



Frédéric CUVILLIER- Guillaume GAC
150 Avenue de l'Espace
59118 WAMBRECHIES
TEL : 03 20 78 60 40
E-mail :huissiers@exeacte.com

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE MARDI DIX HUIT FÉVRIER DEUX MILLE VINGT
CINQ de 13 heures 10 à 15 heures 45**

A LA DEMANDE DE :



Elisant domicile en mon Etude et au cabinet de la **SELARL WIBAULT AVOCAT** représentée par **Maître François-Xavier WIBAULT**, Avocat inscrit au barreau d'Arras, demeurant en cette qualité à son Cabinet secondaire 40 Rue Pasteur à (59110) LA MADELEINE.

Agissant en vertu :

D'une Requête et d'une Ordonnance sur Requête rendue par Madame le Juge Commissaire à la liquidation de la [REDACTED] près le Tribunal de Commerce de Lille-Métropole en date du 04/12/2024.

JE, GAC Guillaume, Huissier de Justice associé au sein de la Selarl EXEACTE, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de WAMBRECHIES (59118), 150 Avenue de l'Espace, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour Chemin du Moulin à (59220) DENAIN à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée d'un ensemble immobilier s'y trouvant, composé de deux bâtiments industriels, d'un immeuble à usage de dépôt et de commerce,

d'un garage et d'une maison à usage d'habitation, et figurant à la matrice cadastrale de la Commune de DENAIN sous la référence section AW n°71 et section AW n°355 ;

Ensemble immobilier qui dépend de l'actif de la Société civile immobilière de construction-vente

Et assisté de:

- Messieurs JOUSSEAUME Frédéric, serrurier, BOUTE Michel et MAZINGHIEN Bruno, témoins majeurs.
- Messieurs DESBUISSON Jacques et Victor de la société AXIMO DIAGNOSTICS chargée d'effectuer les différents diagnostics ;

J'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description.

CADASTRE



PHOTOGRAPHIES DU CHEMIN DU MOULIN









CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Les parcelles sont en friches, les bâtiments sont à l'abandon et inoccupés.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Lors de mes constatations, je rencontre [REDACTED], ainsi déclaré. Ce dernier m'indique être propriétaire de l'immeuble d'habitation sis au 1 Chemin du Moulin à (59220) DENAIN situé sur la parcelle cadastrée section AW N°356.

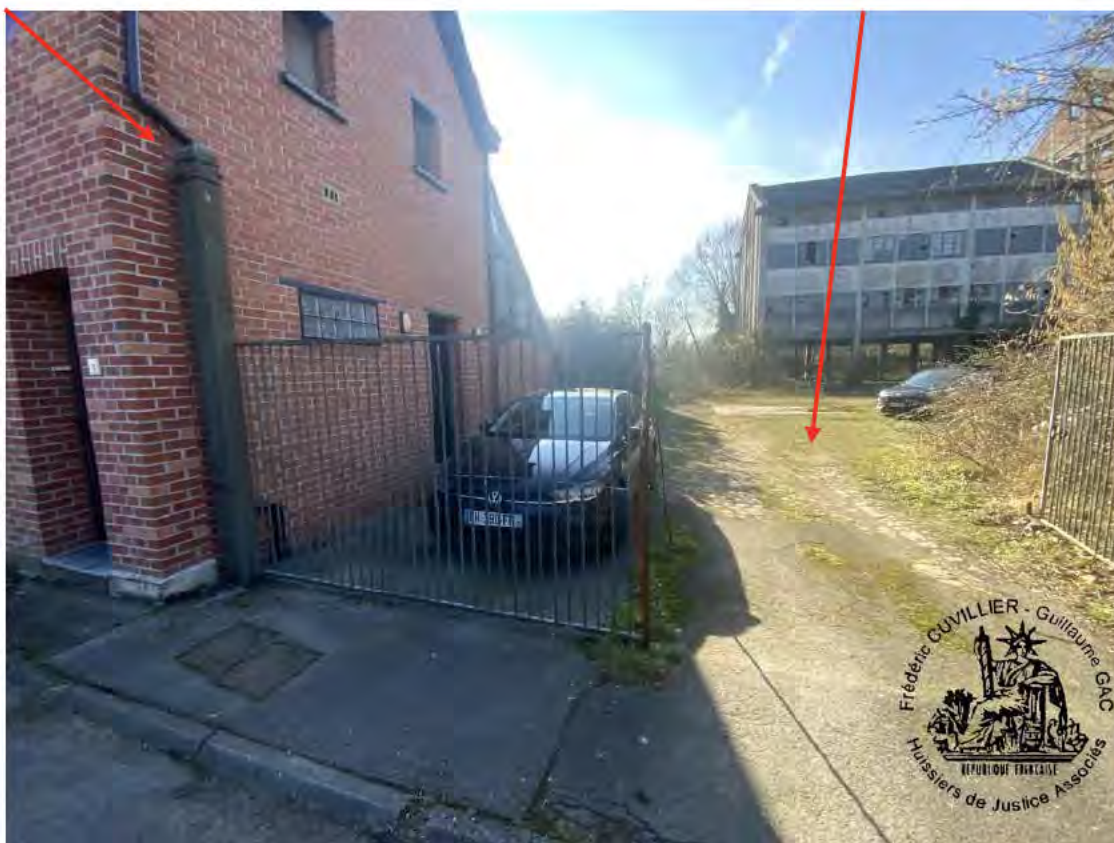
Il m'informe bénéficier d'une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section AW N°355 d'une largeur de 3,90m du côté du mur pignon droit de son immeuble.

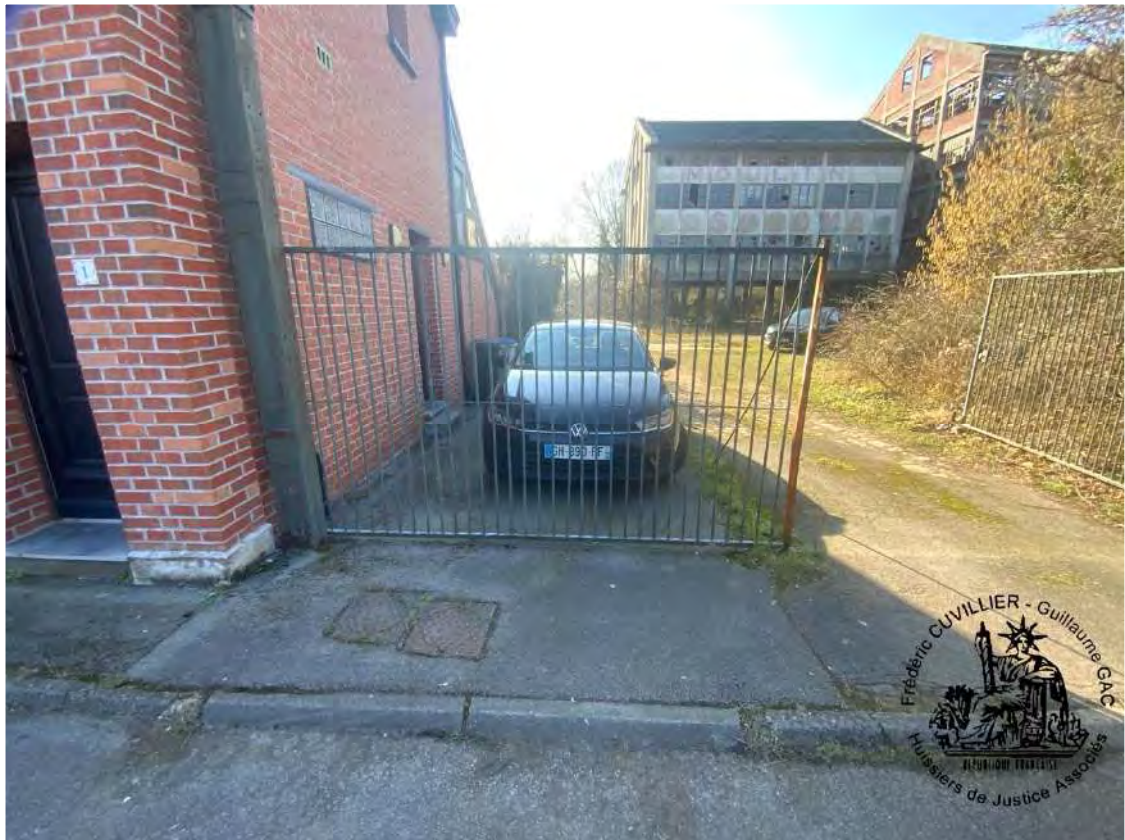
Il me déclare également bénéficier d'un droit accès à une aire de 250 m2 autour du pommier situé à l'extrémité EST de la parcelle cadastrée section AW N°355.

A l'appui de ces affirmations, il me remet une copie des documents en sa possession à ce sujet.

Immeuble n°1 :

Parcelle section AW N°355

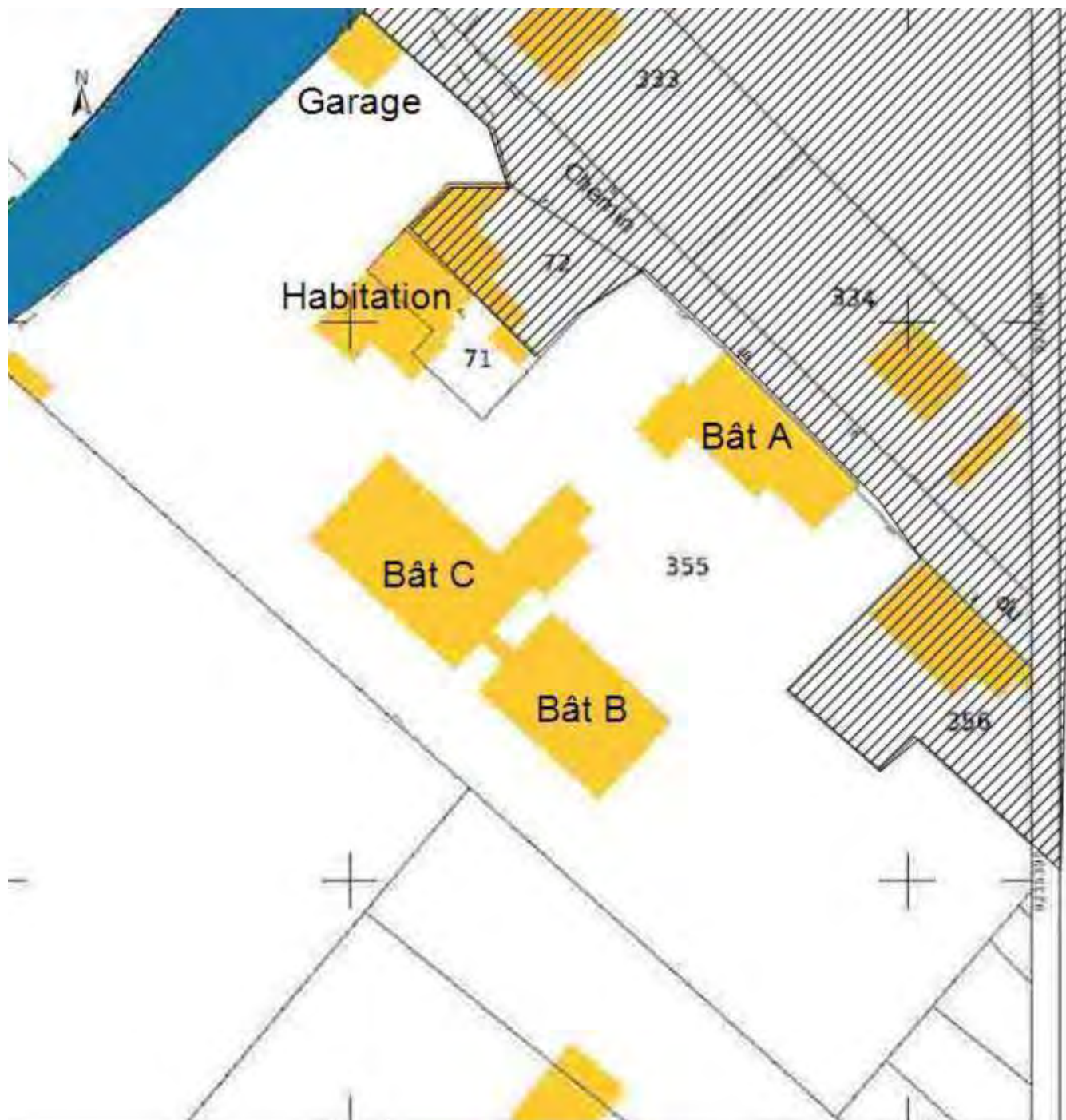








CROQUIS DE SITUATION



EXTÉRIEUR

Je réalise des clichés de la parcelle cadastrée section AW N°355













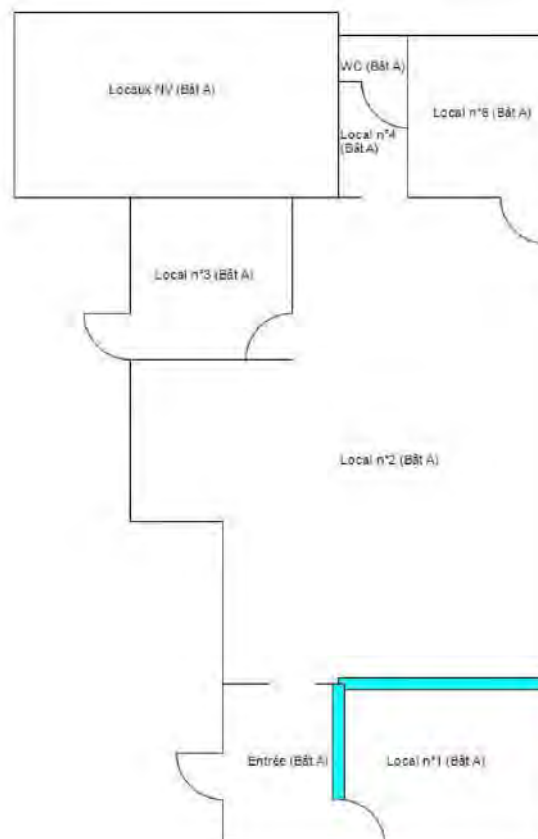








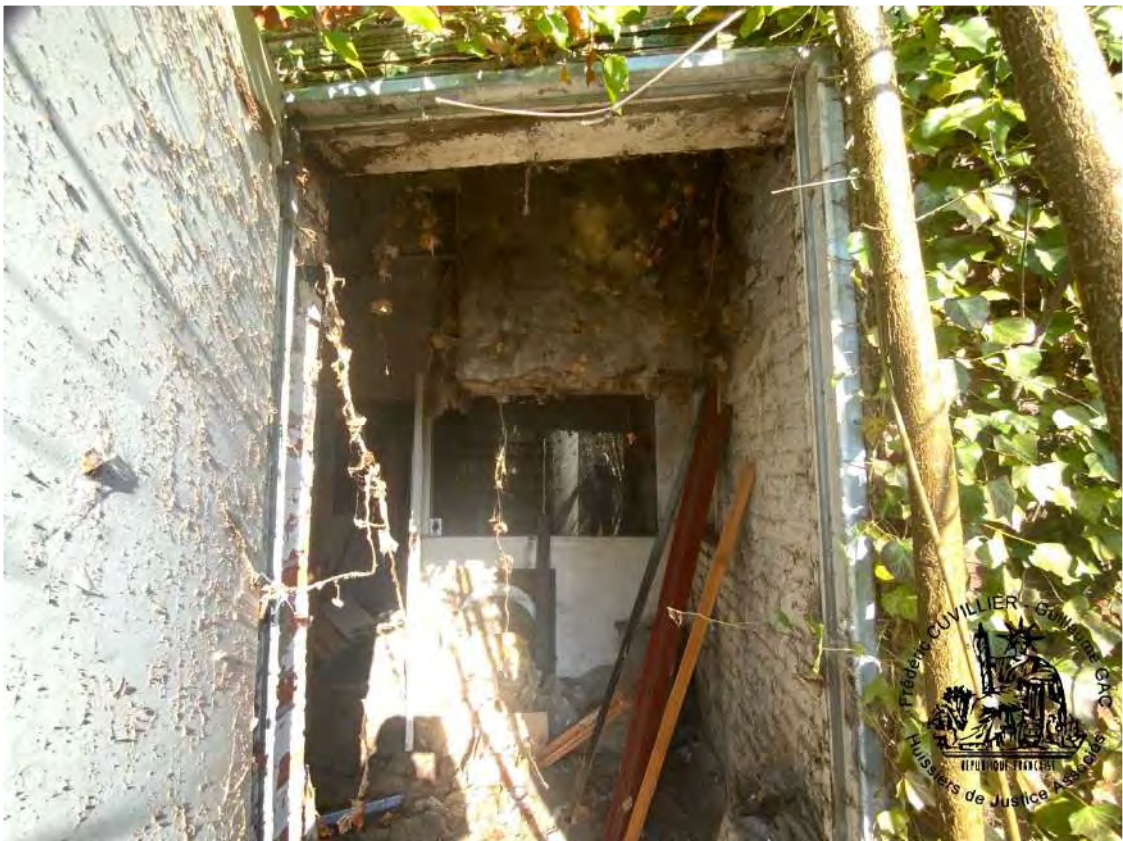
BÂTIMENT À CÔTÉ RUE



Le bâtiment A situé parcelle cadastrée section AW n°355 côté rue est pris dans la végétation. Bâtiment à l'abandon et inoccupé. Sol en briques. Toiture en fibrociment. Certains murs intérieurs sont en parpaings. Présence d'un vieux poêle à bois. Présence des restes d'un faux plafond.



