



HUISSIER DE JUSTICE

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

patrick.cuvillier@free.fr

TEL : 03 21 94 80 01

FAX: 03 21 84 31 36

EXPEDITION

*ÉTUDE À COMPÉTENCE NATIONALE POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PROCÈS VERBAUX
DE CONSTAT*

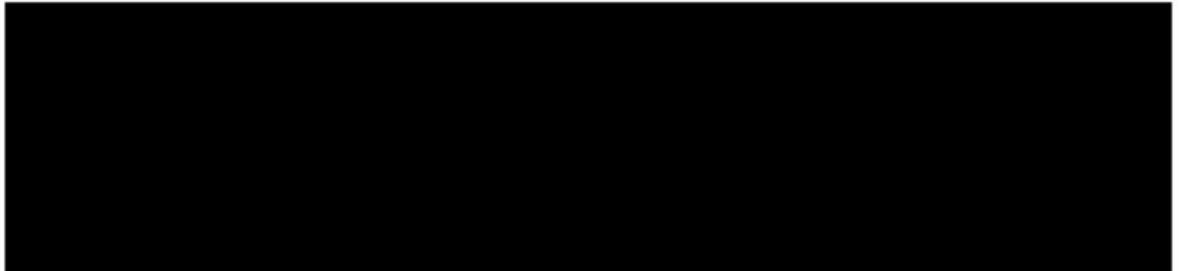
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT

LE VINGT CINQ FEVRIER

A LA DEMANDE DE :

-
-
-



- 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 15, à ESTREE, 15 rue de la Course où, j'ai pu opérer comme suit.

Suite à contacts et prise de rendez-vous, l'accès m'est donné par Madame

Elle me remettra un plan de l'immeuble outre les divers diagnostics, établis à la demande de la

EXTERIEUR et DIVERS

À l'adresse, il s'agit d'un immeuble commercial, avec café, brasserie, restaurant et chambres d'hôtes.

Il se situe le long d'une voie à double sens et fait face à un cours d'eau (LA COURSE).

Il souffre d'une mitoyenneté, sur la gauche.

Il profite, en façade avant, d'un vaste parking (non clos) sur gravillons.

La structure est sur enduit peint.

La toiture est pour l'essentiel sur tuiles.

Plusieurs sont déplacées et partie des chéneaux est fuyarde.

En pente arrière, elle a été refaite, avec un bac acier.

Selon ce qui m'est indiqué :

- les lieux ne sont plus exploités depuis septembre 2018.
- l'alimentation électrique est coupée ainsi que le chauffage
- le montant des impôts fonciers s'établit à 3000€/an.

L'immeuble est édifié en R+1, soit :

- Un rez-de-chaussée consistant en une surface commerciale, avec :
 - ✓ Une pièce bar café
 - ✓ Une salle de réception
 - ✓ Une réserve
 - ✓ Deux sanitaires
 - ✓ Une cuisine
 - ✓ Un local vaisselle
 - ✓ Une pièce préparation froide
 - ✓ Une pièce plonge
 - ✓ Une pièce chaufferie
 - ✓ Une salle de restaurant
 - ✓ Le hall d'entrée des gîtes
 - ✓ Une lingerie
- Un étage comprenant :
 - ✓ Un couloir de distribution
 - ✓ Quatre chambres dont une double, chacune avec wc et salle d'eau
 - ✓ Une pièce vestiaires
 - ✓ Une salle d'eau
 - ✓ Un bureau
 - ✓ Des combles, ni aménagés ni aménageables

Il ne profite d'aucune cave, d'aucun garage.











Sur l'arrière, un jardin.

Il est sur herbe et schiste, agrémenté d'un arbre.

Y est installés, une citerne de gaz outre une station d'épuration et un cabanon (à l'état de ruine).

Le fonds est fermé de claustras en bois et par les murs des propriétés voisines.

Un portail (structure métallique habillée de claustras de bois) donne sur la rue du Marais.







INTÉRIEUR

L'ensemble n'est plus occupé ni exploité depuis septembre 2018 (selon ce qui m'est indiqué) mais reste couvert par un bail commercial, établi selon acte notarié du 03.11.2010 par [REDACTED]

Il court du 01.02.2010 au 31.01.2019 et comporte un loyer initial de 2 500.83€ TTC.

Selon les diagnostics remis par la [REDACTED], la surface du bien est de 354.23m².

Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques et une chaudière au gaz (citerne dans le jardin).

L'assainissement (non-conforme selon ce qui m'est indiqué) est assuré par une station individuelle.

REZ-DE-CHAUSSÉE

PIÈCE BAR CAFE

Accès depuis le parking, par une porte en bois, à petits bois.

Elle est équipée d'un verre en double épaisseur.

Absence de volet.

Le sol est sur carreaux de céramique, dépareillés, anciens, avec plinthes de bas de murs assorties.

Plusieurs des carreaux sont cassés.

