

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX**  
**LE NEUF DECEMBRE**

**J'ai été requis par :**

**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE**, Société Anonyme au capital de 546 601 552 €, dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussman 750009 PARIS , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 097 902 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, **venant aux droits de SYGMA BANQUE**, ayant pour avocat postulant **Maître Pierre COSSET**, membre de la SELARL COSSET-GROSSIAS, Avocat au Barreau d'Angoulême, 13/15 rue d'Arcole, à Angoulême.

**AGISSANT EN VERTU :**

D'un acte notarié reçu par Maître INIGO SANCHEZ-ORTIZ, notaire en date des 14 et 20 août 2007, enregistré,

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 04 novembre 2022 pour avoir paiement de la somme de 395 828.99 euros resté à ce jour impayé.

Déférant à cette requête,

**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 11 rue André Bouyer à VILLEBOIS LAVALETTE,**

**9 décembre 2022**

Certifie m'être rendue, **ce jour**, à **14 heures**, sur la commune de **LA COURONNE (16400)**, **22 route de Breuty**, là étant, je procède au présent procès-verbal descriptif en présence de :

### 1. Description générale de l'immeuble

Il s'agit d'une maison avec trois chambres, une salle de bain, un cabinet d'aisance, une cuisine fermée et une pièce de vie avec mezzanine.

Le tout sur un terrain clos d'environ 2000 m<sup>2</sup> et équipé d'une piscine extérieure et d'une terrasse couverte.

Il existe deux entrées : une principale par la route de Breuty et une autre par la rue du Petit Menadeau. La maison est nommée « LEJONCO ».

### 2. Orientation de l'immeuble

L'entrée de la maison est orientée au sud.

### 3. Désignation générale de l'immeuble

Commune	LA COURONNE
Type maison	Maison d'habitation
Adresse	22 route de Breuty
Section	AP
Numéro	82
Contenance	12a 07ca

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

La Couronne est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente, en région Nouvelle-Aquitaine.

La ville de La Couronne se situe au sud-ouest de la ville d'Angoulême et fait partie de son agglomération. C'en est la quatrième ville la plus peuplée, après Angoulême, Soyaux et Ruelle, et la cinquième commune du département.

La commune est traversée par la N 10 d'Angoulême à Bordeaux et représente la première sortie au sud de celles d'Angoulême.

La maison se situe proche du centre commercial AUCHAN.

Département :  
CHARENTE

Commune :  
LA COURONNE

Section : AP  
Feuille : 000 AP 01

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

Date d'édition : 06/01/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

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 ANGOULEME CEDEX  
tel. 0545975700 -fax 0545975861  
ptgc.charente@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## 5. Constat des parties extérieures de l'immeuble

### ○ Extérieurs avant :

L'accès se fait par un mur en agglomérés à l'état brut, surmonté de tuiles en état d'usage. Portail électrique en fer peint en rouge. Sur les piliers se trouvent des statues en pierre.

Pavés autobloquants mousseux en état. Depuis le portail il existe un petit chemin accédant à la porte d'entrée et un chemin accédant à la partie gauche de la maison à savoir la piscine en seconde partie et utilisé en parking voitures.

De part et d'autre petites délimitations avec des pierres et un agencement entre herbe et arbustes en état.

Une petite terrasse est délimitée en partie haute juste derrière le mur avec un ensemble mousseux également.

La séparation avec le fond de gauche se fait via un grillage avec un brise vue en toile en état d'usage. La séparation avec le fond de droite (numéro 24) se fait via un grillage et des agglomérés à l'état brut. Ce mur est mitoyen. Un petit grillage et un portillon permet la séparation avec le jardin arrière.







- Côté piscine

Un petit grillage fait la délimitation entre la terrasse et l'espace piscine où je retrouve exactement le même type de dalles au sol que la terrasse. Un petit portillon permet l'accès à la piscine sécurisée et grillagée sur tout le pourtour sauf à l'avant où il s'agit d'un mur de clôture sur lequel repose également des petites statuettes en pierres.





