

**SAS WATERLOT & ASSOCIES**  
**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](http://www.huissiers-lille.com) - [etude@huissiers-lille.com](mailto:etude@huissiers-lille.com)



## PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**  
**LE DEUX JUIN A 15H00**

### À LA REQUÊTE DE

*La SELARL PERIN-BORKOWIAK, représentée par Maître Yvon PERIN, en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de Madame Sandrine CATTIAUT, ayant son siège social Tour Mercure – 8<sup>ème</sup> étage, 445 boulevard Léon Gambetta 59200 TOURCOING*

Ayant pour avocats Maître Francis DEFFRENNES, Avocat au Barreau de LILLE, et Maître Anne-Sophie GABRIEL, Avocat au Barreau d'Arras

Agissant en vertu d'un jugement rendu le 14.04.2022 par le Tribunal Judiciaire d'Arras,

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, dont le siège est à LILLE (Nord – 59044 LILLE CEDEX), 36 rue de l'Hôpital Militaire.

Certifie m'être transporté ce jour à **PALLUEL, 22 rue d'Ecourt**, à l'effet de procéder à la description de l'immeuble qui se dresse sur les parcelles cadastrées Section B161& B162

Là où étant, accompagné du Cabinet AXIMO, chargé de procéder aux mesures légales et en présence de :

↳ la société OPTIMUM HABITAT, Serrurier  
↳ Messieurs Alain GUMEZ et Pascal GUMEZ, 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 :

**PALLUEL – 22 rue d'Ecourt**



Il s'agit d'un immeuble situé dans une commune du Pas-de-Calais, à la limite de la région du Douaisis, à proximité d'ARLEUX.

Les deux parcelles concernées (B161 et B 162) semblent grevées d'une servitude de passage au profit de l'habitation sur l'arrière.

Sur la partie droite de la rue, présence d'un immeuble d'habitation qui est à l'état d'abandon.

La façade, côté accès habitation, est envahi par la végétation et les herbes folles.

La maison est élevée sur briques recouvertes d'un enduit ciment non finalisé.

Sur le mur pignon côté rue, au niveau de la partie faîtière, l'enduit est cassé.

Il existe la trace d'une ancienne cheminée déposée.



L'enduit en façade se lézarde, se fissure, se creuse en de nombreux endroits, laissant apparaître la brique de fondation qui elle-même, se casse et se creuse.



Sur la partie droite de la parcelle, il s'agit d'une façade en enduit ciment avec les briques apparentes et parpaings apparents qui viennent combler les ébrasements des châssis de fenêtres.



La toiture est sur tuiles mécaniques en terre cuites plus ou moins récentes.

En seconde partie, la parcelle B162, on trouve une extension réalisée en parpaings avec appentis et toiture tuiles d'argile. L'ensemble est non finalisé.



L'immeuble est semi mitoyen avec le numéro 26.

Après avoir vainement frappé à la porte de l'immeuble, je requiers le serrurier qui m'accompagne, à l'effet de procéder à l'ouverture forcée de la porte. L'intervention a nécessité le remplacement de la serrure.

Sur cette intervention, je constate ce qui suit :

Il se décompose comme suit :

## Rez-de-Chaussée

### Entrée

Accès à l'habitation par une porte en bois exotique.



- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Plinthes carrelées, assorties.
- ↳ Murs constitués de placoplâtre brut.

Cette pièce aveugle, n'est pas finalisée et laisse apparaître l'ensemble du câblage électrique des équipements. Présence d'un radiateur en tôle avec vanne.



**Grand séjour**

L'accès est direct.

Sur la partie droite, coin salon séjour.

↳ Décoration identique avec sol carrelé, murs placoplâtre badigeonné.

Cette pièce est éclairée par deux châssis. Cette pièce n'est pas finalisée.

Sur la partie droite, on trouve le tableau électrique avec disjoncteur, compteur ancien et différentiel.

Cette pièce dispose de deux radiateurs en tôle avec vanne thermostatique.



**Coin cuisine**

Accès direct depuis le hall.

- ↳ En descente, une marche.
- ↳ Décoration identique aux pièces précédentes. Les murs sont à l'état brut et une partie Est recouverte de faïence.



Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre en bois exotique.

Présence d'un radiateur en tôle avec vanne thermostatique.

Équipements :

- Une crédence.
- Une arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation.
- Une arrivée gaz avec tuyau d'évacuation de la hotte aspirante.

**Wc**

Accès par une porte en bois exotique.

- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Plinthes carrelées.
- ↳ Murs à l'état brut.
- ↳ Plafond avec lambris plastifié.

Présence d'un radiateur en tôle avec vanne thermostatique.

- Un siège sanibroyeur.



## Coin buanderie

Cette pièce est en travaux.

Une découpe a été opérée depuis la cuisine, au niveau de l'extension.

- ↳ Sol avec crépine d'évacuation sur la chape de béton brut.
- ↳ Murs sont composés de parpaings de fondation et de placoplâtre appliqué sur les Briques sur les murs d'origine.  
Plafond placoplâtre.

