



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 33

ACTE DE COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

EXPEDITION

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE LUNDI VINGT QUATRE FEVRIER A 9 HEURES

A LA DEMANDE DE :



Il est exposé que :

- En vertu d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire établi par Maître Raphael DEDISE, Notaire à VALENCIENNES, contenant prêt et d'Inscription d'Hypothèques de prêteur de deniers et Conventionnelle, en date du 22 Juillet 2011, un Commandement aux fins de SAISIE IMMOBILIERE a été signifié à [REDACTED] et [REDACTED] le 20 Janvier 2025.
- 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.

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)	221,36
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
<b>Total HT</b>	<b>230,76</b>
TVA (20,00 %)	46,15
<b>Total TTC</b>	<b>276,91</b>
Acte dispensé de la taxe	



Références : 48266  
Mandat n° 1 - PVSIMDESC

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 ESCAUDAIN (59124), au 24 rue Paul BERT.

Je peux rencontrer sur place, [REDACTED], co-proprétaire et sa cousine, [REDACTED] qui m'invitent à entrer.

L'immeuble saisi est une maison à usage d'habitation, occupée par [REDACTED] qui m'expose avoir à titre personnel ouvert un dossier de surendettement et souhaiter vendre amiablement le bien, ayant déjà procédé à la signature de Mandats et avoir réalisé les diagnostics techniques qu'il va m'adresser.

Cette bâtisse est à usage d'habitation, meublée en toutes ses pièces et encore partiellement en travaux de réhabilitation. Elle est située à une cinquantaine de mètres de la Mairie, de 3 kilomètres approximativement des axes autoroutiers.

Le bâtiment est bâti sur sous – sol, rez de chaussée avec jardin, un étage et grenier. Il est cadastré section BD 0387 pour une surface totale de 6 ares et 88 centiares.

L'entrée se fait par une porte sur rue. La toiture est en tuiles mécaniques, murs de façade peints et en crépi, un petit balcon en étage, un garage sur le côté, jardin sur l'arrière avec un appentis sont également relevés, Photos 1 à 11.

Les lieux sont entièrement occupés, en état d'entretien moyen (des pièces sont encore en travaux, le jardin est brut, garage encombré de biens).

L'immeuble est raccordé au réseau électrique, à l'eau potable et pour la télécommunication télévisuelle et téléphonique à Internet. Une chaudière est visible pour le chauffage et l'eau chaude. Il apparaît être connecté au réseau d'assainissement (mais non vérifié).

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

- Rez de chaussée : Couloir, Salon, Salle à manger, Cuisine, Coin sanitaires (avec Toilettes, Salle d'eau) en cours d'aménagement
- Etage 1 : Palier, 3 Chambres, Salle de bains
- Etage 2 : Combles bruts
- Sous – Sol : Caves
- Extérieur : Terrasse, jardin, appentis, garage sur le côté

Le local peut être détaillé de la manière suivante :

- Rez de Chaussée
  - Couloir : Porte d'accès partiellement vitrée sur rue, plafond peint, murs peints, sol carrelé (Photos 12 & 13)
  - Salon : Plafond peint, murs peints, sol carrelé (Photo 14)
  - Salle à manger : Plafond peint, murs peints, sol carrelé (Photos 14 à 17)
  - Cuisine : Plafond peint, murs peints, sol carrelé, équipée de meubles et appareils électroménagers (Photos 18 & 19)
  - Espace sanitaire : Plafond et murs peints, sol carrelé, aménagement en cours de réalisation avec Toilettes, coin douches et buanderie avec chaudière (Photos 20 à 22)

- Sous – Sol :
  - Caves brutes (Photos 23 & 24)
  