Référence : 9925013578





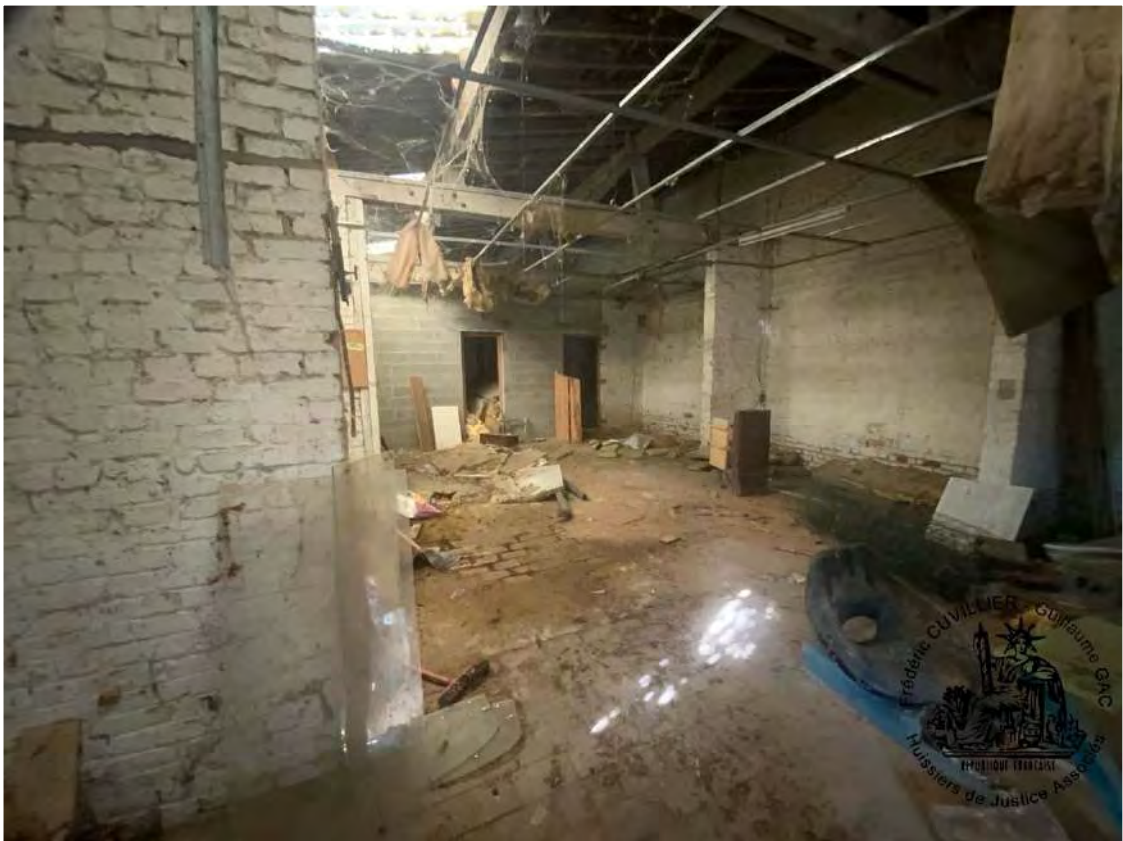


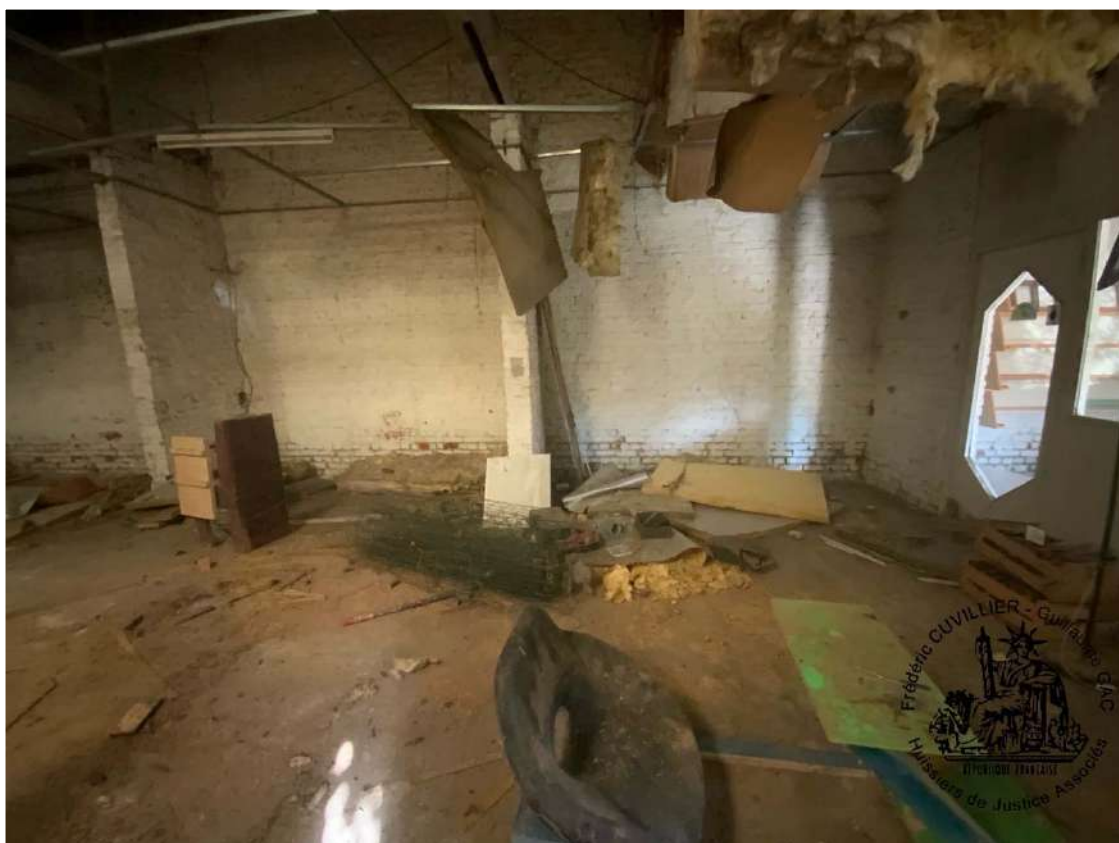


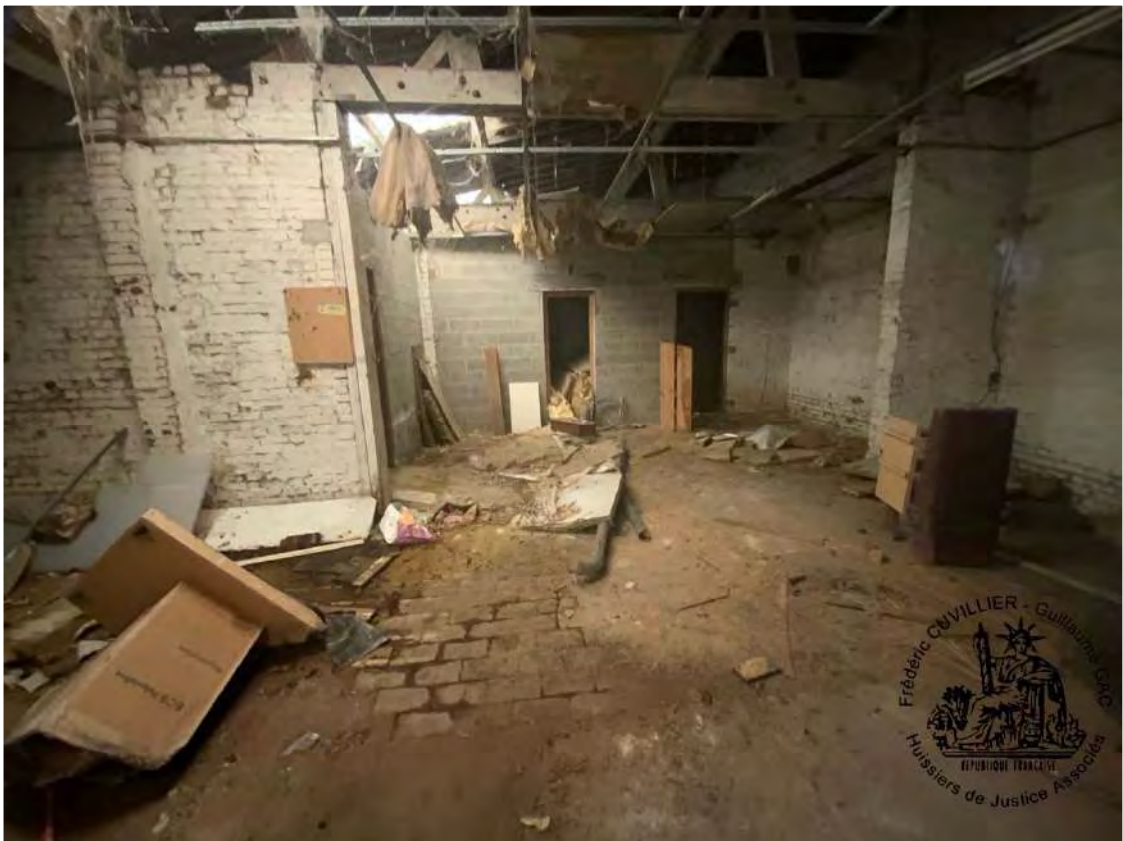




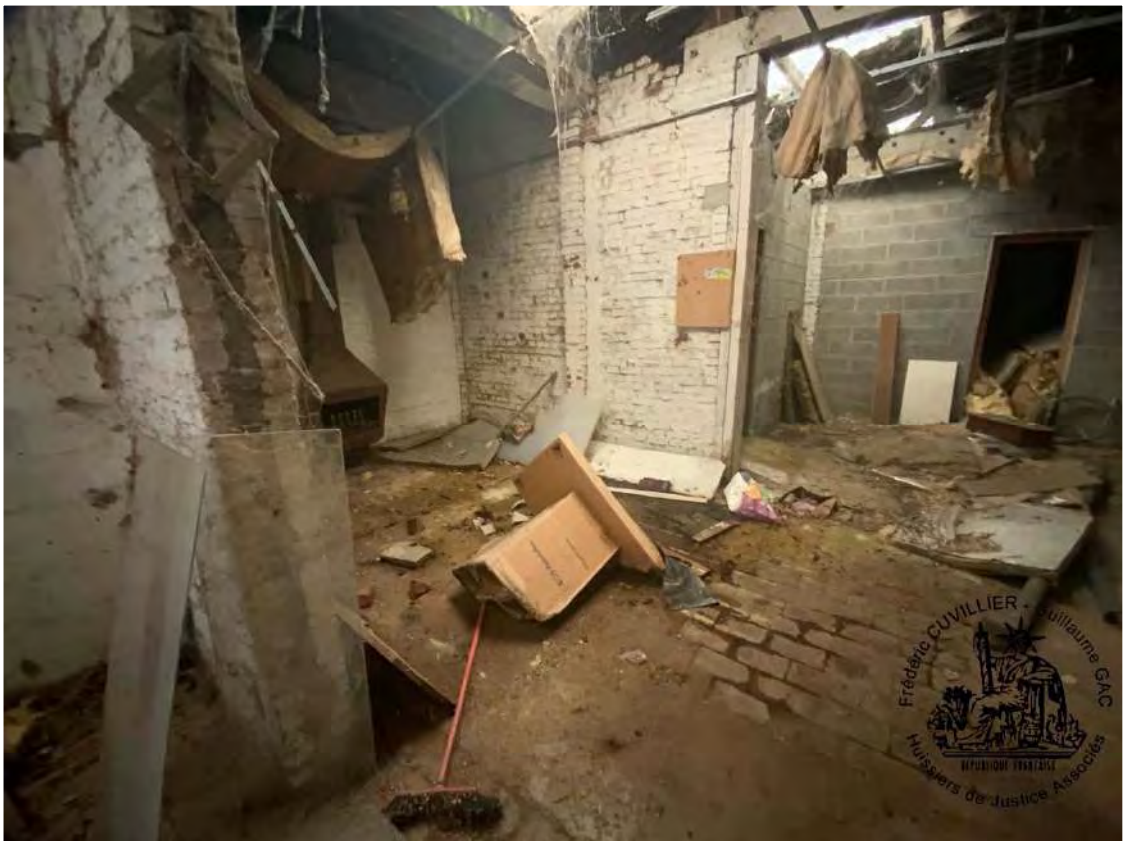










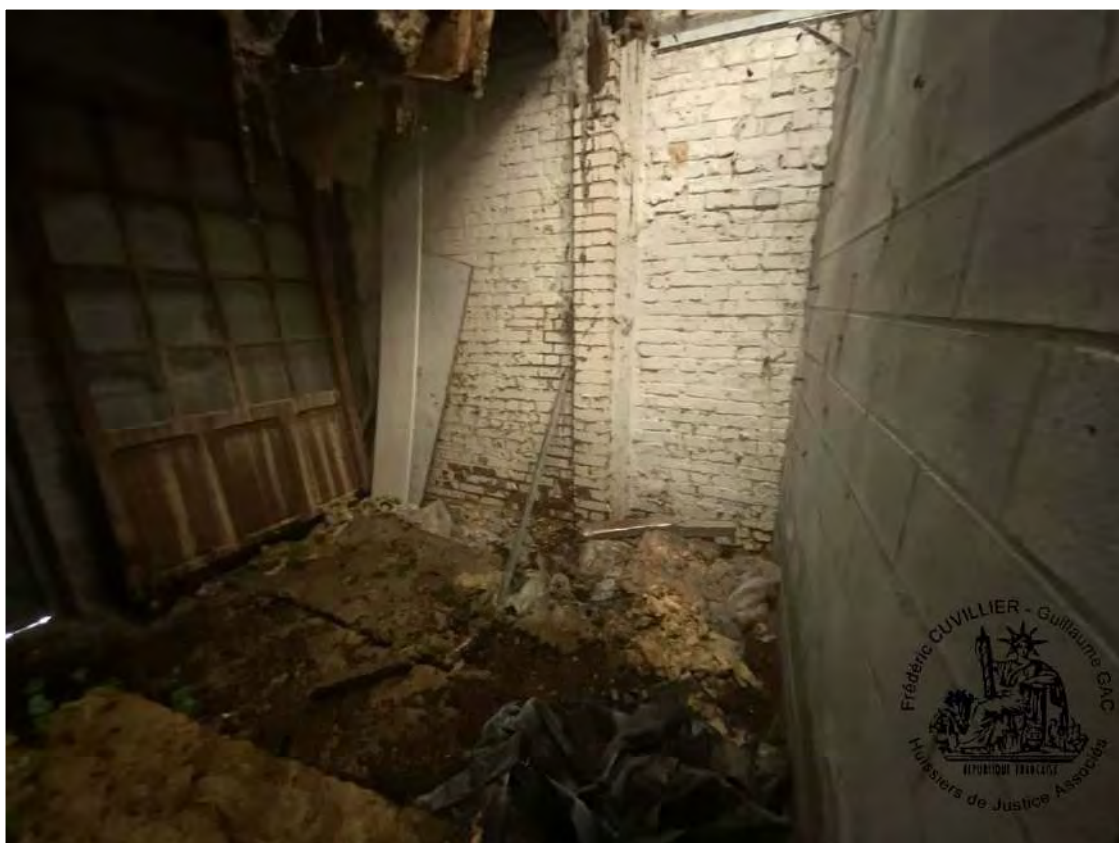
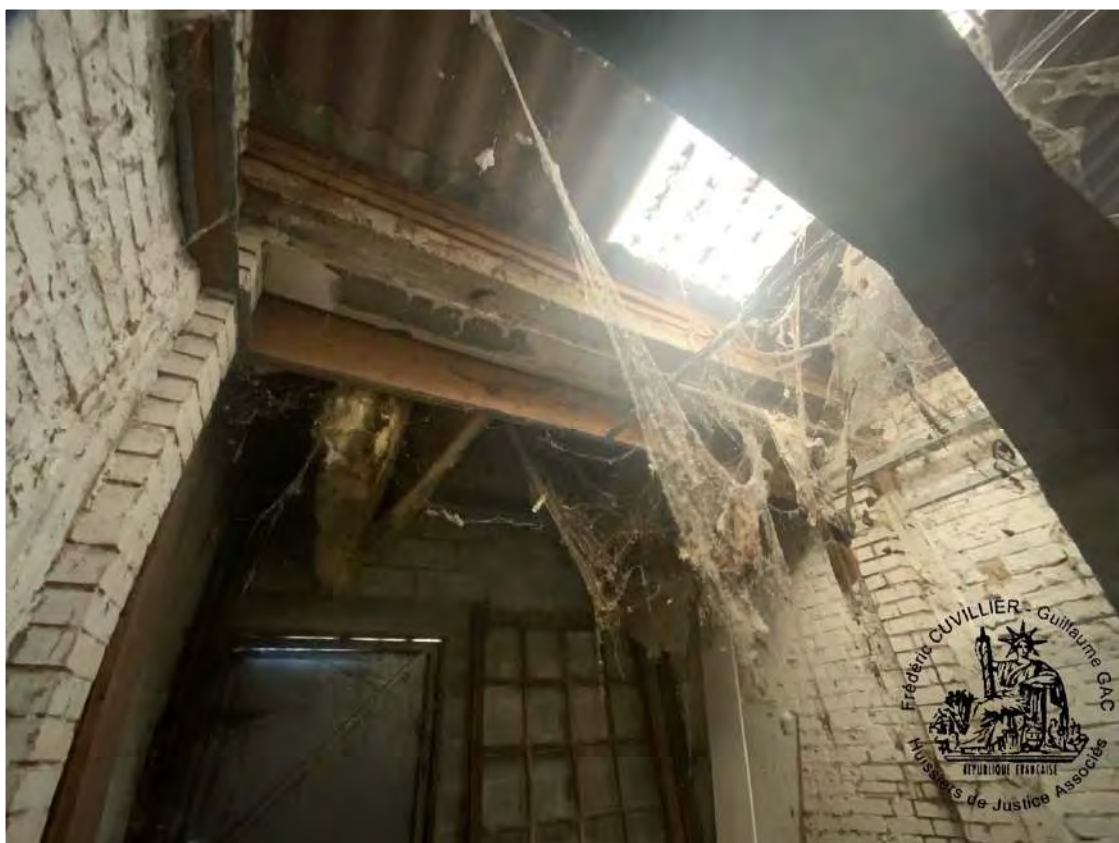


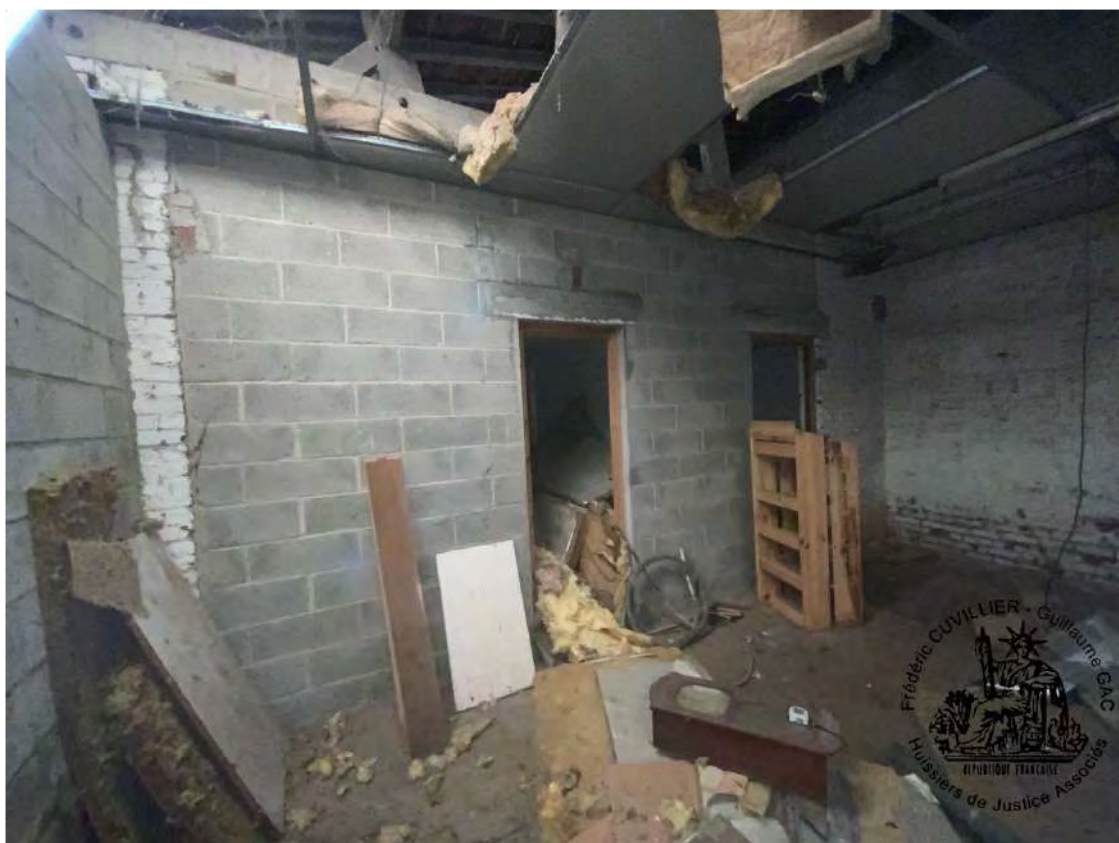
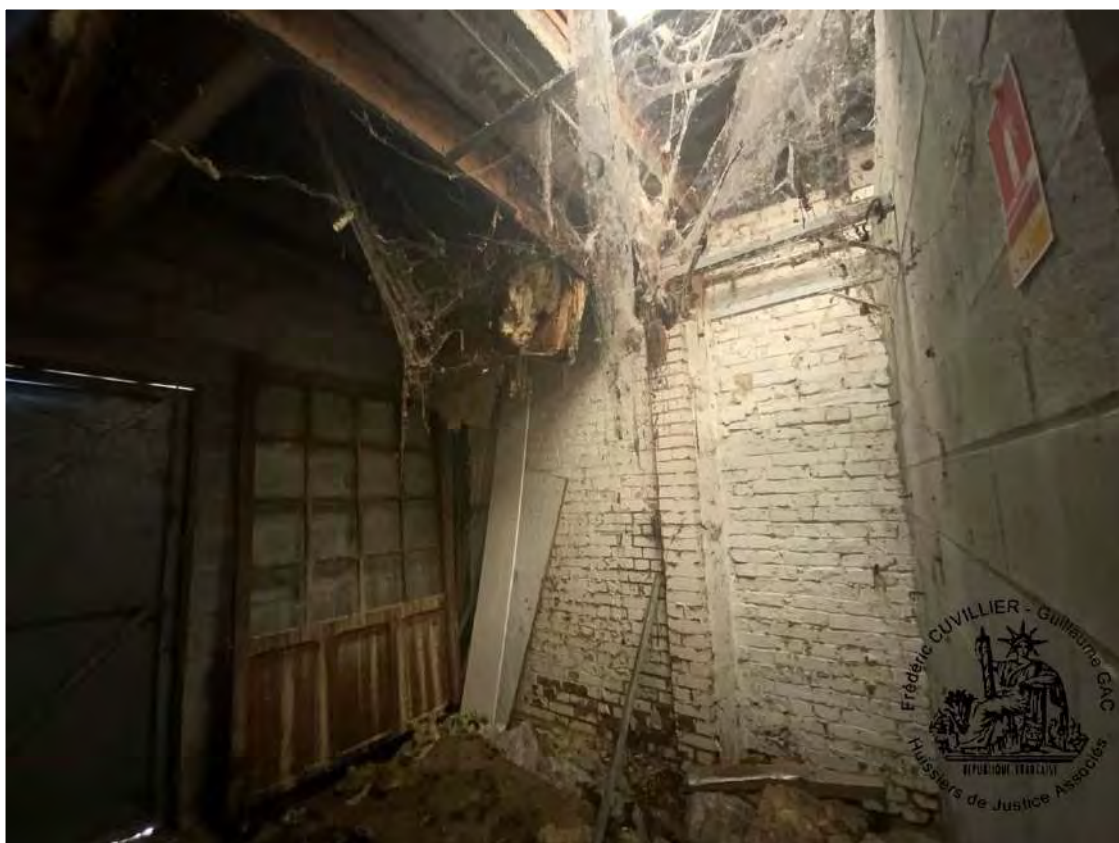






















CROQUIS BÂTIMENT B ET C



Référence : 9925013578

BÂTIMENT B

Le bâtiment B situé parcelle cadastrée section AW n°355 est un bâtiment industriel à l'abandon. Les étages de ce bâtiment sont inaccessibles ce jour faute d'escalier ou d'échelle. Au rez-de-chaussée, présence d'une dalle en béton.



