

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

🌐 www.huissiers-lille.com



PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT
LE VINGT TROIS OCTOBRE**

À LA REQUÊTE DE

La CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE HAUTS DE FRANCE venant aux droits de la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE, elle-même aux droits de la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE FLANDRE banque coopérative régie par les articles 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à Directoire et à Conseil de surveillance capital social de 622 079 320 €, siège social : 135 Pont de Flandres – 59777 EURALILLE, RCS Lille Métropole 383 ,089 752, intermédiaire d'assurance, immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 002 349, titulaire de la carte professionnelle « Transaction sur immeuble et fonds de commerce » sans perception de fonds, effets ou valeur n° 1607T délivrée par la Préfecture du Nord, Garantie par le CEGI, 128 rue de la Boétie 75378 PARIS cedex 08, venant aux droits de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Flandre, agissant poursuites et diligences de son Président y domicilié en cette qualité

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

A la suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 09 octobre 2017.

Je, Jérémie BIENAIMÉ, 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 **WATTRELOS, 22 rue Jean Jaurès**, à l'effet de procéder à la description de l'ensemble immobilier qui se dresse sur la parcelle cadastrée Section BP numéro 3

Là où étant, accompagné du Cabinet AXIMO, chargé de procéder aux mesures légales et en présence de la locataire du rez-de-chaussée commercial, sous l'enseigne L'ETAQUE, (RCS Lille Métropole 535 251 052), laquelle, préalablement prévenue de ma visite, m'a permis de procéder à mes opérations de description,

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

Wattrelos 22 rue Jean Jaurès

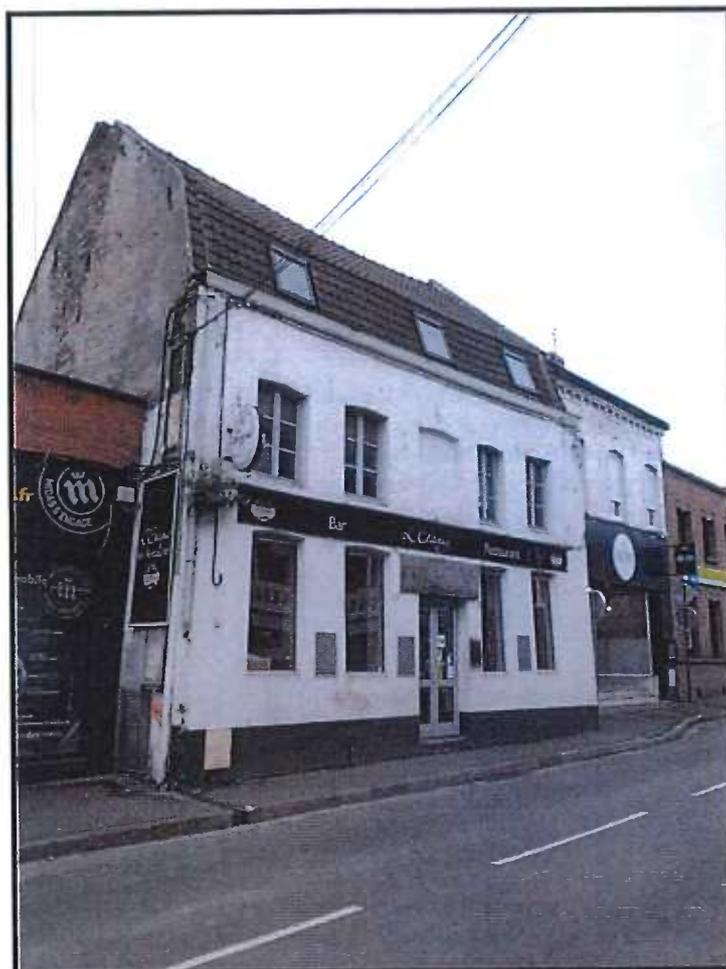


L'ensemble immobilier présente une division en deux parties sur la matrice cadastrale. Il est situé en hypercentre, dressé sur rue avec double mitoyenneté, en maçonnerie de briques avec couverture tuiles.

