

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE DOUZE MARS

A LA REQUÊTE DE

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHARENTE-PERIGORD, Société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS d'ANGOULEME sous le n°D 775 569 726 dont le siège social est situé 28-30 Rue d'Epagnac à SOYAUX (16800) 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, membre de la SCP ACALEX, dont le siège social est 375 Ter avenue de Navarre - 16000 ANGOULEME, (Tél. : 05.45.90.10.00 - Fax : 05.45.95.58.47 - Mail : contact@acalex.fr) au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

AGISSANT EN VERTU DE LA :

- Copie exécutoire du 10 juin 2016 reçue par SELARL HAZA -DESSET contenant prêt de 116 831 € remboursable en 216 mois avec intérêts normaux à 2,55% (prêt 10000162433)
- Copie exécutoire du 16 septembre 2013 reçue par SELARL HAZA -DESSET contenant prêt de 159 796 € remboursable en 300 mois avec intérêts normaux à 3,25% (prêt 7000671600)
- Copie exécutoire du 22 avril 2013 reçue par SELARL HAZA -DESSET contenant prêt de 69 495 € remboursable en 240 mois avec intérêts normaux à 1,80% (prêt 70006339555)

A l'effet de procéder à la **description, sur le fondement de l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution, de trois immeubles situés sur la commune de LA ROCHEFOUCAULD EN ANGOUMOIS** appartenant à

30 FAUBOURG SAINT FLORENT
LA ROCHEFOUCAULD EN ANGOUMOIS

Parcelle AV 296.

L'ensemble immobilier est constitué :

- D'une maison d'habitation d'une surface habitable de 41.19 m² comprenant une pièce principale, deux chambres, une salle d'eau-WC, cave en sous-sol, jardin sur l'arrière.

Le tout plus amplement décrit ci-après.

L'immeuble donne sur la place SAINT FLORENT commune de LA ROCHEFOUCAULD EN ANGOUMOIS.

La façade avant est exposée OUEST.

INTERIEUR

PIECE PRINCIPALE (20.84 m2)

L'accès s'effectue par une porte en bois, vitre verre dormant, bon état.

Le sol est en linoléum posé sur plancher bois vétuste.

Les murs comportent des plinthes en bon état.

Les murs sont peints pour partie et recouvert d'un papier peint côté chambres.

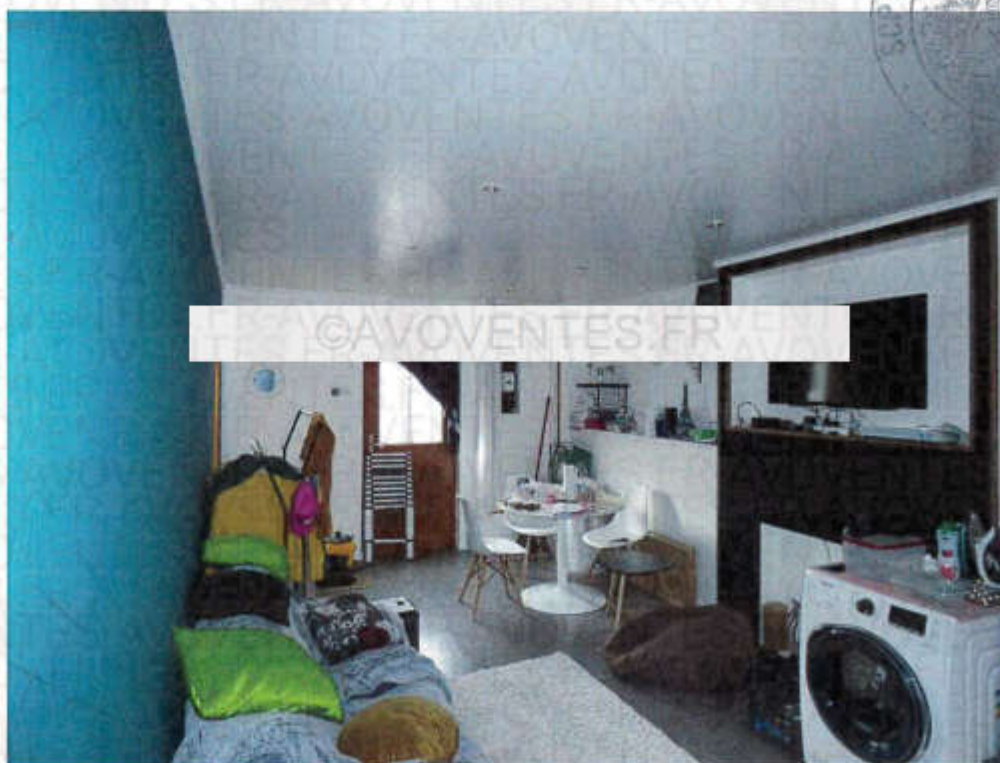
Le plafond est peint, peinture bon état.

Au plafond, présence de 8 spots intégrés.

Présence d'une porte ouvrant sur l'arrière en bois, double vitrage, bon état.

Présence d'une ventilation haute de type VMR.

Présence d'un convecteur électrique sur façade avant.





COIN CUISINE :

EN PARTIE BASSE :

- 3 portes un tiroir, un logement pour lave-linge, petit plan de travail en bois stratifié, évier inox comprenant bac et égouttoir et robinetterie mitigeur, plaques de cuisson 4 feux gaz, crédence en carrelage.

EN PARTIE HAUTE :

- 3 portes de placard et hotte aspirante de marque NEW LINE.



CHAMBRE 1 (à droite en entrant) (9.65 m2)

Porte d'accès en bois vitrée avec poignée.

Le sol est un parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes peintes, bon état.

Les murs sont peints, peinture bon état. Présence de papier peint sur pan de mur de face, en partie décollé.

Le plafond est peint, peinture bon état. Présence de 3 spots intégrés.

Présence d'une fenêtre sur façade avant, 2 battants, double vitrage.

Présence d'un convecteur électrique.



CHAMBRE 2 (7.95 m2)

Porte d'accès en bois vitrée avec poignée.

Le sol est en linoléum.

Les murs comportent des plinthes peintes, bon état.

Les murs sont peints, peinture bon état.

Le plafond est peint, peinture bon état. Présence de 3 spots intégrés.

Présence d'un convecteur électrique.

Présence d'une fenêtre deux battants PVC double vitrage donnant sur façade arrière.

Volets pliants en PVC.



SALLE D'EAU-WC (2.75 m2)

Porte d'accès en bois vitrée.

Le sol est en linoléum bon état.

Les murs sont en panneaux de parement imitation pierres.

Le plafond est en lambris bois.

Présence d'un chauffage électrique d'appoint.

Eclairage au plafond par 3 spots intégrés.

Présence de pavés de verre.

Présence d'une VMR.

Présence d'un WC comprenant lunette, couvercle et réserve d'eau.

Présence d'une cabine de douche comprenant bac de douche, paroi vitrée, rideau et tringle. Robinetterie mitigeur, pomme de douche, faïence murale.

Présence d'un petit lavabo avec vasque, robinetterie mitigeur, porte sous vasque.







CAVE EN SOUS-SOL (35.02 m2)

Accès par l'arrière par un escalier ciment.

Porte d'accès bois ancienne.

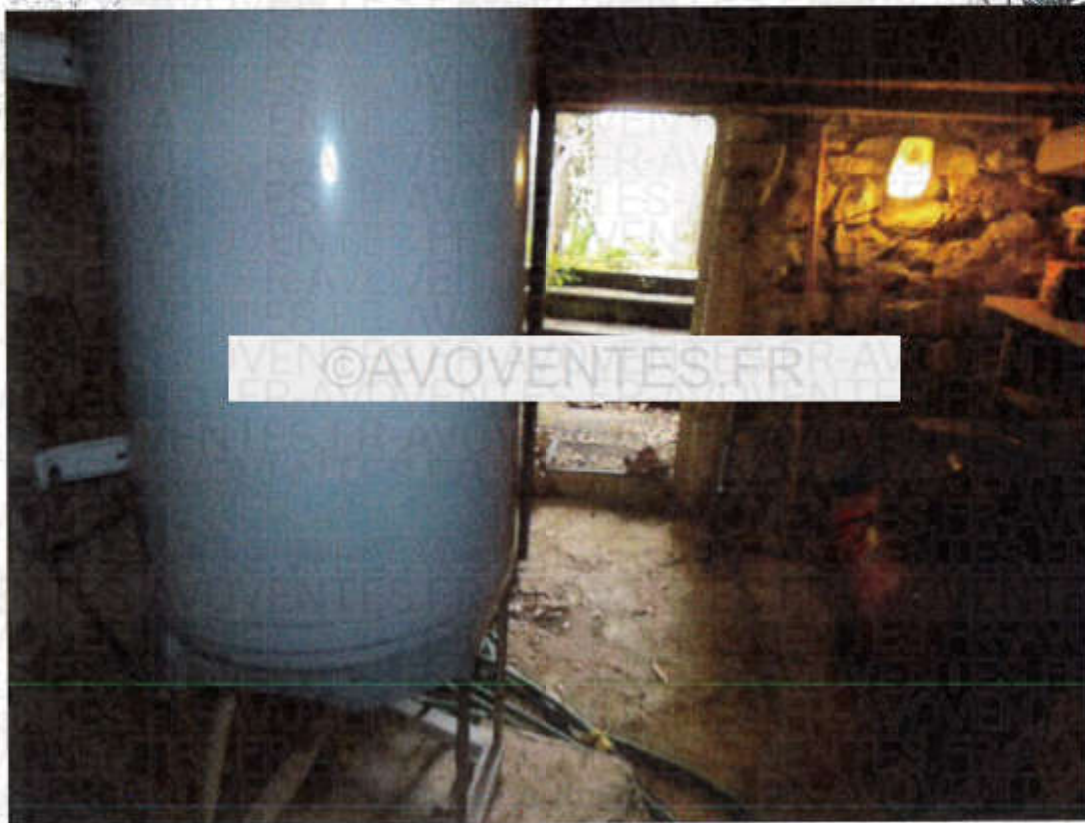
Le sol est en terre battue.