Bâtiment B :



Référence : 9925013578



















Vue arrière du bâtiment B :







BÂTIMENT C

Le bâtiment C mitoyen situé parcelle cadastrée section AW n°355 est un bâtiment industriel à l'abandon et en ruine. Les étages de ce bâtiment se sont effondrés et sont donc inaccessibles.



Référence : 9925013578























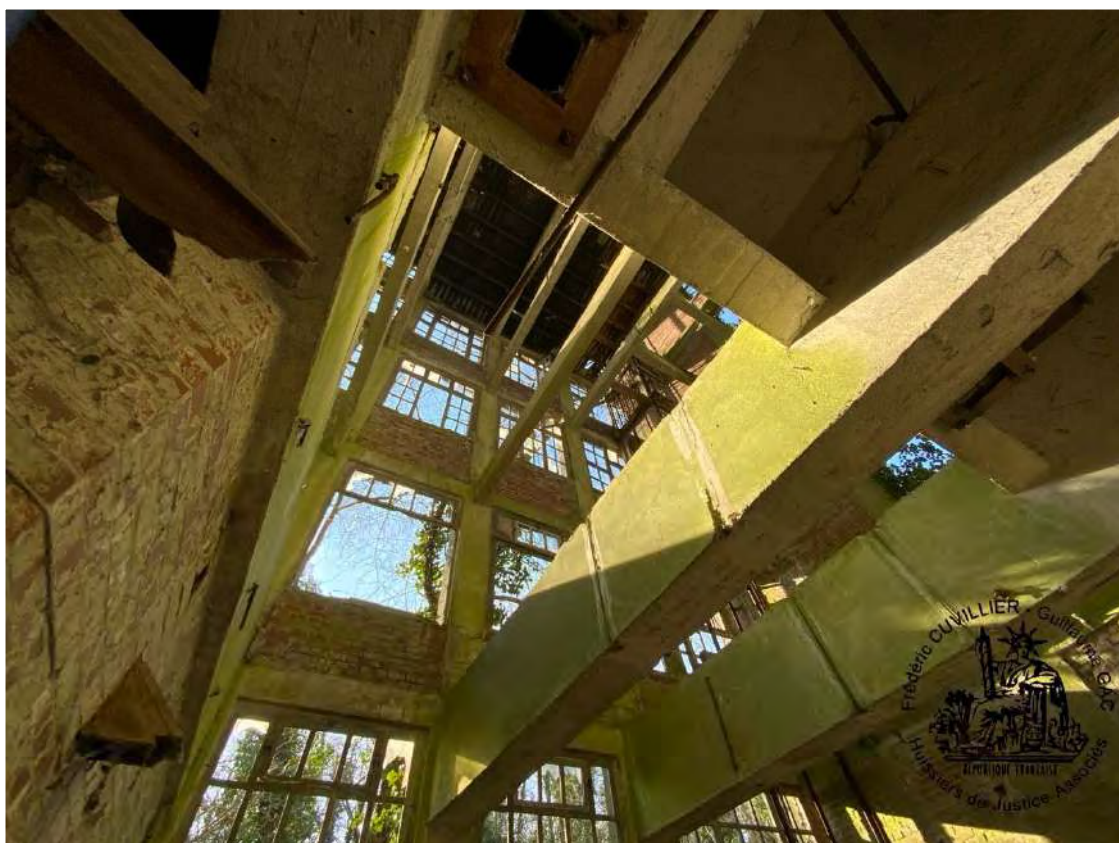






















Vue de la façade avant du bâtiment C :







ACCES A LA PARCELLE CADASTREE SECTION AW N°355 A PROXIMITE DE L'IMMEUBLE 3 CHEMIN DU MOULIN

Présence d'un second accès à la parcelle cadastrée section AW n°355 à proximité de l'immeuble 3 Chemin du moulin situé sur la parcelle cadastrée section AW n°72 (hors procédure).









Vue de l'immeuble 3 Chemin du Moulin depuis la parcelle cadastrée section AW n°355 :



Référence : 9925013578



Vue du mur pignon du bâtiment C depuis cette partie de parcelle :







IMMEUBLE 5 CHEMIN DU MOULIN : PARCELLE SECTION AW N°71







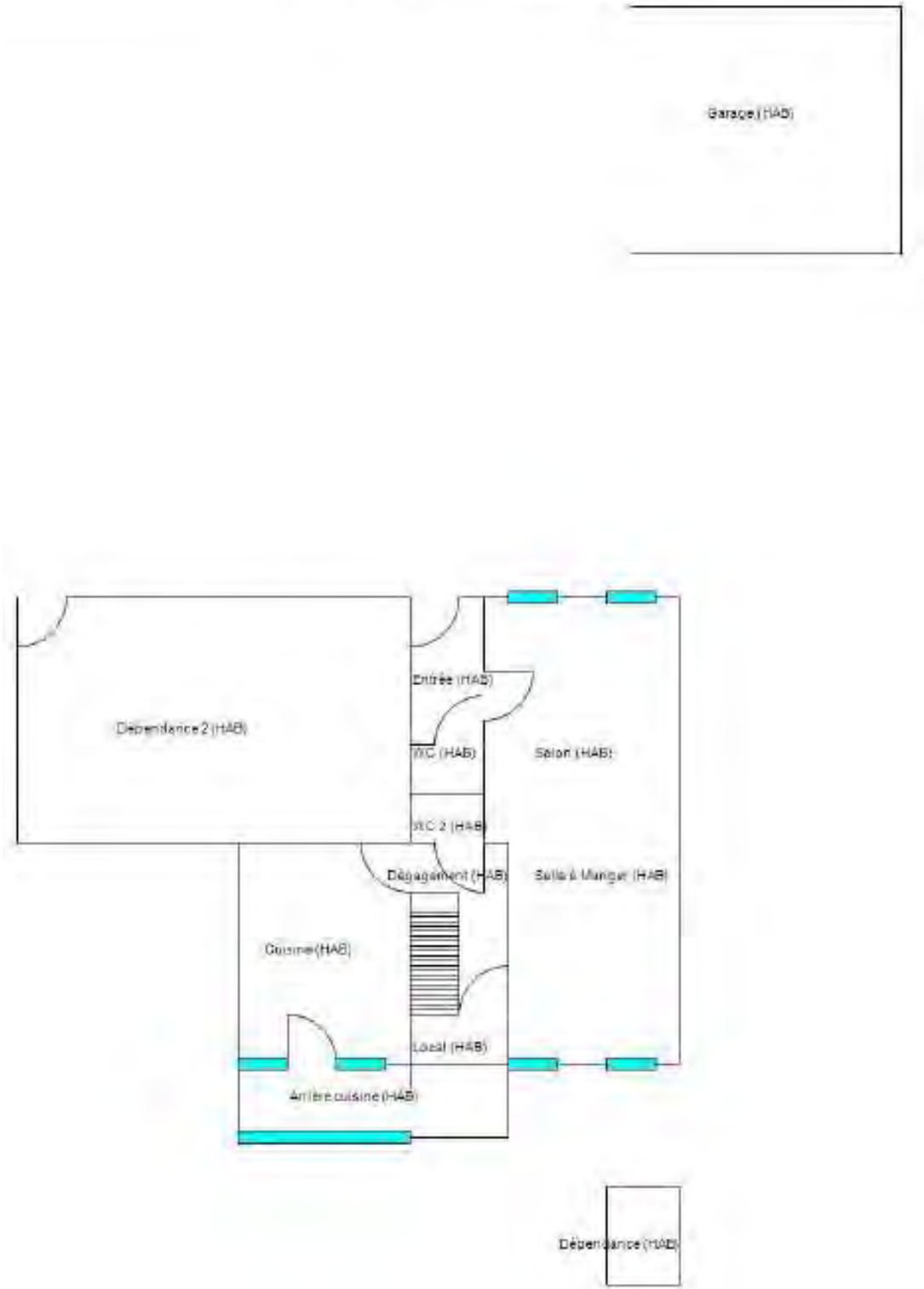






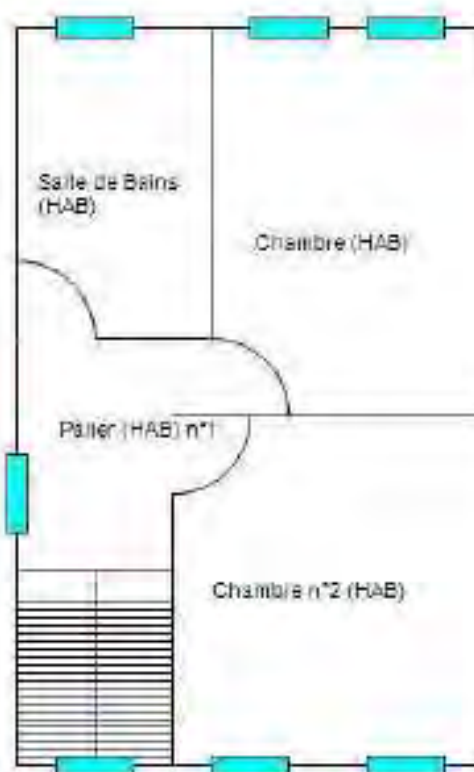
CROQUIS IMMEUBLE 5 CHEMIN DU MOULIN

Croquis habitation RDC

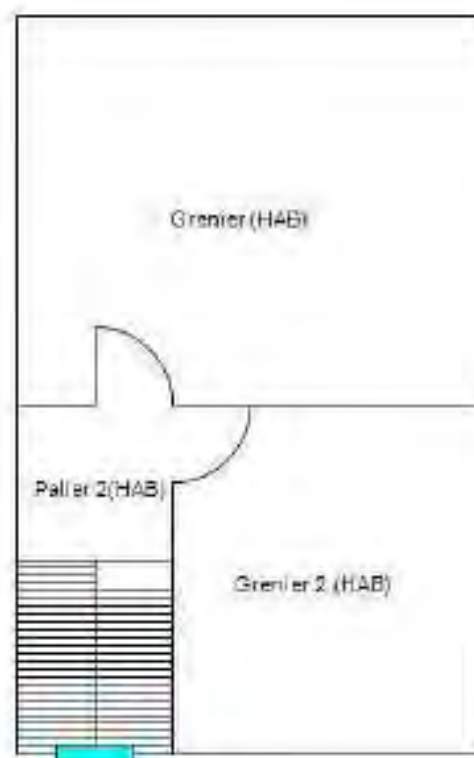


Croquis N+1/N+2 habitation

1er



2ème



L'immeuble 5 Chemin du Moulin situé parcelle cadastrée section AW n°71 est un bâtiment à usage d'habitation sur deux étages. Cet immeuble est à l'abandon et inoccupé. De la végétation pousse au niveau de la façade avant. Des plafonds se sont effondrés par endroits. J'émettrai des réserves quant à la solidité des planchers aux étages. Le jardin est inaccessible.

Salle à manger (rdc) :



Référence : 9925013578





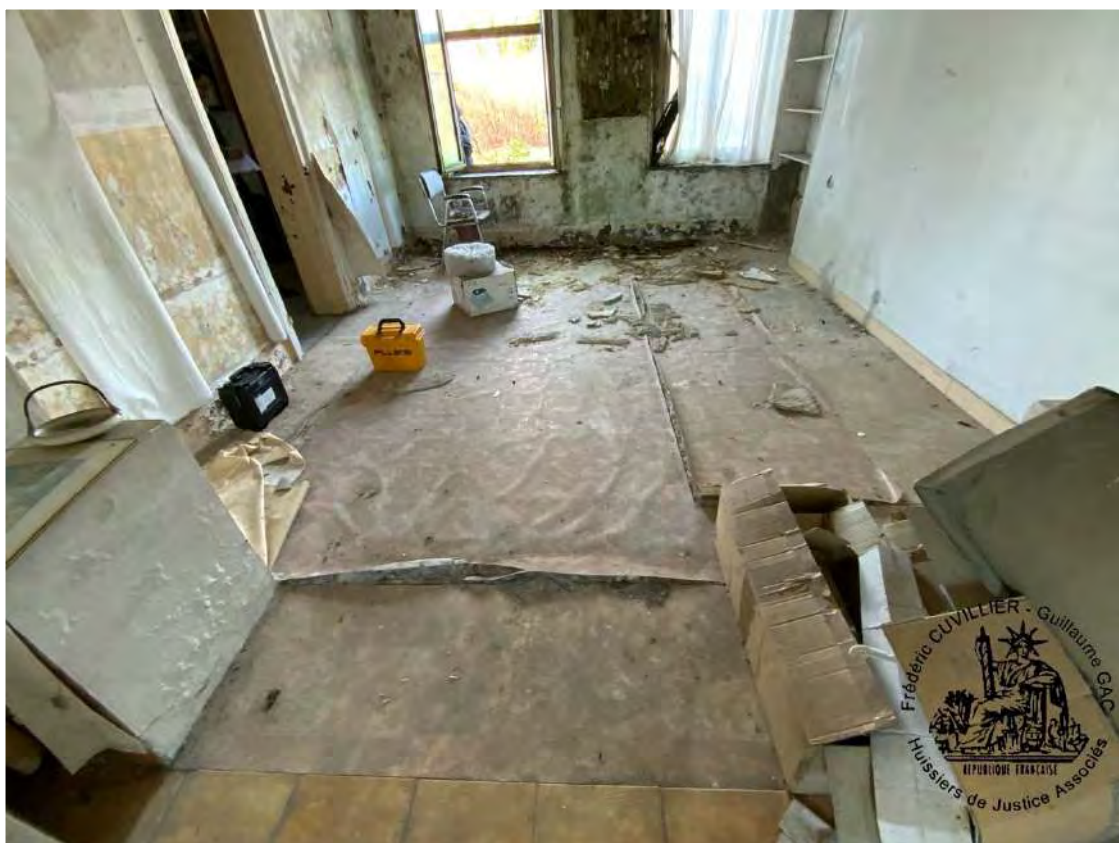


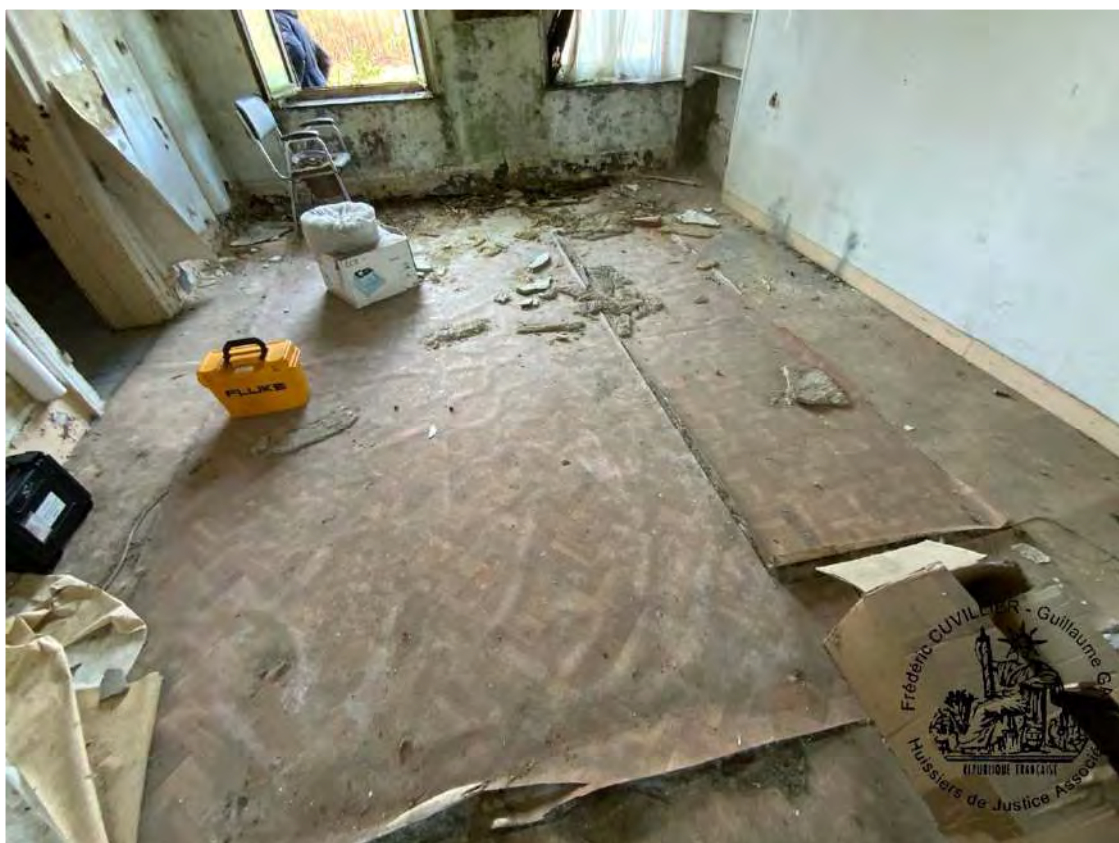


Séjour (rdc) :



