

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

Nicolas TALBOT

Commissaires de Justice Associés

Rue de la Côte

16500 - CONFOLENS

Tel : 0545840664

scptalbot@huissier-justice.fr

www.scptalbot-huissier16.com



LE MERCREDI PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE VINGT CINQ de 10 heures 00 à 11 heures 00

A LA REQUETE DE :

La BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, Société Coopérative de banque à forme anonyme et capital variable, régie par les articles L. 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX (33) sous le numéro SIREN 755 501 590, Intermédiaire d'assurance Immatriculé au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 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 Avocat plaidant Maître Sylvie FERNANDES, membre de la SCP FERNANDES-KOOB, demeurant 37 avenue Diéras - BP 10328 - 17313 ROCHEFORT CEDEX, et pour Avocat postulant Maître Olivier GUEVENOUX, Avocat membre de la SELARL SEMIOS demeurant 11 boulevard de bretagne 16000 ANGOULEME, lequel se constitue et occupera pour elle sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites.

EN VERTU :

1°) La Grosse dûment exécutoire d'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Hubert de MAGNEVAL, notaire associé à SAINTES en date du 13 octobre 2022 contenant prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE à AVOVENTES d'un montant principal de **DEUX CENTS MILLE EUROS**, au taux d'intérêt de 1.90 % l'an, remboursable sur une durée de 20 ans, au moyen de 240 échéances mensuelles, déchu du terme.

2°) 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 ensemble immobilier situé **COMMUNE DE BARRET, 66 route de Criteuil (16300)** :

- section **D N° 839** pour une contenance de 10 ares 59 centiares.
- section **D N° 840** pour une contenance de 28 centiares.

Appartenant à :

AVOVENTES

Et ce suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 22 AOUT 2025

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Nicolas TALBOT, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle Nicolas TALBOT, Commissaire de Justice Associé demeurant Rue de la Côte à CONFOLENS (16500), soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

66 route de CRITEUIL 16300 BARRET

OÙ ÉTANT EN PRESENCE DE :

AVOVENTES

- Un agent de la communauté de communes en charge du contrôle de l'assainissement.

J'AI PROCÉDÉ AU DESCRIPTIF SUIVANT :

DESCRIPTIF

L'ensemble immobilier est composé d'une maison d'habitation de plain-pied d'une surface habitable de 100.35 m2 composée d'une grance pièce à vivre avec cuisine ouverte, de 3 chambres dont une avec salle d'eau, d'une salle de bains, d'un WC, d'une arrière-cuisine, d'un garage.

Cet ensemble immobilier est situé à environ 3 kilomètres de BARBEZIEUX SAINT HILAIRE.

La maison d'habitation a été construite en 2019 par la société « Bâtisseurs » dont le siège social est à LA TREMBLADE selon permis de construire PC 016 030 18 W 0005

Une déclaration attestant de l'achèvement des travaux a été signée le 11/03/2020.

Sa façade avant est exposée SUD-OUEST.

INTERIEUR :

PIECE DE VIE (45.46 m2)

L'accès s'effectue par une porte métallique

Le sol est en grands carreaux de carrelage

Les murs comportent des plinthes en carrelage

Les murs sont en placo plâtre peint

Le plafond est en placo plâtre peint.

Présence d'une fenêtre ouvrant sur façade arrière en PVC, double vitrage, volet roulant, électrique.

Présence en façade avant d'une porte fenêtre en pvc double vitrage avec volet roulant électrique.

Présence d'un thermostat d'ambiance SOMFI

COIN CUISINE :

Présence d'une cuisine ouverte comportant des éléments de cuisine comme suit :

- un plan de travail en bois, un évier, un bac en inox avec égouttoir, une robinetterie mitigeur
- deux portes de placard en partie haute en bois laqué, une hotte aspirante
- une plaque de cuisson vitro-céramique, un four de marque Whirlpool
- en partie basse, une double porte, un tiroir, une autre porte en suivant, un logement pour la vaisselle, une autre porte en suivant et trois tiroirs.











WC (1.34 m2)

Immédiatement après l'entrée, une porte donnant sur WC

Le sol est en carrelage.

Les murs comportent des plinthes en carrelage

Les murs sont en placo plâtre peint

Le plafond en placo plâtre peint.

Une bouche de vmc, un point lumineux, une fenêtre à vitre verre dormant sur façade avant.