La hauteur sous plafond est limitée à environ 2,30m.

Elle est de type à caissons avec poutres peintes.

Le chauffage est assuré par deux radiateurs, chacun avec robinet thermostatique.

Donnant sur le parking, un ensemble de trois fenêtres, à deux vantaux chacune, à petits bois, sur boiserie peinte et les verres en simple épaisseur.

Sur l'arrière, l'éclairage naturel est assuré par des pavés de verres, non étanches, à en juger par l'état de la peinture.

En équipement subsiste un bar, massif, habillé de carreaux de céramique.

Dans le mur séparant de la salle de réception, un placard se fermant d'une porte en bois, ancienne.





SALLE DE RECEPTION

Accès depuis la pièce bar café par une porte en bois, peinte.

Le niveau de sol est plus haut d'une marche par rapport à la pièce précédente. Il est habillé de carreaux de céramique, anciens mais qui restent en état.

Plinthes de bas de murs en bois revêtu, peintes.
Les murs et le plafond sont sur doublage, le tout enduit et peint.

Le chauffage est assuré par deux radiateurs avec robinet thermostatique.

Donnant sur le parking, deux ensemble vitrés, à trois vantaux, à petits bois, sur boiserie peinte.

Les verres sont en simple vitrage.
Absence de volet.

Donnant rue de la Course, une fenêtre, à l'identique.

Séparant de la pièce bar café, un mur en briques intégrant une ouverture habillée de bois.



RESERVE

Accès depuis le côté du bar par une porte en bois, type coupe-feu, avec un groom.

Le sol est plus haut d'environ 3cm et habillé de carreaux de céramique, anciens.

Plinthes de bas de murs en bois revêtu.

Les murs et le plafond sont sur doublage, le tout enduit et peint.

La surface est mansardée.

Un ballon d'eau chaude électrique.

Donnant sur le jardin, un dormant vitré.





WC

Accès depuis la pièce bar café, par une porte en bois, peinte.

Le sol est habillé d'un revêtement plastifié.

La moitié de la hauteur des murs est sur carreaux de céramique.

Le reste de la hauteur et le plafond sont sur doublage, le tout enduit et peint.

Donnant sur le parking, une petite fenêtre à un vantail, sur boiserie ancienne, peinte, avec quatre verres brouillés.

L'équipement comprend un bloc WC suspendu, avec chasse encastrée, outre une petite vasque d'angle.





CUISINE

Accès depuis la pièce bar café, par une porte type coupe-feu, avec un hublot en verre.

Le sol est sur carreaux de céramique anciens, avec plinthes de bas de murs assorties.

Les murs sont sur carreaux de céramique, affectés de divers scellements.

Le plafond est sur enduit peint.

En équipement, subsiste une hotte type inox.

Donnant sur le parking, un ensemble vitré à trois vantaux, assez récent, en double vitrage, à petits bois mais sans volet.





PIÈCE VAISSELLE

L'accès est direct depuis la cuisine, par un bâti sans porte.
À ce niveau, le bas des murs est marqué par le salpêtre.

Le sol est sur carreaux de céramique, avec plinthes de bas de murs assorties.

Les murs sont sur carreaux de céramique, avec doublage, le tout enduit et peint.
Les surfaces sont marquées par l'humidité.

Le plafond est sur doublage, le tout enduit et peint.

Absence de point de chauffage.

Donnant sur le parking, un ensemble vitré, à petits bois, sur boiserie ancienne, en simple épaisseur.

Absence de volet.



PIECE PREPARATION FROIDE

Accès depuis les cuisines, par une porte coulissante en bois, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique, dépareillés, avec plinthes à gorge.
Les murs sont sur carreaux de céramique ; partie est effondrée.
Le plafond est sur enduit peint.

Absence de tout équipement et de tout point de chauffage.

Un bâti sans porte donne dans la pièce vaisselle.



PLONGE

Accès depuis la pièce préparation froide, par un bâti sans porte.

Le sol (avec une petite pente) est habillé de carreaux de céramique avec plinthes à gorge.

Les murs sont sur carreaux de céramique.

Le plafond est sur enduit peint.

Absence de tout équipement.

Sur l'arrière, une porte en bois (type exotique) donne sur le jardin.





CHAUFFERIE

Accès depuis la zone de plonge, par une porte en bois peint.

Le sol est sur carreaux de céramique et les murs sur enduit, lépreux.
Le plafond est sur enduit peint.

Donnant sur le jardin, un ensemble vitré à deux vantaux, à petits bois, en simple vitrage.

L'équipement comprend une chaudière gaz de marque VISSMANN, type VITODENS 222 et un adoucisseur d'eau de marque AQUA EAU MATIC.





SALLE DE RESTAURANT

Accès depuis la pièce vaisselle par une porte, en bois, peinte, avec un hublot en verre.

Le sol et les plinthes sont sur carreaux de céramique.

