



HUISSIER DE JUSTICE

PATRICK CUVILLIER
34 route d'Hilbert -B.P.56-
62630 ETAPLES SUR MER

patrick.cuvillier@huissier-etaples.com

TEL : 03 21 94 80 01

FAX: 03 21 84 31 36

ETUDE A COMPETENCE NATIONALE POUR L'ETABLISSEMENT DE PROCES VERBAUX DE CONSTAT

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

LE DEUX FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

- La SELAS MJS PARTNERS, ayant son siège à BOULOGNE SUR MER -62-, 11 rue d'Aumont,
- Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés de droit audit siège,
- Lesquels m'exposent poursuivre la vente sur saisie d'un immeuble situé à FRUGES -62-, 49 rue de la Gare et tel qu'appartenant à [REDACTED]
- Que dans ce cadre, et conformément aux dispositions légales, ils entendent justifier du descriptif de l'immeuble.
- En conséquence, ils me requièrent à l'effet de me rendre sur place et d'établir toutes constatations utiles.

Déférant à cette réquisition,

JE, Patrick CUVILLIER, Huissier de Justice, à la résidence d'ETAPLES SUR MER -62-, y demeurant 34 route d'Hilbert, soussigné,

Me suis rendu ce jour, à 14 h 25, à FRUGES -62-, 49 rue de la Gare où, j'ai pu constater ce qui suit, assisté de :

- [REDACTED]
- [REDACTED] représentant le cabinet ATCB, requis à l'effet d'établir un plan des lieux et les différents diagnostics légaux.
- Deux employés de la société SRIP, par moi requise à l'effet d'assurer matériellement l'accès.

Il importe de préciser que j'ai pu assurer de très nombreuses démarches (appels SMS, mails) tant avec [REDACTED] afin d'obtenir un accès amiable à l'immeuble et éviter l'assistance de témoins.

Ce vendredi matin, l'ATPC me confirme par téléphone que deux de ses employés seront présents et me donneront accès.

J'annule donc l'intervention des témoins mais l'immeuble ayant été sécurisé dans des conditions inconnues (de moi-même et de l'ATPC), l'intervention de la SRIP est maintenue.

EXTERIEUR et DIVERS

L'immeuble dont il s'agit se situe à proximité du centre ville, « face » au collège Jacques Brel.

La voie le desservant est à sens unique et fort passante.

Il est édifié sur :

- Un rez-de-chaussée consistant en une ancienne surface commerciale, avec :
 - ✓ Une pièce café
 - ✓ Une pièce PMU
 - ✓ Une cuisine
 - ✓ Un dégagement
 - ✓ Un « salon »
 - ✓ Une zone sanitaires avec wc et salle de bains
- Un étage avec :
 - ✓ 4 chambres
- Un grenier
- Une cave

Il souffre d'une mitoyenneté par la gauche (vue depuis la rue de la Gare), consistant en un immeuble, inhabité, à l'état d'abandon.

Par la droite, il est longé par un petit cours d'eau.

Partie de ses eaux pluviales (et autres ?) s'y rejette.

A droite toujours, une zone de parking (public), avec un poste EDF.

En façade avant, le rez-de-chaussée est habillé de briquettes avec soubassement en pierres.

L'auvent est de type shingle, pourri.

Le premier étage est sur briques, sur peinture fort ancienne.

La surface est marquée de diverses fissures.

Les châteaux et les descentes sont en zinc, PVC et fonte, le tout ancien, piqué.

De la toiture (tuiles et ardoises) débouche une souche de cheminée habillée d'ardoises.

Partie est effondrée.

Le bien s'étend sur :

- une parcelle AI59 où est édifié l'immeuble proprement dit
- une parcelle AI60 correspondant à la cour.

