



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

[f](#) [in](#) [t](#) @wahuissiers

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN, LE DIX NOVEMBRE À 15H30

À la requête de :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme régie par le Code des Assurances, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 382 506 079, dont le siège social est Tour KUPKA B, 16 rue Hoche- TSA 39999 92919 PARIS LA DEFENSE Cedex, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocats Maître Francis DEFFRENNES, Avocat au Barreau de LILLE, Cabinet THÉMÈS, 3 rue Bayard à LILLE et Maître Jean-Claude HERBIN, Avocat au Barreau de CAMBRAI,

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 19 octobre 2021,

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

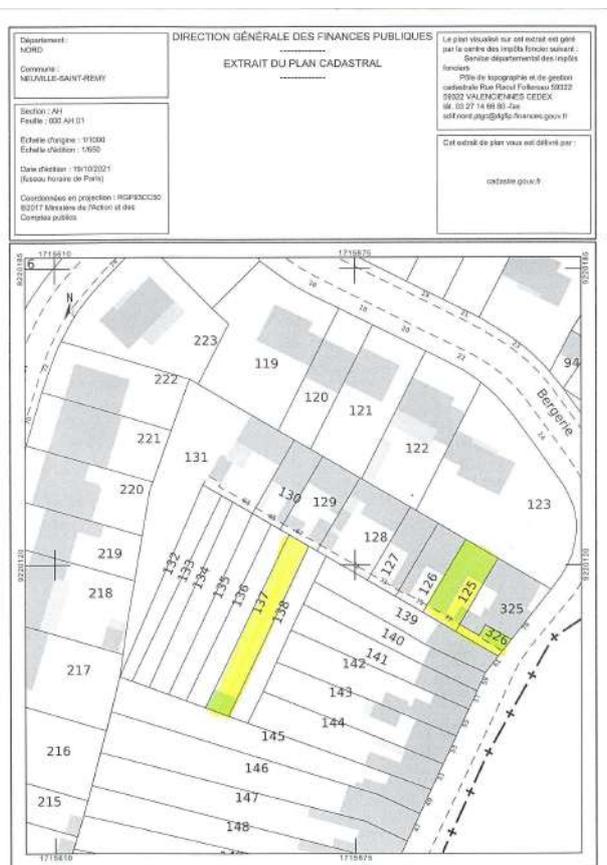
Certifié m’être transporté ce jour à **NEUVILLE-SAINT-REMY (59554), 77 à 79 rue du Comté d’Artois** à l’effet de procéder à la description de l’ensemble immobilier figurant au cadastre Section AH n°125-137 et 326

Là où étant, accompagné du Cabinet AXIMO, chargé de procéder aux mesures légales, de Monsieur Hervé DELAUTRE, Serrurier, EURL HAS et de Messieurs Christian DANGLÉTERRE et Alain 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

Sur place, je rencontre finalement [REDACTED] laquelle me laisse procéder à mes opérations de description,

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,

Dans un souci de simplification, ci-dessous extrait du plan cadastral reprenant les parcelles objet de la présente description.



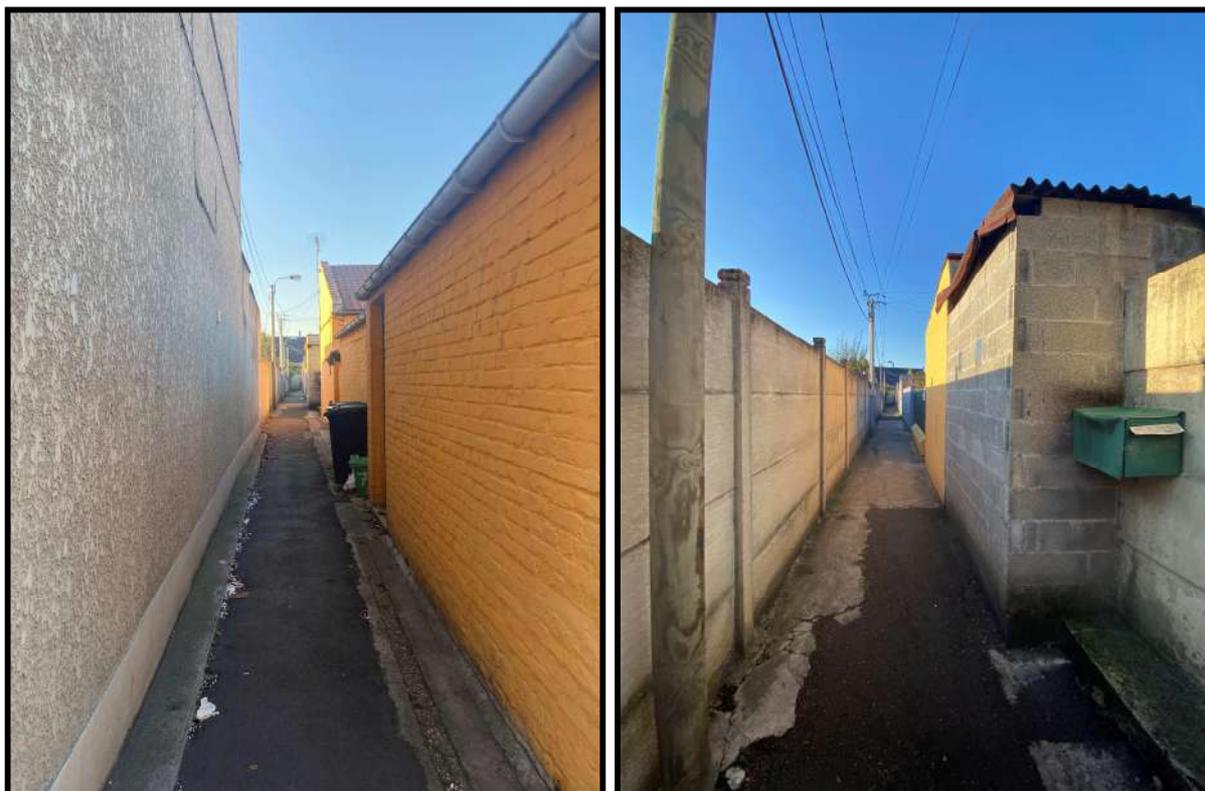
Neuville-Saint-Rémy 77 à 79 rue du Comté d'Artois

