

A2G

Commissaires de Justice
associées,

GARD LACOUTURE Magalie
5 Rue Victor Hugo
24000 PERIGUEUX
☎ : 05 53 53 41 78
✉ : perigueux@selarla2g.fr
https://www.jepaieparcarte.com/0397

BPACA
IBAN N°: FR 76 10907 00280 76021522664 90
BIC : CCBPFRPPBDX

Sarah AUBERT
4 Bd Anatole France
24300 NONTRON
☎ : 05.53.56.01.53
✉ : nontron@selarla2g.fr

Etude compétente dans le ressort
de la cour d'appel d(e) BORDEAUX

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	110,68 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	195,23 €
TVA à 20%	39,05 €
TOTAL TTC	234,28 €

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**LE VENDREDI DIX OCTOBRE DEUX MILLE VINGT CINQ
À 15 HEURES 30 MINUTES**

**Je, Magalie GARD LACOUTURE, Commissaire de Justice, membre de la SELARL A2G,
Commissaires de Justice Associés demeurant 5 rue Victor Hugo à Périgueux (24), soussignée,**

A LA REQUETE DE :

La Société à Responsabilité Limitée de droit Luxembourgeois **B-SQUARED INVESTMENTS**, dont le siège social est 9 rue Joseph Junck, 1839 LUXEMBOURG, enregistrée auprès du registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro d'enregistrement B261266, venant aux droits du CRÉDIT AGRICOLE CHARENTE PERIGORD suivant cession de créance du 16 novembre 2022,

Ayant pour avocat postulant Maître Emma BARRET, avocat au Barreau de Périgueux, y demeurant 22 rue Gambetta 24000 PÉRIGUEUX

Élisant domicile au Cabinet dudit Avocat se constituant sur les présentes,

Ayant comme avocat plaidant Maître Carolina CUTURI-ORTEGA, avocat au Barreau de Bordeaux, avocat de la SCP JOLY-CUTURI-WOJAS, avocats Dynamis'Europe, 27 rue Boudet CS 32048, 33001 BORDEAUX CEDEX,

EN VERTU DE:

D'un acte notarié en date du 02 octobre 2015 reçu par Maître Pierre de CUMOND, notaire à Ribérac,

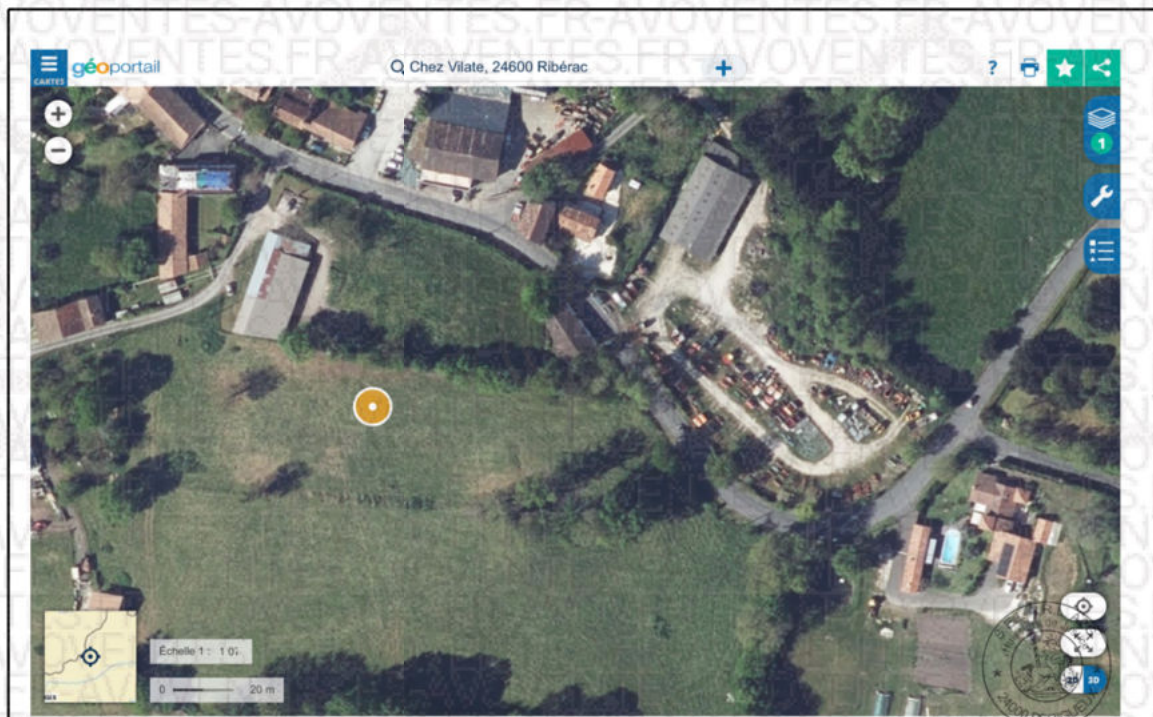
Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 et des articles à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transportée ce jour à l'adresse suivante : chez Vilatte 24600 RIBÉRAC, cadastré section AE numéro 45 pour 5a 54 ca.

