

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT

COMPÉTENCE NATIONALE

Aequitas

GUILLOU | TERRIEN - ROUX - ANCIAUX

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

LE VENDREDI VINGT CINQ OCTOBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE de 17 heures 00 à 17 heures 30

A LA REQUETE DE :

La société , société anonyme coopérative de Banque populaire dont le siège social est situé 18, Quai de la Rapée - 75012 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 552 091 795 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, agissant par son agence BRED CONTENTIEUX OCÉAN INDIEN, 3 rue Labourdonnais - 97400 SAINT DENIS DE LA RÉUNION, représentée par son Directeur en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Qui fait élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Maguy COMBEAU, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, associée de la Société Civile Professionnelle d'Avocats GOMBAUD COMBEAU COUTAND dont le siège social est 1, Rue Alphonse de Saintonge à LA ROCHELLE (17000) ;

AGISSANT EN VERTU :

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte contenant prêt par la à Madame d'un montant en principal de 172 400 euros, reçu le 29 décembre 2016 par Maître Dorine KIN-SIONG-LAW KOUN Notaire, associé membre de la Société de la Société Civile Professionnelle dénommée « Michel BARET, Patrick VALERY, Jacques RIVIERE, Anne BOST-BENCHAA, Pascal GILLOT et Dorine KIN-SIONG-LAW KOUN Notaires Associés », titulaire d'un office notarial ayant son siège à SAINT PIERRE (RÉUNION) 3 rue du Four à Chaux ;

Que des sommes demeurant impayées, un commandement de payer la somme de 130 864,01 euros valant saisie immobilière a été signifié par acte du ministère la SELARL MAYER & RAGOT, Commissaires de Justice à SAINT-DENIS (97400) à Madame le 18 septembre 2024 ;

Que ledit commandement est demeuré infructueux ;

C'EST POURQUOI :

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 :



Afin de procéder à la description des biens immobiliers appartenant à Madame _____ à savoir :

Dans un ensemble immobilier dénommé « LA GOELETTE » sis 45, Rue de Verdun à AYTRE (17440) , figurant au cadastre section BI n°185 pour 32 ares et 61 centiares et section BI n°186 pour 10 ares et 47 centiares :

- Le lot n°20 : dans le bâtiment A-B escalier B, au rez-de-chaussée, un appartement de type T2 portant le numéro 0.20 du plan de vente, avec balcon, et les 109/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- Le lot n°94 : au niveau R-1 du bâtiment C, un parking portant le numéro 33 du plan de vente, et les 12/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Étant précisé que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Christophe CAULIER, Notaire à BAILLARGUES (HÉRAULT) en date du 14 décembre 2016 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 13 janvier 2016 volume 2016P n°238.

EN PRÉSENCE DE

Monsieur Pierre GUILLEMIN, diagnostiqueur du cabinet LABOURELLE EXPERTISES.

Sur place, j'ai rencontré Monsieur _____, locataire, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Ce dernier a accepté de nous laisser pénétrer dans l'appartement pour la réalisation des diagnostics et la rédaction du présent procès-verbal.

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

L'ensemble immobilier dont il s'agit est situé sur la commune d'AYTRE (17140), aux portes de LA ROCHELLE (17000).

La commune d'environ 9700 habitants fait partie des plus peuplées de la Commune d'Agglomération de LA ROCHELLE. Elle dispose de tous commerces et commodités mais également d'infrastructures scolaires (plusieurs écoles maternelle et primaire), sportives et culturelles.

Elle est desservie de manière régulière par les transports en commun.

Un marché est organisé tous les vendredis matin sur la Place des Grands Prés, à 10 minutes de marche de l'appartement.

L'appartement est par ailleurs situé à 5 minutes en vélo de la plage d'Aytré et 10 minutes en vélo du vieux port de La Rochelle et du quartier universitaire.

La résidence « LA GOELETTE » dans laquelle se trouve l'appartement est récente et dispose d'espaces verts.

La société CITYA IMMOBILIER LA ROCHELLE est syndic de copropriété de l'immeuble, lequel est composé de 131 lots (61 lots d'habitation et 70 lots de stationnement).

L'appartement situé dans le bâtiment B, d'une superficie Loi Carrez de 39,82m², est occupé à titre habituel par Monsieur _____ en vertu d'un contrat de bail à usage d'habitation principale (logement nu) conclu le 26 septembre 2024 à LA ROCHELLE pour une durée de 3 ans et ayant pris effet 7 octobre 2024, moyennant un loyer mensuel de 535 euros, outre 40 euros de provision sur charges.

