

**PROCÈS VERBAL DE CONSTAT**

**COMPÉTENCE NATIONALE**



**COMMISSAIRES DE JUSTICE**

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

LE MARDI VINGT SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX de 09 heures 30 à 10 heures 45.

## A LA REQUETE DE :

La Société Civile Professionnelle (SCP) **DELPHINE RAYMOND**, dont le siège social est situé 81, rue du Rempart Saint Claude - 17000 LA ROCHELLE, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le numéro 383 573 201, représentée par Maître Delphine RAYMOND, agissant ès qualité de liquidateur judiciaire de la société LOCORETIB, société civile immobilière immatriculée au RNE sous le numéro 501 953 434 et dont le siège social est sis 14 square Louis Giraudeau à LA ROCHELLE (17000) ;

Ayant pour avocat constitué Maître Maguy COMBEAU, avocat inscrit au barreau de LA ROCHELLE - ROCHEFORT, demeurant 1 rue Alphonse de Saintonge à LA ROCHELLE (17000), 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 :

D'une ordonnance de vente par voie d'adjudication rendue le 19 novembre 2025 par le Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE nommé dans la procédure ouverte à l'encontre de la Société Civile Immobilière LOCORETIB, ayant autorisé Maître Delphine RAYMOND es qualité de liquidateur de ladite société à poursuivre une procédure de vente par adjudication d'un ensemble immobilier sis commune de LAGORD (17140), 51 avenue des Oiseaux de Mer figurant au cadastre section AE n°340 pour 4 ares et 99 centiares.

## 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 :

51, Avenue des Oiseaux de Mer

17140 LAGORD

À l'effet de procéder à la description de l'ensemble immobilier appartenant à la SCI LOCORETIB à savoir :

**Commune de LAGORD (17140)**

Un ensemble immobilier sis 51 avenue des Oiseaux de Mer figurant au cadastre section AE n°340 pour une contenance de 4 ares et 99 centiares.

**ET LÀ ÉTANT, EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur Youri BONNET, Serrurier,  
Monsieur Anthony COUTAND, Policier Municipal.

Monsieur Pierre GUILLEMIN, diagnostiqueur de la société LABOURELLE ;

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

L'ensemble immobilier dont il s'agit est situé sur la commune de LAGORD (17140), commune dynamique limitrophe de LA ROCHELLE (17000).

Cette commune, peuplée d'un peu plus de 7000 habitants en 2021, est une commune résidentielle, attractive pour les familles de part ses nombreux commerces, commodités, services et espaces verts.

Elle dispose notamment d'une galerie commerciale (habillement, loisirs, esthétique, décoration...) et d'un grand centre Leclerc, de plusieurs boulangeries, restaurants, commerces de bouche,...

Les professions juridiques, médicales et paramédicales y sont largement représentées.

La commune propose également un marché tous les vendredi matin.

S'agissant de la petite enfance et de la jeunesse, la commune dispose d'une crèche, d'une école maternelle et élémentaire publique ainsi que d'une école privée qui accueille les enfants de la maternelle au CM2.

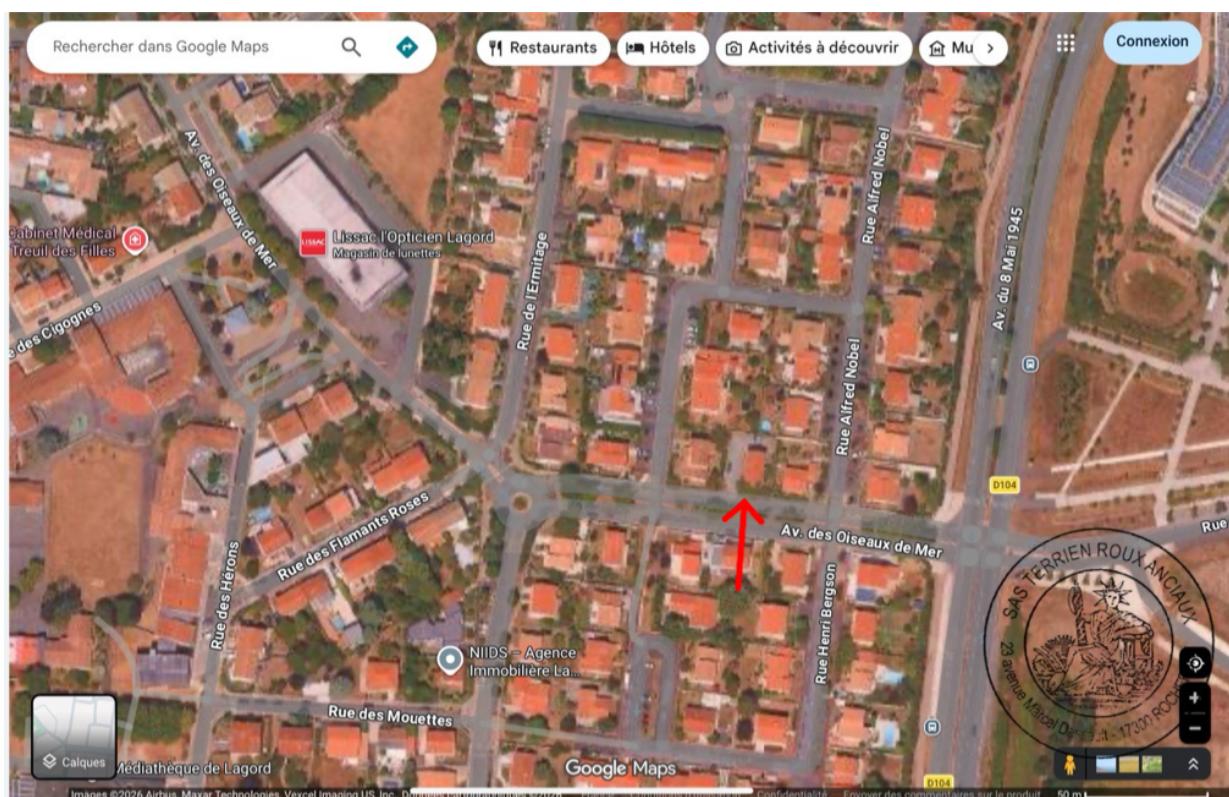
Elle est également équipée d'un collège.

