

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT

COMPÉTENCE NATIONALE

Apoguitas

GUILLOU - TERRIEN - ROUX - ANCIAUX

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

LE LUNDI VINGT TROIS JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ de 09 heures 00 à 11 heures 30.

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

Pour laquelle domicile est élu en le Cabinet de Maître Sylvie FERNANDES, Avocat membre de la SCP FERNANDES - KOOB, demeurant 37 avenue Diéras - BP 10328 - 17313 ROCHEFORT CEDEX, laquelle se constitue et occupera pour elle sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites, ladite constitution emportant élection de domicile en son cabinet ;

AGISSANT EN VERTU :

- De la grosse d'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Alexandra COUSIN, Notaire à PARIS (75), 8ème arrondissement, en date du 23 mai 2023, contenant partage judiciaire de la communauté que formaient les ex-époux

AVOVENTES

- Des dispositions du livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

Que les sommes demeurant impayées, un commandement de payer la somme de 493 010,81 euros valant saisie immobilière a été signifié à **AVOVENTES** aux termes d'un acte du ministère de la SELARL BALMAYER ET ASSOCIES, Commissaire de Justice à Basse-Terre, en date du 5 mai 2025 ;

Que ledit commandement est demeuré infructueux ;

JE :

Je, Charlotte ANCIAUX, Commissaire de justice au sein de la SAS TERRIEN ROUX ANCIAUX, dont le siège social est situé à ROCHEFORT (Charente-Maritime), y demeurant 23, avenue Marcel Dassault, BP 60307, soussignée,

CERTIFIE M'ÊTRE TRANSPORTÉE CE JOUR :

14 et 14 B, Avenue Jean Guiton

17000 LA ROCHELLE

Afin de procéder à la description des biens immobiliers suivants :

COMMUNE DE LA ROCHELLE (17000)

Une maison d'habitation cadastrée section AP n°148 pour une contenance de 2 ares et 16 centiares.

EN PRÉSENCE DE :



Préalablement aux opérations de description, j'ai pu m'entretenir par téléphone avec AVOVENTES le 3 juin 2025.

Ce dernier m'a déclaré que la maison était actuellement inoccupée et qu'il était le seul en possession des clés.

AVOVENTES étant domicilié sur SAINT-FRANCOIS (97118), je l'ai informé que la description aurait lieu avec l'assistance d'un serrurier.

Aussi, sur place, j'ai fait procéder à l'ouverture de la porte d'entrée par les soins de AVOVENTES serrurier.

ET LÀ ÉTANT, J'AI PROCÉDÉ À LA DESCRIPTION FIGURANT CI-APRÈS :

L'ensemble immobilier dont il s'agit est situé sur la commune de LA ROCHELLE (17000).

Peuplée d'environ 80 000 habitants en 2022, cette commune à taille humaine bénéficie d'une localisation privilégiée sur la côte Atlantique.

Son port de plaisance est l'un des plus grands ports de plaisance d'Europe et son port de commerce est dans le top 10 des grands ports maritime français.

Il s'agit d'une commune dynamique et attrayante, équipée de tous les commerces, commodités et services. Elle bénéficie d'un large réseau de transports en commun.

Le centre ville, avec son vieux port au charme indéniable, en fait une commune touristique très appréciée.

La maison objet de la présente procédure bénéficie quant à elle d'un emplacement idéal, dans le quartier très prisé de La Genette à proximité immédiate du grand parc Adèle Charruyer qu'il suffit de traverser pour se retrouver en centre ville.

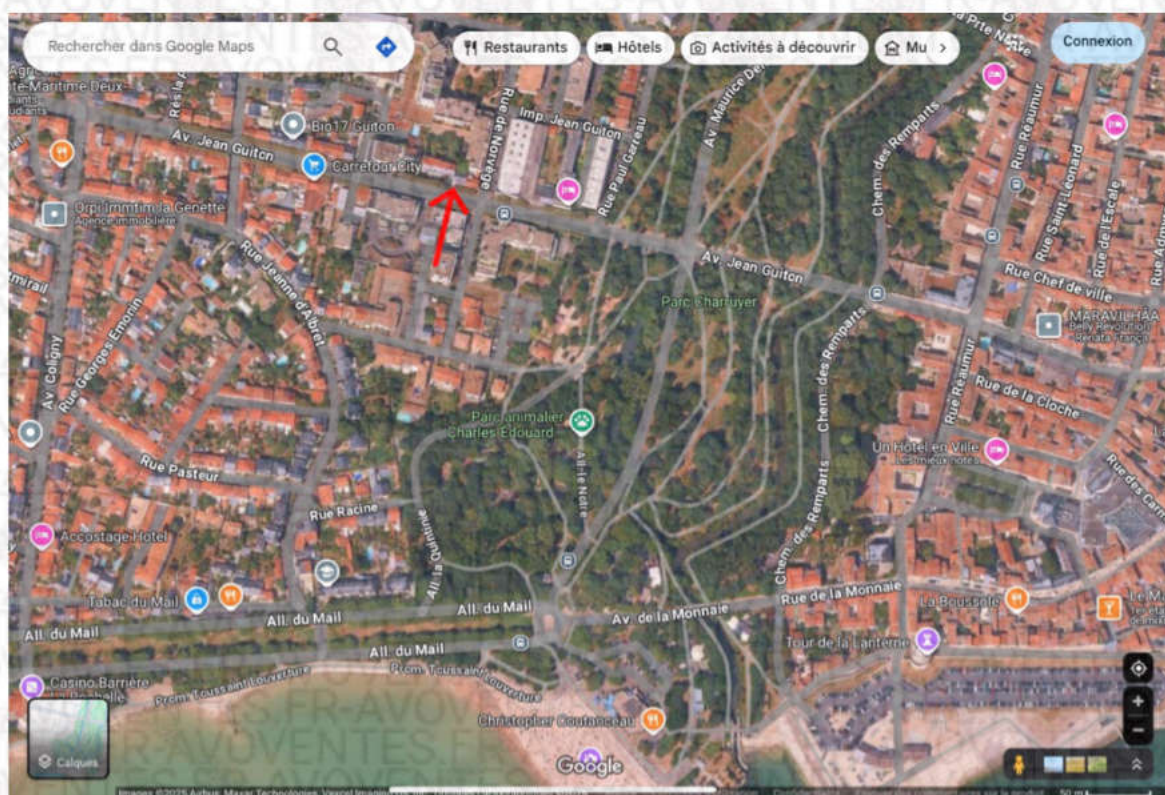
Elle est ainsi située à 5 minutes à pied du vieux port et de la plage de La Concurrence.

La surface habitable totale est de 245,91 m² pour une surface au sol totale de 280,81 m².

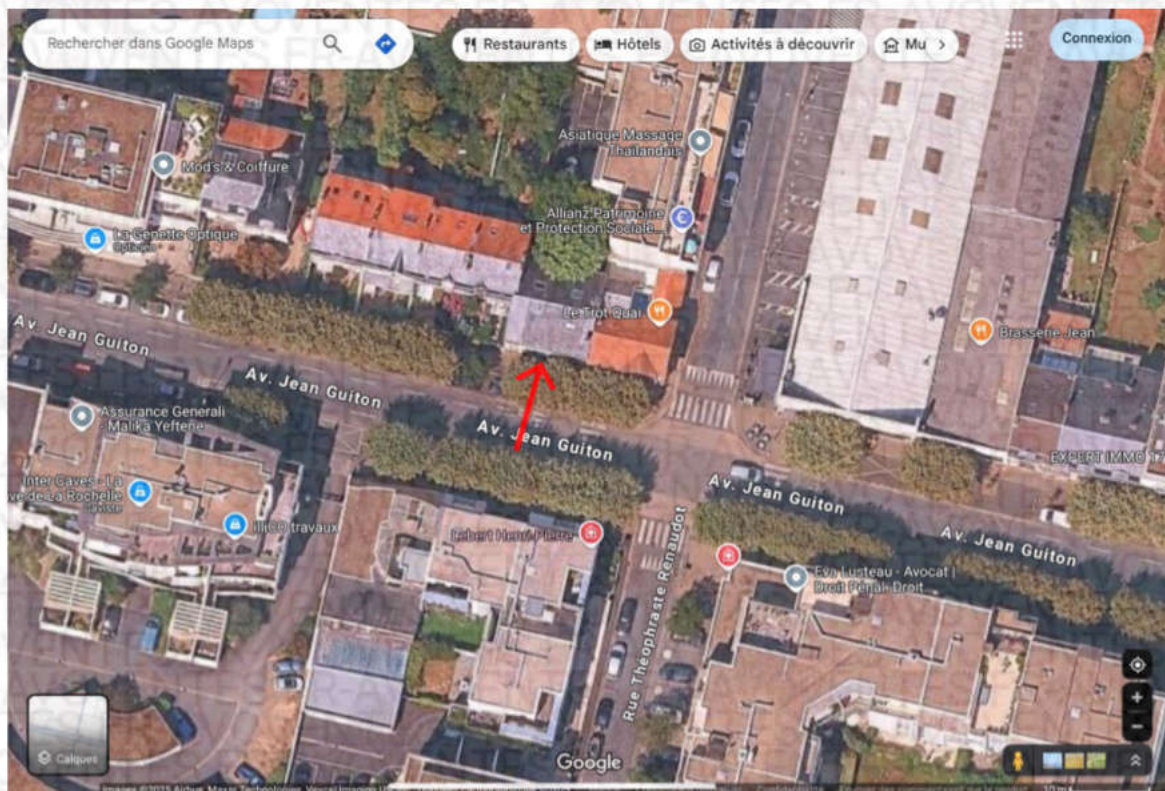
La maison est raccordée au tout à l'égout et chauffée au gaz de ville.

Elle est actuellement inoccupée.

Afin de matérialiser sa localisation, j'ai effectué une capture d'écran depuis le site Internet GOOGLE MAPS.



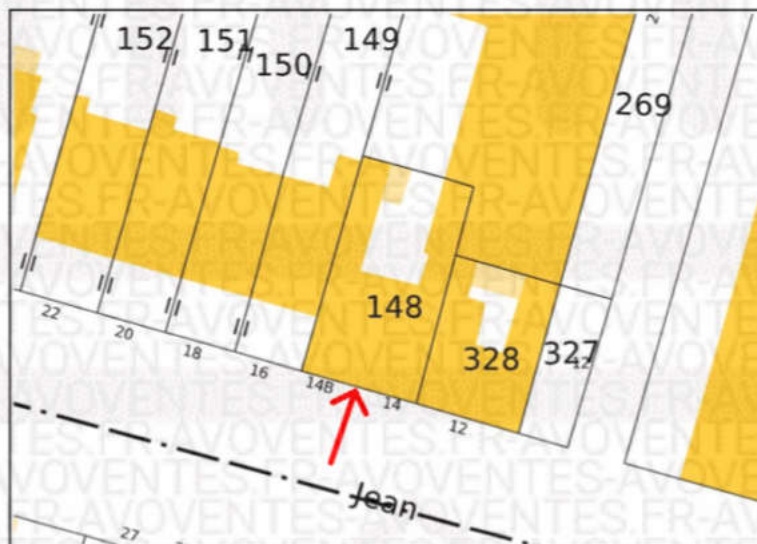
1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)

J'ai également extrait un plan cadastral depuis le site Internet cadastre.gouv.fr.

1 sur 1



1. (23/06/2025)

Il s'agit d'une vaste maison bourgeoise donnant directement sur l'avenue Jean Guiton.



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)

REZ-DE-CHAUSSÉE

Entrée

Accès : depuis l'avenue Jean Guiton par une porte bois peinte, vitrée à mi corps, équipée de grilles, avec imposte vitrée en partie haute.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre.

Plafond : plâtre.

Equipements :

- Tableau électrique ;

Superficie : 3,6m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)

Couloir

Accès : depuis l'entrée par une porte bois peinte vitrée, vitrage structuré et châssis vitré fixe haut et latéral.

