



COMMISSAIRES DE JUSTICE

SELAS

Philippe FONTAINE

Antoine VALLET

Pierre DHERS

Commissaires de Justice Associés

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

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

Office de Calais - 123 boulevard Lafayette (62100)

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

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Sommaire

| | |
|--------------------------------------|------------|
| PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION..... | 1 |
| Extérieur | 8 |
| Façade arrière | 8 |
| Véranda | 13 |
| Façade avant | 15 |
| Local Commercial | 21 |
| Entrée pièce principale | 21 |
| Bureau attenant..... | 38 |
| Sanitaires..... | 44 |
| Cave | 47 |
| SAS vers habitation | 49 |
| Local technique | 53 |
| Local Habitation | 57 |
| Salon | 57 |
| Etage | 64 |
| Grenier..... | 67 |
| Palier..... | 72 |
| Dégagement | 82 |
| Chambre 1..... | 91 |
| Chambre 2 | 99 |
| Grenier..... | 107 |

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE VINGT-NEUF OCTOBRE

De 9h00 à 10h20

A LA DEMANDE DE :

SELAS M.J.S. PARTNERS dont le siège est 11, Rue d'Aumont 62200 BOULOGNE SUR MER

Ayant pour avocat SCP DECOSTER CORRET DELOZIERE LECELRCQ, Avocats associés dont le siège est 40-42 Rue de l'Ecusserie B.P. P 233 62500 SAINT OMER

A l'encontre de :



Agissant en vertu de :

Une ordonnance rendue par le Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire du tribunal Judiciaire de BOULOGNE SUR MER en date du 23/07/2024 laquelle dispose :

ORDONNANCE

Nous, *Max Henning*
Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de : Monsieur CRESPEL Hubert,

Assisté du Greffier en Chef, *M^{me} Th. Marquet - Piquin*

Vu la requête à nous présentée et les pièces à l'appui,

Après avoir recueilli les observations des contrôleurs, Le Service Tutélaire et de Protection entendus ou dûment appelés.

AUTORISONS SELAS MJS PARTNERS

A poursuivre la vente par adjudication judiciaire des immeubles suivants :

| | |
|--------------------|---|
| Immeuble situé à : | Commune de ENQUIN LEZ GUINEGATTE 29 rue du Château d'eau Hameau de Fléchinelle Lieu dit « Le Fond de Paris » AL 386 pour une contenance de 3 a et 16 ca |
|--------------------|---|



ORDONNONS la vente desdits immeubles SUR LA MISE A PRIX DE :

15.000 €

Avec faculté de baisse du tiers faite d'enchères.

DISONS que la présente Ordonnance sera :

notifiée à la diligence du greffier en la forme qu'il vous plaira déterminer à :

Le Service Tutélaire et de Protection, Antenne d'Annezin, Pôle autonomie, BP 80029



Ainsi qu'au SPF dont dépend l'immeuble concerné.

Handwritten signature



ORDONNONS que la vente aura lieu à l'audience du Tribunal Judiciaire de SAINT OMER après que les formalités prévues le code des procédures civiles d'exécution auront été accomplies

COMMETTONS Maître DELOZIERE de la SCP DECOSTER-CORRET-DELOZIERE-LECLERCQ, Avocat à SAINT-OMER pour poursuivre la procédure de vente.

ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

Ainsi fait en Notre Cabinet au Palais de Justice de BOULOGNE SUR MER.

Le: 23 Juillet 2024

Mess HENNAUX

Th. Auguste Popuini
DL7.

Vallet

Déposé au rang des Minutes du
GREFFE DE TRIBUNAL DE COMMERCE
de BOULOGNE SUR MER le 30 JUL 2024
R0202400429
Le Greffier. DL7.



C'est pourquoi :

Je, Maître Morgan CHOCHOY, Commissaire de Justice salarié au sein de la SELAS « Antoine VALLET et Pierre DHERS », 11 Rue de la Licorne à MONTREUIL SUR MER (62170), soussigné me suis rendu ce jour au 29 rue du Château d'Eau 62 ENQUIN LEZ GUINEGATTE, où là étant, et en présence de :



Lesquels, requis de signer ont satisfait :



Où là étant, je procède au procès verbal de description de l'immeuble suivant :

Situation Géographique :

ENQUIN LEZ GUINEGATTE est une commune située dans le Pas de Calais (62), elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Saint Omer qui regroupe 53 communes et compte plus de 104 000 habitants suivant recensement de 2021.

