

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE QUATRE NOVEMBRE

A LA REQUÊTE DE :

- **LA BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, Société Coopérative de banque à forme anonyme et capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°755 501 590, Intermédiaire d'assurance immatriculé au RIA sous le n°07 005 628, agissant aux poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité au siège social sis 10 Quai des Queyries – 33072 BORDEAUX CEDEX.

Ayant pour avocats la SCP ROUGIER-VIENNOIS-FERNANDES, demeurant 37 avenue Diéras – BP 10328 – 17313 ROCHEFORT CEDEX, et élisant domicile en le Cabinet de Maître Olivier GUEVENOUX avocat au barreau d'ANGOULEME, membre de la SELARL SEMIOS, demeurant en cette qualité 11 Boulevard de BRETAGNE-CS 62307-16023 ANGOULEME CEDEX.

Agissant en vertu :

De la Grosse dûment exécutoire d'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Paul CHAUVEAU, Notaire à ROULLET-SAINT-ESTEPHE (16), en date du 4 décembre 2015, contenant prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE aux , ci-dessous identifiés, d'un montant principal de CENT HUIT MILLE CINQ CENT DIX HUIT EUROS ET CINQUANTE SEPT CENTIMES (108 518.57 €), au taux d'intérêt de 2.05 % l'an, outre trois points en cas de défaillance, remboursable sur une durée de 238 mois, au moyen de 238 échéances mensuelles, déchu du terme.

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 CLAIX 16440 18 route de SAINT-GEORGES

Cadastré de la façon suivante :

Section A 1531 pour une contenance de 25 ares et 20 centiares

Section A 1527 pour une contenance de 4 ares et 20 centiares

Section A 1533 pour une contenance de 4 ares et 50 centiares

Et ce suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié les 10 et 12 octobre 2022.

Je soussigné, Nicolas TALBOT, Huissier 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 CLAIX (16440) 18 route de SAINT-GEORGES où en présence de :

de la société CMD

J'ai procédé au descriptif suivant :

DESCRIPTIF

L'ensemble immobilier est constitué :

- d'une maison d'habitation de plain-pied construite en 2011 d'une surface habitable de 166.49 m² et d'une surface au sol totale de 210.46 m², comprenant une entrée, une cuisine à l'américaine, une salle-à-manger/séjour, 5 chambres, une salle d'eau, un WC, un dressing, un cellier, 2 terrasses couvertes, jardin d'ornement.
- D'un terrain en nature de jardin d'ornement
- D'une parcelle en indivision avec 3 autres propriétaires

Cet ensemble immobilier est situé sur la commune de CLAIX dans un quartier résidentiel, à environ 2 kilomètres de la Nationale 10 reliant ANGOULEME à BORDEAUX.

Il est distant d'ANGOULEME d'une vingtaine de kilomètres.

PARCELLE 1531

Sur cette parcelle est édifiée une maison d'habitation.

ASPECT INTERIEUR

ENTREE (7.82 m²)

L'accès s'effectue par une porte métallique de couleur rouge, comportant une partie vitrée fixe sur sa droite, en bon état.

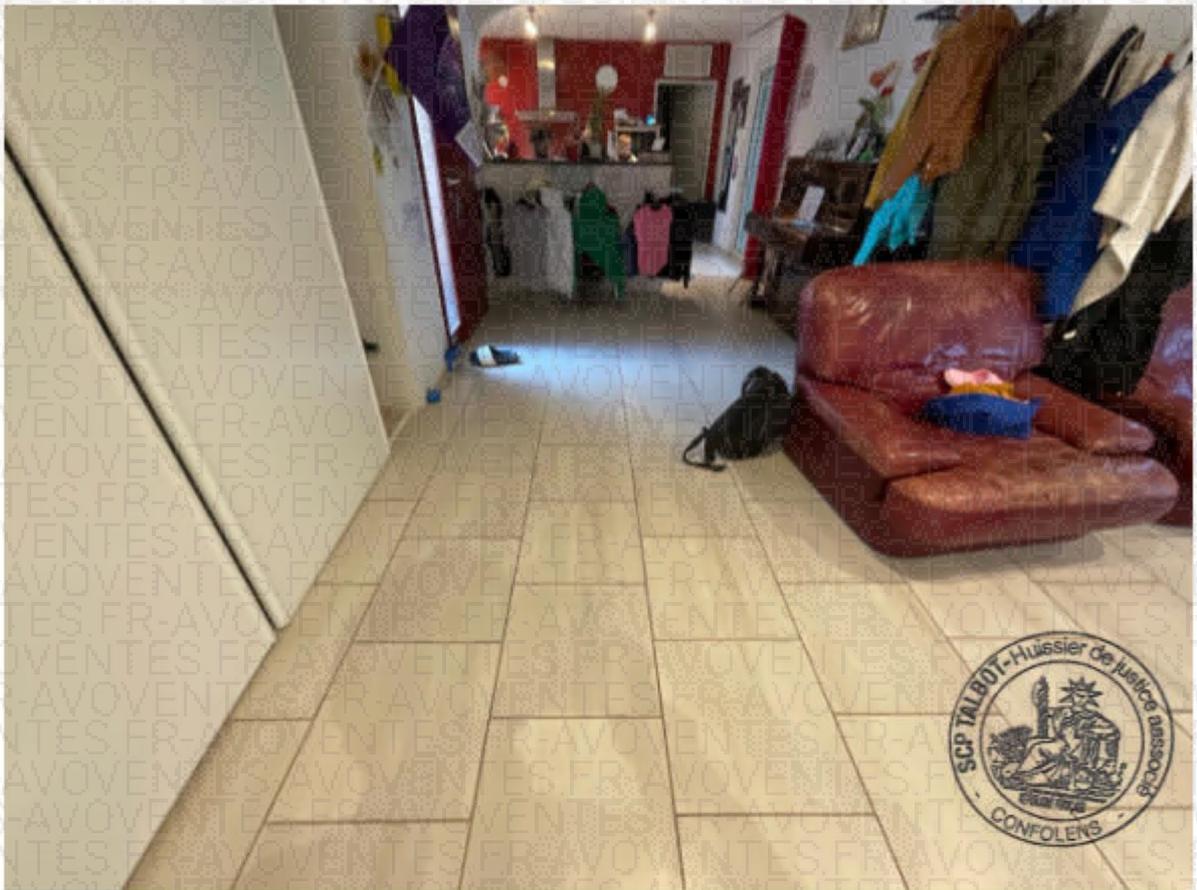
Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs en placoplâtre sont peints en bon état.

Le plafond est peint en bon état.

L'éclairage s'effectue par un spot intégré.

Présence d'une bouche de chauffage.



SALLE A MANGER/SEJOUR (49.43 m2)

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les **murs en placoplâtre** sont peints en bon état.

Le **plafond** est peint en bon état.

L'éclairage s'effectue par 6 spots intégrés.

Présence d'un grand placard comportant 3 portes coulissantes, ouvrant sur étagères et penderie.

A l'intérieur de ce placard, sont présents :

- Un cumulus de 300 litres
- Le tableau électrique.

Présence d'une baie vitrée 2 vantaux, à galandage, ouvrant sur façade arrière avec volet roulant électrique.

Présence d'une porte-fenêtre 2 battants ouvrant sur terrasse avec volet roulant électrique.

Présence d'une bouche de chauffage.

