

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE SEPT AVRIL

À LA REQUÊTE DE :

La société **CABOT FINANCIAL France**, société par actions simplifiée au capital de 220 020 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro B 488 862 277, dont le siège social est situé 5, avenue de Poumeyrol à CALUIRE ET CUIRE (69300), agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité, venant aux droits de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHARENTE PERIGORD**, société coopérative de crédit, ayant son siège social 28-30 rue D'Espagnac à SOYAUX (16800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angoulême, sous le numéro B 775 569 726, suivant acte de cession de créances en date du 30 mars 2021, signifiée [REDACTED] [REDACTED] suivant acte de la **SELAS ALEXANDRE & ASSOCIES**, Commissaires de Justice à [REDACTED] (6), en date du 5 octobre 2021.

AGISSANT EN VERTU :

Une copie exécutoire d'un acte authentique au rang des minutes de Maître Jean-Marc VASSAS, Notaire à VILLEBOIS-LAVALLETTE (Charente), en date du 11 mai 2007, contenant vente et prêt consenti par la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE CHARENTE-PERIGORD** à [REDACTED]

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 28 mars 2023 pour avoir paiement de la somme de 50 304,25 euros restée à ce jour impayée.

Déférant à cette requête,

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



Certifie m'être rendu, **ce jour**, à **15 heures 30**, sur la commune de **SALLES LAVALETTE (16190)**, là-étant :

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

- [REDACTED]
- Monsieur BOUTHINON Lewis, du cabinet CLAUDE MOREAU DIAGNOSTIC ;
- Monsieur BARRIBAUD David, contrôleur au sein du service public d'assainissement non collectif de la communauté de communes de LAVALETTE TUDE DRONNE ;
- Monsieur CHAMOULAUD Didier, serrurier ;
- Monsieur LOUARGAN Michel, témoin ;
- Monsieur CANO Marcel, témoin.

1. Description générale de l'immeuble

Il s'agit d'une maison d'habitation mitoyenne composée au rez-de-chaussée d'une entrée séjour, d'une salle à manger avec cuisine, d'une véranda, d'une salle d'eau, d'un cabinet d'aisance et d'une pièce à suage d'atelier. À l'étage, il y a un dressing et trois chambres. L'accès au grenier est condamné.

Il y a également un avant avec deux abris, une cour pavée, un terrain avec un hangar à usage de poulailler.

Côté rue, la maison possède un puit de récupération des eaux pluviales.

2. Orientation de l'immeuble

L'entrée de la maison est orientée au Sud, impasse des Près.

3. Désignation générale de l'immeuble

Commune	SALLES LAVALETTE (16190)
Type de maison	Individuelle
Adresse	Impasse des Près
Section	C
Numéro	853
Contenance	2a 86ca

Commune	SALLES LAVALETTE (16190)
Type de maison	Individuelle
Adresse	Impasse des Près
Section	C
Numéro	854
Contenance	1a 70ca



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

SALLES-LAVLETTE est une petite commune rurale du Sud-Ouest, dans le département de la Charente, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est limitrophe de la Dordogne. Elle est située à 35 km au Sud d'Angoulême et à 23 km au Nord de Ribérac.

Elle fait partie de la Communauté de communes Lavalette Tude Dronne, qui regroupe une cinquantaine de communes du Sud-Charente.

La commune est desservie par plusieurs axes routiers :

- la D 17, route d'Aubeterre et Saint-Séverin à Villebois, qui longe la Lizonne à l'est de la commune et qui passe à 1 km du bourg ;
- la D 24, route de Montmoreau à Verteillac (D 1 en Dordogne) qui lui est transversale dessert le bourg.
- la D 19, route de crête de Saint-Séverin à Juillaguet en direction d'Angoulême, borde la commune à l'ouest.

La commune accueille une école maternelle et une agence de la Poste. Il y a une boulangerie et un restaurant.

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

Huisseries	Porte et fenêtres en bois. Fenêtre PVC et une porte métallique dans l'atelier.
Electricité Plomberie – Chauffage	Chauffage électrique. L'eau chaude sanitaire est fournie par un cumulus.
Assainissement	Le diagnostic assainissement a été réalisé ce jour par la SPANC. L'installation est constituée d'une fosse septique avec préfiltre et système d'épandage selon le propriétaire.
Servitudes	Il est impossible de renseigner cette rubrique n'étant pas en possession de l'acte de vente.