A noter que ce dernier n'est pas aligné en façade aux immeubles voisins.

Rez de chaussée commercial

En présence de _____, locataire, qui me précise occuper les lieux selon bail commercial pour un loyer de 840 euros par mois.



Sas d'entrée

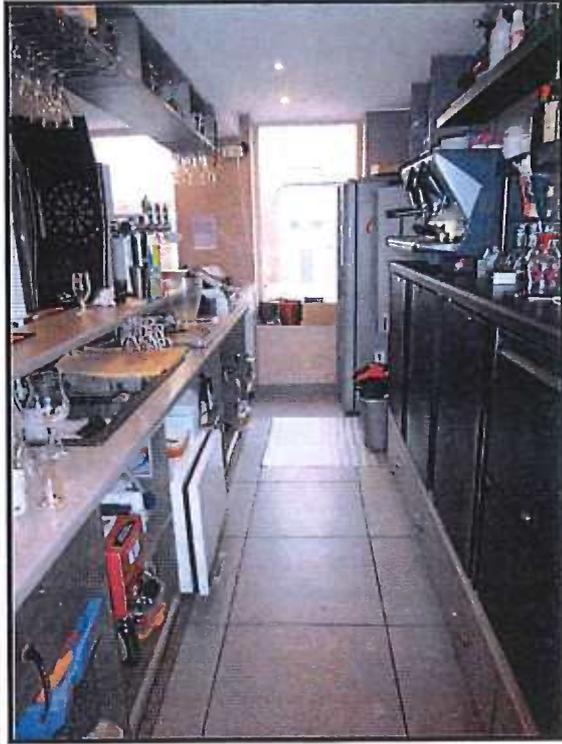
Accès par une double porte fenêtre et une imposte.

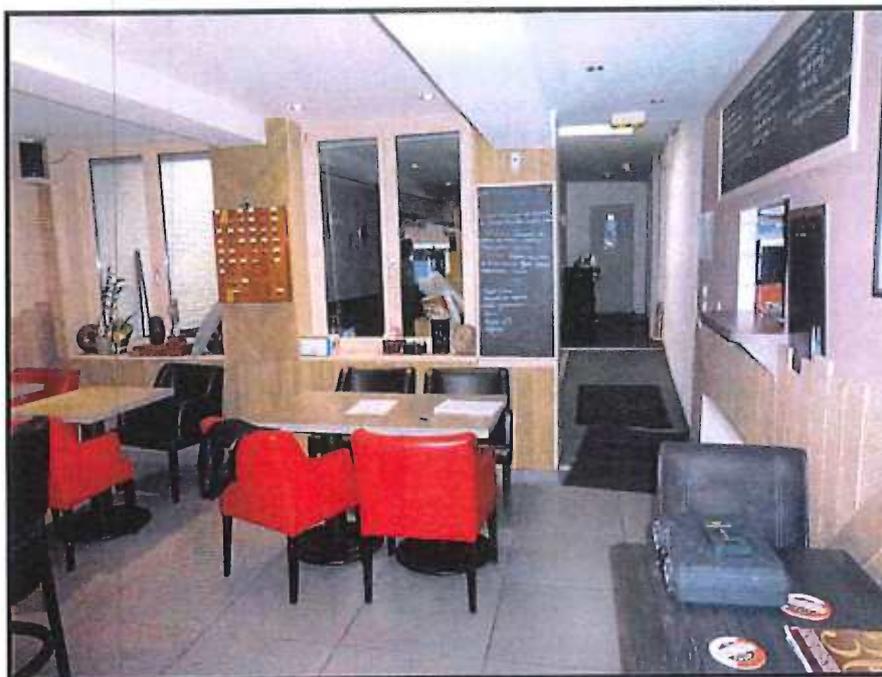


↳ Sol sur deux niveaux, carrelé.

Cette pièce est éclairée par deux vitrines fixes et une porte vitrée donnant sur la salle de restauration.

Salle de restauration





- ↳ Sol dallage.
- ↳ Murs peints avec revêtement bois en partie basse.
- ↳ Plafond peint avec spots intégrés.

Cette pièce est éclairée par de vitrages fixes donnant sur rue.

