



SAS WATERLOT & ASSOCIÉS
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS À
LILLE - PARIS - SAINT-OMER - VALENCIENNES

Maîtres G. WATERLOT, P. DARRAS,
M. REGULA, E. GENON, J. BIENAIMÉ,
J. VANVEUREN, C. DILLENSIGER, M. BAUDRY
www.huissier-waterlot.com

   @wahuissiers

PROCÈS VERBAL DE DE DESCRIPTION L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, LE VINGT-HUIT AVRIL A 10H15

À la requête de :

La SELARL YVON PERIN ET JEAN-PHILIPPE BORKOWIAK, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 501 907 661, ayant son siège 445 Boulevard Gambetta – Tour Mercure à 59200 TOURCOING, et pris en son Etablissement 100 rue Pierre Dubois – Immeuble Trade Center – 3^{ème} étage à 59500 DOUAI, en la personne de son représentant légal es-qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Sayah SGHAIER AKKARI.

Ayant pour avocat **Maître Francis DEFFRENNES**, Avocat au Barreau de Lille, demeurant à la SCP THEMES - 3 rue Bayard – BP 5009 – 59009 LILLE CEDEX.

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue en date du 23 avril 2019 par le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de DOUAI, confirmée par la Cour d'Appel de DOUAI en date du 24 mars 2022,

Je soussigné **Maître Jérémie BIENAIMÉ**, Huissier de justice associé, membre de la Société par Actions Simplifiée WATERLOT ET ASSOCIÉS ayant pour associés Gilles WATERLOT, Pascal DARRAS, Marc REGULA, Émilie GENON, Jérémie BIENAIME, Julien VANVEUREN, Marine BAUDRY, Céline DILLENSIGER, dont le siège est à LILLE (Nord – 59044 LILLE CEDEX), 36 rue de l'Hôpital Militaire.

Certifie m'être transporté ce jour 7 Place du Général de Gaulle à 59540 CAUDRY à l'effet de procéder à la description de l'ensemble immobilier qui s'y dresse sur la parcelle AS 194.

Là où étant, accompagné du Cabinet AXIMO, chargé de procéder aux mesures légales,

Le propriétaire préalablement avisé de mes opérations par mes soins par mail et échanges téléphoniques.

Mes opérations sont réalisées en présence de :

- ✓ Monsieur Sayah SGHAIER AKKARI en sa qualité de propriétaire et d'employé de la SAS CGU locataire

Il s'agit d'un immeuble d'angle situé sur la place principale de la commune de CAUDRY.

Ce dernier ne présente qu'une seule mitoyenneté, et est dressé en maçonnerie de briques avec couverture sur ardoises.

Des enseignes sont présentes en façade.

Une partie couverte sur l'avant.



ROENTRÉE PRINCIPALE

Elle se fait depuis la place par une double porte en pvc sous double vitrage, une persienne devant l'ensemble.

Carrelage au sol.

Murs et plafond peints.



SALLE DE RESTAURATION

Accès depuis l'entrée principale.
Carrelage au sol.
Murs et plafond peints.
Des châssis bois sous simple vitrage.
Une fenêtre.



ESPACE CAISSE

Accès depuis la partie restauration.
Carrelage au sol.
Murs et plafond peints.
Il m'est précisé au niveau du passage d'accès que de travaux ont été effectués au niveau d'un mur porteur ; lesquels auraient entraîné une fragilité du bâtiment avec des fissurations visibles au niveau des parties situées à l'étage.

Un système de plan de travail en angle, tablettes en aménagement.



PARTIE PRÉPARATION – CUISINE

Accès depuis la zone caisse.

Carrelage au sol.

Murs et plafond peints. Spots intégrés au plafond.

Des châssis bois sous simple vitrage, et une fenêtre sur la partie avant.

Des vitrages fixes et deux doubles fenêtres, ensemble sous simple vitrage, donnant sur la rue voisine. Des persiennes devant chaque ouverture.

Je note des infiltrations et des écoulements au niveau du puits de lumière.





ARRIÈRE-CUISINE

Carrelage au sol.

Murs et plafond sur panneaux plastifiés.

Depuis cette zone on accède à un ancien garage qui sert de réserve.