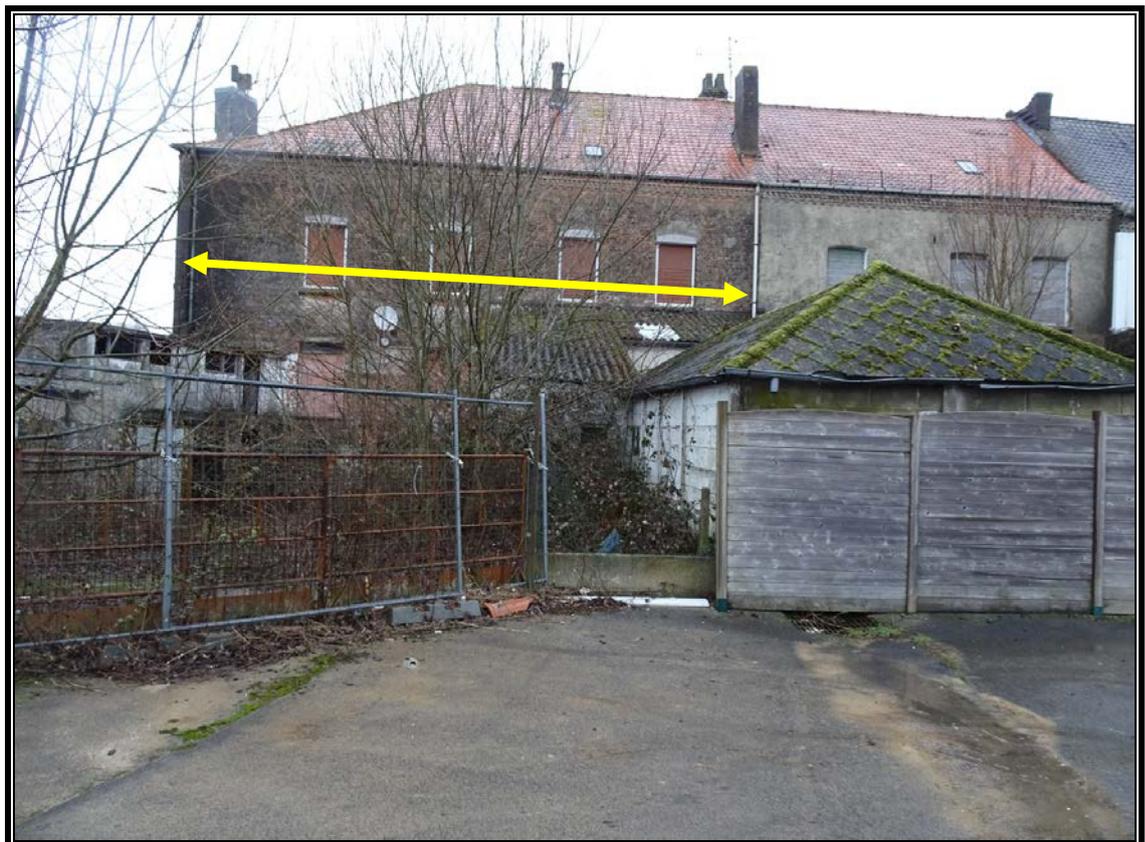
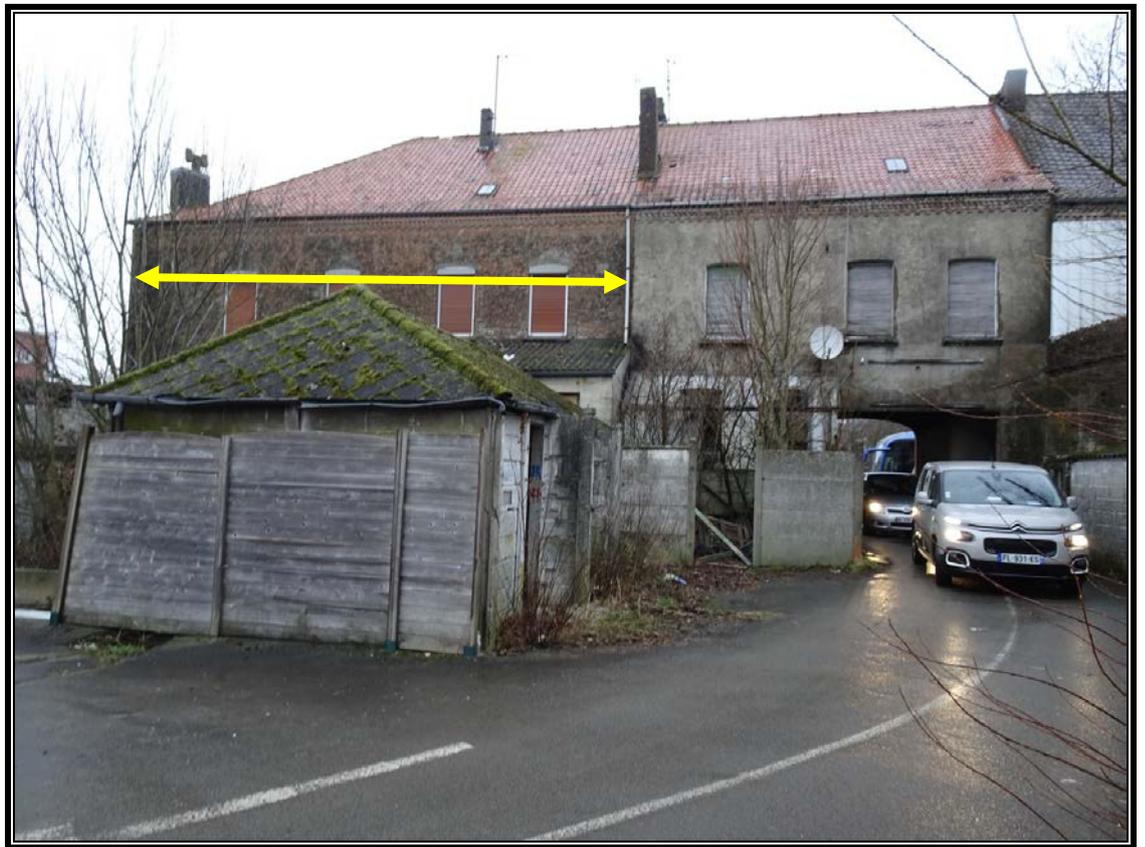
A CE TITRE, IL IMPORTE DE NOTER que la physionomie de celle-ci diffère de celle figurant au plan cadastral (cf. pièce en annexe).

Elle apparaît plus petite, "rognée" par le parking.











Sur l'arrière, l'immeuble profite d'une cour, fermée.
Elle est bordée par un vaste parking, public.

Sur ce point il est renvoyé expressément aux remarques reprises en pied de la page 2.

La façade arrière est sur briques, anciennement et partiellement enduites.

INTERIEUR

Madame [REDACTED] susvisée, me remet un ensemble de clefs.

Nous pénétrons ainsi dans les lieux.

Ils sont inoccupés et inexploités et ce, à l'évidence, depuis plusieurs années.

Les menuiseries du rez-de-chaussée ont été sécurisées par la pose de panneaux OSB suite à des squats.

Pour autant, aucune dégradation nette n'est à déplorer.

Y sont abandonnés des éléments divers (meubles, linge...), le tout sans aucune valeur marchande.

Hors un radiateur électrique dans la salle de bains, le chauffage est « assuré » par une chaudière au fuel (hors d'âge) et des "gainés de ventilation".

La production d'eau chaude est assurée par un ballon électrique.

En l'absence de chauffage, les surfaces sont affectées par l'humidité.

Selon les mesures et relevés assurés par Messieurs DUHAMEL et BAILLET, la surface **habitable** est de 181.74m².

L'immeuble n'est pas relié au tout à l'égout passant devant l'immeuble.

Ainsi, l'assainissement se fait pour partie dans une fosse et pour partie dans le fossé.

Il est précisé que Mesdames [REDACTED] quitteront les lieux à 15 h 00, m'autorisant à poursuivre mes opérations en leur absence.

REZ-DE-CHAUSSEE

PIÈCE CAFE

Accès depuis la rue par un escalier à deux marches menant à une porte fenêtre en bois, en simple vitrage, hors d'âge.

L'imposte est à l'identique et de type basculant.

Le tout se ferme d'un volet électrique, type PVC, dégradé.

Le sol et les plinthes sont sur carreaux de céramique, fort anciens, avec mouvements.

Les murs sont sur lambris (type fibrociment) et tapisserie.

Le tout est hors d'âge.

Le plafond est sur plâtre, peint, marqué de fissures et moisi.

Donnant sur la rue, un grand dormant vitré (type aluminium), en simple vitrage, dépourvu de tout volet et toute protection.

En pignon droit, deux fenêtres, à un vantail chacune, en simple vitrage, sur boiserie fort ancienne.

Les impostes sont à l'identique.

