

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE VINGT-CINQ MARS**

À la demande de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, société anonyme à conseil d'administration immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est 26 rue de Madrid 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualités audit siège, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST, à la suite de la fusion par absorption approuvée selon procès-verbal de l'assemblée extraordinaire en date du 21 avril 2016., agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Agissant en vertu de :

La copie exécutoire de l'acte de prêt reçu par Maître Stéphane CLERGEAU, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à BARBEZIEUX (Charente-Maritime), en date du 24 Juin 2009, contenant un prêt « taux zéro » d'un montant de 36 801 € remboursable en 312 mois, et un prêt à l'habitat d'un montant de 90 649 € remboursable en 420 mois productif d'intérêts au taux de 5.30 % l'an révisable

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 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, soussigné,



Certifie m'être rendu ce jour, à **9 heures**, 1279 route de Mosnac à CHATEAUNEUF SUR CHARENTE (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 Madame REYNAUD Soraya et à Monsieur DUBAND Nicolas, où étant, j'ai alors procédé aux constatations suivantes en compagnie de :

- Monsieur CANO Marcel, témoin ;
- Monsieur LOUARGAN Michel, témoin ;
- Monsieur CHAMOULAUD Didier, serrurier ;
- Messieurs Cédric GRANGE et Lewis BOUTHINON, de la société CLAUDE MOREAU DIAGNOSTIC, diagnostiqueurs.

En l'absence des occupants, j'ai fait procéder à l'ouverture de la porte et découvert que les deux enfants du couple, adolescents, étaient présents. Je leur ai demandé de prévenir leur mère avec laquelle j'ai pu m'entretenir et qui nous a rejoint durant les opérations.

I – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est un pavillon de plain-pied, d'une surface habitable de 98,26m² et d'une surface au sol totale de 112,50m², composé d'un séjour, une cuisine, un cellier, un WC, une salle de bains et de trois chambres ; le tout sur un terrain totalement clôturé.

II – ORIENTATION DE L'IMMEUBLE

L'entrée de l'immeuble d'habitation est orientée au nord-est.



Illustration : geoportail.gouv.fr – Date de la prise de vue : 19 juillet 2020

III – DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Commune	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE (16410)
Type de maison	Individuelle
Adresse	1279 route de Mosnac
Section	D
Numéro	2670
Contenance	10a 16ca



Commune	CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE (16410)
Type de maison	¼ Passage commun
Adresse	1279 route de Mosnac
Section	D
Numéro	2672
Contenance	07a 11ca



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

Châteauneuf-sur-Charente est une commune située dans le département de la Charente (région Nouvelle-Aquitaine), de 3 554 habitants (*en 2021, source Insee*), située à 17 km à l'ouest d'Angoulême et à 16 km de Barbezieux-Saint-Hilaire. L'immeuble est situé à la sortie immédiate de la ville en direction de Hiersac.



La commune dispose d'une école maternelle, élémentaire et collège publics, desservis par deux lignes scolaires ainsi qu'une école primaire privée.

Il y a deux supermarchés, un hôpital, des restaurants, boulangeries, tabacs et autres commerces de proximité et de loisirs sur la commune.

V – CONSTAT DES PARTIES EXTÉRIEURES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la parcelle, il existe une maison d'habitation, un cabanon et une piscine hors-sol.



Depuis la voie publique, l'immeuble est séparé de la voie publique par un accès goudronné (parcelle D 2672), et par un muret en parpaings bruts.
On accède à l'ensemble immobilier par un portail métallique deux vantaux.

VI – CONSTAT DES PARTIES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

A – ÉQUIPEMENTS

Huisseries	Portes et fenêtres en PVC. Porte d'entrée bois.
Electricité Plomberie – Chauffage	Chauffage et eau sanitaire électrique et un poêle à bois.
Assainissement	L'installation est constituée d'une fosse septique.
Servitudes	Aucune.

B – DESCRIPTION DES PIÈCES

Il s'agit d'un pavillon de plain-pied avec une avancée de toit en façade, à l'endroit de la porte d'entrée.
Les murs sont crépis et la toiture est en tuiles canal autobloquantes.



La porte d'entrée en façade donne accès à une pièce de vie.

INTÉRIEUR

PIÈCE DE VIE

On y accède par une porte bois, âme pleine, quatre panneaux, une partie vitrée en partie haute, fermeture par béquille façon inox, serrure avec clé.



Sol : carrelage, en bon état d'usage.

