

SAS WATERLOT & ASSOCIES

Gilles WATERLOT - Pascal ARRAS - Marc REGULA

Émilie GENON - Jérémie BIENAIME - Julien VANVEUREN

Céline DILLENSIGER & Marine BAUDRY

Huissiers de Justice associés

Eugénie DONVILLE & Charlotte BOLVIN, Huissiers de Justice

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

EXPEDITION

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN
LE TROIS MARS A 12H00**



À LA REQUÊTE DU

CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE- BANQUE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 5.582.797,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le n° 568 501 282, dont le siège social est situé à STRASBOURG (67000), 1 rue du Dôme

Ayant pour avocats Maître Francis DEFFRENNES, Avocat au Barreau de LILLE, Cabinet THÉMÈS, 3 rue Bayard à LILLE ET Maître Frédéric NADER, avocat au barreau de Valenciennes,

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière,

Je soussigné **Maître Julien VANVEUREN**, 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, Céline DILLENSIGER et Marine BAUDRY, dont le siège est à LILLE (Nord – 59044 LILLE CEDEX), 36 rue de l'Hôpital Militaire.

Certifie m'être transporté ce jour à **VALENCIENNES, 5 place de Tournai** à l'effet de procéder à la description du lot n°12 l'ensemble immobilier figurant au cadastre Section AQ n°708, à savoir : 12 appartements situés au premier, au deuxième et au troisième étages de l'immeuble.

Étant précisé que le rez-de-chaussée de l'immeuble (lot 1 étranger à la présente procédure) est actuellement occupé et qu'il s'agit d'un local commercial.

Là où étant, accompagné du Cabinet AXIMO, chargé de procéder aux mesures légales, de Monsieur Hervé DELAUTRE, Serrurier, EURL HAS et de deux 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 avec toutes les précautions nécessaires et le respect des gestes « barrière » par les personnes qui m'accompagnent et moi-même,

Je constate ce qui suit :

Valenciennes - 5 Place de Tournai

L'immeuble est situé sur la commune de VALENCIENNES, au niveau d'un axe passant, près de la gare du pont Jacob près du centre-ville.

Le secteur est desservi par le tramway à proximité avec de nombreux commerces de restauration et à proximité de l'université.

Le bien est élevé sur briques et comprend quatre niveaux.
Au rez-de-chaussée, la façade est en ciment peint.
Les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages sont composés d'appartements.
Au premier étage, le balcon traverse la largeur de la façade.



Concernant les deuxième et troisième étages, on retrouve un garde-corps sur chacun des châssis de fenêtres.



Il existe plusieurs parements de faïences ou laves émaillées ainsi que des parties ornementées sur la façade de l'immeuble.
Ce bien se décompose comme suit :

Parties communes

Entrée

On accède aux lots saisis depuis la voie publique par une porte métallique équipée d'un boîtier électromagnétique.



Présence d'une platine interphone et d'un digicode pour ouverture de la porte.
En imposte, fer forgé d'ornement.



En montée, trois marches sur pierre bleue, accidentées.



↳ Sol dalle granit particulièrement accidentée sur toute la surface.

Cette pièce est à l'état d'abandon, sans finition.

Le seul aménagement réalisé est le faux plafond en plaques de placoplâtre avec plusieurs arrivées de fils pendantes, volantes au niveau des luminaires.



Sur la gauche, un tableau et une armoire électrique contenant les différents compteurs Linky.



Chaque appartement faisant partie du lot n°2, dispose de son propre compteur Linky ou classique.

Au niveau du dégagement d'escalier, présence d'une batterie de boîtes aux lettres affectées aux différents appartements.



Pour ce qui est de ces parties communes, l'ensemble est à l'état d'abandon.

Ce couloir rez-de-chaussée est commun avec le local commercial du rez-de-chaussée et ne fait pas partie du lot saisi.

1^{ER} ETAGE

On accède aux étages par un escalier recouvert de linoléum.



Les murs sont recouverts de papier peint ou de fibre de verre peinte sur la partie basse.

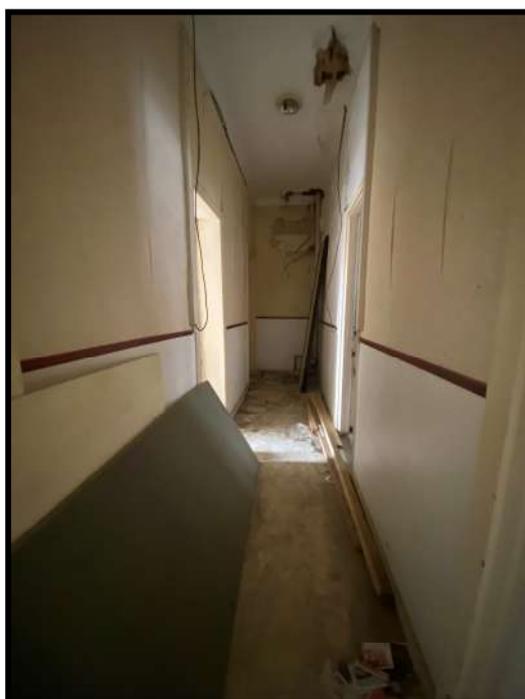
A mi-palier, présence d'un châssis de fenêtre deux ouvrants.

Accès par une ancienne porte d'origine, en bois avec parties vitrées travaillées et partie fer forgé au niveau des parties latérales et impostes.



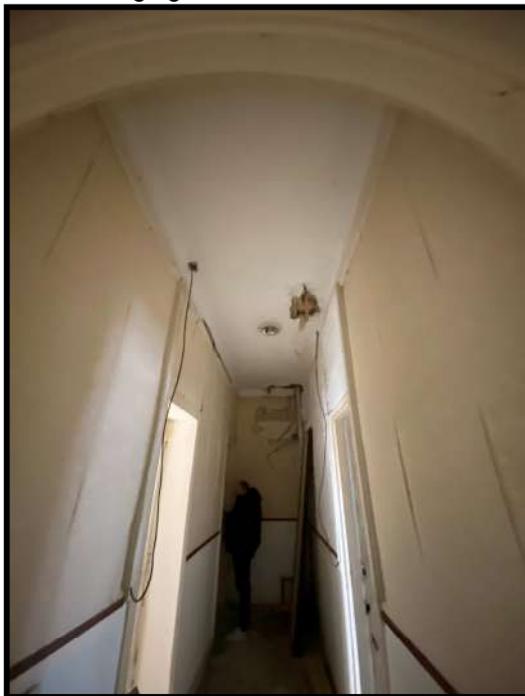
Palier dégagement

Cette zone distribue les quatre appartements du premier étage. Elle est à l'état d'abandon total.