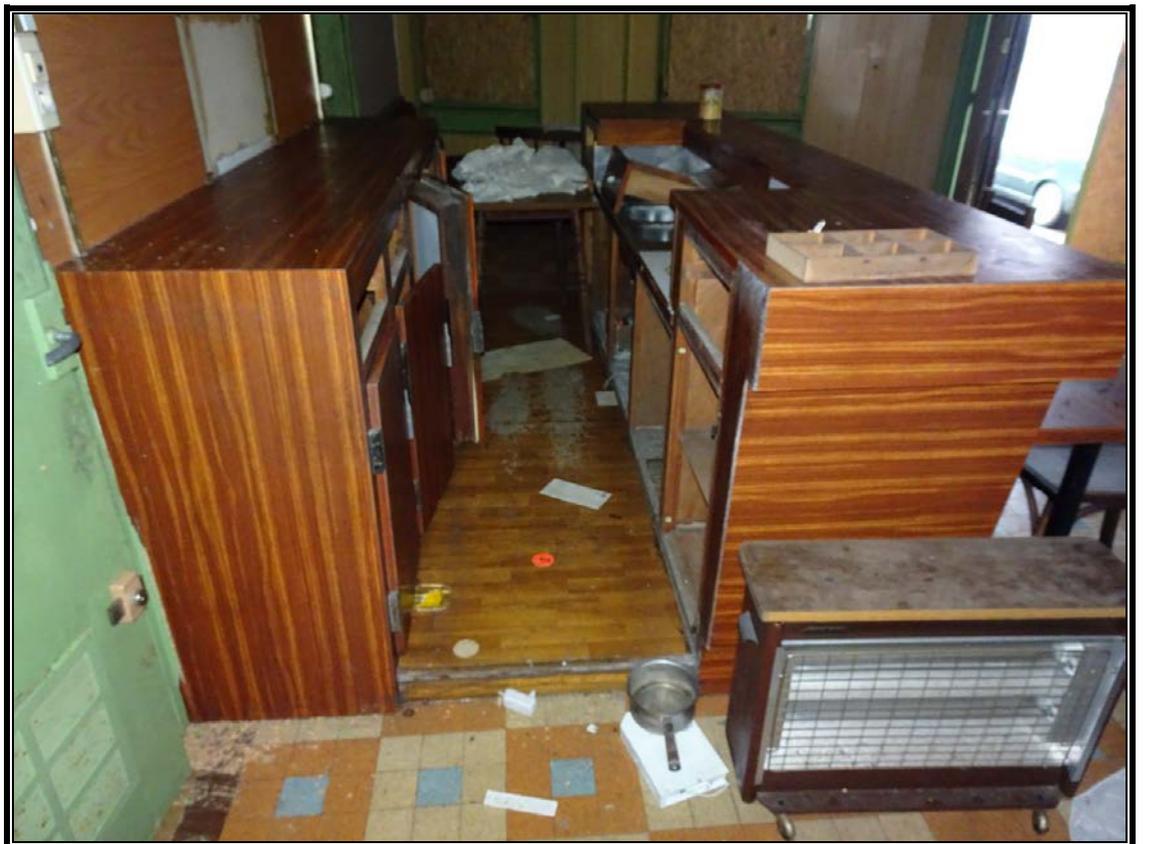
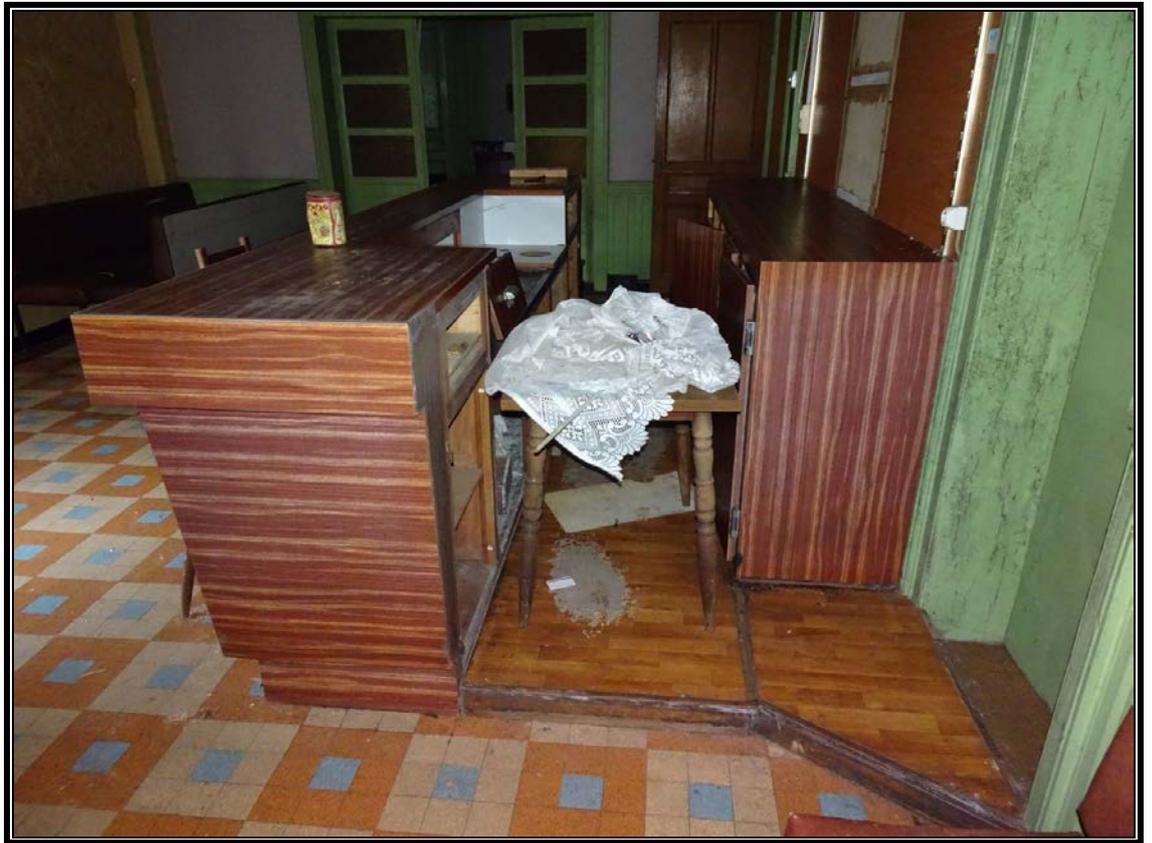
Le tout se ferme de volets avec enrouleurs (déposés) et caches.

Un meuble bar, type formica, hors d'âge, avec divers rangements muraux, à l'identique.

Un évier deux bacs inox, usagé, avec un mitigeur.







PIÈCE PMU

Accès depuis la pièce café par un bâti en bois, se fermant de trois portes (une est manquante) à petits bois, avec verres jaunes, le tout ancien.

Le sol est sur carreaux de céramique, dépareillés par rapport aux précédents mais pareillement anciens.

Plinthes de bas de murs en bois, fort anciennes.

Les murs sont sur lambris (bois et fibrociment ?) et tapisserie.
L'ensemble est fort ancien.