Murs : plinthes carrelage, en état d'usage ; au-dessus, tapisserie sur le mur de droite en entrant et peinture sur les autres, en état d'usage. Présence de reprises à l'enduit sur la cloison de la cuisine et la tapisserie est déchirée à gauche d'un radiateur. Quelques rangs de pierres de parement, derrière le poêle.



Plafond : peinture, en état d'usage.

La pièce est ajourée par :

- une porte fenêtre, châssis PVC, deux battants, double vitrage, fermeture par béquille PVC et serrure avec clé ; au-delà, volets bois vernissés, en bon état ;
- une baie, châssis aluminium, deux battants coulissants, double vitrage ; au-delà volet déroulant mécanique.

Elle est éclairée par trois points lumineux en plafond.

Présence de :

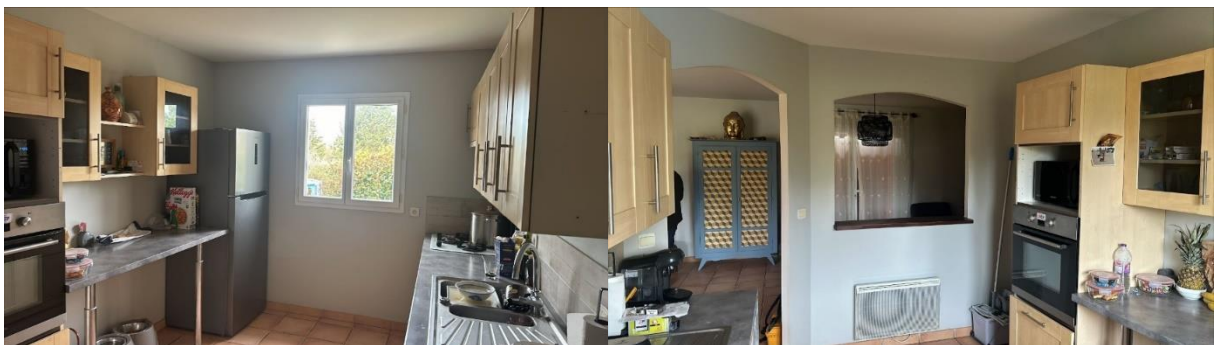
- deux convecteurs électriques ;
- un poêle ;
- un espace aménagé en placard bois, deux portes, sur les 2/3 de la hauteur du mur.



Par un passage sans porte en pan coupé, sur la gauche, on accède à une cuisine.

CUISINE

On y accède par un passage sans porte, voûté.



Sol : carrelage dans le prolongement de la pièce de vie, en bon état d'usage.

Murs plinthes carrelage, en état d'usage ; au-dessus, peinture, en état d'usage. Présence de deux rangs de faïence murale façon bois, posés en crédence à l'endroit de l'évier et son prolongement ; un panneau de verre derrière la plaque de cuisson.

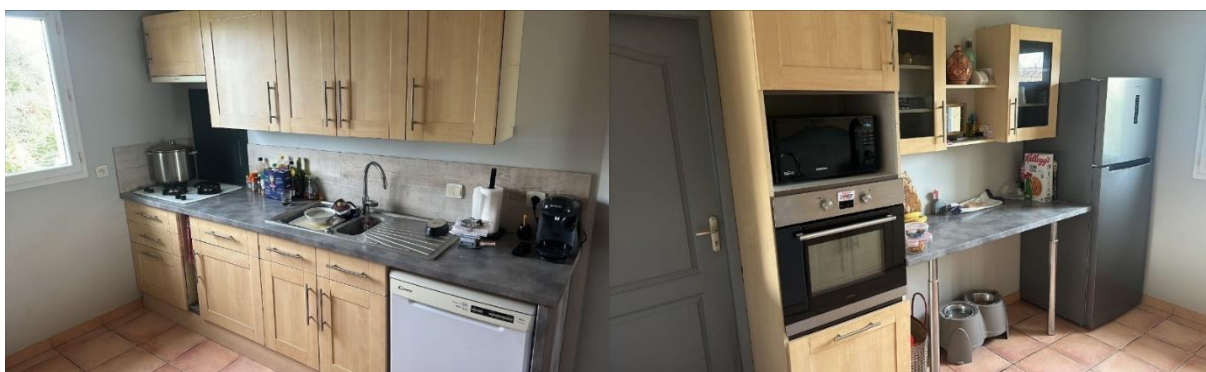
Plafond : peinture, en état d'usage.

La pièce est ajourée par une fenêtre, châssis PVC, deux battants, double vitrage, fermeture par béquille PVC ; au-delà, volets bois vernissés, en bon état.