La place de parking portant le numéro 33 est également louée à Monsieur _____ en vertu d'un contrat de bail conclu le 26 septembre 2024 à LA ROCHELLE pour une durée de 36 mois et ayant pris effet le 7 octobre 2024, moyennant un loyer mensuel de 40 euros.

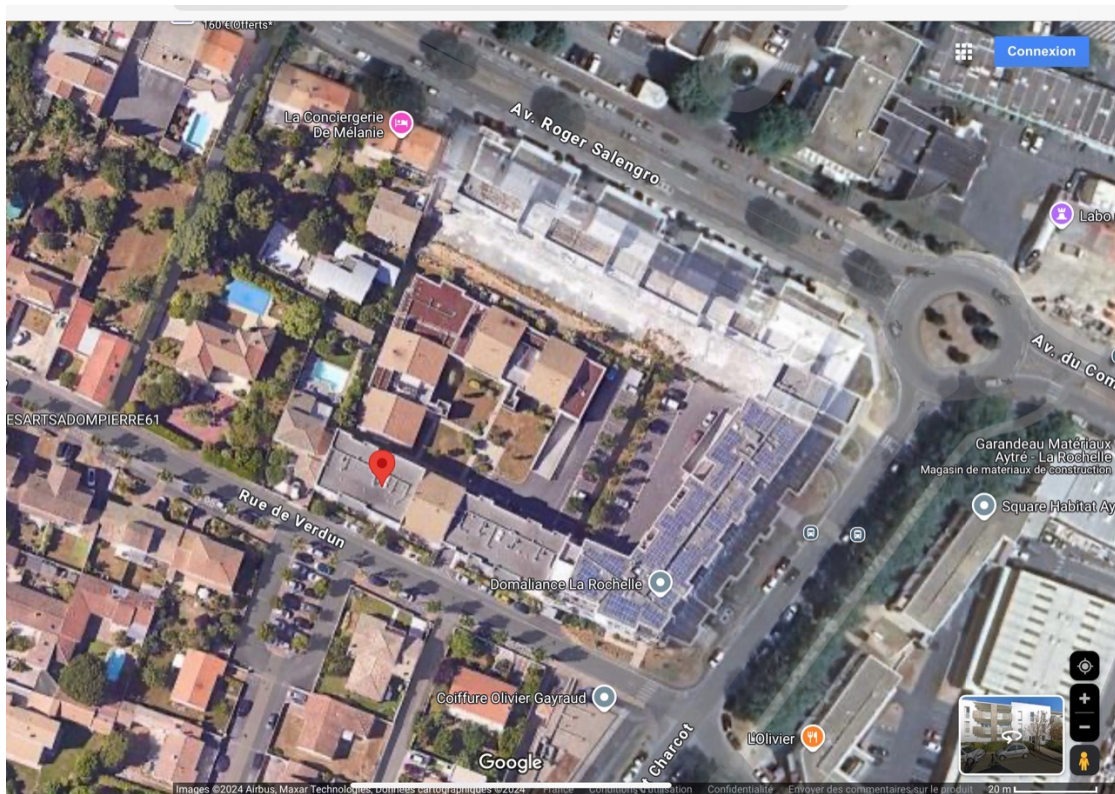
Ces deux contrats ont été conclus par l'intermédiaire du cabinet CITYA IMMOBILIER LA ROCHELLE, en charge de la



gestion locative des biens.

Le système de chauffage est une chaudière individuelle au gaz.

Afin de visualiser la localisation de l'ensemble, j'ai effectué une capture d'écran depuis le site Internet GOOGLE MAPS.



1. (25/10/2024)



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



1. (25/10/2024)

LOT N°20 - APPARTEMENT



L'appartement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, lequel dispose de deux accès :

- Un accès depuis la rue de Verdun ;
- Un accès depuis les espaces verts de l'autre côté du bâtiment ;

J'ai effectué quelques clichés des extérieurs.



Entrée du
bâtiment B côté
rue

1. (25/10/2024)



Entrée du
bâtiment B

Appartement
B 20

2. (25/10/2024)





3. (25/10/2024)



Entrée

Accès : depuis le couloir par une porte palière pleine.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre recouvert de toile de verre peinte.

Plafond : plâtre peint.

