



**ACTIO**

Huissiers de Justice

Selarl ACTIO 17  
Huissiers de justice associés  
37 rue Porte Matha  
17470 AULNAY DE SAINTONGE

CODIF

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

(articles R.322-1 à R.322-3 du Code des procédures civiles d'exécution)

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE VINGT-CINQ MARS**

### A la requête de :

La société anonyme BNP PARIBAS, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, dont le siège social est situé 16 Boulevard des italiens à PARIS (75009), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social,

ayant pour avocat constitué Maître FRUCHARD LAURENT Stéphanie, avocat au barreau de Saintes, membre de la SCP AIGOIN & FRUCHARD LAURENT demeurant 93 cours National 17100 Saintes, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

### En vertu de :

- la grosse en la forme exécutoire d'un acte authentique de vente reçu par Me AVRARD-NASTORG Bénédicte, notaire associée au sein de la SCP AVRARD-NASTORG et MONNEAU à Saint Jean d'Angély (17400) contenant offre de prêt consenti par la BNP PARIBAS à la SCI CAMINVEST 1
- un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 4 février 2021
- les articles R.322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution

*Je, Me Philippe CHEVET, Huissier de justice associé au sein de la Selarl ACTIO 17, titulaire d'un office sis 37 rue Porte MATHA à AULNAY DE SAINTONGE (17470)*

Certifie m'être rendu ce jour à 09 heures, 11 rue Gambetta 17400 Saint Jean d'Angely, à l'effet de procéder à la description de l'ensemble immobilier s'y trouvant, cadastré section AE n° plan 0160 pour 1 a et 49 ca, et dont le propriétaire est la société civile immobilière CAMINVEST 1, immatriculée au RCS de Saintes sous le numéro 492 732 813, dont le siège social est 11 rue Gambetta 17400 Saint Jean d'Angely, représentée par ses cogérants M. FABRE Jean-Sébastien, né le 30/05/72 à ASNIERES SUR SEINE et Mme PELTZER Tracy Lynn, née le 14/02/75 aux USA



J'ai dès lors effectué les constatations suivantes :

L'immeuble est situé dans le centre-ville de Saint-Jean d'Angély, dans la zone piétonne, proche de nombreux commerces et cafés/restaurants, du marché central, des attractions touristiques (abbaye, musées), des administrations (mairie) et de l'Hôpital, le tout dans un rayon de 500m.

Il comporte deux parties : un appartement duplex, avec garage et terrasse, et un local commercial en rez-de-chaussée côté opposé de l'immeuble. Ces deux parties comportent chacune leurs propres entrées : l'appartement au 10 rue de l'Abbaye et le local commercial au 11 rue Gambetta.

### 1/ PARTIE LOCAL COMMERCIAL (11 rue Gambetta) :

L'entrée du local commercial est située rue Gambetta (photos 1 à 6), rue semi-piétonne. On accède à la partie appartement, de l'autre côté de l'immeuble, située au 10 rue de l'Abbaye, par la rue Griffon (étroite).

Je constate la présence d'une enseigne commerciale sur la devanture du local, à plusieurs endroits, ainsi que sur un drapeau placé dans la rue devant l'immeuble : « arthurimmo.com ». En présence de M. SOUPAYA Day et de M. TRIBAUT Anthony, témoins ainsi déclarés, et de M. BONNET Maxime, serrurier, je me présente devant la porte du local commercial. Je décline alors mes nom, prénoms, qualité et objet de ma mission à la personne qui m'ouvre la porte. Cette dernière me déclare être employée de l'agence, m'autorise à entrer dans les lieux pour opérer à la description des lieux et dit composer le numéro du gérant de l'agence, M. DARDILLAT Eric puis met le haut-parleur. M. DARDILLAT Eric, joint par téléphone, me confirme être gérant de l'agence et locataire du local commercial sis 11 rue Gambetta à Saint Jean d'Angély (17400). Ce dernier m'autorise également à entrer dans les lieux pour procéder à ma mission, ainsi que la société CCTI aux fins de procéder aux diagnostics immobiliers par la même occasion. Il m'est précisé par le gérant que le loyer est de 500 euros mensuels pour la partie commerciale et que l'appartement au-dessus du local est lui vide de tout occupant (pas concerné par le bail).

Photo 1 :





Photo 2 :





Photo 3 :