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

INTÉRIEUR

REZ-DE-CHAUSSÉE

Entrée séjour

Plafond :

Sur la moitié Ouest, doublage en plâtre vétuste et sale, qui se désagrège côté Nord. Sur la moitié Est, pas de doublage, plancher de l'étage apparent.

Murs : tapisserie hors d'usage.

Sol : carrelé, vétuste et sale.

Equipement : une cheminée







La porte d'entrée est constituée d'un vantail en bois avec vitrage. La vitre centrale est cassée.



Cuisine

Plafond : pas de doublage. Le plancher en bois de l'étage est apparent. L'ensemble est vétuste et sale.

Murs : la tapisserie est hors d'usage. Il y a une crédence carrelée côté cuisine équipée, vétuste et sale.

Sol : carrelé, vétuste et sale

Equipements : cuisine équipée (meubles de rangement, plan de travail carrelé, évier double bac, plaque de cuisson gaz, hotte aspirante, four électrique encastré) très sale. Une applique d'éclairage avec 4 spots et une réglette type Sylvania avec tube néon.

Présence d'un cumulus dans un placard, côté mur Ouest, inaccessible.

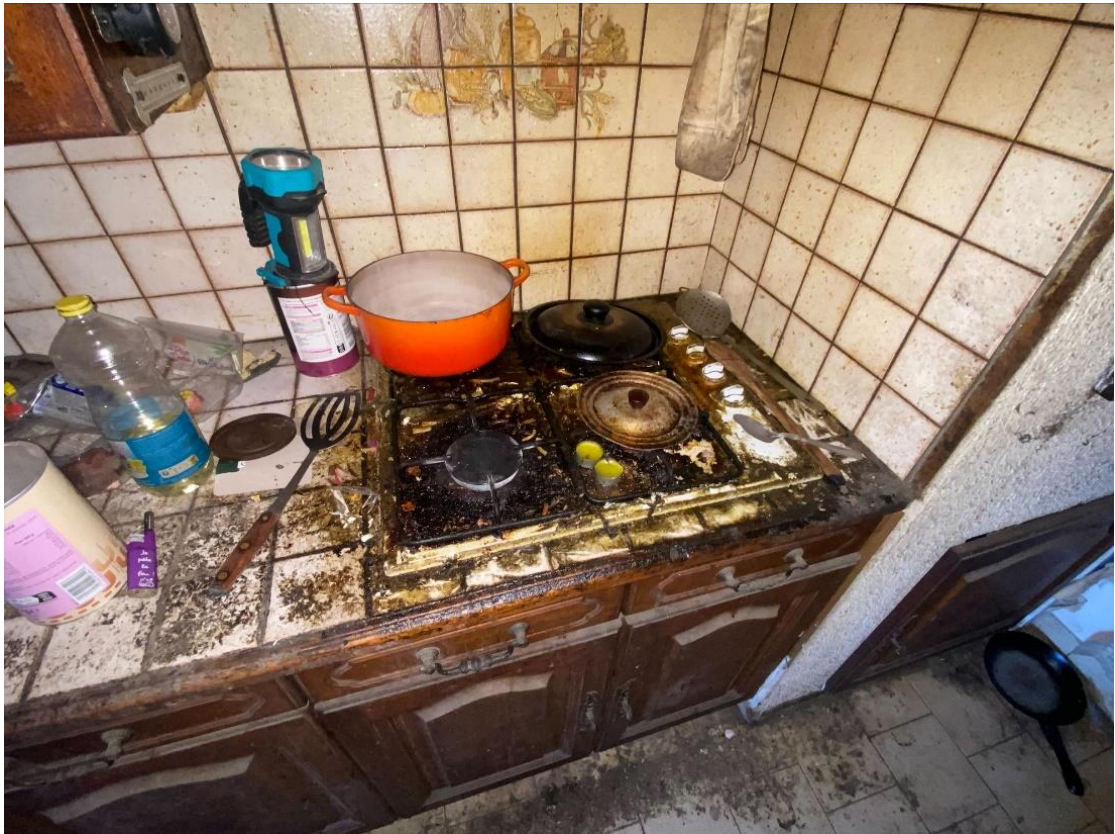
Un poêle à bois vétuste.