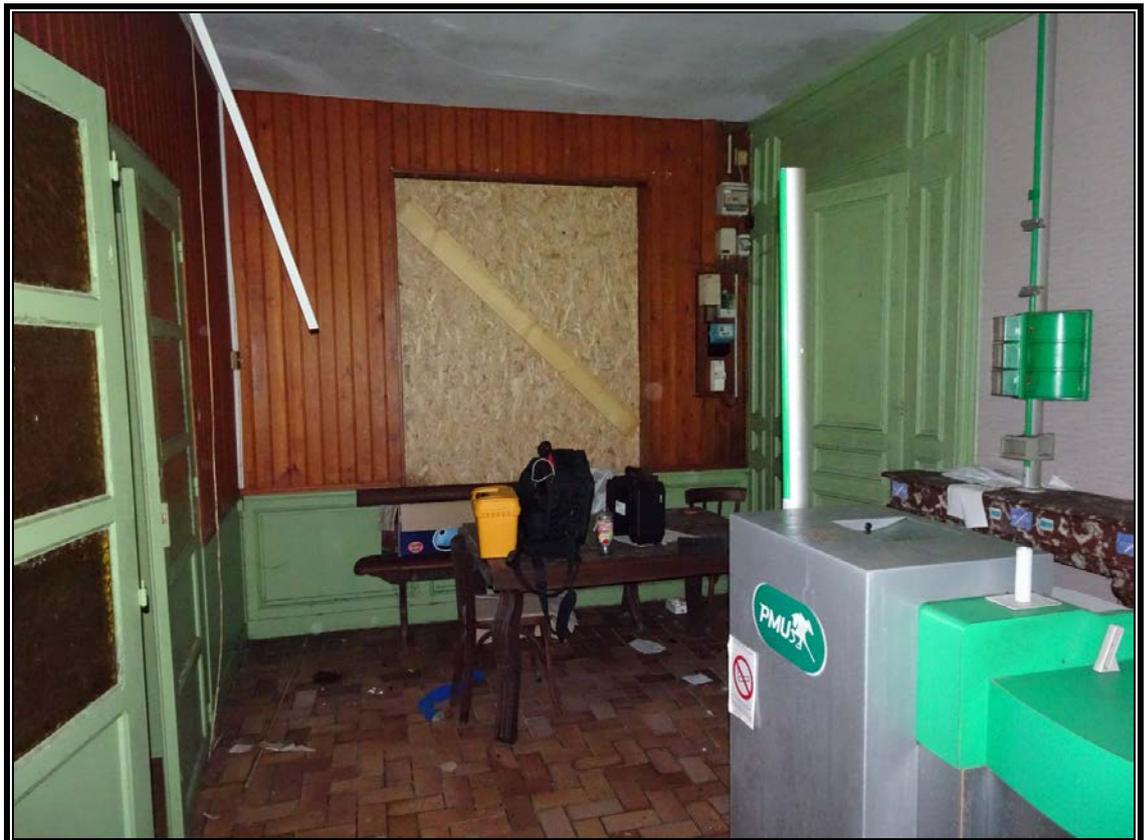
Le plafond est sur enduit peint, avec fissures et piqué par le mois.

Donnant sur la rue, un dormant sur châssis type aluminium, en simple vitrage et dépourvu de tout volet et de tout élément de protection.

Subsiste un manteau de cheminée, type marbré.

De chaque côté, un placard se fermant de deux portes en bois, le tout fort ancien.
À l'intérieur, le mur du fond est marqué par l'humidité.







CUISINE

Accès depuis l'arrière du bar par une porte type isorel, hors d'âge et qui frotte nettement au sol.

Le sol est sur carreaux de céramique, fort anciens, marqués de fissures.
Les murs sont sur carreaux de céramique et tapisserie, le tout hors d'âge.
Le plafond est sur enduit peint, piqué par l'humidité.

Donnant en pignon, une fenêtre à deux vantaux, en simple vitrage et sur boiserie hors d'âge; elle se ferme d'un volet avec manivelle.

Donnant sur l'arrière, deux fenêtres, assorties.
Plusieurs des verres (simples) sont explosés.

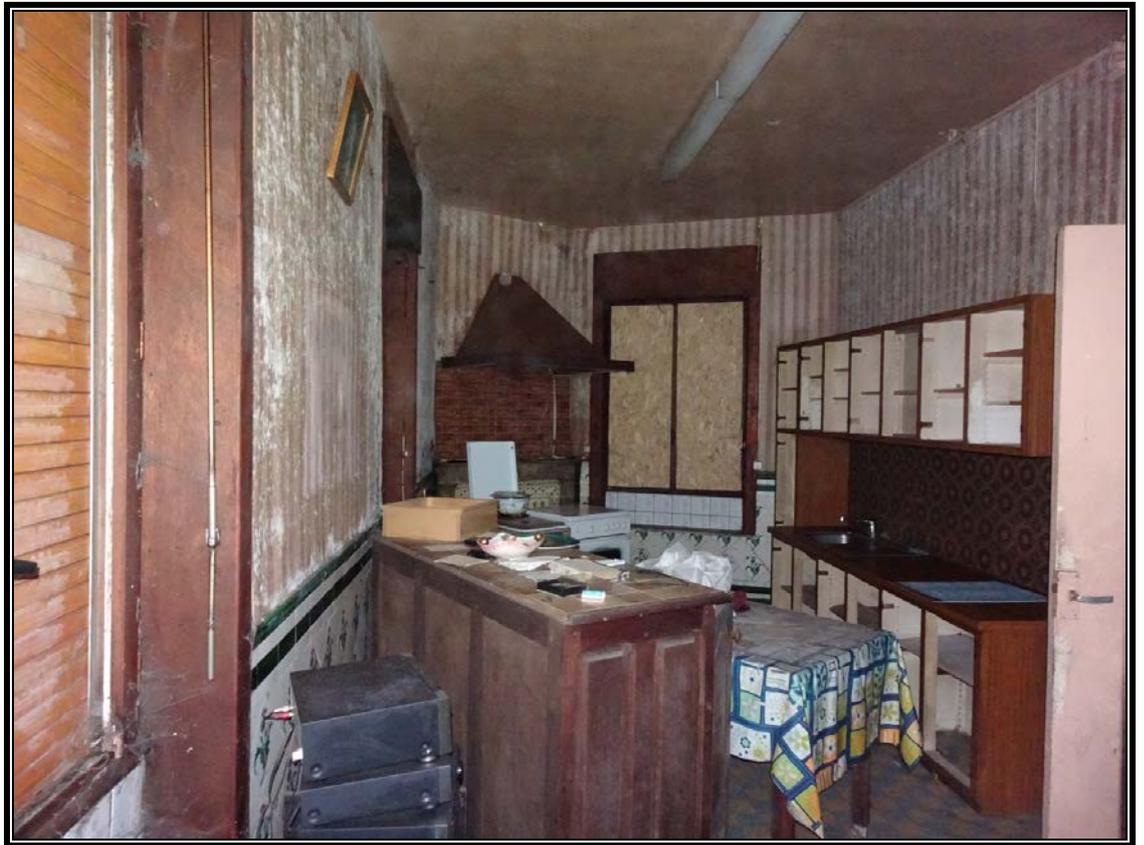
Subsiste le manteau d'une cheminée, type marbré.