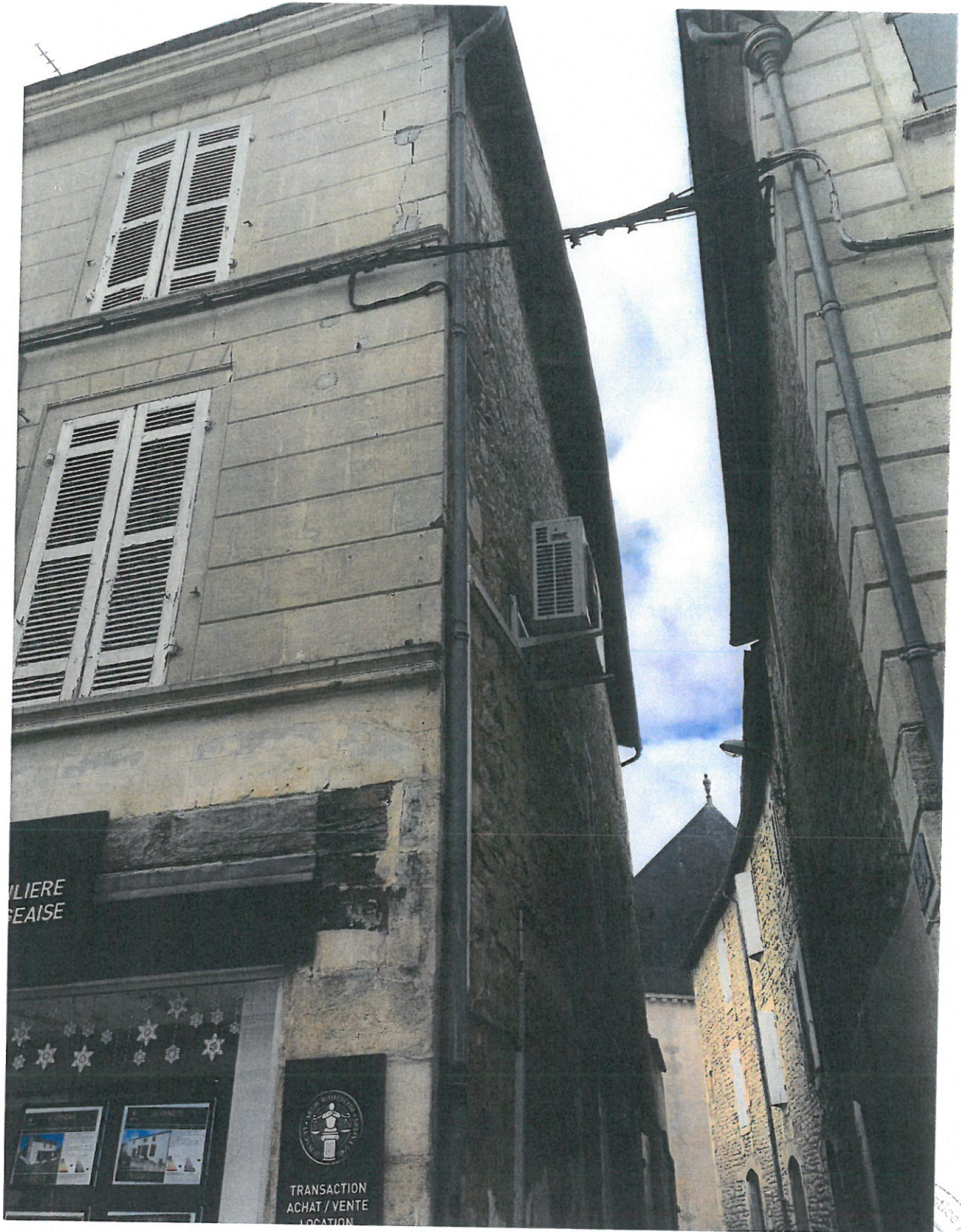




Photo 4 :

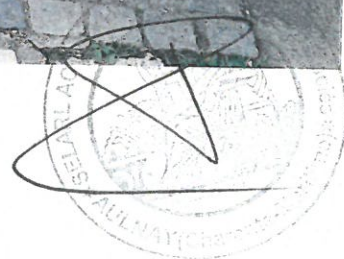
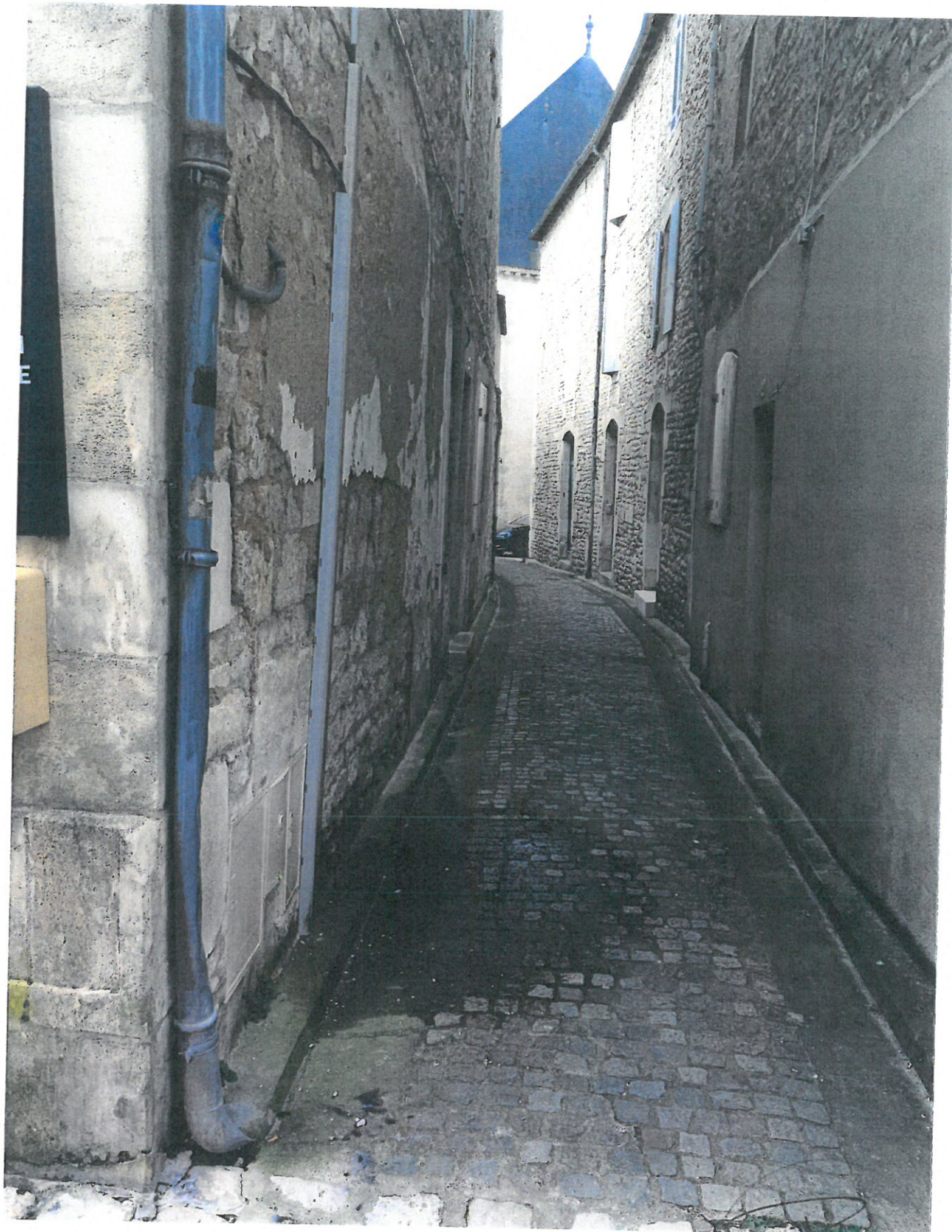




Photo 5 :



Photo 6 :





Je constate que la façade de l'immeuble est en pierre, avec présence de deux fissures. Je constate la présence de chéneaux et de conduits, sans dégâts apparents.

Je constate que la première partie du local commercial débute par un vaste open-space, comprenant actuellement deux postes de travail (un bureau, un fauteuil de bureau et deux chaises pour chaque poste), un lot d'étagères de rangement et un lieu d'attente pour la clientèle composé de 4 chaises (photos 7 à 9). Le sol est un parquet flottant, d'allure récente et sans dégât apparent. Je constate que les murs et le plafond sont peints (peinture blanche récente), avec présence au plafond de spots lumineux en état de fonctionnement et de grilles d'aération. Je constate la présence d'un appareil de climatisation (évacuation fixée sur l'immeuble rue Griffon).

Photo 7 :





Photo 8 :





Photo 9 :





Je constate que, derrière une porte présente dans cet espace, se trouve un escalier en bois, dont l'accès à l'appartement a été condamné (photo 10). Je constate à ce niveau la présence du tableau électrique du local commercial.