- Etage 1 : Accessible par escalier dans le couloir
  - Palier : Plafond et murs bruts et sol carrelé (Photo 25)
  - Salle de bains : Porte d'accès, plafond et murs peints, sol carrelé, 1 fenêtre, présence d'un lavabo avec mobilier d'entourage, baignoire (Photo 26)
  - Chambre 1 : Porte d'accès, plafond et murs peints, sol en revêtement plastifié, 1 baie vitrée donne sur un balcon, 1 radiateur (Photo 27)
  - Chambre 2 : Porte d'accès, plafond et murs peints, sol en revêtement plastifié, 1 fenêtre, 1 radiateur (Photo 28)
  - Chambre 3 : Porte d'accès, plafond et murs peints, sol en revêtement plastifié, 1 fenêtre, 1 radiateur (Photo 29)
  
- Etage 2 : Escalier d'accès sur palier
  - Combles bruts, non aménagés (plaques au sol, rouleaux d'isolant), Photo 31
  
- Extérieur
  - Jardin brut, appentis ancien
  - Garage : Volet coulissant sur rue, parois brutes, tôles au plafond, encombré de biens et matériaux (Photo 32)

La surface habitable déclarée par le propriétaire est d'environ : **120 M2.**

A la fin des opérations menées, j'ai remercié [REDACTED] de sa coopération, qui m'a précisé me communiquer les rapports techniques qu'il détient. Je l'ai salué et quitté les lieux.

Plus rien n'étant ajouté et les constatations étant terminées, j'ai clos le présent acte et je me suis retiré à 9 Heures 35.

Il est intégré au présent exploit :

- 32 photographies descriptives de l'immeuble et de son état actuel
- Un extrait de plan cadastral
- Une visualisation aérienne des lieux, issue du site GEOPORTAIL

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 24 Février 2025 à 9 Heures, pour se terminer le 24 Février 2025 à 9 Heures 35, pour une durée de trente cinq minutes.

Bruno DESZCZ





Département :  
NORD

Commune :  
ESCAUDAIN

Section : BD  
Feuille : 000 BD 01

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

Date d'édition : 24/02/2025  
(fuseau horaire de Paris)

