

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE SEIZE JUILLET de 9h30 jusqu'à 11h55.

A la demande de :

La Société EOS France, Société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège social 74 rue de la Fédération 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,
Agissant, en vertu d'une lettre de désignation en date du 23 décembre 2022 en qualité de représentant recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FCT FEDINVEST, représenté par la société FRANCE TITRISATION, Société Par Actions Simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 353 053 531, ayant son siège social 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS, Le Fonds Commun de Titrisation FCT FEDINVEST, représenté par la société FRANCE TITRISATION,
Venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE PERIGORD, Société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS d'Angoulême sous le n°775 569 526, ayant son social sis 28-30 rue d'Epagnac, 16800 SOYAUX, suivant acte de cession de créances en date du 28 octobre 2024, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Agissant en vertu de :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de ANGOULEME en date du 8 septembre 2022, signifié le 30 septembre 2022 et à ce jour définitif comme il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de Bordeaux le 21 novembre 2022 ;

Et ensuite d'un commandement aux fins de saisie-immobilière signifié le 16 juin 2025.

Déférant à cette réquisition,

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 ANGOULÈME, 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 rendu ce jour, à **9 heures 30**, **7 route de Ligné à LUXE** (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 :

- Madame Véronique LAMAZIERES, maire de la commune de LUXÉ ;
- Monsieur Didier CHAMOULAUD, serrurier ;
- Monsieur Christophe GRANGE, pour la société CLAUDE MOREAU DIAGNOSTIC, diagnostiqueur.

I – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Une maison d'habitation mitoyenne, d'une surface habitable totale de 128,64 m², comprenant au rez-de-chaussée une entrée, une cuisine, une pièce de vie, un WC ainsi qu'une cave. L'étage comprend quatre chambres, une salle d'eau avec WC, une salle de bains et une terrasse. Possède une cour et une dépendance.

II – ORIENTATION DE L'IMMEUBLE

L'entrée du logement est orientée Nord-Est.



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

III – DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Commune	LUXE (16230)
Type de maison	Individuelle
Adresse	7 route de Ligné
Section	AN
Numéro	0134
Contenance	02a 64ca

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

Luxé est une commune du département de la Charente (région Nouvelle-Aquitaine) de 732 habitants (en 2022, source Insee) située à 27km au Nord d'Angoulême et à 16km au Sud de Ruffec.



La commune possède une école primaire publique avec trois classes (une maternelle et deux élémentaires). Le collège se situe sur la commune de Aigre à 10 minutes en voiture.

Plusieurs infrastructures et commerces sont présents sur la commune et sur celles environnantes : une boucherie/charcuterie, un coiffeur, une pharmacie, une superette et un supermarché, une boulangerie.

La commune est desservie d'une gare allant à Bordeaux et Paris en passant par Angoulême et Poitiers.

V – CONSTAT DES PARTIES EXTÉRIEURES DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER

Sur la parcelle, une maison d'habitation et une dépendance attenante.



L'immeuble est séparé de la voie publique par un portail en fer forgé.

VI – CONSTAT DES PARTIES INTÉRIEURES DE L’IMMEUBLE

A. ÉQUIPEMENTS

Huisseries	Portes et fenêtres en PVC, double vitrage. Volets roulants électriques.
Électricité Plomberie – Chauffage	Radiateurs électriques et bitubes. Chaudière au fioul. L’eau chaude est fournie par un cumulus.
Assainissement	Fosse septique. Un projet de raccordement au tout à l’égout est à l’étude.
Servitudes	Aucune.

B. DESCRIPTION DES PIÈCES

ENTREE

On y accède depuis la courte par une porte PVC vitrée et deux marches carrelées.

Sol : carreaux de ciment.

Murs : plinthes carrelage en mauvais état.

Au-delà, cloison de plâtre et murs recouverts de toile de verre et peinture hors d’usage.

Le bas des cloisons formant le WC est détruit.

Plafond : peinture blanche en mauvais état.