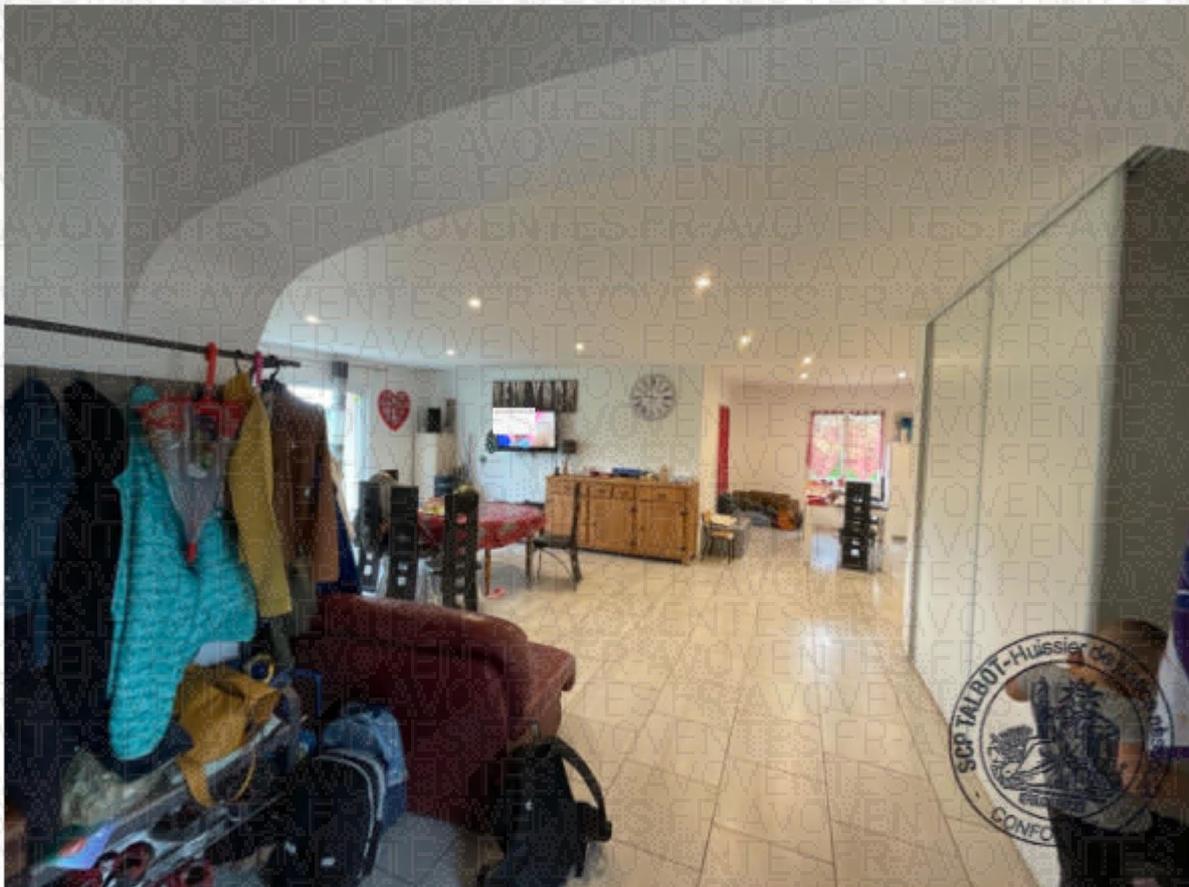
Dans le coin salon, présence :

- D'une fenêtre 2 battants en PVC ouvrant sur mur pignon avec volet roulant électrique.
- D'une porte-fenêtre en PVC 2 battants ouvrant sur terrasse N° 2 avec volet roulant électrique.

Présence d'une bouche de chauffage.







COULOIR (8.09 m2)

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs en placoplâtre sont peints en bon état.

Le plafond est peint en bon état.

Présence d'un grand placard comportant 2 portes coulissantes, ouvrant sur étagères et penderie.

L'éclairage est assuré par 3 spots intégrés.

Présence d'une bouche de chauffage.



CHAMBRE 1 (11.30 m²)

Porte d'accès en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Les murs en placoplâtre sont peints en bon état.

Le plafond est peint en bon état.

Présence d'une fenêtre 2 battants en PVC donnant sur mur pignon munie d'un volet roulant électrique en PVC

Présence d'un placard comportant 2 portes coulissantes, ouvrant sur étagères et penderie.

L'éclairage est assuré par 4 spots intégrés.

Présence d'une bouche de chauffage.



CHAMBRE 2 (10.72 m2)

Porte d'accès en bois.

Le **sol** est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Les **murs en placoplâtre** sont peints en bon état.

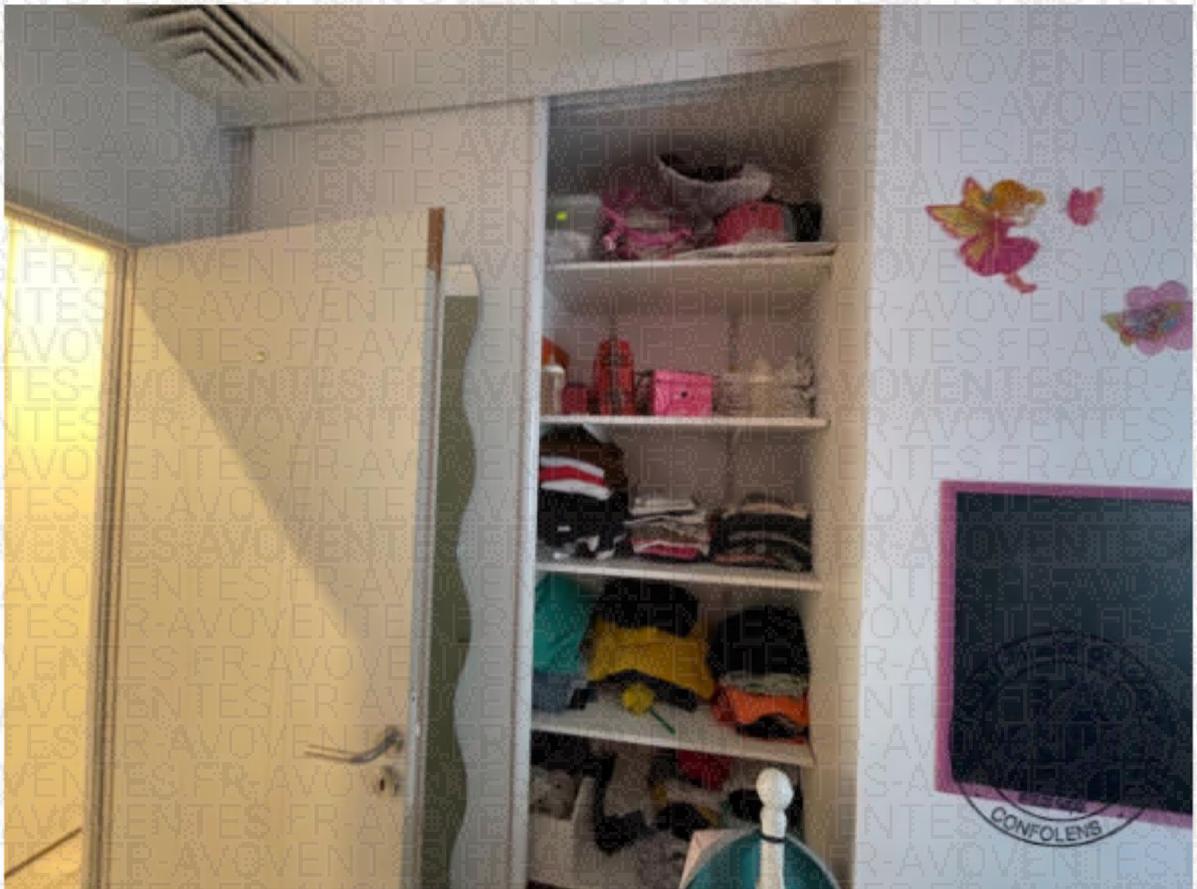
Le **plafond** est peint en bon état.

