



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 0000118175A 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
Total HT	305,91
TVA (20,00 %)	61,18
Total TTC	367,09

Acte dispense de la taxe



Références : 49180

Mandat n° 1 - BD - PVSIMDESC

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VENDREDI QUATRE JUILLET

A 13 HEURES

A LA DEMANDE DE :

Il est exposé que :

- En vertu d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire établi par Maître Arnaud PIETTRE, Notaire à SAINT AMAND LES EAUX, contenant prêts et d'Inscriptions d'Hypothèques de prêteur de deniers et Conventionnelle, en date du 19 Juin 2017, un Commandement aux fins de SAISIE IMMOBILIERE a été signifié à Monsieur et Madame [REDACTED]
- Dans le cadre de cette procédure et 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 de la requérante 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 CONDE SUR ESCAUT (59163), au 28 – 30 rue Marcel MAES, en présence de Messieurs Jacques et Victor DESBUISSON, Monsieur Romain BENESY, 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.

L'ensemble immobilier concerné par la procédure est constitutif d'un bâtiment composé de 3 habitations, portant les numéros 30, 28 A et 28 B. Les murs de façade sont peints, la toiture en tuiles mécaniques, volet aux 2 fenêtres du rez de chaussée (Photo 1 à 6 et 8).

L'immeuble est bâti sur rez de chaussée et un étage. Il est cadastré sections AR 131 pour une surface totale de 1 are et 83 centiares.

Il est visiblement raccordé au réseau électrique, à l'eau potable et raccordable pour la télécommunication télévisuelle, téléphonique & Internet. Une chaudière alimente chaque local, mais il ne peut être confirmé une utilisation pour le chauffage ou l'eau. Il apparaît être connecté au réseau d'assainissement (mais non vérifié).

Il ressort que les parties 30 et 28 B sont occupés par [REDACTED] et le 28 A mis à disposition gratuite d'une famille [REDACTED] (photo 7).

Pour le local 28 A, je peux rencontrer une des occupantes, [REDACTED], qui informée par une voisine m'ouvre la porte et après explications données m'invite à entrer et m'autorise à faire procéder aux diagnostics techniques.

Une description sommaire de cette 1^{ère} partie immobilière peut être donnée sous la forme suivante :

Ce local se compose d'une entrée, un séjour, une salle de bains, une cuisine, deux chambres et une courette.

Entrée : Plafond et murs peints, sol carrelé (Photos 9 & 10)

Séjour : Plafond et murs peints, sol carrelé (Photo 11)

Salle de bains : Plafond en dalles, murs peints, sol carrelé, présence d'une baignoire, lavabo et WC (Photo 12)

Cuisine : Plafond et murs peints, sol carrelé, présence mobilier, évier, plan de travail (Photo 13)

Chambre 1 : Plafond et murs peints, sol carrelé (Photo 14)

Chambre 2 : Plafond et murs peints, sol carrelé (Photo 17)

Cour : Brute, dalle béton au sol (Photos 15 & 16)

Pour le 30 et le 28 A, personne ne répondant à mes coups sur la porte d'accès, les vitres de l'immeuble et mes appels, je fais procéder à l'ouverture forcée par le serrurier, après avoir fait signer les témoins, sur la 1^{ère} page d'une copie du Commandement.

J'entre dans l'immeuble 30, aucune présence n'est détectée.

Le local est actuellement sans occupant, mais sert de stockage et en grand désordre.

Une description sommaire de cette 2^{ème} partie immobilière peut être donnée sous la forme suivante :

Elle se compose d'une entrée, un salon, un séjour, une salle de bains, une cuisine, une chambre au rez de chaussée et à l'étage, un grand palier et deux chambres.

Entrée : Plafond et murs peints, sol carrelé

Salle de bains : Plafond et murs lambrissé, sol carrelé présence d'une baignoire, d'un lavabo, WC (Photo 18)

Cuisine : Plafond et murs peints, sol carrelé, présence d'un évier (Photos 19 & 20)

Salon - Séjour : Plafond en dalles, murs tapissés ou lambrissés, sol carrelé (Photos 21 à 24)

Accès étage par un escalier en bois qui dessert 3 chambres

Palier : Plafond et murs tapissés, sol moqueté (Photo 25)

Chambre 2 : Plafond et murs tapissés, sol moqueté (Photo 26)

Chambre 3 : Plafond et murs tapissés, sol plastifié (Photo 27)

Nous entrons ensuite dans l'immeuble 28 A, aucune présence n'est initialement détectée mais en visitant le local, dans une chambre, je rencontre [REDACTED] qui m'indique « *Je dormais, je ne vous ai pas entendu* ».