L'ensemble est situé sur l'un des axes principaux, menant à la ville de CAMBRAI.
Le bien (objet de la description) est le premier d'une série de logements en enfilade avec accès uniquement piéton aux autres habitations et jardins.

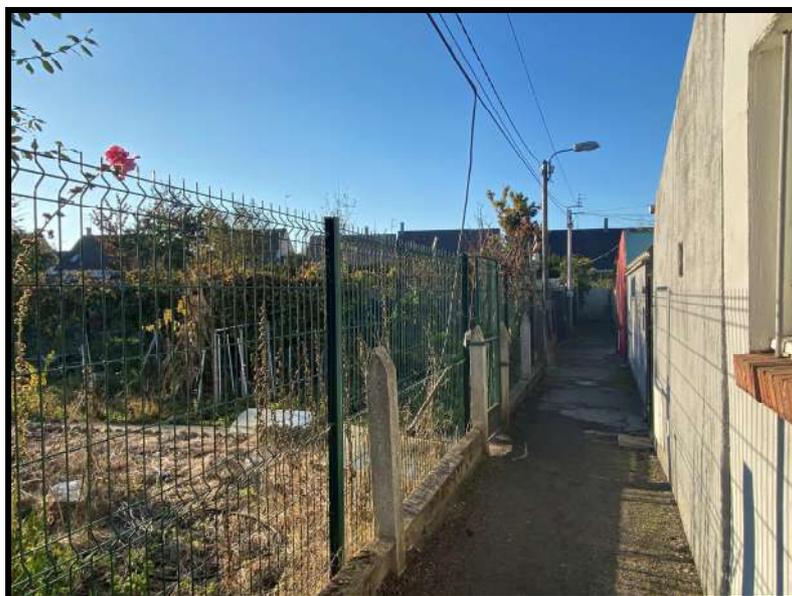
Il se décompose comme suit :

Parcelle AH 326

On y accède par une servitude de passage commune aux différentes habitations de la ruelle.



La parcelle est protégée en façade par un grillage rigide.



L'accès se fait par un portail commun avec la parcelle voisine, ne faisant pas partie de la description (parcelle AH 138).



L'espace est à l'état d'abandon, de jungle.



En fond de parcelle, présence d'un appentis élevé sur parpaings recouvert d'un enduit ciment.



Appentis

La couverture est constituée de tôles Eternit avec plaques translucides.

Il existe une ouverture (fenêtre) en façade.

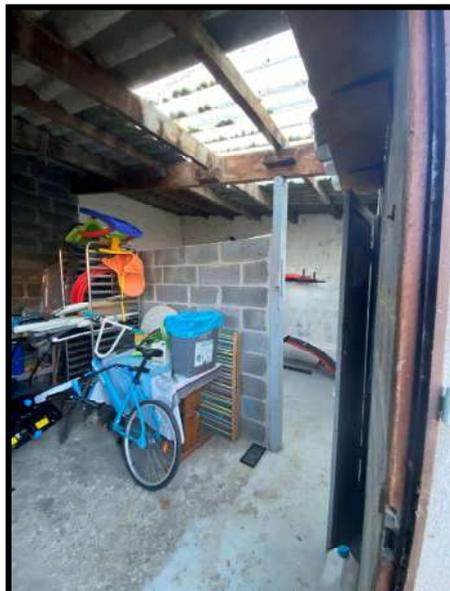
On accède à cet appentis par une porte en bois équipée d'une serrure.