Un WC muni d'une lunette et d'un couvercle



ARRIERE-CUISINE/BUANDERIE (4.97 m2)

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

Le sol est en carrelage

Les murs comportent des plinthes en carrelage

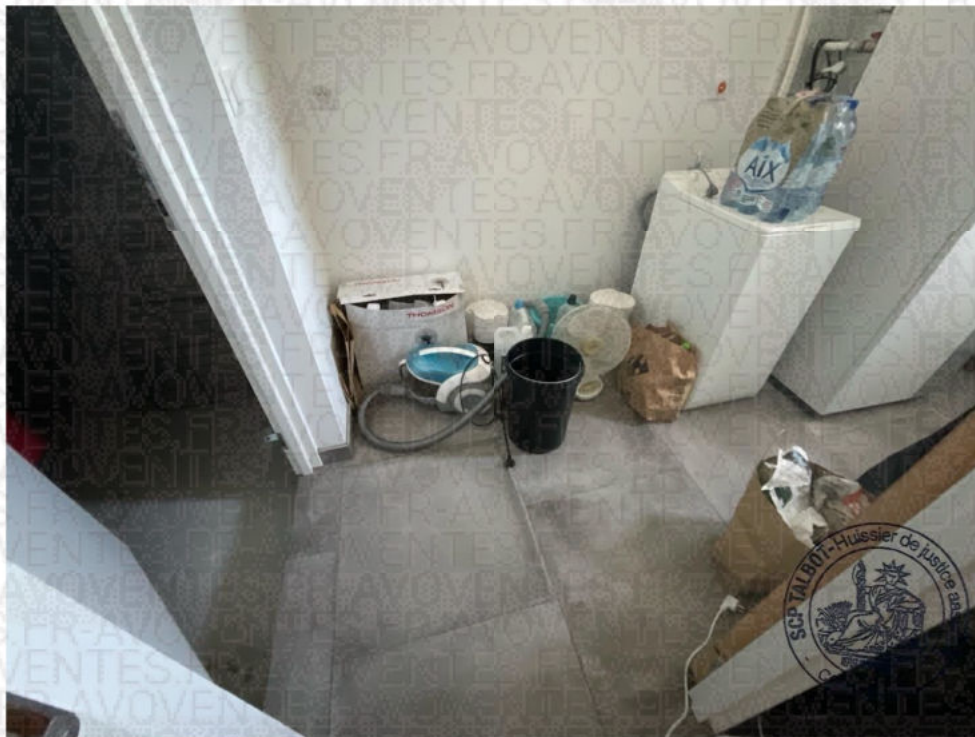
Les murs sont en placo plâtre peint

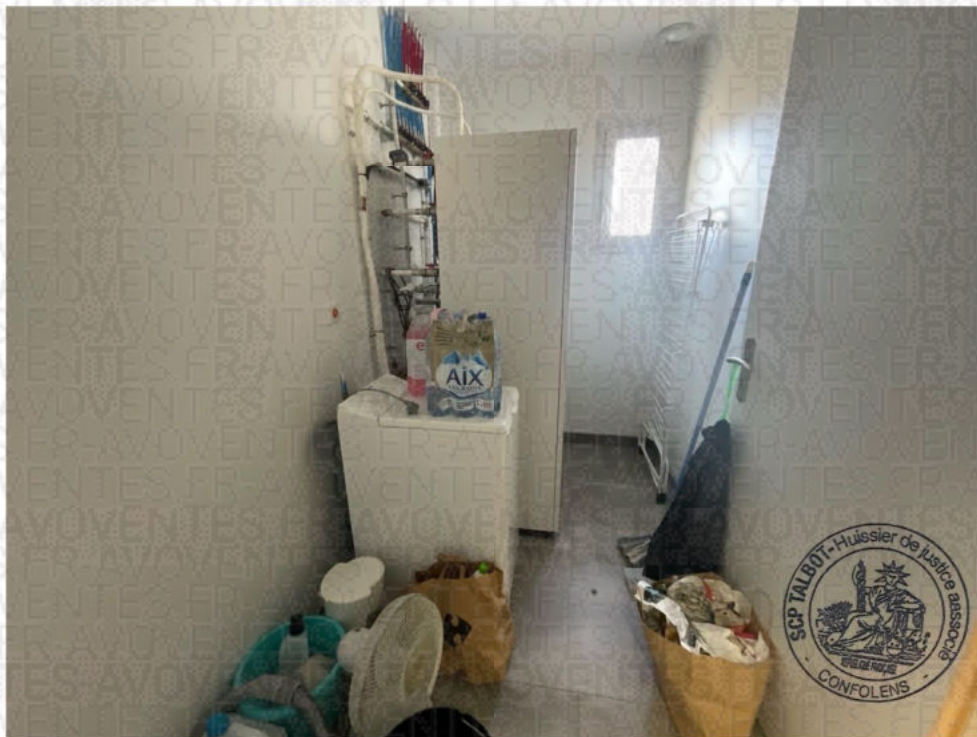
Le plafond est en placo plâtre peint.