Le local est ainsi occupé, en bon état général.

Il se compose d'une entrée, un séjour, une salle de bains, une cuisine, deux chambres.

Entrée : Plafond et murs peints, sol carrelé (Photo 28)

Accès à l'étage par un escalier en bois

Séjour : Plafond et murs peints, sol en plancher (Photo 29)

Cuisine : Plafond et murs peints, sol en plancher (Photo 30)

Salle de bains : Plafond peint, murs peints et lambrissés, sol en plancher, présence d'une baignoire, d'un lavabo, WC (Photos 31 & 32)

Chambre 1 : Plafond et murs peints, sol en plancher (Photos 33 & 34)

Chambre 2 : Plafond et murs peints, sol en plancher (Photo 35)

La surface déterminée par le technicien dans le cadre de la visite (après observation sur la situation particulière du bâtiment) est en totalité de : **220.98 M2** (correspondant à 51.24 M2 pour le 28 A, 56.90 M2 pour le 28 B et 112.84 M2 pour le 30.

A la fin des opérations menées, j'ai :

1- Remis les clés des locaux 30 et 28 B (ouverts par le serrurier) à [REDACTED]
[REDACTED]

2- Remercié les personnes rencontrées de leur coopération

Plus rien n'étant ajouté et les constatations étant terminées, j'ai clos le présent acte et je me suis retiré à 14 Heures 30.

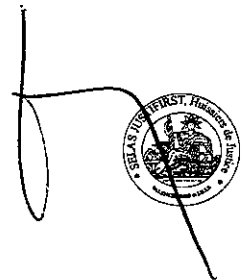
Il est intégré au présent exploit :

- 35 photographies descriptives de l'immeuble et de son état actuel
- Un extrait de plan cadastral
- Une visualisation aérienne des lieux, issue du site GOOGLE MAP
- Un état du mètre établi par les diagnostiqueurs