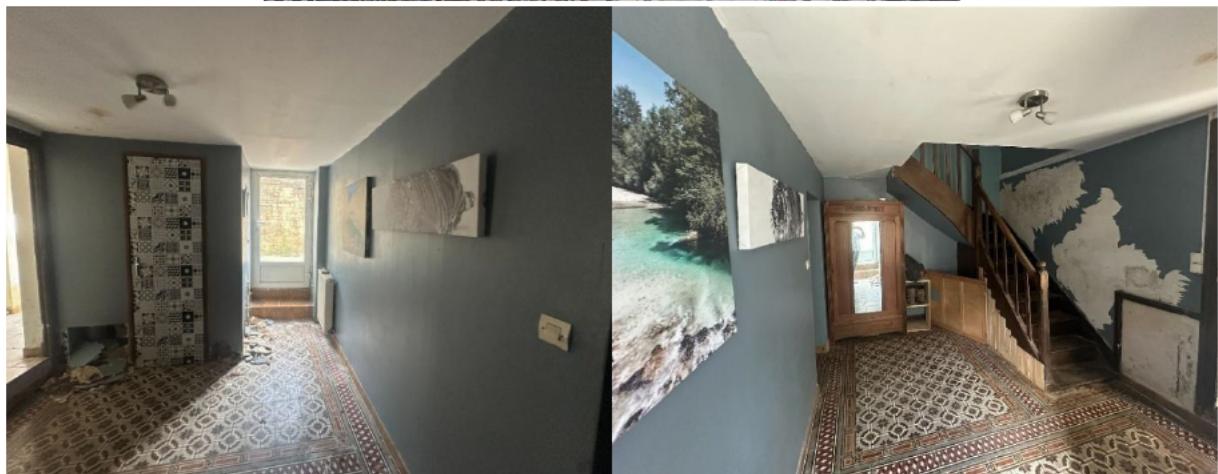
Présence d’une auréole.

La pièce est éclairée par un plafonnier, deux spots.

Cette entrée dessert un séjour, la cuisine et un WC.

Elle permet encore l'accès à l'étage par un escalier bois.

Il existe un placard sous escalier accessible par cet escalier.



WC

On y accède par une porte bois avec un loquet.

Sol : parquet flottant.

Murs : peinture bleue.

Plafond : peinture bleue.

Présence de :

- un WC complet ;
- un tableau de fusibles ;
- un disjoncteur ;
- un compteur LINKY.

SEJOUR

On y accède depuis l'entrée par un accès sans porte.

Sol : parquet flottant.

Murs : plinthes bois.

Au-delà, peinture blanche.

L'ensemble est en mauvais état.

Plafond : peinture blanche en état d'usure.

La pièce est éclairée par une ampoule sur douille habillée d'une suspension.

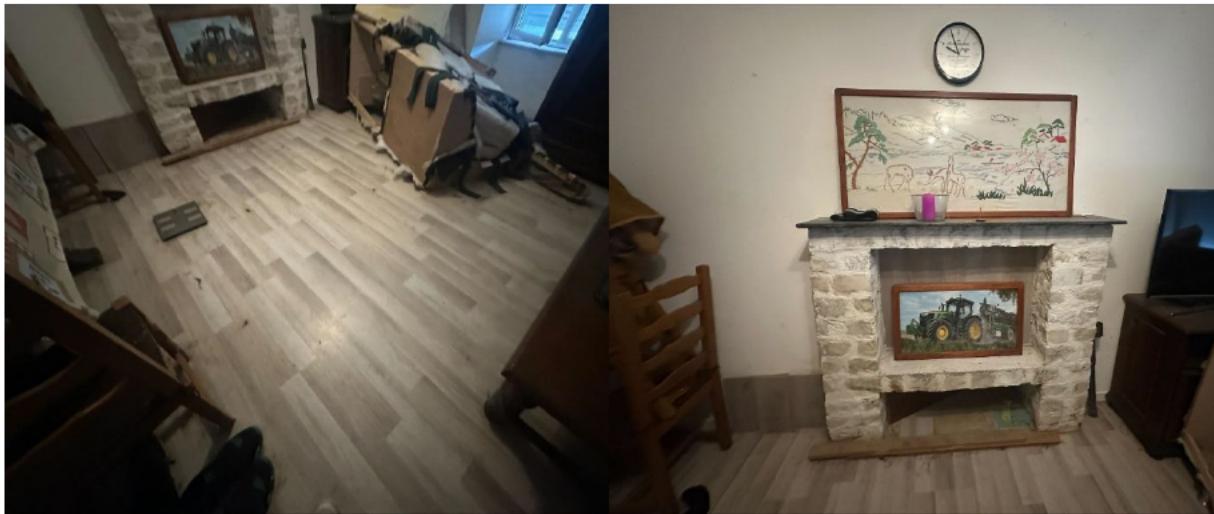
Elle est ajourée par deux fenêtres PVC ouvrant sur la rue de Ligné.

