



# 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](mailto:constat@fontainevallet.fr)

**Office de Calais - 123 boulevard Lafayette (62100)**

Tél : 03 21 19 79 80 - [calais@fontainevallet.fr](mailto:calais@fontainevallet.fr)

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE ET LE VINGT-SEPT JUIN**

**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 -LECLERCQ, Avocats associés dont le siège est 40-42, Rue de l'Ecusserie BP 70233 62504 SAINT OMER CEDEX

**A l'encontre de :**



**Agissant en vertu de :**

Une ordonnance rendue par le Juge Commissaire du tribunal Judiciaire de BOULOGNE SUR MER en date du 11/04/2024 laquelle dispose :

**PAR CES MOTIFS,**

- un immeuble à usage mixte situé dans un ensemble immobilier à Lespinoy, 7 route nationale, cadastré section A n° 317 et A n° 334, pour une contenance totale de 10 a 35 ca.

Devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Boulogne sur mer,

Etant précisé que la débitrice en est devenue propriétaire par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Me Frédéric Ramon, notaire à ETAPLES, le 14 décembre 2016, publié au service de publicité foncière de MONTREUIL SUR MER le 16 décembre 2016, volume 2016 P numéro 05175,

**RAPPELLE** que cette ordonnance produit, en vertu de l'article R. 642-23, alinéa 2, du code de commerce, les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

**DESIGNE** comme avocat constitué dans la procédure Me Delozière, avocat au barreau de Boulogne sur mer, laquelle constitution emportant élection de domicile au cabinet de l'avocat ;

**FIXE** la mise à prix à la somme de **ving mille euros** (20000,00 euros) ;

**DIT** que les modalités de publicité de la vente se feront conformément aux articles R322-30 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ;

**REQUIERT** tout commissaire de justice territorialement compétent afin :

- D'une part de procéder à la description des biens dont s'agit, décrire les conditions d'occupation et dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

- D'autre part, pour organiser la visite destinée aux amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication, avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

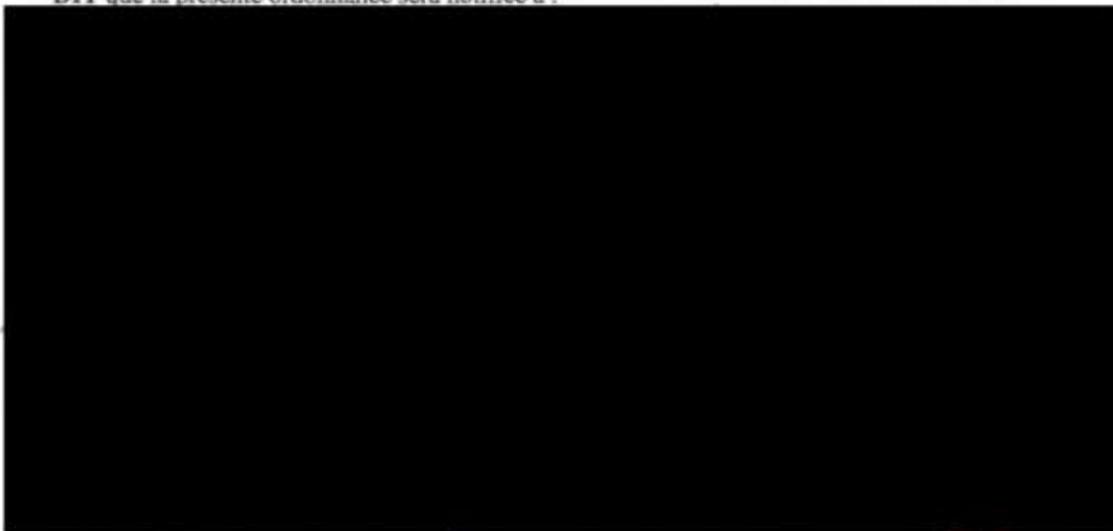
**DIT** que tout éventuel occupant de l'immeuble saisi sera tenu de laisser visiter les lieux et qu'à défaut il sera procédé à l'ouverture des portes avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique conformément à l'article L.142-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;