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 05 août 2025.

ME SUIS RENDUE CE JOUR :

Chez Vilatte 24600 RIBERAC





Données cartographiques : IGN, Planet Observer, CIAIG, Conseil départemental des Alpes-Maritimes, RGD, CRIGE-PACA, FEDER, Mégalis Bretagne, Collectivité T

Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

EN PRÉSENCE DE :

AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Ce bien est situé sur la commune de Ribérac. Il s'agit d'une commune faisant partie du Périgord Vert. C'est une ville qui se trouve à environ 35 kilomètres de Périgueux, 24 kilomètres de Saint Astier, 27 kilomètres de Mussidan, 1 heure de voiture de Libourne, 1h30 de Bordeaux. À Saint Astier, par exemple, il y a la gare ferroviaire qui permet d'aller jusqu'à Bordeaux. Il y a également une ligne de car qui va jusqu'à Périgueux.

A Ribérac, il y a quelques magasins variés, deux supermarchés, des commerces de bouches, des banques, cafés, restaurants, restauration rapide, hôtel, écoles maternelles, élémentaires, collège, lycée....

Il y a un pôle santé, dans lequel vous trouvez : médecins généralistes, kinésithérapeutes, dentistes... mais également un centre de radiologie.

C'est une ville dynamique dans son ensemble et dans laquelle les habitants trouvent toutes les commodités nécessaires.

Il s'agit d'une maison d'habitation libre visiblement de toute occupation, avec étage, située en bordure de route comprenant un petit jardin, au rez de chaussée un garage, chaufferie, local, une salle de



bains, un wc indépendant, une chambre, une pièce de vie, et à l'étage trois chambres, une pièce d'eau, un wc indépendant, un grenier aménageable.

EXTÉRIEUR

La maison se situe en bordure de route. Le crépi, bien que blanc, est en mauvais état général. Une fissure importante descend depuis le dessous de la toiture jusqu'au sol. Côté route, on trouve deux grandes fenêtres, une grande porte menant à un garage, ainsi qu'une autre fenêtre qui donne sur le côté de la maison. En hauteur, trois petites lucarnes sont présentes. La toiture est visible et de construction ancienne. Un conduit de cheminée émerge de cette toiture. Sur la gauche, un petit portillon peut être aperçu, bien qu'à ce jour, il soit impraticable.









GARAGE (d'une superficie d'environ 19,35 m2)

Une porte à trois vantaux en bois s'ouvre sur la pièce.

Le sol est constitué d'une chape, tandis que les murs sont formés par des parpaings.

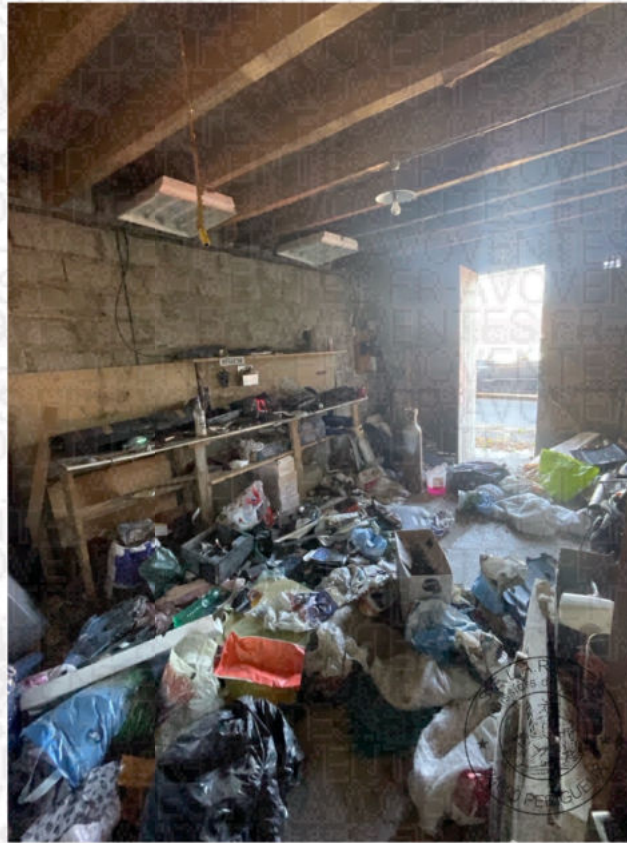
Le plafond est formé par un plancher en solives de bois.

