

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-NEUF JUIN

A LA REQUÊTE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE MARITIME - DEUX SEVRES, Société coopérative à capital variable agréée en tant qu'établissement de crédit dont le siège social est situé 14 rue Louis Tardy - 17140 LAGORD, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le n° 399 354 810, Société de courtage d'assurance inscrite au Registre des Intermédiaires en Assurances sous le n° 07 023 464, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur et de ses Administrateurs, domiciliés en cette qualité audit siège social.

Ayant pour Avocat plaissant Maître Sylvie FERNANDES, membre de la SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES, demeurant 37 avenue Diéras - BP 10328 - 17313 ROCHEFORT CEDEX, et pour Avocat postulant Maître Etienne RECOULES, Avocat membre de la SCP LAVALETTE AVOCATS CONSEILS, demeurant en cette qualité 14 rue de Lavalette - CS 52315 - 16023 ANGOULEME CEDEX, lequel se constitue et occupera pour elle sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites.

EN VERTU :

1°) De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu le HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX (8 septembre 2022) par le Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME (16), signifié le 20 septembre 2022, et pour lequel un certificat de non appel a été délivré le 27 octobre 2022.

A l'effet de procéder, sur le fondement de l'article R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, à la **description d'un ensemble immobilier situé COMMUNE de PAIZAY-NAUDOUIN-EMBOURIE (16240) 10 rue des deffends**

Cadastré de la façon suivante :

section AB n°50 pour une contenance de 5 ares et 82 centiares,

section AB n°51 pour une contenance de 6 ares et 60 centiares.

Appartenant à



Et ce suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 13 JUIN 2023

Déférant à cette réquisition :

Je, Soussigné, Nicolas TALBOT, Huissier de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Nicolas TALBOT, à CONFOLENS, Rue de la Côte

certifie m'être transporté ce jour à PAIZAY-NAUDOUIN-EMBOURIE, 10 rue des deffends où en présence [redacted] et Monsieur BOUTHINON Lewis du cabinet CMD, j'ai effectué les constatations suivantes :

C O N S T A T A T I O N S

L'ensemble immobilier est composé :

- d'une maison d'habitation d'une surface habitable de 121.28 m² éditée sur 2 niveaux comprenant :
 - En rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine, un salon, dégagement, WC, salle d'eau, débarras.
 - A l'étage : un palier, un dressing, 2 chambres
- Un ensemble de dépendances
- Un terrain arboré.

La façade avant est exposée NORD-OUEST, la façade arrière SUD-EST

Cet ensemble est situé à PAIZAY-NAUDOUIN-EMBOURIE, commune limitrophe du département des DEUX-SEVRES, de 380 habitants, située entre RUFFEC et CHEF-BOUTONNE

Cette commune est située à environ 1 heure de route de POITIERS/NIORT et ANGOULEME.

MAISON D'HABITATION

→ INTERIEUR :

- **Pièce à usage de cuisine (20.81 m²)**

L'accès s'effectue par une porte en PVC, double vitrage, située sur la façade arrière et ouvrant sur une terrasse extérieure.

Le sol est en carrelage, état ancien.

Les murs comportent une peinture pour partie, un papier peint sur pan de mur façade arrière, un papier peint sur le mur pignon exposé ouest et un revêtement en PVC sur le pan de mur donnant côté sanitaires.

Le plafond est en lambris PVC sur l'intégralité.

Il existe :

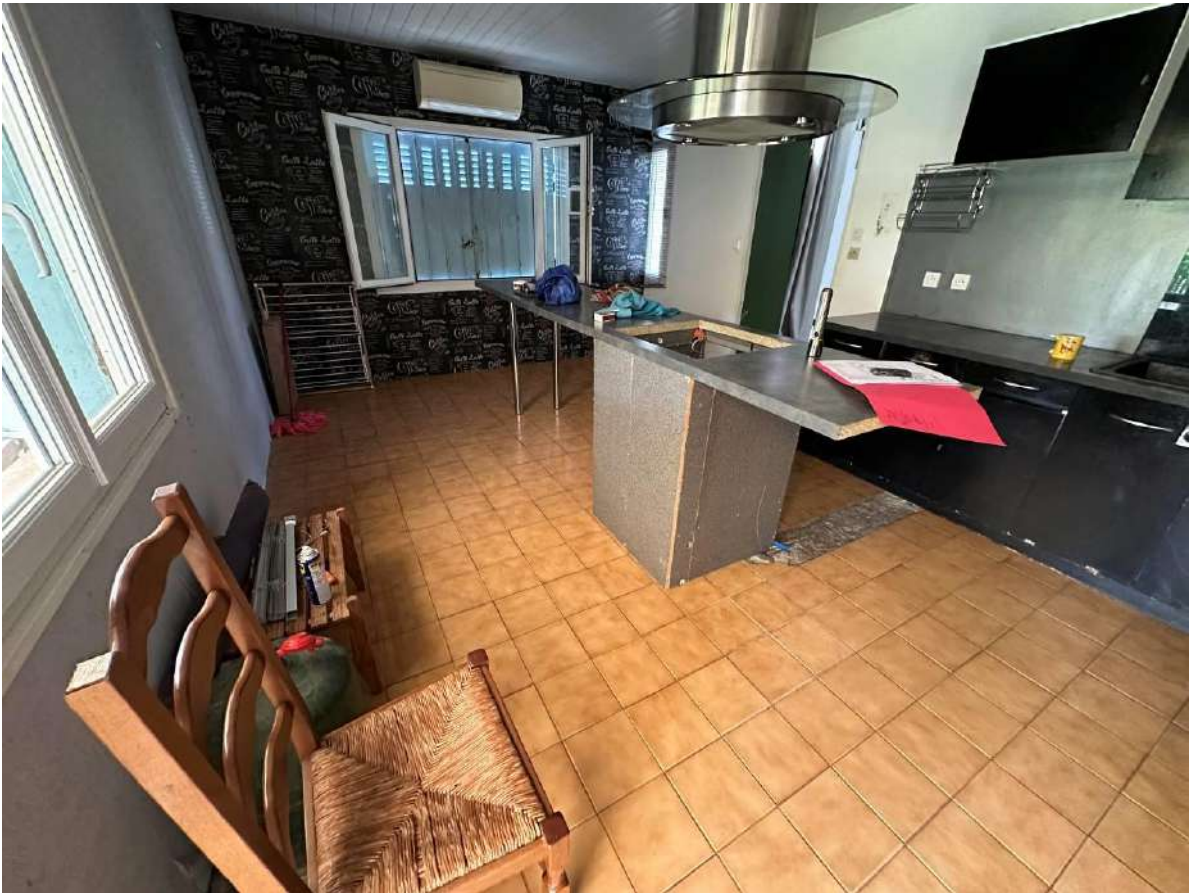
- une fenêtre deux battants ouvrant sur mur pignon exposé sud/ouest, en PVC, double vitrage, fermée par des persiennes métalliques d'aspect ancien.
- une fenêtre en PVC deux battants double vitrage ouvrant sur terrasse.

