



SELAS JUSTIFIRST

Bruno DESZCZ

Franck FELIX

Angélique BENOOT

Sarah CHAILLANI

Constance LOOSVELD

Commissaires de Justice associés  
à Valenciennes, Lille et Meaux

OFFICE DE VALENCIENNES

35 Quai des Mines

59300 VALENCIENNES

OFFICE DE LILLE

281 Boulevard Victor Hugo

59000 LILLE

OFFICE DE MEAUX

6 Place Henri Moissan

77100 MEAUX

☎ : 03.27.32.39.39

☎ : 03.27.32.39.38

✉ : valenciennes@huissier-justifirst.fr

Site web : <https://www.huissier-justifirst.fr>

🏠 Paiement par carte bancaire

CDC

IBAN N°: FR 94 40031 00001 0060118175A 36

ACTE DE COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	296,51
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
<b>Total HT</b>	<b>305,91</b>
TVA (20,00 %)	61,18
<b>Total TTC</b>	<b>367,09</b>

Acte dispensé de la taxe



Références : 48816

Mandat n° 1 - PVSIMDESC

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VENDREDI ONZE AVRIL A 9 HEURES 50

A LA DEMANDE DE :

Monsieur [REDACTED]

Domicilié Rue Raoul Follereau, 59322 VALENCIENNES CEDEX

Il est exposé

- Qu'en vertu de divers [REDACTED] il a été signifié en date du 13 Janvier 2025, un Commandement valant Saisie Immobilière à [REDACTED] SAINT-AMAND-LES-EAUX, pour un immeuble situé sur SAINT AMAND LES EAUX.
- Dans le cadre de cette procédure, en application des dispositions en la matière, il est requis un Procès-Verbal de description des locaux.
- En vue de préserver tous droits, preuves et actions ultérieures, on me sollicite afin d'établir cet état.

Déférant à cette requête, je, Bruno DESZCZ, Commissaire de justice Associé, ancien Huissier de Justice, Membre de la SELAS JUSTIFIRST, titulaire de trois offices de Commissaires de Justice à VALENCIENNES, LILLE & MEAUX, professionnellement à la résidence de 59300 VALENCIENNES, 35 Quai des Mines, me suis mis à la disposition du requérant et établi le présent acte.

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, après avoir organisé la visite, je me suis transporté sur SAINT AMAND LES AUX (59230), au 46 rue d'ORCHIES, en présence de Messieurs Jacques et Victor DESBUISSON, ainsi que Monsieur Romain BENEZY, Membres du Cabinet AXIMO de LILLE, ayant en charge les différents diagnostics techniques immobiliers, ainsi que Monsieur Jean François HEYSCK, Serrurier des Etablissements ATELIER ALU VERRE de VALENCIENNES.

A mon arrivée à 9 Heure 50, je frappe sur les fenêtres de l'immeuble. Personne ne répond.

Je demande donc au serrurier d'ouvrir les lieux, après avoir fait signer les témoins sur une des pages d'une copie du Commandement. Il procède par une opération de crochetage à l'ouverture du volet roulant, seule fermeture sur rue (aucune porte).

Nous entrons dans les lieux, qui sont visiblement inoccupés et inoccupables. Aucune personne ne se trouve dans les lieux, aucun mobilier visible.

L'immeuble saisi correspond à la réunion de 2 anciennes maisons, en très mauvais état, présentant en plusieurs endroits un état de ruine (toiture partiellement manquante, plancher tombé). Il ressort également en façade sur rue, des barrières de protection et des affichettes « risque de chutes ». Les toitures sont en tuiles, les murs sur rue, peints et recouverts d'un bardage de type plaques amiantées. Cette propriété devait vraisemblablement être précédemment affectée à un usage commercial. – Photos 1 à 4. Sur l'arrière (en empruntant la rue Henry DUNANT), il est visible un terrain vague, herbager, sans clôture – Photos 7 à 10

Il est situé à environ 1 kilomètre de la Gare de Saint Amand Les Eaux et de la Mairie, dans une artère commerçante de la ville.

Le bâtiment est bâti sur rez de chaussée et 2 étages. Il est cadastré sections BR 42 pour une surface totale de 5 ares et 58 centiares.

Il semble être raccordé au réseau électrique, à l'eau potable, mais sans pouvoir être attesté au jour de la visite. Aucun appareil de chauffe n'est relevé. Il apparait être connecté au réseau d'assainissement (mais non vérifié). Au jour de la visite, il n'a pu être confirmé auprès de la Mairie, un statut de risques ou un arrêté prescrivant des travaux ou autres opérations de mise en sécurité, autre que l'affichette et les barrières.

Une description sommaire de cet immeuble peut être donnée sous la forme suivante :

- Rez de chaussée : 3 pièces
- Etage 1 : 4 pièces
- Etage 2 : 2 greniers, 1 réduit
- Extérieur : Terrain herbager

Le local peut être détaillé de la manière suivante :

- Rez de Chaussée : Entrée : Aucune porte d'accès (fermeture par un simple volet), vitrine de chaque côté
  - 2 locaux bruts (sans revêtement) donnant sur rue (Photos 11 à 15),
  - Une pièce arrière, aux vitres de châssis brisées, porte condamnée, trou au plafond (plancher manquant), Photos 16 à 19, palier d'accès à l'étage (Photo 20)
- Etage 1 : Accessible par un escalier dans l'entrée du rez de chaussée
  - Palier : Plafond et murs bruts (Photo 21)
  - Pièce 1 : Local brut sans revêtement, un escalier fermé par une porte bloquée mène à l'étage 2, petit cagibis (Photos 22 à 25)

- Pièce 2 : Local brut sans revêtement (Photos 26 & 27)
- Pièce 3 : Porte d'accès, local brut, sol en plancher, coin placard (Photos 28 & 29)
- Pièce 4 : Local brut, une partie du plancher est manquant (Photos 30 & 31)
  
- Etage 2 : Accessible par un escalier sur le palier du 1<sup>er</sup> étage (Photo 32)
  - Pièce 1 : Grenier, pièce brute, toiture percée (Photos 33 & 34)
  - Pièce 2 : Grenier brut, une lézarde est visible sur toute la hauteur d'une paroi, toiture percée (Photos 35 à 40)

Il convient de préciser que cet immeuble présentant une dangerosité certaine (toiture et plancher manquant), j'ai invité les techniciens à procéder à une expertise en prenant les plus extrêmes précautions.

La surface déterminée par les techniciens dans le cadre de la visite (après observation sur la situation particulière du bâtiment) est de : **191.98 M2.**

A la fin des opérations menées, j'ai demandé au serrurier de descendre le volet, en procédant à une fermeture par un nouveau crochetage.