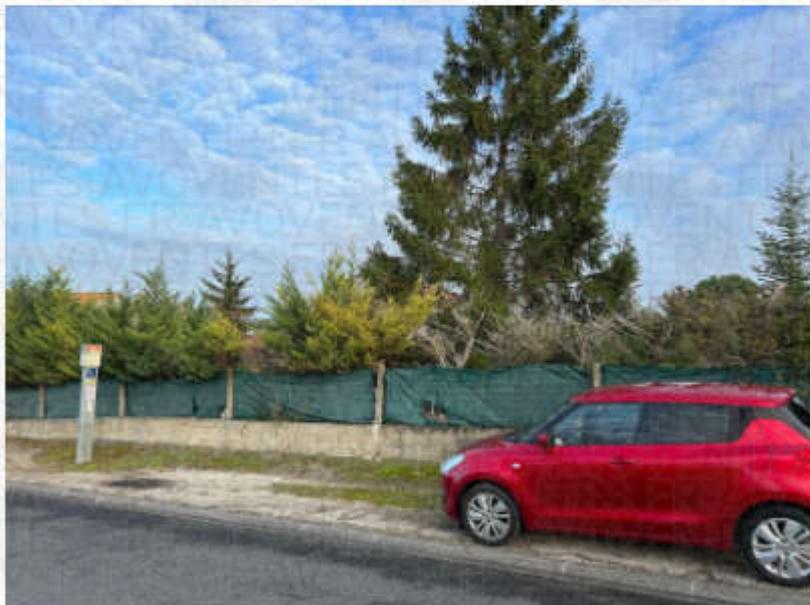
o Extérieurs arrières :

Le second portail électrique en fer rouge donne dans la rue du Petit Menadeau. Bon état.

Le jardin arrière est entretenu avec de l'herbe et des arbres.

Le pignon de la maison suivante sert de clôture au fond du terrain. Je retrouve en mur de clôture la prolongation du mur et du brises vue de la partie avant de la maison.





○ Façade avant :

Elle est composée de quatre parties.

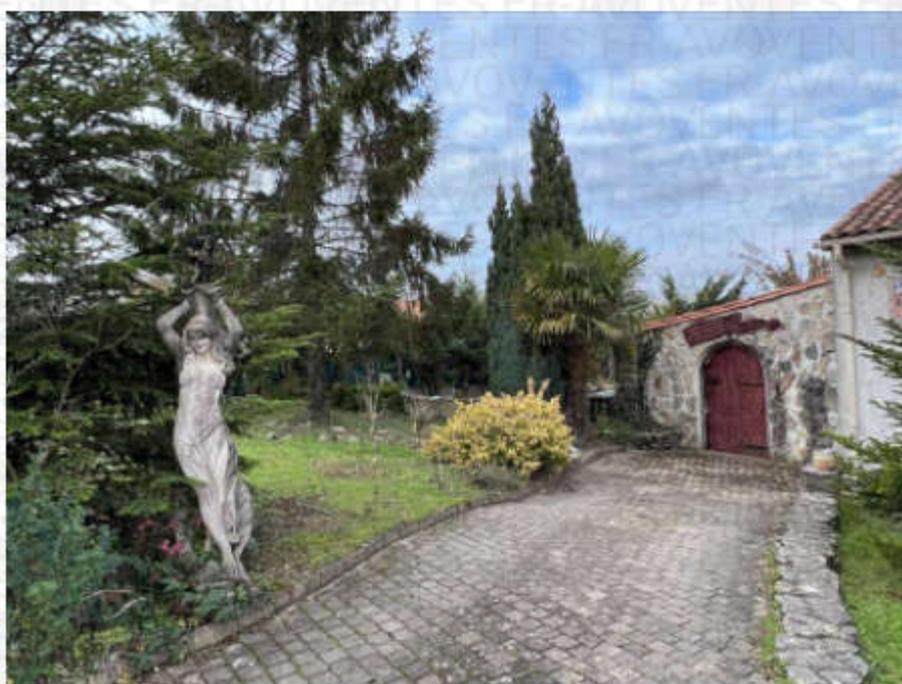
Une première partie avec une porte-fenêtre équipée de volets en écharpe bois rouge.

Une deuxième partie composée d'une avancée de toitures qui rejoint la première partie et qui protège une porte fenêtrée identique, une porte d'entrée en bois avec demi-lune, une fenêtre simple vantail avec volet en écharpe de même couleur. La sous face de l'avancée de toiture est recouverte de latte de PVC blanc.

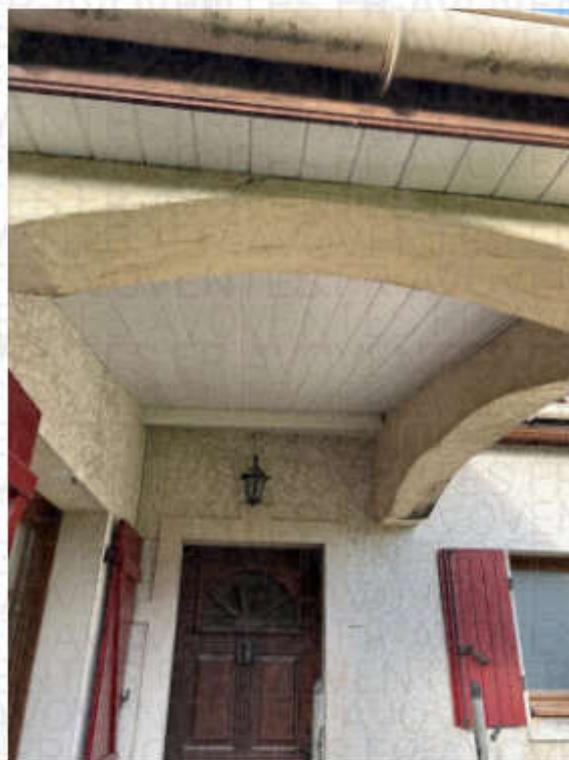
Une troisième partie agrémentée d'une petite avancée avec une porte fenêtrée identique à précédemment.

