

**PROCÈS-VERBAL DE
DESCRIPTION
du 7 novembre 2019**





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

COGNAC
4, Rue Jean Taransaud
16100 COGNAC

**ALEXANDRE
&
ASSOCIÉS**
HUISSIERS DE JUSTICE

RUFFEC
3, place d'Armes
16700 RUFFEC

VILLEBOIS-LVALETTE
52, Grand'Rue
16320 VILLEBOIS LVALETTE

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

www.alexandre-associés.com

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
LE SEPT NOVEMBRE**

À la requête de :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD, Société Coopérative à Capital Variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME sous le n° D 775 569 726, dont le siège social est, 30 Rue d'Epagnac, CS 72424 à SOYAUX (16800), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué Maître Gabrielle GERVAIS de LAFOND, avocat au barreau de La CHARENTE-ANGOULÊME-COGNAC, membre de la SCP ACALEX, dont le siège social est 375 ter avenue de Navarre - 16000 ANGOULÊME.

Agissant en vertu :

D'une copie exécutoire en la forme notariée d'un acte reçu par Maître Claude DEMARET, notaire associé à BARBEZIEUX SAINT HILAIRE en date du 11 avril 2012, contenant prêt TOUT HABITAT FACILIMMO de 99 967,00 € d'une durée de 25 ans hors période d'anticipation au taux de 4,40 %,

D'une copie exécutoire en la forme notariée d'un acte reçu par Maître Claude DEMARET, notaire associé à BARBEZIEUX SAINT HILAIRE en date du 19 décembre 2012, contenant prêt TOUT HABITAT FACILIMMO de 51 450,00 € d'une durée de 20 ans hors période d'anticipation au taux de 3,65 %.

Et en vertu des articles R 322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

Un commandement de payer valant saisie immobilière ayant préalablement été délivré à la SCI xxx suivant acte de mon ministère en date du 28 octobre 2019, pour un montant total (sauf mémoire) de 156.824,59 €, lequel est resté sans effet.

Je, Tony BECOT, huissier de justice associé au sein de la S.E.L.A.S. Alexandre & Associés, huissiers de justice, dont le siège social est sis 224, Rue Fontchaudière à ANGOULÊME (16000), et les bureaux à COGNAC (16100), 4 Rue Jean Taransaud, à RUFFEC (16700), 3 Place d'Armes et à VILLEBOIS-LAVALLETTE (16320), 52 Grand'Rue, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour, 7 novembre 2019 à 15 heures 30 sur la commune de SALLES-DE-BARBEZIEUX (Charente), 17 route du Moulin.

LÀ ÉTANT,

Assisté de :

- Monsieur xxx, de la société SAS DIAG IMMO, 26 RUE DU Général Leclerc, 16160 GOND-PONTOUVRE, requise pour l'établissement des attestations sanitaires, diagnostic de performances énergétiques et calculs de superficies.

En présence de :

- Madame Sxxx gérante de la SCI xxx, laquelle me permet l'accès à l'ensemble de la propriété.

J'AI ALORS ÉTÉ EN MESURE DE PROCÉDER À LA DESCRIPTION QUI SUIT :

Situé sur la commune de SALLES-DE-BARBEZIEUX (16300), le bien immobilier est cadastré section D n° 788, 17 route du Moulin, pour une contenance totale de 66 ares 58 centiares et section D n° 791 et 792, Terrier du Moulin Lileau, pour une contenance respective de 5 ares 62 centiares et 3 ares 36 centiares.

Sur la parcelle est édifiée une maison d'habitation, laquelle est inachevée. Selon les indications reçues, le permis de construire de 2012, construction par la société appartenant à un associé de la SCI, Monsieur.. de la société TECMAT à ANGOULEME, laquelle n'existe plus à ce jour.

Servitudes : extrait de l'acte reçu par Maître Claude DEMARET, notaire le 11 avril 2012 reproduit en fin d'acte (page 14 à 16).

Surface loi Carrez totale : 255,40 m², ainsi que cela résulte du certificat de superficie dont copie est annexée au présent procès-verbal.



EXTÉRIEURS :

L'accès à la propriété s'effectue dans un premier temps, par une chaussée goudronnée qui monte, et dans un second temps, par une chaussée en ciment.



Le Terrain est en herbe. Il n'est clôturé qu'en partie.

Sur le terrain est édifée une construction à usage d'habitation, laquelle est inachevée, inhabitable. La partie centrale est en couverture de tuiles ; les autres parties sont en toits-terrasses.



