



# COMMISSAIRES DE JUSTICE

**SELAS**

**Antoine VALLET**

**Pierre DHERS**

**Commissaires de Justice Associés**

**Office de Montreuil-sur-Mer - 11 rue de la Licorne (62170)**

Tél : 03 21 81 50 96 - [constat@fontainevallet.fr](mailto:constat@fontainevallet.fr)

**Office de Calais - 123 boulevard Lafayette (62100)**

Tél : 03 21 19 79 80 - [calais@fontainevallet.fr](mailto:calais@fontainevallet.fr)

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

## Sommaire

PROCES-VERBAL DE CONSTAT.....	2
<b>Façade avant</b> .....	6
<b>Intérieur</b> .....	17
<b>Local principal</b> .....	17
<b>Comptoir de bistrot sur le côté droit.</b> .....	37
<b>Cuisine</b> .....	42
<b>Sanitaires</b> .....	52
<b>Local Réserve</b> .....	64
<b>SOUS SOL</b> .....	68
<b>Vestiaires et douche</b> .....	84

## L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE DIX DÉCEMBRE

De 9h30 à 10h30

### A LA DEMANDE DE :

SELAS M.J.S. PARTNERS dont le siège est 11, Rue d'Aumont 62200 BOULOGNE SUR MER

Ayant pour Avocat SCP DECOSTER - CORRET- DELOZIERE -LECLERCQ, Avocats associés dont le siège est 40-42, Rue de l'Ecusserie BP 70233 62504 SAINT OMER CEDEX

### A l'encontre de :

SCI VIRGICAT

### Agissant en vertu de

d'une ordonnance du juge commissaire rendue par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de BOULOGNE SUR MER le 10 octobre 2024 laquelle dispose :

#### PAR CES MOTIFS,

**Nous, Véronique HANQUEZ, Juge commissaire aux opérations de liquidation judiciaire de la SCI VIRGICAT, statuant par décision susceptible de recours devant la Cour d'Appel dans les dix jours suivant la notification de l'ordonnance,**

**ORDONNE** par voie d'adjudication judiciaire, la vente de l'immeuble appartenant à la SCI VIRGICAT, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, la SELAS MJS PARTNERS représentée par Me Nicolas SOINNE, désigné comme suit :

Un immeuble en copropriété, situé à Berck sur mer, 54 rue Rothschild, cadastré section CM n° 9, pour une contenance de 2 a 21 ca et divisée en deux lots :

- lot n° 1 : un grand local, au rez de chaussée du bâtiment unique, comprenant une salle de café-restaurant, cuisine, WC et différentes pièces nécessaires à l'exercice du commerce, dont une partie à l'est de l'immeuble n'est pas couverte par les étages supérieurs et les 425/1.000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- lot n° 7 : une cave, au sous-sol du bâtiment unique, en jouissance exclusive pour être rattachée au lot n° 1 à usage commercial et les 144/1.000èmes des parties communes de l'immeuble.

Devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Boulogne sur mer,

Etant précisé que la débitrice en est devenue propriétaire par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Me Noël Lesage, notaire à SAINT JOSSE SUR MER, le 10 juin 2008, publié au service de publicité foncière de BOULOGNE SUR MER le 9 juillet 2008, volume 2008 P numéro 3091,

**RAPPELLE** que cette ordonnance produit, en vertu de l'article R. 642-23, alinéa 2, du code de commerce, les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

**DESIGNE** comme avocat constitué dans la procédure Me Delozière, avocat au barreau de Boulogne sur mer, laquelle constitution emportant élection de domicile au cabinet de l'avocat ;

**FIXE** la mise à prix à la somme de **cent mille euros** (100 000,00 euros) ;

**DIT** que les modalités de publicité de la vente se feront conformément aux articles R322-30 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ;

**REQUIERT** tout commissaire de justice territorialement compétent afin :

- D'une part de procéder à la description des biens dont s'agit, décrire les conditions d'occupation et dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

- D'autre part, pour organiser la visite destinée aux amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication, avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