Des points lumineux sont visibles.

Dans cette pièce, je remarque deux prises électriques, deux interrupteurs, ainsi qu'un tableau électrique.

Depuis ce garage nous accédons à la chaufferie.





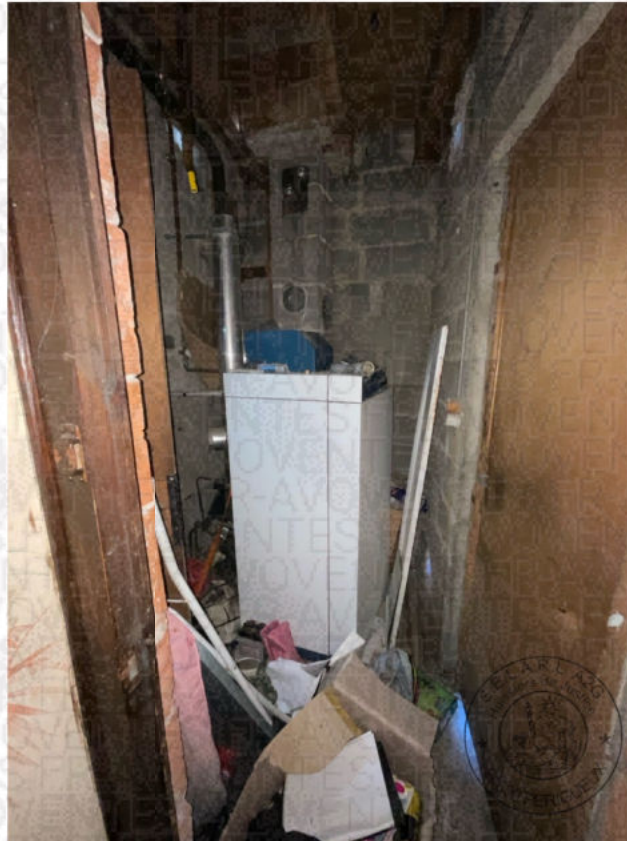
CHAUFFERIE (d'une superficie d'environ 2,8m2)

Une porte en bois pleine avec une poignée en métal ouvre sur cette petite pièce. Le sol est constitué d'une chape de béton, les murs sont en parpaing brut, et le plafond est formé par un plancher en solive de bois. Un point lumineux est présent sur le mur. Il y a une chaudière de



marque Athena.

Une prise triphasée, une prise électrique et deux interrupteurs sont également présents dans cette pièce.



LOCAL (d'une superficie d'environ 3.5 m2)

Depuis la chaufferie, une porte en bois pleine s'ouvre sur cette pièce.

Le sol est toujours formé d'une chape de béton, tandis que les murs sont constitués de parpaings.

Le plafond est formé d'un plancher en solives de bois.

Une petite lucarne est présente, offrant de la luminosité.

Deux ballons d'eau chaude se trouvent dans cette pièce, de même qu'un point lumineux. Un interrupteur et une ancienne prise électrique sont également visibles.





COULOIR (d'une superficie d'environ 2,89m2)

Depuis la chaufferie, une porte pleine en bois, dotée d'un petit verrou, donne accès à ce couloir. Le sol est recouvert de dalles adhésives imitant un carrelage de couleur gris clair, tandis que les plinthes sont en faïence noire.

Les murs sont peints d'une teinte verte.

Le plafond est peint de couleur blanche.

Le long de ce couloir, se trouve un placard mural dépourvu de porte. À l'intérieur, les murs sont peints dans des tons clairs et le dessus du placard est constitué de plaques de contreplaqué. Le sol du placard est également peint en blanc.

Le couloir adopte une forme en T : sur la droite, il mène à un cabinet de toilettes et à une salle de bains, tandis que sur la gauche, il conduit aux escaliers, à une chambre et à la pièce de vie.

