



## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
ET LE VENDREDI CINQ JANVIER à 08 heures 10**

**A LA REQUETE DE :**

La **BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE**, Société Coopérative de banque 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, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX (33) sous le numéro SIREN 755 501 590, Intermédiaire d'assurance Immatriculé au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07 005 628, agissant aux poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité au siège social sis 10 Quai des Queyries – 33072 BORDEAUX CEDEX.

Pour laquelle domicile est élu en le Cabinet de **Maître Sylvie FERNANDES**, Avocat membre de la **SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES**, demeurant 46 rue Chaudrier - BP 1007 - 17087 LA ROCHELLE CEDEX, laquelle se constitue et occupera pour elle sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

1°) De la Grosse dûment exécutoire d'un acte reçu sous la forme authentique par Maître DRAPEAU-PASSARINI, Notaire associé à BOURGNEUF (17), en date du 28 novembre 2018, contenant prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE à la société dénommée CAMBO, ci-dessous identifiée, d'un montant principal de 210 000 €, au taux d'intérêt de 1.70 % l'an, outre trois points en cas de défaillance, remboursable sur une durée de 15 ans, au moyen de 180 échéances mensuelles de 1 381.35 € chacune, déchu du terme.

2°) Des dispositions du Livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**M'AYANT EXPOSE :**

Que dans le cadre du recouvrement des sommes découlant de l'acte notarié, un commandement de payer aux fins de saisie immobilière a été signifié à la Société Civile Immobilière (SCI) **CAMBO**, au capital de 1500 €, dont le siège social est 13 Avenue de Mulhouse - Résidence le Duplex, Appartement n°1, 17000 LA ROCHELLE, FRANCE, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE n°840851950, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, Madame Christelle BRACHE, Gérante.

Que cet acte a été dressé, par acte de mon ministère, en date du 25 octobre 2023.

Qu'en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti, la requérante me requiert afin de poursuivre la procédure et de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble, objet de la saisie, dans le cadre fixé par le Code des Procédures Civiles d'Exécution, ceci pour servir et valoir ce que de droit.

**Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :**

11 Avenue du Général de Gaulle  
17000 LA ROCHELLE

Référence : 105474

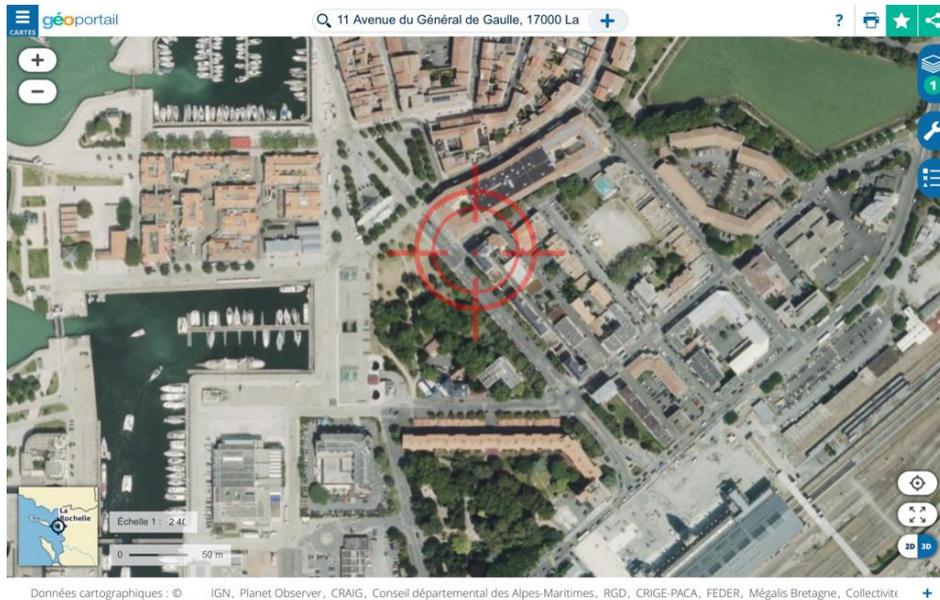


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Nicolas PIRS, Commissaire de Justice soussigné, associé de la SAS « ACT'ATLANTIQUE – Office Nicolas PIRS et Vanessa BOUTIN», titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, à la résidence de LA ROCHELLE (Charente-Maritime), y domiciliée 61 avenue Denfert Rochereau.**

