



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 CONSTAT ET DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN, LE DEUX DECEMBRE



À la requête de :



Faisant suite à une ordonnance sur requête du Juge-Commissaire près le Tribunal Judiciaire de LILLE en date du ~~02 novembre 2021~~,

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 à **ROUBAIX, (59100) 2 place Edouard ROUSSEL**, à l'effet de procéder à la description de l'immeuble qui s'y dresse et figurant au cadastre Section KV n°248,

Là où étant, accompagné du Cabinet EX'IM (chargé de procéder aux mesures légales), en présence de témoins dont un proche de la gérante de la SCI, lequel, en possession des clefs, m'a ouvert les lieux et m'a permis de procéder comme convenu avec cette dernière au préalable,

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,

Roubaix – 2 place Edouard Roussel

Il s'agit d'un immeuble d'angle, dressé en maçonnerie de briques avec un accès depuis la place Edouard Roussel avec un garage.
Il est situé dans le quartier de l'Epeule.





Il se décompose comme suit :

Rez-de-Chaussée

Couloir d'entrée

Accès par une double porte en bois avec parties vitrées en simple vitrage dont l'une est dégradée, un vitrage fixe en imposte.

- ↳ Sol carrelage d'époque avec plinthes carrelées.
- ↳ Murs et plafond peints avec moulures. Il existe des traces d'humidité au plafond.



Matériellement, les lieux ont fait l'objet d'une division avec :

- une partie rez-de-chaussée professionnelle.
- une partie étages à usage d'habitation avec une séparation matérialisée par un cloisonnement au pied de l'escalier (dans le couloir d'entrée).

✶

Bureau sur la gauche



- ↪ Sol dallage.
- ↪ Murs et plafond peints avec moulures.

Cette pièce est éclairée par des huisseries en simple vitrage avec persiennes manuelles.

Présence d'un radiateur de chauffage central et d'une cheminée décorative surmontée d'un miroir.

Sanitaires

Accessibles également depuis le couloir.



↳ Sol carrelage.

↳ Murs et plafond peints avec une partie du plafond qui a fait l'objet d'une découpe.

Cette pièce est éclairée par un puits de lumière au plafond.

Équipements :

- Un lavabo sur colonne.
- Un wc avec lunette et abattant, chasse d'eau dorsale.

Depuis ces sanitaires, on accède à une pièce.

Pièce à usage de réserve



↳ Sol revêtement plastifié.

↳ Murs et plafond sans finition. A noter qu'une partie de ce plafond fait défaut.

Cette pièce est éclairée par une double fenêtre pvc avec double vitrage, donnant sur la cour.

Cour



- ↳ Sol carrelage comportant de nombreux carreaux fendus.
- ↳ Toiture très partiellement réalisée.

Depuis cette cour, on accède au garage.

Garage

Ce garage bénéficie d'un accès véhicule depuis la place Edouard Roussel.
Accès par une porte métallique avec ouverture manuelle.



Depuis le couloir d'entrée, via un dégagement, on accède à la partie cave.

Partie sous-sol

Cave

Un escalier de briques mène à celle-ci.



Cette cave est à l'état brut et sert de local d'archives.
Présence d'humidité au sol.



Bureau n°2



- ↳ Sol parquet chevrons lattes croisées.
- ↳ Murs et plafond peints avec moulures au plafond. Présence de quelques fissurations au niveau de ce plafond.



Cette pièce est éclairée par une double fenêtre et deux vitrages fixes, le tout en simple vitrage et châssis bois équipé de persiennes manuelles.

Présence d'un radiateur de chauffage central.

Bureau n°3



- ↳ Sol parquet chevrons lattes croisées.
- ↳ Murs et plafond peints, présence de moulures.

Cette pièce est éclairée par des huisseries en simple vitrage.

Présence de grands placards avec ouvrants.

Présence d'un radiateur de chauffage central.

Depuis le couloir d'entrée desservant les parties professionnelles, je relève la réalisation d'un cloisonnement permettant d'accéder aux parties 1^{er} et 2^{ème} étages.



Premier étage

Montée d'escalier

Un escalier bois équipé d'une rambarde.



Les murs et le plafond sont peints.

L'escalier débouche sur un palier qui dessert l'ensemble des pièces du premier étage.

Palier



↳ Sol revêtement plastifié ancien.

↳ Murs et plafond peints. Ensemble défraîchi.

Ce palier est éclairé par un vitrage fixe et une double fenêtre en simple vitrage.
Il dessert les pièces suivantes :

- Un salon
- Une pièce à vivre
- Une salle de douche
- Un deuxième salon

Salon



↳ Sol parquet.

