

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE SEIZE SEPTEMBRE

A LA REQUÊTE DE :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), S.A. au capital de 124 821 703,00 euros immatriculée au RCS de PARIS sous le N°379 502 644 dont le siège social est 26/28 Rue de Madrid à PARIS CEDEX (75384) venant aux droits de la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST suite à une fusion absorption en date du 1^{er} mai 2016 ; agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat 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

AGISSANT EN VERTU :

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Fabrice GEOFFROY, Notaire à RUFFEC, en date du 7 décembre 2007 contenant :
 - prêt d'un montant de 71 238,19 euros d'une durée de 360 mois (durée initiale) remboursable en 360 mensualités, plus une période d'anticipation de deux ans maximum au taux initial hors assurance de 5,25% fixe pendant une période de remboursement de cinq ans ; taux révisable ensuite
 - prêt à zéro % d'un montant de 15 956,55 euros d'une durée de 264 mois (dont 216 mois différé d'amortissement) plus une période d'anticipation de deux ans maximum
- Des dispositions du Livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A l'effet de procéder, sur le fondement de l'article R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, à la **description d'un immeuble** appartenant à :

-

Situé à CHARME (16140), 9 Route de Ruffec

Cadastré de la façon suivante :

- Section AK N°144 pour une contenance de 1 are et 60 centiares
- Section ZN N°82 pour une contenance de 1 are et 4 centiares

Et ce suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié les 29 juillet et 5 août 2022

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

Certifie m'être transporté ce jour à CHARME (16140), 9 Route de Ruffec où en présence de :

J'ai procédé au descriptif suivant :

DESCRIPTIF

L'ensemble est constitué :

- D'une maison d'habitation de bourg, ancienne, d'une surface habitable de 128,89 m² élevée sur deux niveaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

- Une cuisine, une salle à manger, un salon, un WC, une chaufferie, un garage

- A l'étage :

- 4 chambres, une salle d'eau, un WC.

Cet ensemble immobilier est situé à CHARME, commune située à 11 kms de RUFFEC, 10 Kms de AIGRE et 35 kms d'ANGOULEME.

Elle est rattachée à l'intercommunalité Cœur de Charente.

La maison bénéficie d'une exposition EST sur façade avant donnant côté route.

INTERIEUR

La porte d'accès est en bois, elle comporte une partie vitrée, vitre cathédrale ouvrant sur un couloir.

COULOIR (6.72 m2)

Le sol est en carrelage ancien.

Les plinthes sont en carrelage, anciennes.

Les murs sont en plâtre à l'état brut.

Le plafond est en plâtre à l'état brut.

Au plafond, existence d'un point lumineux comprenant une douille et une ampoule.

En face, existence d'une porte d'accès en bois comprenant une vitre en simple vitrage, donnant sur courette.

Existence d'un radiateur de chauffage central.





Sur la gauche, existence d'une pièce à usage de salon.

SALON (22.74 m²)

La porte d'accès est en bois et comprend une partie vitrée endommagée.

Le sol est en parquet châtaignier.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont en plâtre.

Le plafond est en plâtre.

Sur la façade arrière, existence d'une fenêtre deux battants en bois, simple vitrage avec volets pliant.

En façade avant, existence d'une fenêtre deux battants, simple vitrage. Présence d'une petite alcôve comportant sol carrelé.

Présence d'un radiateur de chauffage central.

Présence d'une cheminée à foyer ouvert et encadrement en briques.







A droite du couloir, existence d'une pièce à usage de cuisine.

CUISINE (12,69 m²)

La porte d'accès est en bois et comprend une partie vitrée.

Le sol est un carrelage ancien.

Les murs sont en plâtre.

Existence d'une crédence au pourtour de l'évier et sur le pan de mur donnant côté couloir.

Le plafond est un hourdi.

En façade avant, présence d'une fenêtre comportant 3 vantaux, simple vitrage, en bois.

En façade avant, existence d'un évier deux bacs, avec égouttoir de part et d'autre, robinetterie eau-chaude eau-froide et deux portes de placard en formica.

Sur la gauche, présence d'un plan de travail en formica avec trois portes sous plan de travail.

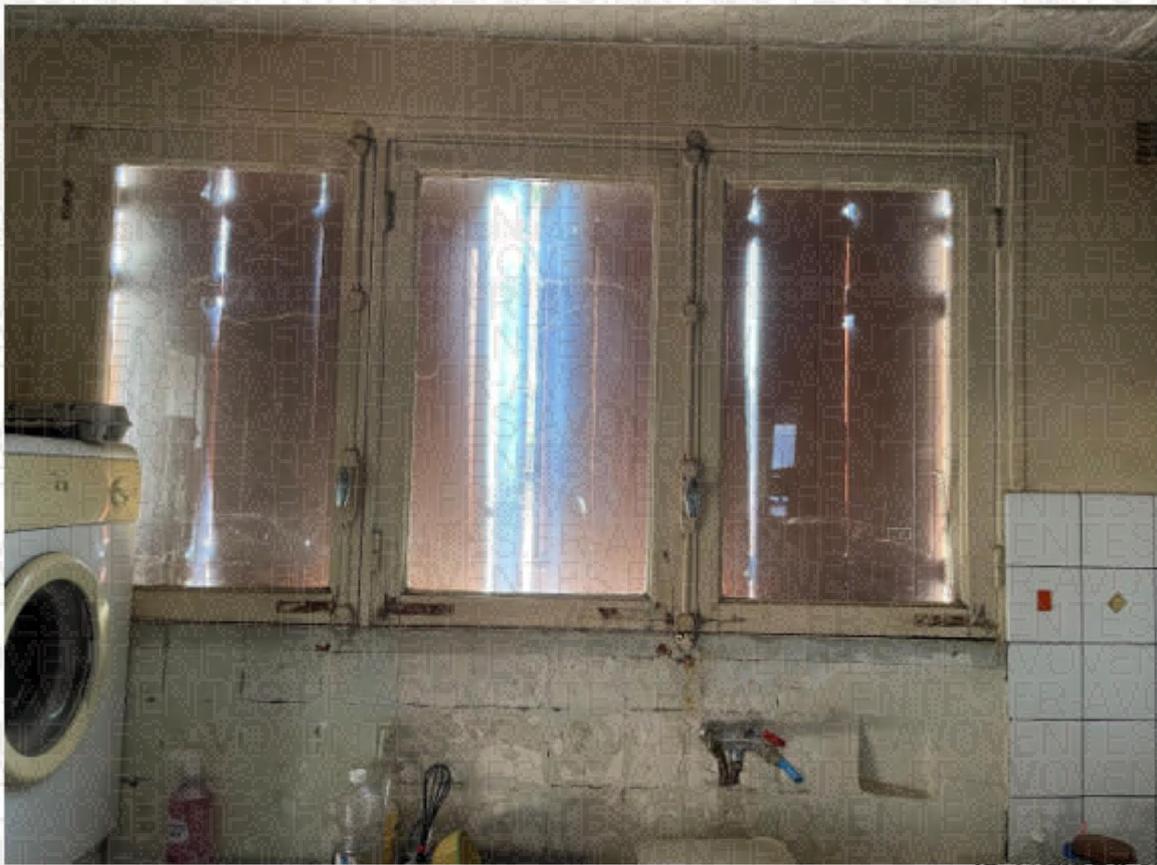
Sur le pan de mur donnant façade arrière, présence d'éléments de cuisine composés comme suit :

- En partie basse :

- 4 portes en formica
- 5 tiroirs en formica
- 1 plan de travail en formica
- 2 portes hautes de part et d'autre

- En partie haute

- 7 portes de placard





Côté droit, présence d'une salle à manger.



SALLE A MANGER (23,32 m2) :

Absence de porte entre la cuisine et la salle à manger.

Le sol comporte un balatum imitation parquet.

Les murs comportent des plinthes en carrelage.

