

WATERLOT DARRAS REGULA GENON BIENAIMÉ VANVEUREN

Société Civile Professionnelle d'Huissiers de Justice associés

Marie BICHET Huissier de Justice

36 rue de l'Hôpital Militaire 59044 LILLE CEDEX

☎ 03.20.12.84.30 - 📠 03 20.54.05.14

✉ [etude@huissiers-lille.com](mailto:etude@huissiers-lille.com)

🌐 [www.huissiers-lille.com](http://www.huissiers-lille.com)



## PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT  
LE HUIT NOVEMBRE**



À LA REQUÊTE DDE

*Maître Marie-José FROMENT, Mandataire de Justice, ayant Étude à DOUAI, Résidence Artois – N72, 224 boulevard Albert 1<sup>er</sup>, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de La société dénommée FALL'IMMOBILIER », Société Civile Immobilière, dont le siège social est à FECHAIN – 09 rue Louis Chantreau, immatriculée sous le numéro d'identification 452 336 746, RCS DOUAI, agissant par son gérant, Monsieur FALLA Roger, né à LUNGU (CONGO) le 10 septembre 1949, de nationalité française domicilié en cette qualité audit siège*

Ayant pour avocat Maître Francis DEFFRENNES, Avocat au Barreau de LILLE, Cabinet THÉMÈS, 3 rue Bayard à LILLE.

A la suite d'une ordonnance rendue par le juge commissaire du Tribunal de Grande Instance de Douai en date du 22 septembre 2017.

Je, Marc REGULA, Huissier de justice, Membre associé de la Société Civile Professionnelle Gilles WATERLOT, Pascal DARRAS, Marc REGULA, Émilie GENON, Jérémie BIENAIME, Julien VANVEUREN et Marie BICHET, Huissier de Justice salarié, dont le siège est à LILLE, 36 rue de l'Hôpital Militaire, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour à **MONCHECOURT, 56 rue Jean Jaurès**, à l'effet de procéder à la description de l'immeuble qui s'y dresse.

Là où étant, accompagné du Cabinet AXIMO, chargé de procéder aux mesures légales et en présence de Monsieur Roger FALLA, Gérant de la SCI liquidée, lequel, préalablement prévenu de ma visite, m'a permis de procéder à mes opérations de description.

J'ai procédé à la description du bien comme suit :

### Monchecourt 56 rue Jean Jaurès angle rue Waldeck Rousseau

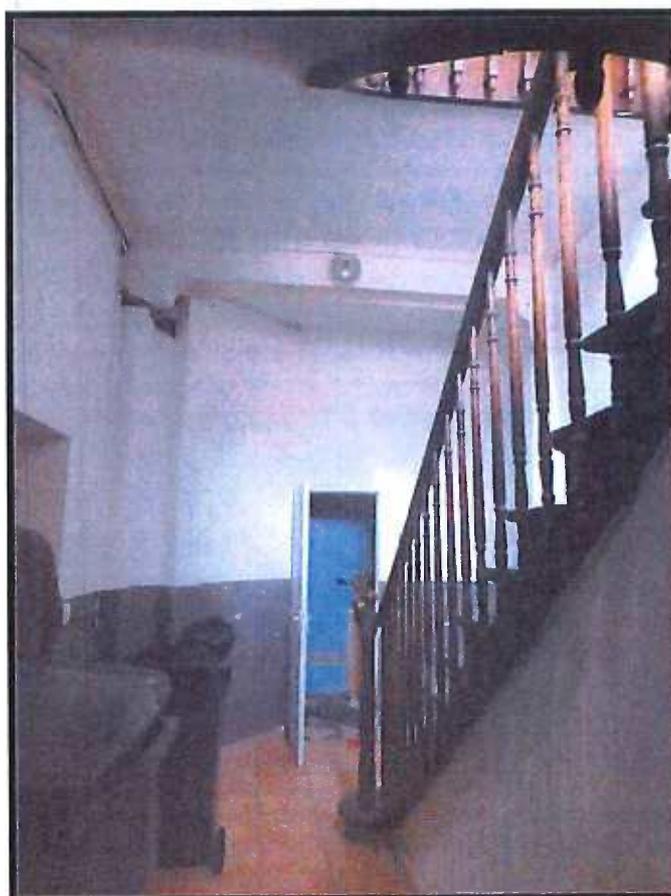


## Bâtiment principal

### Parties communes

Accès depuis l'extérieur par une porte pvc sur un hall de circulation avec ;

- ↳ Sol et plinthes carrelées.
- ↳ Revêtements des murs et plafond usagés.



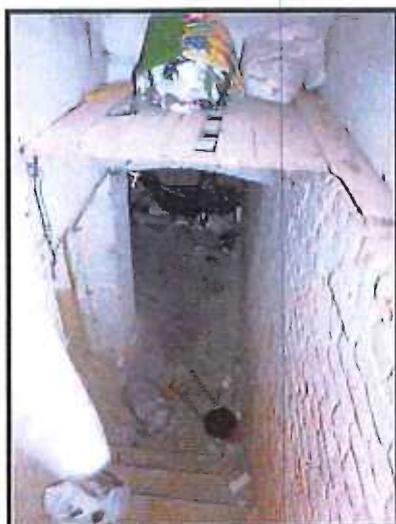
Cette pièce est équipée d'une armoire technique accueillant 5 compteurs électriques modernes avec tableaux.



Cette zone distribue le R-1, le local poubelles (pièce aveugle en fond de circulation) et l'appartement du rez-de-chaussée.

R - 1

Il s'agit d'un ensemble de caves brutes et à l'abandon.

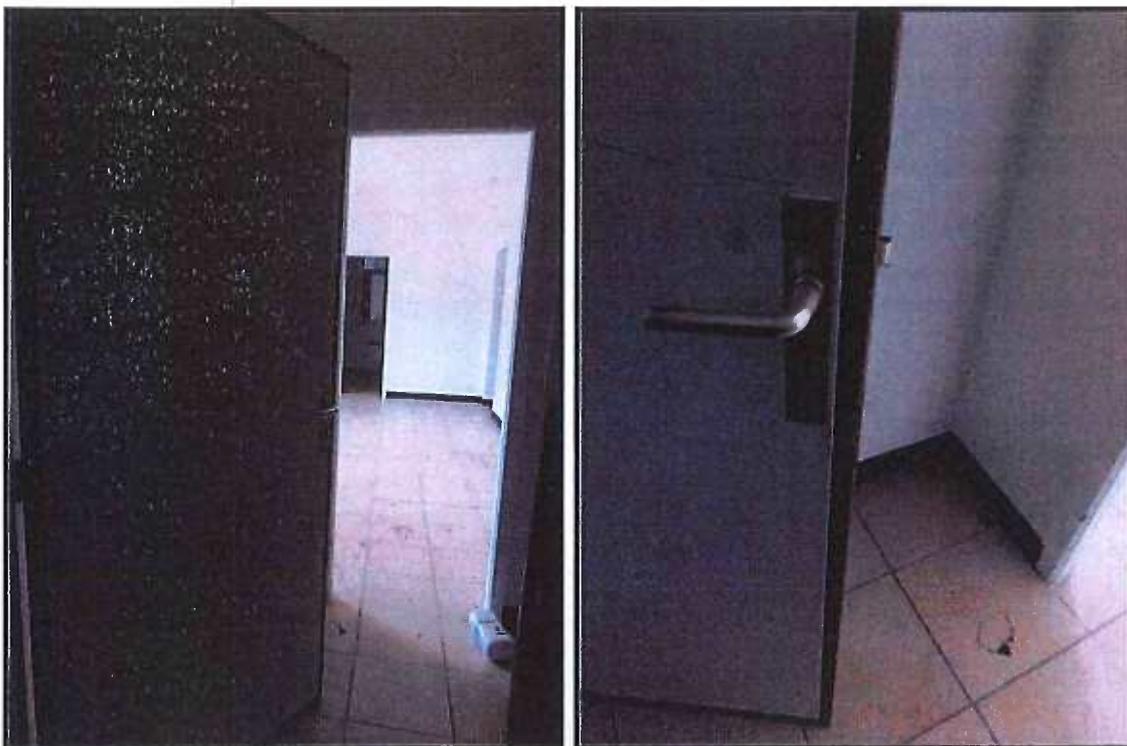


## Appartement rez de chaussée

Accès par les communs par une porte qui a fait l'objet d'effractions, dépourvue de canon de serrure.