Elle se situe à 25 kilomètres de Saint Omer, 55 kilomètres de CALAIS et 75 kilomètres de LILLE.

Le bien visé est situé au 29 rue du Château d'eau à l'angle avec la rue d'Enguegatte.

Il s'agit d'un local commercial au rez-de-chaussée avec un local d'habitation au premier étage.

La superficie totale est de 152,11 m².

| Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à : | | |
|--|--------|------------------------------|
| Total : 152.11 m² | | |
| B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL | | |
| Pièce ou Local | Etage | Surface Loi Carrez |
| Bar | RDC | 45.750 m ² |
| Dégagement | RDC | 1.660 m ² |
| Réserve n°1 | RDC | 15.750 m ² |
| Réserve n°2 | RDC | 4.640 m ² |
| WC | RDC | 3.970 m ² |
| Bureau | RDC | 16.030 m ² |
| Palier | 1er | 0.950 m ² |
| Réserve n°3 | 1er | 17.090 m ² |
| Réserve n°4 | 1er | 9.510 m ² |
| Réserve n°5 | 1er | 4.520 m ² |
| Réserve n°6 | 1er | 3.700 m ² |
| Réserve n°7 | 1er | 18.150 m ² |
| Réserve n°8 | 1er | 2.760 m ² |
| Réserve n°9 | 1er | 7.630 m ² |
| Total | | 152.110 m² |
| Annexes & Dépendances | | Surface Hors Carrez |
| Cave | 1er SS | 23.890 m ² |
| WC extérieur | RDC | 3.130 m ² |
| Sas | RDC | 3.810 m ² |
| Total | | 30.830 m² |

L'immeuble n'est pas occupé et est à l'état général d'abandon.

Les constatations suivantes concernent la parcelle cadastrée section AL numéro 386 pour une contenance de 3 a et 16 ca.



CONSTATATIONS :

Extérieur

Façade arrière

Je constate que le portail permettant de desservir la cour est hors d'usage.



A cet endroit l'ensemble est à l'état d'abandon, non entretenu.





Un pièce WC extérieur est présente.





Véranda

Je constate que la porte coulissante est hors d'usage.



Au niveau des murs extérieurs de l'immeuble, je constate la présence de nombreuses fissures. Je note également des écarts entre les pierres de type moellon. Plusieurs tuiles de toiture sont manquantes. L'ensemble de la toiture présente également des affaissements et diverses dégradations.



Façade avant











La gouttière est désolidarisée. Le mur de façade en pierre de type moellon présente des affaissements et des écarts. Je note également la présence de nombreuses fissures sur la partie inférieure de l'immeuble en enduit (béton) sur le pourtour de l'enseigne de Café Tabac.