Présence d'une fenêtre 2 battants en PVC donnant sur mur pignon munie d'un volet roulant électrique en PVC

Présence d'un placard comportant 2 portes coulissantes, ouvrant sur étagères et penderie.

L'éclairage est assuré par 4 spots intégrés.

Présence d'une bouche de chauffage.



CHAMBRE 3 (15.82 m2)

Porte d'accès en bois.

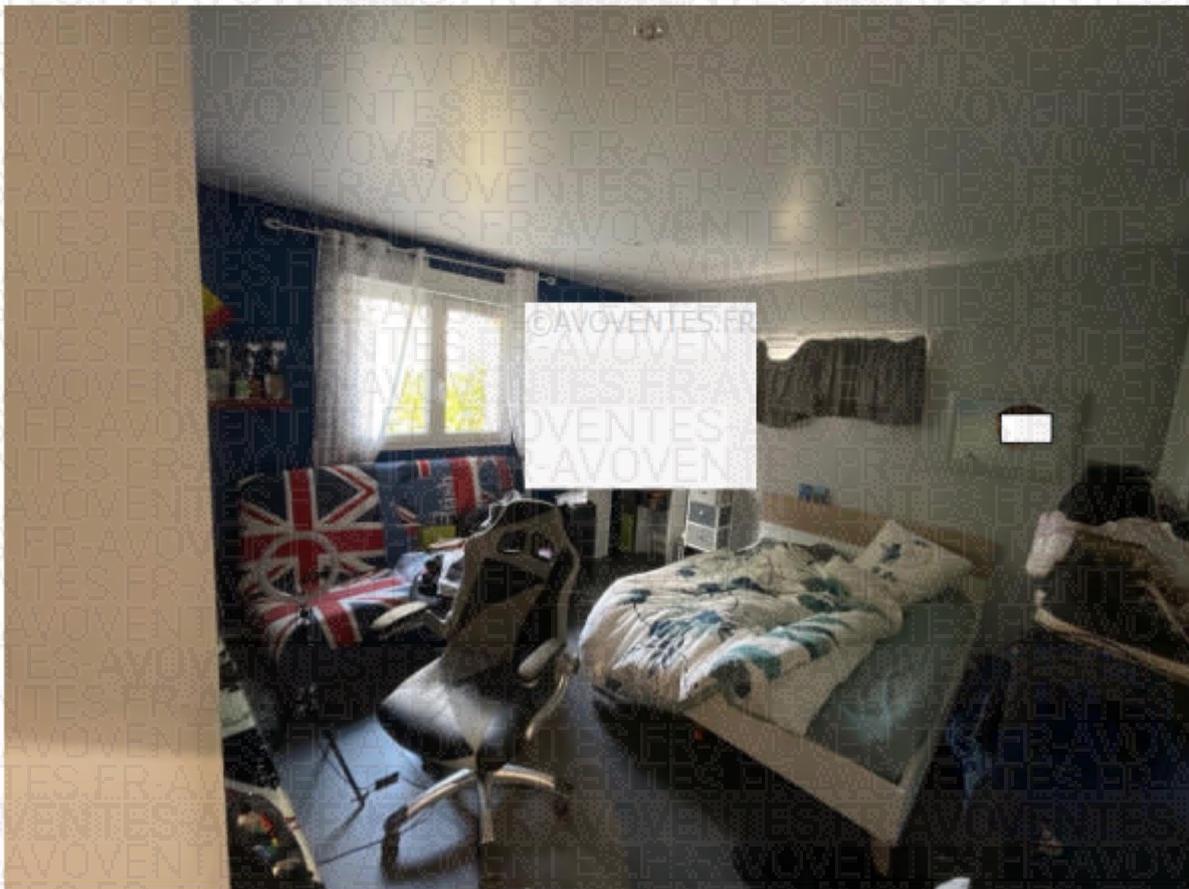
Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

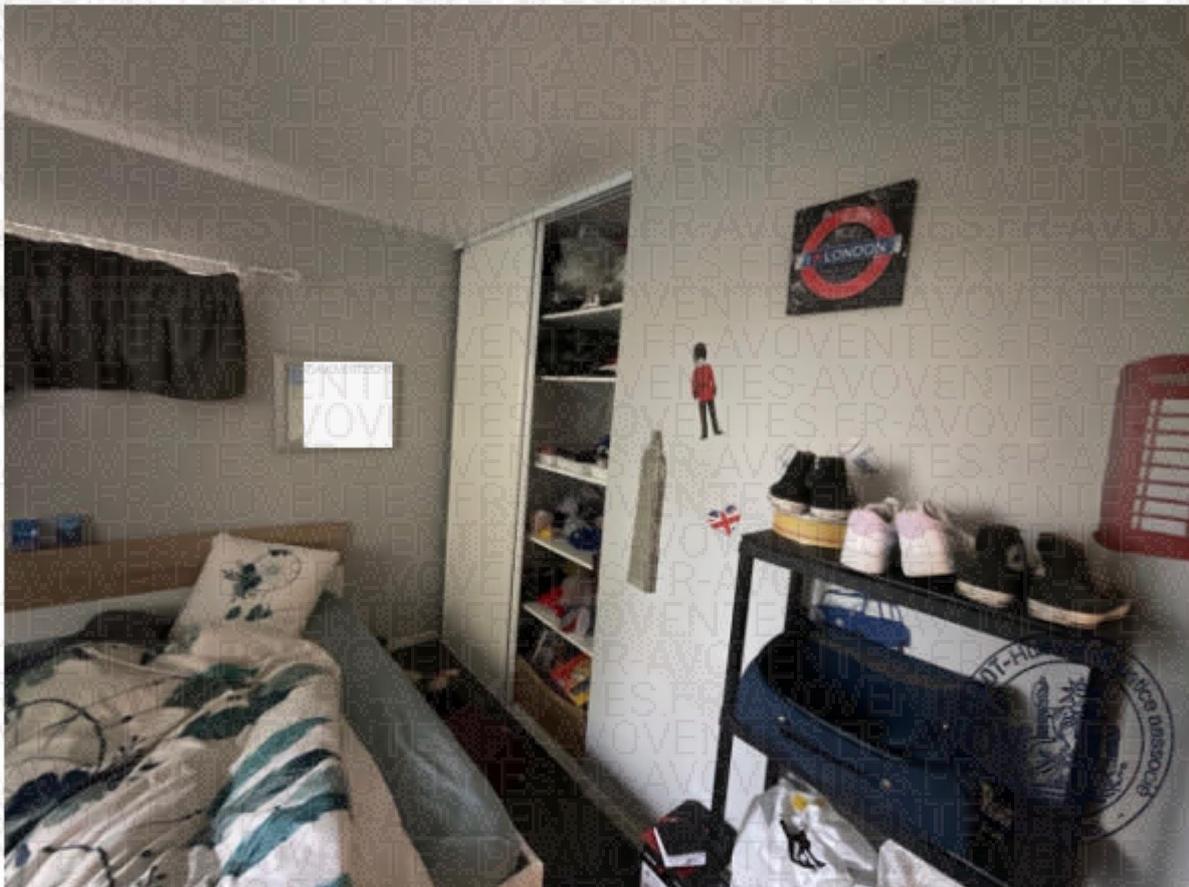
Les murs en **placoplâtre** sont peints en bon état.

Le **plafond** est peint en bon état.

Présence d'une fenêtre 2 battants en PVC donnant sur mur pignon munie d'un volet électrique en PVC et d'une fenêtre basculante sur façade avant.

Présence d'un placard comportant 2 portes coulissantes, ouvrant sur étagères et penderie.