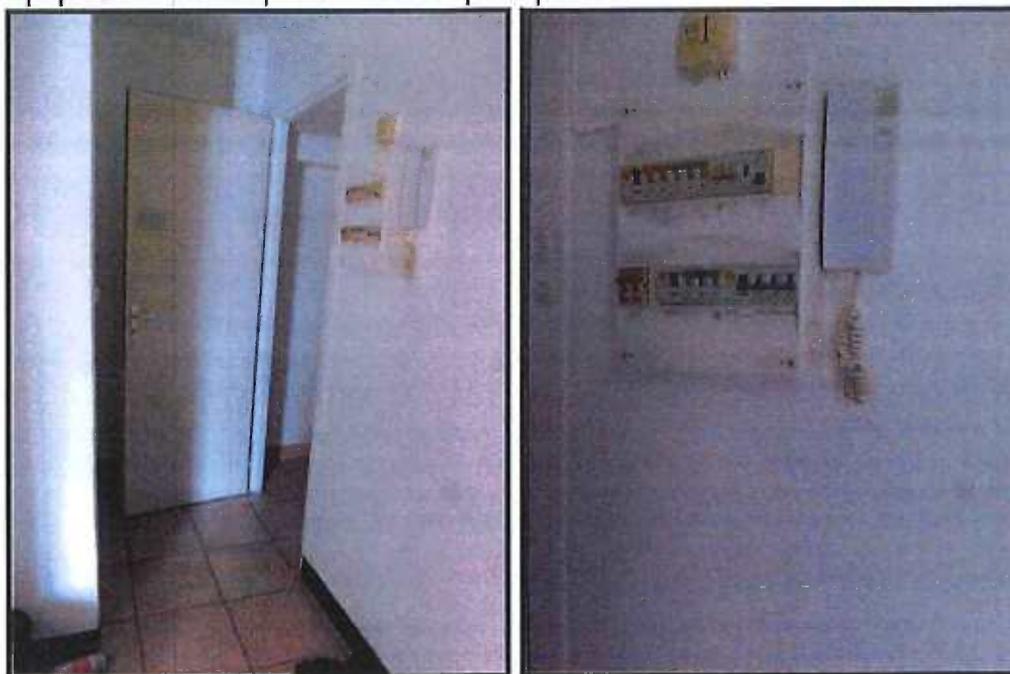
Cette porte est ouverte lors de mes opérations.

La situation se présente comme suit :



**Hall d'entrée**

- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Équipement électrique moderne : parlophone.

**Wc**

Porte d'accès.

- ↳ Décoration identique.



### **Salle de bains**

Accès par porte et poignées.

↳ Décoration identique.

Équipements :

- Un meuble vasque.
- Un ballon d'eau chaude.
- Un radiateur électrique avec soufflerie.
- Une baignoire protégée par une faïence murale.
- Un branchement machine.



**Pièce principale**

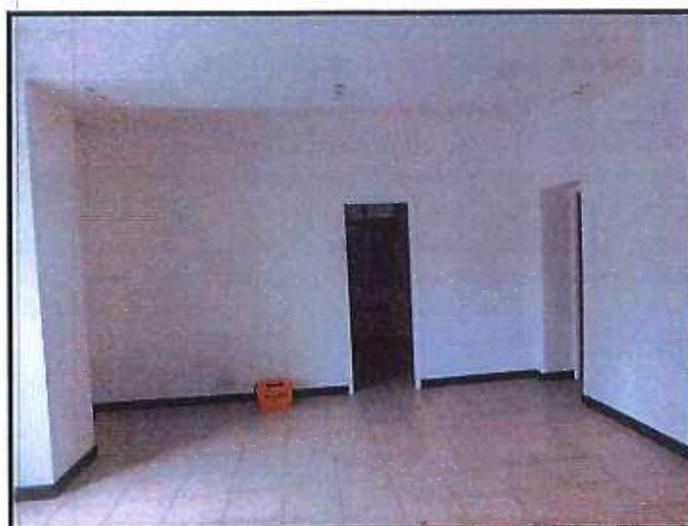
Cette pièce est accessible depuis l'entrée par une porte avec poignées.

↳ Décoration identique

Cette pièce est éclairée par deux menuiseries extérieures pvc double vitrage avec persiennes à tringle.

Présence de deux radiateurs électriques.

Coin cuisine présentant un meuble kitchenette avec faïence murale.



**Chambre à gauche**

Accès depuis le séjour par une porte avec poignées.

↳ Décoration identique.

Cette pièce est éclairée par une menuiserie extérieure pvc avec double vitrage et persienne à tringle.

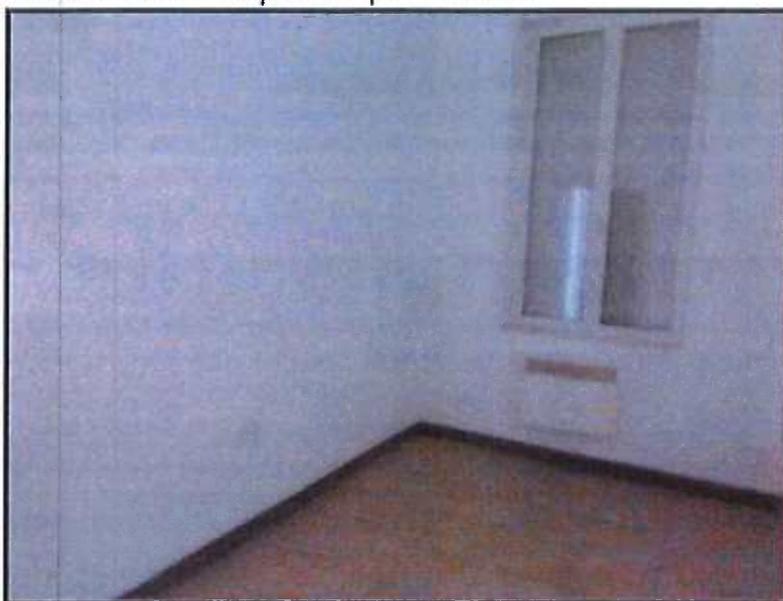
Présence d'un radiateur électrique.



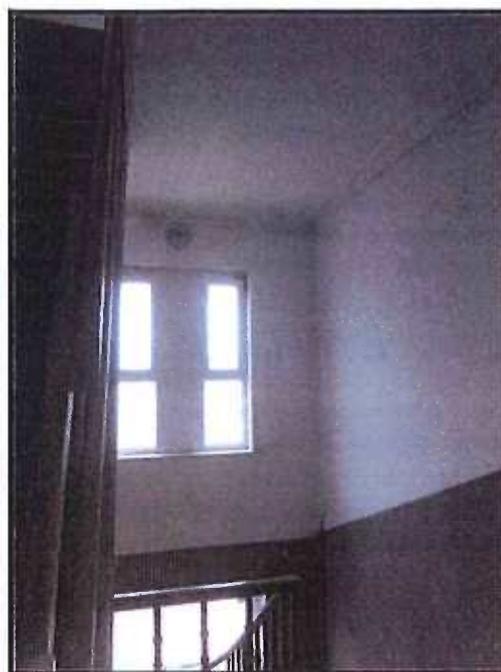
**Chambre à droite**

Également accessible depuis le séjour.