↳ Murs et plafond peints.

Cette pièce est éclairée par un vitrage fixe et une double fenêtre en simple vitrage.
Présence d'un radiateur de chauffage central et d'une cheminée décorative.

Pièce à vivre



- ↳ Sol parquet.
- ↳ Murs et plafond peints avec revêtement de plafond présentant des fissurations et des décollements.



Cette pièce est éclairée par des doubles fenêtres en simple vitrage châssis bois et des vitrages fixes, le tout avec persiennes manuelles.

Présence d'une cheminée décorative et deux radiateurs de chauffage central.

Équipements de cuisine avec :

- Des meubles hauts et bas assortis,
- Un plan stratifié.
- Un évier deux bacs un égouttoir.
- Des plaques chauffantes électriques.

Salle de douche



Cette pièce est accessible depuis le palier.

A noter qu'une seconde porte donnait sur la pièce à vivre et que celle-ci est à ce jour, Condamnée.

- ↳ Sol revêtement plastifié détendu.
- ↳ Murs et plafond peints. Ensemble défraîchi.

Présence de deux fenêtres avec châssis bois et simple vitrage, deux vitrages fixes, le tout équipé de persiennes manuelles dont ,l'une est non fonctionnelle.

Équipements :

- Un wc avec chasse d'eau dorsale.
- Une cabine de douche dont l'ouvrant est manquant.
- Un lavabo monté sur meuble.

Salon n°2

- ↳ Sol plancher.
- ↳ Murs et plafond peints. Ensemble défraîchi.



Cette pièce est éclairée par deux vitrages fixes et deux doubles fenêtres avec châssis bois simple vitrage avec des persiennes manuelles.

Présence de boiseries et de grands placard, d'une cheminée décorative surmontée d'un miroir et une radiateur de chauffage central.

Deuxième étage

Montée d'escalier

Accès au deuxième étage est desservi par un escalier identique au précédent.

Les murs de cette montée d'escalier sont à l'état brut.



L'escalier débouche sur un palier.

Palier



- ↳ Sol revêtement plastifié ancien.
- ↳ Murs et plafond à l'état brut. Une partie du plafond a fait l'objet d'un retrait, laissant apparaître la toiture. Je relève de l'humidité laissant à craindre des problèmes d'étanchéité de toiture.



Le palier est éclairé par une double fenêtre en simple vitrage avec châssis bois.

Dégagement

- ↳ Sol revêtement plastifié.
- ↳ Murs et plafond sans finition.

Ce dégagement dessert un espace buanderie.



Espace buanderie



- ↳ Sol plancher.

- ↳ Murs et plafond peints. Une partie du plafond a fait l'objet d'un retrait.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres en simple vitrage avec châssis bois.
Présence de tuyauteries.

Chambre 1

Cette chambre est également accessible depuis le dégagement.



↳ Sol revêtement plastifié.

↳ Murs et plafond peints avec d'importantes traces d'humidité en plafond et murs.



Cette pièce est éclairée par deux fenêtres de toit de type velux avec double vitrage.
Absence de tout point de chauffage à ce niveau.

Chambre n°2 (chambre d'enfant)

Cette chambre est accessible directement depuis le palier.



- ↳ Sol parquet.
- ↳ Murs et plafond peints.

Cette pièce est éclairée par un velux avec double vitrage.
Présence d'un radiateur de chauffage central.
Une cheminée décorative.

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



- La partie rez-de-chaussée est exploitée à usage de cabinet d'avocat par la gérante de la SCI
- La partie logement en étages est occupée à titre personnel par la même gérante.

Cette dernière n'a pu me transmettre les éventuels baux et n'a pas souhaité me détailler les conditions d'occupation. Elle me précise toutefois qu'elle envisage de quitter l'immeuble, tant pour son cabinet que pour son logement, d'ici trois mois. J'ai pu relever sur le site « lefigaro.fr » que cette dernière est en redressement judiciaire.

DIAGNOSTICS – MESURES LEGALES

Le rapport a été dressé ce jour par le Cabinet EX'IM

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 : QUATRE CENT QUATRE VINGT-UN EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES TTC

DROITS FIXES (A.444-3)	219,16	
MAJORATION DUREE	74,40	
FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48)	7,67	
TOTAL HT	301,23	
TVA 20,00 %	60,25	
TOTAL	361,48	
DILIGENCES (Art.L444-1) HT	100,00	
TVA 20 %	20,00	
TOTAL TTC	481,48	