Par ailleurs, Lagord accueille de nombreuses entreprises de toutes tailles ce qui en fait un important bassin d'emplois local.

L'ensemble immobilier dont il s'agit est idéalement placé, en plein cœur de la commune et respectivement à 3 minutes à pieds du centre commercial des Oiseaux de Mer accueillant supérette, pharmacie, tabac / presse, boulanger, boucher, de la crèche et de l'école publique.

Il est également à proximité de l'axe reliant Lagord à La Rochelle.

Afin de visualiser sa localisation ainsi que la configuration des lieux, j'ai effectué une capture d'écran depuis le site Internet Google MAPS.



1.

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



1.

Cet ensemble immobilier, composé de plusieurs logements, est ouvert directement sur l'Avenue des Oiseaux de Mer.

Il dispose d'une grande cour gravillonnée permettant de stationner plusieurs véhicules sans difficulté, ainsi que de deux espaces distincts séparés par un mur sur l'arrière.

Une murette ferme par ailleurs partiellement cet ensemble côté rue.

Le reste de la propriété est séparé des propriétés riveraines par une clôture sur fondation béton.



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)



4. (27/01/2026)



5. (27/01/2026)



6. (27/01/2026)



7. (27/01/2026)



8. (27/01/2026)



9. (27/01/2026)



10. (27/01/2026)

## REZ-DE-CHAUSSÉE

## Logement 1 sur cour

Ce logement est actuellement occupé par Monsieur Guillaume BLEUX et Madame Maud KEIFFER ainsi déclarés, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Ils ont accepté de me laisser pénétrer dans le logement afin de me permettre de procéder à sa description.

Ils m'indiquent qu'ils sont occupants sans droit ni titre avec leurs 3 chiens.

D'une manière générale, ce logement est en très mauvais état.



1. (27/01/2026)

### Entrée

Accès : depuis l'extérieur par une porte PVC.

Sol : carrelage.

Plinthes : bois.

Murs : plâtre.

Plafond : plâtre.

Équipements :

- Tableau électrique ;

## Salle d'eau / WC

Accès : depuis l'entrée par une porte à galandage.

Sol : carrelage.

Murs : faïence.

Plafond : plâtre.

Équipements

- WC :

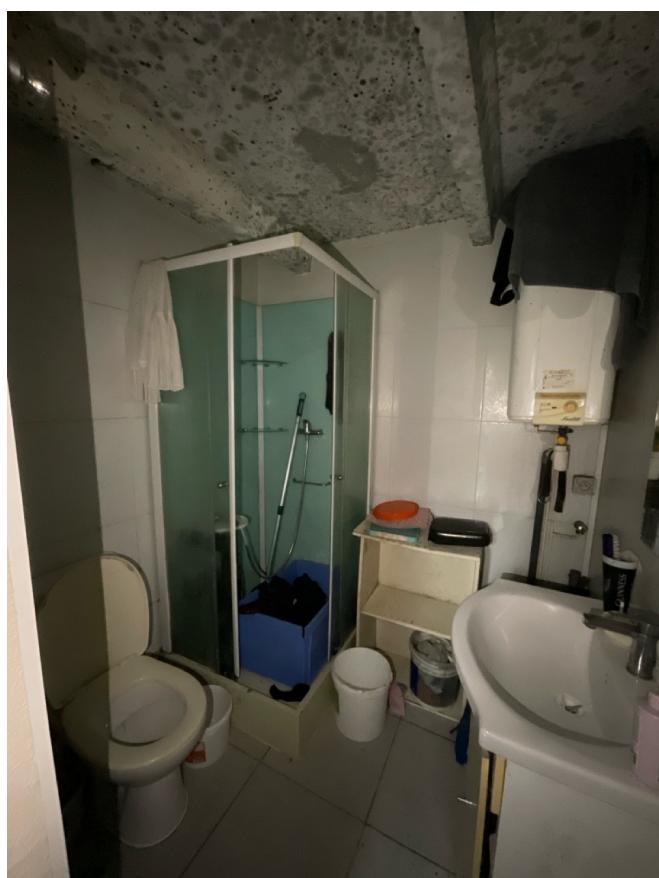
- Cabine de douche avec bac à douche et paroi vitrée ;