La quatrième partie, totalement sur la gauche où se trouve un porche avec une porte en demi-cercle en bois peint de la même couleur.

Le crépi est beige et sur la façade il existe un panneau carrelé représentant un paysage.







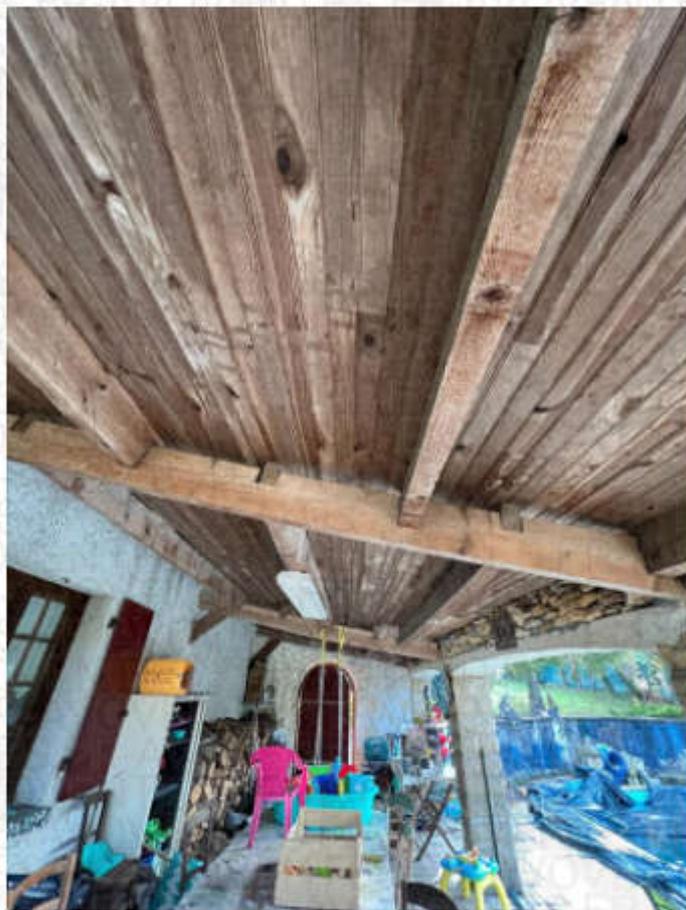
o Pignon gauche :

Cette quatrième partie donne sur une terrasse entièrement couverte avec au sol dalles de couleur rose ; une fenêtre deux vantaux avec volet en écharpe et une porte de garage coulissante. La sous face de l'avancée de toiture est recouverte de lattes de bois en état d'usage.

Au-dessus de l'avancée de toiture permettant de couvrir la terrasse, il existe une fenêtre avec volet en écharpe.

Sous l'avancée de toit on trouve un barbecue.





○ Toiture :

Toiture tuiles mécaniques en état avec un conduit de cheminée en état.

○ Pignon droit :

Ce pignon est agrémenté d'une fenêtre avec volet en écharpe identique.



○ Facade arrière :

Elle est composée d'une fenêtre avec grille de défense et de deux fenêtres avec volet identiques.





○ Dépendances :

Dans la partie arrière du jardin se trouve un petit chalet en bois avec un sol en dalles de pierres.



Au fond de la propriété il existe un garage avec une porte basculante en fer. Le sol est en dalle de ciment et les murs sont en agglomérés à l'état brut. Toiture : tuiles mécaniques.





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

Huisseries	Bois double vitrage avec volets en écharpe qui datent de l'origine de la maison.
Electricité Plomberie – Chauffage	Chaudière au fioul et cheminée. La cuve à fioul est enterrée à l'arrière.
Assainissement	Fosse toutes eaux.
Servitudes	Il est impossible de remplir cette rubrique n'étant pas en possession de l'acte de vente.

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

**ENTREE**

L'accès se fait une porte une porte d'entrée en bois avec demi-lune vitrée, en état.