Photo 10 :





Je constate la présence, au fond de l'open-space, d'une cloison vitrée avec porte, permettant l'accès à un vaste bureau (photos 11 à 13), composé actuellement d'un seul poste de travail. Mêmes constatations que précédemment concernant le sol, murs et plafond (également de facture récente et sans dégâts apparents).

Photo 11 :



Photo 12 :

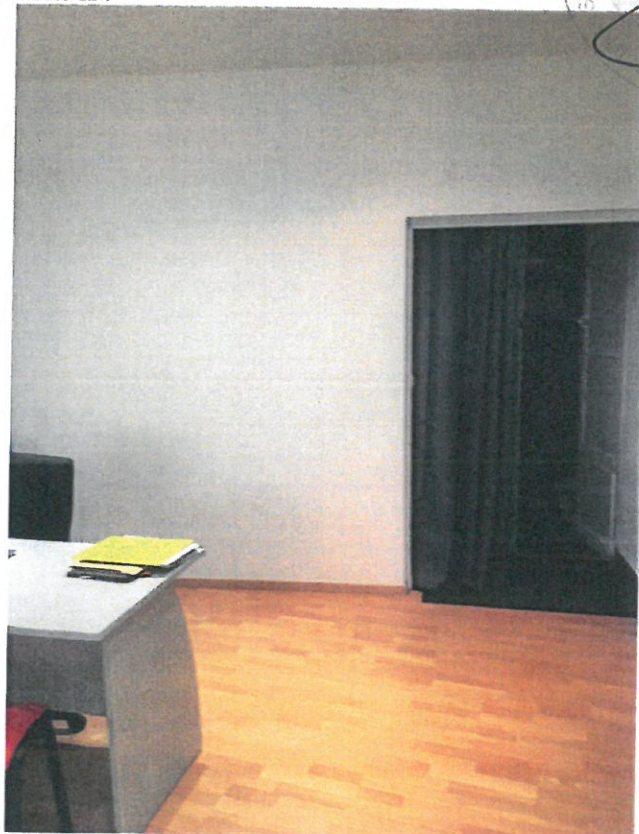




Photo 13 :





Je constate la présence, depuis ce bureau, d'une porte, cachée par un rideau, vers une arrière-boutique (photos 14 à 17). Cette arrière-boutique est en état brut (dalle en béton, murs et plafond bruts), avec présence d'étagères métalliques. Elle fait office d'espace de stockage. Je constate dans ce local la présence d'une porte isoplane, permettant l'accès à un cabinet de toilettes, composé d'une cuvette en grés émaillé blanc et abatant (la chasse d'eau est en état de fonctionnement), et d'un lavabo muni d'un robinet mélangeur. Le sol de ce cabinet de toilette est un parquet flottant. Les murs et le plafond sont peints.

Photo 14 :



Photo 15 :

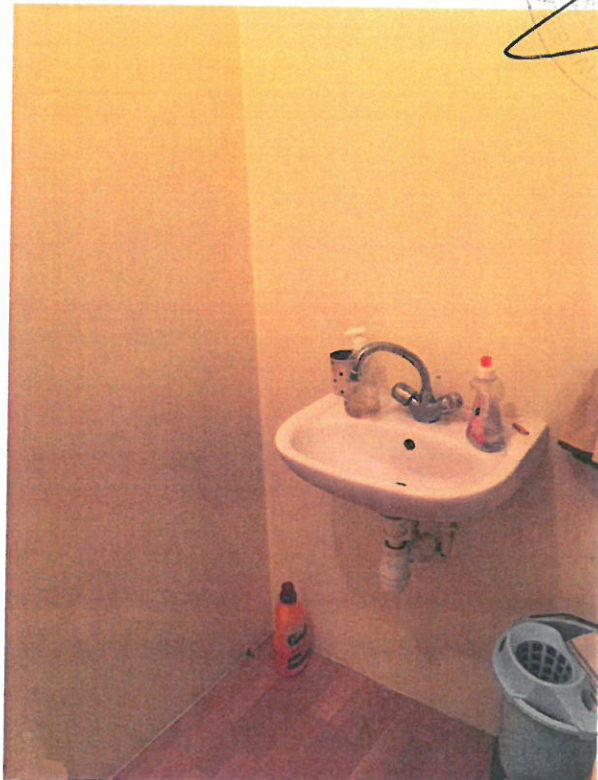




Photo 16 :

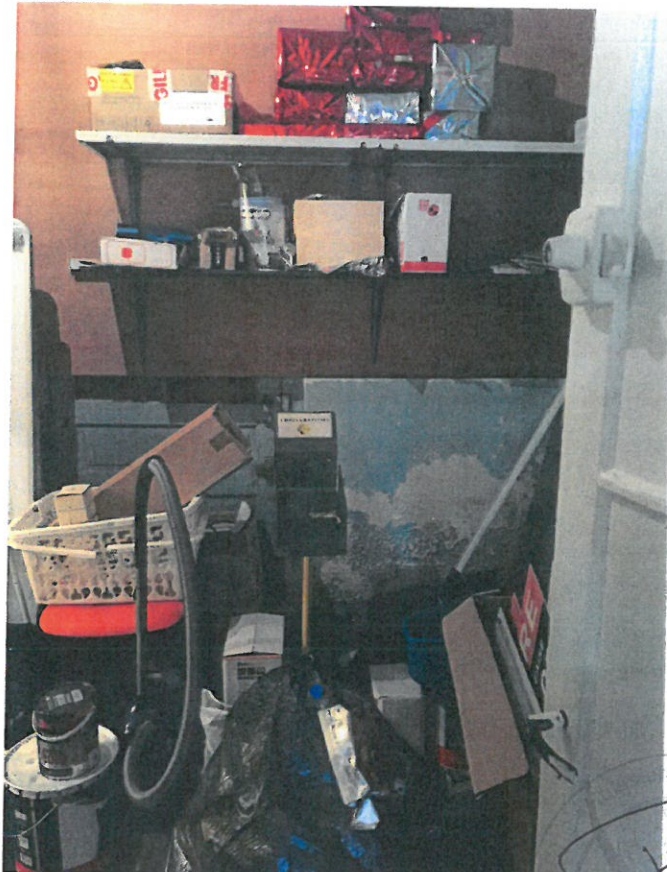


Photo 17 :





Je constate la présence d'une seconde porte en bois au niveau de l'open-space qui descend vers une cave (photos 18 à 20). L'escalier est en état brut. Le sol de la cave est en terre avec présence de cailloux, les murs et le plafond sont en état brut. Le lieu est sombre et peu éclairé. Je note la présence d'un espace composé d'étagères en bois posées sur le mur (état ancien). Je note la présence d'une chaudière à condensation de marque De Dietrich et d'une cuve ancienne de fuel. Je note la présence une seconde cave dont l'entrée est cachée par des planches posées à même le sol (état brut).