**DIT** que tout éventuel occupant de l'immeuble saisi sera tenu de laisser visiter les lieux et qu'à défaut il sera procédé à l'ouverture des portes avec l'assistance d'un serrurier et si besoin de la force publique conformément à l'article L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;

**ORDONNE** l'emploi des dépens en frais privilégiés de liquidation judiciaire.

**DIT** que la présente ordonnance sera, à la diligence du liquidateur judiciaire, publiée au bureau du service de publicité foncière de BOULOGNE SUR MER ;

**DIT** que la présente ordonnance sera notifiée à :

- Maître Nicolas Soinne, le liquidateur judiciaire
- la SCI VIRGICAT, la débitrice,
- la Banque SCALBERT DUPONT, créancier inscrit,
- le Trésor public de Berck sur mer, créancier inscrit,
- le syndicat des copropriétaires de la résidence les bleuets, créancier inscrit.

**LE GREFFIER**

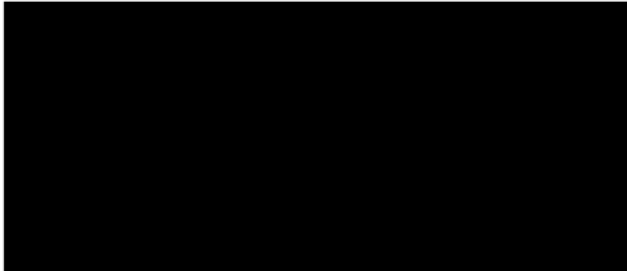
**LE JUGE COMMISSAIRE**

POUR EXPEDITION CONFORME  
DELIVREE par le GREFFIER



## C'est pourquoi,

Je, Maître Morgan CHOCHOY, Commissaire de Justice salarié au sein de la SELAS « Antoine VALLET et Pierre DHERS », 11 Rue de la Licorne à MONTREUIL SUR MER (62170), soussigné me suis rendu ce jour au 54 rue Rothschild 62600 BERCK, où là étant, et en présence de,



