

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT

COMPÉTENCE NATIONALE

*Aequitas*

GUILLOU | TERRIEN - ROUX - ANCIAUX

COMMISSAIRES DE JUSTICE

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

**LE MARDI SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ de 14 heures 00 à 15 heures 15.**



## **A LA REQUETE DE :**


**La BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, Société Coopérative de banque populaire à forme anonyme et capital variable, régie par les articles L. 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, dont le siège social est situé 10, Quai des Queyries - 33072 BORDEAUX CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés dfe BORDEAUX sous le numéro 755 501 590, intermédiaire d'assurance immatriculé au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07 005 628, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la CAISSE RÉGIONALE DE CREDIT MARITIME MUTUEL DU LITTORAL DU SUD-OUEST, Société Anonyme Coopérative à capital variable, qui était immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 715 950 143 et dont le siège social était situé Parc Technologique des Minimes - 54-56, rue Albert Einstein - 17043 LA ROCHELLE CEDEX 01, aux termes du traité de fusion-absorption approuvé par Assemblées Générales Extraordinaires des 28 et 29 mai 2018,

Pour laquelle domicile est élu en le Cabinet de Maître Magalie ROUGIER, Avocat membre de la SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES, demeurant 18 boulevard Guillet Maillet - 17100 SAINTES, laquelle se constitue occupera pour elle sur la présence procédure de saisie immobilière et ses suites.

## **AGISSANT EN VERTU :**

De la grosse dûment exécutoire d'un acte reçu sous la forme authentique par Maître Cédrick RAZAT, Notaire associé à SAUJON (17), en date du 10 février 2015,  consenti par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT MUTUEL DU LITTORAL DU SUD-OUEST à la société  en montant principal de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 euros), au taux d'intérêt de 3.09% l'an, remboursable sur une durée de 20 ans, au moyen de 240 échéances mensuelles, déchu du terme ;

Que les sommes demeurant impayées, un commandement de payer la somme de 147 785,01 euros valant saisie immobilière a été signifié par acte de mon ministère à la  en date du 26 novembre 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 :**

13, Route de Rochefort

17250 STE GEMME

Afin de procéder à la description des biens immobiliers appartenant à la société LA FORGE à savoir :

Commune de SAINTE-GEMME (17250)

Une maison d'habitation sise lieudit Cadeuil, 13 route de Rochefort, bâtie sur une parcelle cadastrée section J n°161 pour une contenance de 5 ares et 89 centiares, outre une parcelle attenante cadastrée section J n°652 pour une contenance de 5 ares et 3 centiares.

Sur place, j'ai rencontré M. [REDACTED] associé et gérant de ladite société à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de mission. Ces derniers ont accepté de me laisser pénétrer dans l'immeuble pour 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 de SAINTE-GEMME (17250), laquelle se trouve à environ 25km de Royan, Saintes et Rochefort.

La commune compte environ 1200 habitants.

Elle est équipée d'une école maternelle et élémentaire, de deux restaurants, d'une boulangerie ainsi que d'une supérette autonome.

L'ensemble immobilier objet de la description se trouve lieu-dit Cadeuil, à environ 5 minutes du centre bourg.

Il longe la route départementale D733 très empruntée qui relie notamment les villes de Rochefort et Royan, ce qui en fait un emplacement attractif.

Les 2 parcelles sont situées en zone agricole du plan local d'urbanisme de la commune.

La partie bâtie de cet ensemble immobilier est divisée en deux espaces :

- Un atelier ;
- Une maison d'habitation à restaurer ;

