

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT

COMPÉTENCE NATIONALE

Aequitas

GUILLOU | TERRIEN - ROUX - ANCIAUX

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

LE VENDREDI VINGT SEPT MARS DEUX MILLE VINGT SIX de 14 heures 00 à 15 heures 15.

A LA REQUETE DE :

Madame Claude Roxana Négrou SOTIRESCU, née le 13 novembre 1957 à PARIS, demeurant 64, Avenue Henri Ginoux - 92120 MONTRouGE,

Madame Sylviane, Maria Négrou SOTIRESCU ÉPOUSE CANINI, née le 30 mai 1954 à PARIS (15ÈME), demeurant 40, Avenue Gabriel Péri, 92260 FONTENAY AUX ROSES

Représentées par leur Conseil Maître Aurélie DEGLANE, Avocat au barreau de LA ROCHELLE - ROCHEFORT, dont le cabinet est situé 385, Avenue Raymond Poincaré à LA ROCHELLE (17000) ;

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu contradictoirement et en premier ressort par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE en date du 6 juillet 2016, précédemment signifié, lequel a ordonné la licitation à la barre du Tribunal de l'immeuble indivis sis à RIVEDOUX (17), lieudit La Palisse, cadastré section AH n°395 et 421 ;

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 :

371, Avenue de la Corniche

17940 RIVEDOUX

À l'effet de procéder à la description des biens immobiliers appartenant en indivision à Mesdames Claude SOTIRESCU et Sylviane SOTIRESCU épouse CANINI à savoir :

Commune de RIVEDOUX (Charente-Maritime)

Un ensemble immobilier sis lieudit La Palisse, cadastré section AH n°395 et n°421

Dont les clés m'ont été remises par le Conseil des requérantes

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 RIVEDOUX (17940), sur l'Île de Ré, dont elle constitue le point d'entrée depuis le pont reliant l'île à LA ROCHELLE.

Cette commune littorale touristique bénéficie d'un environnement maritime privilégié avec plages et port.

Elle dispose de nombreux commerces et services de proximité (alimentation, restauration, services courants). Les professions médicales et paramédicales y sont représentées.

Un marché local est également organisé.

La commune est par ailleurs dotée d'établissements scolaires du premier degré (écoles maternelle et élémentaire). Collège et lycée sont situés quant à eux sur la commune de SAINT MARTIN DE RÉ desservie par les transports en commun.

Cette commune s'inscrit dans un secteur à forte attractivité, caractérisé par une proportion importante de résidences secondaires et un marché immobilier soutenu.

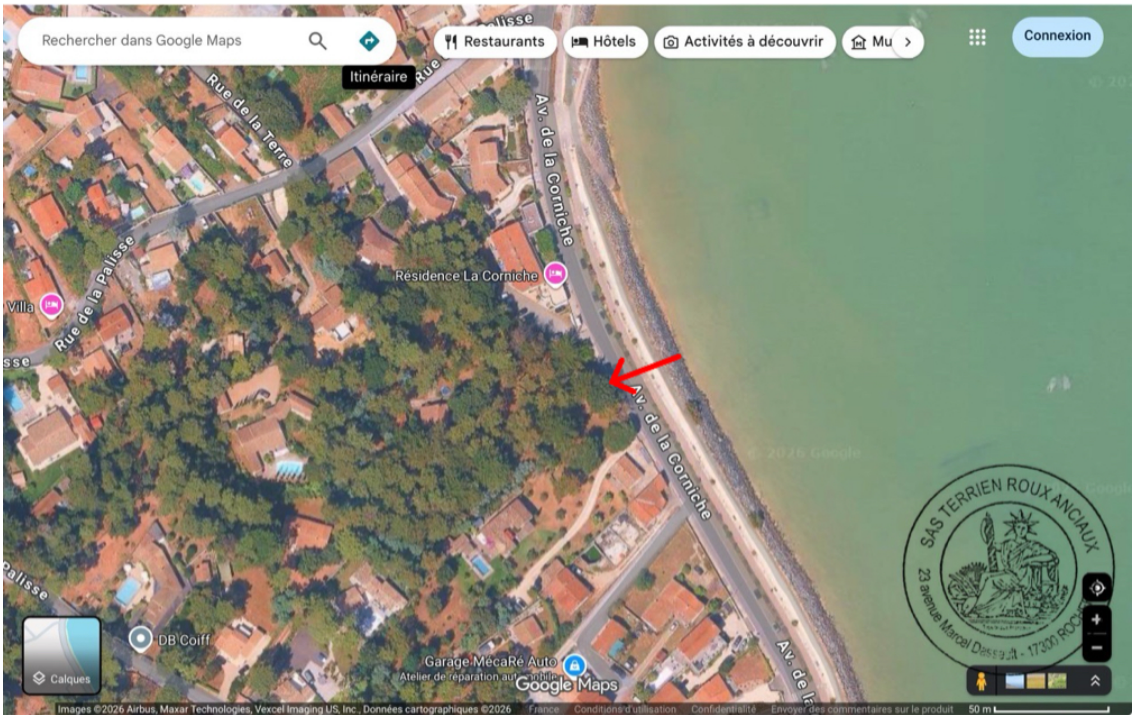
L'ensemble immobilier dont il s'agit bénéficie quant à lui d'un emplacement idéal, dans un quartier résidentiel calme à la sortie de la commune sur l'Avenue de la Corniche, face à l'océan et à 5 minutes à pied du port.