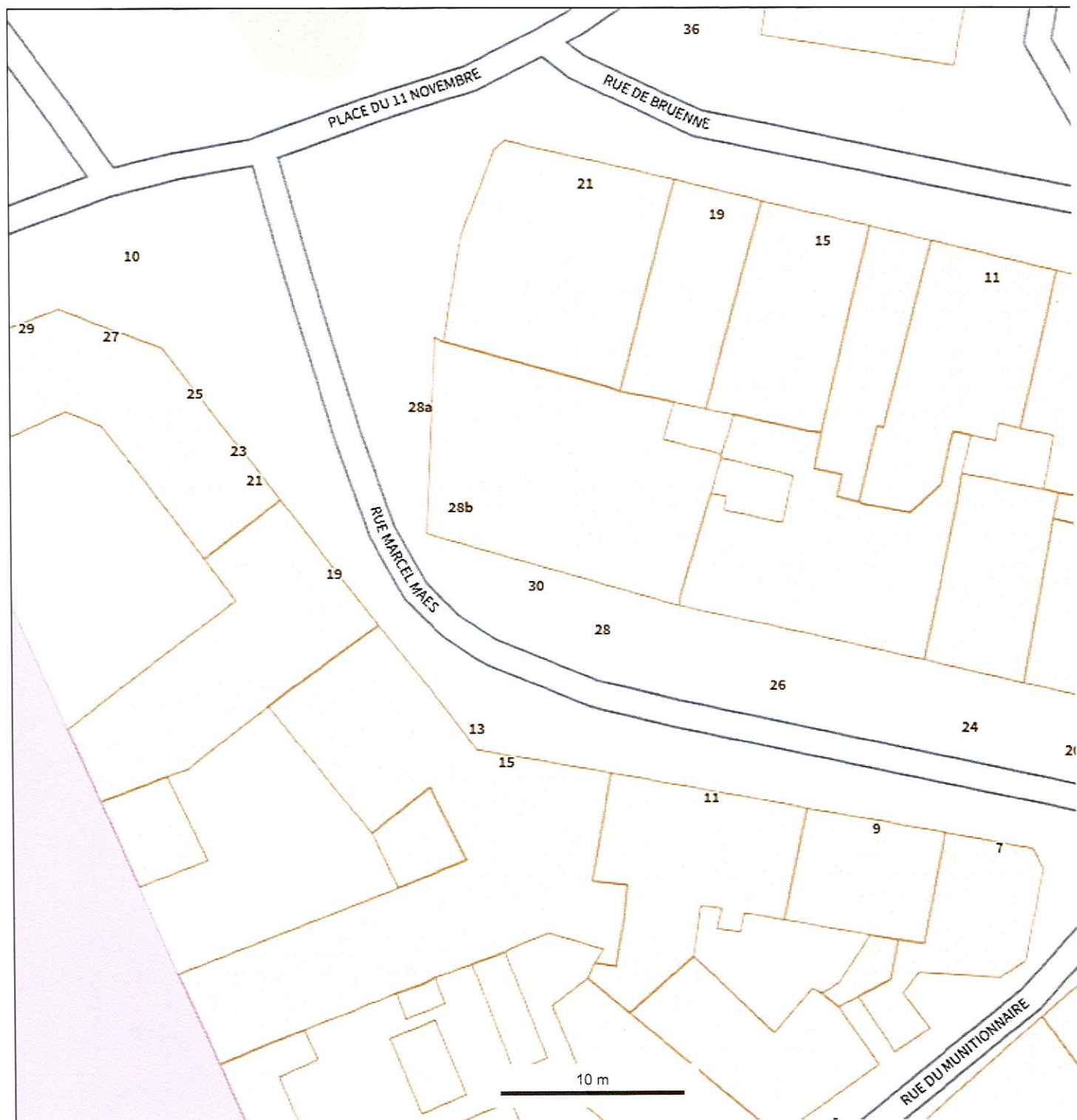
Du tout et au nom de la société requérante, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions combinés des articles A444-18 et A 444-29 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 4 Juillet 2025 à 13 Heures, pour se terminer le 4 Juillet 2025 à 14 Heures 30, pour une durée d'une Heure et trente minutes.

Bruno DESZCZ







Département :
NORD

Commune :
CONDE SUR L ESCAUT

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 04/07/2025
(fuseau horaire de Paris)

