



Emmanuel Mérard - Cathy Marceillie - Caroline Leblond

**COMMISSAIRES DE JUSTICE**

**PROCÈS VERBAL DE CONSTAT**

COMPLIANCE | HUMANITÉ | AGILITÉ | PROXIMITÉ

LA FORCE D'UN GROUPE, AU SERVICE DE

*l'action de proximité*



[grandouest.groupealexandre.com](http://grandouest.groupealexandre.com)

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
LE SEPT OCTOBRE**

**À la demande de :**

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société anonyme, dont le siège social est situé 182 Avenue de France à PARIS 13 (75013), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Olivier GUEVENOUX - SELARL SEMIOS, Avocats à ANGOULÊME, 11, boulevard de Bretagne CS 62307, lequel se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être signifiés tous actes relatifs à ladite procédure.

**Agissant en vertu de :**

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Gérard DUMAS, notaire à SAINT GENIS-D'HIERSAC (Charente) en date du 11 mai 2007 contenant prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE "FONCIER LIBERTE"

Déférant à cette réquisition,

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

**7 octobre 2025**



Certifie m'être rendue ce jour, à **9 heures 00, 40 rue Joliot Curie à ANGOULEME** (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 Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Dordogne, où étant, j'ai alors procédé aux constatations suivantes en présence de :

# AVOVENTES

## I – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Une maison d'habitation, d'une surface habitable totale de 64,63m<sup>2</sup>, comprenant un sous-sol avec une cuisine, un garage et deux pièces.

L'étage comprend une cuisine, une salle à manger, deux chambre, un WC et une salle d'eau et un accès aux combles.

Sur un terrain clôturé d'un muret avec du grillage avec un accès par un portillon.


## II – ORIENTATION DE L'IMMEUBLE

L'entrée du logement est orientée Est.



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

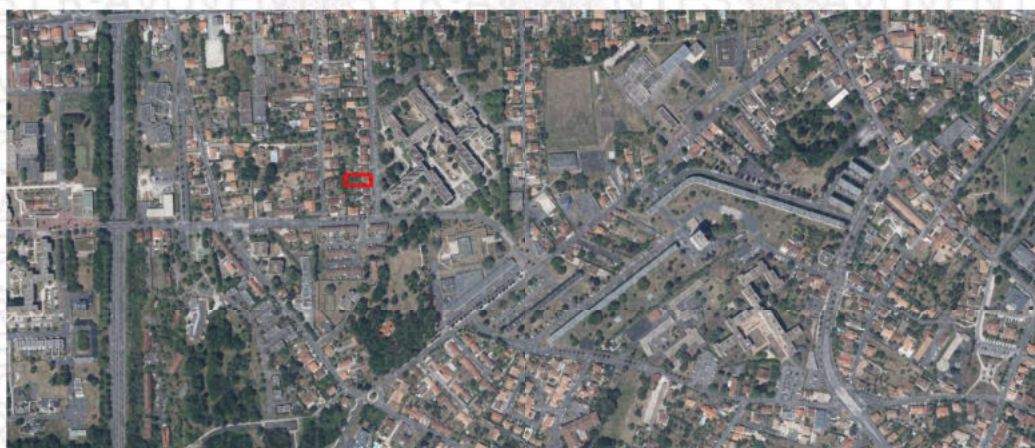
### III – DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Commune	<b>ANGOULEME (16000)</b>	
Type de maison	Individuelle	
Adresse	40 rue Joliot Curie	
Section	C	
Numéro	0048	
Contenance	00ha 06a 32ca	

### 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).

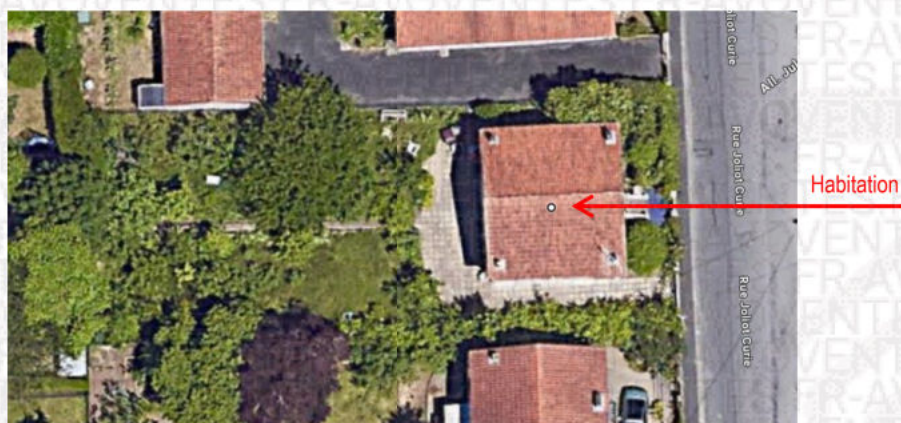
Celle-ci est connue pour le célèbre Festival international de la bande dessinée qui contribue largement au renom international de la cité, ainsi que par le Festival du film francophone et le circuit des remparts.