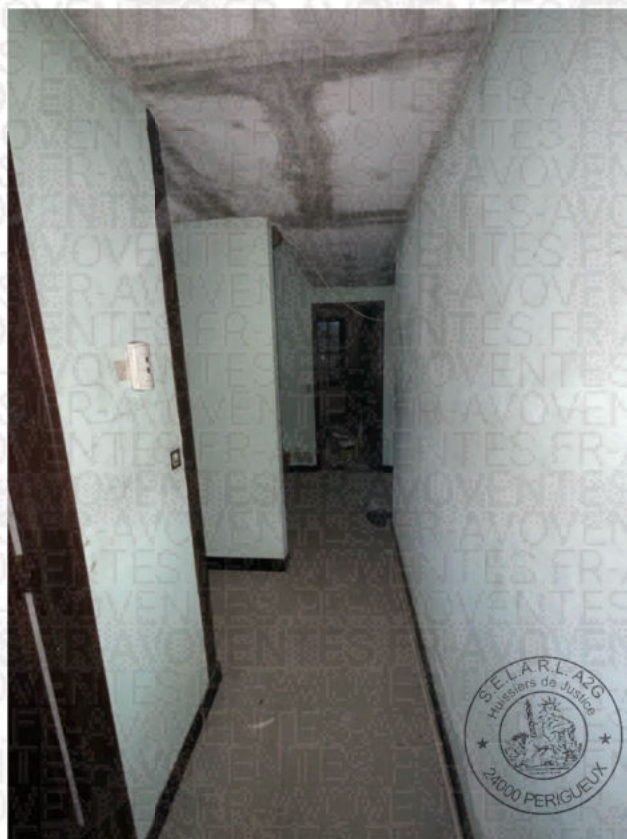
Le sol est uniformément recouvert du même carrelage sur toute la longueur du couloir, avec également de la faïence de couleur noire au niveau des plinthes.

Les murs sont peints dans une teinte verte. Il subsiste certains pans de mur où apparaissent des morceaux de tapisserie.

Le plafond est peint de couleur blanche.

Dans ce couloir, un radiateur électrique repose sur le sol. Une prise électrique est visible. On compte cinq interrupteurs, ainsi qu'un thermostat.





WC (d'une superficie d'environ 1,76 m2)

La porte en bois pleine dotée d'une poignée métallique ancienne, s'ouvre sur la pièce.

Le sol est recouvert de dalles adhésives en PVC imitant le carrelage de couleur beige. Les plinthes



en faïence sont de couleur noire.

Les murs sont peints dans une teinte claire, de même que le plafond. Sur le mur à gauche en entrant, un petit coffrage en bois est visible, il dissimule le tuyau d'alimentation en eau des toilettes. Deux grilles d'aération sont visibles.

Une petite lucarne, dotée d'un verre martelé, laisse entrer la lumière.

Un WC avec abattant et réservoir d'eau dorsal est installé dans la pièce.

Un point lumineux est fixé au plafond.



SALLE DE BAINS (d'une superficie d'environ 6,6 m2)

Une porte en bois pleine, avec une poignée en métal, s'ouvre sur la pièce.

Le sol est constitué de dalles en PVC adhésives, de style carrelage clair, mais elles sont en mauvais état général. Il en manque dans un coin de la pièce, laissant apparaître la chape.

Les murs sont partiellement recouverts de faïence avec de petits carreaux blancs sur les trois quarts inférieurs. Le mur extérieur est doublé de plaques de placoplatre isolantes, tandis que le mur à droite est également recouvert de faïence blanche avec certains carreaux ornés d'un motif. La partie supérieure de ces murs est peinte dans une teinte claire.

Le plafond est peint de manière superficielle. Deux grilles d'aération sont visibles sur la cloison mitoyenne avec le couloir et les toilettes.

Une fenêtre à double battant, en bois et simple vitrage avec verre martelé, à croisillons, donne sur l'arrière de la maison. L'appui de fenêtre intérieur est également recouvert de carreaux de faïence blanche ainsi que de chaque côté de la fenêtre.



Un point lumineux est prévu dans cette pièce. On y trouve une baignoire avec cabine de douche intégrée, avec douchette à main, une douchette haute et un ensemble de jets.

Le meuble de salle de bains repose sur un pied et comprend deux tiroirs. La vasque intégrée est équipée d'un robinet.

Une petite tablette est fixée au mur et au-dessus de laquelle est présent un miroir. Deux appliques murales, chacune dotée de son propre interrupteur, apportent un complément de lumière.







CHAMBRE 1 (d'une superficie d'environ 11,5)

Une porte en bois avec une poignée en métal s'ouvre sur la pièce.

Il y a une différence de niveau par rapport au couloir. Le sol est formé d'une chape ciment. Des plinthes en bois sont visibles sur les murs, tandis que le reste des murs est recouvert d'une tapisserie de couleur claire.

Un placard intégré avec deux portes en bois est également présent.

Le plafond est peint de couleur blanche et comporte un point lumineux.

Une fenêtre à double vantail, simple vitrage avec croisillons, sécurisée par des volets en bois blancs, ouvre sur la rue.

Plusieurs fils électriques émergent du plafond et d'autres sortent d'une prise électrique.

Quatre radiateurs sont posés au sol.





PIÈCE DE VIE (d'une superficie d'environ 51,86 m2)

Depuis le couloir, on accède librement à la pièce de vie.

Le sol est divisé en deux sections distinctes.

Côté séjour / salle à manger, le sol est formé d'un parquet flottant de couleur claire, en mauvais état général.

Les murs sont recouverts d'un crépi de teinte claire, présentant plusieurs traces d'humidité visibles sur la partie basse notamment.