Le chauffage est assuré par une unité de climatisation de marque DAIKIN.

EQUIPEMENT :

Il existe une cuisine équipée qui comporte :

- un îlot central avec un plan de travail et un logement destiné à une plaque de cuisson en bois stratifié. Existence d'une hotte aspirante circulaire qui surplombe l'emplacement de la plaque de cuisson.
- un meuble de cuisine comportant cinq portes en partie basse, trois tiroirs, plan de travail en stratifié, une crédence en stratifié, un évier deux bacs avec un égouttoir, une robinetterie mitigeur, avec retour sur le côté.
- En partie haute, existence de cinq portes de placard.









- **Entrée (10.89 m2)**

Il existe un passage dépourvu de porte de la cuisine vers l'entrée.

Présence d'une porte d'accès en bois, ancienne, avec imposte vitrée au-dessus.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont en placoplâtre peint.

Il existe une porte ajourée/grillagée donnant sur un ancien garde-manger.





- **Pièce à usage de salle à manger (34.93 m²)**

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont en placoplâtre peints pour partie et en moellons jointoyés côté façade ouest et côté façade Rue des Deffends.

Le plafond est peint.

Existence d'une grande fenêtre en PVC deux battants ouvrant côté ouest avec un volet roulant en PVC mécanique.

Côté façade avant, existence de deux fenêtres en PVC deux battants avec un volet roulant : l'un est mécanique, l'autre est électrique.

Existence d'une unité intérieure de climatisation de marque Daikin avec sa télécommande.

L'installation pour un poêle à bois est présente dans la salle à manger.











Face à l'entrée, existence d'une porte en PVC double vitrage qui donne côté cour.

Les murs, dans l'entrée côté est, sont recouverts d'un revêtement stratifié.

L'encadrement de la porte d'entrée est en placo à l'état brut.

Il existe une unité de climatisation au-dessus de la porte d'accès.



Dans la pièce à usage de cuisine, existence d'un passage qui donne sur un dégagement.

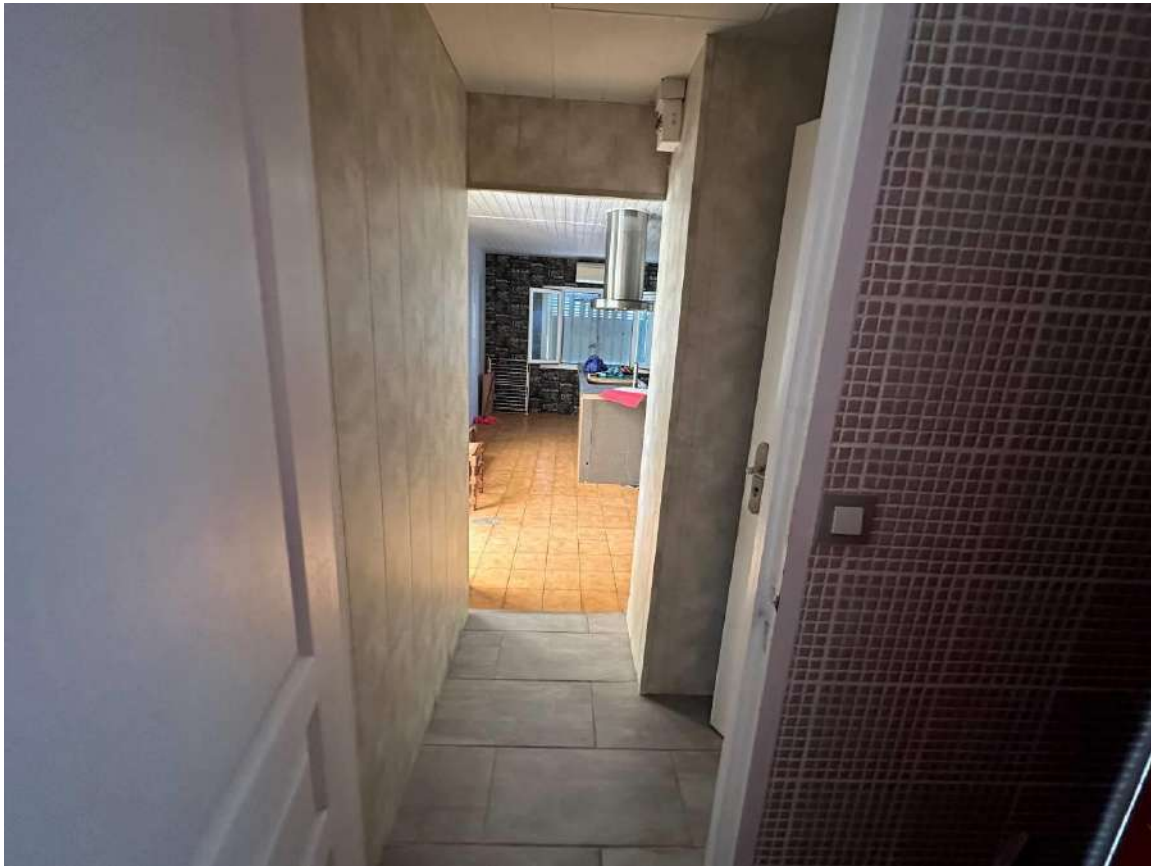
- **Dégagement (1.69 m2)**

Le sol est en carrelage, bon état.

Les murs sont recouverts d'un revêtement PVC, bon état.

Le plafond est composé d'un lambris PVC, bon état, avec une trappe de visite.

Existence d'une porte en post-formé ouvrant sur un local WC.



- **WC (1.10 m2)**

Le sol est un carrelage.

Les murs sont recouverts d'une faïence de protection.

Le plafond est en lambris PVC.

Existence d'une bouche de VMC, d'un point lumineux, d'un vasistas donnant côté débarras.

Le WC est équipé d'une lunette, d'un couvercle et d'une réserve d'eau.



- **Salle d'eau (4.74 m2)**

Existence d'une porte en post-formé qui ouvre sur une pièce à usage de salle d'eau.

Le sol est en carrelage.

Les plinthes sont en carrelage.