**Sol** : carrelage marron clair en état qui se poursuit tout le long du couloir.

**Murs** : la partie de droite est un mur en pierres de parement. Les autres murs sont recouverts d'une tapisserie.

**Plinthes** : en carrelage, en état.

**Plafond** : en lambris de bois, le tout en état.

Depuis ce couloir, on accède à la partie salon salle à manger par une ouverture dans le mur avec un coffrage en bois, en état.



### **SALLE A MANGER**

**Sol** : carreaux de carrelage rouge en état.

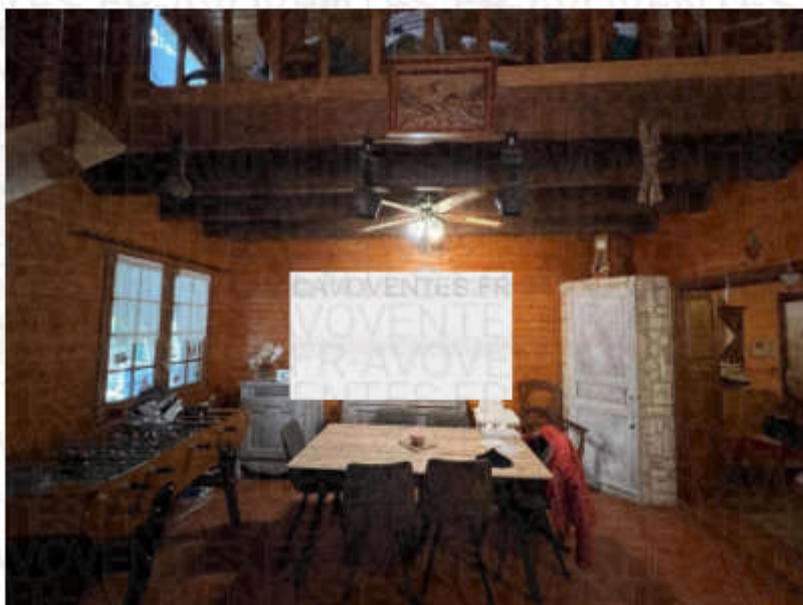
**Murs** : recouvert de pierres de parement et de lambris suivant les différents murs.

**Plafond** : en lambris.

### **Equipements** :

- Un placard d'angle avec un mur en pierres de parement, en état ;
- Une cheminée avec un insert fermé en pierres de taille autour de la cheminée et petite pierre sur la hotte en état ;
- Un aménagement en pierres au niveau de la télévision ;
- Un escalier en bois qui mène à l'étage sur la mezzanine, sans contremarche, rambarde en bois en état.
- Cette pièce est éclairée par trois fenêtres bois, double vitrage dont deux portes fenêtres, et une fenêtre double vantail, le tout en petits carreaux en en état ;
- Un radiateur de chauffage central avec robinet thermostatique.





### MEZZANINE

Le mur de la montée se poursuit avec le lambris précédemment décrit.