Le chauffage est assuré par quatre radiateurs, chacun équipé d'un robinet thermostatique.

Les murs et le plafond sont sur enduit peint.

Donnant sur le parking :

- deux ensembles vitrés, à trois vantaux chacun, à petits bois, sur boiserie peinte, en simple vitrage et sans volet.
- une porte en bois, assez récente, avec verre en double épaisseur et un dormant latéral assorti.

Donnant sur le jardin, les menuiseries sont strictement à l'identique.

Côté cuisine, une cheminée monumentale, en pierres.

Une penderie se fermant de deux portes en bois, peintes et habillées de miroirs.





ZONE SANITAIRE

Accès depuis l'arrière de la pièce restaurant, par une porte en bois, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique.

La moitié de la hauteur des murs est sur faïences.

Le reste de la hauteur et le plafond sont sur enduit peint.

En équipement, une vasque émail et un mitigeur.





➤ wc

Accès depuis la zone sanitaire par une porte à l'identique de la précédente.

Le sol, les murs et le plafond sont à l'identique.

L'équipement comprend :

- un urinoir
- un bloc WC suspendu, avec chasse encastrée
- une petite vasque émail
- un petit radiateur électrique, de marque EVIDENCE

Donnant sur le jardin, une fenêtre à deux vantaux, sur boiserie ancienne, à petits bois, en simple épaisseur.

Les panneaux sont affectés par l'humidité.



HALL D'ENTRÉE DES GÎTES

Accès depuis le parking par une porte en bois, peinte, assez récente, à petits bois, avec verre en double épaisseur.

Le sol est plus haut d'environ 3cm.
Il est habillé de carreaux de céramique avec plinthes de bas de murs assorties.

Les murs sont sur fibre peinte et tapisserie.

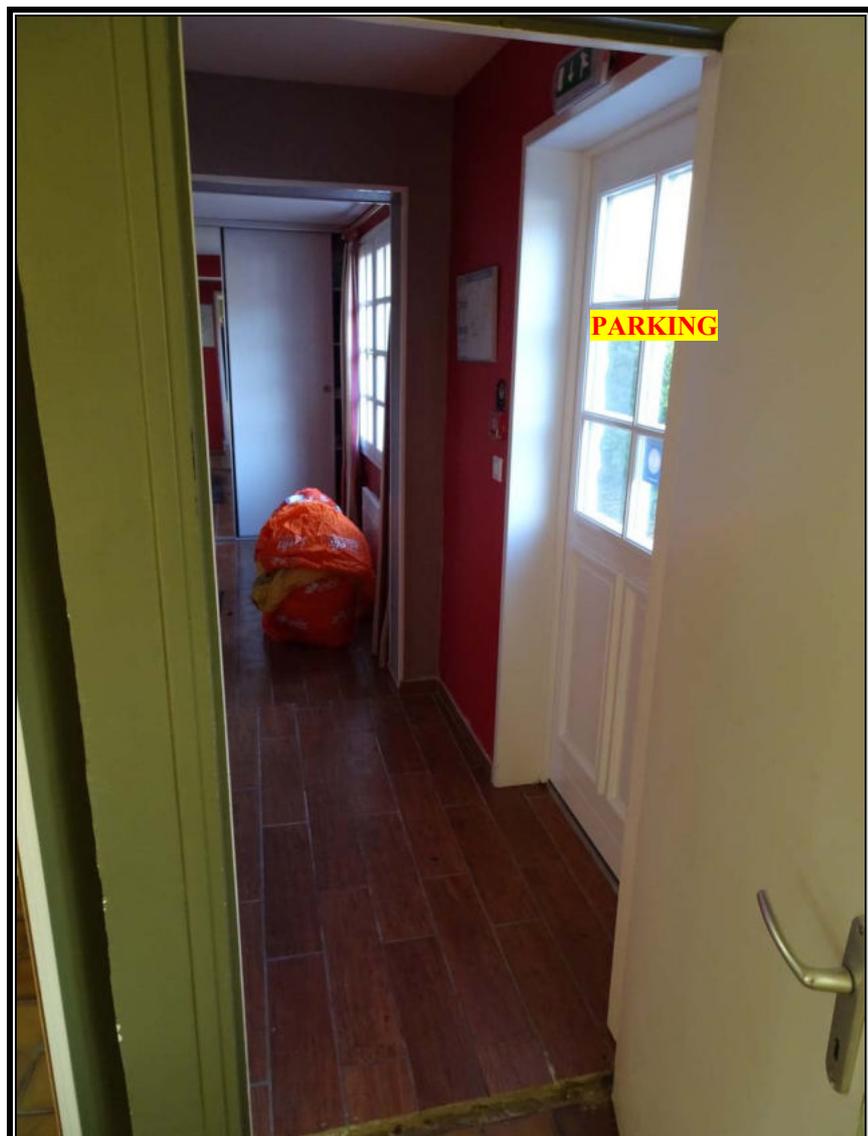
Le plafond est sur doublage, enduit et peint.

