



SAS WATERLOT & ASSOCIÉS
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
LILLE - SAINT-OMER - VALENCIENNES
PARIS - VERSAILLES - PACA

Maîtres G. WATERLOT, P. DARRAS, M. REGULA,
E. GENON, J. BIENAIMÉ, J. VANVEUREN, M. BAUDRY,
H. DURAND-LAINÉ, S. DENIMAL, J. STIKER
www.huissier-waterlot.com
f in @wahuissiers

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, LE VINGT-ET-UN DECEMBRE



À la requête de :



Ayant pour Avocats **Maître Martine MESPÉLAERE**, Avocat associé au sein de la SCP 2MZA, Société Civile Professionnelle d'Avocats au Barreau de LILLE demeurant 37 avenue Jean Lebas 59100 ROUBAIX

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière,

Je soussigné **Maître Julien VANVEUREN**, Commissaire de justice associé, membre de la Société par Actions Simplifiée WATERLOT ET ASSOCIES ayant pour associés Gilles WATERLOT, Pascal DARRAS, Marc REGULA, Émilie GENON, Jérémie BIENAIME, Julien VANVEUREN, Marine BAUDRY et Julien STIKER, dont le siège est à LILLE (Nord – 59044 LILLE CEDEX), 36 rue de l'Hôpital Militaire.

Certifie m'être transporté ce jour à **NEUVILLE-EN-FERRAIN (59960), 20 rue Michel de Montaigne**, à l'effet de procéder à la description de l'immeuble qui s'y dresse et figurant au cadastre Section BC n°90.



Là où étant, accompagné du Cabinet EX'IM, chargé de procéder aux mesures légales, de Monsieur Youri CAPRY, serrurier, Société OPTIMUM HABITAT, et de deux témoins requis à l'effet de m'assister, conformément aux dispositions de l'article L.142-1 du Code des procédures civiles d'exécution

Je constate ce qui suit :

NEUVILLE-EN-FERRAIN 20 rue Michel de Montaigne

Ce bien est situé dans un quartier résidentiel (lotissement) de Neuville-en-Ferrain, à proximité immédiate des axes routiers et autoroutiers menant à la Belgique et à proximité des zones commerciales AUCHAN RONCQ et Promenade de Flandres.

Le bien est mitoyen des deux côtés avec une avancée de garage en façade, élevée sur briques.

La maison est élevée sur briques et présente une toiture tuiles d'argile mécaniques avec une partie premier étage sur chien assis.

Il existe une série d'ouvrants châssis de fenêtres en rez-de-chaussée et premier étage, équipés pour chacun, de persiennes.

Le bardage au niveau du premier étage, est habillé de panneaux plexi.

Présence d'une cheminée double, à chaque mitoyenneté.

Il existe une descente sur pavés autobloquants donnant accès au garage.

Un édicule élevé sur briques avec avancée de garage, porte métallique basculante équipée d'une serrure.

On accède également à l'habitation par une zone piétonne, allée carrelée, accès par un escalier carrelé également.





De part et d'autre, massif engazonné à l'état d'abandon, petite terrasse carrelée au niveau de l'édicule garage et au niveau de l'extension, d'une ancienne butée de terre.



Autre terrasse carrelée formant la partie toit-terrasse de l'avancée de garage.



Il se décompose comme suit :

Intérieur

Rez-de-chaussée

Entrée

Après avoir frappé et sonné à l'immeuble, sans réponse, je requiers le serrurier qui m'accompagne aux fins d'ouverture des lieux.

On accède à cette habitation par une porte en bois, badigeonnée et en montée une marche carrelée.



- ↳ Sol carrelé, plinthes carrelées.
- ↳ Murs blanchis.
- ↳ Plafond blanchi.

Cette pièce est éclairée par le vitrage brouillé de la porte d'accès à l'immeuble et par un point lumineux au plafond.

Équipement électrique habituel.

Présence d'un radiateur en tôle avec vanne simple.



Wc

Accès par une porte en bois pleine, équipée de quincailleries.



↳ Sol et plinthes carrelés.

↳ Murs et plafond blanchis.

Cette pièce est éclairée par une petite lucarne œil de bœuf et par un point lumineux au plafond.

Présence d'un siège wc suspendu et d'un lave-mains avec robinetterie mitigeur.

↳ Le hall d'entrée distribue la partie salon et l'accès à la cuisine.



