

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT

COMPÉTENCE NATIONALE

Aequitas

GUILLOU | TERRIEN - ROUX - ANCIAUX

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

LE MARDI VINGT HUIT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT CINQ de 15 heures 00 à 16 heures 50

A LA REQUETE DE :

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE**, Société Coopérative à capital variable agréée en tant qu'établissement de Crédit dont le siège social est situé 500, Rue Saint-Fuscien - 80095 AMIENS CEDEX 3, immatriculée au RCS d'AMIENS sous le numéro 487 625 436, Société de Courtage d'Assurance Immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro ORIAS 07 022 607, agissant poursuites et diligences de son Directeur et de ses Administrateurs, domiciliés en cette qualité audit siège social ;

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 :

1) De la grosse dûment exécutoire d'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Loïc DEIN, Notaire associé à NANTES (44), en date du 29 juin 2018, contenant les consentis par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE à Monsieur [REDACTÉ], ci-dessous identifié :

- Le premier d'un montant principal de 66 869 euros, au taux d'intérêt de 1.98% l'an, remboursable sur une durée de 25 ans, au moyen de 300 échéances mensuelles,
- Le second, d'un montant principal de 5 614 euros, au taux d'intérêts de 1.98% l'an, remboursable sur une durée de 25 ans, au moyen de 300 échéances mensuelles,

Déchu du terme

2) De la grosse dûment exécutoire d'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Edith GIRARDEAU, Notaire associé à LA ROCHELLE (17), en date du 14 juin 2019, contenant les consentis par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE à Monsieur [REDACTÉ], ci-dessous identifié, d'un montant principal de 289 088 euros, au taux d'intérêt de 1.86% l'an, remboursable sur une durée de 25 ans, au moyen de 300 échéances mensuelles, outre une période d'anticipation de 36 mois,

Déchu du terme

Que les sommes demeurant impayées [REDACTÉ] de payer la somme de 384.148,52 euros valant saisie immobilière a été signifié à Monsieur [REDACTÉ] par acte du ministère de la SCP Erwan HAMARD et Clémentine MYNARD, Commissaires de Justice associés à NANTES (44), en date du 7 octobre 2025 ;

Que ledit commandement est demeuré infructueux.

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 :

3 et 5, rue Saint Marsault

17000 LA ROCHELLE

Afin de procéder à la description des biens immobiliers appartenant à Monsieur [REDACTED] à savoir :

COMMUNE DE LA ROCHELLE (17000) :

Un ensemble immobilier sis 3 et 5 rue Saint-Marsault cadastré section BK n°131 pour une contenance de 42 centiares et section BK n°685 pour une contenance de 32 centiares.

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Youri BONNET, serrurier,
Madame Nathalie NAUD, témoin,
Monsieur Jean-Charles LENOIR, témoin.

Sur place, j'ai frappé à la porte du 3 ainsi que du 5 à plusieurs reprises, en vain.
La voisine d'en face m'a indiqué que l'immeuble était un temps loué en AIR BNB mais qu'il était inoccupé depuis bien longtemps.

Dans ces conditions, j'ai fait procéder à l'ouverture des deux portes par les soins de Monsieur Youri BONNET, serrurier, lequel a par ailleurs été contraint de changer les deux barilletts.

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

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

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

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

L'ensemble immobilier objet de la présente procédure bénéficie d'un emplacement idéal, dans le quartier de Laleu-La Pallice, en plein essor, situé au Nord de LA ROCHELLE.

Le quartier dispose de nombreux commerces, commodités et services ainsi que d'un grand parc.

Le quartier de La Pallice dispose d'un supermarché, de nombreux restaurants et d'un grand marché qui se tient le dimanche matin.

Les professions médicales et paramédicales y sont largement représentées.

L'ensemble immobilier objet de la procédure est situé à :

- 3 minutes à pied de l'école élémentaire ;
- 10 minutes en vélo du collège Pierre Mendès France ;
- 15 minutes en vélo du centre ville de La Rochelle ;
- 20 minutes en vélo de la première plage de l'île de ré ;

D'une surface habitable totale de 91,06m², cet ensemble immobilier est divisé en 4 logements en cours de rénovation, inoccupés.