**Sol** : parquet en état.

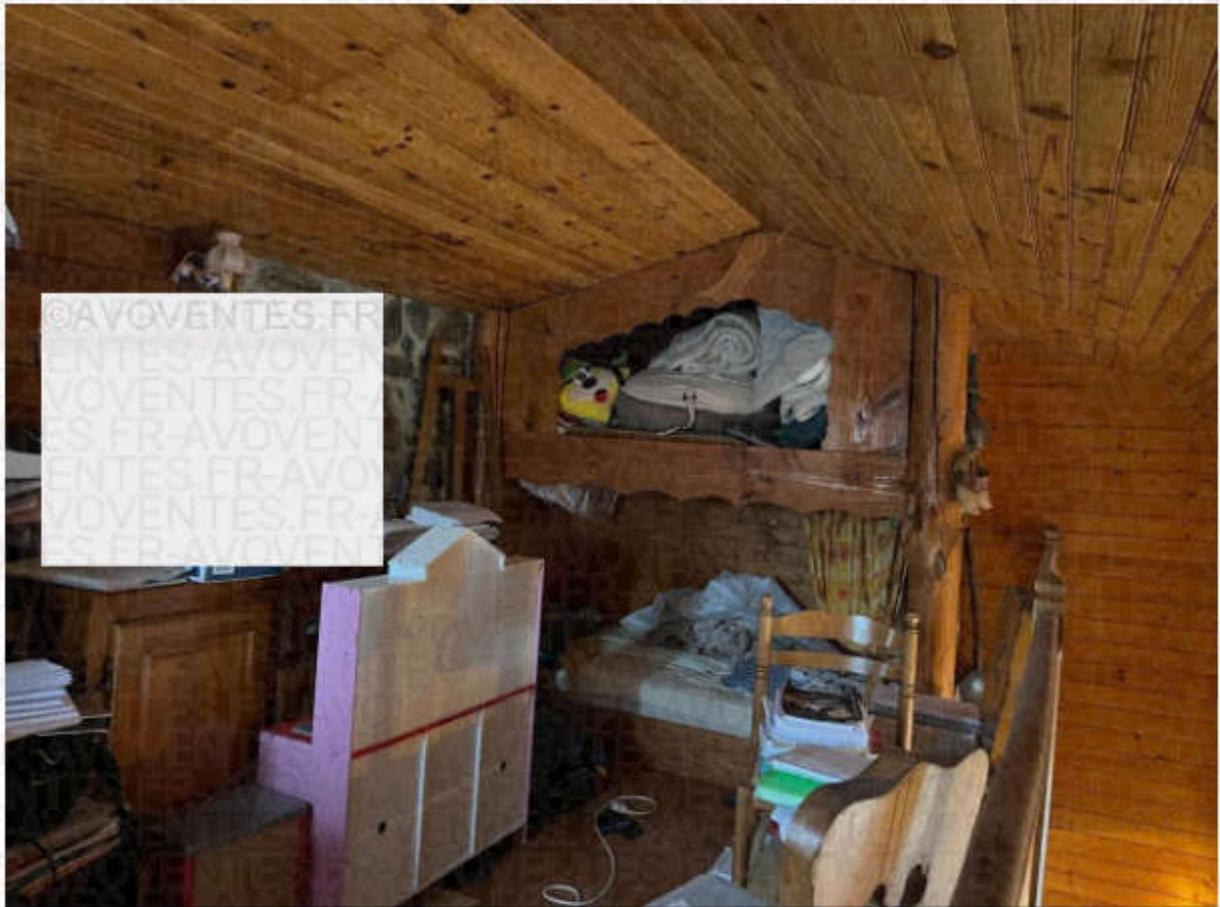
**Murs** : je retrouve le lambris, la pierre de parement et le bois, le tout en bon état.

**Plafond** : la poursuite du lambris, en bon état.

### Equipements :

- Une fenêtre bois double vitrage, simple vantail avec volet en écharpe à l'extérieur
- Un lit double à étage aménagé en bois.







### COULOIR

**Sol** : identique à l'entrée, en bon état.

**Plinthes** : carreaux de listel en état.

**Murs** : tapisserie en état.

**Plafond** : lambris en bon état.



### CUISINE (à gauche)

L'accès se fait par une porte bois en état, barre de seuil.

**Sol** : carreaux de carrelage imitation lattes de parquet, en bon état.

**Murs** : lambris et tapisserie en état

**Plafond** : continuité du lambris en état

#### Equipements :

- Différents meubles en bois : une colonne avec porte, un emplacement pour un lave-vaisselle, un emplacement four, une niche, un plan de travail avec une plaque quatre feux gaz de marque SIEMENS, une hotte avec deux portes en dessous, un évier inox avec un bac, un égouttoir avec robinet mitigeur et douchette et deux portes en bas. Sur la gauche prolongation du plan de travail avec une niche.
- Une fenêtre double vantail identique à précédemment
- Une petite armoire cachant le compteur électrique.





### ARRIERE CUISINE/GARAGE

On y accède par la cuisine par une porte deux panneaux bois.

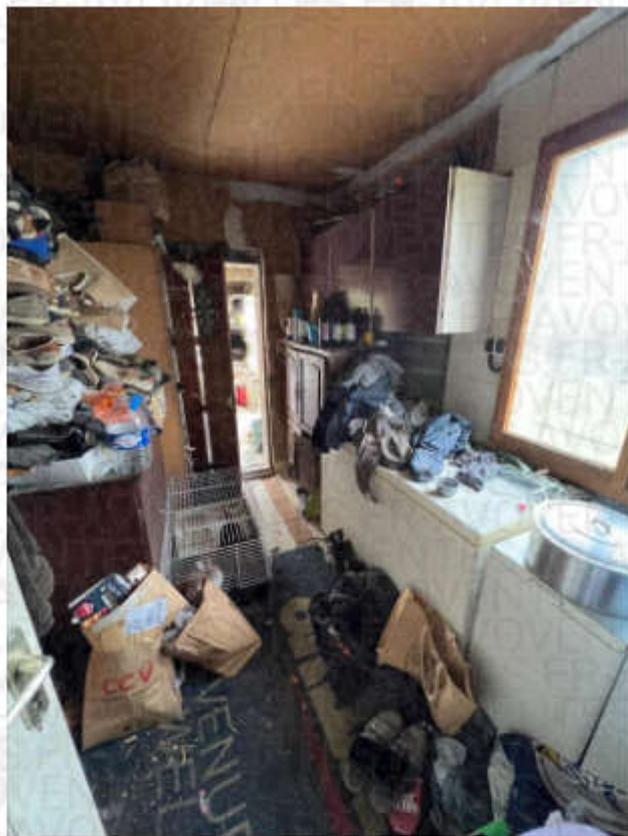
**Sol** : carreaux de carrelage, en bon état.