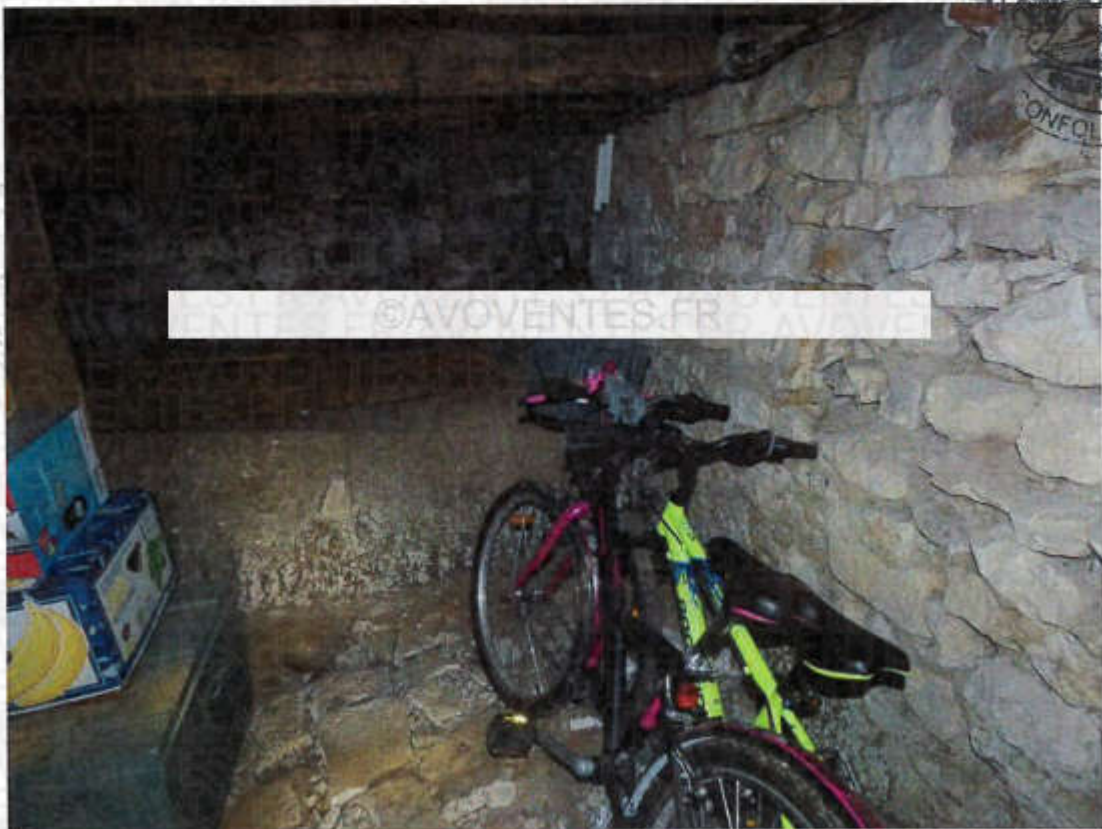
Les murs sont en pierres.

Le plafond est en poutres anciennes, pour partie vétustes et recouvertes d'un plancher bois.

Présence d'un éclairage.

Présence d'un cumulus.





EXTERIEUR

L'immeuble comporte :

- **en façade avant une porte d'accès bois et une fenêtre.**
- **en façade arrière une porte en bois et une fenêtre.**

Présence d'une porte en bois sur la droite donnant sur passage longeant le mur pignon droit.

L'immeuble est recouvert d'un crépi usagé sur l'arrière et un crépi ton pierre en façade avant bon état.

Présence de volets en bois en façade avant bon état.

La toiture est composée de tuiles plates d'aspect ancien.

Le mur pignon droit comporte un soubassement en ciment et crépi ancien au-dessus.

Lés gouttières et descentes des eaux sont en zinc à l'état moyen.

Sur l'arrière présence d'un jardin d'ornement en pelouse. Présence d'une terrasse avec dallage. Présence d'un porche couvert d'une marquise en tôle ondulée.





CHAUFFAGE

L'immeuble comporte un chauffage électrique.

IMPOT FONCIER

Le montant de l'impôt foncier au titre de l'année 2020 est de 450 € environ selon les informations communiquées par le propriétaire.

ASSURANCE

L'immeuble serait assuré auprès de la Mutuelle de POITIERS

OCCUPATION

L'ensemble immobilier est loué à _____ selon contrat de bail MEUBLE en date du 1/11/2020, pour une durée d'un an avec prise d'effet au 1/11/2020 moyennant un loyer de 600 € + 20 de charges.

MITOYENNETE

L'immeuble est mitoyen sur le côté gauche.

ASSAINISSEMENT

L'immeuble est raccordé au réseau collectif.

FACADE ARRIERE





FACADE AVANT







ATTESTATION DE SURFACE



401 rue de Bordeaux
16000 ANGOULEME

© AVOVENTES.FR



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 12/03/2021

Dossier n° : SA21/03/0119

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 : 30 Faubourg Saint Florent
16110 LA ROCHEFOUCAULD

Type d'immeuble : Habitation mitoyenne
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Périmètre de repérage : Ensemble de la propriété
Nb. de niveaux : 2 (caves et combles inclus)
Nb. de bâtiments : 1

B. - Désignation du client

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre
Nom et prénom: Maître Talbot
Adresse : Rue Cote 16500 CONFOLENS
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître TALBOT

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

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 : 31/12/2021

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 41,19 m² (quarante et un mètres carrés dix-neuf)
Surface au sol totale : 77,56 m² (soixante-dix-sept mètres carrés cinquante-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-1 - Vide sanitaire (Absence de trappe de visite)

R+1 - Combles 1 (Absence de trappe de visite)

R+1 - Combles 2 (Absence de trappe de visite)

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

| Parties de l'immeuble bâtis visités | Superficie habitable | Surface au sol | Commentaires |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|--------------|
| RDC - Pièce de vie | 20,84 | 20,84 | |
| RDC - Chambre 1 | 8,65 | 8,65 | |
| RDC - Pièce | 7,95 | 7,95 | |
| RDC - Porche | - | 1,38 | |
| RDC - Salle d'eau - WC | 2,73 | 2,73 | |
| R-1 - Cave | - | 35,02 | |

