



**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-TROIS, LE VINGT-SEPT SEPTEMBRE**



À la requête de :

Ayant pour Avocats **Maître Martine MESPELAERE**, 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 **Marc REGULA**, Commissaire de justice associé, membre de la Société par Actions Simplifiée WATERLOT & ASSOCIES ayant pour associés Gilles WATERLOT, Pascal DARRAS, Marc REGULA, Émilie GENON, Jérémie BIENAIMÉ, 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 **ROUBAIX (Nord) 52 rue de la Paix**, à l'effet de procéder à la description de l'immeuble qui s'y dresse et figurant au cadastre Section AZ n°383.

Là où étant, accompagné du Cabinet EX'IM, chargé de procéder aux mesures légales et en présence de la propriétaire et du locataire des lieux, lesquels, préalablement prévenus mes opérations, m'ont permis de procéder à mes opérations de description,

Je constate ce qui suit :

### Extérieur

Il s'agit d'une maison avec double mitoyenneté avec façade enduite, couverture tuiles.



Il se décompose comme suit :

## Intérieur

### Rez-de-chaussée

#### Entrée

Accès par une porte pvc en partie vitrée, récente, en bon état.



- ↪ Sol carrelé.
- ↪ Murs carrelés à mi-hauteur, en bon état.
- ↪ Reste des murs et plafond avec doublage en bon état.

Équipement : un radiateur de chauffage central.

## Wc

Porte d'accès avec ses poignées.

↳ Sol carrelé.

↳ Murs carrelés à mi-hauteur.

↳ Reste des murs et plafond avec doublage, le tout en bon état et récent.

Équipements :

- Une cuvette wc.
- Un lavabo sur colonne et sa robinetterie. L'ensemble est en bon état, récent.



### Salon-salle à manger

Accès par une porte sur l'entrée avec ses poignées, en partie vitrée.

- ↳ Sol avec barre de seuil et parquet stratifié récent avec plinthes assorties.
- ↳ Murs et plafond doublage avec décoration propre, récente.

Cette pièce est éclairée par des menuiseries extérieures pvc, récentes avec double vitrage et persienne.

Un radiateur de chauffage central récent.



Cette pièce distribue la cage d'escalier, un rangement sous escalier et la cuisine.

## Rangement sous escalier

Porte d'accès et ses poignées.

↳ Sol moquette.

↳ Plinthes, doublage murs et plafond, ensemble récent.

Il s'agit d'une pièce aveugle.



## Cuisine

Porte d'accès et ses poignées, semi-vitrée.

- ↳ Sol carrelé moderne, plinthes assorties.
- ↳ Doublage murs et plafond, moderne, en bon état.

Cette pièce est éclairée par baie coulissante pvc avec double vitrage, ensemble en bon état.

Un radiateur de chauffage central.

Cuisine aménagée, moderne en « L » avec les équipements suivants :

- Un four VALBERG.
- Des plaques vitrocéramiques VALBERG.
- Une hotte aspirante sans marque apparente.
- Un double évier.

(je prends les déclarations des locataires indiquant que la cuisine a été installée par leurs soins).



### Placard technique

Celui-ci est accessible par une porte et ses poignées.

- ↳ Sol carrelé, plinthes carrelées.
- ↳ Doublage murs et plafond.

Cette pièce accueille un ballon d'eau chaude ainsi qu'une chaudière murale démontée (hors service selon les déclarations des locataires).

