

Emmanuel MARCHAND

Gilles DESMOULINS

Elodie GAILLARD

Cindy MARTINEAU

« Les Portes de la Pallice »

1, rue Alphonse de Saintonge

17000 LA ROCHELLE

Tél : 05 46 50 66 55

Fax : 05 46 50 54 66

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE SEIZE JUILLET à partir de 9 heures

A LA DEMANDE DE :

SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES, prise en la personne de Maître Julie PERROT, Mandataire Judiciaire près le Tribunal Judiciaire de Niort, inscrite sur la liste nationale des mandataires judiciaires, demeurant 17, rue de la Gare à NIORT (Deux-Sèvres), agissant en qualité de liquidateur de

• Faisant élection de domicile au cabinet de Maître Paul MAILLARD, avocat au barreau des DEUX-SEVRES, y demeurant 13, rue du Général Largeau - 79000 NIORT, membre de la SCP d'avocats MONTAIGNE AVOCATS.

AGISSANT EN VERTU :

Une ordonnance de Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de en date du 2 septembre 2025, rendue sur requête présentée le 17 juin 2025,

Des articles 35 à 37 du décret du 27 juillet 2006 portant réforme de la procédure de saisie immobilière.

Des articles R 322-1 à R 322- 3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Des articles L642-18 du Code de Commerce et les articles R642-23 à R642-39 du Code de Commerce,

Etant requis de procéder à la description des immeubles ci-après, et d'attester de l'intervention d'un technicien aux fins de procéder aux diagnostics obligatoires.

DEFERANT A LA REQUISITION QUI PRECEDE :

Je soussigné **Emmanuel MARCHAND**, Commissaire de Justice Associé, membre de la Société par Actions Simplifiée AURIK LA ROCHELLE - Emmanuel MARCHAND - Gilles DESMOULINS - Elodie GAILLARD & Cindy MARTINEAU, Commissaires de Justice Associés, 1 rue Alphonse de Saintonge, 17000 LA ROCHELLE, certifie

M'être transporté ce jour, **14, rue des Bourdettes – 79210 ARCAIS**, où là étant, j'ai constaté ce qui suit :

DESIGNATION DU BIEN SAISI :

Adresse	Cadastre	Surface
Lieudit « Jaunaise » 79210 ARCAIS	Section AO n°67	00 ha 05 a 09 ca
14, rue des Bourdettes 79210 ARCAIS	Section AO n°68	00 ha 17 a 97 ca
Lieudit « Jaunaise » 79210 ARCAIS	Section AO n°69 D'une contenance totale de	00 ha 17 a 97 ca 00 ha 29 a 96 ca

LESQUELS APPARTIENNENT A :

AVOVENTES

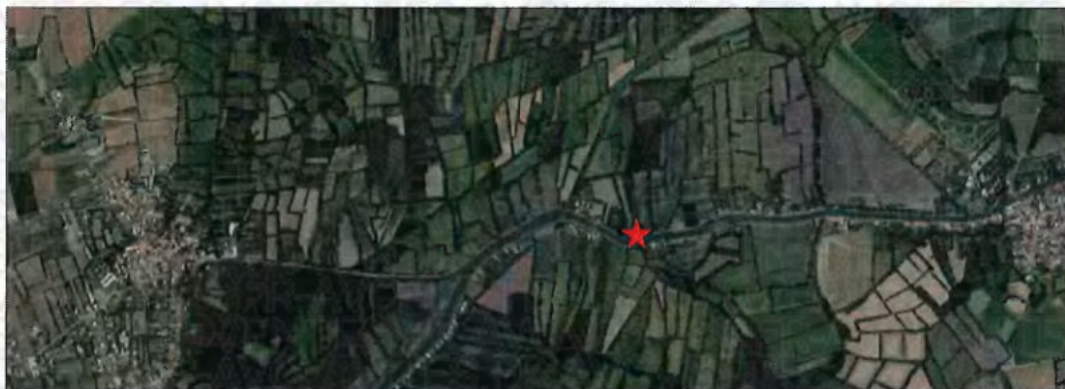
Là étant, en présence de la **société ADN 79** représentée par **AVOVENTES** après avoir ouvert les locaux à l'aide du trousseau remis par l'Etude du mandataire judiciaire susnommé, j'ai procédé à la description suivante :