**ORDONNE** l'emploi des dépens en frais privilégiés de liquidation judiciaire ;



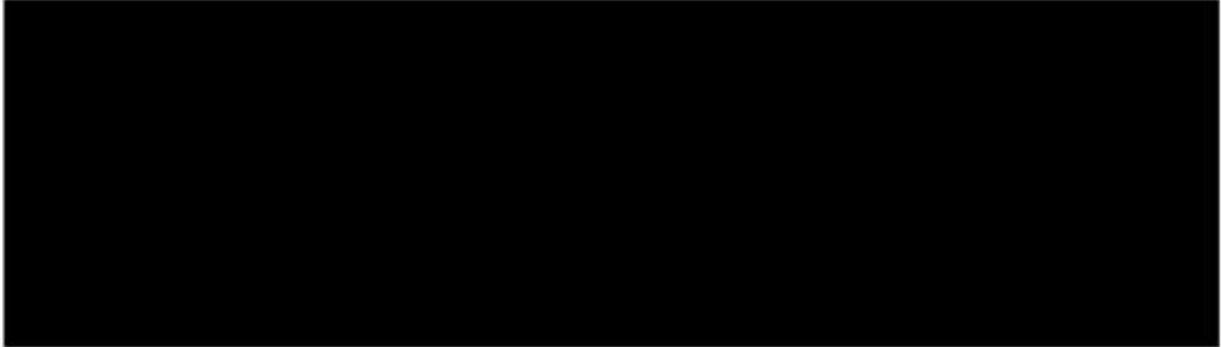
**DIT** que la présente ordonnance sera, à la diligence du liquidateur judiciaire, publiée au bureau du service de publicité foncière de MONTREUIL SUR MER ;

**DIT** que la présente ordonnance sera notifiée à :



C'est pourquoi,

Je, Maître Morgan CHOCHOY, Commissaire de Justice salarié au sein de la SELAS « Philippe FONTAINE Antoine VALLET et Pierre DHERS », 11 Rue de la Licorne à MONTREUIL SUR MER (62170), soussigné me suis transporté au 7 route nationale 62990 Lespinoy, où là étant, et en présence de,



**J'ai procédé aux constatations suivantes :**

Situation Géographique :

LESPINOY est une commune du PAS DE CALAIS membre de la communauté de communes des 7 Vallées située à 10 kilomètres de MONTREUIL SUR MER.

La propriété comporte une partie privative ainsi qu'une partie commerciale à usage de restaurant.

Elle est située sur un axe passant.

L'immeuble n'est pas occupé et est en mauvais état général d'entretien.

La superficie totale est de 339,730 m<sup>2</sup>.

*Image extraite du site internet GOOGLE MAPS :*



## ENTREE

À l'extérieur, je constate que la façade est fortement dégradée. Le revêtement s'effrite et laisse apparaître la pierre en dessous. Je constate la pousse de mauvaises herbes. La toiture, quant à elle, est fortement dégradée.

Porte de garage située à l'extrémité droite, le bois est pourri. La porte est fortement dégradée, elle est sécurisée en partie intérieure à l'aide de barres de fer.











Les volets sont dégradés. La plupart d'entre eux sont cassés (inutilisables), déformés et les lames sont désolidarisées. Le vitrage simple ainsi que les menuiseries sont vétustes. L'ensemble est défraîchi.

La peinture qui recouvre les appuis de fenêtres se désagrège, elle s'effrite.





Portes d'entrée en bois, parties vitrées, un verrou.



Première pièce en entrant, au sol, un revêtement de type parquet flottant (stratifié) défraîchi.

Les murs sont peints en présence de traces d'humidité et de moisissures noires (traces).

Il en est de même sur le lambris (boiserie) qui recouvre le plafond.

Présence d'un bar situé sur le côté gauche en entrant.

Le muret est recouvert d'un revêtement PVC imitation carrelage.

Le revêtement de sol est fortement dégradé : il présente des écarts de lames, des traces d'humidité et de moisissures ; plusieurs d'entre elles présentent des accrocs.

Dans l'angle gauche de la pièce, présence du compteur EDF, disjoncteur et tableau (électrique) fusible.

Sous la fenêtre de gauche, un radiateur dépourvu de vannes.

Les équipements électriques sont correctement solidarités au niveau des murs.











**PIECE PRINCIPALE A DROITE**

Sol, dans la quantité de celui précédemment décrit, moisi et affaissé sur le côté gauche en entrant.

Murs peints avec apparition de traces d'humidité et de moisissures noires sont importantes.

Présence de deux luminaires (lampes) sous réserves.

Deux radiateurs avec vanne ordinaire donnant sur façade avant, au-dessus de fenêtre simple vitrage avec rouleau hors d'usage.









### Pièce en enfilade

Au sol, revêtement dans la continuité appelant les mêmes constatations, avec l'apparition de soulèvements, dégradations des lames et traces d'humidité, et moisissures.

Les murs sont peints également, avec l'apparition de nombreuses traces d'humidité, de moisissures noirâtres et jaunâtres.

Au plafond, un revêtement lambris PVC qui présente également des affaissements et des ondulations.