Présence d'une fenêtre ouvrant sur façade arrière en PVC, double vitrage, volet roulant, électrique.

Présence d'une chaudière de type pompe à chaleur, de marque ATLANTIC, ALFEA EXTENSA, à production d'eau chaude.

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





GARAGE (16.11 m2)

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

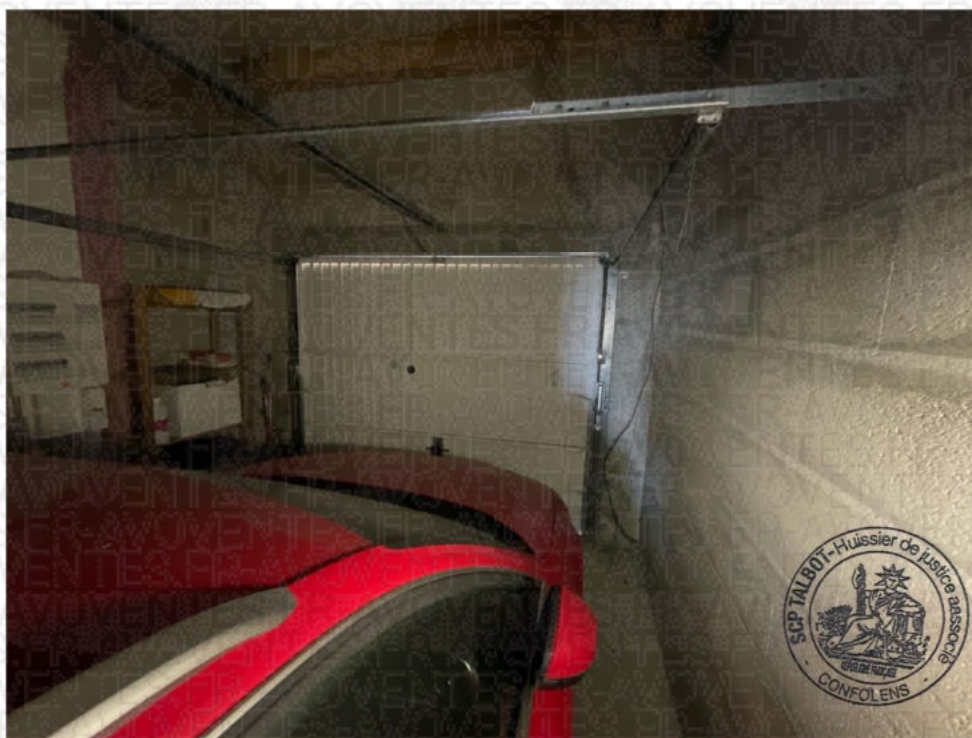
Le sol est en carrelage

Les murs sont pour partie en parpaings apparents et pour autre partie en placo-plâtre à l'état brut.

Le plafond est en plaque de placo-plâtre à l'état brut.

Existence d'un portail basculant en façade avart motorisé.

Le tableau électrique est présent





DEGAGEMENT (4.22 m2)

Le sol est en carrelage.

Les murs comportent des plinthes en carrelage

Les murs sont en placo plâtre peint

Le plafond en placo plâtre peint.

Présence d'un point lumineux.



SALLE DE BAINS (7.50 m2)

