

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

SELARL

A2G

Commissaires de Justice Associés

5 rue Victor Hugo

24000 - PÉRIGUEUX

Tel : 0553534178

perigueux@selarla2g.fr

**LE MERCREDI DIX SEPT DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 14 heures 30.**

A LA REQUETE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD, dont le siège social est 28-30 Rue d'Epagnac, 16800 SOYAUX, FRANCE, immatriculée au RCS de ANGOULEME sous le numéro D775 569 726, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Nathalie MARRACHE, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le numéro 533 490 934, au capital de 10500 €, dont le siège social est sis 18 Rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000), y demeurant qui se constitue pour elle sur le présent commandement et ses suites, au Cabinet de laquelle est élu domicile et où pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie ;

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un jugement du Tribunal judiciaire de PERIGUEUX en date du 15 avril 2025, signifié à Monsieur Alexandre NIOTOU le 23 mai 2025 par acte de la SELARL A2G, Commissaires de justice à PERIGUEUX, ayant acquis force de chose jugée ainsi que cela résulte d'un certificat de non appel délivré par le Secrétariat – greffe de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 25 juin 2025

Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 3 juillet 2025, volume 2404P01 2025 V n°2324, consolidant et remplaçant une inscription d'hypothèque judiciaire conservatoire publiée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 2 septembre 2024, volume 2404P01 2024 V n° 2767,

Je, Magalie GARD LACOUTURE, Commissaire de Justice, membre de la SELARL A2G, Commissaires de Justice Associés demeurant 5 rue Victor Hugo à Périgueux (24), soussignée,

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transportée ce jour à l'adresse suivante :

2 Rue des Ecus 24350 LA ROCHE CHALAIS

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

Monsieur NIOTOU Alexandre, Jean, né le 11 mars 1982 à Libourne, de nationalité française, célibataire, gérant de société, demeurant 15 lotissement du Batier 24490 LA ROCHE CHALAIS,

La requérante poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 05.12.2025.

Le bien est situé sur la commune de la Roche Chalais, département de la Dordogne.

Il s'agit d'une commune limitrophe avec le département de la Gironde, de la Charente Maritime et de la Charente.

Elle se trouve à 1h15 en voiture du centre de Bordeaux, et à 1h10 en voiture de l'aéroport de Mérignac.

Elle se trouve en voiture à 1h05 de la ville d'Angoulême et à 1h10 de la ville de Périgueux.

Il y a également la possibilité de prendre le train pour se rendre à Bordeaux ou Coutras et autres, depuis Saint-Aigulin, à peine 10 minutes en voiture de la Roche Chalais.

C'est une commune dotée d'une école maternelle, et élémentaire publiques. Le collège public le plus proche se trouve dans la commune voisine dans le département de la Charente Maritime à environ 10 minutes en voiture. Il y a également à la Roche Chalais un enseignement privé qui va jusqu'au collège.

Il y a un centre aéré et plusieurs associations.

Il y a un supermarché, un cinéma, une pharmacie, un pôle de santé, une piscine non couverte, et plusieurs autres commerces de bouche et autres.

Nous nous trouvons au centre Bourg de La Roche Chalais.

La maison est actuellement vide de tout occupant.

Monsieur NIOTOU Alexandre est présent nous ouvre les lieux en nous permet d'y accéder librement.

EXTÉRIEUR

Le bien immobilier se situe à l'angle de la rue des Écus et de l'Avenue d'Aquitaine.

Il n'y a pas de jardin ni de cour.

Il est mitoyen dans la rue des Écus ainsi que dans l'Avenue d'Aquitaine. L'arrière du bien est également mitoyen.

Les murs sont recouverts d'un crépi de couleur claire en mauvais état général.

Il y a un accès direct à la route.

Il y a des places publiques de parking à proximité.







ENTRÉE (superficie de 9,60m2)

Une porte en PVC, avec une partie inférieure pleine et une partie supérieure vitrée ouvre sur la maison.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de couleur marron clair. Les plinthes sont assorties au sol.

Les murs sont habillés de toiles de verre peintes en blanc.