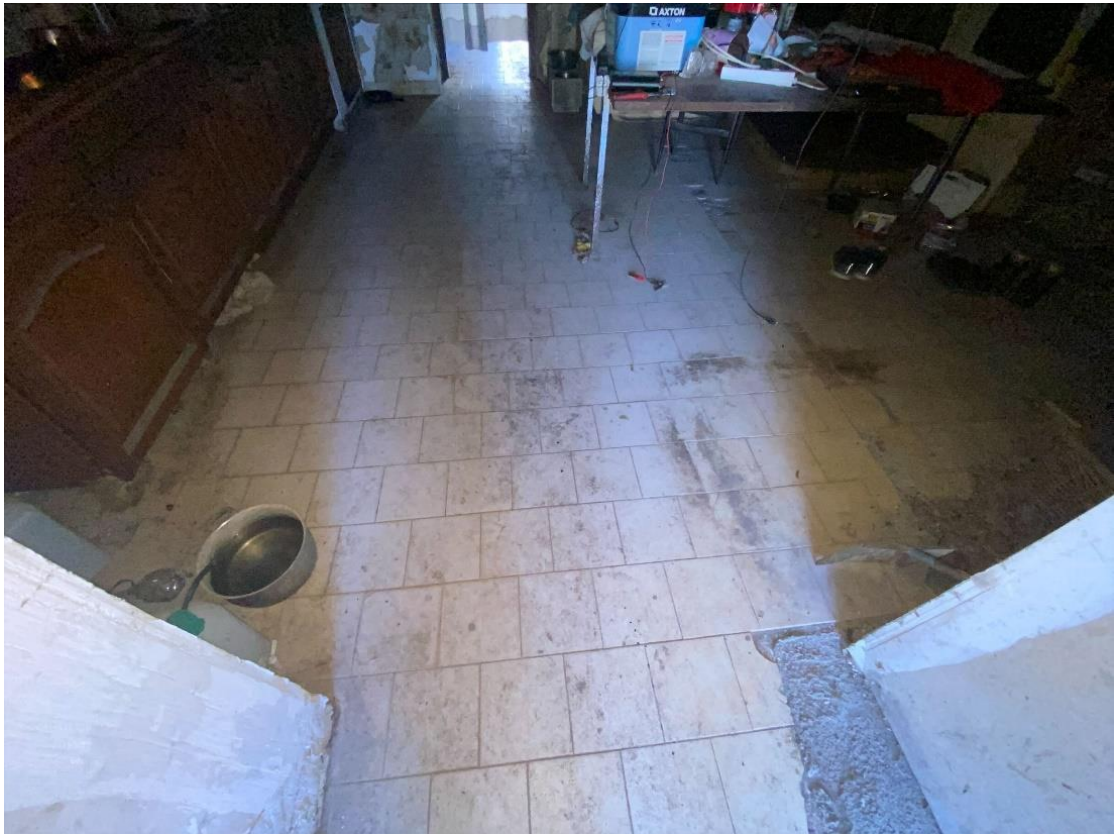












Véranda

Plafond : doublage BA13 vétuste et sale, avec traces d'infiltrations.

Murs : cloisons côté salle d'eau et WC, doublage en BA 13, sale et non peint. Les bandes sont faites. Côté Ouest, mur en carreaux de plâtre, type Promonta, ni enduit, ni peint.

Sol : béton brut

Equipement : un point lumineux avec douille et ampoule. Une baie avec châssis en bois et double-porte vitrée, en état d'usage. Volet roulant électrique.