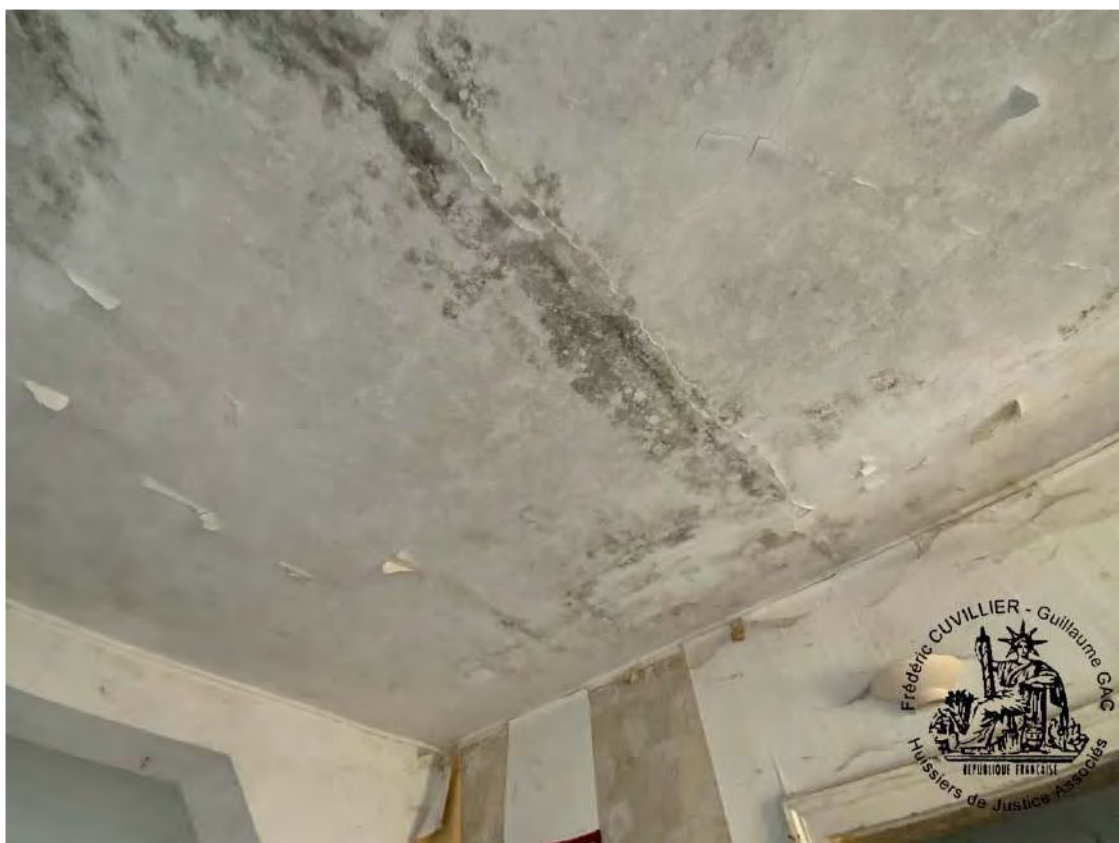
Référence : 9925013578











Entrée (rdc) :



Référence : 9925013578

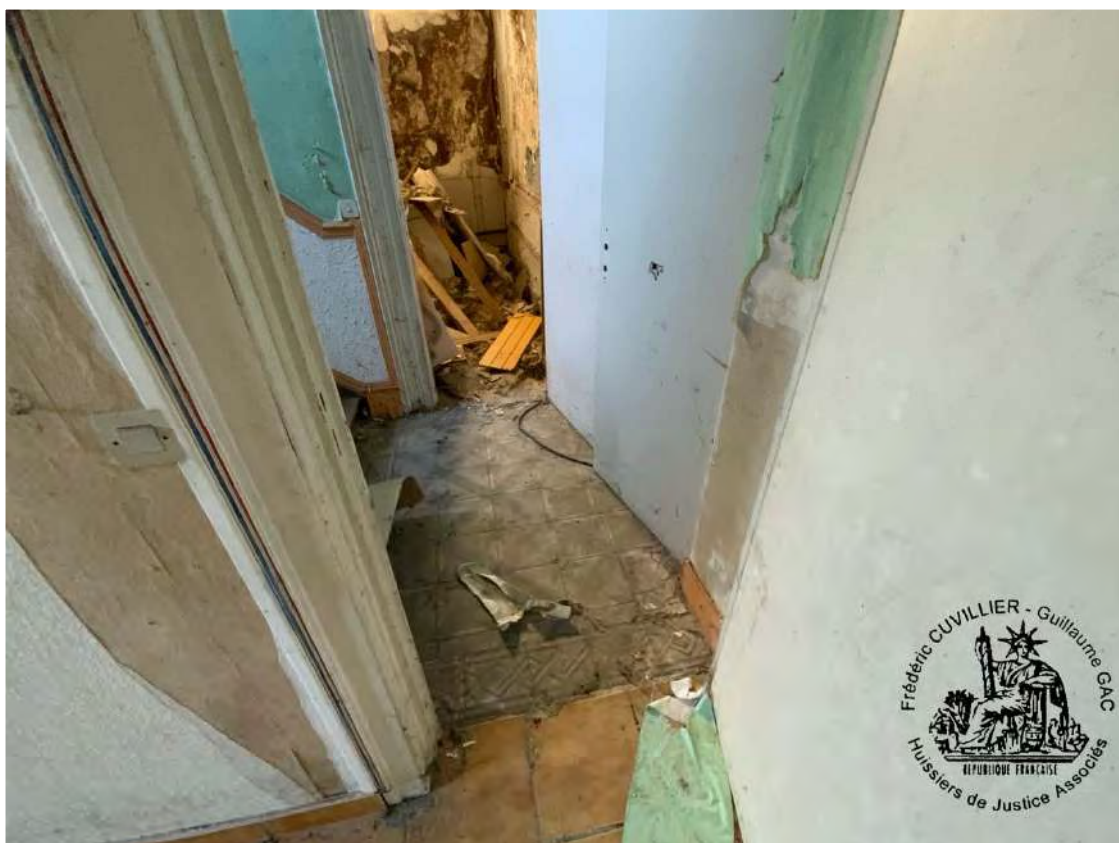






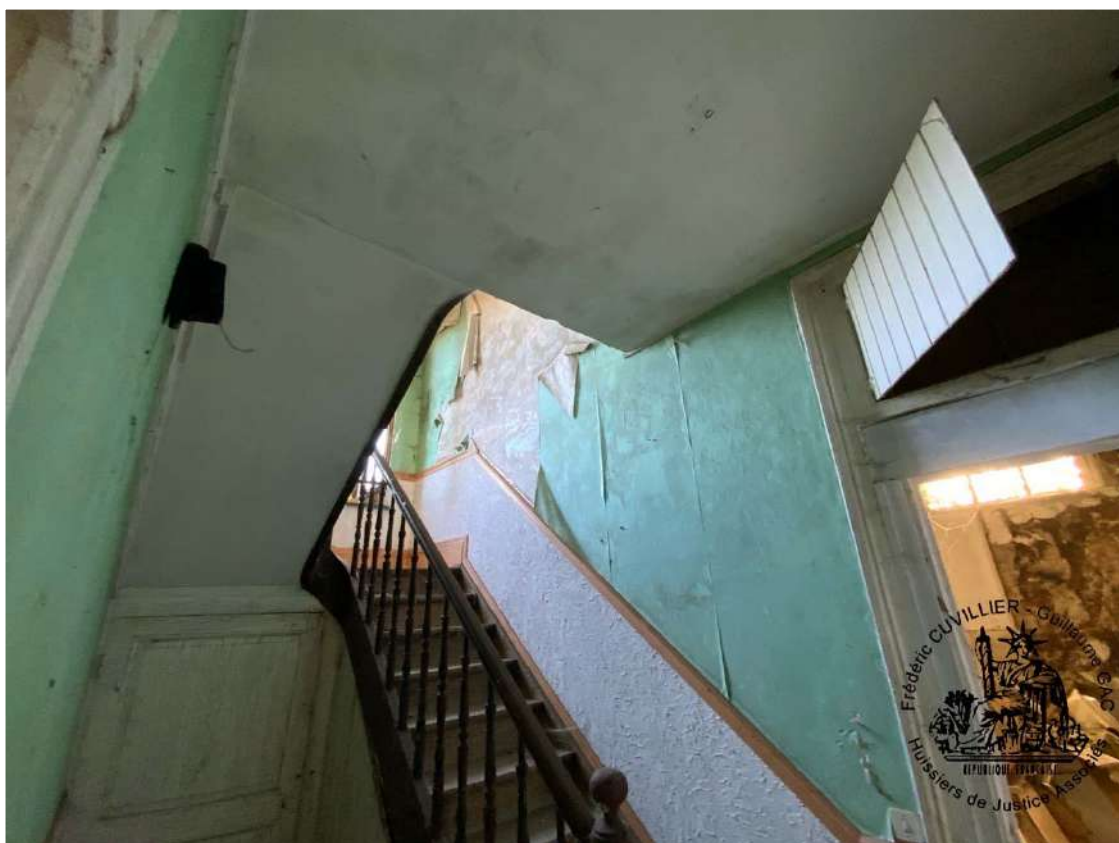


Dégagement (rdc)

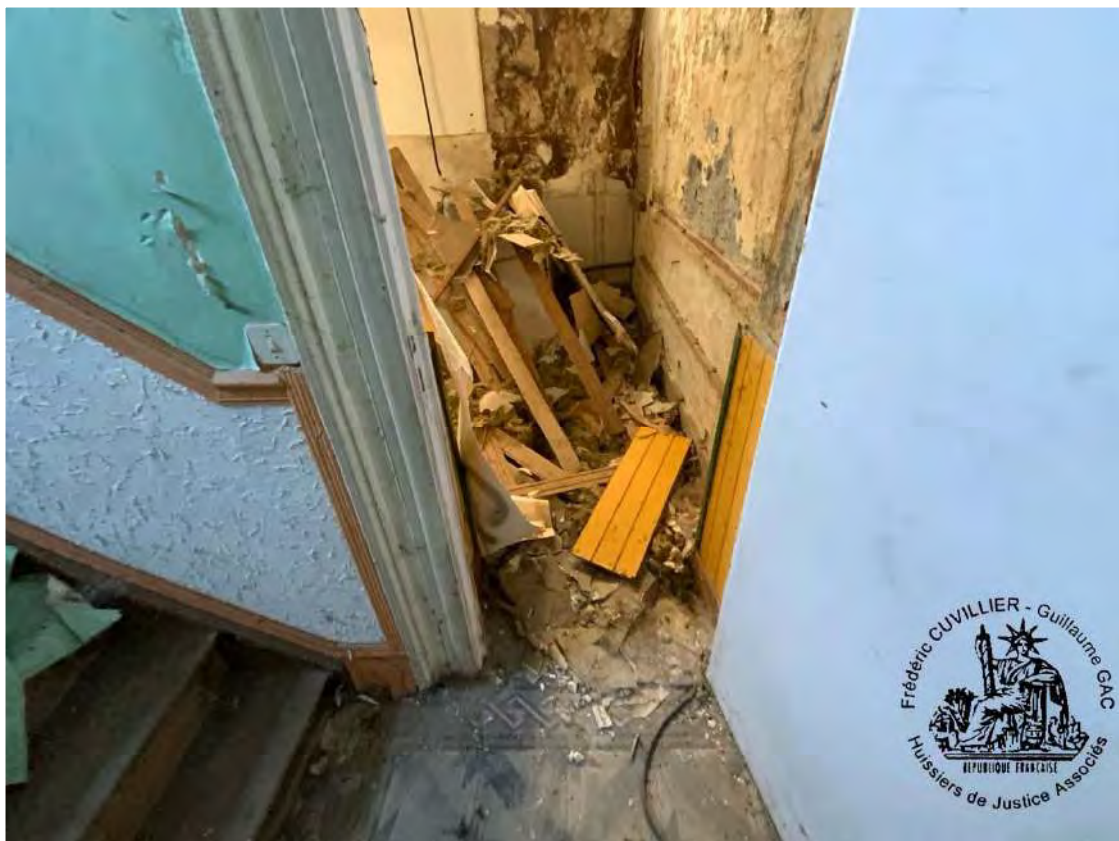


Référence : 9925013578





Cuisine (rdc) :



Référence : 9925013578









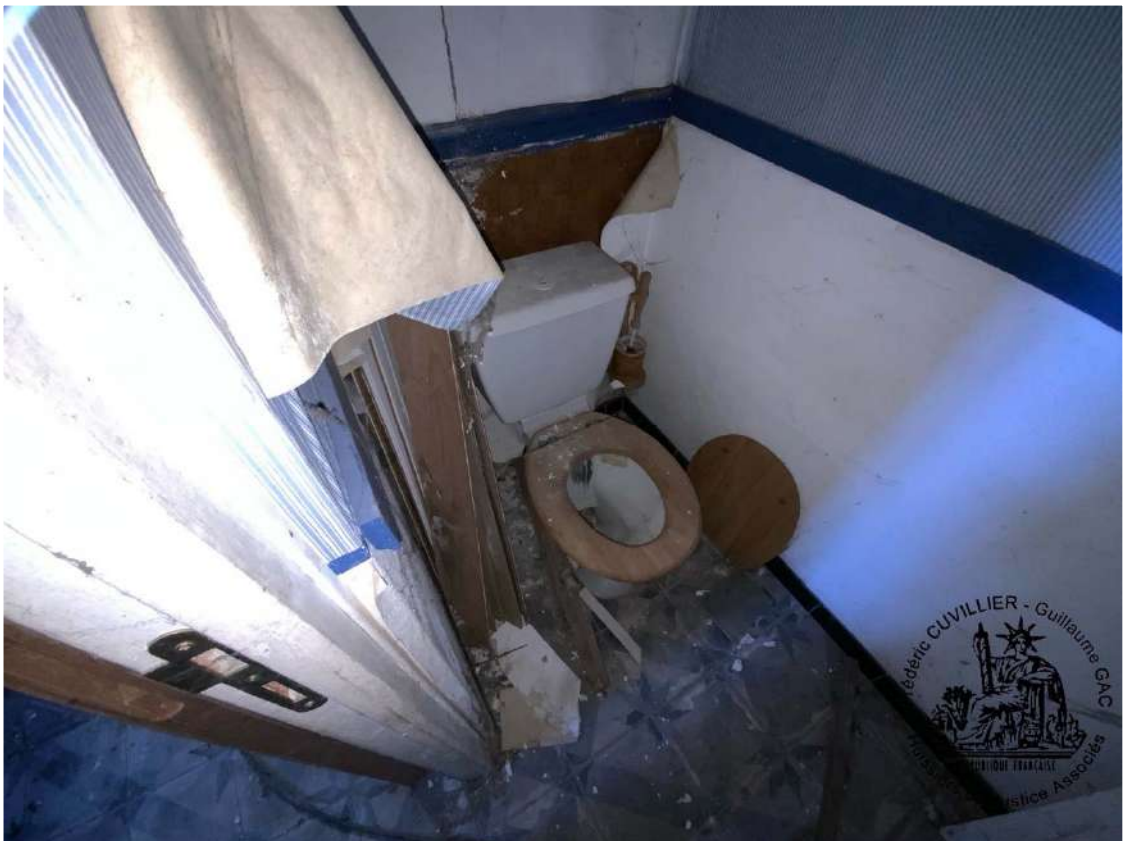


WC N°2 (rdc) :

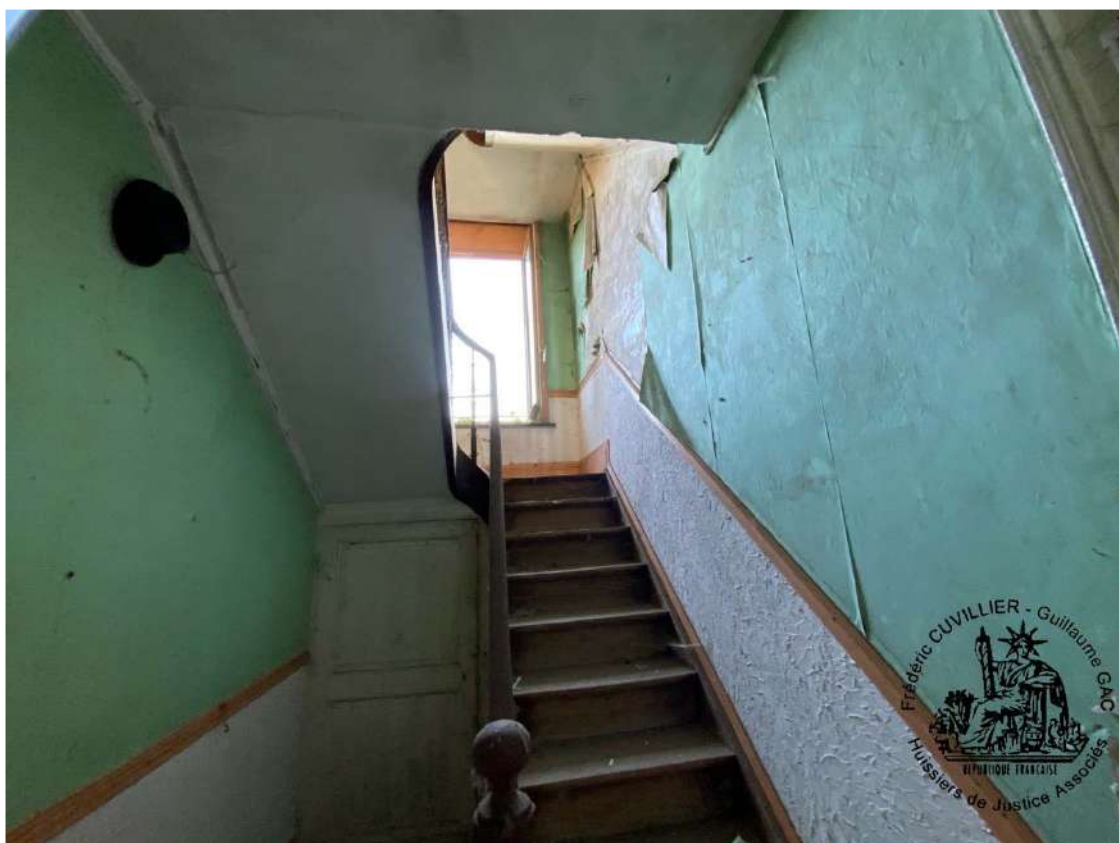
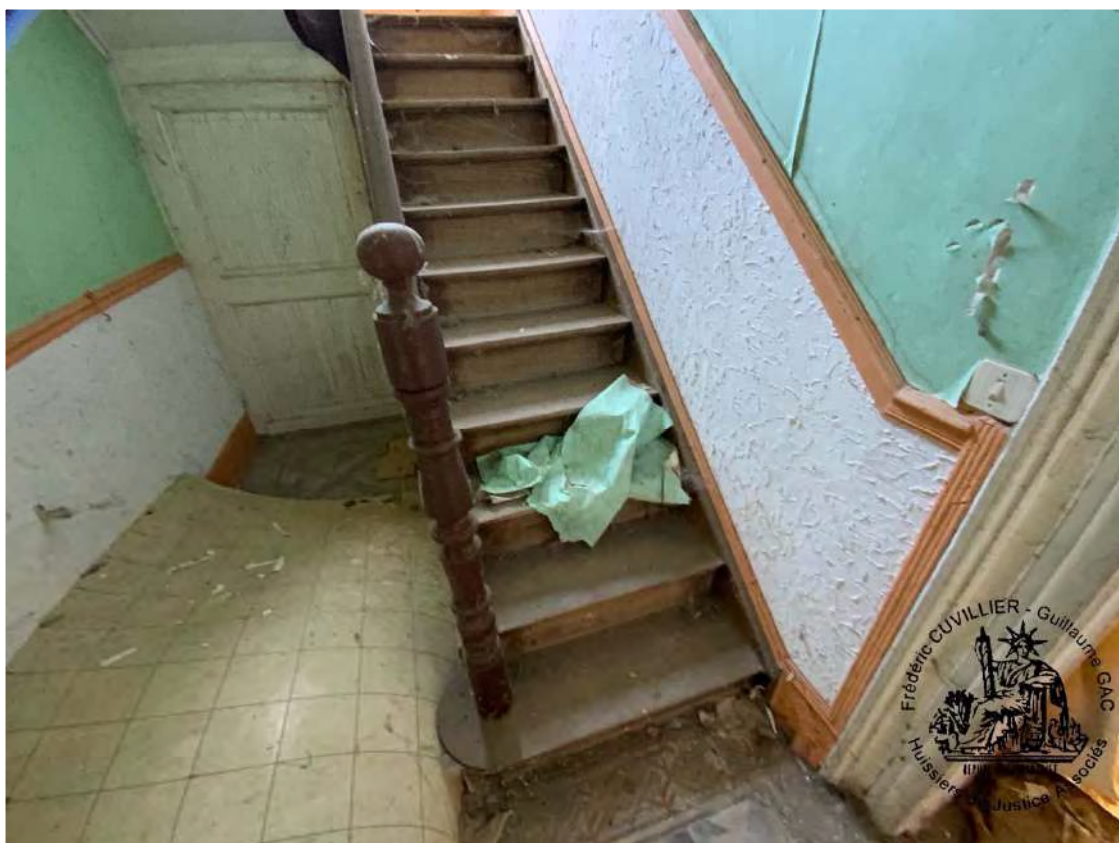