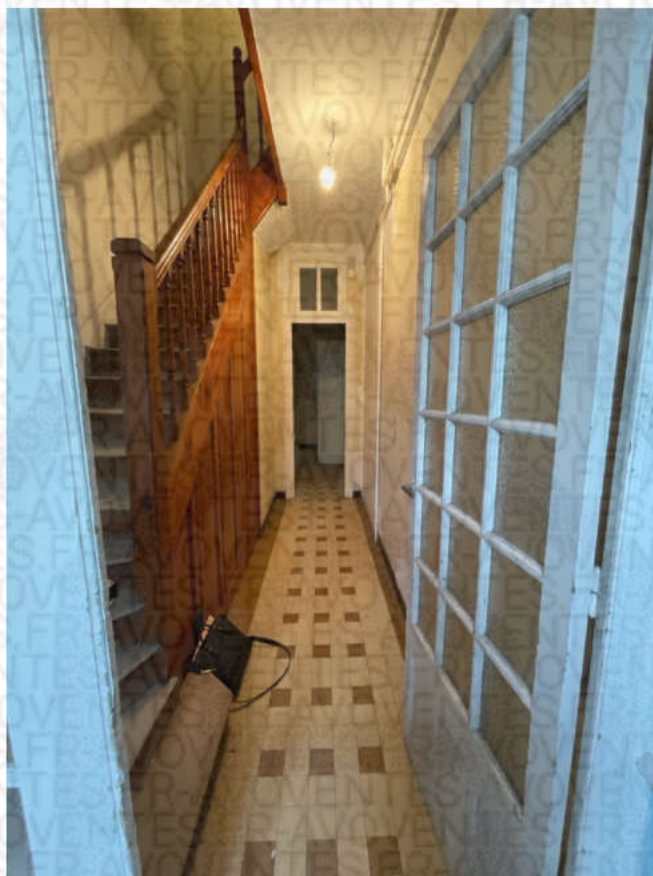
Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Superficie : 4,6m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)

Dégagement

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte, vitrage structuré, avec imposte vitrée.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

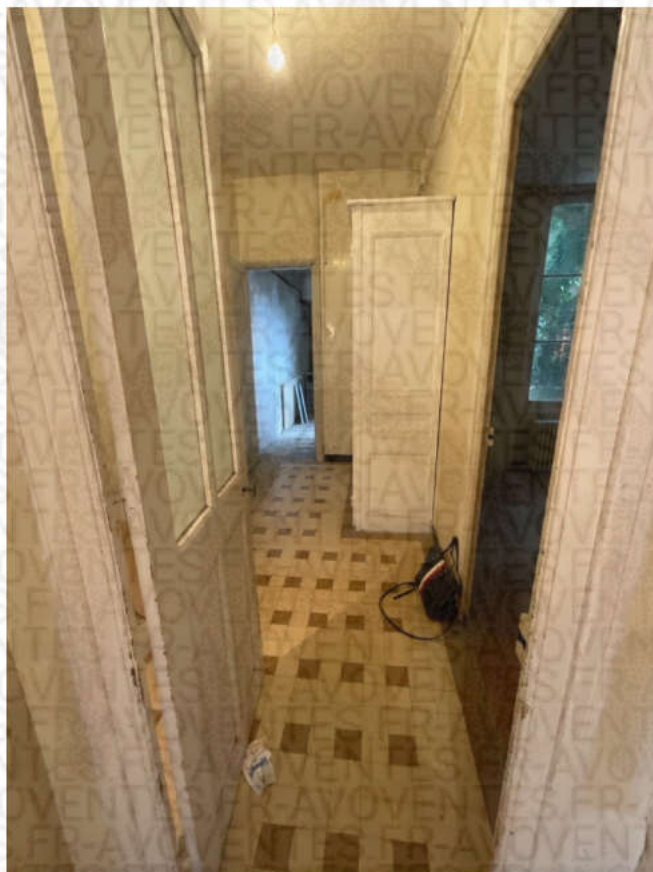
Murs : plâtre et béton peint.

Plafond : plâtre peint.

Equipements :

- Placard sous l'escalier fermé par une porte bois ;
- Chauffe-eau ;
- Placard de rangement bois deux portes ;

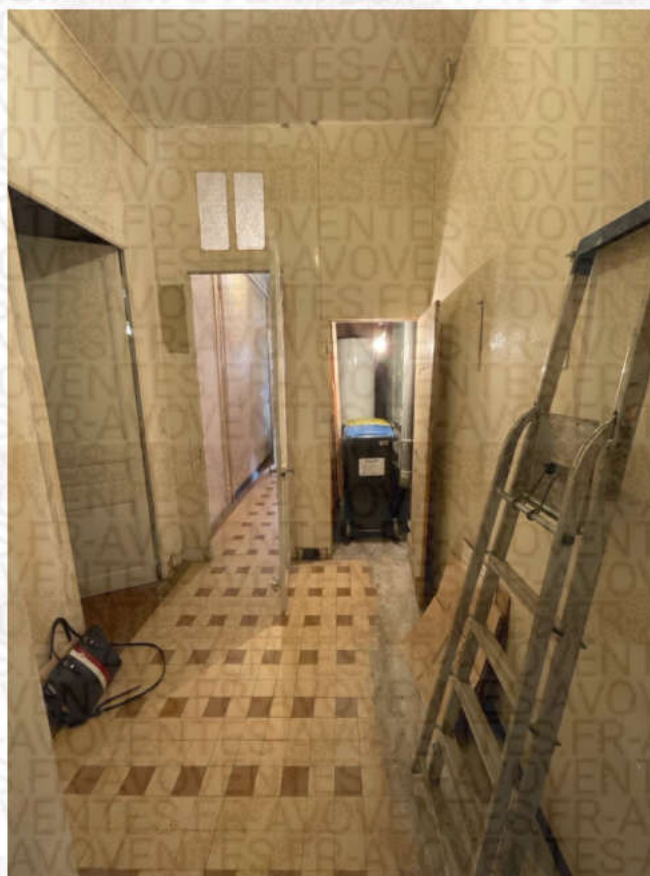
Superficie : 7,34m²



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)

Salle de bain

Accès : depuis le dégagement par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une porte semi vitrée bois, vitrage structuré, donnant sur le jardin ;
- 2 fenêtres oscillo battant bois, vitrage structuré ;

Equipements :

- Une baignoire sur pieds ;
- Un lavabo suspendu ;
- Chaudière ;
- Un radiateur ;

Superficie : 8,5m²



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)

WC

Accès : depuis la salle de bain par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre.

Ouvertures :

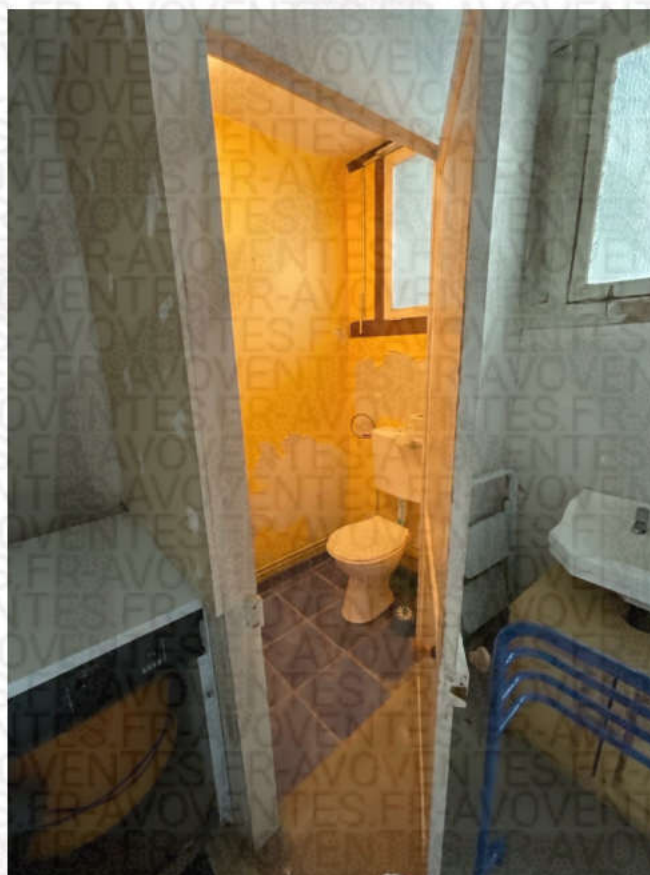
- Une fenêtre oscillo battant, vitrage structuré ;

Equipements :

- WC ;

- Un radiateur ;

Superficie : 1,27m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)

Salon / séjour

Accès : depuis l'entrée par une double porte bois peinte semi vitrée, vitrage structuré.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peint.

Murs : plâtre peint et pierres apparentes jointées.

Plafond : plâtre peint.

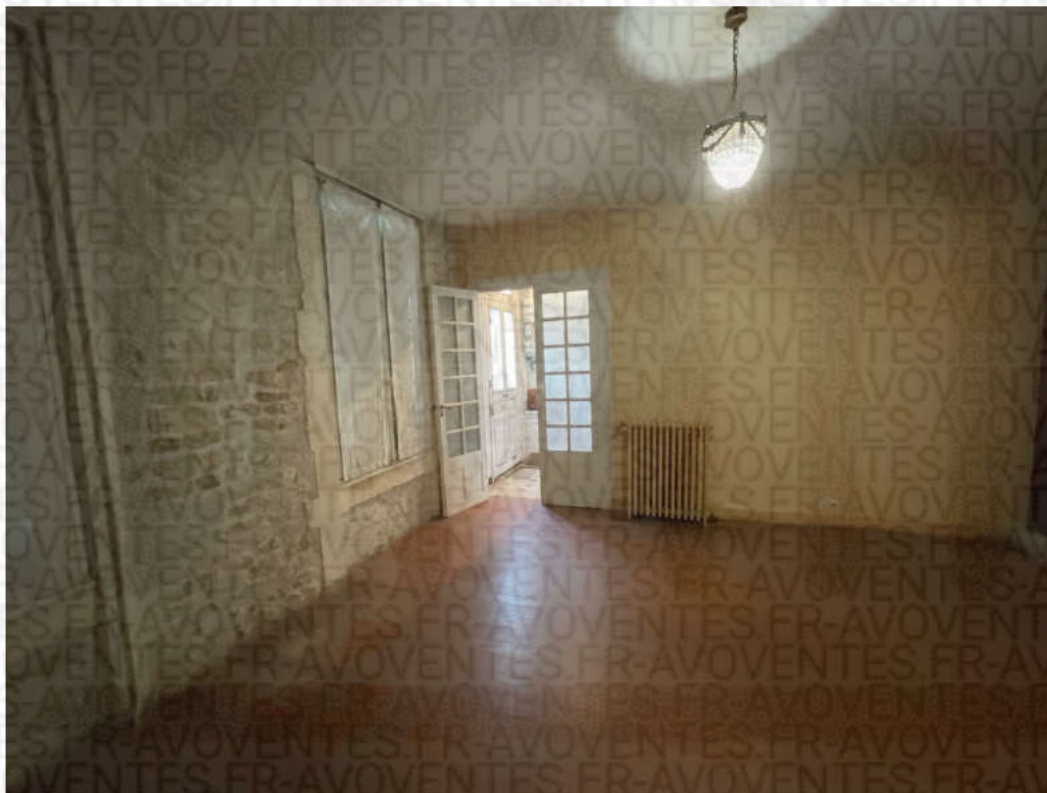
Ouvertures :

- Trois fenêtre bois deux vantaux simple vitrage sur rue, équipées de volets bois ;
- Une fenêtre bois deux vantaux simple vitrage sur jardin, équipée de volets bois ;
- Une porte bois donnant sur le dégagement ;
- Une double porte bois semi vitrée simple vitrage sur jardin ;

Equipements :

- Trois radiateurs ;
- Cheminée foyer ouvert ;
- Grand placard encastré trois portes coulissantes ;

Superficie : 62,9m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



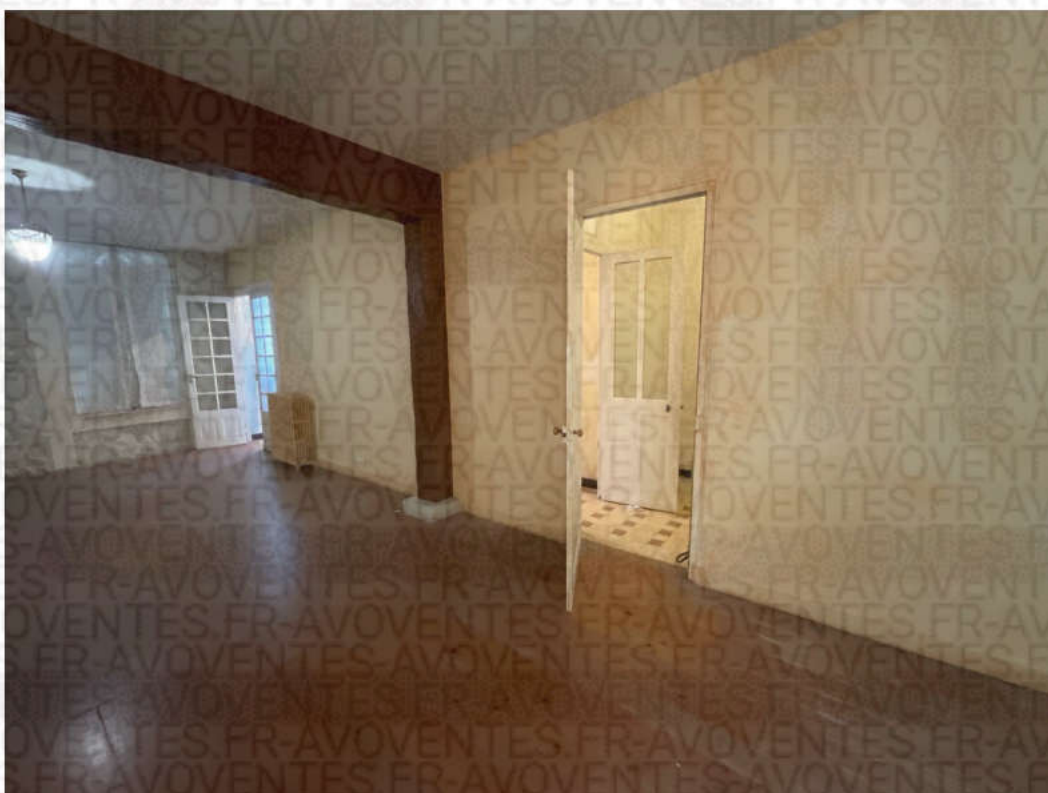
4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)



