

Société Civile Professionnelle
DEKINDT Alexandre - MATHIEU Pierre
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
contact@dekindt-mathieu-huissiers.fr

9 rue Saint Eloi
59140 DUNKERQUE
03.28.66.73.51

206 rue de la République
62700 BRUAY LA BUISSIERE
03.91.92.65.48

7 rue de Calais
59820 GRAVELINES
03.28.23.12.98

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE VINGT SEPT SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

La SELAS MJS PARTNERS, mandataire de justice dont le siège social sis 65 Boulevard de la République à ROUBAIX (59100), prise en la personne de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, représentée par Maitre SOINNE Nicolas, Liquidateur judiciaire,

AYANT POUR MANDATAIRE :

La SELARL DTW, avocats, dont le siège social sis 40 rue du Faubourg de Roubaix à LILLE (59000), prise en la personne de son gérant en exercice y domicilié en cette qualité audit siège, représentée par Maitre Patrick DUPONT -THIEFFRY, Avocat au barreau de Lille,

LEQUEL M'EXPOSE :

Que le 7 janvier 2019, le Tribunal de Commerce de Lille Métropole a ouvert la liquidation judiciaire de la SAS GROUPE MAISONNEUVE et a désigné la SELAS MJS PARTNERS en qualité de liquidateur judiciaire ;

Que la SAS GROUPE MAISONNEUVE est une holding qui réalisait des opérations de promotion par le truchement de ses filiales dont la SNC LES TERRASSES DU MONASTERE ;

Que la SNC LES TERASSES DU MONASTERE qui a assuré la promotion immobilière de la résidence LES TERRASSES DU MONASTERE située sur la commune de SAINT MARTIN BOULOGNE (62280) possède toujours des actifs immobiliers au sein de cette résidence composés de deux appartements témoins, un garage et 12 emplacements de stationnement ;

Que dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SAS GROUPE MAISONNEUVE, les actifs de ses filiales vont être réalisés ;

ET ME REQUIERT :

De dresser un Procès-Verbal de description des actifs immobiliers de la SNC LES TERRASSES DU MONASTERE préalablement à leur réalisation judiciaire ;

Déférant à cette réquisition,

Je, **Alexandre DEKINDT**, Commissaire de Justice associé au sein de la S.C.P DEKINDT Alexandre, MATHIEU Pierre, Huissiers de Justice Associés dont le siège social sis à DUNKERQUE 9, rue Saint Eloi, soussigné ;

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance du Tribunal de commerce de LILLE METROPOLE en date du 11 juillet 2023,

Me suis rendu ce jour, 25 rue de Maquétra sur la commune de SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62280) afin d'établir la description des lieux, leur composition et superficie et indiquer tous autres renseignements utiles sur les lots appartenant à la SNC LES TERRASSES DU MONASTERE ;

Et là étant, en présence de Monsieur Cédric VANKEMMEL et de Madame GOUROULI Natia, tous deux témoins, de Monsieur Samuel VERCRUYSSSE, Société SV SERRURERIE, serrurier, de Monsieur Laurent ANDRIEUX, Société DEFIM Côte d'Opale, Diagnostiqueur, de Madame MEESEMAECKER née BUYS Carole, épouse du Président du Conseil Syndical, de Monsieur REANT Gilles, de Madame GAUTHIER Helene, et de Monsieur PETIT Jean Pierre, tous les quatre copropriétaires,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

La résidence LES TERASSES DU MONASTERES est située 25 rue de Maquétra dans le centre de la commune de SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62280), commune de 11 000 habitants, limitrophe avec la commune de BOULOGNE-SUR-MER.