Les murs sont pour partie peints et pour autre partie comportent une faïence en mosaïque.

Le plafond est en lambris PVC.

Existence d'un petit chauffage électrique d'appoint.

Existence d'une fenêtre deux battants en PVC ouvrant côté terrasse extérieure avec volet type persiennes.

Existence d'un meuble comportant une grande vasque avec sa robinetterie mitigeur, comportant deux portes.

Existence d'une crédence en mosaïque et d'un meuble au-dessus avec deux portes vitrées

De part et d'autre, présence d'un meuble comportant une porte et un tiroir avec étagères.

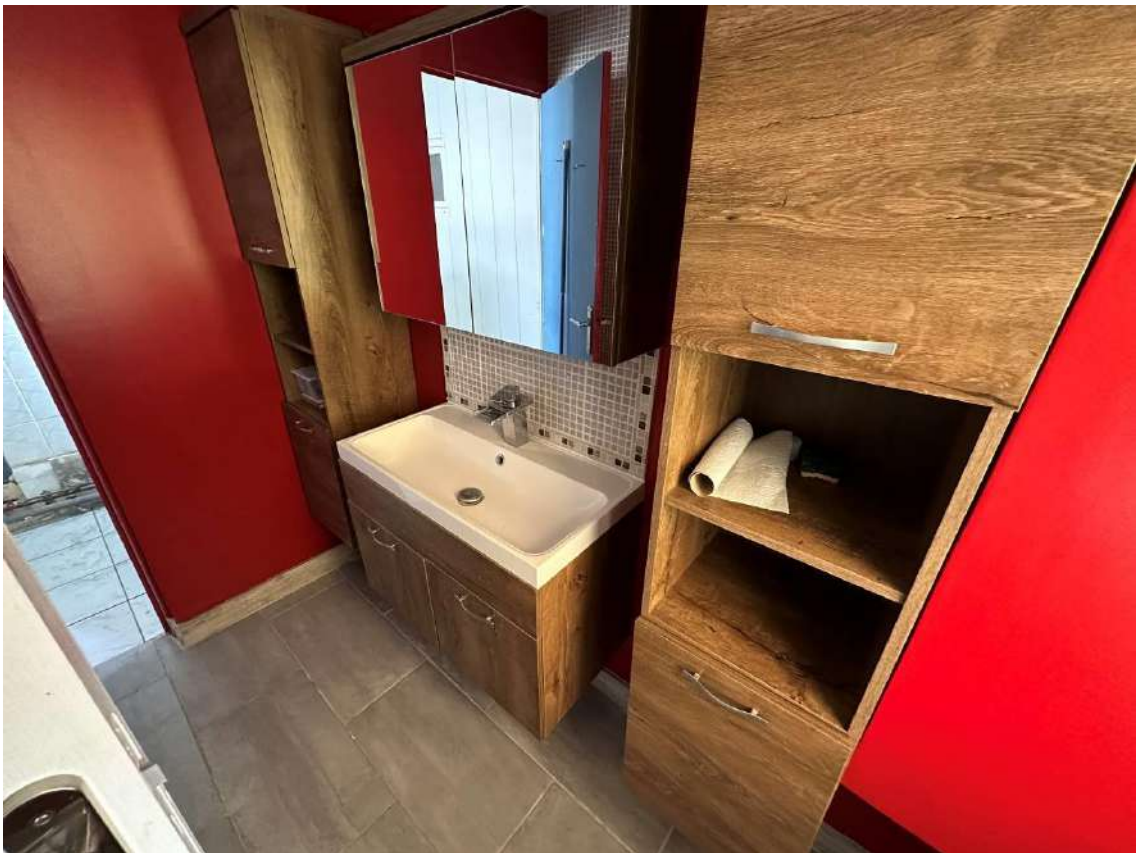
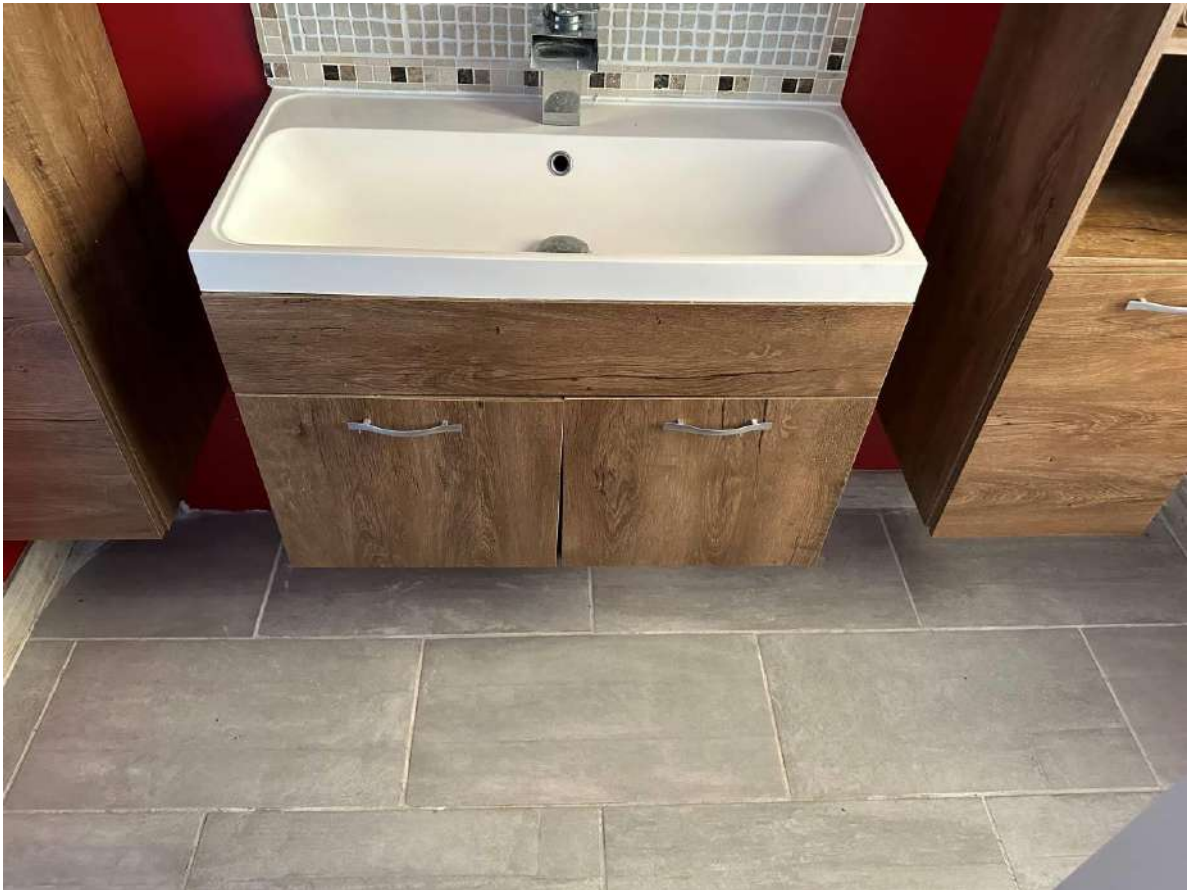
Existence d'une cabine de douche avec une porte en plexiglass, d'un bac de douche, d'un faïence en mosaïque, d'une robinetterie mitigeur avec pommeau de douche et flexible de douche

Présence d'une bouche de VMC.