Un ensemble vitré en bois, à petits bois, assez récent, en simple vitrage.
Absence de volet.

Un radiateur électrique, de marque ATLANTIC.

Au mur, un grand placard se fermant de portes coulissantes dont deux montées en miroirs.

Liant à la pièce restaurant, une porte en bois, peinte.





[ZONE LINGERIE](#)

Accès depuis le hall d'entrée précité, par une porte en bois, peinte.

Le niveau de sol est plus bas d'environ 3cm.
Il est sur enduit ciment.
La surface est marquée de fissures.

Les murs et le plafond sont sur enduit peint.
Les surfaces sont marquées par des infiltrations.

En équipement :

- deux grands ballons d'eau chaude, de marque DE DIETRICH
- une vasque, type auge, avec robinets muraux

Donnant sur le jardin :

- un ensemble vitré, à petits bois, assez récent, en double vitrage mais sans volet
- une porte en bois, peinte

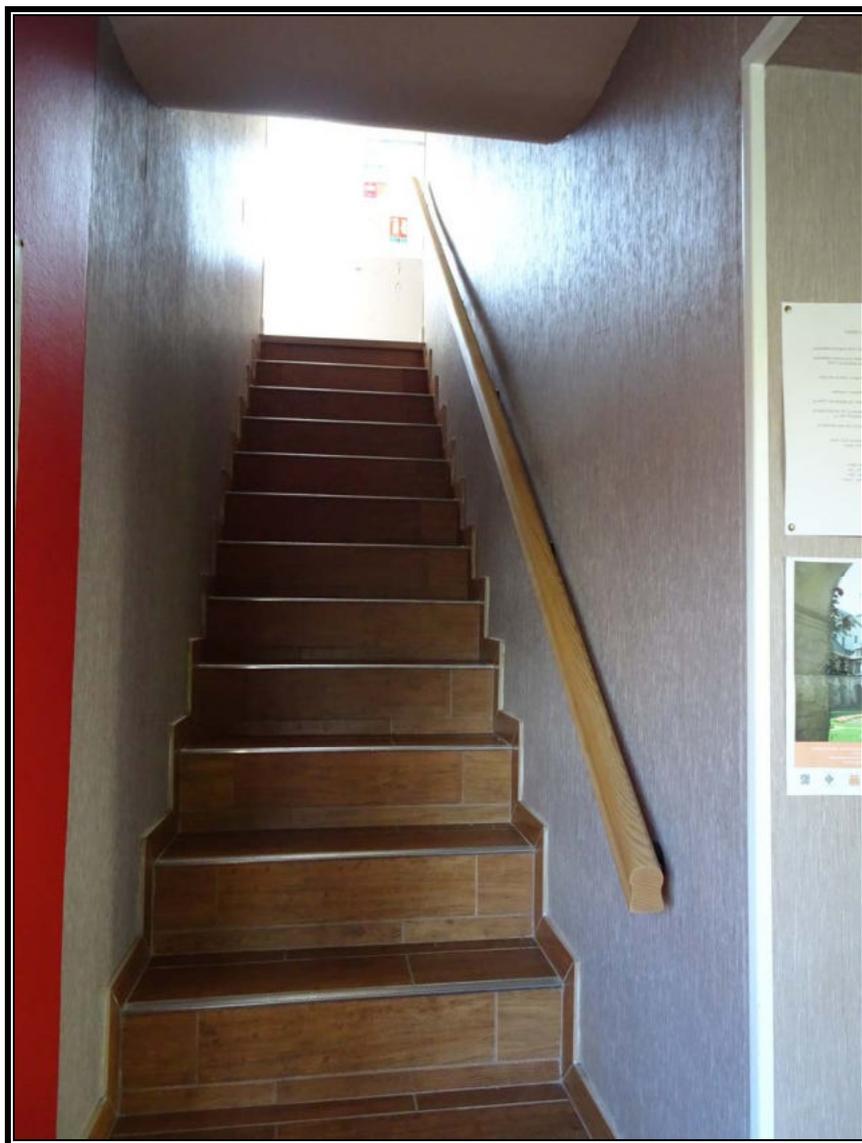


ÉTAGE

Accès depuis le hall d'entrée précité, par un escalier à une volée, habillé de carreaux de céramique.

Les murs sont sur tapisserie.

Une main courante, en bois.



COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est habillé d'un plancher, style chêne.

Plinthes de bas de murs en bois, peintes.

Les murs sont sur tapisserie.