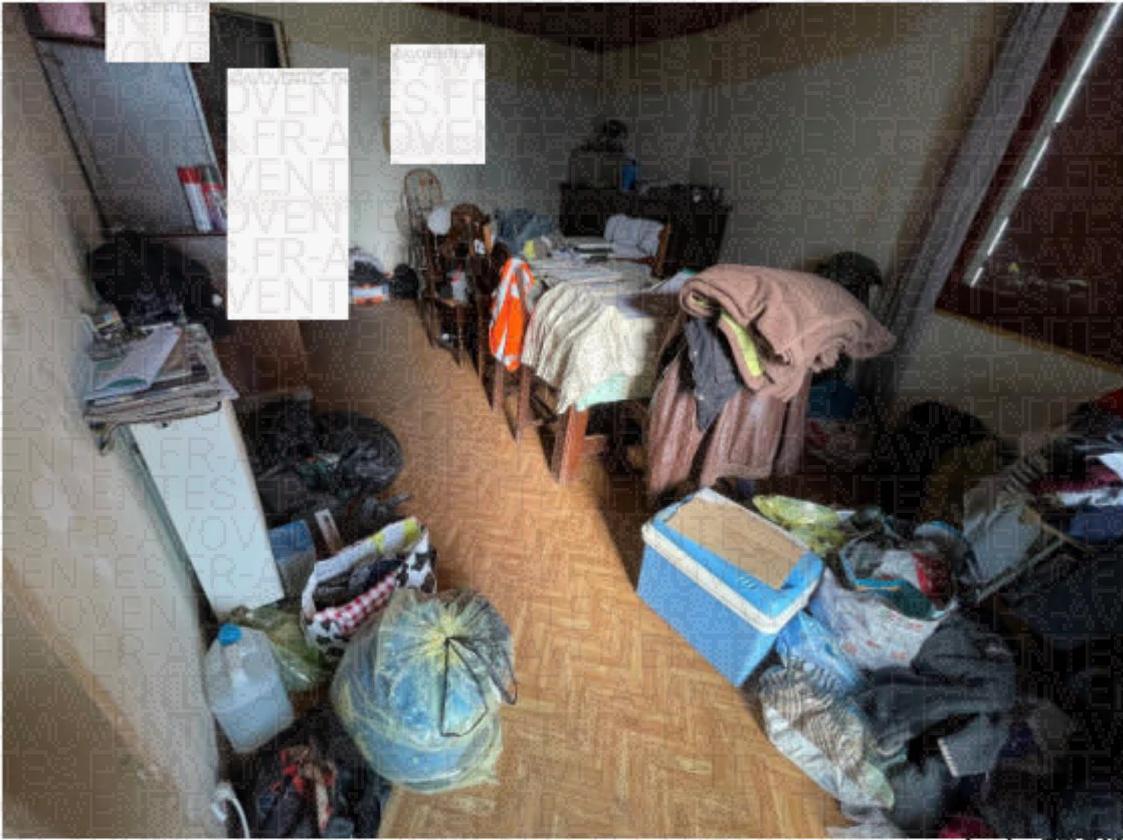
Présence d'une porte sur façade avant avec un survitrage vitre verre dormant donnant sur route.

Présence d'une fenêtre double battants, simple vitrage, en bois.

Le plafond est en lambris.

Sur le côté droit, présence d'une fenêtre double battants, simple vitrage, en bois, avec volets en bois.

Présence d'un radiateur de chauffage central.





Dans le prolongement, existence d'une porte isoplane donnant sur une partie chaufferie.

CHAUFFERIE (10.86 m2)

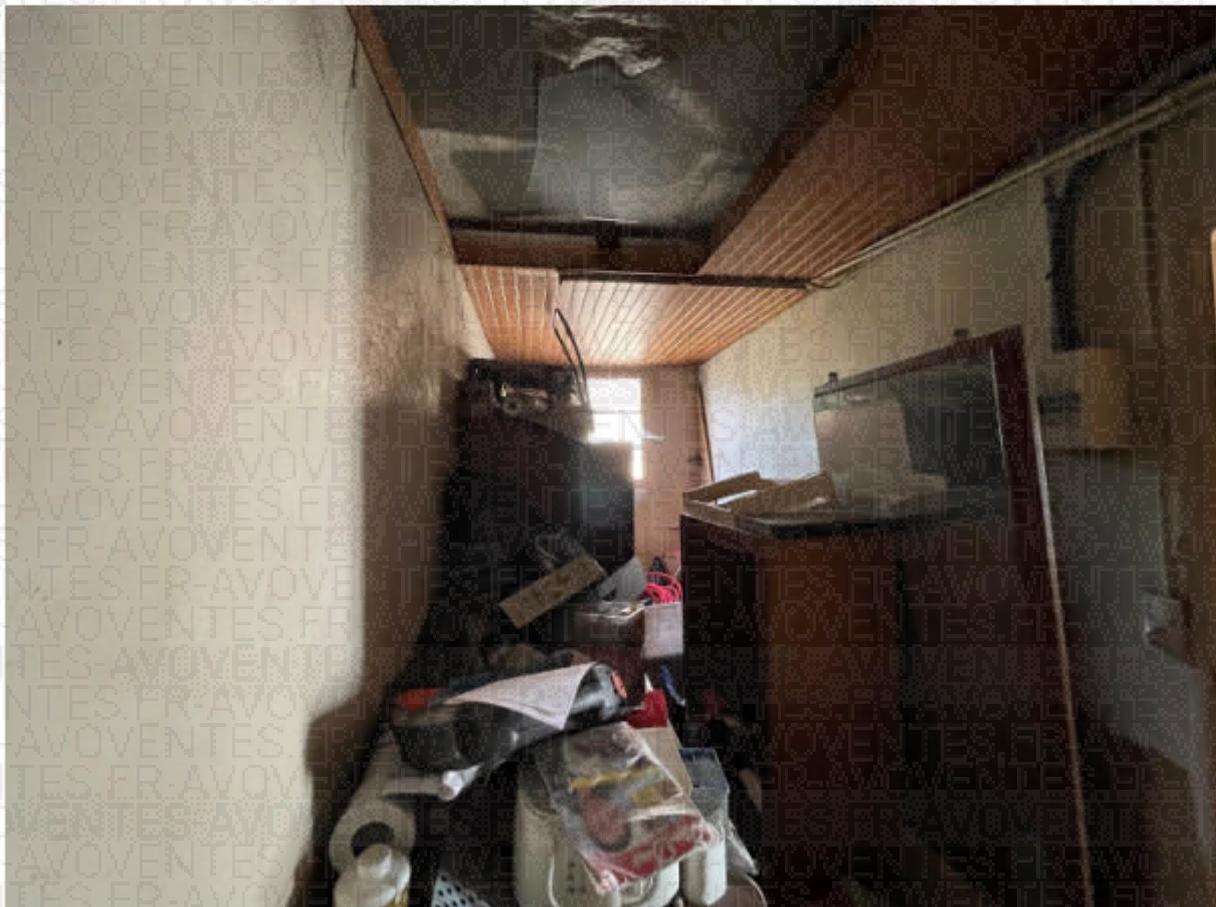
Le sol est un linoléum usagé.

Les murs comportent un enduit.

Le plafond est en lambris.

Existence d'une fenêtre sur le mur pignon donnant côté rue.

Existence d'une chaudière fioul hors service de marque BROTJE.





LOCAL GARAGE (23,64 m²)

L'accès s'effectue par une porte en bois.

Le sol est en béton.

Les murs comportent pour partie un aggloméré à l'état brut et pour autre partie un enduit.