Le bien objet de la saisie immobilière correspond à un ensemble immobilier ancien d'un seul tenant pouvant s'apparenter à l'origine comme maison maraîchine en forme de longère,

Cet immeuble comprend sur l'ensemble de son rez-de-chaussée une partie à usage commercial exploitée comme bar restaurant et au premier étage, une partie habitation,

En sus de ce qui précède, il existe une petite maison « ossature bois » à l'état de ruine,

L'ensemble étant implanté à équidistance entre les bourgs d'Arcais et de Damvix, en bordure de la Sèvre Niortaise et de la route départementale 102,



L'immeuble n'est plus habité ni exploité depuis la résolution du plan de redressement et la liquidation judiciaire suivant jugement en date du 21 novembre 2023,

CONSTATATIONS INTERIEURES

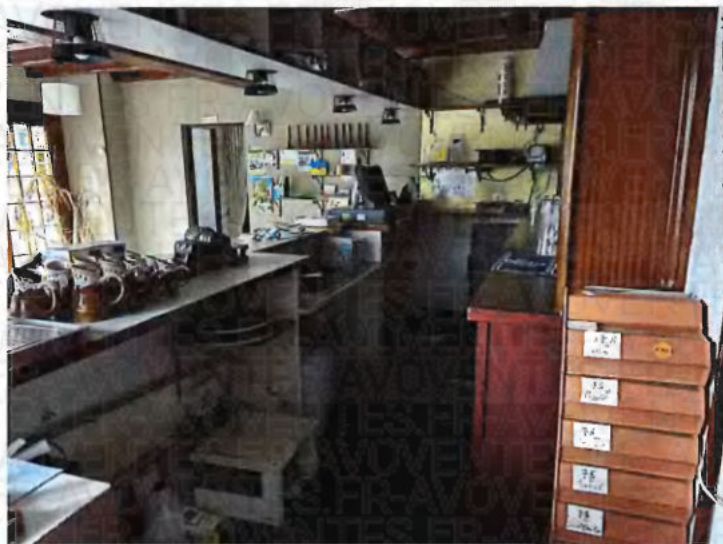
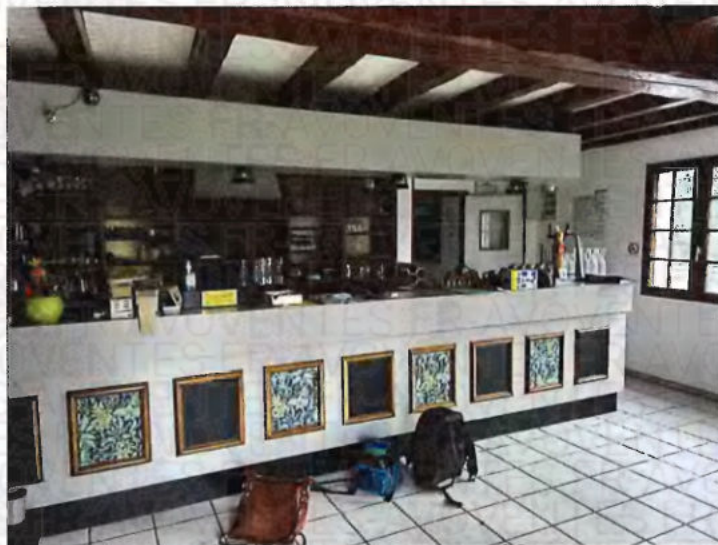
En généralité les huisseries sont anciennes, en bois et simple vitrage pour la partie ancienne de l'immeuble,

L'électricité n'a pas fait l'objet d'une remise aux normes, le chauffage est de type électrique au moyen de convecteurs de plus de vingt ans,

Partie d'immeuble à usage commercial (bar – restaurant)

SALLE DE BAR :

L'accès s'effectue par une porte-fenêtre simple vitrage bois ouverte au levant – cette pièce est pourvue d'un comptoir et étagères pour emplacement machine à café et présentoirs à bouteilles,
Au sol, un carrelage en bon état général,
Murs doublés,
Plafond avec poutres apparentes,
Deux fenêtres à trois vantaux et petits bois, deux portes vitrées petit bois, une porte de communication sur cuisine, une porte d'accès sur couloir et sanitaires,





CUISINE :