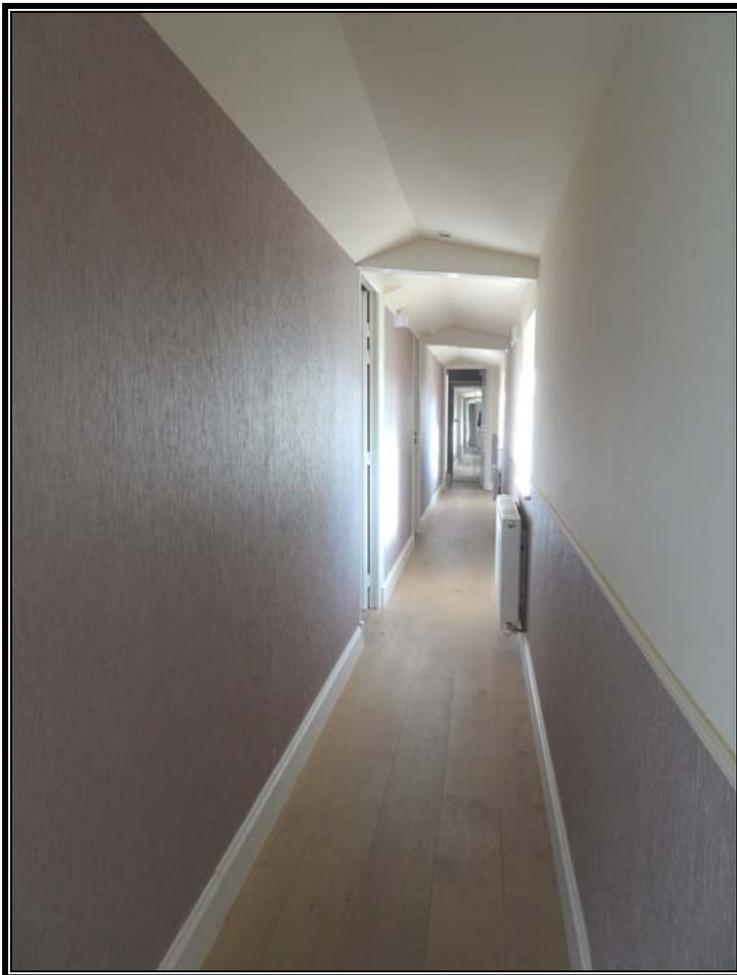
La hauteur sous plafond est limitée à environ 2,30m.

Le plafond est habillé d'une fibre peinte.

Le chauffage est assuré par deux radiateurs électriques, de marque ATLANTIC, et un troisième au gaz, avec robinet thermostatique.

Donnant sur le jardin, trois fenêtres à deux vantaux, à petits bois, sur boiserie ancienne, en simple épaisseur.

Un placard mural se fermant de deux portes, type stratifié.



CHAMBRE N°1

Accès par une porte en bois, type coupe-feu, peinte.

Le sol et les plinthes sont assortis à ce qui a été dit pour le couloir de distribution.
La surface est mansardée.

Les murs sont habillés d'une tapisserie, type fibré.

Le plafond est sur fibre peinte.

Le chauffage est assuré par un radiateur au gaz, avec robinet thermostatique.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres, à deux vantaux chacune, à petits bois, sur boiserie peinte, en simple épaisseur et sans volet.





➤ wc

Accès depuis l'entrée de chambre, par une porte type thermoformé, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique.

La moitié de la hauteur des murs est sur faïences et le reste sur enduit peint.

La surface est mansardée.

Absence de tout point d'éclairage naturel et tout point de chauffage.

En équipement, un bloc WC, classique.



➤ salle d'eau

Accès depuis la chambre, par une porte type thermoformé, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique.

L'essentiel des murs est sur faïences.

Le plafond, mansardé, est sur enduit peint.

Un radiateur avec robinet thermostatique.

Donnant sur le parking, une fenêtre à deux vantaux, à petits bois, sur boiserie ancienne, en simple épaisseur.

Absence de volet.

En équipement :

- une vasque émail avec plan assorti
- une cabine de douche se fermant de deux portes en verre sérigraphié

La cabine de douche est de type maçonné et entièrement carrelée.

Le bac est de type émail.





CHAMBRE N°2

Accès par une porte, type coupe-feu, peinte.

Le sol et les plinthes sont à l'identique de ce qui a été dit précédemment.

La surface est mansardée.

Les murs sont sur tapisserie, type tissé.

Le plafond est sur fibre peinte.

Le chauffage est assuré par un radiateur avec robinet thermostatique.

Donnant sur le parking, une fenêtre à deux vantaux, à petits bois, en simple vitrage, sur boiserie ancienne.



➤ [wc](#)

Accès depuis la chambre par une porte, type thermoformé, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique.

La moitié de la hauteur des murs est sur faïences.
Le reste de la hauteur et le plafond sont sur enduit peint.

Absence de point d'éclairage naturel et de chauffage.

En équipement, un bloc WC classique.



➤ [salle d'eau](#)

Accès depuis la chambre, par une porte type thermoformé, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique.

Les murs sont sur faïences.

Le plafond est sur enduit peint.

Absence de point d'éclairage naturel.