Toutes les commodités et commerces de proximité (écoles, hypermarchés, transports, boulangeries, restaurants ...) sont présents à Angoulême et notamment dans le quartier Saint-Cybard tout proche.

### V – CONSTAT DES PARTIES EXTÉRIURES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la parcelle, une maison d'habitation.



L'immeuble est séparé de la voie publique par un muret avec un grillage avec un accès portail véhicule et un portail piéton.

## **VI – CONSTAT DES PARTIES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE**

### **A – ÉQUIPEMENTS**

Huisseries	Portes et fenêtres bois, simple vitrage. Volets métalliques à l'avant. Volets bois à l'arrière.
Electricité Plomberie – Chauffage	Chaudière au gaz. Dont le tuyau de raccordement est absent.
Assainissement	Collectif.
Servitudes	Aucune.

### **B – DESCRIPTION DES PIÈCES**

Le logement est vide, ne subsiste que quelques éléments de mobilier.  
L'ensemble des revêtements muraux est en mauvais état

#### **INTERIEUR**

On accède à la porte d'entrée par des marches en béton.

#### **ENTREE**

On y accède par une porte bois avec une partie vitrée, verre brouillé.  
Présence d'une grille de défense.

Cette porte ouvre sur un couloir qui dessert l'ensemble des pièces de ce niveaux savoir :

- une cuisine ;
- un séjour ;
- deux chambres ;
- une salle d'eau ;
- un WC.

#### **COULOIR**

**Sol** : parquet en état d'usure, vernis écaillé. Défaut de planéité.

**Murs** : plinthes bois.

Tapiserie en état d'usage.

**Plafond** : toile de verre en état d'usage.

Il est éclairé par une suspension.

Présence d'un radiateur de chauffage central.



### CUISINE

On y accède par une porte bois avec panneaux décoratifs et tapisserie au centre ; absence de poignée.

**Sol** : parquet en état d'usure, vernis écaillé, avec des traces de frottement.  
Une partie carrelée en fond de pièce. Deux carrelages différents.  
Il subsiste une partie du carrelage d'origine.

**Murs** : plinthes carrelage et bois.  
Tapisserie en mauvais état.  
Faïence ancienne partiellement recouverte d'une plaque de contreplaqué.

**Plafond** : toile de verre en état d'usure.

La pièce est éclairée par une suspension.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, deux vantaux mobiles et deux châssis fixes latéraux.

Présence de :

- une cuisine aménagée de meubles hauts et bas ;
- un plan de travail mélaminé ;
- un évier résine un bac et robinetterie mélangeur ;
- une hotte aspirante ;
- un robinet gaz de ville.



### SALLE D'EAU

On y accède par une porte bois panneaux décoratifs et tapisserie assortie en partie centrale, l'ensemble en état d'usage.

Sol : carrelage en état d'usage.

**Murs** : plinthes bois.

Toile de verre peinture bleue, l'ensemble en mauvais état.

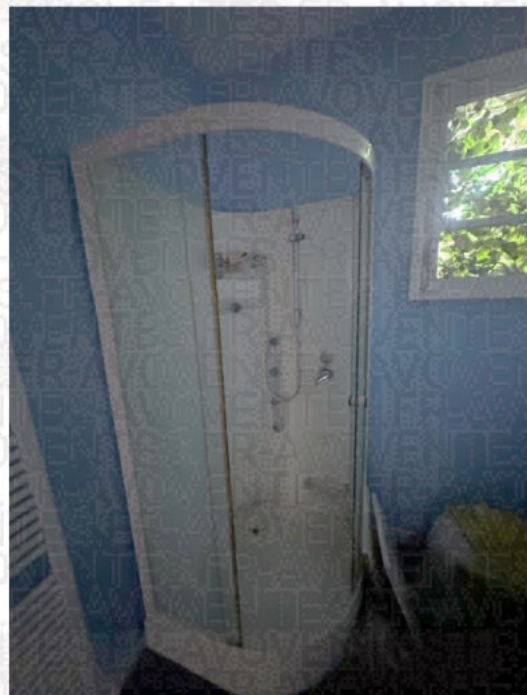
**Plafond** : peinture blanche en état d'usure.