Le sol est en béton brut.

L'ensemble est maçonné sur parpaings partiellement blanchis.

Il existe une porte en bois vers basse-cour en façade.

Présence d'une deuxième ouverture châssis de fenêtre sur la gauche (vue de face du bâtiment).





Habitation

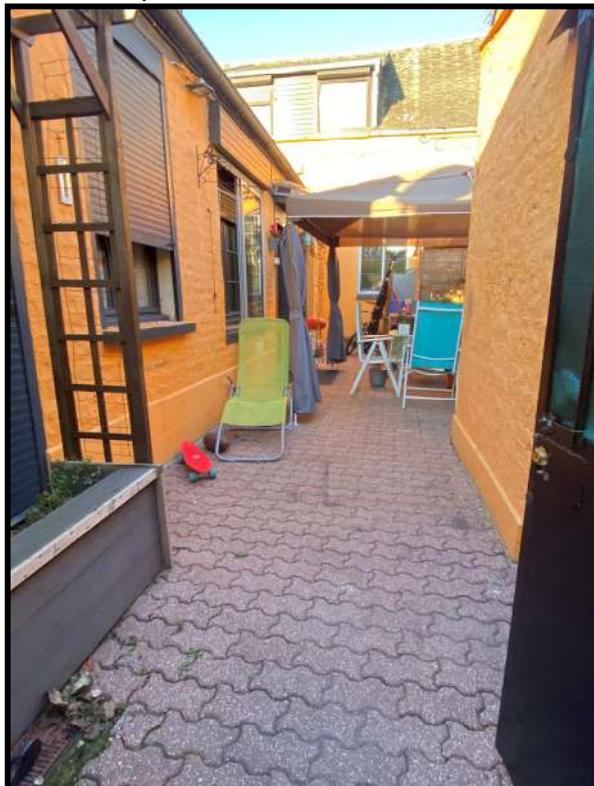
Il existe une servitude de passage (accès cour) pour accéder à l'immeuble.



L'entrée se fait par un portail métallique badigeonné.



Une terrasse sur pavés autobloquants mène à l'immeuble.



Sur la droite, présence d'un appentis.

Rez-de-Chaussée

Reserve

L'accès se fait par une porte en bois.

L'intérieur est à l'état brut.

L'ensemble sert de débarras.

Ancien wc dans le prolongement

L'accès se fait par une porte en bois.

L'intérieur est à l'état brut.

Cette pièce sert de débarras également.



Parcelle AH 125

L'immeuble (objet de ma description) est élevé sur briques en première partie côté gauche, badigeonnées.

Présence de plusieurs châssis de fenêtres.

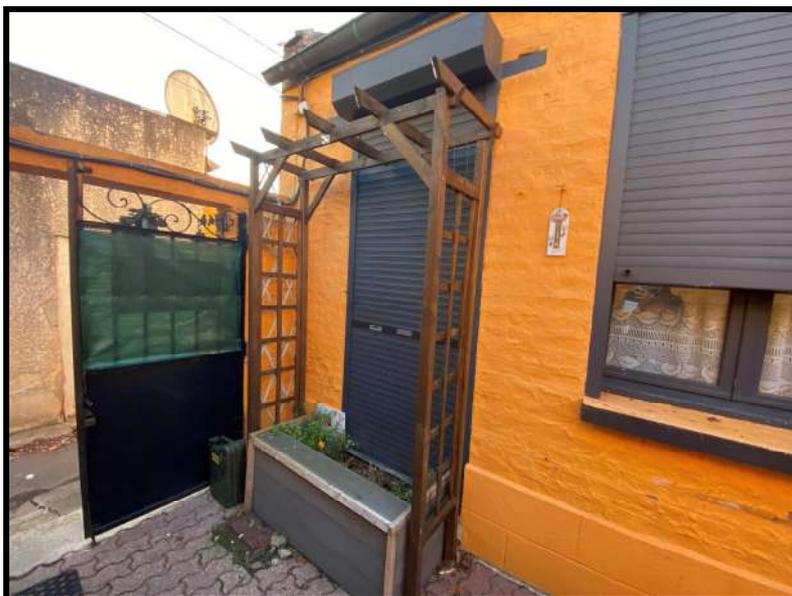
La toiture est constituée de tuiles d'argile mécaniques.

Ce bien est élevé sur un seul niveau.