En présence de :

- La Société Civile Immobilière (SCI) **CAMBO**, au capital de 1500 €, dont le siège social est 13 Avenue de Mulhouse - Résidence le Duplex, Appartement n°1, 17000 LA ROCHELLE, FRANCE, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE n°840851950, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, Madame Christelle BRACHE, Gérante, 13 Avenue de Mulhouse - Résidence le Duplex, Appartement n°1, 17000 LA ROCHELLE, FRANCE , Propriétaire
- SARL **J.P.B** représentée par Monsieur Christelle BRACHE, ainsi déclaré, 11 Avenue du Général de Gaulle, 17000 LA ROCHELLE, FRANCE, Locataire

## JE ME SUIS RENDU CE JOUR

11 Avenue du Général de Gaulle  
17000 LA ROCHELLE

## OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Référence : 105474

## LOCALISATION DU BIEN

Le bien immobilier, objet de la procédure est situé sur la commune de LA ROCHELLE (Charente-Maritime), et plus particulièrement, dans un ensemble immobilier sis 11 avenue du Général de Gaulle, cadastré section EI n° 314 pour une contenance de 34 centiares (2B rue de la Guignette) et EI n° 105 pour une contenance de 18 ares et 60 centiares (1 avenue du Général de Gaulle), soit une surface totale de 18 ares et 94 centiares, les lots de copropriété suivants :

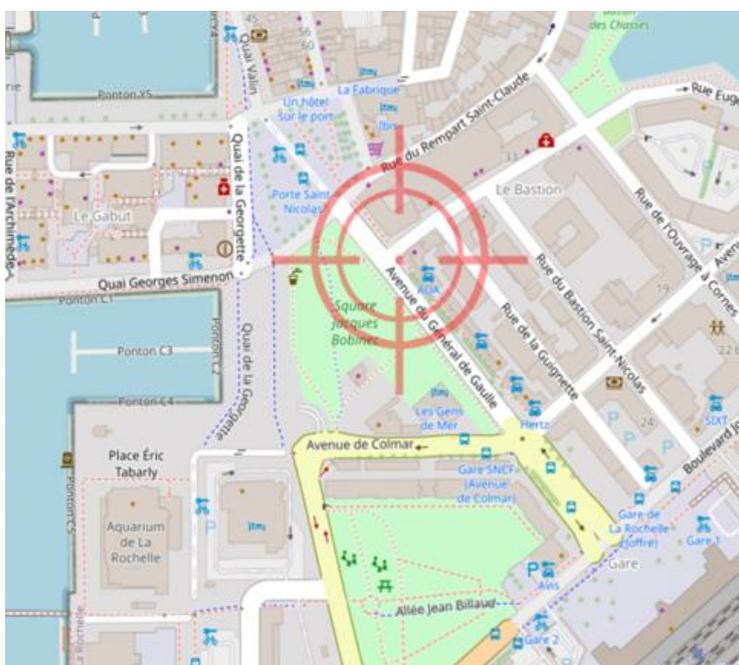
Le lot numéro neuf A (9 A) : au rez-de-chaussée un local commercial, outre les 88/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales,

Le lot numéro vingt-trois A (23 A) : au sous-sol une cave cimentée et une chaufferie, outre les 4/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales,

Le lot numéro trente-quatre A (34 A) : au dernier étage, une chambre mansardée, toilettes sur le palier, outre les 8/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