Il s'agit d'une résidence de standing composée de 3 bâtiments en copropriété gérée par un syndic situé à BOULOGNE SUR MER, 1 boulevard Auguste MARIETTE : la SCP BLEARD LECOCQ. (*cf. photos 1 et 2*)

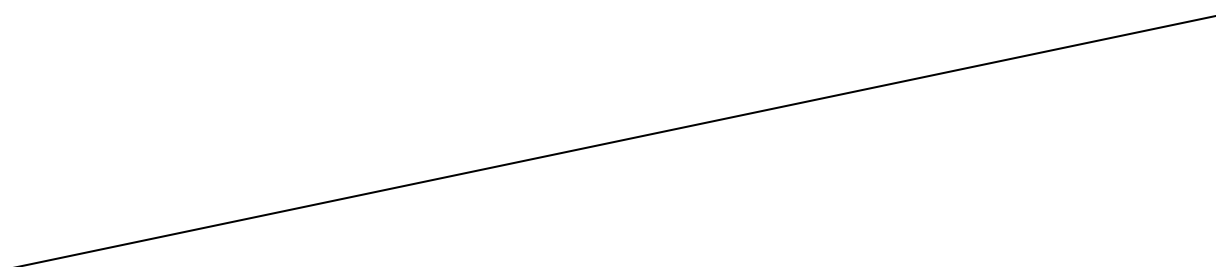




Photo 1



Photo 2

Dans cette résidence, la location saisonnière de courte durée (type AIRBNB) n'est pas autorisée m'a indiqué le syndic.

J'annexe au présent acte le règlement de copropriété (cf. annexe 1) ainsi que l'état descriptif de division (cf. annexe 2).

GARAGE ET EMPLACEMENTS DE PARKING

SOUS-SOL BÂTIMENT C

- **LOT 142 GARAGE N°21** (contrairement au numéro du plan du sous-sol Bâtiment C annexé au présent acte qui indique le n°54 - cf. annexe 3)

Le garage s'ouvre à l'aide d'une porte métallique basculante et d'une serrure à clé. (en la possession de Madame Carole MEESEMAECKER) (cf. photo 3)



Photo 3

Il s'agit d'un garage qui forme une excroissance. Ce garage, plus large au fond, mesure 40,49 mètres carrés.

A l'intérieur de ce garage, présence de meubles. D'après les copropriétaires présents sur place, il s'agit des meubles qui étaient utilisés pour l'appartement témoin.

Présence également d'un bateau à l'intérieur. Le bateau appartient à Monsieur MEESEMAECKER François, Président du Conseil Syndical. Le bateau sera retiré avant la vente du lot m'indique son épouse. (cf. photo 4)



Photo 4

Présence d'une flaque d'eau au niveau du poteau situé entre la porte de ce garage et le garage N°18. Un copropriétaire présent sur place m'indique qu'il s'agit d'une remontée d'eau depuis le sol. (cf. photo 5)



Photo 5

- **LOT N°129 - PARKING N°5** (contrairement au plan du sous-sol Bâtiment C annexé au présent acte qui indique le n°43 – *cf. annexe 3*)

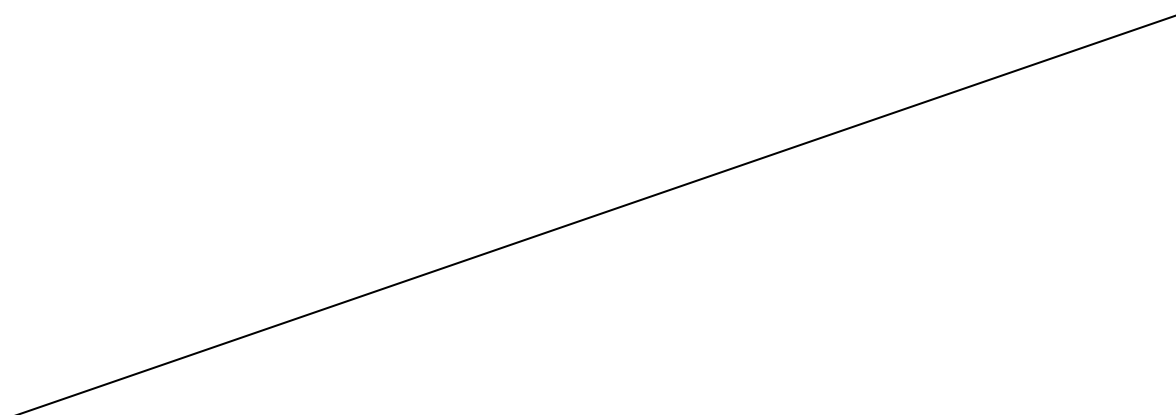
Emplacement de parking d'une surface de 12.30 mètres carrés occupé lors de mes constatations par un véhicule de marque RENAULT immatriculé BM-537-PJ. Derrière le véhicule se trouvent entreposés des sacs. (*cf. photos 6 et 7*)