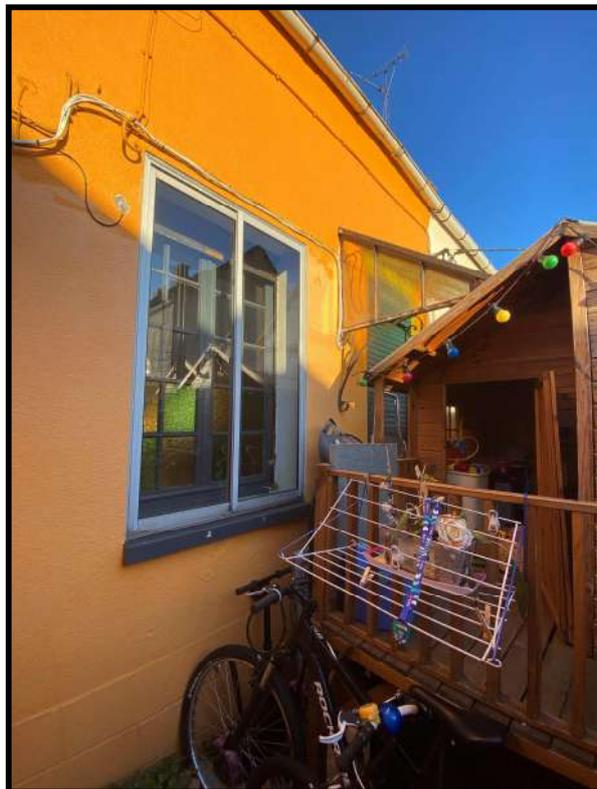
Cour intérieure

Il existe une première porte d'accès au logement qui est condamnée lors de mes constatations et protégée par une persienne manuelle.



Plusieurs ouvertures sur châssis donnent vue sur la cour intérieure, dont l'une est protégée par un châssis aluminium.

Une double porte-fenêtre avec vitrage petits bois et un autre, protégés par deux baies coulissantes en aluminium.



Présence d'une marquise et d'un ancien accès à l'habitation.

Cuisine

On accède à l'habitation par une porte pvc imitation bois avec vitrage double vitrage et persienne manuelle.



L'espace entrée est protégé par une marquise plexiglas.

En montée une marche, le sol est carrelé avec plinthes carrelées.

Les murs sont badigeonnés.

Le plafond est blanchi.

Cette zone est éclairée par le vitrage de la porte d'accès et par le vitrage châssis petit bois vitre teinté.

Il existe également un éclairage au plafond.

On accède directement à l'espace cuisine.



Espace cuisine

Présence d'éléments hauts et bas, d'un coin évier et d'un coin cuisson.

Équipements :

- Une chaudière de marque VAILLANT.
 - Un radiateur en fonte avec vanne thermostatique.
- ↳ Une ouverture a été créée pour permettre le passage vers accès buanderie et chambre.

Buanderie

L'accès se fait depuis l'espace cuisine par une porte en bois coulissante.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique avec plinthes en pvc.

Murs et plafond avec placoplâtre blanchi.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre deux ouvrants en bois équipé d'une persienne à sangle.

La deuxième ouverture sur la droite est condamnée lors de mes constatations.

Présence d'un boîtier de boîte aux lettres

Des traces d'infiltrations apparaissent en arêtes murs/plafond.

Cette pièce dispose de plusieurs points d'eau et d'évacuations pour machine à laver.

Présence également un cumulus.
Équipement électrique habituel.
Absence de chauffage.



Chambre

Accès par une porte à galandage en bois.

Sol avec parquet stratifié avec plinthes assorties.

Murs et plafond blanchis.

Il s'agit d'une pièce aveugle, uniquement éclairée par un point lumineux au plafond.

A noter, la présence d'une trappe vers accès faux plafond, inaccessible lors de mes constatations.

Équipement électrique habituel.

Absence de radiateur pour cette pièce.



Dégagement pièce d'eau et pièce à vivre

L'accès se fait directement depuis le coin cuisine en montée d'une marche.

Seuil béton brut.

Un ancien passage a été ouvert au niveau de cette porte.

Sol carrelé, identique à celui de la cuisine avec plinthes carrelées.

Murs badigeonnés.

Cette pièce est éclairée par la porte-fenêtre en bois avec vitrage petit bois équipée d'une persienne à manivelle.

Il existe un point lumineux au plafond.

Présence d'un radiateur en tôle avec vanne thermostatique.



Wc

On y accède par une porte en bois équipée de quincaillerie.

Sol recouvert de parquet stratifié.

Murs recouverts de carrelage coté gauche, composés en pavés de verre en séparation avec la salle d'eau, côté droit.

Plafond blanchi.

Cette pièce est éclairée par un point lumineux en applique.

Présence d'un siège wc sanibroyeur.

- Un coffrage en bois avec équipement électrique.



Salle d'eau

L'accès se fait par une porte en bois équipée de quincaillerie.

Seuil de marche métallique.

Sol carrelé.

