

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**

**Nicolas TALBOT**

Commissaires de Justice Associés

**Rue de la Côte**

**16500 - CONFOLENS**

Tel : 0545840664

[scptalbot@huissier-justice.fr](mailto:scptalbot@huissier-justice.fr)

[www.scptalbot-huissier16.com](http://www.scptalbot-huissier16.com)

---



**LE VENDREDI HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 10 heures 00.**

**A LA REQUETE DE :**

Maître Catherine LAPORTE, Mandataire Judiciaire associée au sein de la SELARL LGA, dont le siège social est situé 18 Rue des Acacias à ANGOULEME (16000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social ; es qualité de liquidateur judiciaire de [REDACTED]

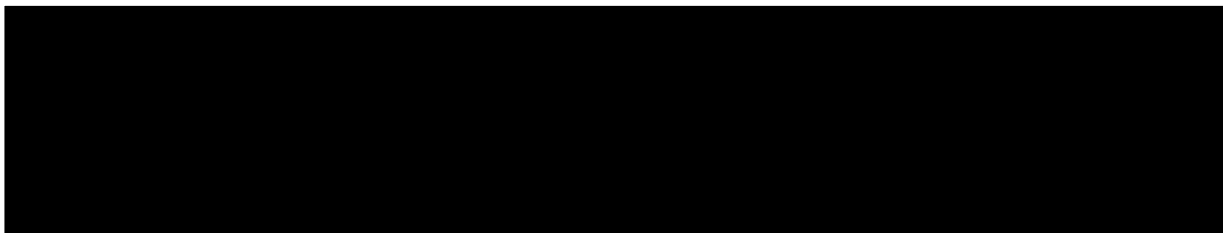
Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué Maître RECOULES Etienne, membre de LAVALETTE Avocats conseils, société intercourts BORDEAUX et POITIERS, avocat au barreau de la Charente, demeurant 14 rue Lavalette CS 52315 16023 ANGOULEME

**AGISSANT EN VERTU :**

D'une ordonnance contradictoire et en premier ressort rendue par le Juge commissaire du Tribunal de Commerce d'ANGOULEME en date du 07.06.2023

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 immeuble** appartenant à :



Situé à PRANZAC, lieudit « Chez Tarroix » cadastré :

- Section A 1124 pour une contenance de 4 a 28 ca
- Section A 1120 pour une contenance de 2 a 40 ca
- Section A 1121 pour une contenance de 5 a 75 ca

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

Certifie m'être transporté ce jour à PRANZAC, Chez Tarroix

où en présence de :

- Monsieur DUMAINE Emmanuel locataire et qui accepte l'accomplissement de la mission
- Messieurs GRANGE Cédric et BOUTHINON Lewis du Cabinet CMD
- Une personne du spanc

J'ai procédé au descriptif suivant :

## **DESCRIPTIF**

L'ensemble immobilier est composé :

- D'une maison d'habitation d'une surface habitable de 99,58 m<sup>2</sup> élevée sur 2 niveaux comprenant :
  - Une salle à manger/cuisine/salon, salle de bains, WC, 1 chambre, 1 chaufferie, 1 garage en rez-de-chaussée
  - 3 chambres, 1 débarras à l'étage
- Petit jardin sur l'arrière et courette sur l'avant
- 2 parcelles non attenantes

Le tout plus amplement décrit ci-après.

Cet ensemble immobilier est situé dans le village de « CHEZ TARROIX » petit hameau situé sur la commune de PRANZAC, située à environ 20 kilomètres d'ANGOULEME et environ 10 kilomètres de LA ROCHEFOUCAULD.

La maison d'habitation est exposée SUD-OUEST sur sa façade avant.

## **MAISON D'HABITATION**

### **INTERIEUR**

#### **SALLE A MANGER/CUISINE/SALON (37.52 m2)**

L'accès s'effectue par une porte-fenêtre 2 battants, en PVC, double vitrage surmontée d'une imposte.

Le sol est en carrelage.

Les murs comportent des plinthes en carrelage.

Les murs sont en placôplâtre pour partie recouverts d'un papier-peint.

Le plafond est en lambris bois à l'état brut.

La salle à manger est séparée du salon par un petit muret de part et d'autre d'un passage, recouvert d'un enduit, surmonté d'un carrelage.

En façade avant, présence de 2 fenêtres 2 battants, en PVC double vitrage, fermé par des volets pliants en PVC.

Présence de 2 radiateurs de chauffage central.

## **CUISINE EQUIPEE :**

En partie basse :

- 5 portes, 3 tiroirs
- 1 plan de travail en carreaux de carrelage, une plaque de cuisson 4 feux gaz (la bouteille de gaz étant située dans le garage, le tout est raccordé par un tuyau en cuivre), un évier en PVC, 2 bacs, un égouttoir.

En partie haute :

- 8 portes de placard en stratifié et 1 hotte aspirante, sans évacuation extérieure.
- 1 crédence en faïence.