Sol carrelé ancien et endommagé,
Murs faïencés anciens et endommagés,
Plafond avec dalles sur rails suspendus, éclairage par néons,
Une porte sur salle aménagée dans l'extension à usage de passe-plats, une fenêtre haute ouvrant sur l'extension,
Une porte avec va et vient sur salle de restaurant avec imposte – à cet endroit, présence de tableaux électriques vétustes,
Une fenêtre sur rue à double battants et petits bois,
Une hotte inox et divers matériels de cuisine hors d'usage, une chambre froide, une zone plonge,





SALLE DE RESTAURANT :

Au sol, un parquet « flottant » ancien en état,
Les murs avec frise jusqu'à 1 m environ,
Plafond avec poutres apparentes sur l'ensemble,
Une cheminée avec parement de pierre, 4 radiateurs électriques anciens,
Une fenêtre à trois vantaux sur rue et petits bois, une porte vitrée avec fenêtre attenante sur rue, une porte sur salle implantée dans l'extension, une fenêtre à trois vantaux sur jardin/terrasse,
Eclairage aux moyens de lampes halogènes basse tension et applique murale,
Un coffret électrique avec disjoncteur dans une armoire murale au fond de la pièce,





SALLE DE RESTAURANT SUR JARDIN/TERRASSE

Cette pièce est implantée dans une extension plus récente couverte d'une toiture simple pan en tuiles avec paroi vitrée au moyen de menuiseries aluminium double vitrage au sud et à l'est,
Sol couvert d'un parquet flottant à l'identique de la pièce attenante,
Murs sur enduits extérieurs peints et soubassement des baies vitrées coffrés au moyen d'une frissette,
Plafond sous rampant couvert d'un lambris et pannes apparentes,
Une baie coulissante ouvrant sur terrasse et une porte vitrée sur jardin,
Deux radiateurs électriques de type radiant,



COULOIR - SANITAIRES – DEBARRAS

Aux extrémités, il dessert la salle de restaurant de l'extension et le bloc sanitaires en plus d'un vestibule d'entrée menant à l'étage, une buanderie/ réserve et la salle de bar,

Sol carrelé,

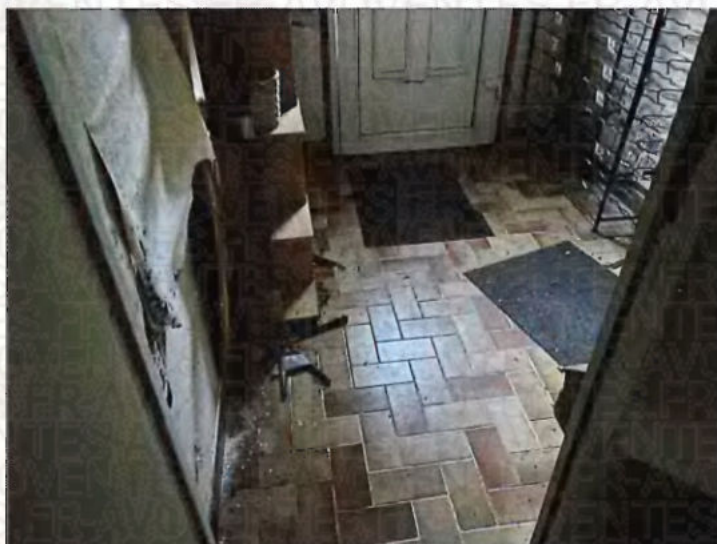
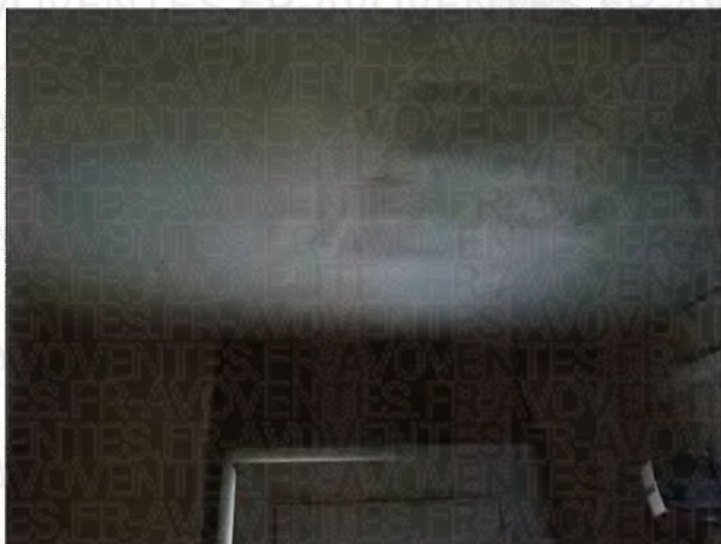
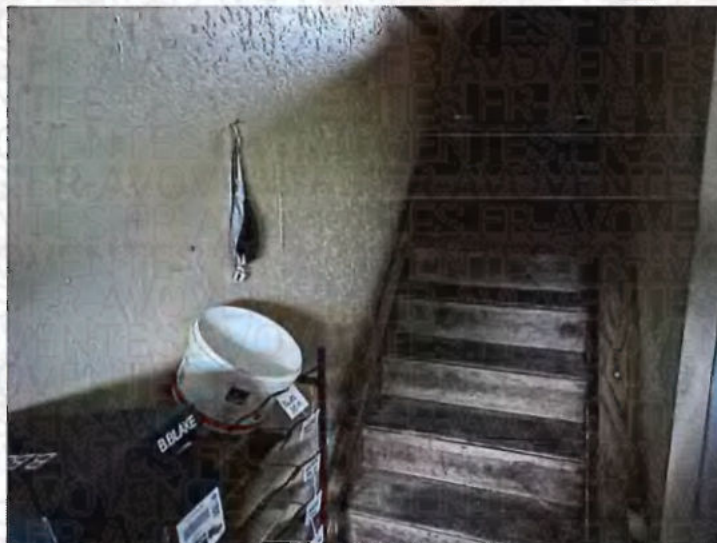
Cloisons avec frise décorative en bas de mur