Les murs extérieurs sont globalement recouverts d'un enduit de ciment, à l'exception de certaines parties en parpaings à l'état brut. La maison est inhabitée et actuellement non habitable. Elle n'est pas achevée.

Le garage, séparé de la maison, a été aménagé en logement. Il s'agit d'une construction en parpaings avec un enduit de ciment extérieur et toit-terrasse.

Présence d'un vieux mobile-home en mauvais état et de deux voitures en panne, et d'un véhicule utilitaire.

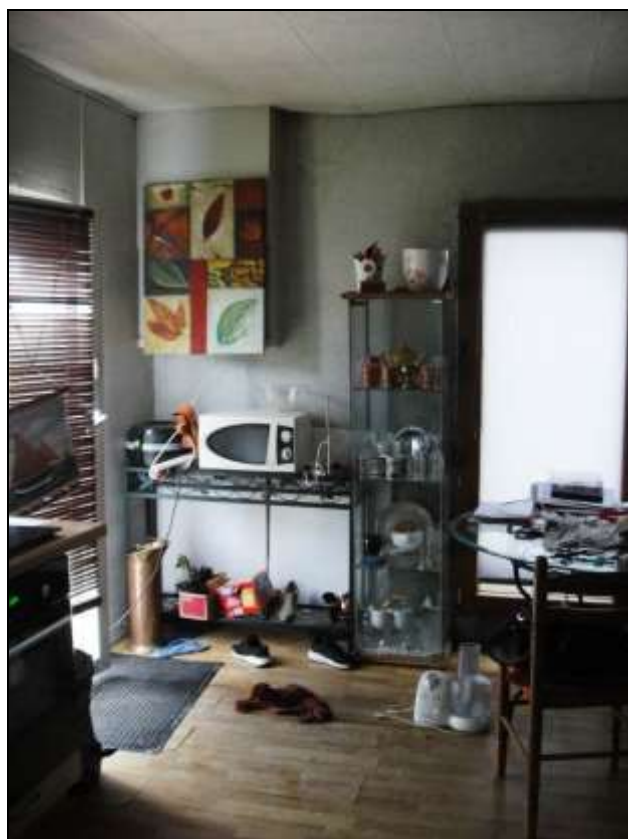


GARAGE, aménagé en habitation :



Séjour-Cuisine :

L'accès s'effectue depuis l'extérieur par une porte-fenêtre à un vantail PVC double vitrage, avec béquilles et serrure centrale 5 points. La pièce prend le jour par une porte-fenêtre à deux vantaux PVC imitation bois, double vitrage. Présence de store côté intérieur.



Sol : parquet flottant hors d'état (gonflé d'humidité).

Murs : peinture sur enduit de ciment ou peinture sur placoplâtre. Deux parties en pierre de parement. Les murs de cette pièce donnant sur les extérieurs ne sont pas doublés.

Plafond : dalles de polystyrène

Équipements :

- Coin cuisine aménagé avec un plan de travail intégrant une vasque métallique, robinet mitigeur,
- Le plan de travail est aménagé d'un logement pour plaque de cuisson et sous plan de travail, deux logements pour machine et four,
- Présence d'un placard sous-évier avec une porte en mauvais état,
- Un ensemble d'éléments hauts regroupant deux portes, outre une porte vitrée et une porte plus petite,
- Un coffret contenant les raccordements électriques avec disjoncteur différentiel,
- Cachée derrière un tableau, une petite fenêtre PVC double vitrage qui donne sur le cagibi.



Couloir de dégagement :

Accès depuis le séjour par une porte isoplane avec béquilles métalliques, serrure centrale, sans clef.

Sol : parquet flottant (mauvais état).

Murs : papier peint, lequel se décolle.

Plafond : dalles de polystyrène.

Équipement :

- Un point lumineux en plafond.

Cagibi :

Accès depuis le couloir de dégagement par une ouverture sans porte (présence de l'encadrement sans la porte).

Pièce aveugle, sans prise de jour extérieur. Il existe une petite fenêtre PVC double vitrage donnant sur le séjour.

Sol : parquet flottant en mauvais état, gonflé d'humidité.

Murs : papier peint, lequel se décolle en de nombreux points.

Plafond : dalles de polystyrène.

Équipement :

- Un point lumineux en plafond.

Chambre 1 :

(Fond de couloir gauche)

Accès par une porte isoplane avec béquilles métalliques, serrure centrale, sans clef.

