



ANGOULÊME

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

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE DIX-NEUF DECEMBRE**

À la demande de :

la **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE ANGOULEME SAINT CYBARD**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANGOULEME sous le numéro 781 166 103 ayant son siège 117 Rue de Saintes à ANGOULEME (Charente), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Agissant en vertu de :

Un acte authentique au rang des minutes de Maître Antoine CHAUVEAU, Notaire à SOYAUX (Charente), en date du 7 octobre 2021, contenant acte de prêt,

Et d'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de ANGOULEME (Charente), le 5 novembre 2025 rendue au pied d'une requête à elle présentée le 4 novembre 2025 dont copie annexée au présent acte.

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,



Certifie m'être rendue ce jour, à **9 heures 00, 52 rue René Goscinny 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 AVOVENTES, où étant, j'ai alors procédé aux constatations suivantes en compagnie de :

AVOVENTES

I – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Les lots objets de la présente procédure de saisie immobilière sont parties d'un ensemble immobilier sis 52 rue Goscinny (ex rue de Périgueux) à ANGOULEME (Charente).

Il s'agit d'un immeuble élevé sur quatre niveaux.

Il abrite locaux commerciaux et locaux à usage d'habitation.

Les présentes opérations de description portent exclusivement sur les lots 5 et 8 suivant état descriptif de division en date du 25 mai 1976.

Le lot 5 consistant sur ledit état descriptif de division en :

Un appartement situé au deuxième étage de l'immeuble en façade sur la rue de Périgueux, comprenant dégagements, trois chambres, salle à manger, cuisine salle de bains, water-closet, représentant les 255 millièmes du sol et des parties communes.

Le lot 8 consistant sur le même état descriptif de division en :

Un local constitué actuellement par des combles, situé au troisième étage de l'immeuble, en façade sur la rue de Périgueux, représentant les 52 millièmes de la propriété du sol et des parties communes.

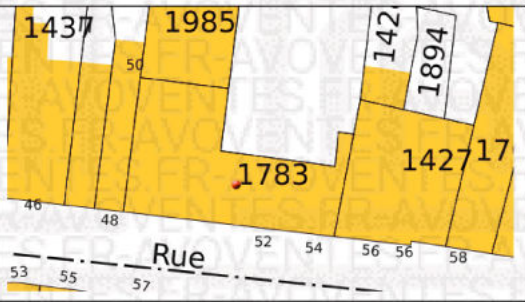
II – ORIENTATION DE L'IMMEUBLE

L'entrée du logement et les fenêtres des lots décrits sont orientées au Sud.



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

III – DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Commune	ANGOULÊME (16000)	
Type de maison	Ensemble immobilier	
Adresse	52 rue René Goscinny	
Section	AW	
Numéro	1783	
Contenance	00ha 02a 03ca	
Lots	5 et 8	

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.

V – CONSTAT DES PARTIES EXTÉRIEURES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la parcelle, un ensemble immobilier.



L'entrée de l'immeuble donne directement accès à la voie publique.



VI – CONSTAT DES PARTIES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

A – ÉQUIPEMENTS

Huisseries	Portes et fenêtres en bois, simple vitrage. Volets bois.
Electricité Plomberie – Chauffage	Radiateurs en fontes. L'eau chaude est fournie par un cumulus.
Assainissement	Collectif.
Servitudes	Aucune.
Régime de l'immeuble	Il n'a pu être identifié aucun syndic professionnel. Selon les déclarations du locataire en place, l'immeuble appartient dans sa globalité au débiteur de la présente procédure de saisie-immobilière. Dans cette hypothèse, il est vraisemblable qu'il n'existe pas non plus de syndic bénévole.

B – DESCRIPTION DES PIÈCES

Ensemble immobilier composée de :

- une cave ;
- un rez-de-chaussée ;
- deux étages ;
- un grenier.

Au second étage, deux logements composés de :

- un salon ;
- une cuisine ;
- une salle de bain ;
- une chambre.

Au troisième étage : combles.

I - LOT 5

Il semble que le lot 5 ait été modifié sans correction de l'état descriptif de division, de sorte que le deuxième étage est actuellement composé d'une entrée principale et de deux appartements composés à l'identique.

Les deux logements sont desservis par une entrée commune.