Salon



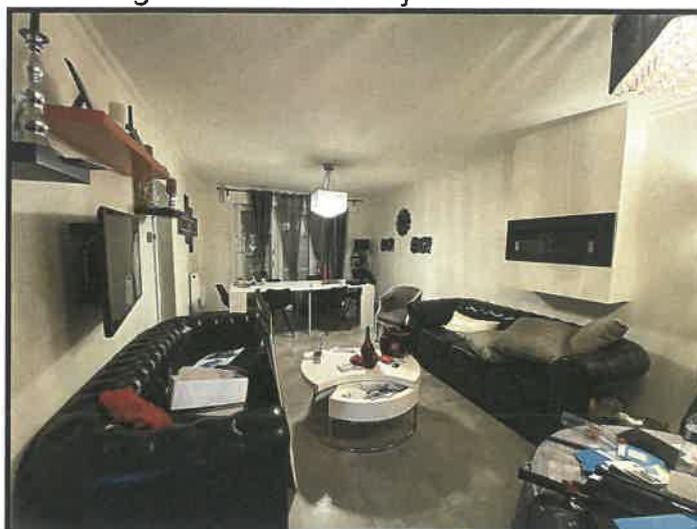
- ↳ Même décoration que dans le hall d'entrée.
- ↳ Moulures en partie haute.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre trois ouvrants pvc avec système oscillo-battant équipé d'une persienne électrique.

Présence de plusieurs points lumineux au plafond et en applique.



Cette pièce salon distribue également le coin séjour.



Partie séjour

L'accès est direct sur cette partie, depuis la cuisine, par une porte en bois vitrée.



↳ Décoration strictement identique.

Cette pièce est également éclairée par des portes-fenêtres pvc avec double vitrage équipées d'une persienne électrique au droit de l'ensemble.
Présence d'un radiateur en tôle avec vanne simple.
Prises électriques et interrupteurs.

Présence d'une cheminée à Éthanol.



Cuisine

L'accès se fait depuis la partie séjour par une porte en bois vitrée ou directement depuis le hall d'entrée.



Depuis le hall d'entrée, l'accès est direct. La porte a été déposée. Ce petit espace distribue la partie sous-sol et garage.

La décoration est strictement identique aux pièces précédentes.

Cette pièce est éclairée par différents points lumineux au plafond et par un châssis de porte-fenêtre pvc récent avec double vitrage, équipé d'une persienne électrique au droit de l'ensemble.

En première partie, pièce côté entrée avec les équipements suivants :

- Un meuble colonne four micro-ondes avec espace réfrigérateur habillé des mêmes portes que les éléments de cuisine (laqué blanc)
- Un mange-debout.
- Des éléments hauts et bas en bois laqué noir équipés de poignées fixes.
- Un plan de travail en stratifié en « L » imitation béton ciré, dans lequel est
- encastré un bac et demi et un égouttoir en inox avec robinetterie mitigeur.
- Une plaque de cuisson quatre foyers gaz alimentée par le gaz de ville.

↳ Parement de briquettes imitation métro.

↳ Prises électriques et interrupteurs ;

Un radiateur en tôle avec vanne thermostatique.



Premier étage

On y accède par un escalier en bois badigeonné.



↳ Les murs sont blanchis.

Présence d'une main courante en montée, côté gauche.

Il s'agit d'une pièce aveugle, éclairée par un point lumineux en applique, uniquement.

Au plafond, il existe une trace d'infiltrations après le quart-tournant.



Palier

- ↳ Sol parquet stratifié avec plinthes assorties.
- ↳ Murs à l'état brut, blanchis.
- ↳ Plafond blanchi.

Cette pièce aveugle, est éclairée par un point lumineux en applique.



Présence d'un trappon vers accès combles.



Ceux-ci sont composés d'un plancher bois OSB.
Les murs, de parpaings et de briques avec charpente apparente.

Isolation en partie, au niveau de la couverture.



Visitant l'ensemble de la maison, je constate qu'une partie des chambres a été retournée.

Chambre de gauche sur palier

Accès par une porte en bois.



- ↪ Sol parquet stratifié avec plinthes assorties.
- ↪ Murs badigeonnés.
- ↪ Plafond blanchi recouvert de papier peint.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre deux ouvrants pvc avec double vitrage équipé d'une persienne à sangle.

A noter que cette zone est particulièrement encombrée.



Réserves concernant l'état des murs et des installations électriques existantes.

2^{ème} chambre sur arrière

Accès par une même porte en bois.



↳ Pièce présentant la même décoration avec parquet stratifié, plinthes assorties, papier peint mural badigeonné, plafond blanchi.

Cette chambre est éclairée par un châssis de fenêtre deux fois deux ouvrants avec double vitrage équipé d'une persienne à sangle pour chacun.

Interrupteurs, prises électriques, prise téléphone, un radiateur en tôle avec vanne thermostatique.





Il existe un petit espace d'un ancien dressing ouvert, sans aménagement.



Chambre d'enfant sur rue

Accès par une porte en bois équipée de quincailleries.



↳ Même décoration avec parquet stratifié, plinthes assorties, murs et plafond recouverts de papier peint qui a été repeint.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre pvc trois ouvrants avec double vitrage, équipé d'une persienne à sangle, au droit des deux châssis.

Prises électriques et interrupteurs, un radiateur en tôle avec vanne thermostatique.





Salle d'eau (première pièce sur palier côté rue)

Accès par une porte en bois postformée.



- ↪ Sol avec barre de seuil métallique, carrelage.
- ↪ Murs carrelés à mi-hauteur.
- ↪ Le haut des murs et le plafond sont blanchis.

En première partie, pièce est à l'état d'abandon.

