

SAS WATERLOT & ASSOCIÉS

Gilles WATERLOT - Pascal ARRAS - Marc REGULA
Émilie GENON - Jérémie BIENAIME - Julien VANVEUREN
Huissiers de Justice associés

36 rue de l'Hôpital Militaire - 59044 – LILLE CEDEX
tél. 03-20-12-84-30 - fax. 03-20-54-05-14

www.huissiers-lille.com - etude@huissiers-lille.com



PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
LE PREMIER JUIN**



À LA REQUÊTE DE

*Maître Marie-José FROMENT, Mandataire de Justice, ayant Étude à DOUAI, Résidence Artois –
N72, 224 boulevard Albert 1^{er}, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de*

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

Agissant en vertu d'une ordonnance du Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la
en date du 17 avril 2018.

Je soussigné **Marc REGULA**, Huissier 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, dont le siège est à LILLE (Nord – 59044 LILLE CEDEX), 36 rue de l'Hôpital Militaire.

Certifie m'être transporté ce jour à **AIRE SUR LA LYS, 31/33 rue du Général Leclerc**, à l'effet de procéder à la description de l'ensemble immobilier qui se dresse sur les parcelles cadastrées Section AD 428 et 429.

Là où étant, accompagné du Cabinet AXIMO, chargé de procéder aux mesures légales, je rencontre Monsieur DUPLOUY, locataire du rez-de-chaussée de l'immeuble qui me donne accès

La situation se présente comme suit :

AIRE SUR LA LYS – 31/33 rue du Général Leclerc



Il s'agit de deux immeubles réunis, divisés en :
Un rez-de-chaussée commercial.
En appartements aux étages.

EXTERIEUR.

Vue des façades.

Les biens sont élevés en maçonnerie de briques avec couverture tuiles.

Rez-de-Chaussée

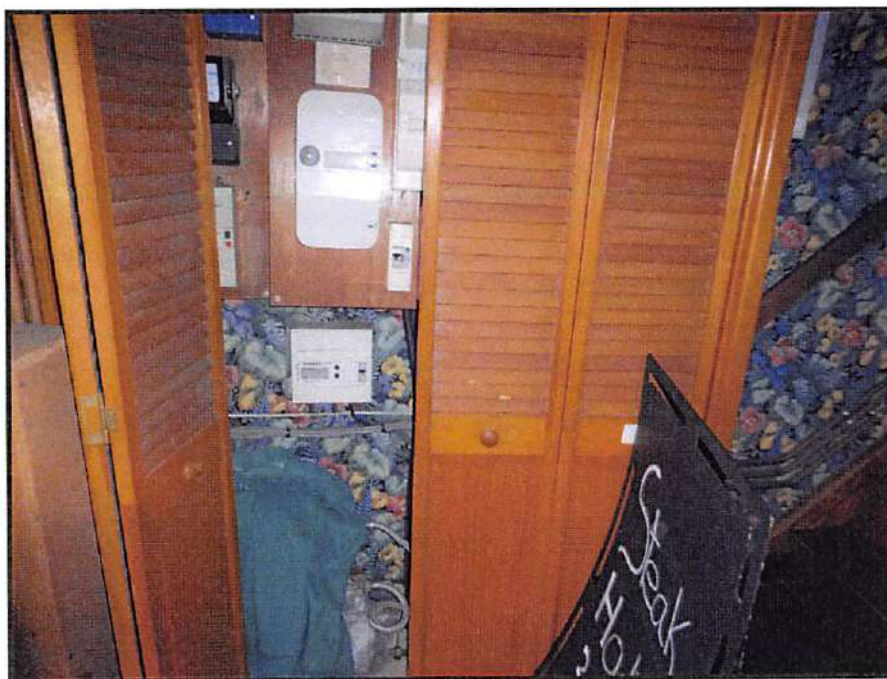
Entrée



Accès aux appartements par une porte indépendante située sur la gauche de la cellule commerciale, en bois, semi vitrée.

- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs briques brutes.
- ↳ Le reste des supports habillé.

Présence d'un placard accueillant le compteur individuel.



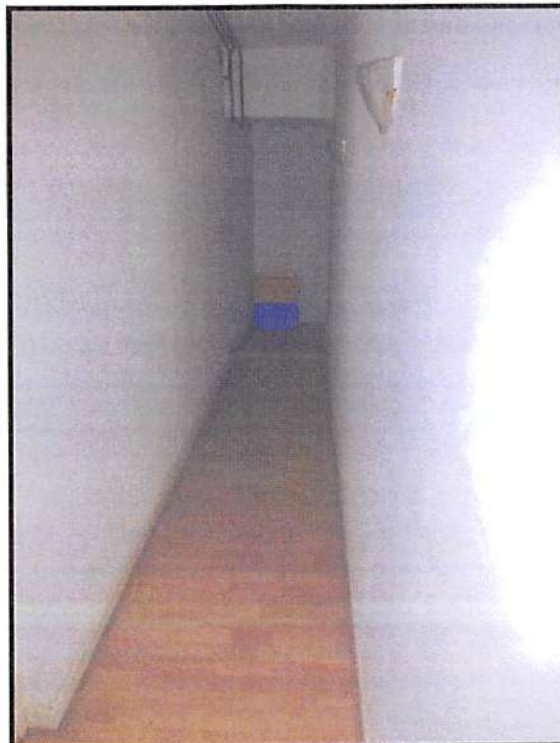
Cette entrée est ouverte sur la cage d'escalier qui distribue les appartements.