Cette pièce est exactement identique à la précédente.

**R + 1**

Cage d'escalier ouverte sur le hall d'entrée, éclairée naturellement, sur palier intermédiaire par une menuiserie extérieure vitrée (double vitrage opaque).



## Appartement R+ 1

Celui-ci est fermé à clef lors de mes opérations.  
La porte m'est ouverte par Monsieur FALL, porteur des clefs.

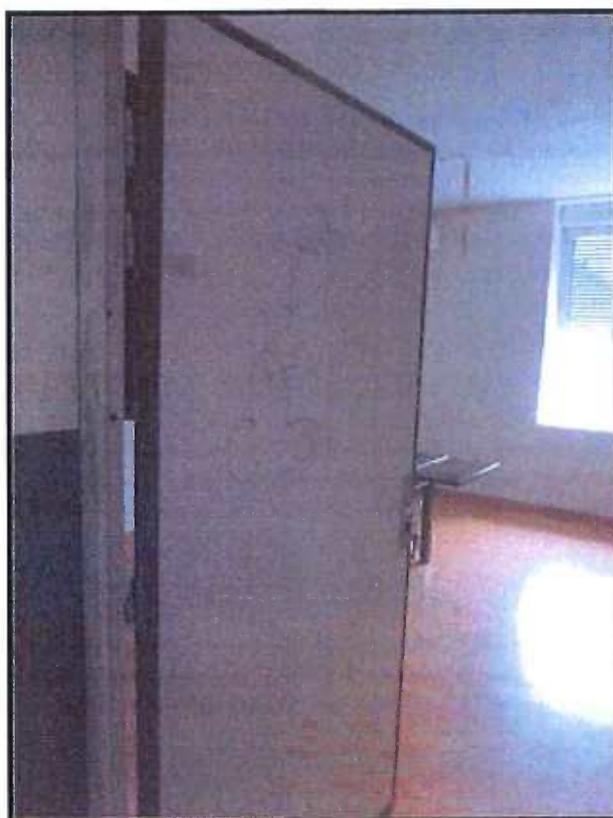
### Accès direct dans la pièce principale avec coin cuisine

↳ Sol parquet stratifié.

Cette pièce est éclairée par quatre menuiseries extérieures pvc avec double vitrage et persiennes à tringle.

Présence d'un unique radiateur électrique.

Il existe un coin cuisine simplement composé d'une meuble évier deux bacs protégé par de la faïence murale et un meuble haut.





### Circulation ouverte sur la pièce principale

↪ Décoration identique.

Cette pièce est éclairée par  
Présence d'un tableau électrique moderne et d'un radiateur électrique.



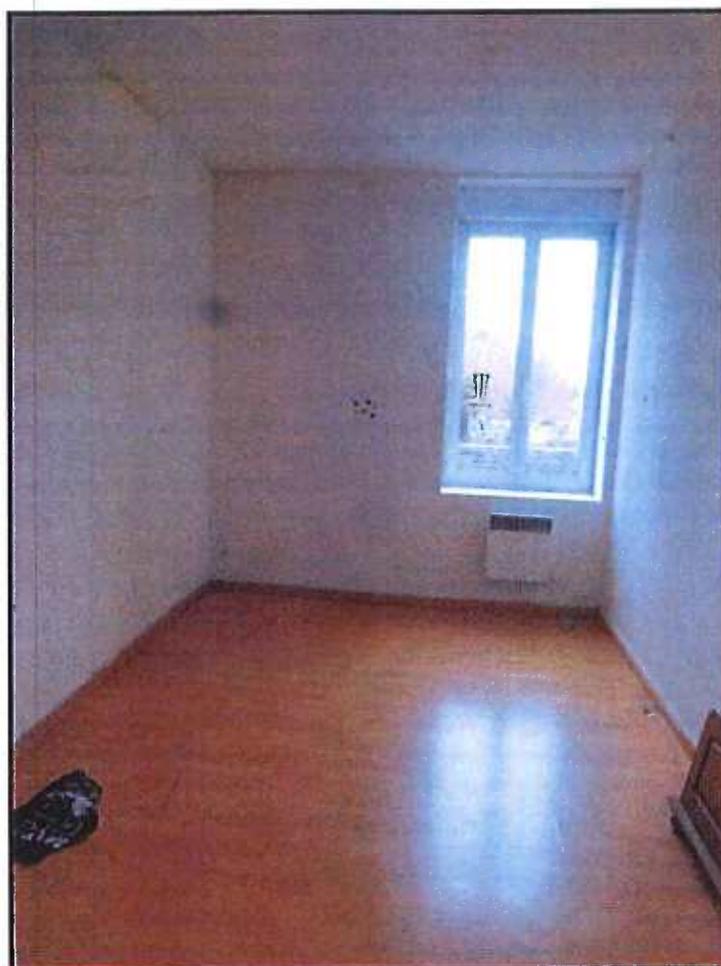
**Chambre à gauche**

Accès par une porte.

↳ La décoration de cette chambre est identique.

Cette pièce est éclairée par une menuiserie extérieure pvc avec double vitrage et persienne à tringle.

Présence d'un radiateur électrique.



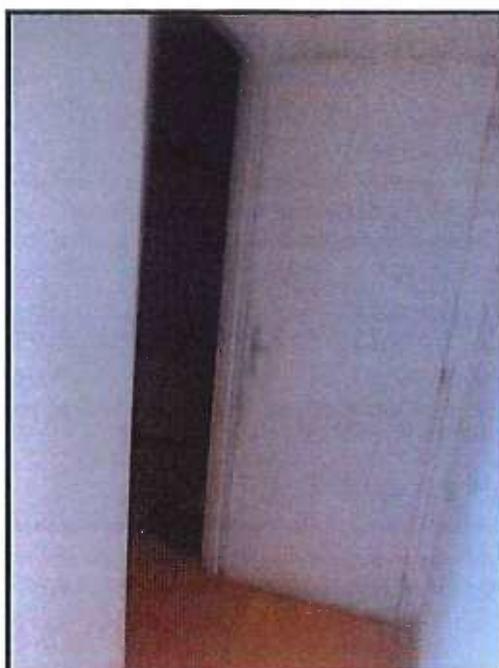
**Chambre à droite**

Celle-ci est exactement identique à la chambre précédente.

**Dégagement vers pièces d'eau**

Ce dégagement est ouvert sur la circulation.

On retrouve dans celui-ci une décoration identique.



Me DEFFRENNES – Me FROMENT

Ensemble à MONCHECOURT angle de la rue Waldeck Rousseau et 56 rue Jean Jaurès - MR/ CBL

### **Salle de bains**

Accès par porte avec poignées.

- ↳ Décoration identique.
- ↳ Le revêtement de sol est dégradé.
- ↳ La faïence murale également.