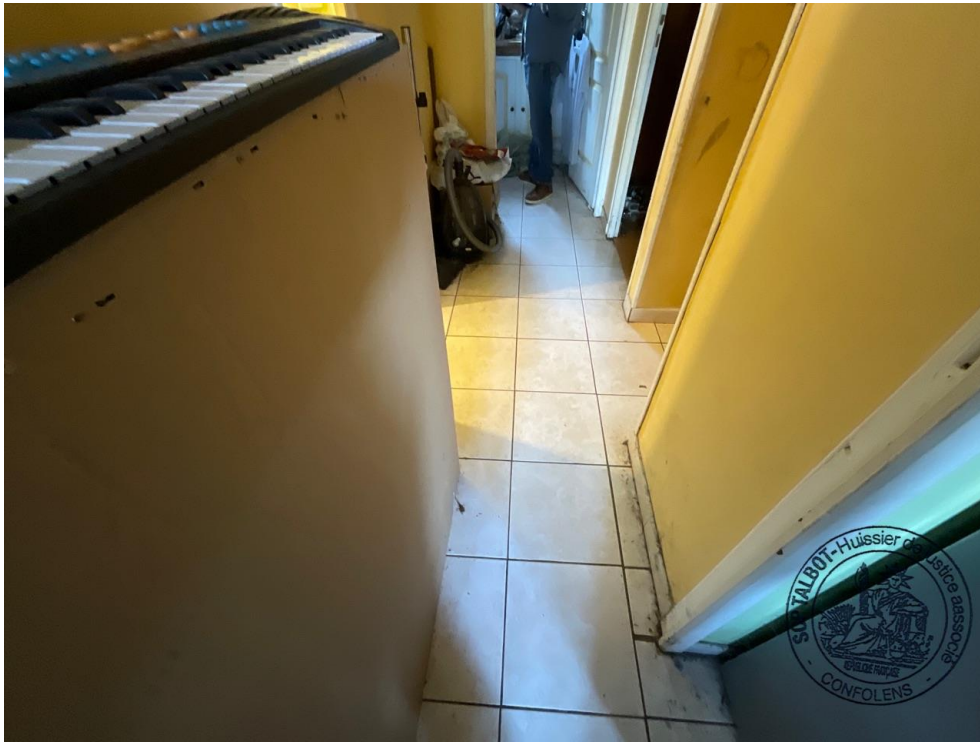
### **DEGAGEMENT (2.54 m2)**

Le sol est en carrelage.

Les murs comportent des plinthes en carrelage.

Les murs sont en placôplâtre et sont peints

Le plafond est en lambris bois à l'état brut.



### **TOILETTES (1.60 m2)**

L'accès s'effectue par une porte isoplane peinte.

Le sol est en carrelage.

Les murs comportent des plinthes en carrelage.

Les murs sont en placôplâtre et sont peints

Le plafond est en lambris bois à l'état brut.

Présence d'une bouche de VMC

Présence d'un WC comprenant lunette et couvercle.





### **SALLE DE BAINS (6.56 m2)**

L'accès s'effectue par une porte post-formée.

Le sol est en carrelage.

Les murs sont recouverts d'une faïence.

Le plafond est en lambris bois à l'état brut.

Sur l'arrière, présence d'une fenêtre en PVC vitre verre dormant avec grille en fer forgé de protection.

### **EQUIPEMENTS :**

- Une baignoire avec robinetterie mitigeur, douchette, flexible.
- Un grand meuble comprenant 6 portes en bois ouvrant sur étagères, plan de travail en stratifié, 2 vasques munies d'une robinetterie mélangeur.
- Un radiateur de chauffage central





### **CHAMBRE 1 (12.44 m2)**

L'accès s'effectue par une porte post-formée.

Le sol est en parquet flottant

Les murs sont en placoplâtre pour partie tapissés.

Le plafond est en lambris bois à l'état brut.

Sur l'arrière, présence d'une baie vitrée en aluminium 2 vantaux ouvrant sur façade arrière, fermée par un volet roulant électrique.

Présence d'un radiateur de chauffage central.