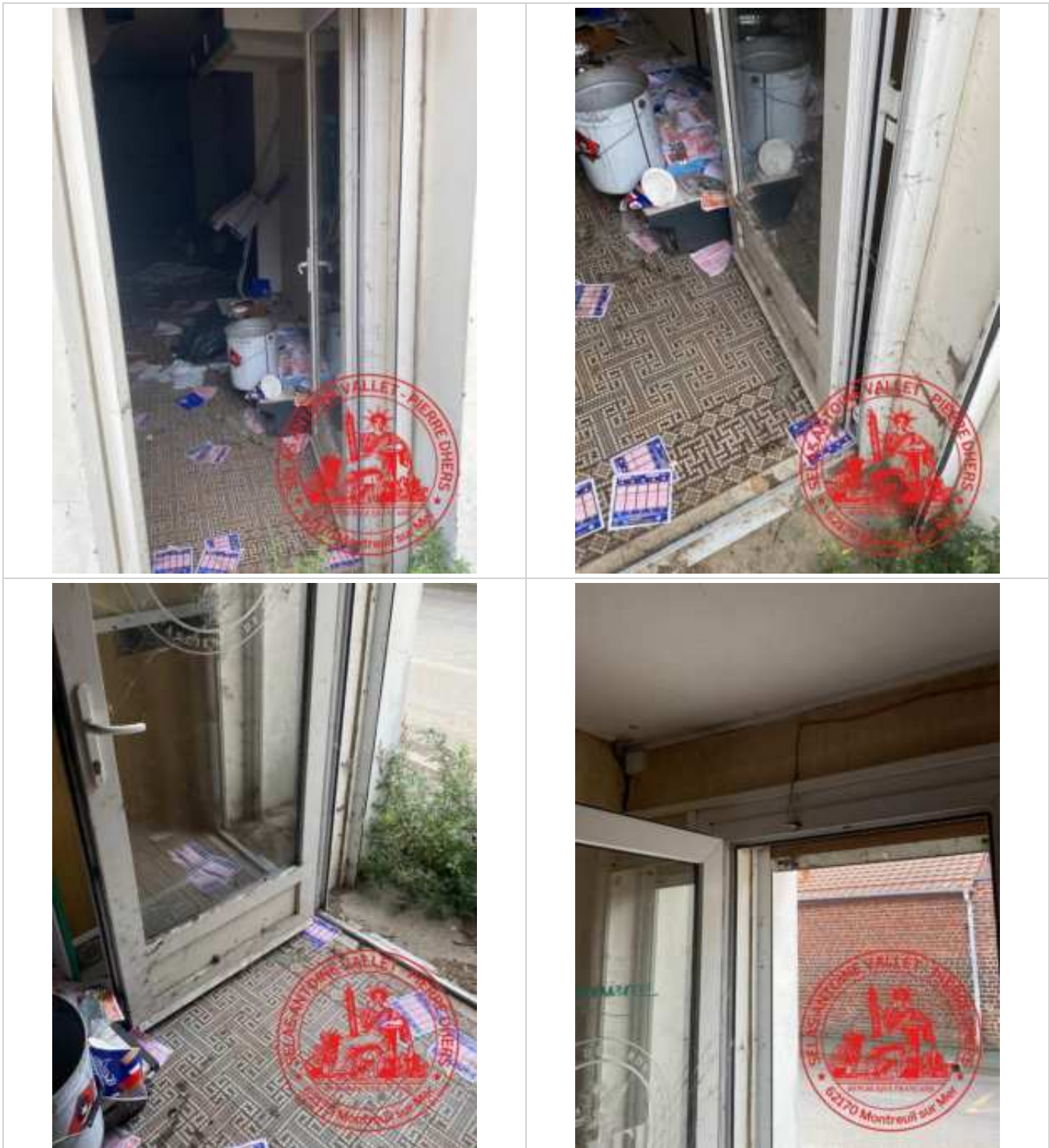


Local Commercial

Entrée pièce principale

Une porte PVC percée d'une partie vitrée, ouverture et fermeture correctes avec un volet extérieur.

La menuiserie et le vitrage sont encrassés.



Au sol revêtement carrelage ancien défraîchi, sous réserves compte tenu de l'effondrement partiel du plafond jonchant une partie du sol ainsi que des débris et mobiliers à l'état d'abandon.











Les murs sont fortement dégradés et présentent des traces d'humidité et de moisissures.

Le plafond est affaissé et des moisissures et champignons sont apparents.

En l'absence de courant électrique il convient d'émettre des réserves quant au fonctionnement des différents équipements.

Une fenêtre en façade avant en imposte fixe équipée d'un volet roulant actionné à l'aide d'une sangle qui fonctionne.

Un meuble bar avec un évier en état de fonctionnement est présent. Le technicien en charge du diagnostic me déclare que le raccordement en eau de l'évier se déverse dans les eaux pluviales et que l'installation est par conséquent hors norme.









Présence d'un compteur électrique ancien ainsi qu'un tableau de fusibles et disjoncteur.













Bureau attenant

Portes en bois percées de parties vitrées, l'ensemble est dégradé, hors d'usage ; une plaque de placo-plâtre est affaissée et bloque l'entrée.



