



COMMISSAIRES DE JUSTICE



VaDeMeCum

VALLET • DHERS • MALLIOPOULOS • CHOCHOY

COMMISSAIRES DE JUSTICE
EN HAUTS DE FRANCE

Office de Montreuil-sur-Mer - 11 rue de la Licorne (62170)

Tél : 03 21 81 50 96 - constat@vademecum-cdj.fr

Office de Calais - 113 boulevard Lafayette (62100)

Tél : 03 21 19 79 80 - calais@vademecum-cdj.fr

Office de Saint Valery sur Somme – 66 Rue Basse des Remparts (80230)

Tél : 03 22 60 37 80 – saintvalery@vademecum-cdj.fr

Site Internet : www.vademecum-cdj.fr

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

Sommaire

| | |
|--------------------------------|----|
| Jardin | 4 |
| Entrée | 16 |
| Toilettes..... | 19 |
| Cuisine | 22 |
| Séjour | 25 |
| Étage..... | 30 |
| Salle d'eau | 33 |
| Chambre arrière..... | 36 |
| Chambre avant..... | 38 |
| Garage | 42 |
| Façade avant mitoyenneté | 47 |
| Annexes : | 50 |

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE VINGT-HUIT NOVEMBRE

A LA DEMANDE DE :

La SELAS M.J.S PARTNERS inscrite au RCS de LILLEMETROPOLE sous le numéro 403 608 136 ayant siège 65 Boulevard de la République, 59100 ROUBAIX, prise en son établissement secondaire de BOULOGNE SUR MER, 11 Rue d'Aumont 62 200,

es qualité de liquidateur judiciaire de [REDACTED]
[REDACTED]

ayant pour avocat Me Jean-Sébastien DELOZIERE, avocat au barreau de Boulogne-sur-Mer, 25 rue d'Arras à ST OMER,

élisant domicile au sein dudit cabinet susvisé,

Laquelle m'expose :

Que Monsieur et Madame [REDACTED] sont propriétaires d'un immeuble à usage d'habitation sis 15 Rue Henri Fabre cadastré XT N°93 et 13 B Rue Henri Fabre cadastré XT N°92 et d'une parcelle de terrain cadastrée XT N°76 correspondant au passage commun attaché à la parcelle XT n°92 (62 200), à BOULOGNE SUR MER,

Que suivant jugement rendu par le Juge des contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de BOULOGNE SUR MER en date du 05.08.2025, il a été autorisé la poursuite de la vente par adjudication dudit bien dans les conditions fixées par les dispositions combinées du code des procédures civiles d'exécution et de l'article R.742-28 du code de la consommation,

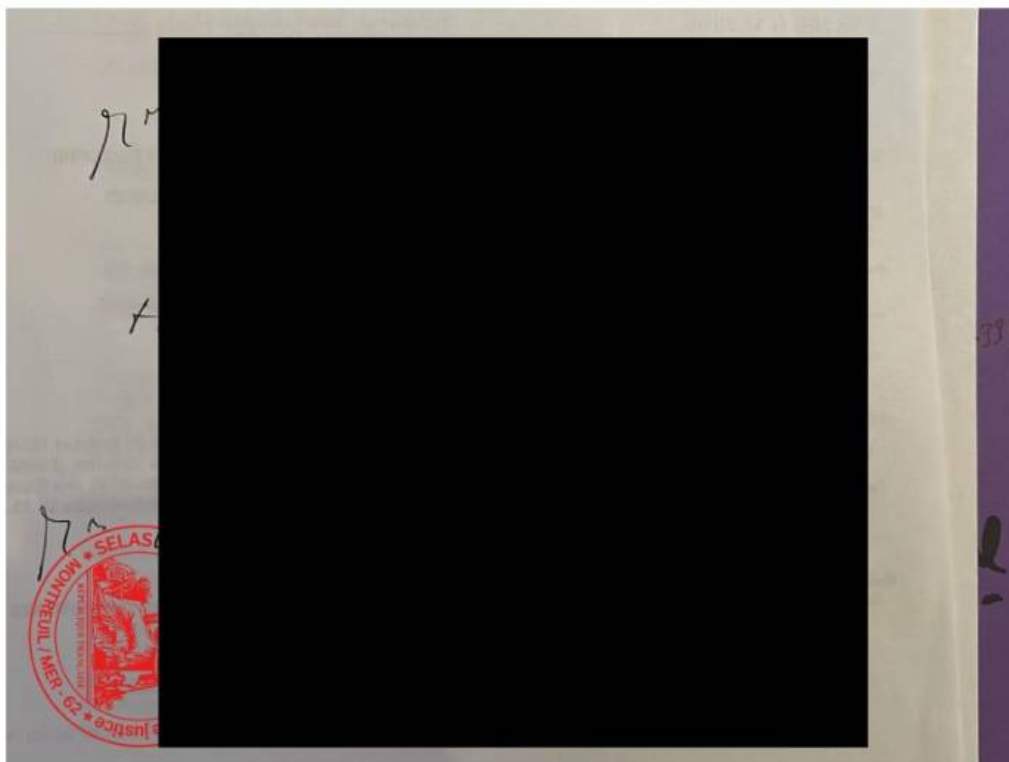
Que je suis requis à l'effet de procéder ce jour au procès-verbal de description des lieux,

