

# EXPEDITION

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE SEIZE JANVIER**

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, S.A. au capital de 124 821 703,00 euros immatriculée au RCS de PARIS sous le N°379 502 644 dont le siège social est 26/28 Rue de Madrid à PARIS CEDEX (75384) venant aux droits de la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CENTRE OUEST suite à une fusion absorption en date du 1<sup>er</sup> mai 2016 ; agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constituée Maître Gabrielle GERVAIS de LAFOND, Avocat associée de la SCP d'avocats ACALEX, société d'avocats au barreau de la CHARENTE, ayant son siège social 375 Ter Avenue de Navarre 16000 ANGOULEME , au cabinet de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites, avocat postulant et ayant pour avocat plaidant, la SELARL L.ROBERT & associés (Maître Luc ROBERT), société d'avocats au barreau de l'AIN, demeurant 6 rue Lalande à 01000 BOURG EN BRESSE

**AGISSANT EN VERTU :**

- La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître DEMARET Claude, Notaire associé à BARBEZIEUX SAINT HILAIRE en date du 29 septembre 2006 contenant prêt de 130 300,00 euros d'une durée de 30 ans, remboursable en 360 échéances mensuelles au taux fixe de 5,21% l'an
- Des dispositions du Livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A l'effet de procéder, sur le fondement de l'article R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, à la **description d'un immeuble** appartenant à :

- 



**Situé à CHILLAC, lieudit « CHEZ GRIMAUD »**

Cadastré de la façon suivante :

- Section ZC N° 117 pour une contenance de 4 ares et 78 centiares
  
- Section ZC N° 115 pour une contenance de 9 ares et 18 centiares

TOTAL : 13 ares 96 ca

Et ce suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié les 21 décembre 2022 à  et 16 décembre 2022 à

***Je soussigné, Nicolas TALBOT, Commissaire de Justice membre de la Société Civile Professionnelles Nicolas TALBOT à la résidence de CONFOLENS, y demeurant Rue de la Côte,***

Certifie m'être transporté ce jour à CHEZ GRIMAUD 16480 CHILLAC où en présence de :

- 
- Monsieur BOUTHINON du Cabinet CMD

J'ai procédé au descriptif suivant :

## DESCRIPTIF

L'ensemble immobilier est constitué :

- D'une maison d'habitation rénovée d'une surface habitable de 160.56 m<sup>2</sup>, élevée sur 2 niveaux composée de :
  - REZ-DE-CHAUSSEE
    - Une cuisine
    - Un séjour
    - Une salle de bains
    - 2 chambres
    - Buanderie
    - Dressing
    - Débarras
  - ETAGE
    - 2 chambres
    - 1 mezzanine
- Une parcelle en nature de pelouse et jardin d'ornement et terrasse.

Cet ensemble immobilier est situé dans un petit hameau de la commune de CHILLAC. Le nombre d'habitants de la commune est d'environ 220. Elle dépend de la communauté des communes des 4 B Sud-Charente.

Cette commune est située entre BARBEZIEUX ST HILAIRE et CHALAIS. Elle est distante d'environ 15 kilomètres de BARBEZIEUX et de la N 10 reliant BORDEAUX à ANGOULEME.

## **INTERIEUR**

L'accès s'effectue par une porte en PVC double vitrage comportant une partie vitrée avec chatière qui ouvre sur une pièce à usage de cuisine.

### **→ Cuisine (20.01 m2)**

Le sol est un linoleum, abimé.

Les murs comportent, sur le pan de mur de droite, un lambris en PVC, sur pan donnant sur façade avant, pan de mur de gauche et pan de mur de face, un placoplâtre à l'état brut, non terminé.

L'embrasure de la porte est en placoplâtre à l'état brut.

Au plafond, présence de poutres apparentes avec plancher sur le dessus.

Existence d'une fenêtre châssis fixe donnant sur façade avant en simple vitrage.

