

PROCÈS VERBAL DESCRIPTIF
du
27 août 2019





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-LAVALETTE
52, Grand'Rue
16320 VILLEBOIS LAVALETTE

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

www.alexandre-associes.com

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
LE VINGT-SEPT AOUT

A LA REQUETE DE

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD (CRCAM), Société Coopérative à Capital Variable, immatriculée au Registre du Commerce d'ANGOULEME sous le numéro 775 569 726, dont le siège social est 30 Rue d'Espagnac – CS 72 424 16800 SOYAUX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat constitué par la présente et ses suites, et plaidant par **Maître Gabrielle GERVAIS DE LAFOND**, avocat au barreau de la CHARENTE-ANGOULÊME-COGNAC dont le siège social est 375 ter avenue de Navarre – 16 000 ANGOULÊME, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION

D'une copie exécutoire d'un acte reçu par **Maître Laurent PERILLAUD**, Notaire à RUFFEC en date du 25 janvier 2016 contenant prêt de 87 500 euros d'une durée de 180 mois remboursable en 15 échéances annuelles au taux hors assurance de 2.79% l'an.

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du **4 juin 2019** pour avoir paiement de la somme de **65.874,79 €**, resté à ce jour impayé.

Je, soussignée, 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, bureaux annexes 4 rue Jean Taransaud à COGNAC, 3 place d'Armes à RUFFEC et 52 grand rue à VILLEBOIS LAVALETTE,

Certifie m'être rendue, ce jour, à 10 heures 05, lieu-dit le Breuil au Vigier à BERNAC (16700) :

J'effectue mes constatations en présence de :

- Cabinet Claude MOREAU DIAGNOSTIC ;
- [REDACTED], Maire de la commune de Bernac,
- [REDACTED] serrurier,

1. Description générale de l'immeuble

Il s'agit de 4 bâtiments agricoles et d'une étable situés au lieu-dit le Breuil au Vigier, le tout à l'abandon pour une partie, non exploité à ce jour. Pour une seconde partie, l'ensemble sert d'étable à des vaches. L'ensemble se situe Rue des côteaux.

2. Orientation de l'immeuble

Les bâtiments se situent de part et d'autre de la rue principale du lieu-dit.

3. Désignation générale de l'immeuble

Commune	BERNAC	BERNAC	BERNAC
Type de construction	Bâtiment agricole	Bâtiment agricole	Bâtiment agricole
Lieu-dit	Champ du Lac	Le Breuil au Vigier	Le Breuil au Vigier
Section	ZN	ZN	ZM
Numéros	62	63	67
Contenance	14a 71ca	26a 40ca	18a 98ca

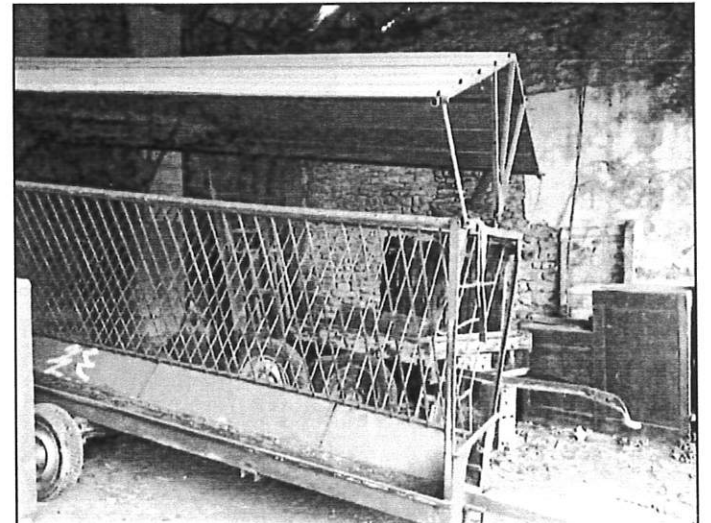
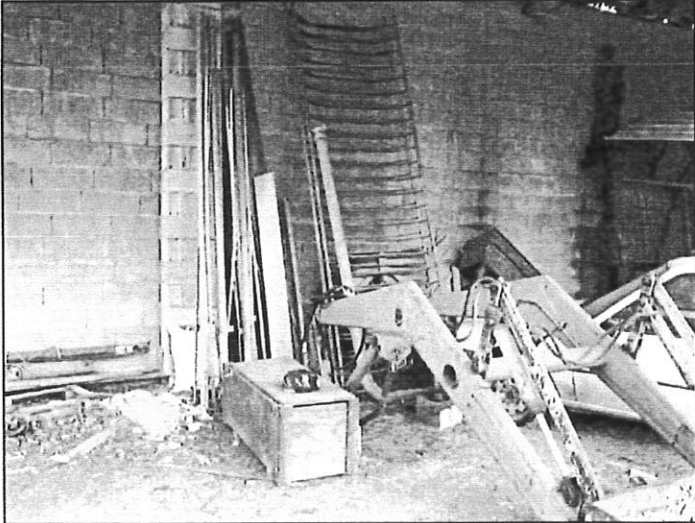
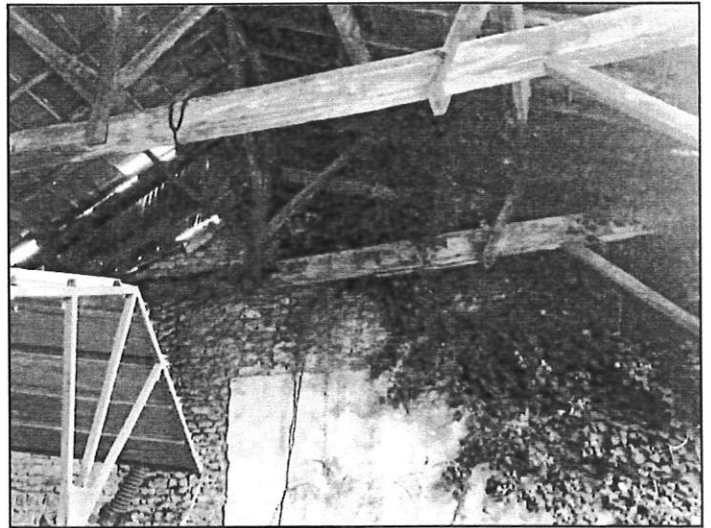
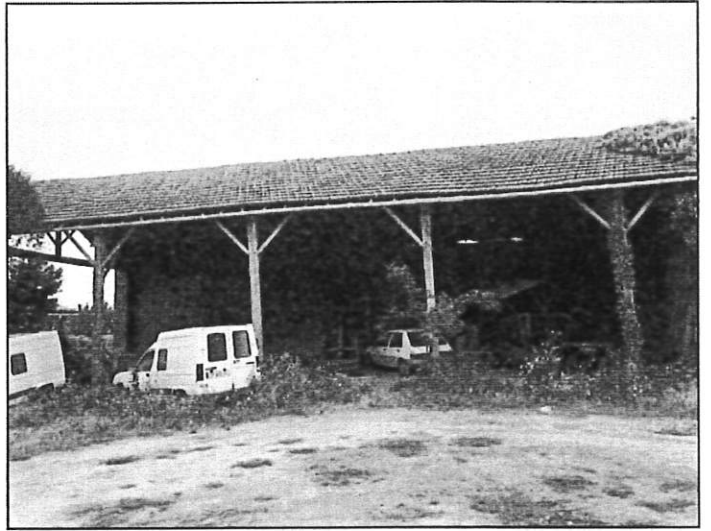
4. Tenants et aboutissants - Constat de l'environnement de l'immeuble

La maison se situe sur la commune de BERNAC. C'est une commune de 500 habitants située en Charente. Elle se situe à 3 km de Ruffec.

La route principale est la D 26, route de Ruffec à Sauzé-Vaussais (Deux-Sèvres), qui passe près de l'église.

Bernac est aussi à 44 km d'Angoulême, 8 km de Villefagnan, 11 km de Sauzé-Vaussais.

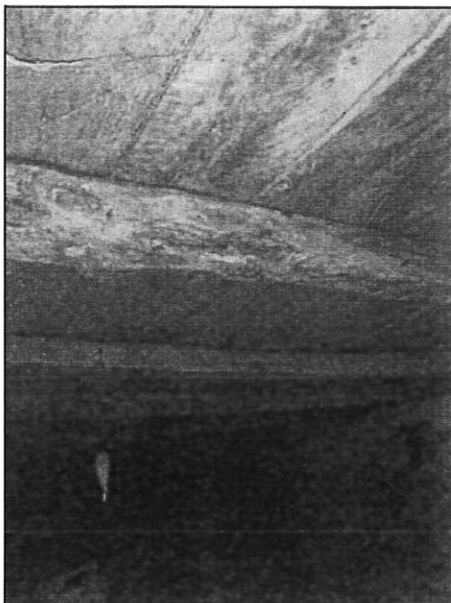
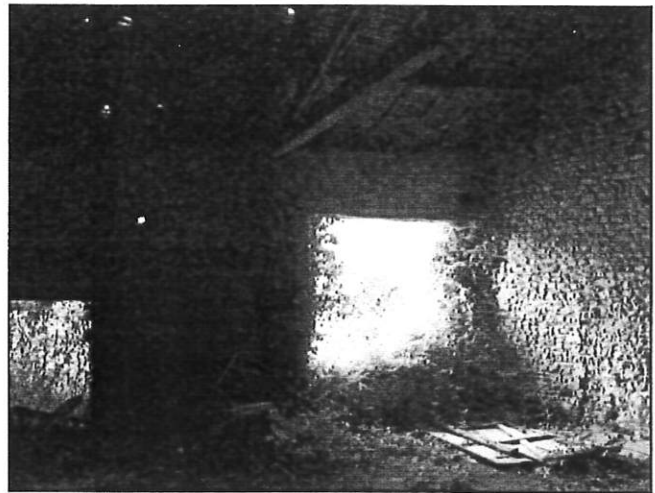
La gare la plus proche est celle de Ruffec, à 2 km, desservie par des TER à destination d'Angoulême et de Poitiers, et des grandes lignes vers Bordeaux et Paris.

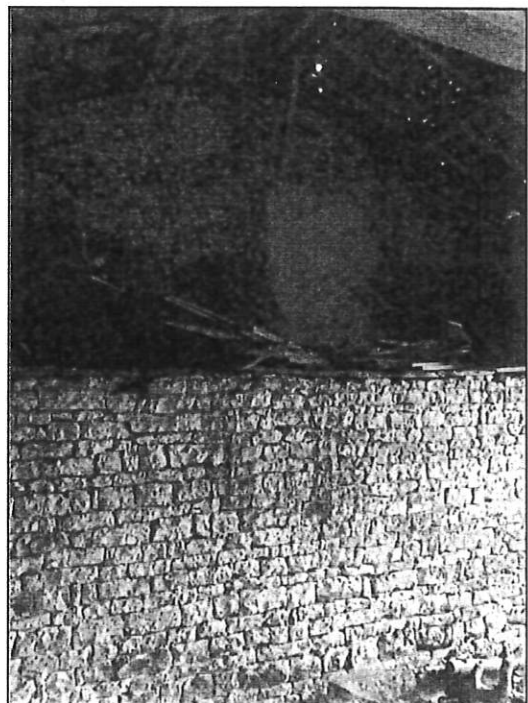
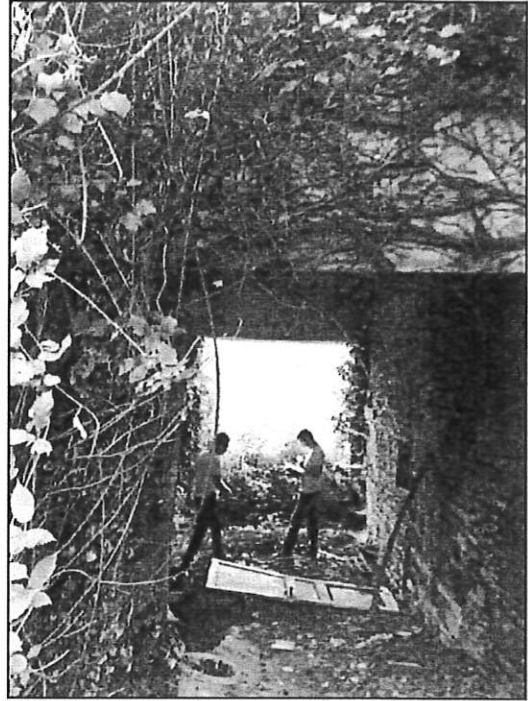


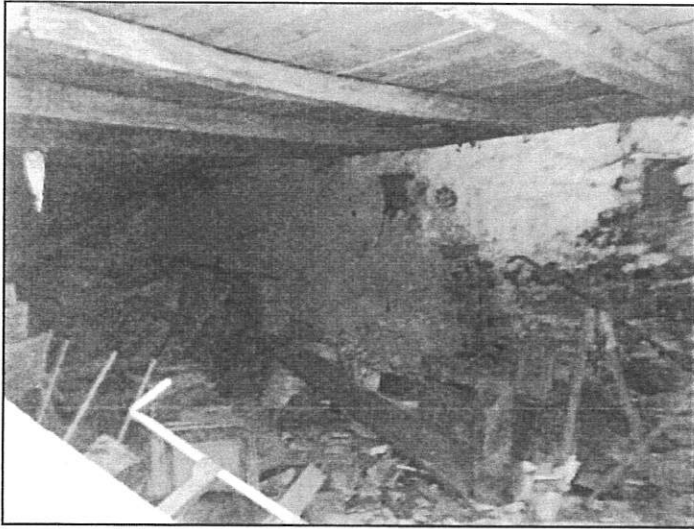
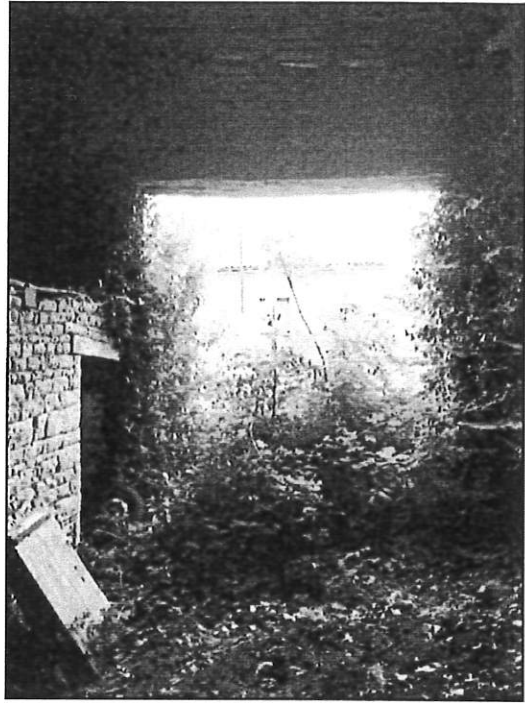
L'accès à la partie de droite se fait sur la droite côté rue, entre la végétation envahissante avec une terre meuble et une petite descente plane. Structure en pierres de moellon, charpente bois et tuiles. Le tout est envahi de végétation. Il existe sur la gauche de cette partie centrale, une mezzanine avec plancher bois.

