



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. DILLESIGER, M. BAUDRY

www.huissier-waterlot.com

Facebook, LinkedIn, Twitter icons @wahuissiers

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, LE PREMIER AVRIL



À la requête de :

Maître Philippe MARTIN, mandataire judiciaire, demeurant 58 avenue Guynemer 59700 MARCQ-EN-BARŒUL, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Denis CHUFFART,

Agissant en vertu d'une ordonnance sur requête rendue par le Juge Commissaire du Tribunal du Commerce de Lille-Métropole, en date du 10 février 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 BIENAIMÉ, Julien VANVEUREN, Marine BAUDRY, Céline DILLESIGER, dont le siège est à LILLE (Nord – 59044 LILLE CEDEX), 36 rue de l'Hôpital Militaire.

Certifie m'être transporté ce jour à **LILLE, 74 rue du Molinel** à l'effet de procéder à la description de l'ensemble immobilier figurant au cadastre Section LS n°122

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

En présence du propriétaire, Monsieur Denis CHUFFART, préalablement avisé de mes opérations et d'un représentant de la société locataire du rez-de-chaussée, également préalablement prévenu de ma visite par mes soins, la SAS PICARD SURGELES (RCS MELUN 784 939 688) ayant établissement 74 rue du Molinel à LILLE (59000) lesquels m'ont permis de procéder à mes opérations de description.

LILLE 74 rue du Molinel



La matrice cadastrale annonce une division en quatre zones.

A noter, en partie rez-de-chaussée sur la gauche de l'ensemble immobilier, la présence d'une zone avec accès par un double portail à commande électrique.



Depuis cette dernière, on accède à un garage faisant partie de l'immeuble concerné par la procédure.



Le garage bénéficie d'une porte sectionnelle à commande électronique.



VUE DES MAÇONNERIES ARRIÈRE



À proximité de l'accès parking, je relève la présence d'une porte qui communique avec le local professionnel du rez-de-chaussée, ci-après décrit.

Il m'est précisé par le propriétaire que ce passage souffre d'une servitude de passage au profit des parcelles voisines.



I - Partie habitation

Rez-de-chaussée

Entrée

Accès par une porte vitrée donnant sur un couloir d'entrée.



- ↪ Sol carrelage de type mosaïques.
- ↪ Murs constitués de boiseries.
- ↪ Plafond peint.

Cette pièce se poursuit sur un hall avec décoration identique.



Présence d'un accès vers la partie cave.



Un escalier avec rambarde.

Partie sous-sol

Cave composée de plusieurs zones

Ensemble à l'état brut, bénéficiant d'éclairage.



Rez-de-chaussée (suite)

En partie rez-de-chaussée, suite au hall d'entrée, il existe un dégagement.

Dégagement

Celui-ci est à l'état brut.



Dans cette pièce, présence d'un ascenseur ancien non fonctionnel qui desservait tous les niveaux.

Cuisine



↪ Sol revêtement plastifié.

↪ Murs sans finition.

↪ Plafond sans finition.

Présence de meubles anciens.



Premier étage

On accède au premier étage par un escalier bois ancien avec rambarde, prenant effet au niveau du hall.



En entresol, il existe un accès sur une salle de bains ancienne.

Salle de bains



- ↪ Sol carrelage ancien de type mosaïque.
- ↪ Murs carrelés en partie basse et peints en partie haute.
- ↪ Plafond avec peinture défraîchie. Présence à ce niveau, d'une tôle translucide.

Wc séparés

Présence d'un ancien wc.

J'y relève une ouverture vers la partie arrière décrite ci-après.



Palier du premier étage

- ↳ Sol bois mis en peinture.
- ↳ Murs et plafond peints.

L'accès à la partie premier étage sur rue se fait par une porte en bois vitrée, s'ouvrant sur un grand couloir.



Grand couloir



- ↪ Sol moquette ancienne.
- ↪ Murs et plafond peints avec moulures périphériques.

Salon sur rue

Accès par une double porte bois avec parties vitrées.



- ↳ Sol moquette ancienne.
- ↳ Murs constitués de boiseries avec moulures.
- ↳ Plafond peint avec moulures.