La pièce prend le jour par une porte-fenêtre à un vantail, étroite, PVC noir double vitrage.

Sol : parquet flottant hors d'état, marques multiples, traces de moisissures.

Murs : peinture (hors d'état).

Plafond : peinture (traces de moisissures).



Chambre 2 :
(Fond de couloir)

Accès par un encadrement de porte, sans porte.
La pièce prend le jour par une porte-fenêtre à un vantail, étroite, PVC noir, double vitrage.

Sol : parquet flottant en mauvais état.

Murs : papier peint (décollements, traces multiples).

Plafond : dalles de polystyrène (plusieurs dalles se détachent).

Équipement :

- Un point lumineux en plafond.



Salle de bains :
(Porte à droite depuis le dégagement)

Accès par une porte isoplane avec béquilles métalliques, serrure centrale, sans clef.
La pièce prend le jour par une fenêtre à un vantail, PVC, double vitrage.

Sol : carrelage.

Murs : faïence murale jusqu'à 2 mètres environ, placoplatre à l'état brut ou ciment brut au-dessus.

Plafond : dalles de polystyrène.

Équipements :

- Un meuble de toilette, intégrant plan de toilette et vasque, avec robinet mitigeur, placard en-dessous, le tout en très mauvais état,
- Un miroir avec tablette, en mauvais état,
- Une baignoire, dont le tablier est composé d'une plaque de contreplaqué, équipée d'un robinet mitigeur, d'un cordon et d'un pommeau de douche,
- WC : cuvette à l'anglaise avec réservoir de chasse à dossier et abattant double,
- Un point lumineux en plafond, dont le globe fait défaut.



L'ensemble de ce garage a été grossièrement aménagée en habitation, les finitions ne sont pas réalisées. Absence de doublage et d'isolant. Multiples traces de moisissures. L'ensemble est en mauvais état.

MAISON, construction inachevée :

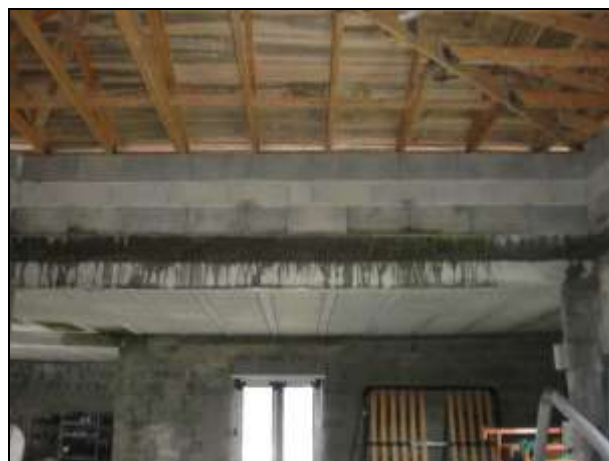
L'accès principal s'effectue par une porte d'entrée métallique blindée, doublée d'un panneau coté extérieur, gonflé et en partie défoncé.



Sol : dans l'ensemble de la construction, le sol est en béton brut. Présence en de multiples points de flaques d'eau.

Murs : en parpaings à l'état brut. Absence de toute cloison séparative à l'intérieur.

Plafond : pour la partie centrale, sous-face de toiture, voliges avec fermettes. Pour les parties en toit-terrasse, ourdis et parpaings bruts.



Les fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées coulissantes de la construction ont été posées grossièrement sur l'ensemble des ouvertures. Les finitions ne sont pas réalisées ; des jours sont visibles au pourtour de toutes les ouvertures.



Dans un angle, deux baies vitrées ont été posées, moins larges que les ouvertures. Le reste des dites ouvertures a été complété par des éléments de bois ou contreplaqué.

Les lieux sont encombrés d'éléments mobiliers, entreposés dans le plus grand désordre, de matériaux de construction (laine de verre, bétonnière, palettes, planches, rails, tuyaux PVC, échelles et morceaux d'échafaudage, gaines).

Il m'est précisé que les travaux relatifs à la maison se sont arrêtés il y a 4 ans.