Une porte d'accès en bois

Le sol est en carrelage

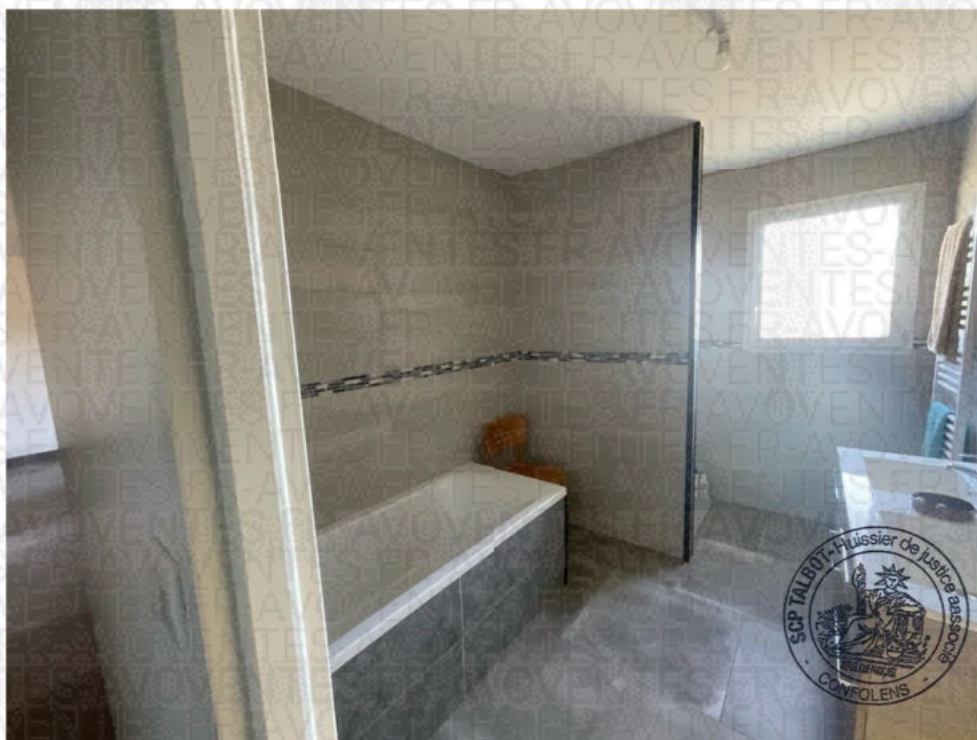
Les murs comportent une faïence de protection sur la totalité