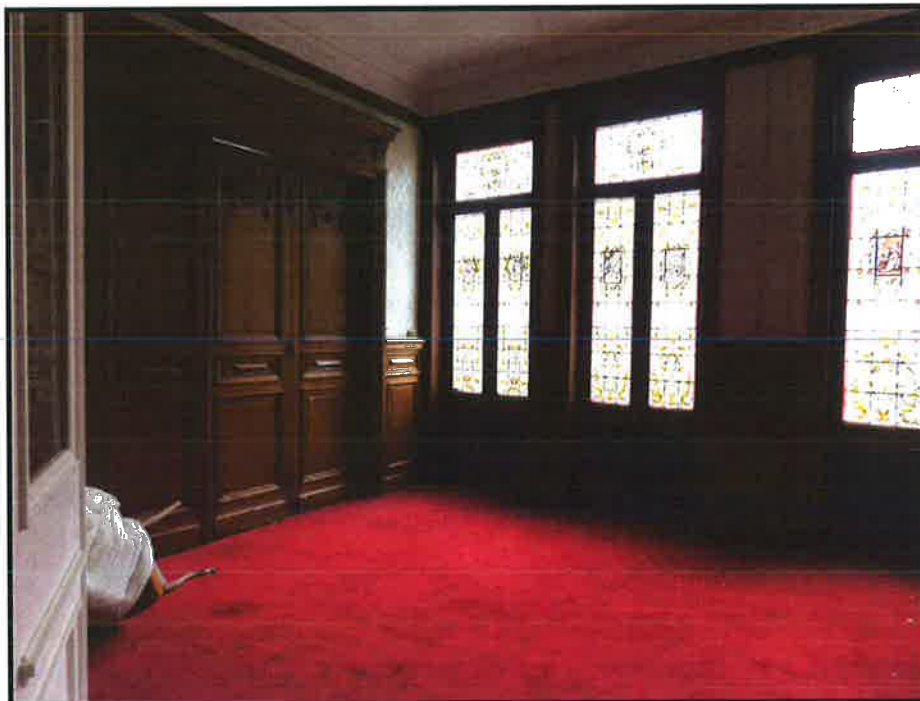
Cette pièce est éclairée par des doubles portes-fenêtres en simple vitrage avec garde-corps, une double fenêtre et des vitrages fixes.

Présence d'un radiateur de chauffage central et d'une cheminée marbre.



Salon n°2 à la suite

Accessible à la fois depuis le premier salon mais également depuis le couloir.



- ↳ Sol moquette ancienne.
- ↳ Murs tapissés, boiseries.
- ↳ Plafond avec moulures.

Cette pièce est éclairée par des vitrages fixes de type vitraux et par des doubles portes-fenêtres.

Présence d'une cheminée marbre, de deux radiateurs de chauffage central.



Petite pièce en fond de couloir

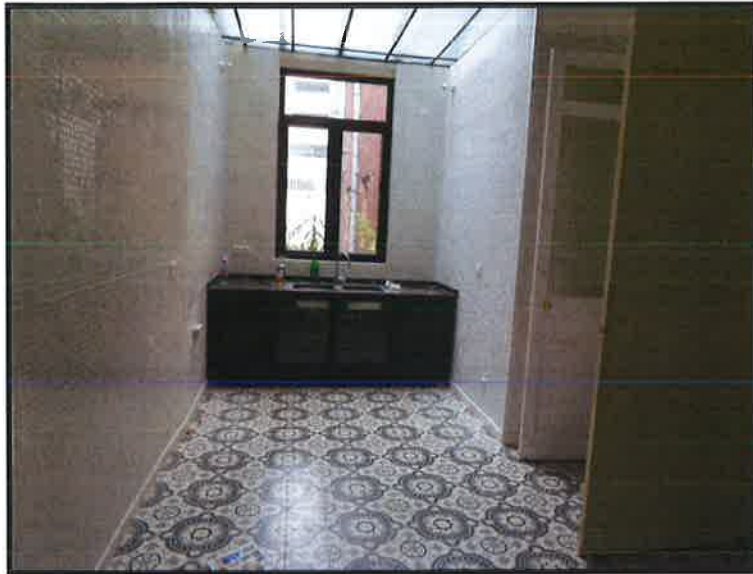
Accès par une porte en bois.