Le bloc sanitaire avec sol carrelé sur l'ensemble – Il comprend un vestibule équipé de deux lavabos sur pied, murs faïencés jusqu'à 190 cm environ et une petite fenêtre vantail simple, lequel distribue deux toilettes femme et un toilette homme avec urinoir et lavabo,

La buanderie/réserve : sol ciment peint, murs et plafond doublés placoplâtre sans finition, une chambre froide, un branchement lave-linge avec évacuation, une fenêtre haute à deux vantaux exposée sur jardin,

Le vestibule : carrelage ancien détérioré, une porte sur l'extérieur en PVC et imposte, un escalier droit en bois en mauvais état menant à l'étage,





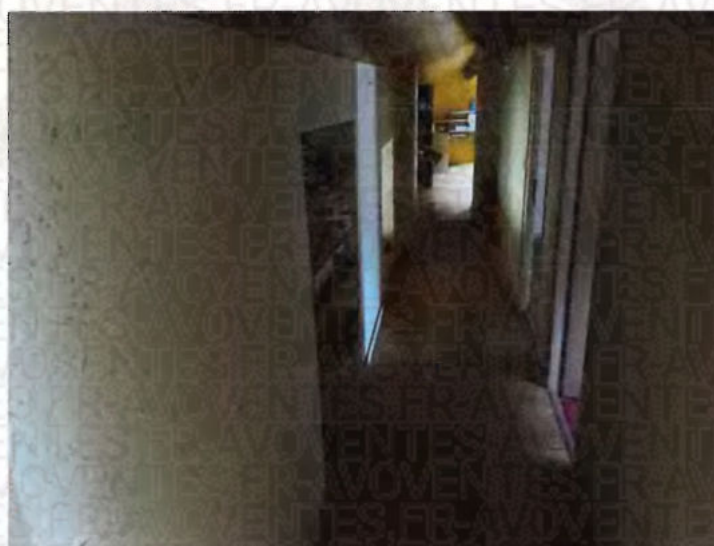
Partie d'immeuble à usage d'habitation

Accès à partir de l'escalier par une porte de communication dont la hauteur est de l'ordre de 160 cm qui ouvre sur la pièce de vie/cuisine. En généralité, toutes les portes sont de type « isoplane »,

PIECE DE VIE / CUISINE :