Le plafond est formé d'un plancher en solive de bois.

Il y a une cheminée à foyer ouvert à l'intérieur de laquelle est présent un insert. Ce dernier repose sur un sol de briquettes, dont chacun des côtés et le linteau sont en bois, tandis que le fond de la cheminée est fait de pierres apparentes.

Deux portes-fenêtres avec sous-bassement en bois et croisillons s'ouvrent sur l'extérieur. Elles sont sécurisées par des volets en bois de couleur blanche.

Sept prises électriques et un interrupteur sont également visibles de ce côté de la pièce, ainsi qu'un point lumineux.

Dans la cuisine, le sol est composé de carreaux de carrelage de couleur marron moucheté clair.

Les murs sont doublés avec du placoplâtre, et ils sont isolés avec du polystyrène sur le mur extérieur. Ils sont partiellement peints en gris. Le mur extérieur côté rue est recouvert de tapisserie de couleur bordeaux, tout comme celui où se trouvent les éléments de cuisine.



La crédence est en faïence rectangulaire de couleur grise sur trois rangées, et au-dessus, la peinture est également grise.

Le plafond est formé d'un plancher en solives de bois et un néon y est fixé.

Au niveau des éléments de cuisine, on trouve une colonne intégrant un réfrigérateur avec un placard au-dessus, comprenant une étagère.

Il y a un lave vaisselle intégré. En enfilade, il y a un meuble avec une porte et un tiroir, ainsi qu'un autre meuble avec une porte.

Il y a un caisson sous-évier avec deux portes et une étagère, ainsi qu'un évier deux bacs de couleur noire équipé d'un robinet mitigeur.

Le plan de travail est de couleur grise et intègre une plaque de cuisson.

Six prises électriques sont visibles.

En ce qui concerne les éléments hauts, on trouve deux caissons : le premier avec une porte et une étagère, et le second, plus large, également doté d'une porte et d'une étagère.

Une hotte est aussi visible.

Une autre porte-fenêtre à double vantail, avec sous-bassement, et croisillons, ouvre sur l'extérieur. Elle est équipée de volets en bois blancs.

Il y a une fenêtre à double vantail, avec un simple vitrage, des croisillons, sécurisée par des volets en bois de couleur blanc.

Sous cette fenêtre se trouve un meuble en bois ancien comportant cinq portes. On trouve aussi un placard mural à deux parties avec deux portes, ainsi qu'une partie haute avec deux portes supplémentaires.











ESCALIERS (d'une superficie d'environ 7,63 m2)

L'escalier en bois, un quart tournant, est agrémenté d'une main courante également en bois.

Les murs sont peints d'une couleur claire, tout comme le plafond, qui est orné d'un ventilateur au centre. De nombreuses traces de couleur noire sont visibles.

Le sol du palier est formé d'un parquet en bois.





COULOIR (d'une superficie d'environ 4,18 m2)

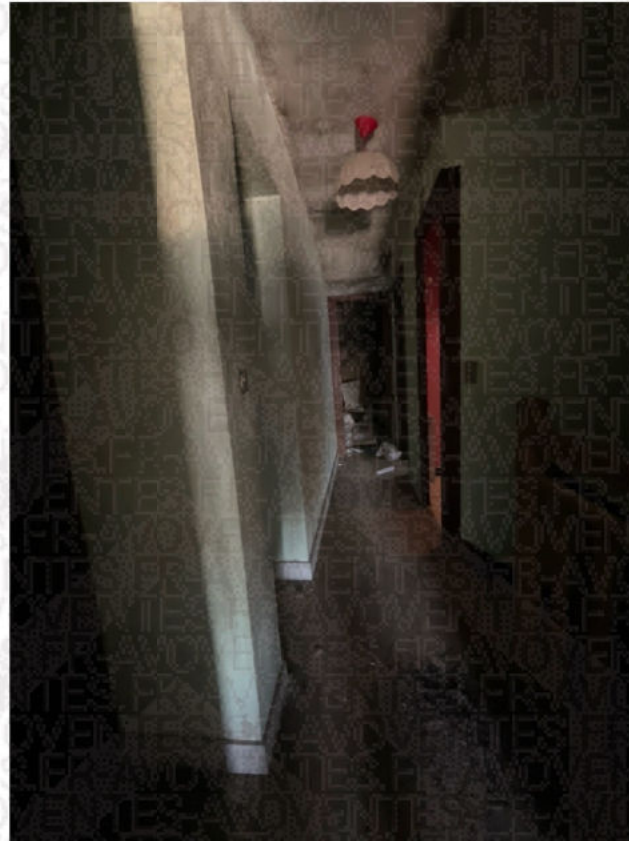
Le sol est formé d'un parquet en bois.