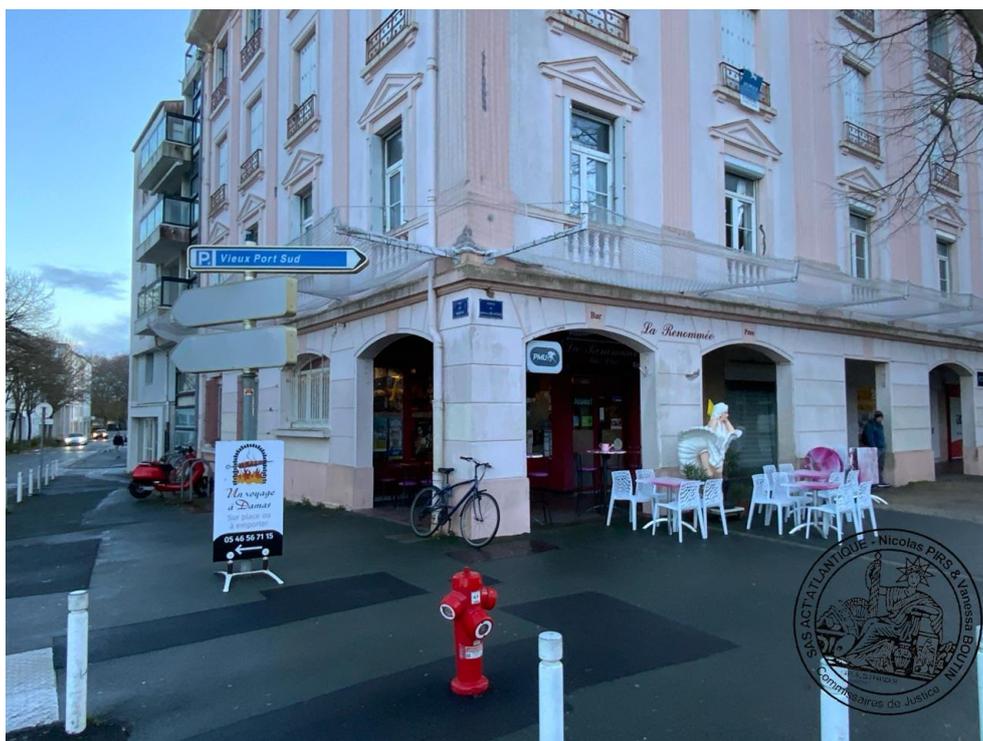
L'avenue du Général de Gaulle assure la liaison entre le Vieux-Port et de la Gare de La Rochelle. Le bien immobilier est situé à l'angle de la rue dénommée Quai de Marans et avenue du Général de Gaulle. Il bénéficie, en ce sens, d'une bonne visibilité.

Je procède à une capture de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.



## PHOTOS DE LA RUE

Je procède à une prise de photographies afin de permettre la visualisation des lieux.



Référence : 105474



## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Je précise que l'ensemble immobilier saisi est actuellement occupé par la société J.P.B, Société à Responsabilité Limitée, dont le siège social est situé 11 avenue du Général de Gaulle à LA ROCHELLE (17000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 432 284 669.

Le contrat de louage permettant l'occupation est un bail commercial en date du 20 décembre 2017, prévoyant un loyer mensuel de 1.640,00 €uros H.T. Ces informations sont communiquées par Madame Christelle BRACHE, gérante de la SCI CAMBO et la SARL J.P.B.

## OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

### SALLE PRINCIPALE

**L'accès** s'effectue par une porte fenêtre en mauvais état, de couleur rouge, ouverture battant simple, en aluminium, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, double vitrage, barre de seuil. Je relève de multiples rayures, de multiples salissures et de multiples traces. protégée par un volant roulant électrique en état d'usage. La pièce comprend aussi un châssis vitré en état d'usage normal, de couleur rouge, en aluminium, extérieur peint, intérieur peint. Je relève quelques rayures et quelques salissures. Ce châssis est équipé d'une porte simple. Le tout dispose d'un verre securit.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, bicolore, en céramique. Je relève de multiples rayures et de multiples salissures.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal. Je relève quelques éclats et de multiples rayures.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, bicolore.

