



# PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

**DU 29 AVRIL 2022**

## PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
Et LE VINGT-NEUF AVRIL**

**À LA REQUÊTE DE :**

**La société BANQUE CIC OUEST,**

S.A. au capital de 83 780 000.00 €, immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 855 801 072, dont le siège social est situé 2 avenue Jean-Claude Bonduelle, BP 84001 à NANTES CEDEX (44040), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés audit siège en cette qualité.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat au Cabinet de Maître Etienne RECOULES, Avocat au Barreau d'Angoulême (16), membre de la SCP LAVALETTE AVOCATS CONSEILS, Société InterCours de Bordeaux & Poitiers au Barreau de la Charente, demeurant 14 rue de Lavalette – CS 52315 – 16023 Angoulême Cedex, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

**AGISSANT EN VERTU :**

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Laurent DALLET, Notaire associé à MANSLE (Charente) le 8 août 2014 contenant prêt par la banque CIC OUEST à \_\_\_\_\_ d'un principal de 118 250 € remboursable sur 15 ans, première échéance le 15 août 2014, dernière échéance le 15 juillet 2029, garanti par une hypothèque conventionnelle et un privilège de prêteur de deniers publiés le 25 août 2014 respectivement volume 2014 V n°885 et volume 2014 V n°886.

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 8 avril 2022 pour avoir paiement de la somme de 79 284,41 euros, resté à ce jour impayé.

Déférant à cette réquisition,

**Je, 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 et des bureaux 4 rue Jean Taransaud à COGNAC, 3 place d'Armes à RUFFEC et 11 rue André Bouyer à VILLEBOIS LAVALETTE, soussignée,**

Certifie m'être rendue, **ce jour, à 9 heures 30**, sur la commune de **RUFFEC**, là-étant, **15 rue du 8 mai 1945** :

Je procède au présent procès-verbal descriptif en présence de :

- CABINET [CAVOVENTES.FR]
- La SAUR
- [CAVOVENTES.FR] m'ouvre les lieux, se retire et m'autorise à rester le temps des constatations et à lui déposer les clefs dans une cache.

### 1. Description générale de l'immeuble

Il s'agit d'une maison d'habitation en cours de rénovation sur une cave totale et un étage avec quatre chambres.

Le tout sur un terrain clos.

### 2. Orientation de l'immeuble

L'entrée de la maison est orientée à l'Est.

### 3. Désignation générale de l'immeuble

Commune	RUFFEC
Type maison	Immeuble
Adresse	15 rue du 8 mai 1945
Section	AI
Numéros	71
Contenance	9 a 37 ca

**Total : 9 a-37 ca.**

Département  
CHARENTE

Commune  
RUFFEC

Section : A1  
Feuille : 000 A1 01

Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/02/2022  
(Aussin horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

