

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE HUIT JUILLET**

À la demande de :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) venant aux droits de la **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** suite à fusion absorption selon mention du 29 mai 2017, SA au capital de 124.821.703 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est 39, rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, représenté par ses dirigeants légaux en exercice.

Agissant en vertu de :

D'une copie exécutoire dressée par Maître Benoît NOGUES notaire associé de la SCP METAIS NOGUES notaire à ANGOULEME (16), en date du 4 juin 2007, contenant prêt par la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER à laquelle vient aux droits le CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT au profit de **VERA** au titre d'un investissement locatif pour l'acquisition de lots de copropriété soit un prêt SOLEIL 3 d'un montant de 121.111 €, remboursable en 280 mois au taux nominal initial de 4,5 % l'an, garanti par un privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle prise au premier bureau des Hypothèques d'ANGOULEME (16) le 13 juillet 2007 sous le volume 2007 V n°1566 avec bordereau rectificatif du 29 janvier 2024 publié le 1^{er} février 2024 n°2024 D n°2036 au Service de Publicité Foncière d'ANGOULEME 1 sous le volume 2024 V n°309 (1604P01)

Je, Emmanuel MÉRARD, commissaire de justice au sein de la S.E.L.A.S. Groupe Alexandre Grand-Ouest, commissaires de justice associés, ayant son siège 224, rue Fontchaudière à ANGOULÈME, et ses bureaux annexes 4 rue Jean Taransaud à COGNAC, 3 place d'Armes à RUFFEC et 11 rue André Bouyer à VILLEBOIS LAVALETTE, soussigné,



Certifie m'être rendu ce jour, à **9 heures 00**, Résidence Les Balcons de Bellevue, 4 impasse des Rossignols à ANGOULEME – Appt A03 – (Charente), pour procéder à la description, sur le fondement de l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution. de cet ensemble immobilier appartenant à
d. où étant, en compagnie

- de la société **DIAGNOSTIC**, diagnostiqueurs ;
- Deux personnels du **GRAND ANGOULOME** pour le contrôle de l'assainissement ;
- , locataire.

j'ai alors procédé aux constatations suivantes.

I – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Appartement de type 2 d'une surface habitable de 40.17m², avec balcon, situé en rez-de-jardin. Il est composé d'une pièce de vie avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains et un WC – Lot n°227 – avec place de parking couverte – Lot n°3, dans une résidence sécurisée avec piscine.

II – ORIENTATION DE L'IMMEUBLE

L'entrée de l'immeuble est orientée au plein ouest.



Illustration : geoportail.gouv.fr – Date de la prise de vue : 14 juillet 2023

III – DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Commune	ANGOULEME (16600)
Type de maison	Appartement
Adresse	4 impasse des Rossignols
Section	BT
Numéro	235
Contenance	1ha 35a 78ca

IV – TENANTS ET ABOUTISSANTS, CONSTAT DE L'ENVIRONNEMENT DE L'IMMEUBLE

Angoulême est une commune du Sud-Ouest de la France, préfecture du département de la Charente, en région Nouvelle-Aquitaine de 41 086 habitants (en 2021, source Insee).

Celle-ci est connue pour le célèbre Festival international de la bande dessinée qui contribue largement au renom international de la cité, ainsi que par le Festival du film francophone et le circuit des remparts.



Toutes les commodités et commerces de proximité (écoles, hypermarchés, transports, boulangeries, restaurants ...) sont présents à Angoulême et sur les communes aux alentours.
Un arrêt de bus est situé à 350 mètres de la résidence.

V – CONSTAT DES PARTIES EXTÉRIEURES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Résidence composée de six bâtiments collectifs, onze villas, espace vert avec piscine commune et bâtiments annexes pour les services communs.



VI – CONSTAT DES PARTIES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

A – ÉQUIPEMENTS

Huisseries	Portes et fenêtres en PVC, double vitrage.
Electricité Plomberie – Chauffage	Chauffage électrique. L'eau chaude sanitaire est fournie par un cumulus.
Assainissement	Réseau d'assainissement collectif.
Servitudes	Aucune.

