



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](#) [t](#) @wahuissiers

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE TROIS MAI



À la requête de :

EDIT
 tant
 jistre
 019
 siège
 e de
 ment

Ayant pour Avocat **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 en date du 22 mars 2024 et en vertu d'une ordonnance rendue le 02.04.2024 par le Juge de l'Exécution de Lille,

Je soussigné **Maître Julien VANVEUREN**, 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 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 **ROUBAIX (Nord) 1 boulevard du Cateau**, à l'effet de procéder à la description de l'immeuble qui s'y dresse et figurant au cadastre Section HN n°25, avec une division en trois zones selon la matrice cadastrale,

Là où étant, accompagné :

- d'un équipage de la Police Nationale représenté par Monsieur Francois GAREAU,
- du Cabinet EX'IM, chargé de procéder aux mesures légales,
- de Monsieur Maxime DAMIENS, Serrurier, Société OPTIMUM HABITAT,
- de Messieurs Alain GUMEZ, Christian DANGLETERRE, 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 :

Sur place, je constate la présence d'un commerce qui est ouvert.

Je me manifeste à la porte de l'établissement.

Une personne de sexe masculin me rejoint.

Je lui décline alors mes prénom, nom, fonction ainsi que l'objet de ma mission.

Celui-ci m'indique être le propriétaire de l'immeuble.

Je lui expose encore l'objet de ma mission.

Après quelques minutes de négociations, celui-ci me laisse entreprendre mes opérations de description.

ROUBAIX 1 boulevard Cateau



Il s'agit d'un immeuble situé à l'angle du boulevard Cateau, rues Lesueur et Ingres, à proximité immédiate d'un parking de la paroisse de la Trinité à ROUBAIX, qui se compose de la façon suivante :

En rez-de-chaussée, un commerce restaurant.

Sur la droite, un accès parties communes vers appartements situés aux étages.

A l'extrémité gauche, un garage ayant pour objet : cuisine (Dark-kitchen)

L'immeuble est élevé sur trois niveaux :



rez-de-chaussée, premier et deuxième étage.

Il est recouvert d'un enduit ciment badigeonné en gris, sur la partie rez-de-chaussée, élevé sur briques badigeonnées en gris au premier étage.

Le deuxième étage est composé de la partie combles et toiture, laquelle est sur tuiles d'argiles.

Il existe plusieurs châssis de fenêtres donnant vue sur les différents axes routiers.

A l'extrémité gauche, présence d'un espace garage, qui n'a plus vocation au stationnement de véhicules.



Il se décompose comme suit :

Intérieur

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce restaurant, dont le gérant est le propriétaire de l'immeuble.

Commerce restaurant

Entrée

On accède au commerce par une porte en aluminium vitrée avec double vitrage.

Plusieurs châssis de fenêtres fixes en double vitrage, donnent vue sur le boulevards du Cateau, la rue Ingres et la rue Lesueur.

Présence de trois châssis de fenêtres, côté rue Ingres, et un autre, côté boulevard du Cateau.



- ↳ Seuil sur marbre, barre de seuil métallique et carrelage sur toute la surface du restaurant.
- ↳ Plinthes carrelées assorties.
- ↳ Doublage placoplâtre au niveau des murs.
- ↳ Plafond blanchi ; le tout récent.

Cette pièce est également éclairée par plusieurs châssis de fenêtres fixes, donnant vue sur la rue Ingres et le boulevard du Cateau.

Présence de plusieurs suspensions lumineuses au plafond.





Côté droit de la pièce en entrant, un accès porte de service avec accès parties communes.



Coté entrée, présence de deux grands radiateurs en tôle avec vanne simple.

Espace restauration

La décoration est identique.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre fixe avec double vitrage sur structure aluminium.

Entre les châssis de fenêtres, présence d'un radiateur en tôle avec vanne simple.

Présence d'un espace bar, simplement séparé du coin restauration par un meuble bar mange debout.

Pour le reste, on retrouve la même décoration avec sol et plinthes carrelés, placoplâtre aux murs et au plafond, blanchi avec différents spots encastrés au plafond.



Un châssis de fenêtre deux ouvrants avec double vitrage, protégés en extérieur par une grille espagnole.

Interrupteurs, prises électriques.

Espace bar avec plan de travail en aluminium.

Coin poubelles en aluminium.

Un évier plonge avec robinetterie mitigeur.

Côté commerce, présence d'un comptoir avec plusieurs rangements.



Dégagement wc et cave

L'accès se fait depuis le commerce par une porte en bois pleine, équipée de quincailleries.

↳ Même décoration avec sol carrelé, murs carrelés sur toute la hauteur, plafond blanchi.

Cette pièce aveugle est éclairée par deux spots encastrés au plafond.

Présence d'une vmc et d'une trappe d'accès moteur vmc.



Sanitaires wc

On y accède par une porte pleine équipée des mêmes quincailleries.