### **CUISINE EQUIPEE :**

La pièce comporte une cuisine équipée avec éléments bas en forme de U :

- Côté entrée, deux portes sous évier, un évier en émail avec une robinetterie mélangeur, un logement pour lave-vaisselle ;
- Sur pan de mur de droite, une porte sur étagères, un tiroir au-dessus, un four de marque Whirlpool, une plaque à induction de marque Brandt trois feux, une porte et un tiroir, un logement pour casiers à bouteilles.
- Sur pan de mur de face, une porte ouvrant sur dispositif de rangement.

Il existe une crédence avec une faïence.

Présence de deux spots fixés sur une poutre.

- Présence d'un élément de rangement sur pan de mur de gauche comprenant un abattant et deux portes ouvrant sur étagères.

-

Existence d'une ancienne cheminé condamnée.

Existence d'une unité intérieure de chauffage réversible de marque DC Inverter .

Le tableau électrique est présent dans cette pièce.

Il existe un passage vers une grande pièce à usage de salle à manger/salon.













**→ Salle à manger/salon (29.34 m2)**

Le sol est un parquet flottant.

Existence d'une faïence au sol devant un insert.

Les murs sont en placoplâtre sur pan de mur donnant côté cuisine et sur pan de mur en façade.

Sur pan de mur donnant sur chambres et sur salle de bains, présence de pierres apparentes jointoyées.

La partie haute côté salle de bains et sur façade avant comporte un revêtement PVC.

Le plafond est en poutres apparentes et plancher.

Existence de deux fenêtres en PVC double vitrage ouvrant sur façade avant munies d'un volet roulant équipé d'un dispositif de panneaux solaires et télécommande.

Existence d'un insert, foyer fermé, avec un jambage en pierres reconstituées.

Présence d'une unité intérieure.











**→ Dégagement dans le prolongement (5.63 m<sup>2</sup>)**

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont en pierres apparentes jointoyées et en placoplâtre peint.

Le plafond est en lambris PVC.



**→ Chambre 1 (16.97 m<sup>2</sup>)**

Existence d'une porte montée sur rails qui ouvre sur une pièce à usage de chambre.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes en bois peintes.

Les murs sont en placoplâtre.

Le plafond est en lambris PVC.

Existence d'un dressing comportant étagères et penderie en bois stratifié avec tringle et deux rideaux.

Existence d'un convecteur électrique.

Présence d'une baie vitrée deux vantaux ouvrant sur une terrasse.

Existence d'un volet roulant électrique.







**→ Chambre n°2 (22.55 m2)**

La porte d'accès est montée sur rails.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs comportent des plinthes en bois et un placoplâtre peint.

Le plafond est en lambris PVC.

Présence de deux convecteurs électriques.

Présence d'une baie vitrée avec deux vantaux et un volet roulant mécanique.





**Existence d'un petit passage vers dressing** (4.55 m2)

Il comporte un sol en parquet flottant, les murs sont en placoplâtre, un plafond en lambris PVC.

Présence de 4 étagères côté gauche, une penderie, deux rangées d'étagères côté droit.





### → Salle de bain/WC (16.83 m2)

L'accès s'effectue par une porte en bois ancienne avec une partie vitrée qui donne sur une pièce à usage de salle de bain et WC.

Le sol est un revêtement PVC.

Les murs comportent :

- côté WC, un lambris en partie basse et un enduit en partie haute.
- Côté salle à manger, placoplâtre
- Côté baignoire et côté buanderie, faïence de protection.

Le plafond est en lambris avec poutres apparentes.

Il existe une fenêtre de toit de type Velux.

### EQUIPEMENTS :

- Une baignoire d'angle avec une robinetterie mélangeur, un flexible et un pommeau de douche ;
- Deux vasques comprenant chacune une robinetterie mitigeur avec miroir au-dessus et spots intégrés, en partie basse, chacune comporte deux portes et trois tiroirs ;
- Une cabine de douche avec une paroi vitrée, un bac de douche, une faïence à l'intérieur et un système hydromassant avec flexible et pommeau de douche ;
- Un WC avec lunette, couvercle et réserve d'eau ;
- Une fenêtre en PVC ouvrant sur façade avant avec volet fonctionnant avec un panneau solaire ;
- Une unité intérieure de climatisation.