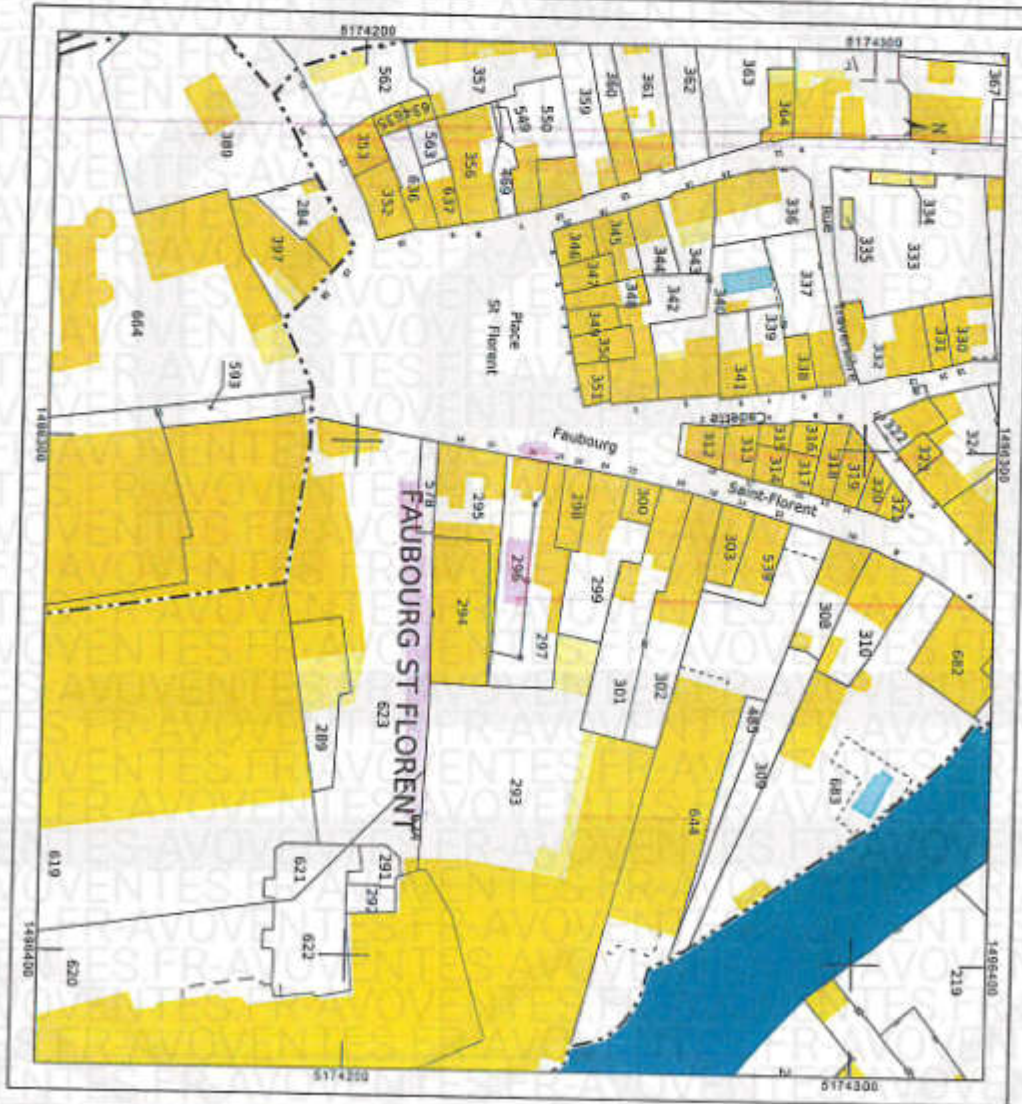
Surface habitable totale : 41,19 m² (quarante et un mètres carrés dix-neuf)
Surface au sol totale : 77,56 m² (soixante-dix-sept mètres carrés cinquante-six)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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

PLAN

| | |
|---|---|
| <p>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> | |
| <p>Departement : COUVRÉTE</p> <p>Commune : LA ROCHE-CADALD EN-ANDOUINNE</p> | <p>Section : AV Folle : 003 AV 01 Grande division : 511000 Etendue cadastrale : 511000</p> <p>Date d'edition : 20/01/2021 (Version: Version de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : IGNF300049</p> |
| <p>Le plan visuelisé sur cet écran est généré par le centre des Impôts Service Avalant : PRIG CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 1, rue de la Crenelle 16029 16029 ANCOUILLE CEDEX 01.05.60757500 - fax 01.05.60759581 http://chassemaing@impots.finances.gouv.fr</p> | <p>Cet extrait de plan vous est délivré par sas@finances.gouv.fr 02017 Ministère de l'Économie et des Comptes publics</p> |



CAPTURE ECRAN GEOPORTAIL

14/09/2021

géoportail

Carte - Géoportail



© IGN 2019 -

www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 22' 55" E

Latitude : 45° 44' 17" N

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

1/1

14/03/2021

Carte - Géoportail

géoportail



© IGN 2019 -

www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 22' 51" E

Latitude : 45° 44' 18" N

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

1/1

COMMUNE LA ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS (16110)
(anciennement SAINT PROJET SAINT CONSTANT)

17 rue Roger DEVILLE

CADASTRE AH 67 et 169

L'ensemble immobilier d'une surface au sol de 283.49 m² est composé :

- D'une maison d'habitation d'une surface habitable de 125.75 m² édifée sur 2 niveaux comprenant :
 - o Au rez-de-chaussée : une vaste entrée, un séjour, un WC, une cuisine.
 - o A l'étage : 3 chambres, une salle d'eau, un dressing et salle de bains attenante.
- Une grande grange de 123 m²
- Cour gravillonnée et clôturée.

Le tout plus amplement décrit ci-après.

L'immeuble sur la commune de SAINT PROJET SAINT CONSTANT devenue LA ROCHEFOUCAULD EN ANGOUMOIS à 2 kilomètres du centre de LA ROCHEFOUCAULD et 20 kilomètres environ de ANGOULEME.

La façade avant est exposée NORD, le mur pignon donnant côté Rue Roger DEVILLE côté EST.

MAISON D'HABITATION

INTERIEUR

REZ-DE-CHAUSSEE :

L'accès s'effectue par la façade avant par une porte double battant en bois, vitrée vitre verre dormant, imposte vitrée au-dessus.

Cette porte ouvre sur une vaste entrée.

ENTREE (23.79 m2)

Le sol est en dalles de PVC ton marron en parfait état général.

Les murs sont recouverts côté gauche d'un crépi bon état et côté droit d'un papier peint bon état.

Le plafond est peint bon état.

Eclairage au plafond au moyen d'une douille et d'une ampoule.

Sur le pan de mur du fond, présence d'éléments de bibliothèque en bois stratifié en parfait état.

Présence d'un convecteur électrique au pied de l'escalier.

Présence de 2 portes de placard coulissantes ouvrant sur étagères et compteur électrique.







CUISINE (17.61 m2) : (Côté gauche donnant sur Rue Roger DEVILLE)

L'accès s'effectue par une double porte vitrée sur cadre vitré, en bois.

Le sol est en dalles de PVC identiques à l'entrée.

Les murs comportent un enduit.

Le plafond est peint en bon état.

Présence d'une fenêtre double vitrage en bois donnant sur Rue Roger DEVILLE avec volets bois et d'une fenêtre double vitrage en bois donnant sur cour avec volets bois.

Présence d'un convecteur électrique sous fenêtre donnant sur cour.

ELEMENTS DE CUISINE laqué blanc.

En partie basse :

- 1 porte donnant sur lave-vaisselle encastré, 3 tiroirs, 2 portes sous évier donnant sur étagères de rangement (absence d'un faux-tiroir), 1 porte donnant sur rangement.
- Plan de travail, plaque de cuisson 4 feux gaz, évier en inox un bac et un égouttoir, robinetterie mitigeur, crédence en faïence.

En partie haute :

- 2 portes de placard, 1 garde-manger avec porte vitrée, petite étagère en inox, une hotte aspirante inclinée de marque VALBERG

Présence d'une bouche de VMC.

Au plafond 2 points lumineux.





SEJOUR (17.04 m2)

L'accès s'effectue par 2 portes vitrées coulissantes sur rail.

L'embrasure comporte 6 spots intégrés.

Le sol est en moquette, parfait état.

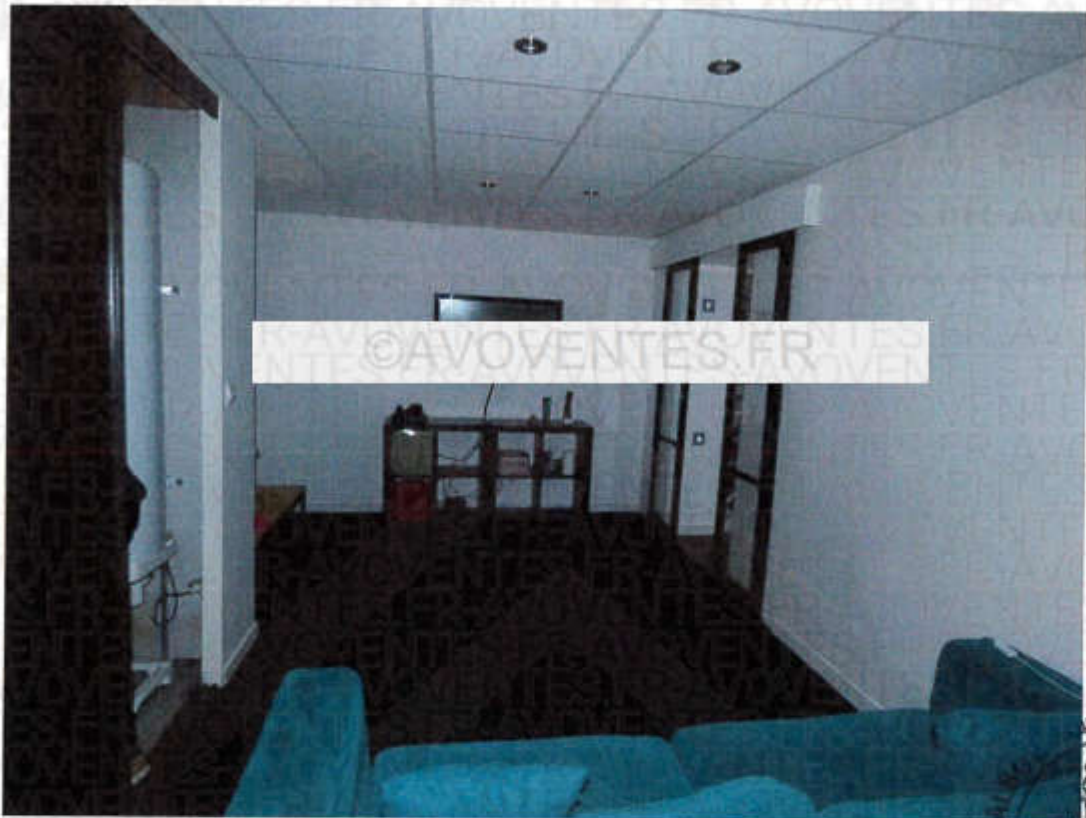
Les plinthes en bois sont peintes, bon état.