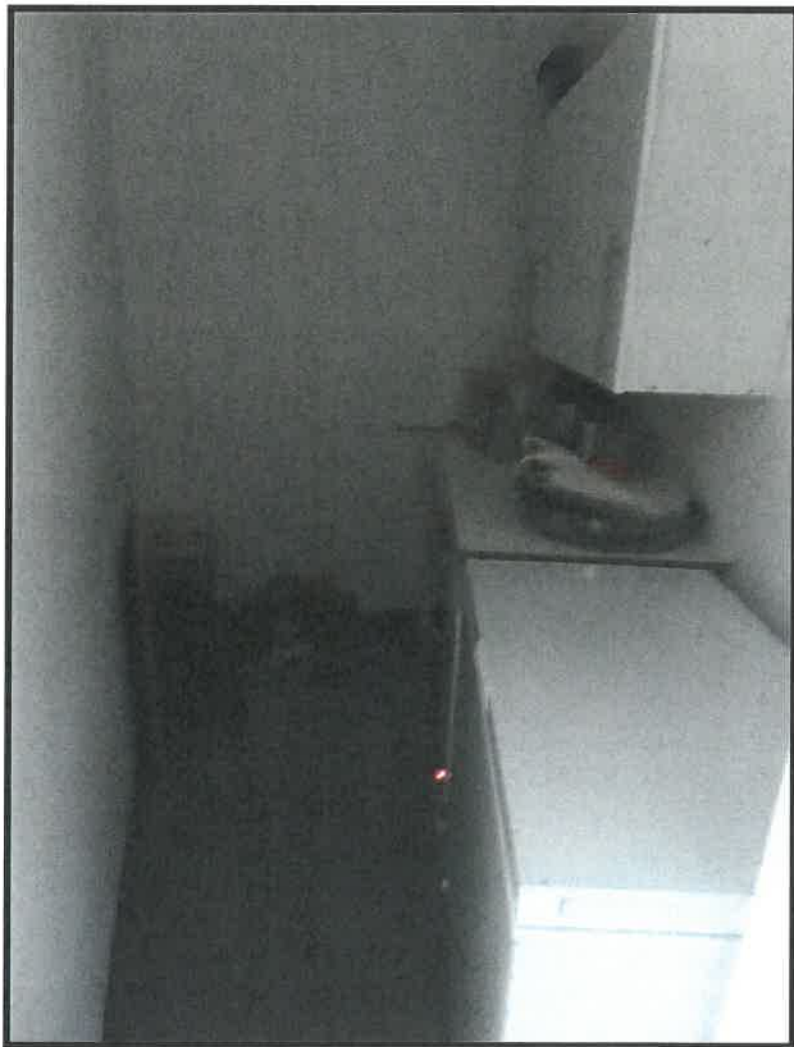




## Arrière cuisine

Il s'agit d'une pièce aveugle, accessible par une porte et ses poignées depuis le fond de cuisine.

- ↳ Sol et plinthes carrelées.
- ↳ Doublage murs et plafond moderne avec ventilation.



## Cour

Accessible par la baie coulissante de la cuisine.

- ↳ Sol et plinthes carrelés, modernes.
- ↳ L'enduit des murs est en mauvais état.

Cette cour est partiellement couverte par panneaux de type polycarbonate.



# VUE DE LA FAÇADE ARRIÈRE

Enduit récent avec couverture tuiles.



## Premier étage

### Cage d'escalier

L'accès se fait par une porte semi-vitrée avec ses poignées.

L'escalier est en bois avec marches recouvertes de moquette avec une main courante.

Doublage murs et plafond moderne.

L'ensemble débouche sur un palier.



## Palier

↳ Sol revêtements à l'identique.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre pvc moderne avec double vitrage et persienne, sur terrasse.



## Grande terrasse



↪ Sol carrelé en bon état.

### **Chambre façade arrière**

Une porte d'accès et ses poignées.

- ↳ Sol moquette.
- ↳ Plinthes, doublage murs et plafond moderne.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre bois avec double vitrage.  
Un radiateur de chauffage central.



## Salle de bains

Porte avec ses poignées.

- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs carrelées à mi-hauteur.
- ↳ Reste de murs et plafond, doublage moderne.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre bois avec double vitrage et persienne.

Un radiateur sèche-serviettes.

Équipements :

- Une baignoire d'angle.
- Un meuble vasque colonne.
- Un lave-linge.
- Un wc.

Le tout, en bon état.





### **Chambre façade avant**

Accès par une porte avec poignées.

↳ Revêtements comme dans la chambre précédente.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre bois avec double vitrage en façade.

Présence d'un radiateur de chauffage central.



## Deuxième étage

### Cage d'escalier

Cette cage est ouverte sur le palier du R+1 et forme la continuité de la cage précédente, également en bon état.



## Palier

↳ Revêtements identique à l'étage inférieur.

Cette pièce est éclairée naturellement par des huisseries bois avec double vitrage.  
Présence d'un petit tableau électrique.

Ce palier distribue deux chambres et un wc.