Équipements :

- Détecteur de fumée ;
- Placard encastré deux portes coulissantes ;
- Coffret contenant compteur électrique Linky et tableau électrique ;

Superficie totale incluant salon / cuisine : 22,52m²



1. (25/10/2024)



2. (25/10/2024)



3. (25/10/2024)





4. (25/10/2024)



Salon / cuisine

Accès : ouvert depuis l'entrée.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelée.

Murs : plâtre recouvert de toile de verre peinte.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une double porte vitrée PVC double vitrage intact avec châssis latéral vitré fixe et volet roulant manuel ;

Équipements :

- Cuisine équipée d'un plan de travail, d'un évier un bac inox avec placard au dessous et de deux placards haut (l'un dépourvu de porte) ;
- Un placard encastré une porte battante dans lequel se trouve la chaudière de marque SAUNIER DUVAL ;
- Un radiateur ;

Superficie totale incluant l'entrée : 22,52m²



1. (25/10/2024)





2. (25/10/2024)



3. (25/10/2024)





4. (25/10/2024)



5. (25/10/2024)

Balcon

Accès : depuis le séjour par une double porte vitrée PVC double vitrage intact avec châssis latéral vitré fixe.

Sol : béton brut.

Murs : enduit.

Equipements :

- Garde corps métallique ;
- Robinet extérieur ;

Surface au sol : 2,38m²



1. (25/10/2024)





2. (25/10/2024)



Salle de bain

Accès : depuis l'entrée par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre recouvert de toile de verre peinte, faïence.

Plafond : plâtre peint.

Équipements :

- VMC ;
- Un meuble de salle de bain en bois un placard bas, simple vasque, robinet, tablette et miroir au dessus ;
- WC ;
- Sèche serviette ;
- Baignoire avec robinet et douchette ;

Superficie : 5,05m²



1. (25/10/2024)



2. (25/10/2024)



3. (25/10/2024)





4. (25/10/2024)



Chambre

Accès : depuis l'entrée par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre recouvert de toile de verre peinte.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre un vantail PVC double vitrage avec volant roulant manuel, châssis vitré fixe au dessous ;

Équipements :

- Un radiateur ;

- Un placard encastré deux portes coulissantes ;

Superficie : 12,25m²



1. (25/10/2024)





2. (25/10/2024)



3. (25/10/2024)



4. (25/10/2024)



5. (25/10/2024)

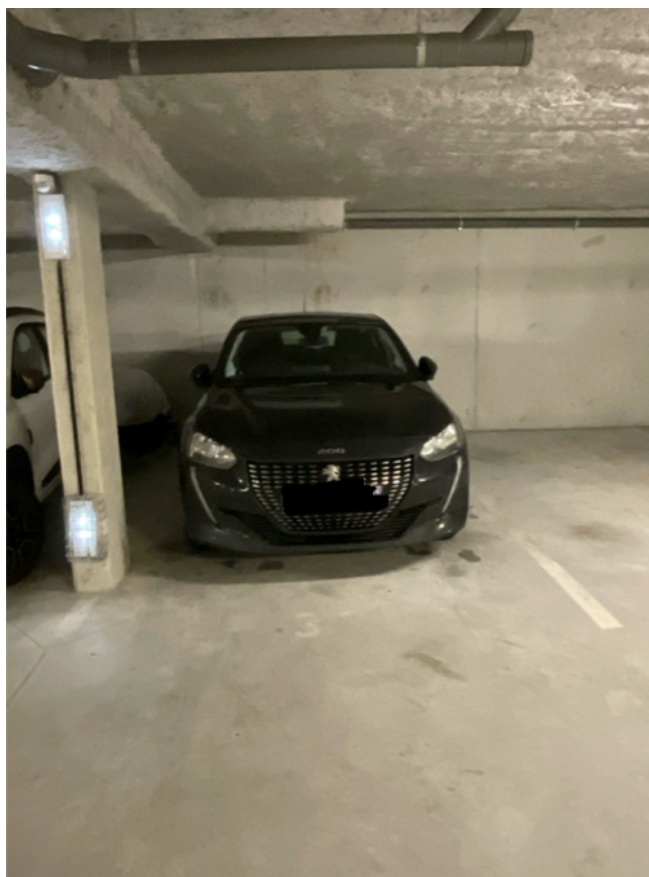
LOT N°94 - PLACE DE PARKING



Il s'agit d'une place de parking située au R-1 du bâtiment C, laquelle porte le numéro 33.



1. (25/10/2024)



2. (25/10/2024)



De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 19 pages pour servir et valoir ce que de droit.



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