**Murs** : recouverts de carrelage pour partie et plaques de placoplâtre à l'état brut.

**Plafond** : plaque de placoplâtre à l'état brut.

#### **Equipements** :

- Différentes étagères.
- Une porte en lattes de bois permet l'accès à l'extérieur
- Une fenêtre double vantail avec grille de défense.
- Un radiateur de chauffage central avec robinet thermostatique au niveau du mur situé derrière la plaque de gaz.
- Système de filtration de la piscine : je ne peux y accéder celui-ci se trouve derrière un tas d'affaires personnelles.



Système de filtration de la piscine

### CHAMBRE 1 (2<sup>ème</sup> pièce sur la gauche)

L'accès se fait par une porte en bois identique à précédemment, barre de seuil métal blanc en état.

**Sol** : parquet flottant imitation de petites lattes, en bon état.

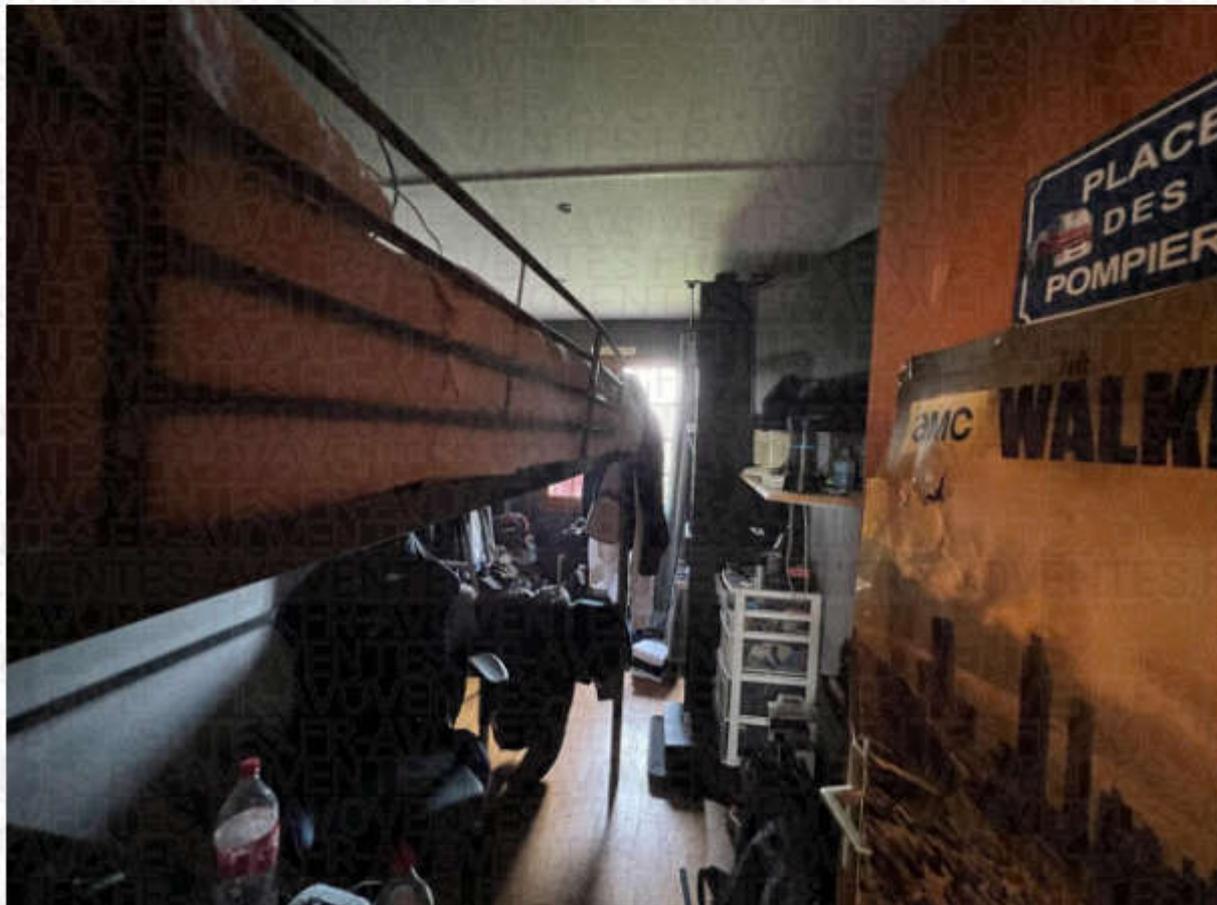
**Plinthes** : bois peint blanc en état.