- Chauffe- eau ;

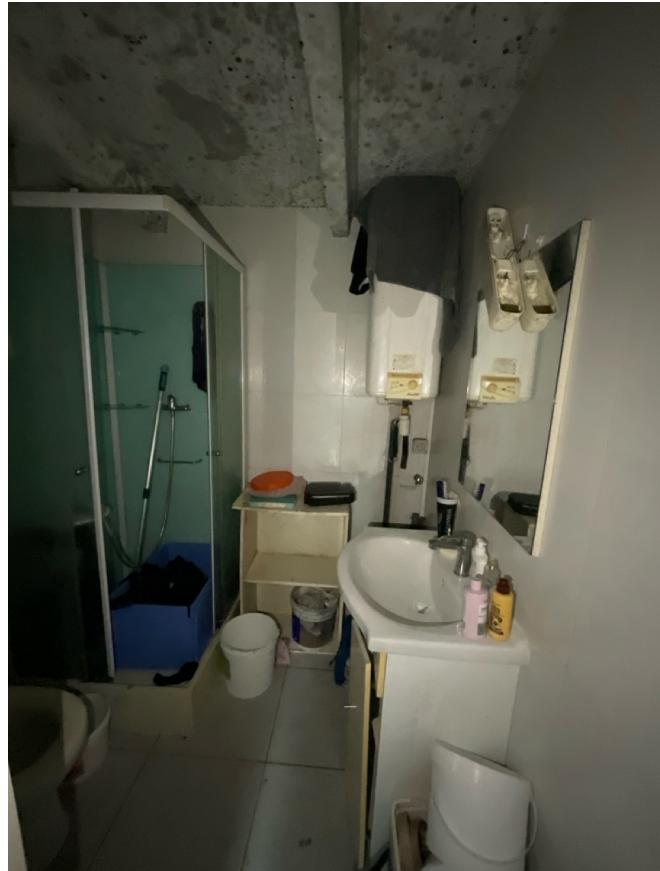
- Meuble de salle de bain ;

- Sèche serviette ;

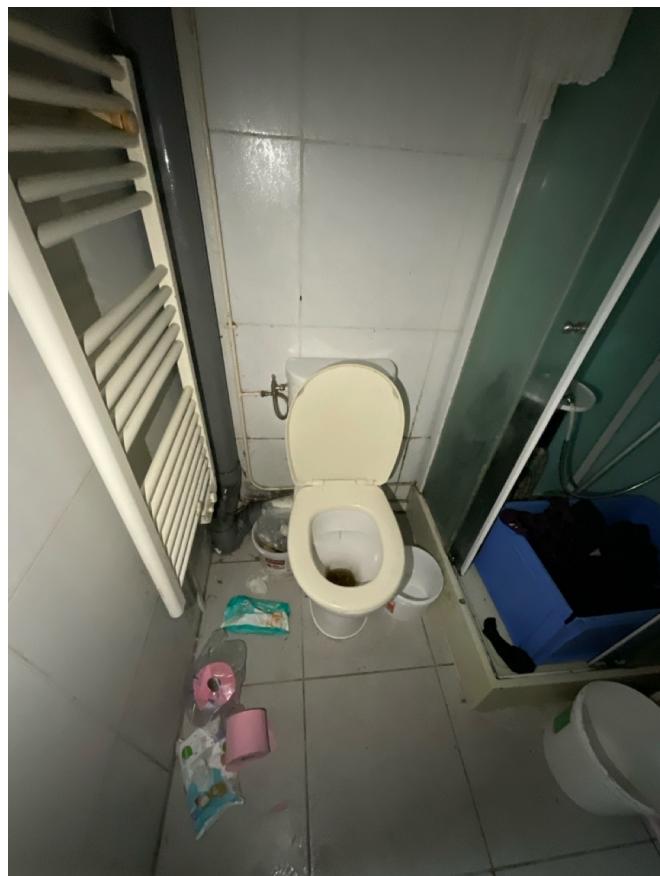
Superficie entrée + salle d'eau : 6m2



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)



4. (27/01/2026)

## Séjour cuisine

Accès : ouvert sur l'entrée.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre.

Ouvertures :

- Une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage donnant sur la cour équipée d'un volet roulant ;

Équipements :

- Hotte aspirante ;

- Meubles de cuisine haut et bas ;

- Évier un bac inox ;

- Un convecteur déposé ;

Superficie : 12,6m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)



4. (27/01/2026)

## **Chambre**

Accès : depuis le séjour par une porte bois peinte.

Sol : souple.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre PVC double vitrage deux vantaux donnant sur la cour équipée d'un volet roulant ;

Superficie : 8,98m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)

## Logement 2 sur cour

Les deux ouvertures étant murées, il m'a été impossible de pénétrer dans ce logement afin d'en faire la description.



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)

## **Logement 3 sur rue**

Ce logement est inoccupé.

Il sert uniquement de lieu de stockage des affaires des deux occupants sans droit ni titre selon leurs déclarations recueillies sur place.

D'une manière générale, ce logement est en très mauvais état.