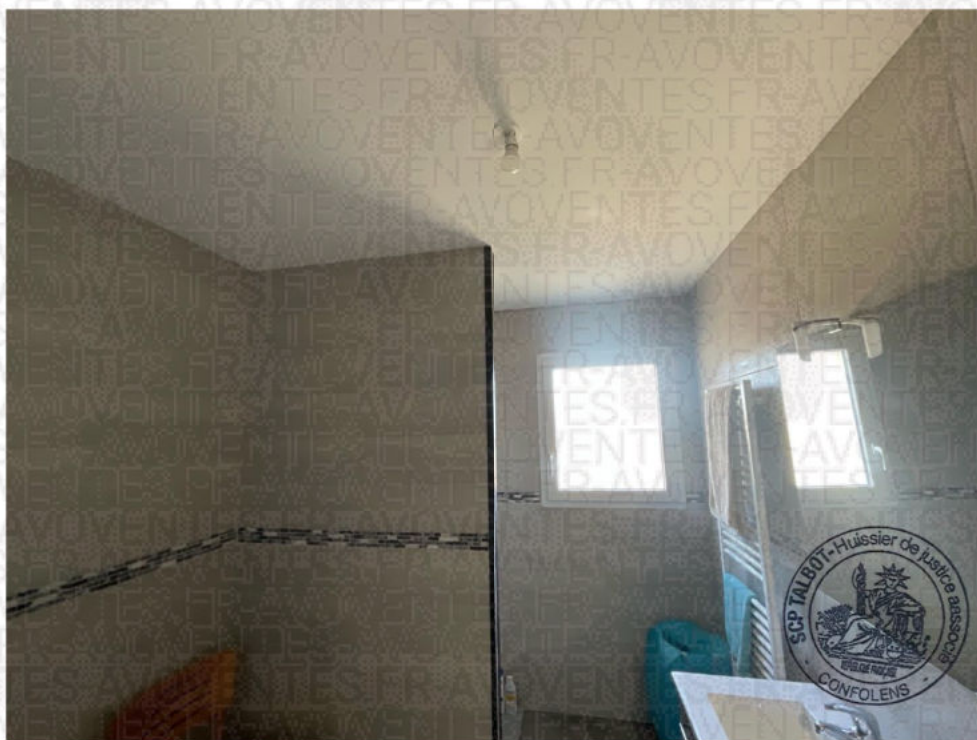
Le plafond est en placo plâtre peint

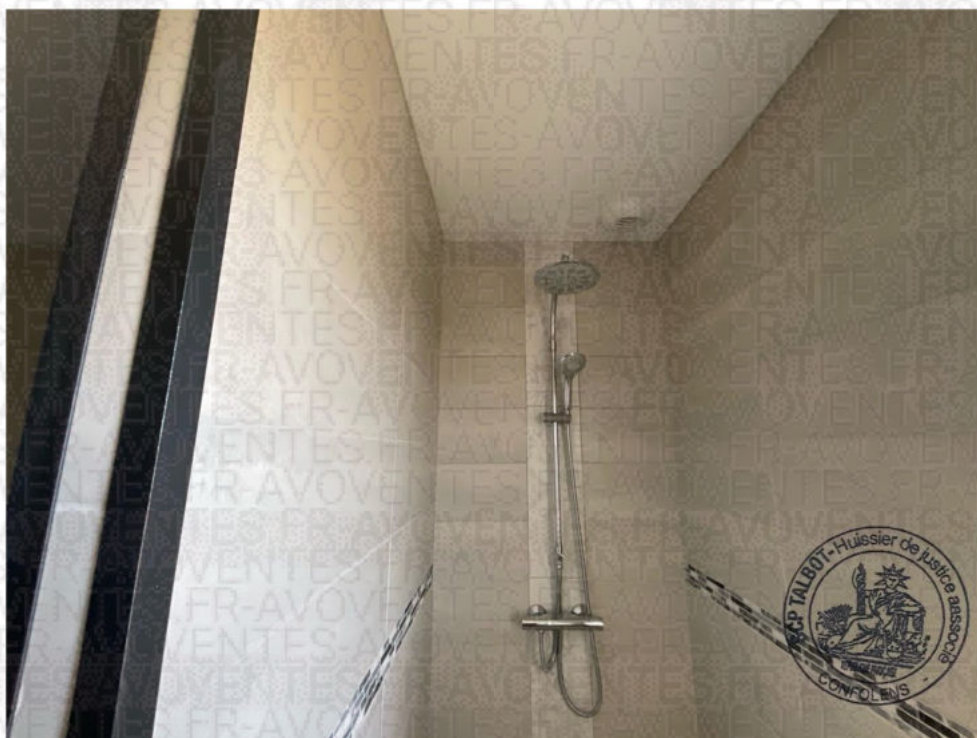
Présence d'une bouche de vmc, une fenêtre vitre verre dormant qui ouvre sur façade arrière.

EQUIPEMENTS :

- une baignoire avec robinetterie, mitigeur
- une cabine de douche à l'italienne avec colonne de douche, douche, douchette
- un sèche serviette électrique
- une double vasque avec quatre tiroirs sous vasque, robinetterie, mitigeur, miroir avec deux luminaires intégrés.







CHAMBRE 1 (11.73 m2)

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

Le sol est en carrelage

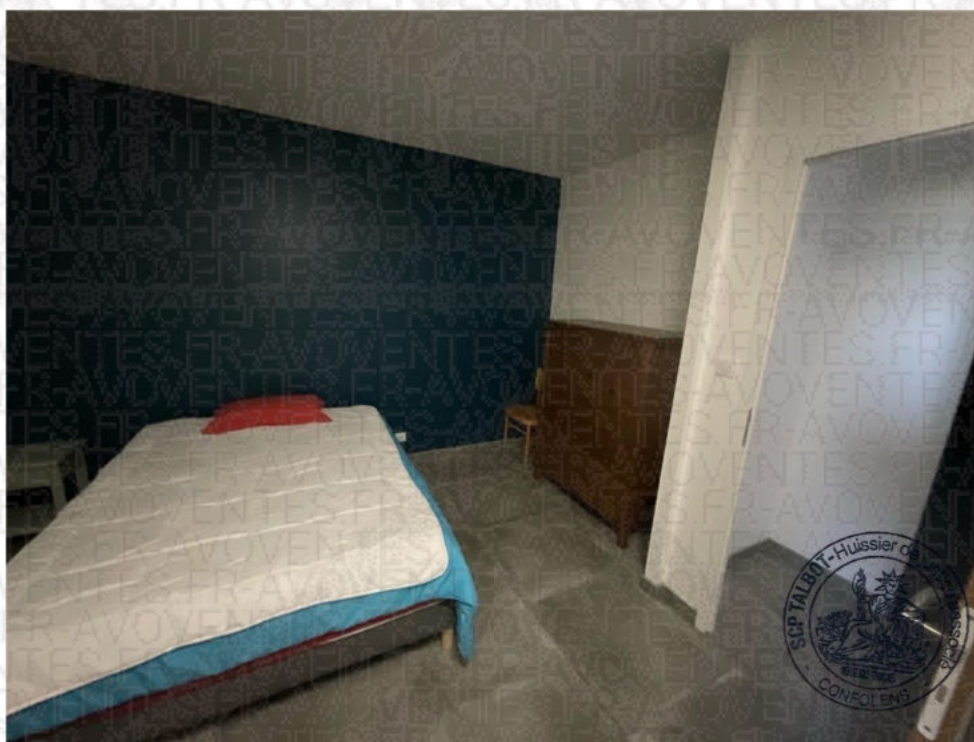
Les murs comportent des plinthes en carrelage

Les murs sont en placo plâtre peint

Le plafond est en placo plâtre peint.