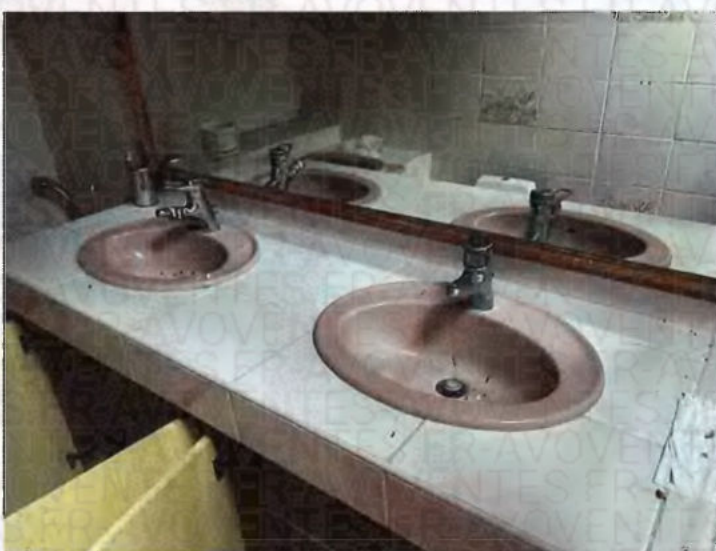
Sol couvert d'un parquet flottant ancien,
Murs doublés placoplâtre et des espaces avec pierre apparente,
Plafond rampant avec pannes apparentes et deux Vélux avec stores occultants,
Une cuisine aménagée avec ilot central, évier et plaque de cuisson sur plan de travail en stratifié, en mauvais état et portes disjointes,
Cette pièce dessert un couloir à proximité de la porte sur escalier, lequel dessert une salle de bains, une chambre et une plus grande pièce en extrémité ; étagères murales et fenêtre sur extension,





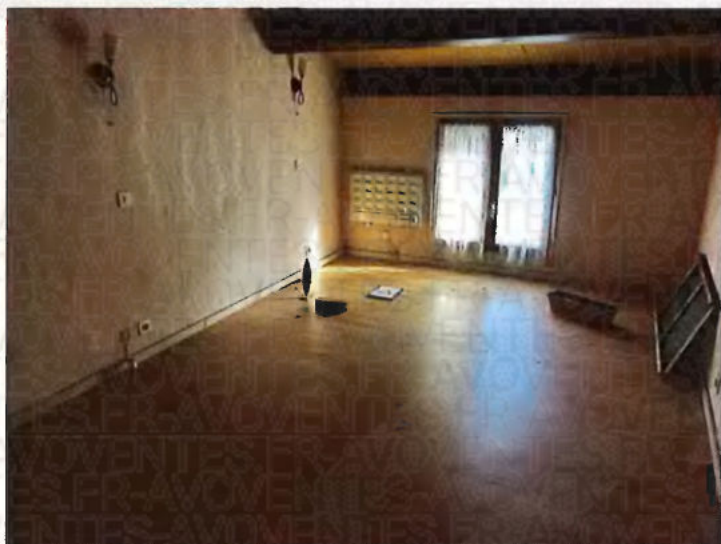
SALLE DE BAINS :

Sol avec revêtement plastifié,
Murs faïencés jusqu'à mi-hauteur,
Plafond rampant avec lambris et pannes apparentes, un Vélux
Une cabine de douche, un meuble avec 2 vasques et placards en dessous, une baignoire en résine,
cuvette WC avec sanibroyeur, placard mural immédiatement en entrant à droite,



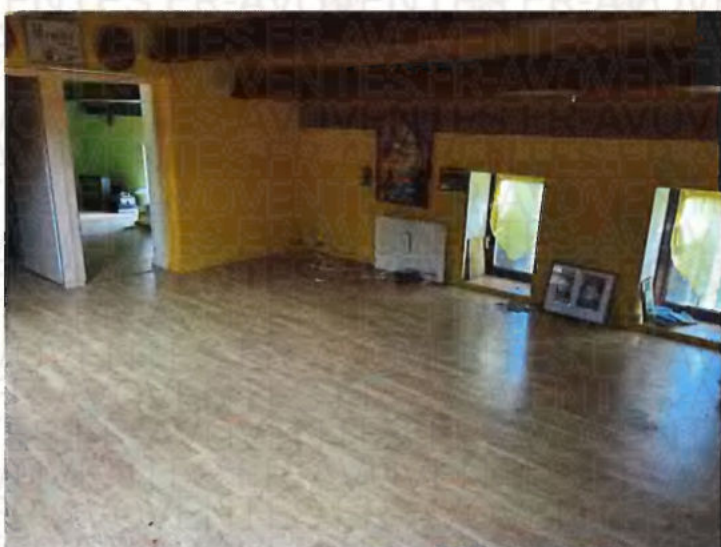
PIECE/CHAMBRE A LA SUITE :