PALIER COMMUN

Accès à ce palier par une porte ouvrant sur un palier desservant deux appartements distincts.

Sol : plancher ancien brut.

Murs : plinthes bois peinture blanche.

Au-delà, toile de verre en état d'usage et peinture en mauvais état, cloquée.

Plafond : toile de verre en état d'usage, une auréole en angle

La pièce est éclairée par une ampoule sur douille.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, vitrage simple, équipée d'un garde-corps et d'une paire de volets bois en état d'usure.





LOGEMENT A DROITE

occupant, arrive aux cours des opérations et quitte les lieux avant leur terme.

PIECE A VIVRE

On y accède par une porte bois peinture blanche. La peinture de l'encadrement est écaillée sur le dormant.

Sol : parquet flottant.

Murs : plinthes bois blanc.
Au-delà, tapisserie.

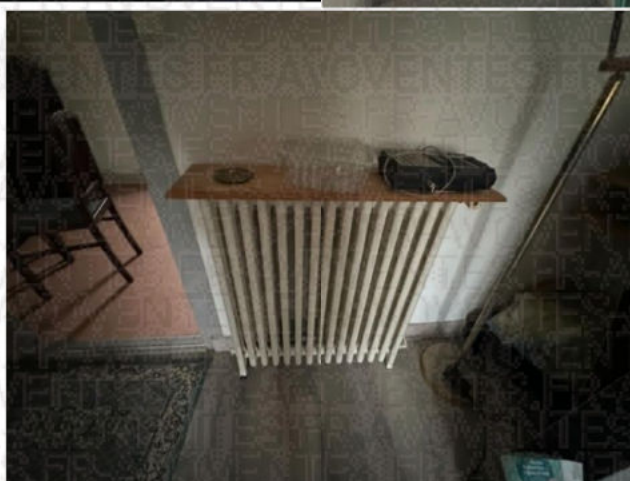
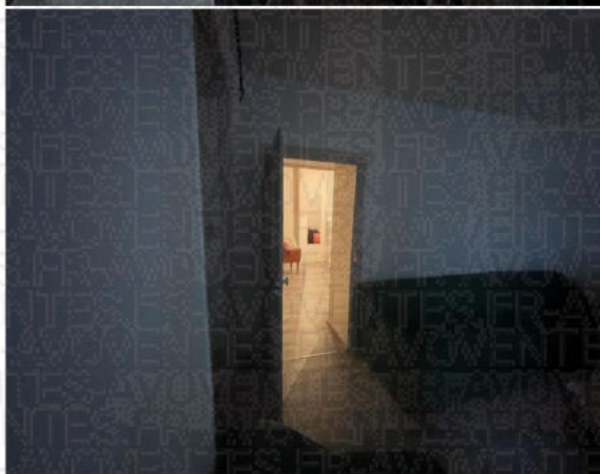
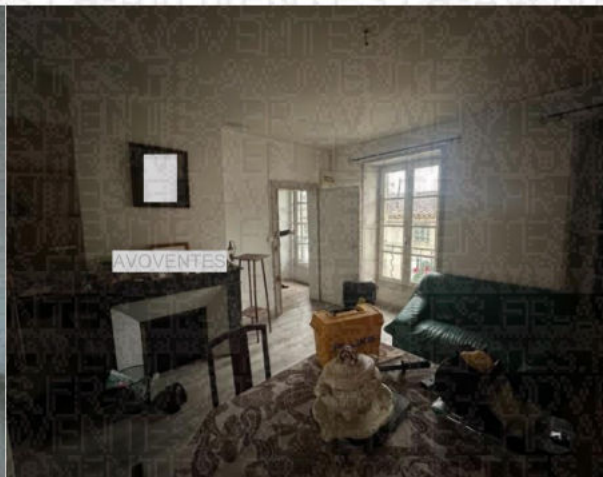
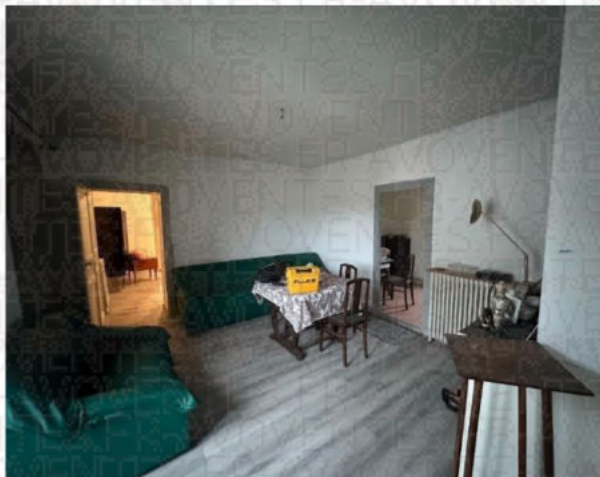
Plafond : toile de verre, peint en blanc.