Photo 6



Photo 7



- **LOT N°137 - PARKING N°13** (contrairement au plan du sous-sol Bâtiment C annexé au présent acte qui indique le n°52 – *cf. annexe 3*)

Emplacement de parking d'une surface de 10.27 mètres carrés occupé lors de mes constatations par un véhicule de marque MAZDA immatriculé DY-392-JV. Présence de cartons derrière le véhicule. (*cf. photos 8 et 9*)



Photo 8



Photo 9

- **LOT N° 125 - PARKING N°1** (contrairement au plan du sous-sol Bâtiment C annexé au présent acte qui indique le n°18 - *cf. annexe 3*)

Emplacement de parking d'une surface de 19.65 mètres carrés occupé lors de mes constatations par un véhicule de marque HYUNDAI immatriculé CJ-996-JG. (*cf. photo 10*)



Photo 10

Cet emplacement se situe juste à côté de la porte d'accès principale au parking souterrain du bâtiment C. (cf. *photo 11*)



Photo 11

SOUS-SOL BÂTIMENT B

- **LOT N°85 - PARKING N°68** (conformément au plan du sous-sol Bâtiment B annexé au présent acte – cf *annexe 4*)

Emplacement de parking d'une surface de 12.45 mètres carrés occupé lors de mes constatations par un 2 roues. (cf. *photo 12*)



Photo 12

Cet emplacement se situe près de la porte d'accès principale au parking souterrain du bâtiment B.

- **LOT N°75 - PARKING N°3 ET 4** (conformément au plan du sous-sol Bâtiment B annexé au présent acte - cf. *annexe 4*)

Double emplacement de parking d'une surface de 12.69 mètres carrés occupé lors de mes constatations par un véhicule PEUGEOT immatriculé EH- 679-ZT.

Ce double emplacement se situe face à l'emplacement du lot n°85 et se trouve également proche de la porte d'accès principale au parking souterrain du bâtiment B. (cf. *photo 13*)



Photo 13

- **LOT N°76 - PARKING N° 2** (conformément au plan du sous-sol Bâtiment B annexé au présent acte - cf. *annexe 4*)

Emplacement de parking d'une surface de 12.55 mètres carrés occupé lors de mes constatations par un véhicule de marque MINI immatriculé GK-668-JX. (cf. *photo 14*)



Photo 14

Cet emplacement se situe à gauche du lot N° 75 et se trouve également proche de la porte d'accès principale au parking souterrain du bâtiment B. (cf. *photo 15*)



Photo 15

SOUS-SOL BÂTIMENT A

- **LOT N°53 - PARKING N°54** (conformément au plan du sous-sol Bâtiment A annexé au présent acte – cf. *annexe 5*)

Emplacement de parking pour personnes à mobilité réduite d'une surface de 18.02 mètres carrés occupé lors de mes constatations par un véhicule de marque TOYOTA immatriculé GK-856-FR. Présence de cartons, divers éléments et d'un pneu derrière le véhicule. (cf. *photo 16*)



Photo 16

Cet emplacement est accessible depuis la porte d'accès principale au parking souterrain du bâtiment B. (cf. *photo 17*)



Photo 17

EMPLACEMENTS EXTERIEURS

Les copropriétaires présents m'indiquent que les emplacements de parking extérieurs sont également concernés par les charges d'électricité, d'entretien des espaces verts et de nettoyage et qu'il est interdit de les privatiser avec des arceaux métalliques.