CHAMBRE 4 (11.65 m2)

Porte d'accès en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

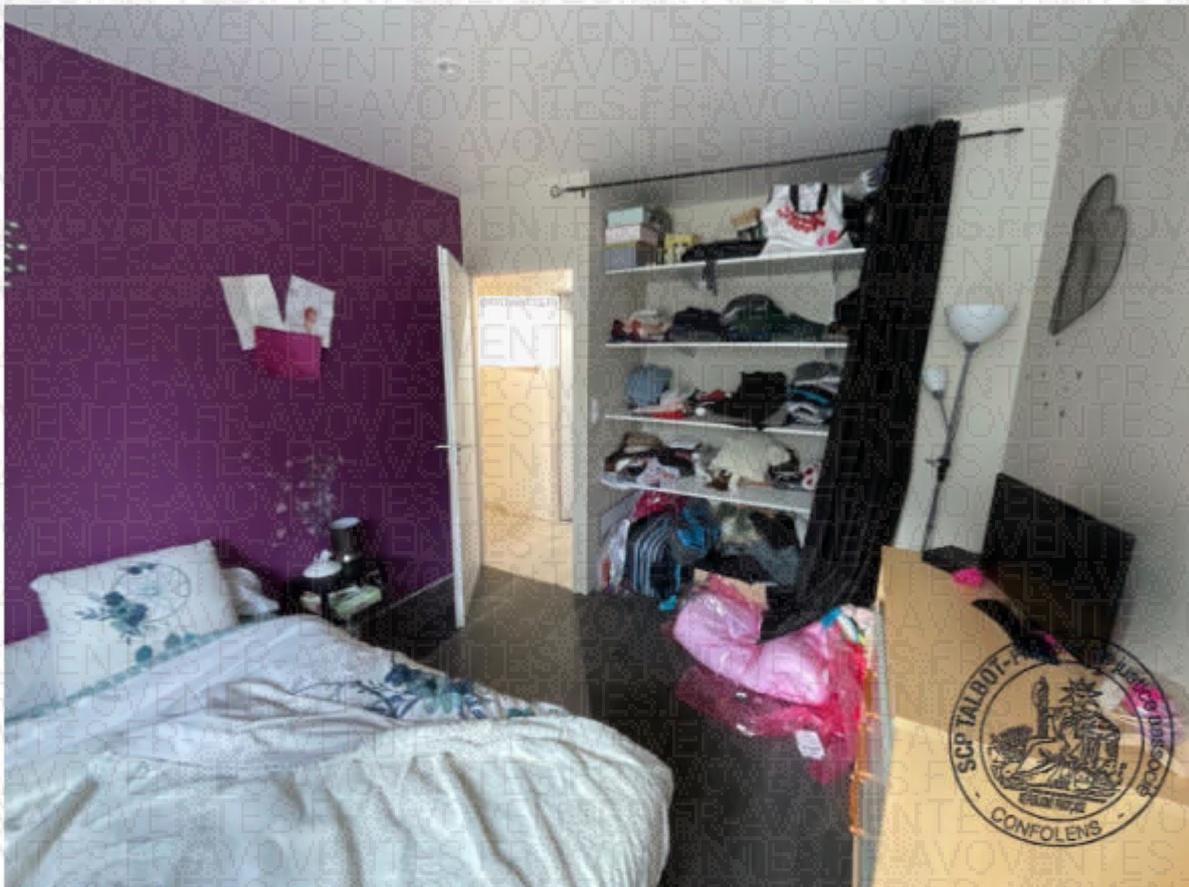
Les murs en placoplâtre sont peints en bon état.

Le plafond est peint en bon état.

Présence d'une fenêtre 2 battants en PVC donnant sur mur pignon munie d'un volet électrique en PVC

Présence d'un placard muni d'un rideau sur tringle, ouvrant sur étagères.

L'éclairage est assuré par 4 spots intégrés.



DRESSING (4.04 m2)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Les murs en placoplâtre sont peints en bon état.

Le plafond est peint en bon état.

L'éclairage est assuré par un spot intégré.

Ce dressing est équipé de conduits d'évacuation des eaux et de tuyaux d'arrivée d'eau chaude et froide pour un aménagement de salle d'eau.



CHAMBRE 5 (10.94 m²)

Porte d'accès en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Les murs en placoplâtre sont peints en bon état.

Le plafond est peint en bon état.

Présence d'une fenêtre 2 battants en PVC donnant sur mur pignon munie d'un volet électrique en PVC

Présence d'un placard muni d'un rideau sur tringle, ouvrant sur étagères.

L'éclairage est assuré par 4 spots intégrés.

Présence d'une bouche de chauffage.



SALLE D'EAU (8.79 m2)

Porte d'accès en bois.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs en placoplâtre sont peints en bon état.

Le plafond est peint en bon état.

Présence d'une fenêtre 1 battant en PVC oscillo-battant vitre verre dormant donnant sur mur pignon

Présence d'une bouche de VMC.

L'éclairage est assuré par 4 spots intégrés.

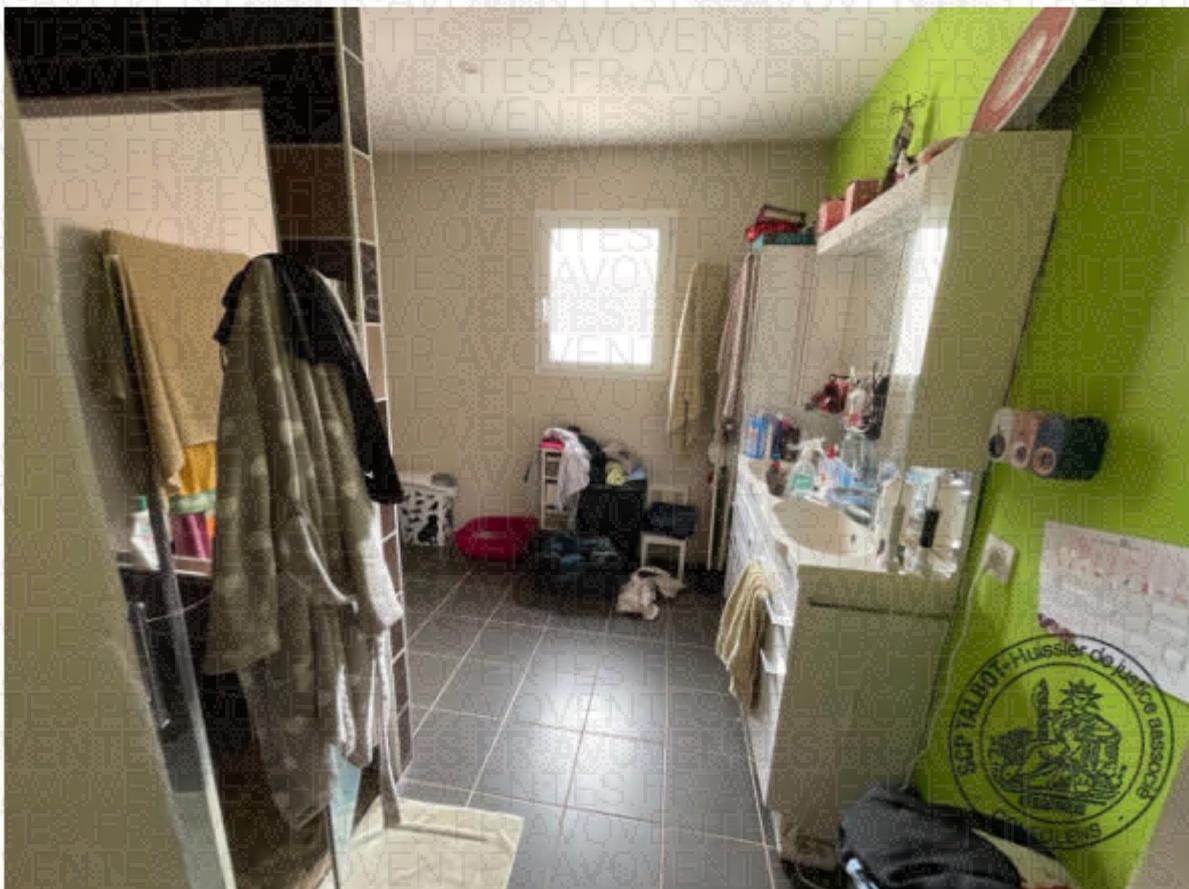
EQUIPEMENTS :