Présence d'une zone bar avec équipements complets.

Il m'est précisé par les locataires que l'ensemble des aménagements a été réalisé à leurs frais.

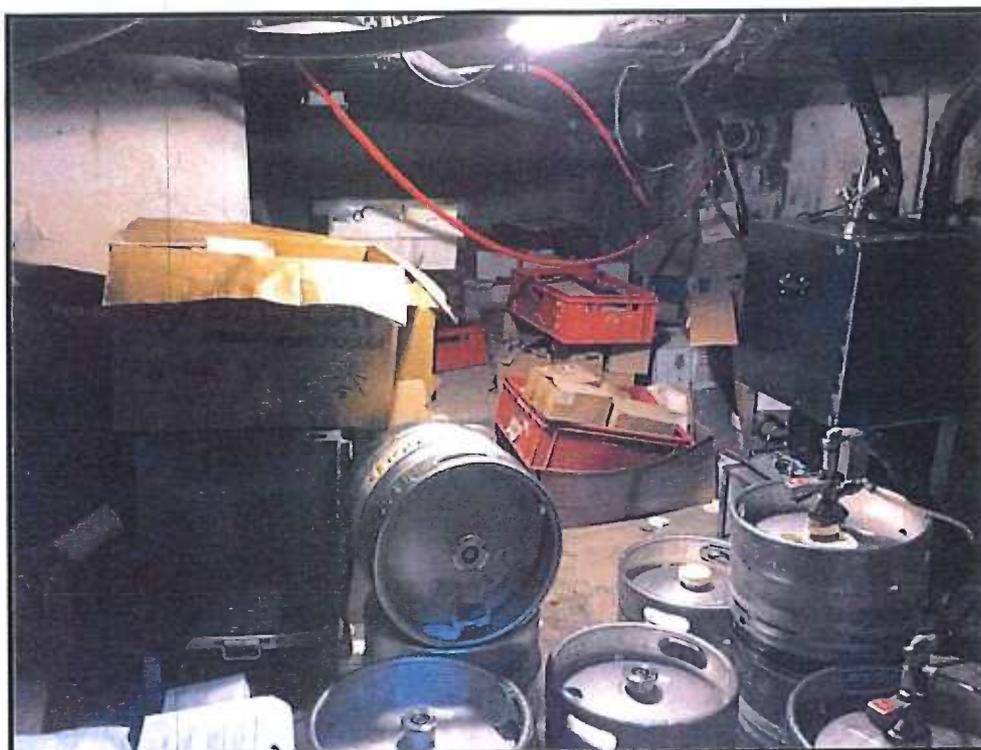
Équipements :

- Un évier deux bacs un égouttoir.
- Un double plan avec passe-plats.
- Rangements réfrigérés....

Dans cette pièce, deux radiateurs électriques de type radiants.

Depuis cette pièce, on accède à un couloir.

Une trappe métallique permet d'accéder à une cave.



Couloir

- ↳ Sol parquet présentant des dégradations vers sanitaires, suite à des infiltrations provenant de la toiture.
- ↳ Rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite.
- ↳ Murs peints façon crépi.
- ↳ Plafond peint.

Cette pièce est éclairée par un puits de lumière.

Présence d'un radiateur électrique de type radiant.

Depuis ce couloir, on accède à un espace cuisine.

Espace cuisine

- ↪ Sol carrelé sur trois niveaux.
- ↪ Murs carrelés.
- ↪ Plafond peint.

Équipements :

- Un système de passe-plats donnant dans la salle de restauration.
- Équipements complets de cuisine avec hotte aspirante.
- Une zone de plonge

Il m'est précisé que les équipements appartiennent au locataire commercial.