La pièce est éclairée par une douille sans ampoule.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, vantail simple, vitrage simple.

Présence de :

- une cabine de douche en état d'usure, deux portes coulissantes et parois plexiglass. robinetterie mitigeur, jets balnéothérapie ;
- un sèche-serviettes en état d'usage ;
- un meuble sous vasque, bois de placage en mauvais état. retour avec miroir, tablette deux points lumineux avec prise ;
- une vasque en état d'usage avec robinetterie mitigeur ;
- un bidet ;
- une trappe d'accès aux combles.



## CHAMBRE 2 - à côté de la salle d'eau

On y accède par une porte bois panneaux décoratifs et tapisserie assortie en partie centrale.

**Sol** : parquet en état d'usure, vernis écaillé.

**Murs** : plinthes bois.

Tapisserie en état d'usure, une trace sombre d'humidité sur le segment face à l'entrée.

**Plafond** : peinture blanche en état d'usage, présence d'une fissure.

La pièce est éclairée par une suspension.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, deux vantaux, vitrage simple.

Présence de :

- un radiateur de chauffage central carrosserie en état d'usure peinture écaillée ;
- un sommier ;
- un bureau avec plateau verre.



## CHAMBRE 1

On y accède par une porte bois panneaux décoratifs et tapisserie assortie en partie centrale.

**Sol** : parquet en état d'usure, vernis écaillé, présence de rayures et une marque sombre.

**Murs** : plinthes bois.

Tapisserie partiellement arrachée.

**Plafond** : peinture blanche en état d'usage, présence d'une fissure.

La pièce est éclairée par une douille sans ampoule.

Les caches prises sont absents.



### WC

On y accède par une porte bois panneaux décoratifs et tapisserie assortie en partie centrale ; porte sans poignée.

**Sol** : carrelage en état d'usage.

**Murs** : plinthes bois.

Toile de verre, peinture bleue en état d'usure.

**Plafond** : peinture blanche en état d'usage.

La pièce est éclairée par une ampoule sur douille.

Elle est ajourée par un fenestron bois basculant, vitrage fissuré.

Présence de :

- un WC ancien, chasse d'eau plastique ancienne en état d'usure, avec abattant ;
- un radiateur électrique carrosserie en mauvais état, oxydé.



## SEJOUR

On y accède par une porte bois panneaux décoratifs et tapisserie en partie centrale. De nombreuses taches et un accroc.

**Sol** : parquet ancien, vernis écaillé.  
De nombreux impacts et rayures.

**Murs** : plinthes bois.  
Tapisserie en état d'usure. Présence d'une longue trace horizontale.

**Plafond** : peinture blanche en état d'usage.

La pièce est éclairée par une suspension avec ampoule.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, deux vantaux mobiles et deux châssis fixes latéraux.

Présence de :

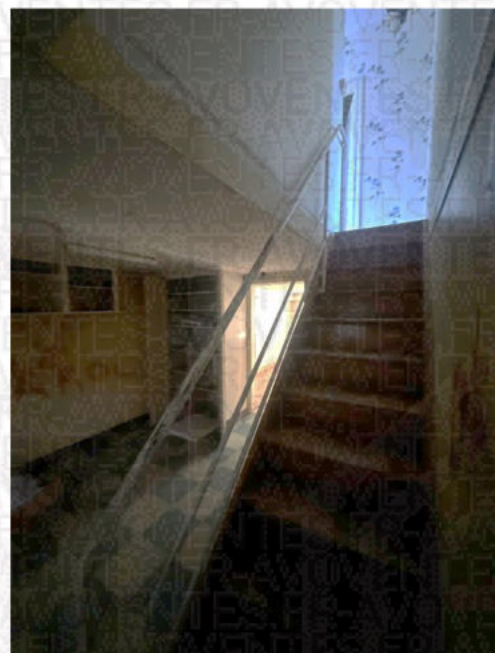
- un radiateur chauffage central carrosserie en état d'usure, peinture écaillée ;
- des meubles ;
- un fauteuil ;
- un clic-clac ;
- un canapé ;
- une étagère.



