

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE SEPT JUIN**

À la demande de :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), Société Anonyme au capital de 124821566,00€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379502644, dont le siège social est 39 Rue Mstislav Rostropovitch, 75017 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

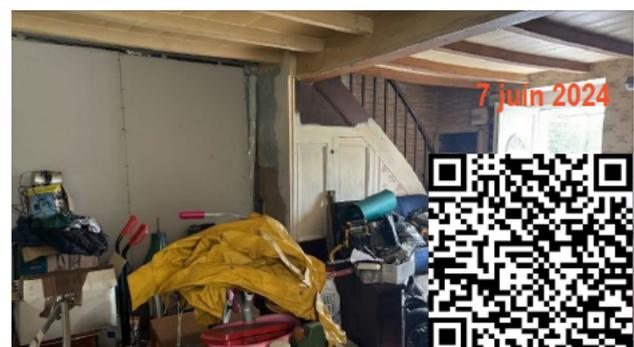
Ayant pour Avocat constitué Maître Caroline PECHIER, Avocat au Barreau d'ANGOULEME membre du cabinet JURICA y demeurant 14, rue Robert Doisneau –16024 ANGOULEME CEDEX, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Et ayant pour Avocat Plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Avocat au Barreau de LYON, membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, y demeurant Immeuble le Britannia –Bât A –20 Boulevard Eugène Deruelle –69003 LYON

Agissant en vertu de :

un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de ANGOULEME en date du 6 juin 2023 et revêtu de la formule exécutoire le 15 juin 2023

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,



Certifié m'être rendu ce jour, à **10 heures 30**, 801 rue Principale à VOUHARTE (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 [REDACTED], où étant, j'ai alors procédé aux constatations suivantes en compagnie de :

- Messieurs Cédric GRANGE et Lewis BOUTHINON, de la société CLAUDE MOREAU DIAGNOSTIC, diagnostiqueurs ;
- Monsieur CHAMOULAUD Didier, serrurier ;
- Majoire CHAUVET Christelle, gendarmerie de Mansle-les-Fontaines.

I – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Maison d'habitation composée au rez-de-chaussée d'une pièce de vie avec cuisine ; au 1^{er} étage d'un palier, chambre, salle de bains avec WC ; au 2^{ème} étage : grenier aménageable
Une grange attenante ainsi qu'un jardin non attenant.

II – ORIENTATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble donne sur la rue Principale, l'entrée est orientée sud-ouest.



Illustration : geoportail.gouv.fr – Date de la prise de vue : 20 juillet 2021

III – DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Commune	VOUHARTE (16130)	
Type de maison	Individuelle	
Adresse	Le Bourg	
Section	A	
Numéro	972	
Contenance	00a 90ca	

Commune	VOUHARTE (16130)	
Type de maison	Individuelle	
Adresse	Port de Bard	
Section	A	
Numéro	280	
Contenance	03a 15ca	

Commune	VOUHARTE (16130)	
Type de maison	Individuelle	
Adresse	Port de Bard	
Section	A	
Numéro	281	
Contenance	01a 00ca	