Local technique

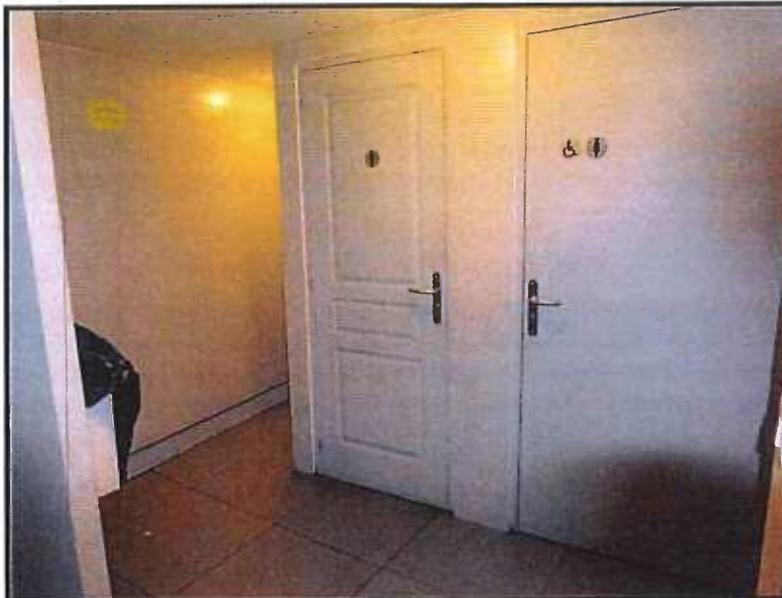
↳ Sol carrelé.

↳ Murs carrelés.

Présence d'un cumulus sur pied.

Sanitaires

Une zone d'accès avec sol carrelé, murs carrelés et plafond peint.



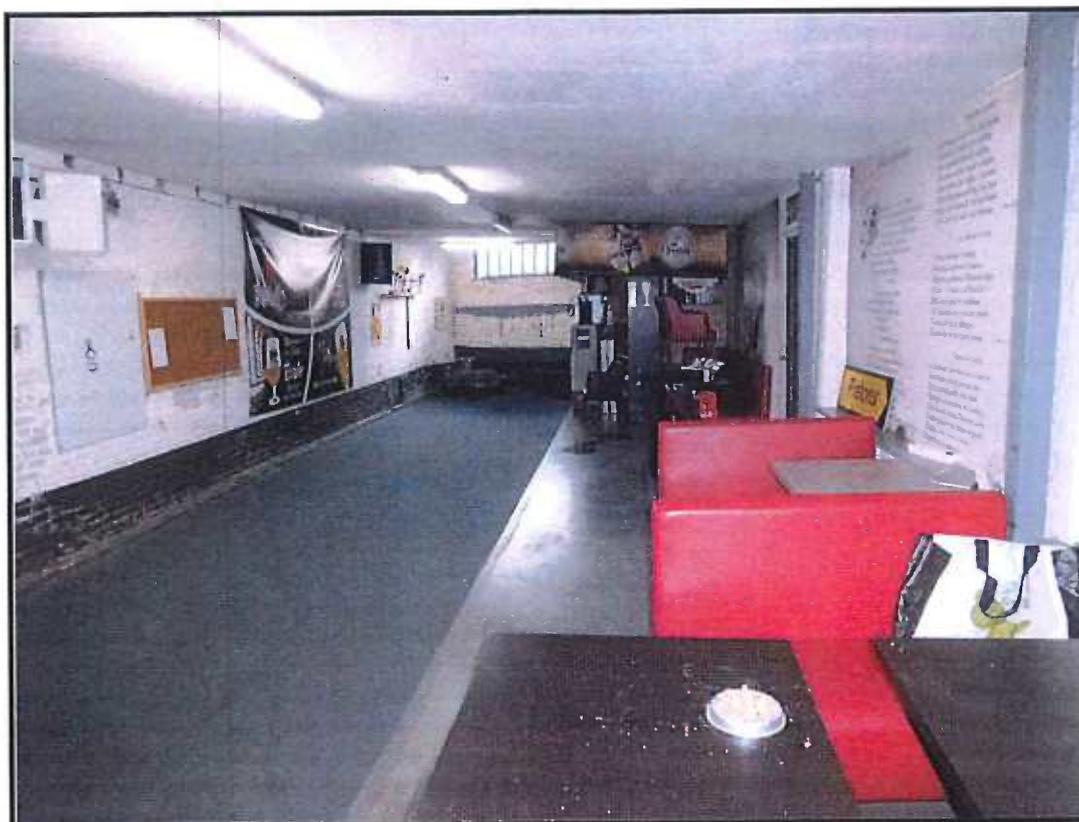
Équipements :

- Un lave-mains.
- Une sanisette.
- Un radiateur électrique de type radiant.
- Deux wc séparés de configuration identique (sol et murs carrelés, plafond peint), dont l'un est adapté aux personnes à mobilité réduite.