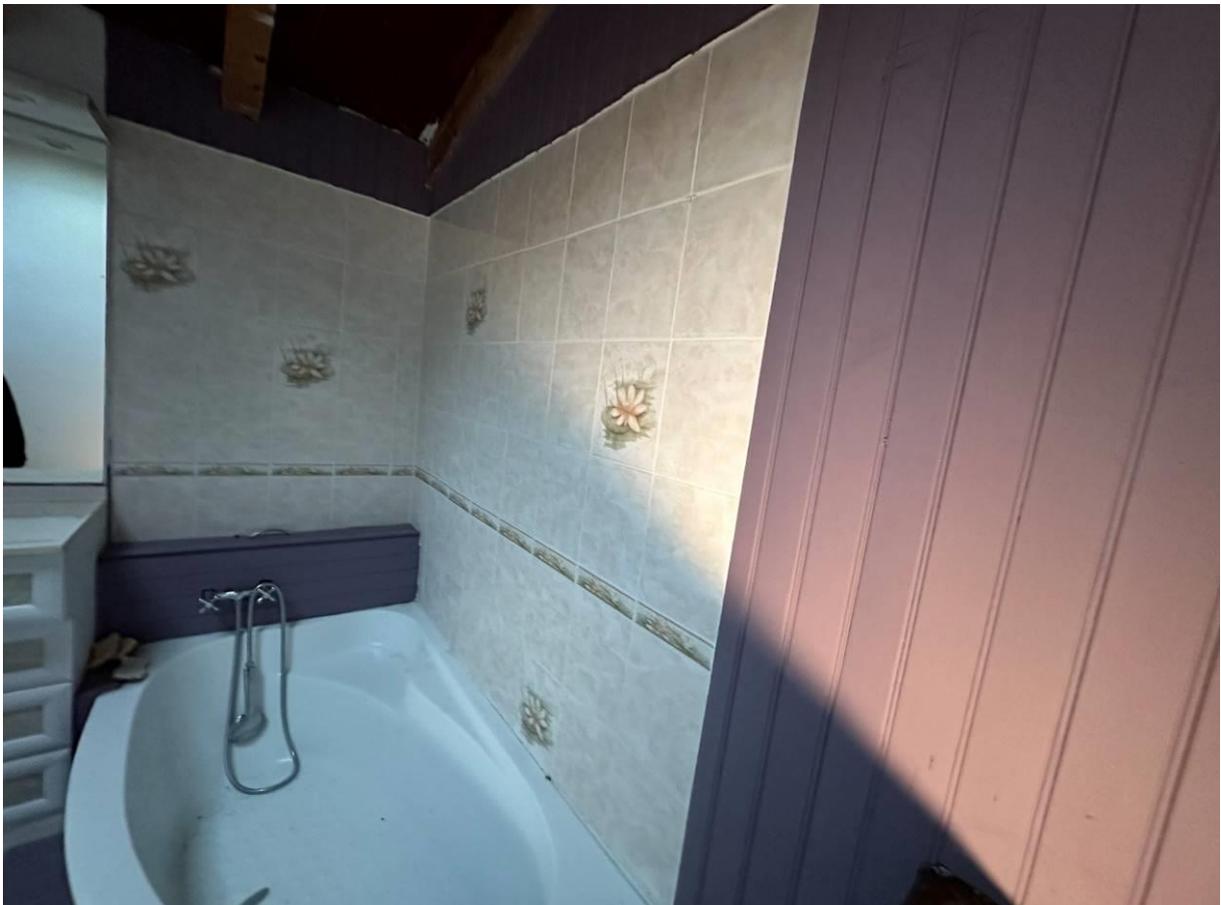














**→ Buanderie (12.95 m2)**

L'accès se fait par une porte isoplane.