L'ensemble est à l'état d'origine avec :

- ↳ Sol revêtement souple.
- ↳ Murs avec fibre de verre peinte sur la partie haute, le tout à l'abandon.
- ↳ Torchis posé ou appliqué sur les lattes de bois avec une partie du toit qui est éventrée au niveau de ce dégagement.



Derrière la porte d'accès, un petit local technique débarras à l'abandon.



1^{er} appartement – appartement n° 1

La porte est ouverte lorsque j'instrumente.

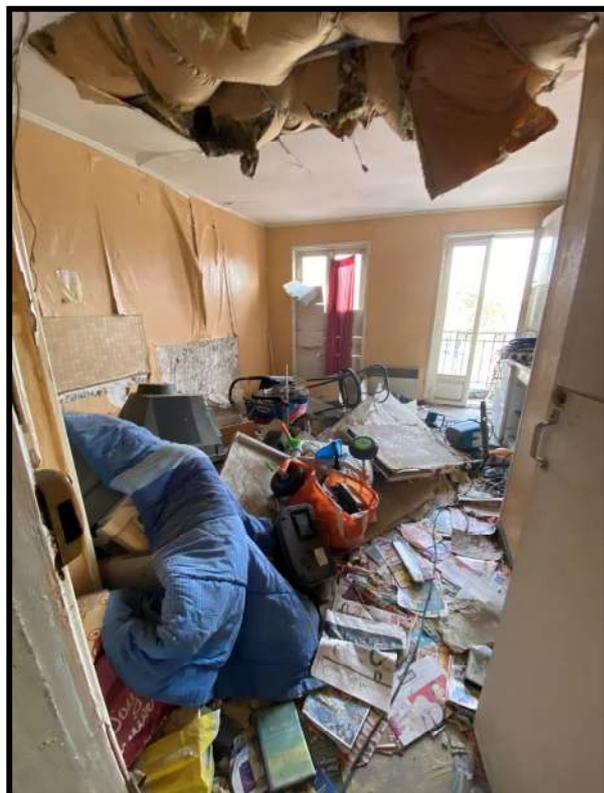
Pièce principale

Cet appartement sert de débarras. Il est à l'état d'abandon et présente :

- ↪ Sol parquet stratifié pour ce qui est de la partie visible.
- ↪ Murs avec papier peint.
- ↪ Faux plafond éventré, laissant apparaître la laine de verre d'isolation.
- ↪ Nombreuses gaines électriques apparentes.

Cette pièce est éclairée par deux châssis de portes-fenêtres irrécupérables, inutilisables.

Présence d'un meuble évier irrécupérable et un petit coin dressing.



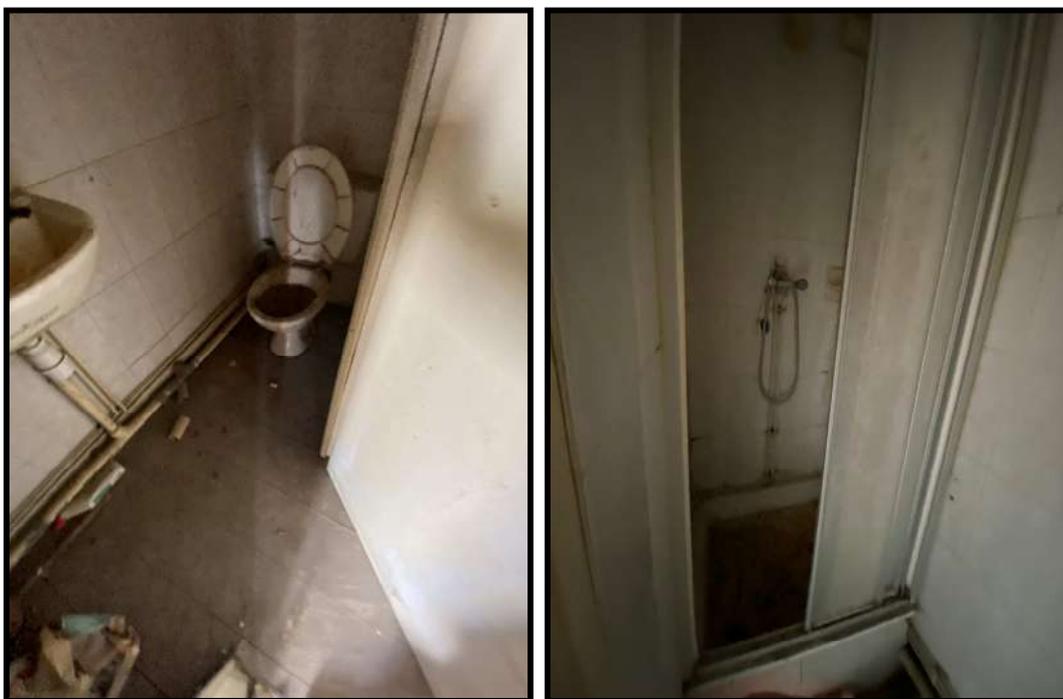
Salle d'eau

On y accède par une porte en bois.

- ↳ Sol revêtement souple.
- ↳ Murs carrelés et plaqués.
- ↳ Plafond placoplâtre.

Cette pièce est à l'abandon.

Présence d'un siège wc, d'un lavabo et d'une cabine de douche.



Appartement 2

Celui-ci était dernièrement occupé par Monsieur Bernard VILAIN.

Pièce principale

- ↳ Sol revêtement souple, plinthes en bois.
- ↳ Murs avec papier peint.
- ↳ Plafond peint.

Cette pièce est éclairée par un point lumineux au plafond, deux châssis portes-fenêtres en bois irrécupérables avec vitrage simple.

Présence de nombreuses traces de moisissures d'humidité.

Équipements de l'espace cuisine :

- Un meuble évier un bac un égouttoir avec plaques de cuisson.
- En dessous, intégré, le réfrigérateur.

Un radiateur électrique de marque NOIROT et un meuble dressing deux panneaux coulissants.





Salle d'eau - wc

Accès depuis l'espace cuisine par une porte en bois.

- ↳ Sol revêtement souple.
- ↳ Murs carrelés à mi-hauteur et papier peint.
- ↳ Plafond peint.