Pièce sur arrière à usage de boudoir

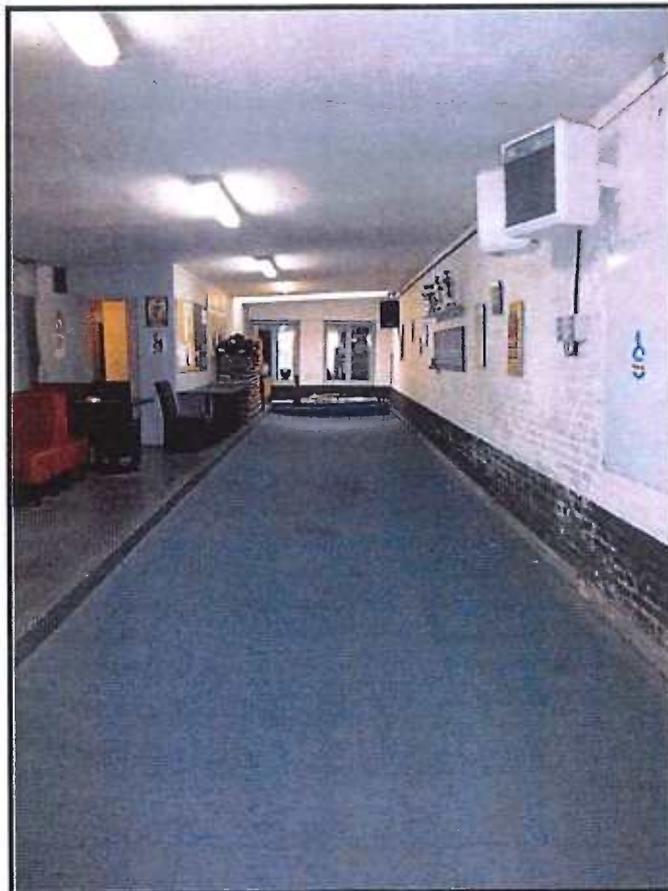


- ↳ Sol sur deux niveaux avec partie supérieure béton ciré, partie inférieure, moquette.
- ↳ Murs briques apparentes mises en peinture.
- ↳ Plafond peint (présence de traces d'infiltrations).

Cette pièce est éclairée par des néons, une série de vitrages fixes donnant sur extérieur deux doubles fenêtres donnant sur la zone bar et un puits de lumière.

La locataire m'informe que cette bourloire est protégée et que des autorisations sont nécessaires avant tous travaux la concernant.