Plus rien n'étant ajouté et les constatations étant terminées, j'ai clos le présent acte et je me suis retiré à 11 Heures 10.

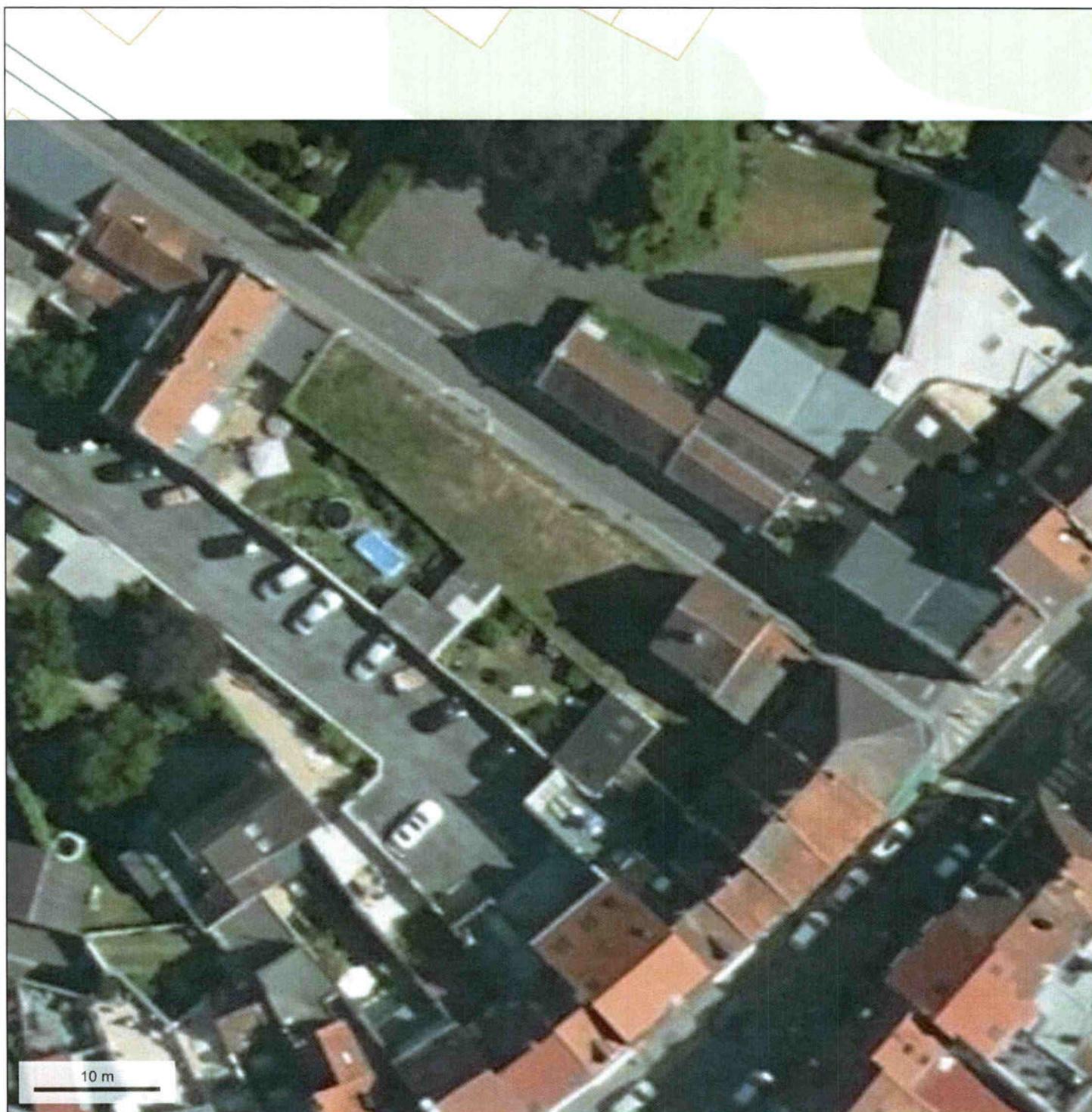
Il est intégré au présent exploit :

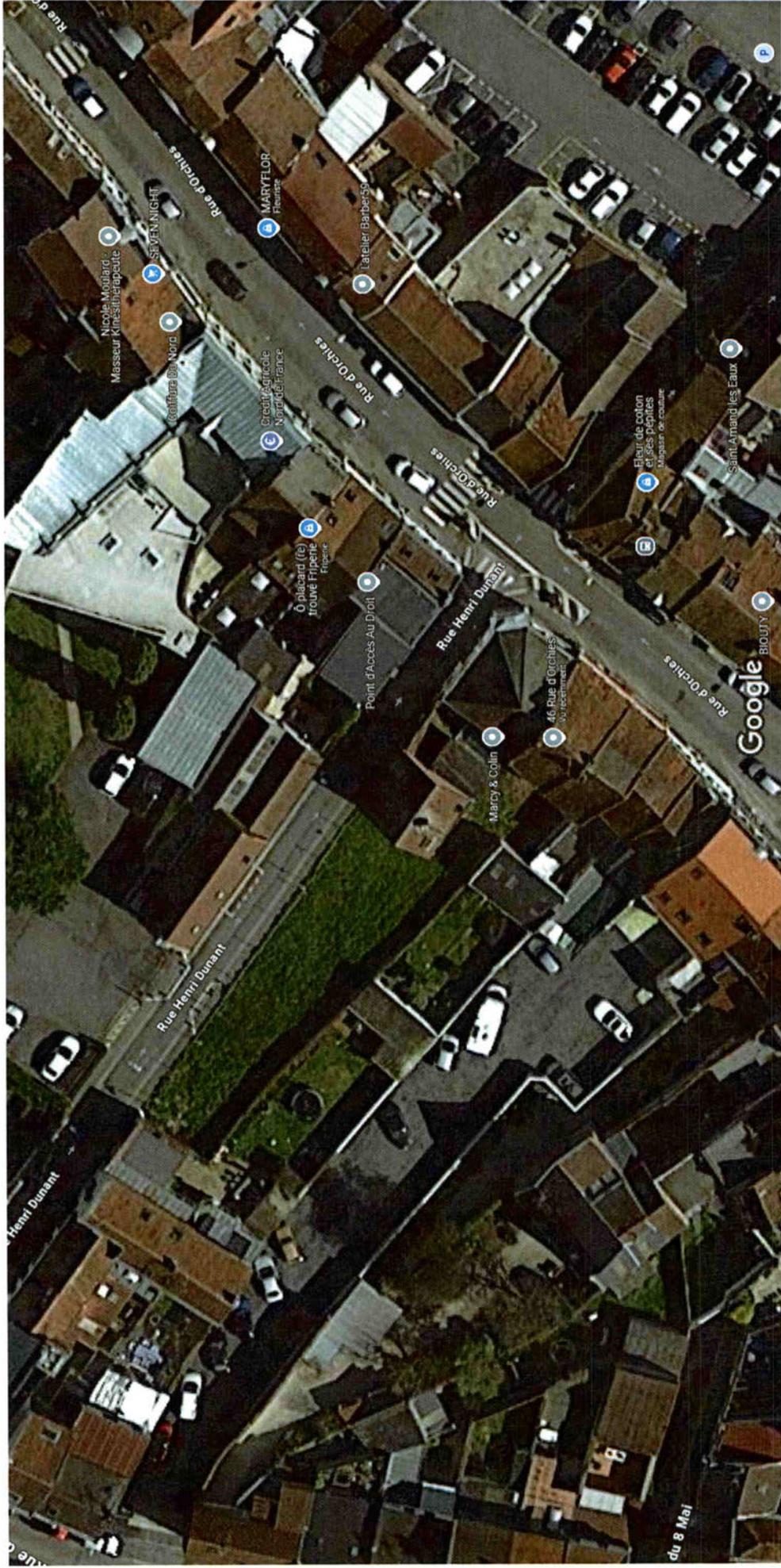
- 40 photographies descriptives de l'immeuble et de son état actuel
- Un extrait de plan cadastral
- Deux visualisations aériennes des lieux, issues des sites GEOPORTAIL & GOOGLE MAP
- Un état du mètre établi par les diagnostiqueurs