Murs habillés de carrelage aux trois-quarts, composés de pavés de verre côté gauche.

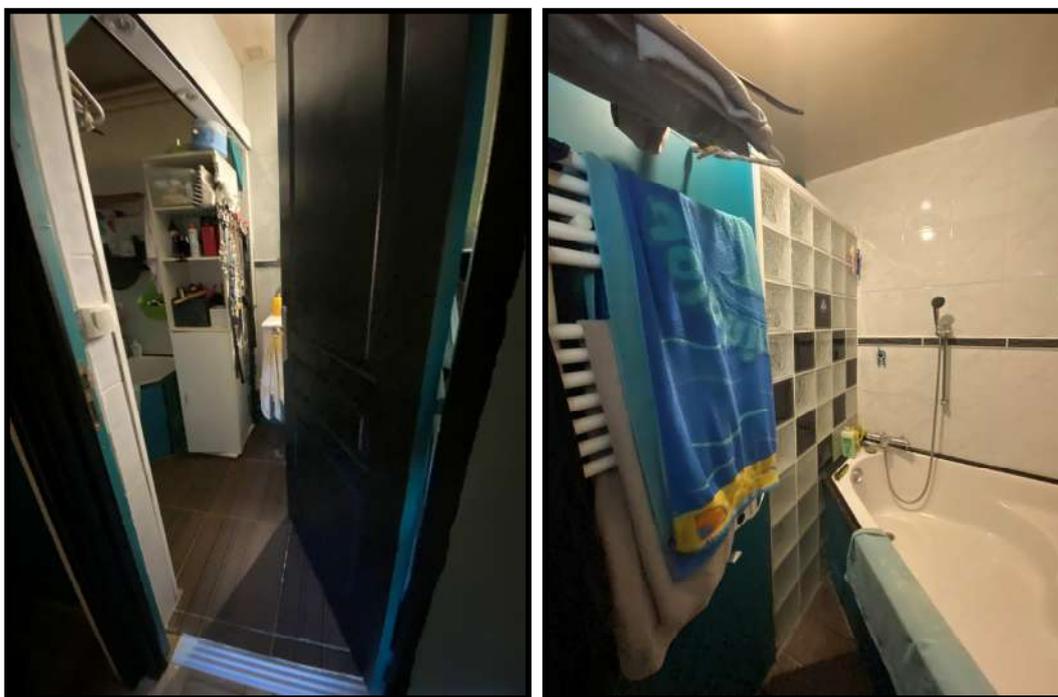
Plafond blanchi.

Il s'agit d'une pièce aveugle, uniquement éclairée par des points lumineux au plafond.

Présence d'une baignoire d'angle en résine,

Équipements :

- Une baignoire d'angle en résine.
- Un meuble lavabo une vasque.





Grande pièce à vivre

L'accès se fait depuis le dégagement-couloir.



Les sol et les plinthes sont carrelés.
Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond, de lambris.

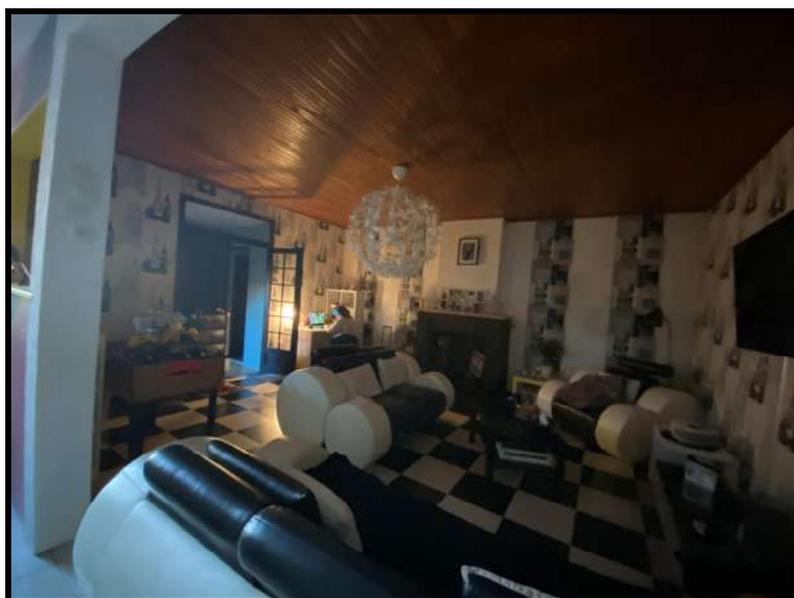
Cette pièce est éclairée par les châssis de fenêtres du séjour.

Présence d'une cheminée décorative avec briquettes.

Nombreuses prises électriques, interrupteur, un point lumineux au plafond.

Un grand radiateur en fonte avec vanne thermostatique.