Équipements :

- Un siège wc et une cabine de douche.
- Un lave-mains.





Appartement n°3

Entrée en pièce à vivre

Cette pièce est réduite à l'état de décharge, sans aucun aménagement.

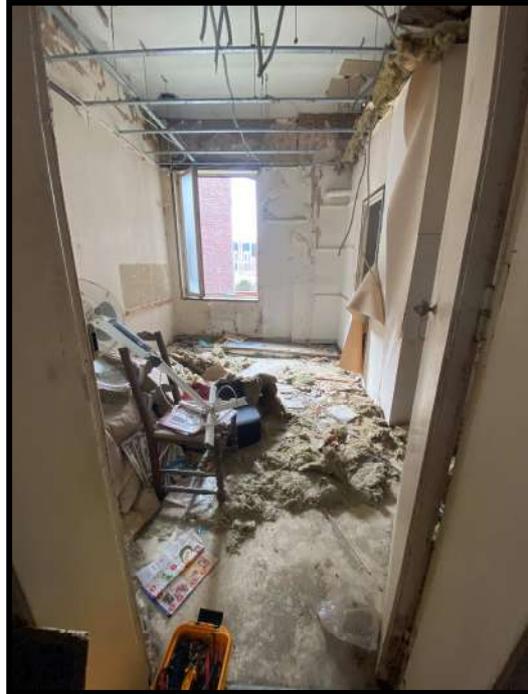
Lors de mon intervention, la porte est ouverte à tous vents.

A noter que le faux plafond de cette pièce est éventré, laissant apparaître le plafond d'origine, éventré également au-dessus de l'espace salle de bains.

Initialement, il y avait un châssis deux ouvrants. Il n'y en a plus qu'un seul en place.

Le meuble évier est absent.

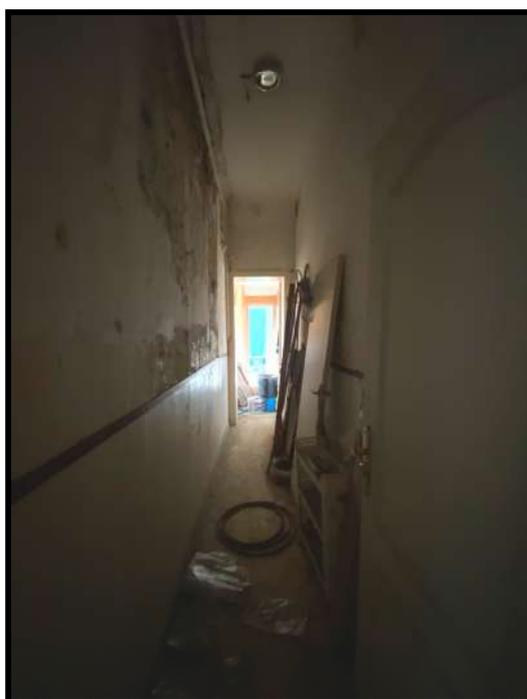
Le faux plafond est effondré.



Appartement 4 situé en fond de couloir

Couloir de distribution

Celui-ci présente la même décoration que le palier du premier étage, le tout à l'état d'abandon.



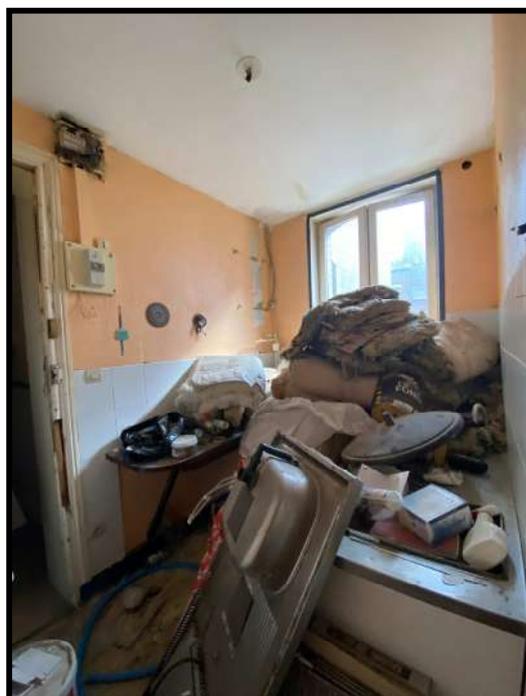
Coin cuisine

Accès par une porte en bois.

- ↳ Sol revêtement souple.
- ↳ Plinthes en bois.
- ↳ Fibre de verre peinte aux murs.
- ↳ Plafond sur placoplâtre peint.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre deux ouvrants.
Sur la gauche, l'ancien espace cuisine.

Présence d'un disjoncteur et d'un tableau différentiel.



Salle d'eau

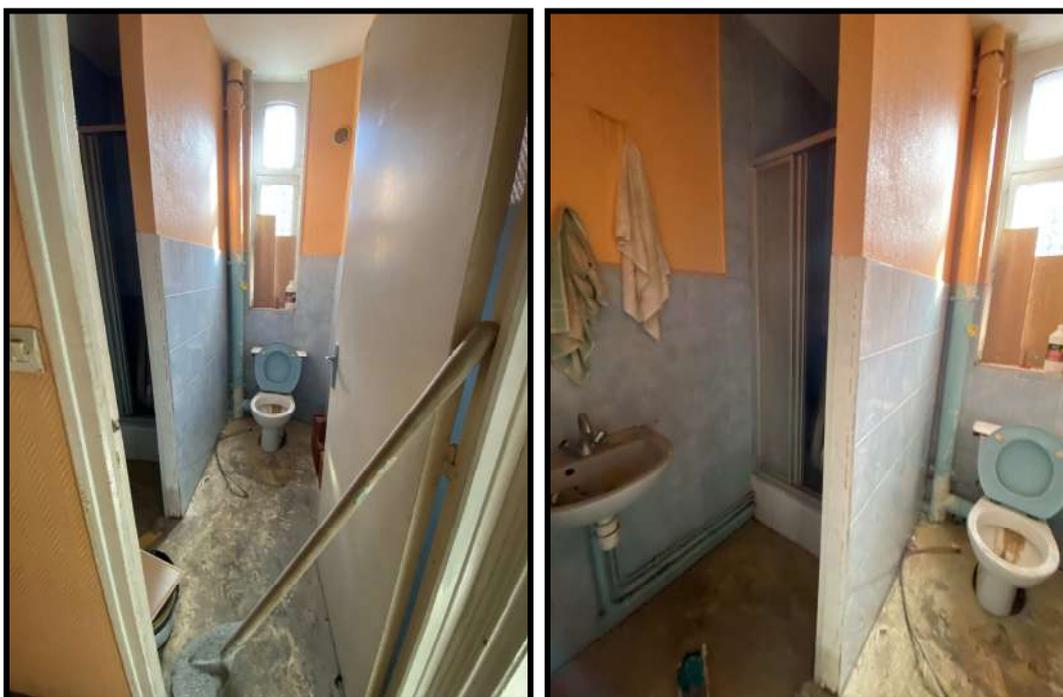
Accès depuis le couloir-cuisine, par une porte en bois.