Référence : 9925013578



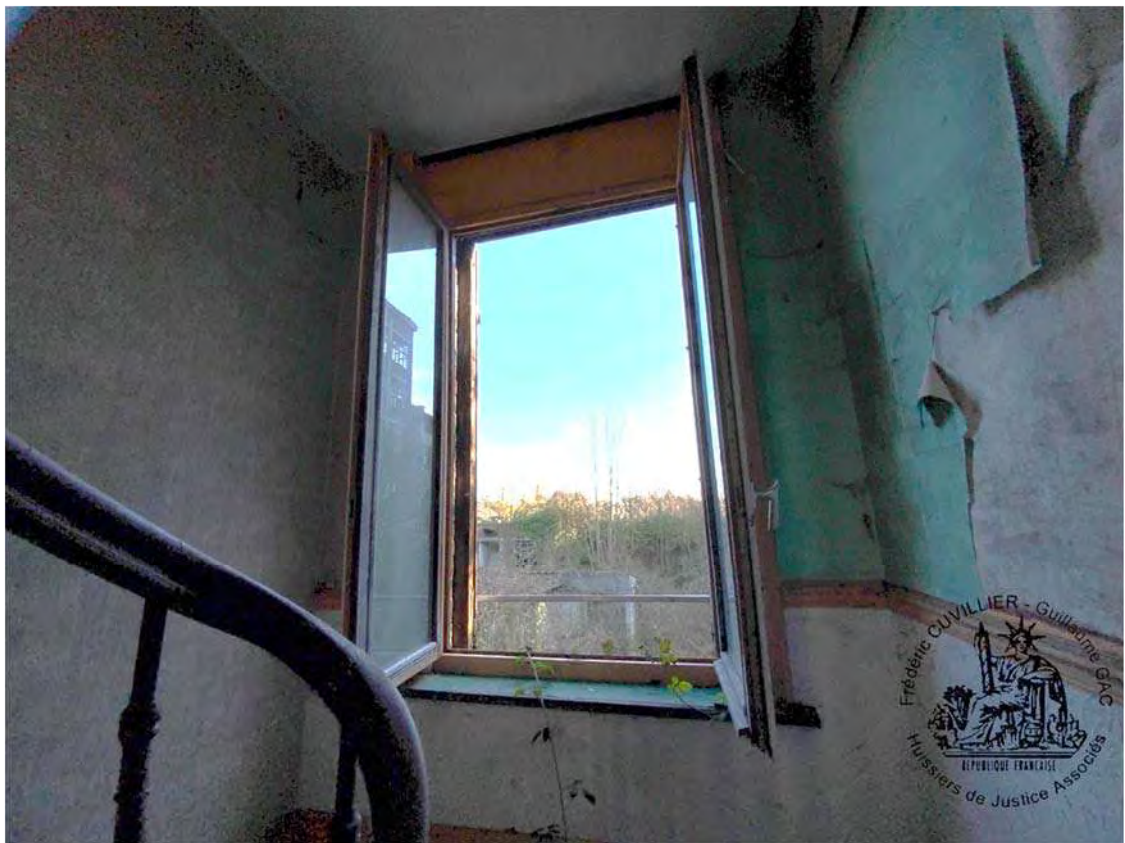


Escalier qui mène au premier étage :



Référence : 9925013578





Vue sur parcelle cadastrée section AW n°71 :



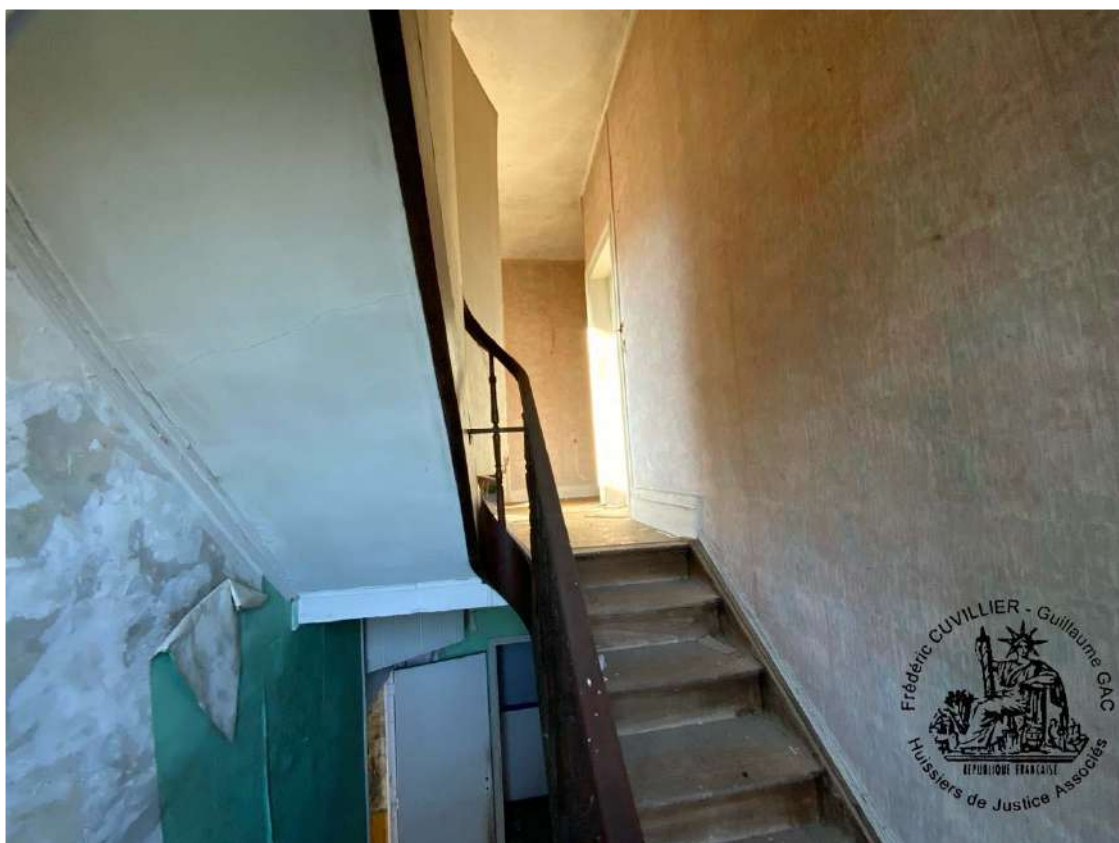




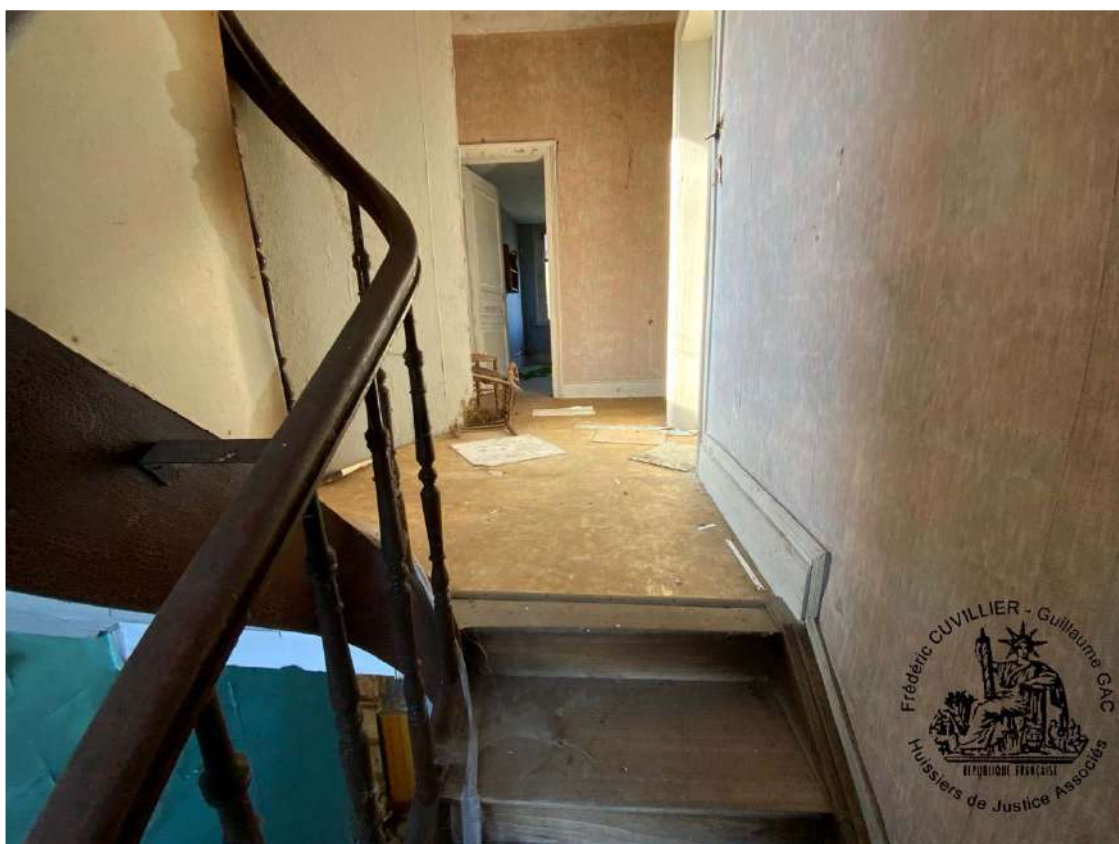


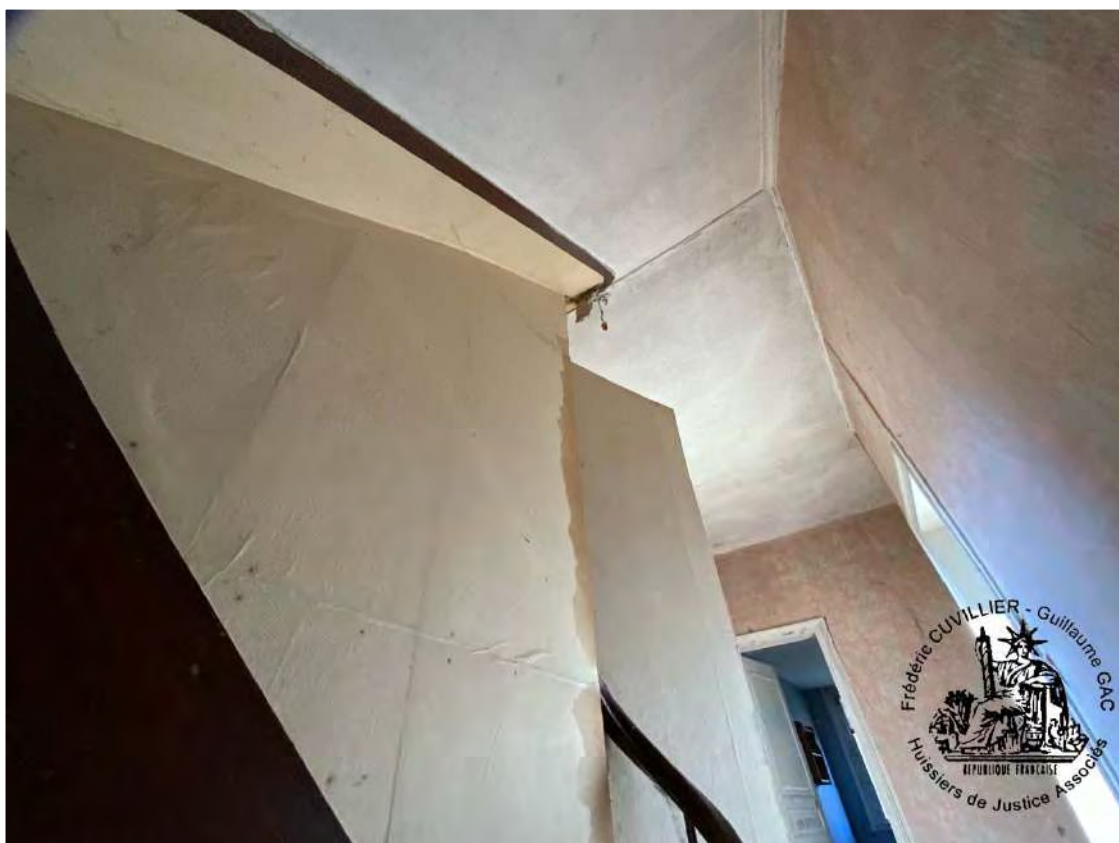
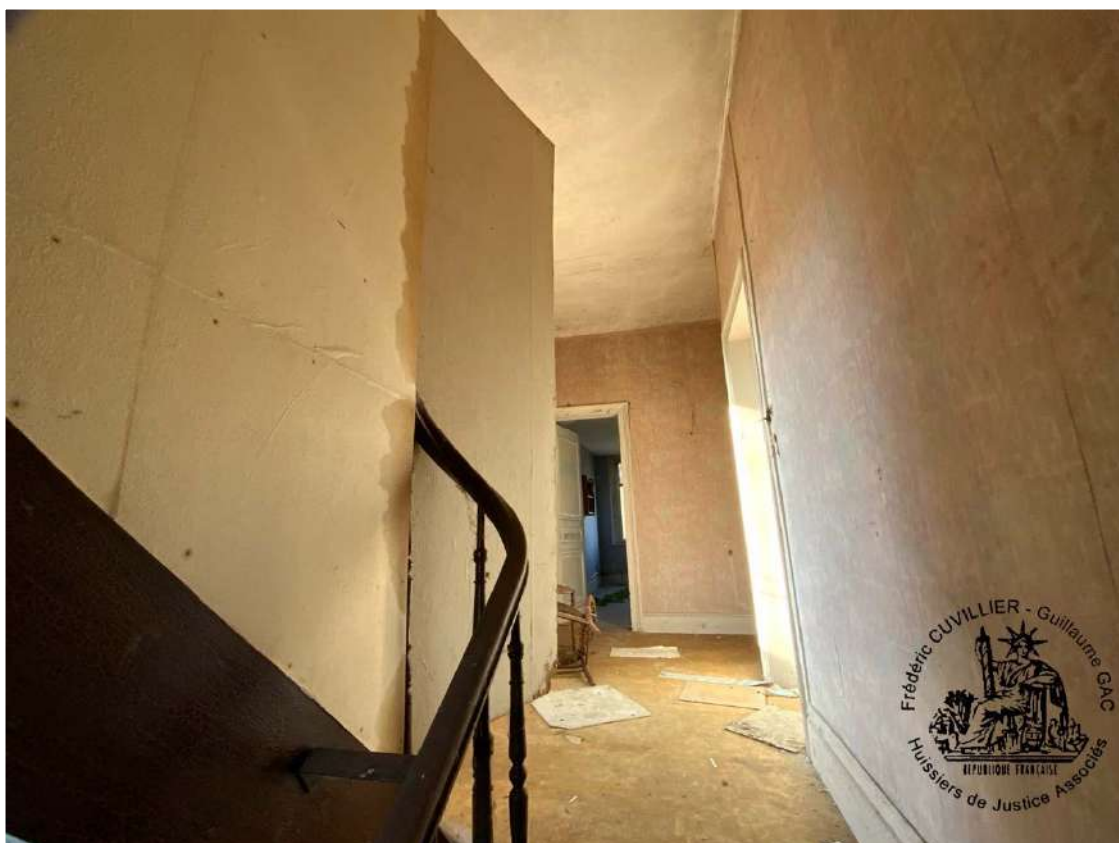
Escalier suite :

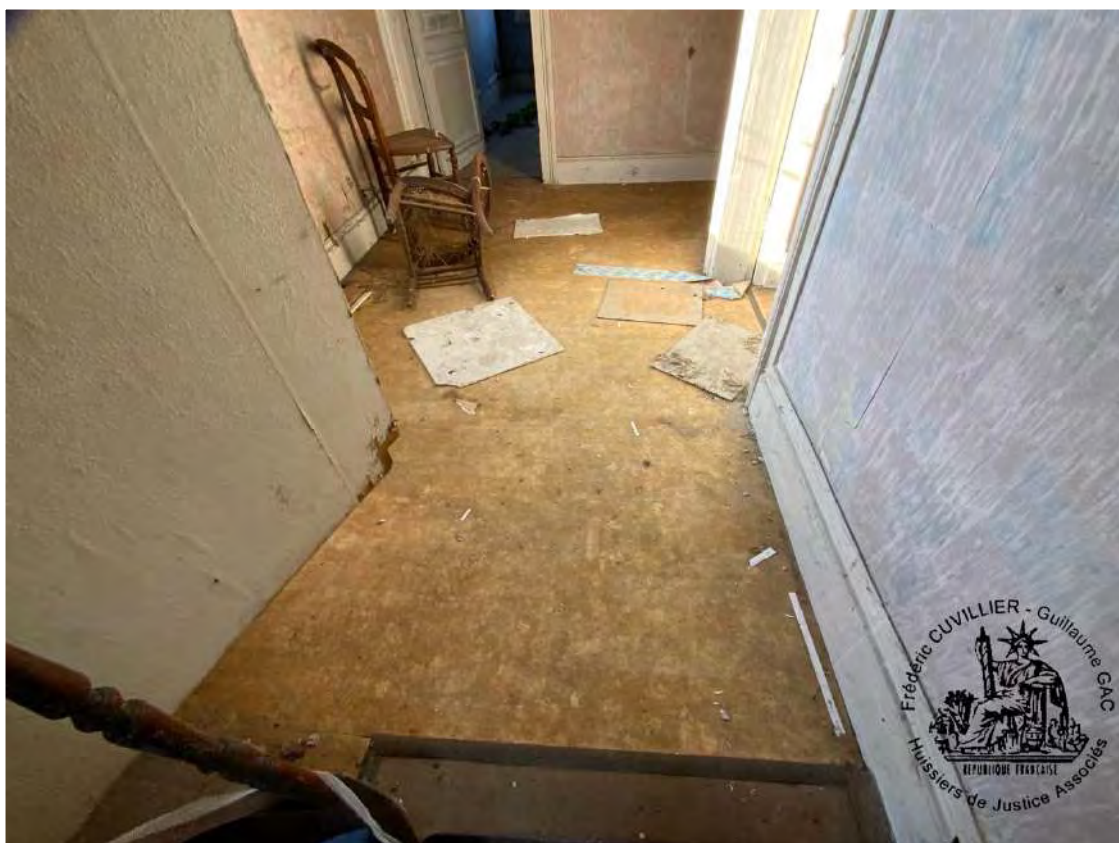




Palier (1^{er} étage) :