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

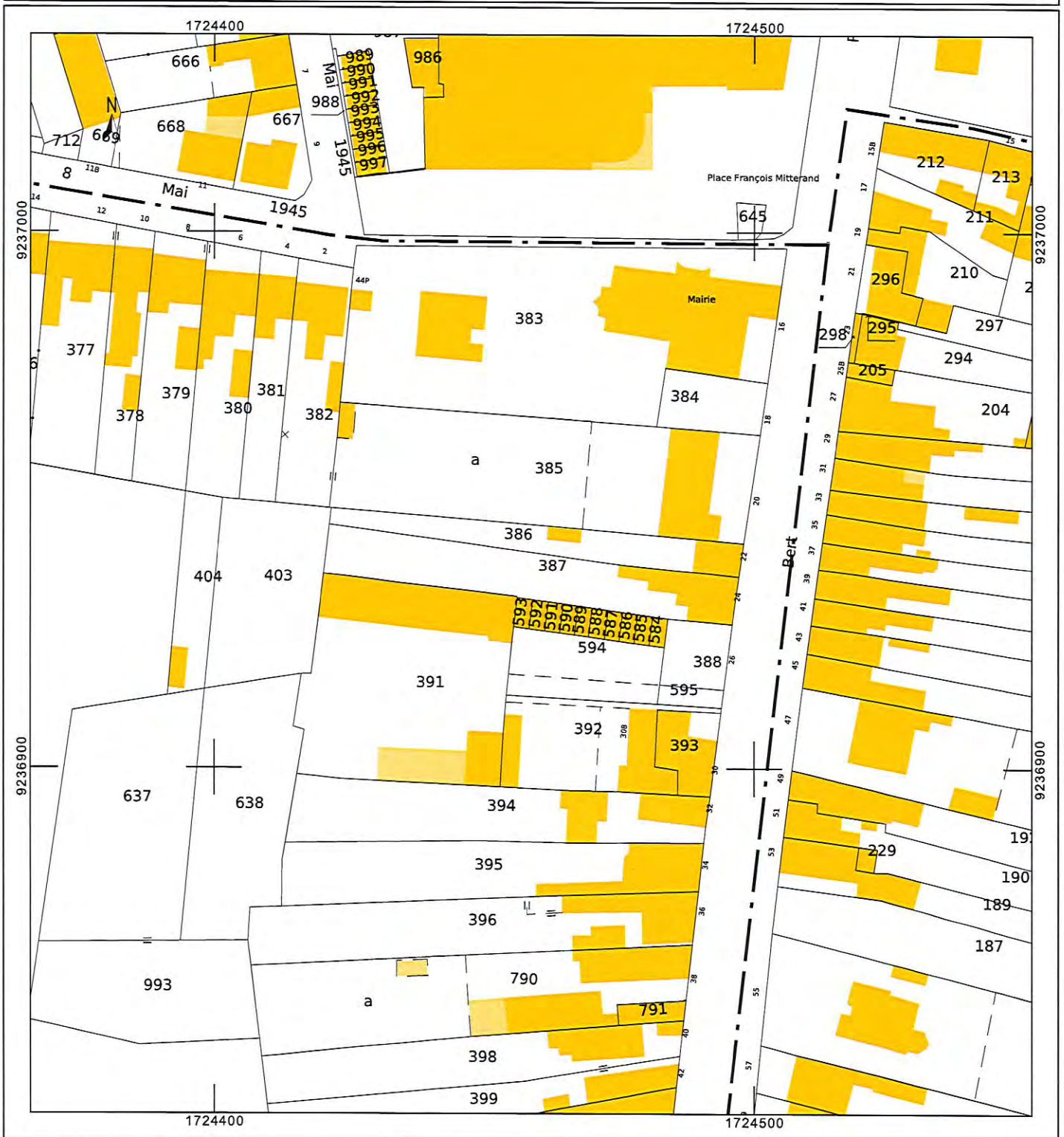
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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