- ↳ Sol revêtement plastifié.
- ↳ Murs avec fibre de verre peinte.
- ↳ Plafond peint. Le tout à l'abandon.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre.

Équipements :

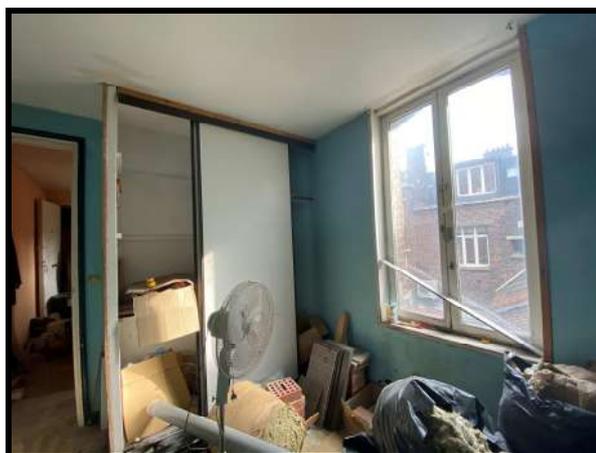
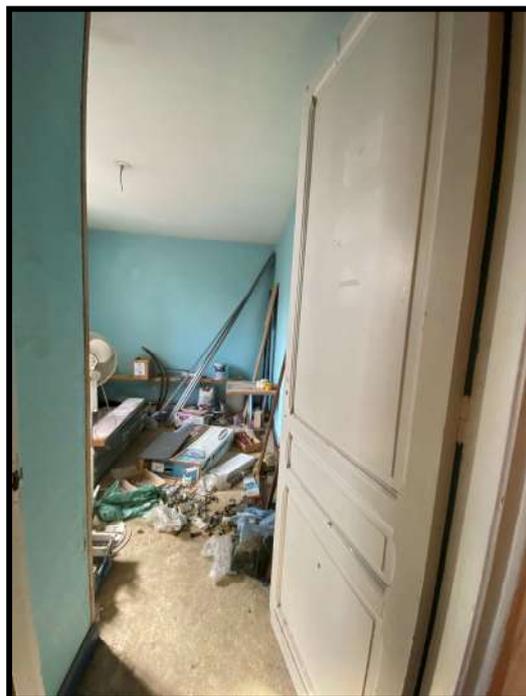
- Un siège wc.
- Une cabine de douche.
- Un lave-mains.



Chambre

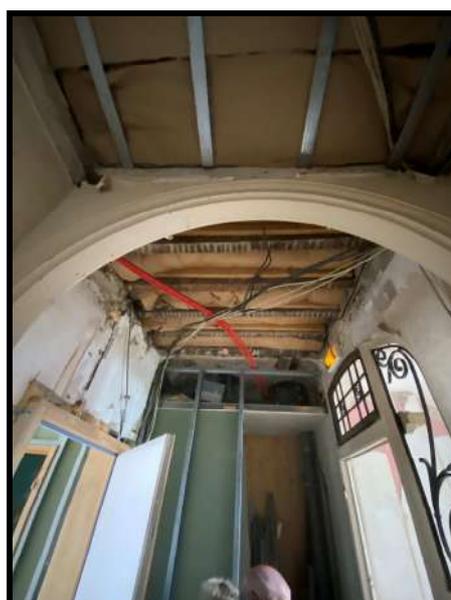
Accès depuis le couloir cuisine par une porte en bois.

La décoration de cette pièce est identique à la précédente et dans le même état.



2ème ETAGE

Porte de palier identique à celle du premier étage.
Cette zone est à l'état de travaux, non finalisés pour autant.
Sur la droite, espace cagibi.
Le sol est composé de planches d'OSB.
Les mur sont à l'état brut.
Plafond à l'état brut en partie plaqué.
Cet espace est non finalisé.



Appartement 5

Pièce principale

On y accède par une porte en bois récente, équipée d'une double poignée métallique et d'une serrure.

- ↳ Sol plancher OSB.
- ↳ Murs avec placages placo.
- ↳ Plafond placoplâtre brut.

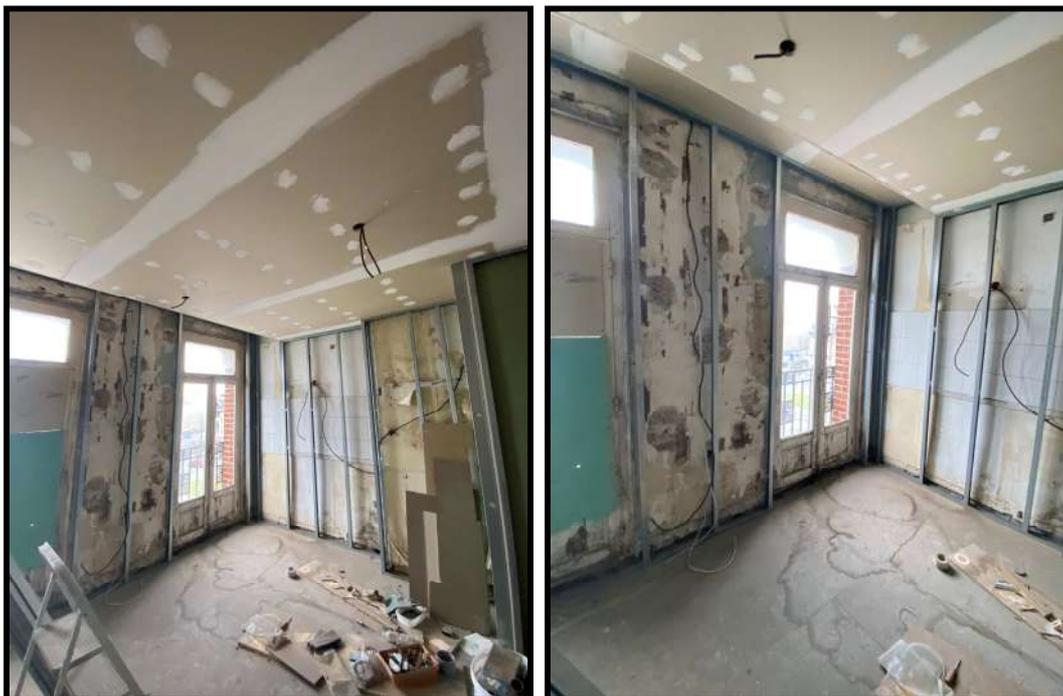
Cette pièce est non finalisée.