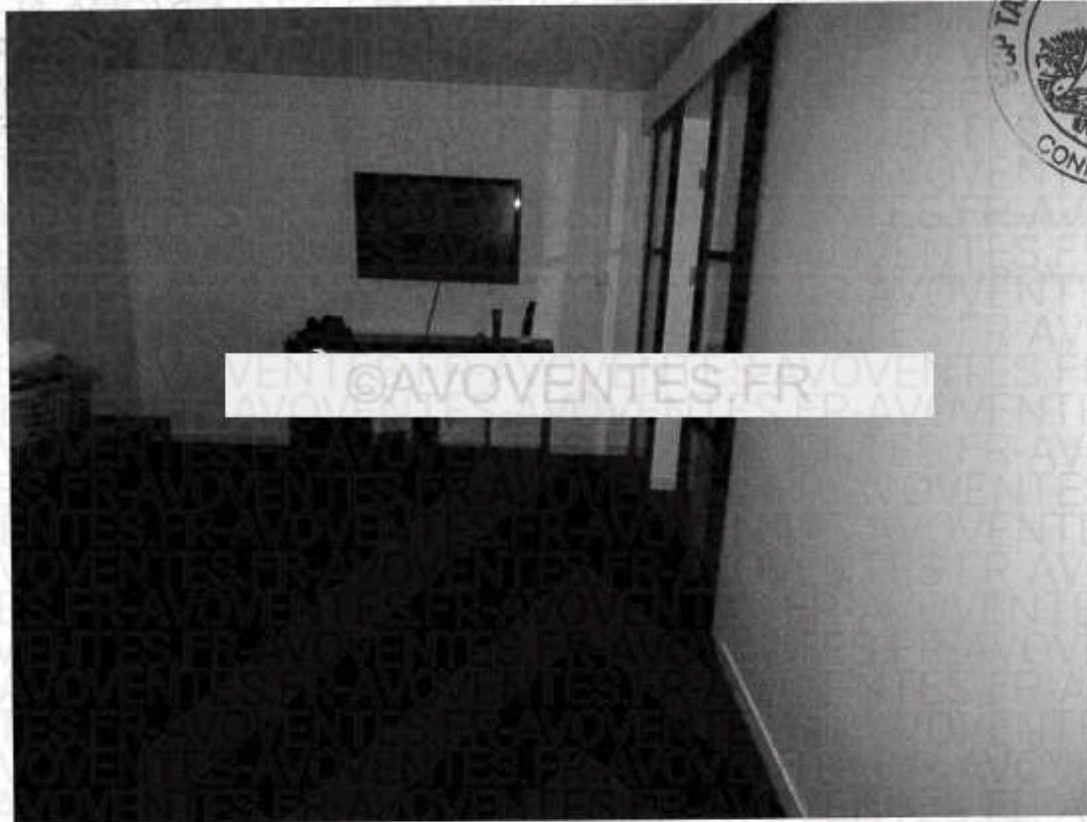
Les murs sont peints bon état.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond avec 6 spots intégrés.

Présence d'un vasistas donnant sur mur pignon.

Présence d'un convecteur électrique déposé.

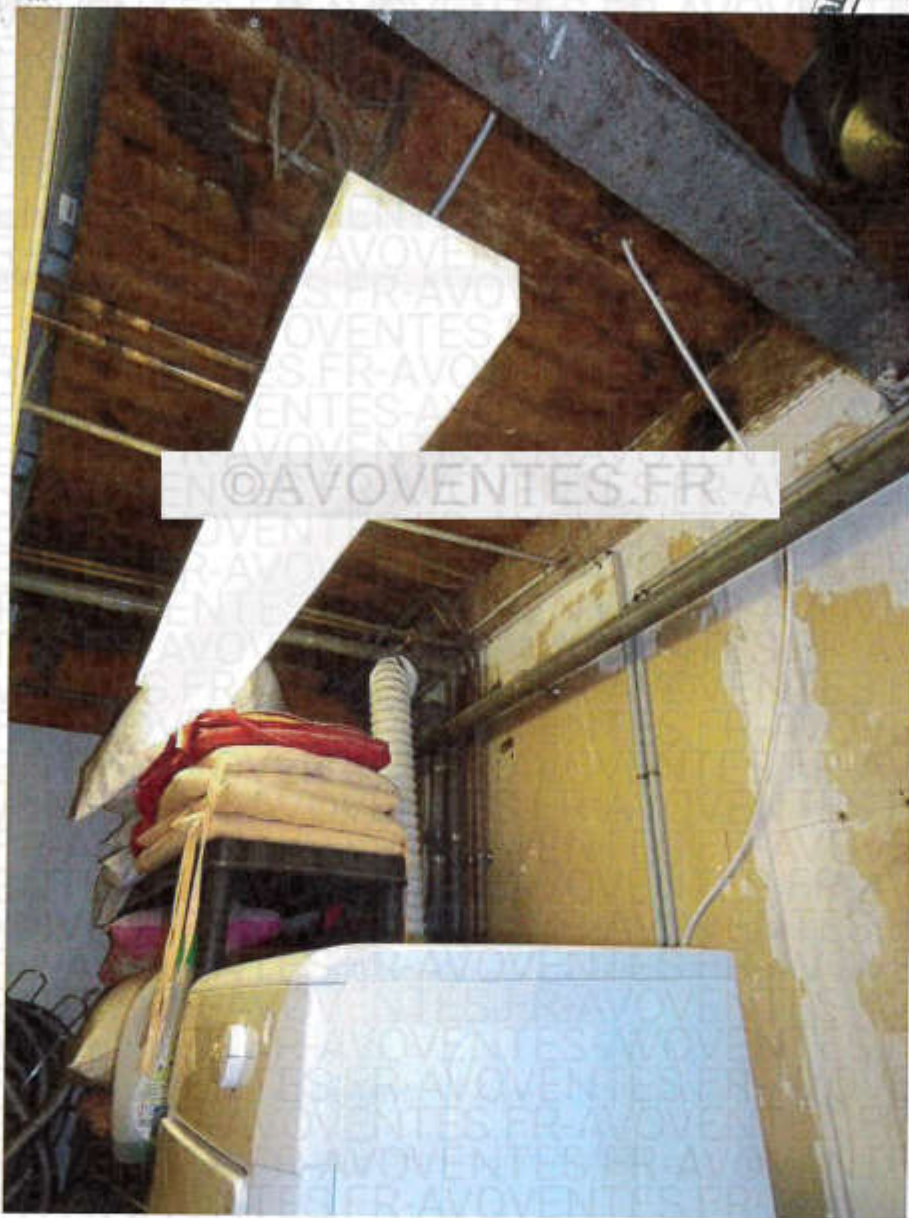




Présence de trois portes de placard en bois donnant sur coin rangement-buanderie (2.83 m²) . A l'intérieur le ballon d'eau chaude est présent. Eclairage au néon.

Présence de conduit d'évacuation des eaux et arrivée eau froide.

Présence d'un système d'aspiration centralisée (des prises sont présentes dans les différentes pièces)





TOILETTES (0.89 m2)

La porte d'accès est isoplane.

Le sol est recouvert de dalles en PVC

Les murs comportent des plinthes et un papier peint.