Elle est éclairée par un point lumineux en plafond.

Présence dans la pièce de :

- un convecteur électrique ;
- un évier deux bacs, égouttoir sur la droite, inox, robinetterie col de cygne, mitigeur, bonde mécanique ;
- une plaque de cuisson, trois feux gaz et un électrique, en état d'usage ;
- encastrés dans un plan de travail mélaminé gris, en bon état, posé sur un ensemble de meubles, tiroirs, trois portes, l'ensemble en bon état ;
- au-dessus, une hotte et un ensemble d'éléments suspendus, cinq portes ;
- une colonne avec four encastré dans un meuble colonne, une étagère, un tiroir et une porte ;
- un plan de travail mélaminé gris, deux pieds façon aluminium ;
- deux éléments suspendus avec portes vitrées et deux étagères.



Depuis la cuisine, par la gauche, on accède à une buanderie.

BUANDERIE

On y accède par une porte postformée, deux panneaux, peinte sur ses deux faces, en bon état de menuiserie et peinture, fermeture par plaque de propreté et béquille façon inox, serrure avec clé.



Sol : carrelage dans le prolongement de la cuisine, en bon état d'usage.

Murs : plinthes carrelage, en état d'usage ; au-dessus, plaques de placoplâtre brutes, bandées, en état d'usage.

Plafond : peinture, en état d'usage.

La pièce est ajourée par une fenêtre, châssis PVC, simple battant, double vitrage, fermeture par béquille PVC ; au-delà, défenses fer forgé peintes, en bon état.

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

Présence dans la pièce d'une porte, châssis PVC, panneau vitré, dépoli et défenses en partie haute, fermeture par plaque de propreté et béquille PVC, serrure avec clé, communiquant avec le jardin.

Depuis la pièce de vie, une porte donne accès à un couloir distribuant la partie nuit.

COULOIR DE DISTRIBUTION

On y accède par une porte postformée, deux panneaux, peinte sur ses deux faces, en bon état de menuiserie et peinture, fermeture par plaque de propreté et béquille façon fer forgé, serrure sans clé.



Sol : carrelage dans le prolongement de la pièce de vie, en bon état d'usage.

Murs : plinthes carrelage, en état d'usage ; au-dessus, tapisserie, en bon état d'usage.

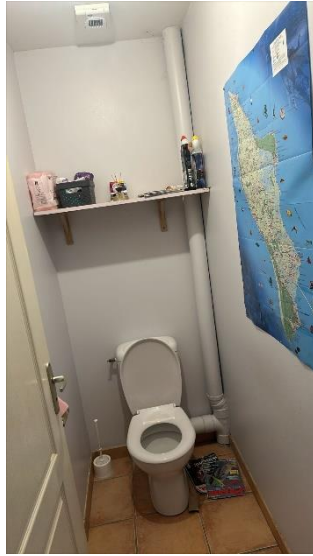
Plafond : peinture, en état d'usage.

La pièce est éclairée par un point lumineux en applique.

La première porte sur la gauche dessert des WC.

WC

On y accède par une porte postformée, deux panneaux, peinte sur ses deux faces, en bon état de menuiserie et peinture, fermeture par plaque de propreté et béquille façon inox, verrou intérieur.



Sol : carrelage dans le prolongement du couloir, en bon état d'usage.

Murs : plinthes carrelage, en état d'usage ; au-dessus, peinture, en bon état d'usage.

Plafond : peinture, en état d'usage.

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

Présence dans la pièce de :

- un WC, émail blanc, réservoir dorsal, chasse d'eau par bouton poussoir à simple débit d'eau, couvercle et abattant plastique, en bon état ;
- une étagère sur équerres bois, au-dessus du WC, en bon état.



La deuxième porte sur la gauche dessert une salle de bains.

SALLE DE BAINS

On y accède par une porte postformée, deux panneaux, peinte sur ses deux faces, en bon état de menuiserie et peinture, fermeture par plaque de propreté et béquille façon inox, verrou intérieur.



Sol : carrelage deux tons, en bon état d'usage.

Murs : plinthes carrelage, en état d'usage ; au-dessus, peinture en bon état d'usage sur le mur de gauche en entrant et au-dessus de la porte d'entrée ; sur les autres, faïence murale, deux tons avec frise façon mosaïque à mi-hauteur.

Plafond : peinture, en état d'usage.

La pièce est ajourée par une fenêtre, châssis PVC, simple battant, double vitrage dépoli, fermeture par béquille PVC ; au-delà, défenses fer forgé peintes, en bon état.