Il existe de nombreuses arrivées de fils pendants, volantes au plafond pour éclairage.

Présence de deux châssis de portes-fenêtres qui sont irrécupérables et dont certains vitrages sont cassés.

Sur la droite, espace salle d'eau.





Espace salle d'eau

L'accès est direct.

Bâti en place.

- ↪ Murs plaqués en intérieur de pièce mais non en extérieur.
- ↪ Sol carrelé sur toute la surface avec trous d'évacuations pour les eaux vannes.
- ↪ Plafond plaqué.
- ↪ Le tout brut.



Appartement 6

Accès par une porte identique à celle du lot 5.

Pièce à vivre

- ↳ Sol plancher OSB.
- ↳ Murs avec placages placo.
- ↳ Plafond placoplâtre brut.

Cette pièce est non finalisée.

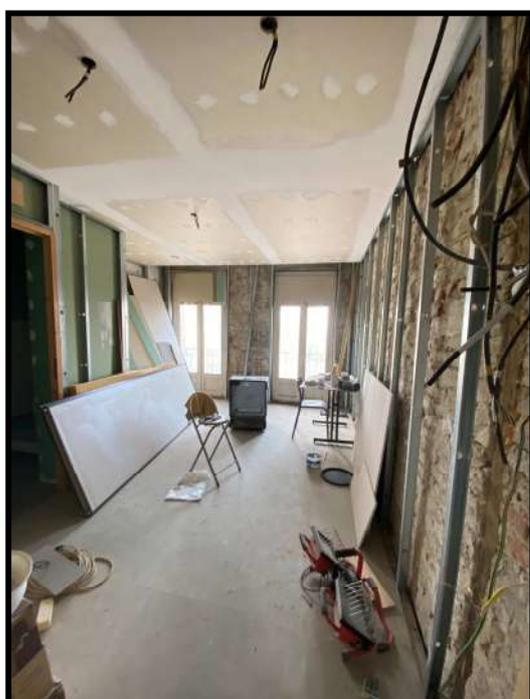
Il existe de nombreuses arrivées de fils pendants, volants au plafond pour éclairage.

Présence de portes-fenêtres irrécupérables et dont certains vitrages sont cassés.

La structure métallique du placage est posée mais la pièce n'est pas doublée.

Présence de nombreuses arrivées de câbles électriques volants.

Sur la droite, espace salle d'eau.

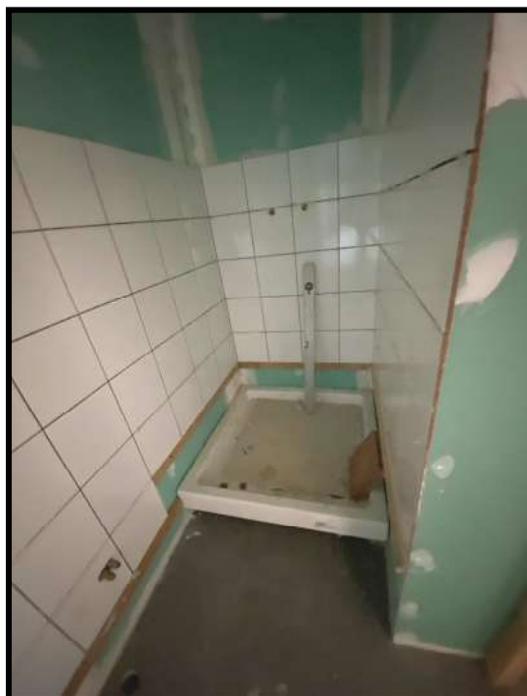




Espace salle d'eau

- ↪ Murs plaqués en intérieur de pièce mais non en extérieur.
- ↪ Sol carrelé sur toute la surface avec trous d'évacuations pour les eaux vannes.
- ↪ Plafond plaqué.
- ↪ Le tout brut, non finalisé au niveau de la décoration.

Présence d'un receveur de cabine de douche.



Appartement 7

Même porte d'accès.

Pièce à vivre

- ↳ Sol parquet stratifié, plinthes en stratifié.
- ↳ Murs avec fibre de verre peinte récente.
- ↳ Plafond peint, peinture récente.

Présence sur la droite en entrant de l'espace cuisine composé de :

Un meuble de type Ikéa.

Un plan de travail inox avec bac évier intégré, crédence carrelée.

Dans le prolongement, le coin cuisson avec plan de travail stratifié dans lequel est encastrée une plaque de cuisson deux foyers vitrocéramiques.

En partie haute, une hotte aspirante.

En partie basse, trois tiroirs.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre PVC deux ouvrants avec double vitrage équipée d'une persienne à manivelle.

En dessous, un radiateur en tôle chauffage par inertie.



Coin douche & wc

Accès par une porte en bois isoplane équipée de quincaillerie.

↳ Sol carrelé.

↳ Murs carrelés à mi-hauteur et fibre de verre peinte.

↳ Plafond placoplâtre.

Cette pièce aveugle est éclairée par un point lumineux.

Présence sur la gauche d'un siège wc.

Fixé en partie haute, le cumulus.

Face à l'entrée, un meuble lavabo une vasque.

Sur la droite, une cabine de douche.

Présence d'un décompteur d'eau dans cette pièce.



Appartement 8

Accès par une porte identique que les précédentes.

Couloir de distribution

- ↳ Sol parquet et plinthes en stratifié.
- ↳ Décoration finalisée au niveau de cet espace.
- ↳ Murs avec fibre de verre peinte.
- ↳ Plafond peint.

Cette pièce est éclairée par deux points lumineux encastrés.
Présence d'un interrupteur et de prises électriques.



Coin cuisine

L'accès est direct sur le hall d'entrée.

Pièce finalisée au niveau de la décoration.