#### SOUS SOL

On y accède par un escalier bois en état d'usage, derrière une porte bois panneaux décoratifs et tapisserie en partie centrale. Garde-corps métallique oxydé.

**Murs** : toile de verre en état d'usure.  
Peinture en mauvais état.



## CUISINE

**Sol** : carrelage ancien en état d'usure.

**Murs** : plinthes bois.

Peinture en mauvais état.

Faïence au niveau du plan de travail.

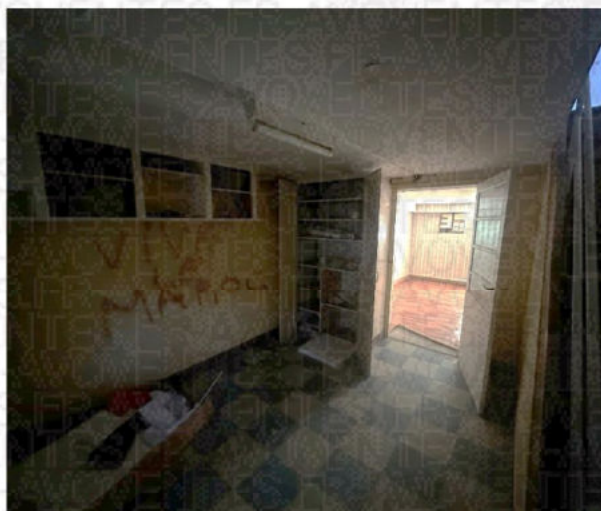
**Plafond** : panneaux bois peinture en mauvais état.

La pièce est éclairée par un tube néon.

Elle est ajourée par une petite fenêtre bois, deux vantaux, vitrage simple, grille de défense.

Présence de :

- un plan de travail carrelé sur meuble bois, trois portes, l'ensemble en mauvais état ;
- un évier émail blanc, avec robinet ;
- deux placard ouvrant sur aménagement étagères.





### PIECE 1

On y accède par une porte bois, vitrage en partie haute, en bon état de fonctionnement, porte en bon état général.

**Sol** : revêtement plastique sur sol béton.  
Revêtement hors d'usage, complètement gondolé.

**Mur** : plinthes bois.  
Au-delà, la tapisserie en mauvaise état.  
Lé décollé et gondolé sur le segment de la fenêtre.

**Plafond** : panneaux de bois en état d'usage.

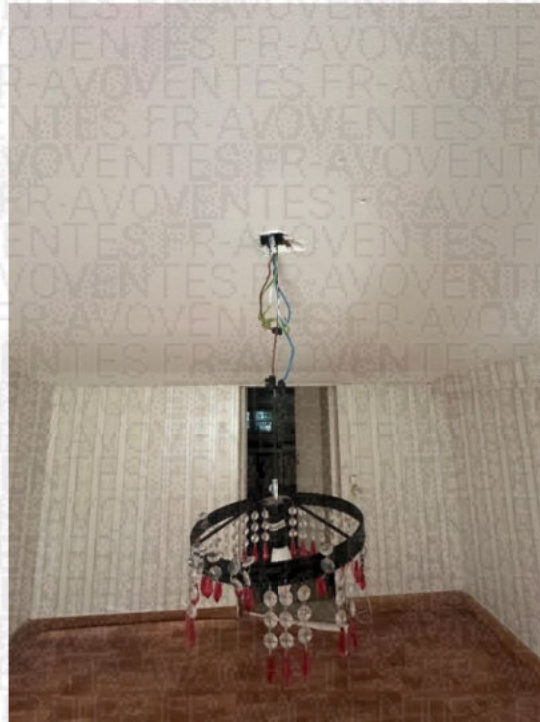
La pièce est éclairée par une suspension.

Elle est ajourée par une petite fenêtre bois, vitrage simple, grille de défense, deux vantaux.

Présence de :

- un tableau de disjoncteur ;
- un disjoncteur différentiel ;
- un compteur électrique ;
- un radiateur de chauffage central, carrosserie en mauvaise état, peinture verte écaillée ;
- un interrupteur, façade décrochée ;
- des prises téléphone, pendantes.





## **GARAGE**

On y accède par une porte bois, vitrage en partie haute, en bon état général.

**Sol** : brute, présence de diverses tâches.

**Murs** : peinture en état d'usure.

**Plafond** : panneaux de bois, une partie manquante.

La pièce est éclairée par une douille sans ampoule.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, deux vantaux, vitrage simple fissuré et grille de défense.

Présence d'une porte de garage en bois, quatre vantaux pliants, avec vitrage en partie haute.