Elles sont équipées de volets électriques.

Présence de :

- une cheminée condamnée ;
- deux radiateurs de chauffage central.





CUISINE

On y accède depuis la courette par une porte vitrée, cadre PVC.

Sol : carrelage en mauvais état.

Murs : plinthes carrelage en mauvais état.

Cloisons de plâtre séparant la cuisine de l'entrée.

Au-delà, peinture blanche et restes de tapisserie.

Faïence à hauteur d'évier.

L'ensemble est en mauvais état, à noter un choc en partie basse d'une cloison.

Plafond : peinture blanche en mauvais état.

La pièce est éclairée par une rampe de quatre spots.

Elle est ajourée par une fenêtre PVC, deux vantaux.

Présence de :

- un meuble haut 3 portes, ancien fixé au mur ;

- un meuble bois de placage sous évier deux bacs inox avec robinetterie mitigeur, l'ensemble est en mauvais état. Le reste de l'aménagement de la cuisine est constitué d'un mobilier disparate et non attaché à l'immeuble ;
- un radiateur de chauffage central ;
- Un comptoir avec placard et tiroirs est situé entre fenêtre et porte d'accès à l'extérieur, l'ensemble est en mauvais état.



CELLIER

On y accède depuis la cuisine par une porte bois avec vitrage, vitrage cassé.

Sol : pierres, partiellement recouvert d'un revêtement plastique.

Murs : pierres sur la droite, le reste enduit dégradé.

Plafond : plancher bois de l'étage supérieur.

La pièce est éclairée par un tube néon.

Elle est ajourée par un soupirail en partie haute.

Présence d'un cumulus 200 litres.





ESCALIER

Il se trouve dans l'entrée.

C'est un escalier bois, un quart tournant avec garde-corps et lice.
Le bois est en état d'usure.

Murs : tapisserie arrachée.



PALIER

dessert un couloir avec salle de bains et bureau d'un côté et trois chambres de l'autre.

Sol : parquet flottant.

Murs : plinthes bois en mauvais état.
Au-delà, peinture grise en mauvais état.

Plafond : peinture blanche en mauvais état.

CHAMBRE 1

On y accède par une porte bois.

Sol : parquet flottant.

Murs : peinture verte et jaune en mauvais état.

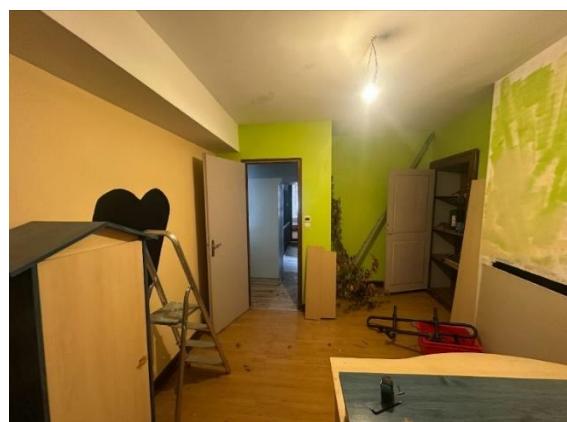
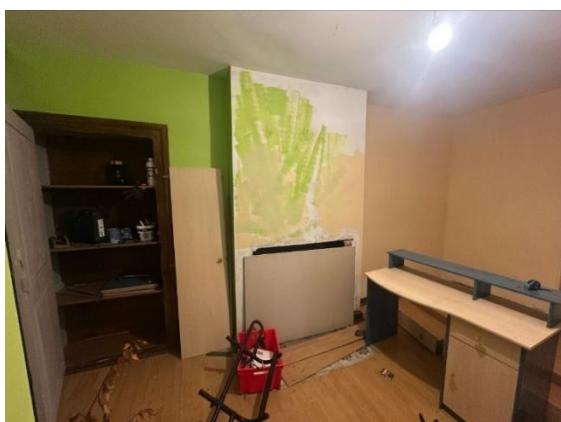
Plafond : peinture blanche en mauvais état.