**Murs** : toile de verre peinte couleur foncée.

**Plafond** : enduit peint en blanc, en état avec spot lumineux.

#### Equipements :

- Un radiateur de chauffage central
- Une fenêtre identique à précédemment.





### CHAMBRE 2 (3ème porte sur la gauche)

**Sol** : barre de seuil en bois, sol parquet flottant, en état.

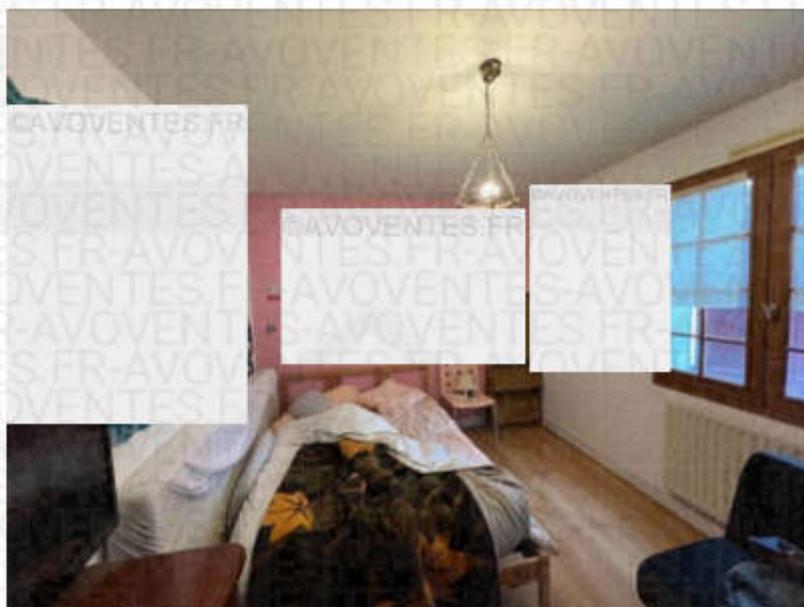
**Plinthes** : bois peint blanc en état.

**Mur** : peinture blanc ou rose en état.

**Plafond** : enduit peint blanc en état.

#### **Equipements** :

- Un radiateur de chauffage central avec robinet thermostatique,
- Une fenêtre avec volet identique à précédemment,
- Un placard intégré avec porte bois.



### CHAMBRE 3 (au fond du couloir à droite)

**Sol** : barre de seuil identique à la chambre 2 en état. Sol parquet flottant foncé en état.

**Murs** : lambris de large dimension en état.

**Plafond** : enduit peint blanc en état.

#### **Equipements :**

- Une porte fenêtre avec volet en écharpe identique à précédemment,
- Un radiateur de chauffage central,
- Un placard trois portes et trois portes hautes aménagées dans la largeur du mur sur le mur d'accès.



## SALLE DE BAINS

L'accès se fait par une porte identique à précédemment.

**Sol** : carrelage avec une barre de seuil en métal faisant la jonction entre le couloir et le carrelage blanc de la salle de bain.

**Murs** : carrelage sur toute la hauteur et pierres de parement sur toute la hauteur

**Plafond** : enduit peint blanc avec une fissure, la peinture est légèrement écaillée.

### Equipements :

- Une fenêtre simple vantail, double vitrage, vitrerie cathédrale en état,
- Une baignoire d'angle avec robinet mitigeur,
- Une cabine de douche d'angle deux portes coulissantes en arrondi avec pluie de douche et robinet mitigeur,
- Un cabinet d'aisance, chasse d'eau poussoir deux niveaux,
- Un meuble avec plan de travail deux portes et deux tiroirs, des étagères sur le côté gauche, vasque, robinet mitigeur.
- Un radiateur sèche-serviette.





### CABINET D'AISANCE

L'accès se fait par une porte identique à précédemment.

**Sol** : carreaux de carrelage imitation carreaux de ciment de couleur bleu et blanc en très bon état.

**Plinthes** : assorties.

**Murs** : en lambris sur toutes les faces, en bon état.

**Plafond** : enduit peint blanc en état.

#### **Equipements :**

- Un cabinet d'aisance chasse d'eau poussoir deux niveaux.



## 8. Occupation de l'immeuble

Les lieux sont occupés par

## 9. Surface

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

## 10. Estimation de l'appartement

La maison est estimée 250 000 euros.