En vertu des dispositions de l'article A444-18 du Code de commerce, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 11.04.2025 à 9 Heures 50, pour se terminer le 11.04.205 à 11 Heures 10, pour une durée de 1 Heures 20.

Bruno DESZCZ







Département :  
NORD

Commune :  
ST AMAND-LES-EAUX

Section : BR  
Feuille : 000 BR 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 11/04/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

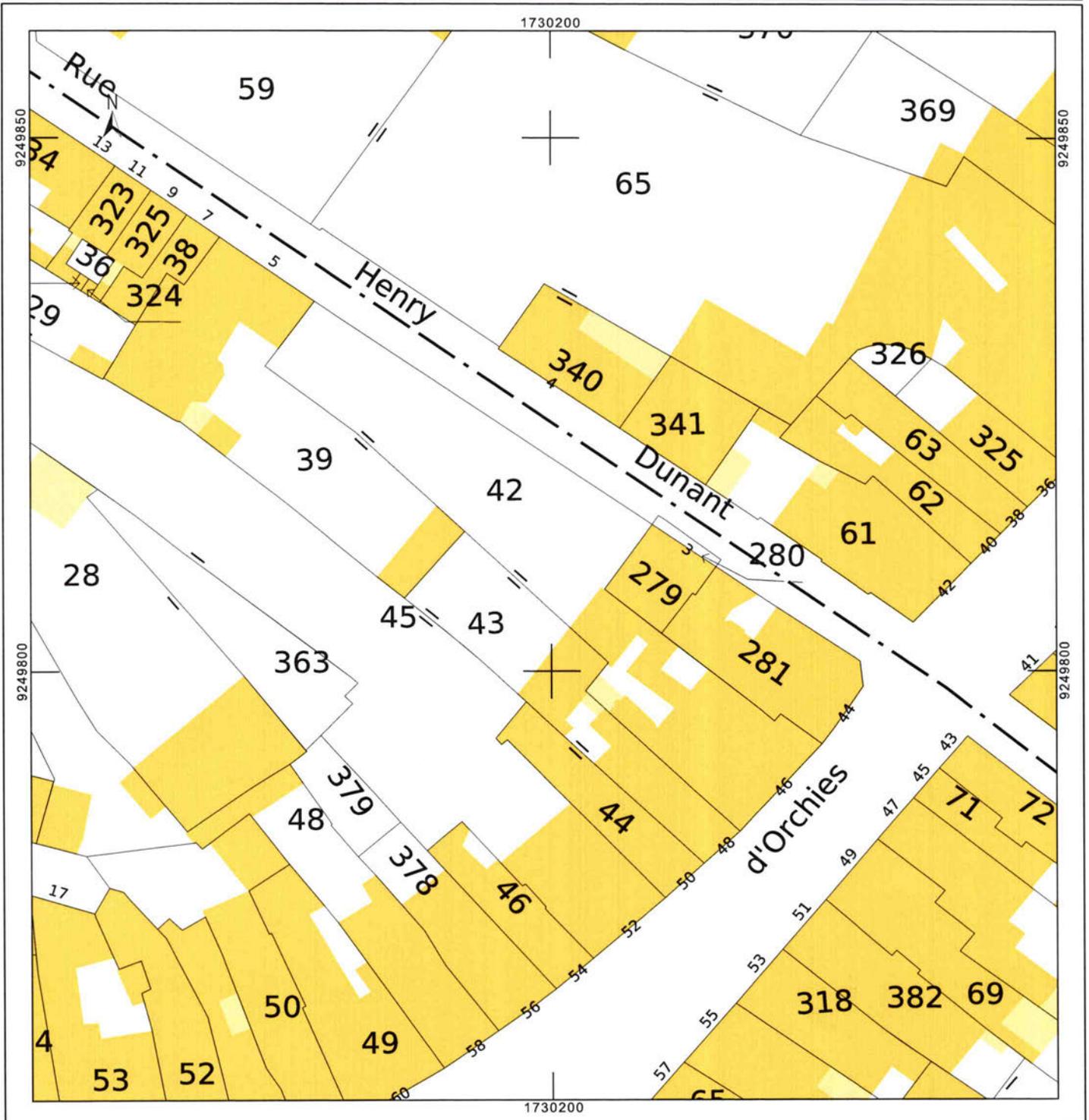
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service départemental des impôts  
fonciers  
Pôle de topographie et de gestion  
cadastrale Rue Raoul Follereau 59300  
59300 VALENCIENNES  
tél. 03 20 95 65 53 -fax  
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





11.04.2025 - PHOTO N° 1



- 11.04.2025 - PHOTO N° 2



PV SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE VALENCIENNES - 11.04.2025 - PHOTO N° 3