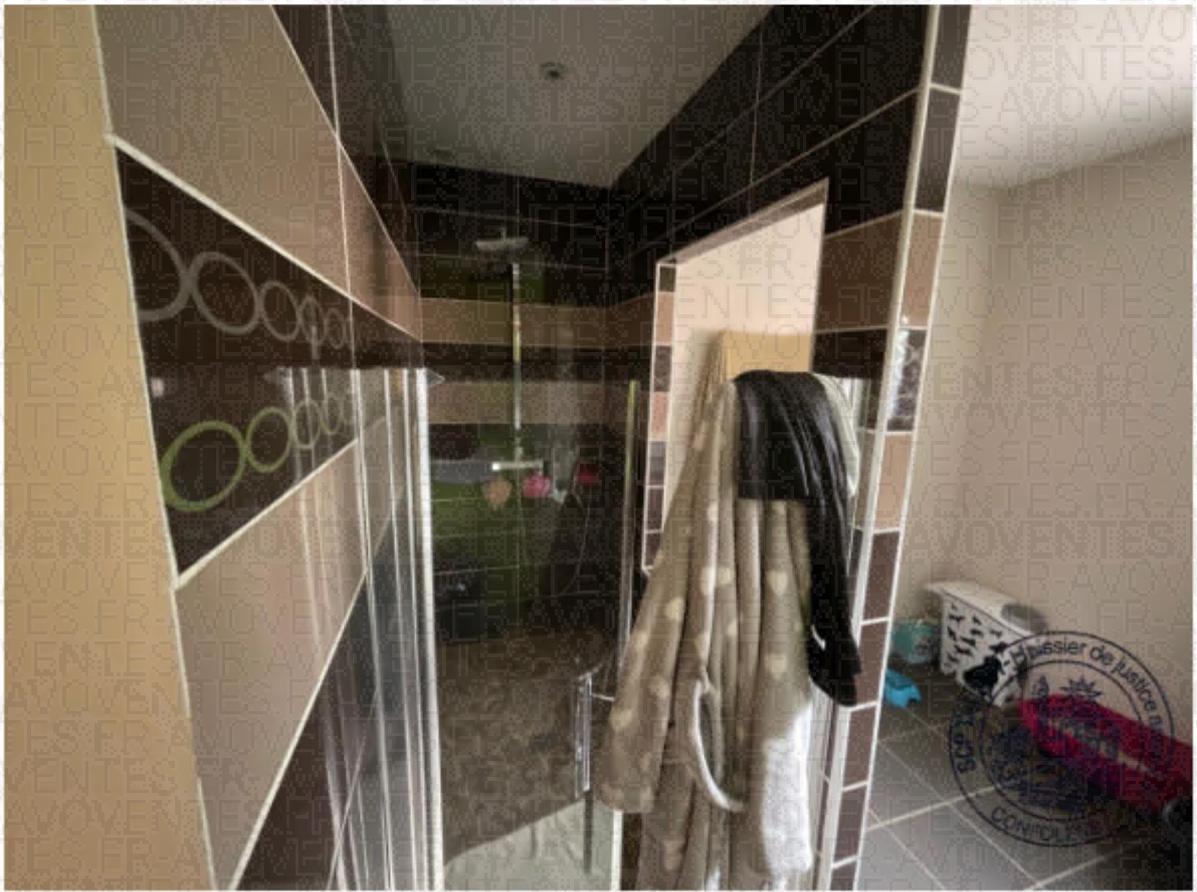
- **CABINE DE DOUCHE :**

Présence d'une cabine de douche à l'italienne comportant un sol en galets. L'intérieur comporte une faïence de protection. Elle est munie d'une robinetterie mitigeur, d'un flexible de douche, d'une douchette et d'un pommeau de douche. Présence de 2 portes vitrées.

- **ELEMENTS :**

Présence d'un meuble de rangement comportant 2 vasques avec robinetterie mitigeur, miroir au-dessus, 2 portes donnant sur rangement de part et d'autre, 4 tiroirs en partie basse, 4 spots intégrés.





WC (1.21 m2)

Porte d'accès en bois.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs en **placoplâtre** sont peints pour partie et tapissés pour autre partie en bon état.

Le **plafond** est peint en bon état.

Présence d'un WC suspendu avec chasse-d'eau intégrée.

Présence d'une petite fenêtre 1 battant en PVC vitre verre dormant.

L'éclairage est assuré par un spot intégré.



CUISINE (14.76 m2)

Présence d'une cuisine à l'américaine séparée de la partie salle-à-manger par un muret surmonté d'une tablette en bois.

Le sol est en carrelage en bon état.

Les murs sont peints, bon état.

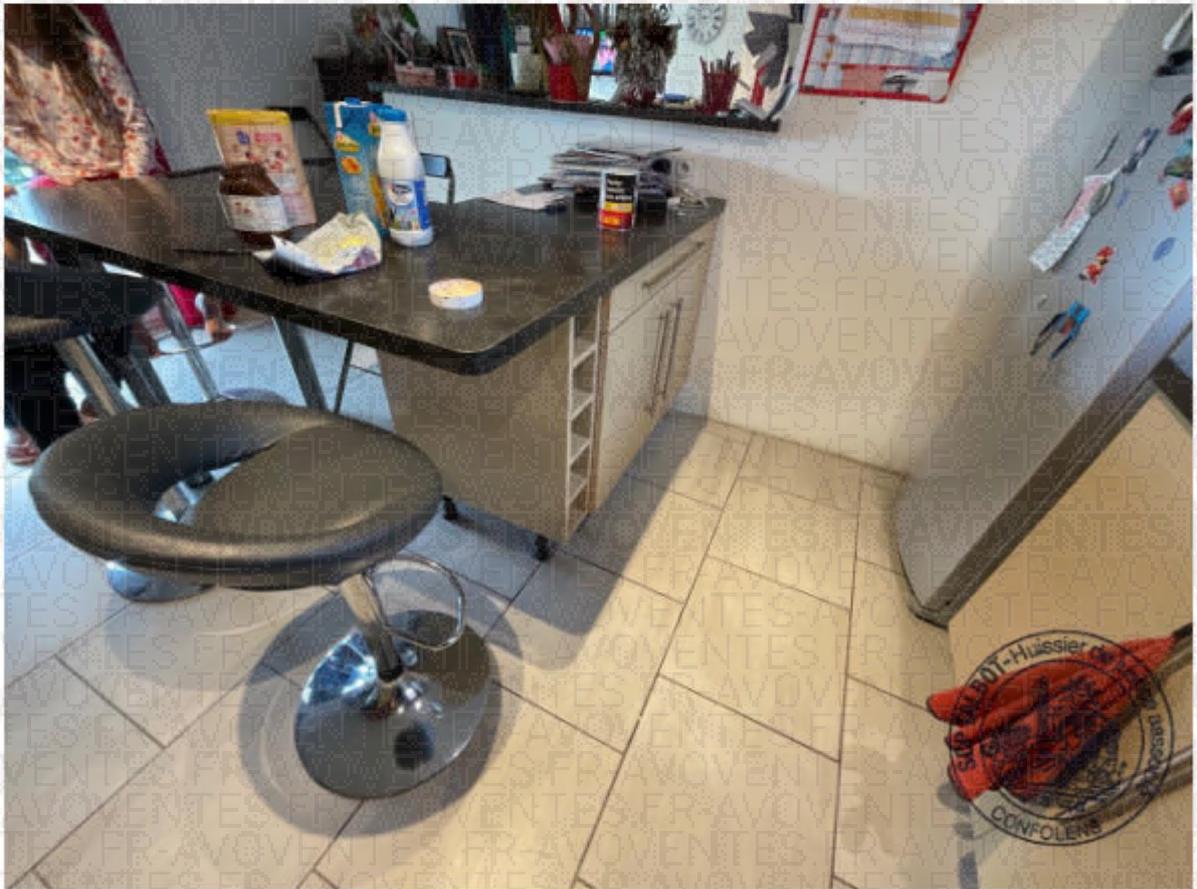
Le plafond est peint, bon état.