Le plafond est peint de couleur blanche. Il y a un plafonnier.

Dans l'entrée, je remarque également, dans un placard mural sans porte, la présence des compteurs électriques et des disjoncteurs.

Trois interrupteurs sont visibles, ainsi qu'un radiateur.

Depuis cette entrée, on peut accéder à la cuisine, aux toilettes, à la cave, aux escaliers menant à l'étage et à une pièce qui aurait dû faire office de buanderie.





CUISINE/ SALON-SÉJOUR (d'une superficie de 41,70 m2)

Une porte pleine, blanche, avec une poignée en métal, s'ouvre sur la pièce.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de couleur marron, les plinthes sont assorties.

Les murs et le plafond sont enduits d'une toile de verre peinte en blanc. Un néon et un point lumineux se trouvent sur le plafond.

Deux fenêtres à double vantail en PVC, avec double vitrage, ouvrent sur la rue des Écus. Elles sont sécurisées par des volets en bois peints en vert.

Une grande fenêtre à double vantail, en PVC et avec double vitrage, s'ouvre du côté de l'avenue d'Aquitaine. Elle est sécurisée par des volets pliants peints en blanc ancien. Une porte pleine en PVC, vitrée en haut, et pleine sur le bas s'ouvre aussi sur l'avenue d'Aquitaine, elle est également sécurisée par un volet pliant.

Deux radiateurs sont présents dans la pièce.

Côté pièce de vie, je distingue une prise électrique, un petit placard mural et une prise téléphonique.

Côté cuisine, qui est séparée de la pièce de vie par un petit bar, je note la présence d'un meuble sous-évier avec une partie égouttoir, et en face duquel se trouve un ensemble de meubles sous un plan de travail en style marbre de couleur claire. Il y a plus précisément un caisson avec étagères, un caisson avec trois tiroirs, et un autre caisson avec étagères, le tout de couleur bordeaux.

Le bar est recouvert de carreaux de faïence de couleur claire.

Au-dessus du lavabo, un coffrage abrite un autre néon.

Le mur du côté de l'évier est recouvert de faïence en petits carreaux blancs.

Dans la cuisine, il y a quatre prises électriques visibles, deux interrupteurs.
La pièce est très lumineuse.





WC (d'une superficie de 0,90m2)

Une porte ancienne en bois dotée d'une poignée en métal, s'ouvre sur la pièce.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de couleur marron, les plinthes sont assorties.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte en blanc.

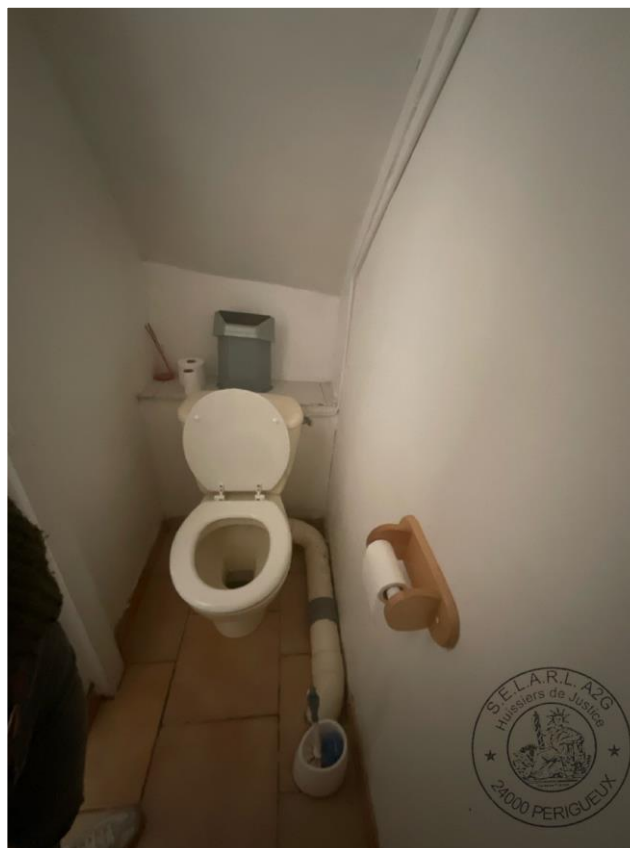
Le plafond est formé par le sol des escaliers qui mène à l'étage supérieur, il est peint de couleur blanche. Une petite grille d'aération est visible.