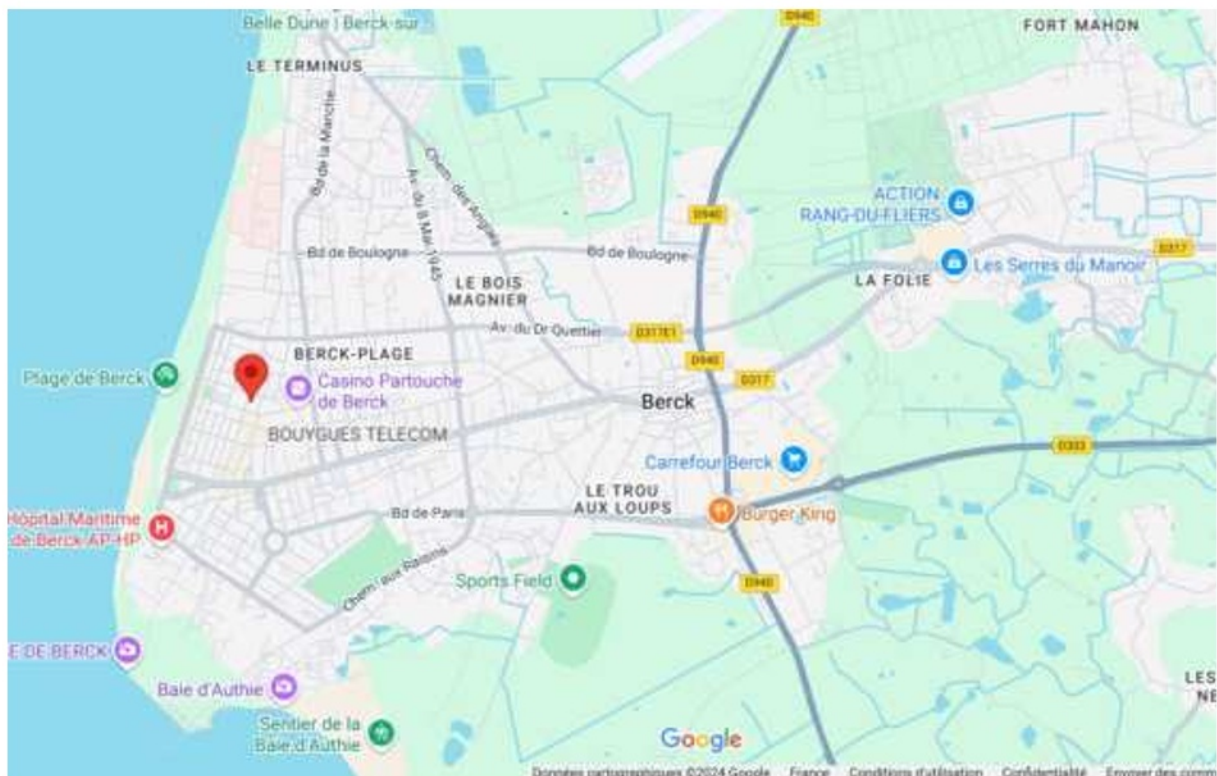
pour la société ACTB

pour la société AB SERRURES

## J'ai procédé aux constatations suivantes :

Situation géographique :

*Image extraite du site internet Google Maps :*



BERCK est une commune du PAS DE CALAIS, station balnéaire du sud de la Côte d'Opale et ville thérapeutique abritant de nombreux établissements hospitaliers. Il s'agit de la ville la plus importante à 30 kilomètres à la ronde et de la 11<sup>ème</sup> du

département avec 13 298 habitats selon recensement de 2021 pour une densité de 894 habitant / km<sup>2</sup>.

Elle est connue pour ses rencontres internationales de cerfs-volants. attirant chaque année plus de 500 000 personnes en avril.

Le bien saisi est un grand local à usage commercial avec un coin cuisine et un coin bar ainsi que les sanitaires sur la partie droite.

La sale principale mesure plus de 140 m<sup>2</sup>.

La superficie totale est de 189,63 m<sup>3</sup>.

Le local est idéalement situé à proximité de la mer.

Les lieux sont à l'état d'abandon.

Le courant électrique étant coupé il convient d'émettre des réserves et notamment dans le sous sol où les constatations sont réalisées à la lampe torche.

Je procède au descriptif suivant étant précisé que les diagnostics sont réalisés ce jour.

## **Façade avant**

En façade avant, il existe deux volets roulants au niveau des vitrines à gauche et à droite. Deux portes permettent l'accès. Les portes sont vitrées, équipées de poignées fixes avec serrures.

Un hall d'entrée orné de carreaux de carrelage anciens et défraîchis, avec un seuil bétonné agrémenté de baguettes de finition métalliques donnant sur le trottoir. Ces dernières apparaissent désolidarisées et rouillées.

Au-dessus, une imposte vitrée, défraîchie, sale, mais néanmoins non fissurée. Une enseigne avec la mention « le bistrot » est présente.

Les murs de façade sont recouverts d'une peinture de couleur grise qui présente de nombreux éclats, révélant une peinture verte en dessous.

































Sur la façade supérieure de l'immeuble, je constate la présence de logements. La façade est ici enduite d'un crépi beige fortement défraîchi et qui présente, par endroits, des manques avec des reprises d'enduit. Je note également la présence de plusieurs trous de fixation d'ancrage avec des piqûres de rouille.

## **Intérieur**

### **Local principal**

Constitué au sol d'un revêtement en carrelage ancien, compte tenu de la faible luminosité lors de mon constat, il conviendra d'émettre des réserves. Présence de nombreuses salissures et poussières, par endroits je constate la présence d'éclats ou de fissures.

Les murs sont constitués de briquettes de parement et de pierres de parement, avec par endroits la présence de lambris.

Au plafond, peinture de couleur marron à l'état d'usage. La quasi-totalité des luminaires ont été déposés. Les câbles électriques sont apparents.

L'intégralité des équipements électriques est correctement solidarisée au niveau des murs et il en est de même des radiateurs.