La partie sous la mezzanine est totalement envahie de débris, l'accès est impossible. Au fond, la végétation est totalement envahissante.

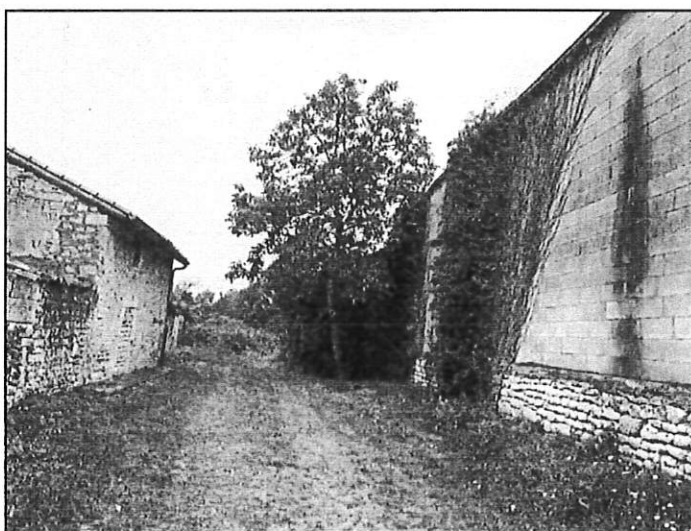
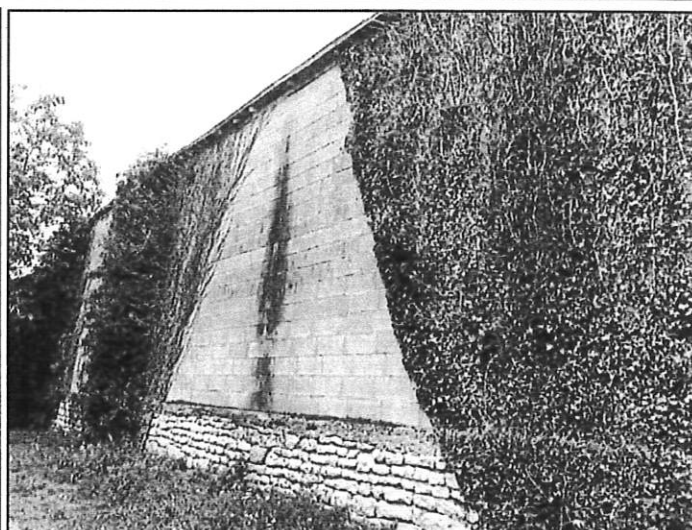
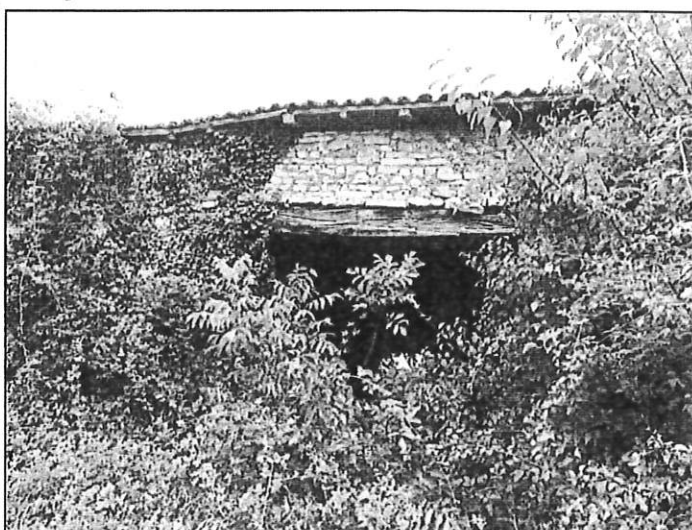
Sur la droite, se situe une autre partie dont l'accès ne se fait que par une petite ouverture dans le mur d'environ 80cm/80cm depuis la partie centrale précédemment décrite. L'accès par la partie arrière du bâtiment est impossible du fait de la présence de la végétation envahissante. Le sol est en terre meuble, les murs sont en pierres et la toiture est identique.





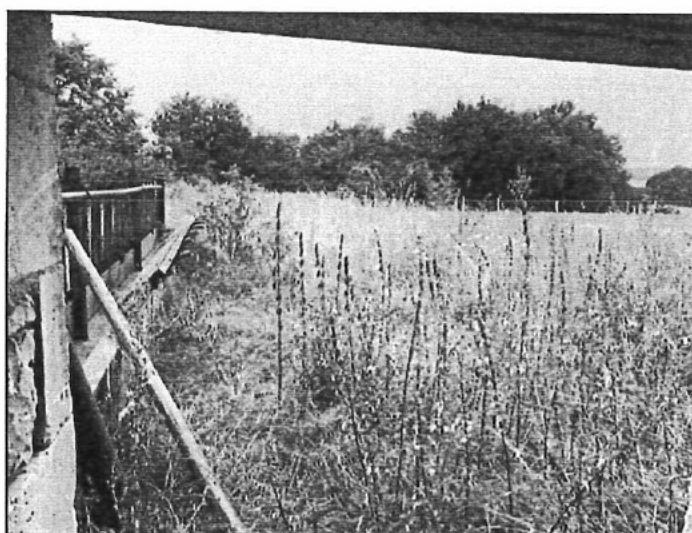
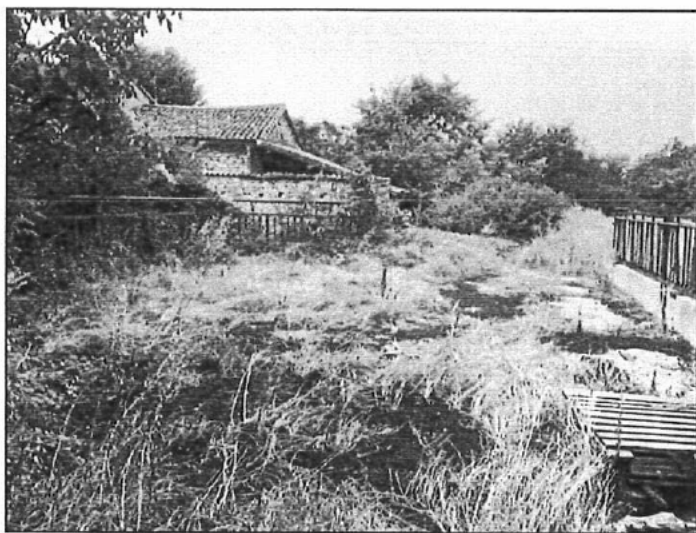


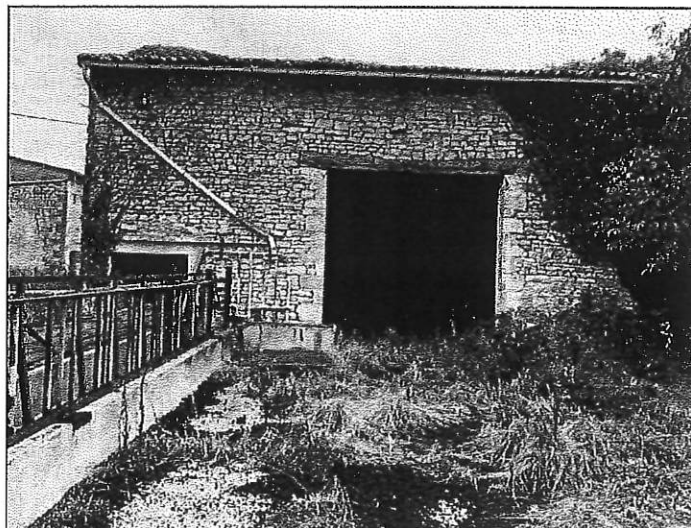
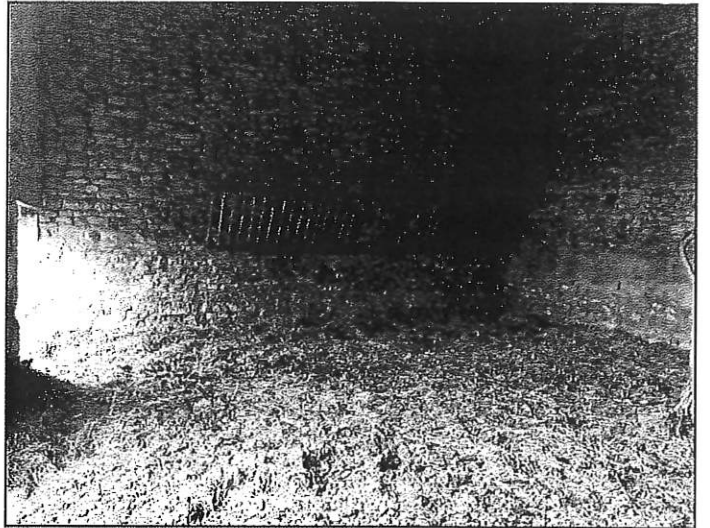
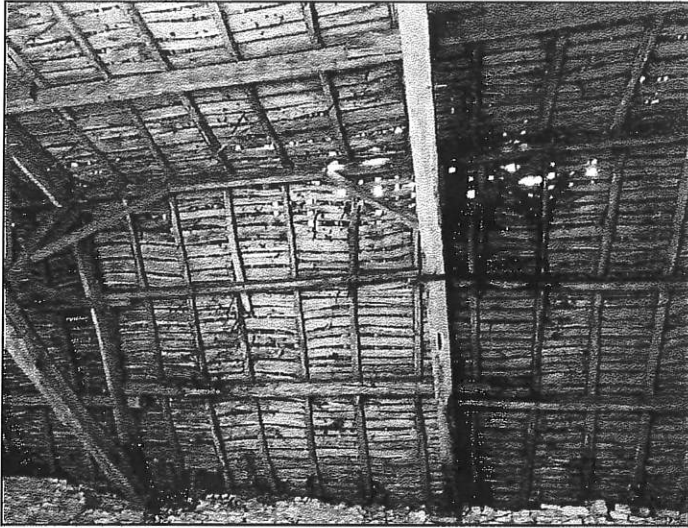
A l'arrière, j'effectue quelques photos pour constater la végétation envahissante.



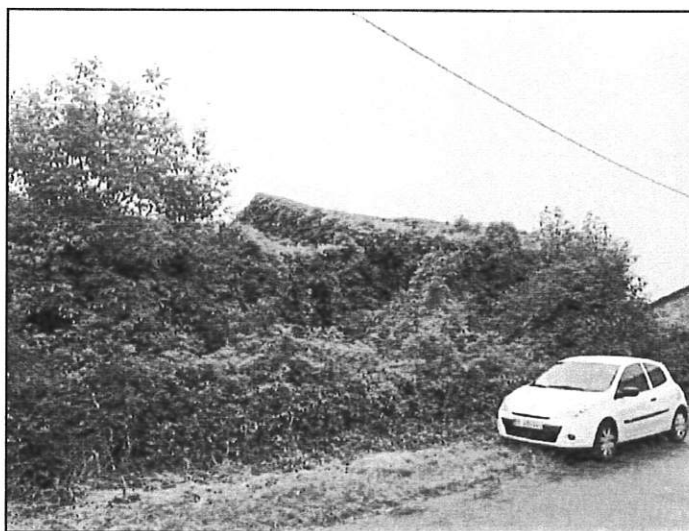


Sur la dernière partie, l'accès se fait depuis l'arrière en empruntant le chemin communal sur le long pignon gauche du hangar précédemment décrit puis le terrain de la parcelle n°67. On y accède via une barrière avec de la végétation envahissante sur le devant. Il s'agit de la dernière partie de ce bâtiment agricole avec un sol en terre meuble recouvert de paille pour les animaux et une structure toujours en pierres avec une toiture en charpente bois, tuiles envahies de végétation. Elle sert actuellement pour des vaches qui appartiennent à M. [REDACTED] selon les indications de la voisine.