- ↳ Sol carrelé,
- ↳ Murs carrelés,
- ↳ Plafond blanchi.

Cette pièce aveugle est éclairée par un point lumineux encastré.

Présence d'une vmc.



1^{er} WC

Pièce wc.

- Un siège wc suspendu avec chasse d'eau double bouton.
- Un lave-mains avec robinetterie mitigeur.

Prises électriques et interrupteur.



2^{ème} WC

Accès par une même porte en bois équipée des mêmes quincailleries.

Même décoration en tous points.

Présence d'un siège wc suspendu avec chasse d'eau double bouton.

Cette pièce aveugle est éclairée par un point lumineux encastré.

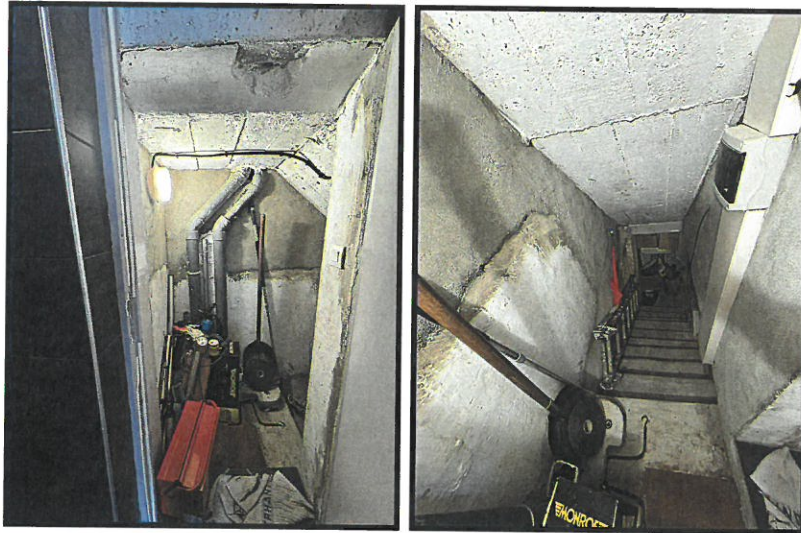
Une vmc.



Partie sous-sol

Cave

On y accède depuis cet espace dégagement par une porte pleine en bois équipée des mêmes quincailleries, en descente une marche.



- ↳ chape de béton en deuxième partie.
- ↳ Marches sur enduit béton.
- ↳ Murs recouverts d'enduit béton.
- ↳ Plafond composé du dessous de l'escalier avec parpaings.

La cave est à l'état brut avec une chape de béton au sol.

Il existe plusieurs cellules au niveau de cette cave.

Briques de fondation au niveau des murs, recouvertes d'un enduit torchis.

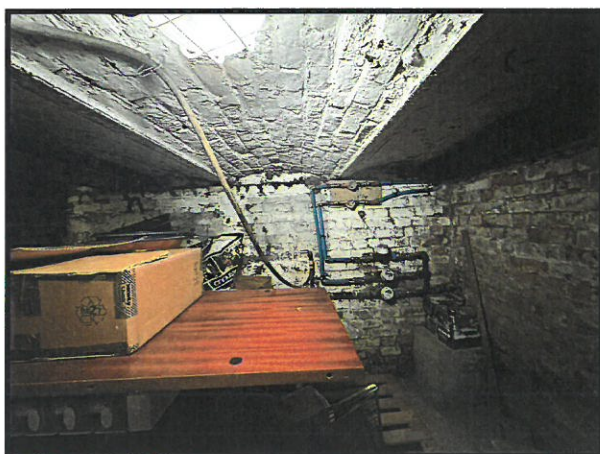
Voutains au niveau du plafond avec séparations fers « I ».

Pièce aveugle éclairée par différents points lumineux au plafond, en première partie.

En deuxième partie, autre cellule avec rangements.

Présence de décompteurs d'eau au niveau de la cellule centrale et du compteur général.

Présence également d'un moteur vmc et différentes nourrices d'alimentation réseau chauffage.



« garage » cuisine

On y accède depuis la rue Ingres (n°80bis tel qu'indiqué sur la boîte aux lettres), par une porte à trois battants en aluminium plein avec vitrages brouillés sur la partie haute. En partie haute, un store banne.



- ↳ Sol recouvert d'un carrelage antidérapant en cuisine.
- ↳ Plinthes carrelées.
- ↳ Murs carrelés sur toute la hauteur.
- ↳ Plafond blanchi doublé.