Une fenêtre donnant sur façade avant, en PVC 2 battants.

Présence d'une bouche de chauffage.

EQUIPEMENTS :

- Présence d'un coin repas, comportant une table en L sur piétement métallique, 2 portes de placard, 1 tiroir, un rangement pour bouteilles.
- Une cuisine équipée comportant :
 - o En partie basse 2 portes de placard, un logement pour lave-vaisselle, 3 portes de placards, 3 tiroirs, un logement, un élément comprenant 1 tiroir, un four intégré, un logement pour micro-ondes
 - o Un plan de travail en bois stratifié, comprenant un évier un bac et un égouttoir, une plaque de cuisson 4 feux gaz
 - o Une hotte aspirante en inox.
 - o 2 étagères.





CELLIER (11.92 m2)

Porte d'accès en bois.

Le sol est en carrelage en bon état.

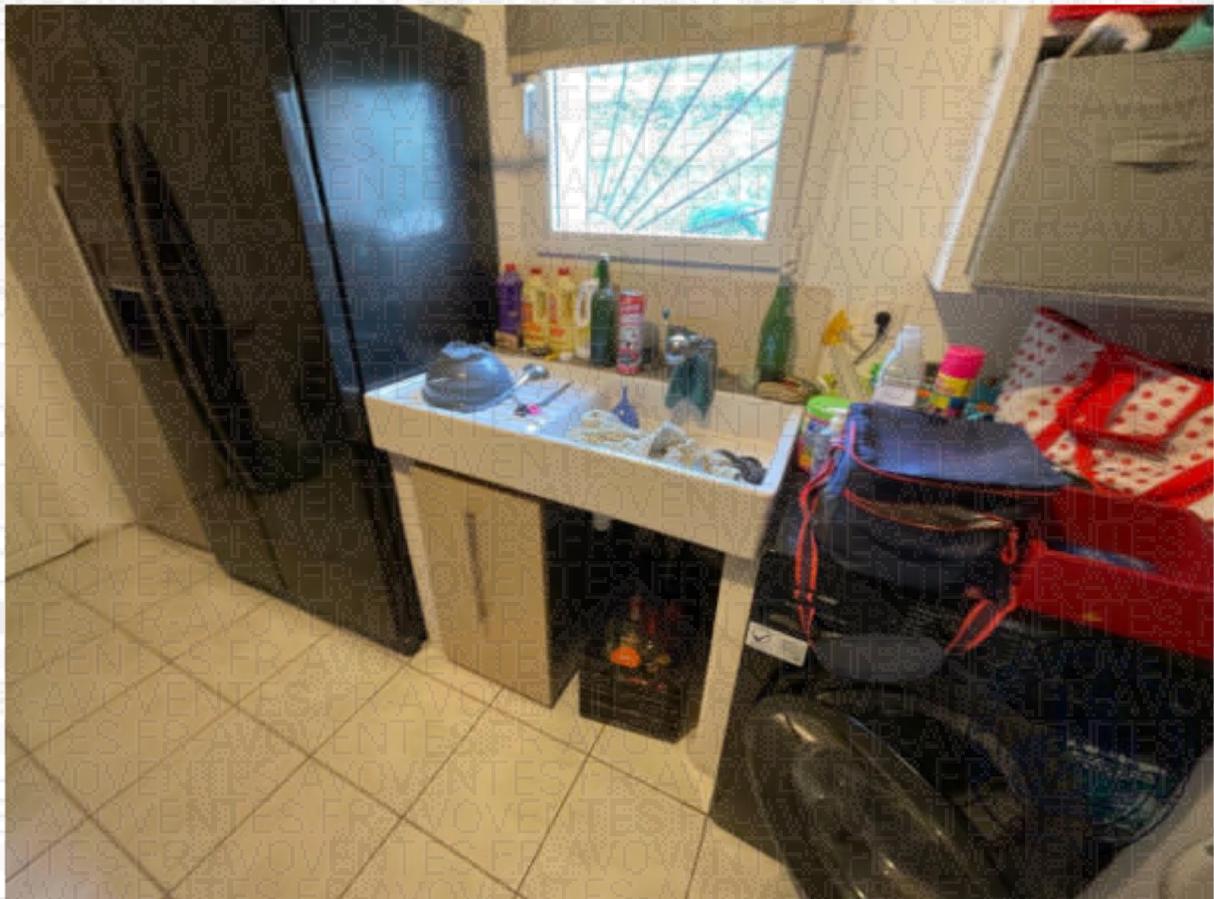
Les murs sont peints, bon état.

Le plafond est peint, bon état.

Présence d'une fenêtre donnant sur mur pignon, en PVC 1 battant.

Présence d'une porte de service en PVC donnant sur façade avant.

Présence d'un évier 1 bac et un égouttoir avec robinetterie mitigeur et crédence en faïence.



EXTERIEUR :

L'immeuble est recouvert d'un crépi ton beige rosé.

La toiture est composée de tuiles mécaniques de type canal romane.

Les gouttières et descentes des eaux sont en acier.

Les appuis de fenêtres sont en pierres reconstituées.

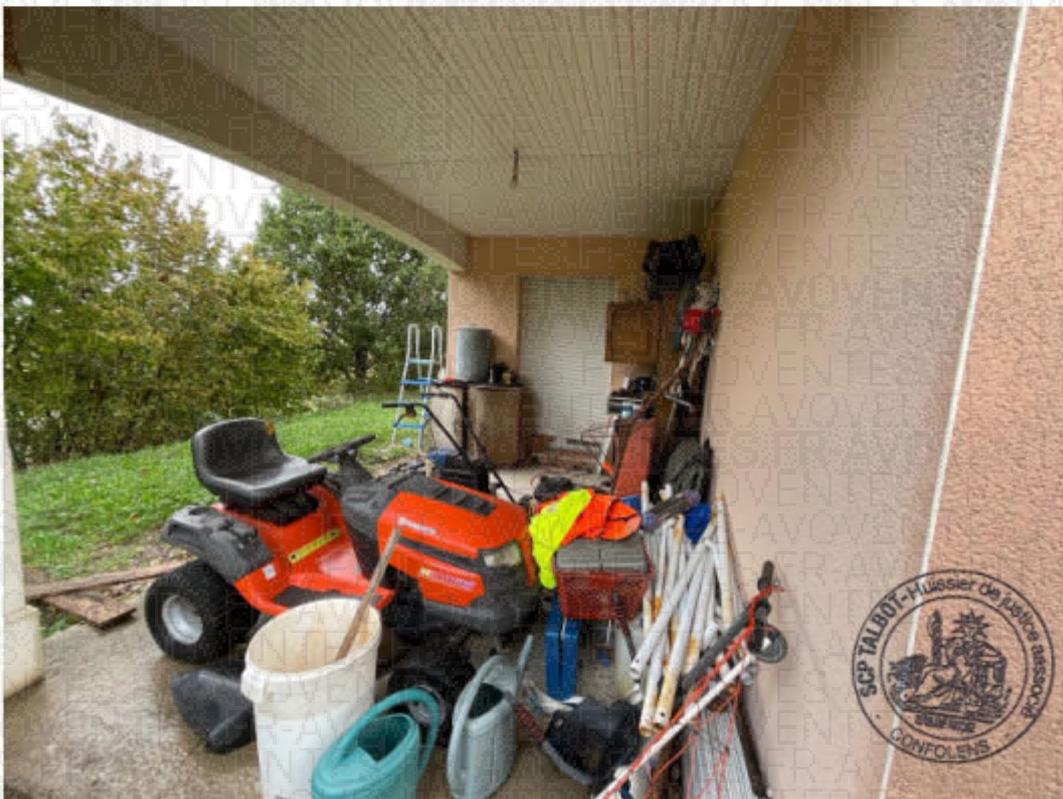
Présence sur l'arrière :