### **LOCAL RANGEMENT (1.76 m2)**

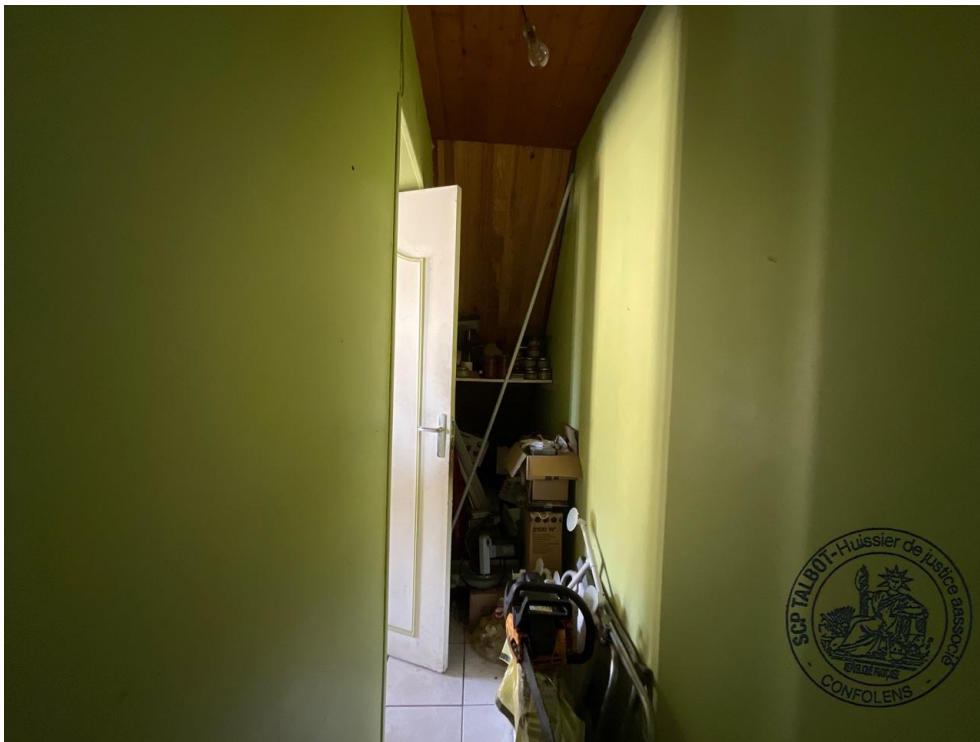
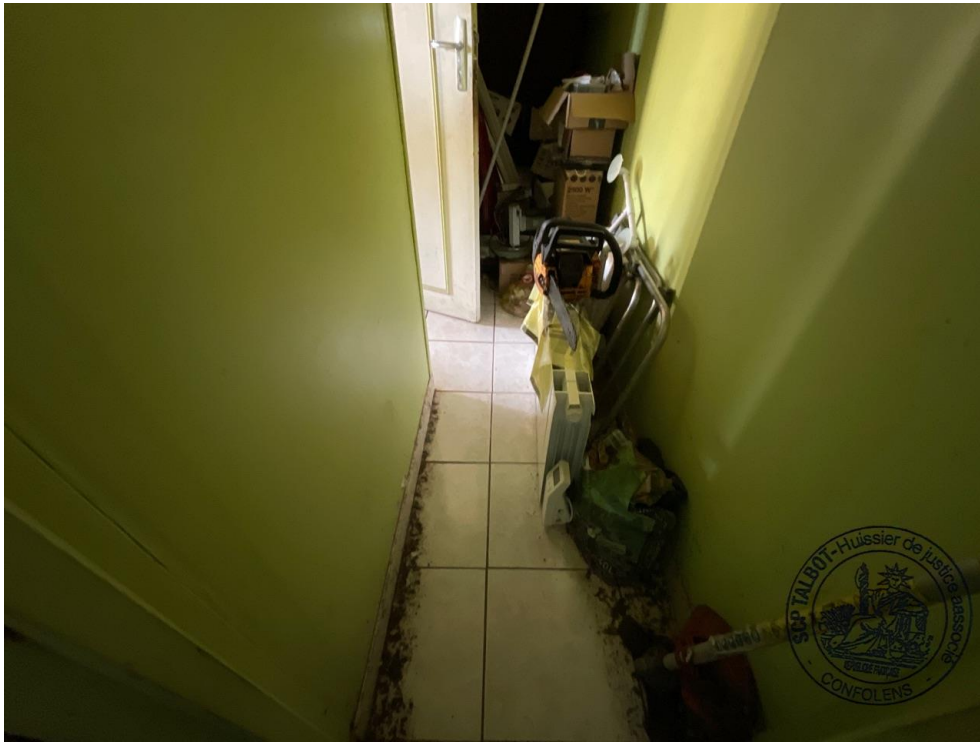
L'accès s'effectue par une porte isoplane.

Le sol est en carrelage.

Les murs comportent pour partie des plinthes.

Les murs sont en placoplâtre peint.

Le plafond est en lambris bois à l'état brut. Une partie de la pièce est en sous-face de l'escalier.



## CHAUFFERIE

L'accès s'effectue par une porte en post-formé.

Le sol est en carrelage.

Les murs sont pour partie en parpaings peints et pour autre partie recouverts d'un crépi.

Le plafond est en lambris bois peint.

Sur façade arrière, présence d'une fenêtre en PVC.

## EQUIPEMENTS :

- Présence d'une chaudière fioul ancienne, hors d'usage.
- Présence d'une cuve à fioul, dépourvue de bac de rétention.





## GARAGE :

L'accès s'effectue par une porte en PVC, verre dormant, ouvrant sur local garage.

Le sol est en carrelage

Les murs sont recouverts d'un lambris.

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

Sur façade arrière, présence d'une porte-fenêtre 2 battants en PVC.

Sur l'avant, présence d'un portail basculant muni d'une porte, métallique.

Présence d'une plateforme de stockage soutenue par un plancher en aggloméré.

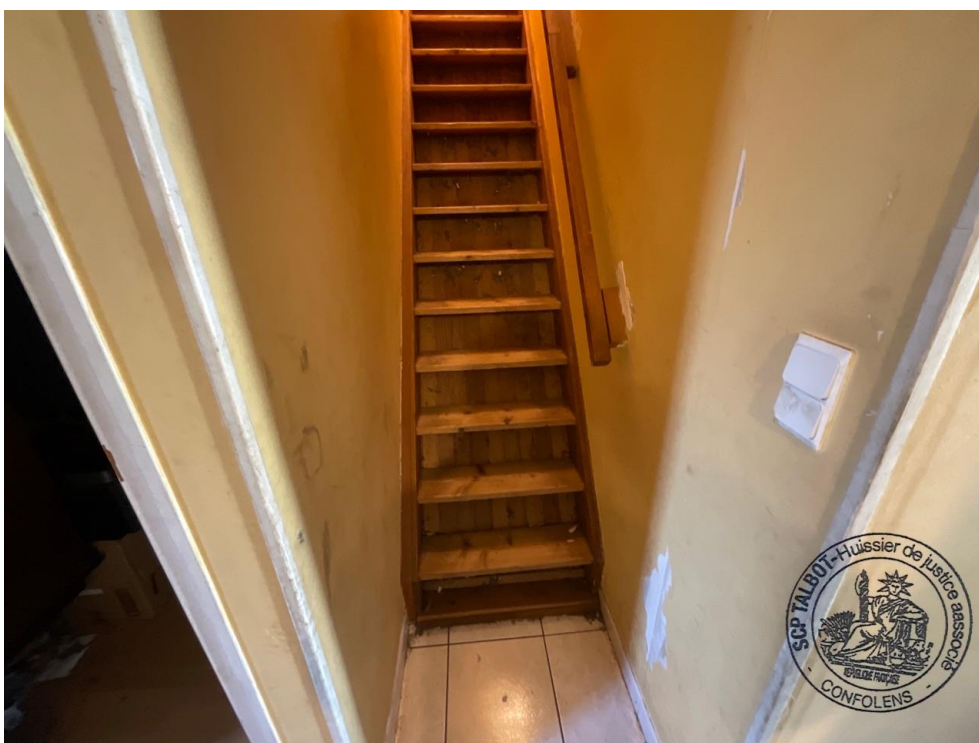




**ETAGE :**

L'accès s'effectue par un escalier bois, avec main courante en bois.