- ↳ Sol carrelé, plinthes carrelées.
- ↳ Fibre de verre peinte aux murs.
- ↳ Plafond peint.
- ↳ Le tout récent.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre pvc deux ouvrants avec système oscillo-battant, double vitrage.

Présence sur la gauche en entrant, d'un interphone, d'un disjoncteur et d'un tableau électrique plombs.

Équipements de cuisine avec :

- Un meuble évier inox avec égouttoir.
- En retour, meuble d'appoint avec plaques de cuisson encastrées dans un plan stratifié.
- Une série de rangements bas.
- Une crédence carrelée.
- En partie haute, une hotte.
- Fixé sur la droite du meuble cuisson, un radiateur électrique.

Équipement électrique habituel.





Salle d'eau - wc

Accès depuis le couloir cuisine, par une porte en bois.

Décoration identique avec :

- ↳ Sol et plinthes carrelés.
- ↳ Murs carrelés à mi-hauteur et fibre de verre peinte en partie supérieure.
- ↳ Plafond peint.

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

Équipements :

- Un siège wc,
- Une cabine de douche,
- Un meuble lavabo une vasque.



Chambre

Accès toujours depuis le couloir, par une porte en bois postformée.

- ↳ Sol barre de seuil stratifié et parquet stratifié, plinthes assorties.
- ↳ Murs avec fibre de verre peinte.
- ↳ Plafond peint. Le tout récent.
- ↳ Décoration finalisée.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre pvc deux ouvrants avec double vitrage, système oscillo-battant.

Présence de nombreuses prises électriques, interrupteur et un radiateur en tôle chauffage par inertie non testé.



3^{ème} ETAGE

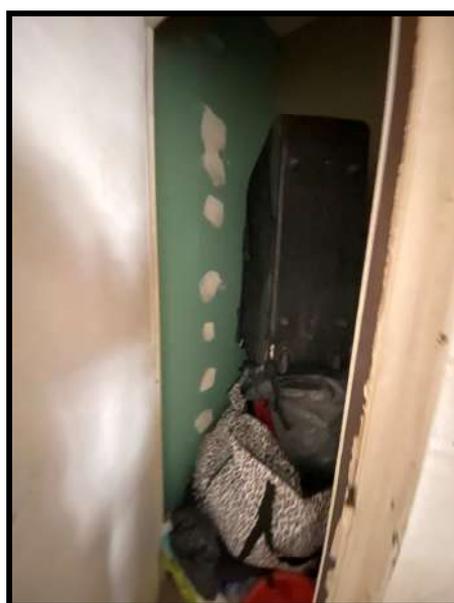
Au niveau du palier, la décoration de la distribution des différents appartements est presque finalisée.

↳ Sol parquet stratifié, plinthes en bois.

↳ Murs et plafond placoplâtre brut.

Cette pièce est éclairée par différents points lumineux encastrés au plafond.

Présence d'un petit cagibi sur la droite en entrant servant de débarras.



Appartement 9

Pièce principale

Accès à ce logement par une porte isoplane isophonique.

- ↳ Sol barre de seuil et parquet stratifiés.
- ↳ Murs plaqués de planches de bois OSB ou TRIPLI brutes ;
- ↳ Plafond placoplâtre avec différents points lumineux encastrés.

Cette pièce est éclairée par deux châssis de fenêtres pvc avec double vitrage ainsi qu'en imposte.

Appuis de fenêtres en bois.

Pièce non finalisée au niveau de la décoration, sans accessoires ou sans aménagement de cuisine ou autre.



Salle d'eau

Accès depuis l'espace entrée par une porte en bois type isoplane.

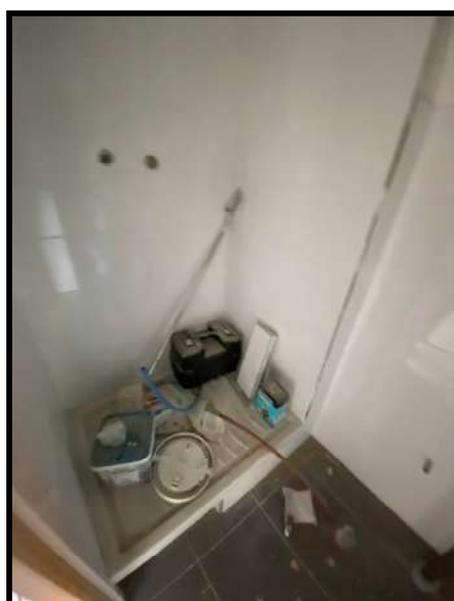
↳ Sol carrelé.

↳ Murs carrelés à mi-hauteur, placoplâtre en partie supérieure.

↳ Plafond placoplâtre.

Cette pièce aveugle est éclairée par trois points lumineux au plafond.

Présence d'un siège wc et d'une cabine de douche sans aménagement.



Appartement 10

Pièce de vie

Accès à ce logement par une porte isoplane isophonique.

- ↳ Sol barre de seuil et parquet stratifiés.
- ↳ Murs plaqués de planches de bois OSB ou TRIPLI brutes ;
- ↳ Plafond placoplâtre avec différents points lumineux encastrés.

Cette pièce est éclairée par deux châssis de fenêtres pvc avec double vitrage ainsi qu'en imposte.

Appuis de fenêtres en bois.

Pièce non finalisée au niveau de la décoration, sans accessoires ou sans aménagement de cuisine ou autre.

Présence d'un radiateur, d'un disjoncteur, d'un tableau différentiel et d'un interphone.





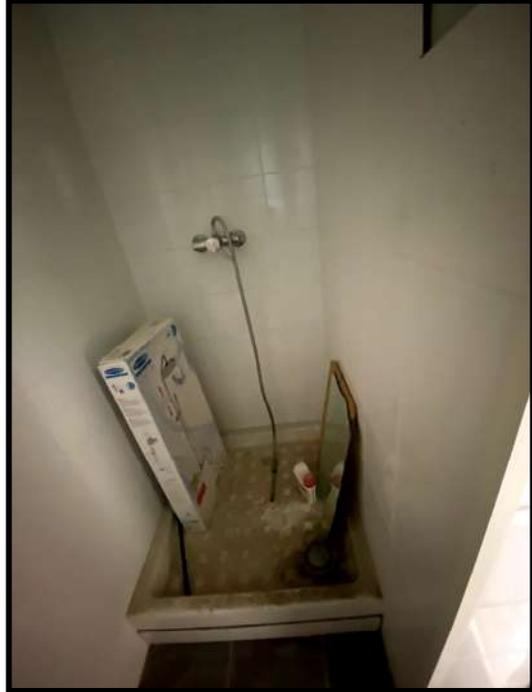
Salle d'eau

Accès depuis l'espace entrée par une porte en bois type isoplane.