1. (27/01/2026)

## Séjour / cuisine

Accès : depuis l'extérieur par une porte PVC vitrée en partie haute.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Mur : plâtre peint et faïence.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage donnant sur l'arrière de la maison ;

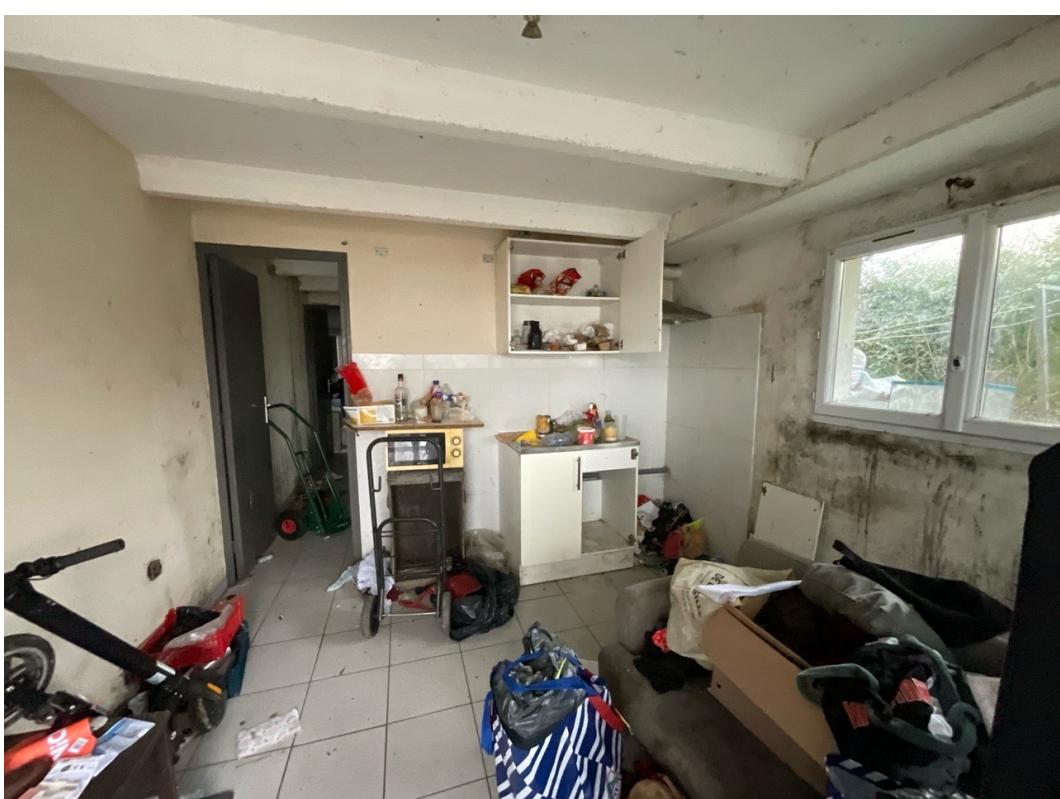
- Un châssis vitré fixe sur rue ;

Équipements :

- Meubles de cuisine haut et bas hors d'usage, évier inox un bac ;

- Hotte aspirante ;

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



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)

## **Chambre**

Accès : depuis le séjour par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

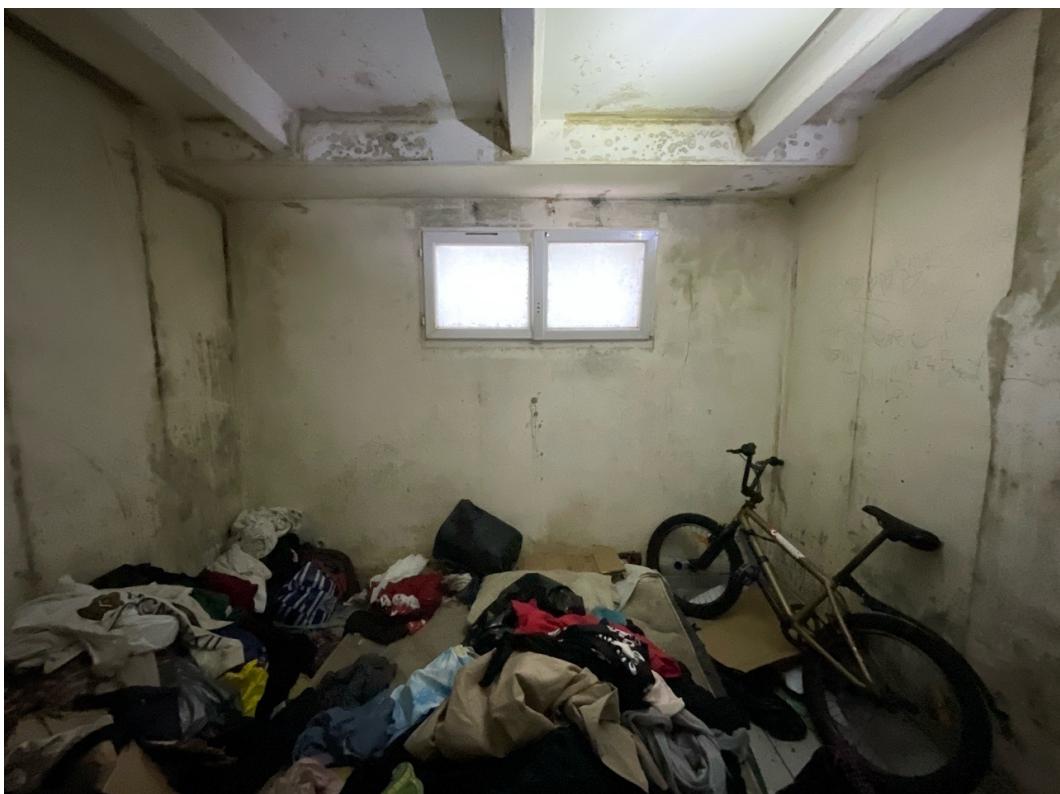
Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage structuré ;