Au sol, une dalle béton à l'état brut. Les murs sont cloisonnés à l'aide de plaques de placoplatre. Nombreuses traces d'humidité et de moisissures. Les plaques au plafond sont affaissées avec des auréoles et traces d'infiltration.

Les fenêtres en PVC percées de parties vitrées sont hors d'usage, afin de sécuriser les lieux, compte tenu de leur dégradation, ces dernières sont vissées par le serrurier.

Les volets roulants sont hors d'usage.











Sanitaires

Sol de type carrelage tommettes avec des traces d'humidité.

Les murs en partie inférieure sont recouverts de carreaux de carrelage anciens défraîchis.

La partie supérieure est peinte, présence de plusieurs traces de salissures, de nombreuses toiles d'araignées.

Il en est de même au niveau du revêtement PVC du plafond.

L'ensemble est fortement dégradé, défraîchi. Un lave-main émail blanc avec une robinetterie sur le côté droit et un urinoir.

Sur le mur du fond, présence d'une porte PVC équipée d'un volet roulant actionné manuellement permettant de desservir le jardin arrière.





Cave

Une porte en bois dont la peinture est dégradée, équipée d'un loquet de fermeture.

Il convient d'émettre des réserves compte tenu de l'absence de luminosité lors de mon instrumentation.

Je note la présence de traces d'infiltrations et humidité.

L'ensemble est à l'état brut.

La cave est partiellement encombrée de débris et objets divers.





SAS vers habitation

Les cloisons sont décollées en grande partie et laisse apparaître des traces noires de moisissures.

Au sol carrelage ancien présentant des dégradations d'usage.









Local technique

Au sol présence de carreaux type tommettes.

Les murs sont noircis, humides.

Des meubles de cuisines sont présents.

Ces derniers sont dégradés.

Les équipements électriques sont correctement solidarisés, le point lumineux est pendant au plafond.









Local Habitation

Salon

Au sol, revêtement PVC déchiré, dégradé, il convient en outre d'émettre des réserves compte tenu de la présence de mobiliers et de nombreux déchets et détritrus au sol ainsi que des morceaux de plafond qui s'affaissent.





Les murs présentent des traces noirâtres d'humidité, de moisissures ; il en est de même du plafond.

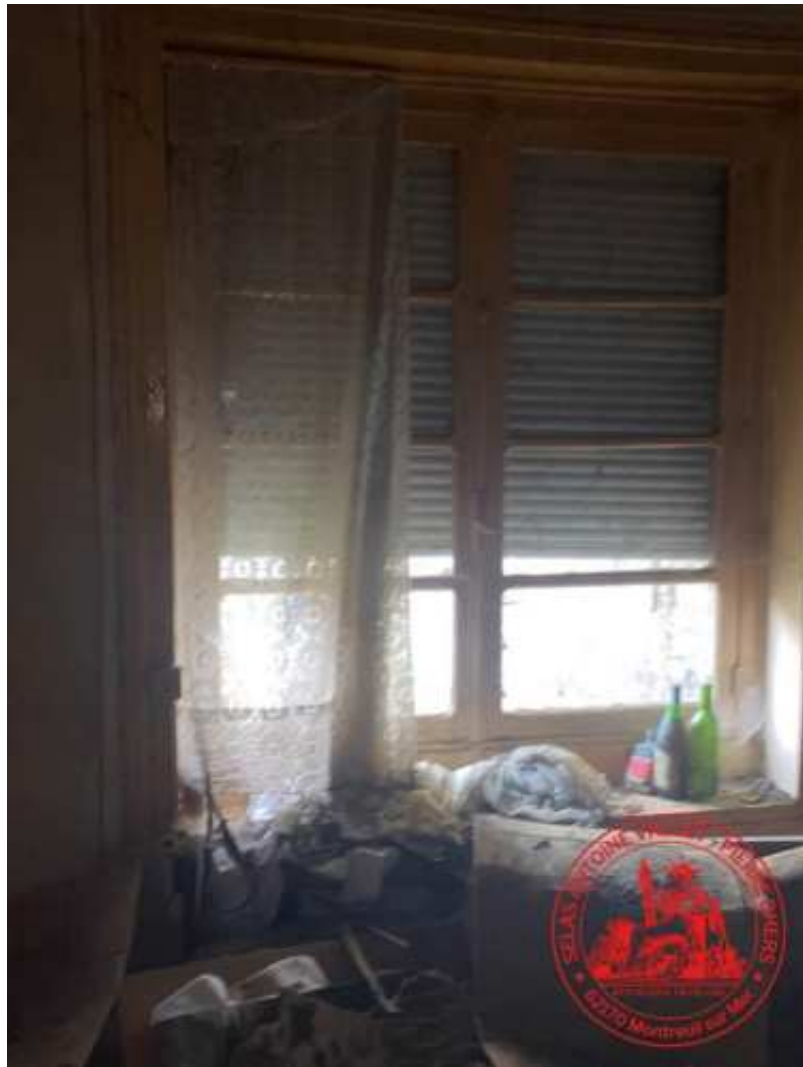
A noter que ce dernier s'affaisse à proximité de la fenêtre.