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

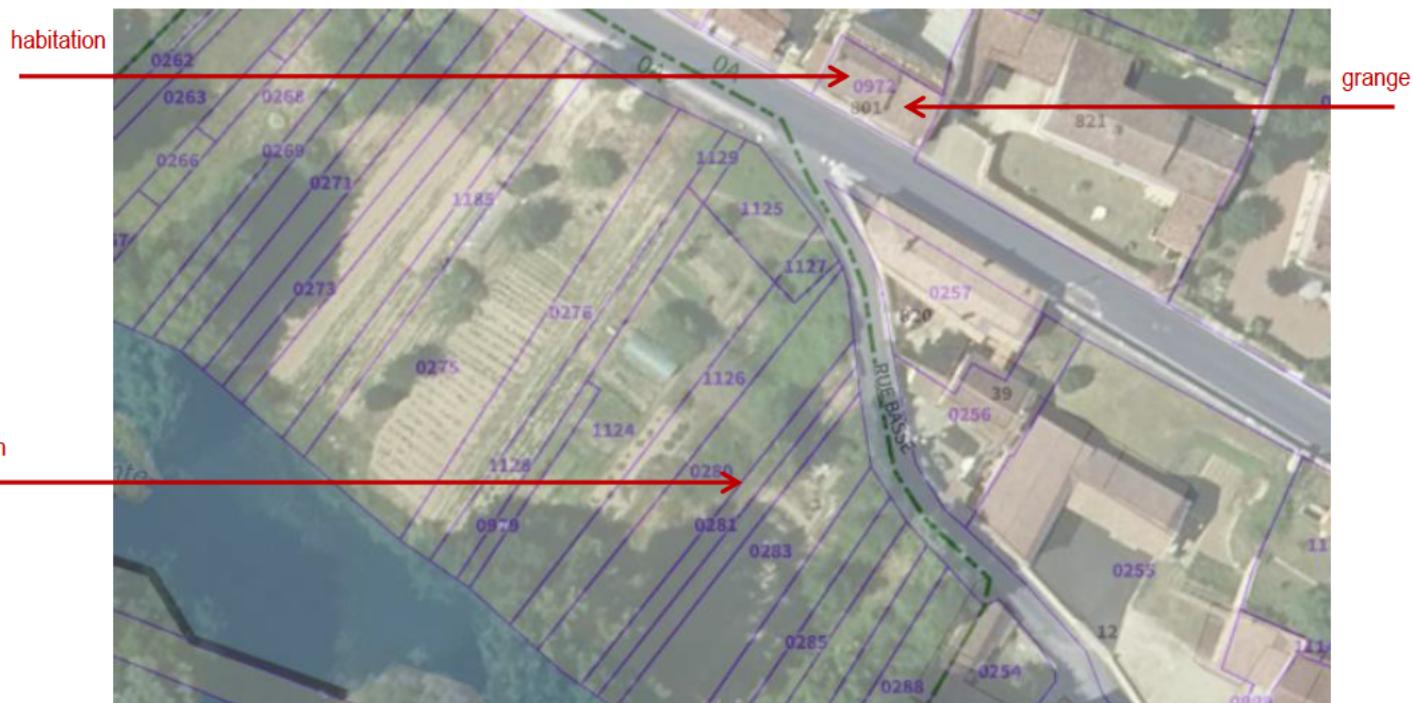
Vouharte est une commune de 323 habitants (*en 2021, source Insee*), située au 5 km à nord-ouest de Saint-Amant-de-Boixe et à 20 km au nord d'Angoulême. Elle est aussi à 11 km au sud-ouest de Mansle-les-Fontaines.



Les écoles maternelles et élémentaires les plus proches sont sur la commune de Xambes à 6 minutes en voiture de la maison d'habitation, ou sur les communes environnantes, à Mansle-les-Fontaines et Saint-Amant-de-Boixe. L'école de Saint-Amant-de-Boixe bénéficie d'une desserte par transport scolaire. C'est sur ces deux dernières communes que sont implantés les collèges ; et offrent commerces de proximité : boulangeries, supermarchés, restaurants, pharmacies... et de loisirs.

V – CONSTAT DES PARTIES EXTÉRIEURES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la parcelle 972, il existe une maison d'habitation et une grange.



Rien ne sépare l'immeuble de la voie publique.

Il existe deux parcelles en herbe, étroites, s'étendant, au-delà de la rue, d'un chemin communal à la Charente.