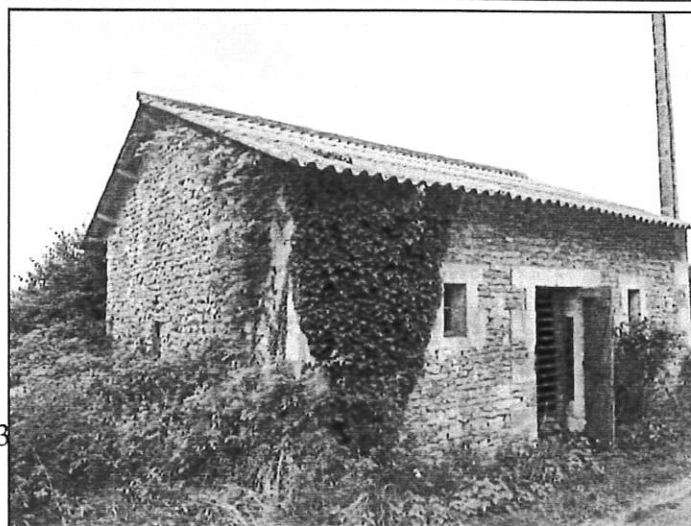
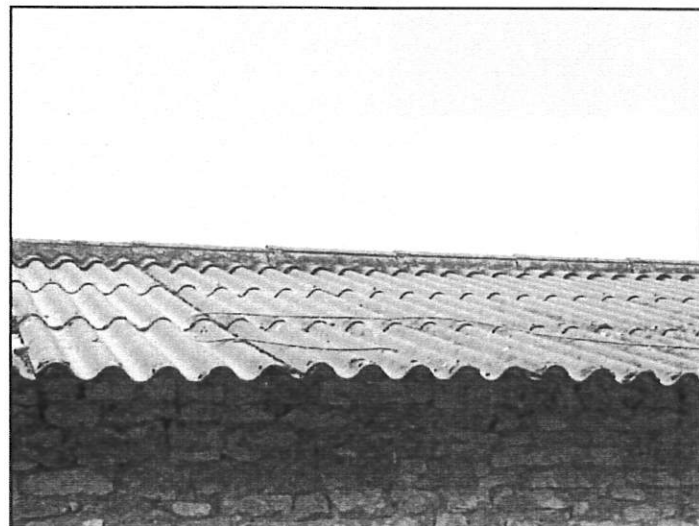
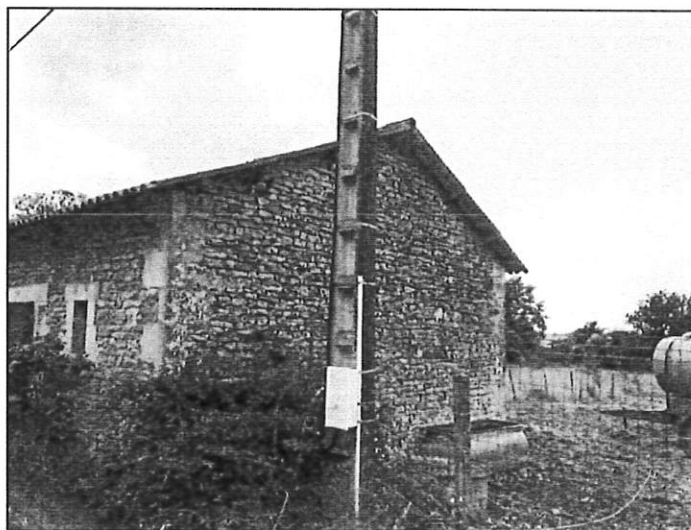


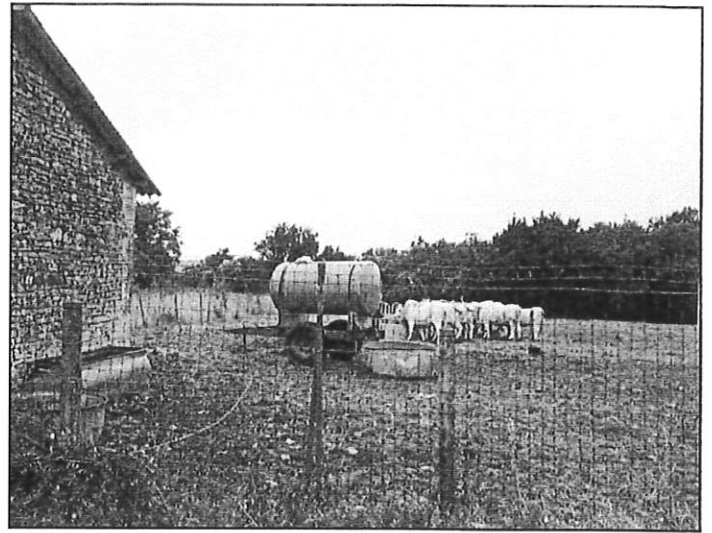
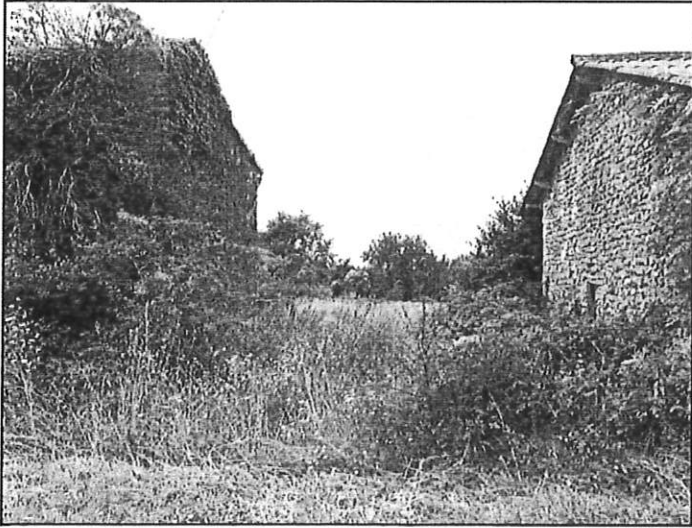


L'accès ne se fait que depuis l'arrière du bâtiment avec une grande porte et une petite porte qui donne accès directement au champ. Côté rue, le bâtiment est invisible du fait de la présence de végétation.

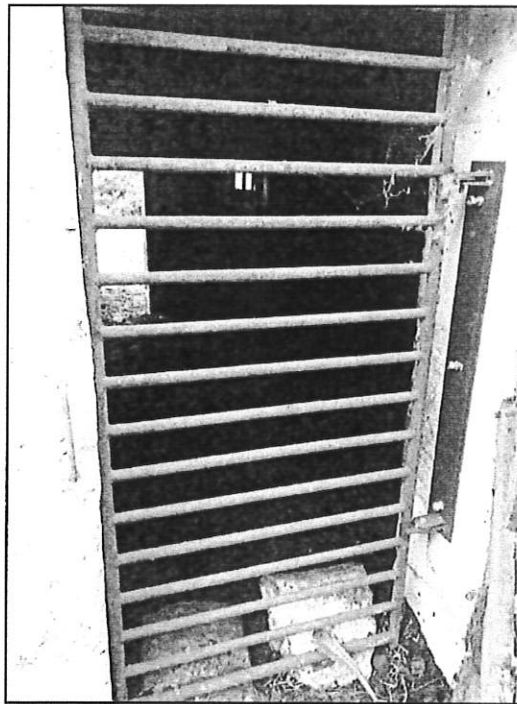


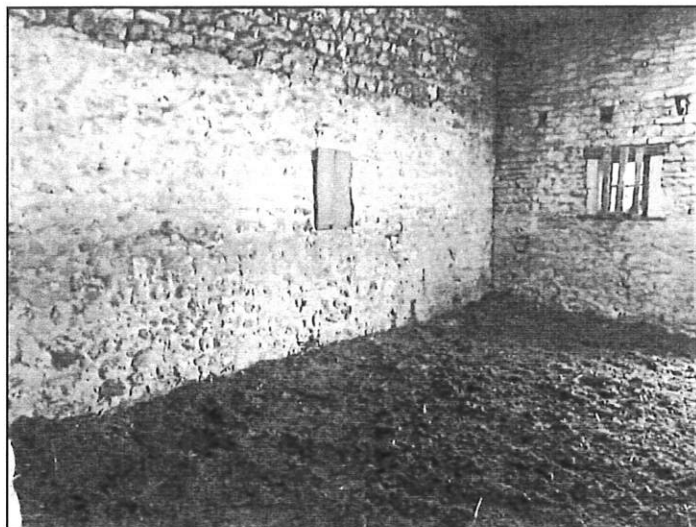
Toujours du même côté de la rue, il existe une petite maison qui fait office d'étable pour les vaches. Elle est en structure pierres avec toit en tôle de fibrociment. Ce toit est en très bon état, rénové, avec poutrelles métalliques. Une petite porte donne l'accès depuis la rue (porte en bois avec une targette), deux petites ouvertures dont les fenêtres ne sont plus existantes, au sol il s'agit de terre et d'excréments de vache. La structure a un accès sur l'arrière, directement sur le parc à vaches. Une grille de passage d'animaux est présente à l'avant derrière la porte en bois.





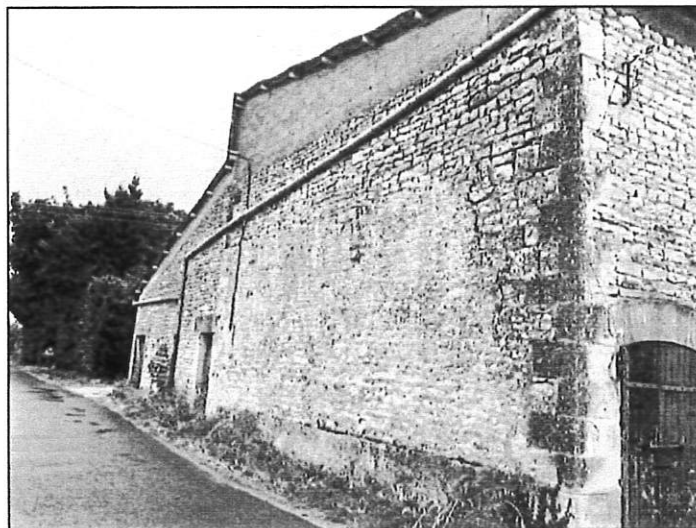
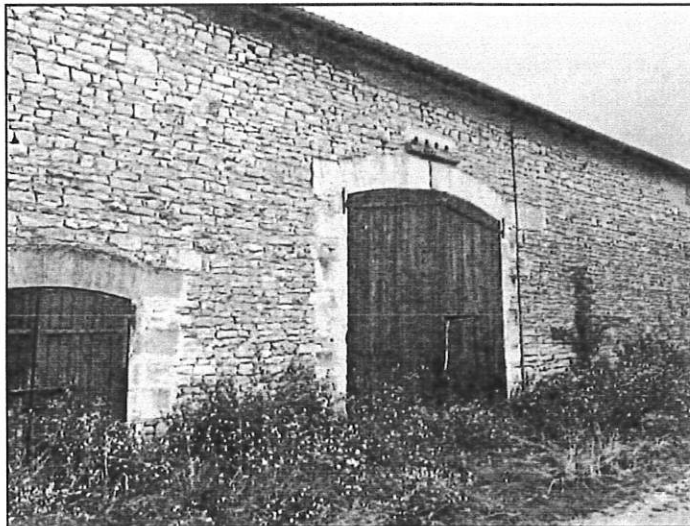
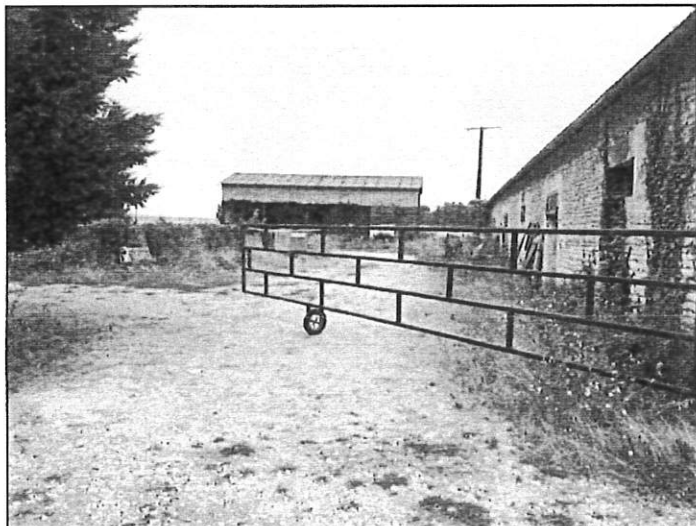
Une grille empêche l'ouverture de par le passage des animaux à l'avant et la structure du plafond a été rénovée par rapport à l'ancienneté du bâtiment, puisqu'il s'agit de poutrelles métalliques.