Cage d'escalier



- ↳ Escalier bois,
- ↳ Murs tapissés,
- ↳ Plafond enduit.

Cette montée d'escalier débouche sur une circulation en R+1 distribuant deux appartements indépendants.



Appartement sur rue



Accès par une porte sur le palier qui distribue directement une pièce de vie avec coin cuisine, équipée comme suit :

- ↪ Un parlophone.
- ↪ Deux radiateurs de chauffage central.
- ↪ Trois menuiseries bois avec double vitrage.



- ↳ Un coin cuisine composé d'éléments hauts et bas modernes assortis, avec un évier, des bruleurs, un four encastrée, une hotte aspirante et un tableau électrique moderne.



Cet appartement est en duplex.

Cage d'escalier privative ouverte sur la pièce principale

Escalier bois peint.



↳ Murs et plafond habillés de placoplâtre.

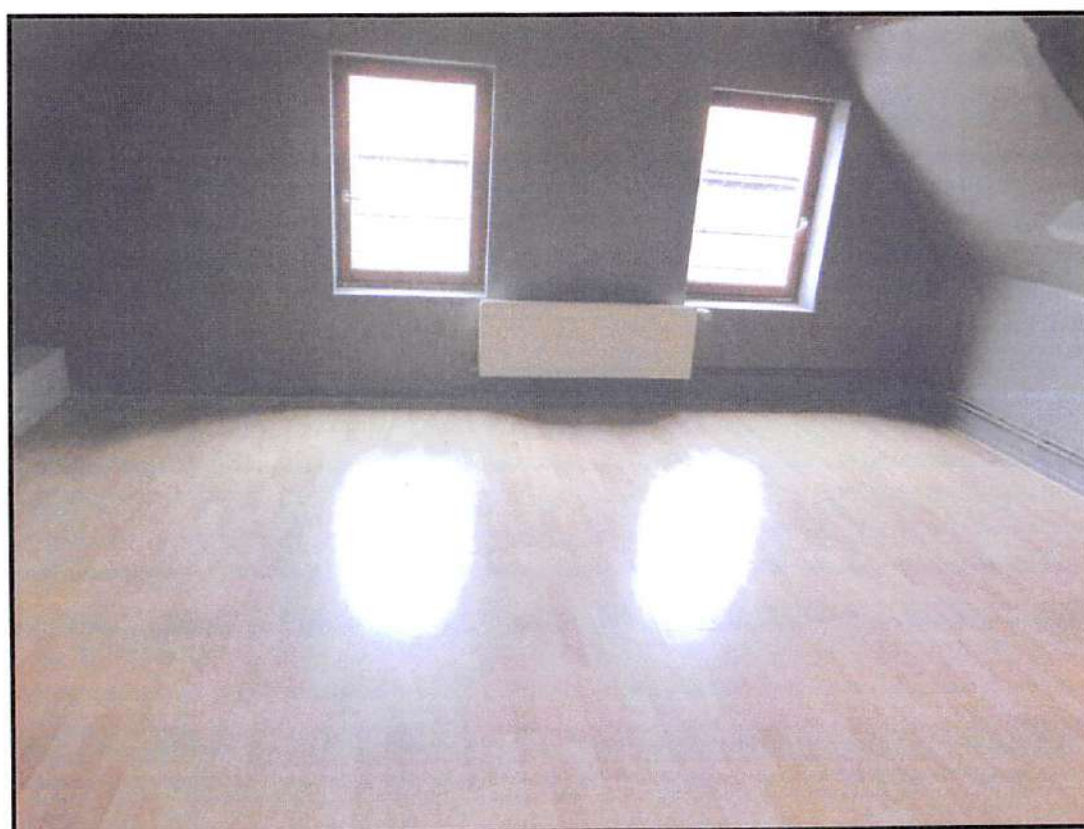
Cette cage d'escalier débouche sur un palier équipé d'un garde-corps.

Palier

Murs et plafond habillés de placoplâtre peint.
Sol parquet stratifié.

Ce palier distribue deux chambres, une salle de bains et un wc ;

Chambre façade arrière



Les revêtements décoratifs sont identiques au palier.

La pièce avec charpente apparente, est équipée de deux menuiseries bois avec double vitrage et d'un radiateur de chauffage central.

Chambre façade avant

Pièce également avec charpente apparente.
Porte d'accès, revêtements décoratifs identiques.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de toit de type velux moderne avec store.
Présence d'un radiateur de chauffage central.

Cette pièce distribue un petit cellier.

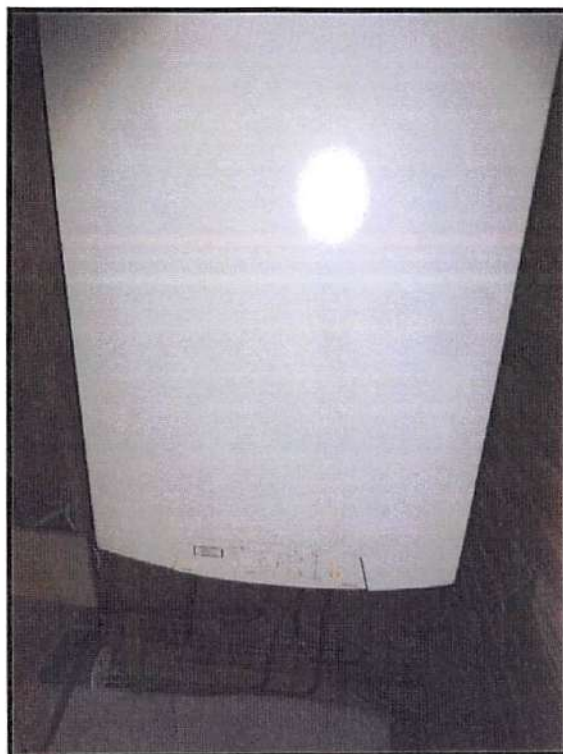
Cellier

Pièce aveugle avec porte d'accès.