### LOCAL CHAUDIERE

On y accède depuis l'extérieur par une porte bois, vitrée en partie haute.

**Sol** : brut.

**Murs** : bruts, en mauvais état.

**Plafond** : poutre bois et isolation.

La pièce est ajourée par une petite fenêtre bois, deux vantaux, vitrage simple.

Présence d'un WC hors d'usage.

La carrosserie de la chaudière est déposée.



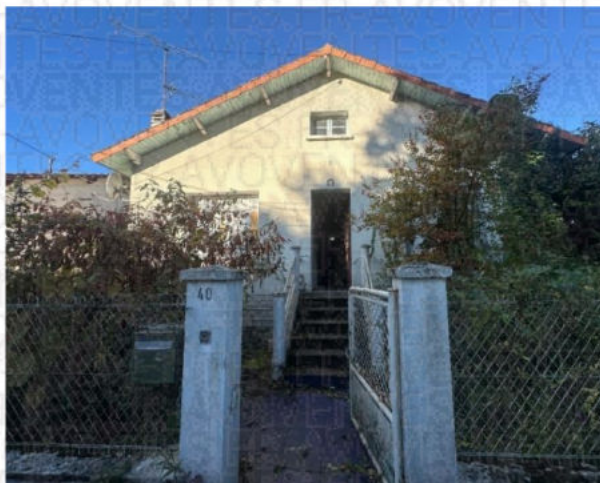


## EXTERIEURS

La végétation a envahi les extérieurs.

Présence de :

- une lumière extérieure sur la façade arrière ;
- une terrasse arrière en dalles.





## **VII – OCCUPATION DE L'IMMEUBLE**

La maison est inoccupée depuis vraisemblablement une longue période.

## **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 10H00.

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



**COUT**  
\*\*\*\*\*

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument	221,36
<i>article A444-28 CC</i>	
Vacation	00,00
<i>article A444-29 CC</i>	
Frais de déplacement.	9,40
<i>article A. 444-48 CC</i>	
	-----
TOTAL HT	230,76
TVA 20,00 %	46,15
	-----
<b>TOTAL TTC</b>	<b>276,91</b>

Membre d'une association agréée. Règlement par chèque accepté.

# ANNEXE



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

info@AVOVENTES

## ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 07/10/2025

Dossier n° : SA25/10/0426

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 : **40 Rue Joliot Curie**  
**16000 ANGOULEME**  
Section cadastrale CW, Parcelle(s) n° 48

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) : **Autre**

Nom et prénom: **Etude ALEXANDRE**  
Adresse : **224 rue Fontchaudière 16000 ANGOULÈME**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Etude Alexandre**

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

Nom et prénom: **AVOVENTES**  
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 : **01/01/2026**

### Superficie habitable en m<sup>2</sup> du lot

**Surface habitable totale : 64,63 m<sup>2</sup> (soixante-quatre mètres carrés soixante-trois)**  
**Surface au sol totale : 126,46 m<sup>2</sup> (cent vingt-six 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 :