Parcelle n° 62 et 63 :

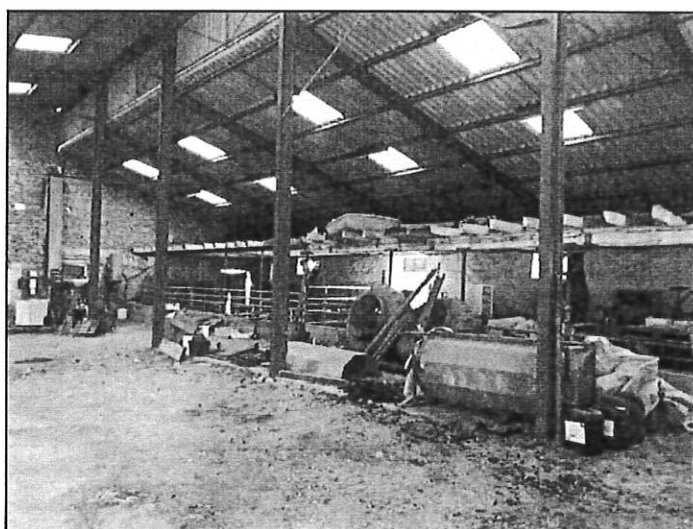
En face de la route, il existe 3 bâtiments dont l'accès se fait par un portail qui s'ouvre sur une roulette. La façade donnant sur la rue du bâtiment principal en structure pierre est composée de deux ouvertures avec des portes en lattes de bois, une descente d'eau pluviale court sur ce pignon, la hauteur du pignon a été rallongée de quelques rangs d'agglomérés avec un toit en plaques de fibrociment.

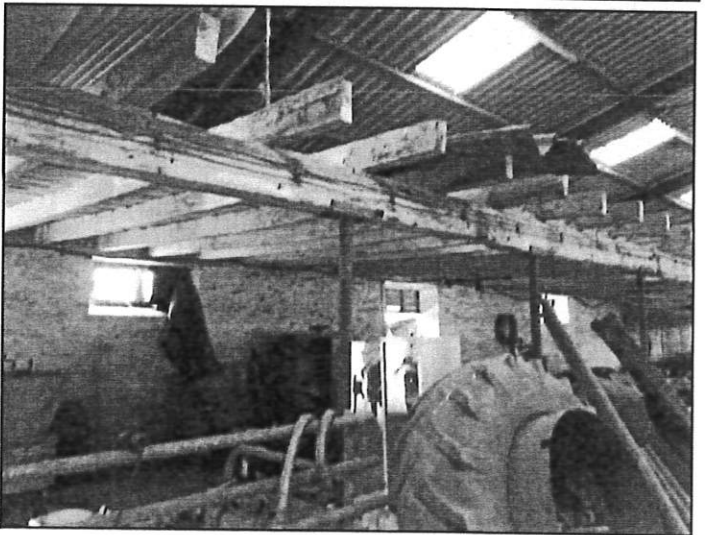
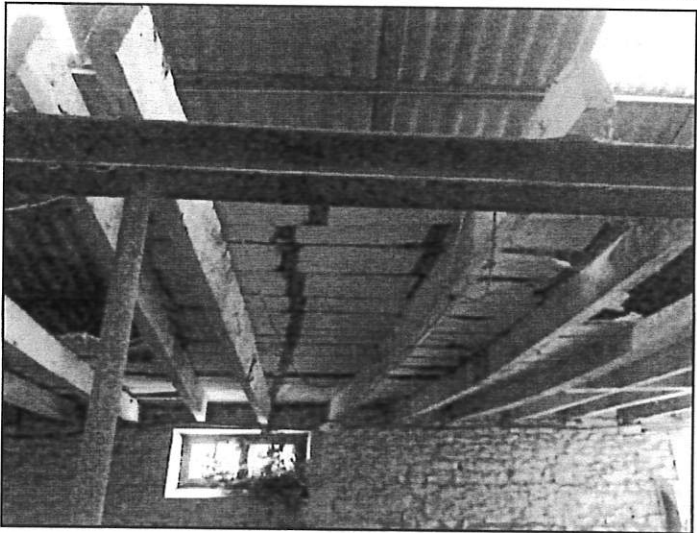
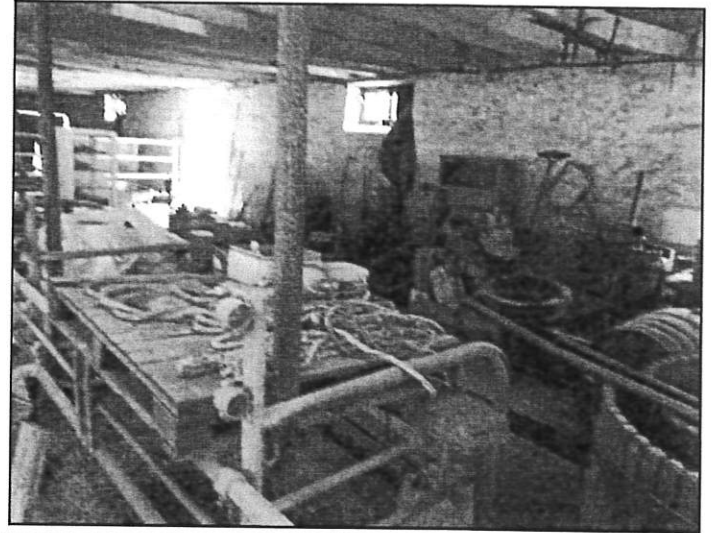
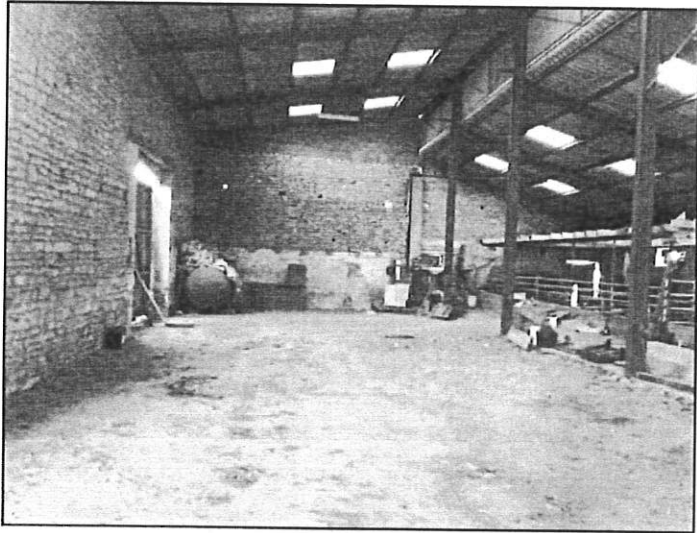
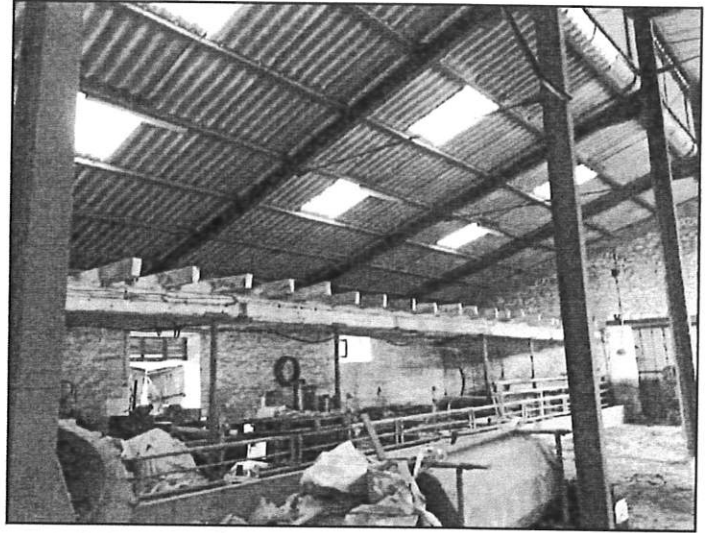
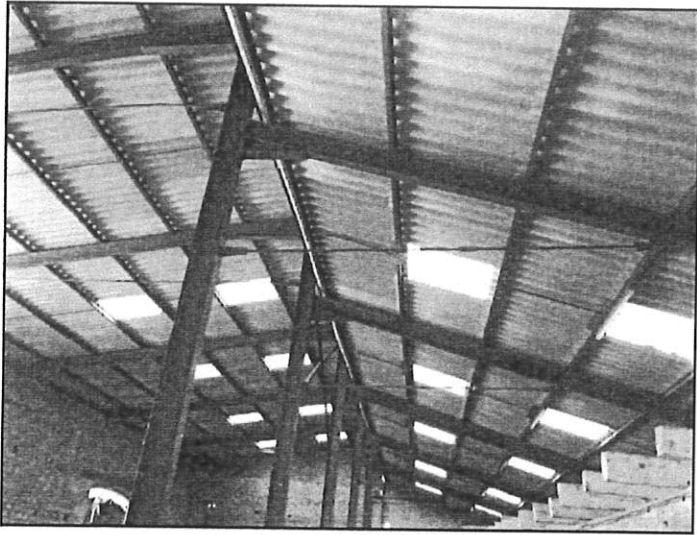


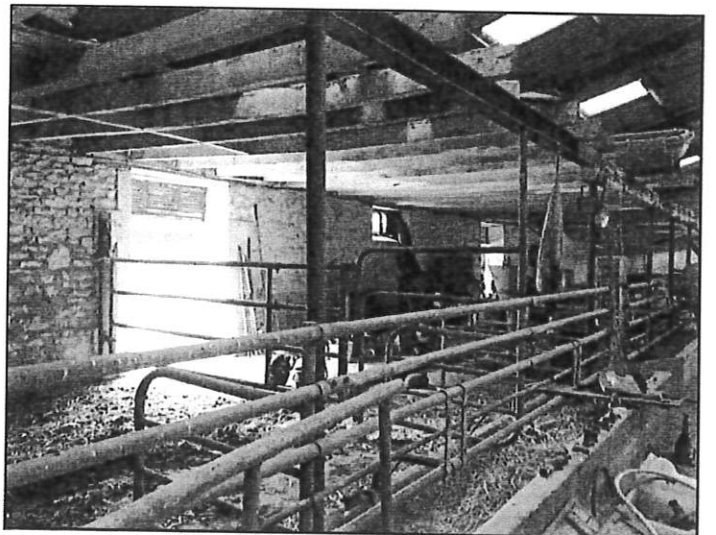
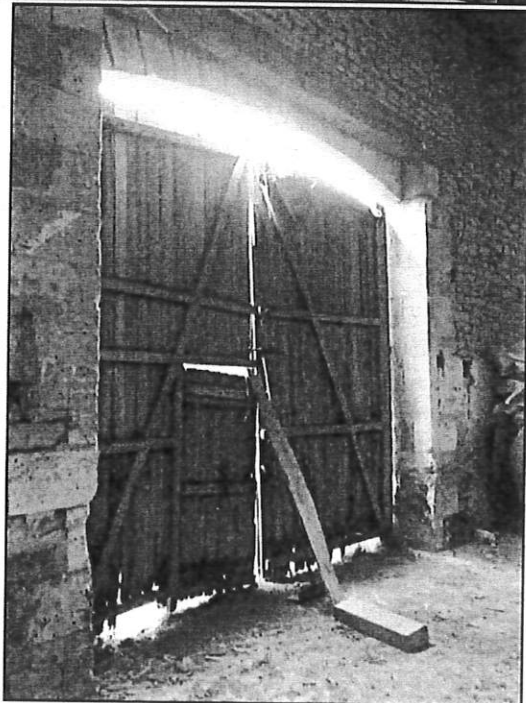
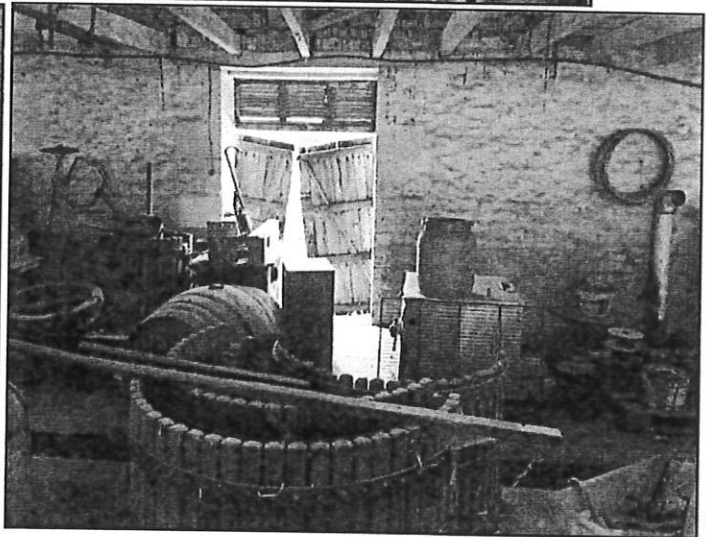
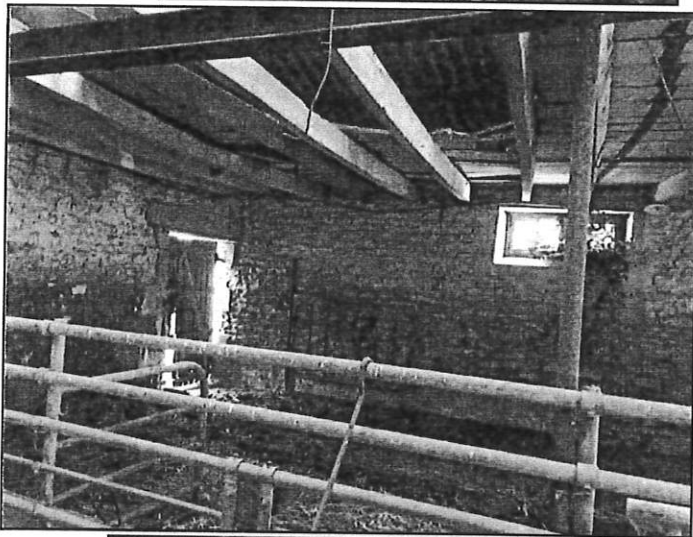
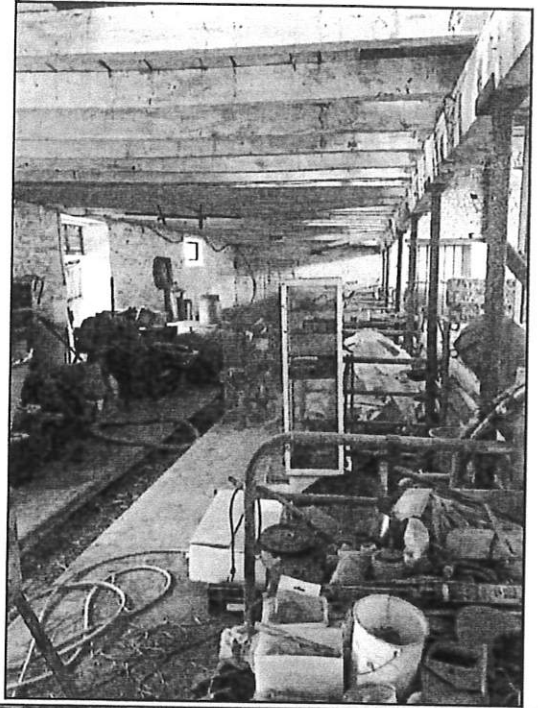
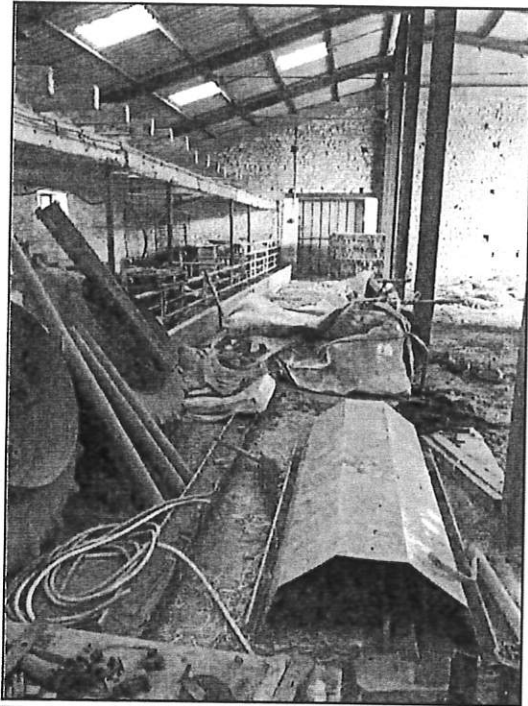