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

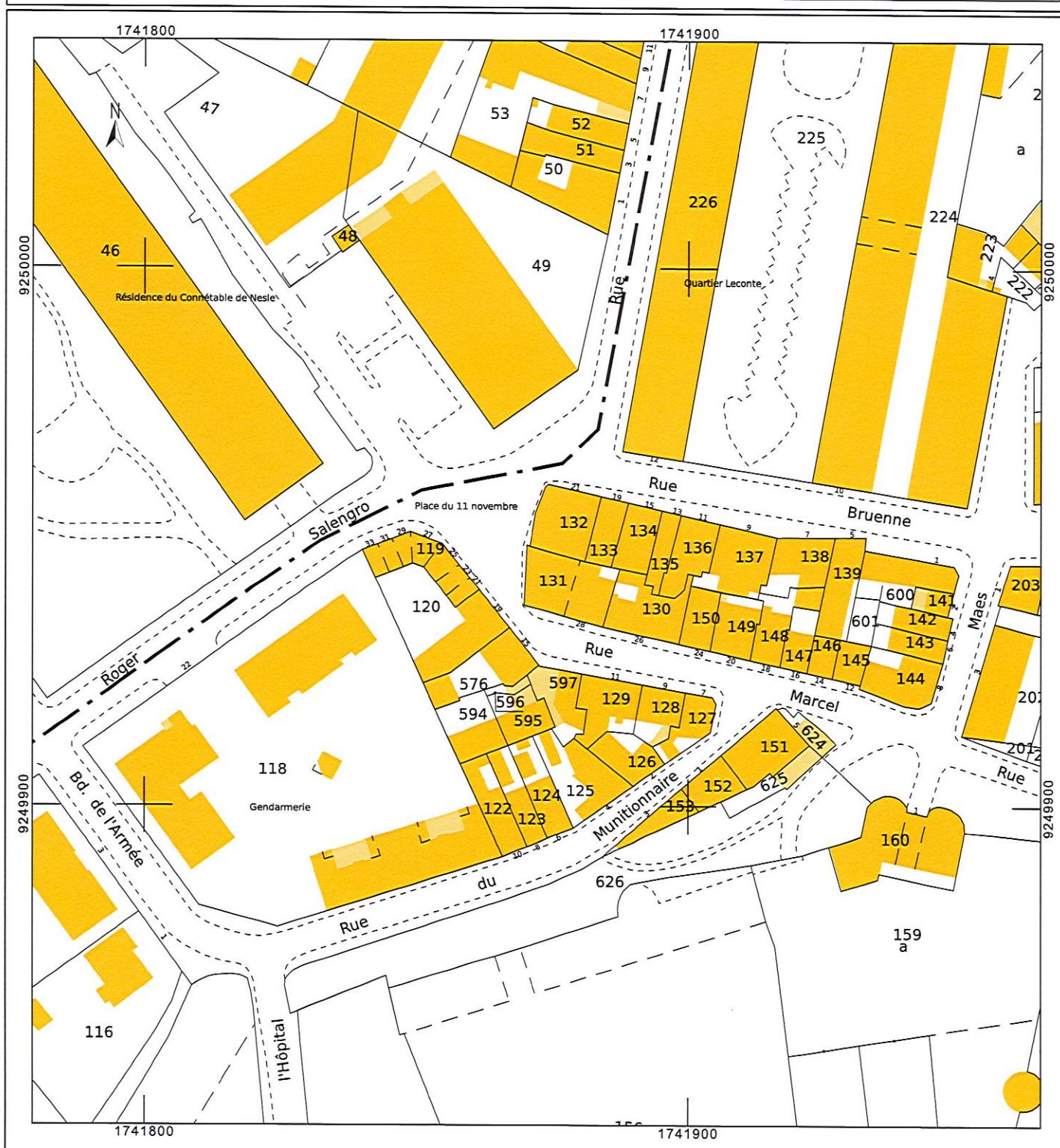
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 1



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 2



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 3



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 4



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 5



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 6

[REDACTED]
28 A Rue MARCEL MAES
59163 Condé sur l'Escaut

le =

Objet : Attestation d'hébergement

MADAME, Monsieur,

Je soussigné M. [REDACTED]
(Algérie) et demeurant au 28 A Rue MARCEL MAES
59163 Condé sur l'Escaut, atteste que Monsieur
[REDACTED] né le 05/01/1980 à Enadha
(Algérie) est actuellement hébergé avec sa
famille à mon domicile situé au 28 A Rue
MARCEL MAES 59163 Condé sur l'Escaut

Veuillez agréer MADAME, Monsieur
l'expression de mes salutations
distinguées

Signature du propriétaire.