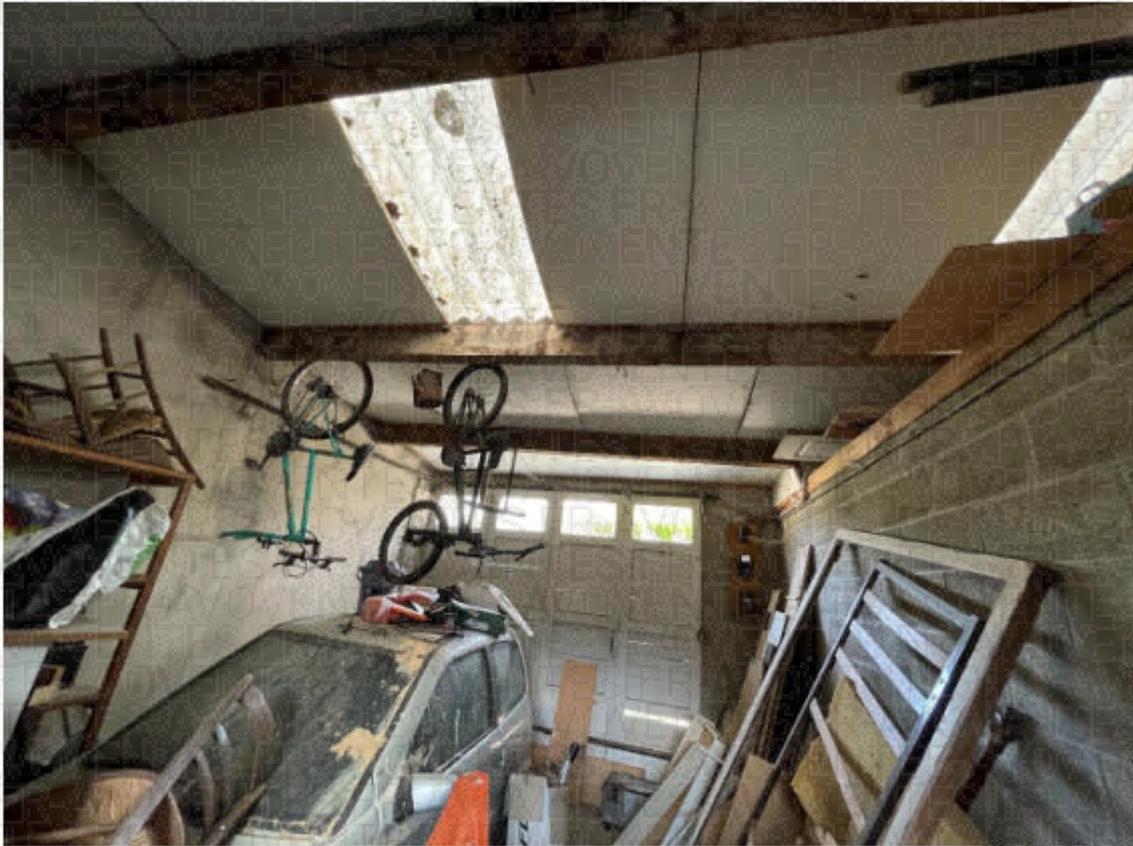
Le plafond est en poutres apparentes avec plaques isolantes pour partie.

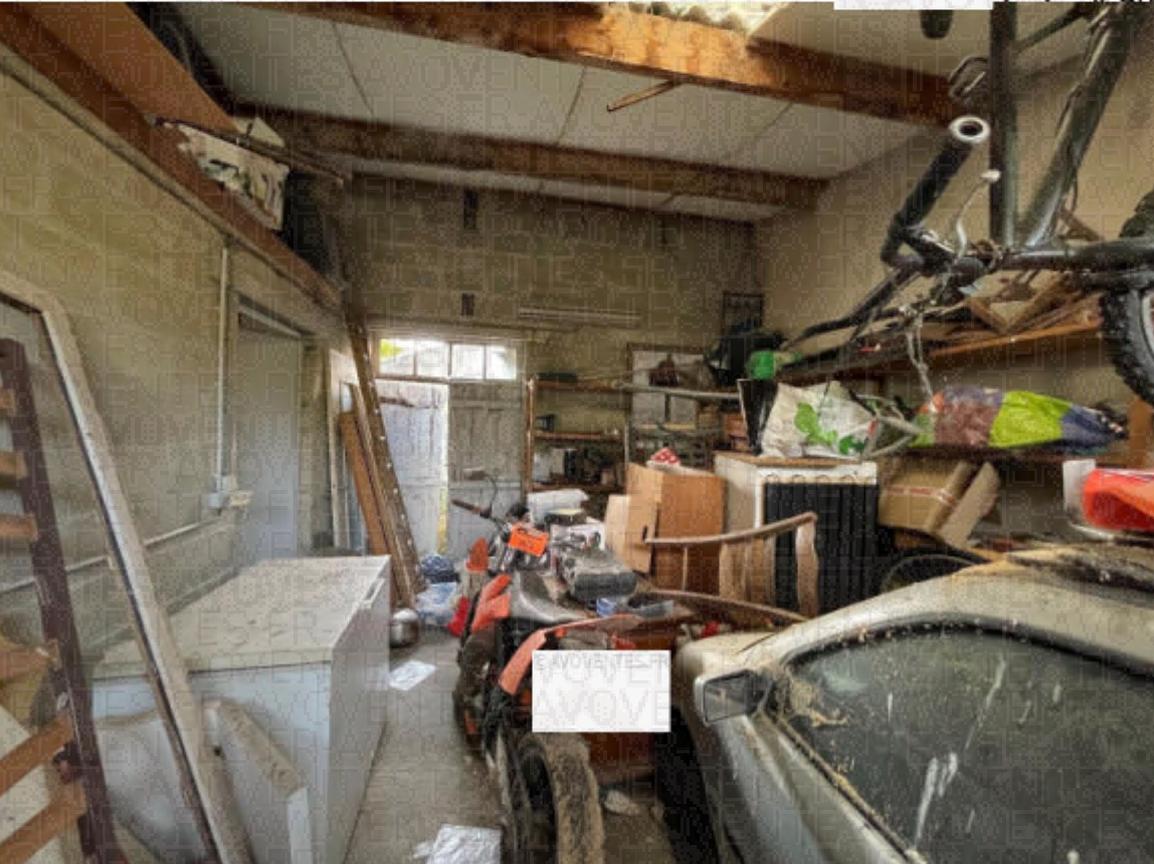
Existence d'un portail côté rue comportant 4 éléments en bois avec partie vitrée au-dessus cassée.

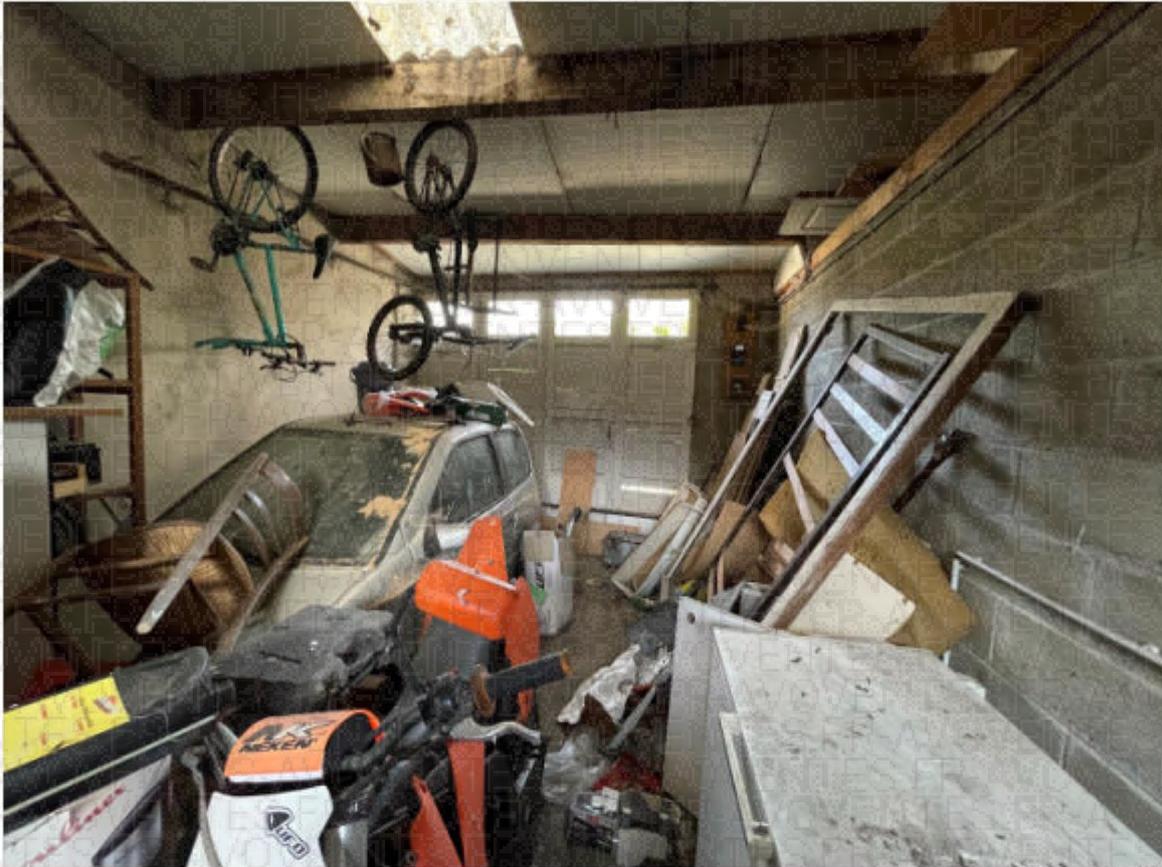
Présence d'un portail deux battants en bois ouvrant sur une courette.