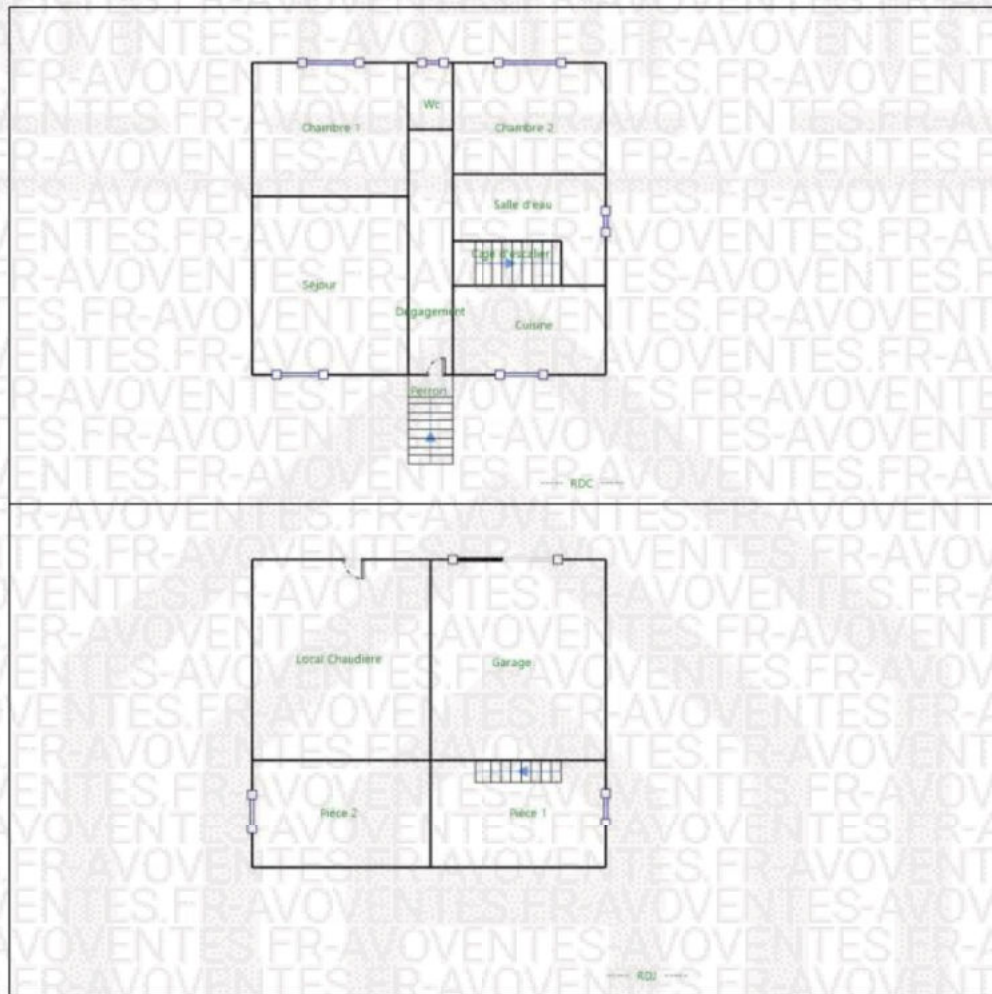
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Perron	-	0,90	
RDC - Dégagement	6,86	6,46	
RDC - Séjour	14,93	14,93	
RDC - Chambre 1	13,91	13,91	
RDC - Chambre 2	12,48	12,48	
RDC - Wc	2,16	2,16	
RDC - Salle d'eau	5,64	5,64	
RDC - Cuisine	9,05	9,05	
RDJ - Pièce 1	-	10,49	
RDJ - Pièce 2	-	13,33	
RDJ - Garage	-	20,59	
RDJ - Local Chaudière	-	16,52	

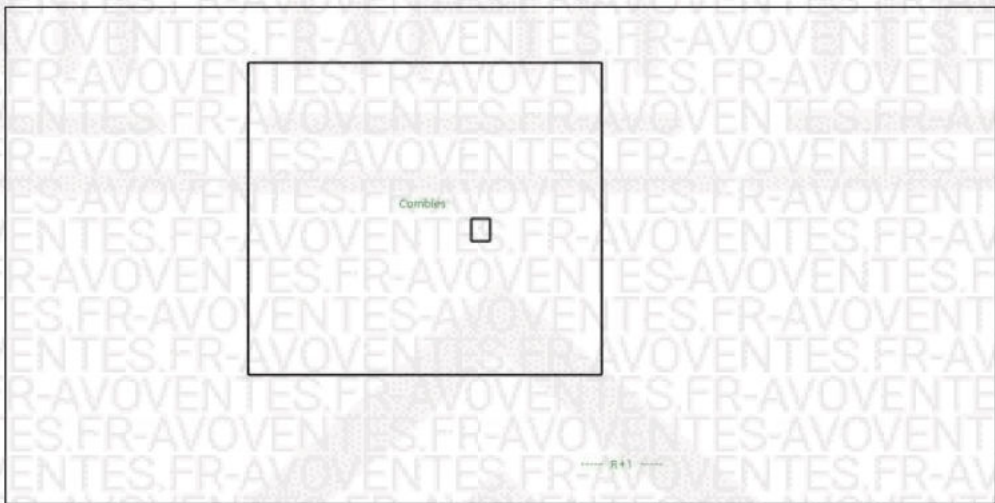
**Surface habitable totale : 64,63 m<sup>2</sup> (soixante-quatre mètres carrés soixante-trois)**

**Surface au sol totale : 126,46 m<sup>2</sup> (cent vingt-six mètres carrés quarante-six)**

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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





Vue générale du bien

A Angoulême, le **07/10/2025**

AVOVENTES

Attestation de surface habitable

4/4 Rapport du : 07/10/2025

n° SA25/10/0426