- ↪ Sol souple.
- ↪ Murs lambrissés.
- ↪ Plafond avec moquette.

Cette pièce reçoit une imposante chaudière murale de marque UNICAL.



Salle de bains

Pièce aveugle, accessible depuis le palier par une porte.



- ↪ Sol souple.
- ↪ Murs et plafond habillés de placoplâtre.

Équipements :

- Un lavabo sur colonne.
- Un radiateur de chauffage central.
- Un branchement machine.
- Faïence murale au niveau du lavabo et un miroir.
- Une baignoire habillée de faïence murale avec robinetterie.



Wc

Pièce aveugle sur palier avec porte d'accès.



↳ Revêtements décoratifs identiques à la salle de bains.

Présence d'une cuvette moderne.

~~~~~

## Appartement R+1 en façade arrière

### Entrée directe en pièce à vivre

Accès direct dans la pièce principale par une porte sur les communs qui a fait l'objet d'une effraction.



↳ Sol parquet stratifié.

↳ Murs et plafond placoplâtre peint.

Cette pièce est éclairée par trois menuiseries extérieures bois avec double vitrage.

Présence de deux radiateurs de chauffage central, d'une chaudière murale de marque BERNARD ET LOUVET.





Dans cette pièce, présence d'un coin cuisine équipé comme suit :

Équipements :

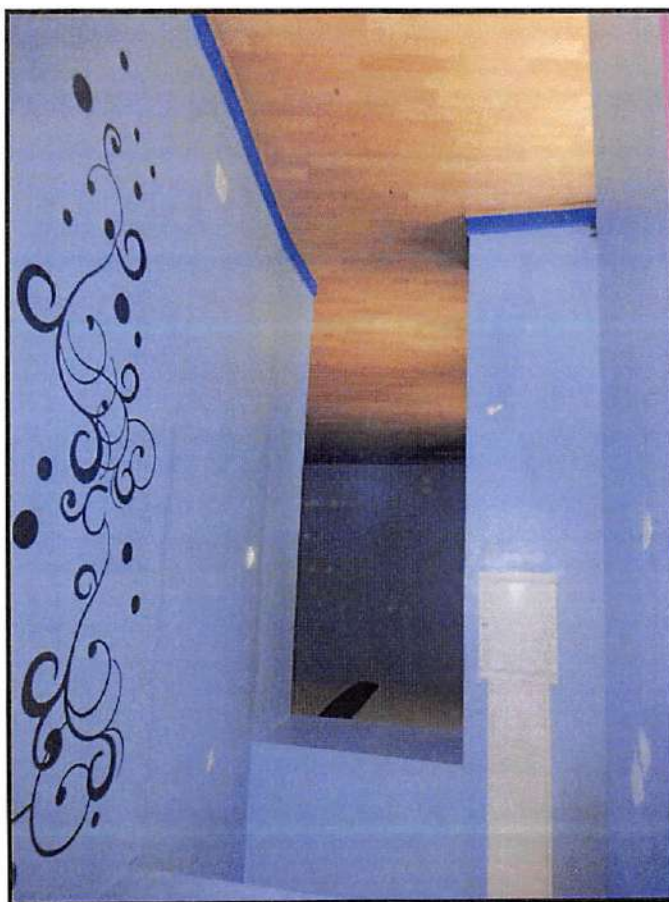
- Des éléments modernes hauts et bas assortis.
- Une hotte aspirante.
- Des brûleurs.
- Un four encastré.
- Un évier et sa robinetterie.



Cette circulation distribue une grande pièce ouverte située en façade arrière.

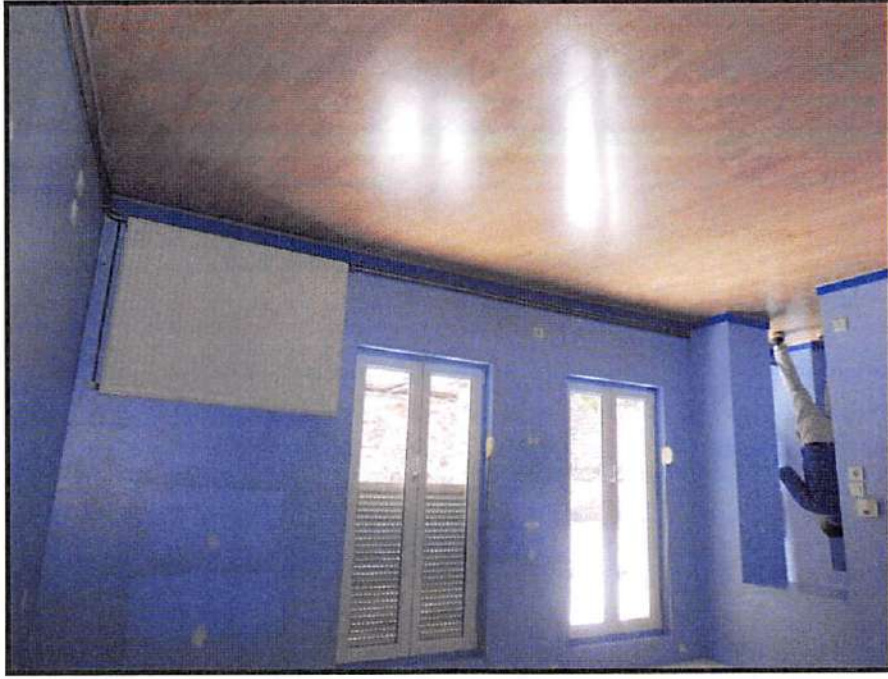
Présence d'un tableau électrique moderne.

Cette pièce est éclairée par une imposante fenêtre pvc avec double vitrage.

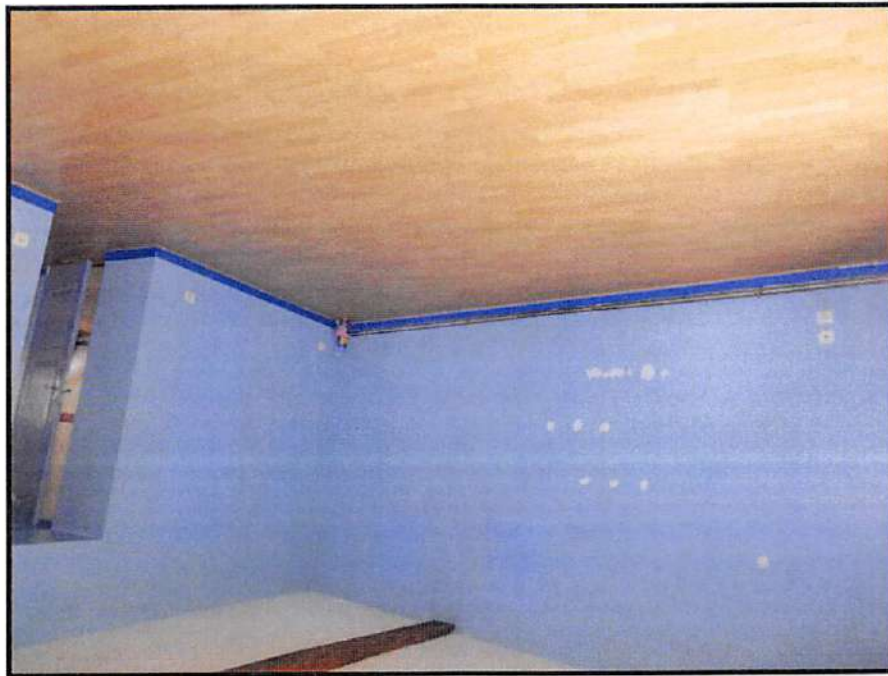


Elle est ouverte sur cette pièce principale.  