Sur la façade principale donnant sur la droite, il existe un grand porche avec une porte en bois et une plus petite avec des portes anciennes. Toute la structure est en pierres, suivie d'une ouverture qui permet le passage d'engins agricoles et qui donne également sur la partie accessible depuis le portail précédemment décrit. Cette structure est en sol terre meuble. Un rehaussement de toiture est visible par quelques rangs d'agglomérés sur la première hauteur, avec une structure métallique et des plaques de fibrociment dont certaines sont translucides pour le passage de la lumière. Le grand portail en bois donnant sur la première ouverture est en mauvais état.

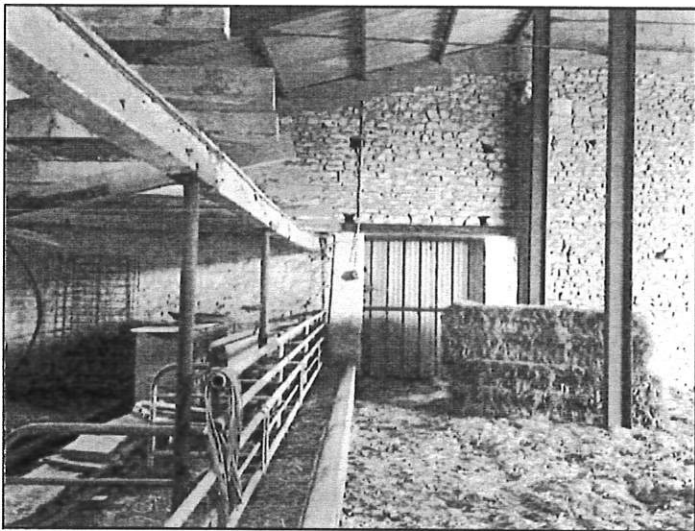
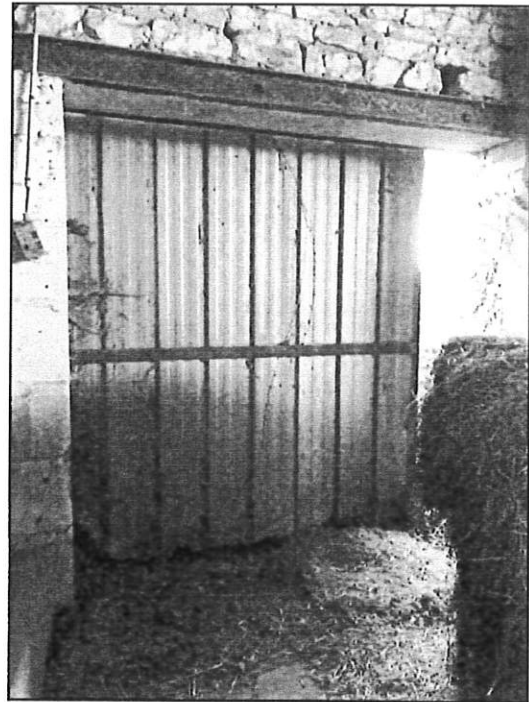
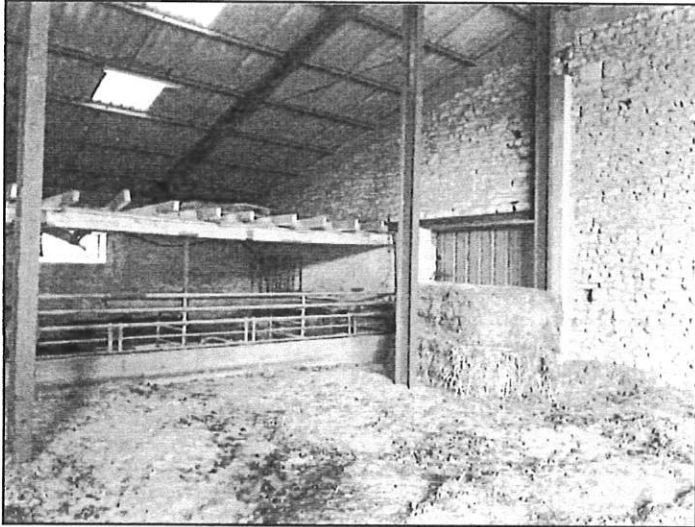
Est présent du matériel agricole. Cette partie de hangar est structurée en étable avec, côté cour intérieure, des enclos pour les vaches. Il existe une mezzanine avec un plancher bois en mauvais état qui n'est pas présent sur toute la longueur.



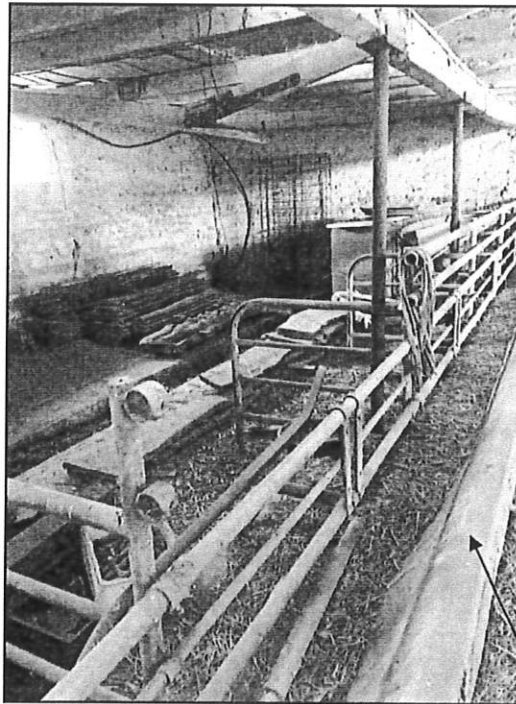




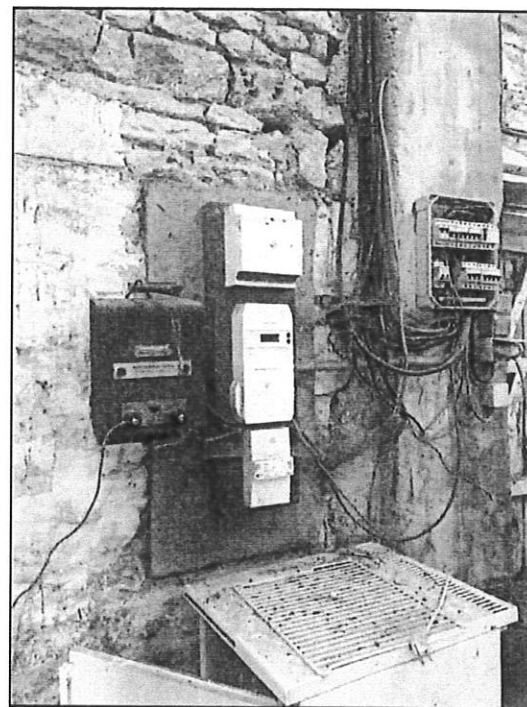
Une porte permet l'accès sur le pignon gauche, à l'opposé de celui donnant sur la rue avec une structure métallique qui donne directement sur la végétation envahissante.



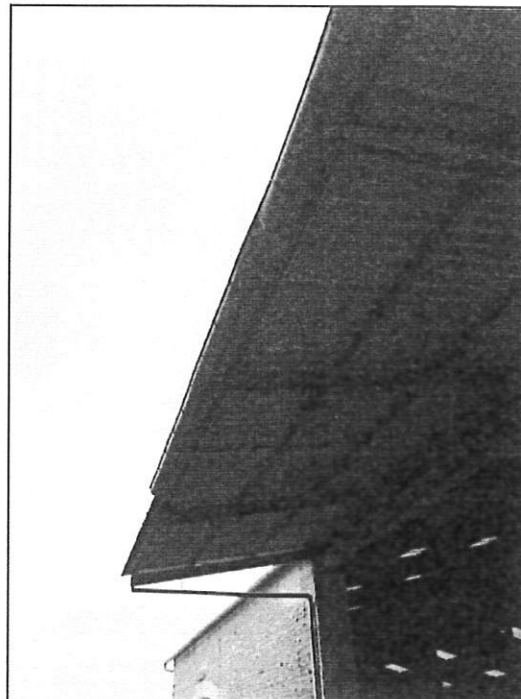
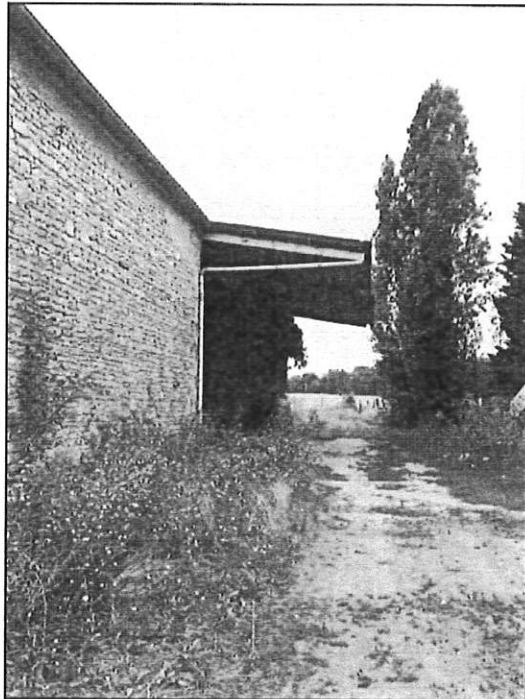
Sur la partie box, il y a une structure béton au sol.