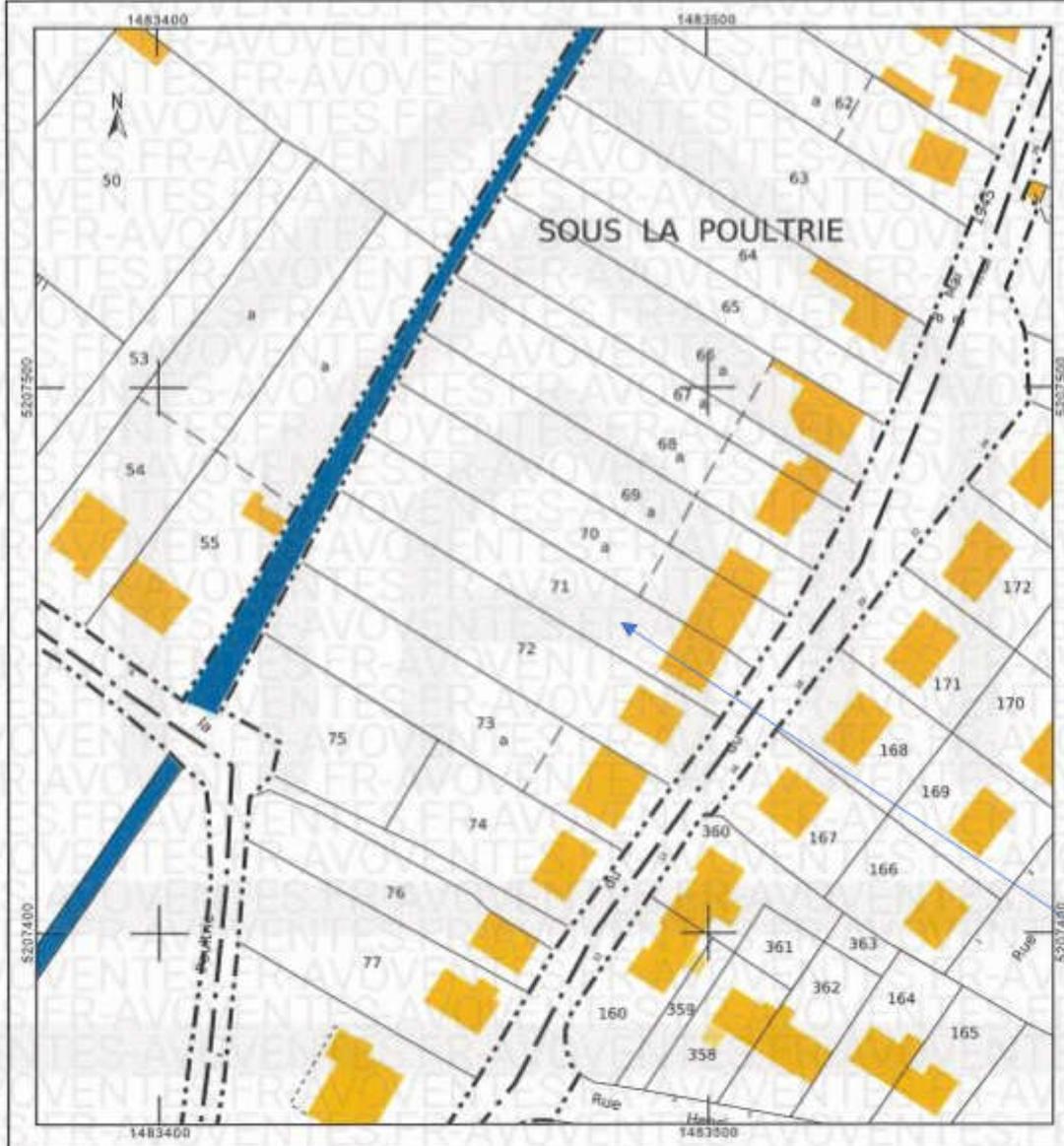
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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  
tél. 0545975700 - fax 0545975881  
pfgc.charente@dglf.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



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

Ruffec est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente (région Nouvelle-Aquitaine).

Ruffec est au cœur de la troisième aire urbaine de la Charente avec 6 974 habitants en 2008, se classant très loin derrière Angoulême et Cognac.

Ruffec est un chef-lieu de canton du Nord Charente, non loin du département de la Vienne, situé à 42 km au nord d'Angoulême et 63 km au sud de Poitiers.

Ruffec est aussi à 36 km à l'ouest de Confolens, 55 km au nord-est de Cognac, 56 km à l'est de Saint-Jean-d'Angély, 61 km de Niort, 85 km de Limoges, 105 km de La Rochelle et 145 km de Bordeaux.

La route principale qui traverse la commune est la N 10 entre Angoulême et Poitiers, aménagée en voie express et qui contourne la ville par l'ouest depuis juin 1976. Trois échangeurs desservent la ville.

Ruffec, ancienne sous-préfecture de la Charente, est aussi un important carrefour de routes départementales. La D 736 par au sud-ouest vers Rouillac et Cognac. La D 740 est la route secondaire de Limoges à Niort par Confolens, Ruffec et Chef-Boutonne; elle va aussi en direction de l'Océan par Saint-Jean-d'Angély. La D 26 va au nord-est vers Sauzé-Vaussais et Niort, et la D 8 au nord-est va vers Civray.