Le sol est en carrelage, aspect ancien.

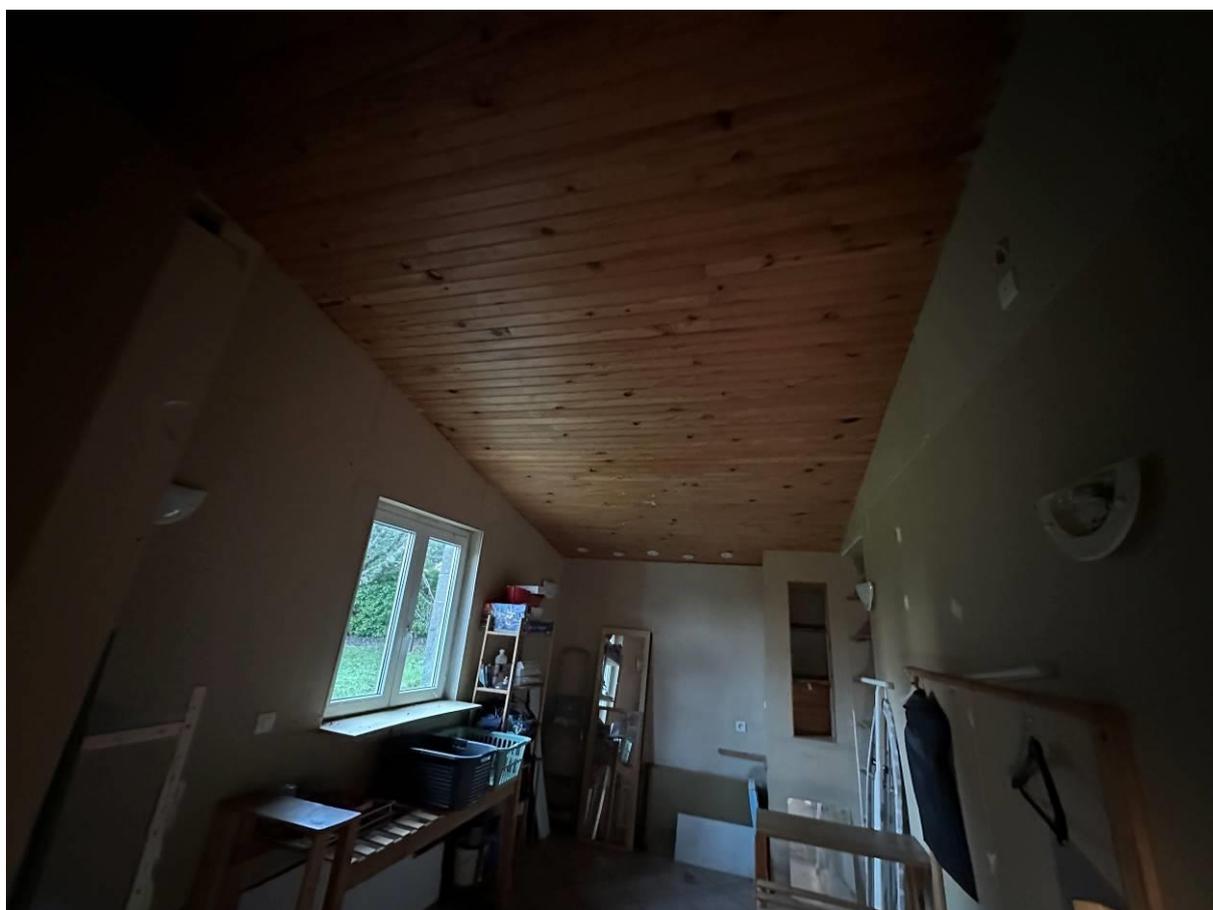
Les murs sont en placoplâtre à l'état brut. Absence de joints.

Le plafond est en lambris.

Existence d'une arrivée d'eau et d'un conduit d'évacuation des eaux pour le lave-linge.