Il y a un cabinet de toilette avec une chasse d'eau à réservoir dorsal et un abattant. Les canalisations s'enfoncent dans le sol.

Un petit coffrage derrière les toilettes est présent, dont l'appui est recouvert de carreaux de carrelage de couleur blanche.

Le tuyau d'évacuation est visible.

Il y a un interrupteur.



BUANDERIE - PIÈCE ANNEXE (d'une superficie de 15,50m2)

Une porte en bois blanche s'ouvre sur la pièce.

Le sol est constitué de carreaux de tomettes.

Trois des murs sont recouverts de plaques de placo-plâtre à l'état brut, tandis que le mur extérieur est partiellement enduit. Devant le mur extérieur, il y a une structure métallique pour accueillir des plaques de placoplatre.

Le plafond est peint de couleur blanche, et un moulage décoratif court le long de celui-ci. Une source lumineuse est présente.

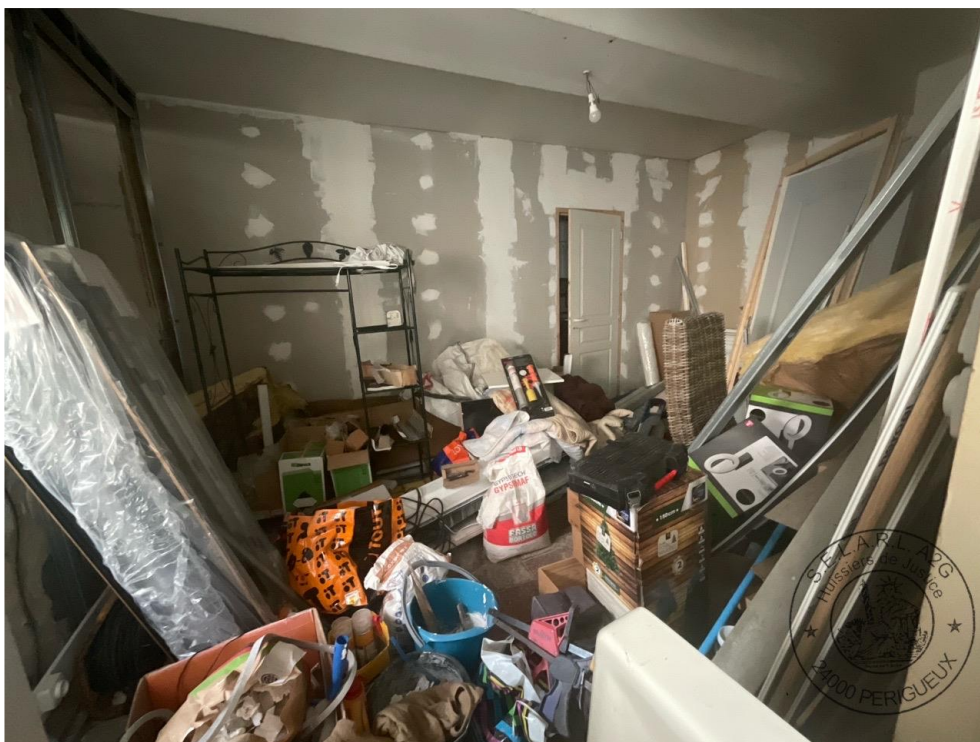
Un évier, équipé d'un robinet, est fixé au mur, l'ensemble étant très ancien.

Une petite fenêtre basculante, avec un simple vitrage vieillissant, est visible.

Une ouverture sur la rue des Écus est sécurisée uniquement par des volets peints en vert.

Une porte donne accès à la partie où se trouve la chaudière.





DÉBARRAS (d'une superficie de 3,50m2)

Une porte pleine en bois blanc s'ouvre sur la pièce.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage très anciens.