Ruffec possède aussi une gare sur la ligne de Paris à Bordeaux, desservie par des TER à destination d'Angoulême et de Poitiers.

La maison se situe dans une rue calme composée de maison d'habitations. Elle est proche du centre ville.

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

- Facade avant :

Elle est composée d'un crépi lisse blanc cassé avec pierre de taille aux angles et aux niveaux des cadres de ouvertures.

Au rez-de-chaussée, présence de la porte centrale en PVC blanc avec vitrerie et imposte vitrée. De part et d'autre, une fenêtre et une porte-fenêtre sont équipées de volet roulant en PVC blanc.

A l'étage, présence de trois fenêtres double vantail PVC blanc avec volets PVC blanc deux battants pliants.



- Pignon droit :

Il est accolé à la maison n°17.

La partie supérieure est visible : crépi identique mais avec reprise.



- Pignon gauche :

Sans aucune ouverture. Crépi identique avec de la vigne vierge dessus poussant depuis le sol.



- Facade arrière :

Au rez-de-chaussée, une porte PVC blanc pleine donne sur la cave.

A l'étage (correspondant au rez-de-chaussée avant) : présence d'une porte fenêtre avec grille de balcon en fer blanc style grillage et une fenêtre, le tout équipé de volet roulant en PVC blanc. En partie centrale, une fenêtre simple vantail PVC blanc. A l'étage supérieur, deux fenêtres identiques au premier étage de la façade avant. La façade est de structure identique à la façade avant. De la vigne vierge pousse également cette façade.

- Extérieurs :

La maison est clôturée sur la partie avant par un muret avec parement en pierres et lattes de PVC. L'accès au jardin se fait par un portillon en lattes de PVC blanc. Une allée mène à la porte d'entrée en ciment sur laquelle pousse de la végétation. Elle se prolonge devant la façade avant.

De part et d'autre de l'allée, il y a de la végétation avec arbustes. Le tout n'est pas entretenu.

Une allée le long du pignon gauche est dessinée par des dalles recouvertes de lierre.

La clôture avec le voisin numéro 13 se fait par des tilleuls non taillés et un vieux grillage puis plus rien.

La clôture avec le numéro 17 se fait par des brises vues au niveau du pied de la façade arrière.

Le jardin arrière n'est pas du tout entretenu.









- Toiture :

En ardoise (on distingue trois ardoises différentes). Deux cheminées avec antenne télévision.



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

Huisseries	PVC blanc, double vitrage – volet roulant électrique ou battants pliants.
Electricité Plomberie – Chauffage	<p>EDF : le compteur et tableau électrique se trouve à l'entrée de la maison. Il n'est pas possible d'en vérifier le fonctionnement, aucune prise ou ampoule n'étant reliée.</p> <p>Chauffage : inexistant.</p> 
Assainissement	<p>Non raccordé et aucun point d'eau. Un diagnostic est réalisé ce jour. L'acte de vente précise :</p> <p style="text-align: center;"><b>ASSAINISSEMENT</b></p> <p>Le <b>VENDEUR</b> déclare que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, ainsi constaté par une lettre délivrée le 11 mars 2014 par le service d'assainissement communal, dont l'original est demeuré annexé.</p> <p>Il déclare également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;</li> <li>- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.</li> </ul>
Servitudes	L'acte de vente précise (le certificat d'urbanisme n'est pas joint à l'acte en notre possession) :

#### SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

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

#### **PIECE A VIVRE :**

L'accès à la maison se fait par une porte en PVC : partie basse pleine et en partie haute : vitrerie verre cathédrale. Imposte vitrée au-dessus.

**Sol** : à l'entrée de la maison, petites lattes de bois après une rangée de carreaux de ciment. Parquet ancien à rénover. Au niveau des ouvertures, je retrouve une rangée de carreaux de ciment ainsi qu'à l'emplacement d'une ancienne cheminée.