Superficie : 9,3m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)

## Salle de bain

Accès : depuis la chambre par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

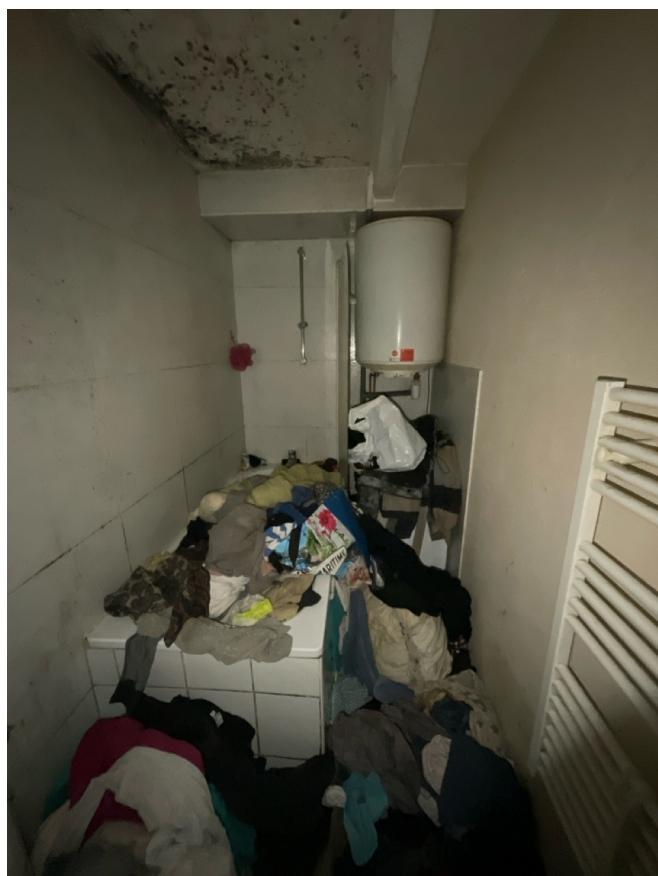
Murs : faïence et plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Équipements :

- Meuble de salle de bain, simple vasque, placard deux portes surmonté d'un miroir ;
- Sèche serviette ;
- WC ;
- Baignoire ;
- Chauffe-eau ;

Superficie : 4,18m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)

## PREMIER ÉTAGE

## **Palier commun**

Le palier dessert 3 logements au premier étage.

Accès : depuis l'extérieur, sur l'arrière de la maison, par un escalier dont les marches et contre marches sont carrelées et équipé d'une rambarde métallique.

En haut se trouve une porte bois semi vitrée.

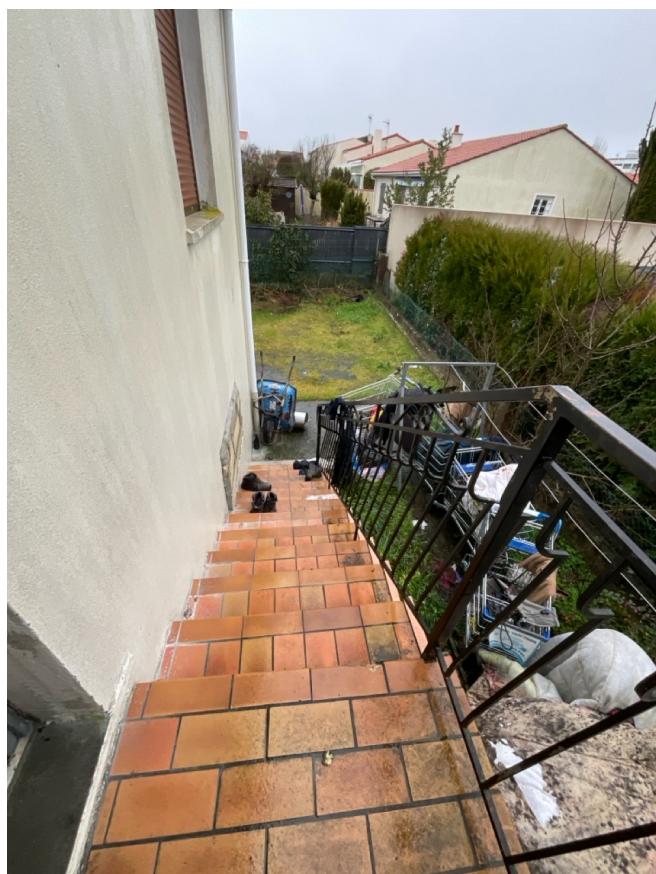
Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Superficie : 3,83m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)

**Logement A (à gauche)**

Ce logement est actuellement inoccupé.