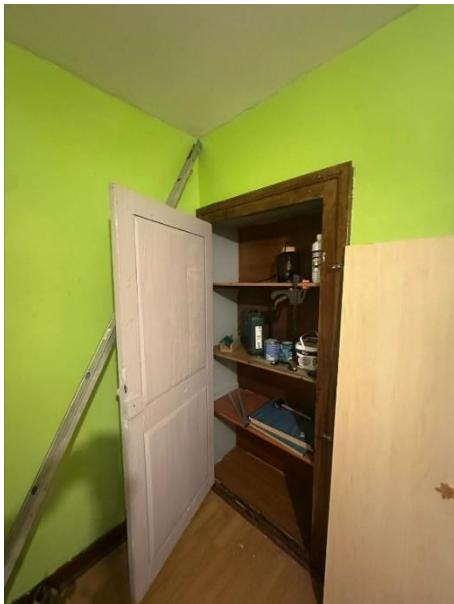
La pièce est éclairée par une ampoule sur douille.

Elle est ajourée par une fenêtre PVC, deux vantaux, équipée d'un volet électrique, commande hors d'usage.

Présence de :

- une cheminée, ancienne conduit présent ;
- un radiateur de chauffage central ;
- un placard intégré avec porte bois ouvrant sur un aménagement d'étagères.





CHAMBRE 2

On y accède sans porte.

Sol : parquet en état d'usure.

Murs : plinthes bois en mauvais état.

Au-delà, peinture et restes de tapisserie.

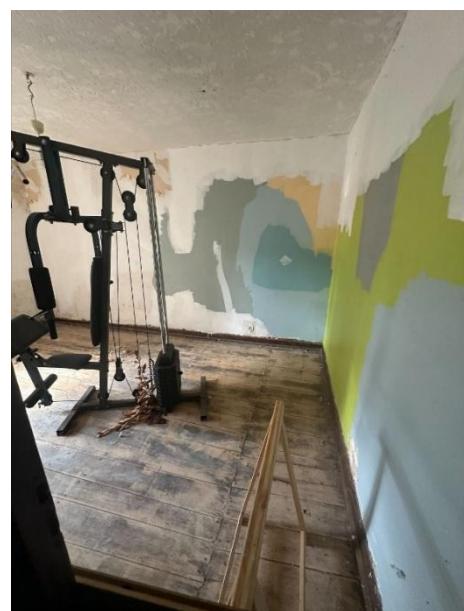
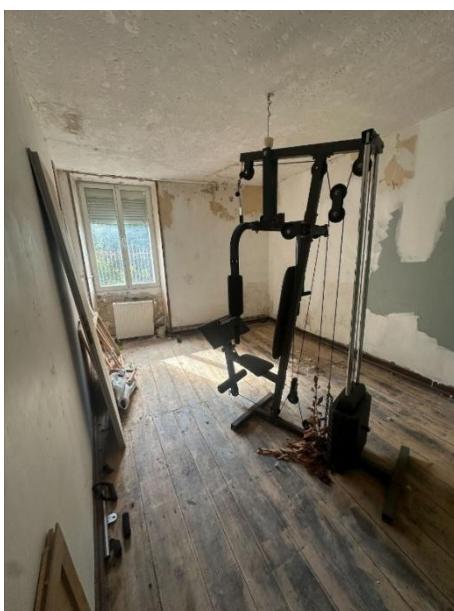
Plâtre arraché et dégradé sur l'allège.

Plafond : revêtement blanc dégradé et partiellement arraché, une auréole en fond de pièce.

La pièce est éclairée par une ampoule sur douille.

Elle est ajourée par une fenêtre PVC, deux vantaux équipé d'un volet roulant.

Présence d'un radiateur de chauffage central.





SALLE D'EAU

On y accède par une porte bois en mauvais état.

Sol : parquet flottant.

Murs : plinthes bois.
Au-delà, peinture grise.
Faïence dans la douche.

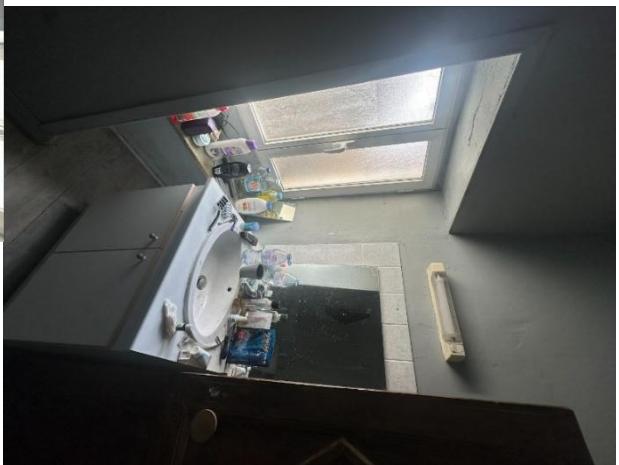
Plafond : peinture blanche dégradée et fissurée

La pièce est éclairée par une ampoule sur douille et un néon.