Un radiateur équipé d'une tête thermostatique, une fenêtre simple vitrage au-dessus avec un volet roulant équipé d'une sangle en bon état de fonctionnement.











## WC

Accès à l'aide d'une porte en bois présentant des traces d'humidité et de moisissure ; il en est de même des cloisons murales.

Le sol appelle les mêmes constatations que pour les pièces précédentes.

Le plafond présente un affaissement.

Un petit lave-mains synthétique blanc (blanche) avec robinetterie et une cuvette de WC obstruée. L'ensemble est totalement encrassé et hors d'usage.









**ARRIERE CUISINE**

Depuis la pièce en enfilade, présence d'une porte avec un revêtement en bois.



Au sol, carrelage ancien ; mur représentant des traces d'humidité et de moisissures.

Plafond lambris en PVC qui présente des affaissements.

Les équipements électriques apparents sont correctement solidarités au niveau des murs.







## **BUANDERIE**

Sur le côté droit, au sol, des carreaux de carrelage anciens. Plusieurs d'entre eux sont fissurés et présentent des éclats.

Les murs sont partiellement recouverts d'un revêtement PVC lambris, tout comme le plafond, et partiellement à l'état brut, plaque de plâtre apparent.

Au plafond, présence de points lumineux, néons sous réserves.

Les équipements électriques qui apparaissent sont correctement solidarités aux murs.

Au fond de la pièce, une porte de service en PVC.

Présence également d'arrivée d'eau et de tuyaux de vidange.









### CHAMBRE FROIDE

Au sol carrelage, les cloisons murales et de plafond présentent des coups et traces de salissures. Un système de groupe froid dont la partie métallique présente des coups et enfoncements.







**SALLE D'EAU**

Accès salle d'eau par une porte en bois, trois panneaux défraîchis.



Au sol revêtement PVC, imitation parquet, présentant des traces d'humidité en angle gauche.

Les murs sont recouverts d'une peinture défraîchie et partiellement d'un revêtement (lambris) PVC.

Une fenêtre à double vantail, avec ouverture et fermeture à la française exclusivement, cadre en PVC, vitrage intact, équipée d'un volet roulant électriquement.

Un lavabo synthétique blanc présentant des traces de moisissure.

Une cabine de douche avec deux portes coulissantes, la douche principale en partie haute ainsi que la douchette sont manquantes.







**GARAGE**

Porte en bois, deux vantaux présentant des traces de moisissure.



Au sol, dans le béton, les murs sont à l'état brut.

Au niveau du plafond, présence de traces d'humidité et de moisissures.

Un tableau de fusibles.











**GRENIER**

L'escalier en bois fortement dégradé, moisi.



Les murs sont à l'état brut.





La charpente est apparente.

### **ETAGE**

*Au dessus du garage*

Escalier en bois avec rampe à main gauche, les murs sont peints.

Pallier présence d'un lino, le plancher s'affaisse en dessous.



Les murs présentent des traces noires d'humidité et de moisissure.





### CHAMBRE

Au sol, le revêtement de sol (revêtement) dans la continuité de celui précédent est décrit.

Il convient d'émettre des réserves. Compte tenu de la dangerosité du plancher, il ne m'est pas possible d'avancer dans la pièce.

Je constate la présence d'infiltrations, d'humidité et de moisissures au niveau du plafond et de la sous-pente.





### SALLE D'EAU

Les mêmes constatations sont opérées au niveau de la petite salle avec l'abattant (lavabo) en suivant.





### **CHAUDIERE**

Au sol, carrelage défraîchi, les murs présentent des traces d'humidité et de moisissures importantes au niveau du plafond, avec un affaissement.

Chaudière ancienne de marque Wiessman.

La porte en bois pleine est hors d'usage ; elle frotte à l'ouverture et à la fermeture et est moisie sur l'ensemble de sa surface.







## CUISINE

Au sol, carrelage ; l'ensemble est dégradé.

Les murs sont couverts d'un lambris PVC, partiellement de carreaux de carrelage ; l'ensemble est défraîchi. Le plafond présente des traces d'humidité et de moisissures. Il s'affaisse notamment au-dessus des hottes en inox.

Les équipements électriques semblent correctement solidarisés au niveau des murs.

Une porte est condamnée au fond de la pièce.

Un tableau de fusibles.





Au plafond : point lumineux (néon) sous réserves de fonctionnement.









### **WC restaurant**

Au sol, carrelage, les murs sont peints, la peinture est en bon état. Au plafond, présence de dalles de type polystyrène avec des traces d'humidité.

Une grille de ventilation.