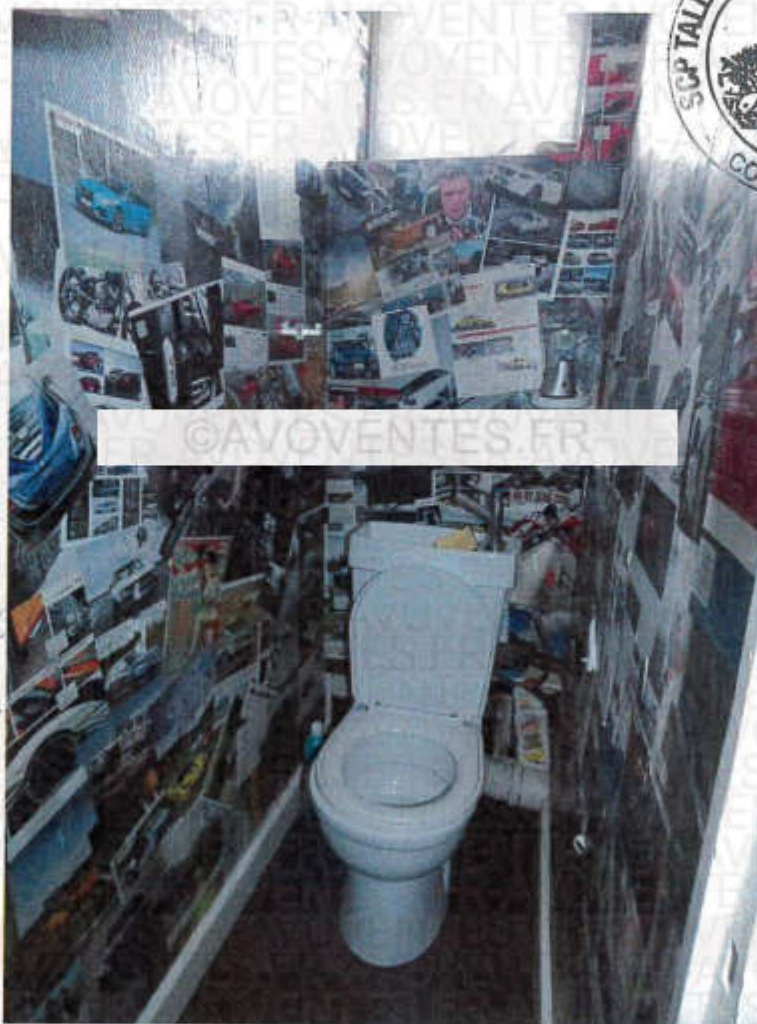
Le plafond est peint.

Présence d'une point lumineux 2 spots.

Présence d'une bouche de VMC.

Présence d'un vasistas vitre verre dormant.

Présence d'un WC comprenant lunette, couvercle, réserve d'eau avec lave-mains intégré.





ETAGE :

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

Dans la cage d'escalier le mur est peint, bon état.

Le plafond est peint et comporte 2 spots intégrés.

COULOIR EN L (7,08 m2)

Le sol est en moquette bon état.



Les murs comportent des plinthes peintes bon état.

Les murs sont peints en bon état.

Le plafond est peint bon état.

Présence d'une applique murale face à chambre 2





TOILETTES (1,75 m2)

La porte d'accès isoplane est peinte, bon état, poignée bon état, loquet de fermeture.

Le sol est un parquet flottant bon état.

Les murs comportent des plinthes peintes bon état.

Les murs sont peints en bon état.

Le plafond est peint bon état.

Une bouche de VMC, éclairage au plafond une douille une ampoule.

WC comprenant lunette, couvercle et réserve d'eau.



DRESSING (12.90 m2)

Porte d'accès isoplane avec poignée bon état.

Le sol est un parquet flottant présentant un bon état.

Les murs comportent des plinthes peintes bon état.

Les murs sont peints en bon état.

Le plafond est peint bon état.

Au plafond présence d'un point lumineux une douille une ampoule.

Présence d'une fenêtre double vitrage sur façade avant et volets bois.

Présence d'éléments de rangement ouverts, en bois stratifié, comprenant 2 penderies et étagères de rangement.





SALLE DE BAINS ATTENANTE (5,82 m2)

Le sol comporte une moquette usagée.

Les murs sont peints, bon état.

Le pourtour de la baignoire comporte deux rangées de faïence.

L'encadrement de la baignoire est recouvert d'un revêtement plastifié en partie écaillé.

Le plafond est peint. Présence de 3 spots intégrés.

Présence d'une VMC

Présence d'une baignoire avec robinetterie mitigeur.

Présence d'un lavabo avec robinetterie mitigeur, présence de faïence au-dessus et revêtement plastifié.

Présence d'un convecteur électrique à refixer.

Une fenêtre ouvrant sur mur pignon double vitrage avec volets bois.



CHAMBRE 1 : (dans le prolongement du dressing) (13.77 m2)

Présence d'une porte donnant sur couloir, isoplane, en bon état.

Le sol est en moquette bon état.

Les murs comportent des plinthes peintes bon état.

Les murs sont recouverts pour partie d'un papier peint sur pan de mur donnant sur dressing et pour autre partie recouverts d'une peinture en bon état.

Le plafond est peint bon état.

Présence d'une fenêtre double vitrage sur façade avant avec volets bois.

Présence d'un convecteur électrique

Présence d'un ancien placard avec étagères intérieures.





©AVOVENTES.FR



©AVOVENTES.FR

SALLE D'EAU située Immédiatement après l'escalier sur la droite (1,80 m2)

La porte d'accès isoplane avec poignée et loquet présente un bon état.

Le sol est un revêtement PVC ton marron.

Les murs comportent des plinthes peintes bon état.

Les murs sont peints peinture en bon état.

Le plafond est peint bon état.

Présence d'un lavabo avec robinetterie mitigeur, porte donnant sur étagères en dessous. Faïence de protection.

Présence d'une cabine de douche comprenant bac de douche, rideau et tringle, faïence sur 2 mètres, robinetterie mitigeur thermostatique, douchette et flexible de douche.

Spot intégré dans plafond.

Présence d'un porte-serviette et d'un chauffage électrique mural d'appoint.

Présence d'une VMC.



CHAMBRE 2 (10.62 m²)

La porte d'accès isoplane comporte une poignée et un loquet extérieur.

Présence d'un point lumineux une douille, une ampoule.

Présence d'une fenêtre double vitrage donnant sur façade avant avec volets bois.

Présence d'un convecteur électrique.





PLACARD :

Au fond du couloir , présence d'une porte donnant sur penderie et étagères au-dessus.

Au plafond, il existe une trappe d'accès fermée par un cadenas et inaccessible.

EXTERIEUR

Sur le devant de la maison présence d'une cour gravillonnée permettant de stationner plusieurs véhicules. Présence d'un passage gravillonnée sur le côté.

Cette cour est fermée au moyen d'un portail deux battants en aluminium gris anthracite et de panneaux de bois.

La maison comporte un crépi ton pierres en bon état.

La toiture est en tuiles plates, dessous de toit en bois. Les gouttières et les descentes des eaux sont en zinc.

GRANGE (123 m2)

L'accès s'effectue par un grand portail bois deux battants sur cadre métallique.

Présence de pavés de verre sur la droite.

Les murs sont en pierres recouverts d'un enduit en façade avant.

La toiture est en tuiles couvrantes courbes et fond plat.

Présence de gouttières et descentes des eaux en zinc.

L'intérieur comporte un sol en terre battue. Les murs sont en pierres apparentes pour partie recouvertes d'un enduit délité.

La charpente bois est apparente, présence de volige sous tuiles.

Au fond il existe une cave fermée à clé et inaccessible et un grenier au-dessus.





CHAUFFAGE

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques.


IMPOT FONCIER

Le montant de l'impôt foncier au titre de l'année 2020 serait d'environ 750 € selon les informations communiquées par le propriétaire.

ASSURANCE

L'immeuble est assuré à la Mutuelle de POITIERS selon les renseignements fournis par le propriétaire.

OCCUPATION

L'ensemble immobilier est occupé par  suivant contrat de location qui daterait d'octobre 2019 et moyennant un loyer d'environ 800 €, le propriétaire et le locataire ayant refusé de me communiquer des éléments plus précis sur ce point (en particulier la communication du contrat de location) à la date de réalisation du descriptif.

SERVITUDE

La parcelle AH 169 bénéficie d'une servitude d'avant-toit et d'écoulement des eaux sur la parcelle AH 65 au terme de laquelle, les eaux pluviales provenant de la toiture de l'immeuble peuvent s'écouler sur le fonds servant.

DIVERS

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

La maison d'habitation est mitoyenne dans sa partie exposée Sud (côté N° 15)

La grange est mitoyenne dans sa partie exposée Nord avec un débord exposé Ouest.

Les surfaces mentionnées ont été relevées par le cabinet CMD selon rapport joint aux présentes.







©AVOVENTES.FR



©AVOVENTES.FR



ATTESTATION DE SURFACE



401 rue de Bordeaux
16000 ANGOULEME
Tél. : 05 45 94 10 94

© AVOVENTES.FR



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 12/03/2021

Dossier n° : SA21/03/0121

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 : 17/21 Rue Roger Deville
16110 SAINT PROJET SAINT CONSTANT

Type d'immeuble : Habitation mitoyenne
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Périmètre de repérage : Ensemble de la propriété
Nb. de niveaux : 2 (caves et combles inclus)
Nb. de bâtiments : 2
Nb. de cages d'escaliers principales : 1

B. - Désignation du client

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre
Nom et prénom: Maître Talbot
Adresse : Rue Cote 16500 CONFOLENS
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître TALBOT

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale L.....D
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 : 31/12/2021

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 125,75 m² (cent vingt-cinq mètres carrés soixante-quinze)
Surface au sol totale : 283,49 m² (deux cent quatre-vingt-trois mètres carrés quarante-neuf)

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 seraient 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'entrant pas dans les calculs.