Équipements :

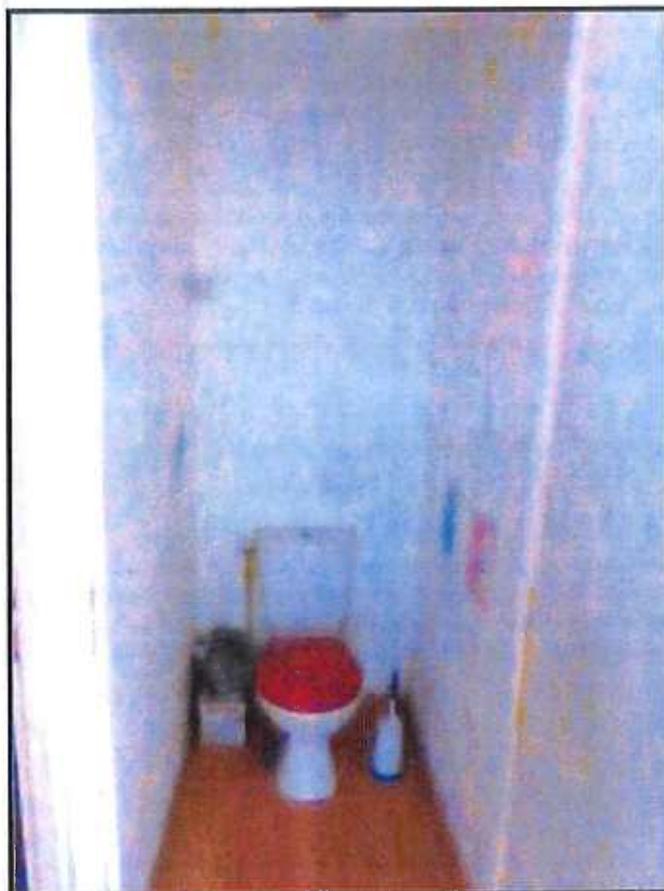
- Un radiateur électrique.
- Un ballon d'eau chaude.
- Un branchement machine.
- Un lavabo sur colonne.
- Une baignoire protégée par de la faïence murale et sa robinetterie.



**Wc**

Accès par une porte.  
Décoration identique.

↪ Une cuvette moderne.

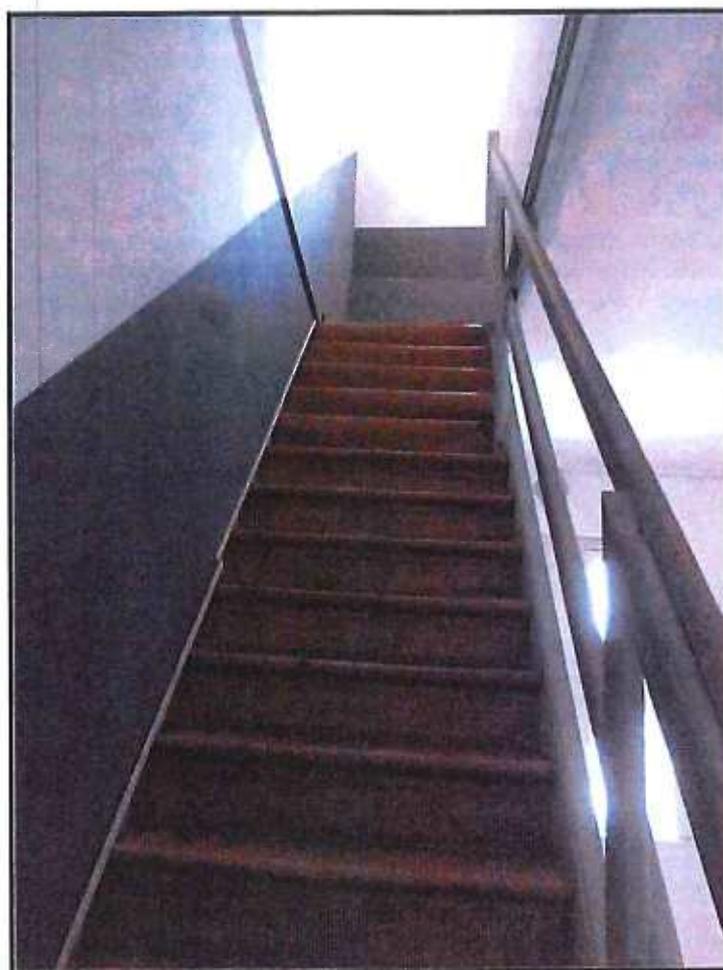


**R+2**

Accès à cet étage par un escalier de type échelle de meunier recouvert d'un revêtement plastique dégradé.

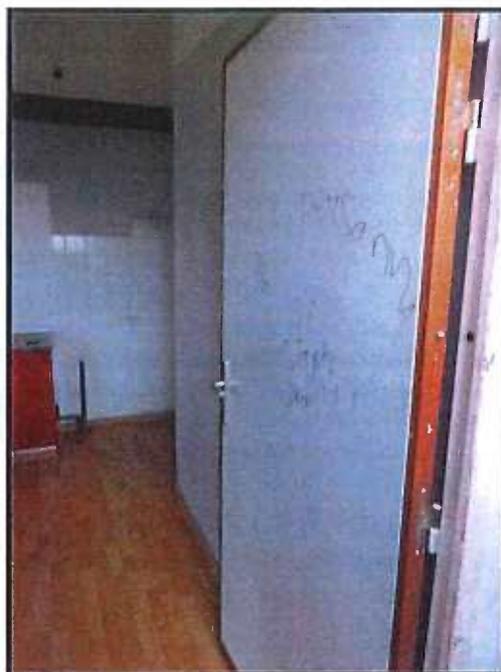
Revêtements en murs et plafond également dégradés.

Le palier est éclairé par une menuiserie pvc avec double vitrage opaque.



## Appartement R+2

Accès par une porte avec ses poignées, ouverte lors de mes opérations.



### Entrée directe en pièce principale avec coin cuisine

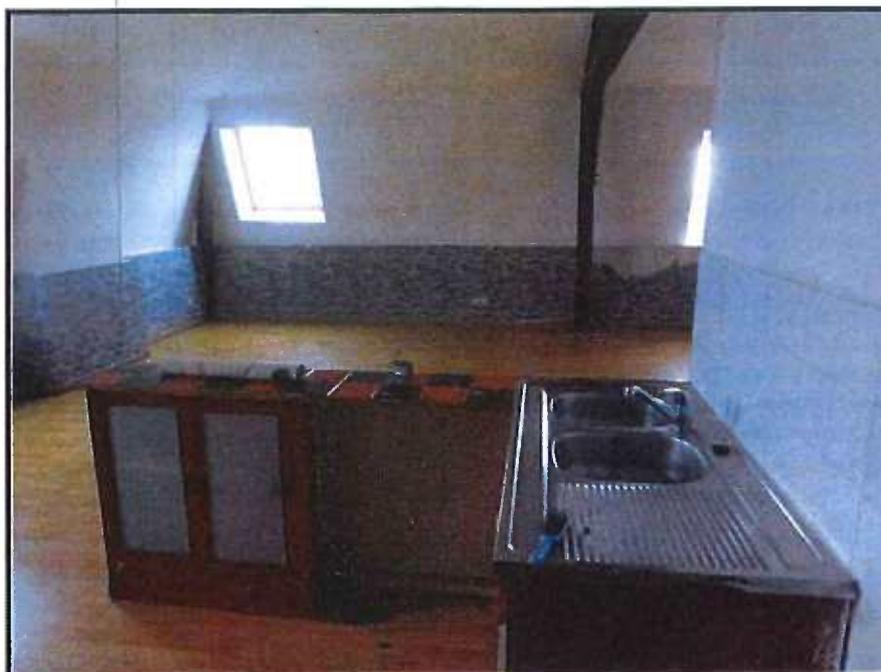
- ↳ Sol parquet stratifié en mauvais état.
- ↳ Revêtements des murs et du plafond dégradés.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres de toit de type VELUX et par une menuiserie pvc avec double vitrage (un seul ouvrant à la française).