Photo 18 :

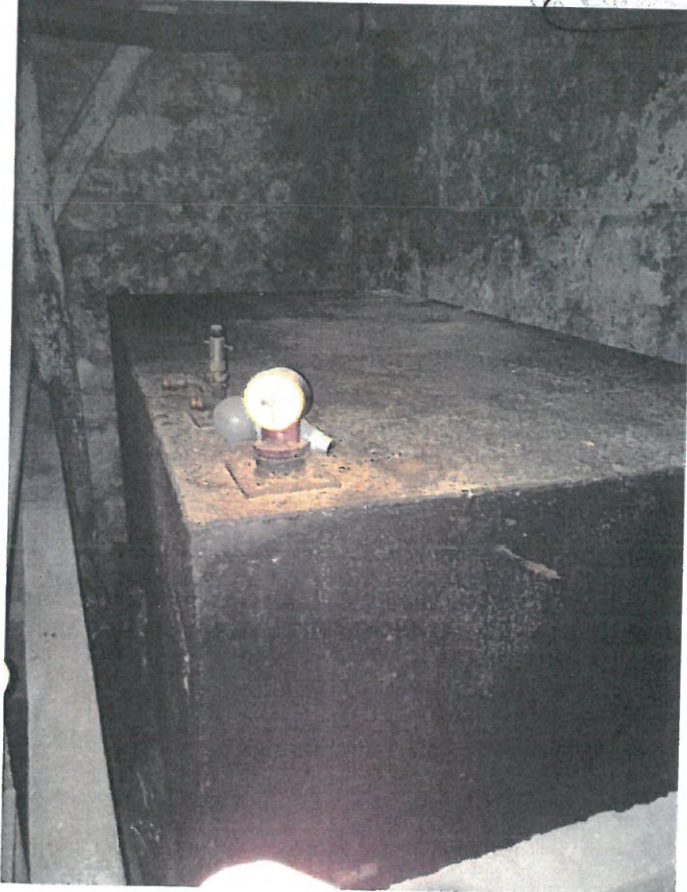




Photo 19 :



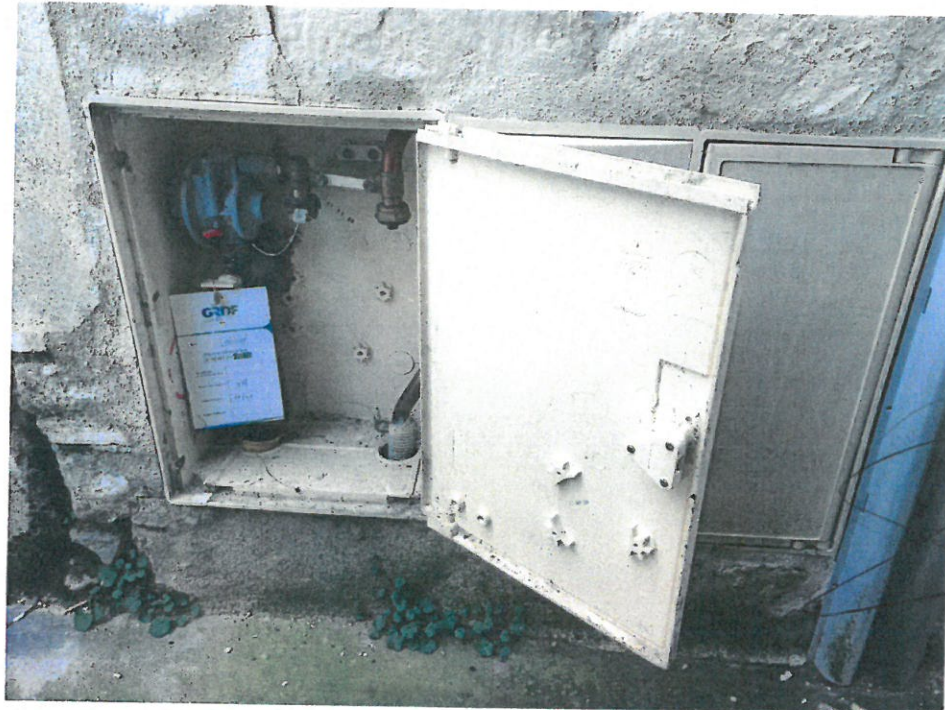
Photo 20 :





Je constate la présence d'un compteur gaz sur le côté de l'immeuble, rue Griffon (photo 21). Je constate que ce compteur semble ne pas avoir été relevé depuis le 29/03/2017 tel qu'indiqué par une affiche présente posée par la société GRDF.

Photo 21 :



La superficie du local commercial est de 55m<sup>2</sup>, hors caves (selon les données de la société CCTI).



Je constate la présence d'un compteur gaz sur le côté de l'immeuble, rue Griffon (photo 21). Je constate que ce compteur semble ne pas avoir été relevé depuis le 29/03/2017 tel qu'indiqué par une affiche présente posée par la société GRDF.

Photo 21 :



La superficie du local commercial est de 55m<sup>2</sup>, hors caves (selon les données de la société CCTI).



## 2/ PARTIE APPARTEMENT (10 rue de l'Abbaye) :

En l'absence de tout occupant du local, conformément à l'article L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, personne ne répondant à mes appels, j'ai fait procéder à l'ouverture de la porte par M. Maxime Bonnet, serrurier, et en présence de M. SOUPAYA Day et de M. TRIBAUT Anthony, témoins ainsi déclarés. La société CCTI procède dans le même temps aux diagnostics immobiliers.

Je constate que les lieux sont vides de tout mobilier et ne sont pas occupés.

L'entrée est située 10 rue de l'Abbaye (photo 22) :

Photo 22 :



Je constate que la façade est en pierre, en état brut et usagé (présence de deux fissures). La porte d'entrée et la porte de garage sont de factures anciennes. Je constate la présence d'une sonnette et d'une boîte aux lettres (cassée).

La porte d'entrée ouvre sur une petite cour, non entretenue, avec présence d'une forte végétation (photo 23) :



Photo 23 :



Une porte de facture ancienne, au fond de la cour, permet l'accès à un vaste garage (et dont la porte donne rue de l'Abbaye). Il est vide, hormis quelques objets sans valeur, murs et sol en état brut (photos 24 à 26). Je note la présence d'un adoucisseur d'eau.

Photo 24 :





Photo 23 :



Une porte de facture ancienne, au fond de la cour, permet l'accès à un vaste garage (et dont la porte donne rue de l'Abbaye). Il est vide, hormis quelques objets sans valeur, murs et sol en état brut (photos 24 à 26). Je note la présence d'un adoucisseur d'eau.