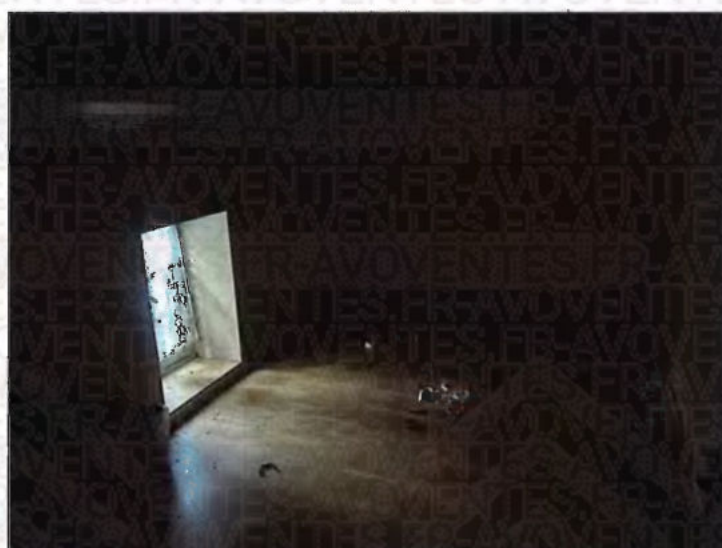
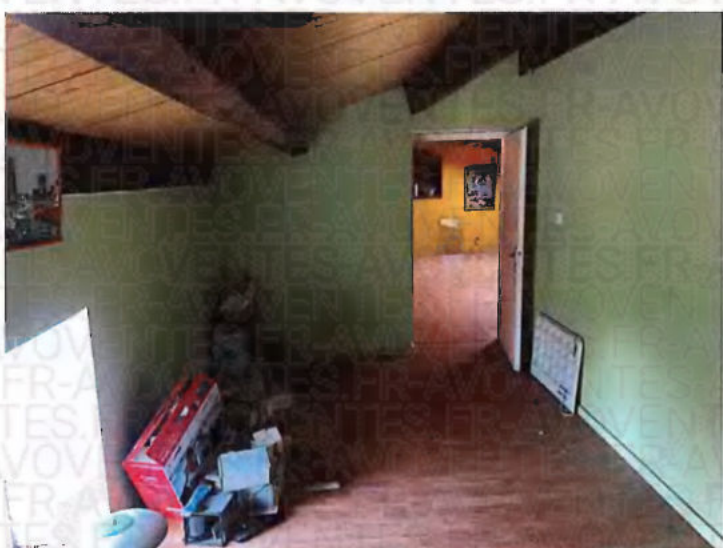
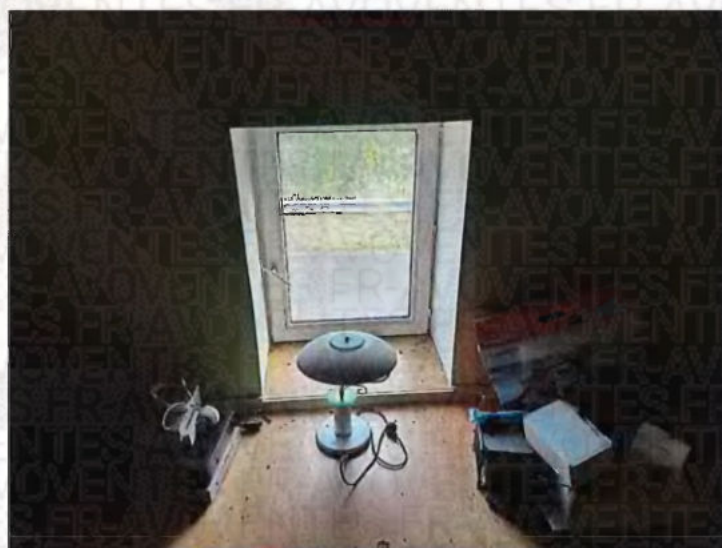
Sol avec parquet flottant en état d'usage,
Murs doublés placoplâtre avec tapisserie défraîchie,
Plafond rampant lambrissé avec pannes apparentes,
Une fenêtre à deux vantaux, un radiateur électrique à bain d'huile (?) très ancien,