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

Présence dans la pièce de :

- une baignoire en angle, façon émail blanc, jupe assortie, en bon état, robinetterie par mitigeur, inox, douchette et flexible, en bon état ;
- une vasque, émail blanc, robinetterie par mitigeur inox, bonde mécanique, encastrée dans un plan façon marbre posé sur un meuble bois, deux étagères, l'ensemble en bon état ;

- une douche à l'italienne, receveur galets, en bon état, murs faïence murale toute hauteur, une colonne de douche à totem, mitigeur, flexible et douchette ; une paroi en verre de séparation sur la quasi-totalité de la hauteur ;
- un radiateur électrique sèche-serviettes.



La troisième et dernière porte sur la gauche dessert une première chambre.

CHAMBRE 1

On y accède par une porte post-formée, deux panneaux, peinte sur ses deux faces, en bon état de menuiserie et peinture, fermeture par plaque de propreté et béquille façon inox, serrure sans clé. Le châssis de la porte est abîmé à l'endroit de la gâche.





Sol : parquet flottant, en bon état.

Murs : au-bas, plinthes bois assorties au parquet ; au-dessus, peinture, en état d'usage. Il existe un enfoncement dans la cloison sur la droite.



Plafond : peinture blanche, en état d'usage.

La pièce est ajourée par une fenêtre, châssis PVC, deux battants, double vitrage, fermeture par béquille PVC ; au-delà, volets bois vernissés, en bon état.

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

Présence dans la pièce d'une niche aménagée et penderie.



La première porte sur la droite dessert une chambre.

CHAMBRE 2

On y accède par une porte postformée, deux panneaux, peinte sur ses deux faces, en bon état de menuiserie et peinture, fermeture par plaque de propreté et béquille façon inox, serrure avec clé.



Sol : parquet flottant, en bon état.

Murs : au-bas, plinthes bois assorties au parquet ; au-dessus, peinture, en état d'usage et quatre lés de tapisserie, en bon état d'usage.

Plafond : peinture blanche, en état d'usage.

La pièce est ajourée par une fenêtre, châssis PVC, deux battants, double vitrage, fermeture par béquille PVC ; au-delà, volets bois vernissés, en bon état.

Elle est éclairée par un point lumineux en plafond.

Présence dans la pièce d'une niche aménagée et penderie.

La deuxième et dernière porte sur la droite dessert une dernière chambre.

CHAMBRE 3

On y accède par une porte postformée, deux panneaux, peinte sur ses deux faces, en bon état de menuiserie et peinture, fermeture par plaque de propreté et béquille façon inox, serrure sans clé.



Sol : parquet flottant, en bon état.

Murs : au-bas, plinthes bois assorties au parquet ; au-dessus, peinture deux tons, en état d'usage.

Plafond : peinture blanche, en état d'usage.

La pièce est ajourée par une fenêtre, châssis PVC, deux battants, double vitrage, fermeture par béquille PVC ; au-delà, volets bois vernissés, bon état.

Elle est éclairée par un point lumineux en plafond.

Présence dans la pièce d'une niche aménagée et penderie.



EXTÉRIEURS

La parcelle est close par un mur en parpaings bruts et grillage tendu. Présence également d'une haie. On y accède par un large portail métallique, deux battants, peint en noir, en état d'usage.



Présence d'un jardin sur l'avant avec massifs.





Le long des murs pignons, le sol est enherbé.



Sur l'arrière, dans le prolongement de la pièce de vie, présence d'une terrasse en ciment brut, avec des massifs sur le devant et les côtés.



Le reste du jardin est enherbé. Présence d'une piscine hors sol et d'un cabanon.





VII – OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Les lieux sont occupés par Madame REYNAUD Soraya et à Monsieur DUBAND Nicolas et leurs deux enfants.

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 11 heures.

COUT : QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET QUARANTE CENTIMES



C O U T

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument	221,36
<i>article L444-28 CC</i>	
Vacation	148,80
<i>article L444-29 CC</i>	
Frais de déplacement.	7,67
<i>article A. 444-48 CC</i>	

TOTAL HT	377,83
TVA 20,00 %	75,57

TOTAL TTC	453,40

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



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 25/03/2024

Dossier n° : SA24/03/0138

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 : **1279 Route de Mosnac**
16120 CHATEAUNEUF SUR CHARENTE

Type d'immeuble : **Habitation individuelle**
Désignation et situation du ou des lots de copropriété : **Lot numéro Non communiqué**
Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