- ↳ Sol carrelé et barre de seuil métallique.
- ↳ Murs carrelés à mi-hauteur, placoplâtre en partie supérieure.
- ↳ Plafond placoplâtre peint.

Cette pièce aveugle est éclairée par trois spots encastrés au plafond.
Présence de deux wmc, siège wc et d'une cabine de douche.





Appartement 11

Pièce de vie

Accès par une porte identique aux précédentes.

- ↳ Sol barre de seuil métallique et parquet stratifié.
- ↳ Murs recouverts de fibre de verre.
- ↳ Plafond placoplâtre peint.
- ↳ Le tout récent.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre pvc deux ouvrants avec système oscillo-battant équipé d'une persienne à sangle.

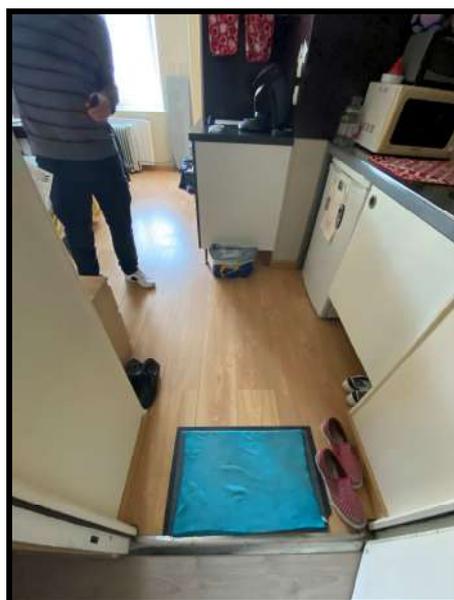
En dessous, un radiateur en tôle chauffage par inertie.

Présence de plusieurs points lumineux encastrés au plafond.

Sur la droite en entrant, un coin cuisine avec :

Équipements :

- Un meuble évier en inox, égouttoir, robinetterie.
- En dessous, un ouvrant en bois.
- Dans le prolongement, un coin cuisson avec une plaque de cuisson intégrée dans le plan de travail, trois tiroirs.
- Une hotte.





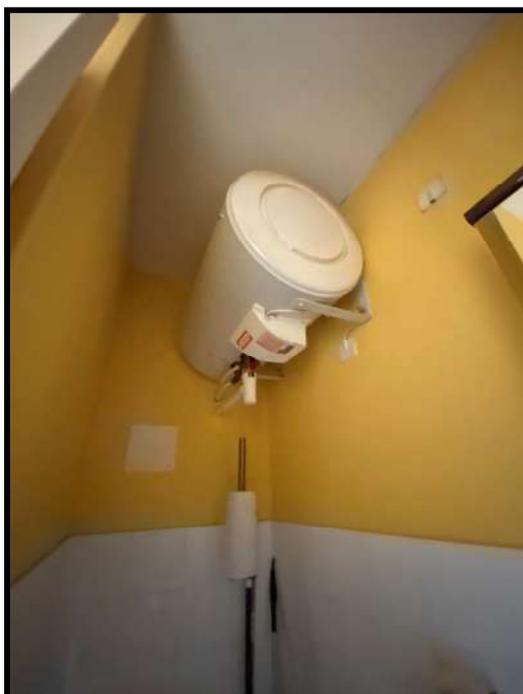
Coin salle d'eau

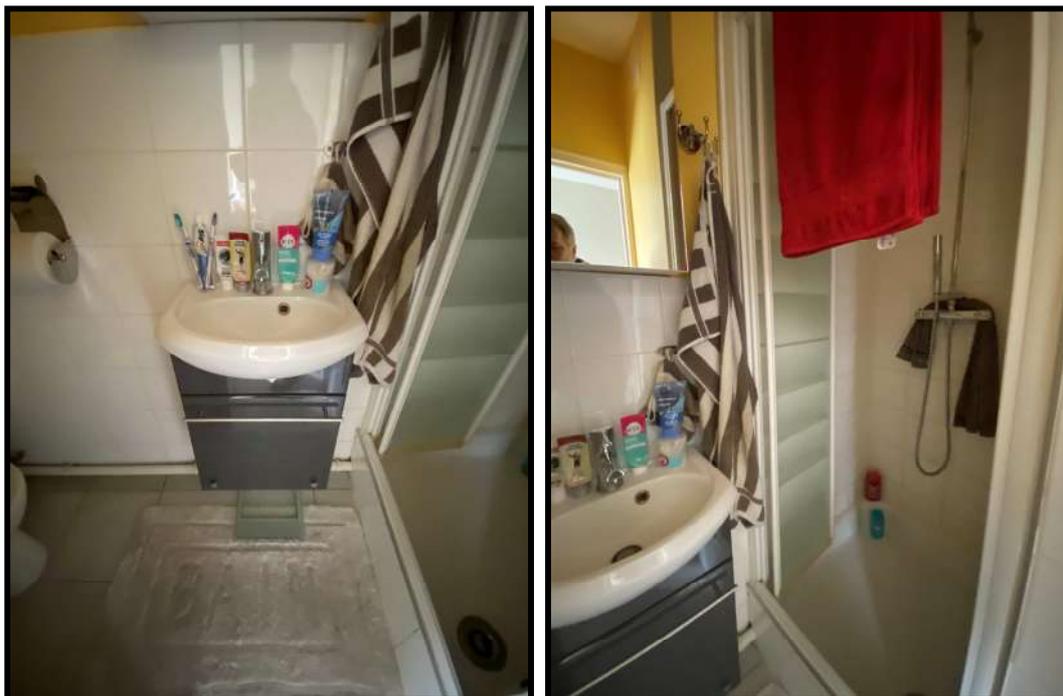
L'accès se fait par une porte en bois équipée d'un miroir intégré à la porte.

- ↪ Sol carrelé.
- ↪ Murs carrelés à mi-hauteur, fibre de verre en partie supérieure.
- ↪ Plafond placoplâtre.

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

Présence d'un tableau électrique avec disjoncteur, tableau différentiel et d'un interphone.





Équipements :

- Un siège wc avec décompte à proximité.
- Un cumulus fixé au mur.
- Un lave-mains avec robinet mitigeur ;
- Une cabine de douche sur la droite.