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 4



- 11.04.2025 - PHOTO N° 5



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 6



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 7



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 8



- 11.04.2025 - PHOTO N° 9



- 11.04.2025 - PHOTO N° 10



- 11.04.2025 - PHOTO N° 11



- 11.04.2025 - PHOTO N° 12



- 11.04.2025 - PHOTO N° 13



- 11.04.2025 - PHOTO N° 14



- 11.04.2025 - PHOTO N° 15



- 11.04.2025 - PHOTO N° 16



- 11.04.2025 - PHOTO N° 17



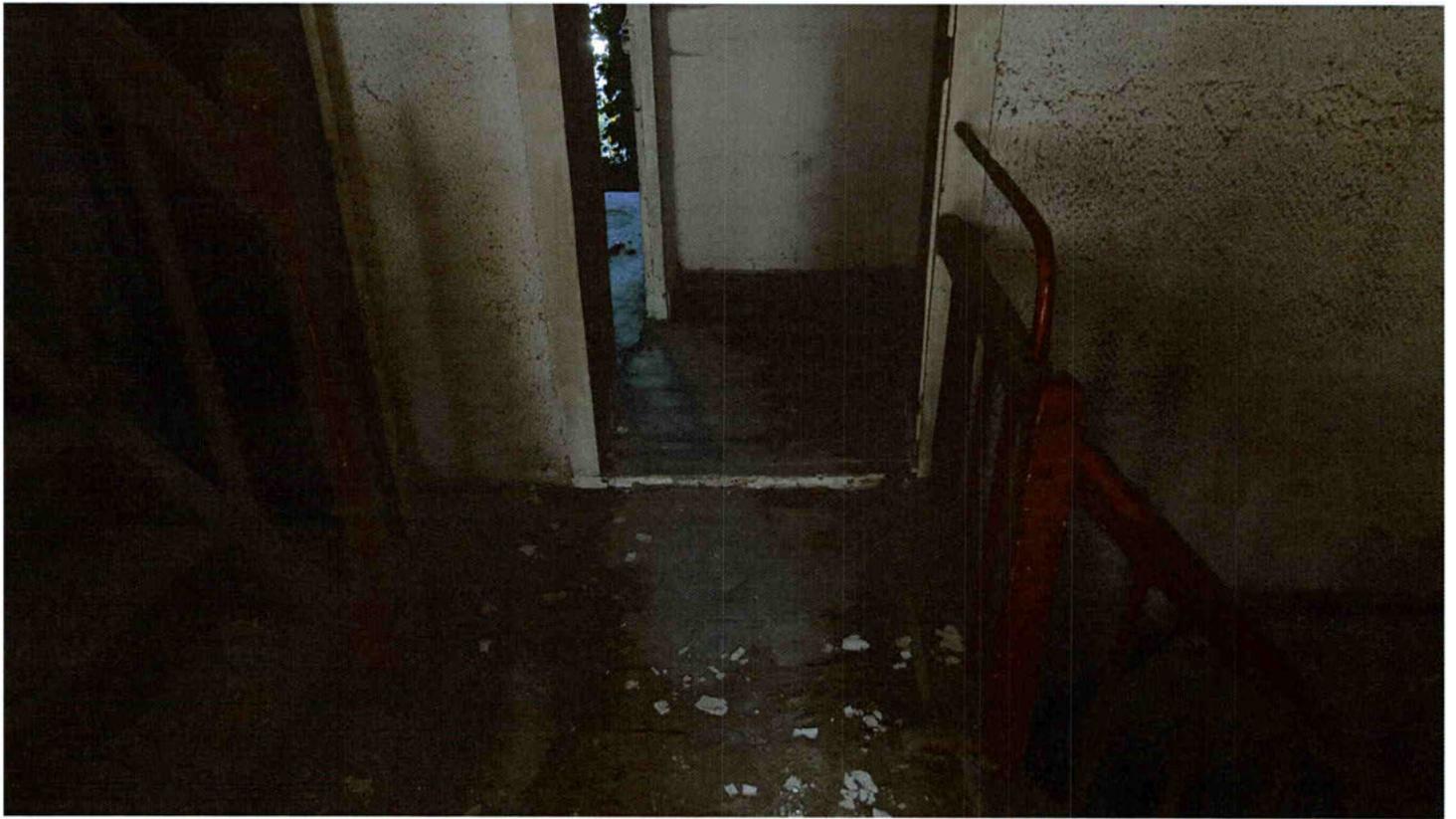
- 11.04.2025 - PHOTO N° 18



- 11.04.2025 - PHOTO N° 19



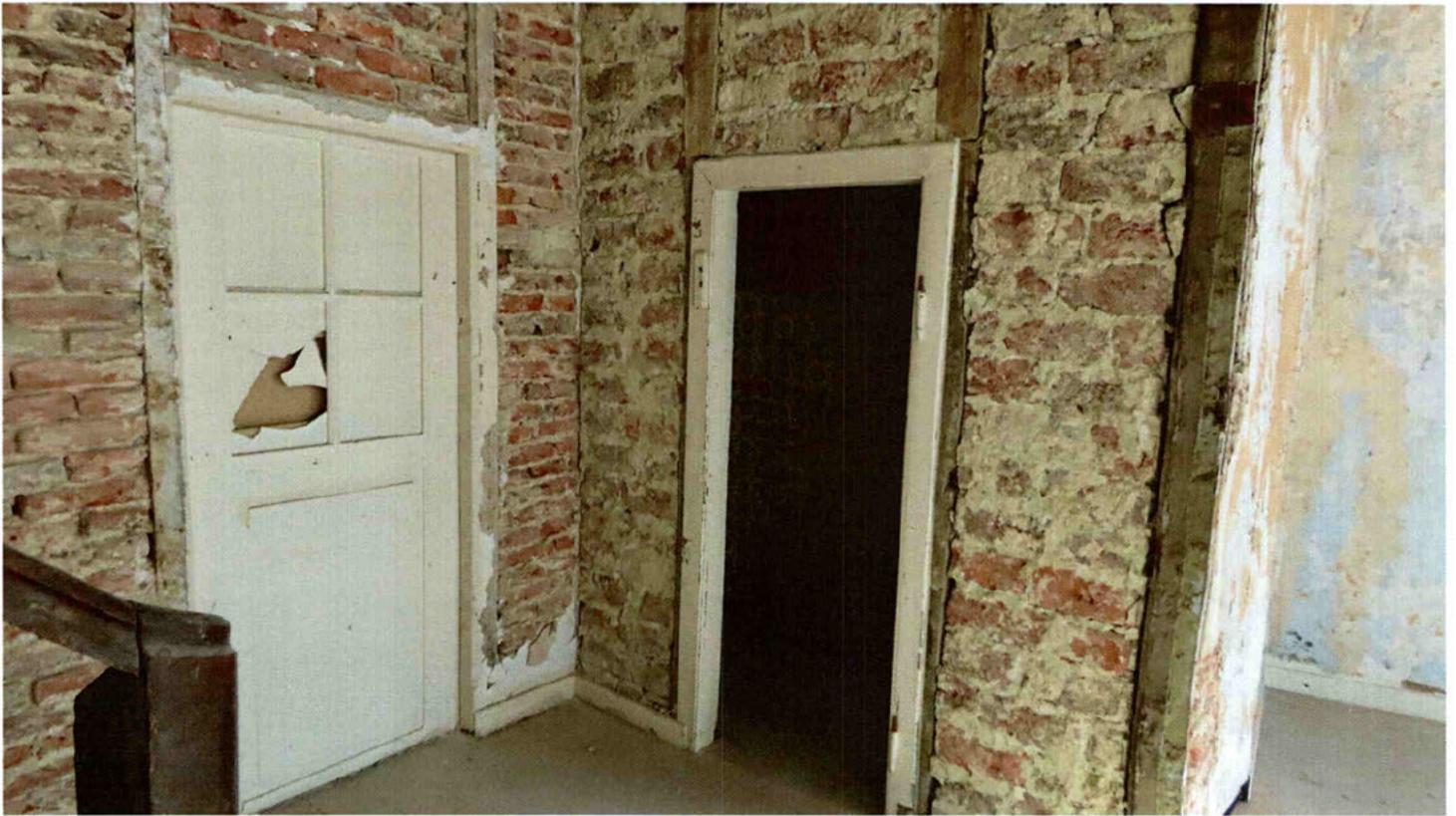
- 11.04.2025 - PHOTO N° 20



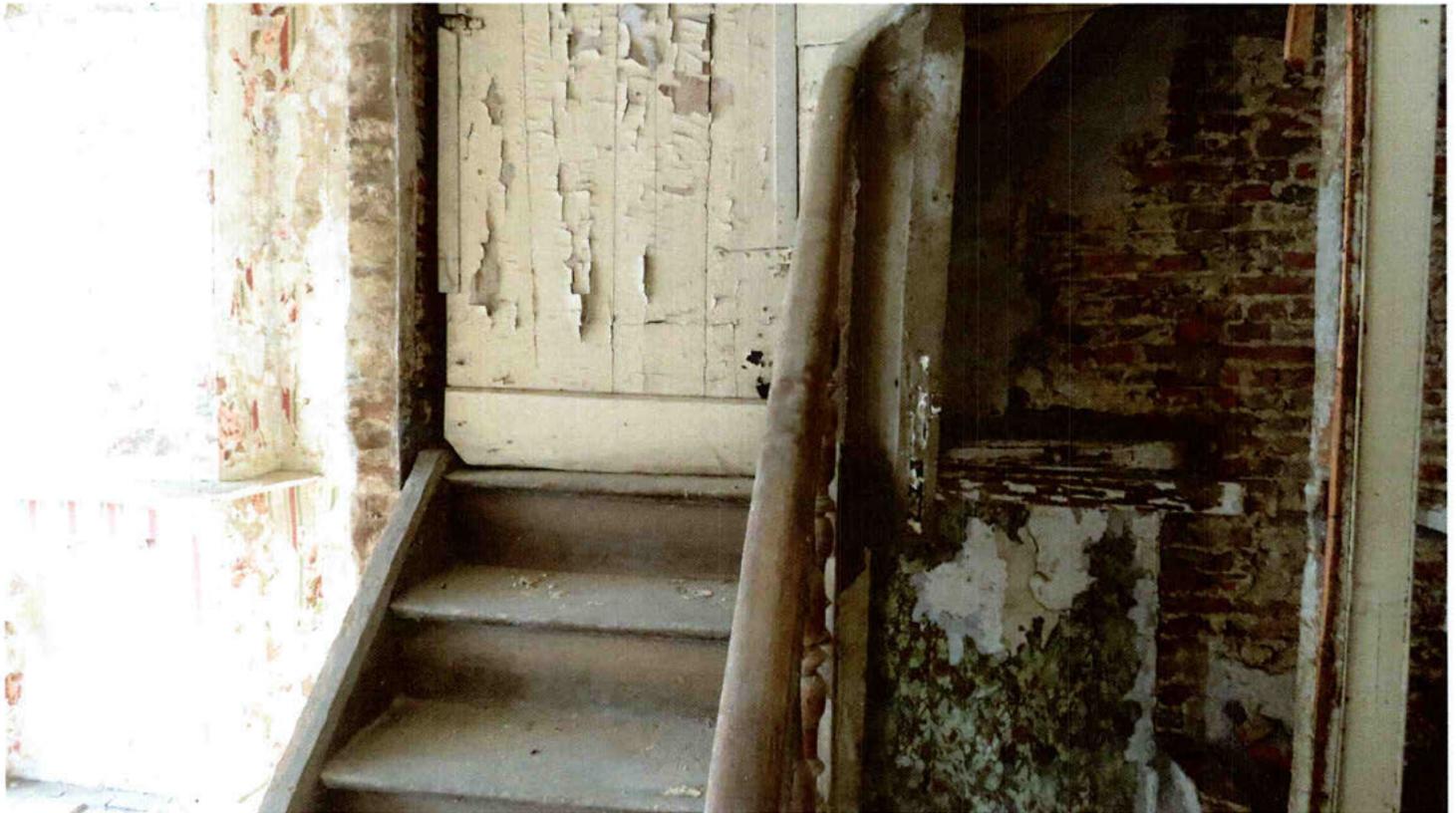
[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 21