- D'une terrasse couverte d'une surface de 28.72 m², comportant un sol en béton à l'état brut, plafond en lambris PVC, poteaux de soutènement en pierres reconstituées.





- D'une terrasse couverte d'une surface de 11.88 m2, comportant un sol en béton à l'état brut, plafond en lambris PVC, poteaux de soutènement en pierres reconstituées.



Présence d'un jardin d'ornement arboré et d'un enrochement.





L'accès s'effectue par un sentier gravillonné en calcaire, présentant une pente prononcée, nécessitant des travaux de réfection, le sol étant raviné.

PARCELLE 1527 :

Cette parcelle est en nature de jardin d'ornement, arboré et clôturée.

PARCELLE 1533 :

Cette parcelle est en indivision avec 3 autres propriétaires des parcelles 1529-1530 et 1532.

Elle permet de desservir les 4 parcelles. Elle est en gravier.



CHAUFFAGE

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur de marque FUJITSU de type AIR/AIR.



ASSAINISSEMENT

La maison est équipée d'un système d'assainissement collectif et est reliée au tout-à-l'égout.

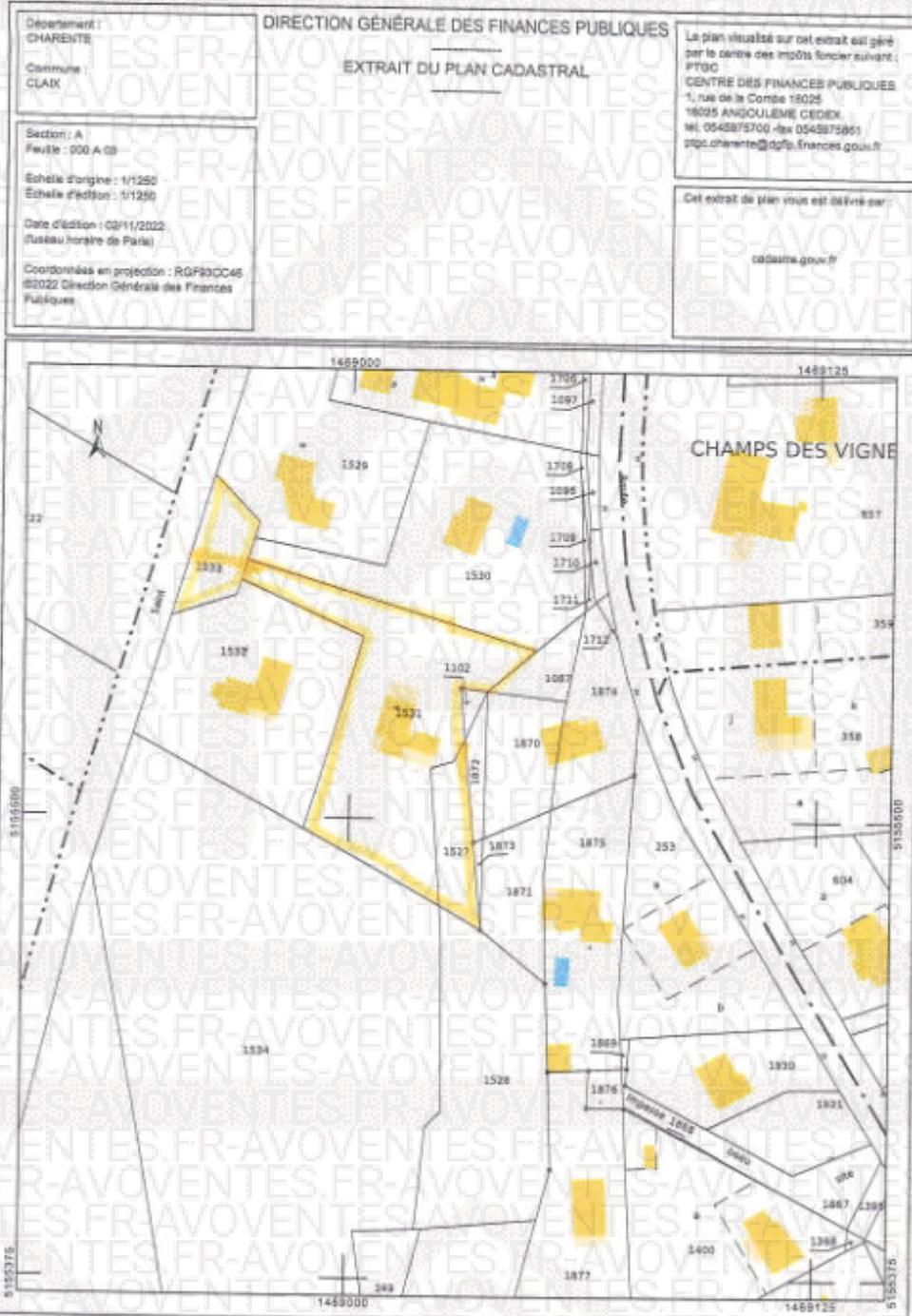
TAXE FONCIERE

Le montant de la taxe foncière 2022 est de 1086 €

OCCUPATION

L'immeuble est occupé par  au titre de son habitation principale.