Cette pièce est éclairée par un châssis vasistas.

Présence sur la droite de cette pièce, d'une découpe donnant « vue » sur la salle d'eau.

Équipements :

- Une arrivée d'eau avec tuyau de vidange.
- Une prise électrique en cours d'installation.
- Un radiateur en tôle avec vanne simple.



## **Salle d'eau**

Accès depuis la cuisine par une porte en bois exotique hors d'état d'usage.

- ↪ Décoration identique aux pièces précédentes avec sol carrelé, absence de plinthes.
- ↪ Murs placoplâtre brut.
- ↪ Plafond recouvert de lambris plastifié.

Cette pièce est éclairée par le châssis de fenêtre « vue » sur la buanderie.

Équipements :

- Un meuble lavabo une vasque avec robinetterie eau chaude/eau froide.
- Une baignoire en résine moulée avec robinetterie mitigeur.
- Une partie du mur est carrelé.
- Un radiateur en tôle sèche-serviettes en tubes.



Une chaudière dans un renforcement, de marque DE DIETRICH.



## Premier étage



On accède par un premier escalier à un petit palier avec espace rangement depuis le hall.

En deuxième partie, un escalier de meunier avec main-courante.

### **Petit palier**

- ↳ Sol parquet stratifié en mauvais état.
- ↳ Murs placoplâtre brut blanchi.

Face à la montée d'escalier, présence d'un coin wc.

### **Coin wc**

Accès par une porte accordéon en plexi.

- ↳ Sol parquet stratifié.
- ↳ Murs placoplâtre.

- Un wc sanibroyeur.



## **Chambre 1**

Accès par une porte isoplane brute

- ↳ Sol après descente de deux marches composées d'une palette de fortune, en parquet stratifié, non finalisé au niveau des tuyauteries de chauffage.
- ↳ Murs placoplâtre badigeonné en blanc, sous-pente assortie.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de toit de type velux.

Les fermes de la charpente sont apparentes.

Absence de radiateur dans cette pièce.



## **Deuxième chambre en enfilade**

Accès par une porte dépourvue de quincaillerie.

- ↪ Décoration strictement identique avec parquet stratifié au sol, hors plan, avec
- ↪ Finitions à parfaire au niveau des tuyauteries de chauffage.
- ↪ Murs placoplâtre au niveau de la sous-pente badigeonnés.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de toit de type velux.

Présence d'un point lumineux au plafond et d'un radiateur en tôle avec vanne thermostatique.



Autres chambres : l'accès se fait par le petit palier qui fait face à la partie wc, par une porte en bois équipée de quincaillerie.

### **Première chambre en enfilade**



- ↳ Sol parquet stratifié récent avec parties à finaliser au niveau des tuyauteries de chauffage.
- ↳ On notera que le sol est hors plan.
- ↳ Murs placoplâtre au niveau de la sous-pente.

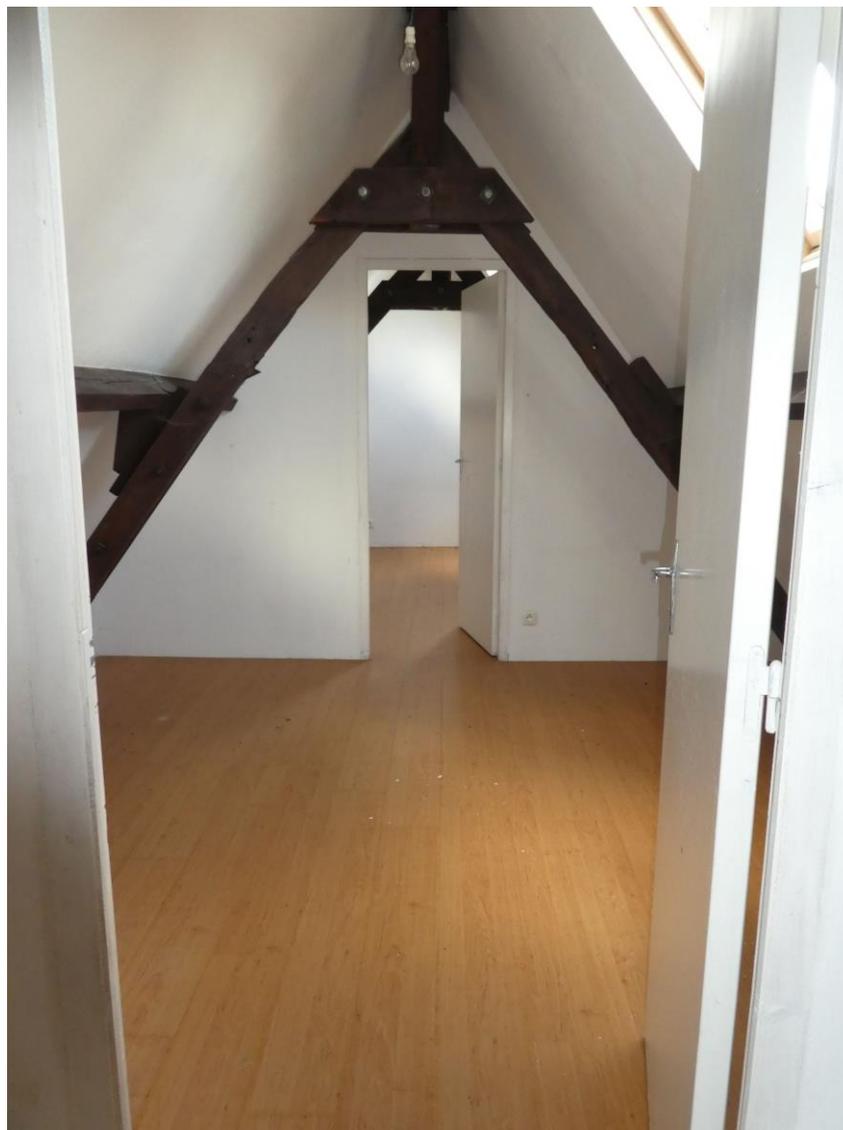
Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre de type velux.