- ↪ Sol plancher.
- ↪ Murs et plafond peints.



Cuisine

Accessible depuis le couloir.



↳ Sol carrelage d'époque.

↳ Murs et plafond peints. En plafond, présence d'une partie verrière.

Cette pièce est éclairée par une double fenêtre et un vitrage fixe en double vitrage.

Équipements :

- Des meubles bas.
- Un évier deux bacs.



Séjour

Pièce accessible soit depuis la cuisine soit depuis le couloir par une double porte avec des parties vitrées biseautées et vitrages fixes aux mêmes caractéristiques.



- ↳ Sol moquette.
- ↳ Murs peints et constitués de boiseries.
- ↳ Plafond peint avec moulure périphérique.

Présence d'un radiateur de chauffage central.

Le relève la présence de fissurations.



Dégagement situé entre le séjour et la cuisine
Celui-ci permet d'accéder à une pièce d'eau.

Salle de bains



- ↪ Sol dallage.
- ↪ Murs carrelés et peints.
- ↪ Plafond constitué du plancher supérieur.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre pvc avec double vitrage et par des vitrages fixes donnant sur la partie centrale.

Présence d'un radiateur électrique de type radiant et d'un radiateur de chauffage central.

Équipements :

- Un wc avec lunette et abattant, chasse d'eau dorsale.
- Une baignoire moderne.
- Une partie douche.

Il existe un accès vers la partie arrière, non aménagée, ci-après décrite.



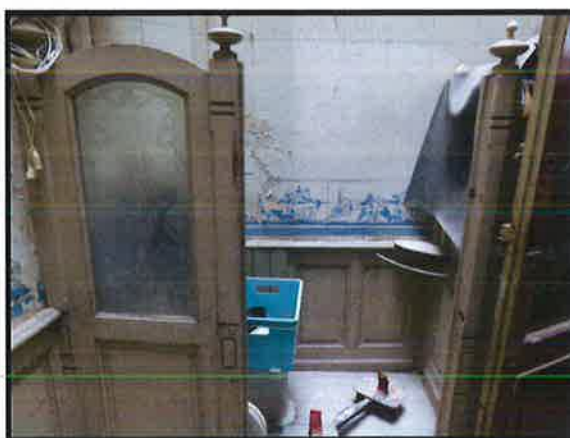
Depuis la cage d'escalier principale présentant un escalier identique à celui desservant l'entresol et le premier étage, j'accède à une autre salle de bains.



Salle de bains en entresol

Accès par une porte en bois avec vitrail.

- ↳ Sol à l'état brut.
- ↳ Murs avec revêtements défraîchis.
- ↳ Plafond constitué de la toiture rénoverée.



Deuxième étage

Palier à l'identique à celui précédemment décrit, débouchant sur un grand couloir desservant l'ensemble des pièces. Les revêtements de ce niveau sont particulièrement anciens et défraîchis.

Couloir

- ↳ Sol plancher.
- ↳ Murs et plafond peints avec moulures périphériques.



Grande triple pièce sur rue

- ↳ Sol plancher.
- ↳ Murs et plafond peints ; moulures.

Cette pièce est éclairée par des huisseries en simple vitrage : des vitrages fixes, des doubles fenêtres et des doubles portes-fenêtres avec garde-corps.

À chaque extrémité, présence de cheminées surmontées de miroir.

Présence de placards avec plusieurs accès depuis le couloir.



Chambre



- ↳ Sol plancher.
- ↳ Murs avec tapisserie ancienne.
- ↳ Plafond peint.

Cette pièce est éclairée par une double fenêtre en simple vitrage qui donne sur la zone centrale arrière, ci-après décrite.

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

Autre chambre

Accessible également depuis le couloir par une porte vitrée.

- ↳ Sol plancher.
- ↳ Murs avec tapisserie ancienne.
- ↳ Plafond avec peinture défraîchie

Cette pièce est éclairée par un vitrage fixe et une double fenêtre donnant sur la zone centrale arrière.

