

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT

COMPÉTENCE NATIONALE

Aequitas

GUILLOU | TERRIEN - ROUX - ANCIAUX

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

LE JEUDI VINGT DEUX JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX de 09 heures 45 à 11 heures

A LA REQUETE DE :

La **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE SAINT PIERRE D'OLÉRON**, Caisse Locale de Crédit Mutuel, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée dont le siège social est situé 32, Rue de la République - 17310 SAINT PIERRE D'OLÉRON, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le numéro 314 502 923, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour laquelle domicile est élu en la 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 éléction de domicile en son cabinet.

AGISSANT EN VERTU :

De la grosse dûment exécutoire d'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Jean-Yves BARNASSON, Notaire associé à ROMANS-SUR-ISÈRE (26), en date du 13 mai 2022, contenant prêt consenti par la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE SAINT PIERRE D'OLÉRON à la société SCI Y-CRT, ci-dessous identifiée, d'un montant principal de 160 000 euros, au taux d'intérêt de 1.25% l'an, remboursable sur une durée de 15 ans, au moyen de 180 échéances mensuelles, outre avenant en date du 5 avril 2023, déchu du termes.

Que les sommes demeurant impayées, un commandement de payer la somme de 168.864,07 euros valant saisie immobilière a été signifié par acte du ministère de Maître Noël TERRIEN à la SCI Y-CRT en date du 29 décembre 2026.

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 :

45, Avenue des Albatros

17190 SAINT GEORGES D'OLÉRON

À l'effet de procéder à la description des biens immobiliers appartenant à [REDACTED] à savoir

Commune de SAINT-GORGES-D'OLÉRON (CHARENTE-MARITIME).

Dans un immeuble sis 45, avenue des Albatros, bâti sur une parcelle cadastrée section BM n°119 pour une contenance de 23 ares 97 centiares, régi par un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOQUAY, Notaire à SAINT-PIERRE-D'OLÉRON (17), en date du 18 avril 1986, publié au SPF de MARENNES, devenu SPF de LA ROCHELLE 1, le 4 juin 1986 volume 7848 n°27,

Les lots de copropriété suivants :

- Le lot n°7, consistant en un local commercial, outre les 228/10000èmes des parties communes générales ;
- Le lot n°8, consistant en un local commercial, outre les 204/10000èmes des parties communes générales ;

ET LÀ ÉTANT, EN PRÉSENCE DE :

Madame Christelle DURANTEAU, témoin
Monsieur Youri BONNET, serrurier
Monsieur Damien BRIONNE, témoin

J'AI PROCÉDÉ À LA DESCRIPTION FIGURANT CI-APRÈS :

L'ensemble immobilier dont il s'agit est situé sur la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON (17190), dans le village très touristique de BOYARDVILLE.

L'emplacement est idéal, en plein cœur du village et presque face au port de plaisance, au milieu d'autre commerces (épicerie, magasin de bijoux, loueurs de vélos, caviste, boulangerie...) et restaurants.

De nombreux parkings se trouvent à proximité de la copropriété qui compte une trentaine de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par son syndic, la société AGENCE ATLANTIQUE sise 13, Avenue de Bel Air, sur la commune de SAINT PIERRE D'OLÉRON (17310).

Le syndic m'informe qu'il n'existe aucune procédure en cours, à l'exception d'une procédure engagée contre [REDACTED] pour non paiement des charges de copropriété.

Malgré mes diligences, je ne suis pas parvenue à prendre contact avec la gérante de la [REDACTED] afin que cette dernière me précise si les cellules commerciales objets de la présente procédure de saisie immobilière font l'objet d'un bail.

Sur place, ayant pu constater que l'enseigne CAPTAIN'YOGURT figure en façade de l'immeuble, j'ai effectué des recherches m'ayant permis d'identifier l'existence d'une SASU CAPTAIN'YOGOURT, radiée du RCS le 24 novembre 2025.

L'établissement secondaire situé à l'adresse du bien saisi est déclaré comme fermé.

Le représentant du syndic m'informe que le local est fermé depuis septembre 2024.

Les deux lots de copropriété sont réunis en un seul et même local, situé au rez-de-chaussée de la copropriété.

En l'absence de tout occupant, j'ai fait procéder à l'ouverture de la porte d'entrée par les soins de Monsieur Youri BONNET, serrurier.

Afin de matérialiser la configuration des lieux, j'ai effectué une capture d'écran depuis le site Internet GOOGLE MAPS.