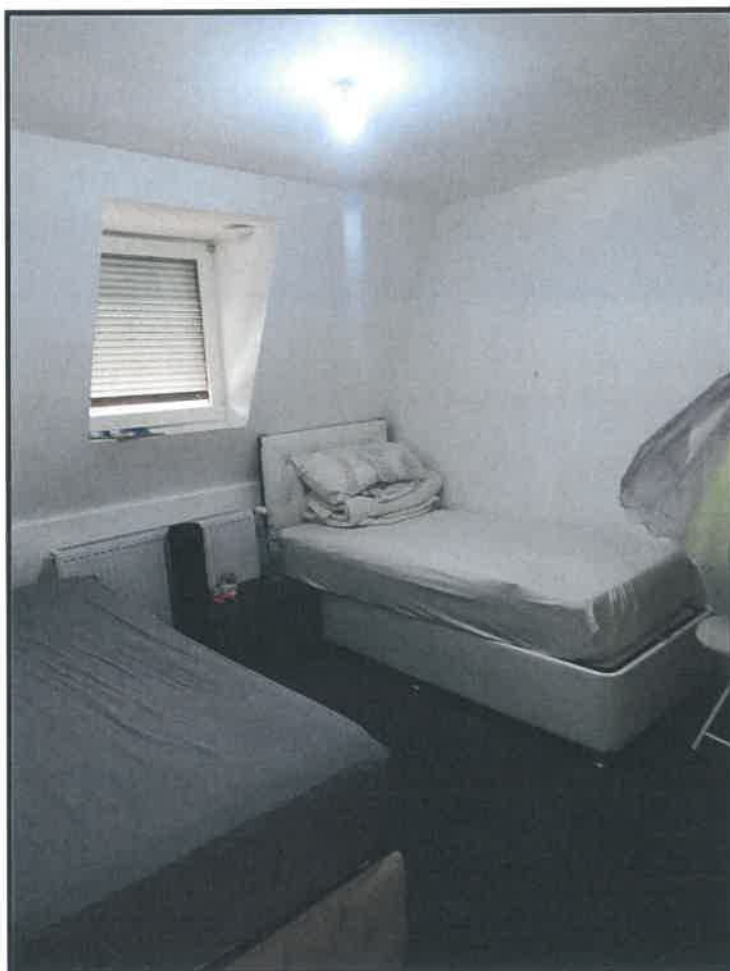


### Chambre façade arrière

Accès par une porte et ses poignées.

Elle est exactement identique aux chambres précédentes avec également une fenêtre bois avec double vitrage équipée d'une persienne.

Présence d'un radiateur de chauffage central.

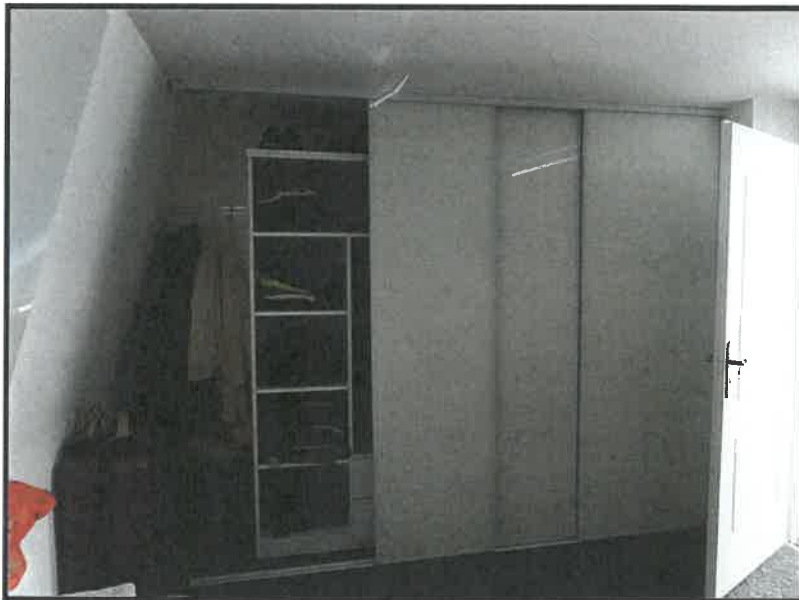


## Chambre façade avant

Il en est de même.



En outre, cette pièce dispose d'un placard dressing aménagé avec portes coulissantes et rayonnages intérieurs.



## WC

Porte d'accès avec poignées, verrou.

- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs entièrement carrelés.
- ↳ Plafond doublage.

Équipements :

- Un wc.
- Un meuble vasque, miroir, le tout récent et en bon état.



Il s'agit d'un immeuble en bon état, bien entretenu, propre.

Ce bien est équipé d'une installation de chauffage central gaz. La chaudière est toutefois hors service, selon les déclarations qui me sont faites.

## Tout à l'égout

⇒ Sur place, personne n'a pu me renseigner quant au raccordement ou non de l'immeuble au réseau de tout à l'égout de la ville.



## OCCUPATION



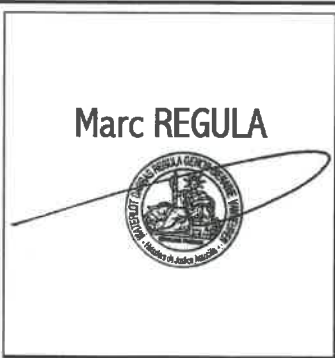
↳ L'immeuble est actuellement occupé par \_\_\_\_\_, suivant bail de trois ans non exhibé en date de mars 2023. Les conditions n'ont pu être récupérées sur place.

### 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	
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](http://www.huissier-waterlot-lille.com)

SAINT-OMER 4 rue des Epéers 62500 SAINT-OMER - 03 59 61 60 67 - [www.huissier-waterlot-saintomer.com](http://www.huissier-waterlot-saintomer.com)

VALENCIENNES 47 rue de Paris 59300 VALENCIENNES - 03 59 61 42 90- [www.huissier-waterlot-valenciennes.com](http://www.huissier-waterlot-valenciennes.com)

PARIS 6 rue d'Astorg 75008 PARIS - 01 42 33 12 35 - [www.huissier-waterlot-paris.com](http://www.huissier-waterlot-paris.com)

VERSAILLES 102 Avenue Maurice Berteaux 78500 SARTROUVILLE - 09 83 00 14 18 - [www.huissier-waterlot-versailles.com](http://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](http://www.huissier-waterlot-paca.com)