24.02.2025 - PHOTO N° 1



[REDACTED] - 24.02.2025 - PHOTO N° 2



[REDACTED] - 24.02.2025 - PHOTO N° 3



[REDACTED] - 24.02.2025 - PHOTO N° 4



[REDACTED] - 24.02.2025 - PHOTO N° 5



- 24.02.2025 - PHOTO N° 6



24.02.2025 - PHOTO N° 7



24.02.2025 - PHOTO N° 8



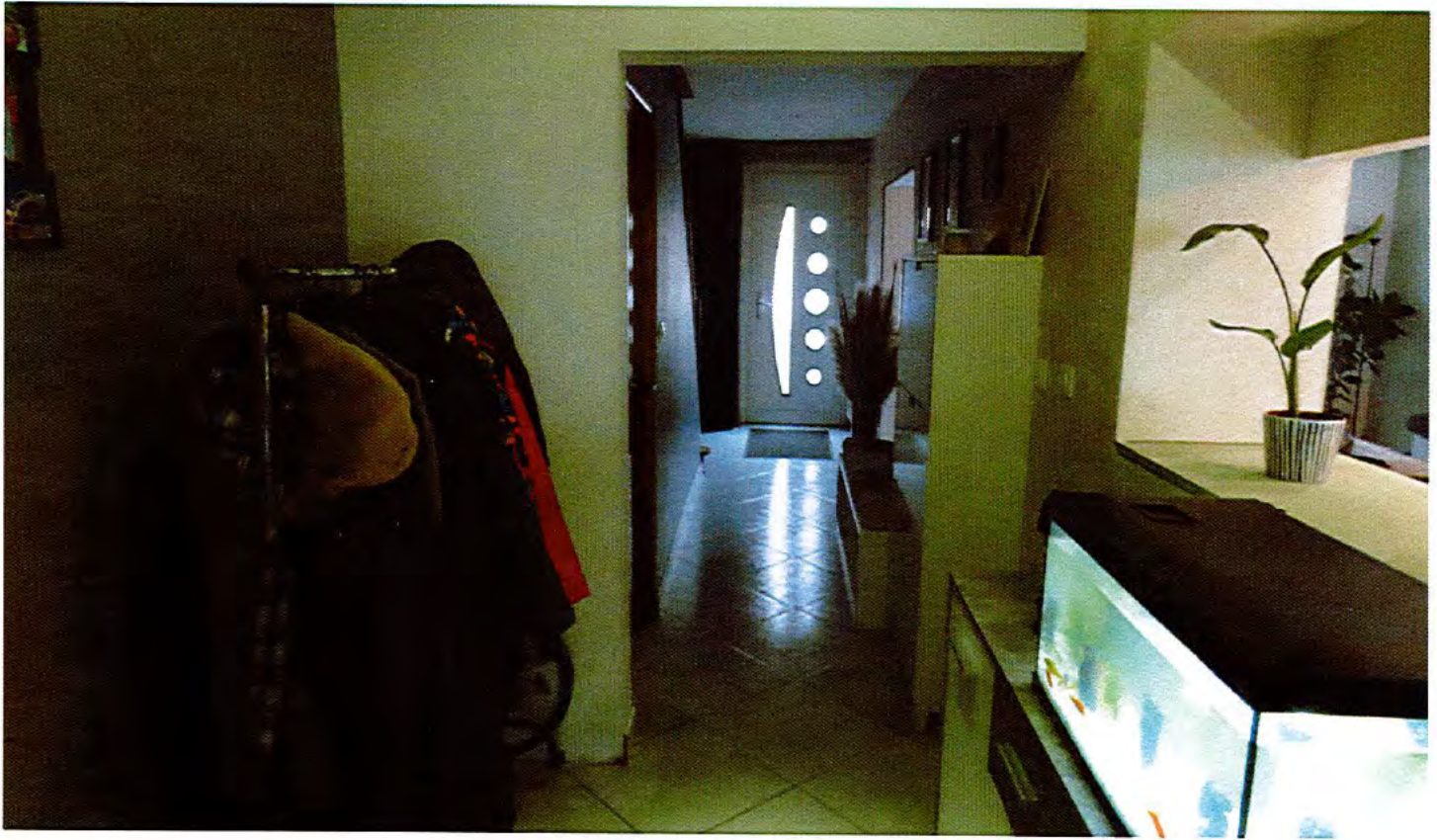