Photo 24 :

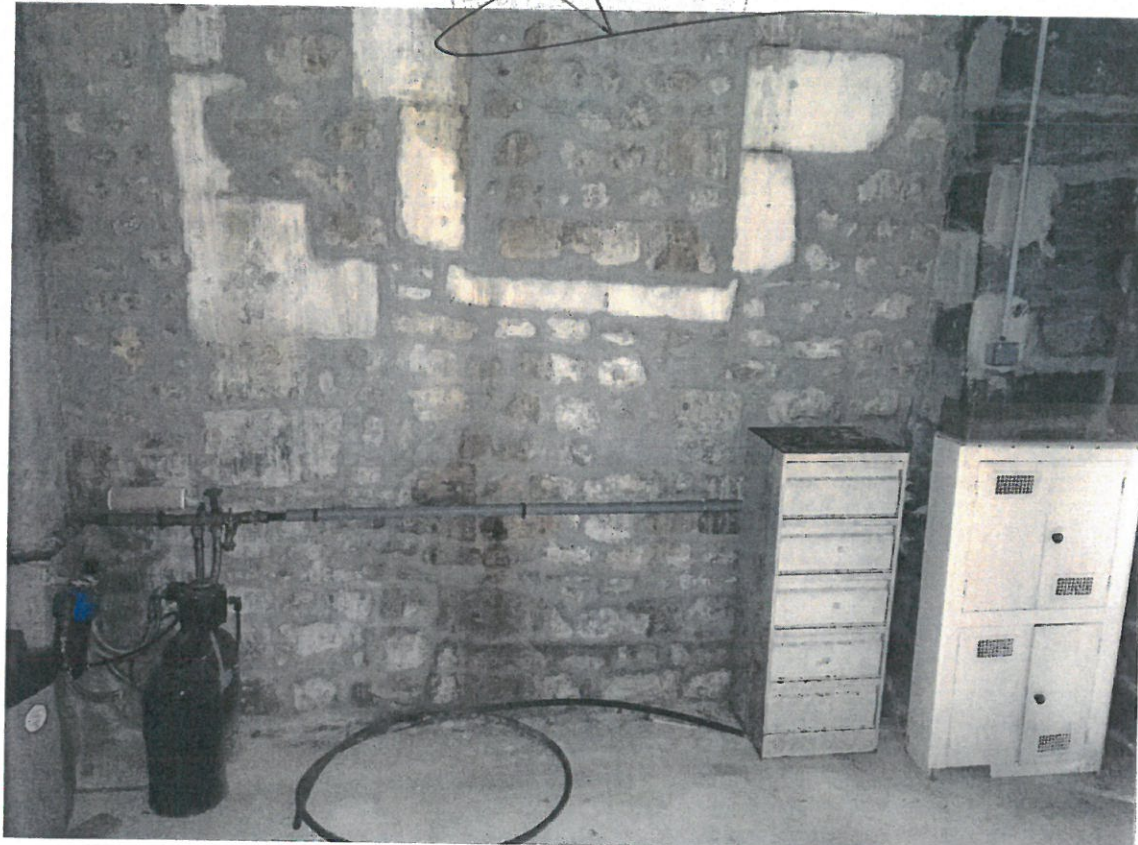




Photo 25 :



Photo 26 :





L'escalier de la cour donne accès à une première terrasse, puis une seconde surélevée donnant accès au logement (photos 27 à 29). Le sol et les murs de ces terrasses sont en état brut, avec présence de mousse. Il existe une main courante en bois (de facture ancienne) et de deux luminaires extérieurs.

Photo 27 :



Photo 28 :





Photo 29 :



Une porte en bois (vitrée sur la partie supérieure), de facture ancienne, donne accès à l'habitation. Un volet double battant en bois existe, il est en état très ancien.

La porte ouvre sur une vaste cuisine (photos 30 à 33). Les murs sont en pierre pour la moitié, l'autre moitié est peinte. Le sol est en parquet flottant. Il existe une cheminée et un radiateur gaz. Le plafond est un lambri avec poutres apparentes, avec présence d'un luminaire, le tout sans dégâts apparents. Je constate la présence d'une cuisine d'angle semi-équipée, comprenant un meuble d'angle bas, 5 portes, placards, et 2 tiroirs, avec plan de travail couvert de dalles carrelées, le tout sans dégâts apparents mais couvert de poussière. Je constate la présence d'un évier double en résine avec robinet mitigeur, et d'une crédence en carreaux de faïence sur toute la longueur des meubles bas (présence de 5 prises électriques murales). Je constate la présence d'une hotte aspirante de marque Fagor et d'un nécessaire pour installer une gazinière sous cette dernière. Je constate la présence de deux fenêtres, en bois simple vitrage, de facture ancienne.



Photo 30 :