B – DESCRIPTION DES PIÈCES

PIÈCE DE VIE

On accède à l'appartement par une porte pleine, peinte, trois panneaux sur l'extérieur, fermeture par béquille aluminium et serrure avec clé.



Sol : carrelage, en bon état.

Murs : au-bas, plinthes carrelage, en bon état ; au-dessus, revêtement façon crépi, en état d'usage.

Plafond : crépi, jauni.

La pièce est ajourée par :

- Une fenêtre, châssis PVC, simple battant, double vitrage, fermeture par béquille PVC, l'ensemble à l'état d'usage ; au-delà, volets déroulants en état de fonctionnement ;
- une porte fenêtre, châssis PVC, deux battants, double vitrage, fermeture par béquille PVC, l'ensemble à l'état d'usage ; au-delà, volets déroulants en état de fonctionnement, desservant un petit balcon, avec garde-corps.



Elle est éclairée par deux points lumineux en plafond avec douille encastrée et ampoule.

Présence de :

- Deux radiateurs électriques ;
- un coin cuisine comprenant, un évier un bac, inox, égouttoir à gauche, robinetterie col de cygne, mitigeur, inox, bonde crapaudine, encastré sur un plan, bois mélaminé, façon bois massif, une plaque de cuisson, deux feux ;
- en-dessous, deux meubles bois de placage blanc, une porte ;
- au-dessus, trois meubles haut, bois de placage, une porte ;
- une hotte, trois positions ;
- un petit comptoir sur la gauche séparant le coin cuisine du reste de la pièce ;
- normalement il y a un placard derrière la porte d'entrée avec le cumulus et penderie à l'intérieur ;
- et une petite porte dans le mur avec le tableau électrique.

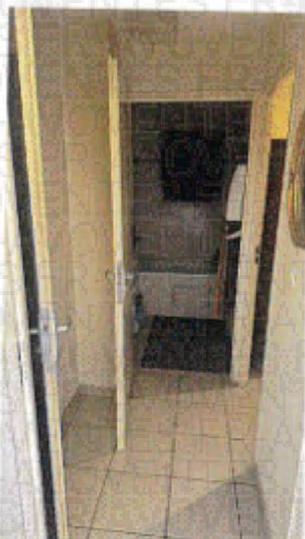




Une porte sur la gauche dessert un dégagement.

DÉGAGEMENT

On y accède par une porte isoplane, peinture sur ses deux faces, en état d'usage, fermeture par plaque de propreté et poignée aluminium, serrure avec clé.



Sol : carrelage, dans la continuité de la pièce de vie, en bon état.

Murs : au-bas, plinthes carrelage, en bon état ; au-dessus, revêtement façon crépi, en état d'usage.

Plafond : crépi, jauni.

La pièce est éclairée par un point lumineux en plafond avec douille encastrée et ampoule.

La première porte sur la gauche donne accès à un WC.

WC

On y accède par une porte isoplane, peinture sur ses deux faces, en état d'usage, fermeture par plaque de propreté et poignée aluminium, verrou intérieur.



Sol : carrelage, dans la continuité du dégagement, en bon état.

Murs : au-bas, plinthes carrelage, en bon état ; au-dessus, revêtement façon crépi, en état d'usage.

Plafond : crépi, jauni.

La pièce est éclairée par un point lumineux en plafond avec douille encastrée et ampoule.

Présence d'un WC émail blanc, réservoir dorsal, chasse d'eau par bouton poussoir à deux débits d'eau.



La deuxième porte, face à l'accès, dessert une salle de bains.

SALLE DE BAINS

On y accède par une porte isoplane, peinture sur ses deux faces, en état d'usage, fermeture par plaque de propreté et poignée aluminium, verrou intérieur.



Sol : carrelage, dans la continuité du dégagement, en bon état.