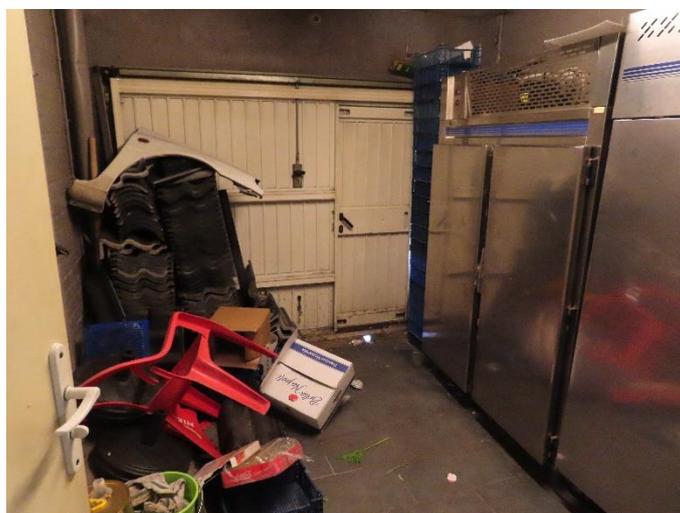


RÉSERVE

Carrelage au sol.

Porte de garage basculante manuelle, intégrant une porte piéton.

Un faux plafond présentant des traces d'infiltration.



Une ancienne pièce WC inaccessible ce jour.
Une pièce à la suite qui est encombrée, carrelage aux murs, plafond faisant défaut pour partie.
Un accès cave.



PIÈCE WC

Il s'agit d'une pièce aveugle.
Revêtement plastifié au sol.
Murs et plafond peints.
Un lavabo.
Un siège wc suspendu, lunette et abattant.



CAVE

La pièce est divisée en deux zones.
Des compteurs.
Un cumulus.



DÉGAGEMENT

Accessible depuis la salle de restauration précédemment décrite.
Carrelage au sol.
Murs et plafond peints.
Un escalier en bois desservant la partie étage.
Une zone technique située sous l'escalier.
Depuis ce dégagement, on accède à une pièce WC.



R+1

Montée d'escalier avec murs et plafond qui sont peints.
Escalier en bois avec rambarde.



Cet escalier débouche sur une pièce principale qui est encombrée ; à usage de bureau.

PIÈCE PRINCIPALE

Parquet au sol.

Murs peints qui sont défraîchis. Je relève une importante fissuration sur le mur côté droit.

Une série de double fenêtre et une fenêtre, le tout sur châssis bois en simple vitrage.

Anciens radiateurs de chauffage central.

Placards semblant être condamnés.

Un ancien bar.





DÉGAGEMENT

Parquet au sol.

Murs et plafond peints

Deux portes dont une donnant sur un bureau, et l'autre qui est condamnée.

Ensemble non accessible ce jour

Une double porte donnant accès au niveau du supérieur.

BUREAU

Parquet au sol.

Murs et plafond peints.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Un lavabo sur colonne, hors service.