Présence d'un siège wc sanibroyeur.

A l'opposé, présence d'un plan de travail en stratifié avec coin maquillage.
Dans le prolongement ouvert sur cette première pièce, le coin salle de bains.
L'accès est direct.

↳ Sol carrelé.

↳ Murs carrelés sur toute la hauteur avec une partie listel mosaïque.

↳ Plafond blanchi.

Cette pièce est éclairée par un châssis deux fois deux ouvrants en pvc avec double vitrage brouillé, équipé d'une persienne à sangle.

Équipements sanitaires avec :

- Une baignoire en résine moulée avec robinetterie mitigeur.
- Un meuble lavabo une vasque.

Équipement électrique habituel avec prises électriques, interrupteurs, un radiateur en tôle avec vanne thermostatique.



Extérieur sur arrière

On y accède depuis les portes-fenêtres du séjour et de la cuisine.

Il existe une terrasse carrelée récente mais à l'abandon.

Séparation avec le numéro 22 par un petit mur élevé sur briques et par deux panneaux de claustras en bois.

La séparation avec le numéro 18 est constituée, au niveau de la terrasse, par des panneaux claustras en bois.





Présence, en seconde partie, d'un grillage souple au niveau du numéro 22 et une haie de lauriers, côté numéro 18.

Le jardin est à l'état d'abandon total.

Présence, en fond de parcelle, d'un appentis envahi par la végétation et le lierre rampant.



VUE DES MAÇONNERIES ARRIÈRE



Partie sous-sol

On y accède depuis la première partie de la cuisine par une porte en bois.
Un espace rangements pour chaussures sur la droite de la descente d'escalier.



L'escalier de meunier est en bois.



Les murs sont recouverts d'enduit blanchi en première partie et au niveau de la partie sous-sol, de parpaings de fondation blanchis.

Au niveau de la cave, en première partie on trouve :

↪ Sol carrelé.

↪ Murs blanchis.



Présence d'une séparation avec la partie garage par un placo blanchi.

Il existe un petit espace évier.

Cette partie est à l'état d'abandon total.



Partie de cave sur arrière

On y accède par une porte métallique.



Cette pièce est totalement encombrée et présente :

- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs doublés de placo.
- ↳ Plafond blanchi composé du plancher du rez-de-chaussée.

Cette partie de cave est éclairée par deux points lumineux au plafond.
Équipement électrique vétuste.





Garage

On y accède depuis la première partie de cave par une porte en bois depuis l'intérieur, ou depuis l'extérieur, par la porte basculante métallique.

En première partie faisant partie de l'extension,

- ↳ Sol dalle béton avec un caniveau.
- ↳ Murs recouverts de crépi.

En deuxième partie le sol est carrelé.

Les murs sont composés des parpaings de fondation.

Le plafond est en béton.

Il s'agit d'une pièce aveugle comportant plusieurs points lumineux au plafond.





Présence d'un tableau électrique dans cette cave.



Tout à l'égout

⇒ L'immeuble est raccordé au réseau.

OCCUPATION

↳ L'immeuble semble inoccupé, abandonné, selon le voisinage. Il ferait office de domiciliation française (résidence secondaire) pour le propriétaire actuellement à l'étranger.

DIAGNOSTICS – MESURES LEGALES

Le rapport a été dressé ce jour par le Cabinet EX'IM

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, étant précisé que les constatations ci-dessus reprises sont des constatations visuelles ou résultent de déclarations verbales qui m'ont été faites lors de mon intervention, et qu'il convient de se référer au cahier des conditions de vente qui sera ultérieurement dressé, pour connaître les droits ou contraintes attachés à l'immeuble.

COÛT : QUATRE CENT QUATRE VINGT-UN EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES TTC

DROITS FIXES (A.444-3)	219,16	Julien VANVEUREN 
MAJORATION DUREE	74,40	
FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48)	7,67	
TOTAL HT	301,23	
TVA 20,00 %	60,25	
TOTAL	361,48	
DILIGENCES (Art.L444-1) HT	100,00	
TVA 20 %	20,00	
TOTAL TTC	481,48	

SAS WATERLOT & ASSOCIÉS

LILLE 36 rue de l'Hôpital Militaire 59000 LILLE - 03 20 12 84 30 - www.huissier-waterlot-lille.com

SAINT-OMER 4 rue des Epéers 62500 SAINT-OMER - 03 59 61 60 67 - www.huissier-waterlot-saintomer.com

VALENCIENNES 47 rue de Paris 59300 VALENCIENNES - 03 59 61 42 90- www.huissier-waterlot-valenciennes.com

PARIS 6 rue d'Astorg 75008 PARIS - 01 42 33 12 35 - www.huissier-waterlot-paris.com

VERSAILLES 102 Avenue Maurice Berteaux 78500 SARTROUVILLE - 09 83 00 14 18 - www.huissier-waterlot-versailles.com

PACA 362 route de Fréjus, lotissement Les Tilleuls, 83440 FAYENCE - 04 94 60 63 30 - www.huissier-waterlot-paca.com