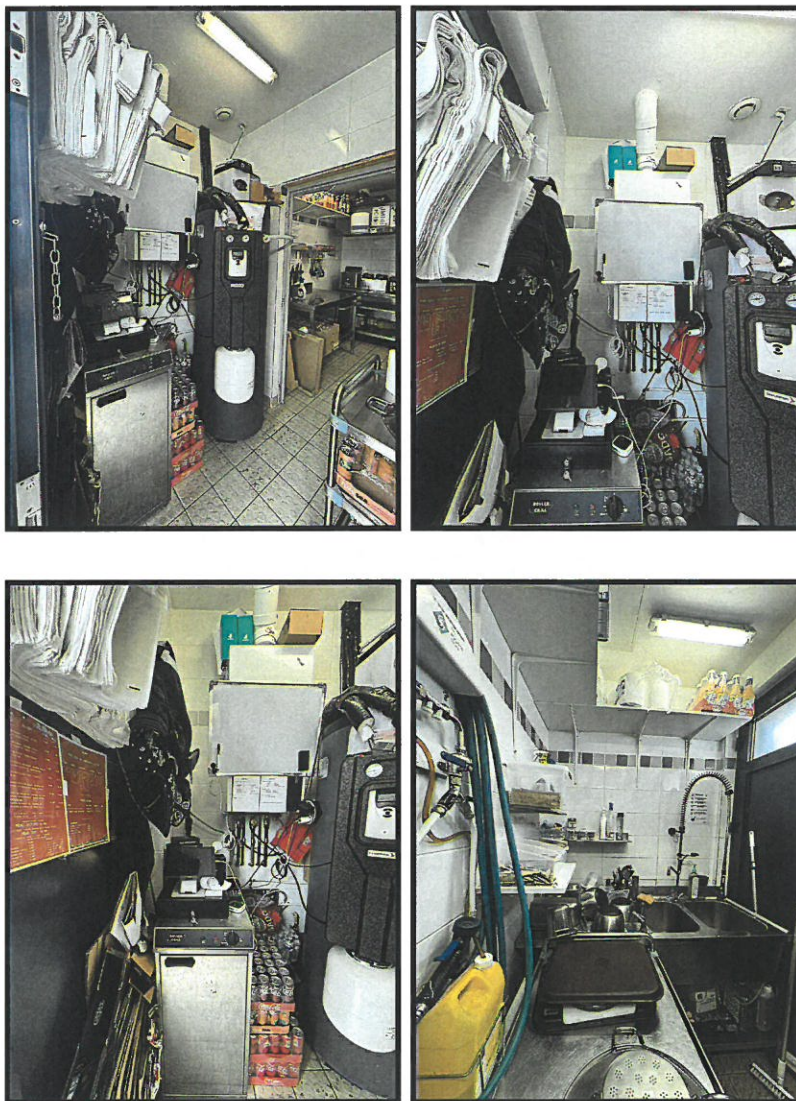
Cette pièce est partiellement éclairée par les impostes vitrées brouillées des portes d'accès au local et par deux points lumineux au plafond.

Présence de plusieurs vmc.

Sur la gauche, une chaudière de marque WOLF, récente.

Un ballon thermodynamique de marque CHAPPEE.

L'espace est aménagé de rayonnages et d'une plonge sur la droite en entrant.



Deuxième partie :

L'accès est direct.

A noter la présence d'un bâti sans porte.

Même décoration avec sol carrelé antidérapant, murs carrelés sur toute la hauteur, plafond blanchi avec trois points lumineux tubes Leds.

L'espace sert de cuisine avec différents aménagements, dessertes à roulettes, points de cuisson.

Présence d'une hotte professionnelle, plusieurs points lumineux.

Équipement électrique habituel avec interrupteurs, prises électriques.

Une climatisation réversible sur secteur.



Dégagement congélateur

On y accède par trois marches carrelées avec revêtement antidérapant.



↳ Murs carrelés sur toute la hauteur.

↳ Plafond doublé.

Cette pièce aveugle est éclairée par un point lumineux au plafond.

Présence de plusieurs vmc.

Sur la droite, un espace accès au commerce voisin qui a été condamné par un doublage placo.





OCCUPATION



- ↪ Ces locaux sont actuellement occupés par la Société JEFFERS, locataire selon des modalités qui n'ont pu m'être précisées et justifiées.
- ↪ Cette société a pour activité la restauration rapide.

Parties communes étage

On y accède côté 1bis boulevard du Cateau, par une porte en aluminium avec un vitrage opaque au centre, équipée d'un système de ventouse électromagnétique en ouverture. Sur la droite, un système Vigik et un interphone.



- ↪ Sol carrelé,
- ↪ Plinthes carrelées.
- ↪ Doublage de murs placo.
- ↪ Plafond blanchi.

Cette pièce est uniquement éclairée par le vitrage de la porte-fenêtre d'accès aux parties communes.