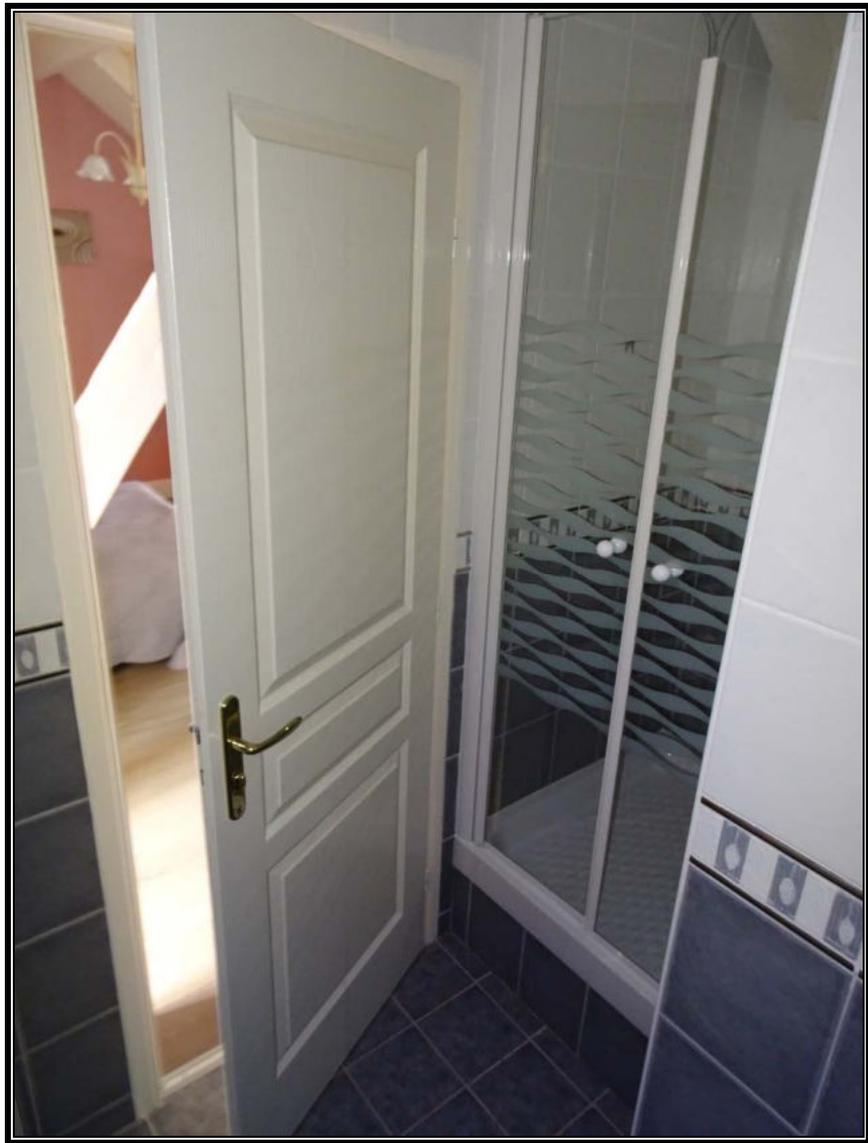
Un radiateur électrique de marque ATLANTIC.

En équipement :

- une vasque dans un plan émail
- une cabine de douche maçonnée, entièrement carrelée, se fermant de deux portes en verre

Le receveur est de type émail.





CHAMBRE N°3

Accès par une porte, type coupe-feu, peinte.

Le sol et les plinthes sont à l'identique de ce qui vient d'être dit.

Les murs sont sur tapisserie, type tissé.