Elle est ajourée par une fenêtre PVC, deux vantaux, verre brouillé.

Présence de :

- un W/C, chasse dorsale bouton deux débits ;
- une douche deux portes coulissantes ;
- robinetterie mitigeur ;
- une vasque sur meuble ;
- un radiateur de chauffage central.



CHAMBRE 3

On y accède depuis le palier par une marche.

Sol : parquet flottant.

Murs : plinthes bois.

Au-delà, tapisserie en mauvais état.

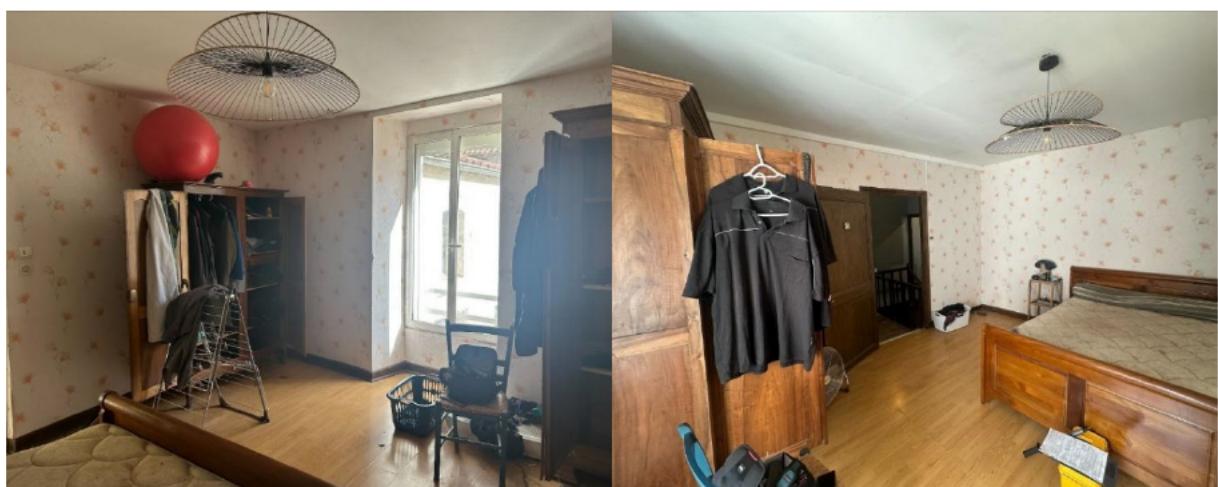
Plafond : peinture blanche en mauvais état.

La pièce est éclairée par une suspension avec ampoule.

Elle est ajourée par

- une fenêtre PVC, deux vantaux, équipée de volet à commande électrique dégradée.
- une porte fenêtre PVC vitrée avec imposte, ouvrant sur une courette extérieure.

Présence d'un radiateur de chauffage central.





SALLE DE BAINS

On y accède par un bloc porte.

Sol : parquet flottant.

Murs : plinthes bois.

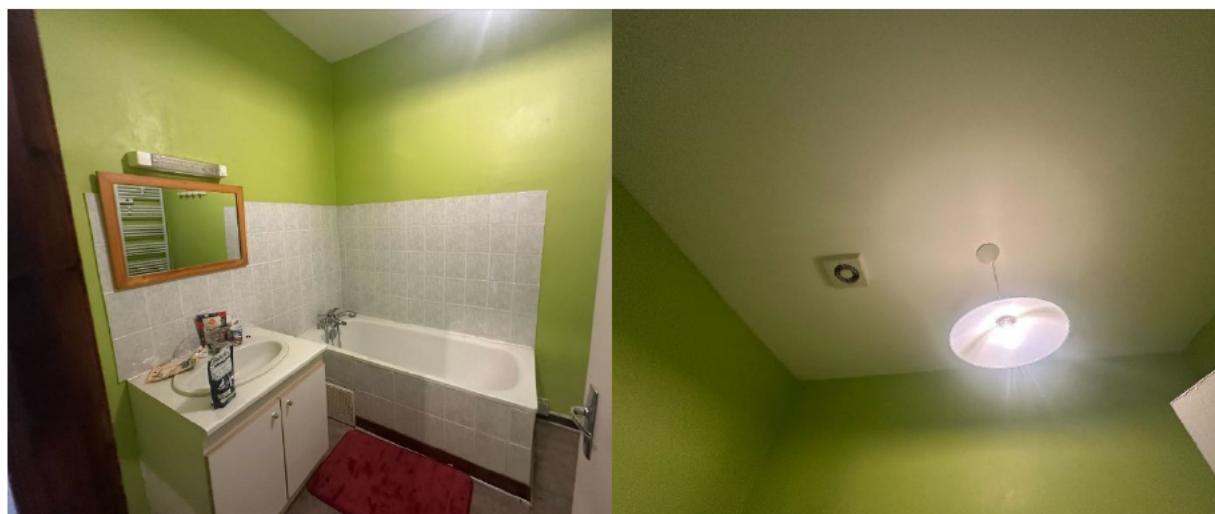
Au-delà, peinture vert anis et faïence.