Le mur est isolé du côté mitoyen avec la pièce précédemment décrite, et un enduit recouvre le mur face à moi. Un lambris en bois habille la partie inférieure du mur sur lequel est présente la cheminée.

Le plafond est peint de couleur claire.

Une ancienne cheminée, maintenant condamnée, est également présente.

Une chaudière à gaz de marque Bosch est installée.





ESCALIERS

Une porte pleine et blanche, dotée d'une poignée en métal, s'ouvre sur un escalier en bois, accompagné d'une main courante également en bois.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte de couleur blanche.

L'ensemble présente un style ancien.



COULOIR (d'une superficie de 4,80m2)

A l'entrée du couloir, le sol est revêtu de lames en PVC imitation parquet, plus loin de l'isolant recouvre le sol, enfin, c'est une dalle d'OSB qui recouvre le sol. Les plinthes en bois sont peintes dans des tons clairs, tandis que les murs sont recouverts d'une tapisserie de couleur saumon, déchirée à certains endroits.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte en blanc. Il y a un point lumineux.

Une prise électrique et trois interrupteurs sont visibles dans ce couloir.

Un globe lumineux se trouve au-dessus des escaliers et un autre est placé sur le plafond du couloir.



CHAMBRE 1 (d'une superficie de 23,60m2)

Une porte en bois, peinte en blanc, avec une poignée en métal, s'ouvre sur la pièce.

Le sol est recouvert de lames de PVC style parquet, de couleur bleutée. Les plinthes sont assorties au sol.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte, soit de couleur blanche blanche soit de couleur saumon.

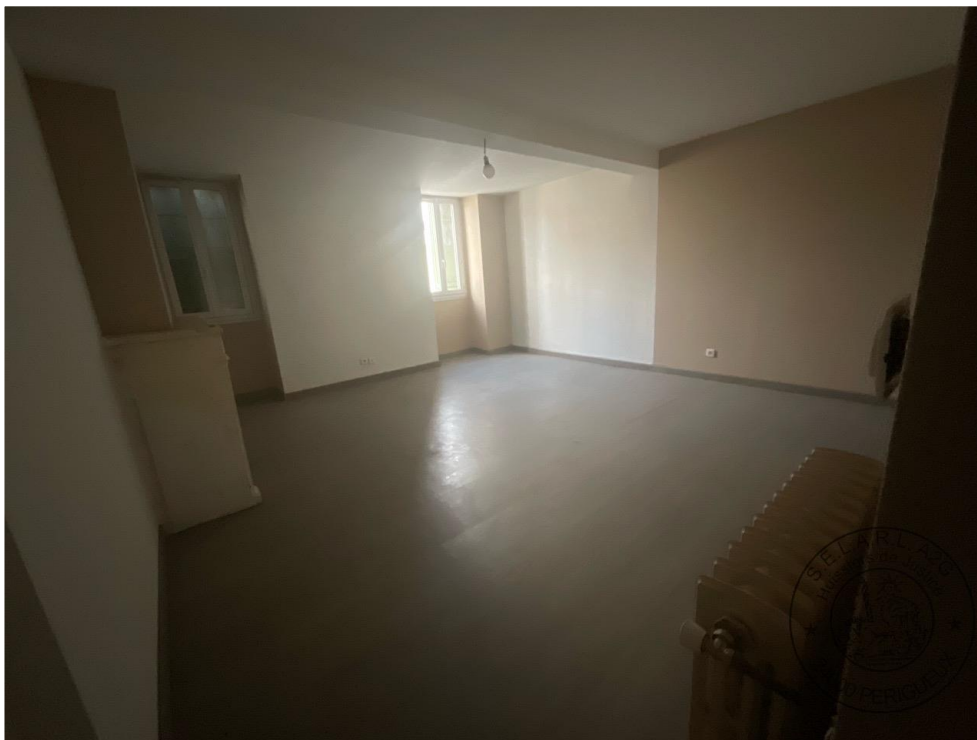
Le plafond est peint de couleur blanche. Il y a un coffrage central, également recouvert de toile de verre et peint de couleur blanche, un point lumineux est présent.