Présence d'un radiateur de chauffage central, d'une cheminée et deux placards.



Salle de bains

Accès à cette pièce depuis la triple pièce sur rue précédemment évoquée et depuis le couloir.



↳ Sol plancher et carrelage d'époque.

Un radiateur de chauffage central.

Équipements :

- Un wc.
- Un cumulus suspendu électrique.
- Une baignoire.
- Un lavabo ancien sur colonne.
- Un placard.

Une double fenêtre avec double vitrage, donnant sur l'arrière de la parcelle.



Troisième étage

Accès à cet étage par l'escalier principal avec rambarde, identique et aux mêmes caractéristiques que pour les autres zones.



Cet escalier débouche sur un palier avec garde-corps.



↳ Sol ancien.

↳ Murs revêtements anciens.

Présence de placards.

Ce palier dessert tout d'abord une chambre.

Chambre



- ↳ Sol moquette ancienne.
- ↳ Murs avec tapisserie ancienne.
- ↳ Plafond peinture défraîchie avec traces d'humidité.



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

Équipements :

- Un lavabo sur colonne.
- Un bidet.

Grenier

Cette pièce est à l'état brut avec sol plancher.

Cette pièce est éclairée par une double fenêtre en pvc avec double vitrage sur rue par une série d'huisseries ainsi qu'une porte vitrée donnant sur le dernier niveau de la pièce centrale arrière ci-après décrite.



Bureau à la suite

- ↳ Sol moquette ancienne.
- ↳ Murs constitués de panneaux bois.
- ↳ Plafond avec peinture façon crépi.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre pvc avec double vitrage donnant sur rue, un vitrage fixe et une double fenêtre dont l'un des carreaux est feu sur arrière.
Deux radiateurs de chauffage central.



Présence d'un aménagement avec tablettes.

Partie sous toiture

Accessible via une échelle depuis le grenier.

La toiture a été rénovée pour cette zone présentant :

↳ Sol plancher.

Présence d'une isolation apparente et de velux récents.



II – zone arrière à l'état brut

Cette partie est accessible, entre autre, depuis la salle de bains du premier étage.

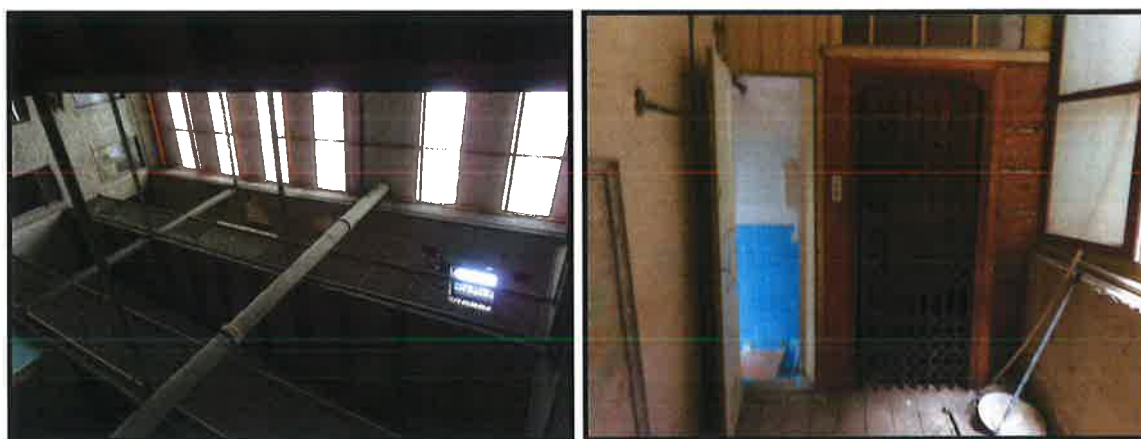
Il s'agit d'une zone à l'état brut

Dans cette pièce, je relève la présence d'un cumulus, d'une chaudière.

Cette pièce est éclairée par deux doubles fenêtres pvc avec double vitrage donnant sur l'allée extérieure côté gauche.

Présence de garde-corps en fer forgé et partie supérieure bois qui entourent cette zone, laquelle communique également avec la première salle de bains en entresol, via sur le wc séparé et présente la cage d'ascenseur.