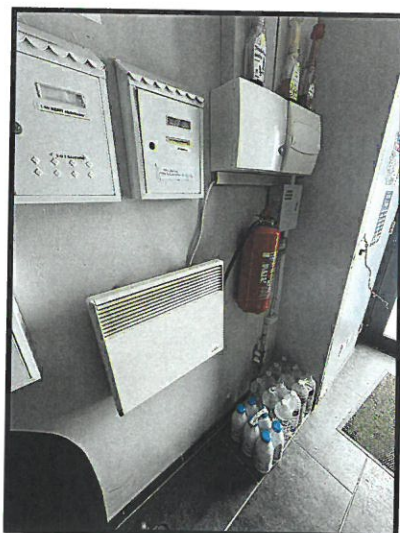
Sur la gauche en entrant, une porte de service est condamnée, donnant initialement accès au commerce.



Sur la droite, un local technique et électrique.
Différentes boîtes aux lettres et le système électrique.



Présence d'un radiateur électrique de marque AIRELEC.

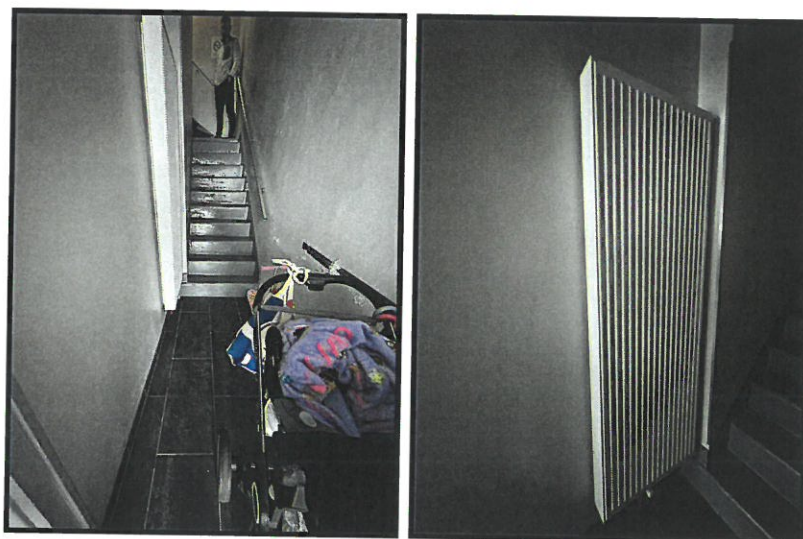


Dégagement vers étage

L'accès est direct sur le petit hall.

↳ Même décoration avec sol carrelé, plinthes carrelée, murs sur enduit peint en gris, plafond blanchi.

Cette pièce est éclairée par un point lumineux au plafond.
Présence d'un grand radiateur en tôle avec vanne simple.



Cage d'escalier

Un escalier en béton peint de couleur grise.

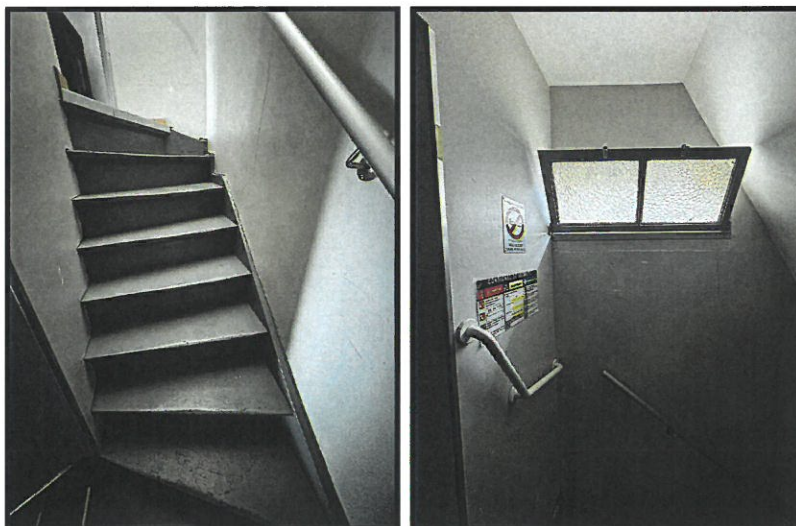
Une main courante en montée côté droit.

Enduit ciment peint, de part et d'autre de la cage d'escalier.



En deuxième partie, escalier en bois recouvert de la même peinture que dans la première partie.

Cette zone est éclairée par un châssis vasistas donnant vue « sur l'arrière ».

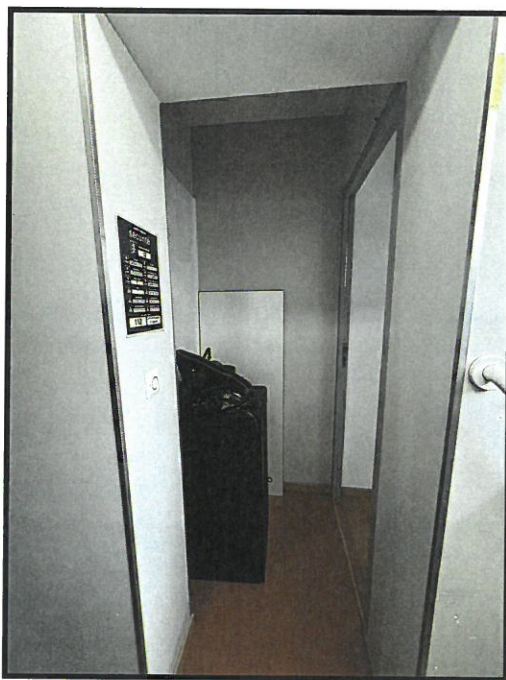


Palier

- ↳ Sol avec barre de seuil métallique et parquet stratifié.
- ↳ Plinthes en stratifié assorties.
- ↳ Murs sur enduit peint.
- ↳ Plafond blanchi.