Dans cette pièce, accès à une cave par un escalier.

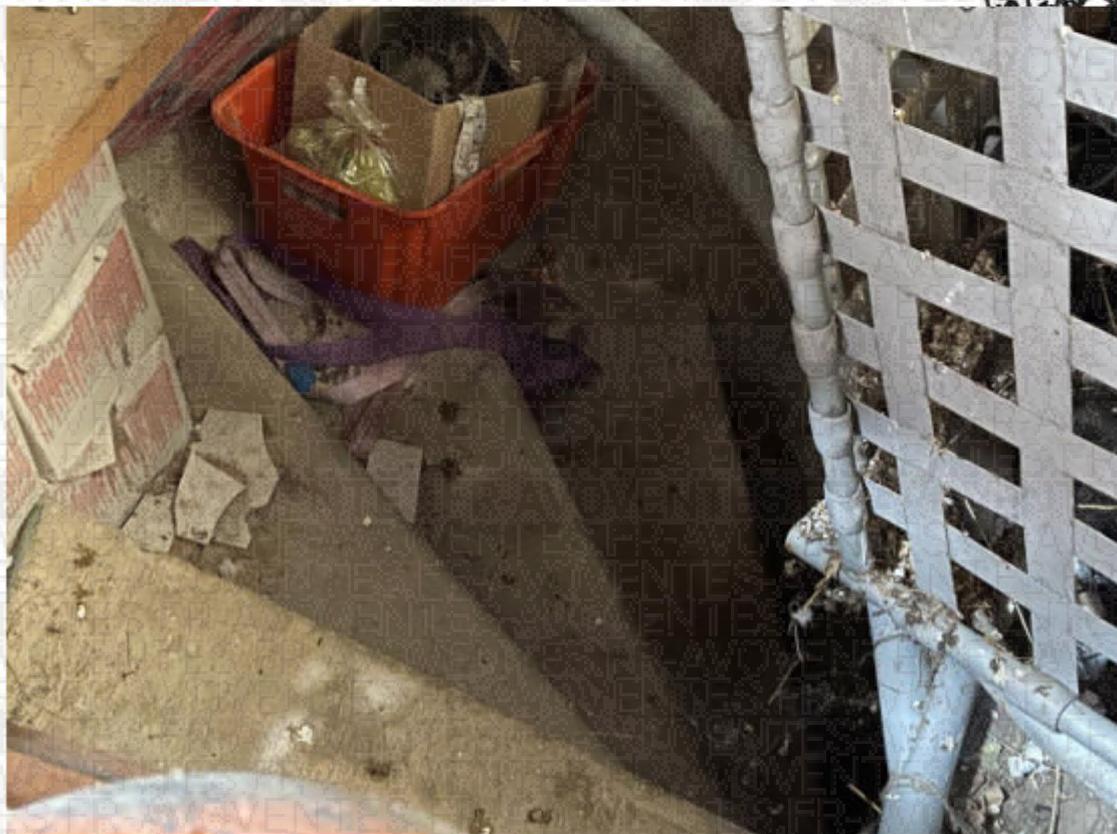
Existence d'un galetas.







Acces cave



Sur la droite, au fond du couloir, il existe un WC.

WC

La porte d'accès est isoplane.

Le sol est en carrelage, en partie endommagé.

Présence d'un WC hors service.

Les murs sont en plâtre.

Le plafond est la sous-face de l'escalier.



Présence d'un escalier en bois menant à l'étage.

CAGE D'ESCALIER :

Les murs sont en plâtre à l'état brut.

Présence d'une main courante en bois.



En haut de l'escalier, existence d'un palier.

PALIER : (8.16 m2)

Le sol est en parquet châtaignier.

Les plinthes sont en bois, peintes.

Les murs sont en plâtre à l'état brut.

Présence de deux fenêtres sur la façade arrière, donnant côté courette.

Le plafond est en plâtre à l'état brut.

Existence d'un garde-corps en bois.





En face, existence d'une salle d'eau.

SALLE D'EAU (6,68 m²)

La porte d'accès est isoplane.

Le sol est en carrelage ancien.

Les murs sont en plâtre.

Le plafond est en plâtre.

Présence de 3 spots intégrés dans le plafond.

Présence d'un placard comportant deux portes donnant sur étagères.

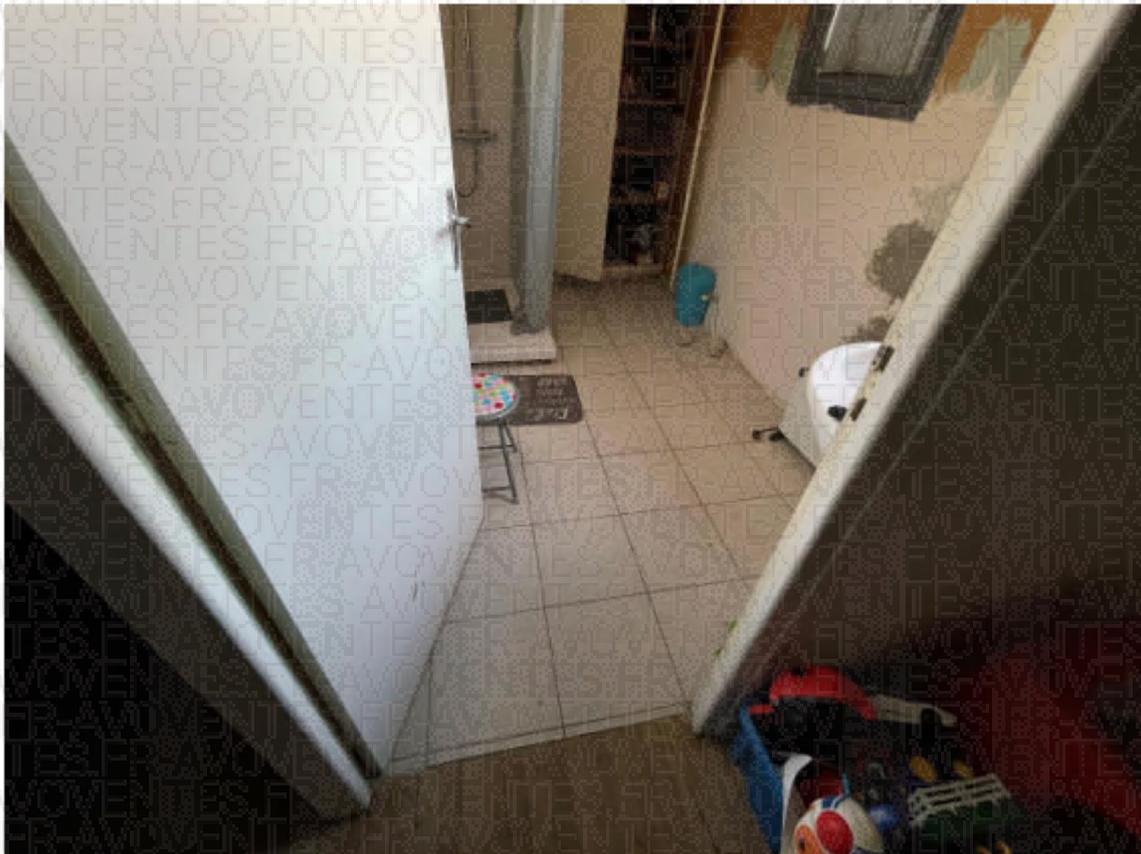
Absence de radiateur de chauffage central.

Présence d'une cabine de douche comportant un bac de douche, une faïence de protection, une douchette avec pommeau de douche.