Plafond : peinture blanche.

La pièce est éclairée par ampoule sur une suspension ainsi que d'un tube néon.

Présence de :

- un sèche-serviettes électrique ;
- une baignoire avec robinetterie mitigeur ;
- une vasque sous meuble deux portes mélaminé ; avec robinetterie mitigeur ;
- un radiateur de chauffage central.
- Une bouche d'aération





BUREAU

On y accède par une porte bois, vitrage central.

Sol : revêtement plastique.

Murs : plinthes bois

Au-delà, peinture hors d'usage.

Un trou circulaire dans un segment.

Plafond : peinture blanche.

Elle est ajourée par une fenêtre PVC, deux vantaux, équipée de volet.

Présence de :

- une cheminée condamnée ;
- un radiateur de chauffage central ;
- une niche avec étagères.





COULOIR

Sol : parquet flottant.

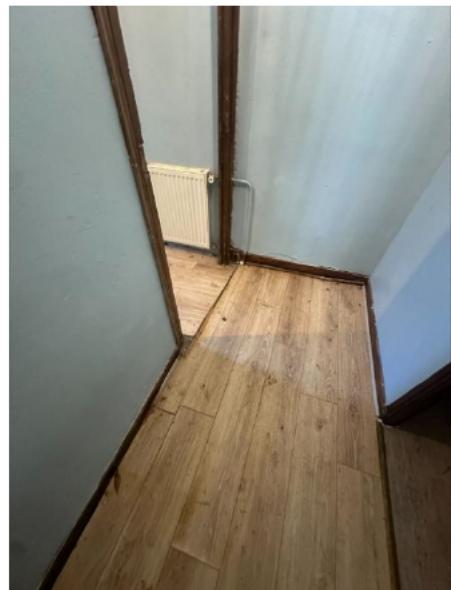
Murs : peinture en mauvais état.

Plafond :

Peinture blanche en mauvais état.

La pièce est éclairée par une ampoule habillée d'une suspension.

Elle est équipée d'un radiateur de chauffage central.



EXTERIEURS

COUR ARRIERE

Cette cour arrière est ceinte des bâtiments de la propriété, d'un mur de pierres et de la roche naturelle au Nord-Ouest de la propriété.





CAVE

On y accède depuis la courette du haut par six marches environ, par une porte bois avec vitrage.
Accès aussi par la cour avant.

Sol : pierres.

Murs : pierres.

Plafond : plancher du galetas.

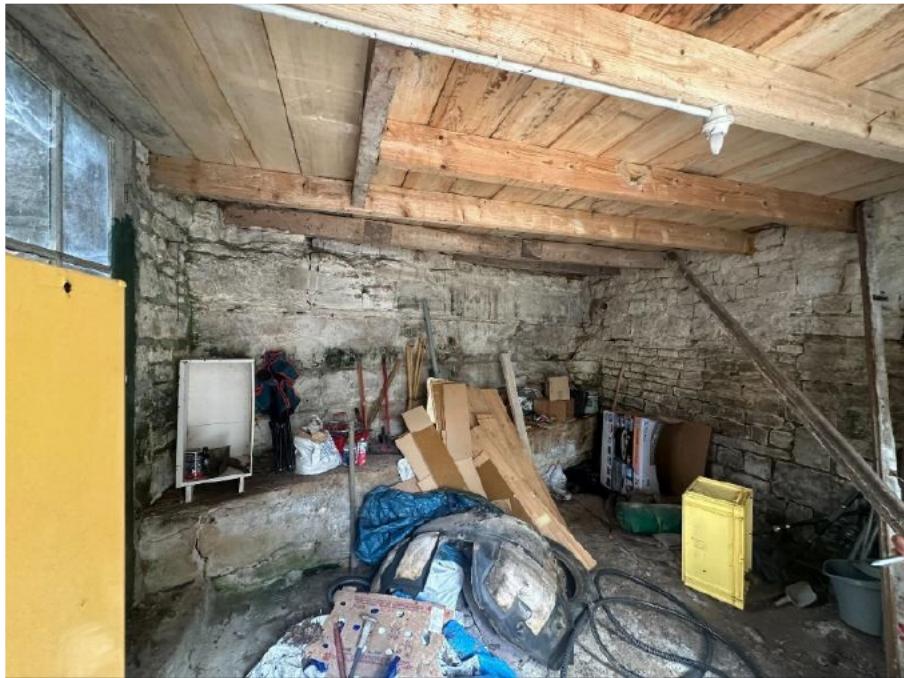
La pièce est éclairée par une ampoule sur douille.