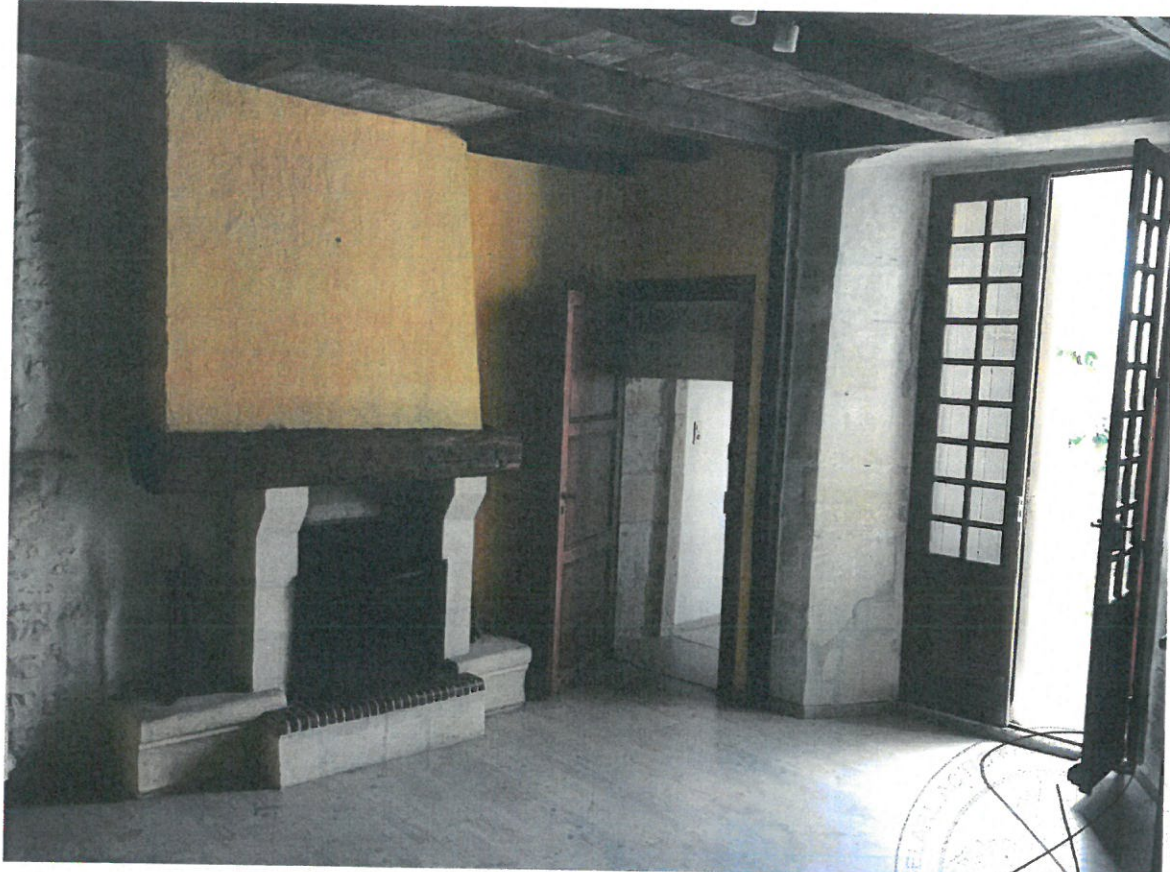


Photo 31 :





Photo 32 :



Photo 33 :





Photo 32 :



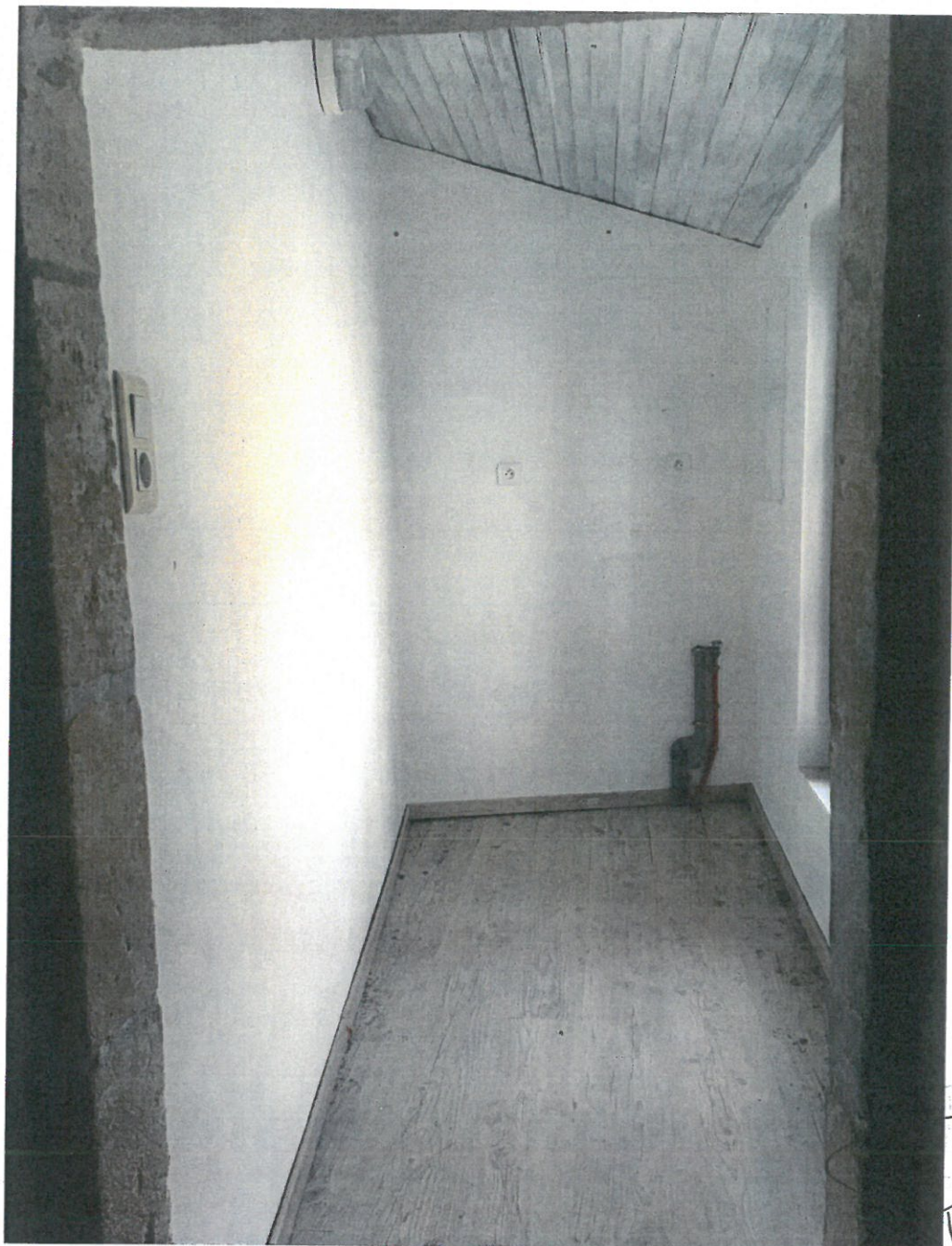
Photo 33 :





Une porte en bois, de facture ancienne, donne accès à une pièce faisant office de cellier (photo 34). Le sol est en parquet flottant, les murs sont peints, le plafond en lambri, le tout sans dégâts apparents (état poussiéreux). Je constate la présence d'un luminaire, d'une patère, de tuyaux d'évacuation/d'arrivée d'eau et de trois prises électriques murales. Je constate la présence d'une fenêtre, ouvrant sur la terrasse, en bois simple vitrage sans dégâts apparents.

Photo 34 :





Un pallier fait suite à la cuisine (photos 35 à 40). Le sol est un parquet ancien, les murs sont peints, le plafond en lambri, le tout sans dégâts apparents. Je constate la présence d'un luminaire, d'un radiateur gaz et d'un tableau électrique sur ce pallier. Il existe un escalier en bois, dont la partie basse débouche sur une cloison (de l'autre côté se trouve le local commercial du rez-de-chaussée). La partie supérieure de l'escalier permet l'accès à un pallier (voir ci-dessous). La cage d'escalier est peinte, présente d'une fenêtre de toit.