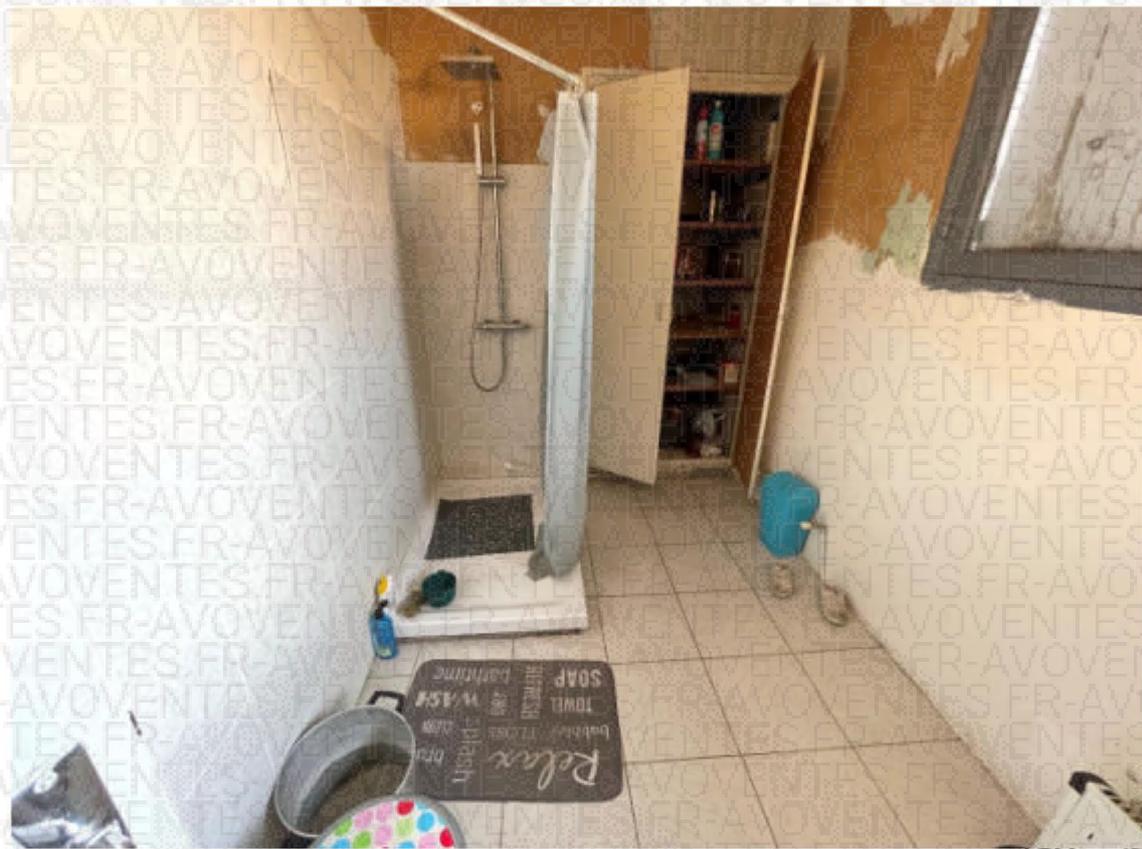
Existence d'un lavabo avec une robinetterie mitigeur, miroir au-dessus et réglette.

Présence d'une grille de ventilation haute.

Côté courette, présence de deux fenêtres simple vitrage, en bois avec volets pliants en bois.









WC (1.62 m²)

La porte d'accès est isoplane.

Le sol est en carrelage.

Les murs comportent une faïence sur 80 cm et peinture au-dessus.

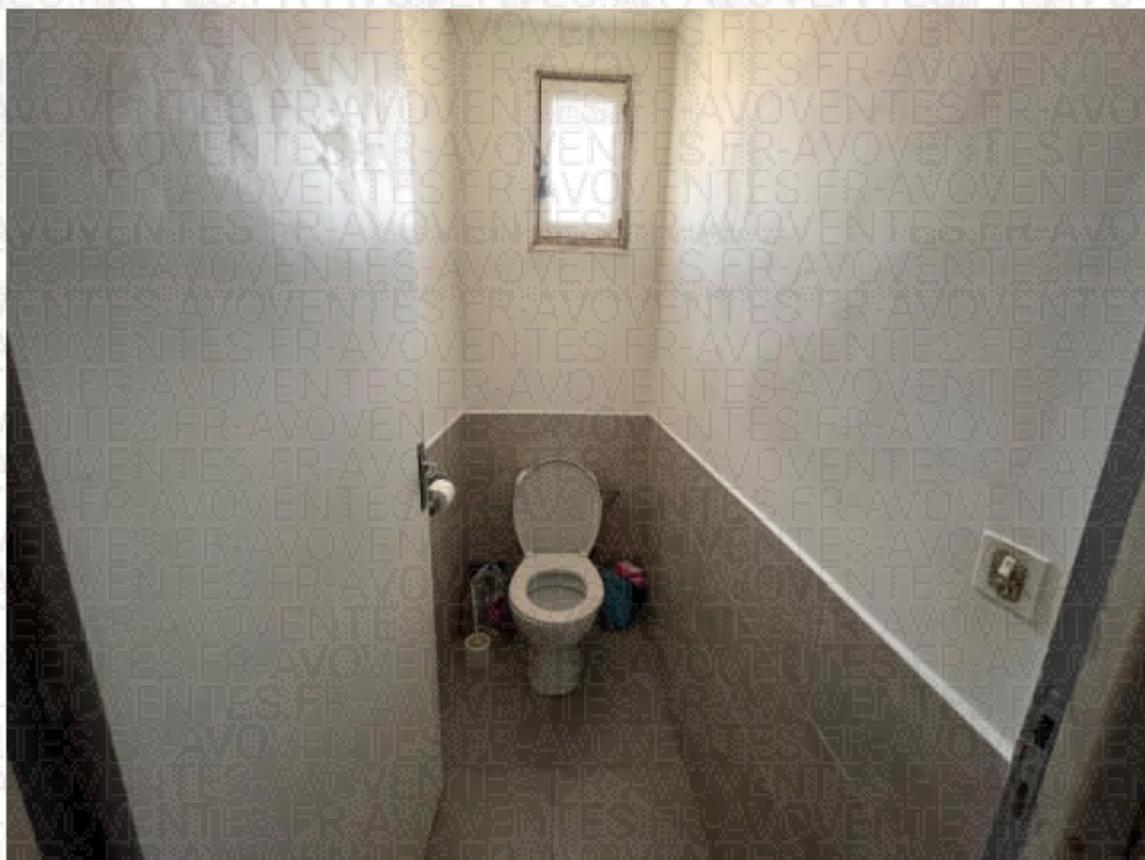
Le plafond est peint.

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

Présence d'une petite fenêtre vitre verre dormant, en bois.

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

Présence d'une grille de ventilation basse.



CHAMBRE N°1 (9.86 m2)

La porte d'accès est isoplane.

Le sol est en parquet châtaignier.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont en plâtre à l'état brut.

Le plafond est en plâtre.

Existence d'un radiateur de chauffage central.

Présence d'une fenêtre deux battants, simple vitrage, en bois ; avec volets en bois pliant comportant une peinture écaillée.



CHAMBRE N°2 (SUR FACADE AVANT) (10.63 m2)

La porte d'accès est isoplane.

Le sol est en parquet châtaignier.