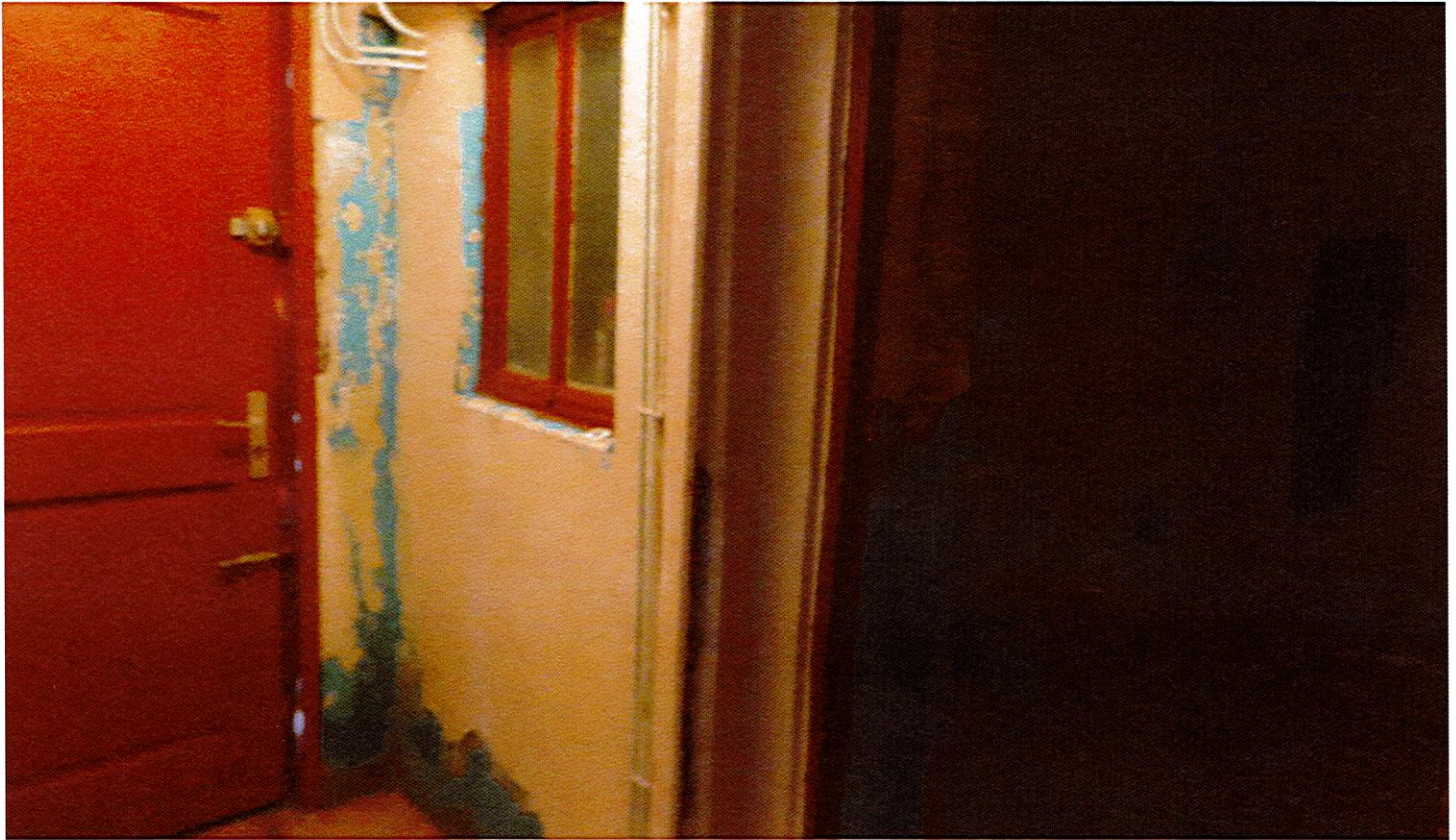
[Signature]