Cette pièce est éclairée par un point lumineux au plafond et par un châssis Vasistas sur la droite.

Présence d'une vmc au niveau du faux plafond vers accès logement sur rue.



BUREAU

Dégagement / bureau

- ↳ La décoration est identique à celle du palier.

Bureau

Accès par une porte pleine en bois peinte, équipée de quincailleries et d'une serrure.



- ↳ Quart de rond périphérique au niveau du seuil.
- ↳ Parquet stratifié sur toute la surface.
- ↳ Plinthes en stratifié assorties.
- ↳ Murs doublés d'un placo avec une peinture dépareillée.
- ↳ Plafond blanchi.

Cette pièce est éclairée par un premier châssis de fenêtre pvc deux ouvrants avec double vitrage opaque et d'une survitrage baie coulissante en aluminium en extérieur.

Sous châssis, présence d'un radiateur électrique de marque Concorde.

Un autre châssis porte-fenêtre pvc avec double vitrage équipé d'une serrure, donnant accès à une terrasse.

Prises électriques, interrupteurs.

Un compteur électrique et un tableau différentiel.

Un interphone.





La porte-fenêtre donne accès à une terrasse.



Terrasse

- ↳ Sol carrelé avec plinthes carrelées assorties.
- ↳ Murs recouverts d'enduit badigeonné en mauvais état, qui s'écaille et pèle.
- ↳ Garde-corps maçonné avec couvertine.



Depuis cette terrasse, je fais une photographie de la toiture de l'extension garage, qui sert de dark-kitchen.



OCCUPATION



- ↳ Cette zone est actuellement occupée par le propriétaire qui lui sert de bureau à ses activités.

Appartement numéro 1 premier étage

Entrée

On y accède depuis le palier par une porte pleine en bois équipée de quincailleries.



- ↳ Sol parquet stratifié repeint en gris sur toute la surface.
- ↳ Plinthes assorties.
- ↳ Murs et plafond blanchis.

Cette pièce aveugle est éclairée par point lumineux encastré.

Un interrupteur poussoir.

Salle d'eau-wc

On y accède par une porte pleine en bois peinte.



- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs carrelés sur toute la hauteur.
- ↳ Plafond blanchi.

Cette pièce aveugle est éclairée par un point lumineux au plafond.
Présence d'une vmc.

- Un lavabo avec robinetterie mitigeur.
- Un siège wc avec chasse d'eau.
- Une cabine de douche avec porte vitrée et robinetterie mitigeur.

Interrupteur, prise électrique.

Un radiateur électrique en mauvais état.

Un interrupteur en extérieur.