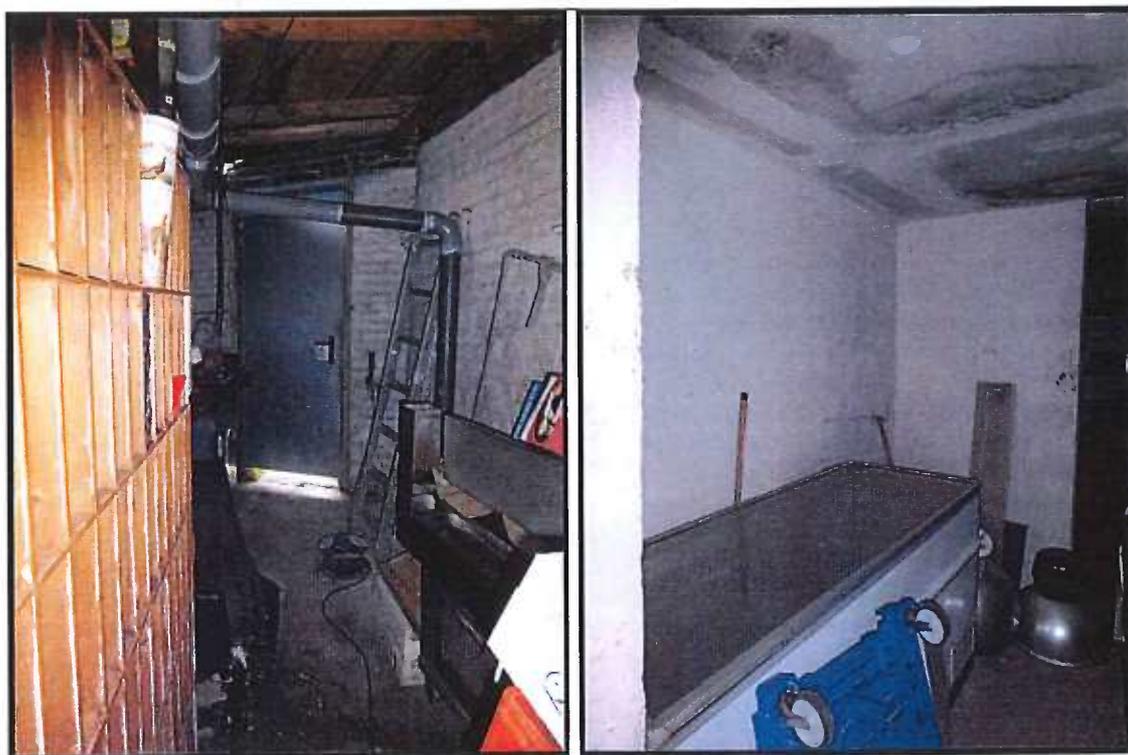
Présence d'un chauffage industriel.



Réserve

Accessible depuis la pièce précédente et constituée de trois zones.
Ensemble à l'état brut.

- ↳ Sol chape béton.
- ↳ Murs briques apparentes et pour partie, plaqués.
- ↳ Absence d'isolation.
- ↳ Toiture pour partie métallique, pour partie plaquée et pour autre partie bois.





Sur le cadastre en ma possession, cette pièce est indiquée comme non bâtie.
Le tout a fait l'objet d'une couverture provisoire.

Présence d'une porte métallique qui s'ouvre sur la rue voisine, la rue Saint Joseph.

A l'aide d'une échelle, j'accède à la toiture de la partie Bouloire.





Je visualise les parties 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble donnant sur rue Jean-Jaurès.



A noter qu'il n'y a aucun accès à cette partie habitation depuis le restaurant et que le passage via la toiture est trop dangereux, afin de procéder à la description complète intérieure de cette zone ainsi qu'aux diagnostics, la toiture étant particulièrement fébrile, ainsi qu'il m'en est précisé par les occupants du rez-de-chaussée. Lors d'une opération précédente un architecte serait passé au travers de cette dernière.

Il n'existe pas d'accès non plus depuis la façade avant, donnant rue Jean Jaurès.

Occupation :

- ↳ Le rez-de-chaussée commercial est loué par _____, selon bail commercial, dont un exemplaire non signé m'est exhibé (bail de 9 ans avec date d'effet au 1^{er} novembre 2011 pour un loyer initial de 450 euros hors taxes et actuellement déclaré par _____ de 840 euros par mois.
- ↳ La partie étage, sans accès, est libre d'occupation.

Tout à l'égout

⇒ Cet immeuble serait raccordé au réseau de tout à l'égout de la ville.

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 : CINQ CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES TTC

DROITS FIXES (A.444-3)	220,94	<p>Jérémie BIENAIMÉ</p> 
MAJORATION DUREE	150,00	
FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48)	7,67	
TOTAL HT	378,61	
TVA 20,00 %	75,72	
TAXE FORFAITAIRE	14,89	
TOTAL	469,22	
DILLIGENCES (Art.L444-1) HT	100,00	
TVA 20 %	20,00	
TOTAL TTC	589,22	

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

36 rue de l'Hôpital Militaire – 59044 LILLE CEDEX

Tèl : 03 20 12 84 30 - télécopie : 03 20 54 05 14

 etude@huissiers-lille.com