**Murs** : plaques de placoplâtre à l'état brut.

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

#### **Équipements** :

- Tableau et compteur électrique,
- Trois fenêtres éclairent cette pièce PVB blanc, double vitrage avec volet roulant PVC blanc.







**PIECE A DROITE :**

L'accès se fait par une porte post formée trois panneaux.

**Sol** : identique.

**Murs** : identique.

**Plafond** : identique.

**Équipements** :

- Une fenêtre PVC blanc double vitrage avec volet roulant PVC blanc.



**SECONDE PIECE EN ENFILADE :**

L'accès se fait par une porte identique.

**Sol** : identique.

**Murs** : identiques.

**Plafond** : identique.



**PIECE A DROITE APRES L'ESCALIER :**

L'accès se fait par une porte identique.

**Sol** : identique avec une trappe.

**Murs** : identiques.

**Plafond** : identiques.

Il s'agit de l'accès à la cave (pour l'instant via une échelle qui se fait sous la sous face de l'escalier menant à l'étage).



**ESCALIER :**

En bois. La rampe n'est existante que sur le côté gauche.

À l'étage : murs en état.



**PALIER :**

**Sol** : identique.

**Murs** : plaques de placoplâtre peint en blanc.

**Plafond** : dalles de polystyrène en état avec un trou pour la trappe des combles.

Au-dessus de l'arrivée d'escalier : imposte vitrée ancien en bois et simple vitrage.



**CHAMBRE 1 :**

L'accès se fait par un chambranle de porte. La porte est déposée.

**Sol** : parquet ancien avec trace de colle d'une ancienne moquette.

**Murs** : plaque de placoplâtre sur lequel il y a une couche de peinture.

**Plafond** : enduit peint blanc une seule couche.

**Équipements** :

- Une fenêtre PVC blanc double vitrage,
- Un cagibi avec un chambranle de porte sans porte. L'intérieur est identique à la pièce.



### **CHAMBRE 2 :**

L'accès est identique à la chambre 1.

**Sol** : identique à la chambre 1.

**Murs** : identique à la chambre 1.

**Plafond** : identique à chambre 1.

### **Équipements :**

- Une fenêtre PVC blanc double vitrage,
- Une avancée pour créer un placard.



### **SALLE DE BAINS :**

L'accès se fait par une porte post formée trois panneaux.

**Sol** : carrelage ancien sur lequel une moquette a été décollée.

**Plinthes** : bois peint bleu, anciennes.

**Murs** : peinture blanche ancienne.

**Plafond** : plaques de placoplâtre spécial salle de bains en l'état.

### **Équipements** :

- Une fenêtre PVC blanc verre cathédrale.



### **CHAMBRE 3 (suite parentale) :**

L'accès est identique à la chambre 1.

**Sol** : identique à la Chambre 1.

**Murs** : identiques à la chambre 1.

**Plafond** : identique à la chambre 1.

**Équipements** : identiques à la chambre 2.

Et une salle d'eau est aménagée.



L'accès se fait par une ouverture dans le mur droit d'accès sans porte.

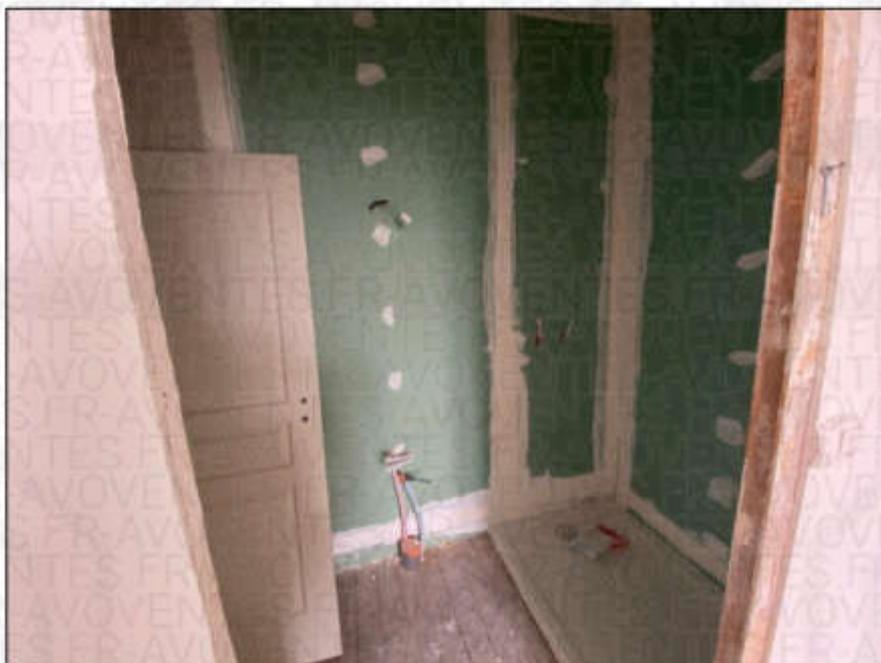
**Sol** : parquet.