Il existe dans cette pièce, un accès cave qui est condamné lors de mes constatations, inaccessible.



Salon

L'accès est direct.

Présence d'une ouverture de type passe-plat côté droit en entrant.

Sol et plinthes carrelés.

Murs badigeonnés.

Plafond avec dalles de polystyrène.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en bois avec vitrage petit bois équipée d'une persienne à manivelle.

Châssis de fenêtre aluminium en ouverture vers l'extérieur.

Un radiateur en fonte avec vanne thermostatique.

Présence d'un tableau électrique dissimulé dans un coffrage.

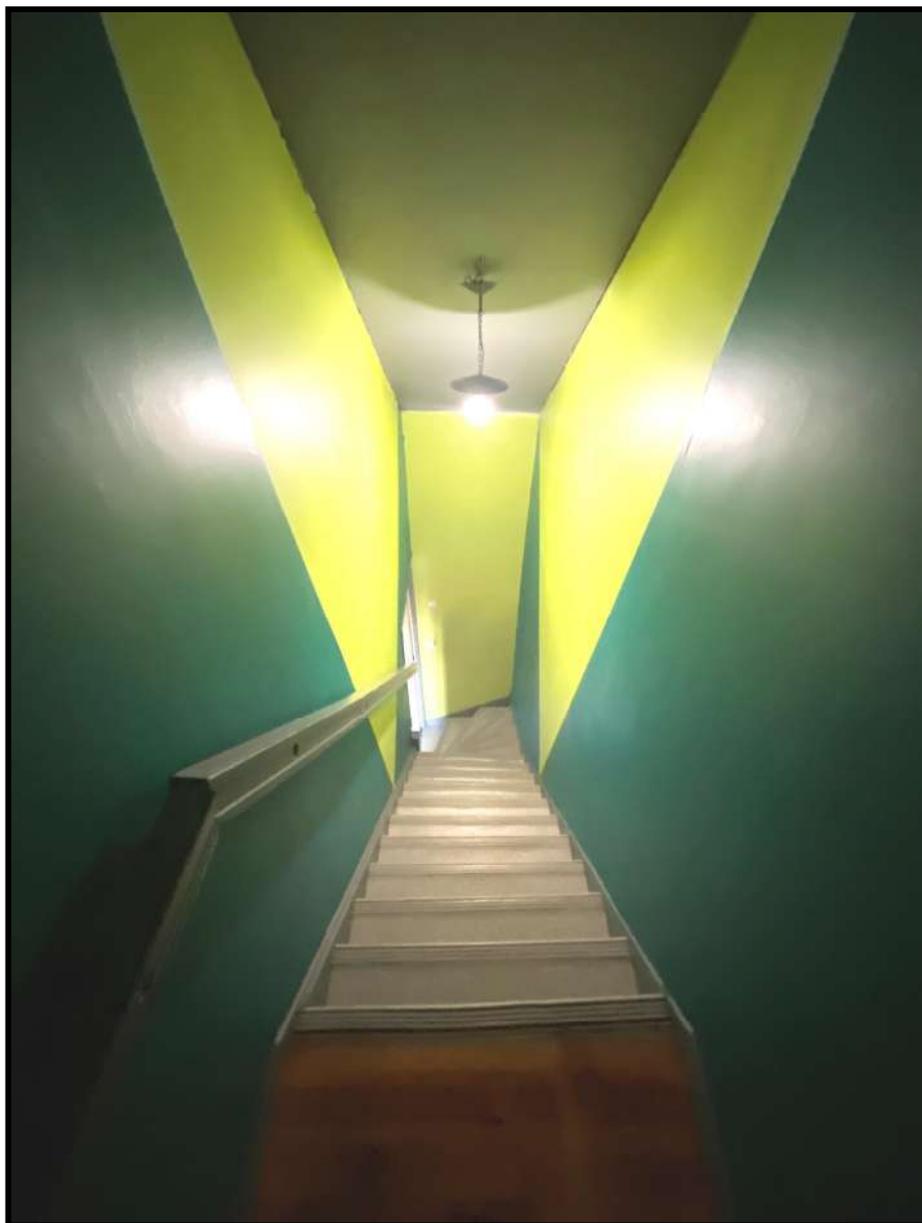
Présence également d'une cheminée décorative et de placards de rangement.

L'ancienne porte d'entrée de l'habitation est condamnée.



1^{ER} ETAGE

On y accède par une porte en bois avec vitrage brouillé.
L'escalier est recouvert de lino avec nez de marches antidérapants.
Les murs sont badigeonnés.
Présence d'une main courante en montée côté droit.
Au plafond, des dalles de liège badigeonnées.
Un point lumineux en éclairage pour cette pièce aveugle.



Palier - chambre

L'accès est direct.

Le sol est recouvert de parquet bois verni.