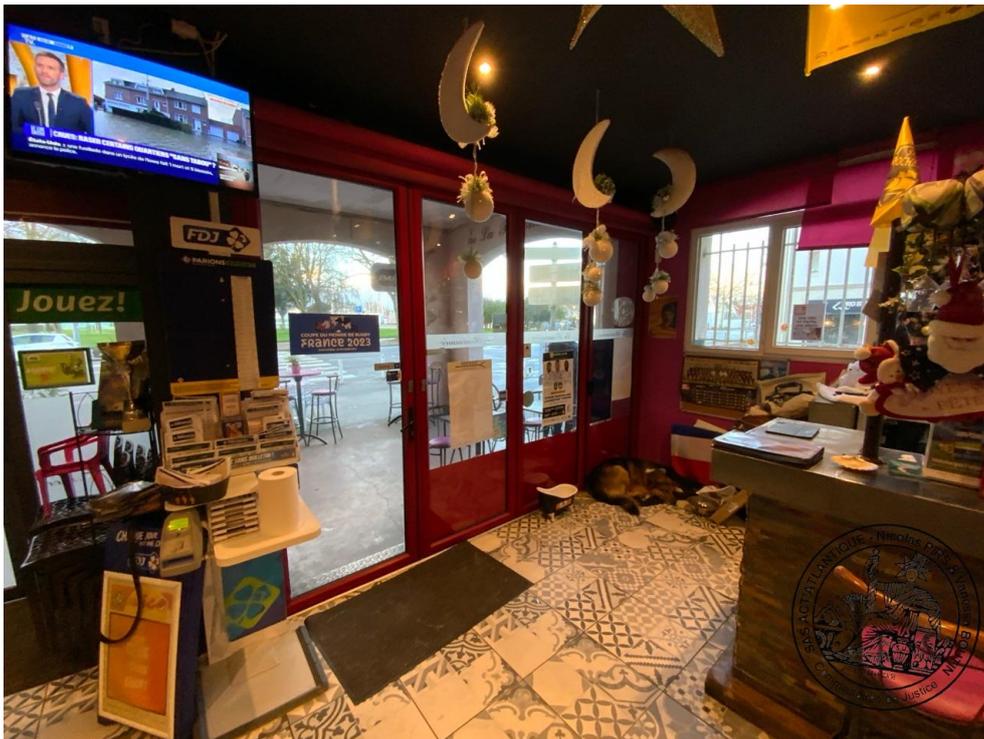
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur grise, spots intégrés.

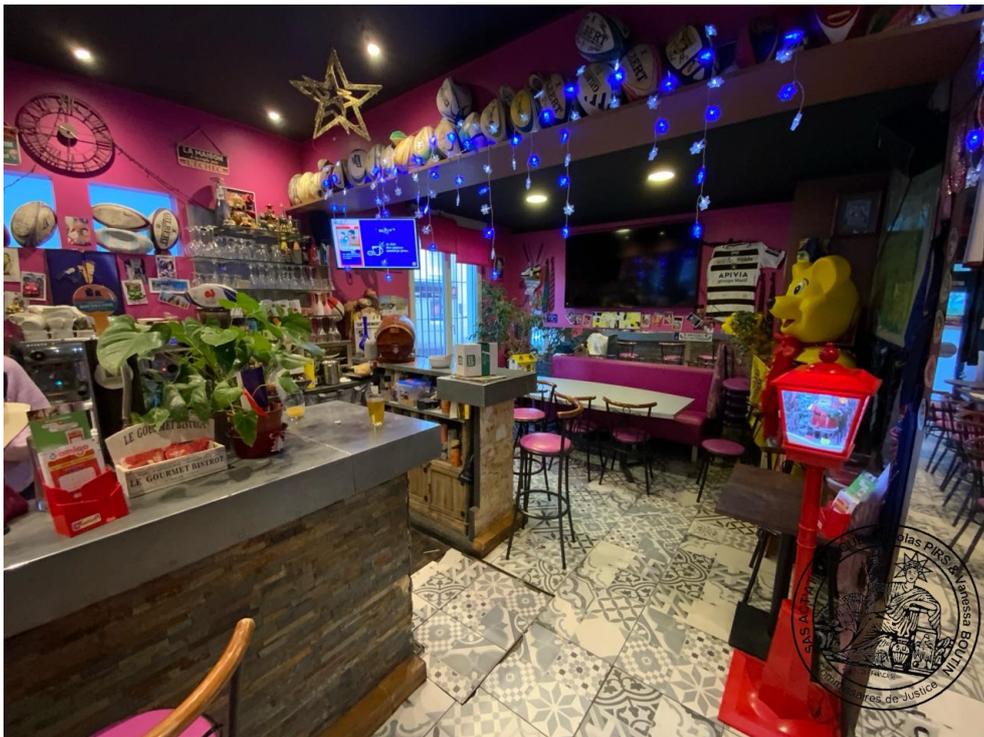
**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par trois fenêtres en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage. protégée par un système de baraudage.