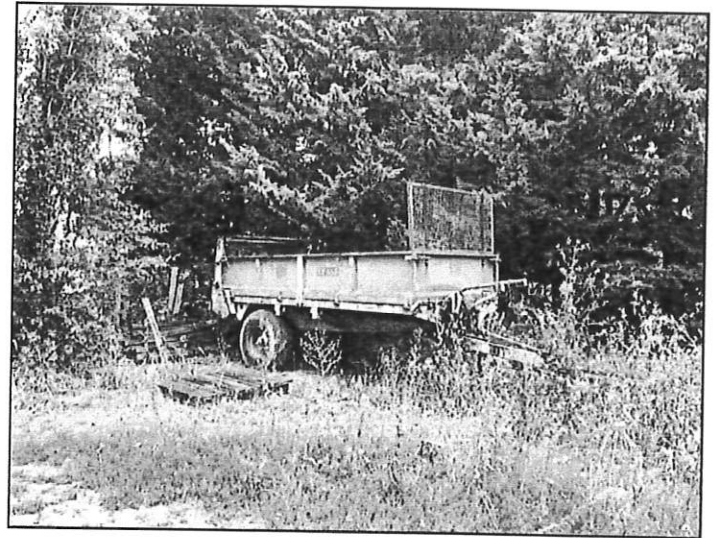
Il existe dans cette partie un compteur électrique.



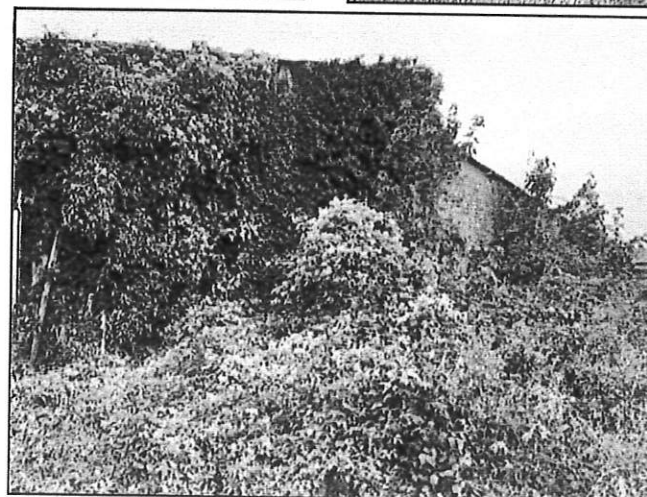
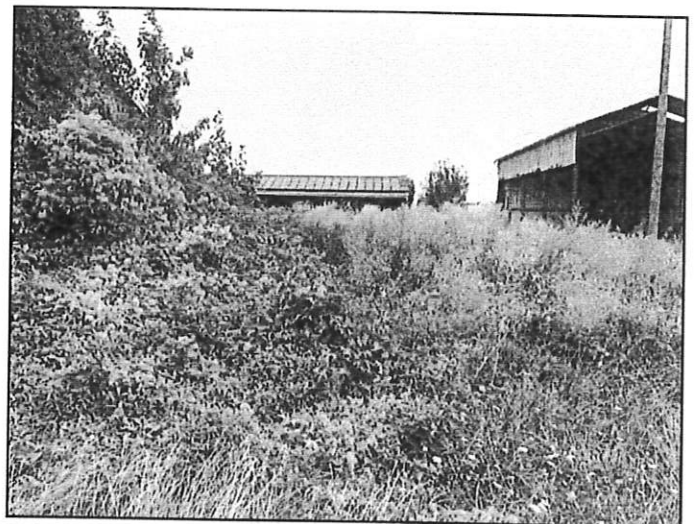
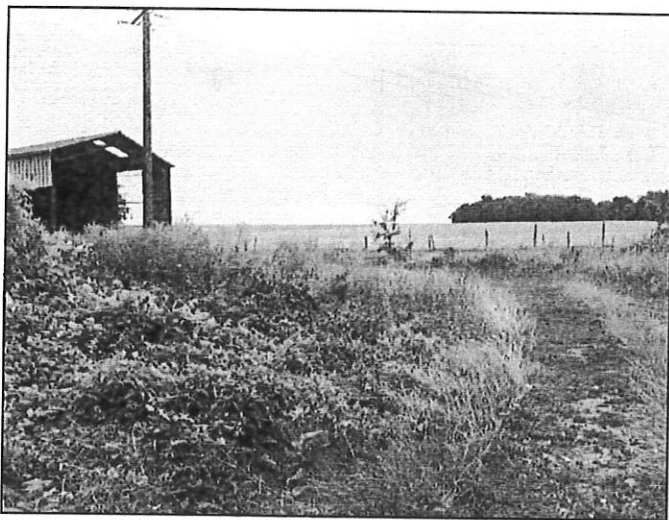
Une avancée de toit est présente au niveau de l'ouverture pour le passage des machines agricoles. Il manque une partie de la gouttière sur cette avancée de toit.



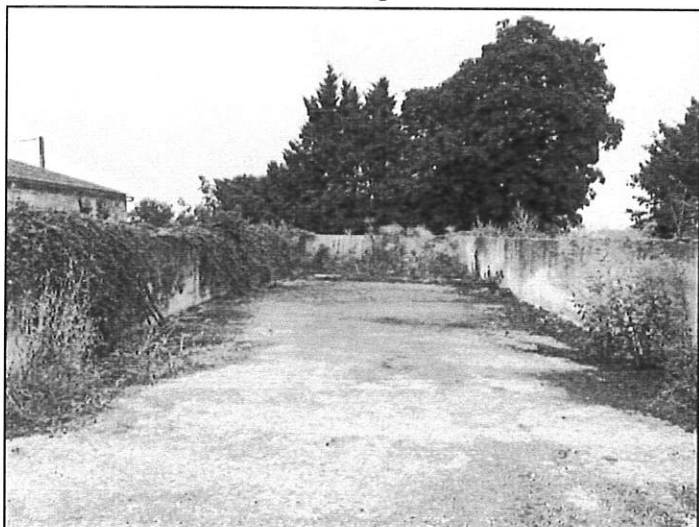
Il existe à l'abandon sur le terrain, une remorque F650 et une structure en tôle mangeoire.



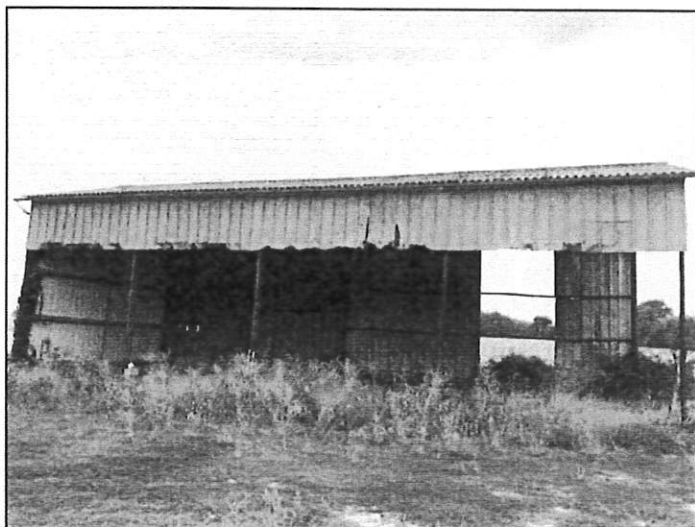
La clôture est assez sommaire avec du fil barbelé sur des poteaux bois. A l'arrière, la végétation est totalement envahissante.

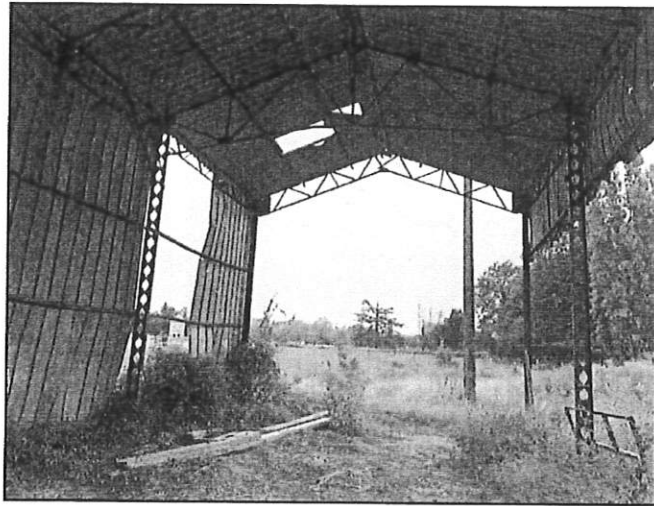


L'intérieur de la cour n'est pas entretenu et la végétation y est envahissante. Il existe deux bacs cimentés en partie centrale avec accès par l'arrière permettant le stockage de céréales. Ils sont laissés à l'abandon et la végétation est envahissante.

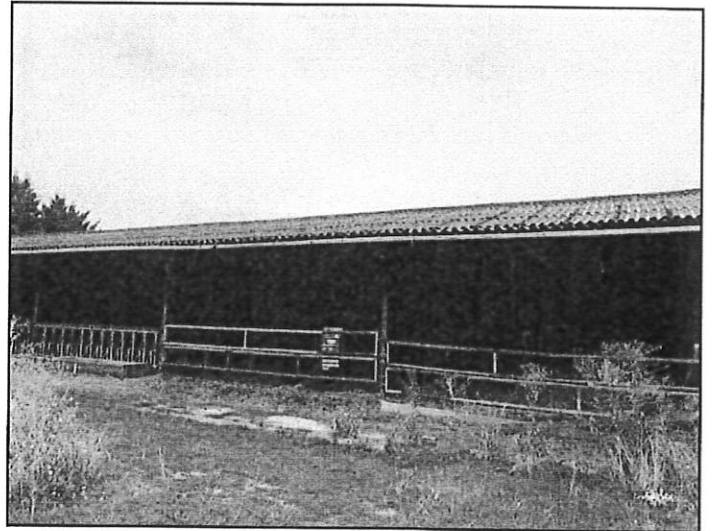


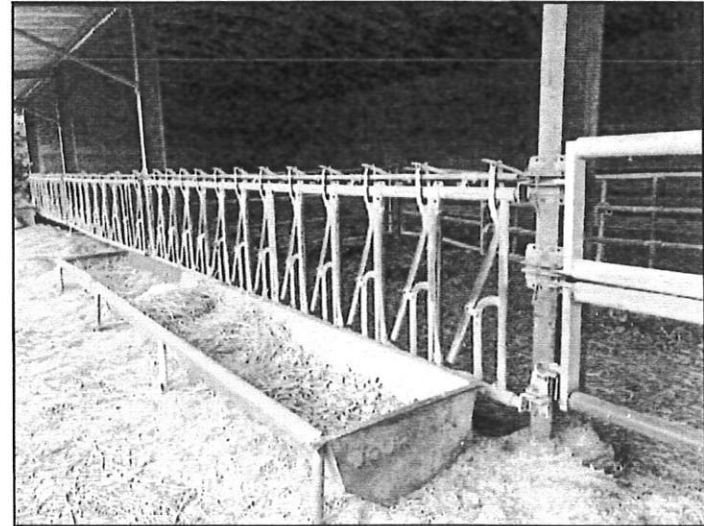
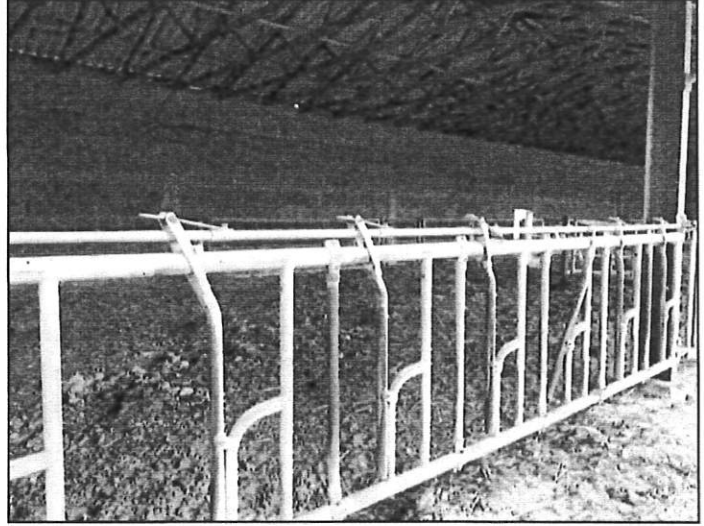
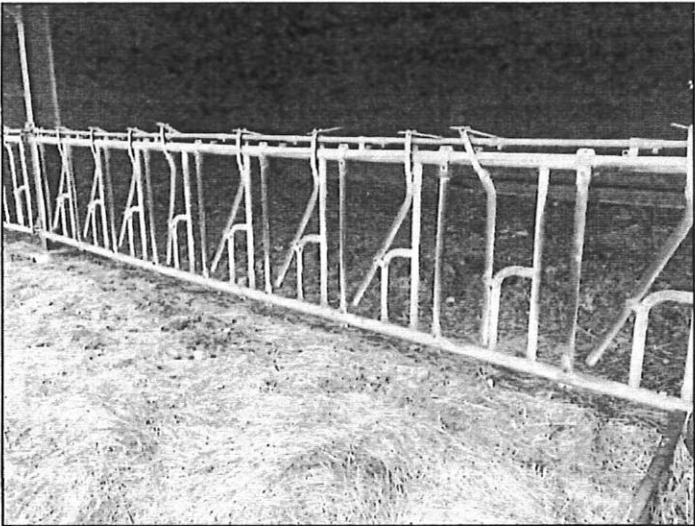
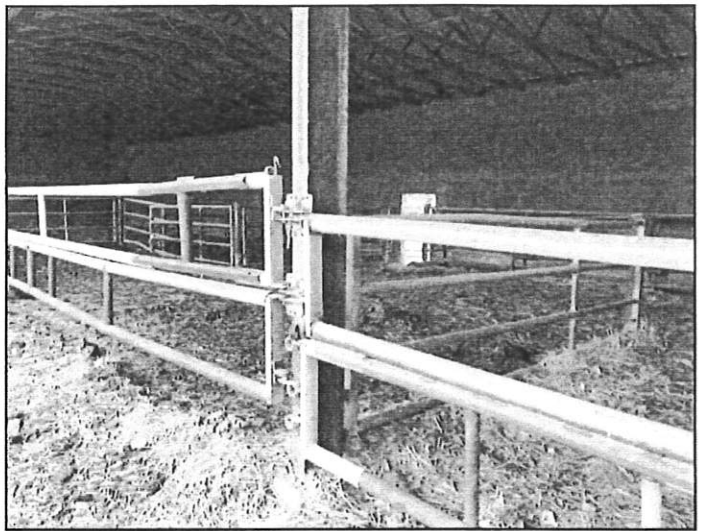
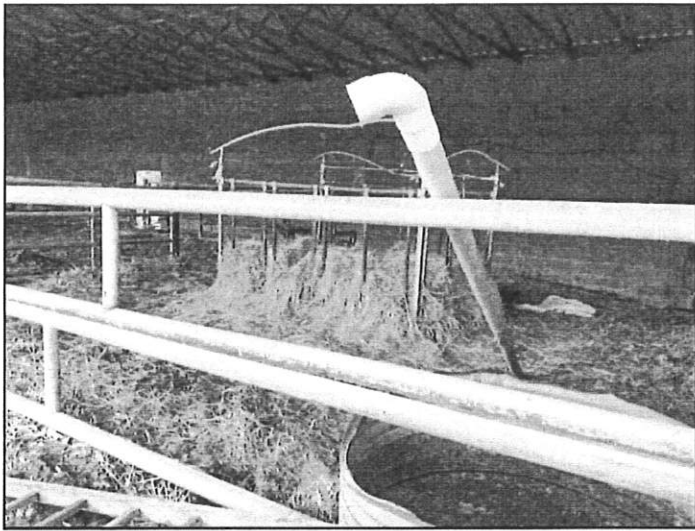
Au fond, se situe un hangar structure métallique, celui-ci est totalement défoncé sur plusieurs parties : à l'avant, sur une partie du toit à droite et à l'arrière où il manque des lattes. C'est une structure terre battue au sol. Ce bâtiment est ouvert sur la façade avant et sur son côté droit. Il n'est entreposé que de la paille en vrac.