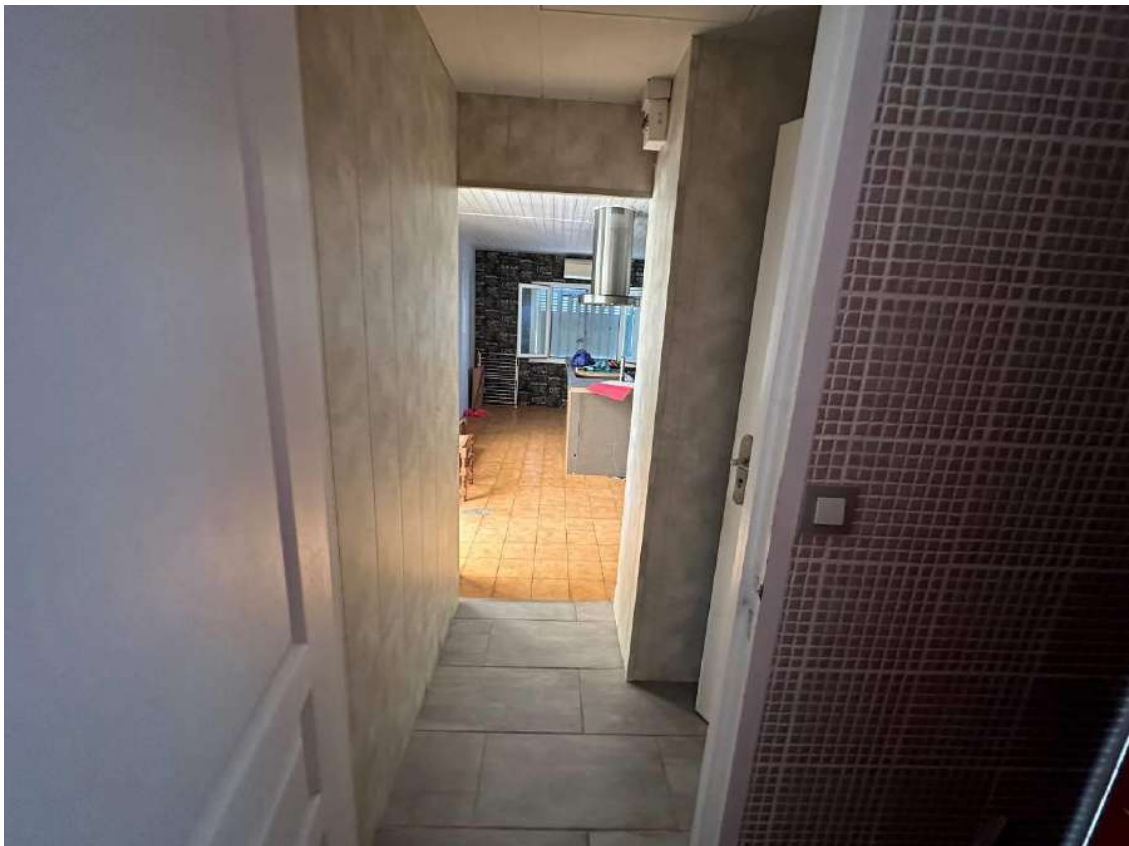
Existence d'une porte en bois donnant sur débarras













- **Débarras (1.84 m2)**

Le sol est en carrelage.

Les murs comportent du PVC côté droit, une faïence sur les autres pans de mur, à terminer.

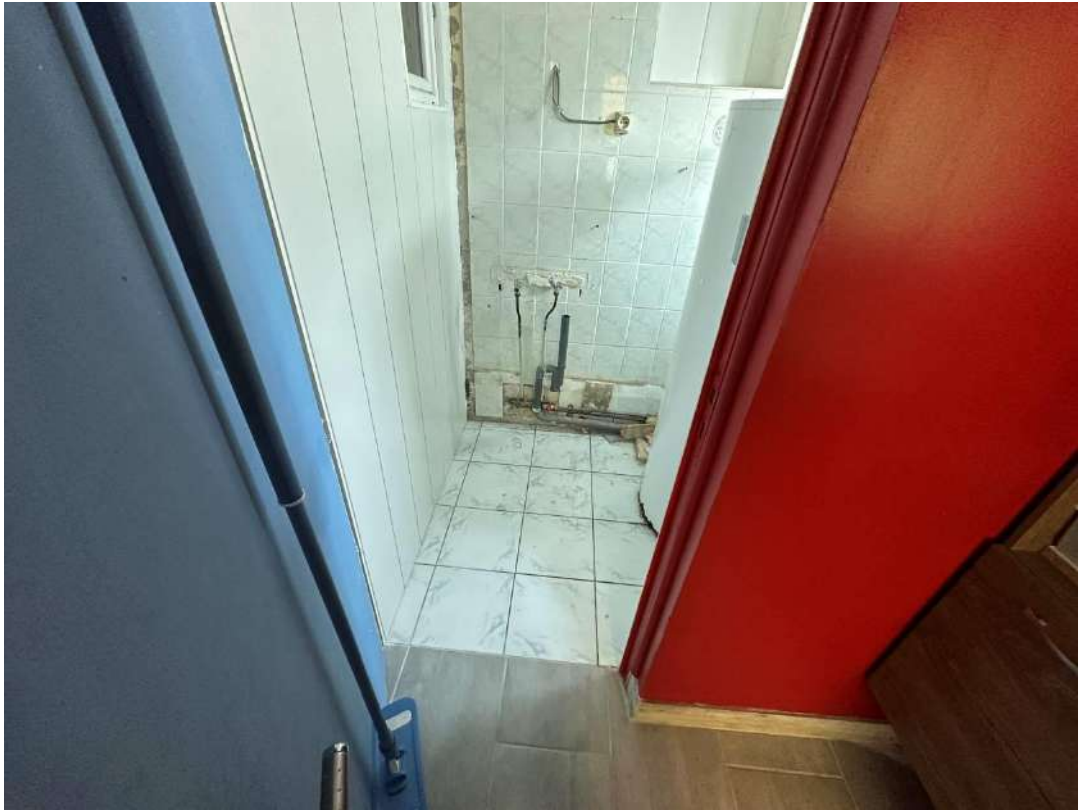
Le plafond est peint, la peinture est en partie écaillée.