Conditions d'occupation :

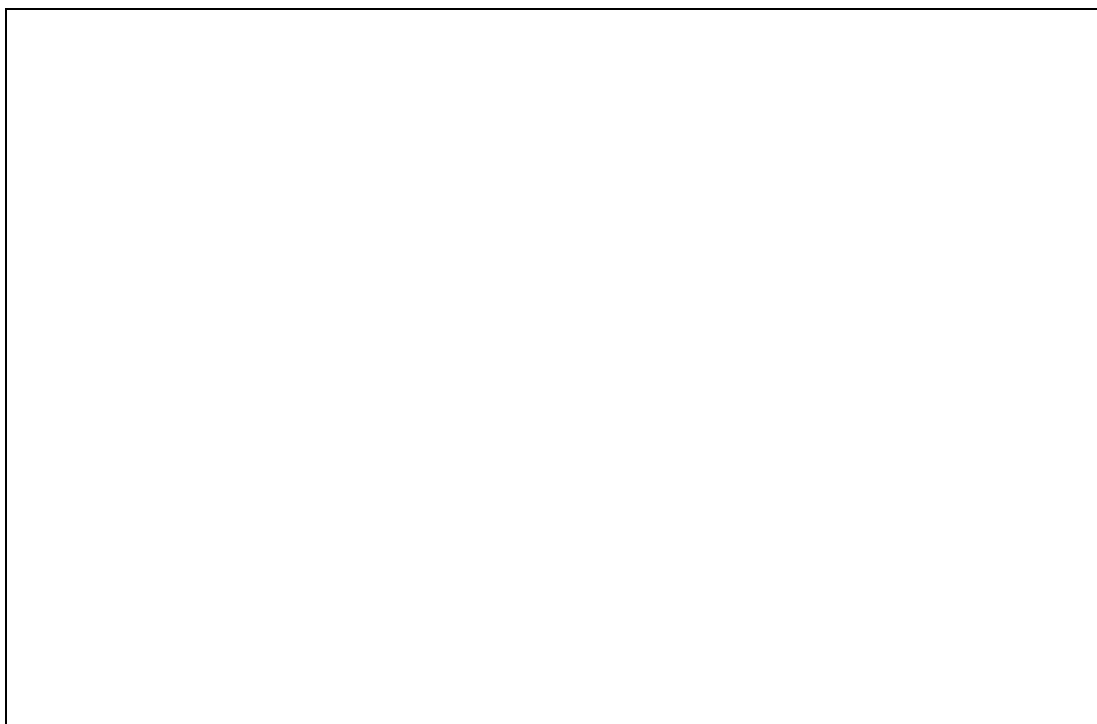
La maison inachevée est inoccupée, mais encombrée.

Le garage, transformé en d'habitation, est occupée par Madame x, gérante de la SCI x et ses deux enfants âgés de 14 et 17 ans.

Mes constatations étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de description, pour servir et valoir ce que de droit, clôturant mes opérations à mon étude à 17 heures 30.

ANNEXES :

- extrait de l'acte reçu par Maître Claude DEMARET, notaire le 11 avril 2012 – Servitudes - (page 14 à 16) ;
- extrait de plan cadastral ;
- attestation de surface habitable.



titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur son fonds cadastre section D n°791 et 792.

Modalité d'exercice de ladite servitude

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de quatre (4) mètres de large.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toutes heures du jour ou de la nuit, à pied ou par tous véhicules, par l'ACQUEREUR, ses ayants-cause, ses ayants-droit et ses préposés

Lors de l'utilisation de ce droit de passage il appartiendra à l'ACQUEREUR de participer, à concurrence d'UN TIERS, aux frais d'entretien de la voirie sur l'assiette de laquelle est constituée la servitude.

Fonds dominant : Section D n°790

Origine : acquisition aux termes de l'acte authentique

Fonds servant : Section D n°792 et 791

Origine : ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Indemnité Globale et Forfaitaire

La présente concession de servitude est évaluée, pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques à CENT EUROS (100,00€).

CRÉATION DE SERVITUDE D'AQUEDUC

Il est expressément convenu entre les parties de la création d'une servitude réelle et perpétuelle pour le passage et l'entretien d'une canalisation souterraine pour les tuyaux EDF, téléphone, eau, qui grèvera la parcelle cadastrée section D n° 792, et bénéficiera au fonds cadastrée section D n°790.

L'entretien reste à la charge de l'acquéreur.

Pour information le vendeur précise qu'il existe sur la parcelle cadastrée section D n° 792 un tuyau d'adduction d'eau.

Fonds dominant :

Section D n°790

Origine : acquisition aux termes de l'acte authentique

Fonds servant :

Section D n° 792

Origine : ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Indemnité Globale et Forfaitaire

La présente concession de servitude est évaluée, pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques à CENT EUROS (100,00€)."