Elle est ajourée par une fenêtre bois en mauvais état, sans poignée.

Présence de :

- une cuve à fuel ;
- une chaudière à fuel ancienne.





Une percée dans le plancher permet d'accéder à un galetas.
Celui-ci est équipé d'une petite fenêtre ouvrant sur la cour intérieure.

COUR INTERIEURE

Depuis la route de Ligne, on y accède par un portail véhicule donnant sur une allée centrale. Celle-ci est séparé de la propriété voisine par un mur de pierres.



Mes constatations étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai, dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : CINQ CENT QUARANTE SEPT EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES



Caroline LEBLOND
commissaire de justice associée

COUT*****
(loi n° 2015-990 du 6 août 2015)

Honoraires article L444-1 CC	221,36
Vacation Article L444-29 CC	225,45
Frais de déplacement Article A. 444-48 CC	9,40
-----	-----
TOTAL HT TVA 20,00 %	456,21 91,24
-----	-----
TOTAL TTC	547,45

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

ANNEXE



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

ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

Date de la mission : 16/07/2025

Dossier n° : SA25/07/0315

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 : 7 Route de Ligné
16230 LUXE

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: [REDACTED]
Adresse : [REDACTED]

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

Nom et prénom: **Etude ALEXANDRE**
Adresse : **224 rue Fontchaudière 16000 ANGOULÈME**

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

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom: **GRANGE Cédric**
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 : **01/01/2026**

Superficie habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 128,64 m² (cent vingt-huit mètres carrés soixante-quatre)
Surface au sol totale : 172,99 m² (cent soixante-douze mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

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 :