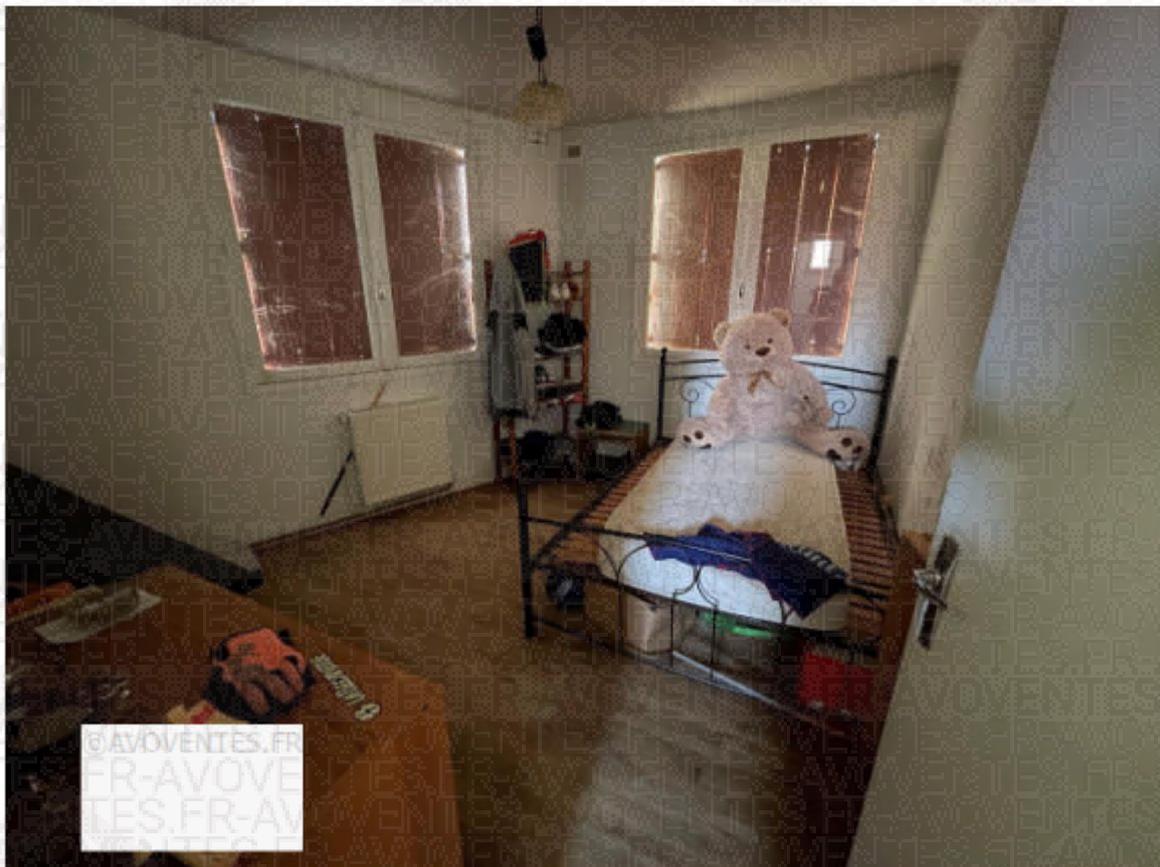
Les plinthes sont en bois.

Les murs sont en plâtre à l'état brut.

Le plafond est en plâtre.

Existence d'un radiateur de chauffage central.

Présence de deux fenêtres deux battants, simple vitrage, une sur façade avant et une côté rue.



CHAMBRE N°3 (11.55 m2)

La porte d'accès est isoplane.

Le sol est en parquet châtaignier.

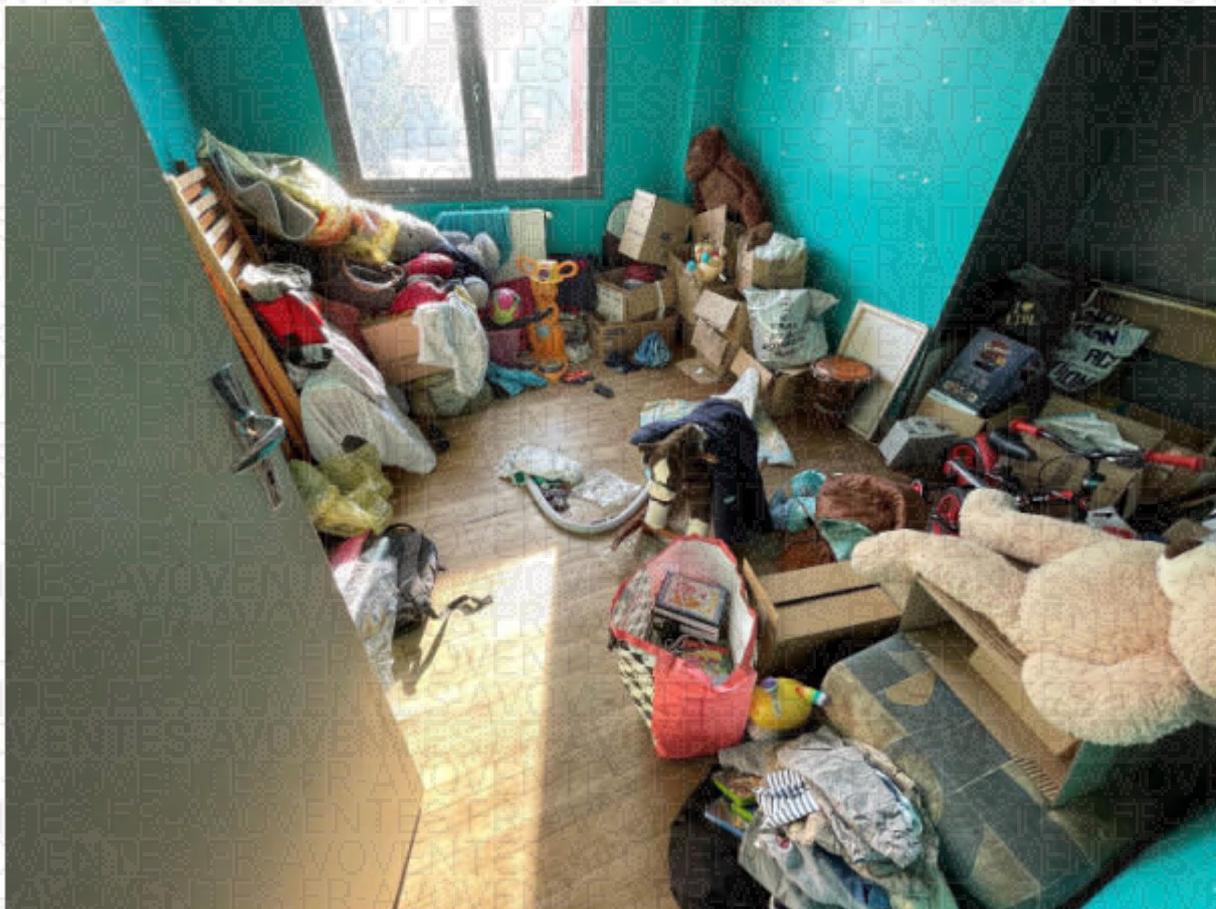
Les plinthes sont en bois.

Les murs sont peints.

Existence d'un radiateur de chauffage central.

Existence d'un ancien placard avec une trappe d'accès aux combles

Présence d'une fenêtre simple vitrage ouvrant côté route.



CHAMBRE N°4 (14.92 m2)

La porte d'accès est isoplane.

Le sol est en parquet châtaignier.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont peints.

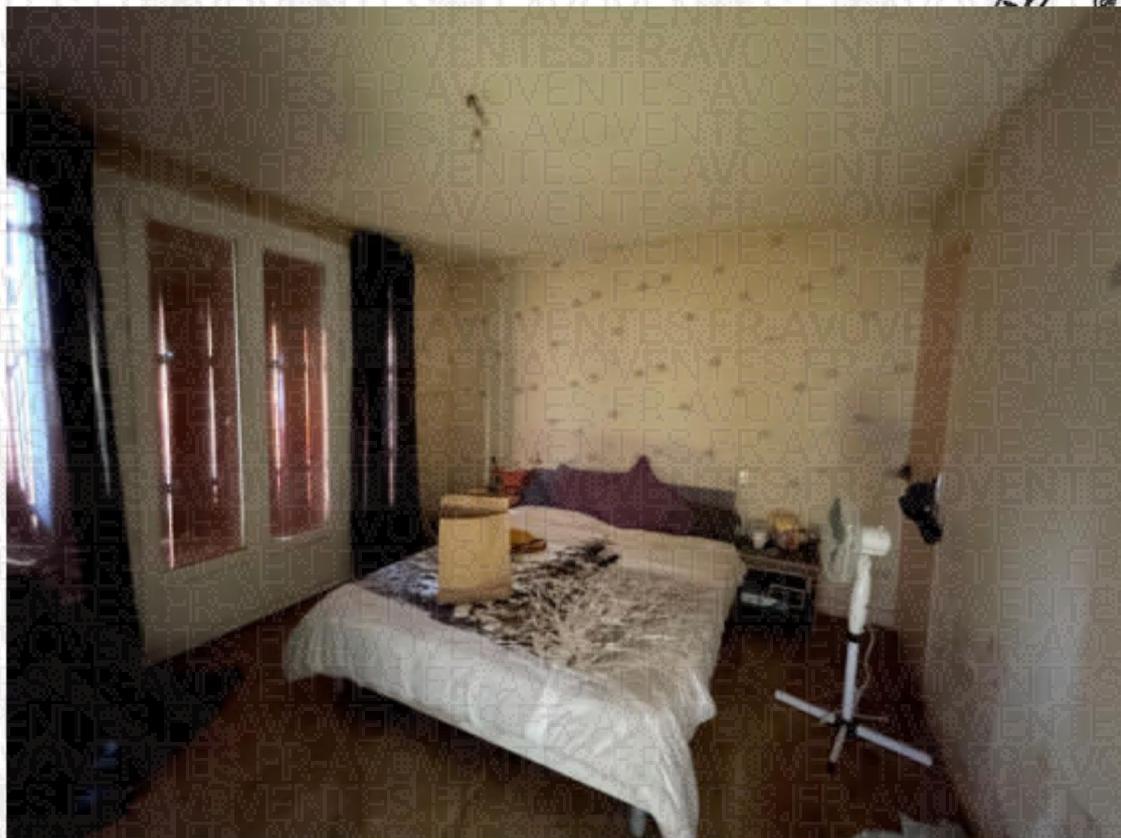
Présence d'un radiateur de chauffage central.