**Murs** : plaques de placoplâtres à l'état brut.

**Plafond** : identique aux murs.

**Équipements** :

- Un receveur de douche blanc.



**BUREAU** : il existe un palier pour y accéder.

L'accès est identique à la chambre 1.

**Sol** : identique à chambre 1.

**Murs** : identiques à chambre 1.

**Plafond** : identique à chambre 1.

L'accès à la pièce se fait par une porte post formée trois panneaux.

**Sol** : identique chambre 1.

**Murs** : identiques chambre 1.

**Plafond** : identique chambre 1.

**Equipements** :

- Une fenêtre identique à chambre 1,
- Un cagibi dont l'accès se fait par une porte identique à l'accès à la pièce. L'intérieur est en tout point identique à la pièce bureau.





**COMBLES :**

Isolées, charpente apparente.



**CAVE :**

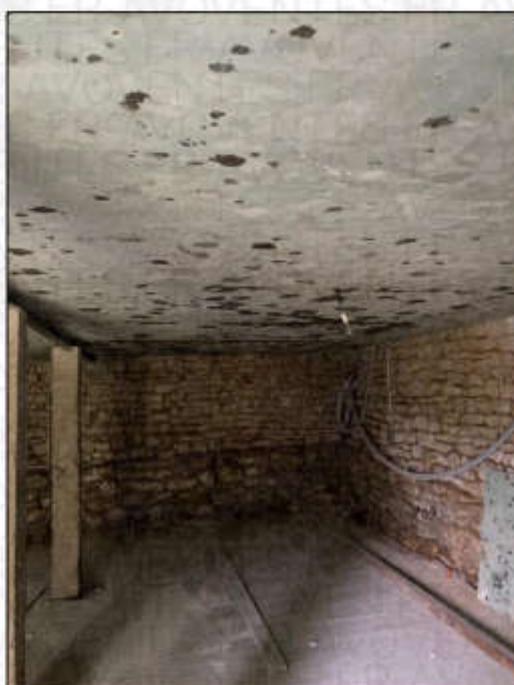
L'accès se fait par une porte sur la façade arrière PVC blanc pleine.

**Sol :** dalle de ciment.

**Murs :** en pierres apparentes.

**Plafond :** plaques de placoplâtre à l'état brut dont certaines présentent des traces de moisissures.

Six piliers en ciment sont présents.



## 8. Occupation de l'immeuble

Les lieux sont inoccupés.

## 9. Surface

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

## 10. Estimation de l'appartement

La maison est estimée par une agence à 110 000 euros.

Mes constatations étant terminées à 12 heures, de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal, pour servir et valoir ce que de droit.