Il est constitué d'une maison actuellement inoccupée d'une surface habitable de 85,43m² ainsi que d'un garage, l'ensemble au cœur d'une vaste propriété boisée et partiellement clôturée de plus de 7000 m².

La maison est raccordée au tout à l'égout selon les déclarations des propriétaires.

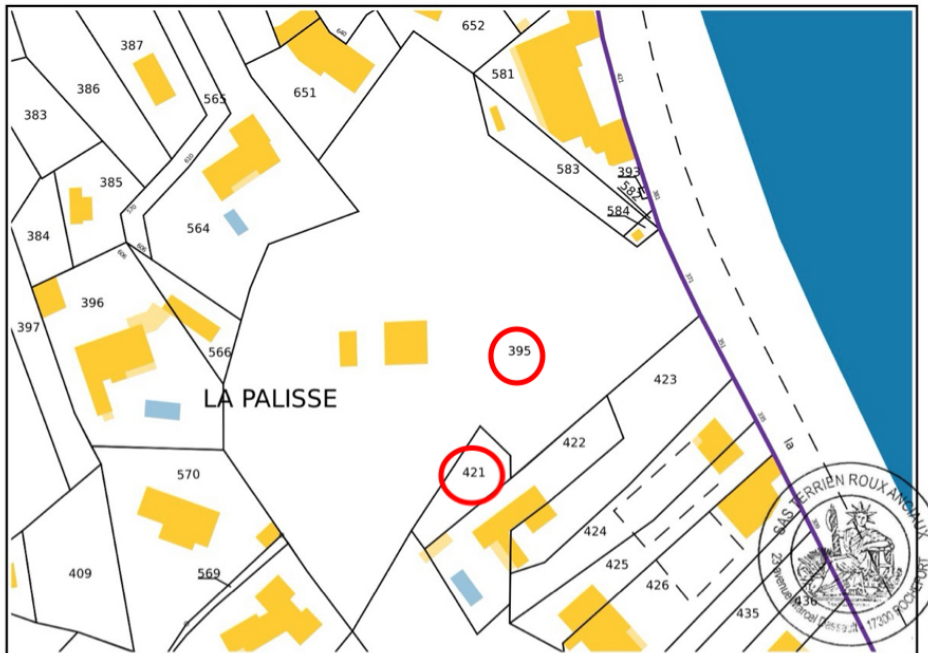
Les deux parcelles objet de la procédure sont situées en zone urbaine du PLUI et plus particulièrement en secteur Ub défini comme un secteur correspondant aux extensions urbaines denses et semi-denses des centres bourgs et aux villages.

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



1. (01/04/2026)

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



1. (01/04/2026)

Extérieurs

L'accès à la propriété s'effectue depuis l'Avenue de la Corniche par un portail métallique deux vantaux, ancien.

La propriété est fermée sur l'avant par une murette habillée d'un chaperon en tuiles et d'un enduit et surmontée d'un grillage.

La maison d'habitation est édifiée en retrait de la rue, approximativement au milieu de la parcelle.
Un chemin qui serpente au milieu de arbres permet largement d'y accéder en voiture.

Le terrain est boisé.

La végétation permet par ailleurs un isolement par rapport aux parcelles contiguës.

Un puit avec pompe se trouve sur le fond de la propriété, derrière le garage.



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)



3. (27/03/2026)



4. (27/03/2026)



5. (27/03/2026)



6. (27/03/2026)



7. (27/03/2026)



8. (27/03/2026)



9. (27/03/2026)



10. (27/03/2026)



11. (27/03/2026)



12. (27/03/2026)



13. (27/03/2026)



14. (27/03/2026)



15. (27/03/2026)



16. (27/03/2026)



17. (27/03/2026)



18. (27/03/2026)



19. (27/03/2026)



20. (27/03/2026)



21. (27/03/2026)



22. (27/03/2026)



23. (27/03/2026)



24. (27/03/2026)

Maison

Salon / séjour

Accès : depuis la terrasse par une double porte bois semi vitrée entourée de châssis semi vitrés fixes, simple vitrage.