1. (22/01/2026)

J'ai effectué quelques clichés de l'immeuble ainsi que du local depuis l'extérieur.



1. (22/01/2026)



2. (22/01/2026)



3. (22/01/2026)



4. (22/01/2026)



5. (22/01/2026)



6. (22/01/2026)



7. (22/01/2026)

Salle de restauration

Accès : depuis l'extérieur par une porte vitrée aluminium, vitrage intact.

Sol : carrelage.

Murs : plâtre et lambris bois, vitrines aluminium.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une porte vitrée aluminium ;

Equipements :

- Hotte aspirante ;

- Un radiateur électrique ;

Superficie : 42,8 m²



1. (22/01/2026)



2. (22/01/2026)



3. (22/01/2026)



4. (22/01/2026)



5. (22/01/2026)



6. (22/01/2026)

Réserve

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

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint et béton peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre en bois un vantail donnant sur l'arrière de l'immeuble ;
- Une porte bois donnant sur l'arrière de l'immeuble ;

Equipements :

- Un évier deux bacs inox ;
- Un placard mural, dépourvu de porte ;

Superficie : 6,60m²



1. (22/01/2026)



2. (22/01/2026)



3. (22/01/2026)



4. (22/01/2026)

WC

Accès depuis la réserve par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint et béton peint.

Plafond : plâtre peint.

Équipements :

- WC

- Chauffe eau ;

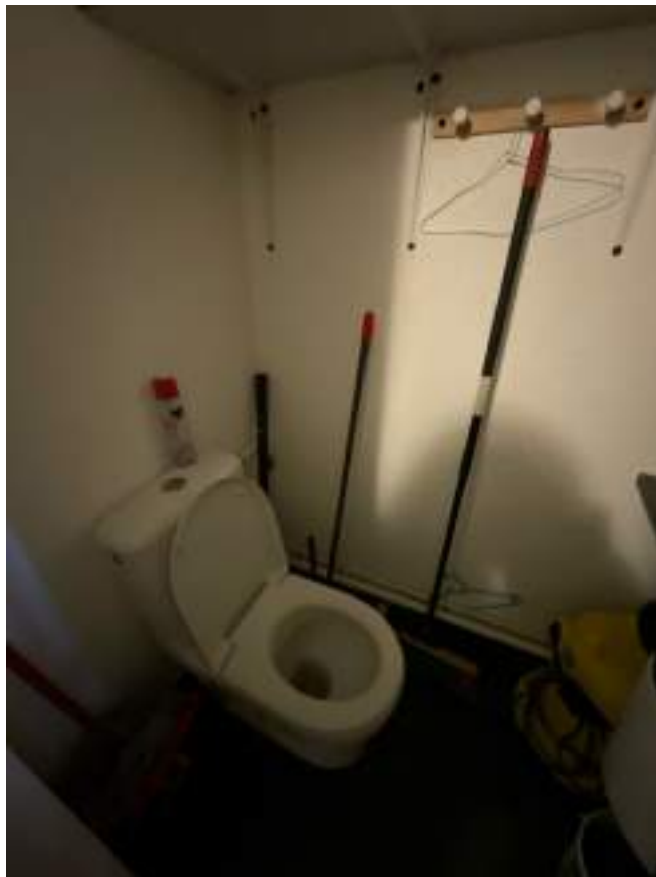
Superficie : 1,80m²



1. (22/01/2026)



2. (22/01/2026)



3. (22/01/2026)

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES

A stylized handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping initial 'D' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Damien BRIONNE
Témoïn

A handwritten signature in black ink, characterized by a large, oval-shaped initial 'Y' and a series of horizontal strokes that form the rest of the name.

Youri BONNET

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular initial 'D' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

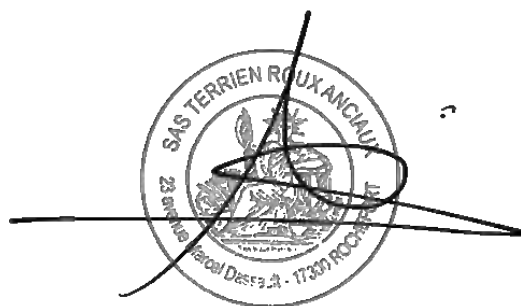
Christelle DURANTEAU

A l'issue de mes opérations, j'ai fait refermer les lieux par Monsieur Youri BONNET puis je me suis retirée et j'ai dressé le présent procès-verbal de description 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)	75,15 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	305,91 €
TVA à 20%	61,18 €
TOTAL TTC	367,09 €



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