Photo 35:



Photo 36 :





Photo 37 :



Photo 38 :





Photo 39 :



Photo 40 :



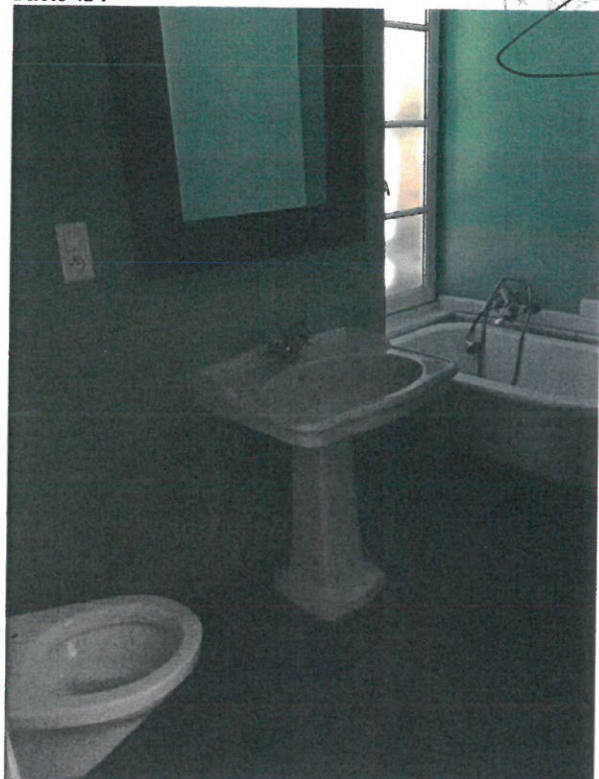


Depuis le pallier du premier niveau de l'appartement, dans le prolongement de la cuisine, une porte permet l'accès à une salle de bains (photos 41 et 42), qui comprend un sèche-serviettes, une cuvette munie d'un couvercle et d'un abattant, d'un lavabo posé sur une colonne, d'un miroir mural, d'une baignoire posée sur pieds avec robinet mitigeur et douchette. Je constate la présence d'un ouvrant double battant avec volets doubles en bois, d'un système de ventilation, d'une prise murale et d'un luminaire au plafond. Le sol est en parquet ancien, les murs sont peints avec présence de carreaux de faïence au niveau de la baignoire. Le tout est sans dégâts apparents.

Photo 41 :



Photo 42 :





Une porte en bois, de facture ancienne, donne ensuite accès à une pièce à vivre (photo 43 à 46). Le sol est en parquet ancien, de bonne facture. Les murs sont peints (quelques traces d'humidité), tout comme le plafond, avec présence de poutres apparentes. La pièce comprend un luminaire au plafond, une étagère en bois incrustée dans un des murs (avec 6 étagères présentes), deux radiateurs gaz, une cheminée, et un thermostat pour le chauffage. Je constate la présence de deux fenêtres double en bois, de facture très ancienne mais en état de fonctionnement, avec volets double en bois (très usagés), donnant sur la rue Gambetta (rue semi-piétonne).

Photo 43 :



Photo 44 :





Photo 45 :



Photo 46 :





Le pallier, à l'étage de l'appartement, est en parquet ancien, et dessert deux chambres et une salle d'eau (photos 47 et 48). Il existe un buffet droit en bois posé à droite de l'escalier. Les murs et le plafond sont peints. Il existe une trappe, qui permet de voir les combles (pas d'accès), l'isolation (l'épaisseur de laine de verre semble correcte) et la charpente en bois (qui semble sèche), le tout sans dégâts apparents.

Photo 47 :



Photo 48 :





Le palier de l'étage dessert une première chambre (photos 49 à 52). Le sol est en parquet ancien, abîmé à certains endroits. Les murs et le plafond sont peints (un mur tapissé), pas de traces d'humidité. Il existe un décroché sur une partie de la pièce, comprenant la structure en bois d'une petite rochelle. Il existe un radiateur gaz et une douille avec ampoule au plafond. Je constate la présence de deux fenêtres double en bois (double vitrage), de facture ancienne et en état de fonctionnement, avec volets double en bois (très usagés).

Photo 49 :



Photo 50 :





Photo 51 :

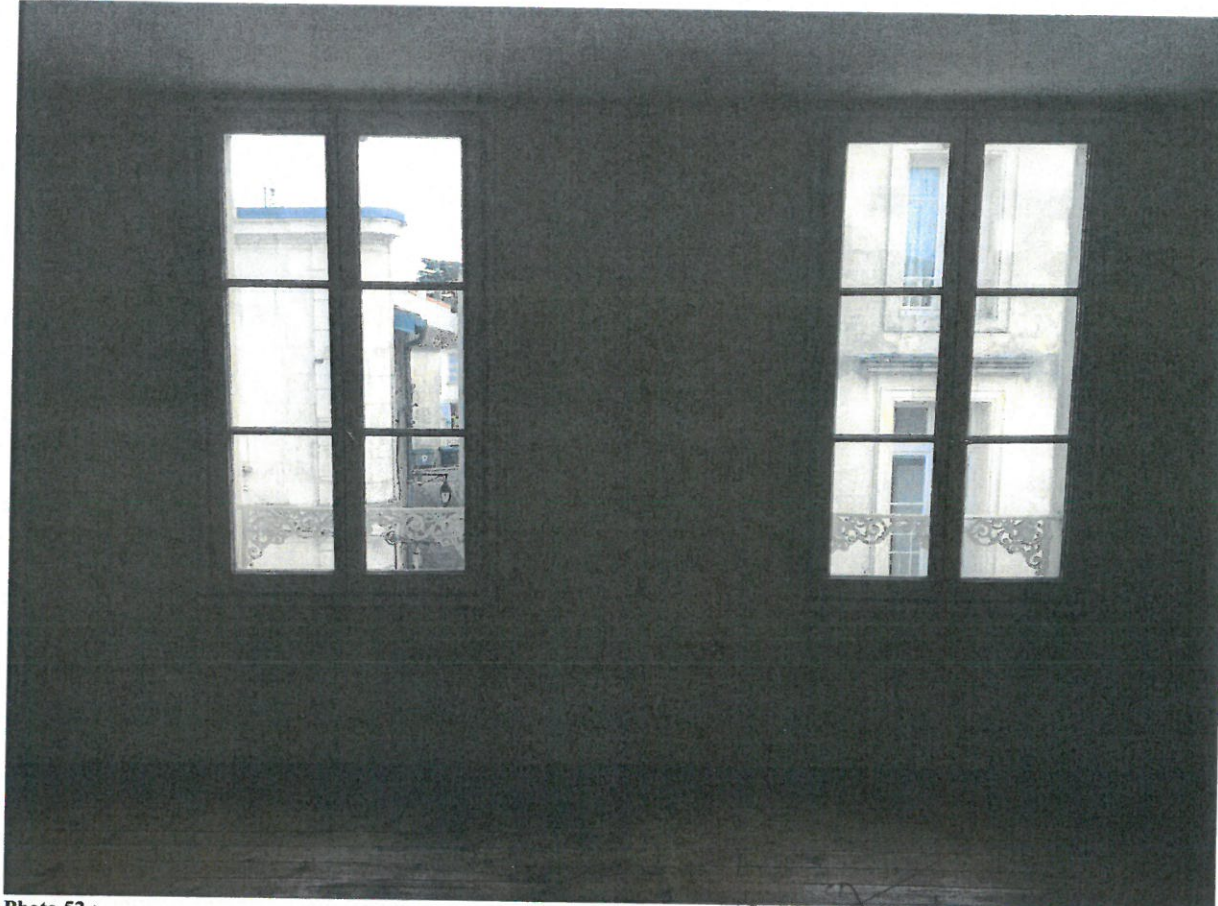


Photo 52 :