Au plafond, existence d'une bouche de VMC.

Présence d'un néon.

Existence d'une fenêtre deux battants vitre verre dormant.

Présence d'un chauffe-eau thermodynamique alimenté par un panneau solaire extérieur.





ETAGE

L'accès à l'étage s'effectue par un escalier bois avec main courante en chêne.

Il donne sur un palier/couloir.

- **Palier/couloir (6.60 m2)**

Le sol est en parquet châtaigner.

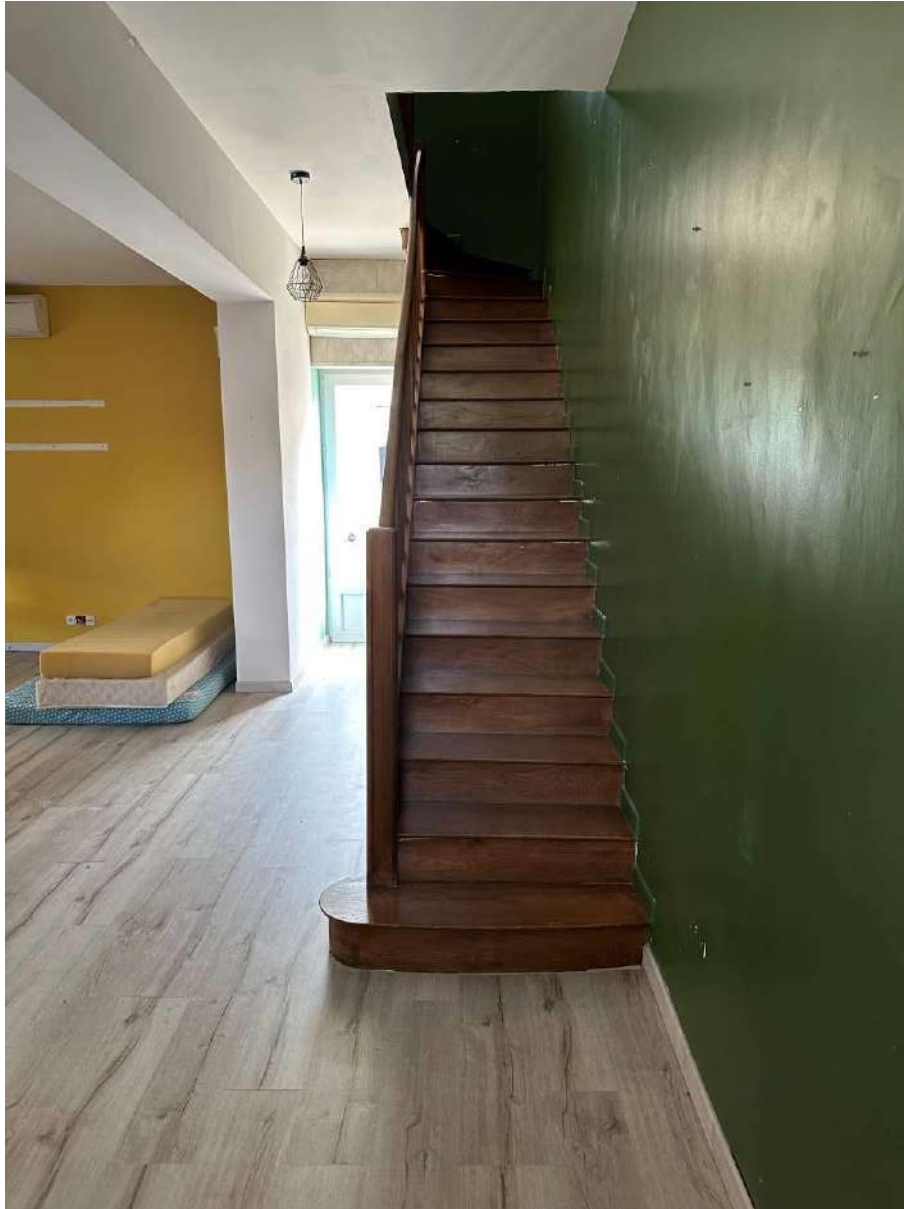
Existence d'un garde-corps en bois.

Présence d'une fenêtre en PVC ouvrant côté cour avec un store vénitien.

Le plafond est peint.

Au plafond, existence d'un point lumineux.

Présence d'une unité de climatisation au-dessus d'une porte donnant sur dressing.



- **Chambre n°1 (16.44 m2)**

Le sol est en parquet.

Les murs comportent des plinthes en bois peintes.

Les murs sont en plâtre peint sur briques.

Le plafond est peint.

Existence, en façade avant, d'une grande partie vitrée comportant une fenêtre deux battants en bois simple vitrage avec partie fixe de part et d'autre.

Existence d'un volet roulant en PVC électrique.

Existence d'une unité intérieure de climatisation de marque Daikin.







- **Chambre n°2 (16.82 m2)**

Le sol en parquet châtaigner.

Les murs comportent des plinthes en bois peintes.

Les murs comportent, pour partie, un papier peint sur mur en plâtre.

Le plafond est peint.