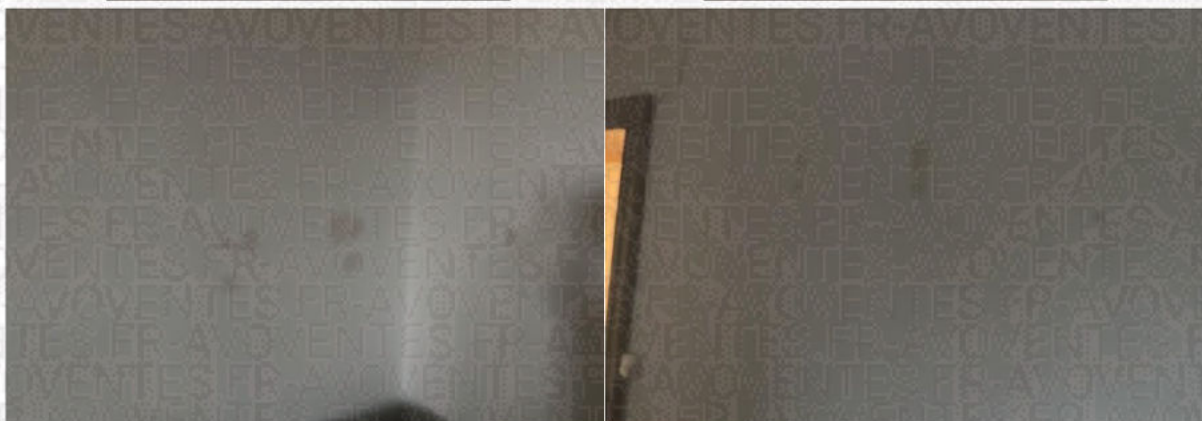
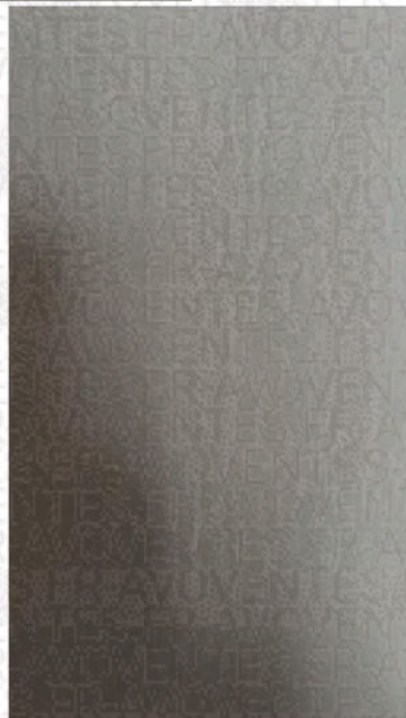
La pièce est éclairée par : la douille est sans ampoule.

Elle est ajourée par deux fenêtres bois, vitrage simple, équipée de volets bois en état d'usure, ouvrant sur la rue Gosciny.

Présence de :

- un radiateur en fonte, carrosserie en état d'usage ;
- une cheminée condamnée ;
- un aménagement d'étagères bois dans une niche en angle.







CUISINE

On y accède par une porte bois peinture blanche.

Sol : revêtement plastique en état d'usure.

Murs : plinthes bois peinture blanche en état d'usage.

Au-delà, toile de verre blanche en état d'usage. Une partie faïence au-dessus de l'évier.

Plafond : toile de verre, peint en blanc.