2°/ D'un acte reçu par Maître ORVOIRE, notaire associé à BARBEZIEUX SAINT-HILAIRE, le 16 mars 2009 contenant vente par les consorts ~~XXXXXXXX~~ à Monsieur ~~XX~~ des parcelles cadastrées section D n° 787 et 789, ce qui est ci-après littéralement rapporté :

" CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE

Il est constitué sur les parcelles cadastrées section D n°791 et 792 une servitude de passage au profit des parcelles cadastrées même section n°787 et 789; tel qu'elle figure sous teinte marron et rouge au plan demeuré ci-annexé après

mention.

Pour permettre à L'ACQUEREUR d'accéder de la voie communale n° 201 aux parcelles cadastrées section D n°787 et 789, le VENDEUR, lui concède, ce qu'il accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur son fonds cadastre section D n°791 et 792.

Modalité d'exercice de ladite servitude

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de quatre (4) mètres de large.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toutes heures du jour ou de la nuit, à pied ou par tous véhicules, par l'ACQUEREUR, ses ayants-cause, ses ayants-droit et ses préposés

Lors de l'utilisation de ce droit de passage il appartiendra à l'ACQUEREUR de participer, à concurrence d'UN TIERS, aux frais d'entretien de la voirie sur l'assiette de laquelle est constituée la servitude.

Précision faite qu'à la fin des travaux de construction de la maison, le chemin sera remis en état aux frais de l'acquéreur, qui s'y engage.

Fonds dominant : Section D n°787 et 789

Origine : acquisition aux termes de l'acte authentique

Fonds servant : Section D n°792 et 791

Origine : ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Indemnité Globale et Forfaitaire

La présente concession de servitude est évaluée, pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques à CENT EUROS (100,00€).

CRÉATION DE SERVITUDE D'AQUEDUC

Il est expressément convenu entre les parties de la création d'une servitude réelle et perpétuelle pour le passage et l'entretien d'une canalisation souterraine pour les tuyaux EDF, téléphone, eau, qui grèvera la parcelle cadastrée section D n° 792, et bénéficiera au fonds cadastrée section D n°787 et 789.

L'entretien reste à la charge de l'acquéreur.

Pour information le vendeur précise qu'il existe sur la parcelle cadastrée section D n° 792 un tuyau d'adduction d'eau.

Fonds dominant :

Section D n°787 et 789

Origine : acquisition aux termes de l'acte authentique

Fonds servant :

Section D n° 792

Origine : ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Indemnité Globale et Forfaitaire

La présente concession de servitude est évaluée, pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques à CENT EUROS (100,00€). "

L'acquéreur déclare être parfaitement informé et avoir reçu toute explication concernant les servitudes ci-dessus relatées, déchargeant les vendeurs et le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département
CHARENTE
Commune
SALLES-DE-BARSÈZEUX

Section : D
Folios : 000 0 00
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 23/09/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation
des prêts
Cachet du service d'origine

PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe
CS 70513 SOYAUX
16005 ANGOULÈME CEDEX
Téléphone : 0545075700
Fax : 0549708611
m@charente@igfa.frances.pu.b.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral

à la date : _____
A _____
le _____
C' _____



Résultat du repérageDate du repérage : **07/11/2019**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maitre Tony BECOT

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Commentaires
Maison - Pièce 1	27,2	
Maison - Pièce 2	134	
Maison - Pièce 3	52	
Dépendance aménagée - Cuisine séjour	17	
Dépendance aménagée - Dégagement	2,4	
Dépendance aménagée - Cellier	4,3	
Dépendance aménagée - Chambre 1	8	
Dépendance aménagée - Chambre 2	7,1	
Dépendance aménagée - Salle de bain / WC	3,4	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 255,40 m² (deux cent cinquante-cinq mètres carrés quarante)**Fait à **SALLES-DE-BARBEZIEUX**, le
07/11/2019

Coût : QUATRE CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES

COÛT

(Décret 96-1080 du 12.12.1996)

Emolument Art. R444-3	220,94
Emolument complémentaire de vacation Art A444-29	150,00
Frais de déplacement. <i>article 18</i>	7,67

TOTAL HT	378,61
TVA 20 %	75,72
Taxe Forfaitaire <i>article 20</i>	14,89

TOTAL TTC	469,22

T
Huissier de Justice associé

Acte soumis à une taxe fiscale forfaitaire de 14,89 Euros

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

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