Bâtiments et parties de bâtiments n'ayant pu être visités :

R+2 - Combles (Absence de clef)
Dépendance - Cave (Absence de clef)

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

| Parties de l'immeuble bâti visitées | Superficie habitable | Surface au sol | Commentaires |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|--|
| RDC - Entrée | 23,79 | 25,43 | Entrée de portes / fenêtres et Surface de marches (escalier) |
| RDC - Cuisine / S à manger | 17,61 | 17,86 | Entrée de portes / fenêtres |
| RDC - Séjour | 17,04 | 17,04 | |
| RDC - WC | 0,89 | 0,89 | |
| RDC - Baignoire | 2,83 | 3,17 | Surface occupée par un chauffe eau tank |
| R+1 - Poir | 7,08 | 7,08 | |
| R+1 - WC | 1,75 | 1,75 | |
| R+1 - Dressing | 12,90 | 13,10 | |
| R+1 - Suite de bains | 5,82 | 6,15 | |
| R+1 - Chambre 1 | 13,77 | 14,01 | |
| R+1 - Chambre 2 | 8,85 | 10,11 | Entrée de portes / fenêtres |
| R+1 - Chambre 3 | 22,63 | 20,57 | Entrée de portes / fenêtres |
| R+1 - Suite d'été | 1,80 | 1,80 | |
| Dépendance - Garage | - | 123,00 | |
| Dépendance - Greco | - | 21,00 | |

Surface habitable totale : 125,75 m² (cent vingt-cinq mètres carrés soixante-quinze)
 Surface au sol totale : 283,49 m² (deux cent quatre-vingt-trois mètres carrés quarante-neuf)

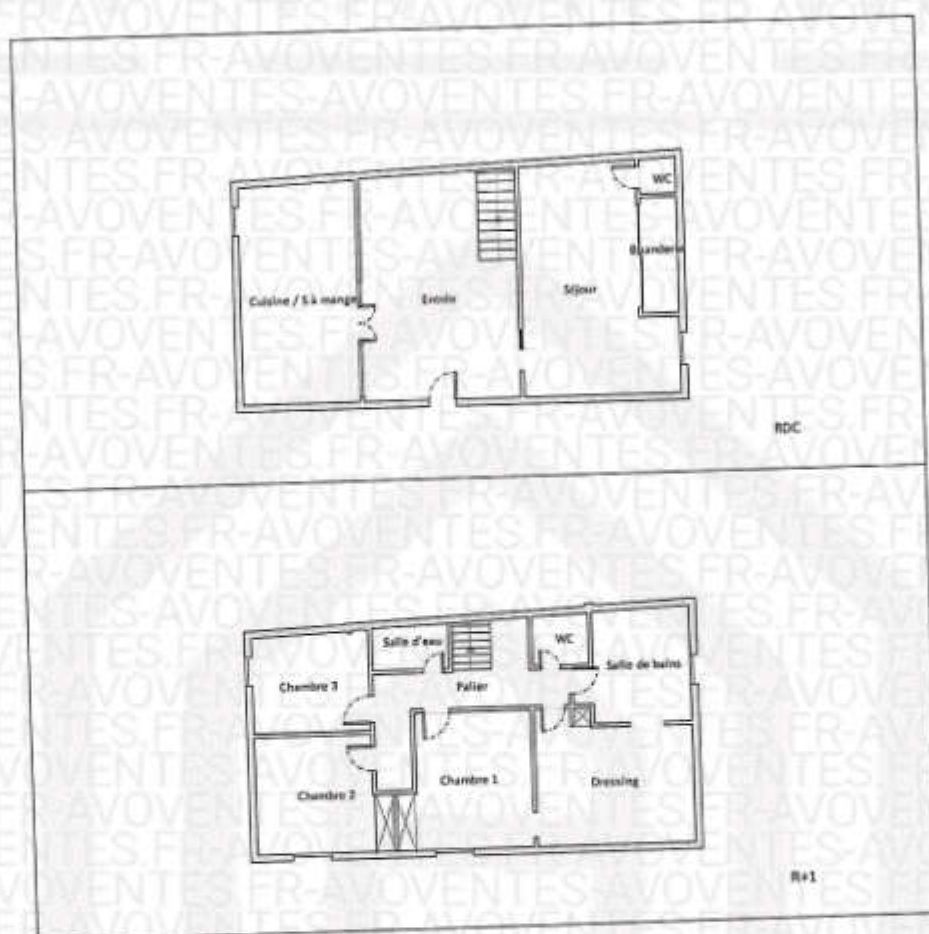
Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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

Attestation de surface habitable

2/4 Rapport du: 15/03/2021

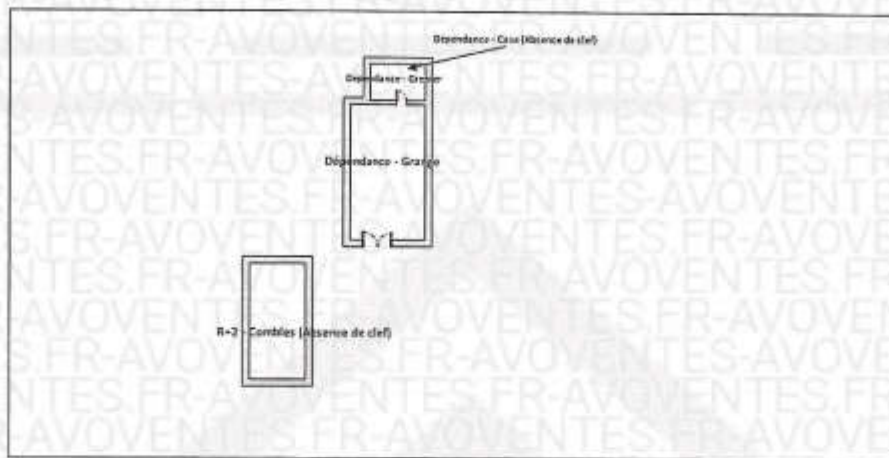
n° SA21/03/0121



Attestation de surface habitable

3/4 Rapport du : 15/03/2021

n° SA21/03/0121



A Angoulême, le 12/03/2021

Attestation de surface habitable

4/4 Rapport du : 15/03/2021

n° SA21/03/0121

PLAN

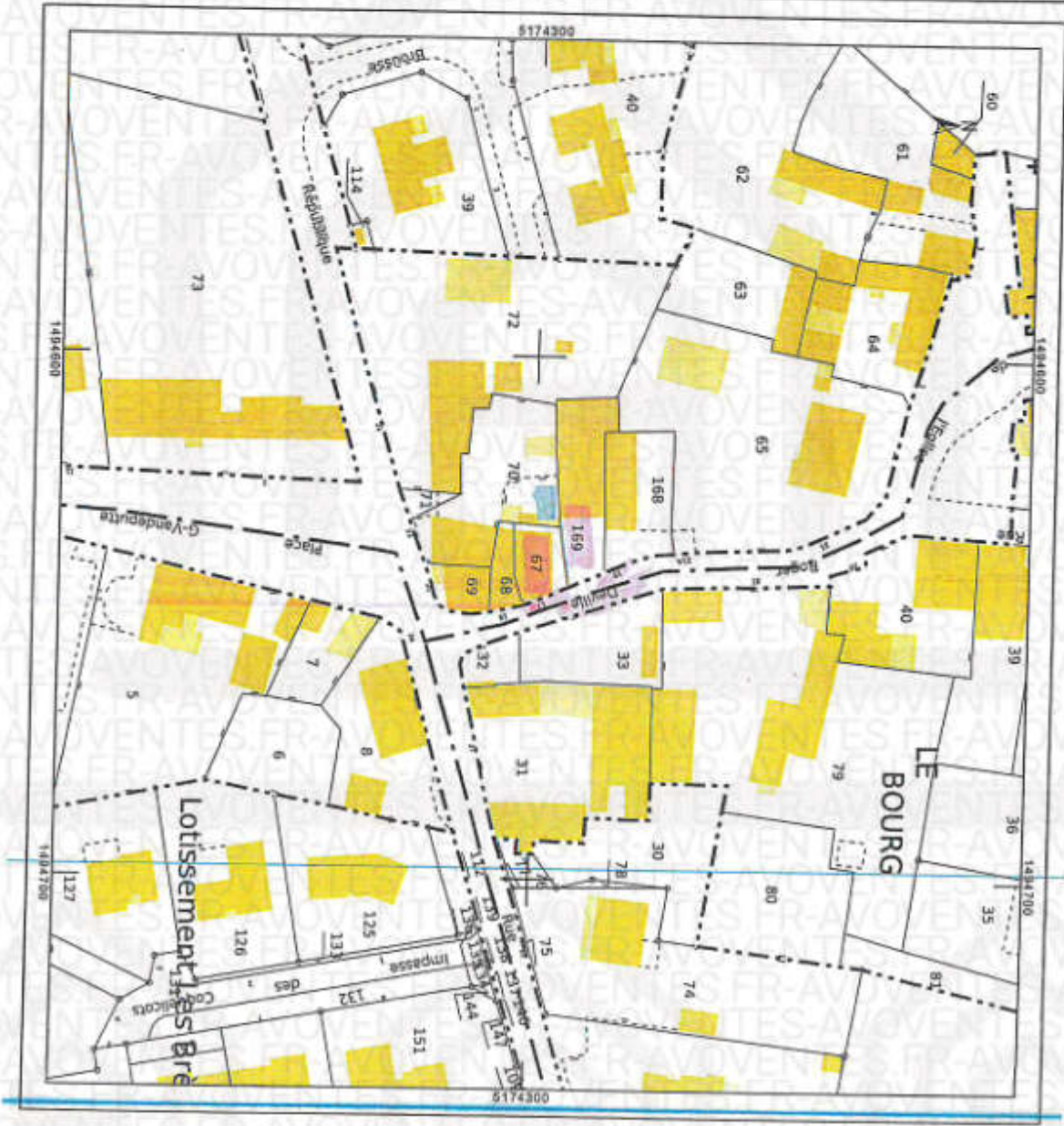
DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
OS-ARENTE
Commune :
LA ROCHEFOUCAULD-BLANCHAMBOIS