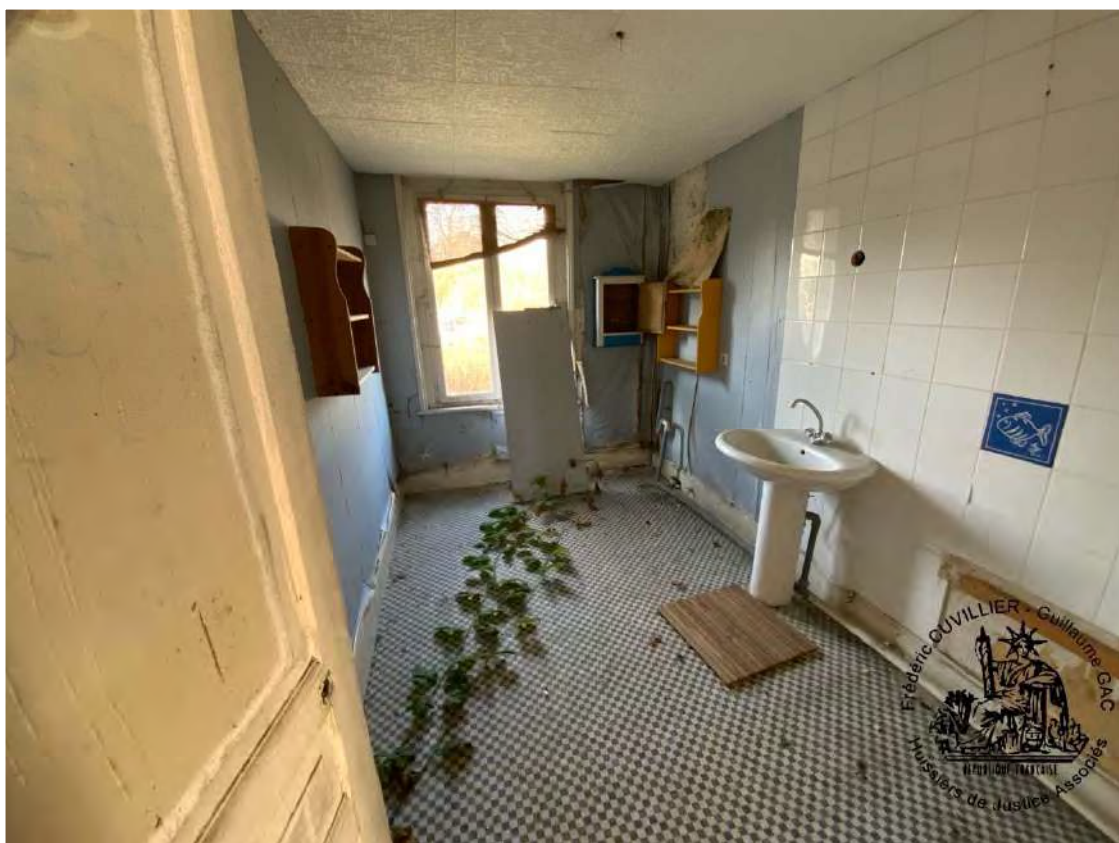


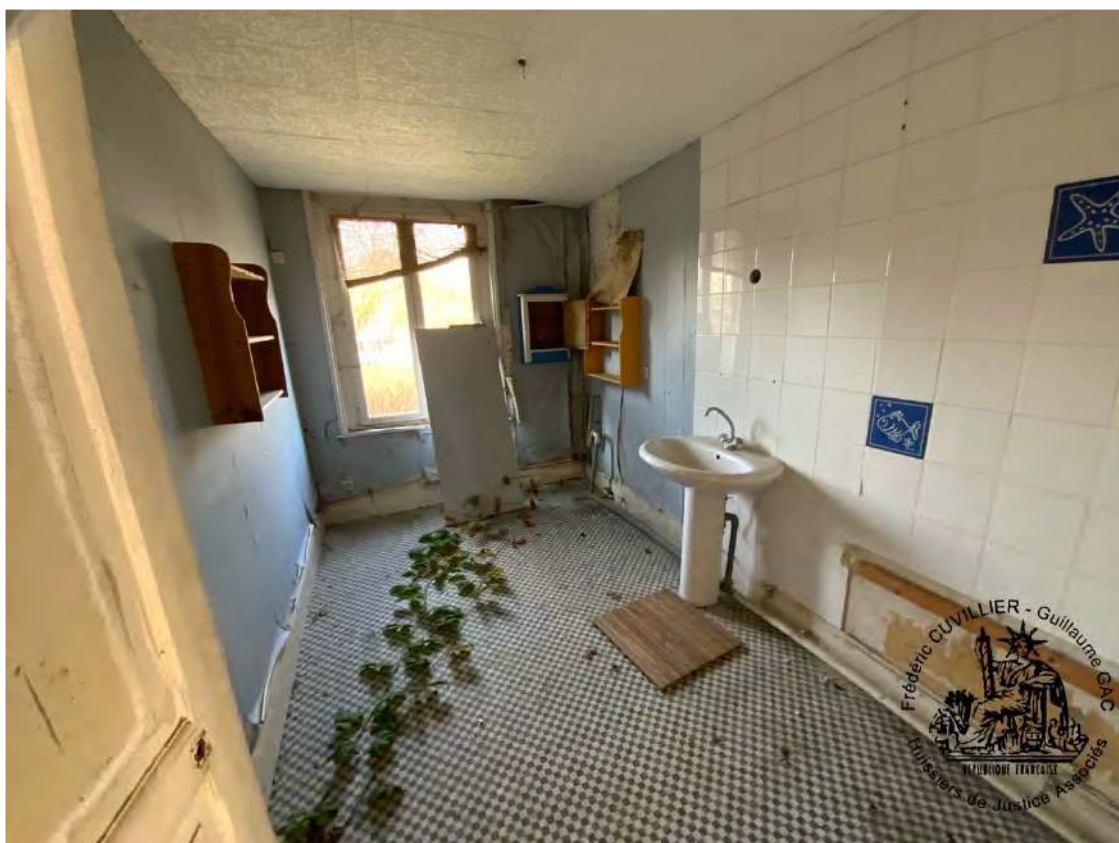


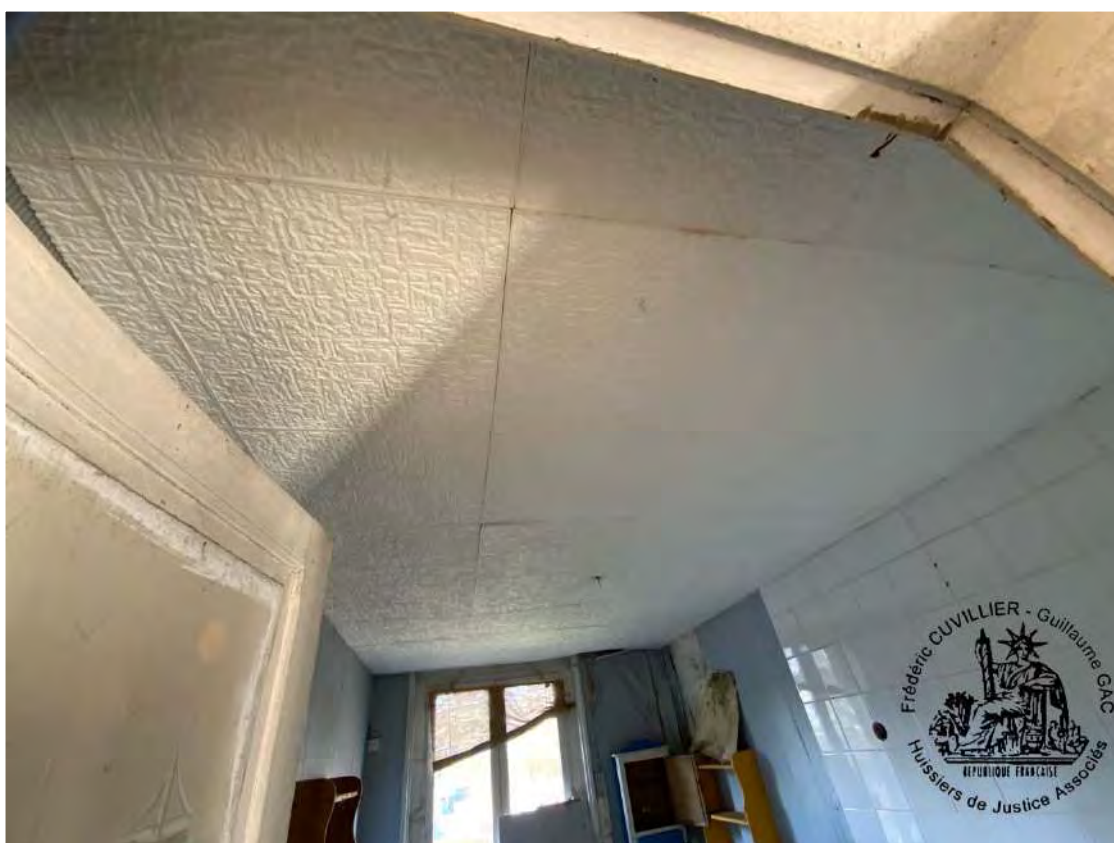
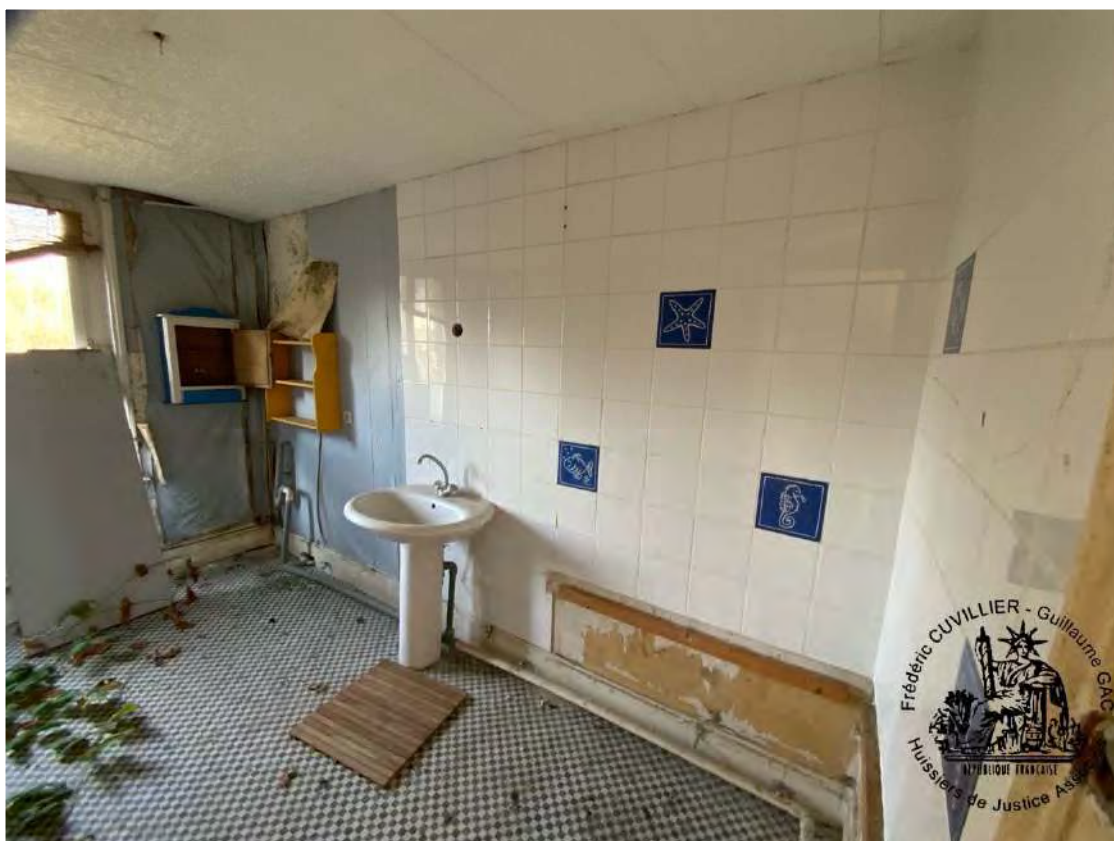
Salle de bains (1^{er} étage) :

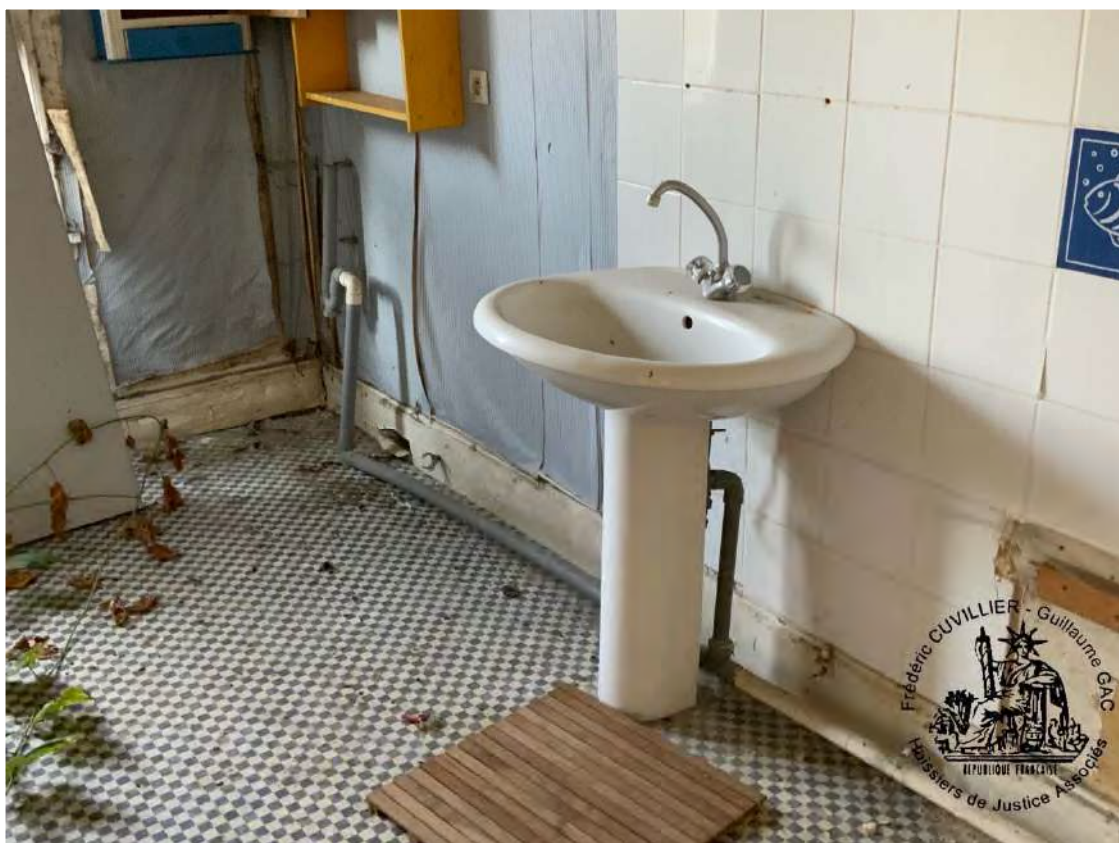


Référence : 9925013578





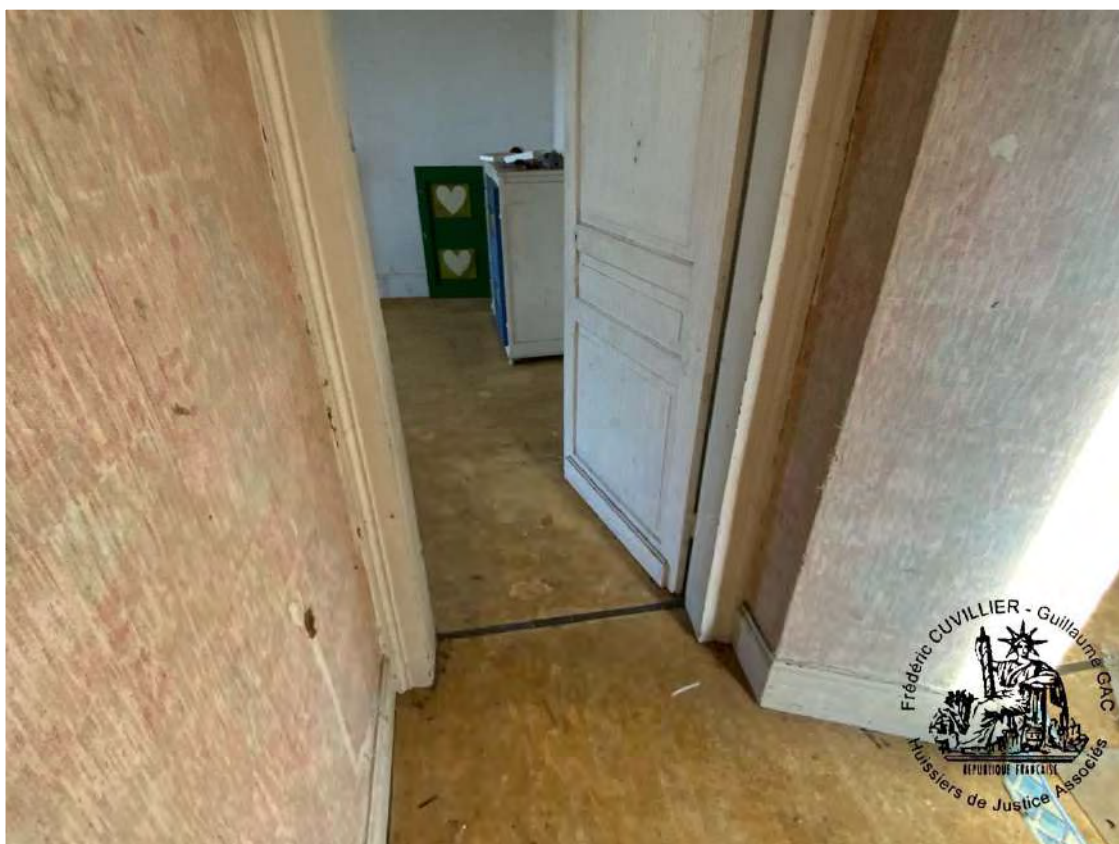






Chambre 1 (1^{er} étage) :

De la végétation pousse au niveau du mur en façade avant entre les fenêtres.