Présence de trois radiateurs électriques, d'un tableau électrique moderne avec parlophone.

Un coin cuisine composé de :

- Un petit muret avec passe plats carrelé dégradé.
- Un meuble évier deux bacs et sa robinetterie protégé par de la faïence.





**Circulation ouverte sur la pièce principale**  
Décoration identique, également dégradée.



Elle distribue les pièces suivantes :

**Chambre à gauche**

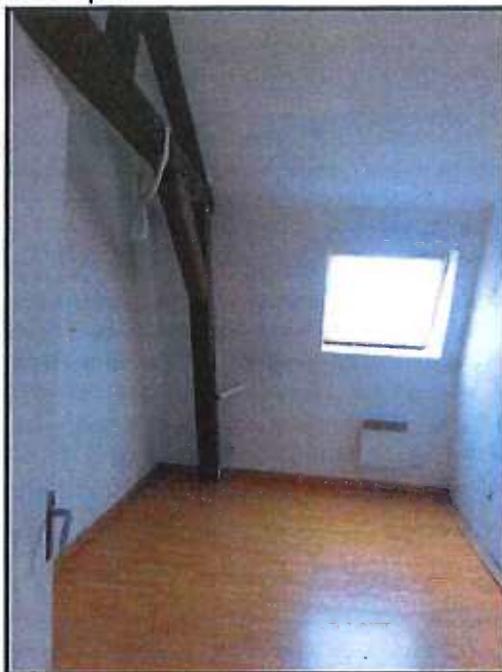
Accès par une porte avec ses poignées.

Décoration identique.

Les revêtements sont dégradés.

Éclairage naturel par fenêtre de toit de type VELUX.

Présence d'un radiateur électrique.

**Chambre à droite**

Cette pièce est identique à la chambre précédente.





Accès par une porte et ses poignées.  
Décoration intérieure identique.

↳ Sol parquet stratifié dégradé.

Présence d'une cuvette wc moderne.



### **Salle de bains**

Absence de porte au niveau du passage.

La décoration est identique.

Le parquet au sol est fortement dégradé.

Les équipements sont :

- Un ballon d'eau chaude sur pied.
- Un branchement machine.
- Un lavabo sur colonne protégé par de la faïence murale.
- Une baignoire et sa robinetterie protégée également par de la faïence murale.



## Façade arrière

On y accède par la rue voisine.

Cet accès permet de distribuer un appartement dans le bâtiment principal (en R0) ainsi qu'une maison à l'intérieur de la cour.

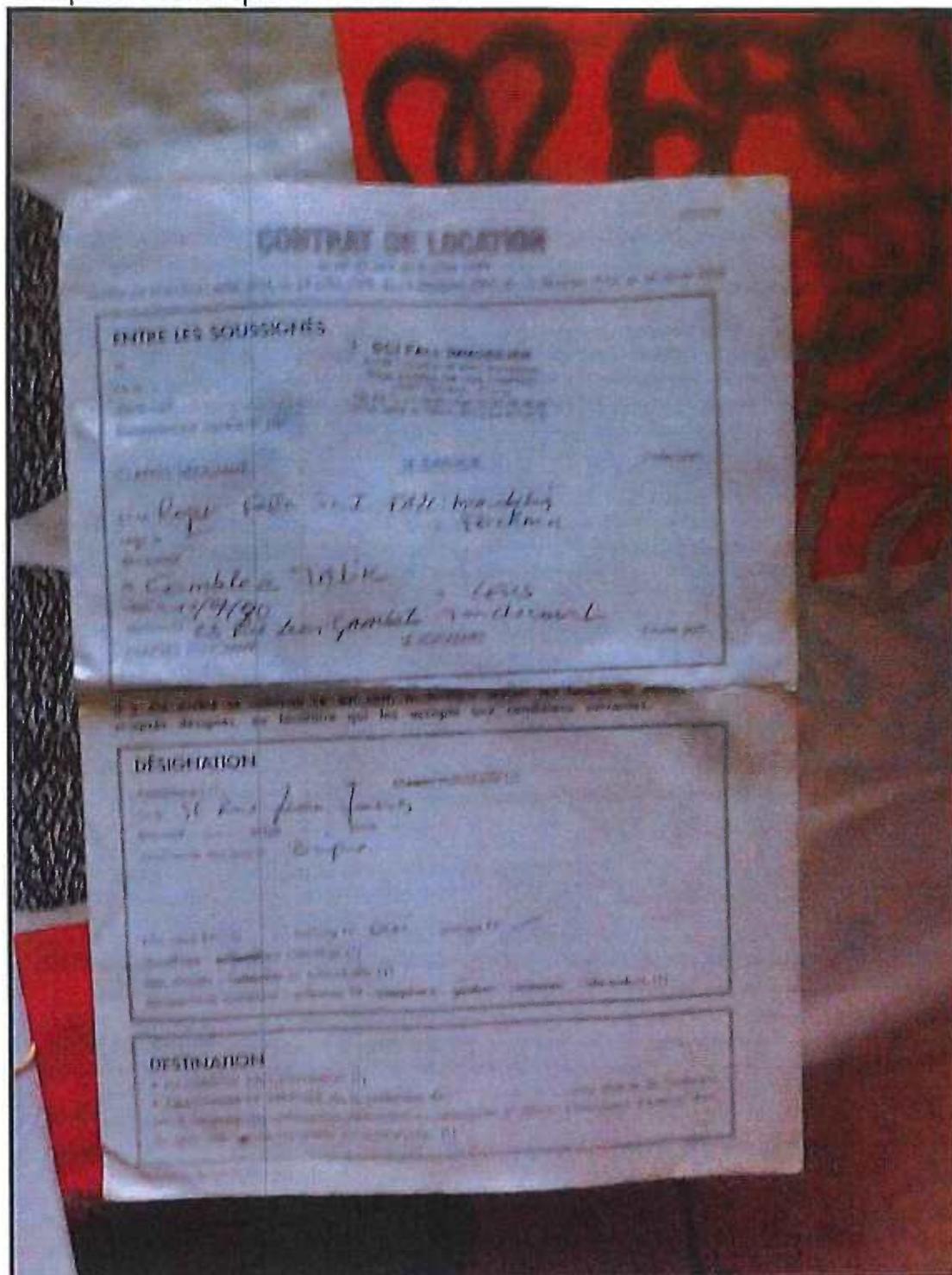
La cour elle-même est à l'abandon, envahie de bric-à-brac.



## Appartement R0 bâtiment principal

Accessible depuis la cour sus énoncée.

Je rencontre Monsieur Malik COMBLEZ, locataire des lieux, qui me présente son bail dont photos sont reprises ci-dessous :





Il me donne accès au logement et me permet d'en dresser description et de prendre des photographies.

La situation se présente comme suit :

**Accès direct en pièce principale avec coin cuisine**

Accès par une porte pvc avec double vitrage.

↳ Sol carrelé.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres extérieures pvc double vitrage.

Présence de deux radiateurs électriques.

Le coin cuisine est composé comme suit :

- Un meuble évier deux bacs et sa robinetterie, protégé par de la faïence murale.





**Circulation ouverte sur la pièce principale**



Cette circulation distribue :

### **Une chambre**

Accès par porte.

↳ Revêtements identiques.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre donnant sur la cour intérieure avec double vitrage et persienne à tringle.