Section : A1
Folios : 344 A4 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle édition : 1/1000
Date d'édition : 28/01/2021
(Plan au format de Plans)
Coordonnées en projection : NTF/CRCC16

Le plan, communiqué sur cet extrait est géré par le centre des impôts forcéci suivants :
PFI/C
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 1, rue de la
Santé 16025
19025 ANTOULEME CEDEX
NL 0545915700 - fax 0545915801
pfi.c.d.f.p.16@dlp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
92017 Ministère de l'Édition et des Comptes publics



CAPTURE ECRAN GEOPORTAIL

14/03/2021

géoportail

Carte - Géoportail



© IGN 2019 -

www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 21' 46" E

Latitude : 45° 44' 18" N

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

1/1

14/03/2021

Carte - Géoportail

géoportail



© IGN 2019 -

www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 21' 40" E

Latitude : 45° 44' 18" N

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

1/1

COMMUNE LA ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS (16110)

6 place Saint florent.

SECTION AV 346

L'ensemble immobilier est constitué :

- D'un immeuble de ville d'une surface habitable de 87,03 m² édifée sur 2 niveaux **ENTIEREMENT A RENOVER**. Le tout plus amplement décrit ci-après.

L'immeuble forme l'angle de la rue des GAILLAUDES et de la place SAINT FLORENT sur la commune de LA ROCHEFOUCAULD devenue LA ROCHEFOUCAULD EN ANGOUMOIS.

La façade avant est exposée SUD. Le mur pignon gauche est exposé Ouest.

Cet immeuble a fait l'objet de travaux de démolition avant un projet de rénovation.

INTERIEUR

REZ-DE-CHAUSSEE (43.01 m2)

Ce niveau est composé de 2 pièces de 20.76 et 22.25 m² séparées par un mur.

L'accès s'effectue par une porte 2 battants en façade avant donnant sur place.

Le sol comporte un carrelage en partie centrale et parquet bois de part et d'autre.

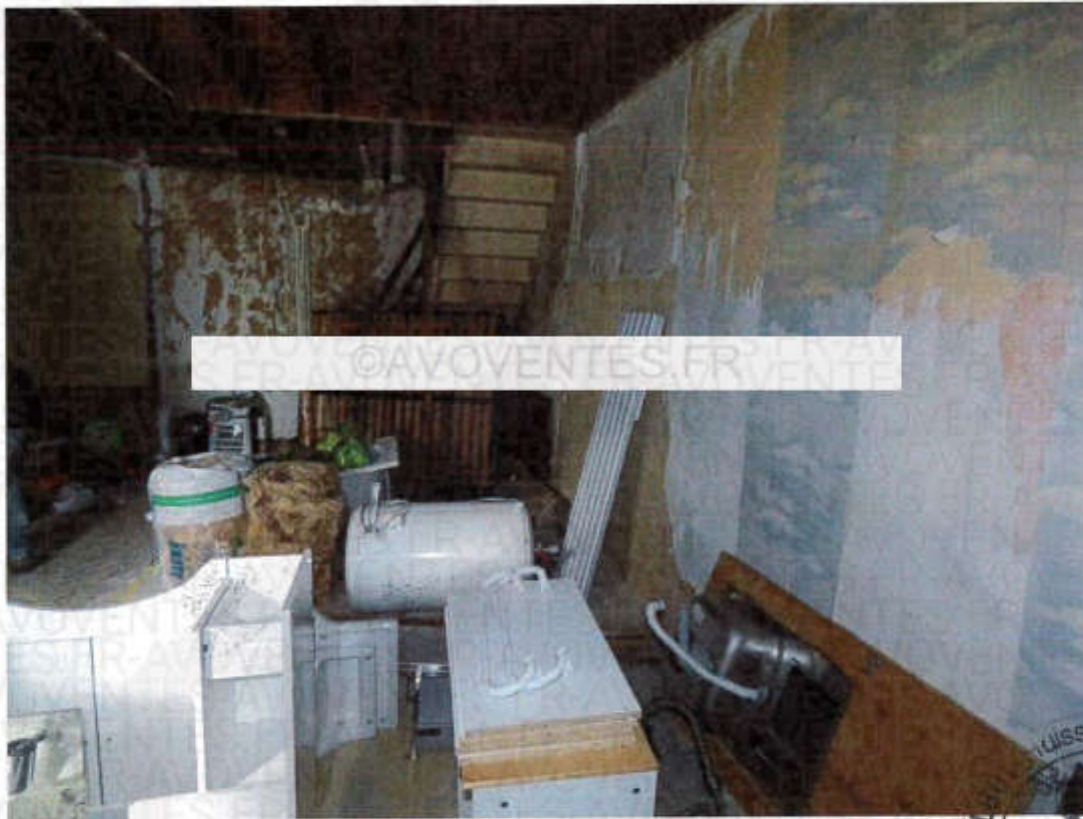
Les murs sont en plâtre ancien et abimé.

Le plafond est en poutres apparentes avec plancher sur le dessus.

Sous l'escalier, il existe des conduits d'évacuation des eaux vers une ancienne fosse.

Les huisseries sont en bois, simple vitrage, crémone métallique vétuste.

PARTIE DROITE



PARTIE AVANT GAUCHE





PARTIE DROITE



PARTIE ARRIERE GAUCHE





CONDUITS EAUX USEES et ANCIENNE FOSSE



VUE SUR PLACE



ETAGE : (44 ,02 m2)

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

La pièce comporte un sol en parquet.

Les murs sont en plâtre.

Cette pièce est dépourvue de plafond. Seules les poutres sont présentes.

Au-dessus, la charpente est apparente, constituée d'une structure bois ancienne surmontée de liteaux et recouverte de tuiles canal romanes en bon état général.

CAGE D'ESCALIER



MUR PIGNON



FACADE AVANT ET MUR PIGNON







CHARPENTE APPARENTE



EXTERIEUR

L'immeuble comporte :

- en façade une porte d'accès bois et une fenêtre de part et d'autre en rez-de-chaussée et deux fenêtres avec volets bois à l'étage
- sur le mur pignon, 1 fenêtre en rez-de-chaussée et 1 fenêtre à l'étage.

L'immeuble est recouvert d'un crépi usagé, soubassement en ciment.

Les volets en bois sont vétustes.

La toiture est composée de tuiles canal romanes en bon état.

Les gouttières et descentes des eaux sont en zinc à l'état moyen.

CHAUFFAGE

L'immeuble est dépourvu de chauffage.

Un raccordement au gaz de ville est possible.

IMPOT FONCIER

Le montant de l'impôt foncier au titre de l'année 2020 est de 450 € environ selon les informations communiquées par le propriétaire.

ASSURANCE

L'immeuble serait assuré auprès de la Mutuelle de POITIERS

OCCUPATION

L'ensemble immobilier est inoccupé.

MITOYENNETE

L'immeuble est mitoyen sur l'arrière et mitoyen sur le côté droit.

ASSAINISSEMENT

L'immeuble ne dispose pas de système d'assainissement mais peut être relié au tout-à-l'égout.