- **LOT N°149 - PARKING N°6** (conformément au plan des parkings annexé au présent acte - *cf. annexe 6*)

Emplacement de parking d'une surface de 24.27 mètres carrés occupé lors de mes constatations par un véhicule de marque FORD immatriculé EP-562-VJ.

Cet emplacement se situe tout de suite à droite en entrant après le portail électrique d'accès à la résidence. (*cf. photo 18*)



Photo 18

- **LOTS N°144 / 145 / 146 / 147 / 148 -PARKINGS N° 1 A 5** (conformément au plan des parkings annexé au présent acte - *cf. annexe 6*)

Il s'agit de 5 emplacements de parking situés tout de suite à droite en entrant depuis la voie publique, sur le domaine de la résidence. Ces emplacements numérotés de 1 à 5 (dans le sens entrant) sont situés avant le portail métallique et sont donc accessibles par quiconque. Lors de mes constatations, tous les emplacements sont occupés par des véhicules. (*cf. photo 19*)



Photo 19

Il est précisé que la place N°1 (lot 144) situé tout de suite à droite en entrant sur le domaine de la résidence, correspond à un emplacement pour personnes à mobilité réduite. Lors de mes constatations, l'emplacement est occupé par un véhicule immatriculé EP-562-VJ. (cf. *photo 20*)



Photo 20

Concernant l'emplacement de parking N°3 (lot 146), les copropriétaires présents m'indiquent que le muret abimé, situé à l'extrémité de cet emplacement, devra être réparé par le futur acquéreur de cet emplacement qui en assumera seul la charge. (cf. photo 21)



Photo 21

L'emplacement N°5 (lot 148) situé contre la clôture métallique de la résidence n'est pas réellement exploitable du fait de la présence d'un plot en béton et d'un arceau métallique situé sur cet emplacement. (cf. photo 22)



Photo 22

J'annexe au présent acte, le certificat de superficie des emplacements de parking et du garage établi par la société DEFIM Côte d'Opale. (cf. annexe 7)

BÂTIMENT C (BATIMENT A DROITE DE LA RESIDENCE - COTE RUE) (cf. photo 23)



Photo 23

- **PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont en bon état d'entretien. Un service de ménage est a été mis en place par le syndic. (cf. photos 24 à 27)



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27

- **APPARTEMENT C13- 1^{EME} ÉTAGE (69,36 M²)**

Il s'agit d'un appartement en bon état d'entretien, situé au premier étage du bâtiment C de la résidence, accessible par ascenseur, exposé Nord-Ouest.

Cet appartement étant inoccupé, je fais ouvrir la porte par le serrurier qui est contraint de procéder au changement de serrure pour procéder à l'ouverture.

Il s'agit d'un appartement meublé. Les copropriétaires présents sur place m'ayant indiqué qu'il s'agissait d'un appartement témoin.

La porte palière de cet appartement donne sur un couloir formant un L qui dessert tout de suite à gauche le séjour (donnant lui-même sur la cuisine et un balcon) et tout de suite à droite les WC. Puis en tournant sur la droite, ce couloir dessert une première chambre sur la gauche, une seconde chambre en fond de couloir et la salle de bains sur la droite face à la première chambre.

Couloir (9,14 m²) (cf. photos 28 et 29)

Au sol, un parquet flottant.

Le couloir est éclairé uniquement par une lumière artificielle.

Au niveau du couloir, se trouve un convecteur électrique, une gaine électrique avec un disjoncteur général et un compteur Linky.