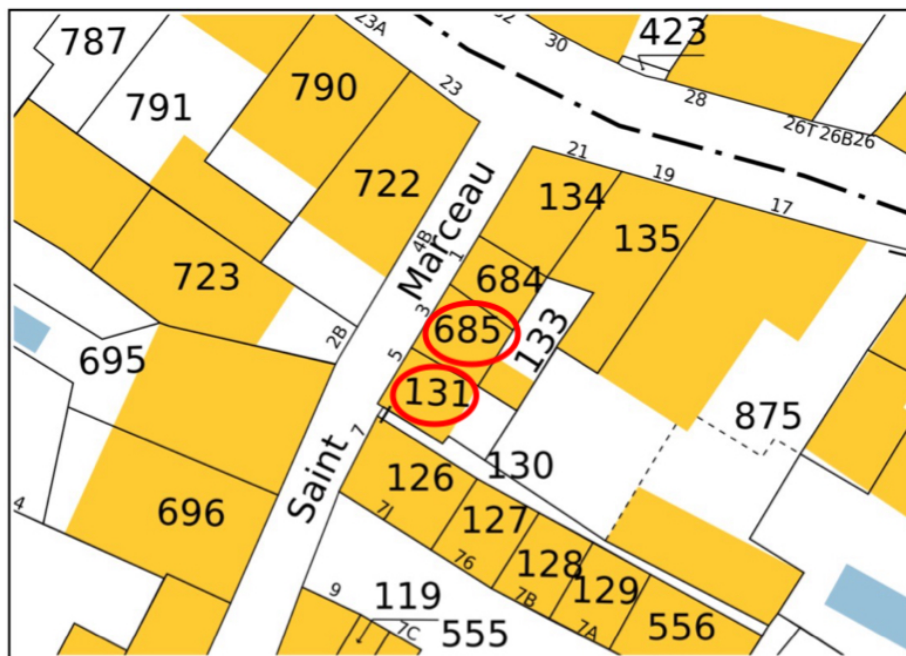
La maison au numéro 3 est mitoyenne au Nord Est.

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



1. (06/11/2025)

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



1. (06/11/2025)

Il s'agit d'un ensemble de deux maisons, divisées en 4 logements.

Les deux maisons communiquent uniquement à l'étage : l'accès au logement situé au 1er étage de la maison numéro 5 s'effectue depuis la maison située au numéro 3.



1. (28/10/2025)



2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)



4. (28/10/2025)



5. (28/10/2025)



6. (28/10/2025)

3 RUE SAINT MARSAULT (BK 685)

Entrée

Accès : depuis l'extérieur par une porte PVC avec imposte vitrée.

Sol : carrelage

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre et béton peint.

Plafond : plaques de plâtre.

Équipements :

- Disjoncteur ;

- 4 compteurs Linky ;

Un escalier dont les marches et contre marches sont en bois permet d'accéder à un petit palier, plancher bois au sol et plinthes bois, donnant sur les deux logements du 1er étage.

Superficie entrée et palier : 3,53m²



1. (28/10/2025)



2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)



4. (28/10/2025)



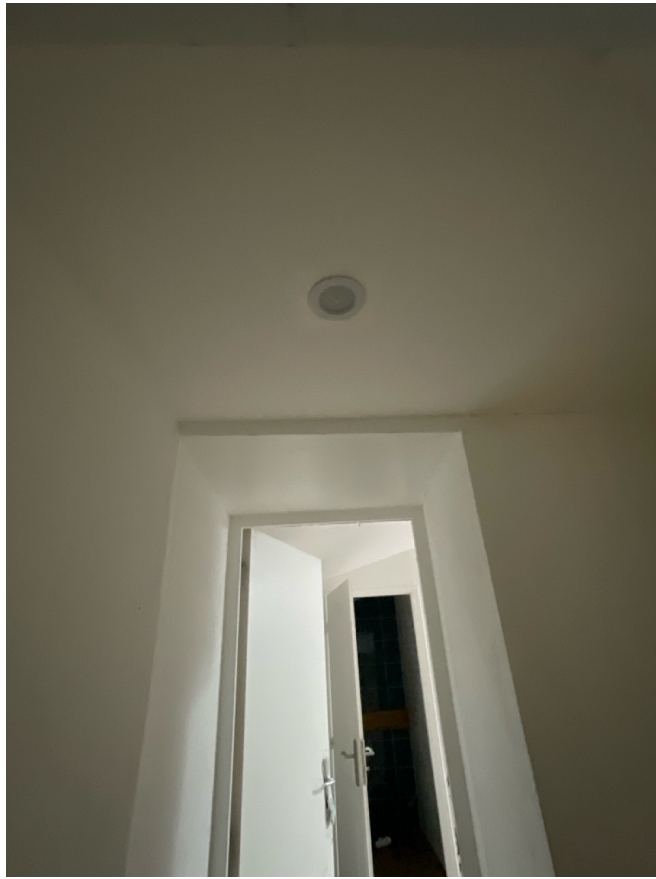
5. (28/10/2025)