La pièce est éclairée par :

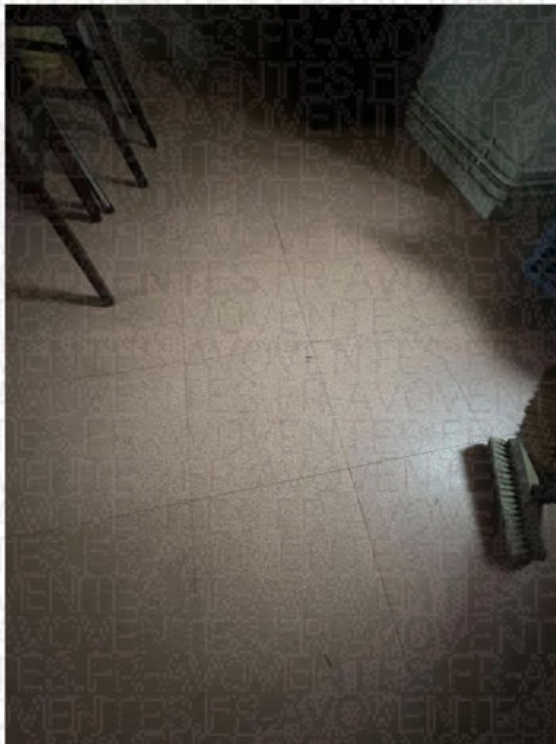
- une douille sans ampoule au plafond ;
- un néon au-dessus de l'évier.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, vitrage simple, équipée de volets bois, ouvrant sur la cour de l'immeuble.

Présence de :

- un radiateur en fonte ;
- un meuble sous évier, deux portes en bois ;
- un évier émail, un bac avec égouttoir ;
- une chaudière gaz.





SALLE DE BAINS

On y accède par une porte bois peinture blanche.

Sol : dalles PVC.

Murs : plinthes bois blanc.

Au-delà, toile de verre blanche. Une partie faïence à hauteur de la baignoire et du lavabo.

Plafond : toile de verre, peint en blanc.

La pièce est éclairée par :

- une douille ;
- un néon au-dessus du lavabo.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, vitrage simple, quatre carreaux.

Présence de :

- un lavabo sur pied ;
- un WC complet, chasse dorsale ;
- un radiateur en fonte ;
- une baignoire jupe carrelée ;



CHAMBRE

On y accède par une porte bois peinture blanche.

Sol : parquet flottant.

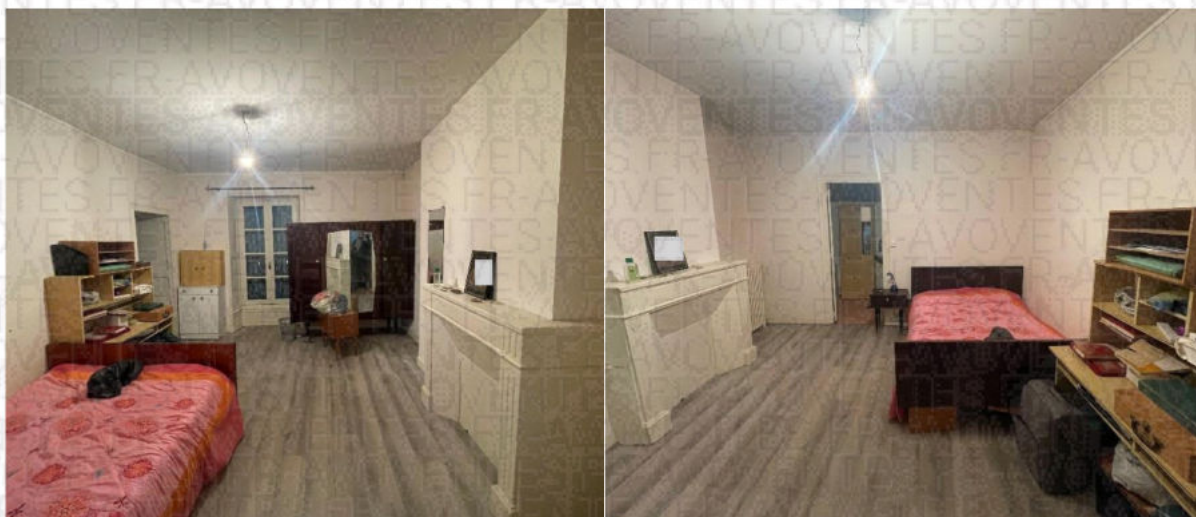
Murs : plinthes bois peinture blanche en état d'usage.
Au-delà, tapisserie en mauvais état.