Une fenêtre ouvrant sur façade arrière fermée par un volet roulant électrique.





COIN SALLE D'EAU (2.92 m2)

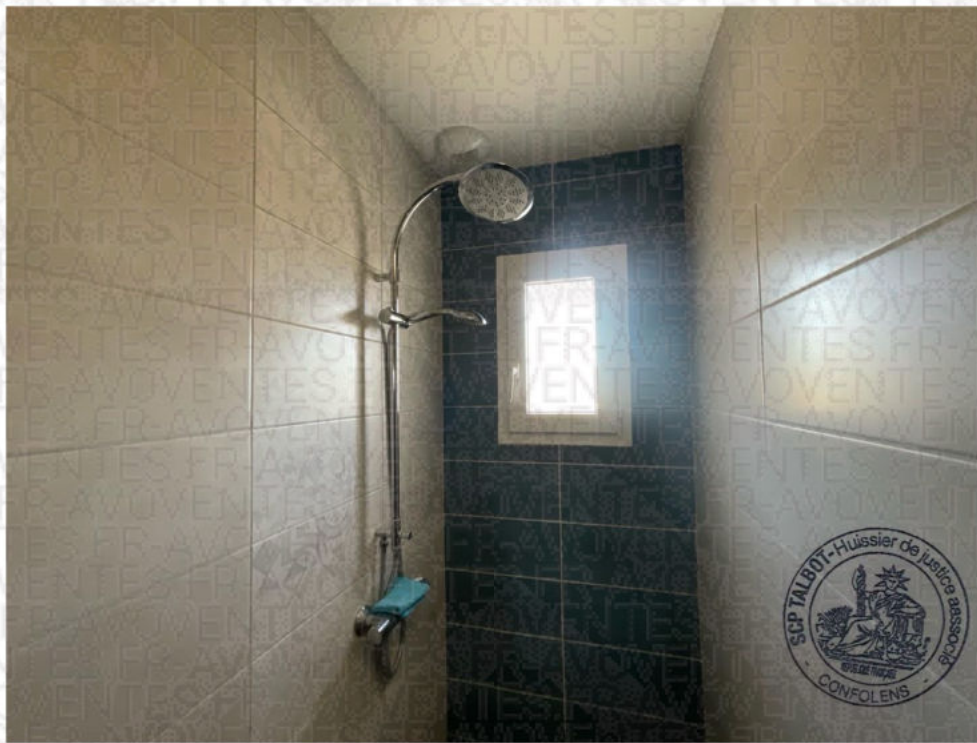
le sol en carrelage

Les murs comportent une faïence de protection sur la totalité

le plafond est en placo-plâtre

EQUIPEMENTS :

- un meuble comportant une vasque et deux portes, robinetterie mitigeur, miroir au dessus
- une douche à l'italienne avec une robinetterie mitigeur, douchette, flexible de douche et pommeau de douche





CIAMBRE 2 (11.98 m²)