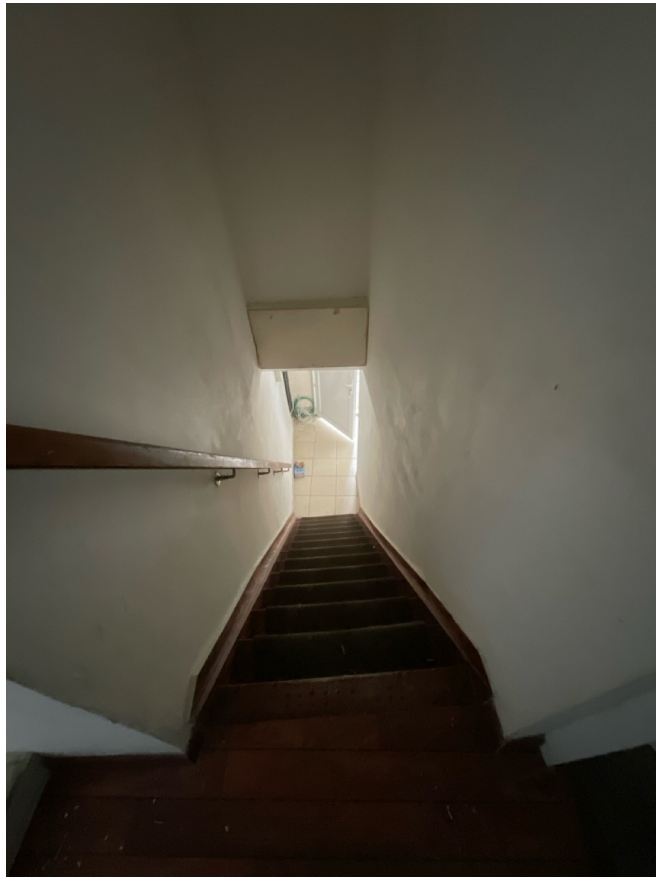
6. (28/10/2025)



7. (28/10/2025)



8. (28/10/2025)



9. (28/10/2025)

Logement 1 (Rez-de-chaussée)

Accès : accès depuis l'entrée par une porte en bois peinte dont le dormant est fracturé.

Sol : parquet.

Plinthes : bois.

Murs : plâtre peint et faïence.

Panneau séparatif persienne en bois.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre deux vantaux PVC double vitrage donnant sur la rue, équipée de volets accordéon PVC ;

- Une fenêtre deux vantaux PVC double vitrage opacifié donnant sur la parcelle voisine ;

- Une petite fenêtre oscillo battant PVC double vitrage donnant sur la cour ;

- Une porte vitrée PVC double vitrage donnant sur une terrasse bois.

Il est ici précisé que sur le cadastre, la terrasse est située sur la parcelle cadastrée section BK n°133, laquelle n'est pas visée par la procédure.

Équipements :

- Douche avec receveur et porte vitrée ;

Superficie : 26,59m²



1. (28/10/2025)



2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)



4. (28/10/2025)



5. (28/10/2025)



6. (28/10/2025)



7. (28/10/2025)



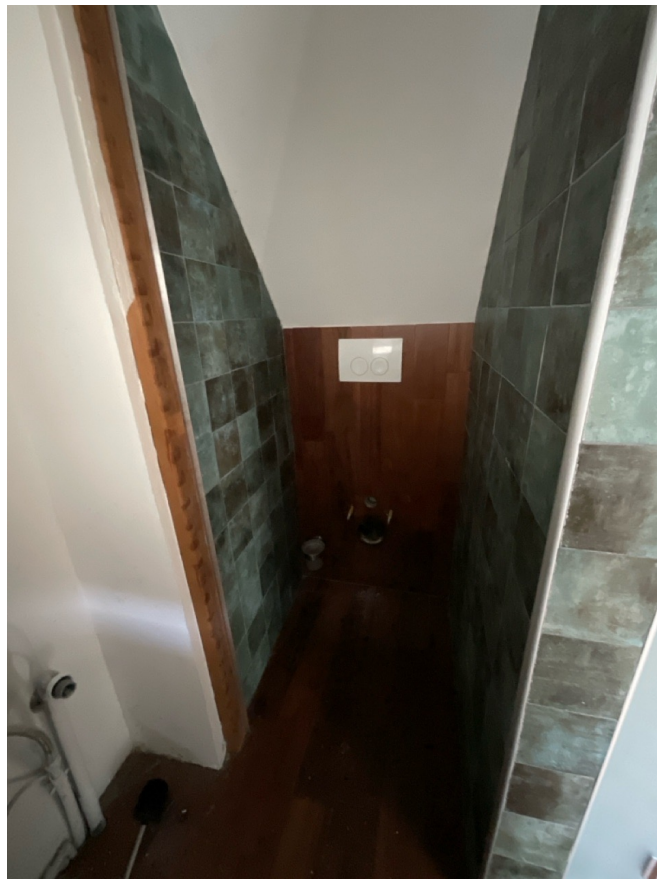
8. (28/10/2025)



9. (28/10/2025)



10. (28/10/2025)



11. (28/10/2025)



12. (28/10/2025)

Logement 2 (1er étage)

Pièce principale

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plaques de plâtre.