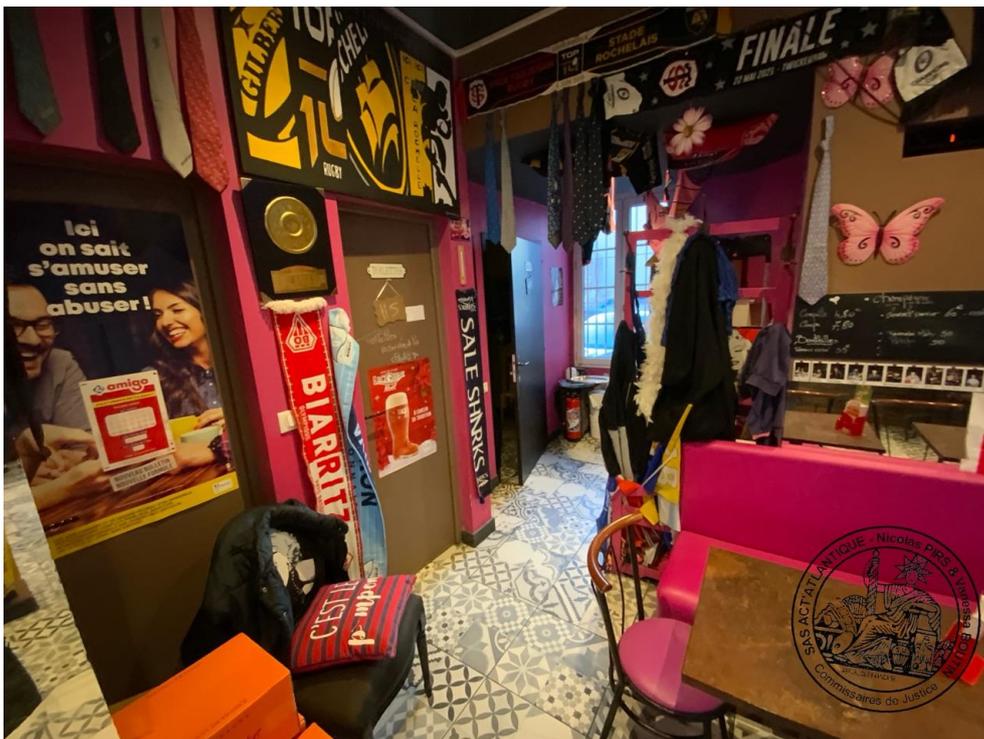
**L'équipement électrique** comprend une alarme (fonctionnement non vérifié), deux interrupteurs simples, sept prises électriques, deux dispositif lumineux d'issue de secours en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- deux convecteurs électriques en état d'usage normal
- un placard avec portes battantes
- un Un bar disposant de deux éléments recouverts d'un zinc en état d'usage normal









## DÉBARRAS

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de canne en fer forgé, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, pas de barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de carrelage en mauvais état, bicolore.