Référence : 9925013578















Chambre 2 (1^{er} étage) :



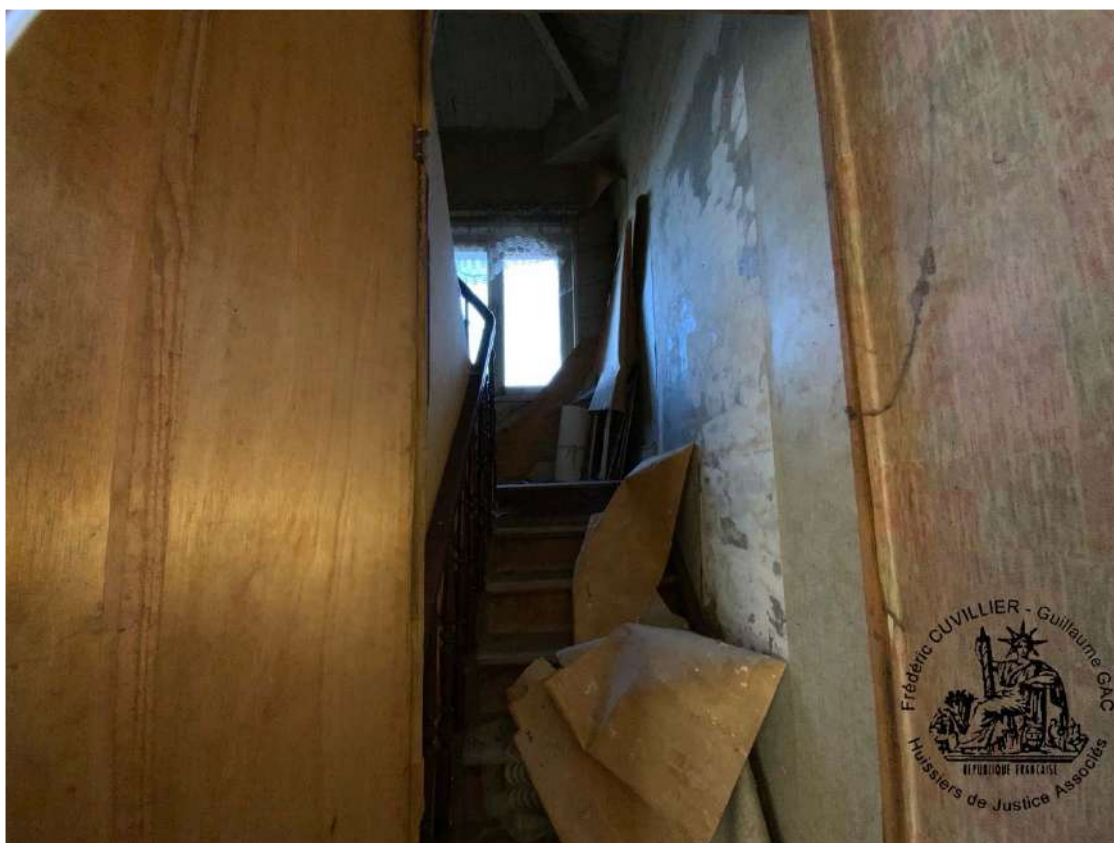




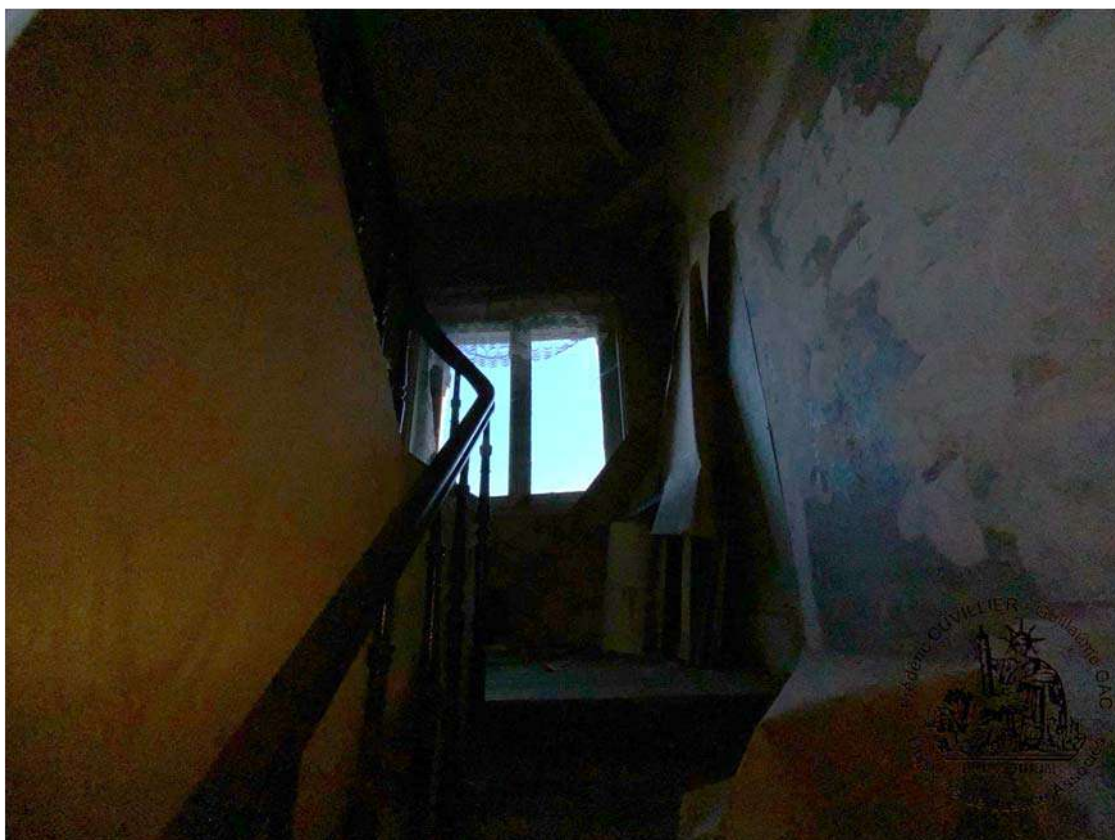




Escalier 2 qui mène au second étage :



Référence : 9925013578





Palier (2nd étage) :



Référence : 9925013578

Grenier (2nd étage) :

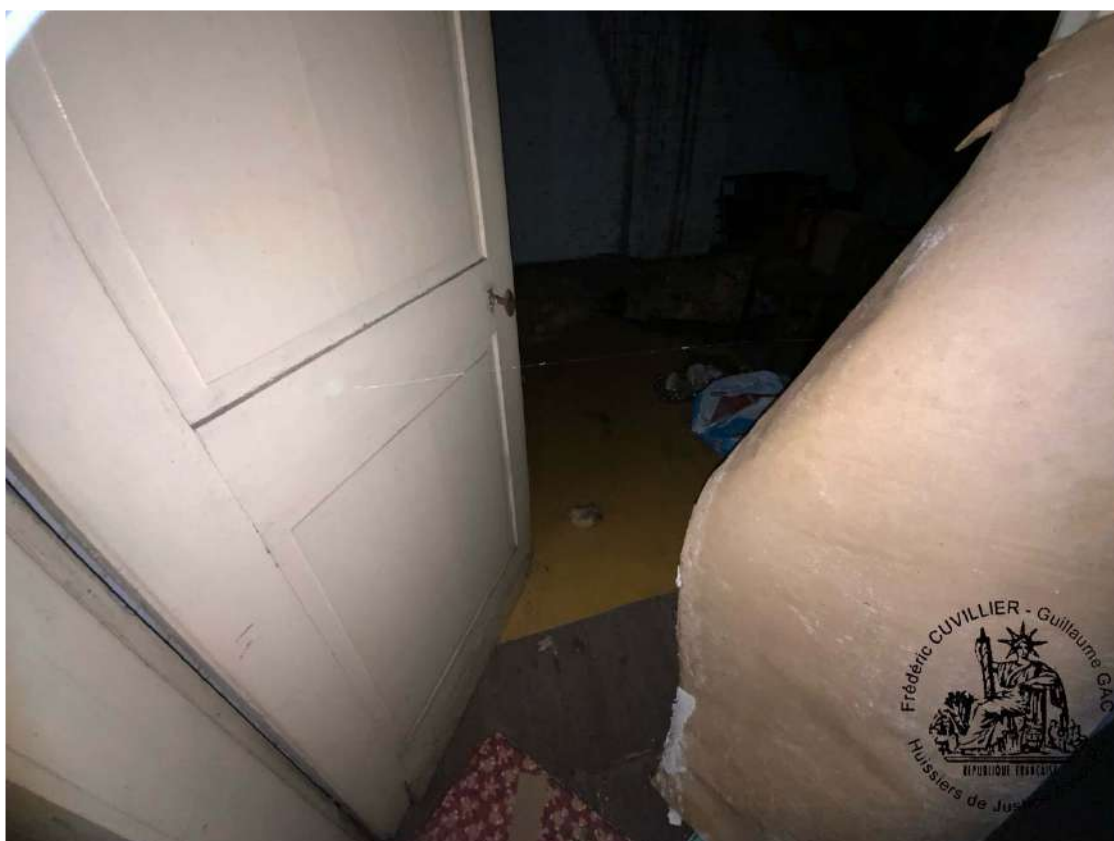


Référence : 9925013578





Grenier 2 (2nd étage) :



Référence : 9925013578



Vue sur la dépendance mitoyenne à l'immeuble :



Référence : 9925013578

DÉPENDANCE

Mitoyenne à l'immeuble d'habitation se trouve une dépendance située sur la parcelle cadastrée section AW n°355. La toiture est délabrée et s'est effondrée partiellement. Présence de végétation au niveau de cette dépendance qui est à l'abandon et inoccupé.



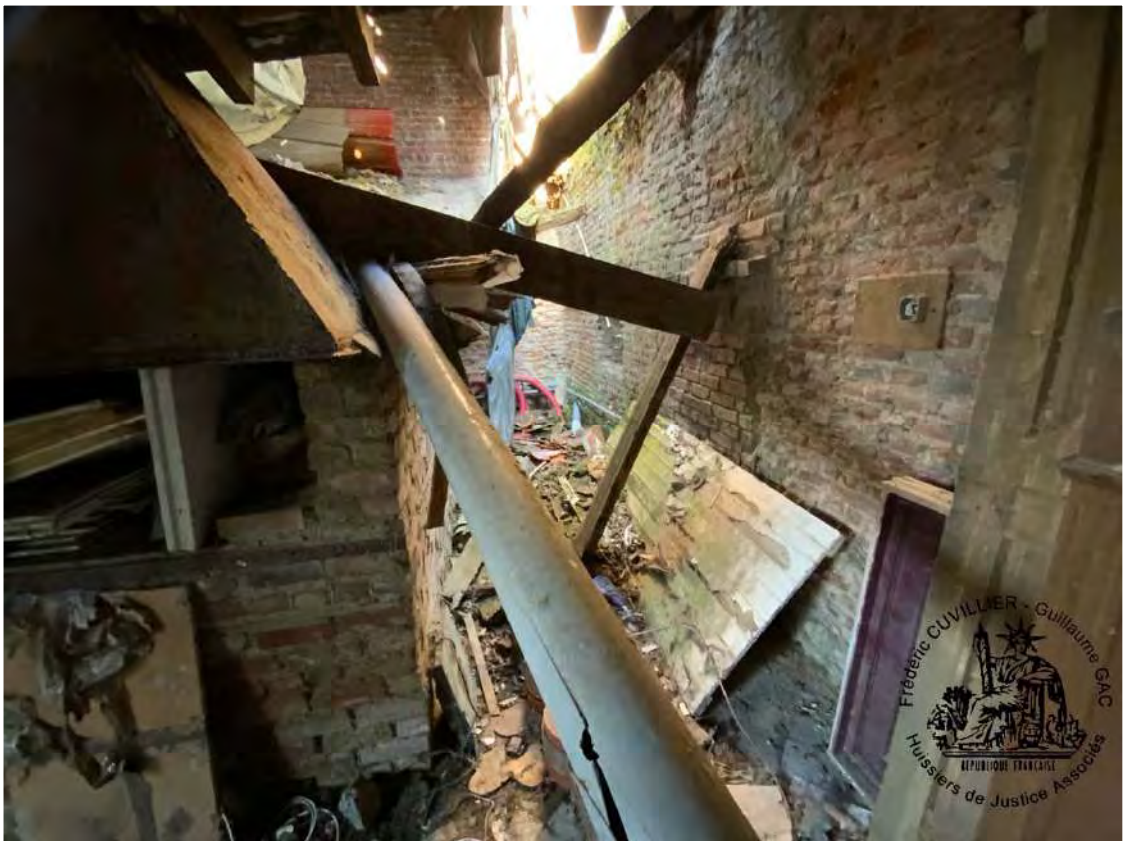


























GARAGE

Toujours parcelle cadastrée section AW N°355, présence côté rue d'un garage.



Référence : 9925013578





De retour en mon Étude, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit et auquel il a été vaqué le 18 Février 2025.

Pour la Selarl EXEACTE,

Maître Guillaume GAC



Pièces jointes : Certificats de surface, croquis et documents fournis par Monsieur BASILIEN

Coût du présent acte :

Droit Fixe (A.444-3)	221,36 €
S.C.T. (A.444-48)	9,40 €
Vacation Comp A444-18	300,60 €
TOTAL H.T	531,36€
T.V.A	106,27 €
TOTAL T.T.C.	637,63 €

Référence : 9925013578

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : **Bâtiments**
 Nombre de Pièces :
 Etage :
 Numéro de lot :
 Référence Cadastre : **Section AW n°71 et 355**

Adresse : **5 et 18 chemin du Moulin
59220 DENAIN**

Propriété de: **6417
5 Chemin du Moulin
59220 DENAIN**

Mission effectuée le : **19/02/2025**
 Date de l'ordre de mission : **28/01/2025**

N° Dossier : **6417 6417 19.02.25 C**

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

Total : 547,33 m²

(Cinq cent quarante-sept mètres carrés trente-trois)

Commentaires : Certificat de surface incomplet , bâtiments visitables que partiellement.

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Commentaire
Entrée (Bât A)	RDC	7,50 m²	
Local n°1 (Bât A)	RDC	16,72 m²	
Local n°2 (Bât A)	RDC	84,69 m²	
Local n°3 (Bât A)	RDC	10,23 m²	
Local n°4 (Bât A)	RDC	3,08 m²	
WC (Bât A)	RDC	1,27 m²	
Local n°6 (Bât A)	RDC	8,24 m²	
Locaux NV (Bât A)	RDC	0,00 m²	Non mesurés, végétation trop dense
Sous-total bâtiment A :			131, 73 m²
Bâtiment B	RDC/1er/2ème et 3ème	0,00 m²	Non mesuré, absence d'escaliers et de planchers.
Sous-total bâtiment B :			Non mesuré, absence d'escaliers et de planchers.
Local n°1 (Bât C)	RDC	86,96 m²	Y compris silos
Local n°2 (Bât C)	RDC	48,49 m²	
Local n°3 (Bât C)	RDC	7,40 m²	
Local n°4 (Bât C)	RDC	128,05 m²	
Local n°5 (Bât C)	RDC	15,82 m²	
Local n°6 (Bât C)	RDC	0,00 m²	Non mesuré, végétation trop dense
DGT (Bât C)	RDC	5,25 m²	
Local n°7 (Bât C)	RDC	10,02 m²	
Etages (Bât C)	1er/2ème/3ème/4ème	0,00 m²	Non mesurés, absence d'escaliers et de planchers.
Sous-total bâtiment C RDC :			301, 99 m²
Entrée (HAB)	RDC	4,81 m²	
WC (HAB)	RDC	1,51 m²	
Salon (HAB)	RDC	18,53 m²	
Salle à Manger (HAB)	RDC	17,22 m²	
Dégagement (HAB)	RDC	4,95 m²	
Local (HAB)	RDC	0,00 m²	Non mesuré, porte bloquée
Cuisine (HAB)	RDC	14,48 m²	
Arrière cuisine (HAB)	RDC	0,00 m²	Non mesurée, porte fermée à clé.
WC 2 (HAB)	RDC	1,32 m²	
Escalier (HAB)	RDC	0,00 m²	

6417 6417 19.02.25 C

1/7

Palier (HAB) n°1	1er	6,68 m ²	
Salle de Bains (HAB)	1er	8,49 m ²	
Chambre (HAB)	1er	16,56 m ²	
Chambre n°2 (HAB)	1er	17,80 m ²	
Escalier 2 (HAB)	1er	0,00 m ²	Non mesuré
Palier 2(HAB)	2ème	1,26 m ²	
Sous-total habitation :			113,61 m²
Total		547,33 m²	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface	Commentaire
Grenier (HAB)	2ème	29,94 m ²	Surface au sol
Grenier 2 (HAB)	2ème	18,52 m ²	Surface au sol
Dépendance (HAB)	RDC	0,00 m ²	Non mesuré, végétation trop dense
Garage (HAB)	RDC	35,97 m ²	
Dépendance 2 (HAB)	RDC	0,00 m ²	Non mesuré, plafond effondré et menaçant.
Total		84,43 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AXIMO Diagnostics qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.