En façade avant, existence d'une porte fenêtre comprenant 2 battants en PVC, double vitrage avec partie fixe de part et d'autre.

Cette porte-fenêtre donne sur un balcon comportant un garde-corps en fer forgé.

Présence d'une porte donnant sur un placard comportant étagères.

Existence d'un recoin avec un lavabo ancien.





La façade avant comporte un enduit et des gouttières et descente des eaux en zinc.

La toiture est en tuiles canal romanes d'aspect ancien.



Le mur pignon côté droit (côté Rue du Puits) comporte un crépi.



Le garage dispose d'un portail 4 battants en bois et est recouvert d'une toiture en plaques de fibrociment.



COURETTE :

Existence d'une petite courette comportant une partie en béton et une partie en terre battue.



DEPENDANCE :

Existence d'une dépendance comportant une partie fermée et un préau.

Les murs sont en parpaings, pour partie recouvert d'un enduit. La descente des eaux est en zinc.

La toiture en plaques de fibrociment.



PARCELLE NON ATTENANTE.

Existence d'une parcelle de 104 m² en nature de prairie distante de 200 mètres environ de la maison.





CHAUFFAGE

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

ASSAINISSEMENT

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

TAXE FONCIERE

Le montant de la taxe foncière 2021 est de 836 €

ASSURANCE

L'immeuble n'est actuellement pas assuré.

OCCUPATION

L'immeuble bâti est occupé par le propriétaire au titre de son habitation principale.
La parcelle est occupée par le propriétaire.

Les constatations ont débuté à 9 heures 30 et se sont terminées à 10 heures 15.

FACADE AVANT





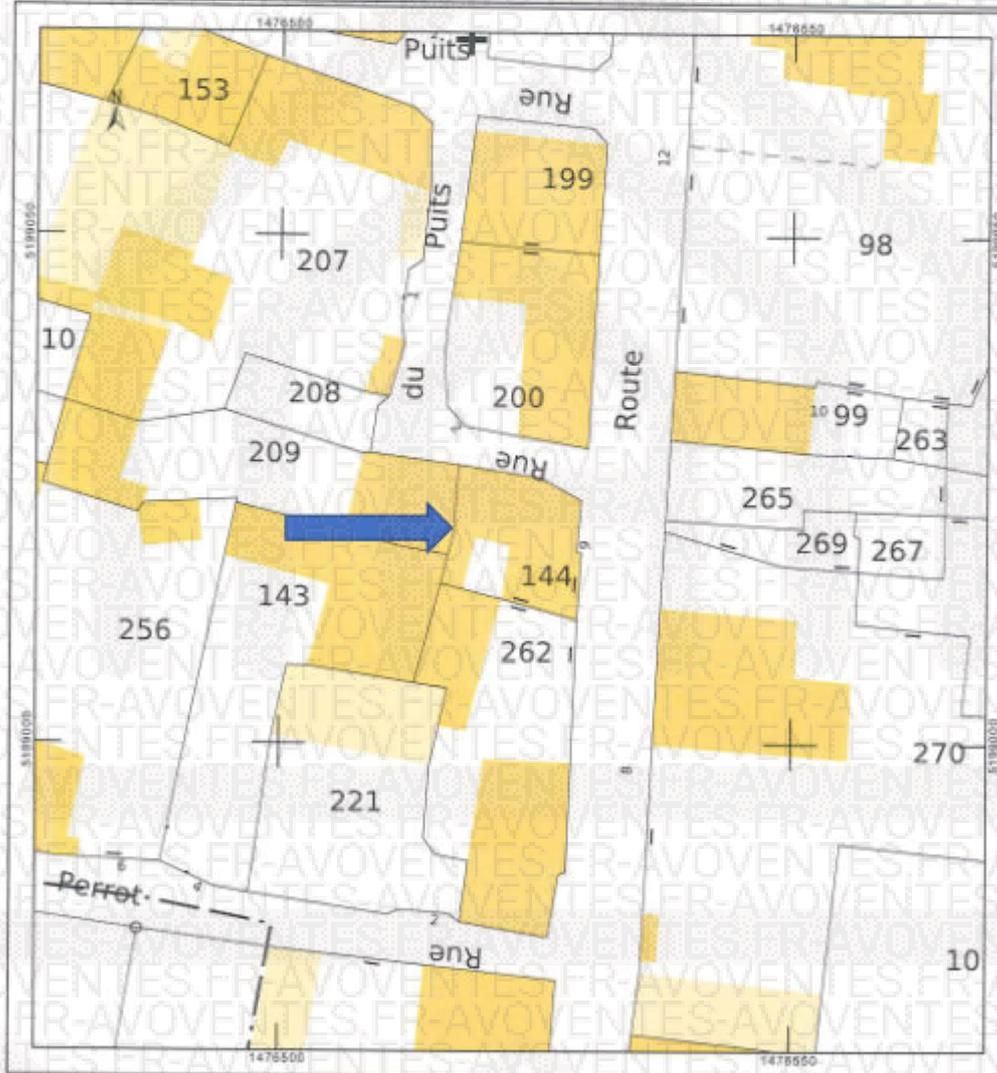
MUR PIGNON





PLAN CADASTRAL

Département CHARENTE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	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 16025 16025 ANGOULÈME CEDEX tel. 0545975700 - fax 0545975861 ptgc.charente@dgi.finances.gouv.fr
Commune CHARME		
Section : AK Feuille : 900 AK 01		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/500		
Date d'édition : 17/09/2022 (Jusqu'à l'horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : NGS193CC48 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



Département
CHARENTE

Commune :
CHARME

Section : ZN
Feuille : 002 ZN 01

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 17/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