7. (23/06/2025)



8. (23/06/2025)

Salle à manger

Accès : depuis le salon / séjour par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

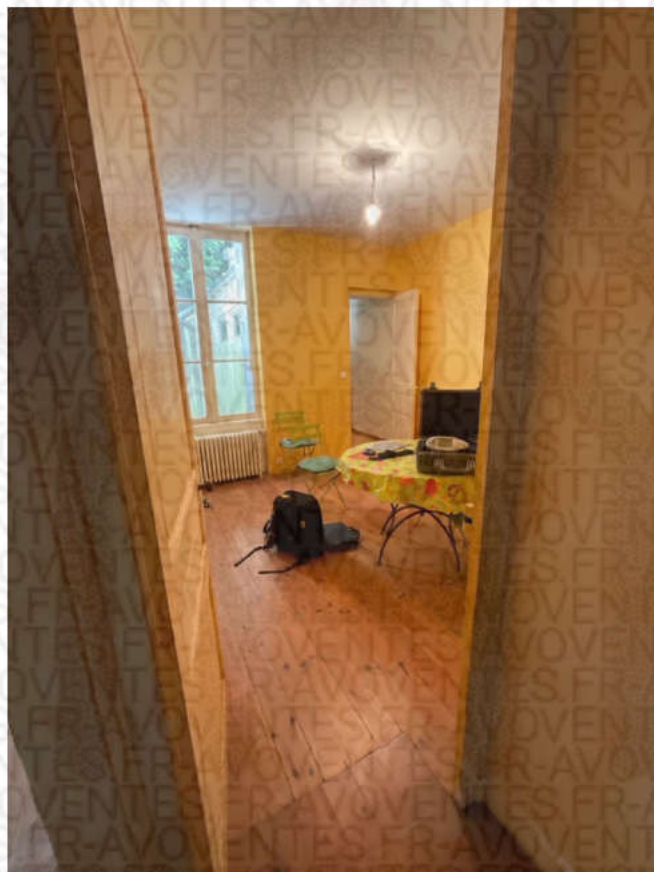
Ouvertures :

- Une fenêtre bois deux vantaux simple vitrage, équipée de volets bois ;

Equipements :

- Un radiateur ;

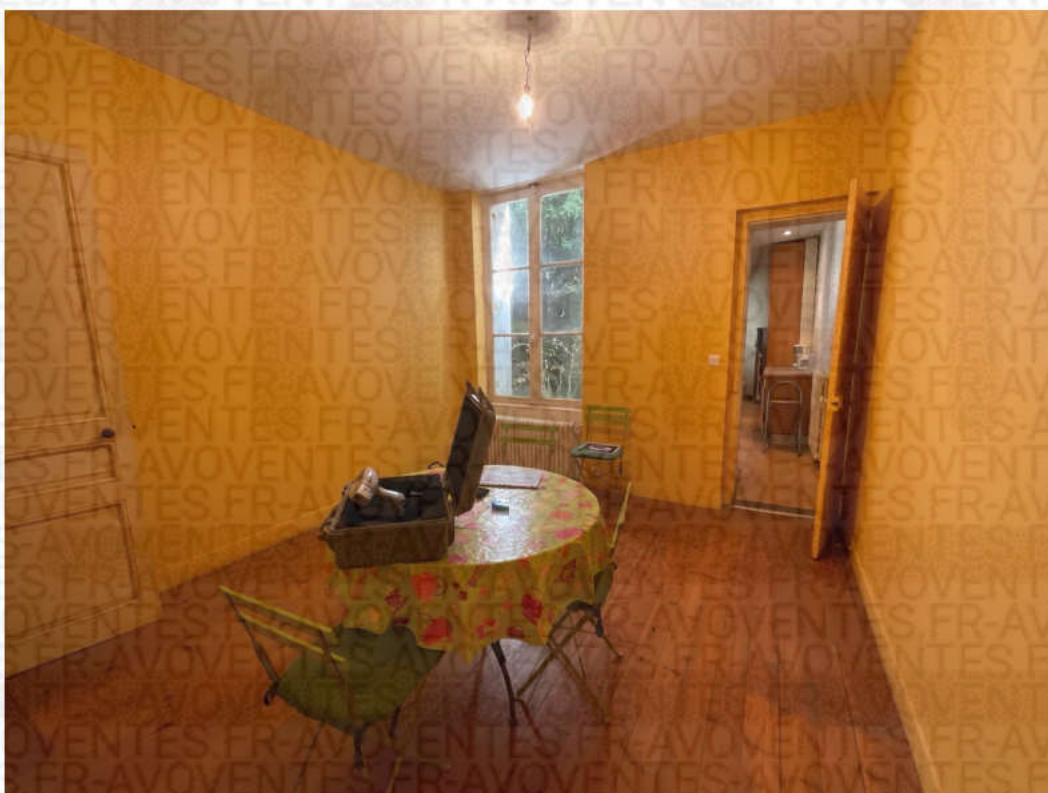
Superficie : 14,16m²



1. (23/06/2025)



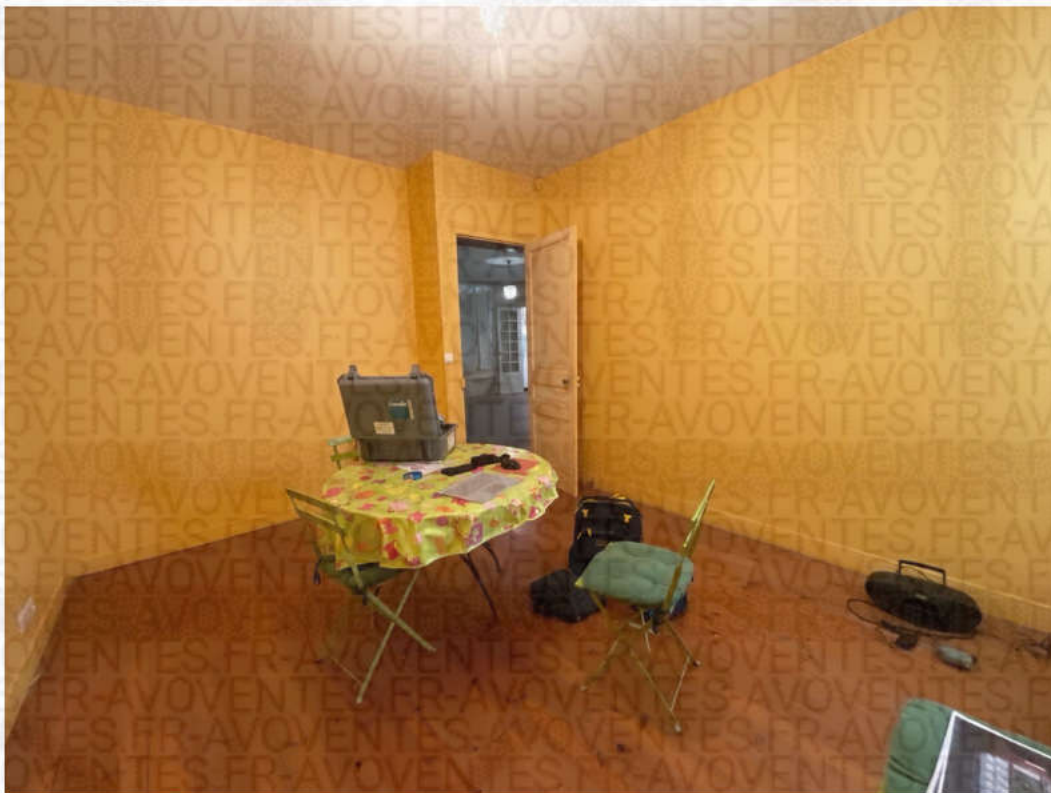
2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)

Cuisine

Accès : depuis la salle à manger par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Trois ouvrants oscillo battant bois simple vitrage ;
- Deux fenêtres bois un vantail simple vitrage ;
- Une porte bois semi vitrée, simple vitrage, donnant sur le jardin ;

Equipements :

- Cuisine équipée de meubles haut et bas ;
- Four encastré ;
- Plaque de cuisson trois feux ;
- Hotte aspirante ;
- Évier un bac ;
- Un radiateur ;

Superficie : 12,35m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)



7. (23/06/2025)



8. (23/06/2025)



9. (23/06/2025)

Cellier

Accès : depuis la cuisine par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre recouvert de tapisserie.

Plafond : dalles polystyrène.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois deux vantaux simple vitrage ;

Equipements :

- Un radiateur ;

- Un lavabo ;

- Tableau électrique ;

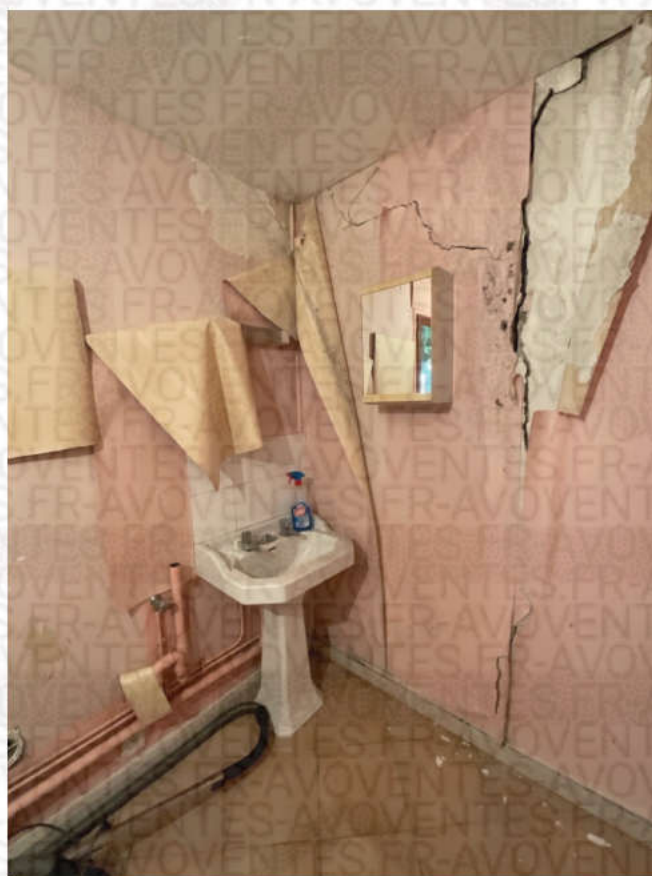
Superficie : 8,78m²



1. (23/06/2025)



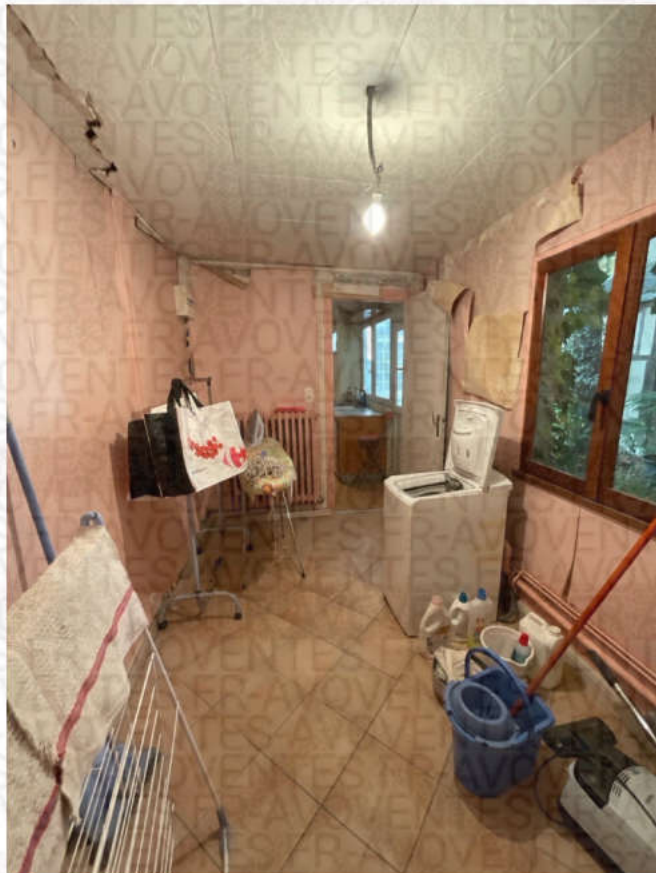
2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)



7. (23/06/2025)

Jardin

La maison bénéficie également d'un petit jardin arboré sur l'arrière.