Plafond : toile de verre, peint en blanc.

La pièce est éclairée par une douille avec ampoule.
Elle est ajourée par une fenêtre bois, vitrage simple, équipée de volets bois

Présence de :

- une cheminée condamnée ;
- un radiateur en fonte.



LOGEMENT A GAUCHE

Ce logement n'est actuellement pas occupé et semble service de zone de stockage

SALON

On y accède par une porte bois peinture blanche.

Sol : lino.

Murs : plinthes bois blanc.

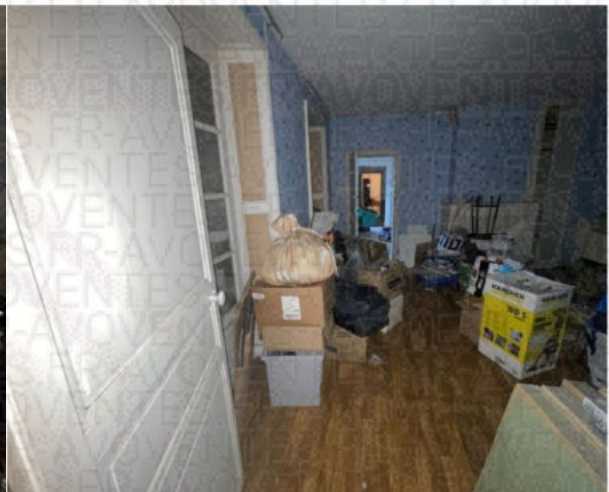
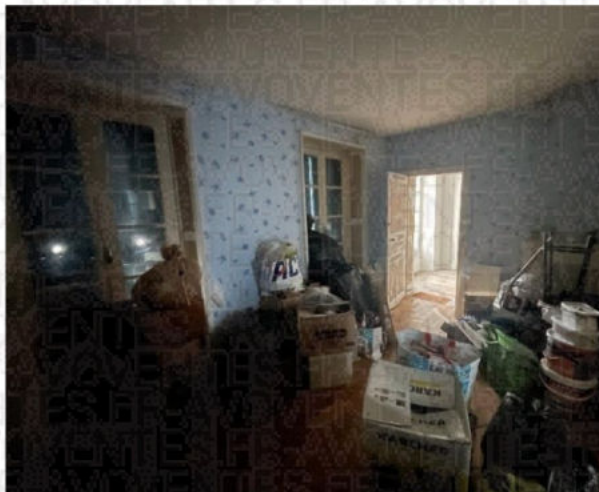
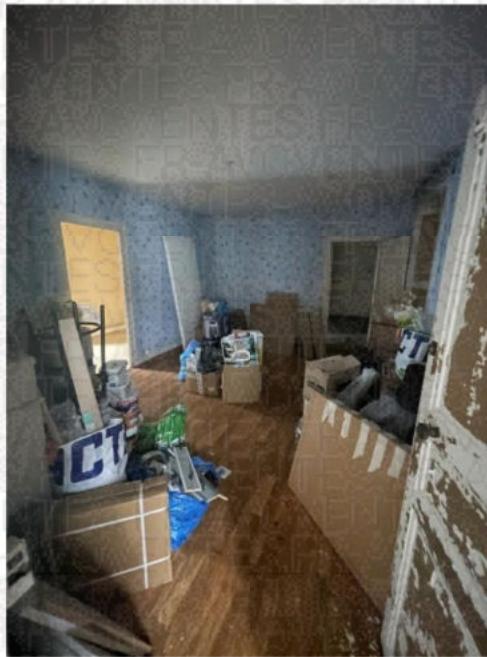
Au-delà, tapisserie.

Plafond : peinture blanche.

Elle est ajourée par deux fenêtres bois, vitrage simple, équipée de volets bois

Présence de :

- une cheminée ;
- un radiateur ;
- une niche avec étagères, fermée par une porte bois.



CHAMBRE

On y accède par une porte bois peinture blanche.

Sol : moquette.

Murs : plinthes bois.

