000 ANGOULÈME**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Me Vonderscher**

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 : **31/12/2021**

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale: **100,89 m²** (cent mètres carrés quatre-vingt-neuf)
Surface au sol totale : **181,23 m²** (cent quatre-vingt-un mètres carrés vingt-trois)

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 :

Néant

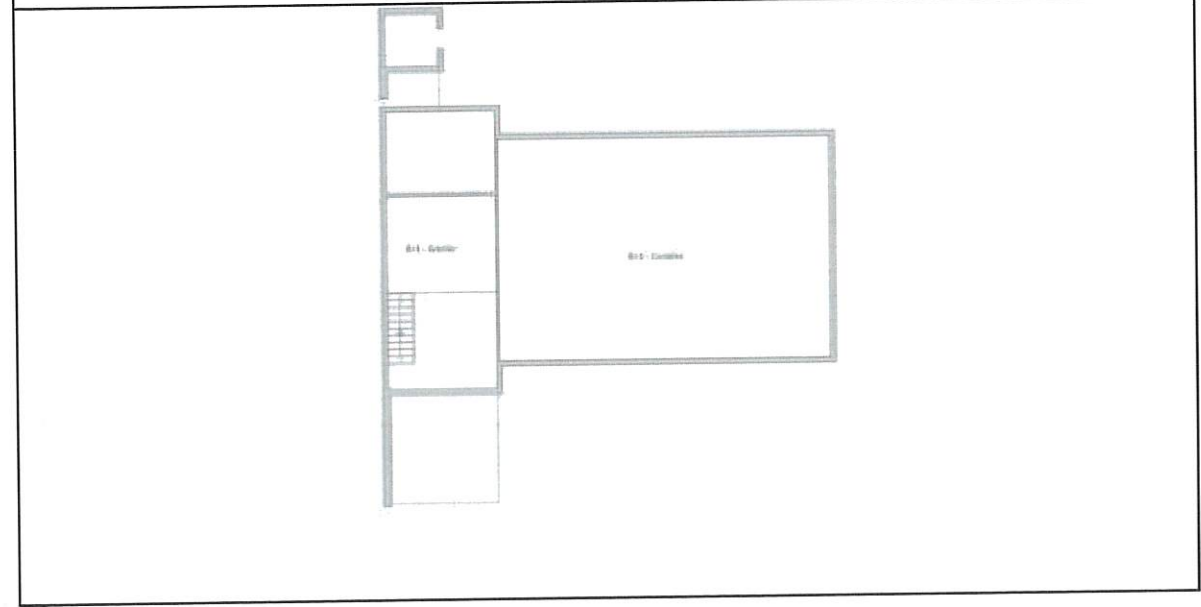
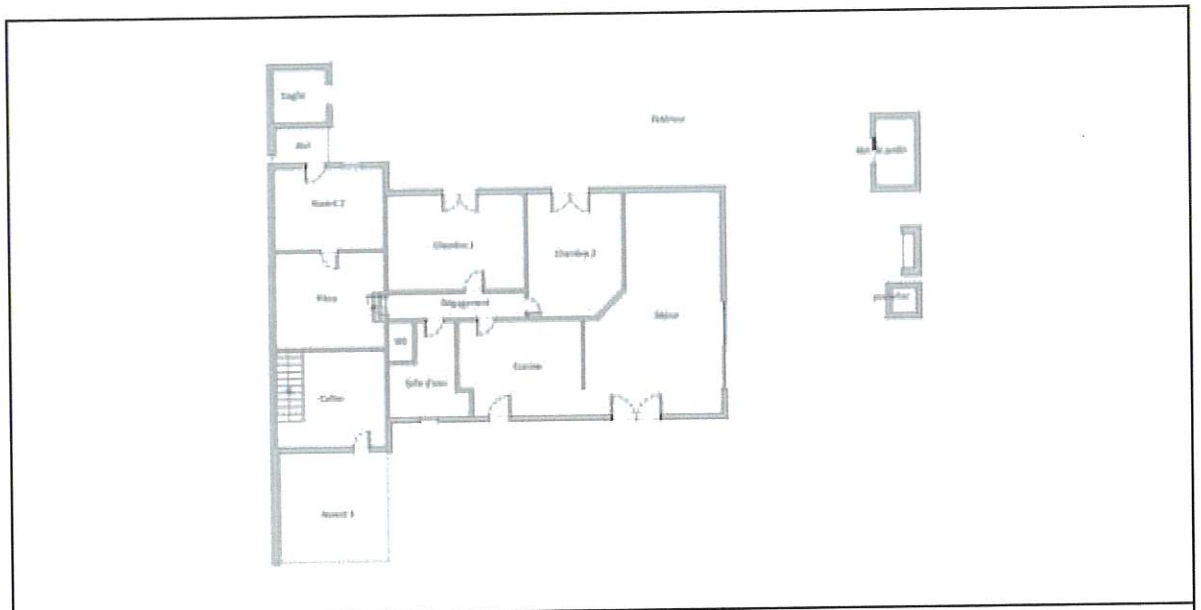
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Boutin :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Auvent 1	-	21,54	
RDC - Cellier	-	13,84	
RDC - Cuisine	13,88	13,88	
RDC - Séjour	33,73	33,73	
RDC - Dégagement	4,32	4,32	
RDC - Salle d'eau	8,23	8,23	
RDC - WC	1,28	1,28	
RDC - Pièce	10,23	11,58	Embrasure de portes / fenêtres
RDC - Chambre 1	15,25	15,25	
RDC - Chambre 2	13,97	13,97	
RDC - Auvent 2	-	18,05	
RDC - Abri	-	3,34	
RDC - Caqibi	-	4,29	
Dépendance - Abri de jardin	-	5,58	
R+1 - Grenier	-	12,35	

Surface habitable totale: 100,89 m² (cent mètres carrés quatre-vingt-neuf)
Surface au sol totale: 181,23 m² (cent quatre-vingt-un mètres carrés vingt-trois)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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



Vue générale du bien

A Angoulême, le 25/11/2021

Bouthinon

Lewis BOUTHINON

Attestation de surface habitable

3/3 Rapport du : 25/11/2021

n° SA21/11/0599