Les murs sont en placoplâtre peint.





**PALIER :**

Le sol est en parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes.

Les murs sont en placoplâtre peint.

Le plafond est recouvert d'un papier peint.



### DEBARRAS/GRENIER :

L'accès s'effectue par une porte poste-formé.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes.

Les murs sont en placoplâtre peint.

Le plafond en sous-pente est peint.



### DEGAGEMENT (2.96 m2)

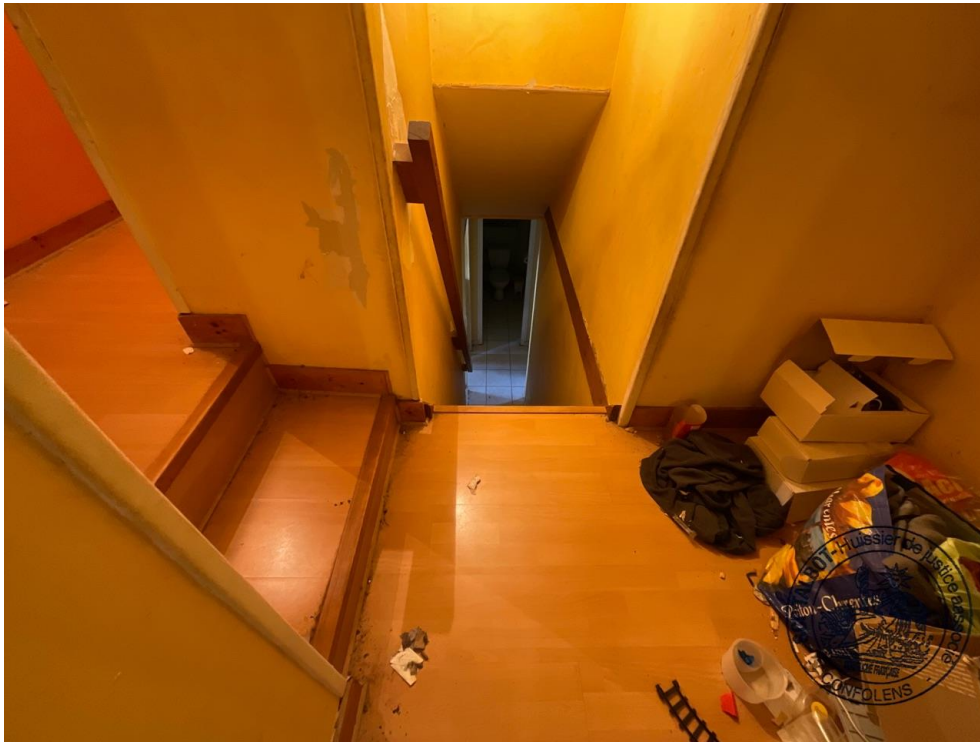
Le sol est en parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes.

Les murs sont recouverts d'un papier peint.

Le plafond est recouvert d'un papier peint.





### **CHAMBRE 2 (12.46 m2)**

Présence d'une porte d'accès isoplane.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes.

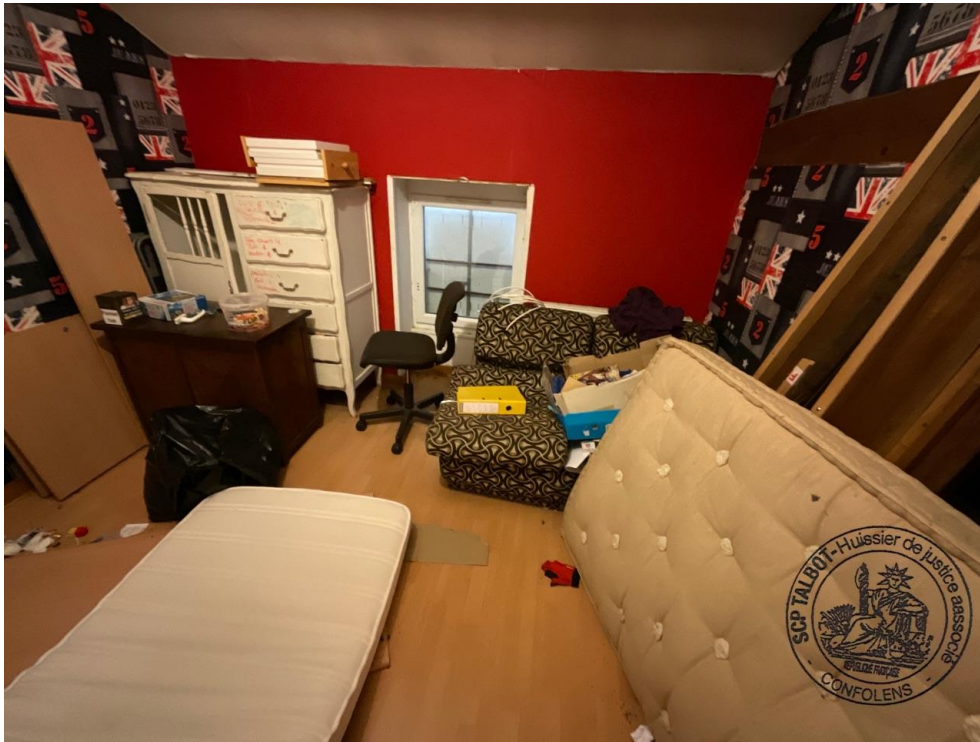
Les murs sont en placoplâtre recouvert d'un papier peint.