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 22



- 11.04.2025 - PHOTO N° 23



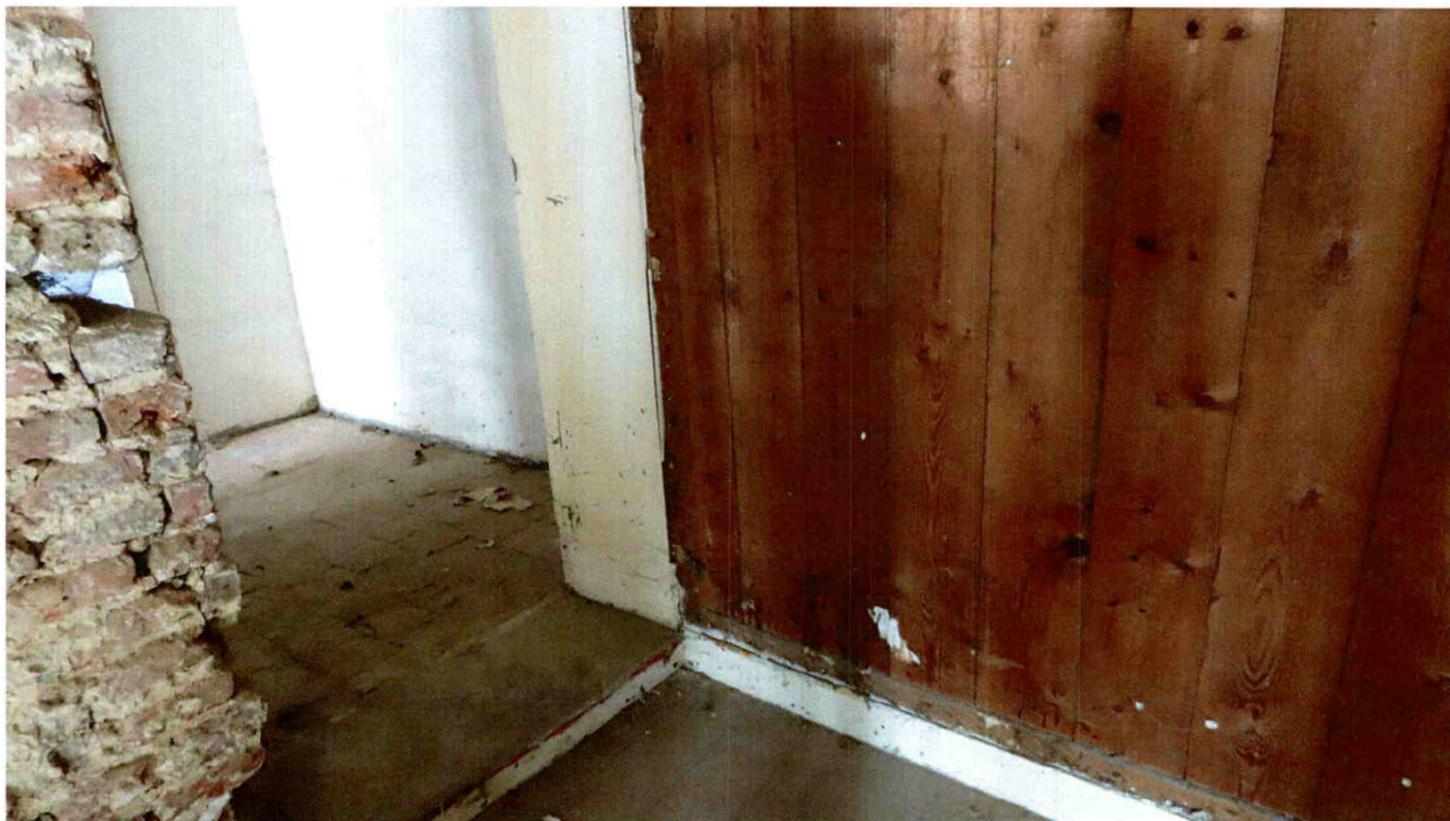
- 11.04.2025 - PHOTO N° 24



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 25



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 26



- 11.04.2025 - PHOTO N° 27



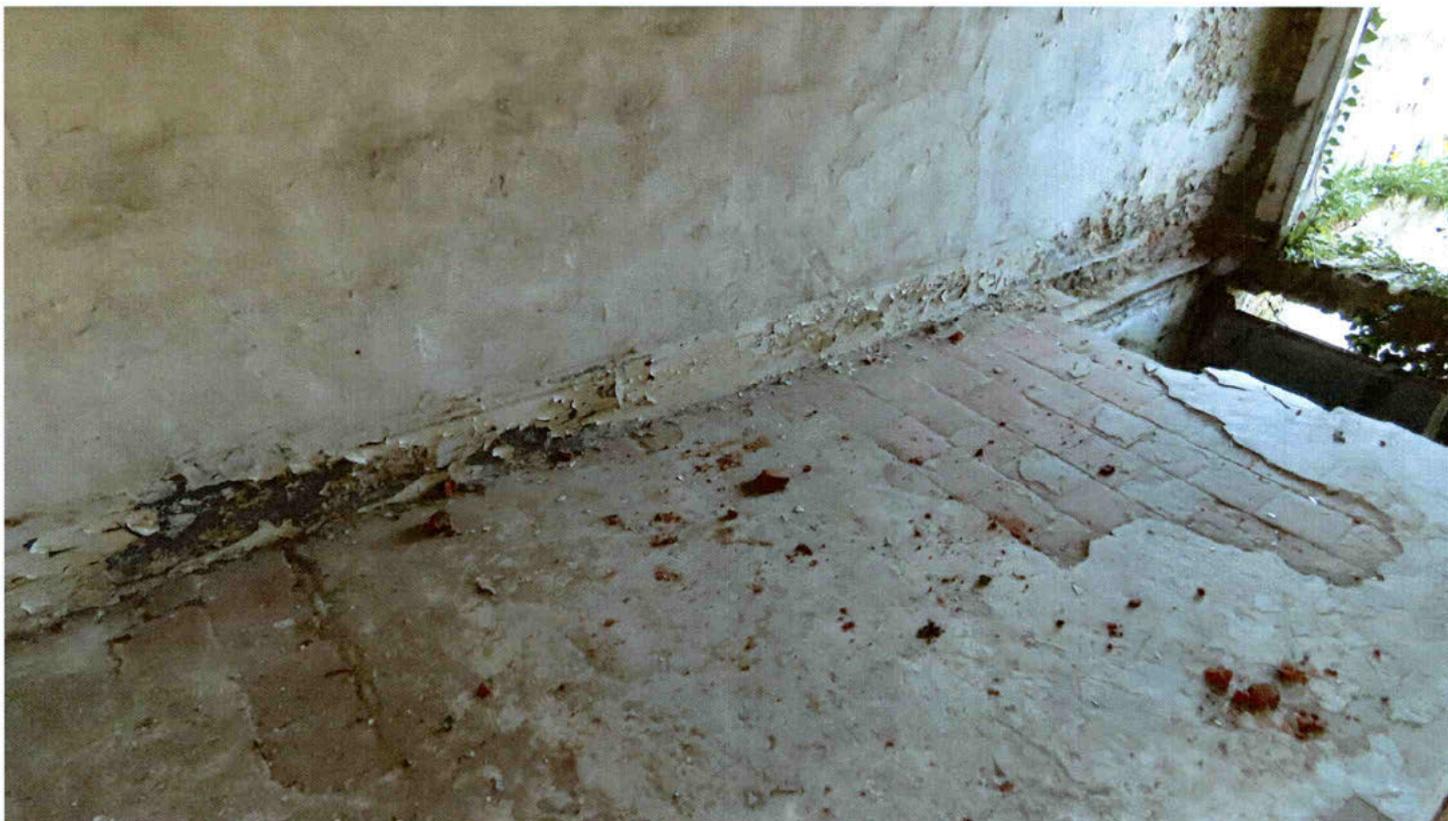
- 11.04.2025 - PHOTO N° 28



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 29



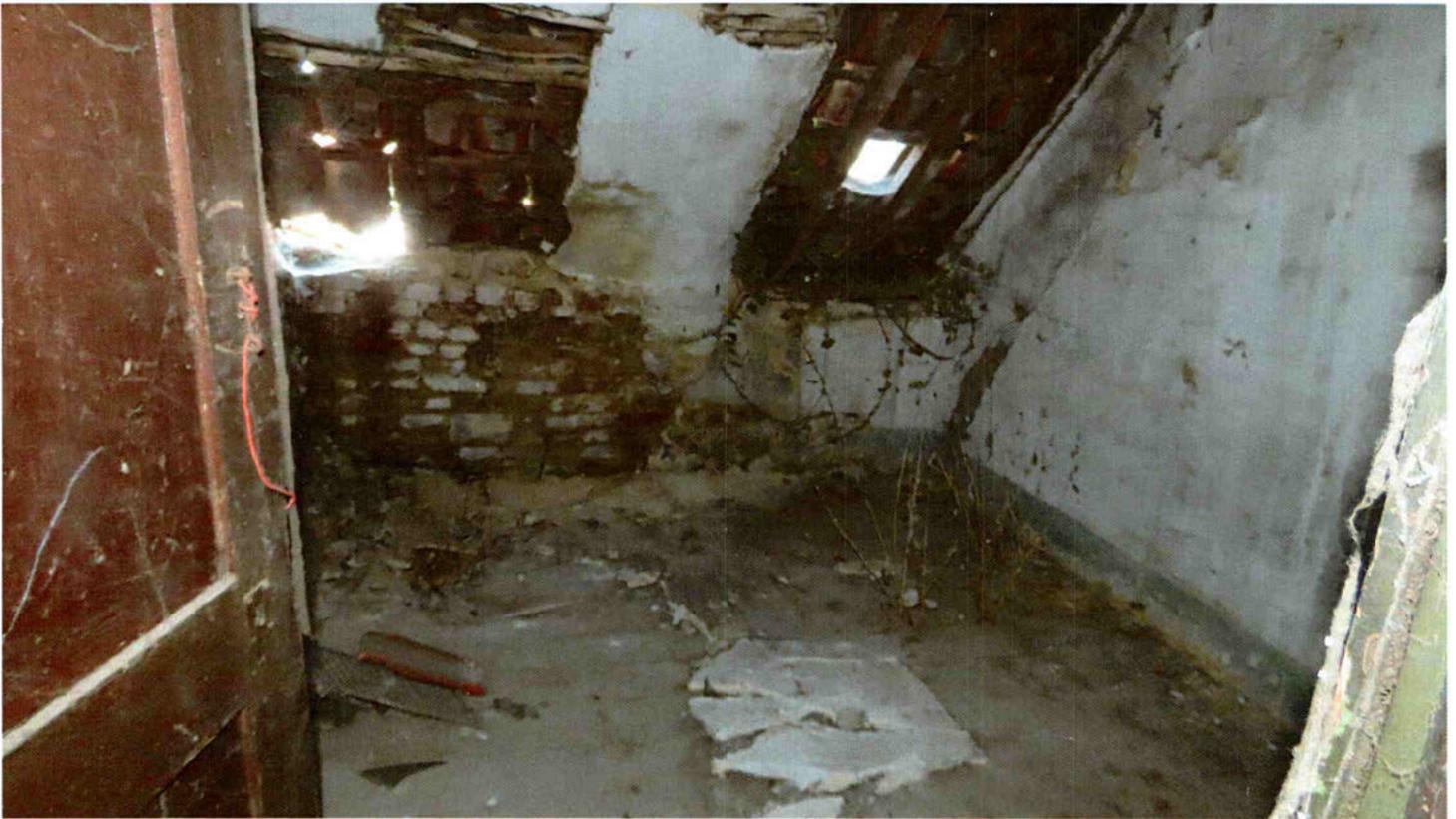
PV SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE VALENCIENNES - 11.04.2025 - PHOTO N° 30



- 11.04.2025 - PHOTO N° 31



- 11.04.2025 - PHOTO N° 32



- 11.04.2025 - PHOTO N° 33



- 11.04.2025 - PHOTO N° 34



- 11.04.2025 - PHOTO N° 35



- 11.04.2025 - PHOTO N° 36



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 37



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 38



[REDACTED] - 11.04.2025 - PHOTO N° 39



[REDACTED] 11.04.2025 - PHOTO N° 40

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : <b>Commerce/Habitation</b> Nombre de Pièces : Etage : Numéro de lot : Référence Cadastre : <b>Section BR n°42</b>	Adresse : <b>46 rue d'Orchies 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX</b> Propriété de: <b>6445 46 Rue d'Orchies 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX</b> Mission effectuée le : <b>11/04/2025</b> Date de l'ordre de mission : <b>31/03/2025</b> N° Dossier : <b>6445 6445 11.04.25 C</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**Total : 191,98 m<sup>2</sup>**