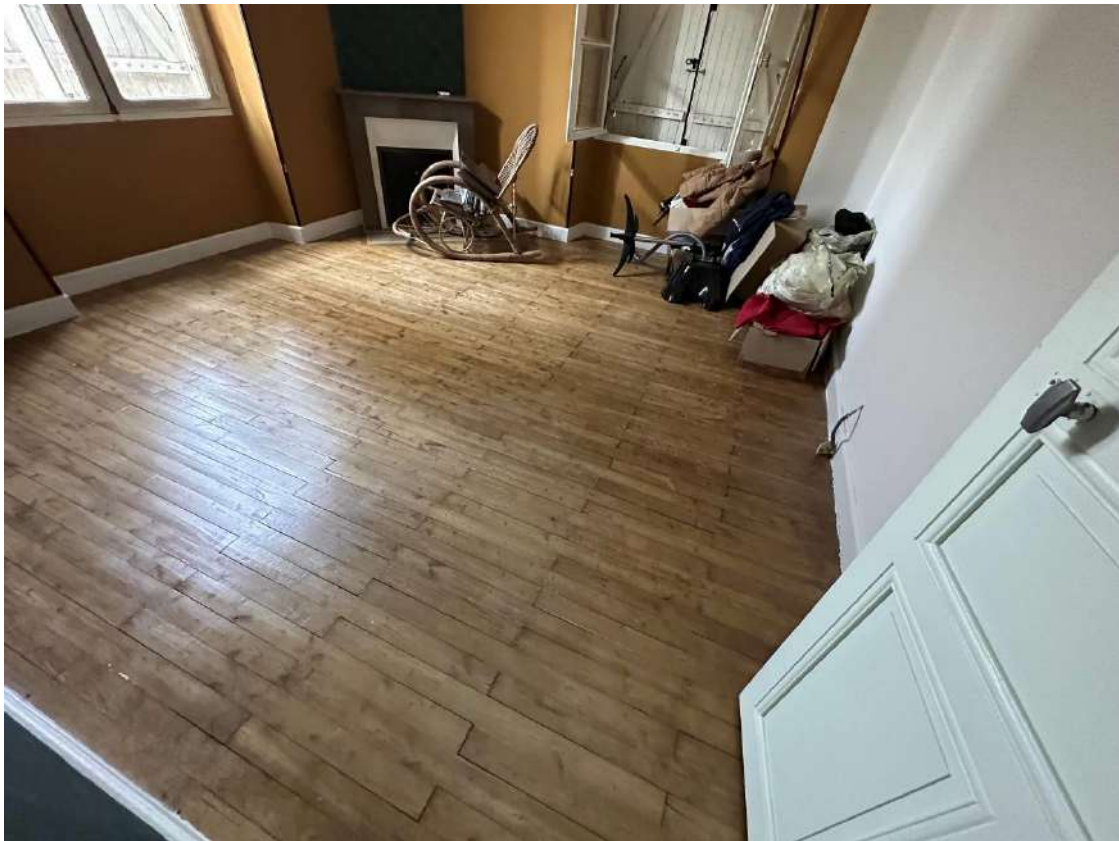
Existence d'une fenêtre deux battants en simple vitrage bois avec volets bois donnant côté rue des Deffends.

Existence d'une autre fenêtre en bois simple vitrage donnant sur le mur exposé ouest avec une paire de volets bois.

Existence d'une cheminée foyer ouvert, encadrement en marbre.

Existence d'une unité de climatisation.







- **Dressing (5.42 m2)**

La porte d'accès est en bois, ancienne.

Le sol est en parquet.

Les murs comportent un papier peint.

Le plafond est peint.

Existence d'un point lumineux au plafond ainsi que d'une trappe de visite pour les combles.

Existence d'une fenêtre deux battants simple vitrage exposée ouest.

Le dressing comporte une partie penderie centrale avec étagères de part et d'autre sur le pan de mur côté droit et un lot de trois étagères côté gauche.



→ EXTERIEUR :

Sur la façade arrière est présente **une grande terrasse couverte** qui comporte un sol en dallage de type travertin jointoyé.

Elle est clôturée par un petit muret.

Elle comporte une toiture avec une armature métallique et des tôles ondulées translucides.

Côté cour, existence d'une partie en panneaux de bois.

La toiture est en plaques de fibrociment.

Les descentes des eaux sont en PVC.

Existence d'un meuble comportant cinq portes en bois, cinq tiroirs en bois et un plan de travail en faïence.





Les descentes des eaux et les gouttières sont en zinc. La toiture est en tuiles plates.

Existence d'un portail en PVC motorisé et d'un portillon qui donne côté Rue des Deffends

La maison est clôturée par un petit muret surmonté de panneaux de bois et de panneaux en PVC grillagés.

La façade comporte un enduit.

Sur l'avant, il existe une cour bétonnée.

Présence d'une cour bétonnée côté ouest séparée du voisin par un mur en pierres apparentes.

Sur l'arrière de la maison, est présent un jardin d'ornement en nature de pelouse avec arbres.

La parcelle est clôturée sur l'arrière.

Il m'est précisé qu'il existe un cours d'eau actif l'hiver.

Existence d'un puits.

DEPENDANCES :

ABRI BOIS :

Existence d'un abri pour le bois qui comporte une structure en parpaings apparents et une toiture en shingle ondulé couleur rouge.

L'accès s'effectue par une porte en bois ancienne.

Le sol est en béton.

Les murs sont pour partie en pierres apparentes et pour autre partie en parpaings.

La charpente est en bois.







ABRI BOIS 2

Cet abri est constitué d'une structure sommaire en bois recouverte de plaques de fibro-ciment.



CHENIL :

Il existe un chenil qui comporte un sol béton. Il est clôturé par un grillage côté jardin.

Le mur comporte pour partie des parpaings apparents et pour autre partie des pierres apparentes.

DEPENDANCE 1

Le sol est gravillonné.

Côté droit, les murs sont en parpaings apparents.

Sur pan de mur de face et sur côté gauche, les murs sont en pierres apparentes.

La toiture est constituée de plaques de fibrociment sur une charpente métallique.





DEPENDANCE 2

Dans le prolongement, existence de deux portes en bois anciennes qui ouvrent sur une dépendance.

Le sol est en béton.

Les murs sont en pierres apparentes.

Le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus qui constitue le sol du grenier situé au-dessus.

L'accès au grenier se fait par une échelle.





DEPENDANCE 3

L'accès s'effectue côté gauche, par une double porte en bois.

Le sol est en terre, les murs en pierres apparentes et le plafond en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.

Existence d'une partie fixe vitrée.

Le grenier est accessible par une échelle.





CAVE

L'accès s'effectue par une porte d'accès ancienne, le sol est en béton, les murs sont en pierres apparentes, le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.