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

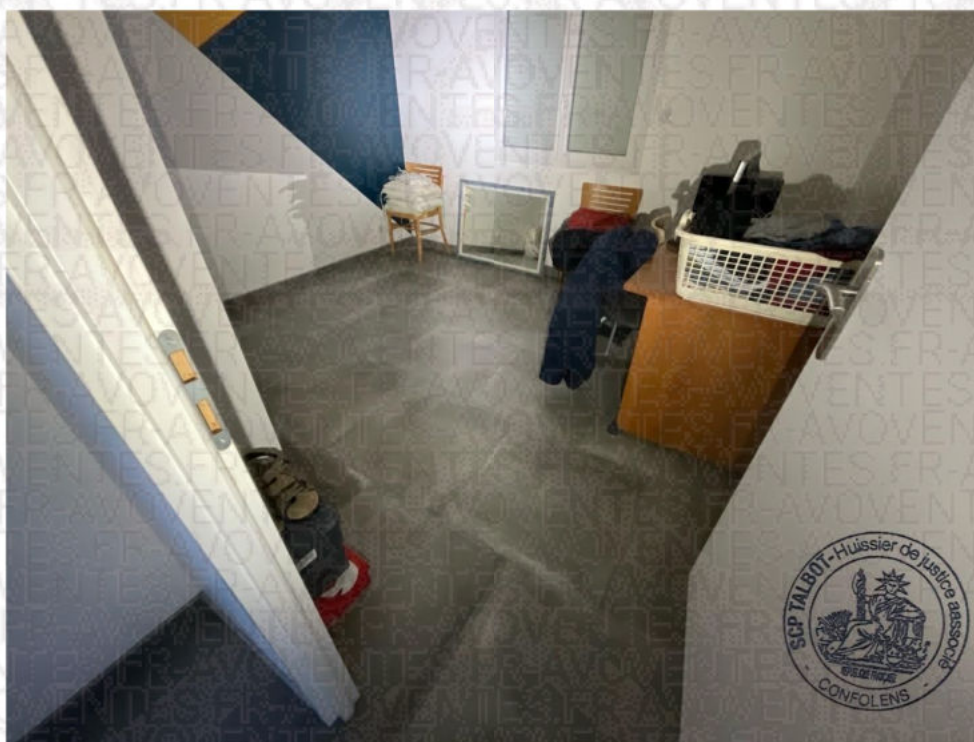
Le sol est en carrelage

Les murs comportent des plinthes en carrelage

Les murs sont en placo plâtre peint

Le plafond est en placo plâtre peint.

Une fenêtre ouvrant sur façade avant fermée par un volet roulant électrique.



CHAMBRE 3 (10.23 m2)

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

Le sol est en carrelage

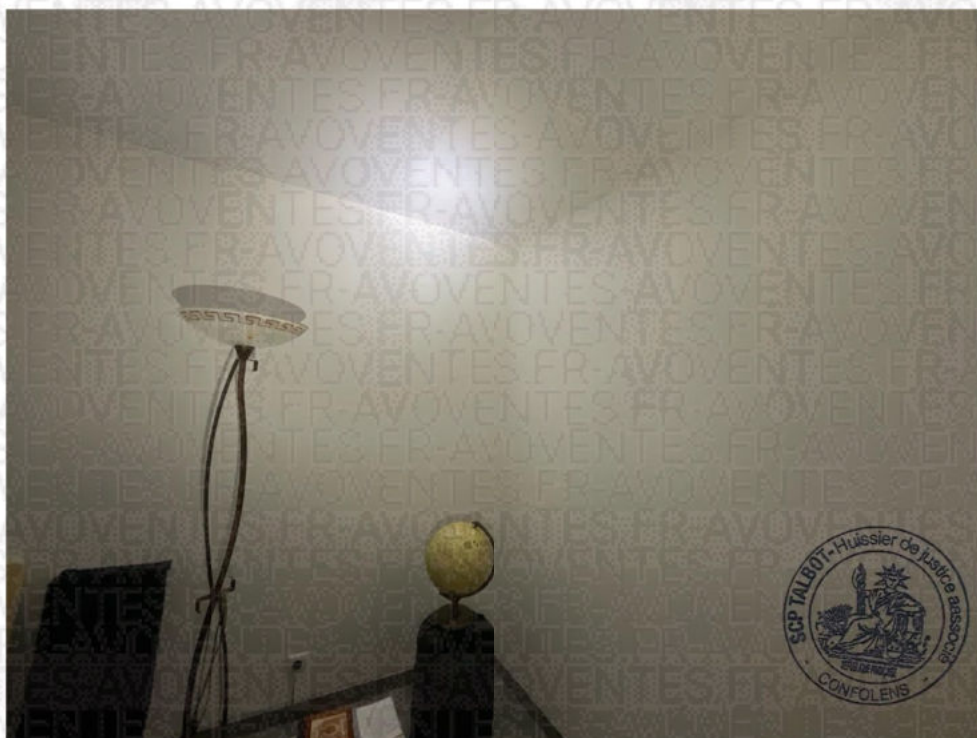
Les murs comportent des plinthes en carrelage

Les murs sont en placo plâtre peint

Le plafond est en placo plâtre peint.

Une fenêtre ouvrant sur façade avant fermée par un volet roulant électrique.





EXTERIEUR :

La maison d'habitation comporte un crépi.

La toiture est en tuiles mécaniques de type canal romane.

Il existe une terrasse sur l'arrière et une terrasse sur le côté exposé EST en béton.

La parcelle est entièrement clôturée.

Un portail d'accès motorisé ouvre sur la parcelle.

