Présence d'un radiateur en tôle avec vanne simple.

## **Deuxième Chambre en enfilade**

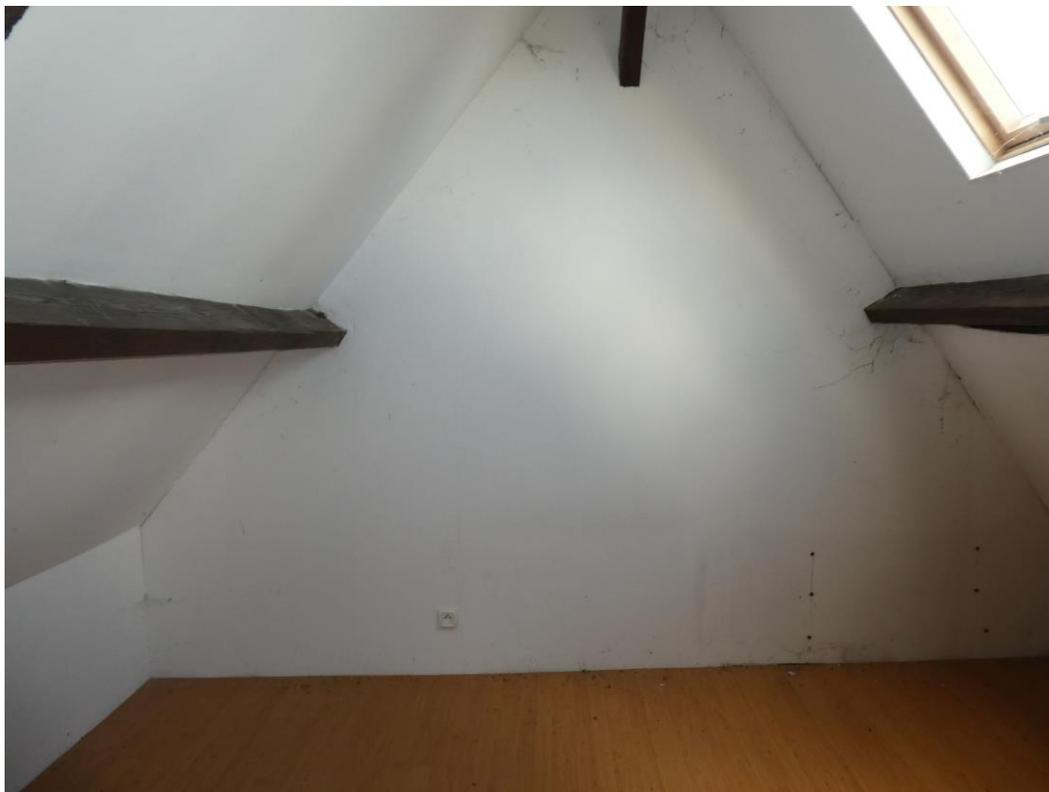
Mes constatations sont identiques.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de toit de type velux avec commande.  
Présence d'un radiateur en tôle avec vanne simple.



**Troisième chambre en enfilade**

Cette pièce présente la même décoration que les deux précédentes.  
Cette pièce est éclairée par une fenêtre de toit de type velux.  
Présence d'un radiateur en tôle avec vanne simple.



~~~~~

Sur la partie gauche des parcelles, se trouvait un ancien bâtiment en ruine qui a été détruit.



OCCUPATION

L'ensemble est libre 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.

**Mes opérations prennent fin avec l'établissement du présent Procès-Verbal et l'établissement de l'ensemble des diagnostics à 16h10.**

#### COÛT :

|                                  |               |                                                                                 |
|----------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| DROITS FIXES (A.444-3)           | 219,16        | <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">Maître Julien<br/>VANVEUREN</p> |
| MAJORATION DUREE                 | 74,40         |                                                                                 |
| FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48) | 7,67          |                                                                                 |
| TOTAL HT                         | 301,23        |                                                                                 |
| TVA 20,00 %                      | 60,25         |                                                                                 |
| <b>TOTAL TTC</b>                 | <b>361,48</b> |                                                                                 |

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)