Je note l'existence de cinq spots lumineux intégrés.

Il existe une fenêtre deux battants en PVC ouvrant sur mur pignon.







**→ Accès à l'étage :**

L'accès se fait par un escalier en bois installé dans la cuisine, comportant marches, absence de contre-marches.

Cet escalier donne sur un palier comportant un sol en parquet flottant, des murs en lambris et un plafond lambris PVC.

Côté gauche, existence d'une pièce à usage de chambre.

**→ Chambre n°3 (13.05 m<sup>2</sup>)**

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont, pour partie, en lambris, pour autre partie, en pierres jointoyées.

Le plafond est en lambris PVC. Une poutre est apparente.

Existence d'une fenêtre de toit de type Velux.

Présence d'un convecteur électrique.

Existence d'une porte sur rails, l'accès présente une faible hauteur









**→ Chambre n°4 (6.88 m<sup>2</sup>)**

Cette pièce est en sous-pente

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont en lambris bois.

Le plafond est en lambris PVC.

Existence d'une fenêtre de toit et de poutres apparentes.

Présence d'un convecteur électrique.





**→ Mezzanine (9.96 m<sup>2</sup>) pièce en sous-pente.**

Le sol est en linoléum imitation parquet.

Les murs comportent, pour partie, des plinthes.

Les murs sont en placoplâtre.

Le plafond est en placoplâtre, présence de poutres apparentes.

Existence d'une unité intérieure, d'étagères et d'un garde-corps en bois.







→ Débarras (6.37 m<sup>2</sup>)

L'accès s'effectue par une porte en bois ancienne.

Le sol est en béton.

Les murs sont pour partie en pierres apparentes et pour autre partie recouverts d'un enduit.

Le plafond est poutres apparentes avec plancher sur le dessus.





## **EXTERIEUR**

### **→ Abris de jardin (5.60 m2)**

L'accès s'effectue par une porte métallique.

La structure est en parpaings, la charpente est en bois avec plaques de fibrociment sur le dessus.



La façade avant est recouverte d'un enduit ancien.

Présence d'une petite marquise au-dessus de la porte d'accès avec tuiles en partie tombées.

Présence d'un volet roulant sur la porte d'accès.

Existence de petits panneaux solaires sur les coffrets des volets roulants.

La toiture est en plaque de fibrociment ondulées avec tuiles sur le dessus.

Le mur pignon gauche est recouvert d'un enduit ancien.

La façade arrière est en pierres apparentes.

Sur l'arrière présence de gouttières et descente des eaux en PVC reliées à deux citernes.

L'unité extérieure de marque Hitachi est fixée sur le mur pignon.

Sur l'arrière, existence d'une grande terrasse bétonnée.

Sur l'avant, présence d'une cour gravillonnée.

Présence d'un jardin d'ornement en pelouse et arbres.

**La maison est mitoyenne sur sa partie droite.**

**Il existe une piscine hors sol (pour partie enterrée).**

FACADE AVANT :





MUR PIGNON :



JARDIN D'ORNEMENT :





TERRASSE :



FACADE ARRIERE ET TOITURE :







VUE DE L'ARRIERE SUR ENVIRONNEMENT EXTERIEUR :







ACCES PAR VOIE COMMUNALE :



### CHAUFFAGE

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur, un insert et des convecteurs électriques.

### ASSAINISSEMENT

L'immeuble dispose d'un système d'assainissement individuel, non conforme et pour lequel un diagnostic sera fourni ultérieurement.

### TAXE FONCIERE

Le montant de la taxe foncière 2022 déclarée par le propriétaire est de 300 € par an environ.