Les **murs** sont recouverts de plaque de plâtre en mauvais état. Je relève de multiples décolllements, de multiples trous de chevilles et de multiples traces.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une canalisation d'alimentation
- une canalisation d'écoulement



## WC 1

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de canne en fer forgé, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, pas de barre de seuil. Je relève de multiples adhésifs et deux trous.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, bicolore. Je relève quelques salissures.

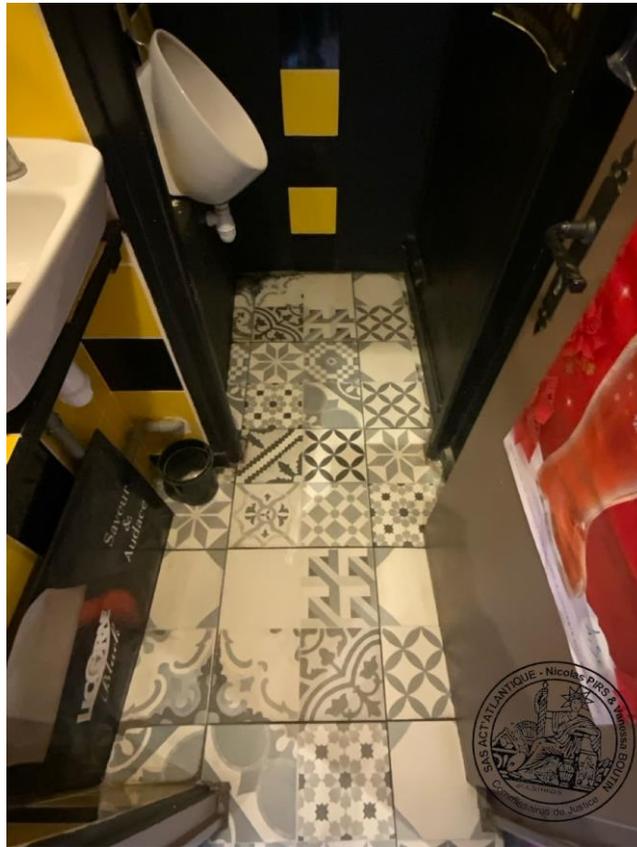
Les murs sont recouverts de faïence en état d'usage normal, bicolore, applique murale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, pavés lumineux, avec ampoules. Le globe du plafonnier est manquant.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un lave-mains en état d'usage normal (un siphon en état d'usage normal, un robinet en état d'usage normal)
- un Un urinoir en état d'usage normal
- un ballon d'eau chaude
- un Un distributeur de papier essuie-mains
- un Un distributeur de savon liquide











## WC 2

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur noire, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en fer forgé, extérieur peint, intérieur peint, serrure monopoint, pas de barre de seuil. Je relève de multiples adhésifs et deux trous.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, bicolore. Je relève quelques salissures.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal, bicolore, applique murale, avec ampoules.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