**Un wc**

Accessible par une porte avec ses poignées.

↳ Revêtements identiques.

Présence d'une cuvette moderne.



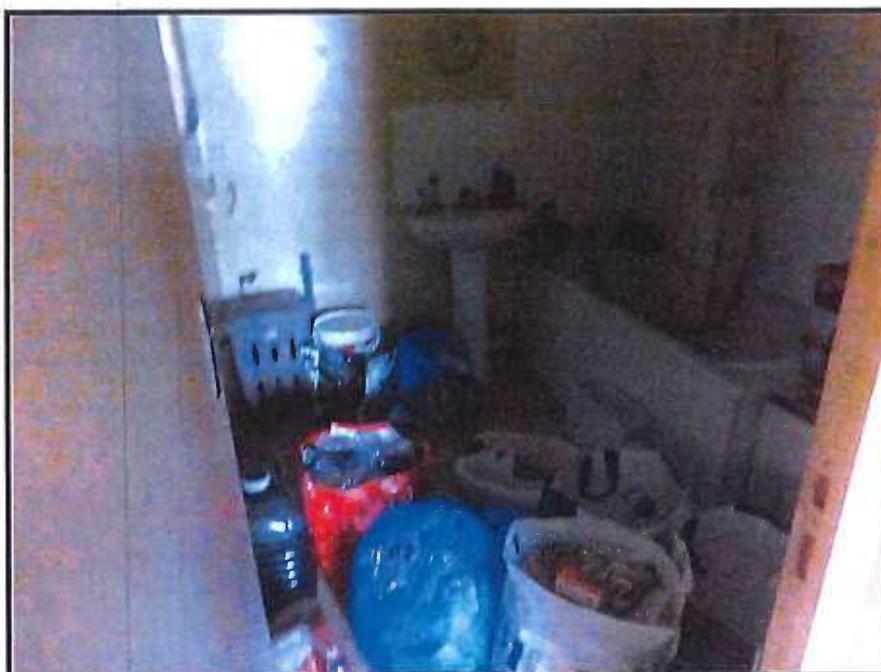
**Une salle de bains**

Accessible par une porte avec ses poignées.

Présence d'un radiateur avec soufflerie, d'un branchement machine.

Les équipements sont identiques.