Une fenêtre ancienne vétuste dont le vitrage simple ne présente pas de dégradation. Ouverture et fermeture difficile à la française uniquement. Elle est équipée d'un volet roulant non en état de fonctionnement.



Deux autres fenêtres sont présentes sur le mur d'en face. Ces dernières ne peuvent être testées étant inaccessibles.



Etage

Escalier fortement dégradé avec des affaissements de marche il convient d'émettre des réserves, ce dernier est difficilement praticable.

Les murs présentent des traces noires de moisissures, le revêtement mural se décolle.







Grenier

Accès sur le côté gauche de l'escalier.

Le sol est constitué d'un revêtement plancher ancien brut et présentant des auréoles séchées par endroits.

Je constate que la charpente apparente est munie d'un part vent présentant des déchirures par endroits et laissant apparaître le jour à travers quelques tuiles.

Le bois de charpente présente des auréoles d'humidité.











Palier

Accès à droite de l'escalier.

Au sol un revêtement PVC type linoléum dégradé.

Le sol s'affaisse et penche.

Le plafond est partiellement effondré.

Une fenêtre deux ouvrants en bois dont le vitrage simple est en bon état. La menuiserie en bois est croquée, noircie.

Les équipements électriques sont correctement solidarités, au plafond le point lumineux est pendant.

Je constate des fissures importantes au niveau des murs et notamment concernant le mur situé en face lorsqu'on pénètre dans la pièce.



















Dégagement

Là également les mêmes constatations sont opérées.

Je constate que l'affaissement du sol est visible au niveau des encadrements de portes qui présentent un hors niveau.

Le revêtement mural présente des traces d'humidité et des fissures sont visibles sur le mur en dessous.











Sur le côté gauche je note la présence d'une petite pièce dont les murs et plafond sont à l'état brut.
L'ensemble appelle les mêmes constatations.











Chambre 1.

Compte tenu de l'état général de la pièce il convient d'émettre des réserves, il n'est pas possible d'y pénétrer en raison d'un affaissement du sol.

En outre le plafond est effondré.

Des traces importantes de moisissures et d'humidité sont présentes dans cette pièce.















Chambre 2

Au sol un revêtement PVC type linoléum dégradé.

Le sol s'affaisse et penche.

Une fenêtre deux ouvrants en bois dont le vitrage simple est en bon état. La menuiserie en bois est défraîchie.

Les équipements électriques sont correctement solidarités, au plafond le point lumineux est pendent.

Le plafond est moisi et présente des décollements. Les murs sont recouverts d'un papier peint défraîchi et présentant des traces de moisissures.

















Grenier

Accès à l'étage supérieur depuis le dégagement.

L'ensemble est à l'état brut.

Les tuiles de toitures sont fortement dégradés laissant apparaître le jour extérieur.







Telles sont les constatations faites ce jour au 29 rue du Château d'Eau, 62145 ENQUIN LEZ GUINEGATTE de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Morgan CHOCHOY