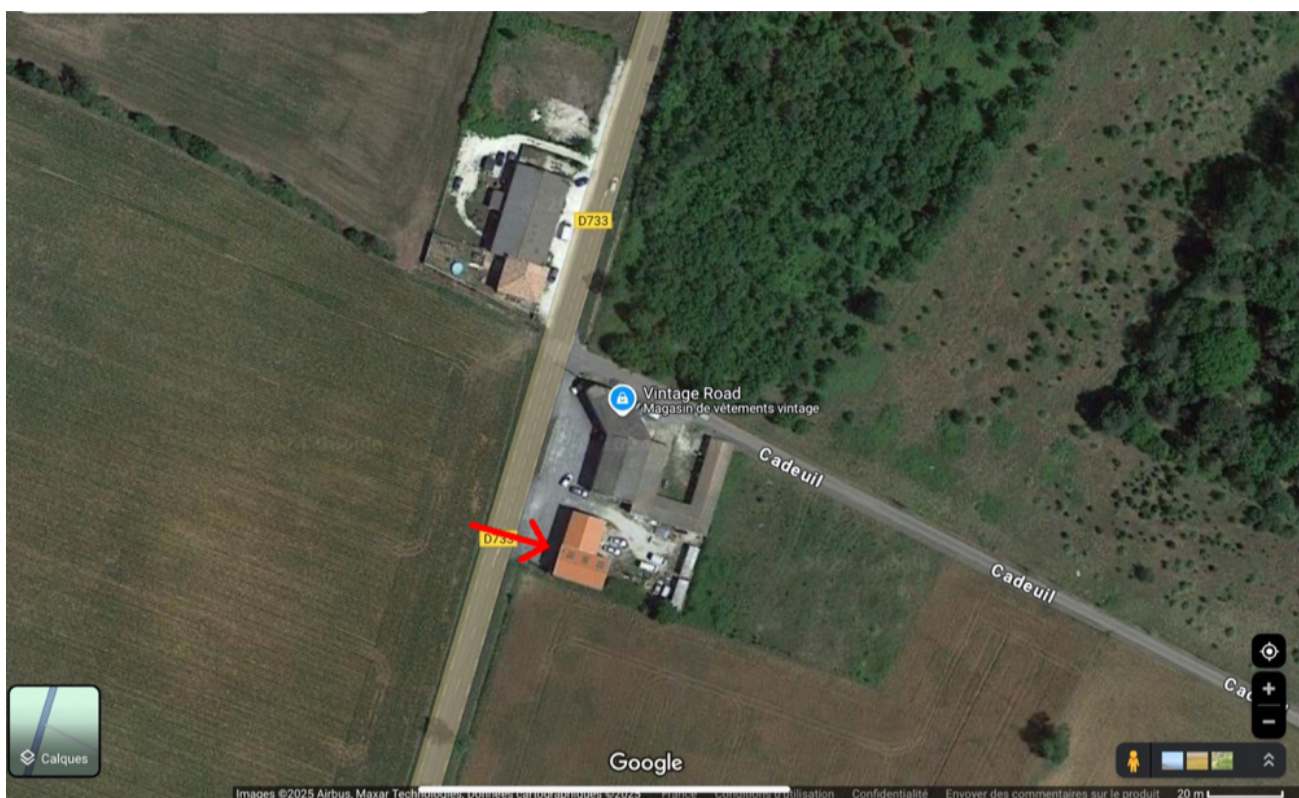
Le système d'assainissement est autonome, il s'agit d'une fosse sceptique.

Actuellement, l'ensemble est occupé par la SA [REDACTED] pour l'exercice de son activité.

Il n'existe toutefois aucun contrat de bail liant cette société à la soci [REDACTED] propriétaire.

Le gérant de la [REDACTED] ainsi que son fils (associé de ladite société) vivent quant à eux dans des mobil-homes situés sur la parcelle J 652, sur l'arrière.

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



1.

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



1. (08/01/2025)



L'accès à l'ensemble immobilier s'effectue directement depuis la route départementale 733.

Sur l'avant, il s'agit de la parcelle J 161, partiellement bâtie.

Le bâtiment, revêtu pour partie d'un bardage bac acier, est constitué sur la gauche de la partie habitation à restaurer et sur la droite de la partie atelier.



1. (07/01/2025)



2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)

**ATELIER**



L'atelier dispose de deux accès :

- Une ouverture pourvue d'un rideau métallique industriel motorisé sur l'avant ;
- Une porte coulissante donnant sur la façade Nord du bâtiment ;

Il s'agit d'un hangar à ossature métallique, bardage bac acier (sous bassement maçonné partiel par endroits), et couverture bac acier et tôles translucides.

Le sol est constitué d'une dalle de béton brut.

Le mur séparatif avec la partie habitation est constitué de parpaings peints.

2 ouvertures à l'étage sont bouchées par des parpaings bruts.

Le plafond est partiellement pourvu de dalles suspendues.

L'éclairage est assuré par des tubes néons suspendus.

L'atelier est équipé d'un tableau électrique et d'un compteur linky.