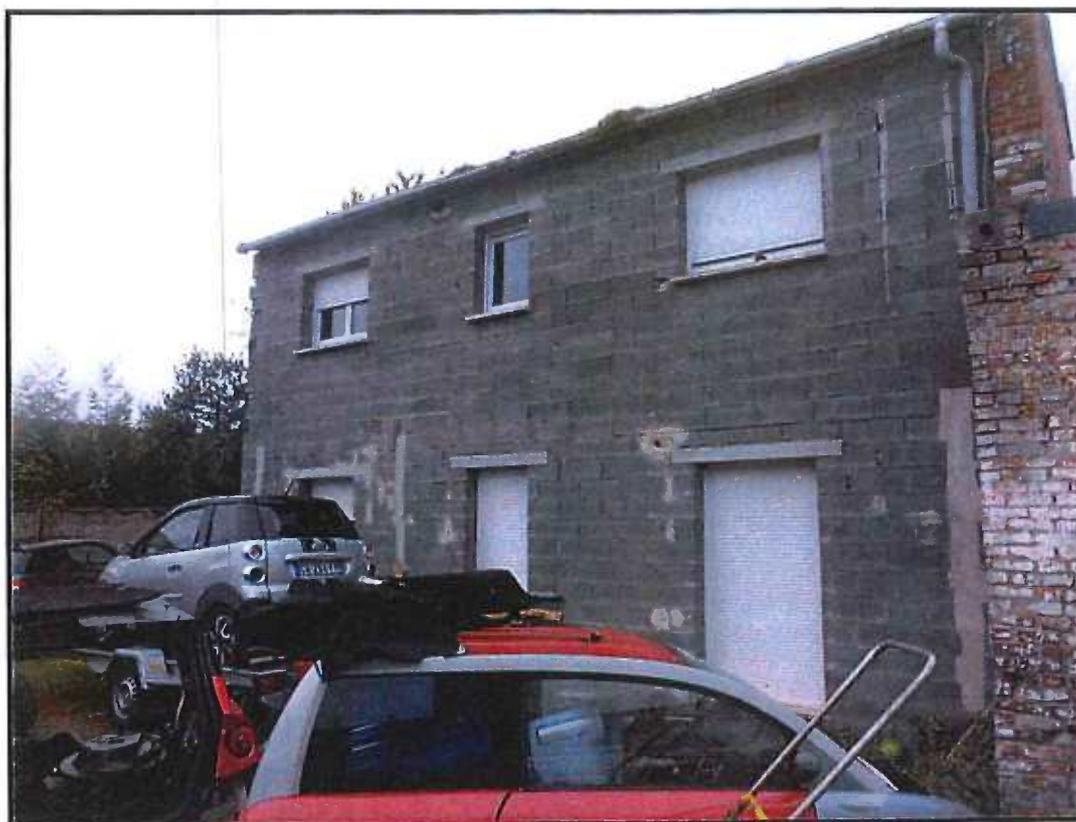
- Un lavabo sur colonne.
- Une baignoire protégée par de la faïence murale.



~~~~~

## Maison sur cour

Vue de la façade :



Il s'agit d'une structure élevée en maçonnerie de blocs de béton cellulaire de type parpaings brute, sans finition.

Je rencontre sur place la locataire des lieux, Madame Leila COMBLEZ, laquelle m'informe être titulaire d'un bail qui m'a été exhibé et qui est reproduit ci-dessous, prévenue de ma visite, me donne accès aux locaux et m'autorise à dresser toutes constatations utiles et de prendre des photographies.

# CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 1000 du 4 juillet 1999 relative au droit de location, du 10 juillet 1999  
du 17 décembre 1991 de loi relative 1992 du 15 juillet 1998 et du 21 mai 1997

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. *Charles Collin*  
*1979* *MARCEL*  
Monsieur *Charles Collin* *MARCEL* *Yves* *Yves*  
Monsieur *Charles Collin* *MARCEL* *Yves* *Yves*

LE BAILLEUR *Yves*

M. *Yves* *Yves* *Yves*

LE PRETAIRE *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*

Il a été conclu et contenu en cet acte, le bailleur fournit les locaux et équipements  
nécessaires à l'usage qui lui est fait aux conditions suivantes.

DESIGNATION  
Lieu: *2 rue Waldeck Rousseau*  
Commune: *Bray*  
Mairie: *Bray*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*

DESTINATION  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*  
M. *Yves* *Yves* *Yves*

**DURÉE**

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans à compter de la date de signature et se terminera le 30/09/2015 sans préavis de renouvellement.

**CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Loyers et Charges**

Le loyer est payable mensuellement (1), à titre d'acompte (1) d'impôts (1) au domicile du locataire au

de son établissement.  
Le montant du loyer est fixé à la somme de (en toutes lettres) 214 cent plus les taxes d'habitation et une

provision sur charges prévues de (en toutes lettres) 100 cent.  
Il est précisé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera réajusté en conséquence le 1er de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de décembre et janvier de l'année en cours.

**Dépôt de Garantie**

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) 214 cent euros correspondant à un mois de loyer.

**Classe de travaux**

Le locataire (1) assurera (1) avec soin les travaux de réparation de tout nature en cas de détérioration.

En outre, le locataire (1) devra (1) payer (1) de l'eau froide et de l'électricité.

**Charge Prohibées**

Le locataire s'engage à ne pas faire de travaux de peinture et de plomberie.

En cas de litige, l'Etat des lieux sera constaté par un état des lieux d'entrée (1) de la remise des clés (1) et un état des lieux de sortie (1) à la fin des lieux de référence (1) de la date de départ du locataire (1) ou de résiliation (1) de la location. Les parties conviennent de la responsabilité (1) de la détermination des charges, les parties conviennent que les lieux sont destinés à l'habitation et que le budget professionnel ou l'immobilier n'est pas autorisé. Les parties conviennent que les modalités de la répartition de la charge par 12 des clauses générales du contrat.

DATE DE SIGNATURE

Fait à Paris le 10/09/14  
en deux exemplaires dont un pour chaque signataire et un pour l'intermédiaire.

LE BAILEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION

10/09/14  
*[Signature]*

10/09/14  
*[Signature]*

**INTERIEUR.****Accès direct en pièce à vivre**

Accès par une porte pvc.

↳ Sol carrelé.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre et une fenêtre pvc avec double vitrage et persiennes à tringle ou sangle.

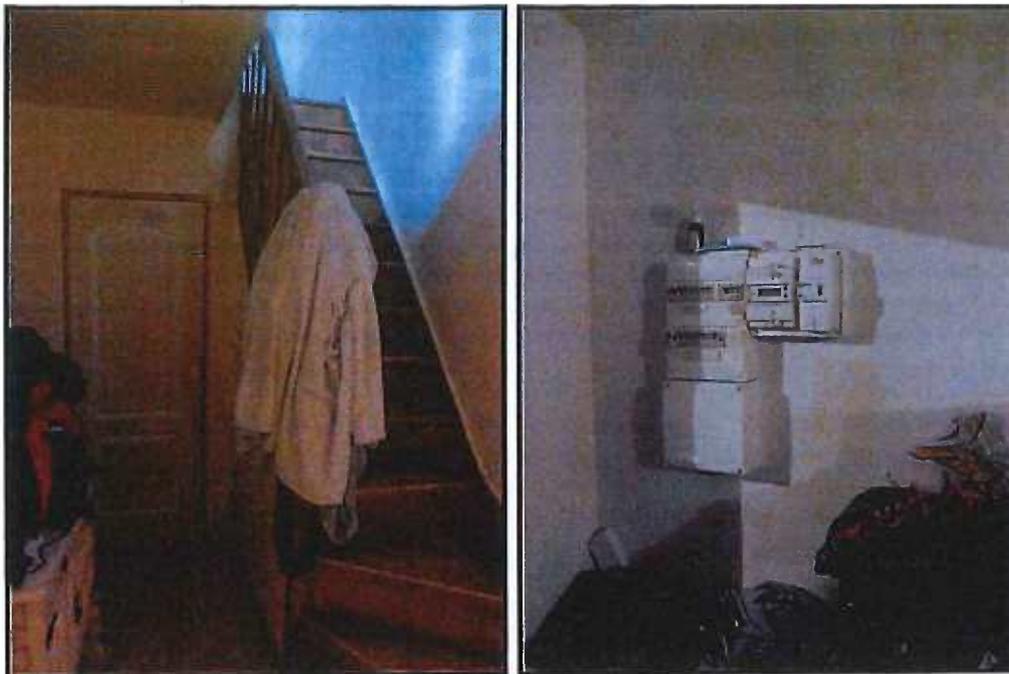
Un radiateur électrique.

Présence dans cette pièce, d'un coin cuisine composé d'un meuble évier deux bacs protégé par de la faïence murale.



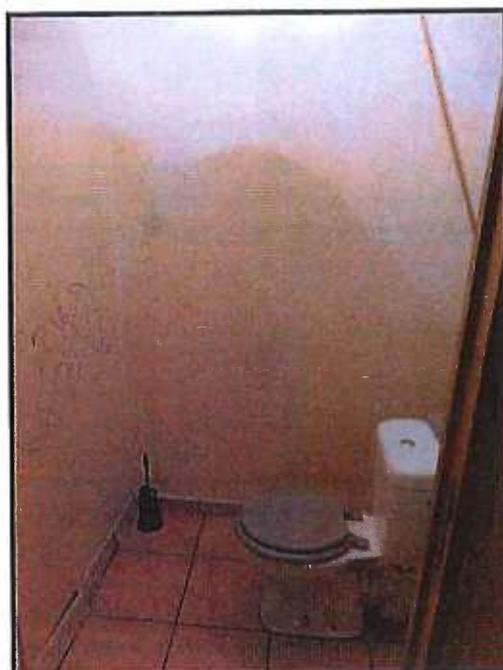
**Circulation**

Celle-ci est ouverte sur la pièce principale et reçoit le tableau électrique et les compteurs (ensemble moderne) et distribue la cage d'escalier et un wc.

**Wc**

Accès par une porte.

Les revêtements intérieurs sont identiques aux pièces précédentes.

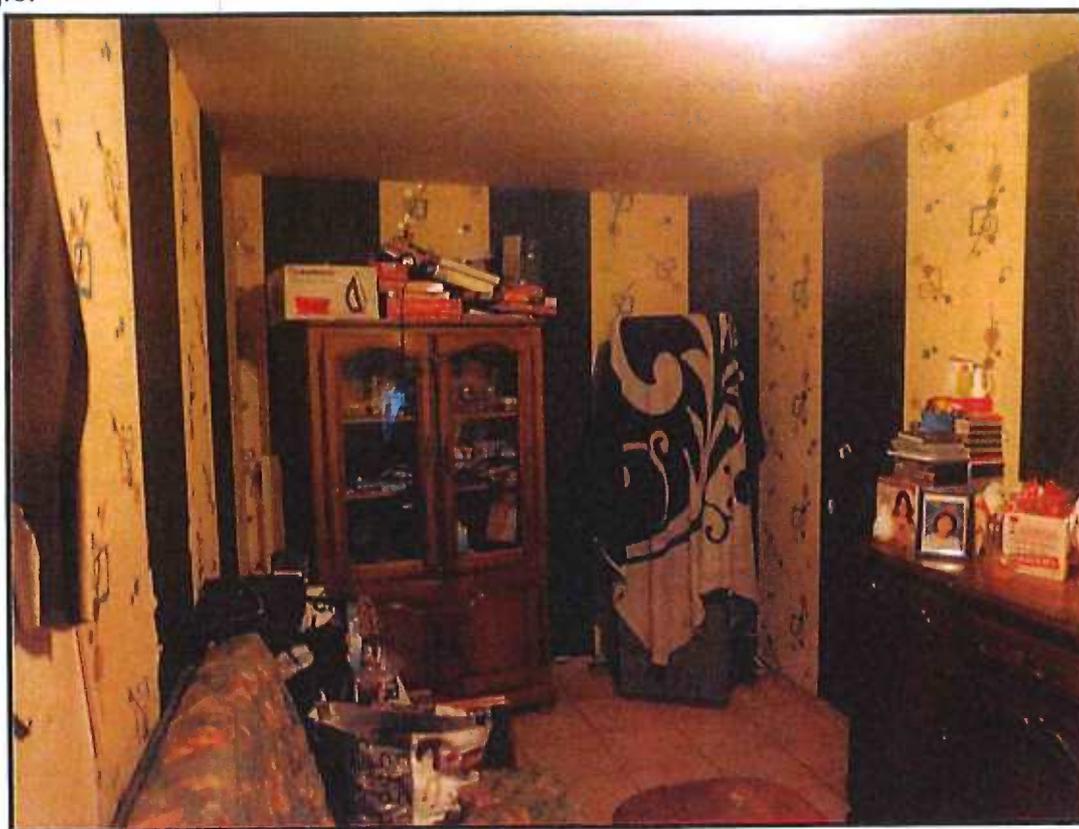


**Chambre au rez de chaussée**

Accessible par le dégagement, équipée d'une porte d'accès.

↳ Revêtements intérieurs identiques.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre pvc avec double vitrage et persienne à tringle.



**R+1****Cage d'escalier**

Celle-ci est ouverte sur la circulation et distribue un grand palier éclairé par une menuiserie pvc avec persienne à sangle, deux chambres et une salle de douche.

Palier avec sol revêtement plastique.



**Chambre à gauche**

Accessible par une porte avec ses poignées.

↳ Sol revêtement plastique.

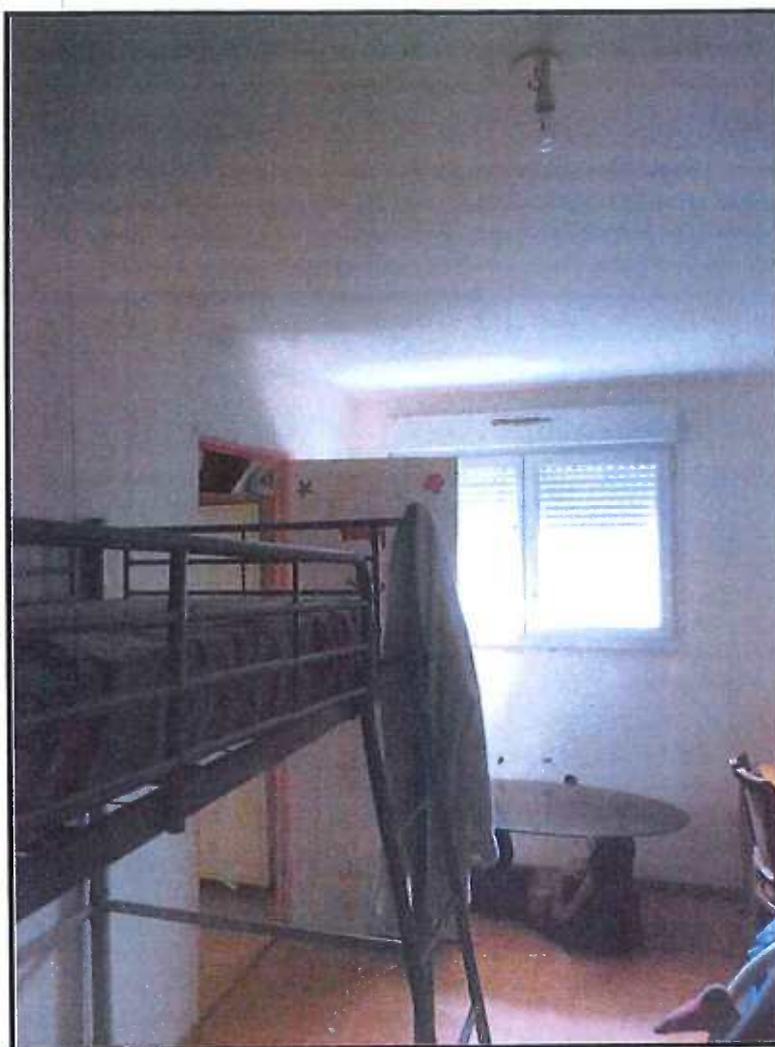
Cette pièce est éclairée par une menuiserie extérieure pvc avec double vitrage et persienne à sangle.

Présence d'un radiateur électrique.



**Chambre à droite**

Cette chambre est identique à la précédente.



**Salle de douche**

Accès par une porte.

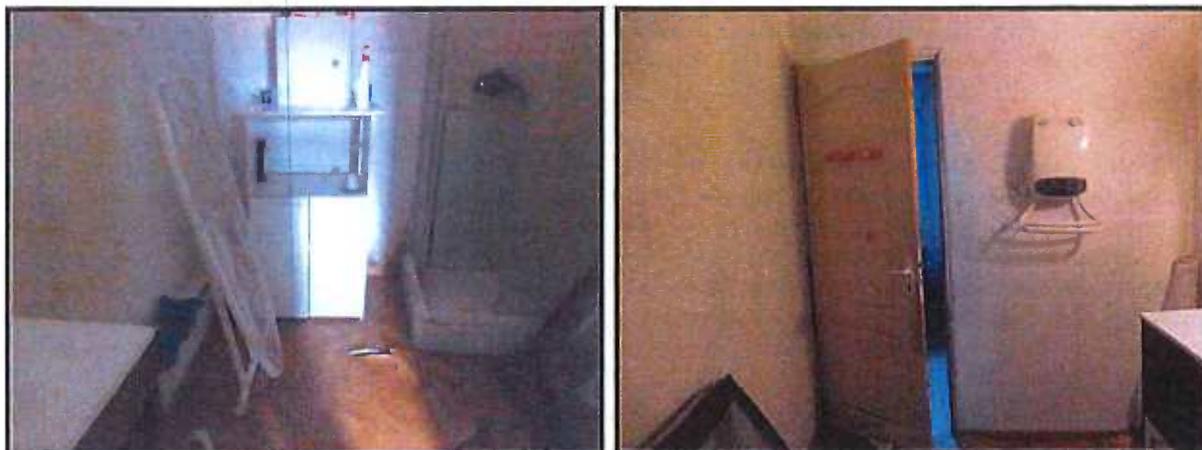
Il s'agit d'une pièce aveugle.

↳ Les revêtements de cette pièce sont identiques, mais fortement dégradés.

Présence d'un radiateur électrique avec soufflerie.

Équipements :

- Un meuble vasque et sa robinetterie.
- Une cabine de douche.