Au-delà, murs bruts.

Plafond : peint.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, vitrage simple, équipée de volets bois

Présence de :

- une cheminée condamnée ;
- un radiateur en fonte.





SALLE DE BAIN – WC

On y accède par une porte bois peinture blanche.

Sol : lino, sous ce dernier parquet de facture ancienne.

Murs : plinthes bois.

Au-delà, peinture. Une partie faïence à hauteur de la baignoire.

Plafond : peinture.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, vitrage simple, équipée de volets bois

Présence de :

- un radiateur ;
- un WC ;
- un lavabo ;
- une baignoire jupe carrelée.



CUISINE

On y accède sans porte depuis la pièce à vivre.

Sol : revêtement plastique en état d'usure.

Murs : plinthes bois.

Au-delà, peinture.

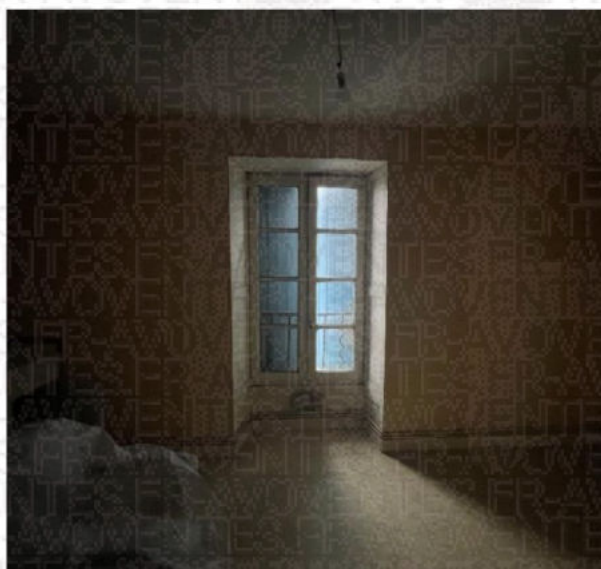
Plafond : peinture.

La pièce est éclairée par une douille avec ampoule.

Elle est ajourée par une fenêtre bois, vitrage simple, équipée de volets bois

Présence de :

- une chaudière gaz ;
- un évier émail, un bac ;
- un meuble sous évier, deux portes bois ;
- un radiateur en fonte ;
- une niche avec étagères.



II – LOT 8

On y accède par un escalier bois présent derrière une porte bois situé sur le palier du deuxième étage. Actuellement, l'accès y est rendu difficile par le stockage d'un important stock de matériaux et outils divers.

Le troisième étage consiste en un grenier sans délimitation.

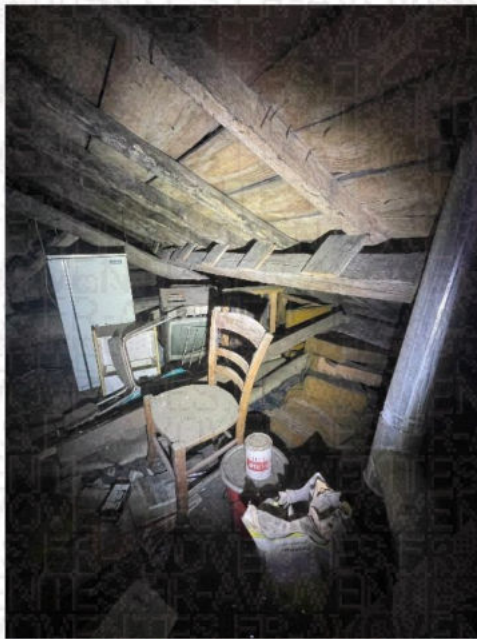
Le sol est constitué d'un plancher.