Appartement 12

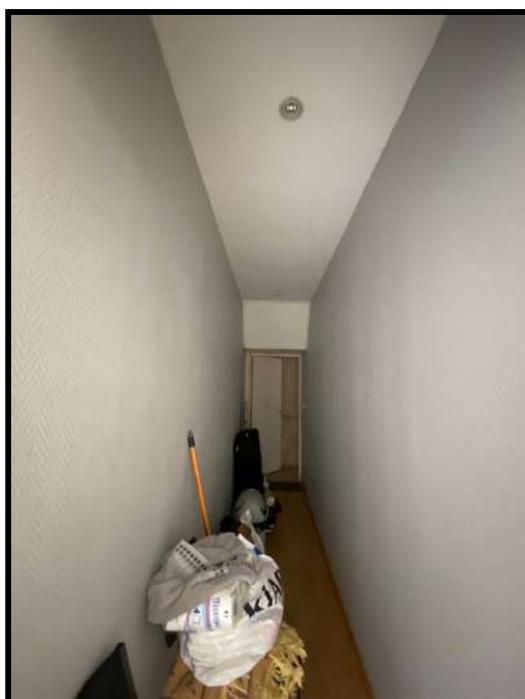
On y accède par une porte en bois identique aux précédentes.

↳ Sol avec barre de seuil métallique.

Couloir de distribution vers cuisine

- ↳ Sol parquet stratifié, plinthes assorties.
- ↳ Fibre de verre peinte aux murs.
- ↳ Plafond avec placoplâtre.

Cette pièce aveugle est éclairée par deux points lumineux.



Coin cuisine

L'accès est direct sur le couloir d'entrée avec ;

- ↳ Sol carrelé, plinthes carrelées.
- ↳ Murs recouverts de fibre de verre peinte.
- ↳ Plafond peint.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre deux ouvrants pvc avec système oscillo-battant et également par quatre points lumineux encastrés.

Sur la pièce en entrant, on trouve un tableau électrique avec disjoncteur et tableau différentiel, interphone.

Présence d'une cuisine de type Ikéa avec :

- Un plan de travail en inox avec bac évier, robinetterie.
- Sur la droite, un plan de travail en stratifié dans lequel est encastrée une plaque de cuisson.
- En partie haute, une hotte.
- En dessous, une série de rangements.
- Un cumulus fixé au mur.

Un radiateur électrique chauffage par inertie.



Salle d'eau wc

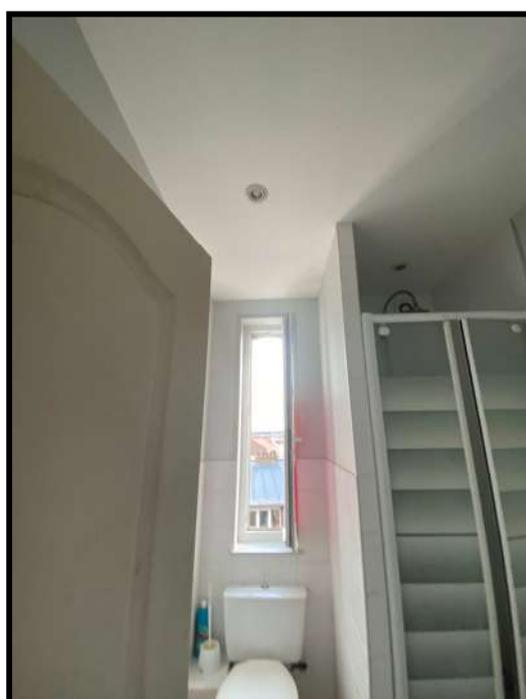
Accès depuis le couloir de cuisine par une porte en bois postformée.

↳ Décoration identique à la pièce précédente.

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

Équipements :

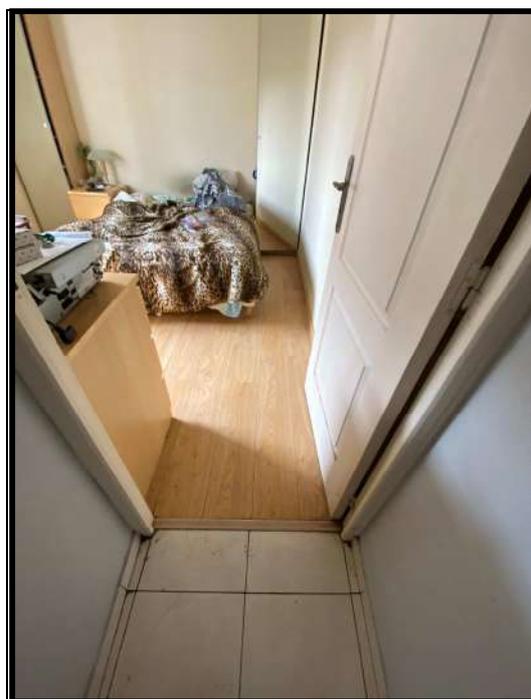
- Un siège wc en grès.
- Une cabine de douche.
- Un lavabo.



Chambre

Accès par une porte en bois type postformée.

- ↳ Sol parquet avec plinthes en stratifié.
- ↳ Murs avec fibre de verre peinte.
- ↳ Plafond peint.



Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre pvc deux ouvrants avec double vitrage, système oscillo-battant équipé d'une persienne à manivelle.

Un radiateur en tôle chauffage par inertie.

Équipement électrique habituel.

OCCUPATION

Les logements sont inoccupés à l'exception des appartements 11 et 12 sont actuellement occupés comme suit :

- n°11 par Monsieur Youssef KEFI
- N°12 par Monsieur KAKHDAR DOUILA

Lesquels m'indiquent avoir pour projet de quitter le logement, dans les prochaines semaines.

LE SYNDIC DE COPROPRIETE EST NON IDENTIFIE

DIAGNOSTICS – MESURES LEGALES

Le rapport a été dressé ce jour par le Cabinet AXIMO

Mes opérations prennent fin avec l'établissement du présent procès-verbal de constat et de l'ensemble des diagnostics obligatoires à 14h40.

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 : SIX CENT VINGT-NEUF EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES TTC

DROITS FIXES (A.444-3)	219,16	Julien VANVEUREN 
MAJORATION DUREE	297,60	
FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48)	7,67	
TOTAL HT	524,43	
TVA 20,00 %	104,89	
TOTAL TTC	629,32	

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