Les murs sont peints de couleur claire, ils présentent de nombreuses traces d'humidité.



Le plafond est peint de couleur claire et est agrémenté d'un autre point lumineux sur le palier.

Ce palier dessert plusieurs pièces : une salle avec un lavabo, des toilettes, un grenier, ainsi que trois chambres.





CHAMBRE 2 (d'une superficie d'environ 11,24 m2)

Une porte en bois, dotée d'une poignée en métal, s'ouvre sur la pièce.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois récent de couleur claire , avec des plinthes peintes de couleur blanche.

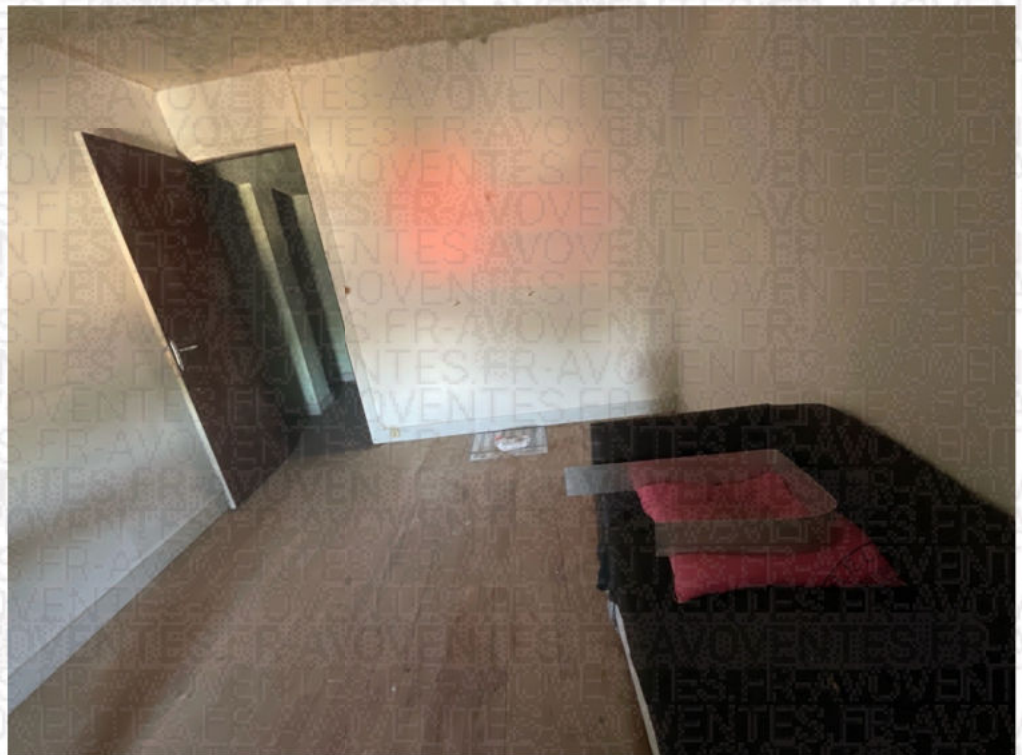
Les murs sont peints dans des teintes claires.

Le plafond présente une légère inclinaison et est recouvert d'une tapisserie ancienne légèrement déchirée.

Une petite fenêtre à croisillons blancs en bois, avec un simple vitrage, donne sur la route.

Un radiateur est également visible dans cette pièce.

Il y a une ancienne prise électrique, une prise téléphone, des fils électriques sortent d'un trou, il y manque certainement l'interrupteur



CHAMBRE 3 (d'une superficie d'environ 18,28 m2 et partie grenier 6,5 m2)

Une porte en bois pleine, ouvre sur la pièce.

Le sol est formé d'un parquet en bois, avec des plinthes de couleur claire sur deux murs, tandis qu'elles sont absentes sur les autres. Il y a une grille de répartition de chaleur provenant du rez de chaussée.



Les murs sont recouverts d'un crépi peint en bleu et rose. Le mur mitoyen avec le grenier est à l'état brut.

Le plafond est peint en blanc, avec un point lumineux, et une partie est recouverte de tapisserie.

Un placard mural sans porte est visible, avec une barre pour penderie à l'intérieur, masqué par un rideau fixé sur le cadre.

Un radiateur électrique est installé près d'une fenêtre à double vantail en bois, avec croisillons, simple vitrage et volets en bois blancs.

Il y a trois prises électriques et un ancien interrupteur.

Une porte en bois avec une poignée en métal mène à une pièce non aménagée, et qui laisse, en l'état, penser à un grenier.

Le sol est visiblement formé d'un parquet en bois.

La cloison mitoyenne à la chambre est en briques, tandis que le reste des murs est crépi.