Mes constatations étant terminées à 15 h 15 de tout ce que dessus, j'ai, dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.



**Emilie VONDERSCHER**  
Huissier de justice associée

Le fichier a été compilé en une archive qui demeurera stockée sur un serveur de l'étude où elle est accessible au lien :

©AVOVENTES.FR

**COÛT : DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET VINGT CENTIMES**

**COÛT**

\*\*\*\*\*

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument Art R 444-3	219,16
Frais de déplacement <i>article A 444-48 CC</i>	7,67
	-----
TOTAL HT	226,83
	45,37
	-----
<b>TOTAL TTC</b>	<b>272,20</b>

# ANNEXE



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

©AVOVENTES.FR



## ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 09/12/2022

Dossier n° : SA22/12/0609

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 : **22 Route du Breuty -  
Le Jonco  
16400 LA COURONNE**

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

### B. - Désignation du client

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **SAISIE**  
Nom et prénom : **Etude ALEXANDRE**  
Adresse : **224 rue Fontchaudière 16000 ANGOULÈME**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Me Vonderscher**

### C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **AVOVENTES**  
Raison sociale : **AVOVENTES**  
Adresse : **401 RUE DE BORDEAUX, 16000 ANGOULÈME**  
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 m<sup>2</sup> du lot

**Surface habitable totale : 110,80 m<sup>2</sup> (cent dix mètres carrés quatre-vingts)  
Surface au sol totale : 203,02 m<sup>2</sup> (deux cent trois mètres carrés zéro deux)**

## 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 syndicat 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 - Combles (Absence de trappe de visite)**  
**Dépendance - Abri bois (Encombrement important)**  
**Piscine (Bassin en eau)**

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

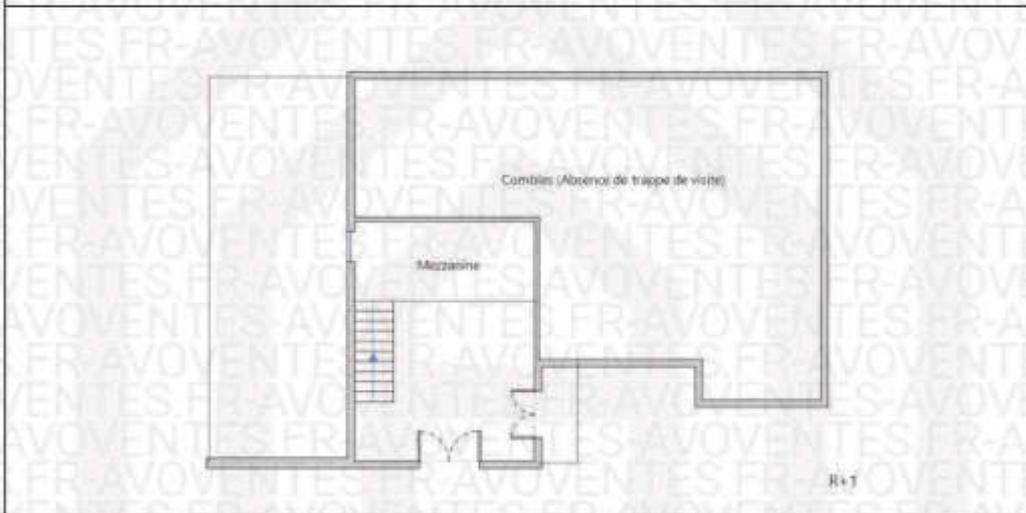
Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Auvent	-	36,74	
RDC - Porche	-	4,13	
RDC - Entrée/couloir	9,54	5,54	
RDC - Séjour	31,75	33,36	Hauteur de moins de 1,80m
RDC - Local Chauffière	-	11,55	
RDC - Cellier	-	3,85	
RDC - Cuisine	13,77	13,77	
RDC - Chambre 1	9,60	9,60	
RDC - Chambre 2	12,84	12,84	
RDC - Chambre 3	13,40	13,40	
RDC - Salle de bains - WC	7,82	7,82	
RDC - WC	1,42	1,42	
R+1 - Mezzanine	10,66	10,66	
Dépendance - Abri de jardin	-	4,18	
Dépendance - Garage	-	30,16	

**Surface habitable totale : 110,80 m<sup>2</sup> (cent dix mètres carrés quatre-vingts)**

**Surface au sol totale : 203,02 m<sup>2</sup> (deux cent trois mètres carrés zéro deux)**

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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



Vue générale du bien

© AVOVENTES.FR

A Angoulême, le **09/12/2022**

Attestation de surface habitable

3/3 Rapport du : 12/12/2022

n° SA22/12/0609