Les revêtements décoratifs sont identiques.

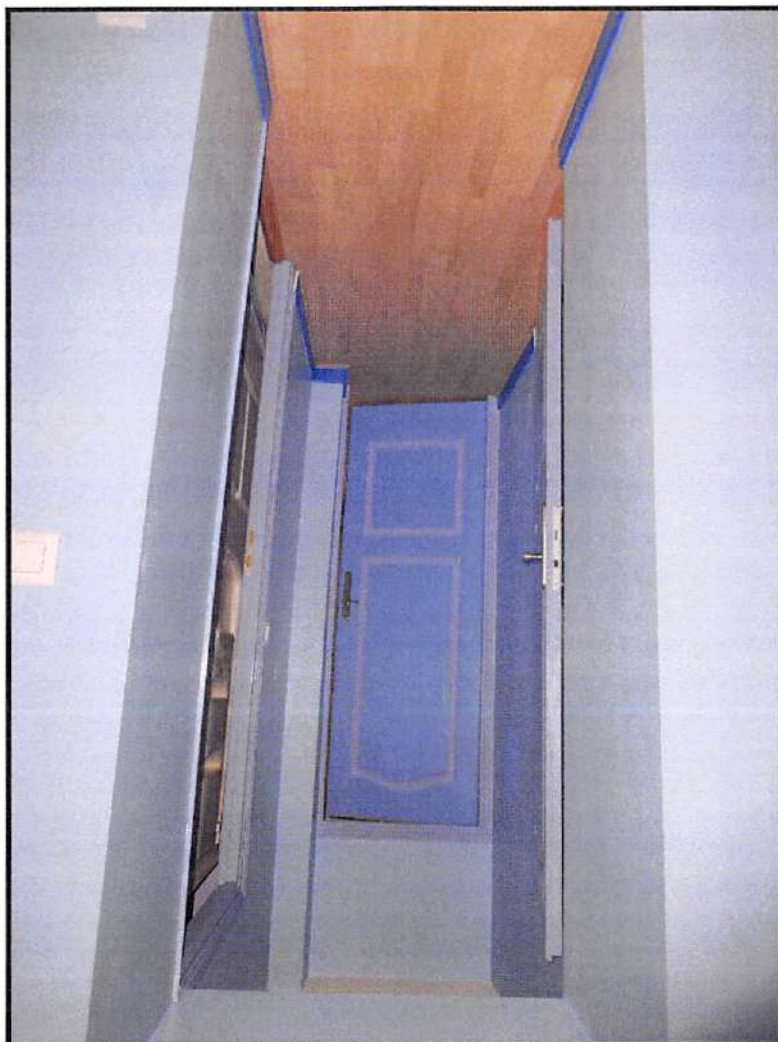
**Circulation**



↳ Revêtements décoratifs identiques.  
Cette pièce est éclairée par deux menuiseries pvc avec double vitrage et persiennes à angle.  
Présence d'un radiateur de chauffage central.



Pièce ouverte à la suite



Celle-ci distribue une salle de bains et deux chambres en façade avant.  
Elle présente des revêtements identiques aux pièces précédentes.

**Circulation ouverte sur cette pièce**

**Salle de bains**

Pièce aveugle avec une porte d'accès.



- ↳ Sol revêtement plastique.
- ↳ Murs et plafond placoplâtre.

Équipements :

- Un branchement machine.
- Un radiateur de chauffage central.
- Un wc.
- Un meuble vasque avec miroir et robinetterie.
- Une cabine de douche complète.

**Chambre à droite**

Accès par une porte.

Les revêtements décoratifs sont identiques.



Cette pièce est éclairée par deux menuiseries extérieures bois, anciennes avec simple vitrage, persiennes à tringle.

Présence d'un radiateur de chauffage central.

### **Chambre à gauche**

Elle est exactement identique à la chambre précédente avec une unique fenêtre.



R+2

Accessible depuis la circulation du R+1 par une cage d'escalier indépendante bois.



↳ Murs et plafond habillés de placoplâtre.

Cette cage distribue un unique appartement.



## Appartement au R+2

Porte d'accès ouvrant directement en pièce principale.

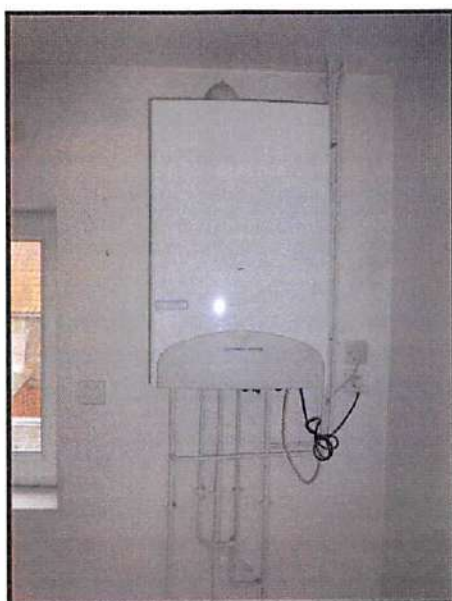
### Pièce principale

Il s'agit d'une pièce traversante avec trois menuiseries bois anciennes en simple vitrage en façade avant, deux menuiseries pvc avec double vitrage modernes, en façade arrière, équipée de trois radiateurs de chauffage central et d'un coin cuisine.