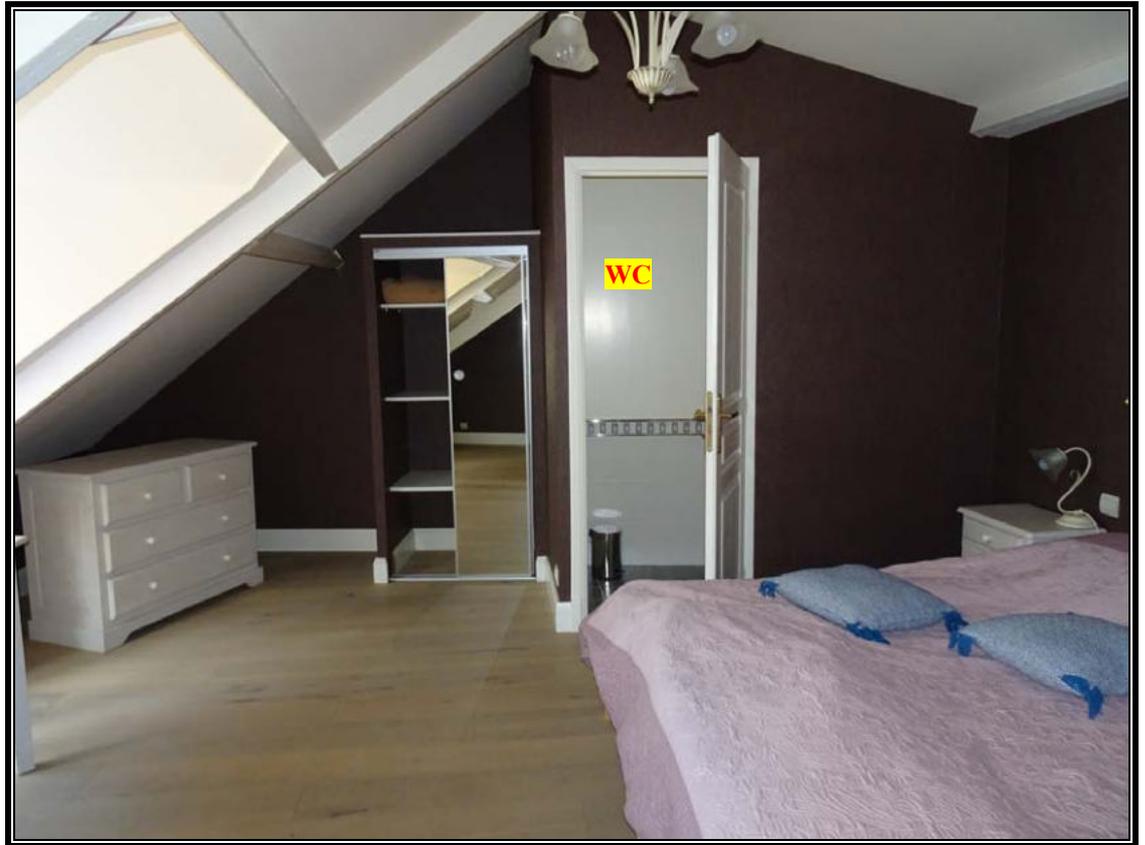
La surface est mansardée.

Le plafond et le rampant sont habillés d'une fibre peinte.

Le chauffage est assuré par un radiateur, avec robinet thermostatique.

Donnant sur le parking, une fenêtre à deux vantaux, à petits bois, en simple vitrage et marquée par la condensation.

Absence de volet.



➤ [wc](#)

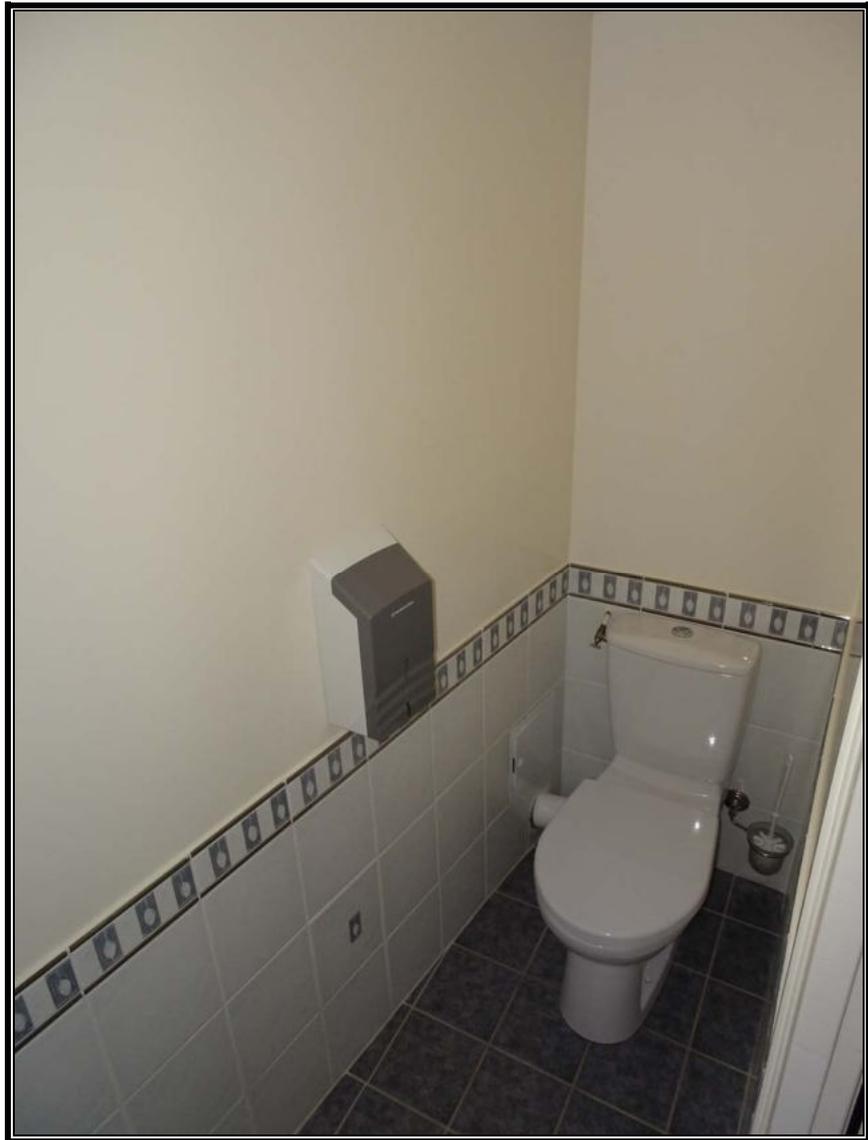
Accès depuis la chambre, par une porte type thermoformé, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique.