**Me Emilie VONDERSCHER**  
Huissier de Justice associée

**COÛT : CINQ CENT QUARANTE EUROS ET QUATRE CENTIMES**

### COÛT

\*\*\*\*\*

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument Art R 444-3	219,16
Emolument complémentaire de vacation Art A 444-29	223,20
Frais de déplacement <i>article A 444-48 CC</i>	7,67
TOTAL HT	450,03
	90,01
TOTAL TTC	540,04



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



## ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 29/04/2022

Dossier n° : SA22/04/0220

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 : 15 Rue du 8 Mai 1945  
16700 RUFFEC  
Section cadastrale AI, Parcelle(s) n° 71,

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 : Cabinet LAVALETTE  
Adresse : 14 rue de Lavalette - CS 52315 16000 ANGOULÈME  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Me Vonderscher

### 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 m<sup>2</sup> du lot

Surface habitable totale: 122,79 m<sup>2</sup> (cent vingt-deux mètres carrés soixante-dix-neuf)  
Surface au sol totale : 193,16 m<sup>2</sup> (cent quatre-vingt-treize mètres carrés seize)

## 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 (Accès condamné - interdit - limité par les broussailles)**

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

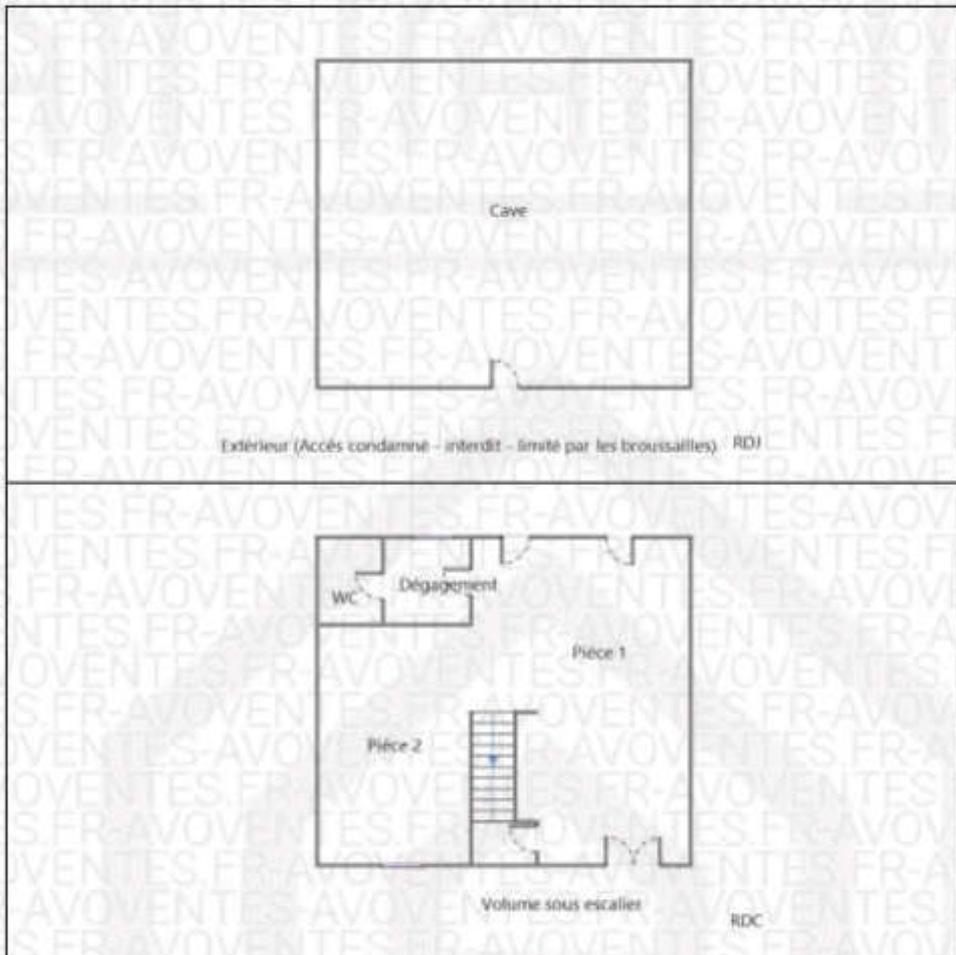
Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RD0 - Cave	-	67,69	
RDC - Pièce 1	32,38	33,33	Embrasure(s) de porte(x)
RDC - Volume sous escalier	1,68	1,87	Embrasure(s) de fenêtre(x)
RDC - Pièce 2	20,50	20,75	Embrasure(s) de fenêtre(s)
RDC - Dégauchement	1,66	3,91	Embrasure(s) de fenêtre(s)
RDC - WC	2,33	2,33	
R+1 - Palier	2,90	2,90	
R+1 - Chambre 1	13,59	13,79	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+1 - Placard 1	0,66	0,66	
R+1 - Chambre 2	13,49	13,68	
R+1 - Pièce	4,83	4,83	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+1 - Chambre 3	13,41	13,61	
R+1 - Salle d'eau	3,23	3,23	
R+1 - Dégauchement	1,18	1,18	
R+1 - Bureau	8,50	8,73	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+1 - Placard 2	0,67	0,67	