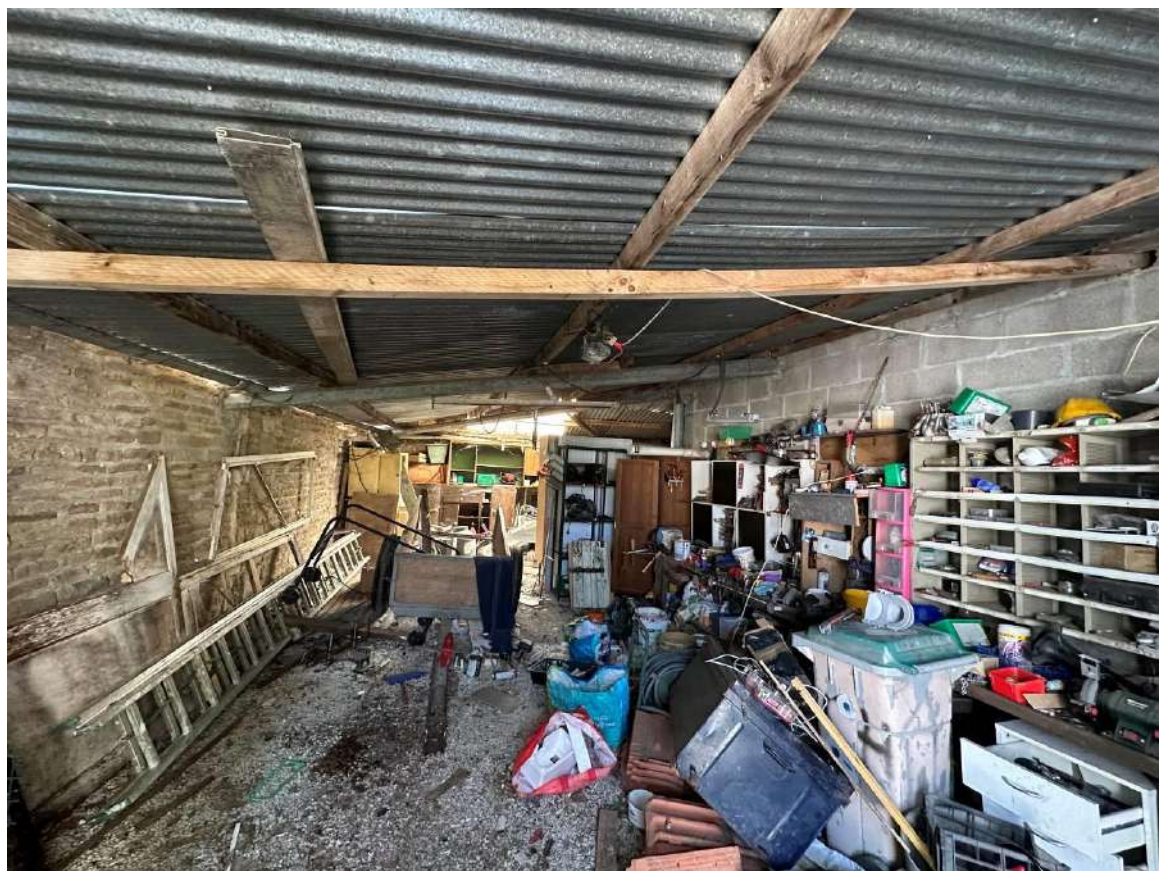
Il existe un grenier au-dessus accessible par une porte extérieur au-dessus de la porte d'accès.





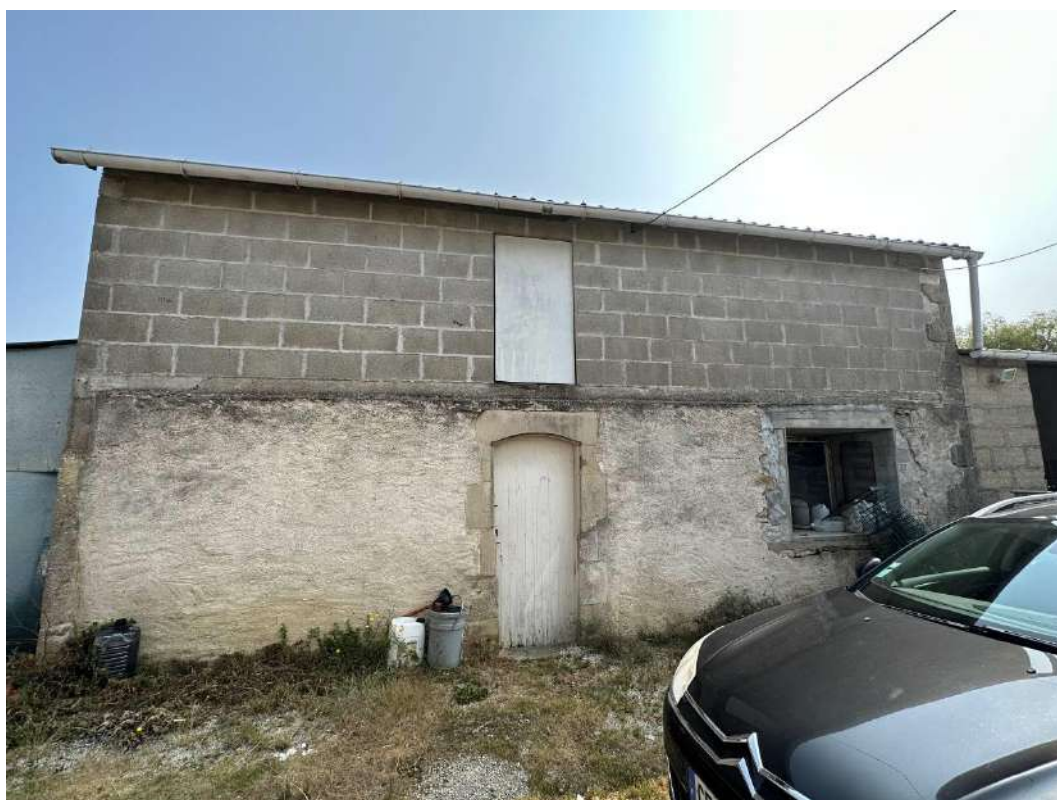
GARAGE :

L'accès s'effectue par un portail comportant quatre portes en bois, le sol est gravillonné, les murs sont pour partie en parpaings côté cave et pour autre partie en pierres. Présence de tôles sur une charpente bois.





CLICHES EXTERIEUR





















CHAUFFAGE

Le chauffage est assuré par deux pompes à chaleur.