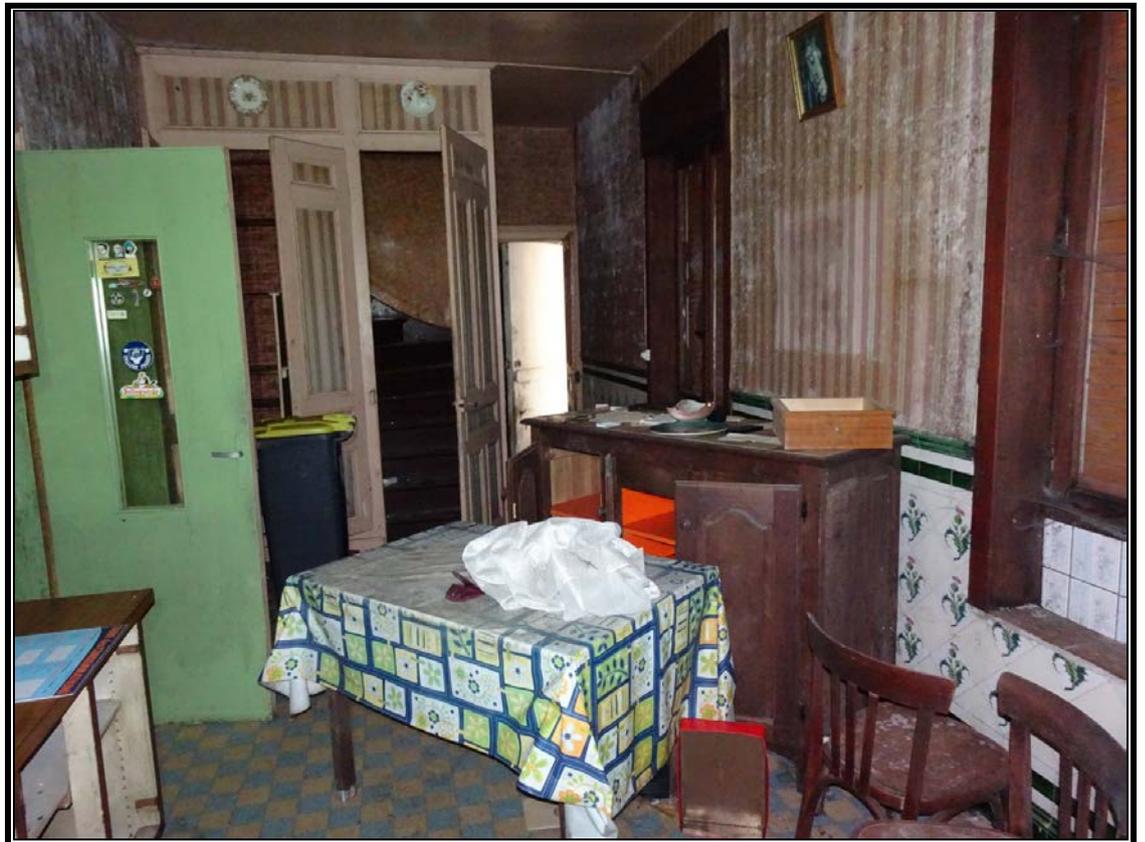
Sur le côté de la cage d'escalier, un grand placard se fermant de deux portes en bois, le tout hors d'âge.

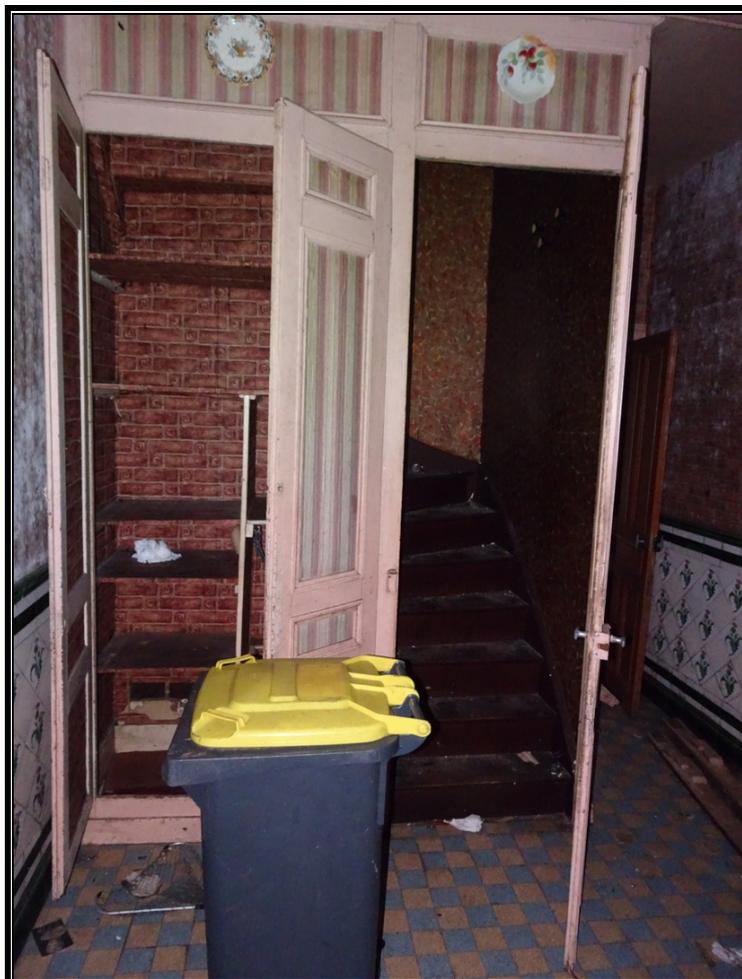
Les éléments de cuisine consistent en des placards hauts et bas, type stratifié, le tout fort ancien, outre un évier inox un bac, avec mitigeur.

Par l'arrière, une porte en bois donne dans un dégagement distribuant à la cour, à une pièce « salon » et à la pièce café.

Elle est tapissée et peinte, le tout fort ancien.







DÉGAGEMENT

Il lie la pièce café à la cour et distribue à la cuisine et à un « salon ».

L'accès se fait depuis le côté du bar par une porte type isorel, fort ancienne.
Elle est sur peinture dépareillée.

La porte sur cour est en bois, hors d'âge.
Une imposte vitrée, en simple épaisseur, dépourvue de toute protection.

Le sol est sur carreaux de céramique, fort anciens et affectés de cassures, notamment devant la porte liant à la pièce café.

Plinthes de bas de murs en carreaux de céramique, hors d'âge.
Les murs et le plafond sont sur tapisserie, hors d'âge et piquée par l'humidité.