Deux fenêtres en double vitrage PVC donnent sur l'Avenue d'Aquitaine, et sont sécurisées par des volets en bois peints en vert.

Une cheminée à foyer ouvert, d'apparence ancienne, avec une plaque de fermeture, arbore une structure de couleur claire.

Un radiateur est présent.

On trouve également trois prises électriques, une prise télévision et un interrupteur dans cette pièce.





DÉGAGEMENT (d'une superficie de 6,70m2)

Le sol est recouvert de lames style parquet en PVC, de couleur grise. Les plinthes sont en bois peint de couleur blanche.

Les murs sont revêtus d'une toile de verre peinte de couleur blanche.

Le plafond est peint de couleur blanche, et comporte un globe lumineux.

Dans ce dégagement, on remarque un radiateur, ainsi qu'une prise téléphonique et un interrupteur.

Ce dégagement mène à deux chambres, à la salle d'eau, et aux escaliers qui conduisent aux combles.





CHAMBRE 2 (d'une superficie 13,40m2)

Une porte ancienne en bois, peinte dans une teinte claire, dotée d'une poignée ancienne s'ouvre sur la pièce.

Le sol est recouvert de lames de parquet. Les plinthes en bois sont peintes en blanc.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte elle aussi en blanc.

Le plafond est constitué de plaques de plâtre laissées à l'état brut.

Un câble électrique, enveloppé dans une gaine, descend du plafond.

Deux fenêtres à simple vantail avec double vitrage en PVC donnent sur la rue des Écus. Elles sont sécurisées par des volets en bois anciens peints en vert.

Devant chaque fenêtre, sur le sol, se trouve un petit coffrage avec une porte servant de couvercle, qui peut servir de rangement.

Un radiateur est visible, ainsi que deux prises électriques et un interrupteur.



SALLE D'EAU (d'une superficie de 5,40 m2)

Une porte de couleur blanche, dotée d'une poignée en métal, s'ouvre sur les lieux.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état. Les plinthes sont blanches.

Le mur mitoyen avec le couloir et la chambre précédemment décrites, ainsi que le mur derrière le lavabo, sont revêtus de lames en PVC. Le reste des murs est peint de couleur blanche.

Le plafond est peint de couleur blanche et comporte un point lumineux. Au niveau du coffrage qui traverse au-dessus de la cabine de douche, la peinture est légèrement écaillée.

Une fenêtre à simple vantail, en PVC dotée de double vitrage et de verre martelé, s'ouvre sur la rue des Écus. Un volet en bois à double vantail de couleur verte, assure sa sécurité.

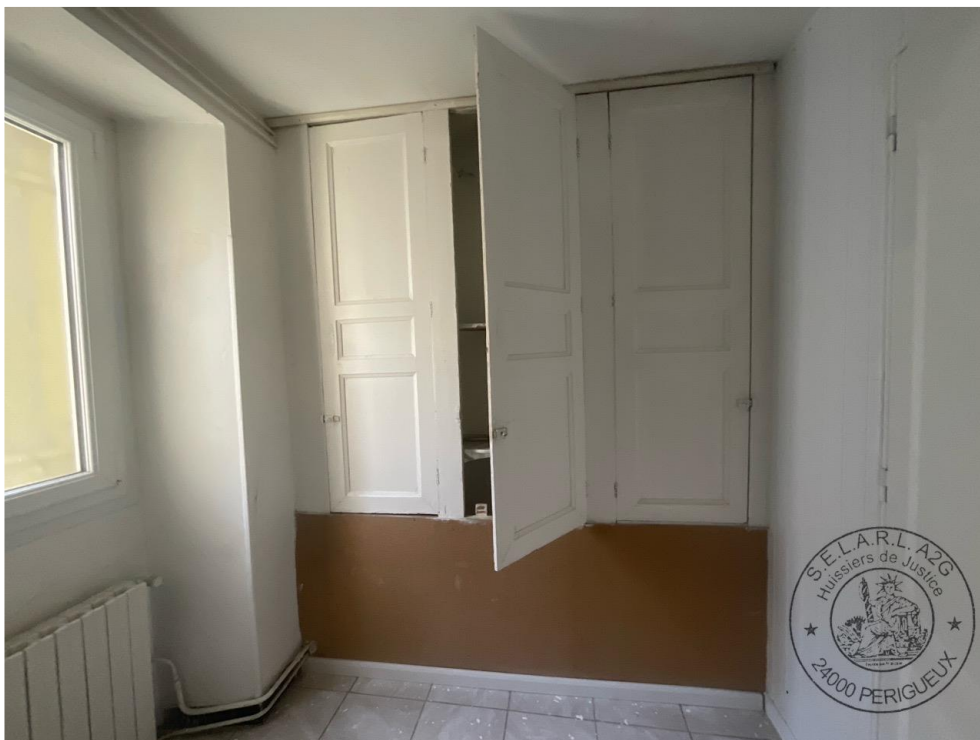
La salle d'eau est équipée d'une cabine de douche avec un pommeau à main et un robinet mitigeur. Un meuble avec une vasque, trois portes, deux tiroirs et un miroir intégré est également présent.