(Cent quatre-vingt-onze mètres carrés quatre-vingt-dix-huit)

**Commentaires : Immeuble présentant des désordres structurels préoccupants, il est conseillé de faire appel à un homme de l'art pour consultation.**

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Commentaire
Local n°1	RDC	53,91 m <sup>2</sup>	
Local n°2	RDC	17,21 m <sup>2</sup>	
Local n°3	RDC	18,28 m <sup>2</sup>	
Dégagement n°1	RDC	5,55 m <sup>2</sup>	
Escalier n°1	RDC	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesuré
Palier n°1	1er	1,54 m <sup>2</sup>	
Local n°4	1er	18,11 m <sup>2</sup>	
Local n°5	1er	29,38 m <sup>2</sup>	
Escalier n°3	1er	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesuré
Dégagement n°2	1er	2,49 m <sup>2</sup>	
Dégagement n°3	1er	3,61 m <sup>2</sup>	
Local n°6	1er	14,19 m <sup>2</sup>	Plancher effondré.
Local n°7	1er	19,44 m <sup>2</sup>	
Cagibi	1er	1,27 m <sup>2</sup>	
Escalier n°2	1er	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesuré
Palier n°2	2ème	1,20 m <sup>2</sup>	
Local n°8	2ème	5,80 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>		<b>191,98 m<sup>2</sup></b>	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface	Commentaire
Grenier n°1	2ème	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesuré, plancher partiellement effondré.
Grenier n°2	2ème	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesuré, escalier vétuste.
<b>Total</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	