PLAN CADASTRAL



CAPTURE D'ECRAN GEOPORTAIL

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

Longitude : 07° 02' 27" E
Latitude : 45° 33' 41" N

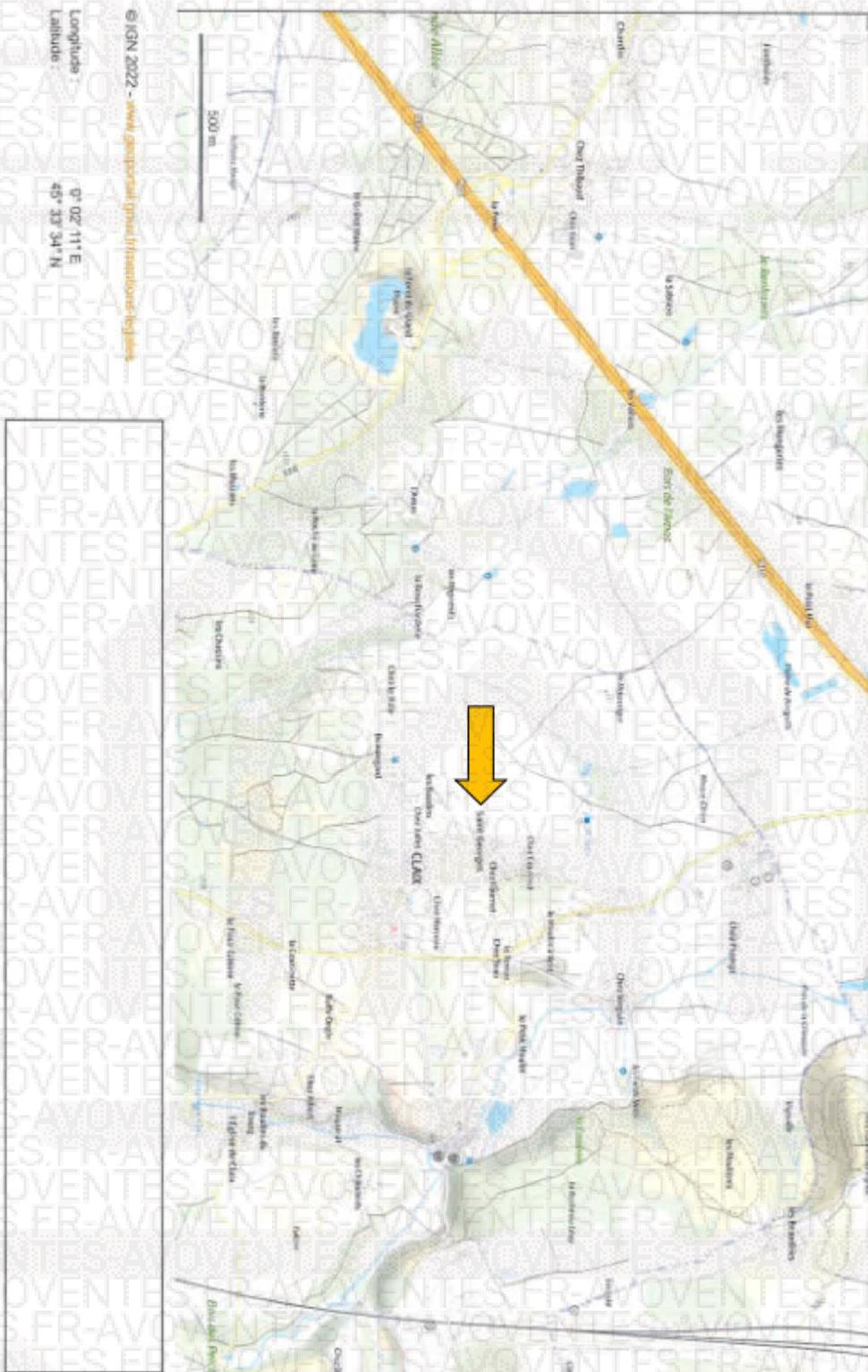
© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/infocentre



géoportail

05/11/2022 09:43

Visualisation cartographique - Geoportail



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/annuaire/regions

Longitude : 0° 02' 11" E
Latitude : 45° 33' 34" N
<https://www.geoportail.gouv.fr/annuaire/>

V1

ETAT DE SURFACE



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

Info@diagnostic.com



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 04/11/2022

Dossier n° : SA22/11/0550

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 : 18 Route de Saint Georges
16440 CLAIIX
Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 1527 - 1531

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

Nom et prénom :
Adresse :

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

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

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 : 166,49 m² (cent soixante-six mètres carrés quarante-neuf)
Surface au sol totale : 210,46 m² (deux cent dix mètres carrés quarante-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 :

Néant

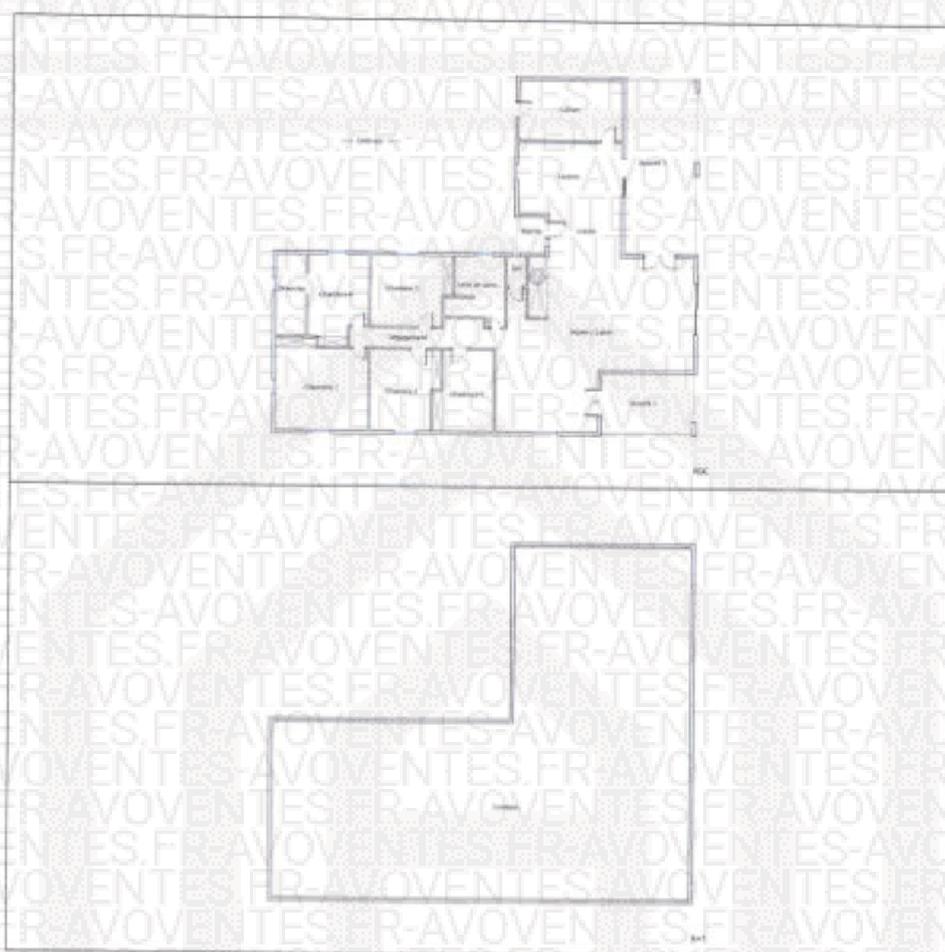
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Boutin :

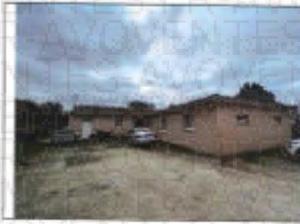
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Porche	-	3,07	
RDC - Entrée	7,82	7,82	
RDC - Cuisine	14,76	14,76	
RDC - Cellier	11,92	11,92	
RDC - Auvent 1	-	28,73	
RDC - Auvent 2	-	11,88	
RDC - Séjour / Salon	49,43	49,73	Surface occupée par un chauffe eau fixe
RDC - Déplacement	8,09	8,09	
RDC - Chambre 1	11,30	11,30	
RDC - Chambre 2	10,72	10,72	
RDC - Chambre 3	15,82	15,82	
RDC - Chambre 4	11,65	11,65	
RDC - Dressing	4,04	4,04	
RDC - Chambre 5	10,94	10,94	
RDC - Salle de bain	8,79	8,79	
RDC - WC	1,21	1,21	

Surface habitable totale : 166,49 m² (cent soixante-six mètres carrés quarante-neuf)
Surface au sol totale : 210,46 m² (deux cent dix mètres carrés quarante-six)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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





Vue générale du bien

A Angoulême, le 04/11/2022

© AVOVENTES.FR

Attestation de surface habitable

4/4 Rapport du : 04/11/2022

n° SA22/11/0550

CHEMIN D'ACCES



FACADE AVANT





FACADE ARRIERE



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

Les constatations ont débuté à 9 heures 30 et se sont terminées à 10 heures 45

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)	109.58
A 444-18	74.40
Déplacement	7.67
Montant HT	191.65
Montant TVA	38.33
Montant TTC	229.98



Nicolas TALBOT
Commissaire de Justice