WC

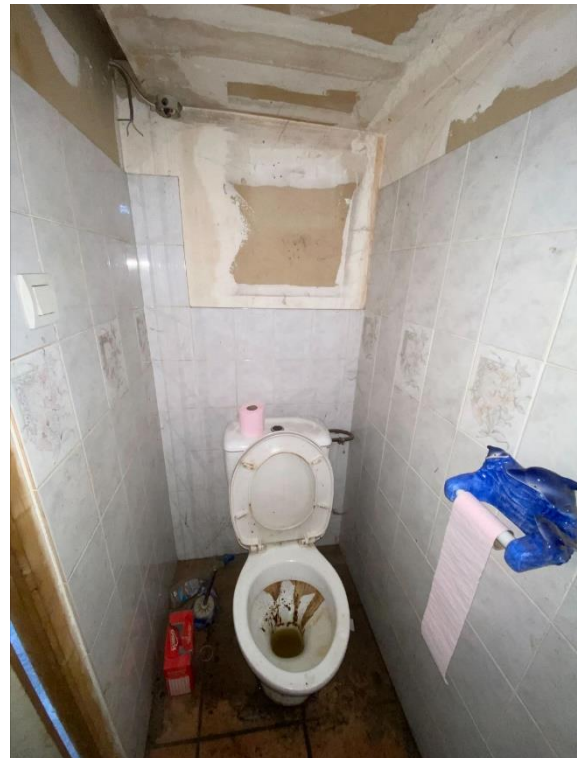
Porte isoplane vétuste et sale.

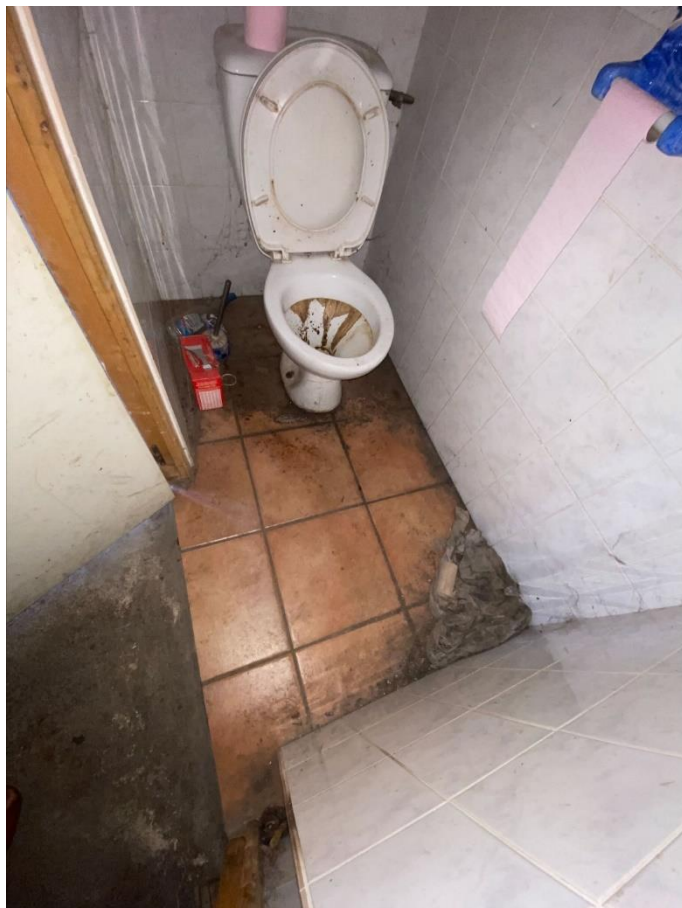
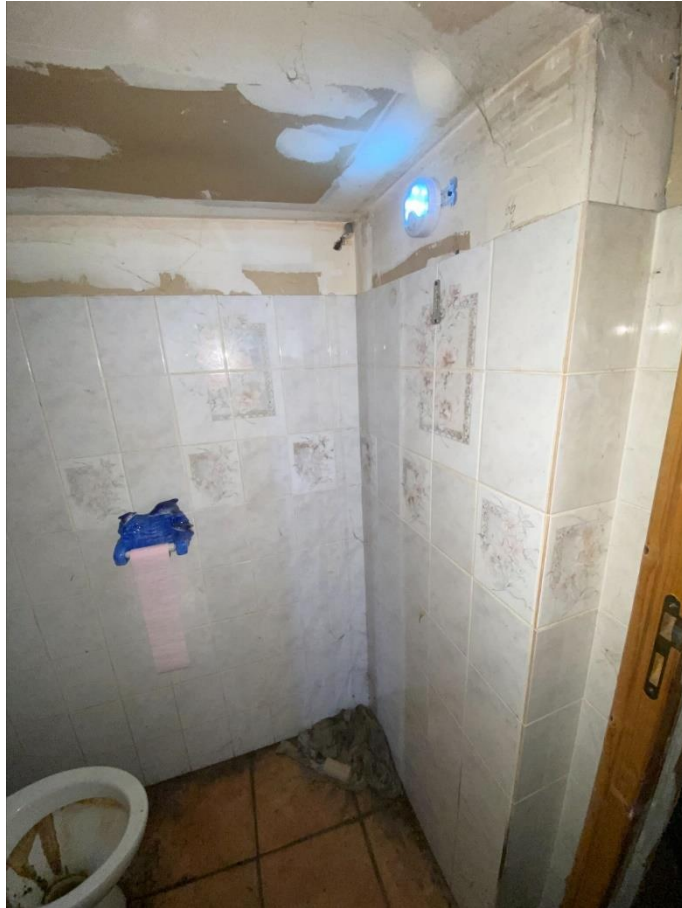
Plafond : doublage BA 13, non peint, vétuste et sale.