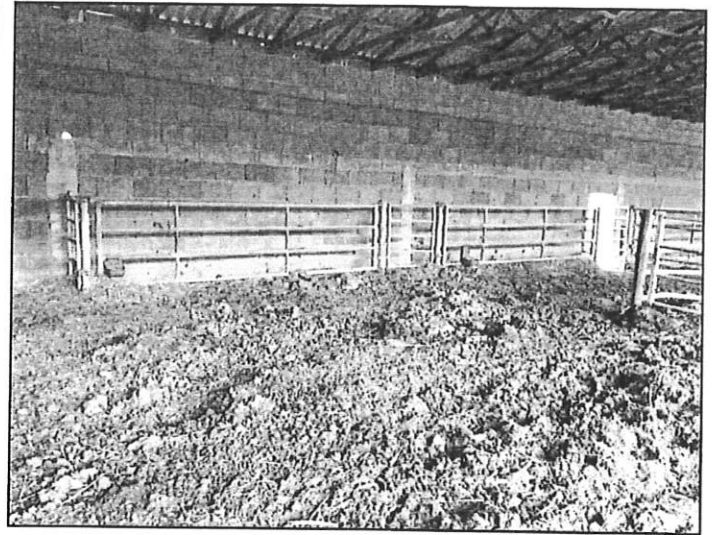
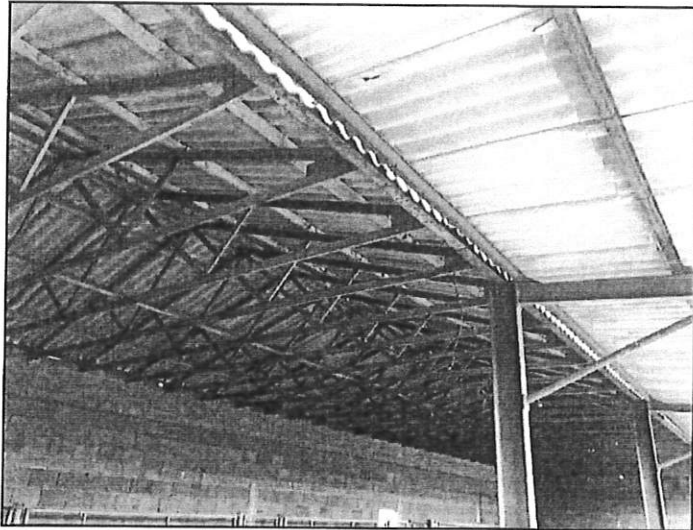




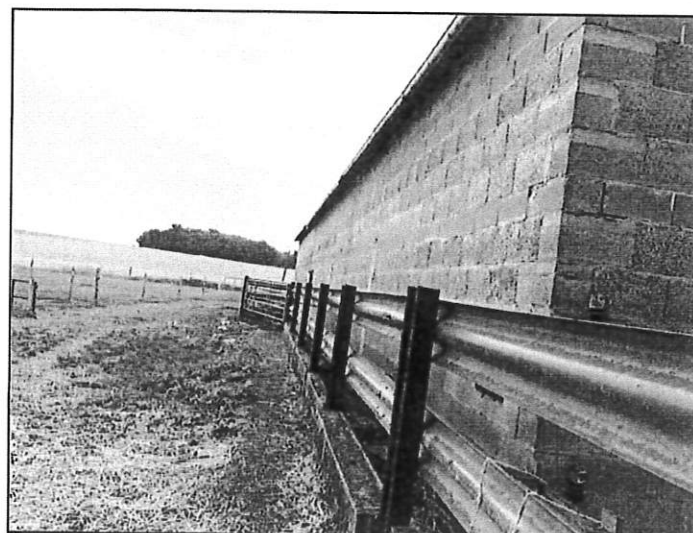
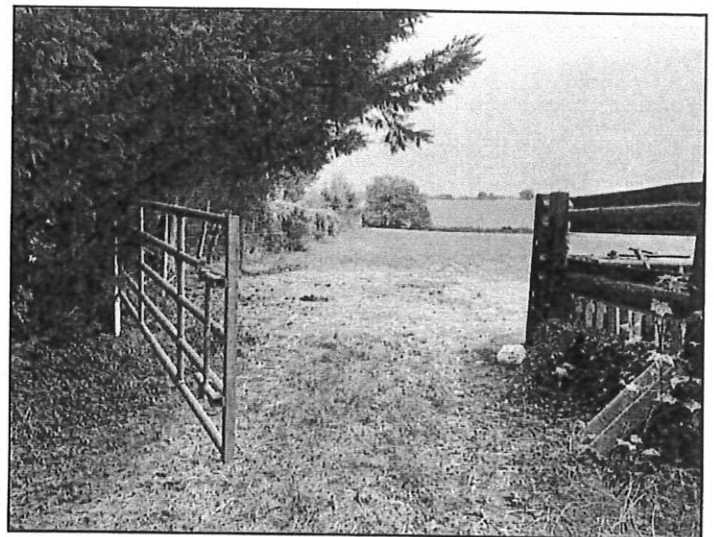
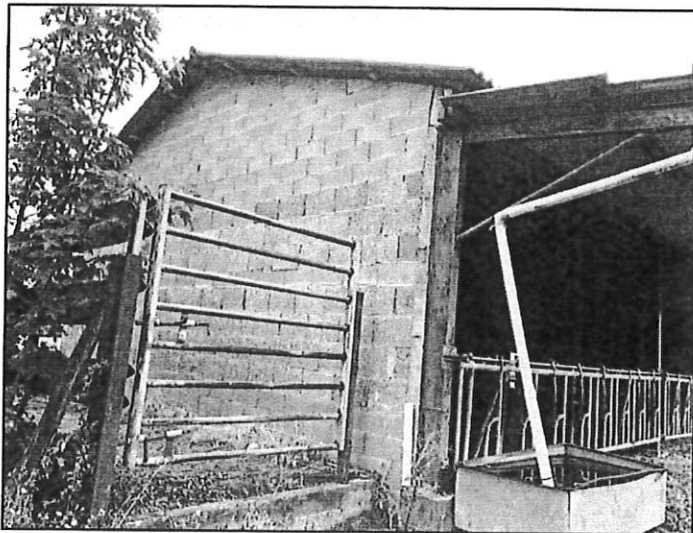
Il existe un second hangar ouvert sur sa façade avant, servant d'étable avec une structure cimentée au sol, recouvert sur la première partie de paille. Structure en agglomérés et charpente métallique avec toit en tôle de fibrociment. Elle sert d'étable avec présence de mangeoires et un accès sur l'arrière.

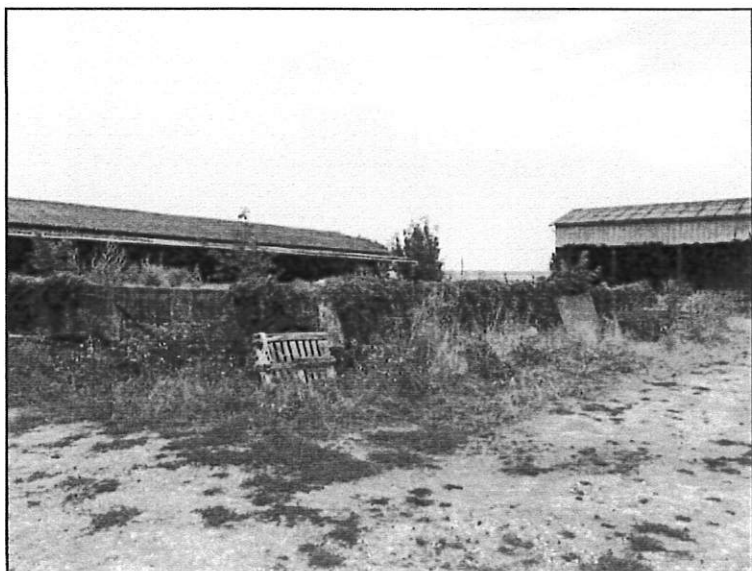
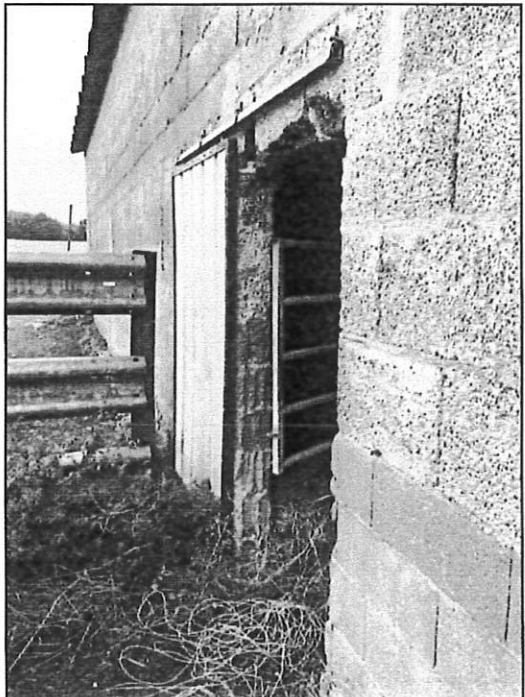
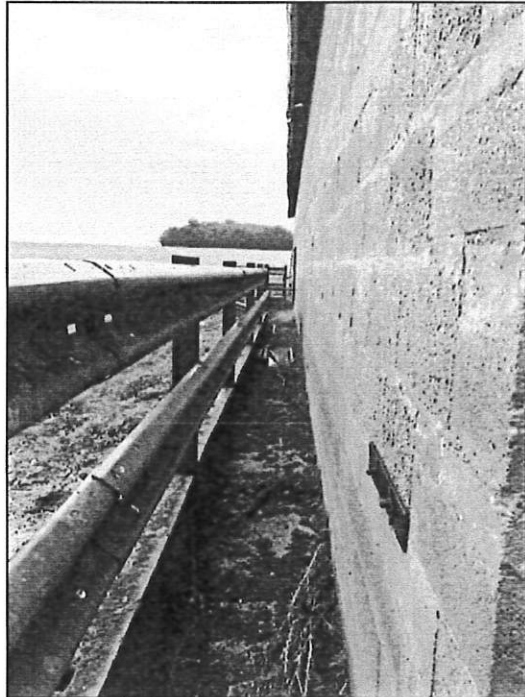
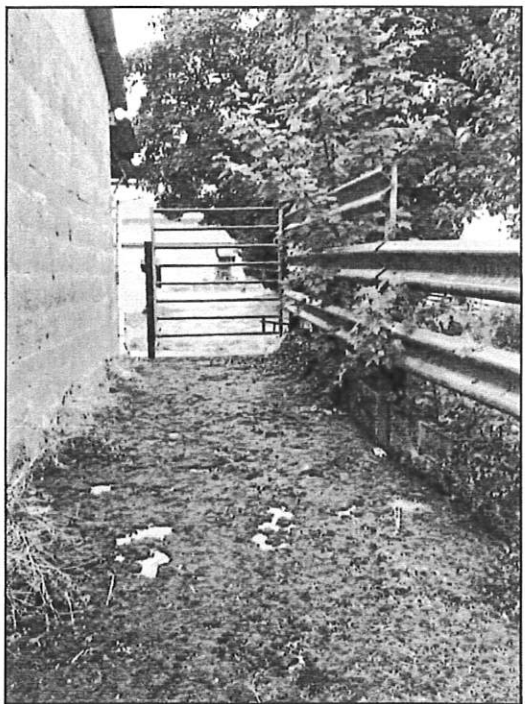
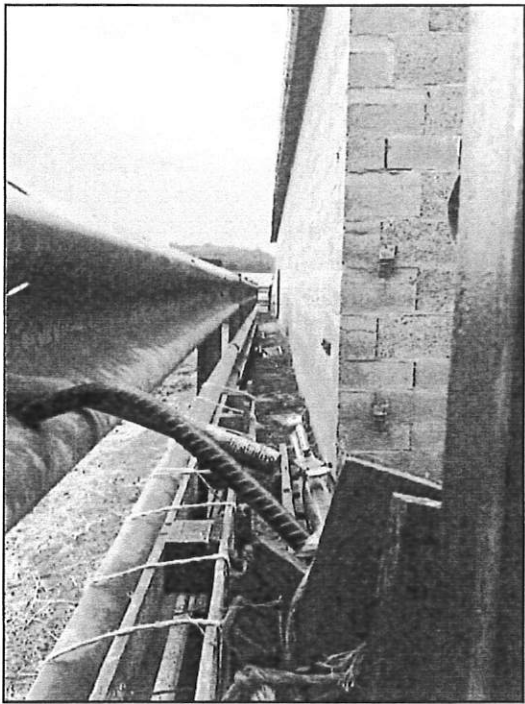