FACADE AVANT







ATTESTATION DE SURFACE



401 rue de Bordeaux
16000 ANGOULEME

© AVOVENTES.FR



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 12/03/2021

Dossier n° : SA21/03/0120

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 : 6 Place Saint Florent
16110 LA ROCHEFOUCAULD

Type d'immeuble : Habitation mitoyenne
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Périmètre de repérage : Nb. de niveaux : 2 (caves et combles inclus)
Nb. de bâtiments : 1
Nb. de cages d'escaliers principales : 1

B. - Désignation du client

Nom et p
Adresse :

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

Nom et prénom : Maître Talbot
Adresse : Rue Cote 16500 CONFOLENS

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître TALBOT

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et
Raison
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 : 31/12/2021

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 87,03 m² (quatre-vingt-sept mètres carrés zéro trois)
Surface au sol totale : 90,99 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

Attestation de surface habitable

1/3 Rapport du : 16/03/2021

n° SA21/03/0120

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-1 - fosse (Accès trop étroit)

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

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie habitable | Surface au sol | Commentaires |
|---------------------------------------|----------------------|----------------|---|
| RDC - Pièce 1 | 20,76 | 21,58 | Embrasure de portes / fenêtres |
| RDC - Pièce 2 | 22,35 | 24,75 | Embrasure de portes / fenêtres et Surface de marches (escalier) |
| R+1 - Pièce 3 | 44,02 | 44,05 | Embrasure de portes / fenêtres |

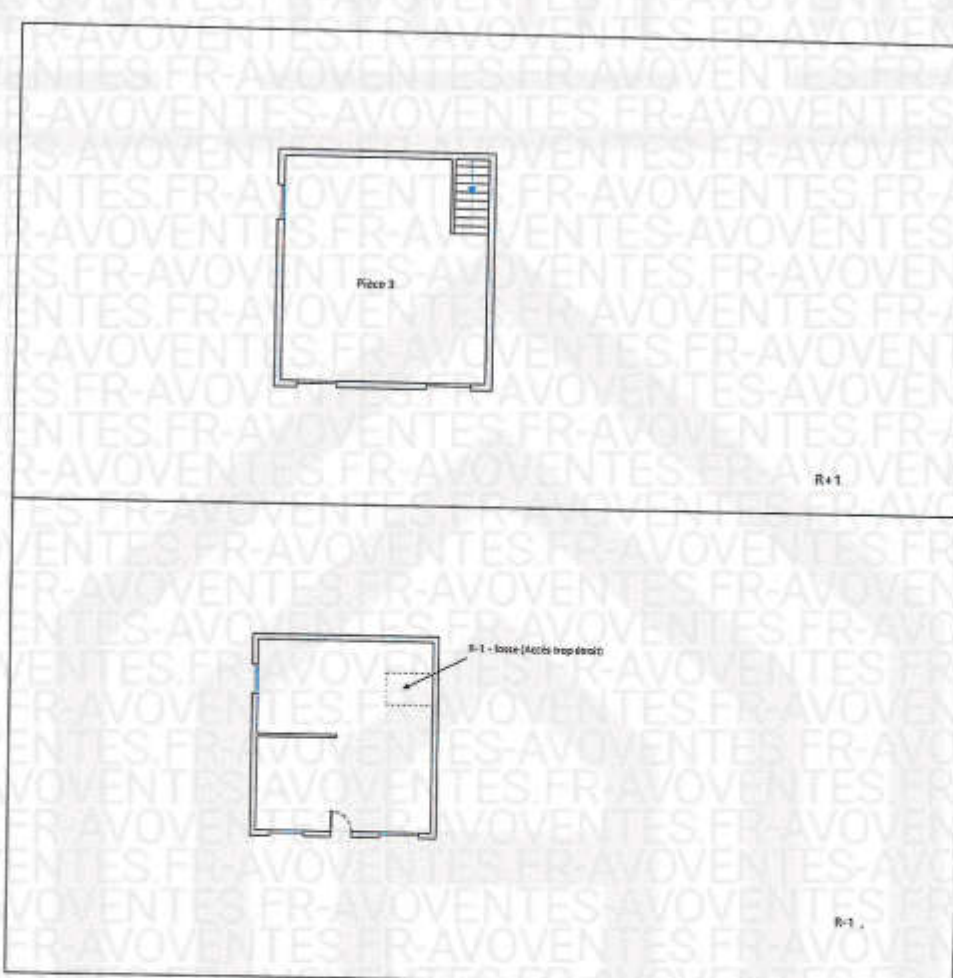
Surface habitable totale : 87,03 m² (quatre-vingt-sept mètres carrés zéro trois)

Surface au sol totale : 90,99 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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





A Angoulême, le 12/03/2021

©AVOVENTES.FR

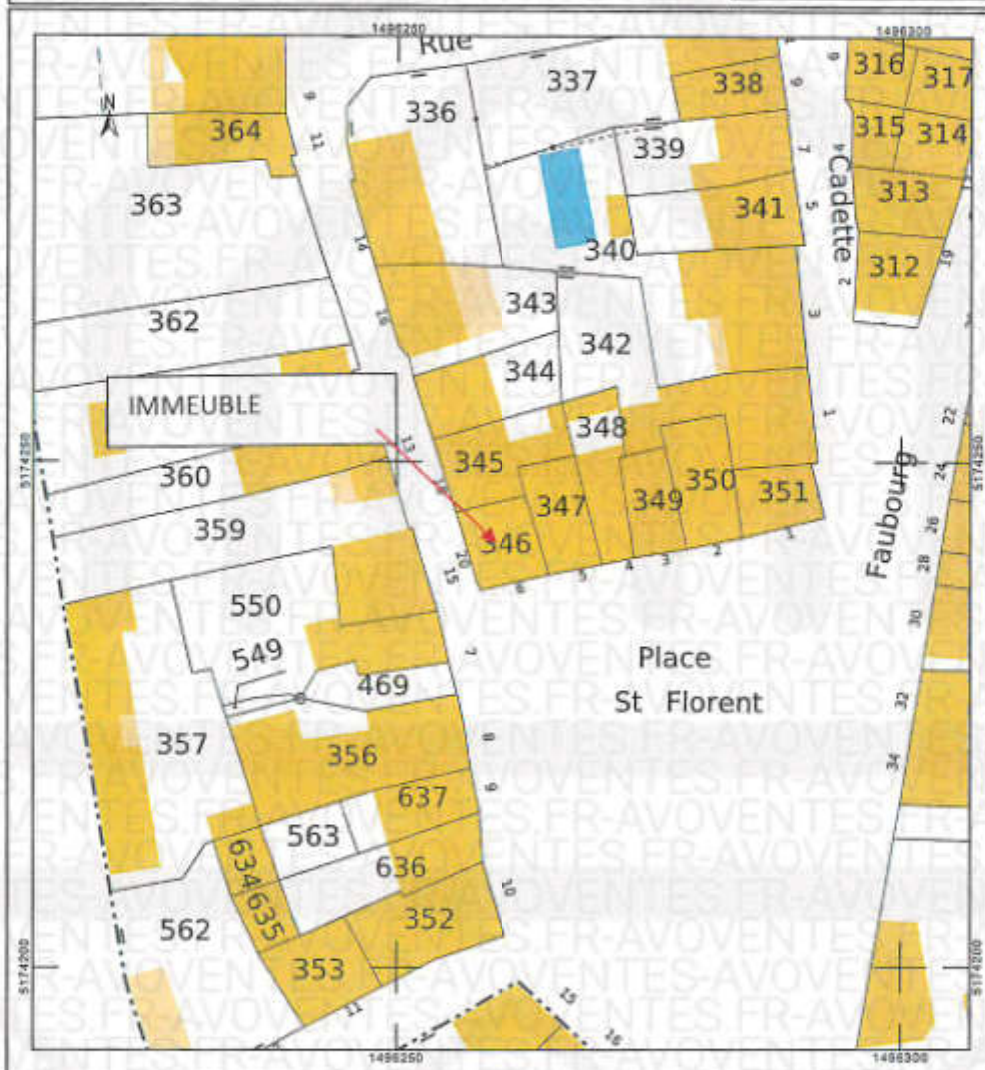
Attestation de surface habitable

3/3 Rapport du : 16/03/2021

n° SA21/03/0120

PLAN

| | | |
|---|---|--|
| <p>Département : CHARENTE</p> <p>Commune : LA ROCHEFOUCAULD-EN- ANGOUMOIS</p> | <p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> | <p>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 15025 15025 ANGOULEME CEDEX M. 064975700 / fax 054978981 ptgc.charente@dgfip.finances.gouv.fr</p> |
| <p>Section : AV Feuille : 000 AV 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500</p> <p>Date d'édition : 21/03/2021 (niveau hors de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CCAS ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p> | | <p>Cet extrait de plan vous est obtenu par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p> |



89 feuilles de format légal composent le présent procès-verbal de constat, y compris attestations de surface.

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.

Les opérations ont débuté à 13 heures 30 pour terminer à 17 heures 30 soit une durée de 4 heures.

Coût :

| | |
|--|---------------|
| Droits fixes | 219.16 |
| Formalité 114 du tarif | |
| Déplacement | 7.67 |
| Vacations pour heures supplémentaires (6 demi-heures X 74,40 €) | 446.40 |
| 444-18 du tarif | |
| Montant HT | 673.23 |
| Montant TVA | 134.65 |
| Montant TTC | 807.88 |