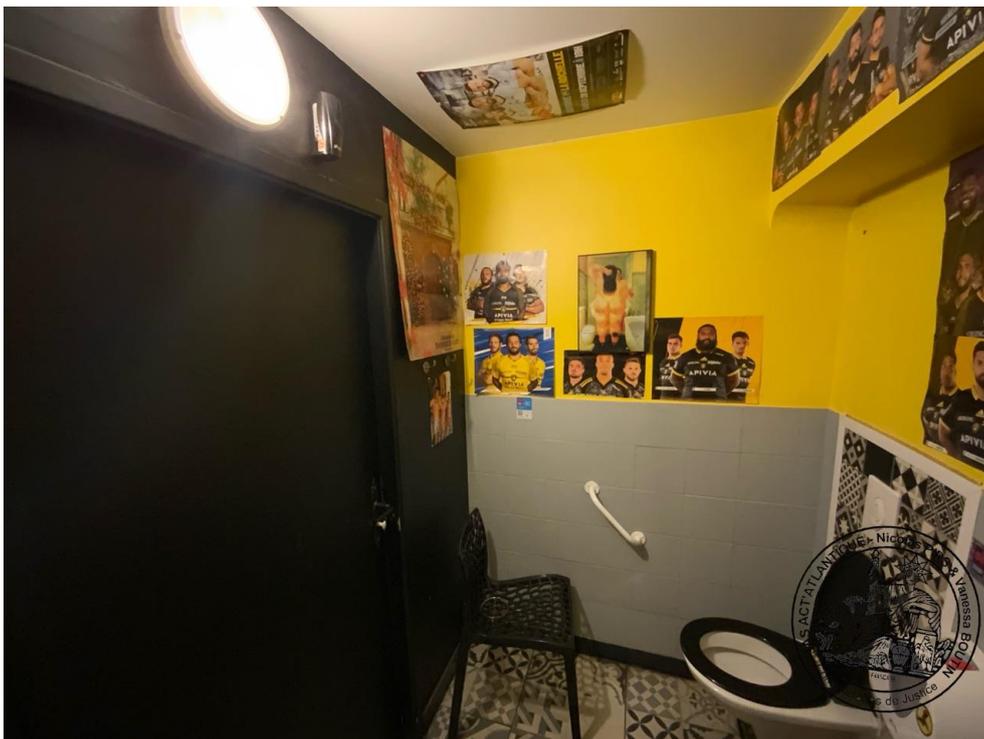
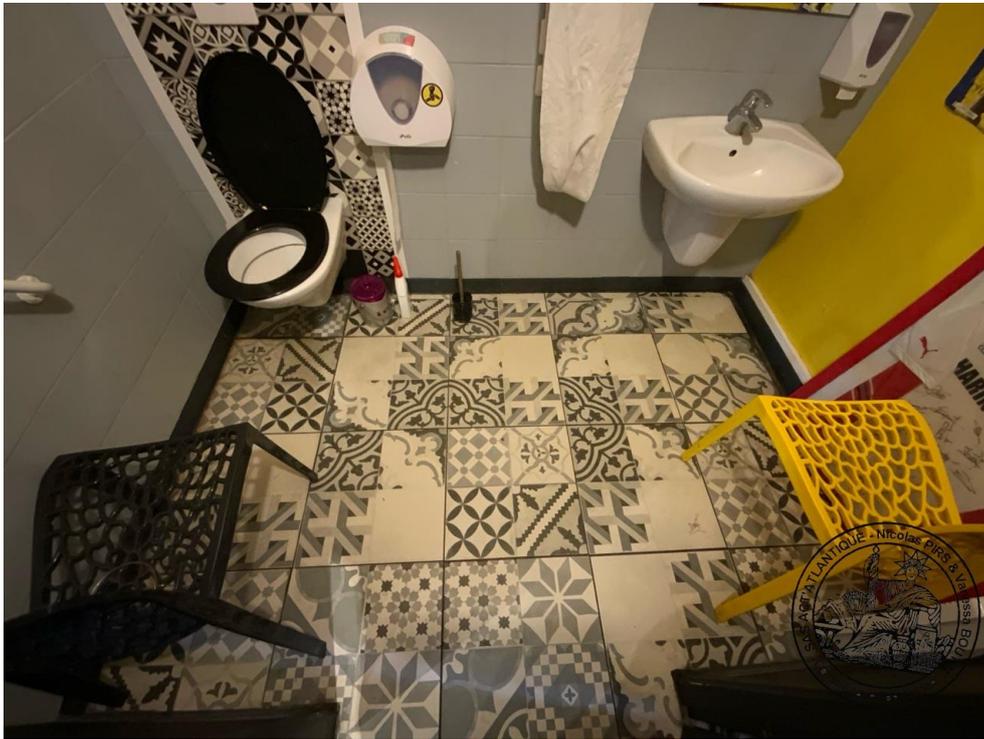
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique
- un lavabo (un siphon, un robinet )
- un miroir

Référence : 105474

- un WC suspendu en état d'usage normal (une cuvette en état d'usage normal, un abattant en état d'usage normal, un réservoir en état d'usage normal, une barre de maintien en état d'usage normal, un couvercle en état d'usage normal, un dévidoir en état d'usage normal, un mécanisme de chasse d'eau en état d'usage normal )
- un distributeur de savon liquide
- un distributeur de papier essuie-mains











## CAVE

L'**accès** s'effectue par un escalier en état d'usage normal, en 1/4 tournant, en béton.