ASSAINISSEMENT

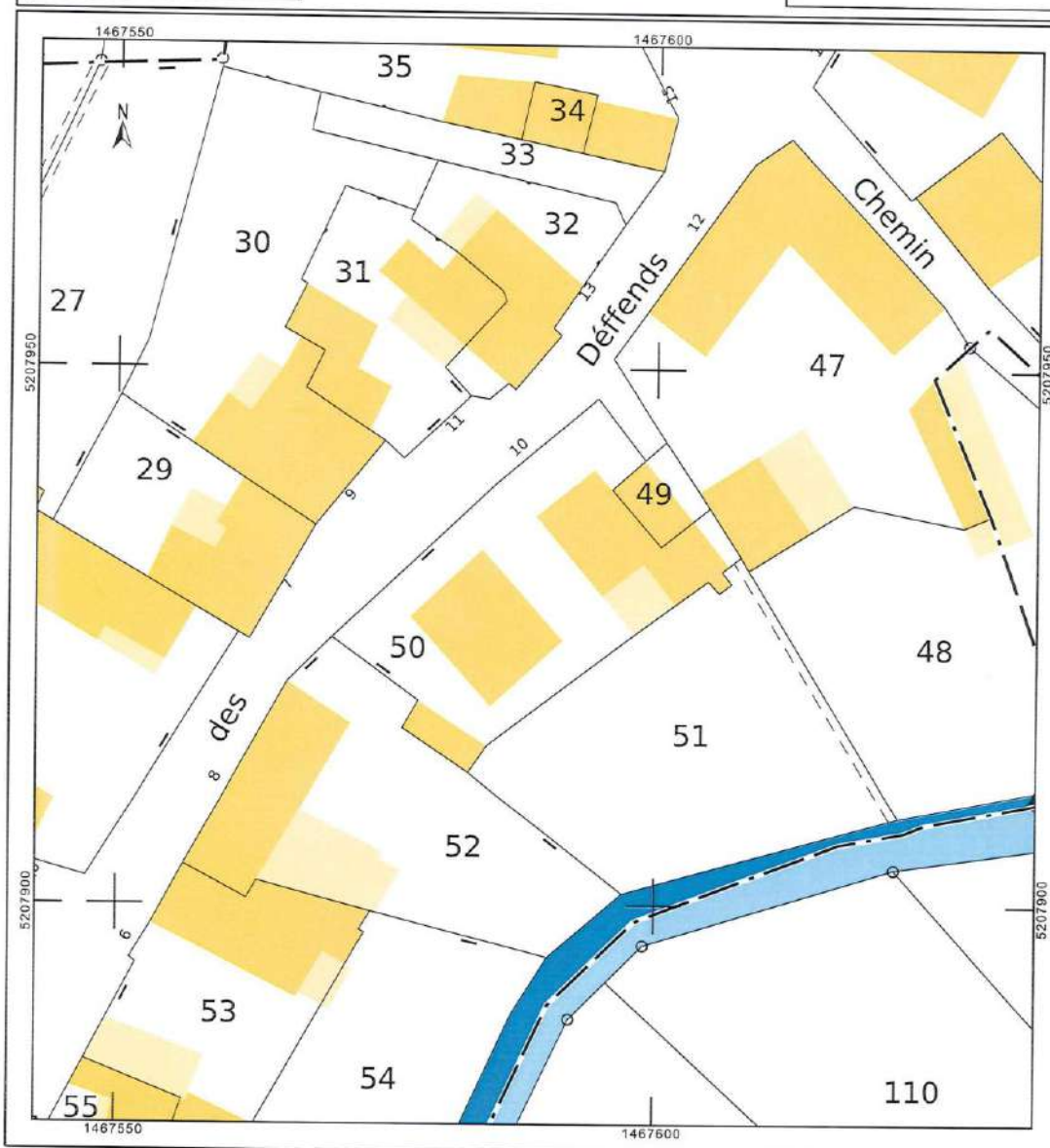
L'immeuble est relié au tout-à-l'égout.

OCCUPATION

Les lieux sont libres d'occupation.

CADASTRE

Département : CHARENTE	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@dgif.finances.gouv.fr
Commune : PAIZAY NAUDOUIN EMBOURIE		
Section : AB Feuille : 000 AB 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/500		
Date d'édition : 06/07/2023 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		
		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



CAPTURE GEOPORTAIL

06/07/2023 18:45

géoportail

Visualisation cartographique - Géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/informations-dejailes

Longitude : 0° 00' 09" W
Latitude : 46° 01' 55" N

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



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/men/home-legendes

Longitude : 0° 00' 03" W

Latitude : 46° 01' 50" N

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

ETAT DE SURFACE



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 : 29/06/2023

Dossier n° : SA23/06/0334

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 : **10 Rue des Deffends**
16240 PAIZAY NAUDOUIN EMBOURIE
Section cadastrale AB, Parcelle(s) n° 50 - 51

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 : **10 Rue des Deffends 16240 PAIZAY NAUDOUIN EMBOURIE**

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

Nom et prénom : **Maitre Talbot**
Adresse : **Rue Cote 16500 CONFOLENS**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Le propriétaire et 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 : 121,28 m² (cent vingt et un mètres carrés vingt-huit)
Surface au sol totale : 369,86 m² (trois cent soixante-neuf mètres carrés quatre-vingt-six)

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 :

R+2 - Combles (Encombrement important)

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Entrée	10,89	14,05	Embrasure(s) de porte(s)
RDC - Salon	34,93	36,37	Embrasure(s) de fenêtre(s)
RDC - Cuisine	20,81	20,81	
RDC - Dégageement	1,69	1,69	
RDC - WC	1,10	1,10	
RDC - Salle d'eau	4,74	4,74	
RDC - Débarras	1,84	2,18	Surface occupée par un chauffe eau fixe
RDC - Appentis 1	-	32,70	
RDC - Appentis 2	-	20,41	
RDC - Appentis 3	-	8,33	
RDC - Chenil	-	1,83	
R+1 - Palier	6,60	6,85	Embrasure(s) de porte(s)
R+1 - Débarras	5,42	5,42	
R+1 - Chambre 1	16,82	17,73	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+1 - Chambre 2	16,44	17,04	Embrasure(s) de fenêtre(s)
RDC - Atelier	-	54,01	
RDC - Cave	-	25,77	
RDC - Débarras 1	-	15,76	
RDC - Débarras 2	-	24,41	
R+1 - Grenier	-	41,53	
RDC - Annexes	-	17,13	

Surface habitable totale : 121,28 m² (cent vingt et un mètres carrés vingt-huit)
Surface au sol totale : 369,86 m² (trois cent soixante-neuf mètres carrés quatre-vingt-six)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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

Attestation de surface habitable

2/3 Rapport du : 29/06/2023

n° SA23/06/0334



A Angoulême, le **29/06/2023**

Lewis BOUTHINON



Attestation de surface habitable

3/3 Rapport du : 29/06/2023

n° SA23/06/0334

Les opérations de description ont débuté à 11 heures et se sont terminées à 12 heures.

67 feuilles de format légal composent le présent procès-verbal de constat.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat 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	45.37
Montant TTC	272.20



Nicolas TALBOT
Commissaire de Justice