Le plafond est recouvert d'un papier peint et présente des poutres apparentes.

Sur façade avant, présence d'une fenêtre 1 battant en PVC, fermé par volets PVC pliants.

Présence d'un radiateur de chauffage central.





### **CHAMBRE 3 (9.51 m2)**

Présence d'une porte d'accès isoplane.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes.

Les murs sont en placoplâtre recouvert d'un papier peint.

Le plafond est recouvert d'un papier peint et présente des poutres apparentes.

Sur façade avant, présence d'une fenêtre 1 battant en PVC, fermé par volets PVC pliants.

Présence d'un radiateur de chauffage central.



**CHAMBRE 4 (12.23 m2)**

Présence d'une porte d'accès isoplane.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes.

Les murs sont en placoplâtre recouvert d'un papier peint.

Le plafond est recouvert d'un papier peint et présente des poutres apparentes.

Sur façade avant, présence d'une fenêtre 1 battant en PVC, fermé par volets PVC pliants.

Présence d'un radiateur de chauffage central.





## EXTERIEUR :

La façade avant est en pierres apparentes sur la partie habitation et comporte un crépi sur garage.

La toiture est en tuiles plates sur la partie habitation et en tuiles canal romane sur garage

Les descentes des eaux sont en zinc sur habitation et PVC sur garage.

Il existe une marquise sur l'avant comportant une structure en bois et tuiles plates sur le dessus.

Sur l'avant, présence d'une petite courette comportant un sol constitué de carreaux en béton désactivé, fermée par un muret recouvert d'un crépi et un portillon en PVC bordé de piliers.









Les murs pignon sont en crépi. Les tuiles de rive côté gauche sont en mauvais état.



La parcelle est clôturée de grillage. Le terrain sur l'arrière est en friches.



La façade arrière est en crépi.



**PARCELLES A 1120 et A 1121.**

Ces parcelles sont en friches. Une ancienne construction en grande partie effondrée est présente. La partie subsistante menace ruines.









## CHAUFFAGE

Le chauffage est assuré à l'origine par une chaudière fioul. Elle est actuellement hors service.

L'occupant assure le chauffage par un poêle à pétrole.

## ASSAINISSEMENT

L'immeuble dispose d'un système d'assainissement non conforme de type fosse toutes eaux.

## OCCUPATION

L'immeuble est loué suivant bail à usage d'habitation depuis le 15/01/2012 à Monsieur DUMAINE Emmanuel moyennant un loyer d'un montant de 650.76 € (selon les déclarations fournies par l'occupant)

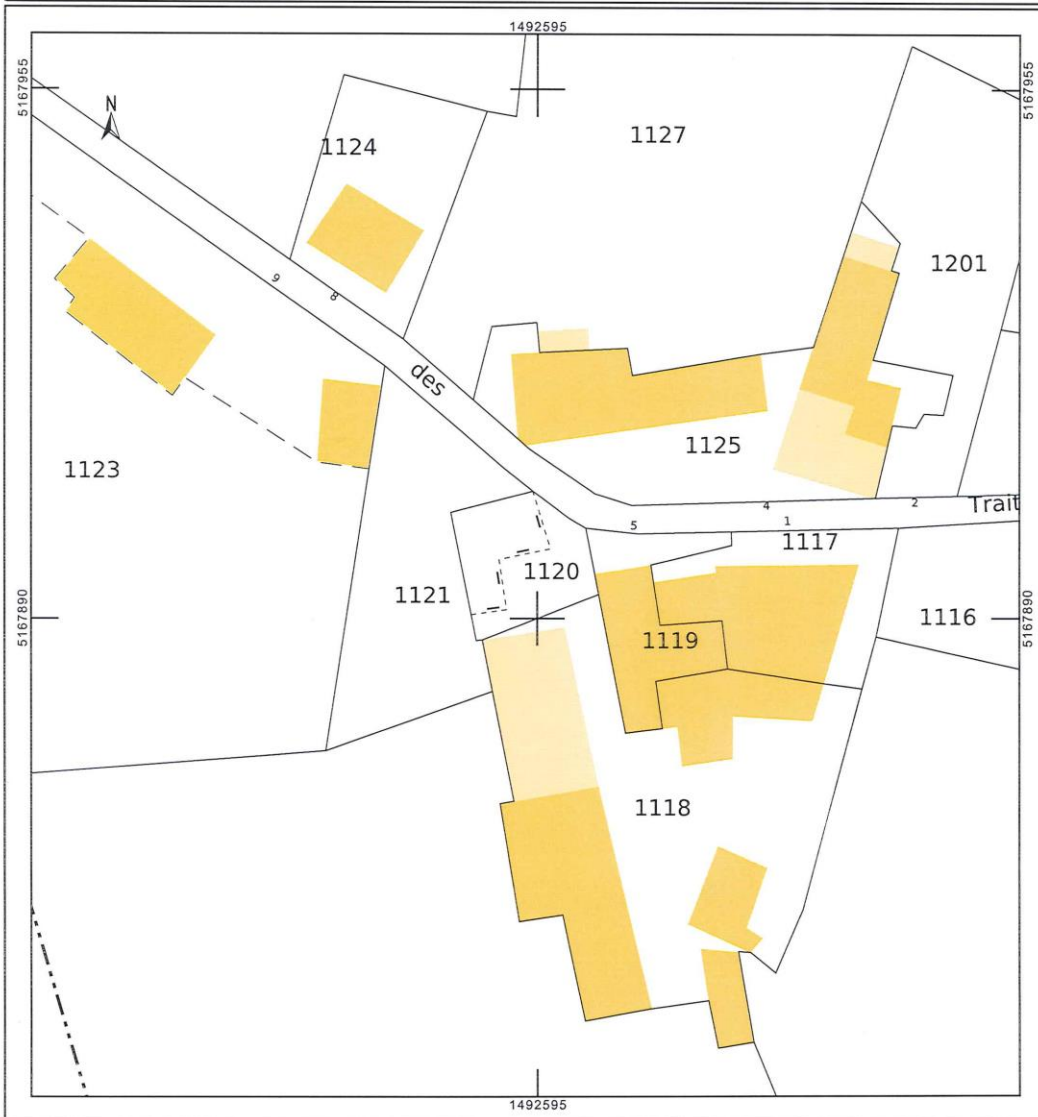
Le bail n'a pu être fourni.