Coin cuisine rustique comprenant :

- Éléments hauts et bas assortis avec retour.
- Bruleurs.
- Hotte aspirante.
- Four encastré.
- Chaudière murale de marque BERNARD & LOUVET.



Il s'agit d'un appartement en duplex.

La cage d'escalier privative est ouverte sur la pièce principale, en bois avec garde-corps et distribue un palier avec des revêtements décoratifs identiques, sous charpente apparente.



Ce palier distribue lui-même, deux chambres et une salle de bains.



### **Chambre façade arrière**

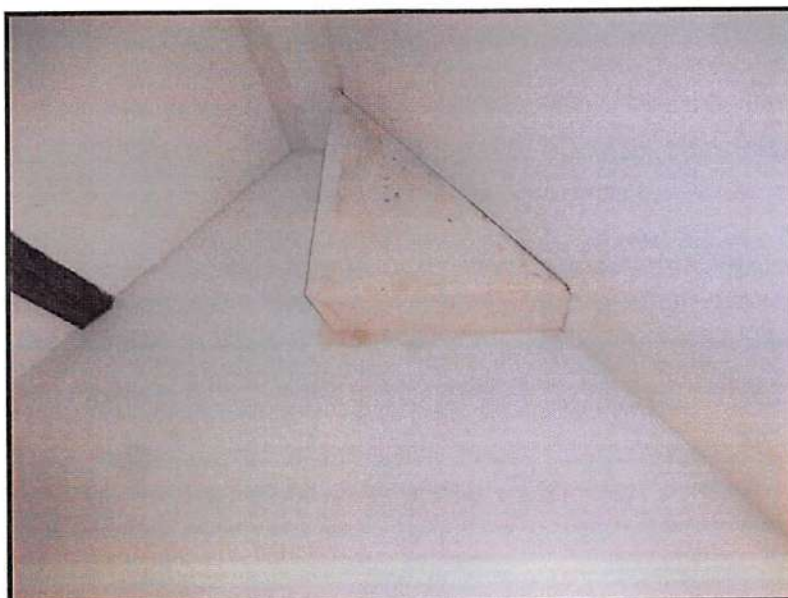
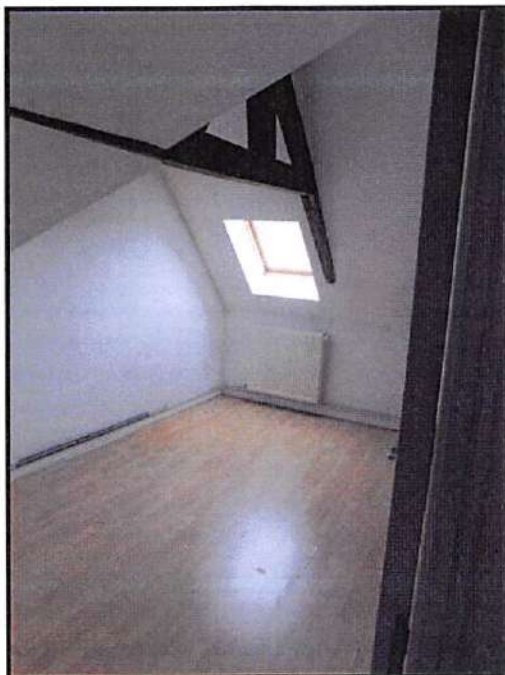
Pièce sous charpente apparente, équipée d'une porte d'accès et de revêtements décoratifs identiques, éclairée par deux menuiseries pvc avec double vitrage équipées de garde-corps.

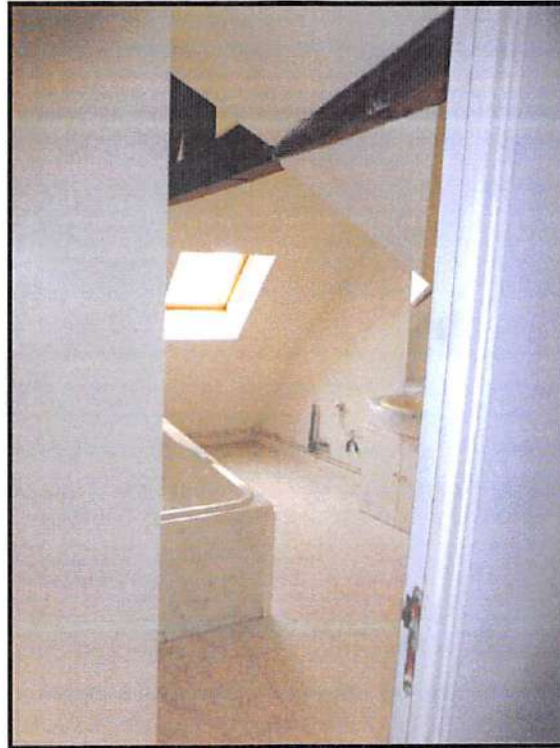


Présence d'un radiateur de chauffage central.

### **Chambre façade avant**

Cette pièce est également sous charpente, éclairée par une fenêtre de toit de type velux, équipée d'un radiateur de chauffage central, présentant des traces d'infiltrations au niveau d'une retombée de toiture avec ruissellement au mur et traces d'eau au sol.



**Salle de bains**

Cette pièce est également sous charpente, équipée d'une porte d'accès indépendante.  
Sol revêtement souple.  
Murs et plafond habillés de placoplâtre peint.  
Cette pièce est éclairée par fente de toit de type velux.

Les équipements sont :

- Un branchement machine.
- Un meuble vasque moderne avec miroir et robinetterie.
- Un wc.
- Une baignoire avec un habillage carrelé et sa robinetterie.