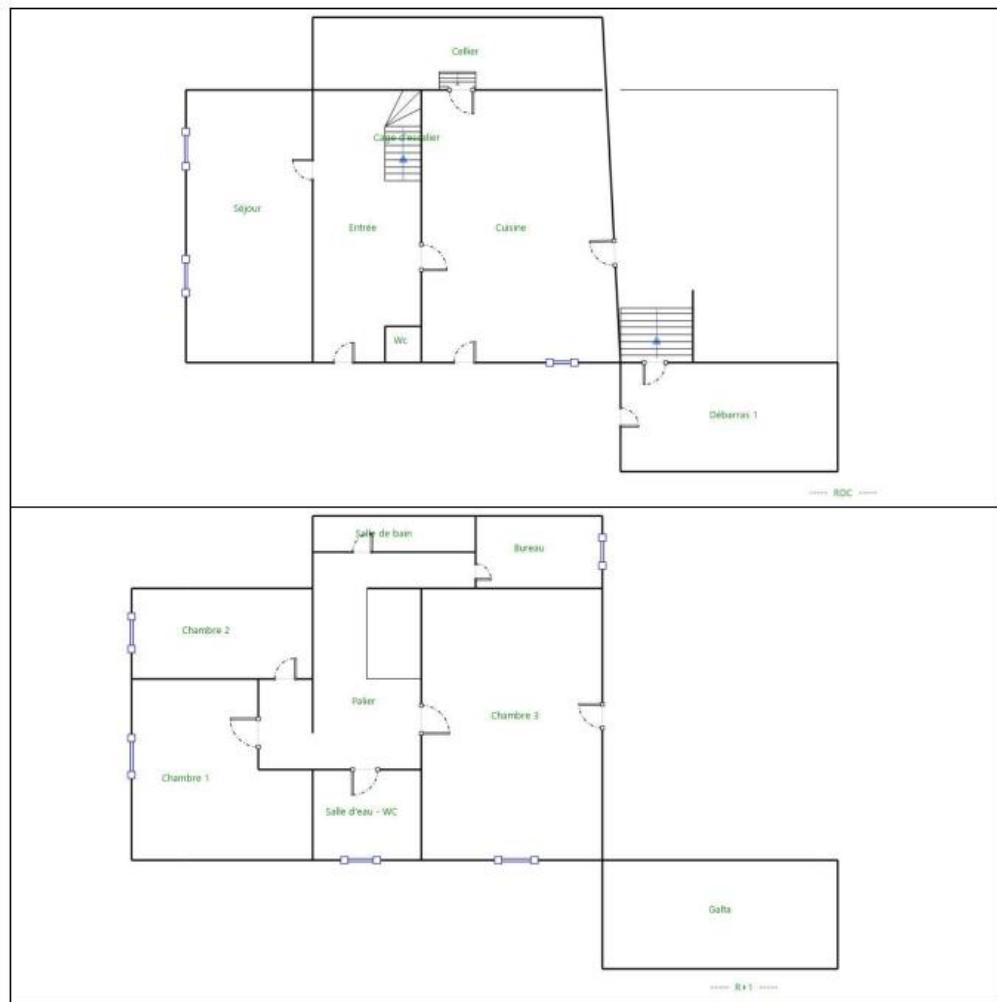
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
RDC - Entrée	7,79	10,00	Surface de marches (escalier)
RDC - Wc	1,25	1,25	
RDC - Séjour	25,29	25,97	Embrasure(s) de fenêtre(s)
RDC - Cuisine	17,32	18,59	Embrasure de portes / fenêtres
RDC - Cellier	-	19,45	
R+1 - Palier	9,09	9,59	Embrasure(s) de porte(s)
R+1 - Salle d'eau - WC	4,90	5,19	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+1 - Chambre 1	13,58	13,93	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+1 - Chambre 2	14,11	14,46	Embrasure(s) de fenêtre(s)
R+1 - Salle de bain	5,80	5,80	
R+1 - Bureau	10,84	10,84	
R+1 - Chambre 3	18,67	19,18	Embrasure(s) de fenêtre(s)
RDC - Débarras 1	-	18,74	

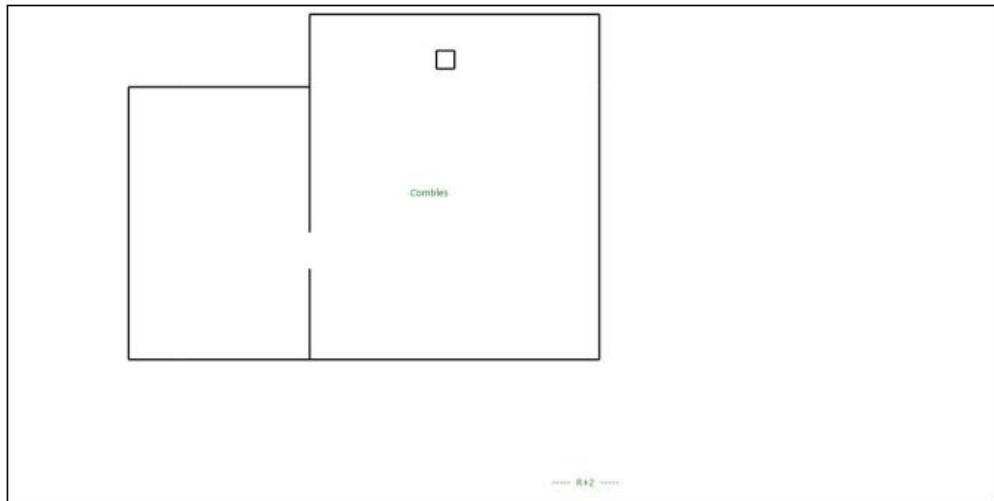
Surface habitable totale : 128,64 m² (cent vingt-huit mètres carrés soixante-quatre)

Surface au sol totale : 172,99 m² (cent soixante-douze mètres carrés quatre-vingt-dix-neuf)

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

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





Vue générale du bien

A Angoulême, le **16/07/2025**

Cédric GRANGE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Grange", is placed over a solid red horizontal line.

Attestation de surface habitable

4/4 Rapport du : 16/07/2025

n° SA25/07/0315