Murs : au-bas, plinthes carrelage, en bon état ; au-dessus, revêtement façon crépi, en état d'usage ; autour de la baignoire, faïence murale jusqu'à deux mètres de hauteur environ, en état d'usage.

Plafond : crépi, jauni.

La pièce est éclairée par un point lumineux en applique au-dessus de la porte d'entrée avec douille encastrée et ampoule.

Présence de :

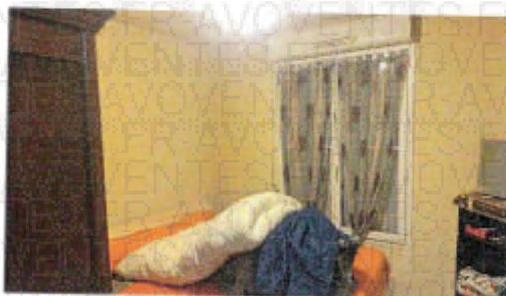
- Une baignoire émaillée, en état d'usage, jupe carrelée, robinetterie par mitigeur inox, flexible et douchette en état d'usage, bonde mécanique ;
- un meuble vasque, deux portes, un plan ; au-dessus, un petit meuble colonne, une porte ;
- un miroir avec ciel, deux feux, l'ensemble en état d'usage ;
- un radiateur sèche-serviettes électrique.



La dernière porte sur la droite donne accès à une chambre.

CHAMBRE

On y accède par une porte isoplane, peinture sur ses deux faces, en état d'usage, fermeture par plaque de propreté et poignée aluminium, serrure avec clé.



Sol : carrelage, dans la continuité du dégagement, en bon état.

Murs : au-bas, plinthes carrelage, en bon état ; au-dessus, revêtement façon crépi, en état d'usage.

Plafond : crépi, jauni.

La pièce est ajourée par une fenêtre, châssis PVC, simple battant, double vitrage, fermeture par béquille PVC, l'ensemble à l'état d'usage ; au-delà, volets déroulants en état de fonctionnement.

Elle est éclairée par un point lumineux en plafond avec douille encastrée et ampoule.

Présence de :

- Un radiateur électrique ;
- un petit placard, deux portes coulissantes.



GARAGE

Au sous-sol, une place de parking identifiée par le numéro de l'appartement sur le mur.



On y accède par un portail électrique à l'entrée de la résidence.



La résidence dispose d'une piscine privée.





VII – OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Le logement est loué à
40 € de provisions sur Crédit.

pour un loyer mensuel de 490,28 € dont

VIII – SURFACE

L'attestation de surface est annexée au présent procès-verbal descriptif.

J'ai mis fin à mes constatations et j'ai quitté les lieux à 10 heures 00.

COUT : DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES



COUT

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument article L444-28 CC	221,36
Vacation article L444-29 CC	0,00
Frais de déplacement. article A. 444-48 CC	9,40
TOTAL HT	230,76
TVA 20,00 %	46,15
TOTAL TTC	276,91



CERTIFICAT DE SURFACE PRIVATIVE

Date de la mission : 08/07/2024

Dossier n° : SA24/07/0335

A. - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : Résidence Les Balcons de Bellevue - Lot 3 -
4 Impasse des Rossignols
16000 ANGOULEME

Type d'immeuble : Appartement

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

Quantité d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre

Nom et prénom : Etude ALEXANDRE

Adresse : 224 rue Fontchaudière 16000 ANGOULÈME

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Le propriétaire et l'huissier

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : @AVOVENTES.FR

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 : 01/01/2025

Superficie privative en m² du lot

Surface loi Carrez totale : 40,17 m² (quarante mètres carrés dix-sept)

Surface au sol totale : 54,52 m² (cinquante-quatre mètres carrés cinquante-deux)

Cadre réglementaire de la mission

Loi ALUR du 24 mars 2014 - Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot ainsi que sa surface habitable. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de la superficie de la partie privative.