Présence également d'un visiophone.



Photo 28



Photo 29

WC : (1,27 m² + 1,7 m²) (cf. photo 30)

Accès par une porte en bois avec poignée et verrou.

Le sol est carrelé.

Les plinthes sont carrelées.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint.

Une cuvette avec chasse d'eau double flux, d'un lave main et d'un placard.

Au fond du placard derrière la cuvette se trouve le ballon d'accumulation d'eau chaude.

Dans ces toilettes se trouve une sortie VMC.

L'éclairage est uniquement artificiel.



Photo 30

Chambre n°1 (située face à la salle de bains) (9,05 m²) (cf. photos 31 et 32)

Accès par une porte en bois.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint.

Un point d'éclairage au plafond.

Une fenêtre en menuiseries aluminium avec store à manivelle.

Un placard à deux portes coulissantes.

Un convecteur électrique.



Photo 31



Photo 32

Chambre n°2 (au fond du couloir) (12,74 m²) (cf. photo 33)

Accès par une porte en bois.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs et plafond sont recouvert d'un enduit peint.

Un point d'éclairage au plafond.

Une fenêtre en menuiseries aluminium avec un store à manivelle.

Un convecteur électrique.



Photo 33

Salle de bains (4,69 m²) (cf. photos 34 à 36)

Accès par une porte en bois avec une poignée et un verrou.

Sol carrelé.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint. Une partie des murs est carrelée au niveau de la baignoire.

Un point lumineux au plafond ainsi qu'une bouche d'aération.

Le pare douche en verre est cassé.

Une arrivée et une évacuation d'eau pour machine à laver.

Un meuble lavabo avec miroir.

Un radiateur mural sèche serviette.

Absence de fenêtre.



Photo 34



Photo 35



Photo 36

Séjour (24,35 m²) (cf. photos 37 à 39)

Accès par une porte à oculus qui donne directement dans le couloir.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint.

Deux arrivées électriques au niveau du plafond.

Deux convecteurs électriques.

Une double porte fenêtre avec garde-corps métallique et une baie vitrée donnant sur le balcon composé de deux éléments ouvrants. Les menuiseries sont en aluminium et équipées d'un store à manivelle.