## SERVITUDES

Au regard de la configuration des lieux, une servitude de passage semble exister sur la parcelle 1120 (fonds servant) au profit de la parcelle 1118 (fonds dominant)

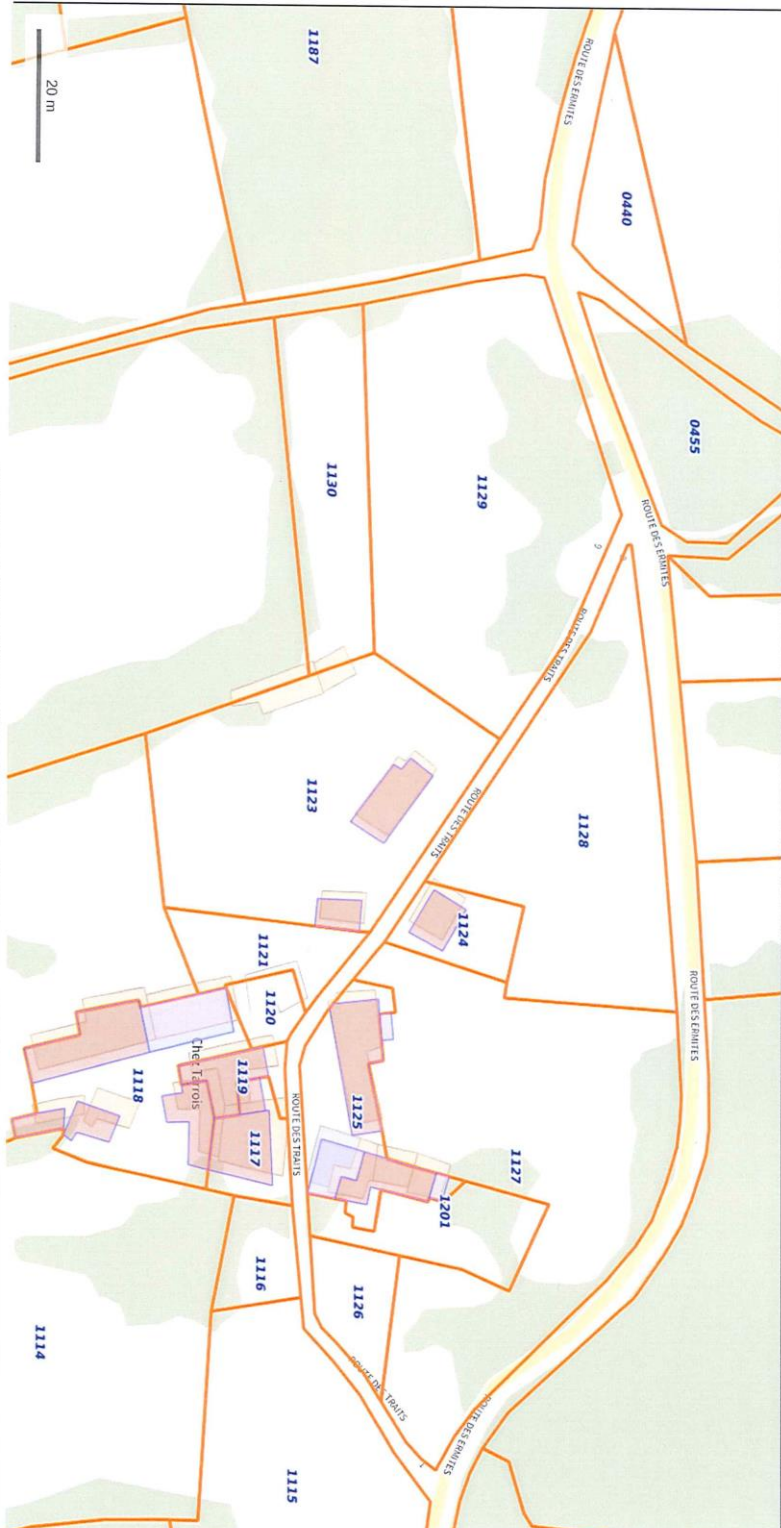
# PLAN CADASTRAL

|   |  |   |
|---|--|---|
| Département :<br>CHARENTE   | DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES<br>-----<br>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL<br>----- | Le plan visualisé sur cet extrait est géré<br>par le centre des impôts foncier suivant :<br>PTGC<br>CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES<br>1, rue de la Combe 16025<br>16025 ANGOULEME CEDEX<br>tél. 0545975700 -fax 0545975861<br>ptgc.charente@dgfip.finances.gouv.fr |
| Commune :<br>PRANZAC  |  | Cet extrait de plan vous est délivré par :<br><br>cadastre.gouv.fr  |
| Section : A<br>Feuille : 000 A 02   |  |   |
| Échelle d'origine : 1/2500<br>Échelle d'édition : 1/650                                     |  |   |
