

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

SCP Jacques Chany & Aurélie Merceron
Commissaires de Justice associés



📍 16 rue Henri Coquillaud, 16100 Cognac
✉ huissier.cjma@gmail.com
☎ 05 45 32 08 60
🌐 huissier-cjma.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-CINQ JUIN
À PARTIR DE DIX HEURES**

A LA DEMANDE DU :

CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT (venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE France CENTRE OUEST suite à une fusion absorption en date du 01/05/2016), société anonyme, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644 dont le siège social est situé 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, agissant par son représentant légal,

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Etienne RECOULES, membre de LAVALETTE Avocats conseils, inscrit au Barreau de la Charente, demeurant 14 rue de Lavalette, 16023 ANGOULEME et encore pour les correspondances, au Cabinet de la SELARL TMDLS AVOCATS prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'avocats inscrite au barreau de PARIS, demeurant 72 avenue Victor Hugo, 75116 PARIS.

AGISSANT EN VERTU

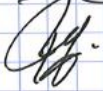
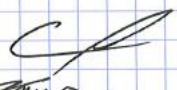
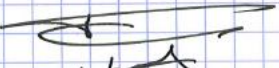
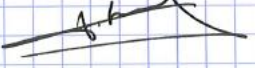
De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 24 JANVIER 2006 par Maître Sophie DAVID, notaire associé à COGNAC, contenant un prêt à taux 0% de 16.125€ et un prêt dit PNR CAP PROJET de 85.792€ consentis à [REDACTED].

Et à la suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière, resté infructueux,

EN EXECUTION des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Je, Maître Aurélie MERCERON, Commissaire de Justice associée, membre de la Société Civile Professionnelle, Jacques CHANY et Aurélie MERCERON Commissaires de justice associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à COGNAC (Charente), 16 rue Henri Coquillaud, soussignée ;

CERTIFIE m'être transportée ce jour même, à COGNAC, 43 rue Jules Brisson, en présence de :

NAUCHIER CYRIL		} Serrurier
RICHARD PIERRE		
CLOSEVIROLIN Tony		} DiAG immo.
FAINE EMMANUEL		
TESSIER Raic		} SAUR
NOUSBAUM KAUVER		
		} Policiers municipaux

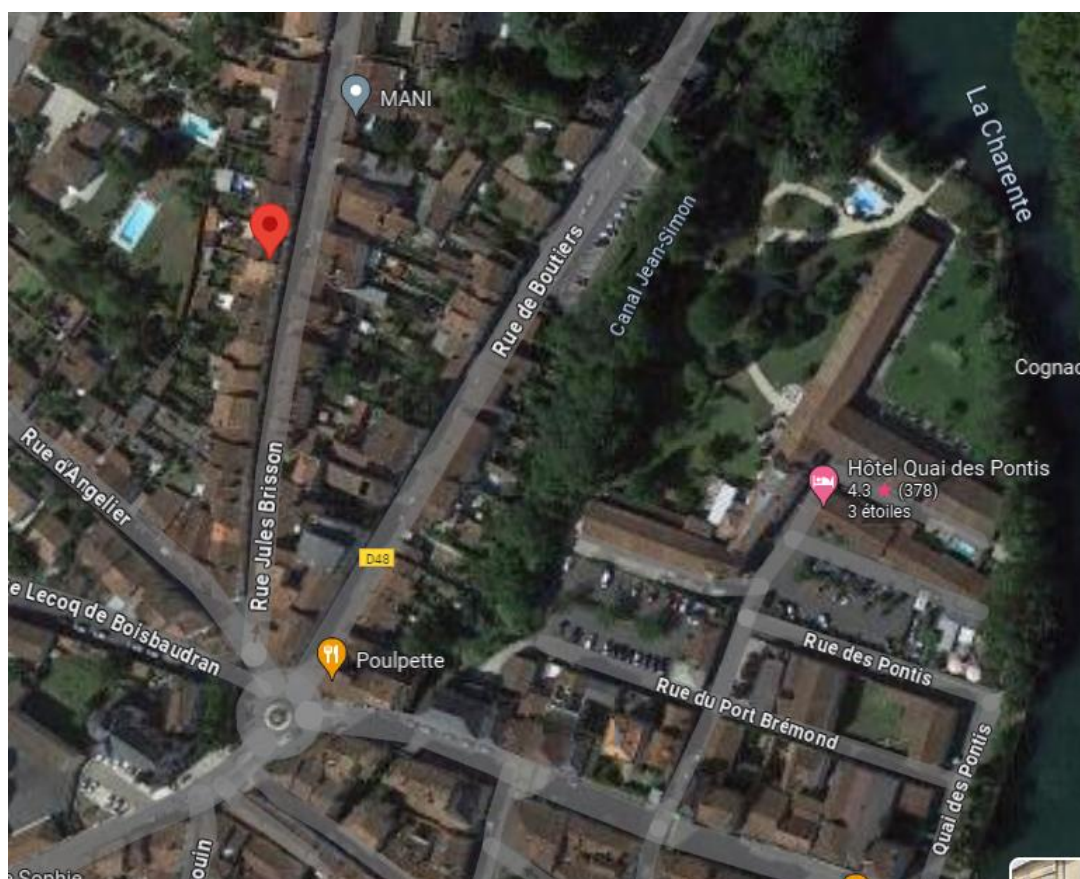
Pour dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble.