Photo 37



Photo 38

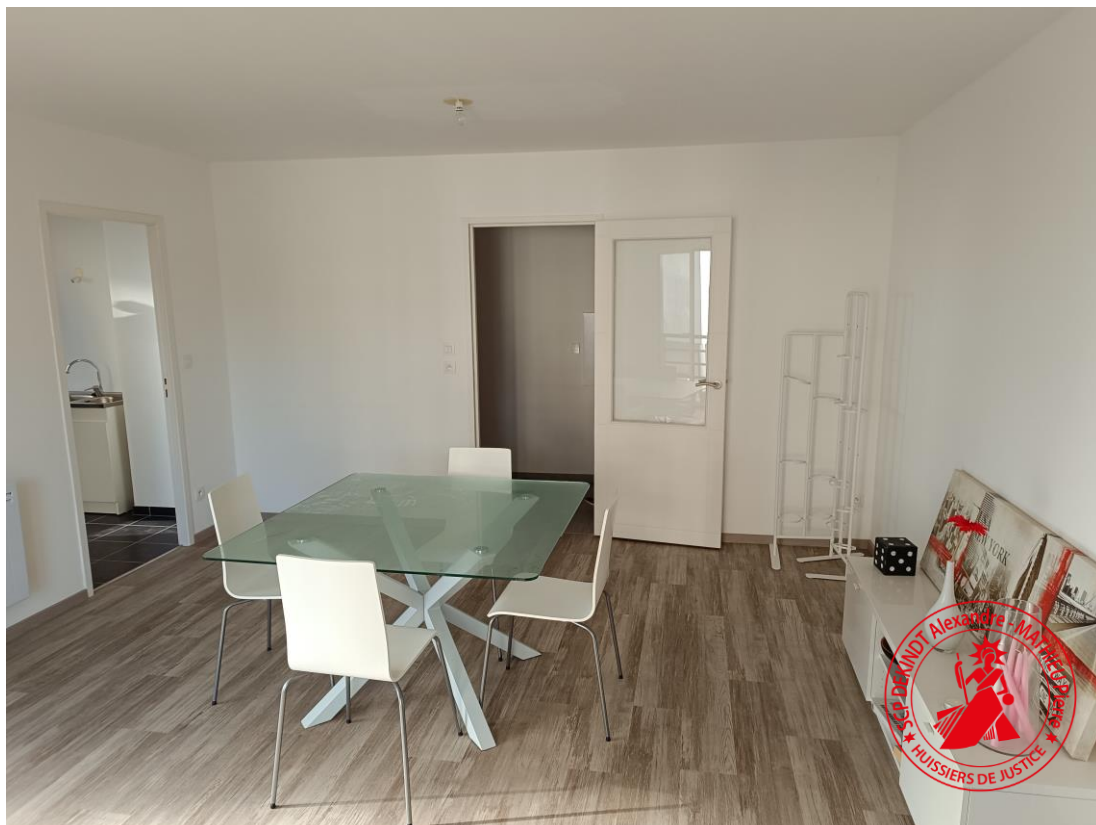


Photo 39

Cuisine (6,42 m²) (cf. photos 40 à 42)

Accès depuis le séjour par une porte en bois pleine.

Sol carrelé.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint.

Un point lumineux au plafond et d'un point lumineux en applique au niveau des murs.

Une bouche d'aération.

Une fenêtre avec menuiseries aluminium avec store à manivelle.

Une porte fenêtre avec menuiseries aluminium qui donne sur le balcon.

Un évier à double bac avec un égouttoir.

Un convecteur électrique.



Photo 40



Photo 41



Photo 42

Balcon (cf. photo 43)

Le sol est carrelé avec deux grilles d'évacuation au niveau des menuiseries.

Les murs sont recouverts d'un bardage en bois et d'un garde-corps métallique.

Une fois les constatations terminées, nous nous retirons, je fais refermer la porte et conserve les clés de cet appartement en mon étude.



Photo 43

J'annexe au présent acte, le certificat de superficie, le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques et pollutions de l'appartement C13 établi par la société DEFIM Côte d'Opale (cf. *annexe 8*).

- **APPARTEMENT C43 - 4^{EME} ÉTAGE (91,39 M²)**

Il s'agit d'un appartement présentant des désordres importants liés à des infiltrations, situé au quatrième et dernier étage du bâtiment C de la résidence, accessible par ascenseur, exposé Nord-Ouest.

Cet appartement étant inoccupé, je fais ouvrir la porte par le serrurier qui est contraint de procéder au changement de serrure pour procéder à l'ouverture.

Il s'agit d'un appartement meublé. Les copropriétaires présents sur place m'ayant indiqué qu'il s'agissait d'un appartement témoin.

La porte palière de cet appartement donne sur un hall d'entrée desservant sur la gauche un séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse et sur la droite une chambre avec dressing

donnant également sur terrasse. A l'extrémité droite du hall d'entrée, se trouve une porte qui donne sur un couloir desservant deux chambres, une salle de bain et des WC.

Hall d'entrée (7,58 m²) (cf. photos 44 et 45)

Accès par une porte en bois pleine avec serrure multipoints.

Le hall d'entrée est éclairé uniquement par un point lumineux au plafond.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit peint. Les enduits sont fortement dégradés au niveau du bâti de porte. Présence d'une ouverture qui a été faite au plafond, au droit de la porte d'entrée.

Un visiophone

Un carillon

Un convecteur électrique.



Photo 44



Photo 45

Séjour avec cuisine ouverte (24.35 m² et 8,6 m²) (cf. photos 46 et 47)

Accès depuis le hall d'entrée par une porte à oculus et d'un élément semi fixe plein.