Le pallier de l'étage dessert une seconde chambre (photo 53). Le sol est couvert d'un parquet récent. Les murs et le plafond sont peints (poutres apparentes, sans dégâts apparents), pas de traces d'humidité. Il existe une cheminée, un radiateur gaz et une applique lumineuse. Je constate la présence dans la chambre d'une grande armoire en bois double portes (avec deux tiroirs) et une étagère. Je constate la présence d'une fenêtre double en bois (double vitrage), de facture ancienne et en état de fonctionnement, avec garde-corps et volets double en bois (très usagés), et d'une fenêtre simple battant avec volet vénitien.

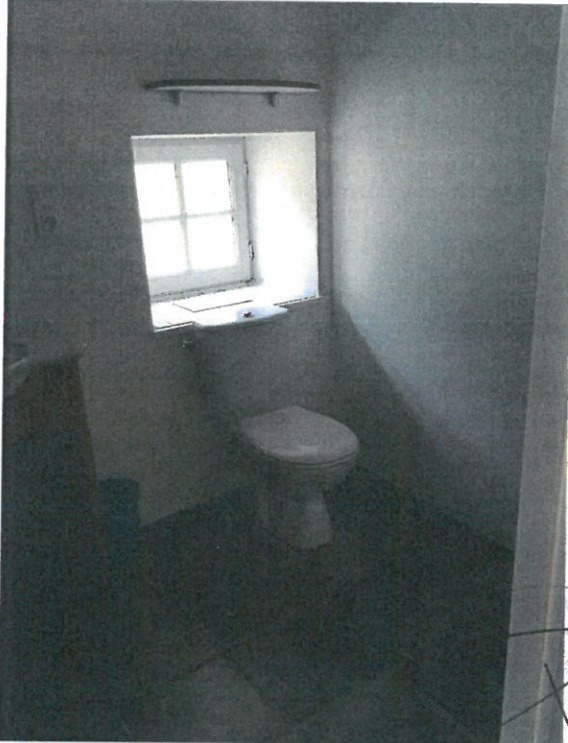
Photo 53 :





L'étage de l'appartement comprend également une salle d'eau (photos 54 à 57). L'accès se fait par une porte simple battant avec système de fermeture. Le sol est composé de dalles carrelées, sans dégâts apparents. Je constate la présence d'une douche à l'italienne, avec paroi vitrée, douchette et robinet mitigeur (les murs et le sol sont recouverts de carreaux de faïence), le tout sans dégâts apparents. Je constate la présence d'un lavabo en grès émaillé, posé sur un meuble avec deux portes vitrées, avec robinet mitigeur, et d'un miroir fixé au mur. Je constate la présence d'une cuvette en grès émaillé blanc avec abatant (la chasse d'eau est en état de fonctionnement). Je constate la présence d'une fenêtre simple battant en état de fonctionnement, et d'une étagère accrochée au mur. Les murs et le plafond sont peints. Il existe une douille avec ampoule, un sèche-serviettes, une prise murale et une VMC.

**Photo 54 :**



**Photo 55 :**

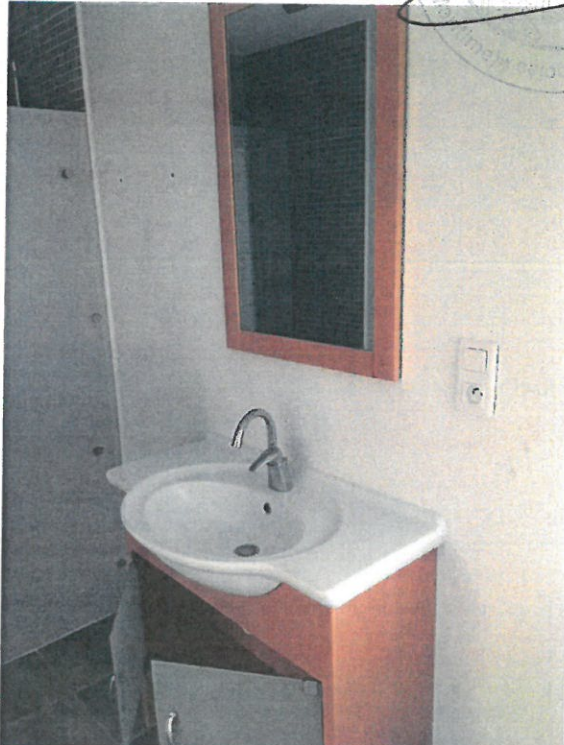




Photo 56 :



Photo 57 :





Le compteur d'eau n°J151A205777 Q, présent dans la cour fermée, affiche une consommation de 101,149 m<sup>3</sup> (photo 58).

**Photo 58 :**



La superficie de l'appartement est de 107 m<sup>2</sup> (surface habitable), hors terrasses, cour, garage, selon la société CCTI.

J'ai fait refermer l'habitation par le serrurier puis me suis retiré.



Ayant clos sur place mes constatations à 11h30, j'ai fait et dressé le présent le présent procès-verbal de constat sur QUARANTE-DEUX PAGES comprenant CINQUANTE-HUIT PHOTOGRAPHIES et DEUX ANNEXES, pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent procès-verbal de constat a la force probante d'un acte authentique (loi n°2010-1609 du 22 décembre 2010).

Coût : DEUX CENT SOIXANTE SEIZE EUROS

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| EMOLUMENT                            | 219,16        |
| FRAIS TRANSPORT (article 18)         | 7,67          |
| VIDEO & PHOTOS                       |               |
| TOTAL H.T.                           | 226,83        |
| T.V.A.                               | 45,37         |
| TAXE FORFAITAIRE (art. 302bis Y CGI) |               |
| FRAIS POSTAUX                        | 3,80          |
| <b>TOTAL TTC</b>                     | <b>276,00</b> |

Le présent acte comprend 42 feuilles de format A4

**Me Philippe CHEVET**  
Huissier de Justice associé