La mesure de la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés a pour objet de satisfaire aux dispositions de la **loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996** et du **décret n° 97/532 du 23 mai 1997** :

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

L'article R.111-2 du CCH, dans l'attente d'un décret en Conseil d'Etat prévu par la loi ALUR, définit la mesure de la surface habitable. - 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 fenêtres. 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 1,80m.

Résultat du repérage

Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :
Néant

Nota : sur les bâtiments ou parties de bâtiment éventuellement non visités, l'exonération de responsabilité du propriétaire ne peut avoir lieu. Lorsque l'accès à ces entités aura été rendu possible, sur requête expresse du propriétaire ou son mandataire, une nouvelle visite pourra être réalisée.

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Note :

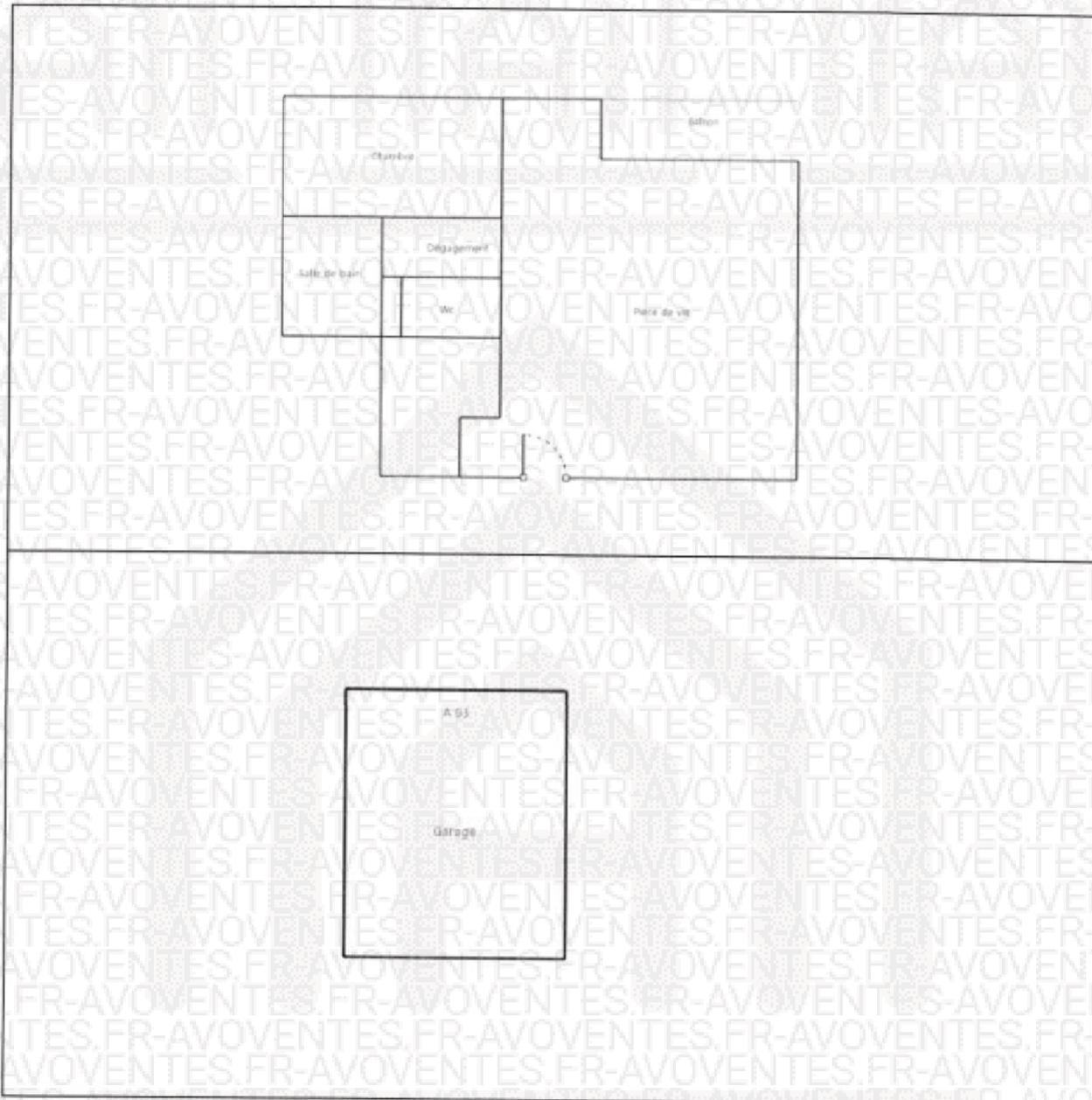
* Le donneur d'ordre a obligation de fournir le règlement de copropriété du bien à mesurer (éventuellement par le biais de son syndic de copropriété), voire les PV d'assemblées générales ayant porté modification à l'état descriptif. En l'absence de ces documents, les lieux présentés seront tenus comme 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.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Pièce de vie	24,37	24,77	Surface occupée par un chauffe eau fixe
Dégagement	1,82	1,82	
Wc	1,13	1,13	
Salle de bain	3,08	3,08	
Chambre	9,77	9,77	
Balcon	-	1,42	
Garage	-	12,53	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 40,17 m² (quarante mètres carrés dix-sept)
Surface au sol totale : 54,52 m² (cinquante-quatre mètres carrés cinquante-deux)