Murs : cloisons doublées BA 13, non peintes, en partie carrelées.

Sol : carrelé, vétuste et sale.

Equipement : cuvette avec réservoir, très sale. Une bouche d'extraction VMC. Un éclairage led.





Atelier

Plafond : doublage BA 13, non peint.

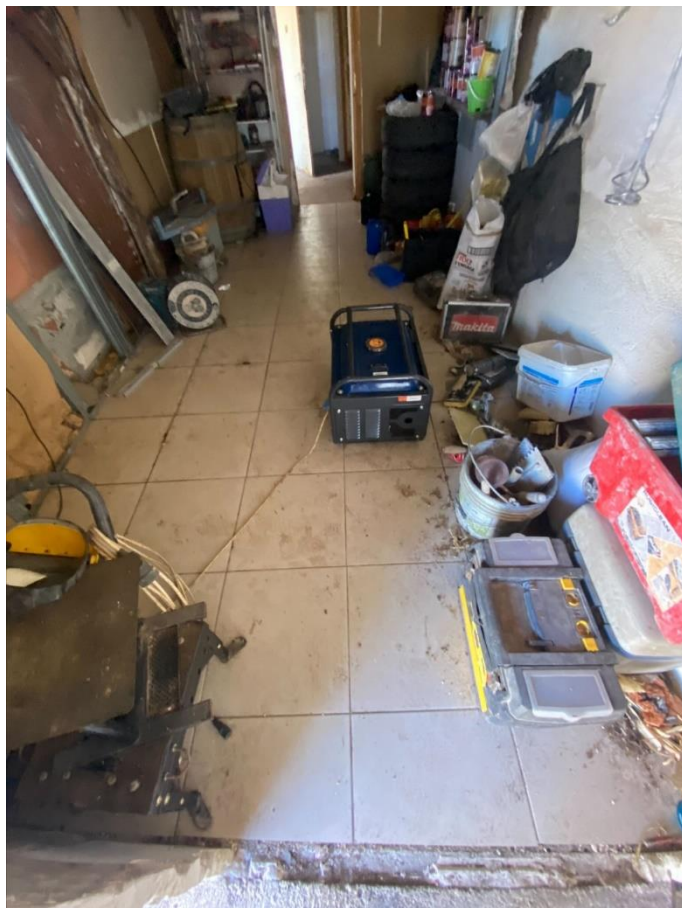
Murs : côté Sud, doublage BA 13 non peint. Côté Est, partiellement doublé en BA 13 sur la partie Sud, structure en briques thermiques visible sur la partie Nord. Rails pour le doublage posés.
Côté Ouest et Nord doublage en carreaux de plâtre et tapisserie hors d'usage. Doublage partiellement démolit côté Ouest.

Sol : carrelé

Equipements : une double fenêtre PVC, côté Est, en état d'usage. Une porte isoplane vétuste côté Sud.
Une porte métallique côté Nord. Une réglette d'éclairage type Sylvania, avec tube néon.







Cage d'escalier

Escalier en bois avec garde-corps, vétuste et sale. Tapisserie hors d'usage.

Equipement : un point lumineux au niveau du quart tournant.



ÉTAGE

Pièce Sud

L'accès au grenier est condamné selon [REDACTED] La porte est complètement scellée avec de la mousse expansée.



Plafond : lambris en bois

Murs : tapisserie hors d'usage.

Sol : parquet, vétuste, non vitrifié.