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est situé 43 rue Jules Brisson à COGNAC cadastrée section AD N°143.

COGNAC est une commune située dans le département de la Charente (16), propre de la Charente-Maritime (17), dans le Sud-Ouest de la France. La ville est située sur les rives de la Charente, en aval d'Angoulême (38 km) et de Jarnac (15 Km), en amont de Saintes (25 km).

La maison est située au sein du quartier Saint-Jacques de COGNAC, proche des commerces et des commodités.



OCCUPATION DES LIEUX

Vierge. L'immeuble est libre et non occupé.



DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Entrée

L'accès à la propriété se fait par une porte en bois peinte en blanc en très mauvais état. Présence de nombreux accrocs et des impacts sur toute la hauteur de la porte.

Dans l'entrée présence d'un carrelage ancien qui est en très mauvais état et dégradé, notamment sur l'accès à la cuisine en partie centrale, les carreaux sont manquants.

Plaque béton visible.

Des plinthes sont présentes, carrelées en très mauvais état et dégradées, manquantes par endroits.

Le soubassement des murs présente un lambris en bois qui est dégradé et taché.

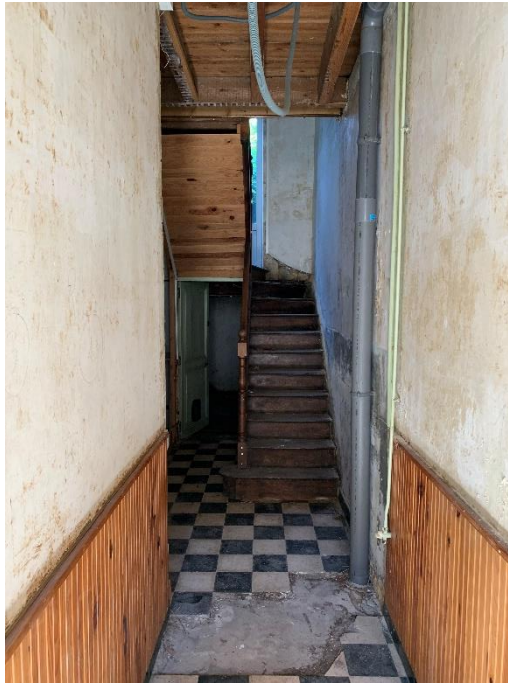
Au-dessus du lambris, les murs sont à l'état brut, en plâtre, tachés sur l'ensemble.

Le tout est en mauvais état.