« SALON »

Accès depuis le dégagement par une porte en bois, hors d'âge et qui frotte très nettement au sol.

Le sol est sur carreaux de céramique, fort anciens.
Plinthes de bas de murs à l'identique.

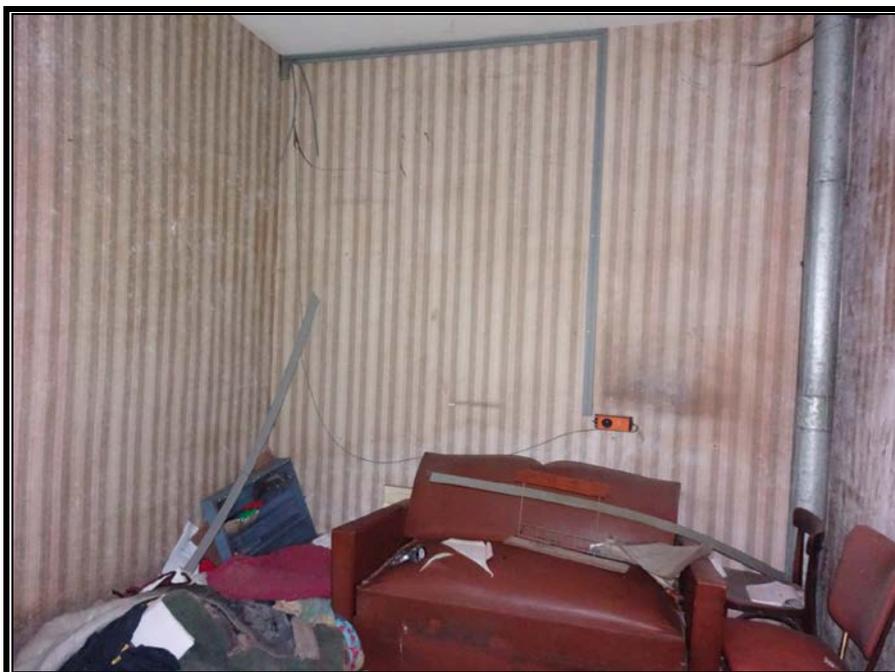
Les murs sont sur tapisserie, hors d'âge et piquée.

Le plafond est sur enduit peint, en fort mauvais état, piquée.

Donnant sur la zone sanitaires, une fenêtre à deux vantaux, type bois exotique, en simple vitrage (un verre est explosé).

Elle est dépourvue de tout volet et de tout élément de protection.

Une porte en bois, en fort mauvais état, ramène sur la pièce PMU.





ZONE SANITAIRES

Dégagement

Accès depuis la cour par une porte en bois, type exotique, ancienne, avec des verres brouillés, en simple épaisseur.

Le vernis est fortement passé.

Le sol est sur tomettes, anciennes.

Plinthes de bas de murs en carreaux de céramique, anciennes.

Les murs sont sur tapisserie, en fort mauvais état, qui se décolle de par l'humidité.

Le plafond est sur enduit peint, fort terne et marqué par l'humidité.

Il intègre une verrière en simple vitrage et non isolée.





Salle de bains

Accès depuis le dégagement par une porte assortie à la précédente et en même état.

Le sol et les plinthes sont assortis à ce qui vient d'être dit.

Les murs sont sur carreaux de céramique, le tout ancien et marqué de fissures.

Le faux plafond est à l'identique de ce qui a été dit précédemment et piqué par le moisi.

Une fenêtre basculante, sur bois exotique, en simple vitrage.

En équipement :

- Un lavabo colonne émail, fort ancien.
- Une baignoire émaillée, assortie.
- Un ballon d'eau chaude, sous plafond, de marque ATLANTIC ; en bon état apparent.
- Un petit radiateur électrique, ancien, de marque NOIROT.



Sanitaires

Accès depuis le dégagement par une porte en bois, anciennement vernie, fort ancienne.

Le sol et les plinthes sont assortis à ce qui vient d'être dit.

Les murs sont sur carreaux de céramique, anciens et marqués de fissures.

Le faux plafond est sur enduit peint, marqué par l'humidité.

Un bloc WC classique, hors d'âge.

Une petite fenêtre basculante, en simple vitrage, type bois exotique.



ÉTAGE

Accès depuis la cuisine par une cage d'escalier fermée de cloisons légères et d'une porte en bois, hors d'âge.

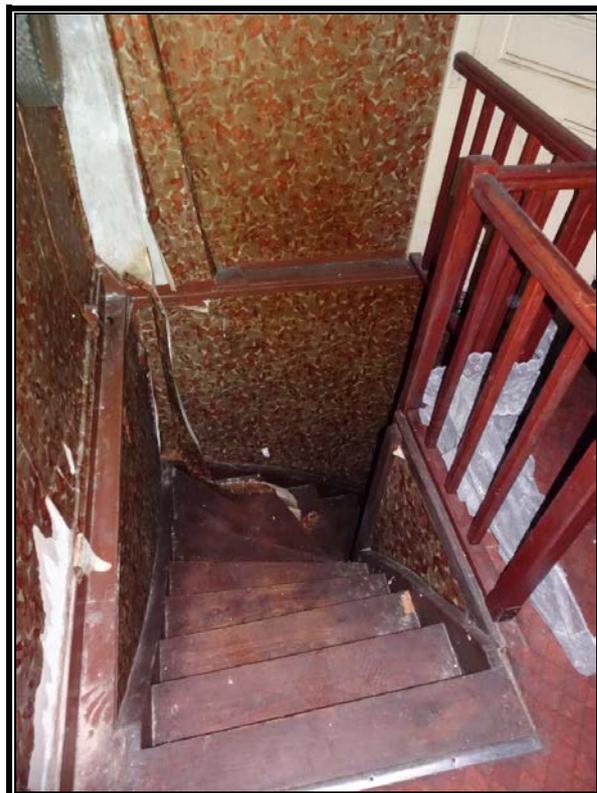
L'escalier est en bois, ancien, sur lasure assortie.

Il compte deux quartiers tournants.

Absence de toute main courante.

Les murs de la cage sont sur tapisserie, fort ancienne et qui se décolle.

Le garde-corps est branlant.



PALIER

Le sol consiste en un plancher bois, hors plan.
Il est couvert d'un revêtement plastifié, hors d'âge.

Les plinthes de bas de murs sont en bois, sur peinture, fort ancienne.
Les murs sont sur tapisserie, ancienne.
Elle se décolle nettement de par l'humidité.

Le plafond est sur enduit peint, fort terne, avec fissures et piqué.

Donnant sur la cour, deux fenêtres, à deux vantaux chacune, sur boiserie type
exotique, en simple vitrage, avec volets et enrouleurs.
Plusieurs des verres sont explosés.