| Date d'édition : 09/09/2023<br>(fuseau horaire de Paris)                                    |  |   |
| Coordonnées en projection : RGF93CC46<br>©2022 Direction Générale des Finances<br>Publiques |  |   |





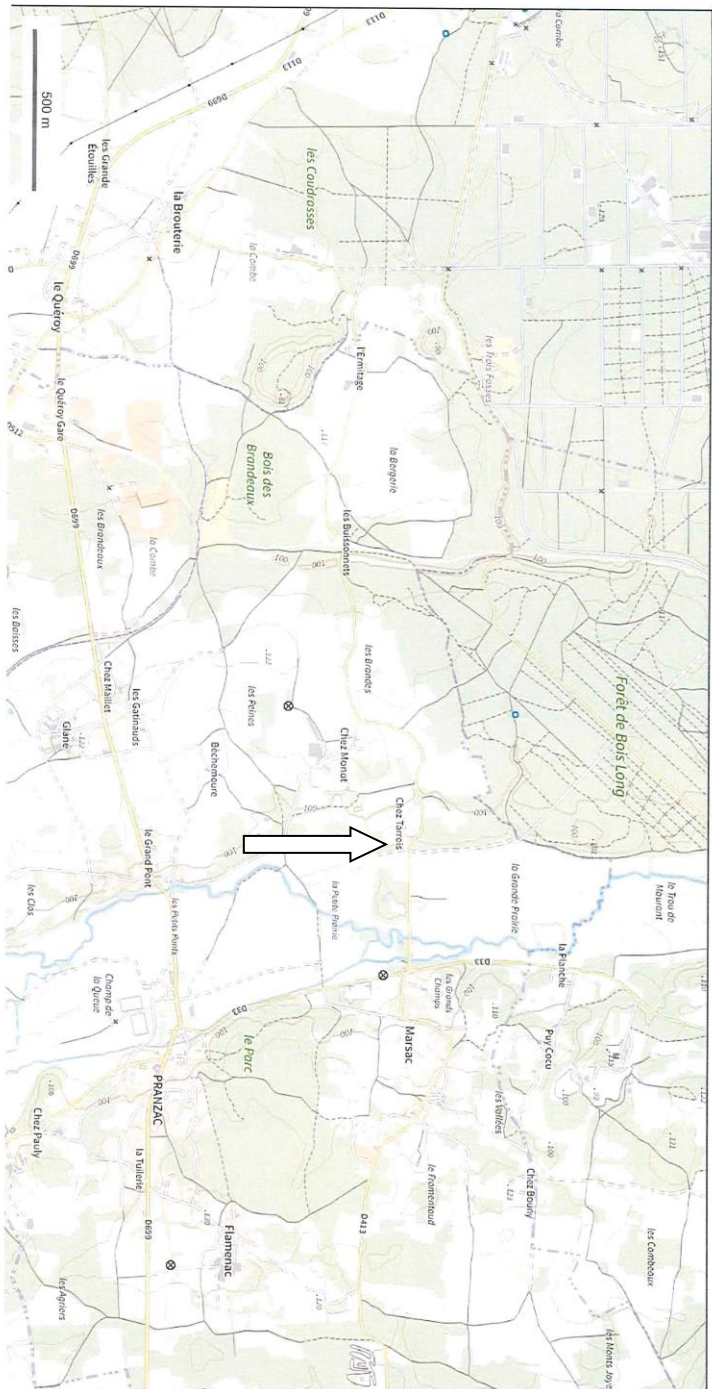
# CAPTURE D'ECRAN GEOPORTAIL



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 0° 20' 13" E  
Latitude : 45° 40' 49" N

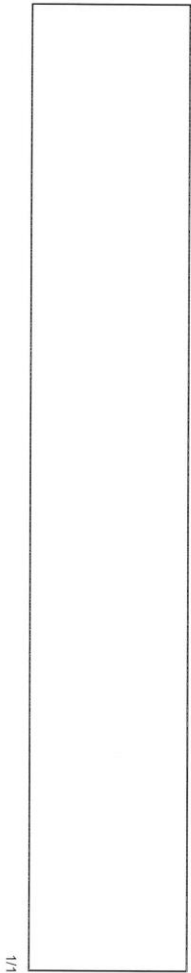
<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 0° 20' 16" E  
Latitude : 45° 40' 41" 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 : 08/09/2023

Dossier n° : SA23/09/0439

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 : **8 Route des Traits -  
Chez Tarrois  
16110 PRANZAC  
Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 1124**

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 : **8 Route des Traits -  
Chez Tarrois 16110 PRANZAC**