La moitié de la hauteur des murs est sur faïences.
Le reste de la hauteur et le plafond sont sur enduit peint.

Absence de tout point d'éclairage naturel et de tout point de chauffage.

En équipement, un bloc WC, classique.



➤ [salle d'eau](#)

Accès depuis la chambre, par une porte type thermoformé, peinte.
Elle est coupée à l'angle, compte tenu de la présence d'une ferme.

Le sol est sur carreaux de céramique.

La surface est mansardée.

Les murs sont sur faïences.

Un radiateur électrique de marque ATLANTIC.

Donnant sur la rue, une fenêtre PVC à deux vantaux, en double vitrage, sans volet.

En équipement :

- un plan avec vasque émail
- une cabine de douche, maçonnée et entièrement carrelée, se fermant de deux portes en verre

Le receveur est de type émail.





CHAMBRE N°4 (double)

Accès par une porte, type coupe-feu, peinte.

Le sol et les plinthes sont à l'identique de ce qui a été dit précédemment.

Les murs sont sur tapisserie, type fibré.

Le plafond (mansardé) est sur fibre peinte.

Un radiateur avec robinet thermostatique.

Donnant sur le parking, une fenêtre à deux vantaux, à petits bois, peinte, ancienne, avec verre en simple épaisseur.

Absence de volet.



➤ wc

Accès depuis la chambre, par une porte type thermoformé, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique.

Le bas des murs est sur faïences.

Le reste de la hauteur et le plafond sont sur enduit peint.

Côté jardin, une fenêtre à deux vantaux, à petits bois, non étanche, dégradée, en simple épaisseur et sans volet.

L'équipement se limite à un bloc WC, classique.



➤ salle d'eau

Accès par une porte type thermoformé, peinte.

Le sol et les murs sont sur carreaux de céramique.

L'éclairage naturel est assuré par un velux, classique, sans store ni volet.

Un radiateur électrique de marque ATLANTIC.

En équipement :

➤ un grand plan avec une vasque émail

➤ une cabine de douche maçonnée, se fermant d'une porte en verre

Le receveur est de type émail.



SUITE

Accès depuis la chambre précédente, par une porte type thermoformé, peinte.

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

Un radiateur avec robinet thermostatique.

Donnant sur le parking, une fenêtre à deux vantaux, à petits bois, en simple épaisseur et sans volet.

À l'évidence, elle n'est plus étanche.



VESTIAIRES

Accès depuis la pièce bar café, par un escalier en colimaçon, métallique.



Accès par une porte en bois avec un verre.

Le sol est sur plancher bois, couvert d'un revêtement plastifié.

La surface est mansardée.

Les murs et les rampants sont sur tapisserie, affectée par l'humidité.

Le plafond est sur fibre peinte.

Le radiateur a été déposé.

Donnant sur le parking, une fenêtre à deux vantaux, à petits bois, sur boiserie ancienne, en simple épaisseur et sans volet.







SALLE D'EAU

Accès depuis la pièce précédente, par une porte type thermoformé, peinte.

Le sol est sur carreaux de céramique.

Absence de tout point d'éclairage naturel.

La surface est mansardée.

Les murs et les rampants sont sur faïences.

En équipement :

- un meuble lavabo, avec une vasque émail et un ensemble de placards type stratifié
- un receveur de douche, émail, se fermant d'un simple rideau plastifié

Absence de point de chauffage.



BUREAU

Accès depuis la pièce vestiaire, par une porte type thermoformé, peinte.

Le sol est plus haut d'une marche.

Il reste pareillement sur plancher, habillé d'un revêtement plastifié.

Absence de point de chauffage.

Les murs et le plafond sont sur papier peint.

Sous le rampant, côté jardin, des placards se fermant de portes coulissantes.

L'allège de fenêtre est fortement marquée par les infiltrations.

Celle-ci est à deux vantaux, à petits bois, sur boiserie ancienne, en simple épaisseur et sans volet.



COMBLES

Accès depuis le bureau, par une porte en bois, peinte.

Ils se situent au-dessus de la salle de réception.

La surface n'est ni aménagée ni aménageable.

La toiture est habillée d'un feutre.

La charpente est ancienne mais apparaît en bon état.



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, de rédaction et de démarches pour obtenir l'accès amiable) de 14 h 15 à 16 h 45.