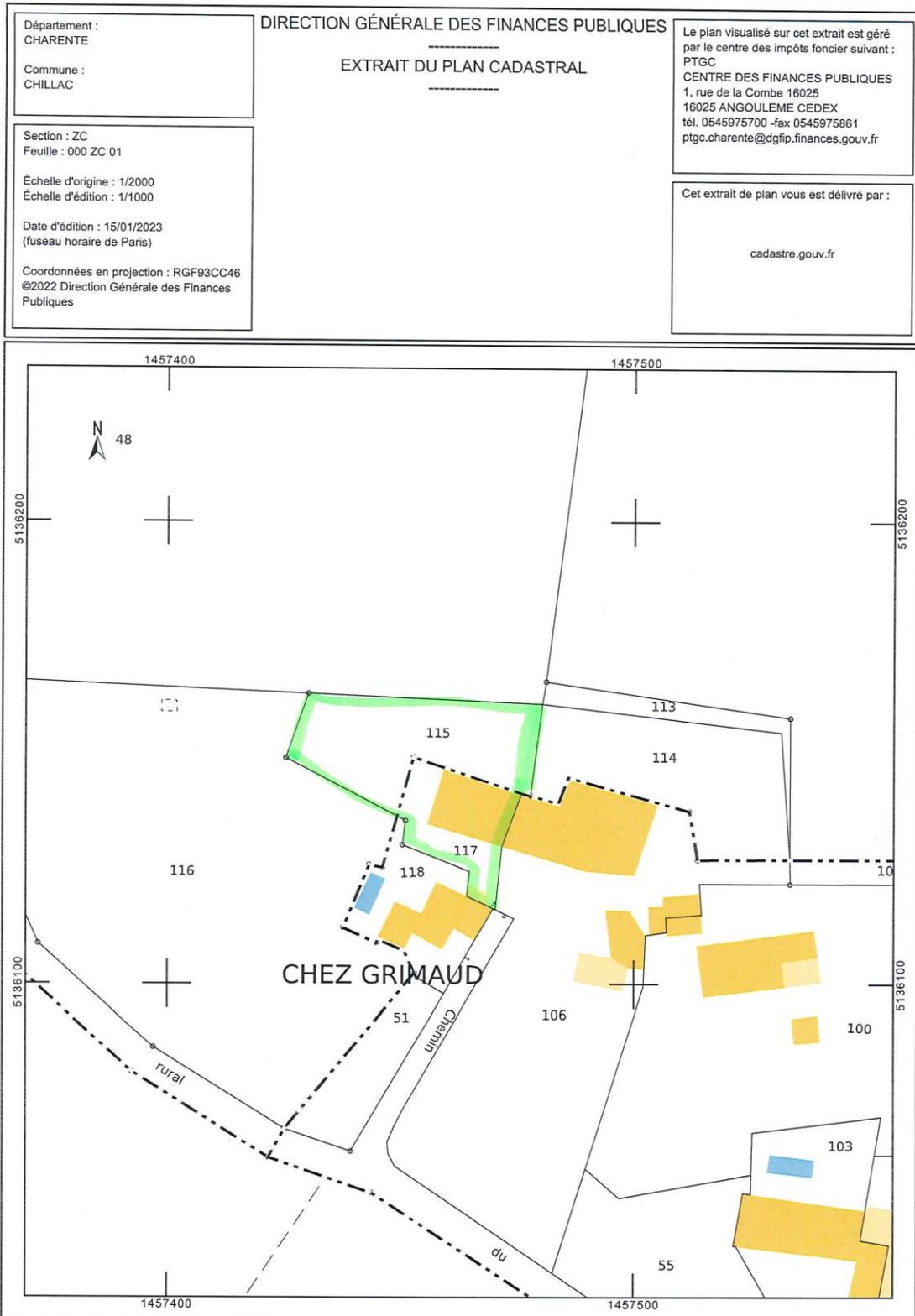
### ASSURANCE

L'immeuble est assuré auprès de GROUPAMA.

### OCCUPATION

L'immeuble est libre d'occupation.