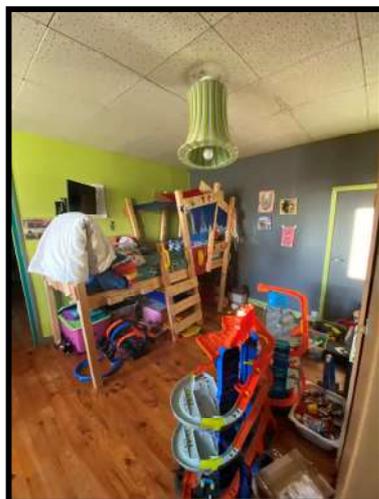
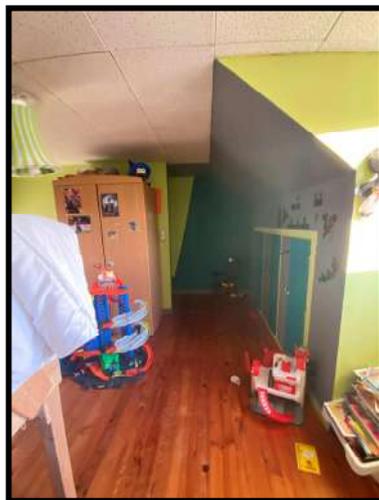
Les murs sont badigeonnés et le plafond recouvert de dalles perforées.

Cette pièce est éclairée par un châssis de fenêtre deux ouvrants en pvc avec système oscillo-battant et persienne électrique.

Sous le châssis, présence d'un coffrage en bois sur lequel est fixé un radiateur en fonte avec vanne simple.

Sur la gauche, au niveau de la partie mansardée, présence de placards de rangement six ouvrants en bois, badigeonnés également.

Sur la partie arrière, il existe une ouverture vers accès combles (porte en bois équipée de sa quincaillerie).



Combles à usage de débarras

Le sol est recouvert de lino.

La charpente est apparente (tuiles d'ardoise ou fibrociment en couverture de toiture, sans isolation).



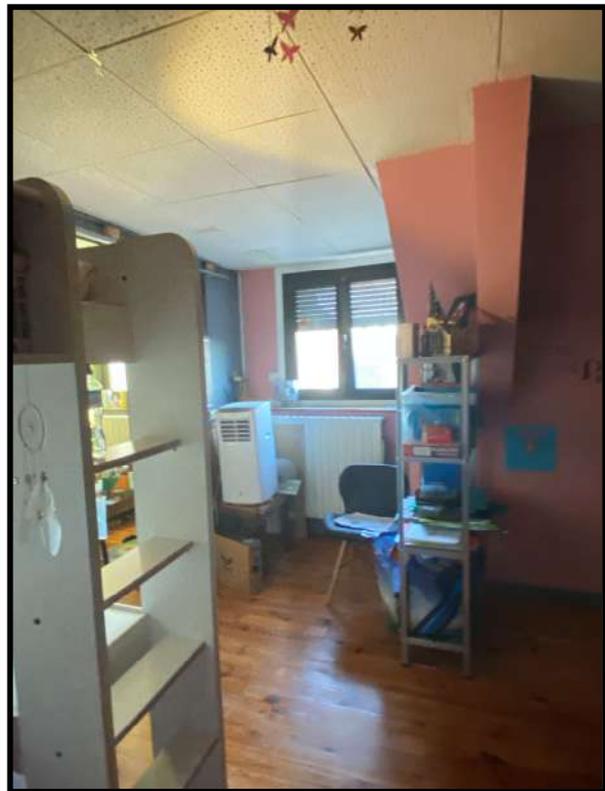
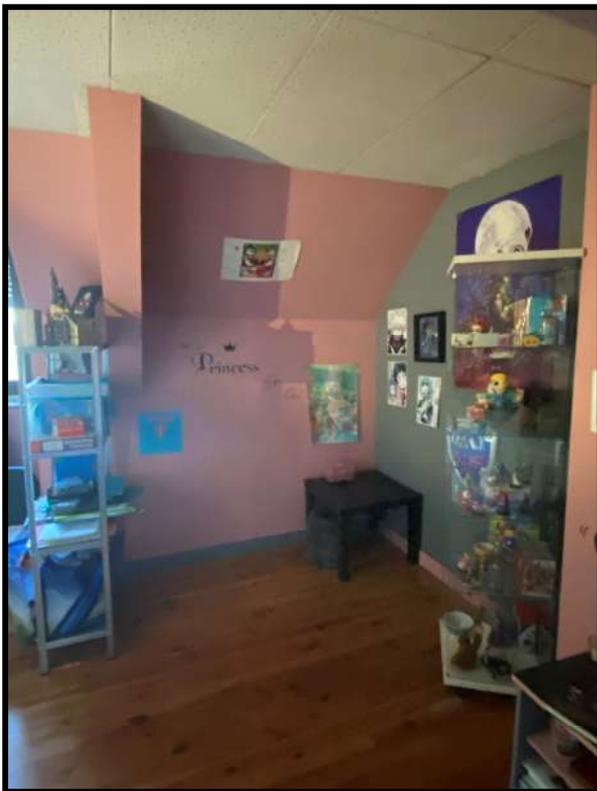
Accès palier – chambres.