Cuvette de WC hors d'usage.





### SOUS SOL

Réserves compte tenu de l'absence d'humidité. L'ensemble présente de nombreuses traces noirâtres, blanchâtres, d'humidité et de moisissures.





**COULOIR**

*Vers salle de réception*

Au sol, panneau type OSB en bois ; une rambarde (garde-corps) à main droite ; un revêtement lambris bois sur le côté gauche où certaines lames se décollent ; trace d'humidité au niveau du mur situé sur le côté droit ; revêtement PVC au plafond.

Un point lumineux d'alerte lumineuse sous réserve.

Sur le côté droit, la porte condamnée menant vers la cuisine.



## **SEJOUR**

À gauche, l'accès au séjour. Une porte en bois hors d'usage, la partie centrale est au niveau du couvercle d'une partie vitrée. L'ensemble frotte au niveau du sol.



Au sol, parquet flottant, plinthes correctement solidarisées aux murw, murw recouvertw d'une tapisserie qui présente des décollements et des traces d'humidité. Une cheminée laissant apparaître le jour, cette dernière est affaissée.



Un radiateur dépourvu (sans), enfin équipé d'une vanne simple, au-dessus d'une fenêtre de facture ancienne, avec un rouleau roulant (d' ouverture) actionné à l'aide d'une sangle.

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





Au plafond, un revêtement (lambris) bois présentant des traces d'humidité également.