A la suite, depuis l'arrivée de palier, j'opère dans le sens des aiguilles d'une montre.

DEBARRAS

Depuis le palier, devant la chambre 2, sous l'escalier menant au grenier, un placard se fermant d'une porte en bois, de fortune.

Le sol est sur plancher nu.

Les murs sont sur plâtre nu, avec cassures.



CHAMBRE N°1 (en façade de rue)

Accès depuis le palier par une porte en bois, hors d'âge.

Le sol, les plinthes et les murs sont à l'identique de ce qui vient d'être dit et en même état.

La tapisserie murale se décolle très nettement de par l'humidité.

Le plafond est sur enduit peint, le tout piqué par l'humidité et marqué de fissurations. Subsiste le manteau d'une ancienne cheminée, en bois.

Donnant sur la rue, une fenêtre à deux vantaux, type bois exotique, en simple vitrage et se fermant d'un volet avec enrouleur.





CHAMBRE N°2

Accès depuis le palier par une porte en bois, fort ancienne.

Le sol est sur plancher, fort ancien, partiellement couvert d'un revêtement plastifié hors d'âge.

Plinthes de bas de murs en bois, peintes, le tout fort ancien.
Les murs sont sur tapisserie, hors d'âge.

Le plafond est sur enduit peint, piqué et marqué de fissures dont une tombant sur le mur séparant de la première des chambres et faisant craquer la tapisserie.

Donnant sur la cour, une fenêtre à deux vantaux, type bois exotique, avec un volet à enrouleur.





CHAMBRE N°3

Accès depuis le palier par une porte en bois, fort ancienne.

Le sol est sur revêtement plastifié, hors d'âge.

Plinthes de bas de murs en bois, sur peinture, fort ancienne.

Les murs sont sur tapisserie, usagée et qui se décolle de par l'humidité, notamment au niveau du pan coupé.

À ce niveau, dans la maçonnerie, une fissure.

Le plafond est sur enduit peint, nettement marqué par l'humidité et affecté de fissures.

Donnant sur la cour, une fenêtre à deux vantaux, type bois exotique, en simple vitrage.

Elle se ferme d'un volet avec enrouleur ; la lanière est cassée.

Donnant sur la rue, une fenêtre assortie à la précédente.





CHAMBRE N°4

Accès depuis le palier par une porte en bois, hors d'âge et dégradée.

Le sol est sur moquette rase, très fortement usagée.

Plinthes de bas de murs en bois, sur peinture fort ancienne.

Les murs sont sur tapisserie, très fortement dégradée.

Au niveau du conduit de cheminée, elle est marquée par l'humidité.

Idem sur les allèges des fenêtres.

Le plafond est sur enduit peint, marqué de fissures, cassures et auréoles.

Je note également des percements, manifestement provoqués par des infiltrations depuis le grenier ; à ce niveau, des champignons (un prélèvement est assuré pour analyse par Messieurs DUHAMEL et BAILLET).

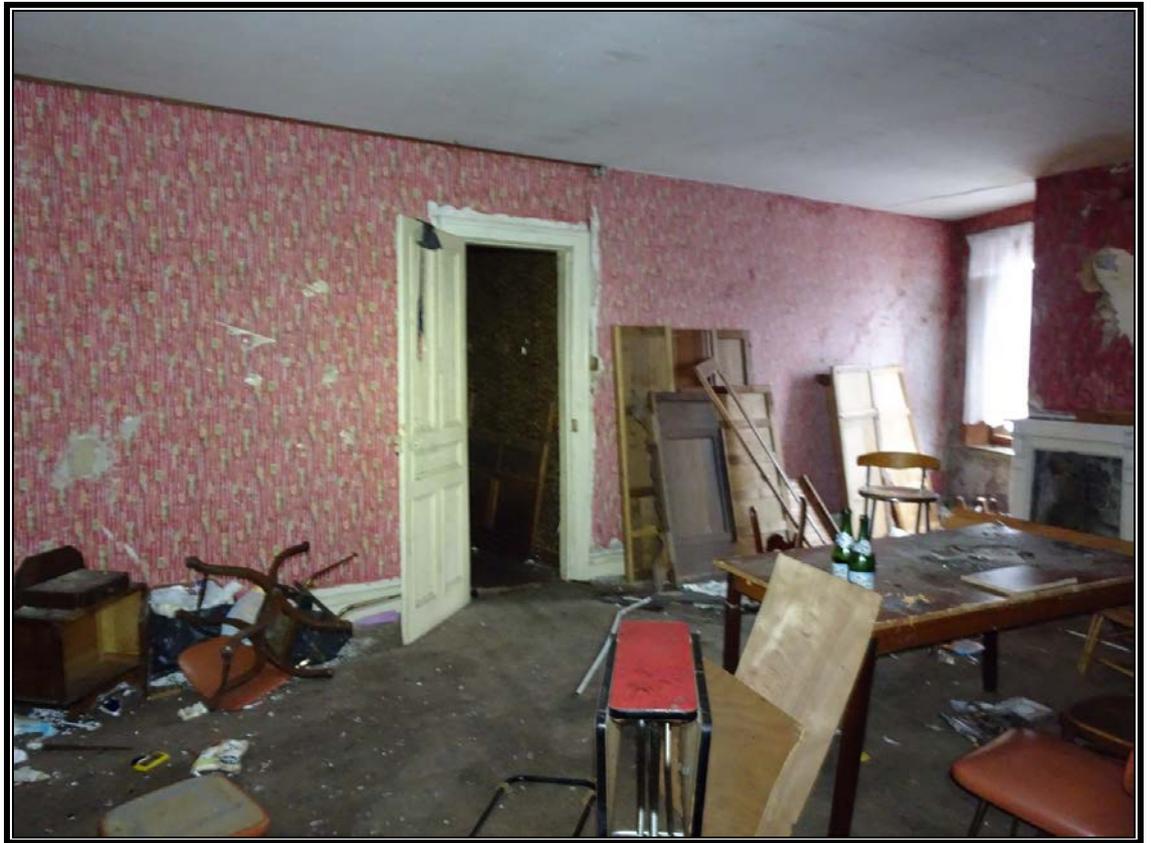
Un ensemble de cinq fenêtres à deux vantaux, sur boiserie exotique, en simple vitrage.

Plusieurs des verres sont explosés.

Elles sont toutes équipées d'un volet avec enrouleur et cache.

Subsiste le manteau d'une ancienne cheminée, en bois.







GRENIER

Accès depuis le palier du premier étage par un escalier, fermé d'une porte en bois, hors d'âge.

L'escalier comprend deux quartiers tournants.

Il est en bois, fort ancien, à l'état nu.