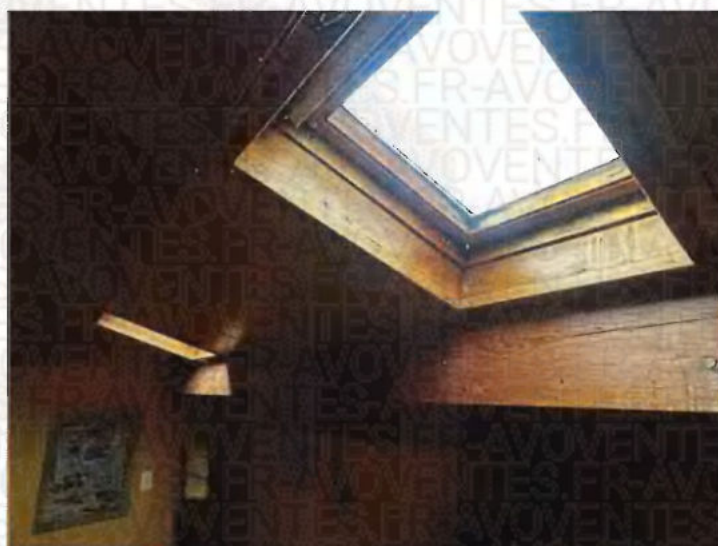
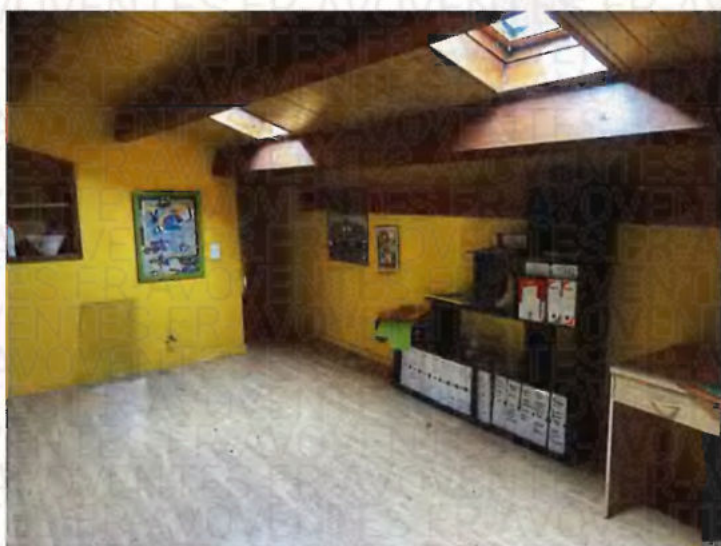
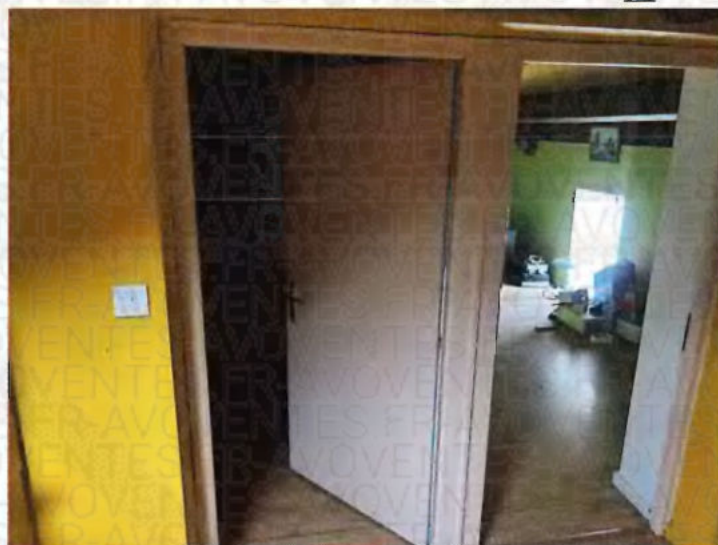
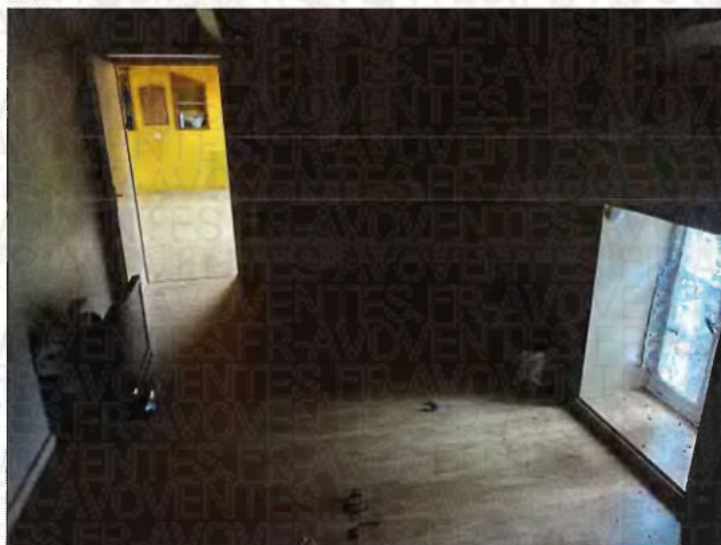