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition et y faisant droit, je, Maître Pierre DHERS, Commissaire de Justice associé au sein de la SELAS « VaDeMeCum – VALLET DHERS MALLIOPOULOS CHOCHOY » 11 Rue de la Licorne à MONTREUIL SUR MER (62170), soussigné

Me suis rendu ce jour sur place, 15 rue Henri Fabre 62200 BOULOGNE SUR MER, où là étant,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Les constatations sont effectuées en présence de :



[redacted] précise être mandataire à la protection des majeurs en qualité de tutrice de Monsieur [redacted]

Jardin

La propriété est desservie depuis l'accès rue par un portillon en bois. Il se trouve également bordant la propriété un muret en pierre, fortement masqué par la végétation et la haie proliférante.

Une petite allée constituée de dalles de béton gravillonné mène à la porte d'entrée, avec de part et d'autre des parties enherbées délimitées par des barrières en PVC.











Au niveau de l'angle gauche de la parcelle se trouve une impasse privée le long de laquelle se trouvent diverses haies végétales de la propriété.





En continuité de la porte d'entrée se trouve un portillon menant au jardin à l'arrière.





Il se trouve également un vieux abri vétuste et une petite dépendance sous-escalier intérieure avec une porte en bois assez vétuste.







Bâtiment

Il s'agit d'un immeuble bâti, constitué d'un enduit crépi, avec quelques éléments en pierre, une végétation de type lierre en façade, situé du côté avant.

Je distingue de nombreux écailllements au niveau de l'acrotère.

La toiture est en tuile avec quelques résidus de mousse. Du côté avant, une ouverture de type chien assis.





Entrée

Il se trouve un perron avec un auvent assez vétuste, une porte en bois avec des éléments vitrés, le tout en état d'usage.

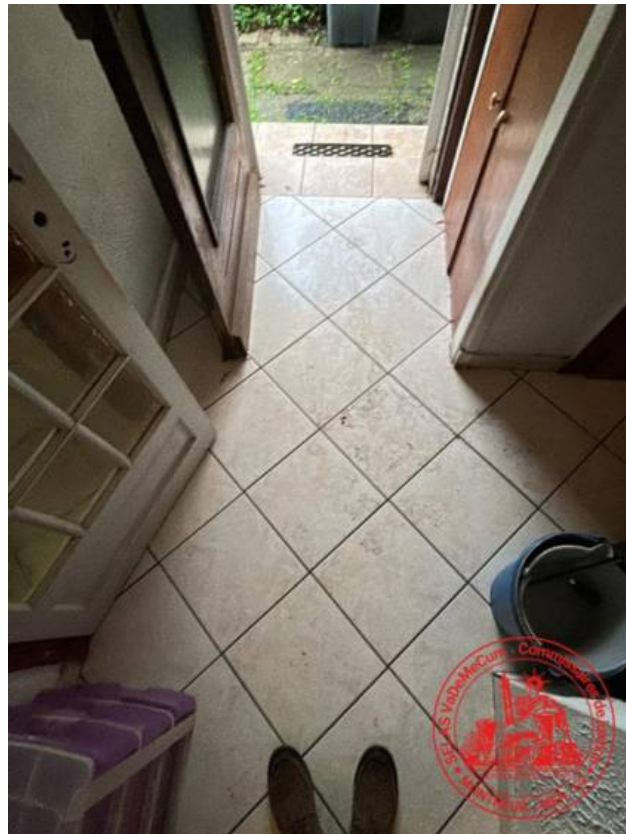
Le revêtement de sol et les plinthes sont carrelés en état d'usage.