A noter des traces d'infiltrations au niveau des ébrasements en dessous du puits de lumière (dont une partie est fissurée) ainsi qu'une fuite importante au plafond au fond

du local avec la présence de récipients placés au sol et des traces de moisissures noirâtres.























































### **Comptoir de bistrot sur le côté droit.**

Au sol à cet endroit, un plancher en bois défraîchi, du mobilier de bar est encore présent. Présence de dalles de faux plafonds avec points lumineux intégrés. Certaines dalles sont affaissées, d'autres fissurées. Les lames du plancher se soulèvent en partie centrale.















Cuisine

Au sol, le carrelage est défraîchi, taché et encrassé.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche défraîchie et jaunie.

Plusieurs traces d'infiltration et d'humidité importantes ont été constatées au niveau du plafond, notamment à proximité des hottes aspirantes en inox.

Les différents câbles et tuyauteries sont défraîchis, dégradés et partiellement manquants.

Un tableau électrique clos par du ruban adhésif isolant et un compteur électrique muni d'un disjoncteur.





























## Sanitaires

Au sol, le carrelage est défraîchi et encrassé.

Les portes en bois s'ouvrent et se ferment correctement. Elles sont recouvertes d'une peinture beige défraîchie.

Les murs sont recouverts d'un carrelage.

Les différents équipementssanitaires sont en émail blanc, dans un état d'usage, avec des robinets sous réserves de bon fonctionnement.

Des dalles de faux plafond avec grille de ventilation poussiéreuse sont également présentes.

Les points lumineux sont intégrés au niveau du plafond.

Un radiateur équipé d'une tête thermostatique présentant des piqûres de rouille.

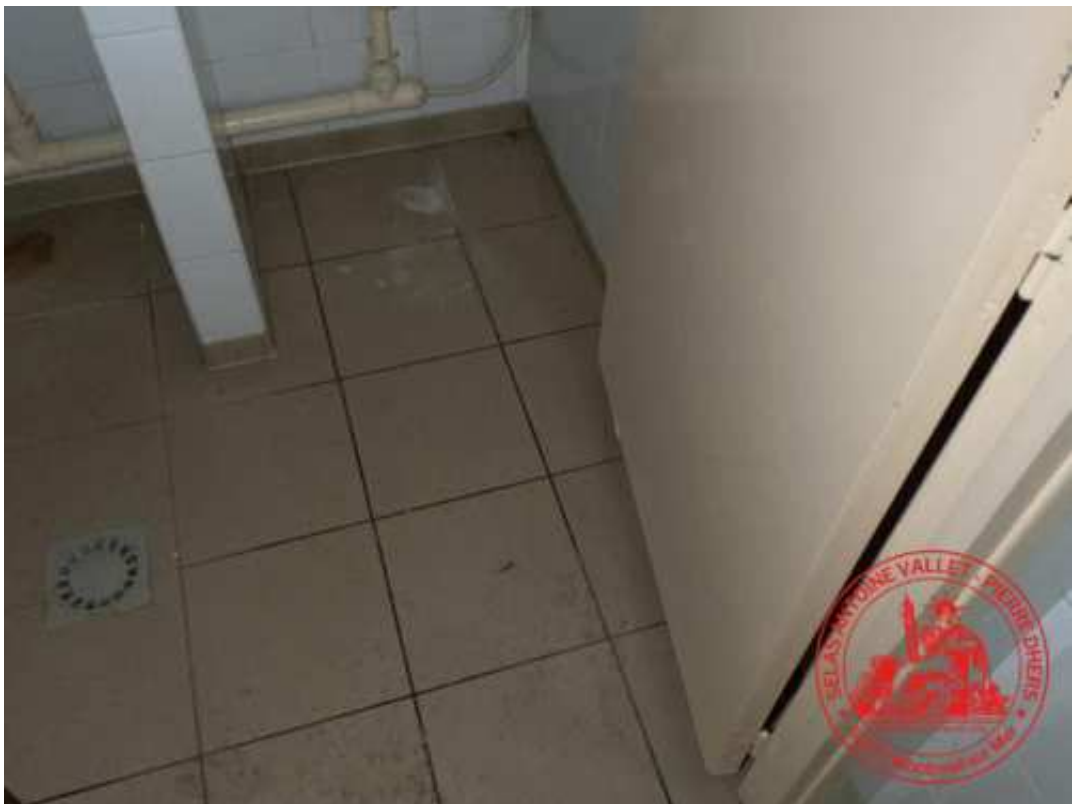




























## Local Réserve

Situé au fond à droite du local principal.