Chambre en enfilade

Accès par une porte en bois coulissante.

Décoration identique avec sol parquet en bois verni et plinthes en bois.

Murs badigeonnés.
Plafond avec dalles de faux plafond perforées.



Cette chambre est éclairée par un châssis de fenêtre pvc deux ouvrants avec système oscillo-battant, double vitrage équipée d'une persienne électrique.

En dessous de ce châssis, on trouve un coffrage sur lequel est fixé un radiateur fonte avec vanne thermostatique.

Présence de nombreux équipements électriques au niveau de cette pièce.

Parcelle AH 137

Il s'agit d'un garage sur rue, dont l'accès se fait uniquement sur rue par une porte sectionnelle électrique ou depuis la courée, par une porte en bois, laquelle est condamnée lors de mes constatations.

En, façade rue, une rigole d'évacuation.

Chape de béton brut au sol.

Mur de briques.

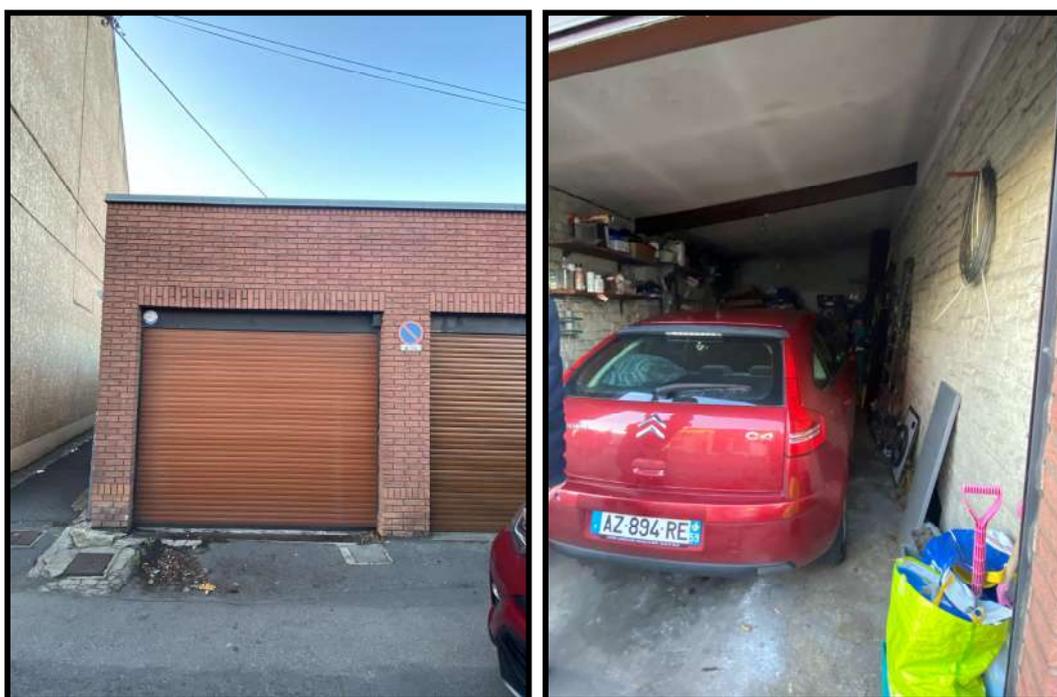
Isolation placoplâtre en sous-couche de couverture toiture.

Pièce aveugle simplement éclairée simplement par un point lumineux.

Présence d'équipements électriques.

Au niveau de la couverture de ce garage, il s'agit de tôles Eternit.

En façade du garage, un parement de briques en habillage du mur.



Tout à l'égout

⇒ Cet immeuble est raccordé au réseau de tout à l'égout de la ville selon les déclarations de la propriétaire.

— OCCUPATION —

↳ L'immeuble est actuellement occupé par ses propriétaires.

DIAGNOSTICS – MESURES LEGALES

Le rapport a été dressé ce jour par le Cabinet AXIMO

Mes opérations prennent fin avec l'établissement du présent procès-verbal et de l'ensemble des diagnostics obligatoires à 17H10.

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 CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES TTC

DROITS FIXES (A.444-3)	219,16	Julien VANVEUREN 
MAJORATION DUREE	148,80	
FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48)	7,67	
TOTAL HT	375,63	
TVA 20,00 %	75,13	
TOTAL TTC	450,76	