Les revêtements muraux sont en crépi, également en état d'usage, plafond enduit et peint avec diverses goulottes électriques périphériques.

Sur la gauche une partie menant à l'escalier desservant l'étage. Sur l'entrée gauche, directement quelques aménagements de type placard.

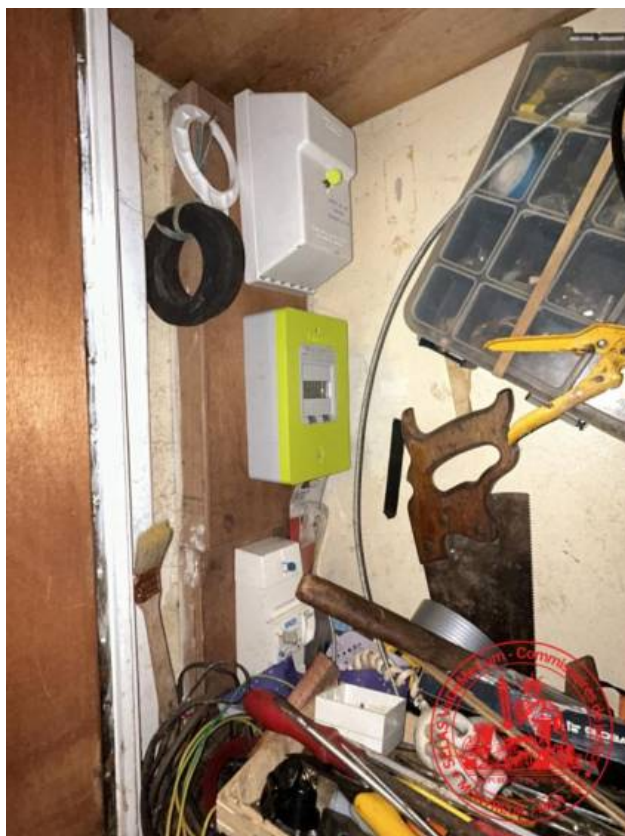
Un coupe-circuit électrique.







Au niveau du placard à l'entrée gauche se trouve le tableau électrique contenant le compteur et le disjoncteur.



Toilettes

À l'entrée gauche, porte-bois desservant les toilettes. Au niveau du revêtement de sol, carrelage en état d'usage avec plinthes assorties.

Les murs sont en briques avec quelques lames arrachées, se trouvent divers passages de câblages électriques jonchant le sol.

Au niveau du plafond, un lambris PVC avec un dôme lumineux, une cuvette de toilettes posée au sol, une lucarne PVC vitrée à effet dormant, simple battant.





Cuisine

Depuis le couloir d'entrée, une porte en bois mène à la cuisine sur la droite, revêtement de sol carrelé, cuisine aménagée en forme de L.

Au niveau des caissons, des plans de travail et des portes avec façade de tons bordeaux contenant diverses poignées, le tout en état d'usage, quelques caissons paraissent visiblement fragilisés.

Une table de cuisson, un four, un évier en inox, un double bac, un bloc chaudière à l'entrée droite, une lame lambris PVC assez décolorée.

Une hotte aspirante avec de multiples traces et résidus.

Sur le pignon de la propriété se trouve un ensemble en PVC comprenant un élément fixe et un ouvrant à double battant, un volet roulant d'apparence ancienne.









Séjour

La cuisine est en partie ouverte sur sa salle à manger, constituée de sol carrelé avec plinthes assorties, le tout en état d'usage.

Les murs ici sont tapissés avec un effet d'arcade au niveau de la séparation du séjour et de la salle à manger, le tout en ordre.