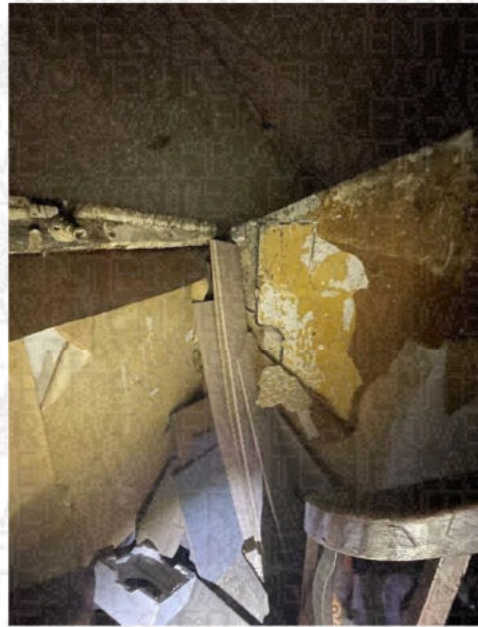
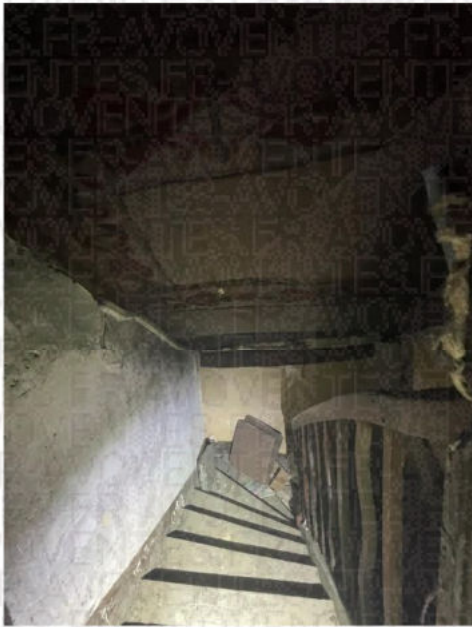
La charpente est apparente.

Il est ajouré par : fenêtres de toit.

Le grenier est très encombré de divers effets mobiliers en mauvais état.







VII – OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Le logement droite situé au deuxième étage est occupé par [REDACTED].
Ce dernier indique occuper les lieux en vertu d'un bail verbal qui lui aurait été consenti par [REDACTED]
[REDACTED] ancienne propriétaire de l'immeuble.
Il précise s'acquitter d'un loyer mensuel de 420 €.

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 12h02.

COUT : SEPT CENT VINGT-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES



C O U T

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument	221,36
article A444-28 CC	
Vacation	375,75
article A444-29 CC	
Frais de déplacement.	9,40
article A. 444-48 CC	
TOTAL HT	606,51
TVA 20,00 %	121,30
TOTAL TTC	727,81

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

ANNEXE



AVOVENTES

ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 19/12/2025

Dossier n° : SA25/12/0520

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 : 52 Rue René Goscinny
16000 ANGOULEME
Section cadastrale AW, Parcelle(s) n° 1783

Type d'immeuble :
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

AVOVENTES

Nom et prénom: SELARL FORZY BOCHE-ANNIC et MICHON
Adresse : 169 Rue Emile Combes -
CS 20114 33701 MERIGNAC CEDEX
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Me Leblond

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom: AVOVENTES
Raison sociale e
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 : 94,38 m² (quatre-vingt-quatorze mètres carrés trente-huit)
Surface au sol totale : 103,13 m² (cent trois mètres carrés treize)

Attestation de surface habitable

1/3 Rapport du : 19/12/2025

n° SA25/12/0520

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
R+2 - Entrée	-	5,73	Embrasure de portes et de fenêtres
R+2 Gauche - Pièce 1	17,84	18,48	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+2 Gauche - Cuisine 1	10,43	10,43	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+2 Gauche - Pièce 2	14,17	14,99	Embrasure de portes et de fenêtres
R+2 Gauche - Placard	0,13	0,13	
R+2 Gauche - Salle de bains - WC 1	5,31	5,31	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+2 Droite - Salle à manger	16,76	17,46	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+2 Droite - Cuisine 2	9,14	9,58	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+2 Droite - Chambre	14,89	15,41	Embrasure de portes et de fenêtres
R+2 Droite - Salle de bains - WC 2	5,61	5,61	

Surface habitable totale : 94,38 m² (quatre-vingt-quatorze mètres carrés trente-huit)
Surface au sol totale : 103,13 m² (cent trois mètres carrés treize)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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



40/2



Vue générale du bien

A Angoulême, le 19/12/2025

AVOVENTES

Attestation de surface habitable

3/3 Rapport du : 19/12/2025

n° SA25/12/0520