VI – CONSTAT DES PARTIES INTÉRIEURES DE L'IMMEUBLE

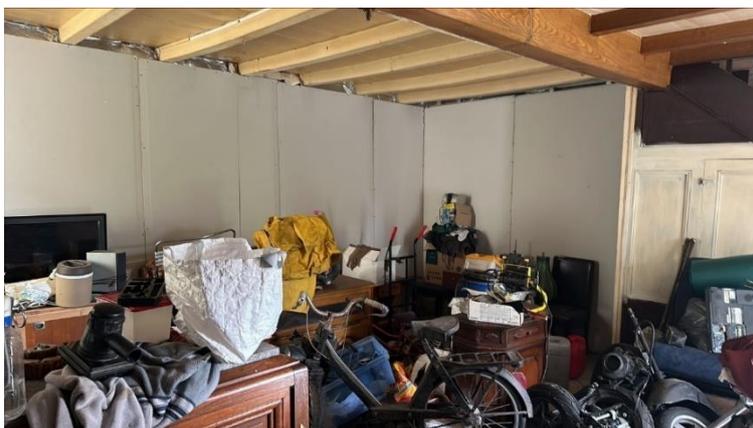
A – ÉQUIPEMENTS

Huisseries	Rez-de-chaussée fenêtres PVC, double vitrage. A l'étage, fenêtres bois et PVC, simple et double vitrage.
Electricité Plomberie – Chauffage	Chauffage électrique, cheminée. L'eau chaude sanitaire est fournie par un chauffe-eau.
Assainissement	Réseau collectif.
Servitudes	Aucunes.

B – DESCRIPTION DES PIÈCES

CUISINE / SEJOUR

On y accède après une volée de deux marches, par une porte PVC, vitrage en demi-lune en partie haute, double vitrage, fermeture par plaque de propreté et béquille PVC, à nettoyer.



Sol : carrelage, en état d'usage, manquant dans l'entrée.

Murs : au-bas, plinthes carrelage, en état d'usage ; au-dessus, tapisserie ancienne et faïence murale à l'endroit du point cuisine ; plaques de plâtre brutes sur deux murs.

Plafond : poutres, solives et plancher de l'étage supérieur, bois peint, ancien.

La pièce est ajourée par :

- Une fenêtre, châssis PVC, deux battants, double vitrage, fermeture par béquille PVC ; au-delà, volets PVC, en état d'usage ;
- une fenêtre, châssis PVC, simple battant, double vitrage, fermeture par béquille PVC ; au-delà, défense métallique, rouillée et châssis PVC avec imposte et plaques translucides donnant sur le fond voisin.



Elle est éclairée par un tube néon en plafond.

Présence dans la pièce d'un évier inoxydable deux bacs, égouttoir sur la gauche, robinetterie inox, en mauvais état ; encastré sur un meuble bois de placage trois portes, poignées bouton plastique, en mauvais état, une partie carrelée sur la gauche.

Il existe également une cheminée qui ne peut être décrite compte tenu de l'encombrement de la pièce et un radiateur électrique THERMOR.



Sur la droite, un escalier monte à l'étage.

ESCALIER

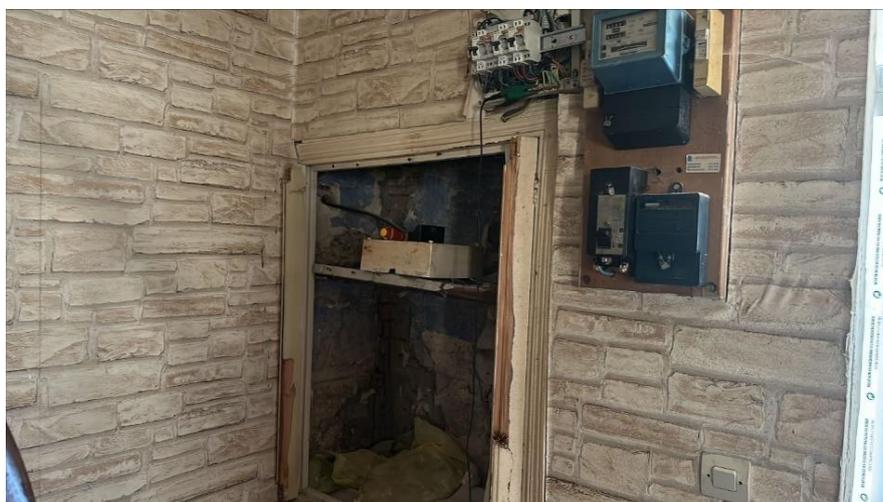
Escalier bois ancien avec main courante, en mauvais état, une porte de placard sous l'escalier, inaccessible.