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

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 m<sup>2</sup> du lot

**Surface habitable totale : 99,58 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés cinquante-huit)**  
**Surface au sol totale : 123,27 m<sup>2</sup> (cent vingt-trois mètres carrés vingt-sept)**

Attestation de surface habitable

1/4 Rapport du : 11/09/2023

n° SA23/09/0439

## 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 :

**Extérieur (Accès condamné - interdit - limité par les broussailles)**

**RDC - Garage (Encombrement important)**

**R+1 - Combles (Accès condamné - Encombrement important)**

**Dépendance (Accès dangereux - menaçant de s'effondrer)**

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

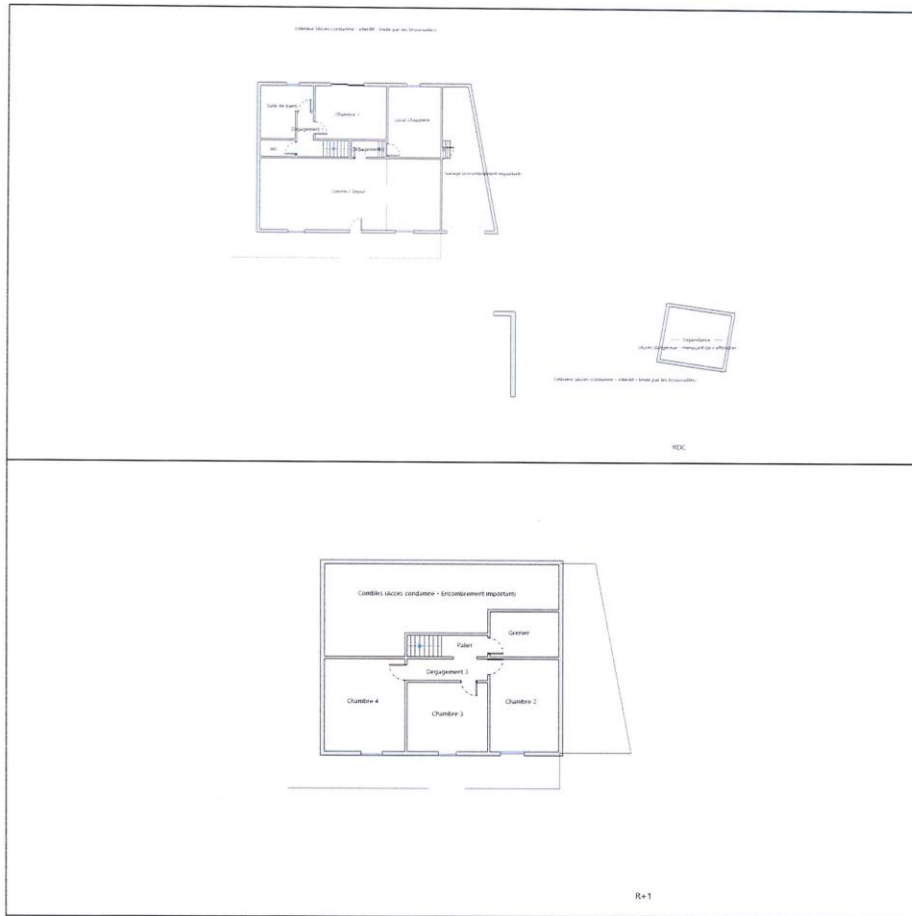
| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie habitable | Surface au sol | Commentaires  |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|---|
| RDC - Cuisine / Séjour                | 37,52                | 38,17          | Embrasure de portes / fenêtres                        |
| RDC - Dégagement 1                    | 2,54                 | 3,05           | Embrasure(s) de porte(s)                              |
| RDC - WC                              | 1,60                 | 1,60           |   |
| RDC - Salle de bains                  | 6,56                 | 6,56           |   |
| RDC - Chambre 1                       | 12,44                | 12,44          |   |
| RDC - Dégagement 2                    | 1,76                 | 3,03           | Embrasure(s) de porte(s) et Hauteur de moins de 1,80m |
| RDC - Local Chaudière                 | -                    | 10,42          |   |
| R+1 - Palier                          | -                    | 2,70           | Hauteur de moins de 1,80m                             |
| R+1 - Grenier                         | -                    | 7,65           | Hauteur de moins de 1,80m                             |
| R+1 - Dégagement 3                    | 2,96                 | 3,45           | Embrasure(s) de porte(s)                              |
| R+1 - Chambre 2                       | 12,46                | 12,46          |   |
| R+1 - Chambre 3                       | 9,51                 | 9,51           |   |
| R+1 - Chambre 4                       | 12,23                | 12,23          |   |

**Surface habitable totale : 99,58 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés cinquante-huit)**

**Surface au sol totale : 123,27 m<sup>2</sup> (cent vingt-trois mètres carrés vingt-sept)**

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie habitable | Surface au sol |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|
|                                       |                      |                |





Vue générale du bien

A Angoulême, le **08/09/2023**

**Lewis BOUTHINON**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bouthinon".

*Attestation de surface habitable*

**4/4** Rapport du : 11/09/2023

n° SA23/09/0439

Les constatations ont débuté à 10 heures 00 et se sont terminées à 11 heures 00

47 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 :**

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Droits fixes (A444-28<br/>Ccom)</b> | <b>219.16</b> |
| <b>Déplacement</b>                     | <b>7.67</b>   |
| <b>Montant HT</b>                      | <b>226.83</b> |
| <b>Montant TVA</b>                     | <b>45.37</b>  |
| <b>Montant TTC</b>                     | <b>272.20</b> |



Nicolas TALBOT  
Commissaire de Justice