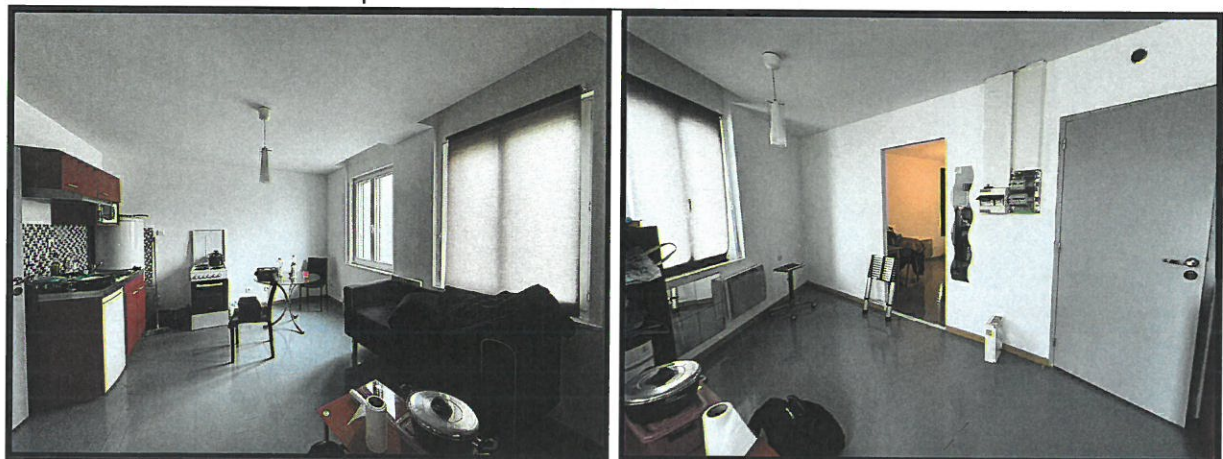


Pièce à vivre - cuisine

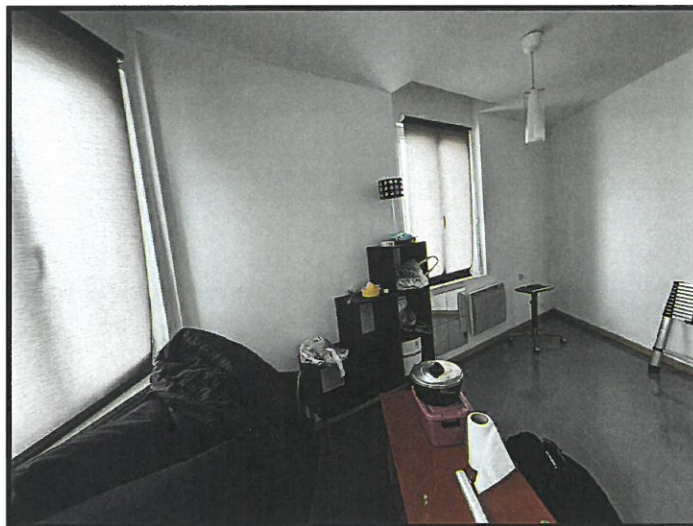
On y accède par une porte pleine en bois équipée de quincailleries.



↳ Même décoration que dans le hall d'entrée.



Cette pièce est éclairée par trois châssis de fenêtres en pvc avec double vitrage et survitrage en extérieur avec baie coulissante en aluminium.



Prises électriques, interrupteurs.
Des radiateurs électriques.

Coin cuisine

Accès direct.

↳ Décoration identique.

Équipements :

- Un meuble kitchenette avec un bac et un égouttoir en aluminium.
- Un point de cuisson sur la gauche.
- Un meuble bas deux ouvrants en bois mélaminé rouge.
- Un espace réfrigérateur table top.
- Sur la droite, un cumulus sur pied de marque Atlantic.
- En partie haute, deux caissons dont l'un avec espace micro-ondes et hotte aspirante.

Prises électriques et interrupteur.



Coin chambre

L'accès est direct.



↳ Même décoration.

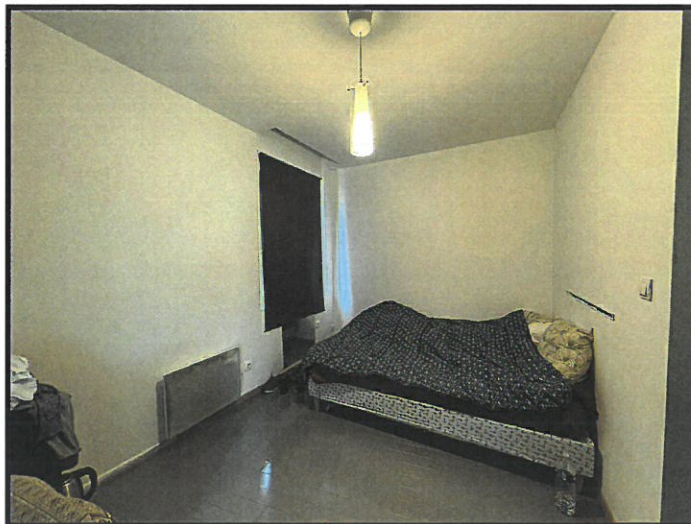
Cette pièce est éclairée par deux châssis de fenêtres en pvc avec double vitrage équipés en extérieur de deux baies coulissantes en aluminium.

Présence d'un point lumineux.

Sur la droite en entrant, présence d'un accès qui a été condamné (réserves sur cet espace inaccessible).

Interrupteurs, prises électriques.

Radiateur électrique.





OCCUPATION



- ↳ L'appartement est occupé par Monsieur Rafik MILI, locataire selon des conditions qui n'ont pu m'être justifiées. L'intéressé a toutefois indiqué parer un loyer de 650 euros hors charges.