En fond de cette zone centrale, présence d'un escalier bois permettant l'accès aux niveaux supérieurs arrière, lesquels sont à l'état brut et offrent, pour chacun d'entre eux, un accès via l'ascenseur.

Il est rappelé que ce dernier est non fonctionnel et ne répond pas aux normes actuelles.





A ce niveau, je relève que certains plafonds sont pour partie, effondrés.

A noter que la partie centrale laisse apparaître la toiture, avec des tôles translucides.



III - Partie local professionnel

Présence de vitrines en vitrages sur rue, une porte d'accès coulissante.

Zone commerciale principale - espace de vente

- ↪ Sol carrelé.
- ↪ Murs peints.
- ↪ Faux plafond.

Cette pièce est éclairée par des néons.

Présence de systèmes de chauffage en plafond.

Le retrouve en fond de pièce, la porte donnant sur l'allée d'accès.



En fond de local principal, présence de bureaux.

ESPACES RESERVES AUX EMPLOYES.

Espace pause



- ↪ Sol carrelé.
- ↪ Murs peints.
- ↪ Faux plafond avec éclairage par néons.

Cette pièce dessert une chambre froide.

Bureau

Cette pièce possède des caractéristiques identiques avec un vitrage fixe donnant sur la zone de vente.

Présence de boîtiers fusibles.



Dégagement



↳ Mêmes caractéristiques avec un point d'eau et un chauffe-eau.

Cette pièce dessert deux pièces aveugles, aux mêmes caractéristiques.



Depuis la salle de pause, présence d'un escalier en bois permettant l'accès à la partie inférieure.



Partie sous-sol

Première pièce

Il s'agit d'une pièce aveugle.



- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs et plafond peints.
 - Un lavabo sur colonne.

Cette première pièce dessert :

Deux vestiaires



Ces deux pièces bénéficient toutes les deux d'un convecteur électrique.

Deux wc

↳ Mêmes caractéristiques que pièces précédentes.

Présence de deux wc avec lunette, abattant et chasse d'eau dorsale.





OCCUPATION



↳ La partie commerciale au rez-de-chaussée est occupée par la SAS PICARD SURGELES, RCS de Melun 784 939 688 ayant son siège social 1 route Militaire à FONTAINEBLAU, prise en son établissement en les lieux loués 74 rue du Molinel. Le propriétaire me communique le bail commercial de 9 ans, daté du 03 octobre 2012 dressé par Maître Pierre-Elie MARTIN, notaire associé à LILLE, initialement établi pour un loyer annuel de 48.000 euros. Il me communique également un acte de congé avec offre de renouvellement délivré le vendredi 5 mars 2021, proposant un renouvellement pour une nouvelle période de 9 années dont 6 fermes, à compter du 08 octobre 2021, pour un loyer annuel proposé à 78.000euros HT.

Il m'informe qu'en l'état actuel, les négociations sont toujours en cours, concernant le loyer applicable.


↳ Le reste de l'immeuble 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.

COÛT : HUIT CENT TRENTE HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES TTC

DROITS FIXES (A.444-3)	219,16	Jérémie BIENAIMÉ 
MAJORATION DUREE	372,00	
FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48)	7,67	
TOTAL HT	598,83	
TVA 20,00 %	119,77	
TOTAL	718,60	
DILIGENCES (Art.L444-1) HT	100,00	
TVA 20 %	20,00	
TOTAL TTC	838,60	

SAS WATERLOT & ASSOCIÉS

LILLE 36 rue de l'Hôpital Militaire 59000 LILLE - 03 20 12 84 30 - www.huissier-waterlot-lille.com

PARIS 6 rue d'Astorg 75008 PARIS - 01 42 33 12 35 - www.huissier-waterlot-paris.com

SAINT-OMER 4 rue des Epéers 62500 SAINT-OMER - 03 59 61 60 67 - www.huissier-waterlot-saintomer.com

VALENCIENNES 47 rue de Paris 59300 VALENCIENNES - 03 59 61 42 90 - www.huissier-waterlot-valenciennes.com