24.02.2025 - PHOTO N° 9



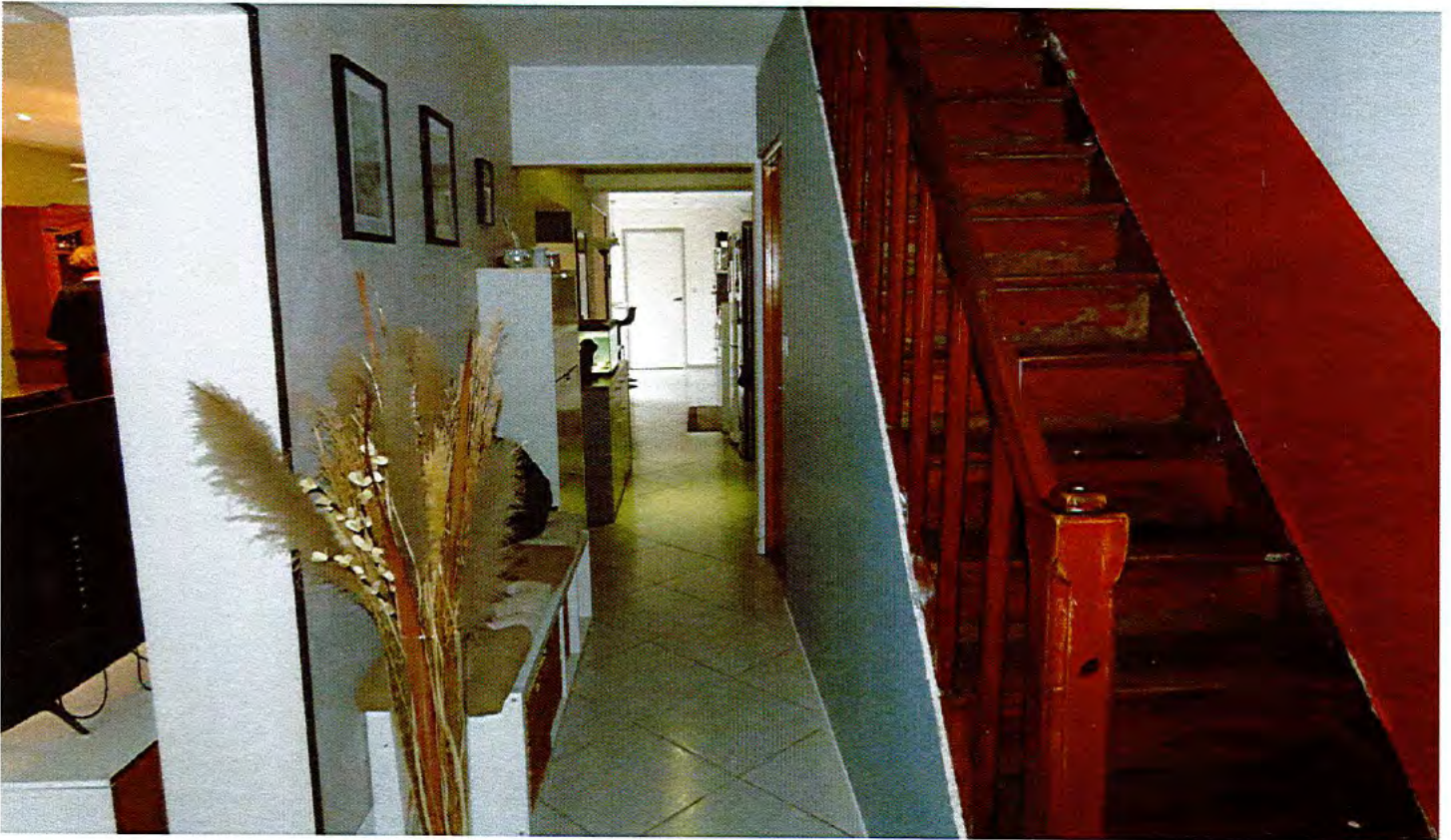
24.02.2025 - PHOTO N° 10



24.02.2025 - PHOTO N° 11



██████████ 24.02.2025 - PHOTO N° 12



██████████ 24.02.2025 - PHOTO N° 13



- 24.02.2025 - PHOTO N° 14



- 24.02.2025 - PHOTO N° 15



24.02.2025 - PHOTO N° 16