Sol : carrelage.

Murs : béton peint.

Plafond : lambris bois.

Ouvertures :

- Quatre fenêtres bois, deux vantaux, simple vitrage, dont deux avec châssis vitrés fixes latéraux ;

Équipements :

- Une cheminée ;

Superficie : 31,5m²



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)



3. (27/03/2026)



4. (27/03/2026)



5. (27/03/2026)



6. (27/03/2026)



7. (27/03/2026)

Couloir

Accès : depuis le salon / séjour par une porte bois peinte semi vitrée.

Sol : carrelage.

Murs : plâtre peint.

Plafond : dalles polystyrène.

Superficie : 3,18m²



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)

Chambre 1

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : dalles polystyrène.

Ouvertures :

- Une fenêtre ouverture basculante bois simple vitrage ;
- Une fenêtre bois simple vitrage deux vantaux, donnant sur la véranda ;

Superficie : 12,19m²



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)



3. (27/03/2026)



4. (27/03/2026)

Chambre 2

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte.

Sol : parquet.

Plinthes : bois peintes.

Murs : plâtre peint.

Plafond : dalles polystyrène.

Ouvertures :

- Une fenêtre basculante bois simple vitrage ;
- Une fenêtre bois simple vitrage deux vantaux, donnant sur la véranda ;

Superficie : 12,17m²



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)



3. (27/03/2026)



4. (27/03/2026)

Cuisine

Accès : depuis le couloir par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : béton peint et faïence.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une porte aluminium semi vitrée donnant sur le jardin ;
- Deux fenêtres bois simple vitrage deux vantaux et un vantail ;
- Pavés de verre ;

Équipements :

- Cuisine équipée de meubles haut et bas, évier deux bacs ;
- VMC ;

Superficie : 17,98m²



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)



3. (27/03/2026)



4. (27/03/2026)



5. (27/03/2026)



6. (27/03/2026)



7. (27/03/2026)



8. (27/03/2026)



9. (27/03/2026)



10. (27/03/2026)

Dégagement

Accès : depuis la cuisine par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : béton peint et plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Superficie : 1,34m²



1. (27/03/2026)

Salle d'eau / WC

Accès : depuis le dégagement par une porte bois peinte.

Sol : carrelage.

Plinthes : carrelées.

Murs : béton peint.

Plafond : plâtre peint.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois basculante simple vitrage ;

Équipements :

- WC ;

- Bidet ;

- Chauffe-eau ;

- Lavabo sur colonne ;

- Bac à douche, robinet et douchette ;

Superficie : 7,07m²



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)



3. (27/03/2026)



4. (27/03/2026)



5. (27/03/2026)



6. (27/03/2026)



7. (27/03/2026)

Garage

Accès : depuis l'extérieur par une porte bois peinte, trois vantaux.

Sol : dalle béton brut.

Murs : béton peint.

Plafond : charpente bois.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois simple vitrage deux vantaux ;

Superficie : 19,56m²



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)



3. (27/03/2026)



4. (27/03/2026)



5. (27/03/2026)



6. (27/03/2026)

Pièce annexe

Sur l'arrière du garage se trouve par ailleurs une petite pièce indépendante.

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

Sol : moquette.

Murs : béton peint.

Plafond : charpente bois.

Ouvertures :

- Une fenêtre bois simple vitrage deux vantaux ;

Équipements :

- Un lavabo suspendu ;

Superficie : 7,96m²



1. (27/03/2026)



2. (27/03/2026)



3. (27/03/2026)



4. (27/03/2026)



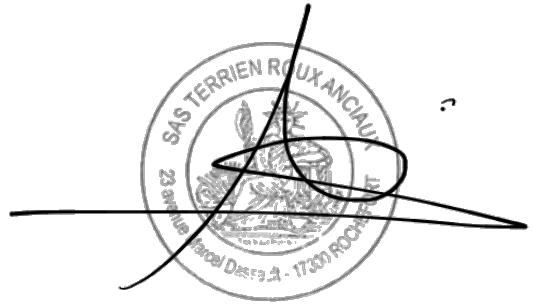
5. (27/03/2026)

Plus rien n'étant à constater, je me suis retirée après avoir refermé les lieux grâce aux clés en ma possession puis 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

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