A Angoulême, le 08/07/2024

© AVOVENTES.FR



AIR POUR LE LOGEMENT
DIAGNOSTIQUEURS

Document de synthèse

Date de la mission : 08/07/2024

Dossier n° : SA24/07/0335

Immeuble bâti objet de la mission

Propriétaire

Adresse : Résidence Les Balcons de Bellevue - Lot 3 -
4 Impasse des Rossignols
16000 ANGOULEME

Année de construction : 2006
Surface utile (ou habitable) indicative : 40,17 m²

4 Impasse des Rossignols
16000 ANGOULEME

Parties prenantes

Nom et prénom

Donneur d'ordre : Etude ALEXANDRE

Accompagnateur : Le propriétaire et l'huissier

Attestation sur l'honneur

Je, soussigné, opérateur de diagnostic, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier de diagnostic technique (DDT). Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des constats et/ou diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique, et n'accorder aucun avantage ni rétribution sous quelque forme que ce soit.

A Angoulême, le 08/07/2024

Diagnostics du DDT* réalisés (x) lors de la mission		Validité
<input checked="" type="checkbox"/> TERMITES	Etat relatif à la présence de termites	6 mois
<input type="checkbox"/> AMIANTE	Constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante	Non définie
<input type="checkbox"/> PLOMB (CREP)	Constat de risques d'exposition au plomb	1 an si présence, sinon illimité
<input type="checkbox"/> DPE	Diagnostic de performance énergétique	10 ans
<input type="checkbox"/> GAZ	Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
<input type="checkbox"/> ELECTRICITE	Etat de l'installation intérieure d'électricité	3 ans
<input type="checkbox"/> ERP	Etat des risques et pollutions	6 mois

Diagnostics hors DDT* réalisés (x) lors de la mission		Validité
<input checked="" type="checkbox"/> Métrage Carrez	Attestation de superficie privative	Non définie
<input type="checkbox"/> DTA	Dossier Technique Amiante	Illimité, même après démolition de l'immeuble
<input type="checkbox"/> Amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Assainissement	<input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)
<input type="checkbox"/> Amiante avant démolition	<input type="checkbox"/> Sécurité piscines	<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro (PTZ)
<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Radon	<input type="checkbox"/> Ascenseur
	<input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input type="checkbox"/> Diagnostic De Robien

* DDT : Dossier de Diagnostic Technique

Prestations	Conclusions
Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
Mesurage (surface Loi Carrez)	Superficie Loi Carrez totale : 40,17 m ² Surface au sol totale : 54,52 m ²

Bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités :

Néant

Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

La société de repérage reste à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.