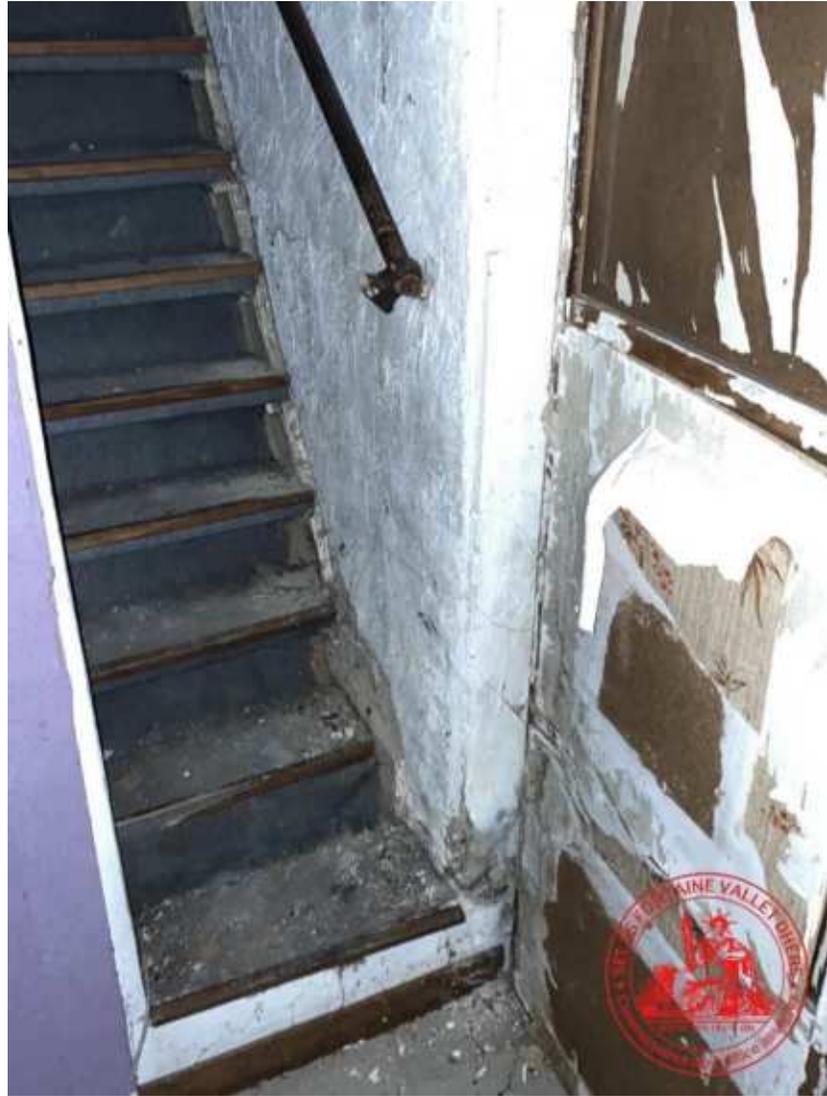






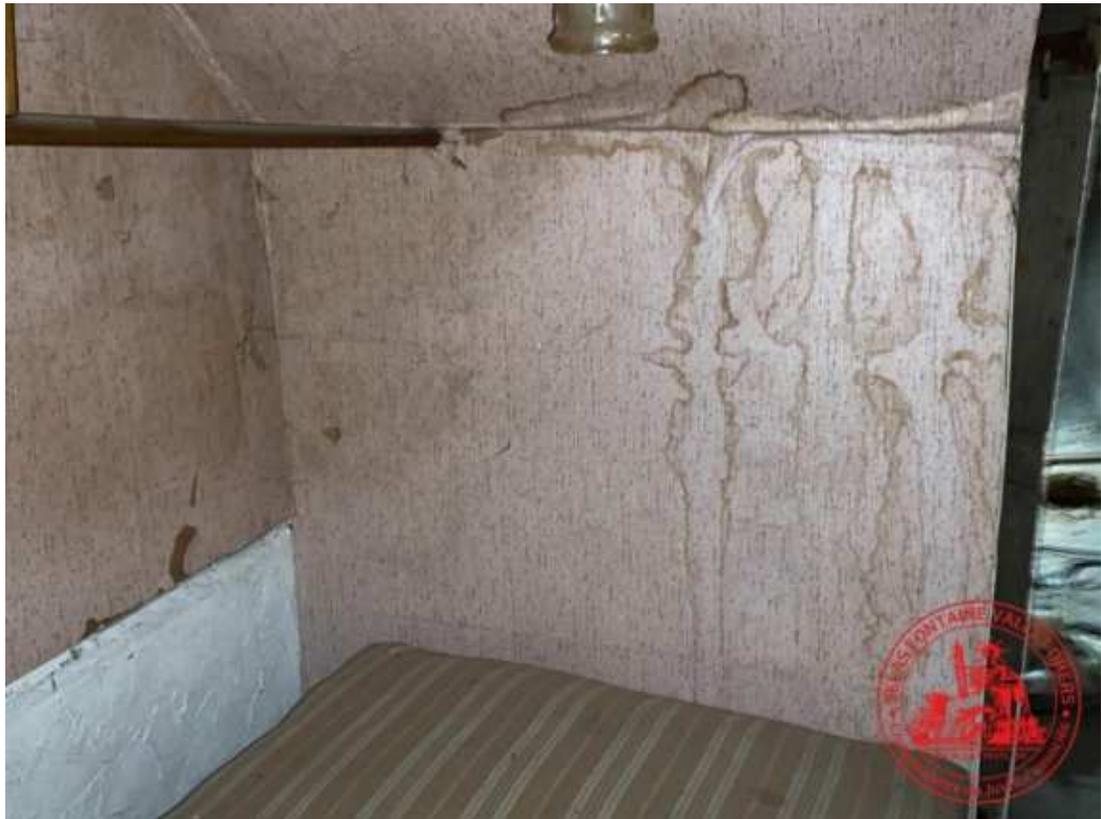
### **ESCALIER**

Compte tenu de l'affaissement du plancher et du manque de solidité de l'escalier, il convient d'émettre des réserves, où l'ensemble de l'étage ne peut être visité.





Je constate sur les murs la présence de nombreuses traces d'humidité et de moisissures, et je constate que les plafonds s'affaissent et s'effondrent.





















**SALLE DE RECEPTION SEMINAIRE**

Au sol carrelage il convient d'indiquer que le plafond est totalement affaissé sur la partie gauche de la pièce.

Deux radiateurs en fonte sont équipés de vannes sur la partie droite de la pièce.

À cet endroit, deux fenêtres ainsi qu'une baie vitrée, deux ouvrants coulissants.

Le jardin sur l'arrière est en friche, il n'est pas en état d'entretien.















**SALLE DE RESERVE**

Au sol, des graviers, le plafond est affaissé.







Deux débarras à l'état brut au fond de la salle de réception







WC

Au sol (revêtement en carrelage), il convient d'émettre des réserves : le plafond est affaissé.

Une cuvette de WC, un lavabo dépourvu de robinetterie ; une porte donne sur une petite pièce attenante. Les mêmes constatations sont opérées à cet endroit.

Sur la partie droite, la cloison est percée et donne sur la buanderie.

















**EXTERIEUR**





*Telles sont les constatations faites ce jour au 7 route nationale, 62990 lespinoy de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies pour servir et valoir ce que de droit.*

L'Huissier de Justice soussigné  
**Maître Morgan CHOCHOY**

<b>Coût de l'Acte</b>	
<b>Arrêté du 28 février 2020</b>	
<b>Total HT</b>	<b>0,00 €</b>
TVA 20%	0,00 €
<b>Total TTC</b>	<b>0,00 €</b>