Au sol, un parquet flottant, excepté pour la cuisine, où la zone est carrelée.

Les murs et plafonds sont recouverts d'un enduit peint.

Il y a 3 points lumineux au plafond.

Un éclairage naturel par deux doubles portes-fenêtres menuiseries aluminium derrière lesquelles se trouvent des garde-corps métalliques ainsi que par une grande baie vitrée menuiseries aluminium située côté cuisine donnant sur terrasse. Les deux portes-fenêtres de même que la baie vitrée sont équipées d'un store PVC à manivelle.

Deux convecteurs électriques.

Une cuisine équipée ouverte comportant plaques de cuisson, four, évier à double bac et lave-vaisselle. Cette cuisine est à l'état neuf.

Depuis cette pièce, il y a une petite vue mer.



Photo 46



Photo 47

Terrasse (41.12 m²) (cf. photos 48 à 50)

Accès depuis la cuisine par une grande baie vitrée. Depuis cette grande terrasse recouverte de caillebotis, il y a également une petite vue mer.



Photo 48



Photo 49



Photo 50

Chambre avec dressing (12,29 m²) (cf. photos 51 à 53)

Accès depuis le hall d'entrée par une porte en bois pleine.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs et plafonds sont recouverts d'un enduit peint.

Une double porte fenêtre en menuiseries aluminium, équipée d'un store pvc à manivelle qui donne sur la grande terrasse.

Un convecteur électrique.

Un dressing situé derrière deux portes coulissantes avec miroir.



Photo 51



Photo 52

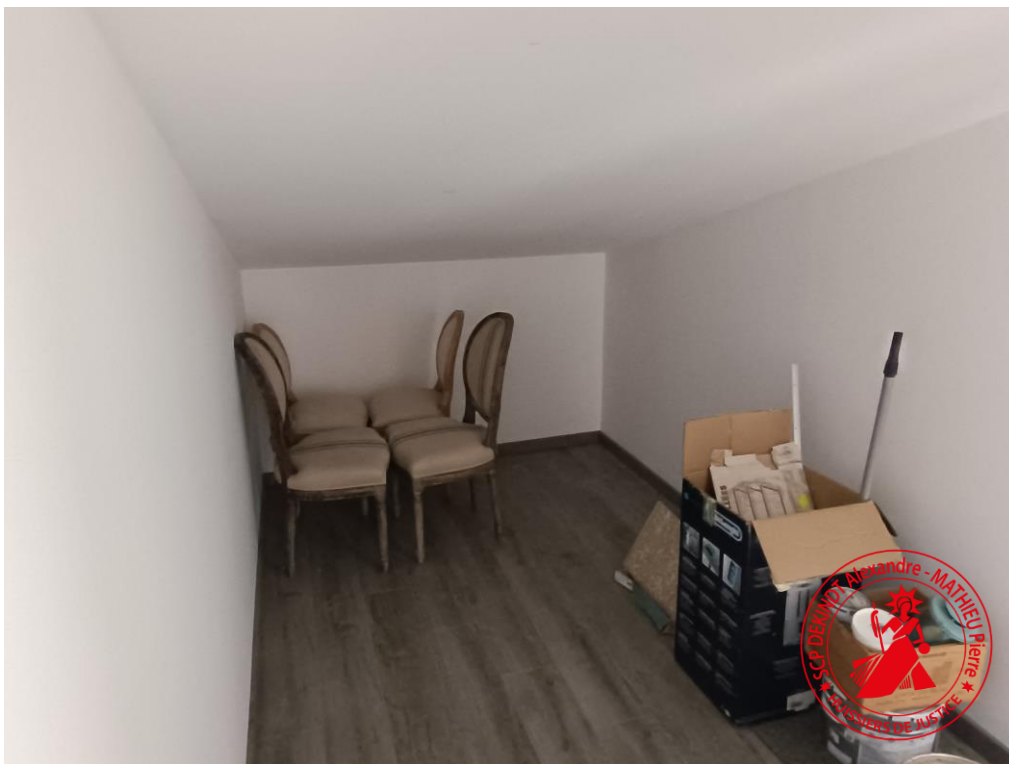


Photo 53

Couloir desservant autres chambres et sanitaires (7,52 m²) :

Accès par une porte en bois pleine depuis le hall d'entrée.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint.