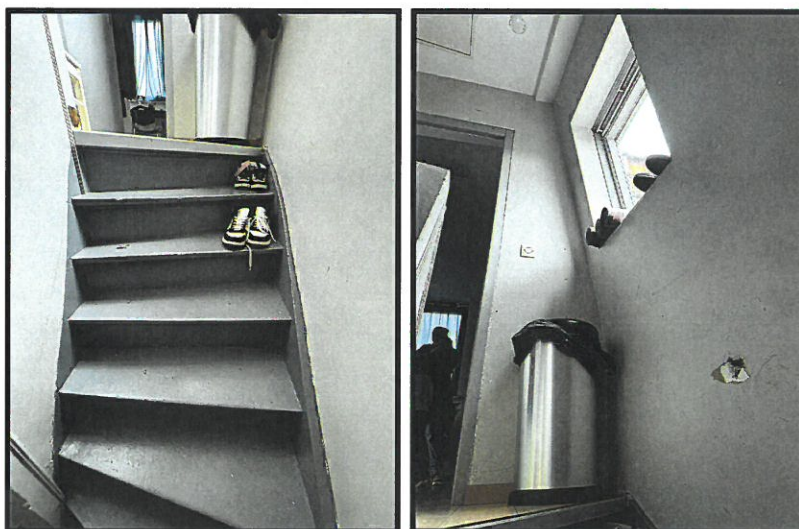
Deuxième étage

On y accède par un escalier en bois recouvert d'une peinture grise.

Les murs sont composés de carreaux de plâtre recouverts d'une peinture, le tout en mauvais état.

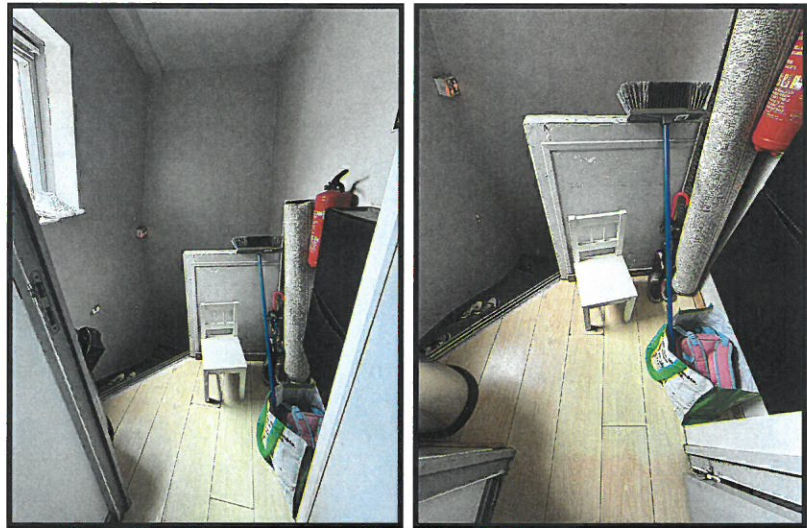
Au niveau de la cage d'escalier, l'ensemble est éclairé par un châssis de fenêtre de toit de type Velux et par plusieurs points lumineux au plafond.

Présence d'une trappe de visite vers accès combles toiture.



Petit palier

- ↳ Sol avec barre de seuil et revêtement antidérapant, parquet stratifié.
- ↳ Plinthes assorties.
- ↳ Petit garde-corps de protection au niveau de la cage d'escalier.



Appartement numéro 2 au 2^{ème} étage

Celui-ci est occupé par Monsieur et Madame HAJJANE.

Entrée

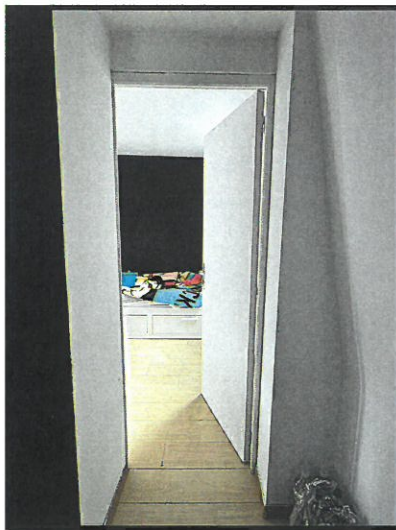
Accès par une porte pleine équipée de quincailleries et d'une serrure.

- ↳ Sol parquet stratifié et plinthes assorties.
- ↳ Murs doublés d'un placo.
- ↳ Plafond blanchi avec un point lumineux encastré Led.

Ce petit espace entrée dessert la chambre sur arrière et le coin salon/séjour/cuisine.

Chambre sur arrière

On y accède par une porte pleine en bois équipée de quincailleries.



- ↳ Même décoration, même parquet stratifié avec plinthes assorties.
- ↳ Doublage placo au niveau des murs avec peinture dépareillée.
- ↳ Plafond blanchi.

Cette pièce est éclairée de part et d'autre par deux châssis velux, l'un sur arrière avec commande complète et double vitrage et l'autre sur avant, de même facture.

Ces deux châssis sont en bois badigeonné.

Prises électriques, interrupteurs.

Un radiateur électrique.





Pièce à vivre

L'accès est direct depuis l'espace entrée.

- ↳ Même parquet stratifié avec plinthes assorties.
- ↳ Doublage placo au niveau des murs avec peinture dépareillée.

Cette pièce est éclairée au niveau du séjour/salon par un châssis de fenêtre deux ouvrants en double vitrage pvc et par un une fenêtre de toit de type velux en bois peint, avec double vitrage et commande complète.