~~~~~

Rez-de-chaussée commercial

En présence et avec l'accord de Monsieur DUPLOUY, locataire et exploitant des lieux, je constate ce qui suit :

Il existe un accès indépendant sur rue et un accès depuis les parties communes, qui distribue les appartements des étages.

Accès depuis les parties communes

Elles desservent toutes les parties non ouvertes au public du commerce, composé comme suit :



Pièce de travail

Accès par une porte battante vers le commerce.

- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs et plafond habillés de panneaux professionnels destinés à l'activité de boucherie.

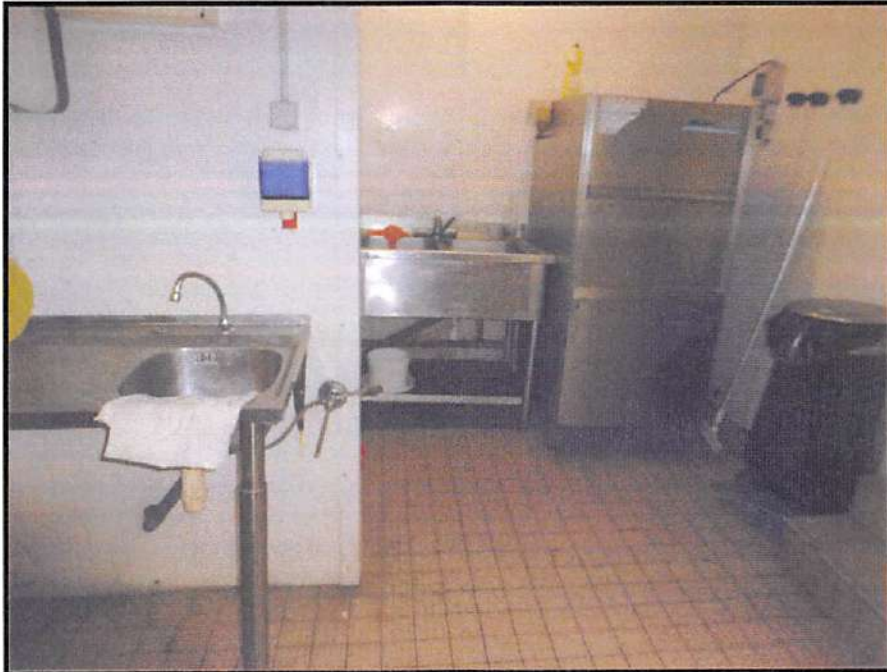
Présence d'équipements professionnels notamment :