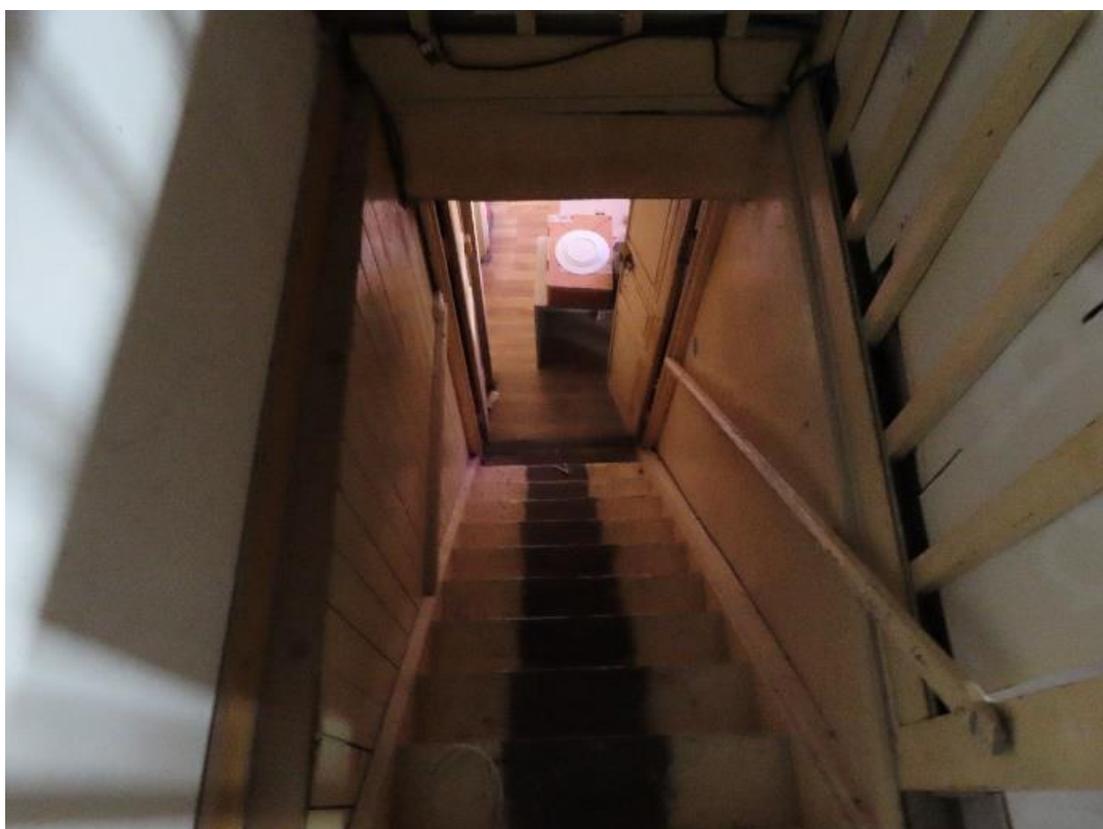


PIÈCE WC

Pièce non accessible ce jour ; porte condamnée.

R+2

Un escalier en bois ancien avec rambarde.
Cet escalier débouche sur une pièce unique.



PIÈCE UNIQUE SOUS TOITURE

Pièce mansardée.
Parquet au sol.
Murs et plafond peints.
Poutres apparentes.
Huisseries sous double vitrage.

Un garde-corps.



~~~~~

SELARL YVON PERIN ET JEAN-PHILIPPE BORKOWIAK – SGHAIER AKKARI  
DOSSIER 99 19 05 9094  
ME DEFFRENNES  
FD/VL/VD 1651260  
JB/SV

## TOUT A L'EGOUT

Cet immeuble sera raccordé au réseau de tout à l'égout de la ville selon déclarations qui me sont faites sur place.

## OCCUPATION

J'ai pu apprendre de la personne rencontrée sur place, qui est à la fois le propriétaire de l'immeuble ainsi que salarié de la société exploitante, que cette dernière est la SAS CGU immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 824007496.

Il n'a pu me communiquer les conditions d'occupation et encore moins le bail commercial dont bénéficierait ladite SAS CGU.

Il s'est engagé à me transmettre lesdits justificatifs sans délai.

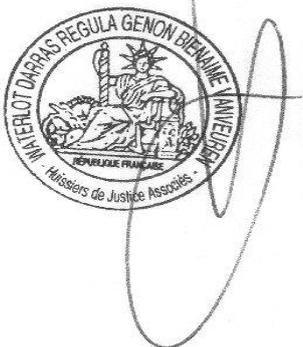
Tous les équipements relevés au niveau de l'immeuble appartiendraient au locataire commercial.

## **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

**COÛT : QUATRE CENT CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES TTC**

|                                  |               |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DROITS FIXES (A.444-3)           | 219,16        | <p style="text-align: center;"><b>Jérémie BIENAIME</b><br/> <b>Commissaire de Justice Associé</b></p>  |
| MAJORATION DUREE                 | 148,40        |                                                                                                                                                                                          |
| FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48) | 7,67          |                                                                                                                                                                                          |
| TOTAL HT                         | 375,23        |                                                                                                                                                                                          |
| TVA 20,00 %                      | 75,13         |                                                                                                                                                                                          |
| <b>TOTAL TTC</b>                 | <b>450,76</b> |                                                                                                                                                                                          |

**SAS WATERLOT & ASSOCIÉS**

LILLE 36 rue de l'Hôpital Militaire 59000 LILLE - 03 20 12 84 30 - [www.huissier-waterlot-lille.com](http://www.huissier-waterlot-lille.com)

SAINT-OMER 4 rue des Epéers 62500 SAINT-OMER - 03 59 61 60 67 - [www.huissier-waterlot-saintomer.com](http://www.huissier-waterlot-saintomer.com)

VALENCIENNES 47 rue de Paris 59300 VALENCIENNES - 03 59 61 42 90 - [www.huissier-waterlot-valenciennes.com](http://www.huissier-waterlot-valenciennes.com)

PARIS 6 rue d'Astorg 75008 PARIS - 01 42 33 12 35 - [www.huissier-waterlot-paris.com](http://www.huissier-waterlot-paris.com)

VERSAILLES 102 Avenue Maurice Berteaux 78500 SARTROUVILLE - 09 83 00 14 18 - [www.huissier-waterlot-versailles.com](http://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](http://www.huissier-waterlot-paca.com)