Demi cloison centrale avec verrière.

Plafond : plaques de plâtre.

Ouvertures :

- Une fenêtre deux vantaux bois double vitrage donnant sur l'arrière ;
- Une fenêtre deux vantaux PVC double vitrage donnant sur la rue équipée de volets accordéon PVC ;

Équipements :

- Un petit placard à l'entrée fermé par une porte bois contenant le tableau électrique ;
- VMC ;

Superficie : 16,9m²



1. (28/10/2025)



2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)



4. (28/10/2025)



5. (28/10/2025)



6. (28/10/2025)



7. (28/10/2025)



8. (28/10/2025)



9. (28/10/2025)



10. (28/10/2025)



11. (28/10/2025)

Salle d'eau / WC

Accès : depuis la pièce principale par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Murs : faïence.

Plafond : plâtre peint.

Équipements :

- WC ;

- Bac à douche et portes vitrées coulissantes ;

Superficie : 2,89m²



1. (28/10/2025)



2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)



4. (28/10/2025)



5. (28/10/2025)



6. (28/10/2025)



7. (28/10/2025)

5 RUE SAINT MARSAULT (BK N°131)

Logement 3 (1er étage)

Pièce principale

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : lames PVC.

Plinthes : bois.

Murs : parement briques et plâtre peint. Faïence dans la partie cuisine.

Demi cloison avec verrière.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre deux vantaux PVC double vitrage donnant sur rue équipée de volets bois ;
- Une fenêtre de toit ;

Équipements :

- VMC ;
- Compteur coffré ;
- Placard ;

Superficie : 19,21m²



1. (28/10/2025)



2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)



4. (28/10/2025)



5. (28/10/2025)



6. (28/10/2025)



7. (28/10/2025)



8. (28/10/2025)



9. (28/10/2025)



10. (28/10/2025)

Salle d'eau / WC

Accès : depuis la pièce principale par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Murs : faïence et plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Équipements :

- WC ;

- Douche receveur et portes vitrées coulissantes ;

Superficie : 3,21m²



1. (28/10/2025)



2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)



4. (28/10/2025)

Logement 4 (rez-de-chaussée)

Pièce principale

Accès : depuis l'extérieur par une porte PVC double vitrage avec châssis vitrés fixes latéraux ;

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plaques de plâtre.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une double porte vitrée donnant sur la terrasse ;

- Une fenêtre un vantail double vitrage opacifié ;

Équipements :

- Douche receveur et portes vitrées coulissantes ;

- Compteur Linky ;

Superficie : 21,33m²



1. (28/10/2025)



2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)



4. (28/10/2025)



5. (28/10/2025)



6. (28/10/2025)



7. (28/10/2025)



8. (28/10/2025)



9. (28/10/2025)



10. (28/10/2025)



11. (28/10/2025)

WC

Accès : depuis la pièce principale par une porte bois.

Sol : carrelage.

Murs : faïence et plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Superficie : 0,93m²



1. (28/10/2025)

Terrasse

Ce logement dispose en outre d'une petite terrasse en bois avec spa enterré.



1. (28/10/2025)



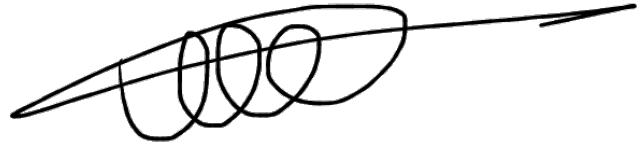
2. (28/10/2025)



3. (28/10/2025)

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES

Youri BONNET
serrurier



Jean-Charles LENOIR
témoin



NAUD Nathalie
Temoin

A l'issue de mes opérations, j'ai refermé les deux portes grâce aux clés qui m'ont été remises par Monsieur BONNET.

Les deux jeux de clés sont conservés à l'étude, à disposition du propriétaire ainsi que cela lui a été indiqué par un courrier laissé dans sa boîte aux lettres, dans l'attente de l'issue de la procédure.

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

Coût de l'acte
Émoluments A444-10 : 221,36
Émoluments A444-18 : 150,30
Déplacement A444-48 : 9,40
Sous total HT : 381,06
TVA : 76,21
Coût TTC : 457,27



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

Aequitas

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