Une petite fenêtre simple vitrage, en bois avec croisillons, donne sur l'avant de la maison, sur la route.

La charpente en bois et les tuiles sont visibles.

Un ancien interrupteur est également présent.







CHAMBRE 4 (d'une superficie d'environ 18,83 m2 et partie grenier 9,76 m2)

Une porte en bois retirée ce jour, s'ouvre sur les lieux.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois. Les plinthes, également en bois, sont peintes en blanc. Il y a une grille de répartition de chaleur provenant du rez de chaussée.



Les murs sont recouverts d'une tapisserie, largement décollée à certains endroits.

Une fenêtre à double battant, en simple vitrage avec un encadrement en bois, est présente. Elle est sécurisée par des volets en bois, également peints en blanc.

Le plafond est tombé à certains endroits, laissant apparaître la charpente en bois et les tuiles qui présentent des trous.

Un interrupteur est placé à l'entrée de cette pièce, mais aucune prise électrique n'est visible.

Il y a un accès à une petite partie du grenier.

La porte est en bois avec une poignée en métal.

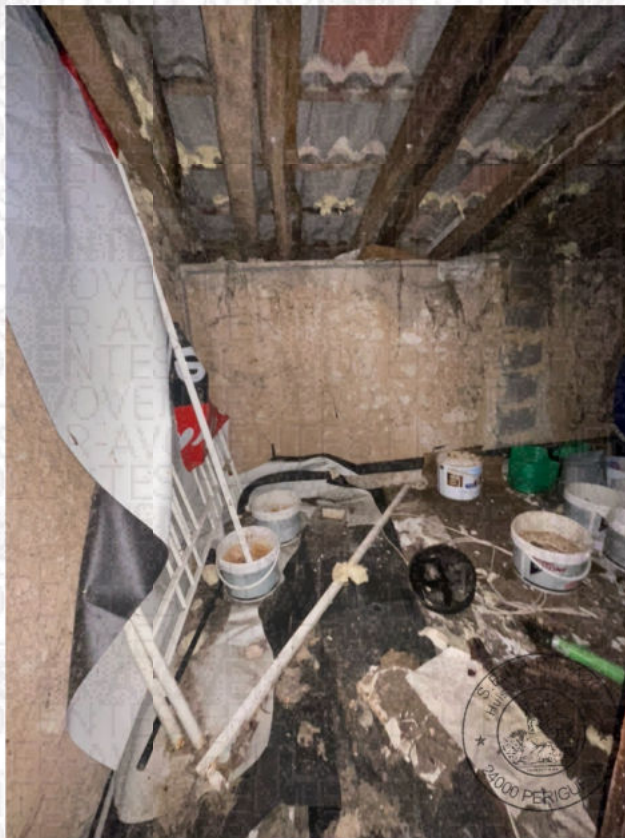
Le sol est formé d'un parquet en bois.

Les murs sont en pierres apparentes sur trois côtés, tandis que la cloison mitoyenne avec la chambre est en briques.

La charpente et les tuiles sont visibles.

L'interrupteur est cassé et il y a une ampoule.







PIÈCE D'EAU (d'une superficie d'environ 4,93 m2)

Une porte pleine en bois, équipée d'une poignée en métal, permet d'accéder à cette pièce.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant de couleur claire. Sont également présentes des plinthes en faïence de couleur noire.