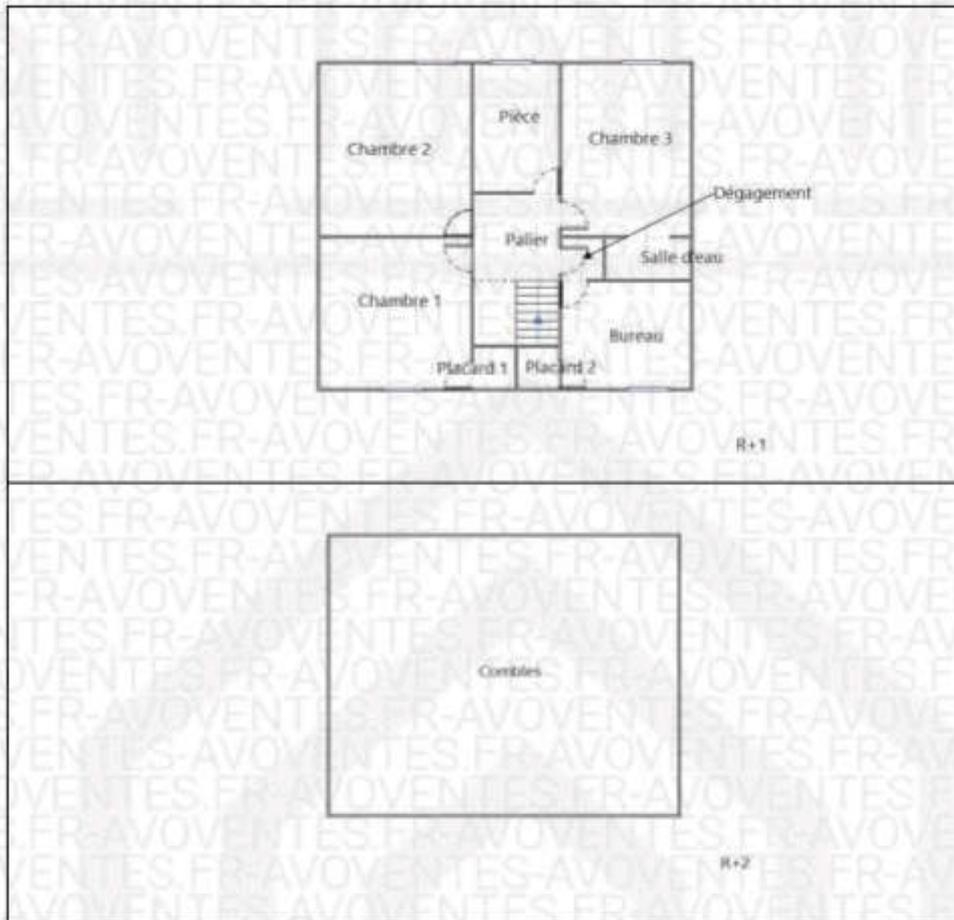
Surface habitable totale: 122,79 m<sup>2</sup> (cent vingt-deux mètres carrés soixante-dix-neuf)

Surface au sol totale: 193,16 m<sup>2</sup> (cent quatre-vingt-treize mètres carrés seize)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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





A Anoulême, le 29/04/2022

© AVOVENTES.FR

Attestation de surface habitable

4/4 Rapport du : 29/04/2022

n° SA22/04/0220