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.**

Le Technicien :  
victor DESBUISSON



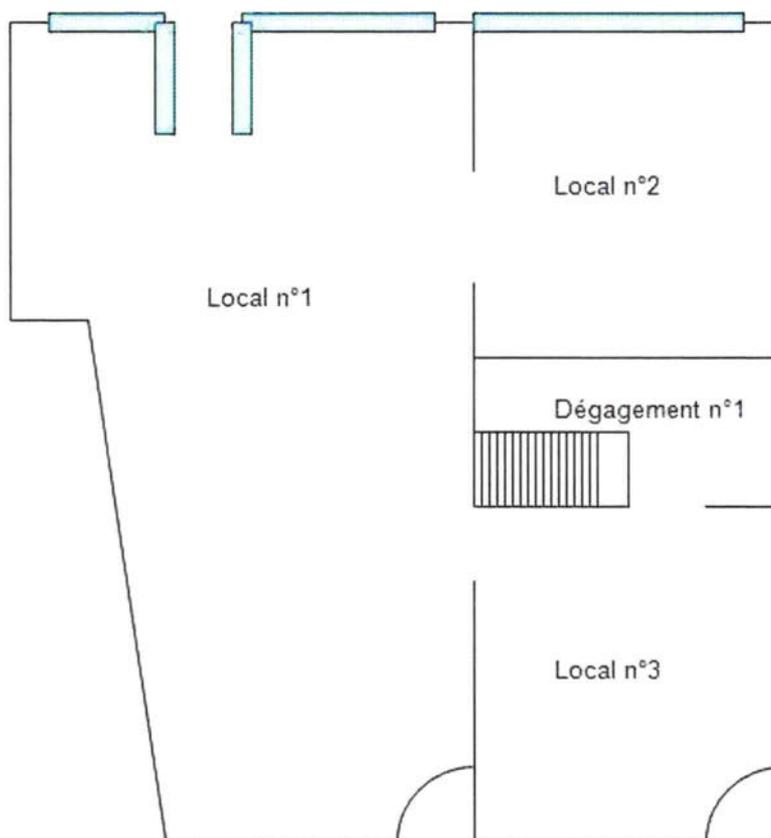
**AXIMO DIAGNOSTICS**  
237, rue Nationale 59800 Lille  
RCS Lille 491 206 751

à LILLE, le 11/04/2025

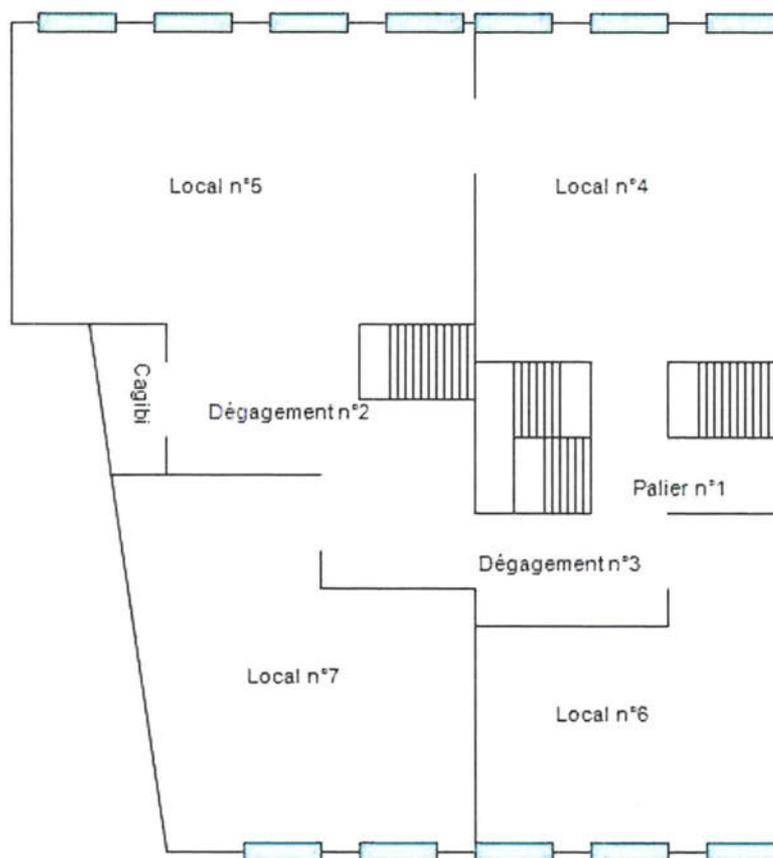
Nom du responsable :  
DESBUISSON Jacques

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis RDC



**Croquis N+1**



6445 6445 11.04.25 C

314

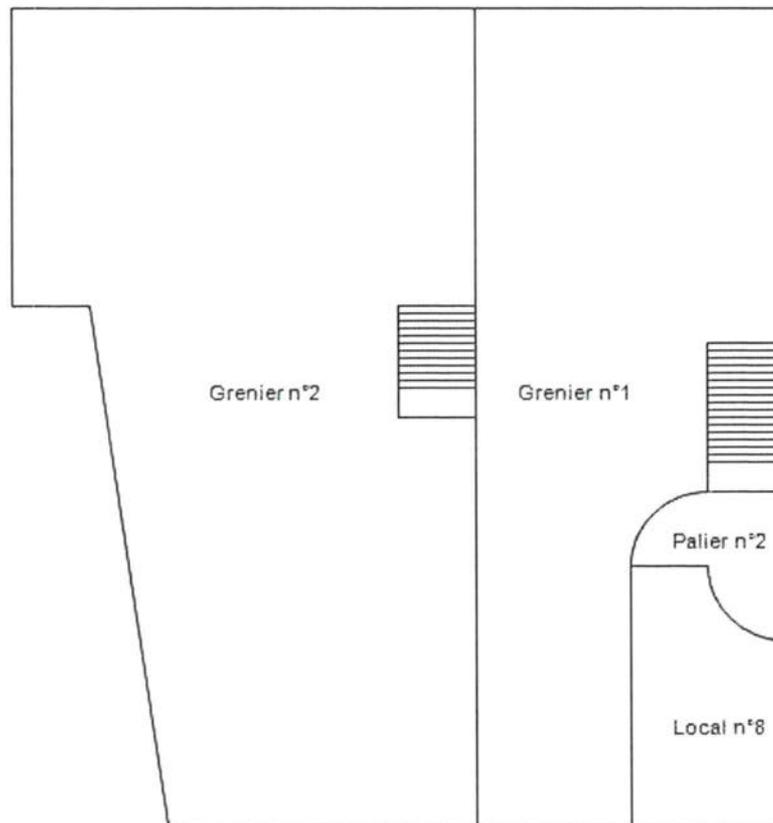
AXIMO Diagnostics  
237, rue Nationale - 59600 Lille

Téléphone 03 20 40 01 40  
Télécopie 03 20 99 06 32  
Mobile 06 32 92 03 02

Sarl au capital de 12 000 €  
RCS Lille 491 206 751 00019

TVA FR 484 912 067 51  
Responsabilité Professionnelle Axa  
Mail: j.desbuisson@wanadoo.fr

**Croquis N+2**



6445 6445 11.04.25 C

4/4