Murs : au-bas plinthes bois, anciennes ; au-dessus, tapisserie en mauvais état.

Plafond : marches de la continuité à l'étage supérieur, menuiserie et peinture anciennes.

Présence sur la droite d'un tableau électrique et d'un placard en mauvais état.



En haut de l'escalier on accède à un palier.

PALIER

On y accède en haut de l'escalier par une porte ancienne à lames de bois, menuiserie et peinture anciennes, serrure sans clé.



Sol : revêtement type linoléum façon parquet, ancien, en mauvais état.

Murs : tapisserie ancienne, en mauvais état.

Plafond : poutres, solives et plancher de l'étage supérieur, bois peint et tapisserie, en mauvais état.

La pièce est ajourée par une fenêtre, châssis bois vernissé, menuiserie en état d'usage, deux battants, trois vitres par battant, simple vitrage, fermeture par poignée inox, piquée ; au-delà, volets PVC, en état d'usage.

Elle est éclairée par une suspension en plafond.

La première porte sur la gauche donne accès à une chambre.

CHAMBRE

On y accède par une porte bois à âme pleine, trois panneaux, menuiserie et peinture anciennes, panneaux de tapisserie ancienne, en mauvais état.



Sol : revêtement type linoléum façon parquet, ancien, en mauvais état.

Murs : mêlant isolant, plaques de plâtre brutes et tapisserie anciennes.

Plafond : poutres, solives et plancher de l'étage supérieur, bois peint et tapisserie, en mauvais état.

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

Elle est éclairée par une suspension en plafond.

Présence dans la pièce d'un radiateur électrique ancien.

La seconde porte, qui fait face à la montée d'escalier, donne accès à une salle d'eau.

SALLE DE BAINS

On y accède par une porte isoplane, menuiserie et peinture anciennes, fermeture par plaque de propreté et béquille inox, verrou intérieur.



Sol : carrelage simplement posé sur parquet ancien, l'ensemble en mauvais état.

Murs : au-bas, plinthes carrelage, en état d'usage ; au-dessus, faïence murale, ancienne, à mi-hauteur tapisserie ancienne, en mauvais état.

Plafond : poutres, solives et plancher de l'étage supérieur, bois peint et tapisserie, en mauvais état.

La pièce est ajourée par une imposte châssis bois avec panneau plastique translucide.

Elle est éclairée par un point lumineux en applique au-dessus du lavabo.

Présence dans la pièce de :

- Un WC émail blanc, réservoir dorsal, chasse d'eau par bouton poussoir, couvercle et abattant plastique, en état d'usage ;
- un lavabo sur colonne, émail blanc, robinetterie par mitigeur inox, bonde mécanique, en état d'usage ;
- au-dessus une tablette en plastique et un petit miroir, en mauvais état ;
- une baignoire, émail coloré, jupe carrelée, robinetterie eau chaude eau froide, inox, flexible et douchette en mauvais état, bonde avec chaînette détachée ;
- un cumulus.

L'escalier se poursuit vers un grenier.

ESCALIER

On y accède par une porte ancienne à lames de bois, menuiserie et peinture anciennes, loquet ancien.

Escalier bois ancien avec main courante, en mauvais état.



Murs : isolant.

Plafond : isolant aluminium sur couverture.

GRENIER

On y accède dès la fin de montée d'escalier.





Sol : dalles de bois aggloméré, en mauvais état.

Murs : isolant aluminium sur moellons.

Plafond : charpente ancienne et isolant.