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 8



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 9



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 10



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 11



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 12



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 13



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 14



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 15



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 16



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 17



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 18



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 19



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 20



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 21



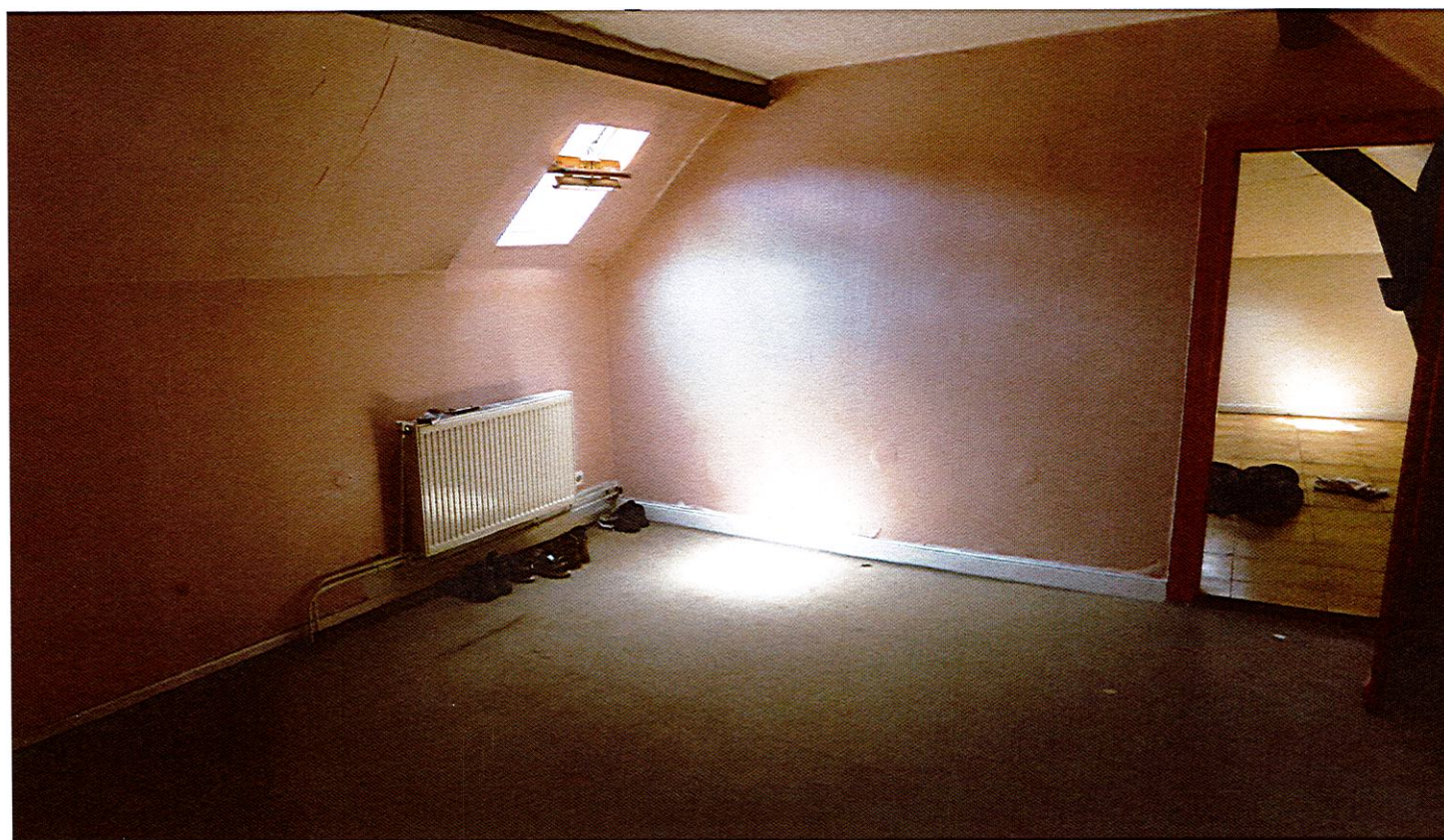
CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 22



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 23



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 24



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 25



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 26



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 27



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 28



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 29



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 30



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 31



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 32



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 33



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 34



CREDIT MUTUEL - 04.07.2025 - PHOTO N° 35

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Un ensemble immobilier Nombre de Pièces : Etage : Numéro de lot : Référence Cadastre : 000AR - 0131	Adresse : 28 rue Marcel Maes 59163 CONDÉ-SUR-L'ESCAUT Propriété de: 6505 28 Rue Marcel Maes 59163 CONDÉ-SUR-L'ESCAUT Mission effectuée le : 04/07/2025 Date de l'ordre de mission : 30/06/2025 N° Dossier : 6505 6505 04.07.25 C
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à : Total : 220,98 m² (Deux cent vingts mètres carrés quatre-vingt-dix-huit) Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface	Commentaire
Entrée (28A)	RDC	3,72 m²	
Chambre n°1 (28A)	RDC	7,76 m²	
Séjour (28A)	RDC	19,75 m²	
Salle de Bains/WC (28A)	RDC	5,11 m²	
Cuisine (28A)	RDC	4,85 m²	
Chambre n° 2 (28A)	RDC	10,05 m²	
Sous-total 28A :			51,24 m²
Entrée (28B)	RDC	4,06 m²	
Escalier (28B)	RDC	0,00 m²	Non mesuré
Séjour (28B)	1er	24,11 m²	
Cuisine (28B)	1er	7,02 m²	
Salle de Bains/WC (28B)	1er	4,66 m²	
Chambre n°1 (28B)	1er	8,24 m²	
Chambre n°2 (28B)	1er	8,81 m²	
Sous-total 28B :			56,90 m²
Entrée (30)	RDC	2,51 m²	
Dégagement (30)	RDC	2,87 m²	
Salle de Bains/WC (30)	RDC	5,88 m²	
Cuisine (30)	RDC	11,52 m²	
Séjour (30)	RDC	16,99 m²	
Salon (30)	RDC	19,14 m²	
Chambre (30)	RDC	14,25 m²	
Escalier (30)	RDC	0,00 m²	Non mesuré
Palier (30)	1er	16,26 m²	
Placard (30)	RDC	1,41 m²	
Chambre n°2 (30)	1er	10,82 m²	
Chambre n°3 (30)	1er	11,20 m²	
Sous-total 30 :			112,84 m²
Total		220,98 m²	