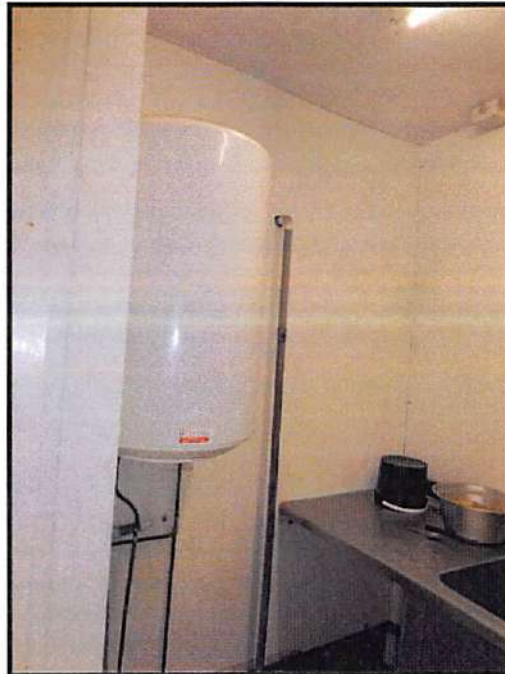
- Points d'eau.
- Tables de travail.
- Une imposante chambre froide.
- Un ballon d'eau chaude.

Cette pièce distribue une pièce similaire en enfilade, légèrement surélevée et une cour.









Pièce en enfilade

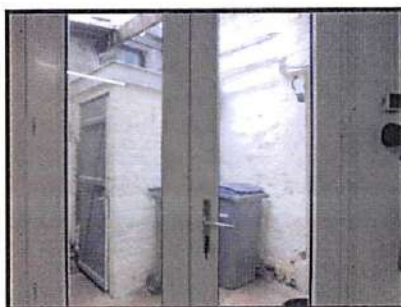
Surélevée par rapport à la pièce précédente.

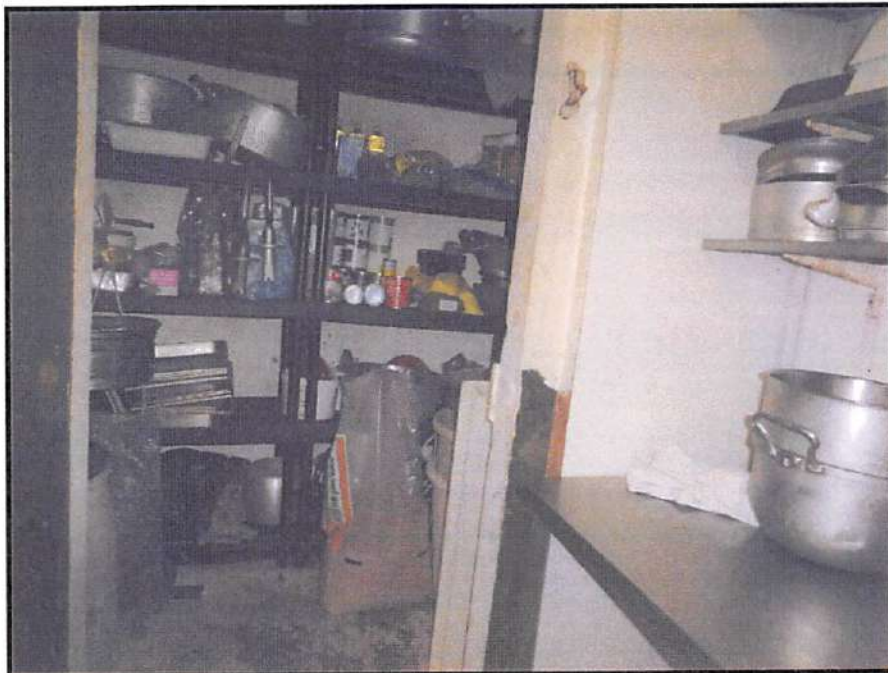
↳ Sol carrelage dépareillé.

Cette pièce accueille du matériel professionnel avec des revêtements des murs et plafond identiques à la pièce précédente.

Points d'eau.

Une ancienne remise sans porte avec éclairage naturel sur cour par menuiseries extérieures pvc et porte bois ancienne.





Cour

Cette cour est brute, partiellement couverte par des tôles Eternit et plastiques, accueillant un édicule wc.



Édicule wc

Bâtiment extérieur, élevé en maçonnerie de briques avec toiture plate.
Une porte d'accès.

- ↳ Sol souple.
- ↳ Murs lambrissés.

Présence d'une cuvette wc et d'un lave-mains.