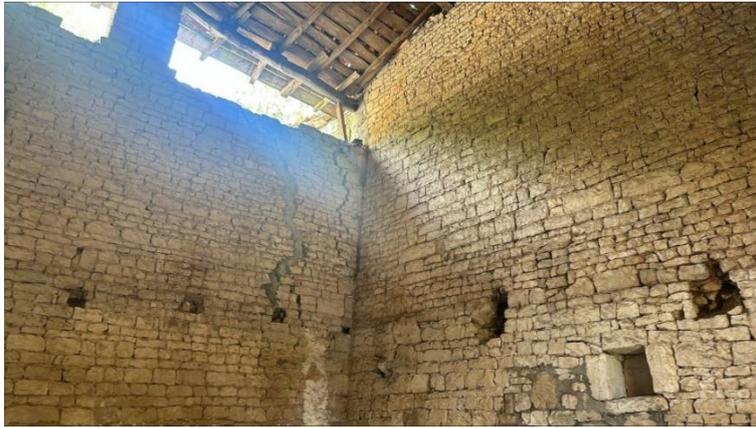
La pièce est éclairée par deux petits fenestrons, châssis bois, non ajustés aux ouvertures, quatre vitres, simple vitrage par fenestron, deux sont brisées.

Adossée à la maison d'habitation il existe une grange.

GRANGE

On y accède par une large porte bois à quatre battants, menuiserie en mauvais état, vernis en mauvais état.





Sol : après un seuil en ciment, terre battue et gravas.

Murs : moellons anciens, joints creusés. Sur le mur de gauche en entrant il existe une fissure. Le mur face à l'accès est partiellement écroulé et présente une fissure sur la droite.





Plafond : charpente ancienne.

VII – OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Les lieux sont inoccupés.

Le propriétaire arrivé en fin d'opération indique ne plus occuper l'immeuble depuis 5 ans et s'en servir uniquement de lieu de stockage, utilisé également par un ami.

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 13 heures 30.

COUT : SIX CENT TRENTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES



C O U T *****

(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Emolument	221,36
<i>article L444-28 CC</i>	
Vacation	300,60
<i>article L444-29 CC</i>	
Frais de déplacement.	7,67
<i>article A. 444-48 CC</i>	

TOTAL HT	529,63
TVA 20,00 %	105,93

TOTAL TTC	635,56

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



ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 07/06/2024

Dossier n° : SA24/06/0259

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 : **801 Rue Principale
16330 VOUHARTE**

Type d'immeuble : **Habitation mitoyenne**

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: **M. DUBOIS Jean-Philippe**
Adresse : **801 Rue Principale 16330 VOUHARTE**

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

Nom et prénom: **Cabinet AXIOJURIS**
Adresse : **20 Bld Eugène Deruelle -
Le Britannia Bâtiment A - 6ème étage 69003 LYON**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **l'Huissier**

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 : 60,40 m² (soixante mètres carrés quarante)
Surface au sol totale : 128,76 m² (cent vingt-huit mètres carrés soixante-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 :

RDC - Volume sous escalier (Encombrement important)