SALON / SEJOUR & DEUX CHAMBRES :

En continuité du couloir lequel présente deux marches avant de rentrer,
Sol, murs et plafond à l'identique de ce qui précède,
Deux niches murales et deux vélux anciens avec moisissures sur le cadre en bois,
Deux fenêtres sur rue à vantail simple en double vitrage,
Cette pièce dessert deux chambres symétriques en extrémité de l'immeuble qui ont les mêmes caractéristiques et chacune une fenêtre côté rue et jardin,







CONSTATATIONS EXTERIEURES

Vue d'ensemble façade au levant :





Vue d'ensemble côté nord avec dépendance qu'il n'a pas été possible d'inspecter :



Il existe une lézarde verticale rectiligne le long du joint de construction en partie centrale de la façade et sur toute la hauteur :





Vue d'ensemble façade au sud avec terrasse bois en mauvais état, non entretenue de longue date et vermoulue – la fosse septique est implantée de ce côté-ci, sur le devant de la porte d'entrée, masquée par le caillebotis et les marches,







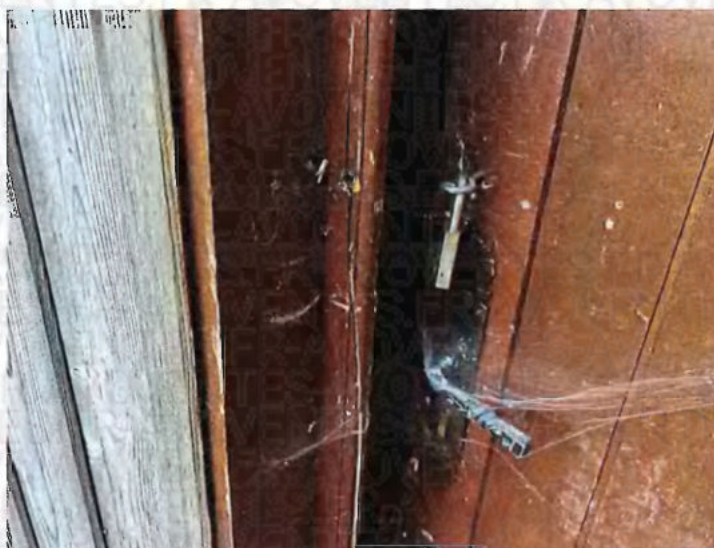
Vue d'ensemble de la façade exposée au nord, en limite de propriété :



Vue d'ensemble de la maison ossature bois avec terrasse couverte, très dégradée avec toiture fuyarde et porte d'accès fracturée :







Au droit de cette maison, une partie de la parcelle est délimitée par des balustrades en bois et au sud, le terrain est délimité par des peupliers :



Plus rien n'étant à constater, l'annexion de photographies me dispensant d'une plus ample description et les techniciens de la société ADN ayant achevé leurs investigations, je me suis retiré après avoir refermé les lieux et j'ai clôturé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Emmanuel MARCHAND
Commissaire de Justice

Coût : pour mémoire dont taxes et TVA