CHAUFFAGE

L'immeuble comporte un chauffage au sol au moyen d'une pompe à chaleur.

OCCUPATION

L'immeuble est libre d'occupation mais garni de mobilier.

ASSAINISSEMENT :

L'immeuble est relié à un système d'assainissement individuel.

ETAT DE SURFACE



401 rue de Bordeaux
16000 ANGOULEME

AVOVENTES

ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 01/10/2025

Dossier n° : SA25/10/0417

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 : 66 Route de Critueil
16300 BARRET
Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 839 - 840

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 : Maître Talbot
Adresse : Rue Cote 16500 CONFOLENS
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Le propriétaire et Me Talbot

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : AVOVENTES
Raison sociale : AVOVENTES
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 : 01/01/2026

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 100,35 m² (cent mètres carrés trente-cinq)
Surface au sol totale : 116,46 m² (cent seize mètres carrés quarante-six)

Attestation de surface habitable

1/4 Rapport du : 02/10/2025

n° SA25/10/0417

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 (limité par les broussailles)

R+1 - Combles (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	45,66	45,66	
RDC - Celler	4,97	4,97	
RDC - Garage	-	16,11	
RDC - Dégarage	4,22	4,22	
RDC - Salle de bains	7,50	7,50	
RDC - Chambre 1	11,73	11,73	
RDC - Salle d'eau	2,92	2,92	
RDC - Chambre 2	11,98	11,98	
RDC - Chambre 3	10,23	10,23	
RDC - WC	1,34	1,34	

Surface habitable totale : 100,35 m² (cent mètres carrés trente-cinq)
Surface au sol totale : 116,46 m² (cent seize mètres carrés quarante-six)

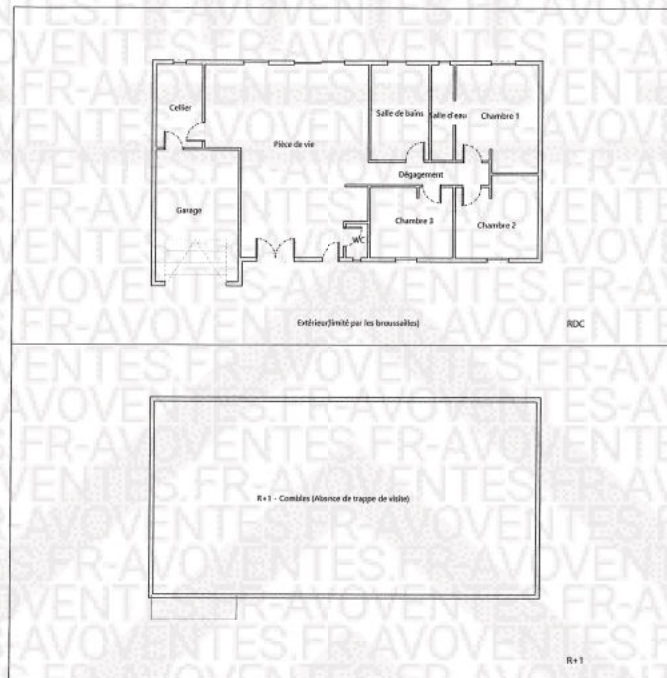
Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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

Attestation de surface habitable

2/4 Rapport du : 02/10/2025

n° SA25/10/0417



Attestation de surface habitable

3/4 Rapport du : 02/10/2025

n° SA25/10/0417



A Angoulême, le 01/10/2025

AVOVENTES

Attestation de surface habitable

4/4 Rapport du : 02/10/2025

n° SA25/10/0417

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 : SDIF Charente - PTGC CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 1, rue de la Combe 16025 16025 ANGOULÈME CEDEX Mf. 0545975700 -fax ptgc.charente@dgifp.finances.gouv.fr
Commune : BARRET		
Section : D Feuille : 000 D 02		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/500		
Date d'édition : 03/10/2025 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC46 62022 Direction Générale des Finances Publiques		



CAPTURE D'ECRAN GEOPORTAIL

03/10/2025 15:52

Visualisation cartographique - Géoportail

géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mendons-legates

Longitude : 0° 10' 34" W
Latitude : 45° 29' 33" N

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

1/1

Les constatations ont débuté à 10 heures 00 et se sont terminées à 11 heures 00

41 feuilles de format légal composent le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit et à toutes fins utiles.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
transport	9,40 €
Sous total HT	230,76 €
TVA à 20%	46,15 €
TOTAL TTC	276,91 €



Nicolas TALBOT
Commissaire de Justice