Ce couloir est éclairé artificiellement par deux points lumineux.

Un détecteur de fumée.

Un convecteur électrique.

Une gaine électrique avec mini-disjoncteurs, disjoncteur général et compteur Linky.

Chambre avec balcon (11,38 m² + 2,08 m²) :

Cette chambre est tout de suite desservie par le couloir donnant sur le hall d'entrée par une porte en bois pleine.

Au sol, un parquet flottant. Le parquet flottant est recouvert de traces importantes d'humidité. Les plinthes sont déformées. (cf. photos 54 et 55)



Photo 54



Photo 55

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint. Présence de dégradations importantes liées à l'humidité. Les enduits autour de la baie vitrée de même qu'au plafond sont fortement dégradés. (cf. photos 56 et 57)



Photo 56



Photo 57

Un placard à double porte.

Un convecteur électrique

Une double porte fenêtre en menuiseries aluminium et store en PVC à manivelle donnant sur un petit balcon recouvert d'un bardage bois et caillebottis au sol. (cf. photos 58 et 59)



Photo 58



Photo 59

WC (1,28 m²) (cf. photo 60)

Accès depuis le couloir, à droite de la chambre avec balcon par une porte en bois pleine.

Sol carrelé.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint.

Un point lumineux au plafond et d'une bouche d'aération.

Une cuvette fortement entartrée avec chasse d'eau double flux sous réserve de fonctionnement.

Un placard avec deux portes coulissantes.



Photo 60

Salle de bains (Située à droite des WC, juste avant la dernière chambre) (6.65 m²) (cf. photos 61 et 62)

Accès par une porte en bois pleine.

Sol carrelé.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint, excepté autour de la baignoire où les murs sont carrelés.

Présence d'un point lumineux au plafond.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en menuiseries aluminium à deux éléments ouvrants.

Un radiateur mural sèche serviette.

Une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.

Un placard avec un ballon d'accumulation d'eau chaude.

Un meuble lavabo équipé d'un mitigeur et d'un miroir.

Une baignoire avec pare-douche, équipée d'un mitigeur, d'une douchette et d'un porte savon.



Photo 61



Photo 62

Dernière chambre, située après la salle de bain (10,65 m²) (cf. photos 63 et 64)

Accès par une porte en bois pleine.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint.

Un point lumineux au plafond.

Une fenêtre à deux éléments en menuiseries aluminium équipée d'un store PVC à manivelle donnant sur un petit espace extérieur recouvert d'herbe synthétique.

Un convecteur électrique.



Photo 63




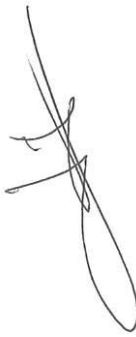
Photo 64

Une fois les constatations terminées, nous nous retirons, je fais refermer la porte et conserve les clés de cet appartement en mon étude.

J'annexe au présent acte, le certificat de superficie, le diagnostic de performance énergétique et l'état des risques et pollutions de l'appartement C43 établi par la société DEFIM Côte d'Opale (cf. *annexe 9*).

Puis plus rien n'étant à constater, je me suis retiré et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit



N° DE DOSSIER	DATE ET NATURE DE LA PROCEDURE	TEMOINS	SERRURIER
23033605	27/05/2023 PV de description	Eoumouli Nankia  Vankeemel ecobnis 	S.V 