AXIMO DIAGNOSTICS
 237, rue Nationale 59800 Lille
 RCS Lille 491 206 751

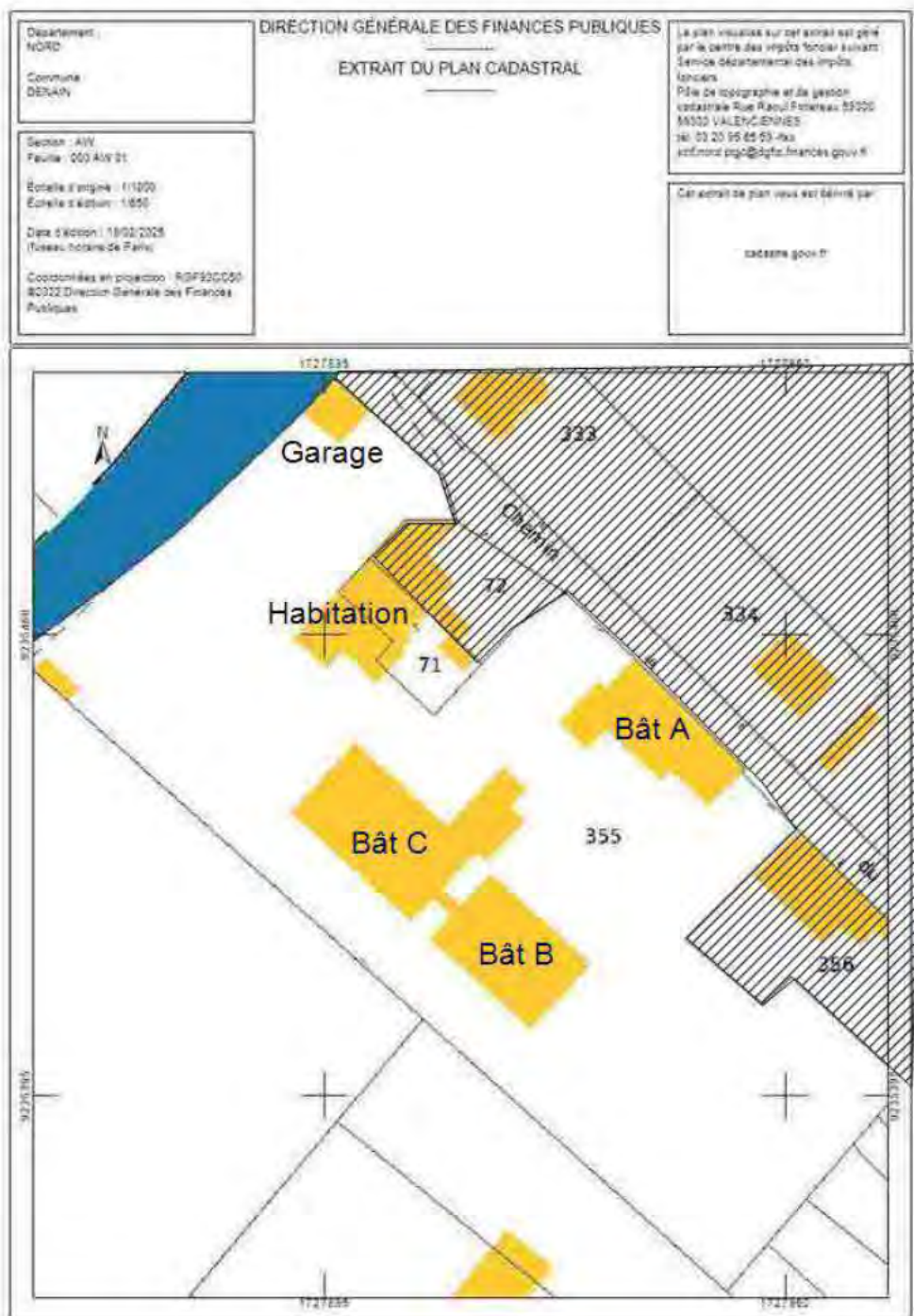
Le Technicien :
 victor DESBUISSON

à LILLE, le 19/02/2025

Nom du responsable :
 DESBUISSON Jacques

DOCUMENTS ANNEXES

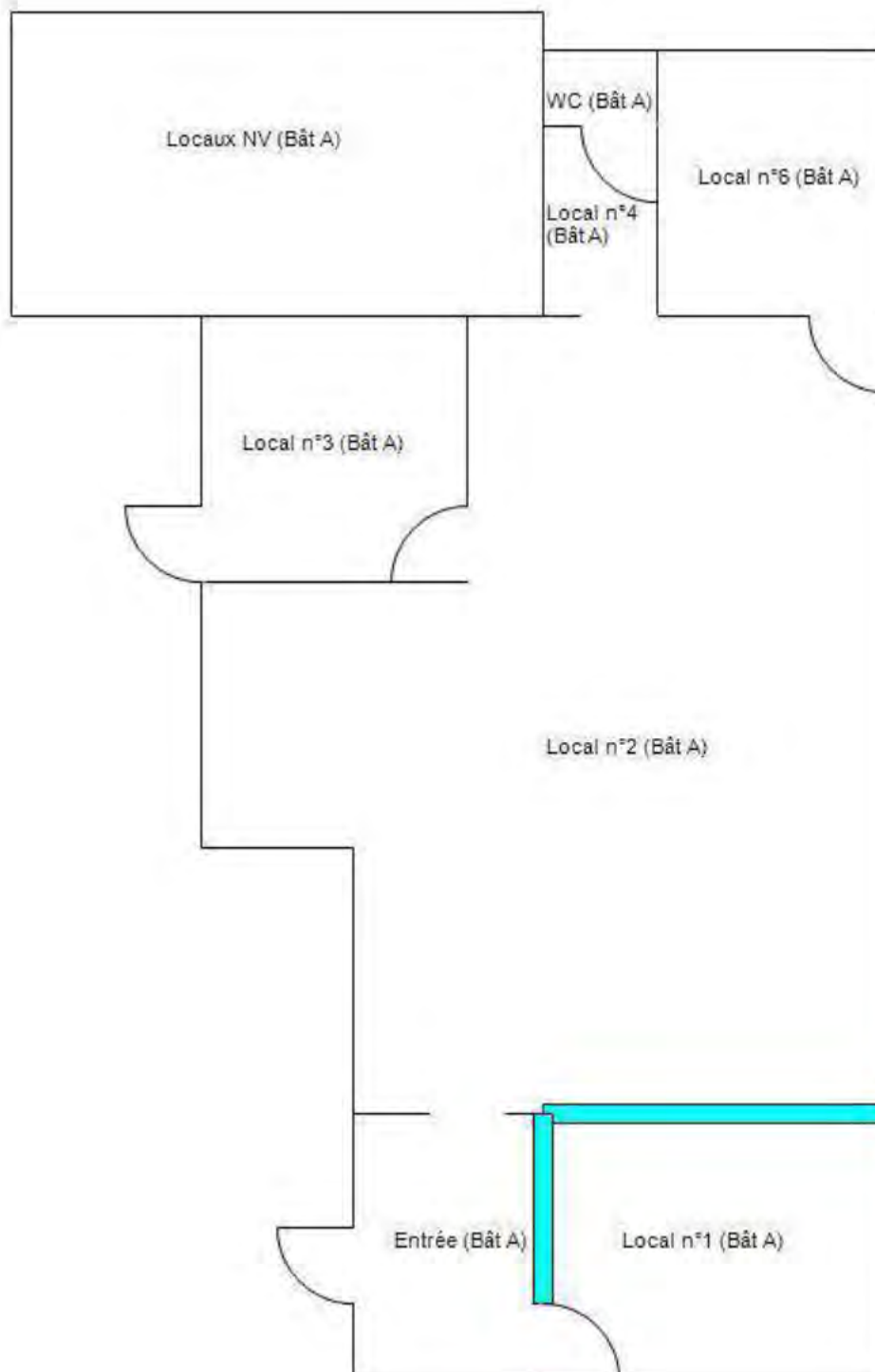
Croquis de situation



6417 6417 19.02.25 C

3/7

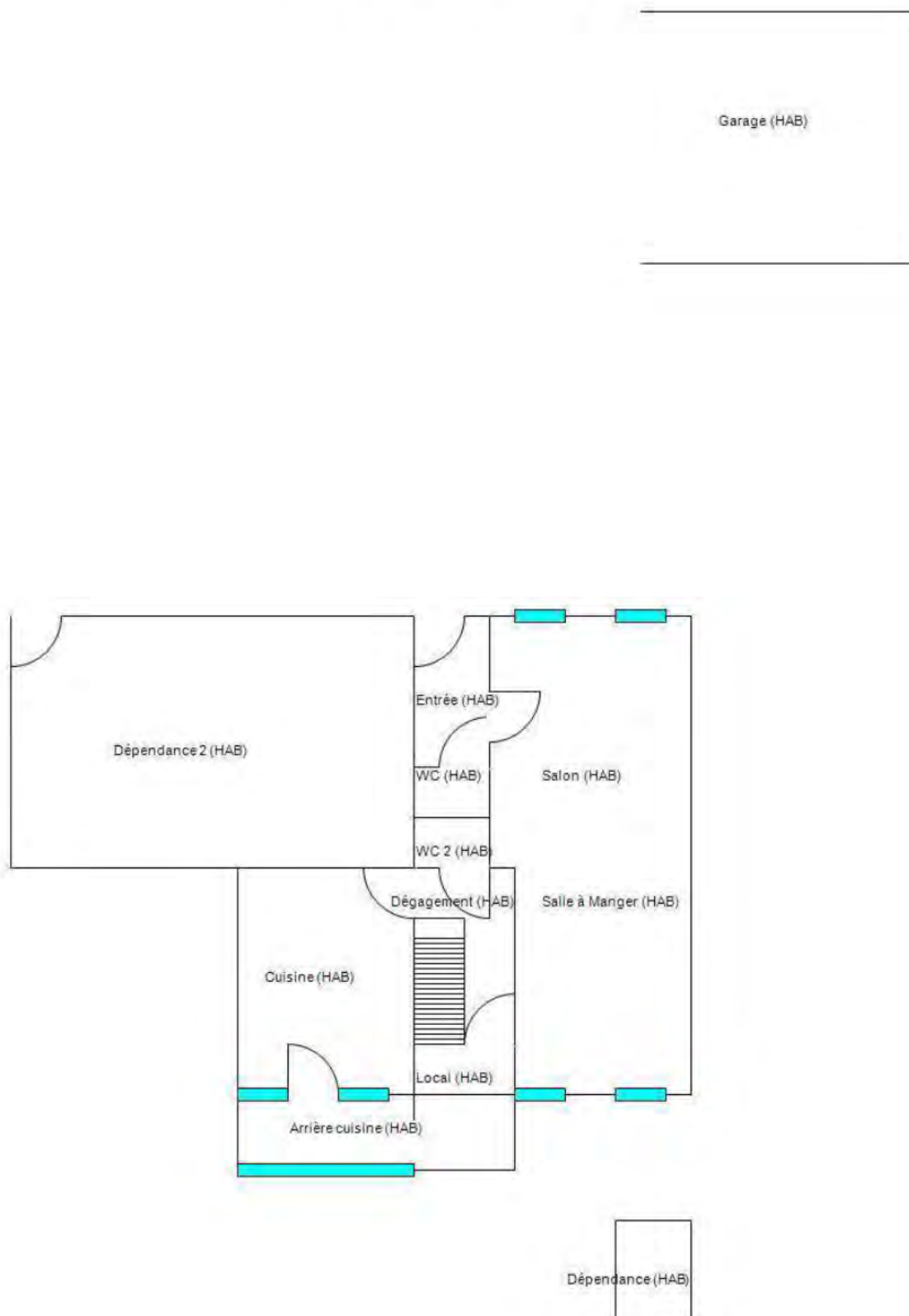
Croquis Bâtiment A



Croquis Bât B et C



Croquis habitation RDC

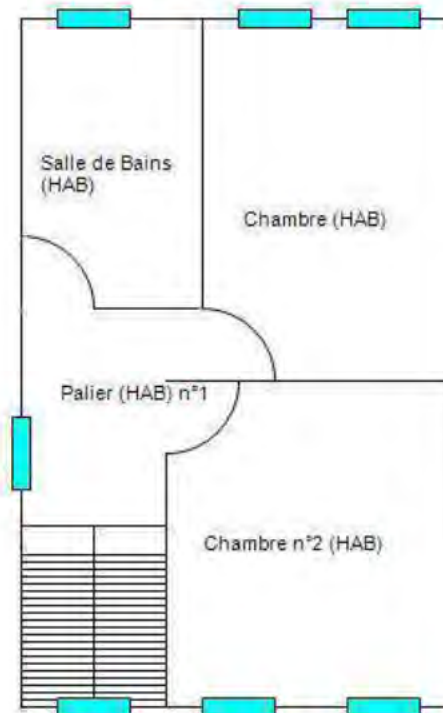


6417 6417 19.02.25 C

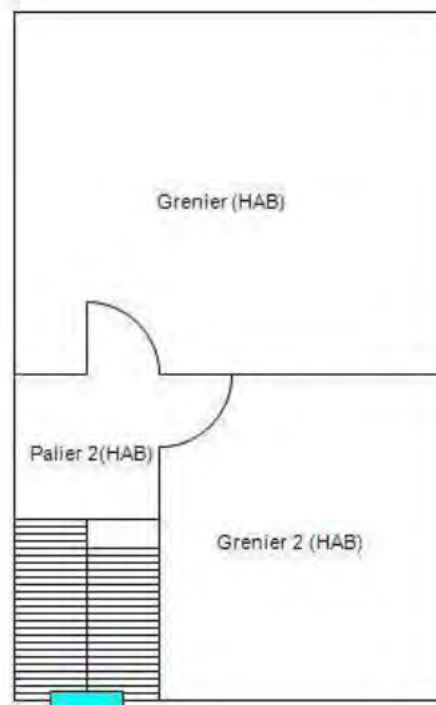
6/7

Croquis N+1/N+2 habitation

1er



2ème



6417 6417 19.02.25 C

7/7

DENAIN

SECTION AW

chemin du Moulin

Vente par la société C. I. du moulin

à M Basilien J.M

ECHELLE : 1/200



109

AW356

Bord

a Bo

a 8r

a Bo

a^{pt}

101

102

103

104

105

106

107

108

109

- DIVISION CADASTRALE -

L'immeuble présentement vendu forme partie d'une propriété plus importante qui était reprise au cadastre "17 Chemin du Moulin", section AW n° 70 pour SOIXANTE DIX ARES VINGT CINQ CENTIARES (70 a 25 ca), 1, 3 et 9 Chemin du Moulin (anciennement 15 bis Chemin du Moulin).

En vue de la présente vente, une division de cette parcelle a été opérée sur la base d'un procès-verbal de délimitation dressé par Monsieur Jean DUSSART, Géomètre Expert sus-nommé, le 8 Novembre 1984, sous le n° 699.

La parcelle n° 70 a été supprimée et remplacée par deux nouvelles parcelles cadastrées "17 Chemin du Moulin", section AW :

- n° 356 pour SIX ARES QUARANTE CINQ CENTIARES (6 a 45 ca) maison présentement vendue,

- Et n° 355 pour SOIXANTE TROIS ARES QUATRE VINGT CENTIARES (63 a 80 ca) : bâtiments constituant l'ancien Moulin, cour, dépendances, restant la propriété de la S.C.I. du MOULIN, 3 et 9 Chemin du Moulin.

Les documents relatifs à la division dont s'agit seront déposés au Bureau des Hypothèques de Valenciennes avec une expédition de la présente vente.

- SERVITUDES -

Il résulte de la division de propriété qui vient d'être énoncée que l'immeuble vendu est grevé de servitudes au profit ~~sur~~ du surplus de la propriété de la S.C.I. du MOULIN, aujourd'hui cadastré section AW n° 355 pour 63 a 80 ca :

- Servitude de vue au moyen de NEUF fenêtres du bâtiment dit "ancienne boulangerie".

- Et servitude d'écoulement des eaux pluviales du même bâtiment par une gouttière donnant sur l'immeuble vendu.

⁽⁴⁾
Il est expressément convenu que ces servitudes figurées au plan ci-annexé et résultant de la destination du père de famille continueront à s'exercer comme par le passé dans les conditions résultant de la situation actuelle des lieux.

L'origine de propriété de l'immeuble de la S.C.I. du MOULIN bénéficiant des servitudes est la même que celle de l'immeuble vendu, ci-après énoncée.

- RENSEIGNEMENTS MINIERS -

Le Service Affaisements des Houillères du Bassin du Nord et du Pas-de-Calais, secteur constructions Est, a adressé le 2 Avril 1979, au notaire associé soussigné

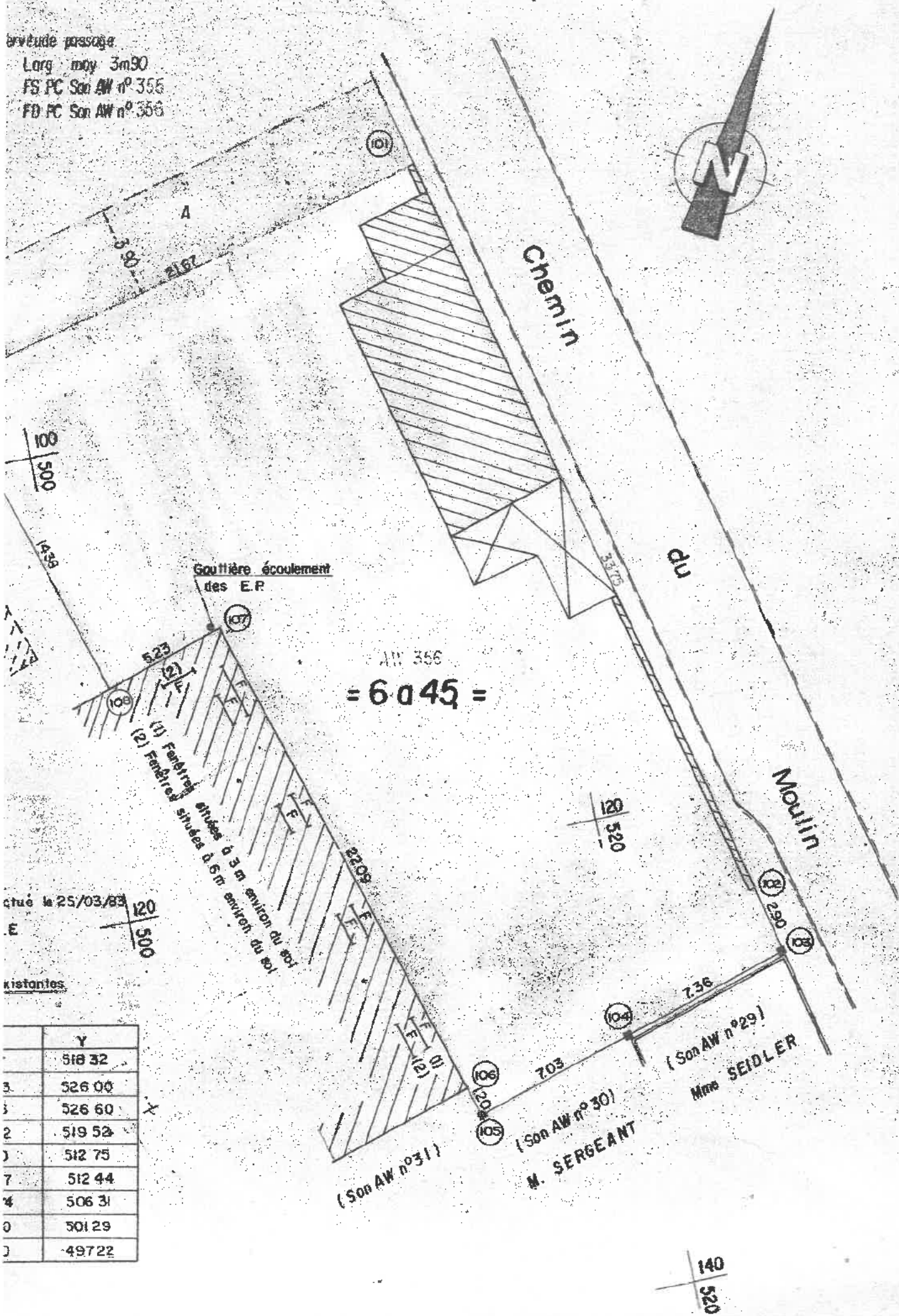
7

arvèude passage

Long moy 3m90

FS PC Son AW n° 355

FD PC Son AW n° 356



ctué le 25/03/83

E

kistanles

	Y
	518 32
3	526 00
3	526 60
2	519 52
3	512 75
7	512 44
4	506 31
0	501 29
0	497 22

Origines de propriété :

Fonds dominant: Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard DELATTRE, notaire susnommé, le 31 janvier 1985, dont copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de VALENCIENNES, le 07 janvier 1986, volume 6286, n° 11.

Fonds servant : Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard DELATTRE, lors notaire à VALENCIENNES le 1er août 1979 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de VALENCIENNES, le 27 août 1979 volume 4528, numéro 18.

L'acquéreur s'engage à autoriser le propriétaire de la parcelle cadastrée section AW n° 356, savoir Monsieur et Madame Jean-Marie BASILIEN-BERTIN à accéder sur une aire de 250 m² autour du pommier situé à l'extrémité Est de la parcelle cadastrée section AW n° 355 et tel que figuré en couleur verte au plan demeuré ci-annexé, à titre perpétuel.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix hors taxe de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR).

Le paiement du prix aura lieu de la manière ci-après indiquée.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le VENDEUR le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCEDECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet savoir :

Après de SNS PROPERTY FINANCE B.V , d'un montant de SEPT MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (7.553.660,00 EUR), remboursable en 30 mois.

Suivant acte reçu en l'Office Notarial sus-dénommé en tête des présentes, le 25 avril 2008.

Handwritten signatures and initials:
 F11 | 3.8 LM 107 ✓

Servitude passage

Long moy 3m90

FD PC Son AW n° 355

FD PC Son AW n° 356



Chemin

pu

Moulin

Gouttière écoulement
des E.P.

= 6 a 45 =

Effectué le 25/03/83

O.G.E

existantes

X	Y
31 47	518 32
4 33	526 00
27 16	526 50
19 22	519 52
31 10	512 75
29 97	512 44
06 74	506 31
10 20	501 29
38 40	497 22

Handwritten signature: H. B. B. B.

Handwritten signature: M. SEIGLER

(Son AW n° 31)

(Son AW n° 30)

(Son AW n° 29)

Mme SEIGLER

M. SERGEANT

140
520

LEGENDE :

- Site principal, poste d'origine des 16 points-journaux
- Site de redistribution
- Boite
- Unité de pressage
- Appareillage centralisé d'exploitation
- Société de presse

Stene gmelini, B&H
Horn of Africa

Signature of Participant

Rogers, D.C.

1. *Univariate analysis*

2017-2018

SERVITUDES EXISTANTES:



- largeur moyenne 3m 90
- fonds dominant : AW n.356
- fonds servant : AW n.355

- fonds dominant : *AW* n.356
- fonds servant : *AW* n.355

Chemin du Moulin

AW n.556
6a64ca

M. et Mme HENRIETTE Jean-Marie

AWB.20
Propriété de
L'AMERICAN People

W n.30

M. et Alae SUFFICIENT TO THE...

Banque d'Orléans
 renouée le
 5 avril 2012
 A.W.R.1
 Propriété de
 Production HUGO

bonne Océ
implantée le
26 avril 2012

Rome 4301: implantée le 26 avril 2012.

Complete the
SECURITY PROFILE

Y=6235.360