J'ai fait procéder à l'ouverture de la porte d'entrée par les soins de Monsieur Youri BONNET qui a ensuite renfermé les lieux une fois la description achevée.

## Séjour / cuisine

Accès : depuis les communes par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : faïence et plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une double porte vitrée PVC deux vantaux donnant sur un balcon ;

Équipements :

- Cuisine équipée de meuble haut et bas, évier un bac, hotte aspirante ;

- Un radiateur électrique ;

Superficie : 12,5m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)



4. (27/01/2026)



5. (27/01/2026)



6. (27/01/2026)



7. (27/01/2026)



8. (27/01/2026)

## **Chambre**

Accès : depuis le séjour par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint et tapisserie.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une double porte vitrée PVC double vitrage équipée de volet roulant ;

Superficie : 8,91m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)

## Salle de bain / WC

Accès : depuis la chambre par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : faïence et plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre oscillo battant donnant sur la chambre ;

Équipements :

- Un meuble de salle de bain simple vasque, placard deux portes, surmonté d'un miroir avec tablette ;

- Baignoire avec robinet et douchette, paroi vitré ;

- Sèche serviette ;

- WC avec cuvette et abattant ;

- Chauffe-eau ;

Superficie : 4,48m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)

### Logement B (en face)

Ce logement est actuellement inoccupé.

J'ai fait procéder à l'ouverture de la porte d'entrée par les soins de Monsieur Youri BONNET qui a ensuite renfermé les lieux une fois la description achevée.

## Entrée / séjour / cuisine

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : carrelage

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint et faïence.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage, équipée d'un volet roulant ;

Équipements :

- Cuisine équipée de meuble haut et bas, évier un bac, hotte aspirante ;

- Radiateur ;

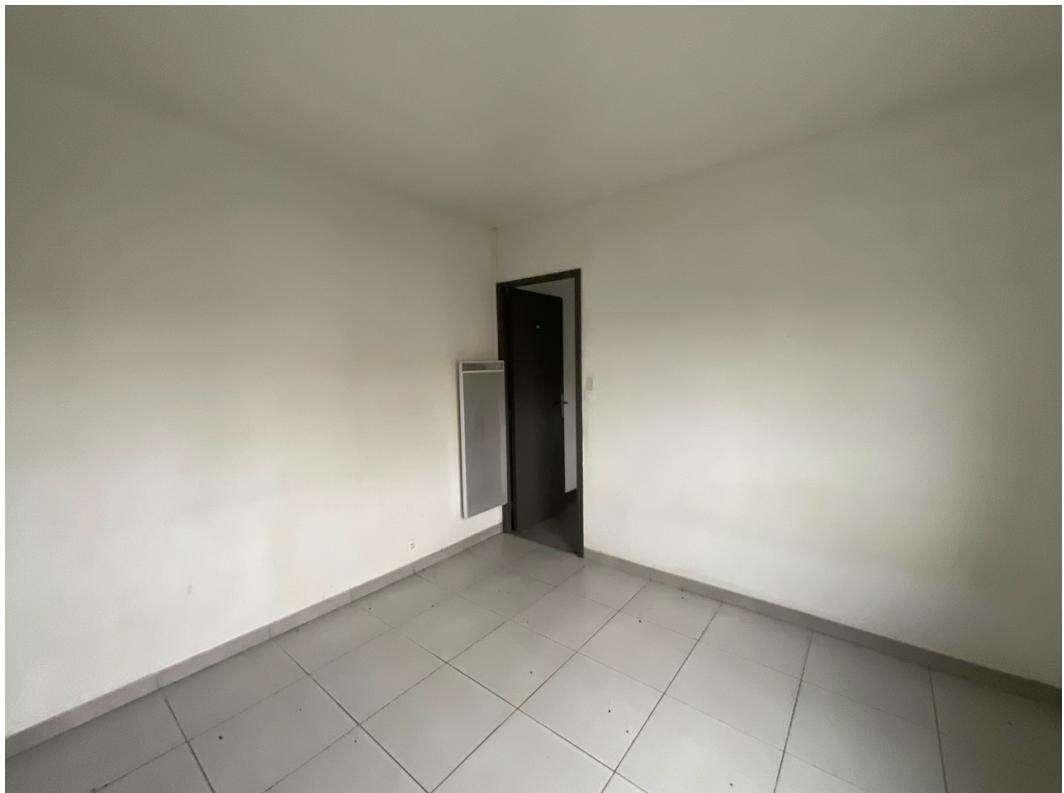
Superficie : 13,71 m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)

## WC

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

Sol : carrelage.

Murs : faïence et plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Équipements :

- WC ;

Superficie : 1,09 m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)

## Salle de bain

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

Sol : carrelage.

Murs : faïence et plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre un ventail PVC double vitrage ;

Équipements :

- Un meuble de salle de bain simple vasque, placard deux porte surmonté d'un miroir avec tablette ;

- VMC ;

- Baignoire avec robinet douchette, paroi vitrée ;

- Sèche serviette ;

- Chauffe-eau ;

Superficie : 4,2m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)

## **Chambre**

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

Sol : moquette.