Les murs de la cage sont fermés de simples planches de bois.

Le sol est sur plancher bois, fort ancien.

La couverture est "isolée" de simples planches de bois.

L'ensemble est fort ancien et de nombreux jours sont relevés.

À l'évidence, l'ensemble n'est pas étanche.

Les fermes apparaissent toutefois en état.

L'éclairage naturel est assuré par une petite tabatière métallique (non isolée et non étanche) et, sur la rue, par une fenêtre à deux vantaux, sur boiserie fort ancienne et en simple vitrage.

Les redressements et le pignon sont sur briques, anciennes.







CAVE

L'accès se fait depuis l'arrière du bar par une porte en bois, fort ancienne.

Les murs de la cage d'escalier sont en plein et en panneaux de bois.

L'escalier est en béton, ancien.

Plusieurs des marches sont affectées d'éclats.

La surface comprend une zone d'arrivée (où est installée une chaudière fioul, fort ancienne, sans marque apparente mais avec un brûleur plus récent, de marque CHAUFFAGE FRANÇAIS), ainsi que deux pièces principales.

Derrière la chaudière, l'accès au vide sanitaire est condamné.

La plus petite des pièces, donne sur la cour par une porte en bois, type sapin.

Elle n'est pas étanche.

La plus grande des pièces donne en façade de rue.

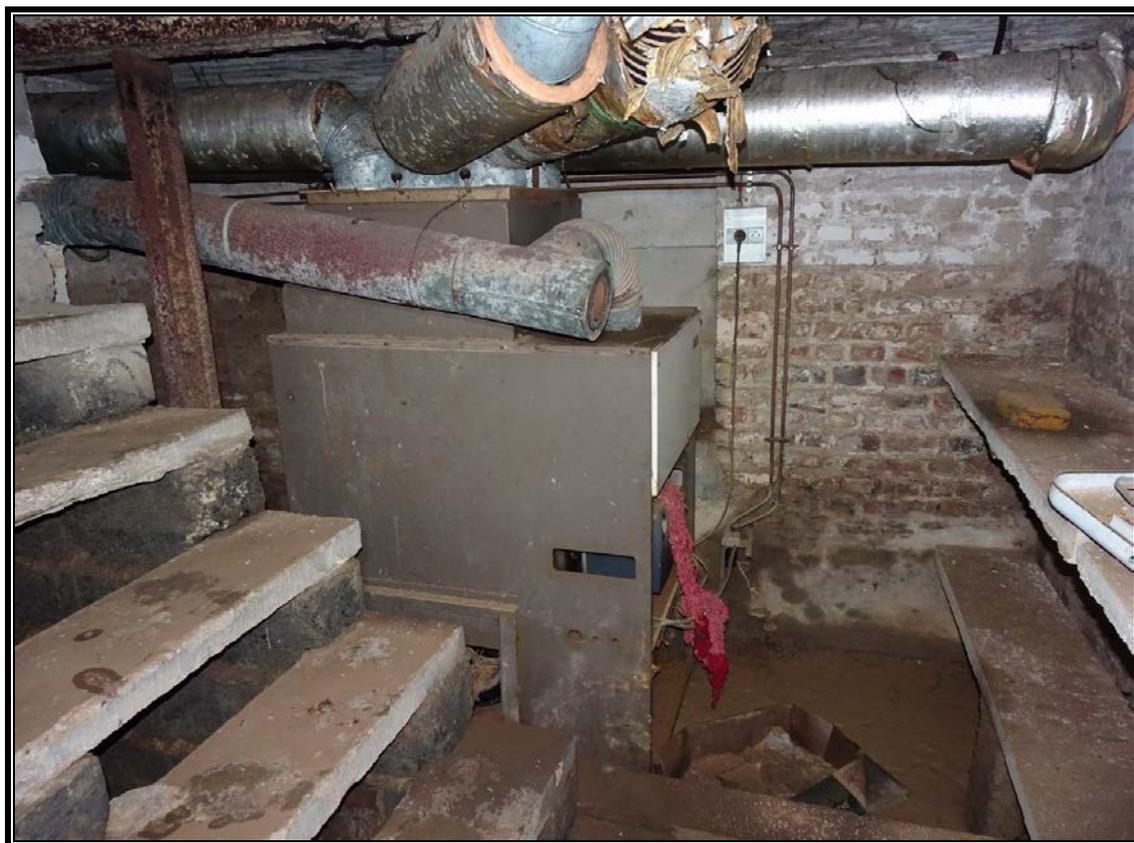
S'y trouve la cuve à fioul, massive et ancienne.

L'éclairage et l'aération sont assurés par deux courettes anglaises, fermées de grilles, dégradées.

La hauteur sous plafond (vouté, à caissons, sur briques) est d'environ 1,80m.

Le sol est sur dalle de béton lissé, couvert de boue.

Les murs périphériques sont sur briques, affectées par le salpêtre.







COUR

Accès depuis le parking public par un portail métallique, hors d'âge.
La surface est fermée d'une palissade, avec plaques basses en béton et grillages.
L'ensemble est « habillé » de panneaux de bois et complété de barrières de chantier.

Le sol est sur enrobé et émulsion.

L'ensemble est fort ancien, en mauvais état et rongé par les mauvaises herbes et ronces.

La surface comprend :

- Un garage, permettant d'accueillir une voiture et se fermant d'une porte métallique, basculante.

La structure est de type béton et la toiture type fibrociment.

- En enfilade et au pied de l'immeuble, un chenil et une série de petites dépendances maçonnées, se fermant de portes en bois, le tout hors d'âge et rongé par les ronces.

Un escalier béton (couvert d'une dalle assortie) mène à la cave (pièce 1).

- Au-dessus de ces dépendances, une sorte de poulailler ou pigeonnier.

Côté immeuble, une sorte d'auvent, en tôles plastifiées et fibrociment, le tout fort ancien, dégradé.

Il abrite:

- Un escalier menant au dégagement du rez-de-chaussée et à la zone sanitaires
- Sous ledit escalier, un "boyau" menant à un "vide sanitaire".
- Deux urinoirs, hors d'âge, et un box.











N'y ayant pas lieu à plus amples constatations, j'ai quitté les lieux, refermant les accès.

De retour en mon Etude, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit et auquel il a été vaqué (sur site, hors temps de déplacement -2*50mn) et démarches pour la gestion des clefs et l'accès amiable) de 14 h 25 à 17 h 00.

HONORAIRES	220,94 €
ARTICLE 18	7,67 €
PLAN CADASTRE	30,04 €
VAC SUPP	600,00 €
TEMOINS	
TOTAL HT	858,65 €
TVA 20%	171,73 €
DEBOURS	15,00 €
TOTAL TTC	1 045,38 €