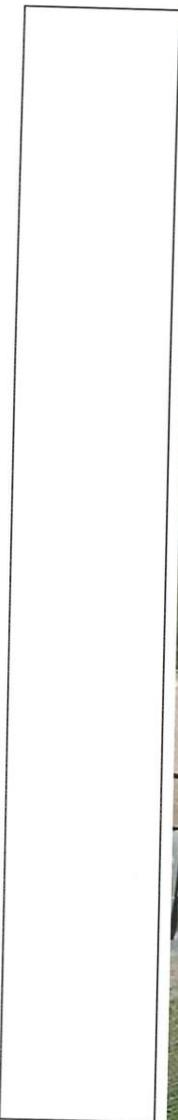
# PLAN CADASTRAL :



EXTRAIT GEOPORTAIL :



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)  
Longitude : 0° 05' 50" W  
Latitude : 45° 22' 59" N  
<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>





© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 0° 05' 48" W  
Latitude : 45° 22' 54" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

## ETAT DE SURFACE :



401 rue de Bordeaux  
16000 ANGOULEME  
Tél. : 05 45 94 10 94  
info@claire-moreau-diagnostic.com



### ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 16/01/2023

Dossier n° : SA23/01/0016

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 : **3 Chemin du Gabout -  
Les Terres Froides  
16480 CHILLAC  
Section cadastrale ZC, Parcelle(s) n° 115 - 117**

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

Nom et prénom:   
Adresse : **3 Chemin du Gabout -  
Les Terres Froides 16480 CHILLAC**

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

Nom et prénom: **SCP TALBOT**  
Adresse : **Rue de la Côte - CS 50020 16500 CONFOLENS**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Me Talbot**

#### 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 : **01/01/2024**

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

**Surface habitable totale : 160,56 m<sup>2</sup> (cent soixante mètres carrés cinquante-six)**  
**Surface au sol totale : 204,60 m<sup>2</sup> (deux cent quatre mètres carrés soixante)**

Attestation de surface habitable

1/3 Rapport du : 16/01/2023

n° SA23/01/0016

## 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 - Cuisine	20,01	21,76	Embrasure(s) de porte(s) et Hauteur de moins de 1,80m (escalier)
RDC - Séjour	29,34	31,01	Embrasure de portes / fenêtres
RDC - Salle de bains - WC	16,83	17,34	Embrasure(s) de porte(s)
RDC - Buanderie	12,95	12,95	
RDC - Dégagement	5,63	6,56	Embrasure(s) de porte(s)
RDC - Chambre 1	16,97	18,40	Embrasure(s) de porte(s)
RDC - Chambre 2	22,55	24,34	
RDC - Dressing	4,55	5,21	Embrasure(s) de porte(s)
RDC - Débarras	-	6,37	
R+1 - Palier	1,84	3,06	Hauteur de moins de 1,80m
R+1 - Pièce 1	13,05	20,82	Hauteur de moins de 1,80m
R+1 - Pièce 2	6,88	9,87	Hauteur de moins de 1,80m
R+1 - Mezzanine	9,96	21,31	Embrasure(s) de porte(s) et Hauteur de moins de 1,80m
Dépendance - Abri de jardin	-	5,60	

**Surface habitable totale : 160,56 m<sup>2</sup> (cent soixante mètres carrés cinquante-six)**

**Surface au sol totale : 204,60 m<sup>2</sup> (deux cent quatre mètres carrés soixante)**

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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



A Angoulême, le 16/01/2023

**Lewis BOUTHINON**

Attestation de surface habitable

3/3 Rapport du : 16/01/2023

n° SA23/01/0016

Les constatations ont débuté à 9 heures 00 et se sont terminées à 10 heures 15.

64 feuilles de format légal composent le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit et à toutes fins utiles.

**Coût :**

<b>Droits fixes (A444-28 Ccom)</b>	<b>109.58</b>
<b>A 444-18 (1 ½ heure)</b>	<b>74.40</b>
<b>Déplacement</b>	<b>7.67</b>
<b>Montant HT</b>	<b>191.65</b>
<b>Montant TVA</b>	<b>38.33</b>
<b>Montant TTC</b>	<b>229.98</b>



Nicolas TALBOT  
Commissaire de Justice