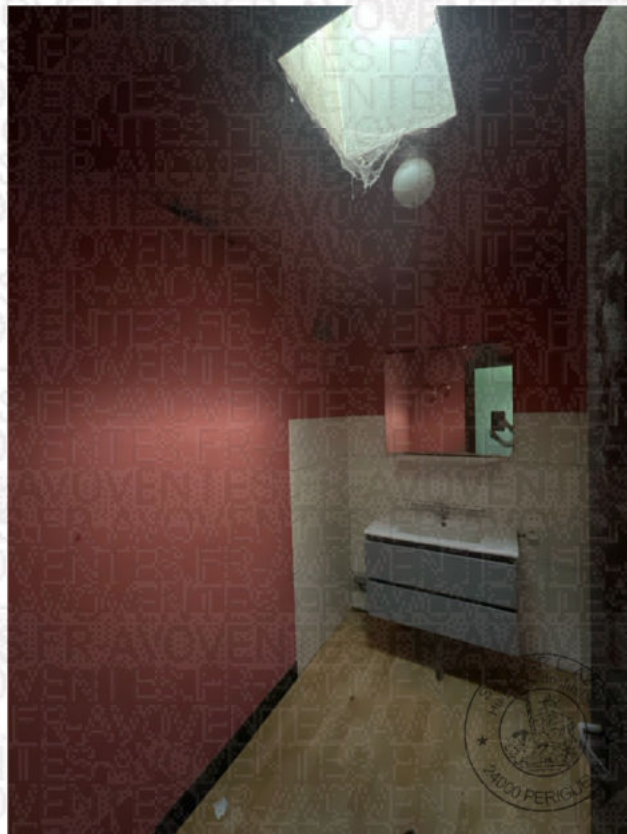
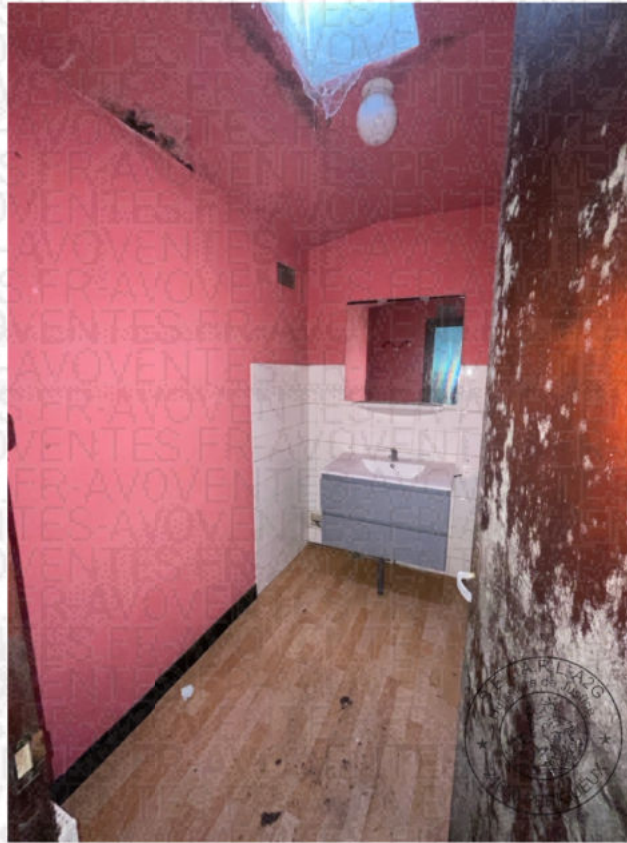
Les murs sont ornés de petits carreaux de faïence de couleur blanche sur le fond et partiellement sur chaque côté. Le reste des murs sont recouverts d'une peinture rose, qui est également présente au plafond. Ce dernier comporte un puits de lumière, un point lumineux est visible ainsi qu'une grille d'aération.

On y trouve également un radiateur, un interrupteur et une prise électrique.

Un meuble sur pieds comporte deux tiroirs, une vasque intégrée et un robinet mitigeur.

Une petite tablette avec un miroir est également présente.





WC (d'une superficie d'environ 2,10 m2)

Une porte en bois pleine, équipée d'une poignée en métal, s'ouvre sur la pièce.

Le sol est formé par une chape à l'état brut. Il y a une grille de répartition de chaleur provenant du rez



de chaussée.

Les plinthes en faïence sont de couleur noire.

Les murs sont recouverts d'un enduit de couleur claire.

Le plafond est tombé sur le fond de la pièce. Il est craquelé et parsemé de tâches noires d'humidité. Un puits de lumière est également visible dans cette pièce, tout comme un point lumineux.

Deux grilles d'aération sont visibles sur les murs, ainsi qu'un interrupteur.

Le cabinet de toilette n'est pas raccordé.



GRENIER (d'une superficie d'environ 7,20 m2 puis 60,92 m2)

Une porte en bois pleine s'ouvre sur le grenier. Il y a deux pièces.

Le sol est recouvert d'un parquet en bois.

Les murs sont constitués de briques orange partiellement peintes en blanc, mitoyen avec les WC, et en pierres apparentes pour le reste.

Un point lumineux est présent sur la charpente, accompagné d'un interrupteur.

Le plafond est en charpente bois laissant apparaître les tuiles.

Ensuite il y a une seconde porte qui ouvre sur une autre partie du grenier.

Le sol est formé d'un parquet en bois.



Le mur mitoyen avec le reste de la maison est en parpaings. Pour les autres côtés, il s'agit de pierres apparentes.

Une poutre traverse la pièce à une hauteur d'environ 1m50/1m55 du sol.

Une fenêtre à croisillons en simple vitrage bois s'ouvre côté route.

Un interrupteur est visible.

Je remarque que la végétation venant de l'extérieur s'infiltré entre le haut du mur extérieur et la toiture.









Mes opérations étant terminées, je me suis retirée après avoir fait sécuriser les lieux.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 du Code de Commerce, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 10.10.2025 à 15h30 pour se terminer le 10.10.2025 à 16h40, pour une durée de 1h10.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES

AVOENTES



AVOVENTES

AVOVENTES



Magalie GARD LACOUTURE
Commissaire de Justice