Sa superficie est d'environ 120m<sup>2</sup>



1. (07/01/2025)



2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)





4. (07/01/2025)



5. (07/01/2025)





6. (07/01/2025)



7. (07/01/2025)

**HABITATION À RÉNOVER**

**R+1**

## Pièce 1

Accès : depuis l'extérieur par un escalier béton en haut duquel une porte bois vitrée en partie central (un carreau manquant) permet d'accéder à la première pièce.

Sol : dalle de béton brut.

Murs : pierres et parpaings.

Plafond : charpente bois et couverture bac acier.

Ouvertures :

- 3 ouvertures dont l'une fermée par le bardage bac acier ;

Equipements :

- Un escalier béton permettant d'accéder au rez-de-chaussée ;

Superficie : environ 18m<sup>2</sup>



1. (07/01/2025)





2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)



4. (07/01/2025)



## Pièce 2

Accès : ouverte depuis la pièce 1

Sol : dalle de béton brut.

Murs : pierres et parpaings.

Plafond : charpente bois et couverture bac acier.

Ouvertures :

- 1 ouverture côté RD 733 fermée par le bardage bac acier ;
- 2 ouvertures rebouchées par des parpaings bruts donnant sur l'atelier ;
- 2 ouvertures sur l'arrière ;

Superficie : environ 40m2



1. (07/01/2025)



2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)





4. (07/01/2025)



5. (07/01/2025)





6. (07/01/2025)



7. (07/01/2025)

### Pièce 3

Accès : ouverte depuis la pièce 2.

Sol : dalle de béton brut.

Murs : pierres et parpaings.

Plafond : charpente bois et couverture bac acier.

Ouvertures :

- 1 ouverture sur l'arrière ;

Superficie : environ 12m2



1. (07/01/2025)





2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)





4. (07/01/2025)



5. (07/01/2025)



6. (07/01/2025)



## RDC

Le rez-de-chaussée est accessible depuis la première pièce par un escalier béton au pied duquel un petit palier d'environ 0,6m<sup>2</sup> dessert les différents espaces.

Au sol, il s'agit d'une dalle de béton brut.

Murs et plafond sont constitués de parpaings.



1. (07/01/2025)



2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)

#### Pièce 4 (en bas de l'escalier à gauche)

Accès : ouverte depuis le palier.

Sol : dalle de béton brut.

Murs : pierres et parpaings.

Plafond : parpaings.

Ouvertures :

- 1 ouverture sur l'arrière ;

Superficie : environ 8m2



1. (07/01/2025)





2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)





4. (07/01/2025)

## Pièce 5 (dans le prolongement)

Accès : ouverte depuis la pièce 4.

Sol : dalle de béton brut.

Murs : pierres et parpaings.

Plafond : parpaings.

Ouvertures :

- 1 ouverture sur l'arrière ;

Superficie : environ 11m2



1. (07/01/2025)



2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)





4. (07/01/2025)



5. (07/01/2025)

## Pièce 6 (en bas de l'escalier à droite)

Accès : ouverte depuis le palier.

Sol : dalle de béton brut.

Murs : pierres et parpaings.

Plafond : parpaings.

Ouvertures :

- 1 ouverture sur l'avant fermée par le bardage bacs aciers ;
- 1 petite ouverture façade Nord ;

Superficie : environ 13m<sup>2</sup>



1. (07/01/2025)





2. (07/01/2025)

## Pièce 7 (au fond)

Accès : ouverte depuis le palier.

Sol : dalle de béton brut.

Murs : pierres et parpaings.

Plafond : parpaings.

Ouvertures :

- 1 ouverture sur l'avant fermée par le bardage bacs aciers ;
- 1 porte bois donnant sur l'arrière, vitrée en partie haute ;

Superficie : environ 30m<sup>2</sup>



1. (07/01/2025)





2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)



4. (07/01/2025)

## EXTERIEURS



S'agissant des extérieurs, outre la partie bétonnée située au devant, un chemin longeant la partie habitation permet d'accéder à l'arrière du bâtiment ainsi qu'à la parcelle J 652.

Cette dernière est non bâtie.

Elle vient au droit du bâtiment voisin.

A l'Est et au Sud, elle est entourée d'un talus couvert de ronces.

Deux habitations légères de types mobil-homes y sont installés, outre les encombrants.



1. (07/01/2025)



2. (07/01/2025)



3. (07/01/2025)





4. (07/01/2025)



5. (07/01/2025)





6. (07/01/2025)



7. (07/01/2025)





8. (07/01/2025)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 38 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)	75,15 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	305,91 €
TVA à 20%	61,18 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>367,09 €</b>



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