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)

Couloir

Accès : depuis le rez-de-chaussée par un escalier bois avec main courante bois, murs et plafond plâtre peint dans la cage d'escalier.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

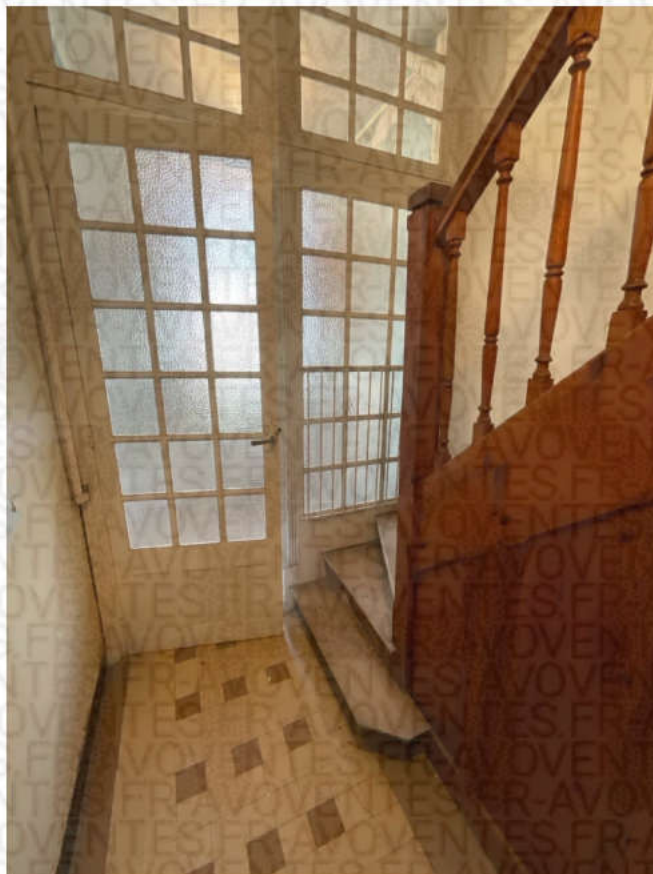
Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

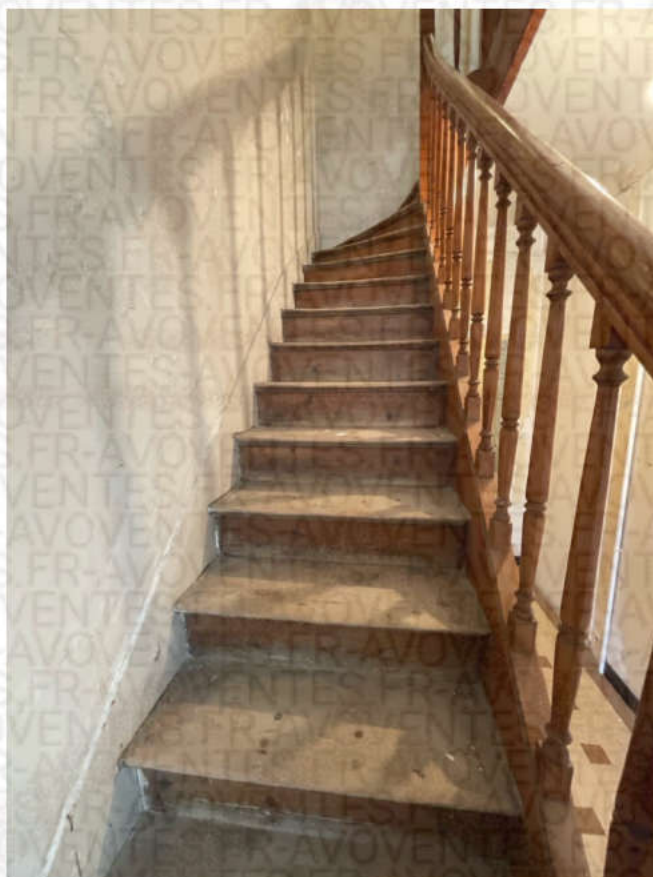
Equipements :

- Un radiateur ;

Superficie : 8,29m2



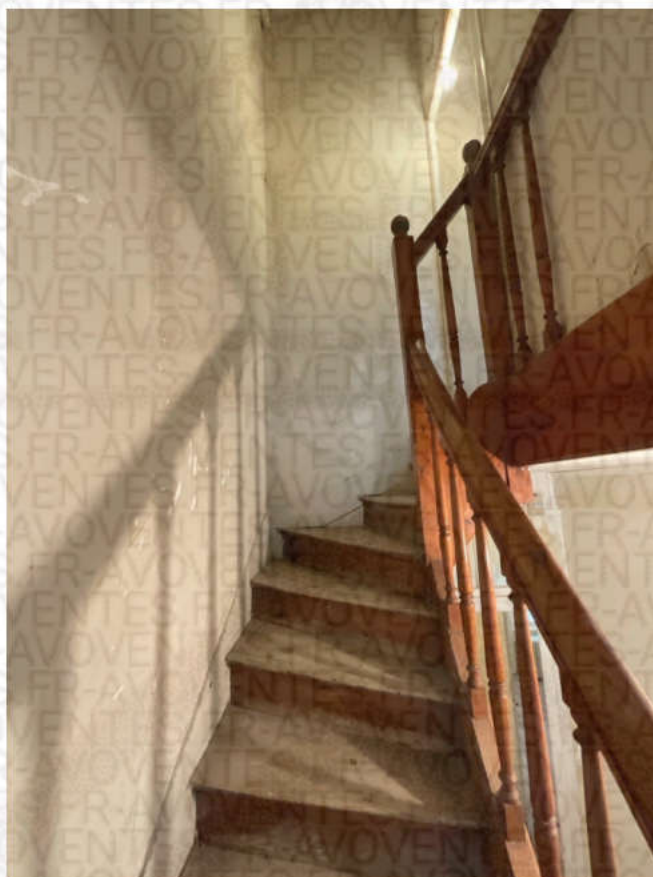
1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)



7. (23/06/2025)



8. (23/06/2025)



9. (23/06/2025)



10. (23/06/2025)

Salle de bain / WC

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte.

Sol : souple sur parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint et faïence autour de la baignoire.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois deux vantaux simple vitrage équipée de volets bois ;

Equipements :

- Une baignoire / douche ;

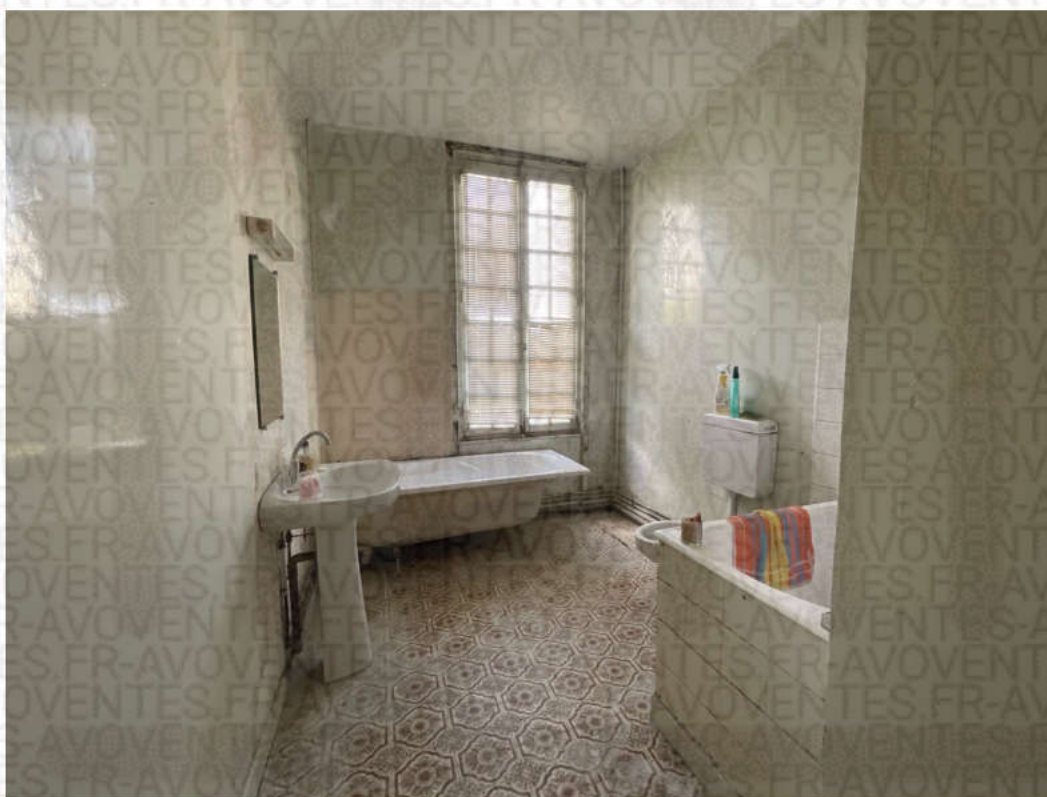
- Une baignoire ;

- WC ;

- Un lavabo sur colonne ;

- Un radiateur ;

Superficie : 8,2m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)

Chambre 1

Accès : depuis un petit dégagement d'1m2 accessible par une porte bois peinte depuis le couloir.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois deux vantaux simple vitrage équipée de volets bois ;

Equipements :

- Un radiateur ;

- Placard haut deux portes coulissantes ;

Superficie : 9,76m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)

WC

Accès : depuis le dégagement par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Equipements :

- WC ;
- Lavabo suspendu ;

Superficie : 1,45m²



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)

Chambre 2

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois deux vantaux simple vitrage équipée de volets bois ;

Equipements :

- Un radiateur ;

- Un placard deux portes coulissantes ;

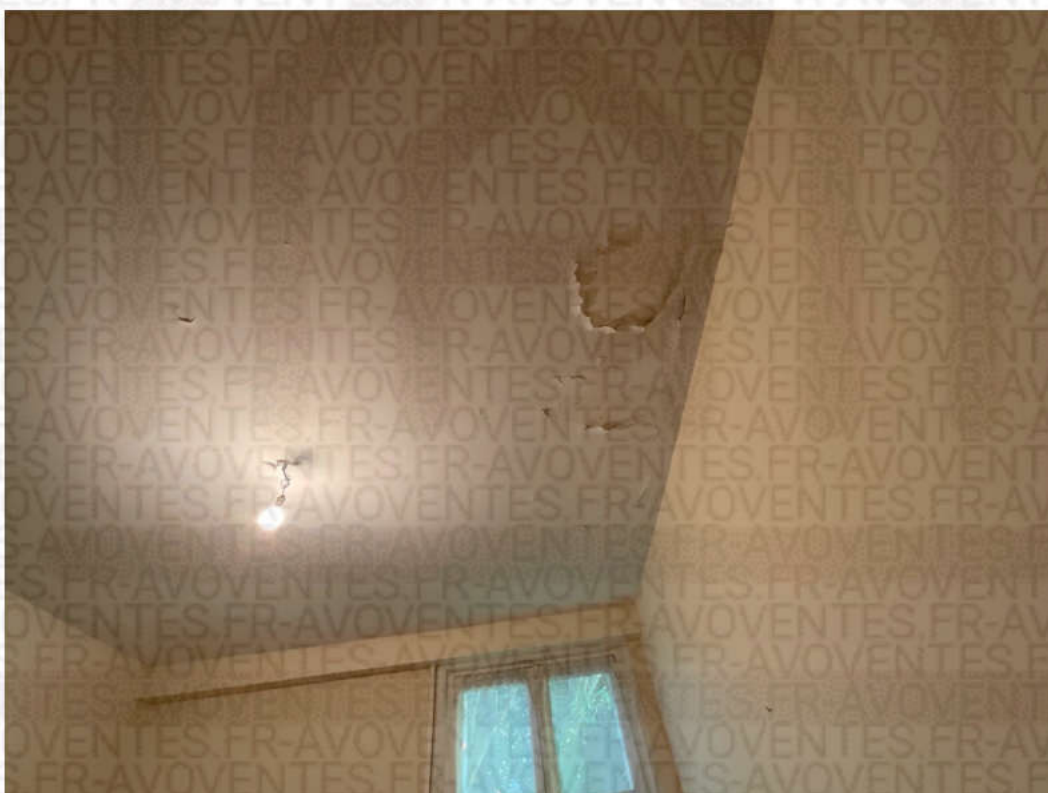
Superficie : 14,38m²



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)