~~~~~

Chaque appartement est autonome avec compteurs indépendants et chauffage électrique indépendants.

~~~~~

**Tout à l'égout**

⇒ Cet immeuble est raccordé au réseau de tout à l'égout de la ville, selon les déclarations qui me sont faites.

**Occupation :****BATIMENT PRINCIPAL SUR RUE.**

↳ Les trois appartements sont libres d'occupation.

**DEUX LOGEMENTS SUR COUR :**

↳ Un en pied de bâtiment principal : studio occupé par  
selon les conditions d'occupation précitées.

↳ Maison sur cour occupée par \_\_\_\_\_ selon les conditions  
d'occupation précitées.

**DIAGNOSTICS – MESURES LEGALES**

Le rapport a été dressé ce jour par le Cabinet AXIMO

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 : SEPT CENT TRENTE NEUF EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES**

|                                  |        |                                                                                                             |
|----------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DROITS FIXES (A.444-3)           | 220,94 | <b>Marc REGULA</b><br> |
| MAJORATION DUREE                 | 225,00 |                                                                                                             |
| FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48) | 7,67   |                                                                                                             |
| TOTAL HT                         | 453,61 |                                                                                                             |
| TVA 20,00 %                      | 90,72  |                                                                                                             |
| TAXE FORFAITAIRE                 | 14,89  |                                                                                                             |
| TOTAL                            | 559,22 |                                                                                                             |
| DILIGENCES (Art.L444-1) HT       | 150,00 |                                                                                                             |
| TVA 20 %                         | 30,00  |                                                                                                             |
| TOTAL TTC                        | 739,22 |                                                                                                             |

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement compétent

36 rue de l'Hôpital Militaire – 59044 LILLE CEDEX  
Tél : 03 20 12 84 30 - télécopie : 03 20 54 05 14

 [etude@huissiers-lille.com](mailto:etude@huissiers-lille.com)