Équipement électrique habituel avec interrupteurs, prises électriques.

Deux convecteurs électriques dépareillés.





Coin cuisine

L'accès est direct.

↳ Même décoration.

↳ À noter, simplement, au niveau de ce coin cuisine, le mur est carrelé aux trois-quarts.

Équipements :

- Un rayonnage en stratifié sur béquille.
- Un évier un bac en inox encastré dans le plan de travail.
- En partie haute, système d'étagères sur béquilles avec plateau stratifié.
- Sur la gauche du bac évier, une plaque de cuisson trois foyers de marque Beko.
- Sur la droite, le cumulus sur pieds de marque Atlantic.

Prises électriques, interrupteurs et une vmc au plafond.



Chambre parentale

Accès depuis l'espace cuisine par une porte pleine équipée de quincailleries.



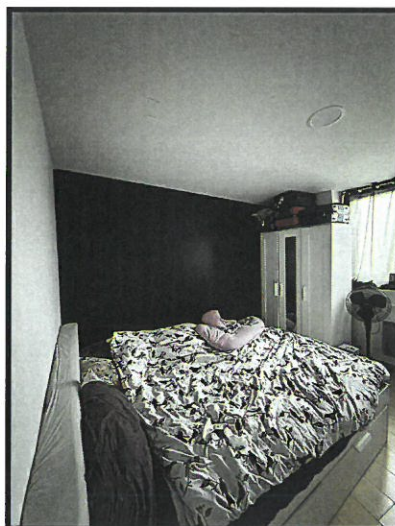
↳ Même décoration en tous points.

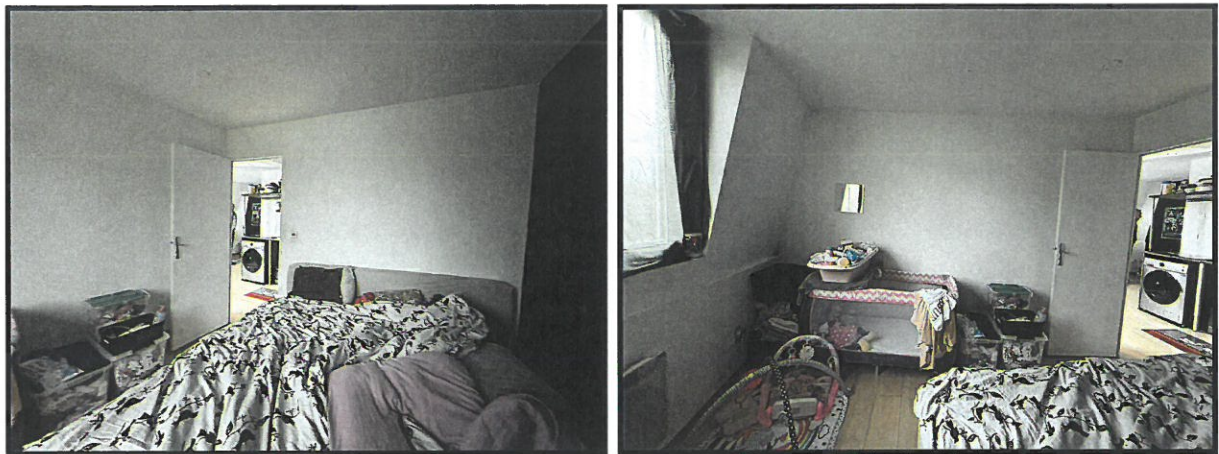
Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre pvc deux ouvrants avec double vitrage.

Présence d'un point lumineux au plafond.

Prises électriques et interrupteurs.

Un radiateur électrique avec panneau alvéolé.





Salle d'eau - wc

Accès depuis le petit espace cuisine par une porte pleine en bois équipée de quincailleries ; en montée une marche avec seuil en stratifié.



- ↳ Sol carrelé,
- ↳ Murs carrelés sur toute la hauteur.
- ↳ Plafond blanchi avec quelques traces d'humidité ou de moisissures.

Cette pièce est éclairée par un point lumineux.
Présence d'une vmc qui est inopérante.

Équipements :

- Un lavabo sur colonne avec robinetterie mitigeur.
- Un siège wc en grès avec chasse d'eau double bouton.
- Une cabine de douche avec paroi vitrée, système robinetterie mitigeur, flexible et pomme de douche, le tout en état de fonctionnement.

Interrupteur en extérieur.





OCCUPATION



↳ L'appartement est occupé par Monsieur Mohamed HAJJAME et Lauriane HENNO, selon des conditions inconnues.

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 : CINQ CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES TTC

DROITS FIXES (A.444-3)	219,16	Julien VANVEUREN
MAJORATION DUREE	225,45	
FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48)	7,67	
TOTAL HT	454,48	
TVA 20,00 %	90,90	
TOTAL TTC	545,38	

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