Chambre 3

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois deux vantaux simple vitrage équipée de volets bois ;

Equipements :

- Un radiateur ;

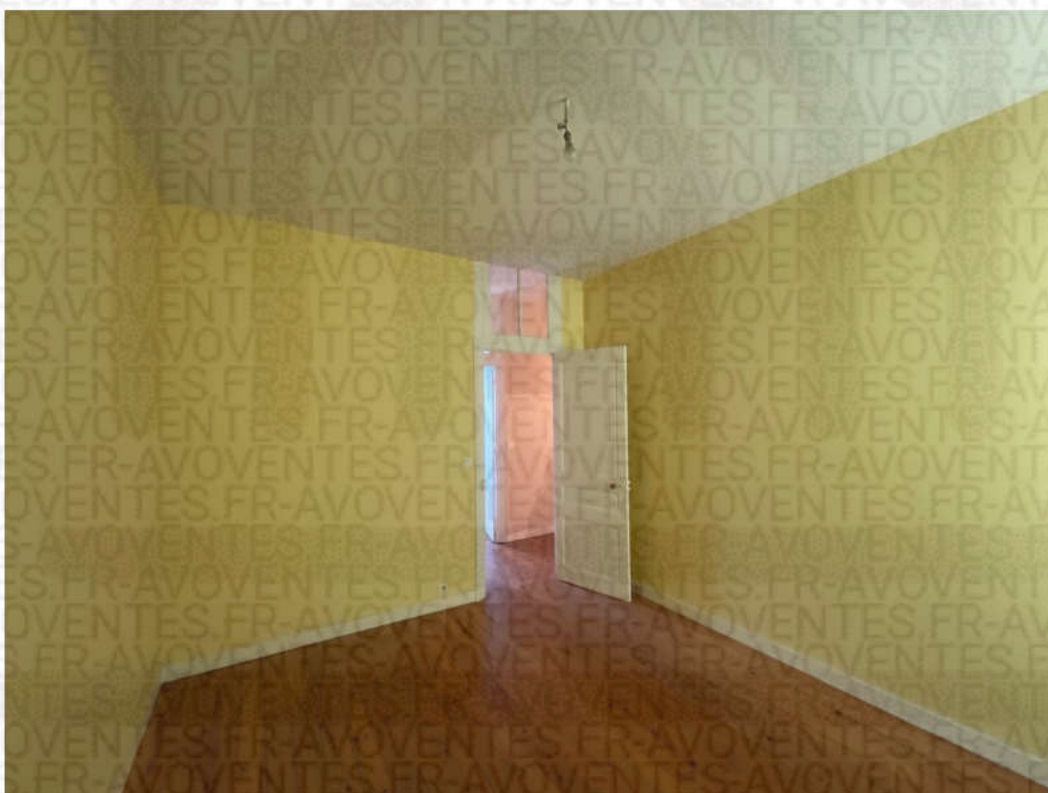
Superficie : 14,05m²



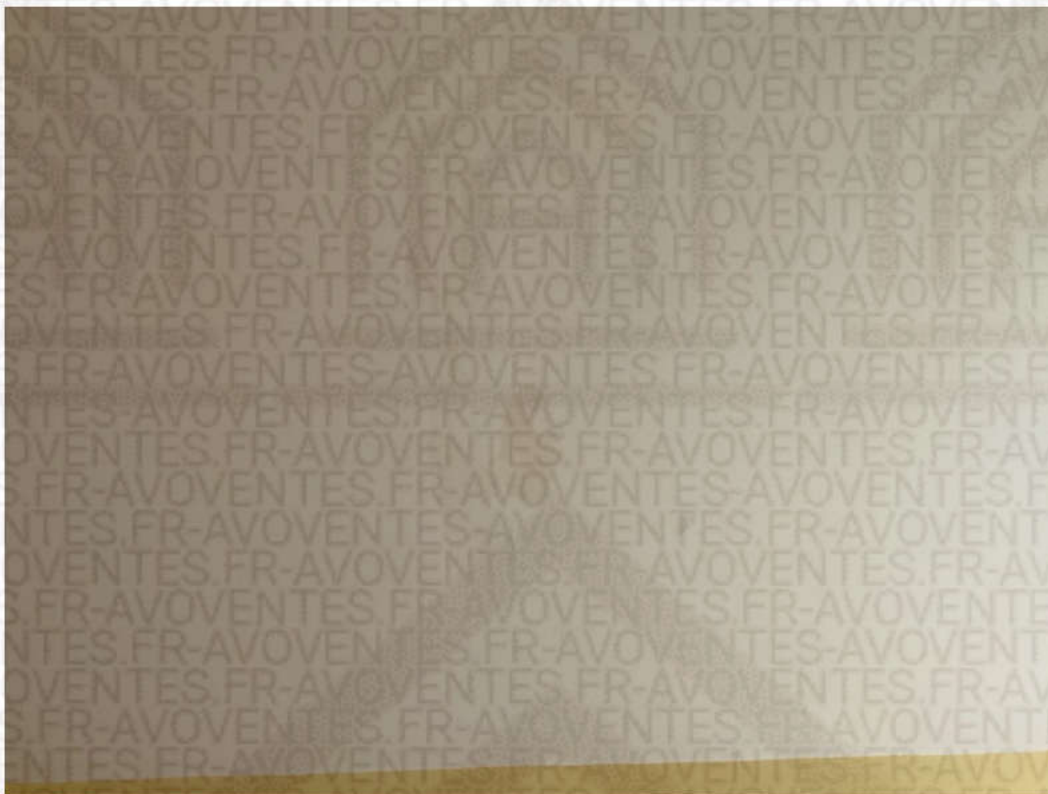
1. (23/06/2025)



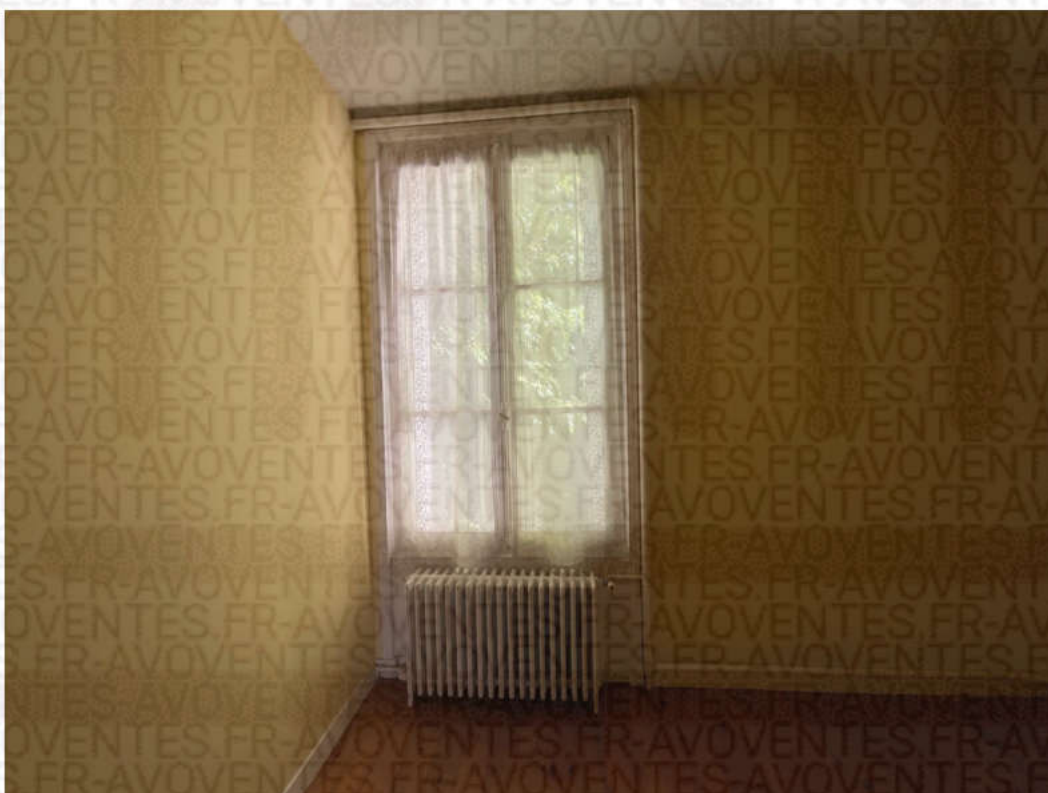
2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)

Chambre 4

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte avec imposte vitrée fixe haute.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois deux vantaux simple vitrage équipée de volets bois ;

Equipements :

- Un radiateur ;

Superficie : 13,5m²



1. (23/06/2025)



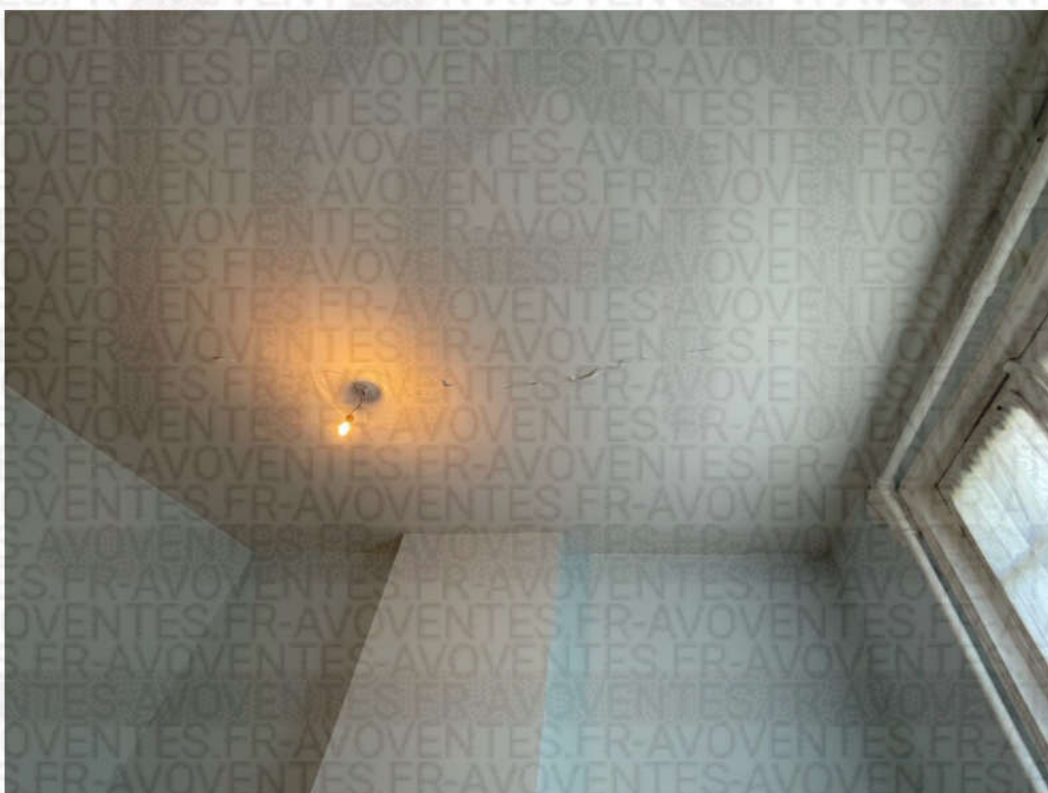
2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)



7. (23/06/2025)

Chambre 5

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Deux fenêtre bois deux vantaux simple vitrage équipées de volets bois ;

Equipements :

- Un radiateur ;