24.02.2025 - PHOTO N° 17



24.02.2025 - PHOTO N° 18



24.02.2025 - PHOTO N° 19



24.02.2025 - PHOTO N° 20



24.02.2025 - PHOTO N° 21



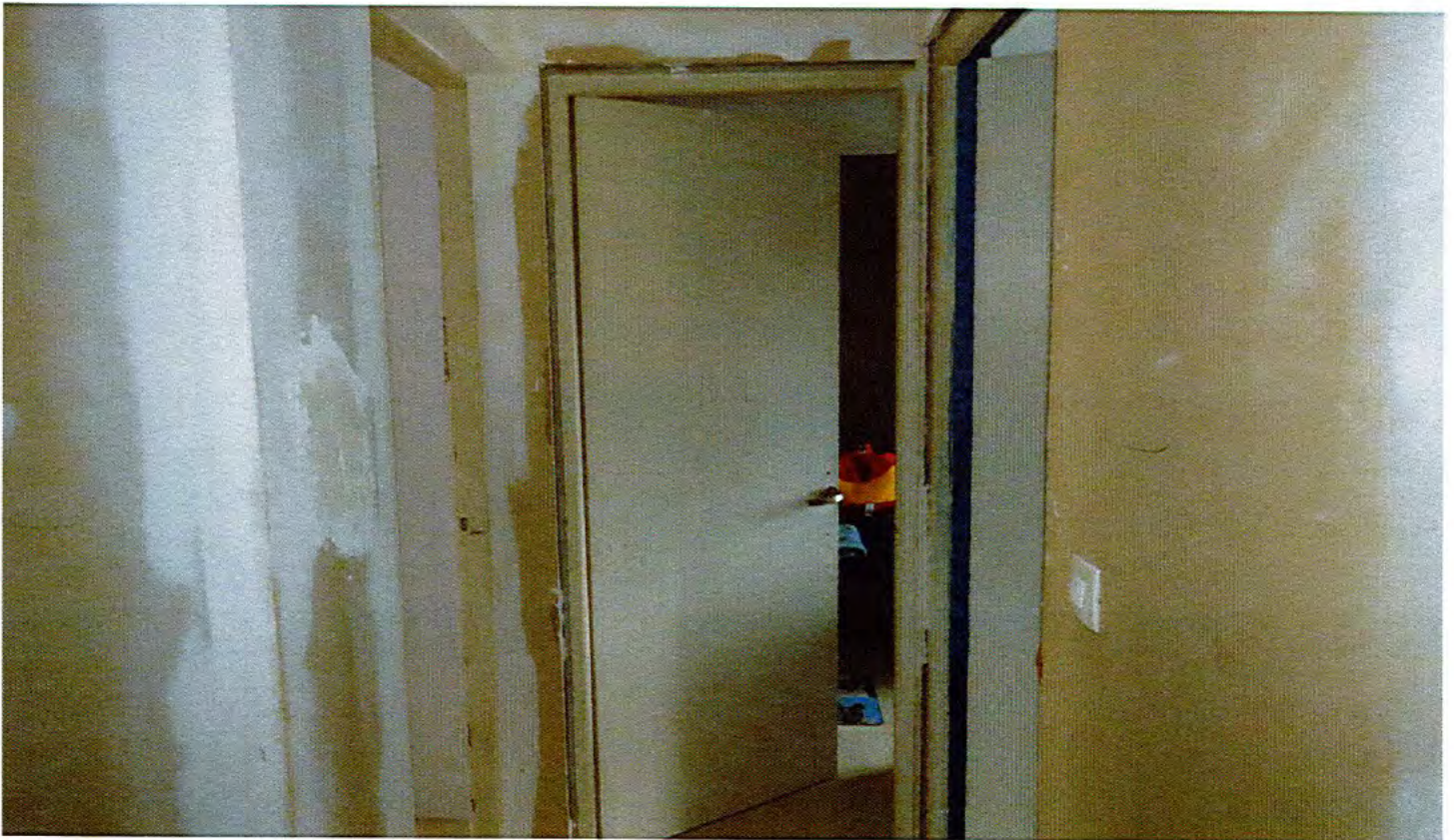
[REDACTED] 24.02.2025 - PHOTO N° 22



[REDACTED] - 24.02.2025 - PHOTO N° 23



24.02.2025 - PHOTO N° 24



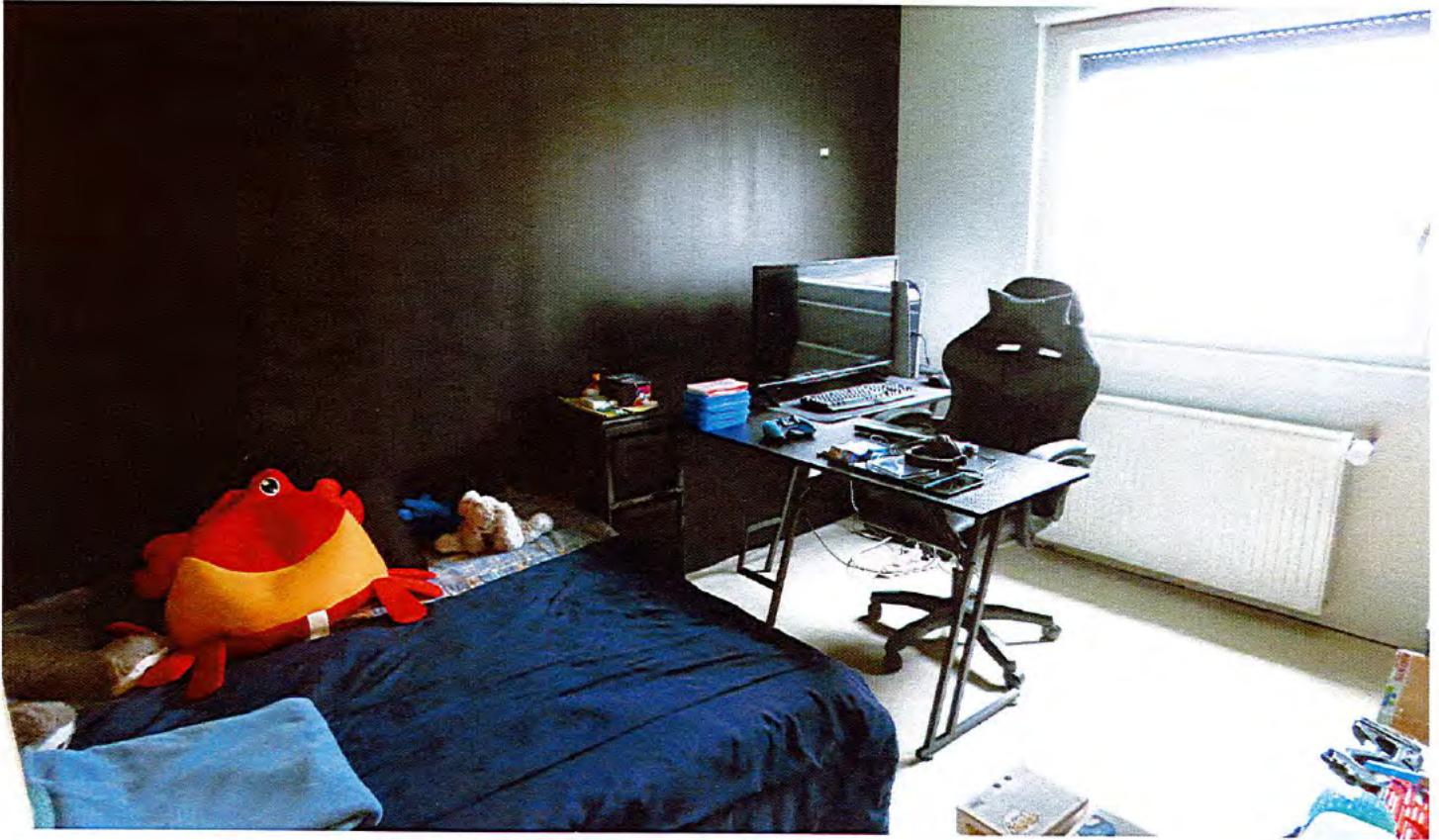
24.02.2025 - PHOTO N° 25



██████████ - 24.02.2025 - PHOTO N° 26



██████████ - 24.02.2025 - PHOTO N° 27



[REDACTED] - 24.02.2025 - PHOTO N° 28



[REDACTED] 24.02.2025 - PHOTO N° 29



██████████ - 24.02.2025 - PHOTO N° 30



██████████ - 24.02.2025 - PHOTO N° 31



24.02.2025 - PHOTO N° 32