B. - Désignation du client

Nom et prénom: **Mme RAYNAUD et M. DUBAND**
Adresse : **1279 Route de Mosnac 16120 CHATEAUNEUF SUR CHARENTE**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom: **Groupe Alexandre**
Adresse : **224 Rue Fontchaudière -**
CS 72219 16022 ANGOULEME CEDEX

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **L'huissier et le propriétaire**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom: **BOUTHINON Lewis**
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 habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 98,26 m² (quatre-vingt-dix-huit mètres carrés vingt-six)
Surface au sol totale : 112,50 m² (cent douze mètres carrés cinquante)

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 :

R-1 - Vide sanitaire (Non accessible)

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Porche	-	3,75	
RDC - Séjour	39,69	39,69	
RDC - Cuisine	10,15	10,15	
RDC - Cellier	6,21	6,57	Surface occupée par un chauffe eau fixe
RDC - Dégagement	3,45	3,45	
RDC - WC	1,57	1,57	
RDC - Salle de bains	6,37	6,37	
RDC - Chambre 1	10,31	10,31	
RDC - Chambre 2	10,37	10,37	
RDC - Chambre 3	10,14	10,14	
Dépendance - Abri de jardin	-	10,13	

Surface habitable totale : 98,26 m² (quatre-vingt-dix-huit mètres carrés vingt-six)

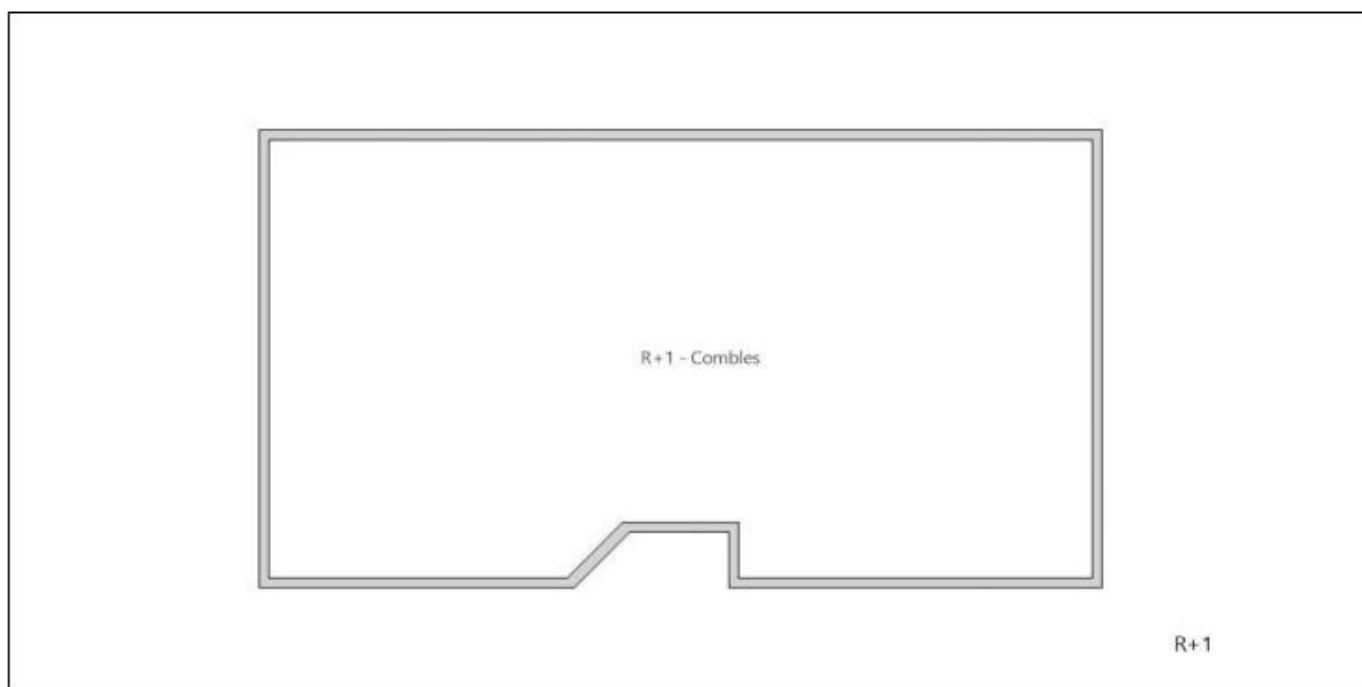
Surface au sol totale : 112,50 m² (cent douze mètres carrés cinquante)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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



RDC



Vue générale du bien

A Angoulême, le **25/03/2024**

Lewis BOUTHINON