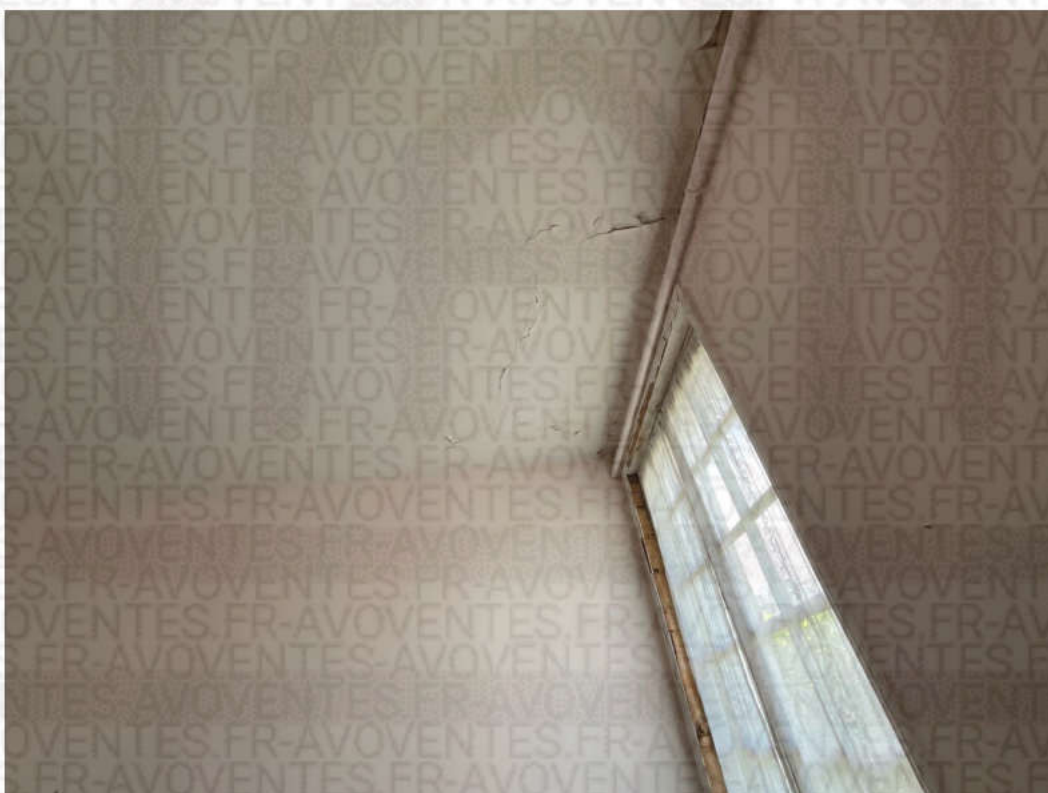
Superficie : 17,35m²



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)



7. (23/06/2025)



8. (23/06/2025)



9. (23/06/2025)



10. (23/06/2025)

COMBLES AMÉNAGÉS

Palier

Accès : depuis le premier étage par une porte bois peinte avec imposte vitrée donnant sur un petit dégagement d'une surface au sol d'1,28m2 avec escalier bois.

Sol : moquette collée sur panneaux de bois.

Plinthes : bois.

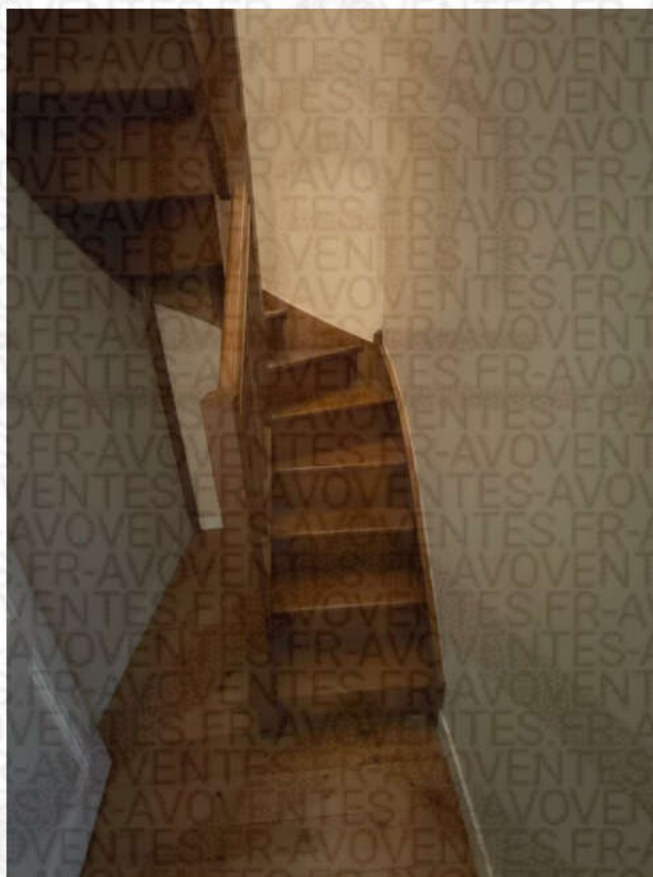
Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

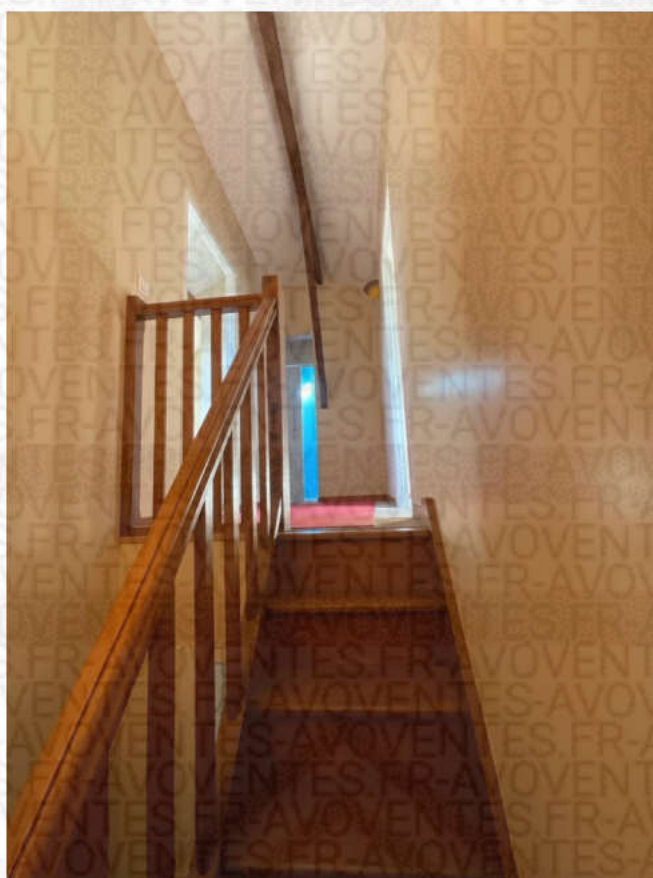
Superficie : 4,98m2



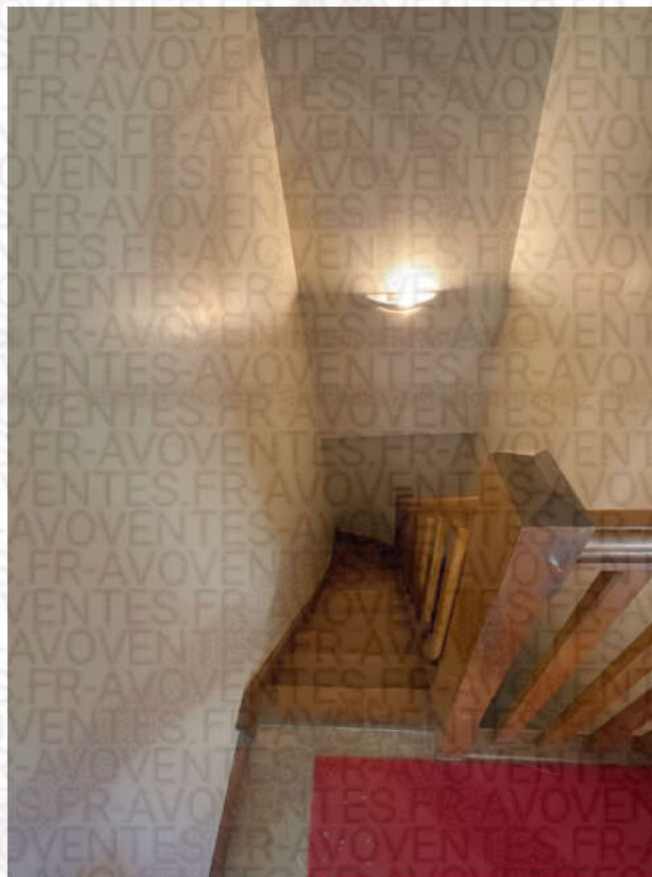
1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



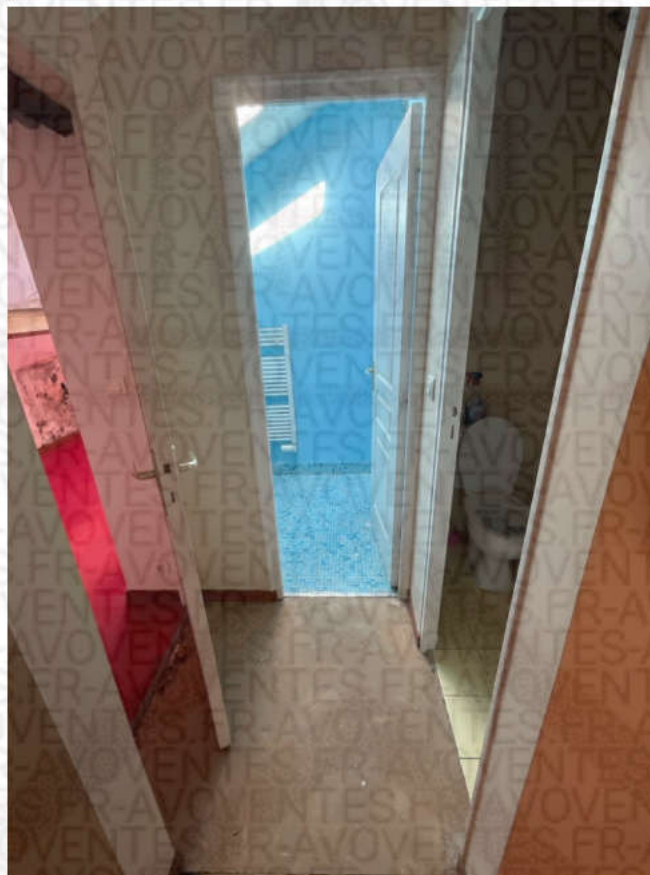
3. (23/06/2025)



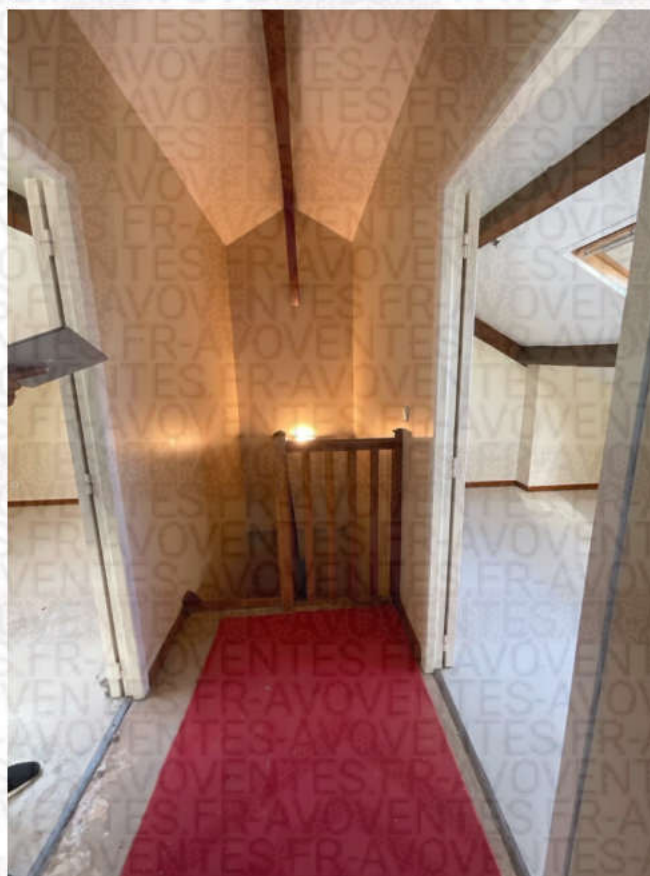
4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)



7. (23/06/2025)



8. (23/06/2025)

Chambre 6

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : moquette.