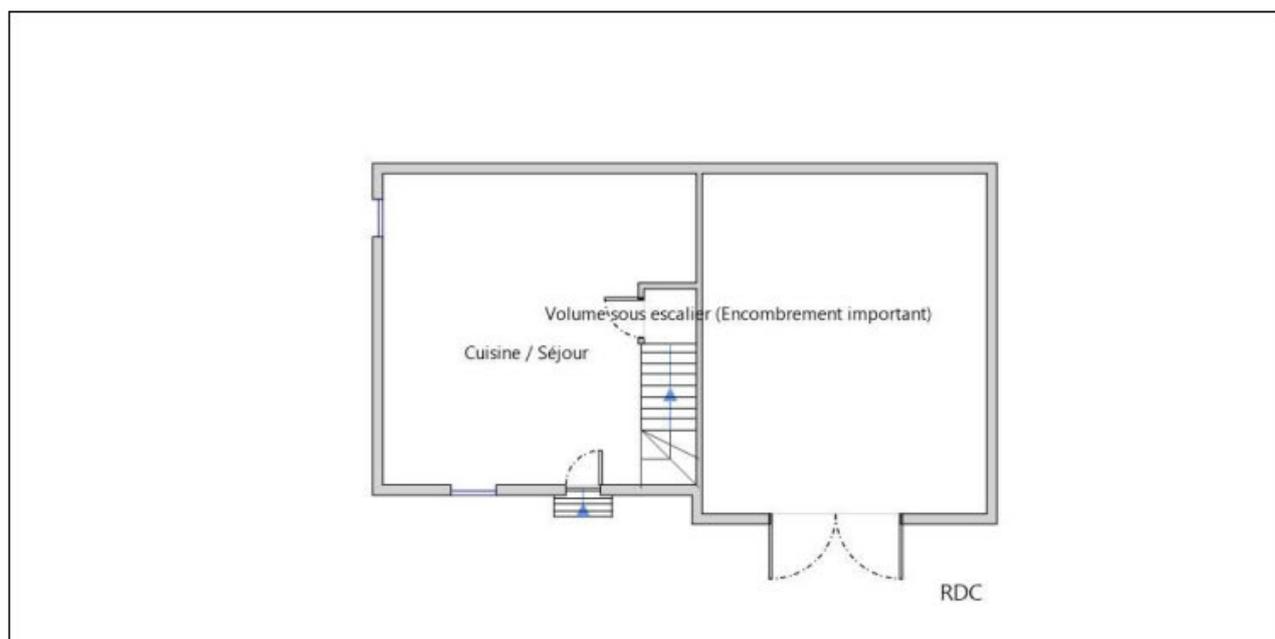
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Boutin :

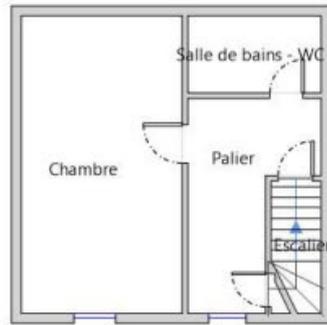
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Cuisine / Séjour	29,72	31,04	Embrasure de portes / fenêtres
R+1 - Palier	7,82	8,16	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+1 - Chambre	18,58	18,90	
R+1 - Salle de bains - WC	4,28	4,47	Surface occupée par un chauffe eau fixe
R+2 - Grenier	-	30,77	
RDC - Grange	-	35,42	

Surface habitable totale : 60,40 m² (soixante mètres carrés quarante)
Surface au sol totale : 128,76 m² (cent vingt-huit mètres carrés soixante-seize)

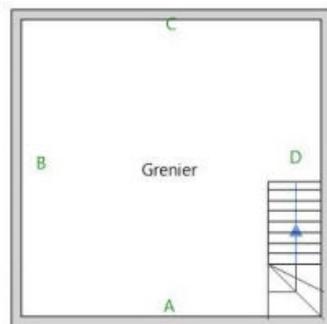
Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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

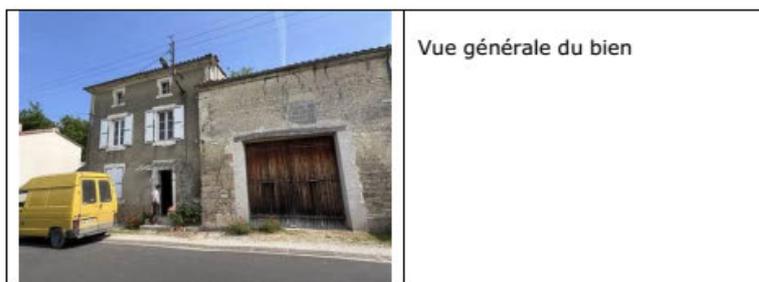




R+1



R+2



A Angoulême, le **07/06/2024**

Lewis BOUTHINON