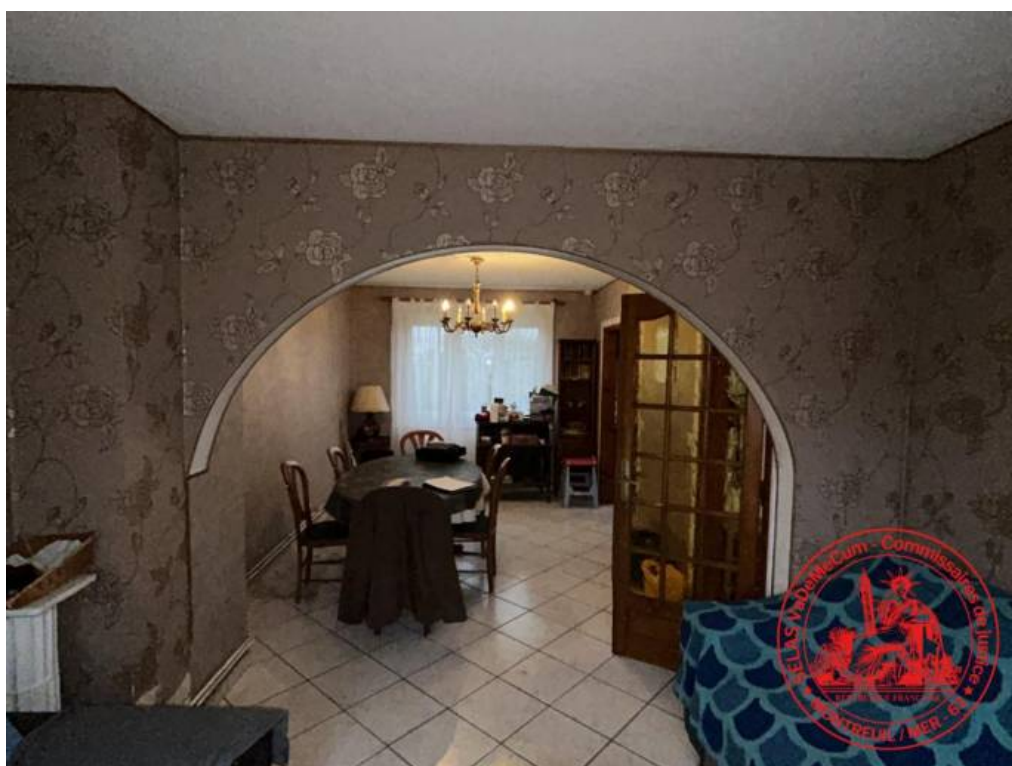
Au plafond enduit peint avec arrivée électrique.

Sur façade avant et arrière, fenêtre en PVC, élément fixe et ouvrant double battant doté de volets roulants d'apparence ancienne au niveau des manivelles et du coffrage.

Pièce agrémentée de deux radiateurs de chauffage central assez décolorés mais semblant en ordre.











Étage

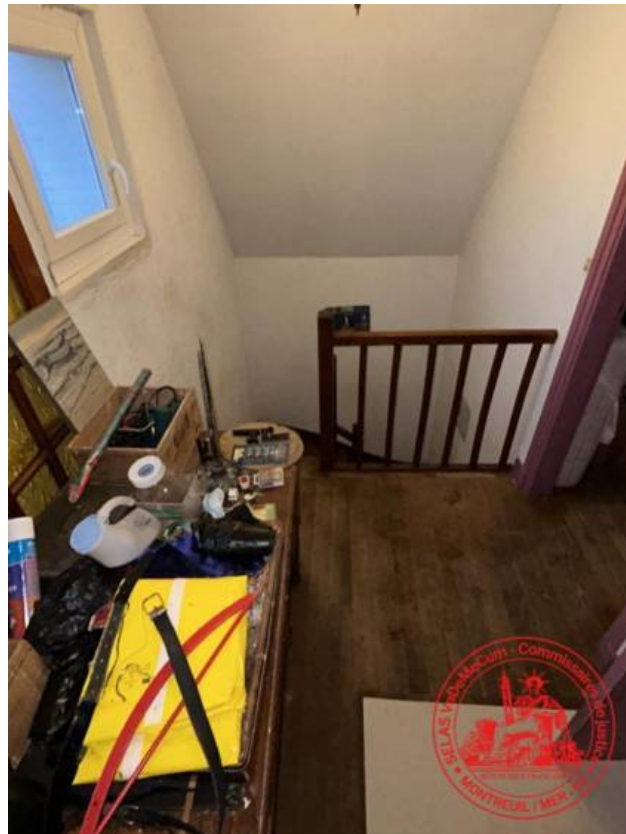
Depuis le couloir d'entrée, l'accès à l'étage se fait par un escalier en bois avec des marches et contremarches. Le tout est en bon état.