Là également présence d'une fuite avec des traces d'humidité et de moisissures.













SOUS SOL



Escalier en bois recouvert d'une peinture écaillée. Au sol, carrelage défraîchi et taché.

Les points lumineux et les équipements électriques avec cache spéciale pour lieu humide sont en bon état apparent. Différentes portes permettent l'accès aux pièces de stockage.

On constate la présence d'une pompe de relevage avec une fuite en continu, d'un puits rempli d'eau, ainsi que d'un compteur de gaz.

Une chaudière de marque Ferroli.

Les murs sont en briques peints en blanc.

L'ensemble est en bon état général.











































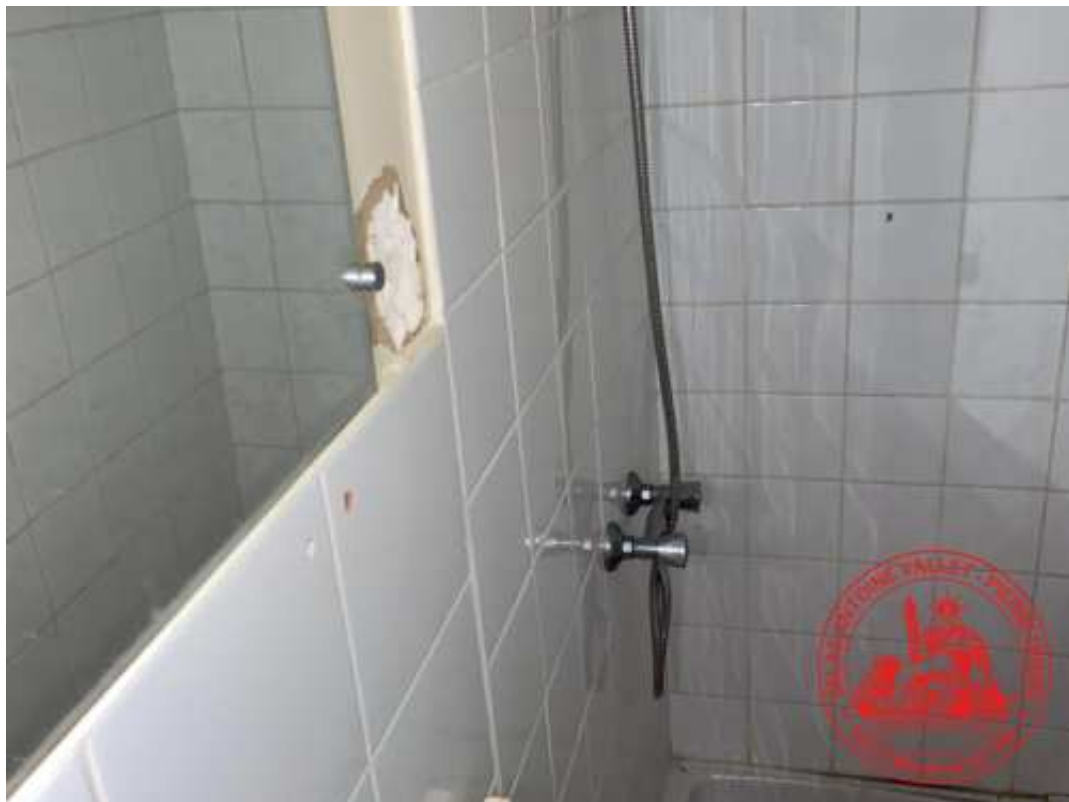


## Vestiaires et douche

Au fond de la cave deux portes permettent l'accès à une douche ainsi qu'à deux petites pièces à usage de vestiaires.























**Telles sont les constatations faites ce jour au 54 rue Rothschild, 62600 BERCK de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies pour servir et valoir ce que de droit.**

Commissaire de Justice  
**Maître Morgan CHOCHOY**