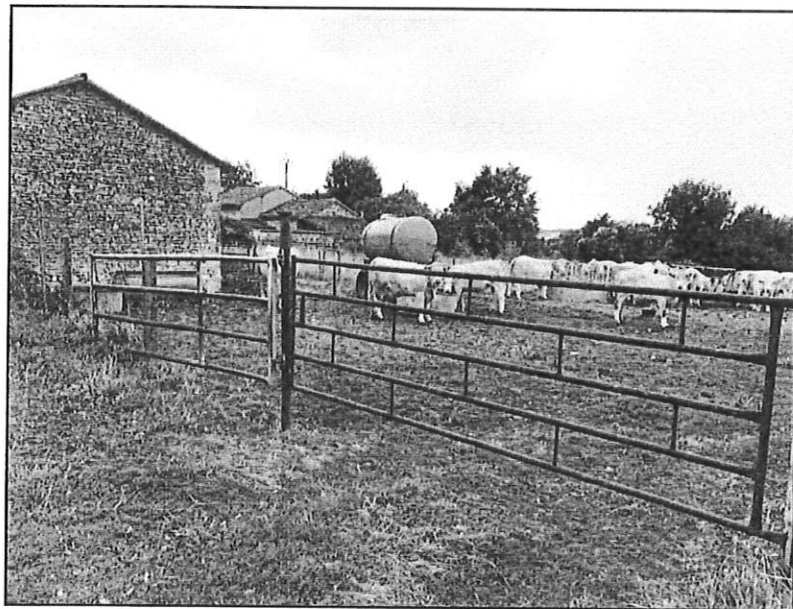
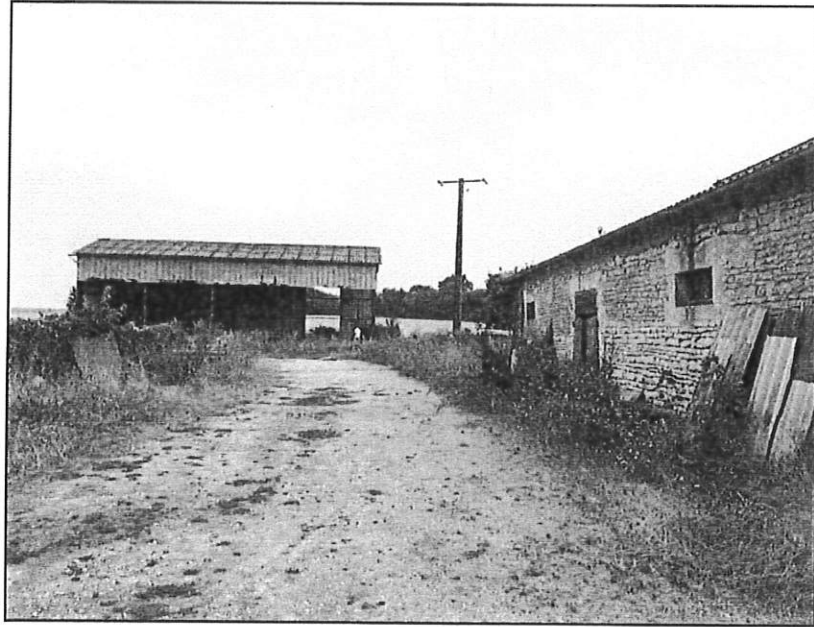




Un portail permet de clôturer l'accès sur la façade arrière, il existe un petit passage avec une barrière en tôle style glissière de sécurité et un autre portail donne l'accès à la porte arrière qui peut être protégée par une porte coulissante en tôle.









6. Occupation de l'immeuble

Les bâtiments sont vides d'occupation bien que la partie étable doit être utilisée pour les vaches par Monsieur [REDACTED]

7. Surface

Est joint en annexe, l'attestation de surface habitable du cabinet CMD (Annexe 1).

8. Estimation de l'immeuble

Les premiers bâtiments situés du côté de la rue sont dans un état d'abandon et peuvent être estimés à 10 000 euros.

Sur le côté gauche, les trois bâtiments agricoles dont deux hangars peuvent être estimés aux alentours de 40 000 euros

Mes constatations étant terminées à 12 heures 10, de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT : CINQ CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES

COÛT


(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument Art R 444-3	220,94
Emolument complémentaire de vacation Art A 444-29	225,00
Frais de déplacement <i>article A 444-48 CC</i>	7,67

TOTAL HT	453,61
TVA 20 %	90,72
Taxe Forfaitaire <i>article 302bis Y CGI</i>	14,89

TOTAL TTC	559,22

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



Me Emilie VONDERSCHER
Huissier de Justice associée



401 rue de Bordeaux
16000 ANGOULEME
Tél. : 05 45 94 10 94 - Fax : 05 45 94 66 57
<http://www.claude-moreau-diagnostic.com>

ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

CMAD

Date de la mission : 27/08/2019

Dossier n° : SA19/08/0569

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 : Le Breuil Au Viglier
16700 BERNAC
Section cadastrale ZN 62,

Type d'immeuble : Bâtiments agricoles
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Périmètre de repérage : Ensemble de la propriété

B. - Désignation du client

Nom et prénom : M. [REDACTED]
Adresse : Le Breuil Au Viglier 16700 BERNAC

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

Nom et prénom : Etude ALEXANDRE
Adresse : 224 rue Fontchaudlère 16000 ANGOULÈME

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître Vondersher

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 : ALLIANZ
Numéro de police : 55944289 et date de validité : 31/12/2019

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 0,00 m² (zéro mètres carrés zéro)
Surface au sol totale : 1686,04 m² (mille six cent quatre-vingt-six mètres carrés zéro quatre)

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)

Bâtiment 1 - Pièce 1 (Accès dangereux - Plancher menaçant de s'effondrer)

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

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Bâtiment 1 - Avant 1		152,70	
Bâtiment 1 - Appentis 1		31,30	
Bâtiment 1 - Pièce 1		26,00	
Bâtiment 1 - Mezzanine		26,00	
Bâtiment 1 - Appentis 2		65,46	
Bâtiment 1 - Appentis 3		83,60	
Bâtiment 2 - Escalier 1		30,60	
Bâtiment 3 - Hangar 1		490,00	
Bâtiment 3 - Avant hangar 1		51,00	
Bâtiment 4 - Hangar 2		127,22	
Bâtiment 5 - Hangar 3		286,00	
Bâtiment 5 - Avant hangar 3		84,76	
Stockage plein air 2		117,00	
Stockage plein air 1		117,00	

Surface habitable totale : 0,00 m² (zéro mètres carrés zéro)

Surface au sol totale : 1686,04 m² (mille six cent quatre-vingt-six mètres carrés zéro quatre)

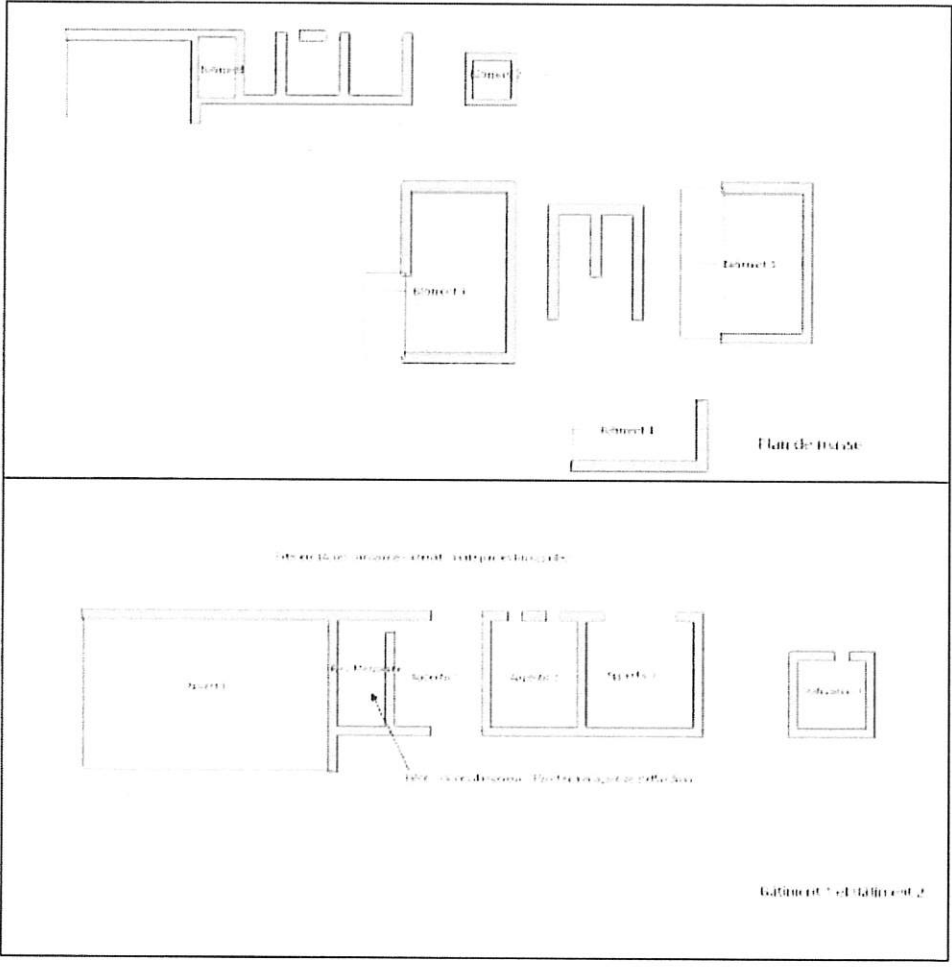
Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

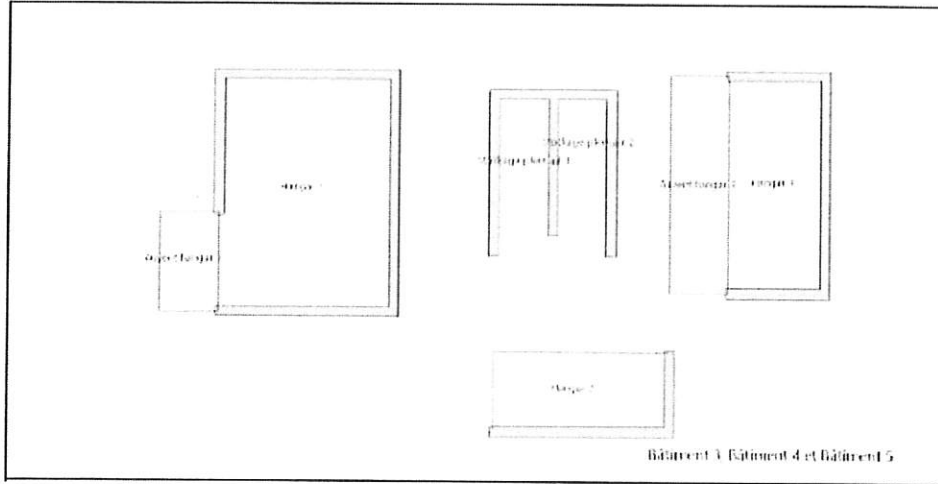
Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface au sol

Attestation de surface habitable

2/4 Rapport du : 29/08/2019

n° SA19/08/0569





A Angoulême, le 27/08/2019

Lewis BOUTHINON

Attestation de surface habitable

4/4 Rapport du : 29/06/2019

n° SA19/03/0569