Les murs sont en crépi, la soupente et le plafond du palier sont enduits et peints, en bon état.

Une ouverture donnant accès aux combles.

Sur le pignon se trouve une fenêtre en PVC simple battant avec quelques traces de condensation. Au niveau du palier, un plancher bois en état d'usage.

Diverses arrivées électriques, dont luminaires fonctionnels. Une seconde fenêtre ici assez noircie au niveau des parcloles et contours.





Salle d'eau

Il se trouve sur le fond du palier une salle d'eau desservie par une porte en bois d'apparence ancienne, revêtement de sol carrelé en état d'usage avec diverses décolorations.

Les murs sous pente et plafond sont en lambris PVC en état d'usage avec diverses décolorations.

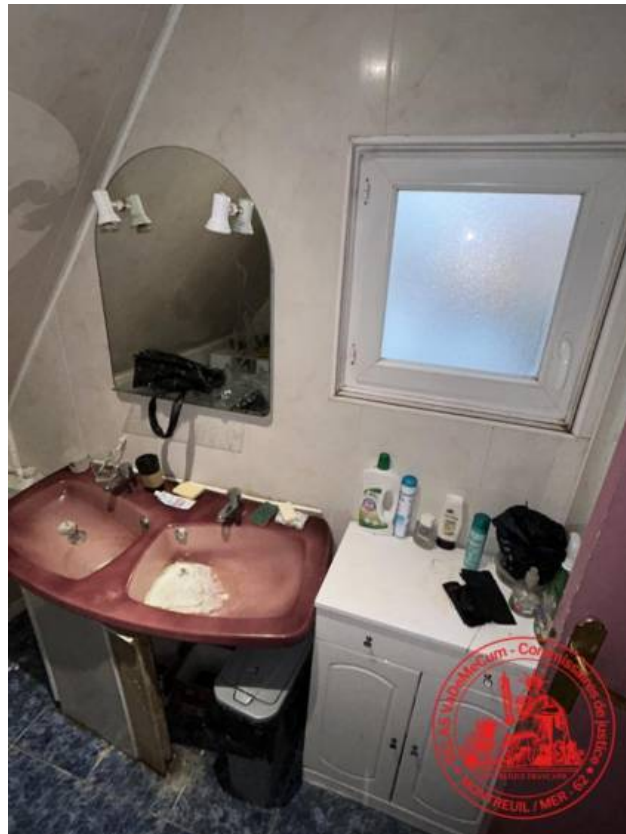
Un convecteur électrique d'apparence ancienne qui est piqueté et corrodé.

Une fenêtre PVC simple battant à effet dormant, double vitrage.

Les équipements sont constitués d'une baignoire dont le bandeau et l'intérieur sont assez marqués et décolorés, ainsi que les robinetteries, une alimentation pour machine à laver avec alimentation électrique et évacuation d'eau au niveau d'un coffrage.

Un meuble vasque double, littéralement désolidarisé de son support ; le caisson inférieur est à remplacer.







Chambre arrière

Sur la gauche du palier et à l'intérieur sur la façade arrière, une porte dessert la chambre, le panneau est assez défraîchi.

Parquet ancien au sol, les constatations sont rendues difficiles par l'encombrement des lieux.

Les murs sont tapissés d'apparence assez ancienne.

En soupente et en soubassement du côté arrière, un lambris bois présente quelques décolorations d'usage.

Le plafond est en lambris PVC, avec arrivées électriques fonctionnelles.

Un radiateur de chauffage central.

Un ensemble châssis PVC contenant un élément fixe, un élément à double battant, un volet roulant à sangle.





Chambre avant

La seconde chambre est en état d'usage, le sol est en ordre avec quelques décolorations concentrées sur le fond droit de la pièce, à proximité de la cloison de la salle de bain.