Plinthes : bois.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre de toit ;

Equipements :

- Un convecteur ;

- Tableau électrique ;

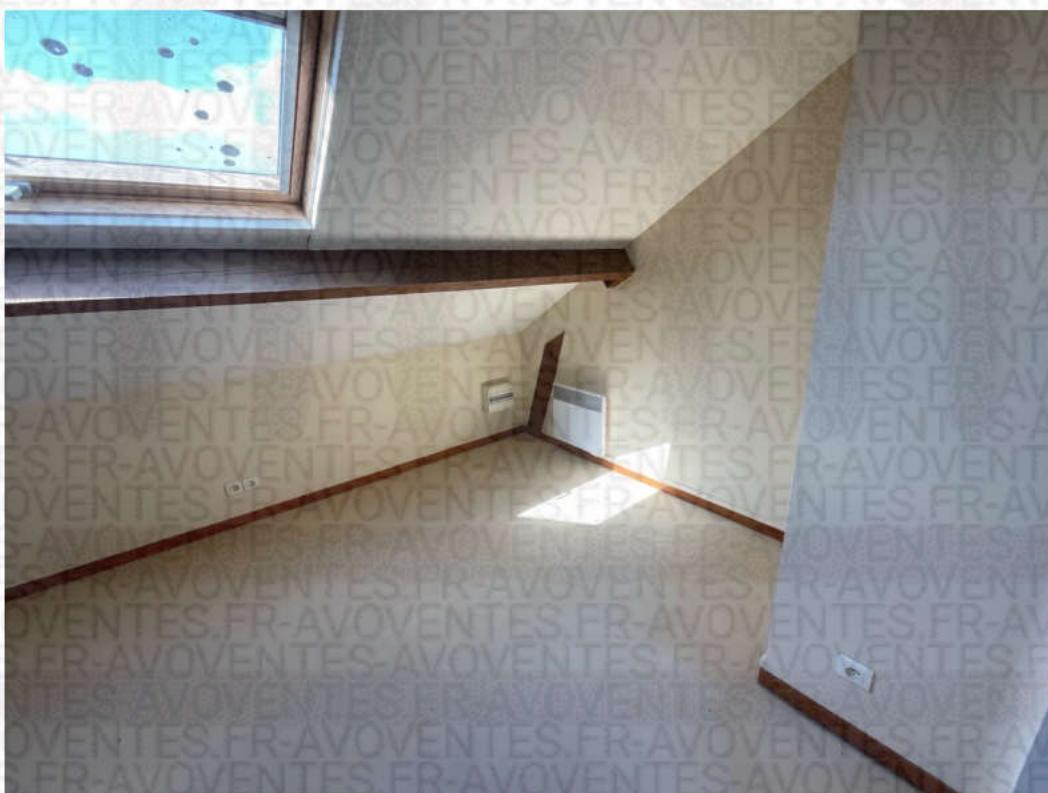
Surface au sol : 13,8m²



1. (23/06/2025)



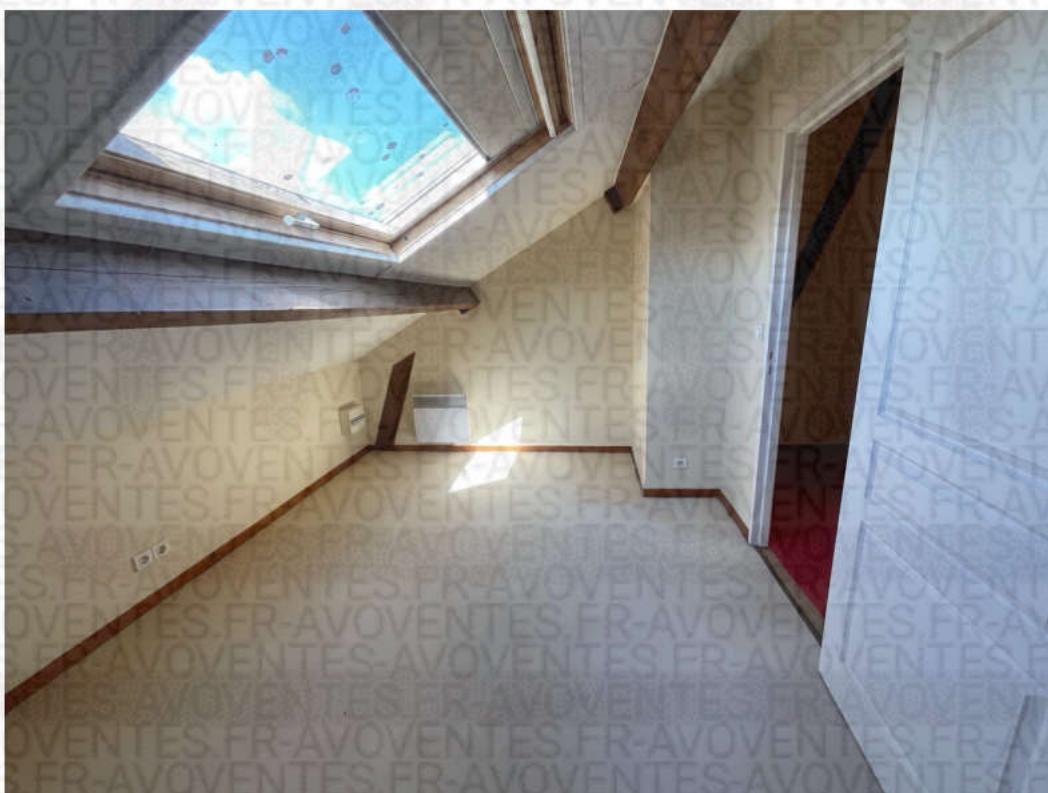
2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)



5. (23/06/2025)

Chambre 7

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : moquette.

Plinthes : bois.

Murs : toile de verre sur plâtre.

Plafond : toile de verre sur plâtre.

Ouvertures :

- Deux fenêtres de toit ;

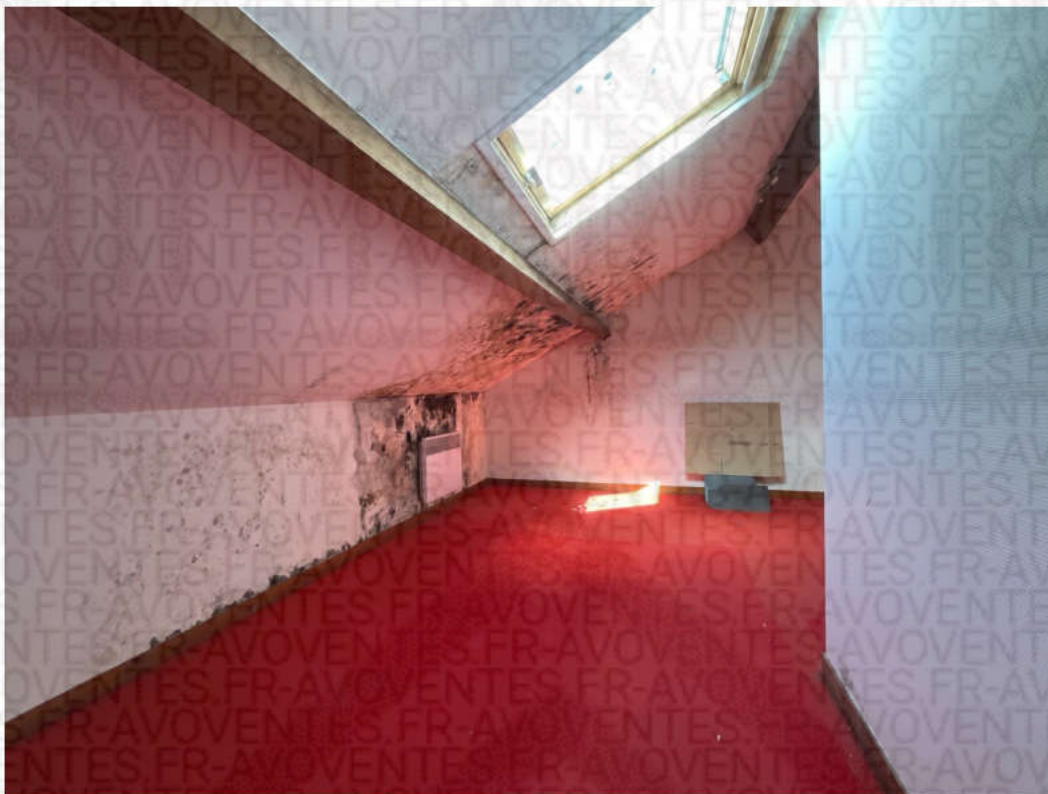
Equipements :

- 2 radiateurs ;

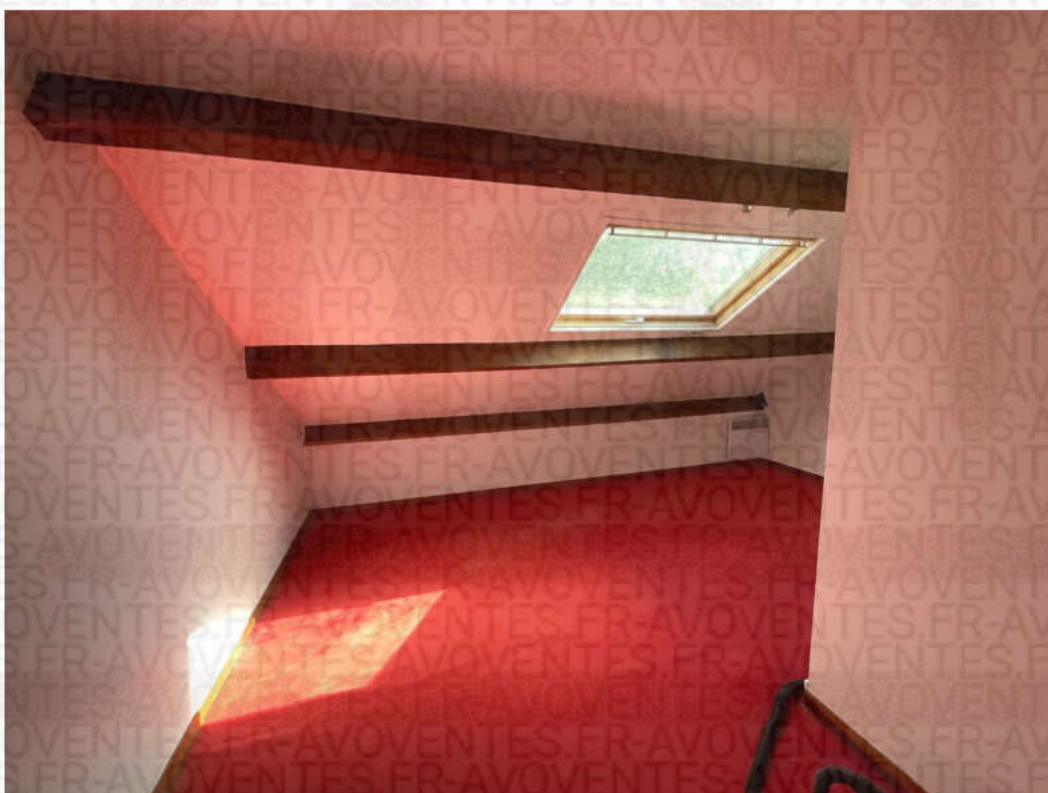
Surface au sol : 29,3m²



1. (23/06/2025)



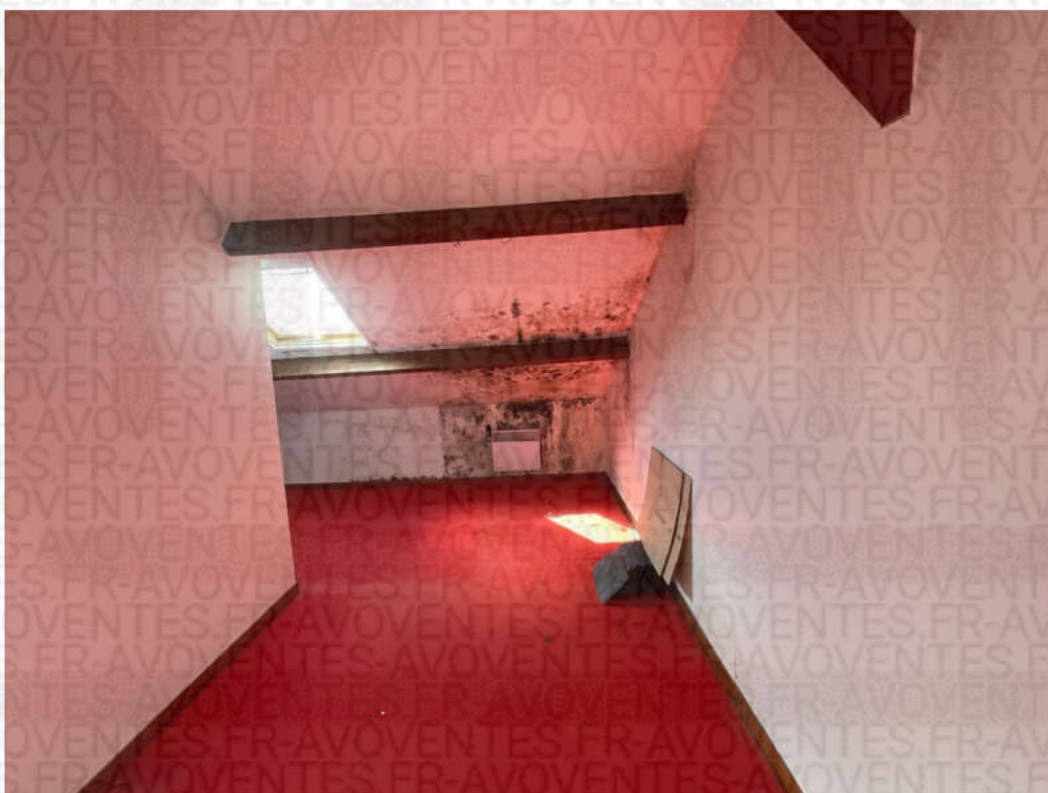
3. (23/06/2025)