Le **sol** est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal.

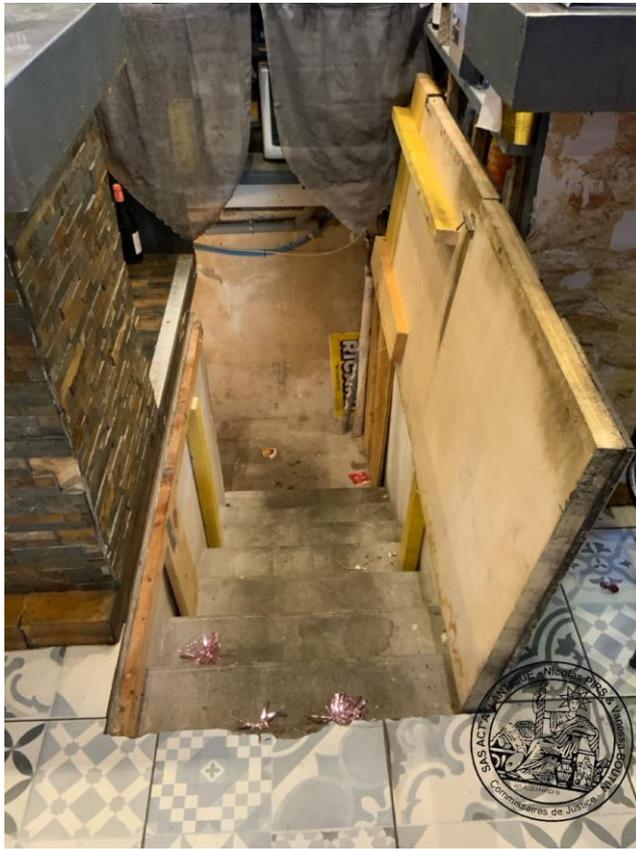
Les **murs** sont recouverts d'enduit en état d'usage normal, applique murale, avec ampoules.

Le **plafond** est recouvert de hourdis en béton en état d'usage normal.

L'**équipement électrique** comprend trois prises électriques.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une arrivée et évacuation pour machine à laver
- une chaudière hors d'usage
- un radiateur de chauffage central
- un Cuve à fioul domestique en état d'usage normal









## CHAMBRE DE BONNE

L'ensemble immobilier saisi dispose également d'une chambre de bonnes situé au dernier étage de l'immeuble, au fond du couloir.

Cette pièce est inaccessible le jour des opérations. D'après Madame BRACHE, il s'agit d'un pièce aveugle d'une surface d'environ 9 m<sup>2</sup>.

Référence : 105474

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

La mission de syndic de la copropriété est assurée par la société AJC IMMOBILIER, située 52 Avenue Jean Monnet à LA ROCHELLE (Charente-Maritime).

## DIAGNOSTICS

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par EXPERTISES DUMAS, AGENDA DIAGNOSTICS, 14 Rue Alphonse de Saintonge 17000 LA ROCHELLE :

- Diagnostic Amiante (parties communes et privatives),
- Diagnostic Performance Energétique concernant le local, la cave et les parties collectives,
- Rapport termites.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 28 pages (hors annexes) pour servir et valoir ce que de droit.



Nicolas PIRS  
Commissaire de Justice

**Coût de l'acte**  
(Les articles font référence  
au Code de Commerce)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	223,20 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	450,03 €
TVA à 20%	90,01 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>540,04 €</b>

Référence : 105474

# Annexes