Les murs sont tapissés avec un motif ancien présentant divers décollements et traces d'humidité résiduelle dans le fond droit de la pièce.

Soubassement et soupente en lambris bois en bon état.

Le plafond est revêtu de lambris en PVC, en bon état également, avec une installation électrique fonctionnelle.

Un radiateur de chauffage central avec poignée thermostatique.

L'ensemble PVC contient un élément fixe double vitrage et un ouvrant à double battant avec double vitrage, équipé d'un volet roulant à enrouleur, qui est fonctionnel. La sangle est néanmoins ancienne et légèrement capricieuse.









À l'aplomb de la fenêtre et entre le radiateur, j'aperçois un décollement du lambris de bois.



Garage

Depuis l'impasse latérale du pignon gauche, se trouve une voie d'accès menant au garage. Le garage, dépendant de la propriété objet des présentes, est situé au niveau de la première rangée sur la droite, et jouxte le jardin de l'immeuble.

Il s'agit d'une porte basculante d'apparence ancienne. La gouttière et la toiture sont littéralement recouvertes de lierre proliférant.



La porte est fonctionnelle bien qu'ancienne.

Au sol, dalle en béton en état d'usage.

Murs en parpaings brut.



J'aperçois la sous-face de toiture constituée de traverses en bois de maintien, la toiture étant constituée de plaques en fibrociment assez blanchies à l'intérieur avec de la végétation traversante.







Façade avant mitoyenneté

Depuis le côté rue, j'effectue les clichés au niveau de la mitoyenneté avec le numéro 17.







Annexes :

Plan et surfaces établi par le diagnostiqueur :

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Maison individuelle**
Nombre de Pièces : **3**

Référence Cadastre : **000XT - 0093**

Adresse : **15 rue Henri Fabre**
62200 BOULOGNE-SUR-MER

Propriété de:

Mission effectuée le : **28/11/2025**

Date de l'ordre de mission : **28/11/2025**

N° Dossier : **PREUVOST 21793 28.11.25 C**

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné est égale à :

Total : 64.71 m²

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

| Pièce ou Local | Etage | Surface |
|----------------|-------|------------------|
| Entrée | RDC | 4.210 m² |
| WC | RDC | 1.120 m² |
| Cuisine | RDC | 6.720 m² |
| Séjour | RDC | 23.560 m² |
| Palier | 1er | 5.100 m² |
| Chambre n°1 | 1er | 8.560 m² |
| Chambre n°2 | 1er | 11.220 m² |
| Salle de Bains | 1er | 4.220 m² |
| Total | | 64.710 m² |

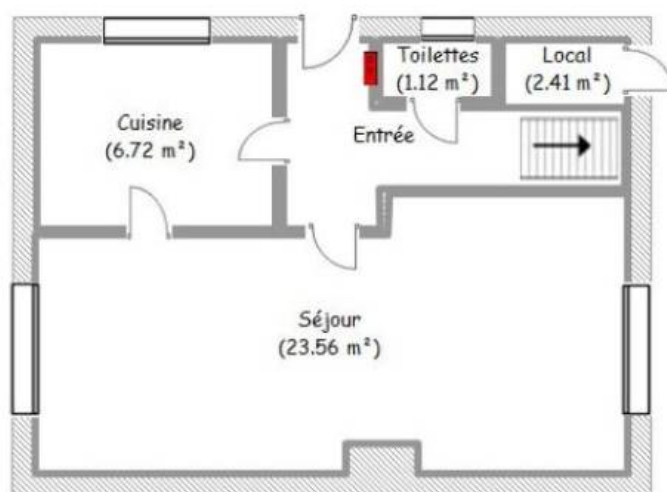
JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