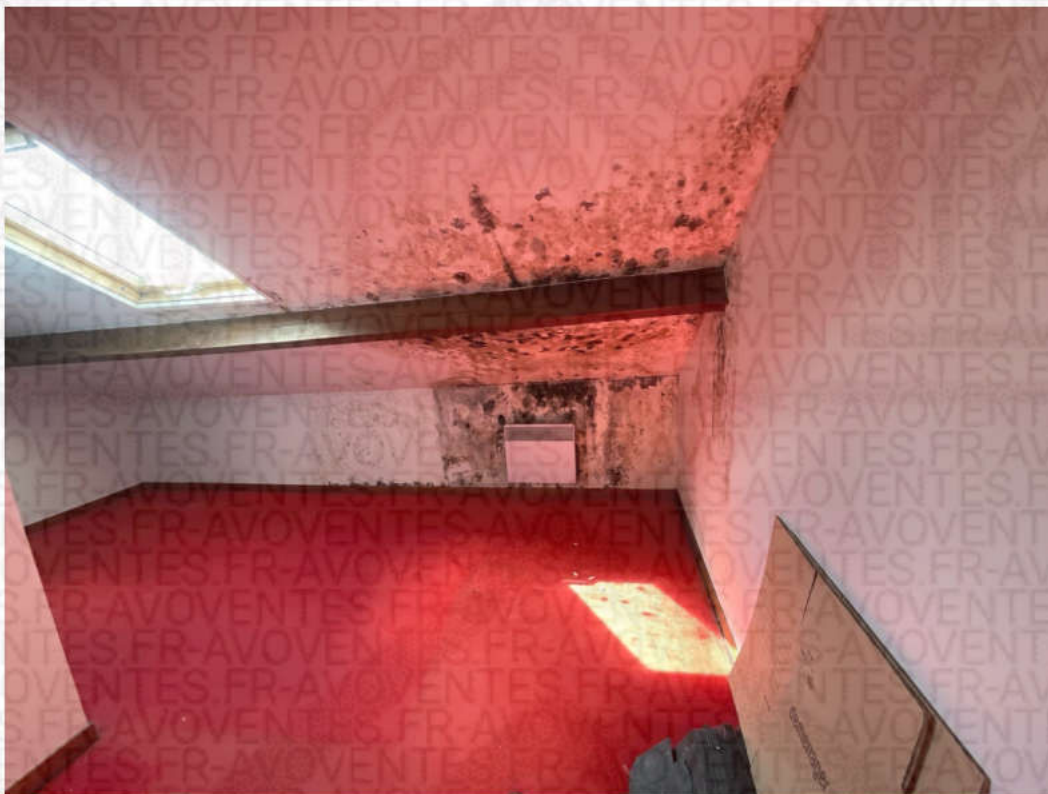
4. (23/06/2025)



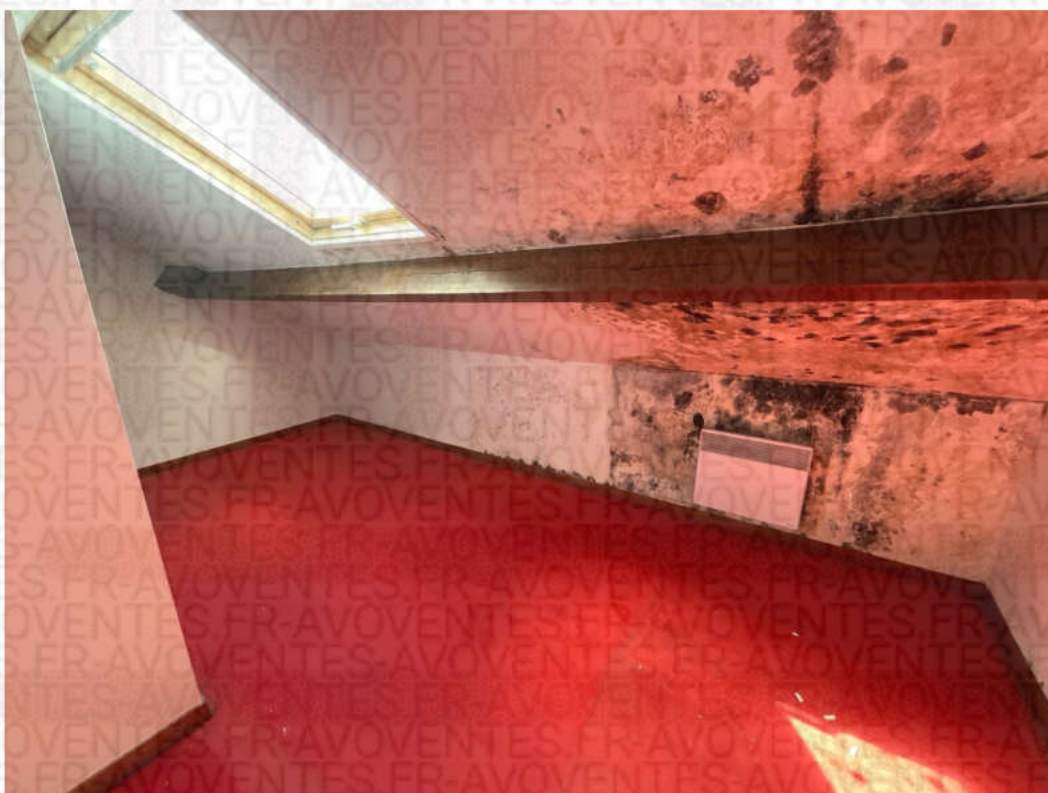
5. (23/06/2025)



6. (23/06/2025)



7. (23/06/2025)



8. (23/06/2025)

Chambre 8

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : moquette.

Plinthes : bois.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre de toit ;

Equipements :

- Un radiateur électrique ;

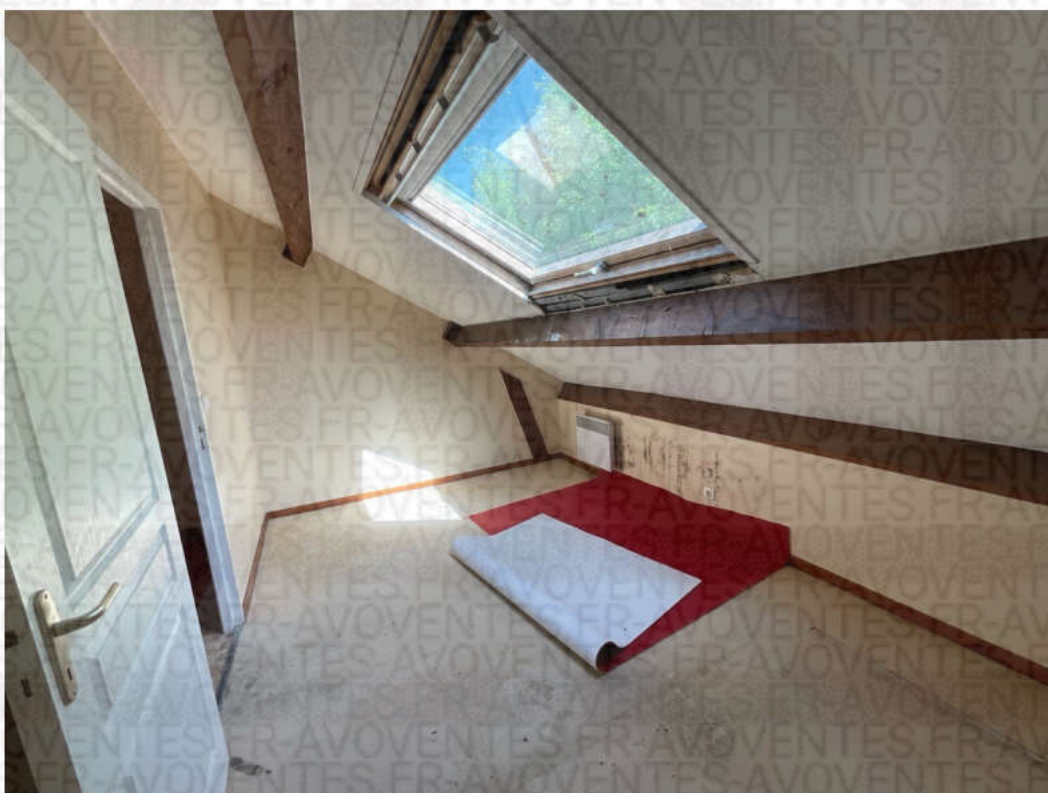
Surface au sol : 13,44m²



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)

Salle d'eau

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : mosaïque.

Plinthes : mosaïque.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre de toit ;

Equipements :

- Douche bac émail, porte vitrée, robinet et douchette ;

- Meuble de salle de bain simple vasque, deux placards et surmonté d'un miroir ;

- Sèche serviette ;

Superficie : 2,66m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)



3. (23/06/2025)



4. (23/06/2025)

WC

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

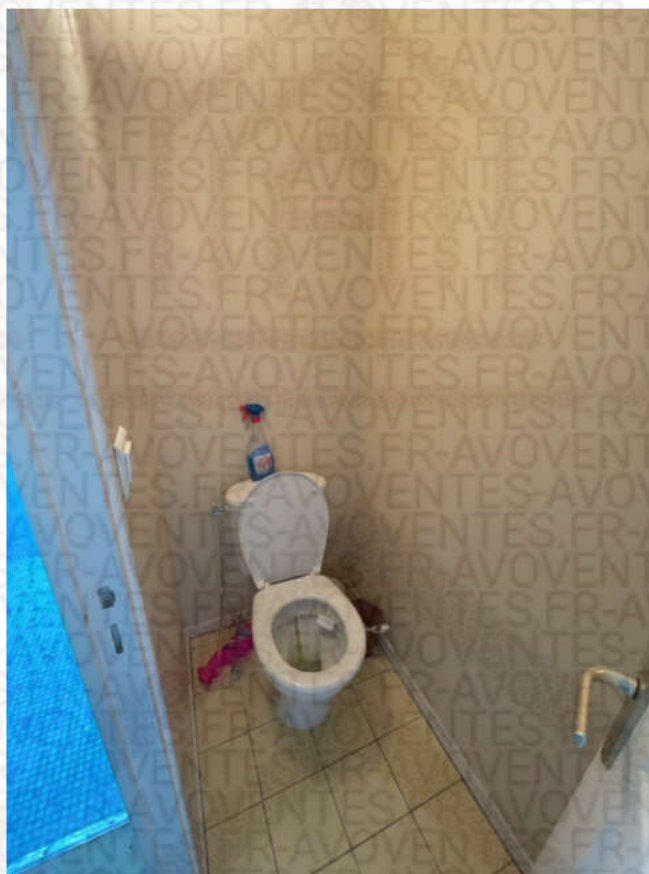
Equipements :

- WC ;

Superficie : 1,2m2



1. (23/06/2025)



2. (23/06/2025)

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

À l'issue de mes opérations, j'ai fait refermer la porte par les soins de AVOVENTES serrurier.

J'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 90 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Émoluments (Art A444-18)	225,45 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	456,21 €
TVA à 20%	91,24 €
TOTAL TTC	547,45 €



Charlotte ANCIAUX
Commissaire de Justice

Constats

Recouvrement d'impayés

Baux Rapports Locatifs

Actes Sous Seings Privés

Consultations Juridiques

Ventes aux Enchères

Inventaires Prisées

Conciliation

Médiation



Maître Benjamin ROUX
benjamin.roux@aequitas-justice.fr

Maître Jean-Marc Guillou
jean-marc.guillou@aequitas-justice.fr

Maître Noël TERRIEN
noel.terrien@aequitas-justice.fr

Maître Charlotte ANCIAUX
charlotte.anciaux@aequitas-justice.fr

23, avenue Marcel DASSAULT
L'Escale de Bougainville
17300 ROCHEFORT SUR MER
05 46 87 26 22 - 06 76 48 66 60
contact@aequitas-justice.fr