Murs : plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage, équipée d'un volet roulant électrique ;

Équipements :

- Radiateur électrique ;

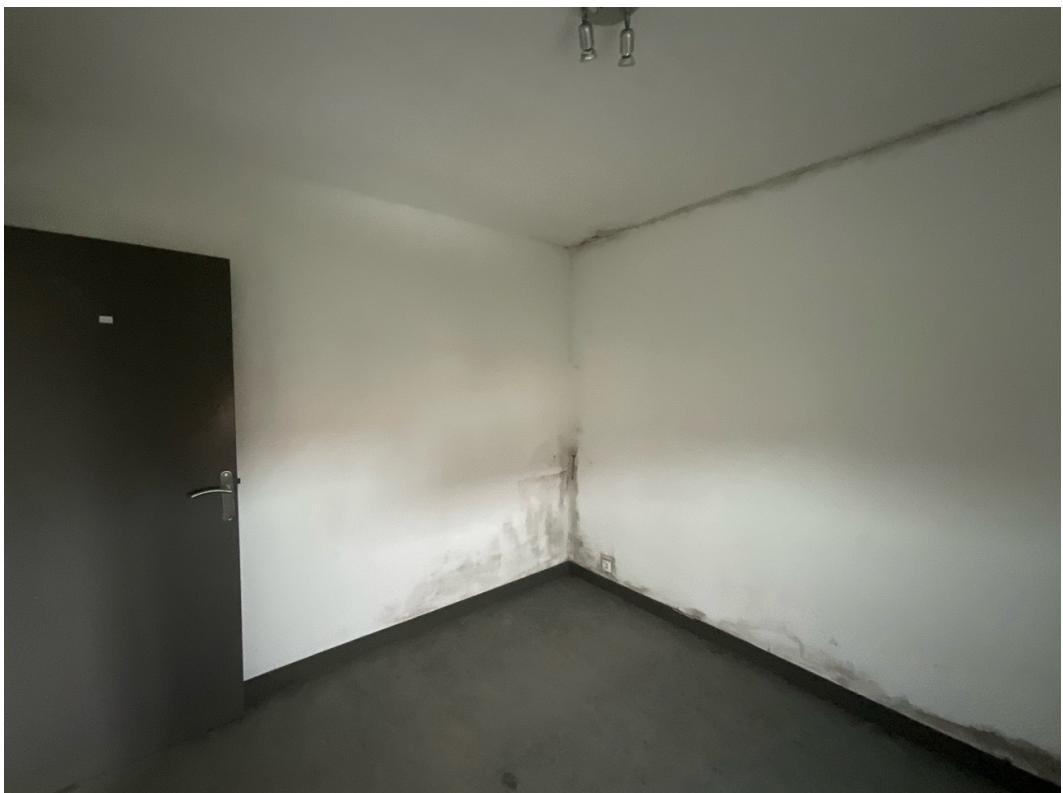
Superficie : 9,35m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)



4. (27/01/2026)

### **Logement C (à droite)**

Ce logement est actuellement inoccupé.

J'ai fait procéder à l'ouverture de la porte d'entrée par les soins de Monsieur Youri BONNET qui a ensuite renfermé les lieux une fois la description achevée.

## Séjour / cuisine

Accès : depuis le palier par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint.

Plafond : dalles polystyrène.

Ouvertures :

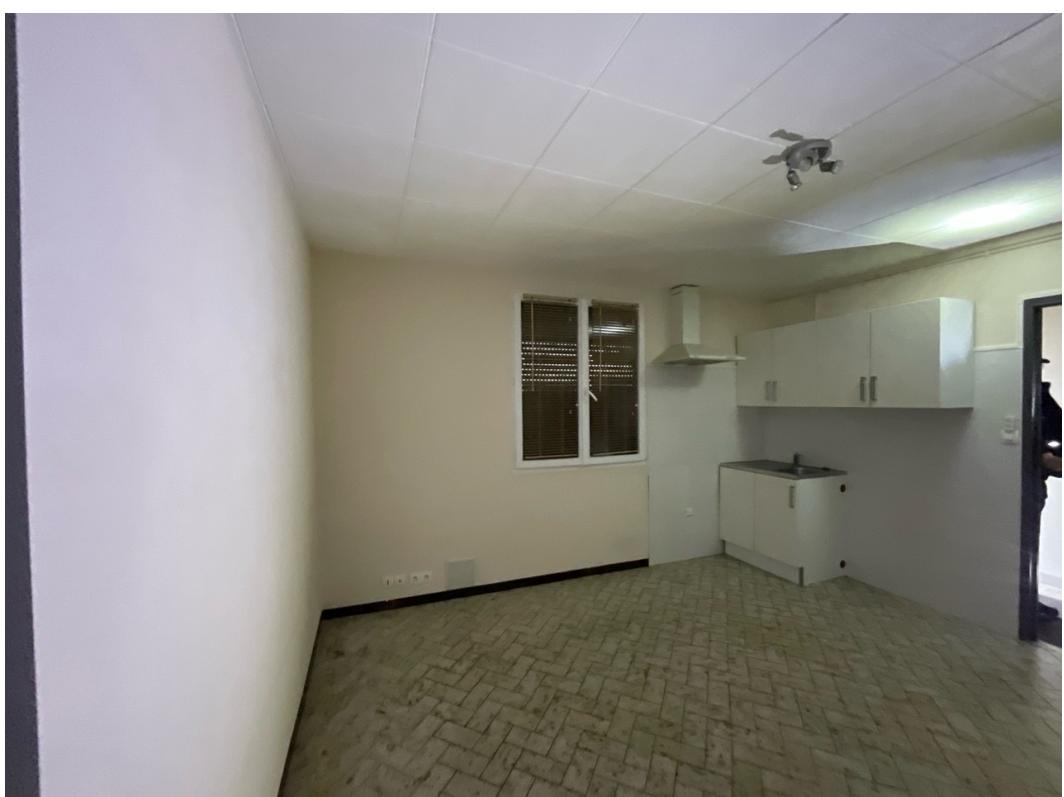
- Une fenêtre PVC double vitrage deux vantaux équipée d'un volet roulant électrique ;