Trois spots et une prise électrique sont visibles à proximité.

Enfin, un placard mural derrière la porte, équipé de trois portes en bois et de deux étagères à l'intérieur, complète l'aménagement. L'ensemble est de style ancien mais fonctionnel.

Un radiateur est visible.





CHAMBRE 3 (d'une superficie de 18,60m2)

Une porte en bois peinte en blanc, avec une poignée en métal, s'ouvre sur la pièce.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié de type linoleum, imitant le parquet clair. Les plinthes sont de couleur blanche.

Les murs sont habillés d'une toile de verre peinte en blanc.

Le plafond, également blanc, présente un coffrage longeant la pièce, avec un point lumineux installé dessus.

Une fenêtre simple vantail en PVC avec double vitrage est sécurisée par un volet en bois à double vantail, peint en vert.

Un radiateur est visible dans cette pièce, ainsi que trois prises électriques, un interrupteur et une cheminée avec une structure en imitation marbre. Cette cheminée, à foyer ouvert, possède une plaque de fermeture, et des carreaux de carrelage sont présents devant pour protéger le sol.





ACCÈS AUX COMBLES

Une porte en bois pleine de couleur blanche avec une poignée métal ouvre sur les lieux.

Un escalier en bois mène aux combles.

De chaque côté, les murs sont recouverts de ciment.

Le sol des combles est recouvert de plaques d'isolation.

Les murs sont constitués de pierres apparentes.

La charpente en bois est visible, tout comme les tuiles qui recouvrent le toit.

Quatre lucarnes s'ouvrent sur les rues des Écus, tandis que deux autres donnent sur l'avenue d'Aquitaine. Deux ouvertures supplémentaires s'ouvrent à l'arrière du bâtiment.









CAVE (d'une superficie de 30m2)

Une porte en bois blanc, ornée d'une poignée en métal, s'ouvre sur la cave.

Un petit seuil constitué en chape de ciment est présent.

Les murs, d'apparence ancienne, sont partiellement recouverts de tapisserie et de lambris en bois. À gauche se trouve un mur recouvert d'un enduit très ancien.

Le plafond est également couvert d'un enduit ancien, largement fissuré, avec des restes de tapisserie visibles à quelques endroits.

Un escalier en béton descend vers la cave, dont le sol est en terre battue. Les murs de la cave sont en pierres apparentes, et le plafond est constitué d'un hourdi en béton.

Un interrupteur apparaît à l'entrée de cette pièce.







Mes opérations étant terminées, je me suis retirée.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 17.12.2025 à 14h47, pour se terminer le 17.12.2025 à 17h10, pour une durée de 02h23.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur 34 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€
Emoluments complémentaires (ArtA444-18)	225,45€
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	456,21 €
TVA à 20%	91,24 €
TOTAL TTC	547,45€



Magalie GARD LACOUTURE
Commissaire de Justice