Le plafond est en poutres apparentes, plancher apparent, en très mauvais état avec traces de moisissures et traces blanchâtres sur l'ensemble.

Tuyaux d'évacuation visibles, électricité non fonctionnelle, prise manquante.





Première pièce à gauche de l'entrée

J'accède à une première pièce située sur la gauche.

La porte d'accès est en bois ancienne, en très mauvais état.

Le sol est en béton à l'état brut, fissuré.

Les murs sont également à l'état brut, en partie en pierres.

Les autres parties sont tapissées.

La tapisserie est ancienne, dégradée avec des démarcations et des lés qui se décollent en partie basse notamment.

Le plafond est peint en blanc, présence de traces de reprises, ainsi qu'une fissure en partie centrale. Le tout est en mauvais état.

Fenêtre en bois qui est en très mauvais état, dégradée, volets en bois également en très mauvais état.



Cuisine

Le sol est en béton à l'état brut, en mauvais état.

Les murs sont également à l'état brut, en très mauvais état.

Des traces d'enduit et de reprise visibles.

Je note la présence d'une faïence qui est ancienne, en mauvais état.

La cuisine est dégradée. Le double évier en inox est ancien.

Il est laissé sale et en mauvais état. Robinet en mauvais état.

Huisserie située en partie haute, en mauvais état.

Au plafond, je note la présence de dalles de faux plafond en mauvais état.



Annexe située derrière la cuisine

Cette pièce est à l'état brut.

Le sol est en béton, à l'état brut.

Les murs sont à l'état brut.

Le plafond est bas, à l'état brut également.





Toilettes

Accès à un bloc toilette en très mauvais état.
Le tout est également à l'état brut.



Escalier et palier

L'escalier est en bois en très mauvais état.

Les murs sont à l'état brut, également dégradés et en mauvais état.

Le plafond est également en très mauvais état.



Sur la première partie du palier,

Extérieurs

J'accède à une courette puis à un extérieur par une porte PVC laquelle est plutôt en bon état.

La courette comporte un dallage au sol. Le dallage est recouvert de mousse végétale.

A l'aide d'un escalier enseveli de mauvaises herbes et végétation, je note la présence d'un jardin.

Le jardin est totalement enherbé et non entretenu. L'accès est impossible en raison des ronces, des herbes hautes et végétation diverses.

Présence d'une petite dépendance avec toit, mais l'accès est inaccessible.

En friche.





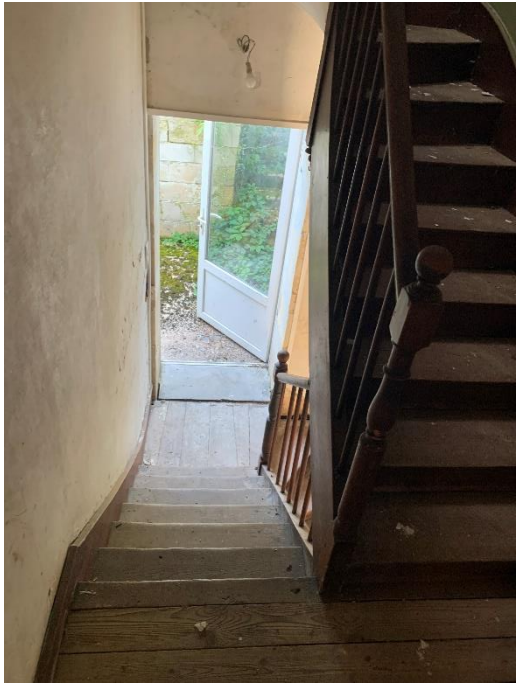
Etage

Présence au sol d'un parquet, lequel est ancien, usagé et en mauvais état.

Les plinthes sont en bois, en partie manquantes.

Les murs sont en partie tapissés et en partie à l'état brut. Les murs sont en mauvais état.

Le plafond est dégradé et en très mauvais état.





Première chambre située sur la droite

Le sol est en parquet, ancien et usagé. Il est marqué, auréolé.