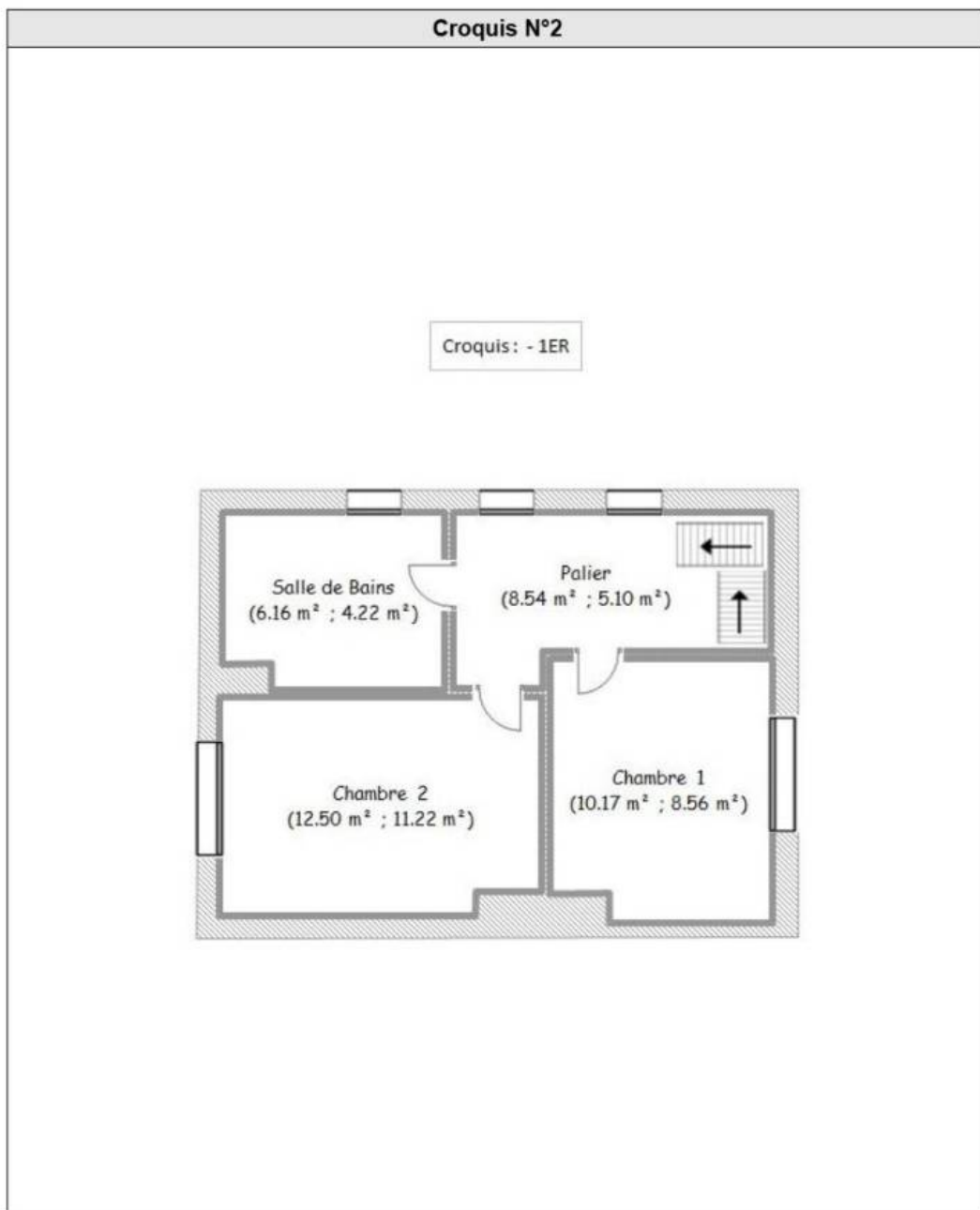
| Pièce ou Local | Etage | Surface déduite | Justification |
|----------------|-------|-----------------|------------------|
| Entrée | RDC | 1.700 m² | Escalier |
| Palier | 1er | 3.440 m² | Escalier |
| Chambre n°1 | 1er | 1.610 m² | Hauteur < 1,80 m |
| Chambre n°2 | 1er | 1.280 m² | Hauteur < 1,80 m |
| Salle de Bains | 1er | 1.940 m² | Hauteur < 1,80 m |
| Total | | 9.970 m² | |

| Annexes & Dépendances | Etage | Surface Hors Habitable |
|-----------------------|-------|------------------------|
| Garage | RDC | 15.510 m² |
| Local | RDC | 2.410 m² |
| Total | | 17.920 m² |

Croquis N°1

Croquis: - RDC





Et de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Pierre Dhers