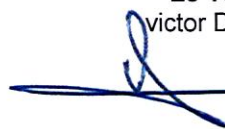
La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de

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.

Le Technicien :

victor DESBUISSON



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

à LILLE, le 09/07/2025

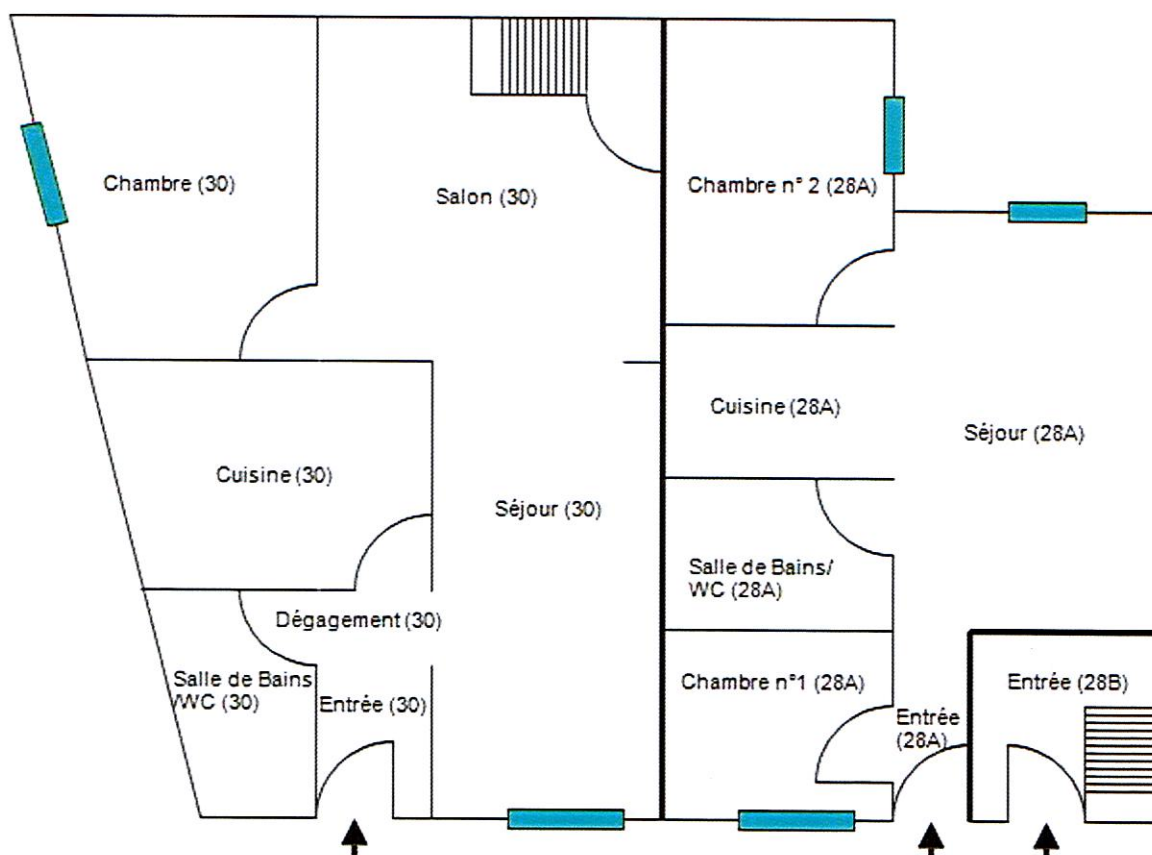
Nom du responsable :

DESBUISSON Jacques

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis RDC

RDC



Croquis N+1