Les plinthes sont en bois, à certains endroits elles sont manquantes, et en mauvais état.

Les murs sont dégradés, auréolés.

Les autres murs sont à l'état brut, en mauvais état.

Briques apparentes.

Le plafond est fissuré, auréolé et en mauvais état.

Au niveau des huisseries, présence d'une fenêtre qui est cassée.

Volets en bois en mauvais état.





Deuxième chambre

Le sol est en parquet, ancien et en mauvais état, auréolé.

Les plinthes sont en bois également en très mauvais état et en partie manquantes.

Les murs sont peints en mauvais état. Présence de trous de cheville ainsi que des impacts sur l'ensemble.

Le plafond est en très mauvais état, auréolé et fissuré. La peinture s'écaille à divers endroits.

Les huisseries sont en bois, en mauvais état.



Salle d'eau

La porte d'accès est en bois mélaminée en mauvais état.

Le sol comporte un revêtement plastique qui est très usagé et ancien.

Les plinthes sont en bois, en mauvais état.

Les murs sont en partie faïencés et en partie à l'état brut.
La faïence est très ancienne.

Le plafond est peint et présente des fissures.

Bac à douche présent. Sur le pourtour les murs sont faïencés.
C'est hors d'usage.

Absence de colonne de douche. Absence de paroi.

Présence d'un lavabo en émail bleu lequel est ancien et en mauvais état.

Robinet en mauvais état.

Un miroir en mauvais état.

Fenêtres ouvrantes donnant accès sur le palier. Le tout est dégradé.





L'accès au deuxième étage se fait par un escalier en bois en mauvais état.
Les murs comportent une tapisserie qui est hors d'usage complètement dégradée.

Deuxième palier

Le sol est composé d'un parquet qui est en très mauvais état, taché et noirci.

Les plinthes sont en bois, en mauvais état.

Les murs sont composés d'une tapisserie qui est également en très mauvais état et dégradée.

Plafond en mauvais état donnant accès à la charpente.





Première chambre, côté droit

Le sol est un parquet, auréolé en très mauvais état.

Les plinthes sont en bois, peintes en mauvais état.

Les murs sont composés d'une tapisserie qui est en très mauvais état, moisi notamment sur le mur situé côté fenêtre.

Le plafond est en lambris en très mauvais état, en partie qui se désolidarise et présentant des traces de moisissures également.

Présence d'une fenêtre en bois en très mauvais état et volets complètement dégradés.





Deuxième chambre

Il s'agit d'une chambre située côté rue.

Le sol est revêtu d'un parquet en mauvais état.

Les plinthes sont en bois en partie manquantes en mauvais état.

Les murs sont tapissés avec des trous de chevilles à différents endroits.

Les lés se décollent du mur.

Le plafond est fissuré présentant des traces de moisissures, notamment à proximité de la fenêtre et sur le plafond côté droit.

Le tout est en mauvais état.

Portes d'accès en bois en mauvais état. Présence d'une fenêtre en mauvais état.



Toilette

Le sol est un parquet en mauvais état.

Les plinthes sont en bois en mauvais état.

Les murs sont à l'état brut en mauvais état.

Le plafond est en mauvais état.

Bloc toilette hors d'usage.



Etat de la charpente :



Une fois les constatations effectuées, je me suis retirée à 11h45 (soit 1h45 sur place).

Et de ces opérations et constatations, j'ai rédigé le présent Procès-Verbal descriptif avec clichés photographiques sur vingt-huit pages, numérotées de 1 à 28 pour servir et valoir ce que de droit à mon requérant, et dont le coût est de :

Le présent acte est déposé au rang des minutes de l'étude.

Coût :

Emolument (art. R444-3 Code de commerce)	221,36
Frais de déplacement	<u>7,67</u>
Total HT	229,03

T.V.A. (20%)	<u>45,81</u>
Total T.T.C.	<u>274,84</u>

Maître Aurélie MERCERON
Commissaire de justice associée