Equipements : une cheminée côté Ouest ; une fenêtre bois avec volets, côté Sud ; une porte bois côté Nord, vétuste







Dressing

Plafond : lambris en bois

Murs : Côté Ouest, une cloison en bois avec vitrage, vétuste ; côté Est, tapisserie hors d'usage ; côté Nord, cloison avec lambris en bois, vétuste.

Sol : parquet bois, vétuste et non vitrifié





Chambre Nord-Est

Plafond : Doublage BA 13, non peint, vétuste et sale.

Murs : tapisserie hors d'usage.

Sol : Panneaux de bois vétustes, avec une importante trace d'infiltration au pied de la fenêtre.

Equipements : un point lumineux constitué d'une douille avec ampoule ; côté Nord, une fenêtre bois à double vantaux.









Chambre Nord-Ouest

Plafond : Doublage BA 13, non peint, vétuste et sale.

Murs : tapisserie hors d'usage, notamment côté Nord.

Sol : Panneaux de bois vétustes, avec d'importantes traces d'infiltration en partie centrale.

Equipements : une porte en bois vétuste, un point lumineux constitué d'une douille avec ampoule ; côté Nord, une fenêtre bois à simple vantail





REZ-DE-CHAUSSÉE (suite et fin)

Salle d'eau

Plafond : doublage hors d'usage, recouvert de traces d'infiltration et de moisissures

Murs : carrelés, sales

Sol : carrelé, très sale

Equipements : trois spots encastrés, une bouche d'extraction de VMC, une fenêtre châssis bois à simple vantail avec volet roulant électrique, une cabine de douche (receveur, panneau vitrés, mitigeur thermostatique, barre de douche avec curseur et porte-savon), un lavabo avec mitigeur thermostatique





7. Constat des parties extérieures de l'immeuble

Façade Nord

Le mur de la salle d'eau est en parpaings brut, non enduit. La couverture de la véranda est en tuiles canal. Il y a une gouttière.

À l'étage, la façade est enduite. La couverture est également en tuiles canal. La gouttière se déverse dans une descente d'eaux pluviales qui s'écoule chez le voisin. Il y a une antenne râteau et une antenne parabolique.





Cour

Le mur de clôture Est est en parpaings bruts, non enduit. Il y a un barbecue maçonné.





La façade de l'atelier est en parpaings, partiellement enduite de ciment et d'un enduit ton pierre.





Le sol de la cour est recouvert de pavés autobloquants. Il y a une trappe de visite pour la fosse septique et une autre pour le préfiltre.





Auvent

Abri 1

La charpente en bois est vétuste. La couverture est constituée de tuiles canal. Les murs sont en moellons enduits. Le sol est en béton brut.





Abri 2

Présence de nombreux encombrants. Le mur séparatif avec l'abri 1 est en moellons enduits. Les autres murs sont en parpaings bruts. Le sol est en béton brut. Il y a un compartiment en parpaing avec une porte en bois, servant de cave à vins.





Terrain

Le sol est en terre.

La clôture est constituée d'un grillage fixé sur des piquets scellés dans le sol sur la partie Est, jusqu'au hangar. Côté Ouest, la clôture est constituée de panneaux en bois. L'ensemble est de facture ancienne. Au fond, il y a une sorte de hangar fait de tôles ondulées et de matériaux divers.







À l'extrémité Nord de la propriété, la clôture est constituée de divers matériaux.



Le hangar sert de poulailler et est constitué de panneaux en acier zingué et de divers éléments de menuiserie et panneaux en bois.





Façade Sud, côté rue (impasse des Près)

La façade de l'immeuble est enduite d'un crépi ton pierre. L'enduit s'est désagrégé au niveau de la fenêtre du rez-de-chaussée. Il y a une autre antenne parabolique. Sur la droite, il y a un puit pour la récupération des eaux pluviales.



8. Occupation de l'immeuble

Les lieux sont occupés par le débiteur [REDACTED]

9. Surface

L'attestation de surface est annexée au présent procès-verbal descriptif (annexe 1).

10. Estimation de la maison

La maison est estimée 25 000 euros.

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

COÛT : DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET VINGT CENTIMES



C O U T

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument Art R 444-1	219,16
Frais de déplacement <i>article A 444-48 CC</i>	7,67

TOTAL HT	226,83
	45,37

TOTAL TTC	272,20

Membre d'une association agréée. Règlement par chèque accepté.