Équipements :

- Cuisine équipée de meubles haut et bas, évier un bac, hotte aspirante ;

- VMC ;

Superficie : 14m2



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)



4. (27/01/2026)

## **Chambre 1**

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

Sol : parquet.

Plinthes : bois.

Murs : plâtre peint et tapisserie.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre PVC deux vantaux double vitrage, équipée d'un volet roulant électrique ;

- Radiateur ;

- Trappe d'accès aux combles ;

Superficie : 9,75m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)



2. (27/01/2026)

## Salle de bain / WC

Accès : depuis la chambre par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : plâtre peint et faïence.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre oscillo battant donnant sur la chambre ;

Équipements :

- WC ;

- Chauffe-eau ;

- Sèche serviette ;

- Baignoire avec robinet, douchette, paroi vitrée ;

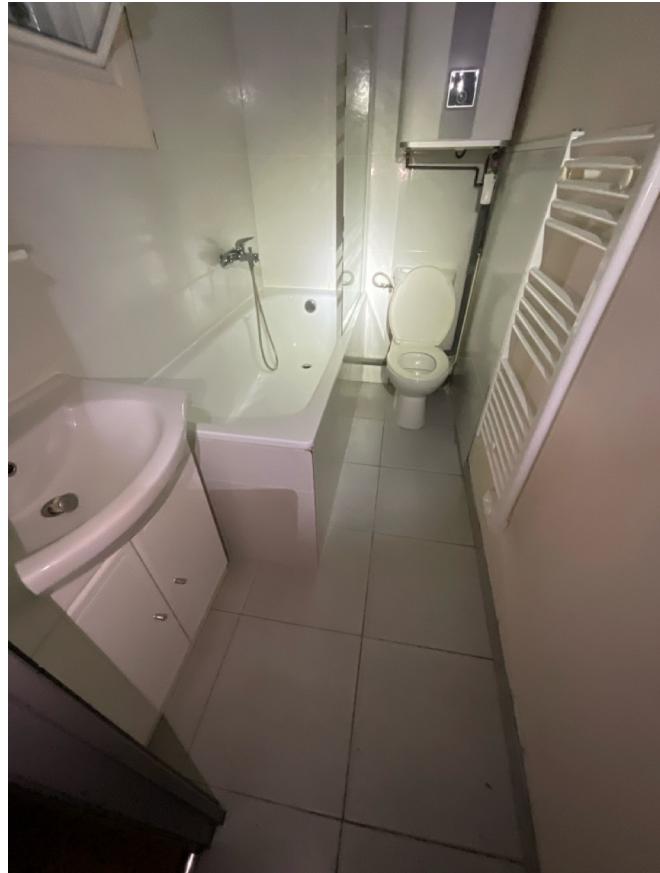
- Un meuble de salle de bain, simple vasque, placard deux porte surmonté d'un miroir avec tablette ;

- VMC ;

Superficie : 3,16 m<sup>2</sup>



1. (27/01/2026)

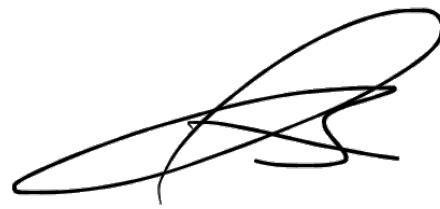


2. (27/01/2026)



3. (27/01/2026)

## SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



COUTAND Anthony

Policier Municipal



Youri BONNET

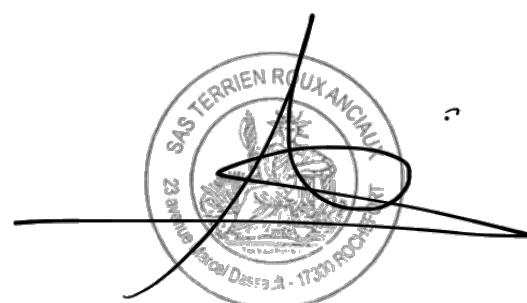
Serrurier

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**

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](mailto:benjamin.roux@aequitas-justice.fr)

Maître Jean-Marc Guillou  
[jean-marc.guillou@aequitas-justice.fr](mailto:jean-marc.guillou@aequitas-justice.fr)

Maître Noël TERRIEN  
[noel.terrien@aequitas-justice.fr](mailto:noel.terrien@aequitas-justice.fr)

Maître Charlotte ANCIAUX  
[charlotte.anciaux@aequitas-justice.fr](mailto: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](mailto:contact@aequitas-justice.fr)