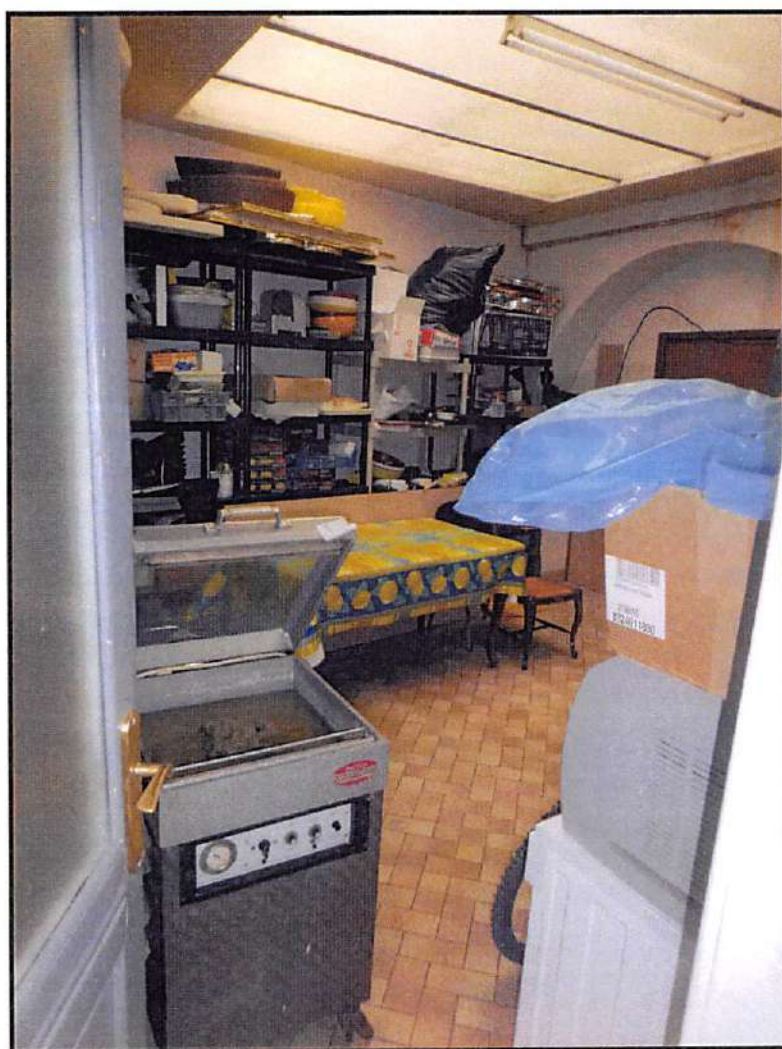


Pièce sur cour

Accessible depuis la cour par une porte semi-vitrée.

- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Revêtements des murs et plafond usagés avec traces de ruissellements.

Cette pièce est chauffée par radiateur électrique.



Pièce en enfilade à usage de bureau

Accès par une porte depuis la pièce sur cour, porte d'accès sur le dégagement vers cave et porte d'accès vers la surface de vente.

↳ Sol carrelé.

Présence d'une ancienne cheminée condamnée recevant un radiateur de chauffage central, de part et d'autre, des placards anciens.

Cette pièce est également équipée de radiateurs électriques.



Dégagement vers cave

Accès par une porte semi-vitrée.

↳ Sol carrelé.

↳ Décoration ancienne.



R-1

Caves

Accessibles depuis le dégagement.

La cage d'escalier est protégée par une porte ;

L'ensemble est brut et souffre d'infiltrations d'eau.

Il s'agit de caves voutées anciennes en deux pièces, ouvertes l'une sur l'autre équipée en électricité et de pompes de relevage.

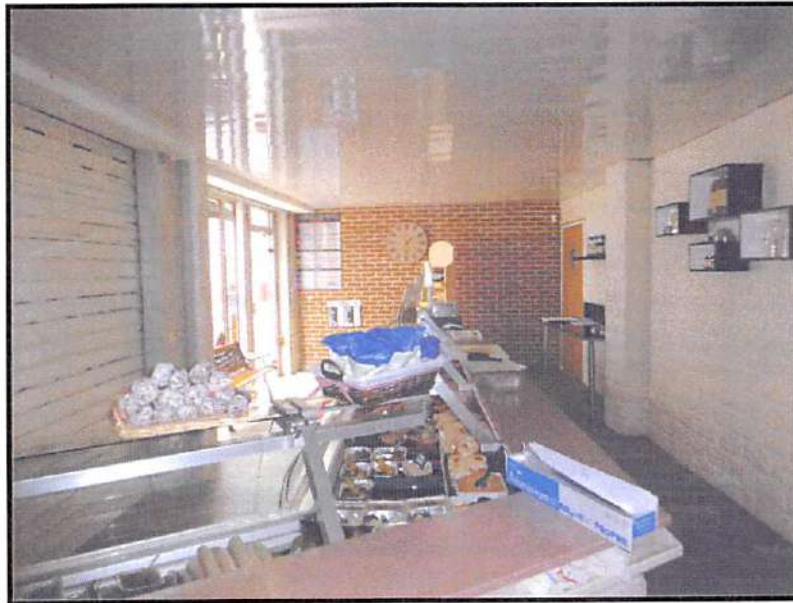


Surface de vente

Elle occupe la majorité du rez-de-chaussée avec

- ↳ Sol carrelage ;
- ↳ Murs habillés de briquettes ou pierres de parement.
- ↳ Plafond lambris pvc.

Présence de vitrines défendues par persiennes électriques et de comptoirs professionnels de boucherie et une chambre froide.



**Tout à l'égout**

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

Occupation :


↪ Seul le rez-de-chaussée commercial est occupé. Le loyer déclaré TTC est de 800 euros. Les étages sont libres d'occupation.

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>Marc REGULA</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	
DILIGENCES (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

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

 etude@huissiers-lille.com