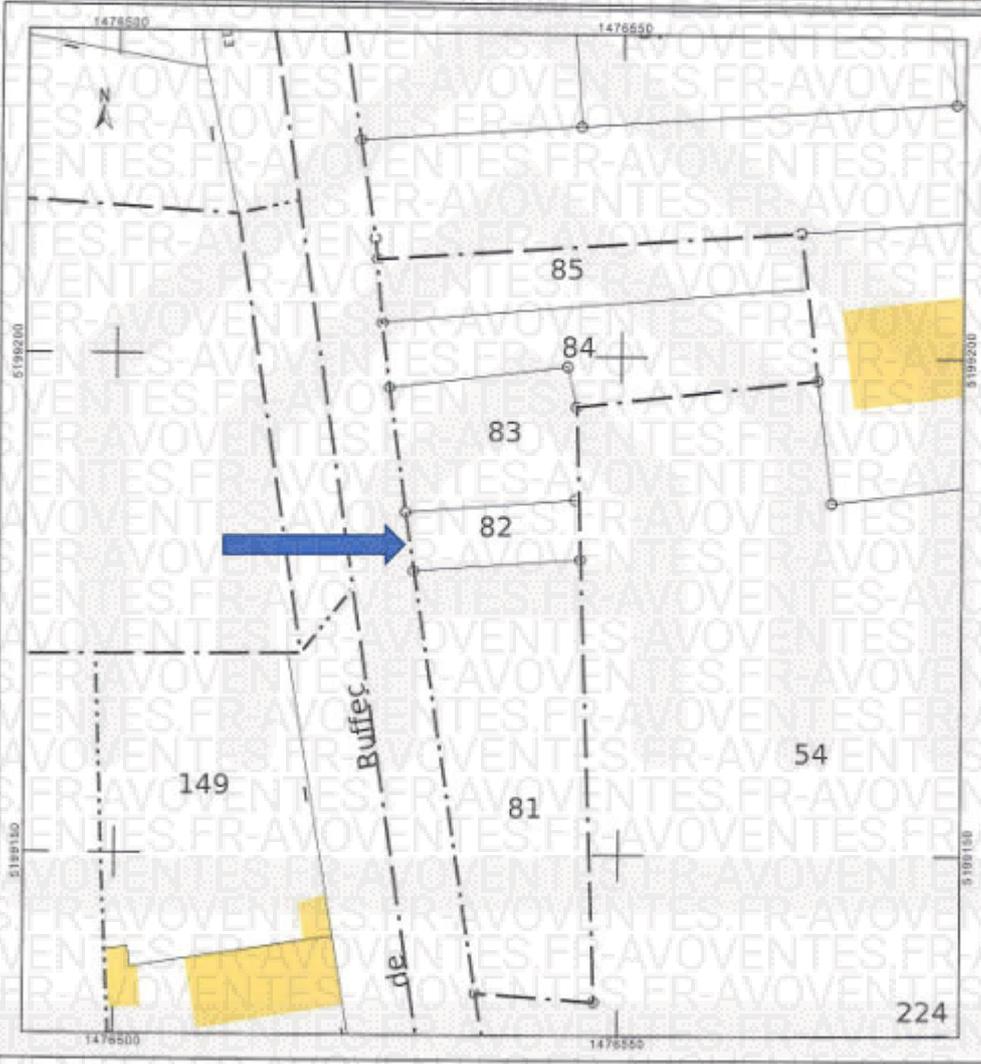
Géomètres en projection : RGF90DC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est généré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
1, rue de la Combe 16025
16025 ANGOULÊME CEDEX
tél. 0549375700 - fax 0549375861
ptgc.charente@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastr.gouv.fr



CAPTURE D'ECRAN GEOPORTAIL

© ICGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/
Longitude : 07° 07' 01" E
Latitude : 45° 07' 18" N
<https://www.geoportail.gouv.fr/>



11/04/2022 09:37
géoportail

Visualisation cartographique - Geoportail

ETAT DE SURFACE



401 rue de Bordeaux
16000 ANGOULEME
Té debate : 05 45 94 10 94

info@claudemoreau-diagnostic.com



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 16/09/2022

Dossier n° : SA22/09/0457

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 : 9 Route de Ruffec
16140 CHARME
Section cadastrale AK 144 - ZN 82,

Type d'immeuble : Habitation individuelle
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

B. - Désignation du client

Nom et prénom :
Adresse : 9 Route de Ruffec 16140 CHARME

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

Nom et prénom : ACALEX
Adresse : 375 ter avenue de Navarre 16000 ANGOULEME

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Me Talbot

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : SARL CMD
Adresse : 401 RUE DE BORDEAUX, 16000 ANGOULEME
Numéro SIRET : 502 225 824 00023

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA
Numéro de police : 10763846804 et date de validité : 31/12/2022

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 128,89 m² (cent vingt-huit mètres carrés quatre-vingt-neuf)
Surface au sol totale : 182,22 m² (cent quatre-vingt-deux mètres carrés vingt-deux)

Attestation de surface habitable

1/5 Rapport du : 19/09/2022

n° SA22/09/0457

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 - Auvent (Encombrement important)

R-1 - Cave (Encombrement important)

RDC - WC (Condamné)

R+1 - Grenier (Encombrement important)

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Extérieur - Auvent		4,65	
Extérieur - Atelier		5,90	
RDC - Entrée/couloir	6,72	10,79	Surface de marches (escalier)
RDC - Salon	22,74	22,74	
RDC - Cuisine	12,69	22,69	
RDC - Salle à manger	23,32	23,32	
RDC - Cellier	-	10,86	
RDC - Garage	-	21,54	
R+1 - Peller	8,16	8,16	
R+1 - WC	1,62	1,62	
R+1 - Chambre 1	9,46	9,46	
R+1 - Chambre 2	10,63	10,63	
R+1 - Chambre 3	11,99	11,99	
R+1 - Chambre 4	14,92	14,92	
R+2 - Balcon	-	4,31	
R+2 - Salle d'eau	6,68	6,68	

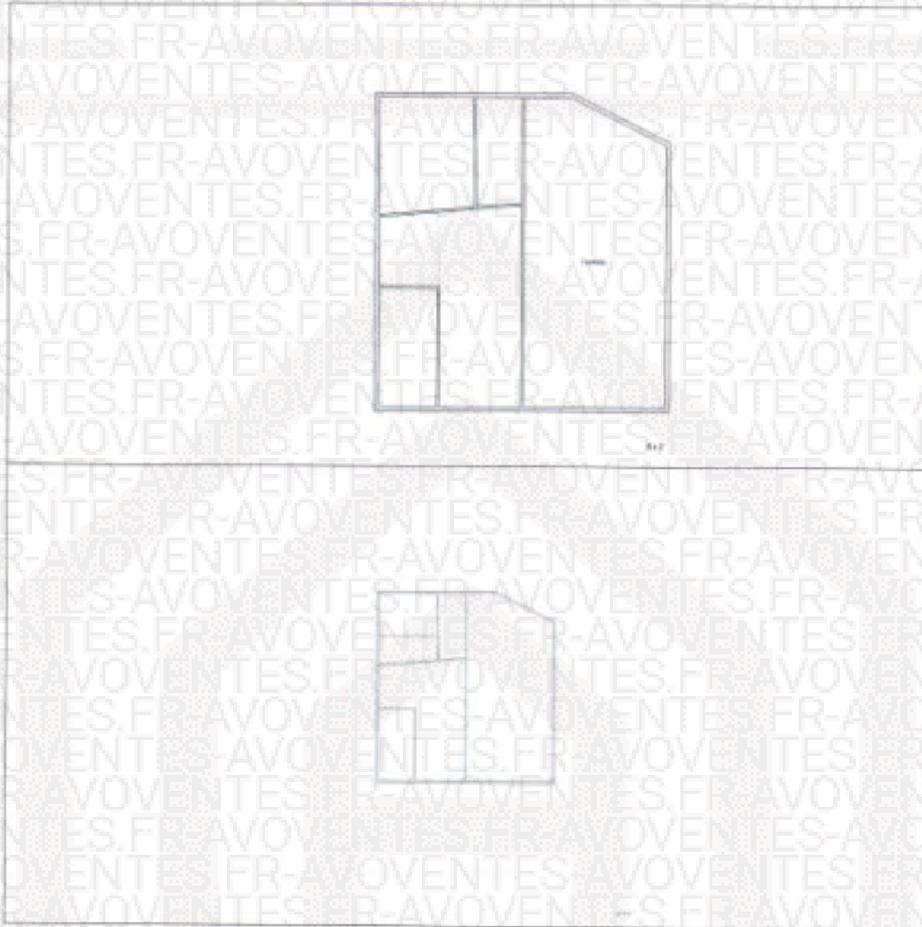
Surface habitable totale : 128,89 m² (cent vingt-huit mètres carrés quatre-vingt-neuf)

Surface au sol totale : 182,22 m² (cent quatre-vingt-deux mètres carrés vingt-deux)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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





Les constatations ont débuté à 9 heures 30 et se sont terminées à 10 heures 15

50 feuilles de format légal composent le présent procès-verbal de constat.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit et à toutes fins utiles.

Coût :

Droits fixes (A444-28 Ccom)	219.16
Déplacement	7.67
Montant HT	226.83
Montant TVA	45.37
Montant TTC	272.20

