

PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE



Angélique BENOOT - Sarah CHAILLANI (Office de Lille)

Bruno DESZCZ – Franck FELIX (Office de Valenciennes)

Constance LOOSVELD (Office de Meaux)

Commissaires de Justice Associés



Sarah CHAILLANI
Commissaire de Justice Associée

281, Boulevard Victor Hugo
59 000 Lille
03.28.45.91.92
sarah.chaillani@huissier-justifirst.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

LE VENDREDI VINGT SEPT JUIN
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 09 heures 00.

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme (SA) [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED]
[REDACTED] FRANCE, immatriculée au RCS sous le numéro [REDACTED]
agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

M'AYANT EXPOSE :

Laquelle m'ayant préalablement exposée que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Monsieur [REDACTED] **de nationalité française, domicilié** [REDACTED]
[REDACTED]

AGISSANT EN VERTU DE :

- De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Marie France HETMANCZYK, Notaire à MONS-EN-BAROEUL, en date du 28 juillet 2015, contenant prêt consenti par la [REDACTED] à Monsieur [REDACTED] à savoir prêt « LOGINVEST AMORTISSABLE » n°08658638 d'un montant initial de 179.400,00 € augmenté des intérêts au taux contractuel de 3,20%, remboursable sur une période de 240 mois,
- D'un commandement valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 02 Juin 2025,
- Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours qui lui a été imparti,

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

DÉSIGNATION DES BIENS :

Sur la Commune de **LILLE (59000)** un immeuble de rapport divisé en quatre lots sis **21 rue Bourjembois**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
CM	148	21 RUE BOURJEMBOIS	0ha01a30ca

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Sarah CHAILLANI, Commissaire de Justice Associée demeurant 281 boulevard Victor Hugo à Lille (59000), soussignée

Certifie que conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, m'être transportée ce jour à l'adresse suivante, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers du bien,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

21 rue bourjembois

59000 LILLE

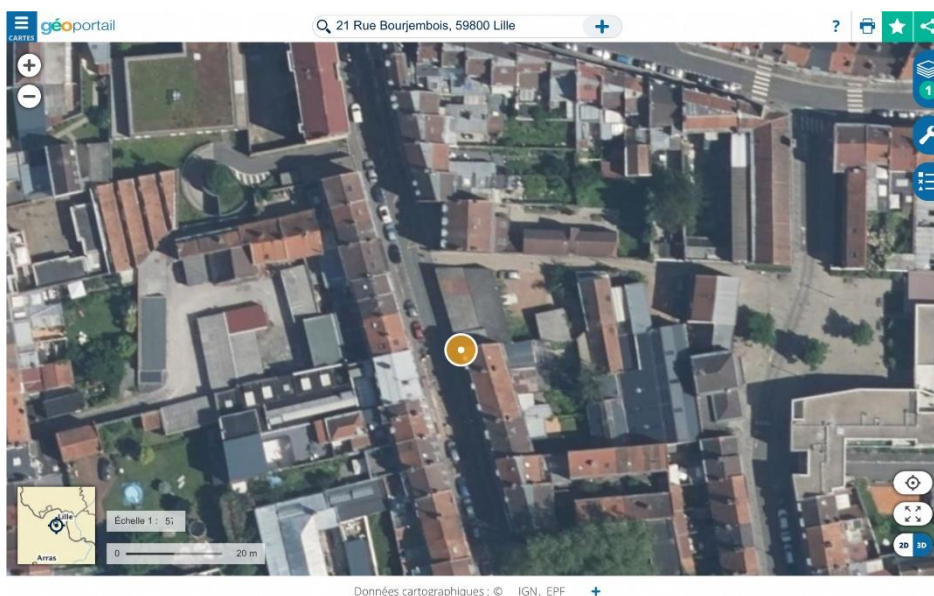


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

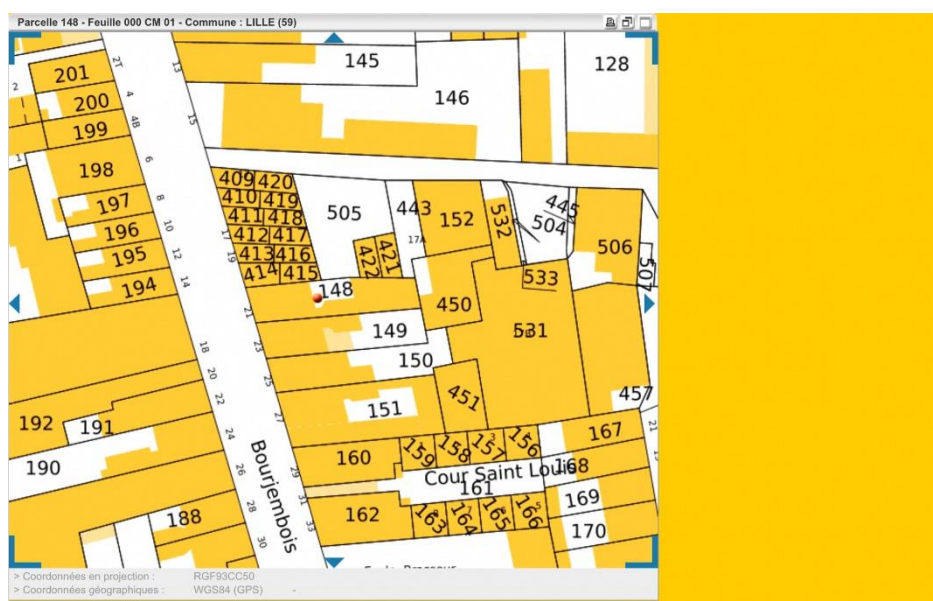


Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)





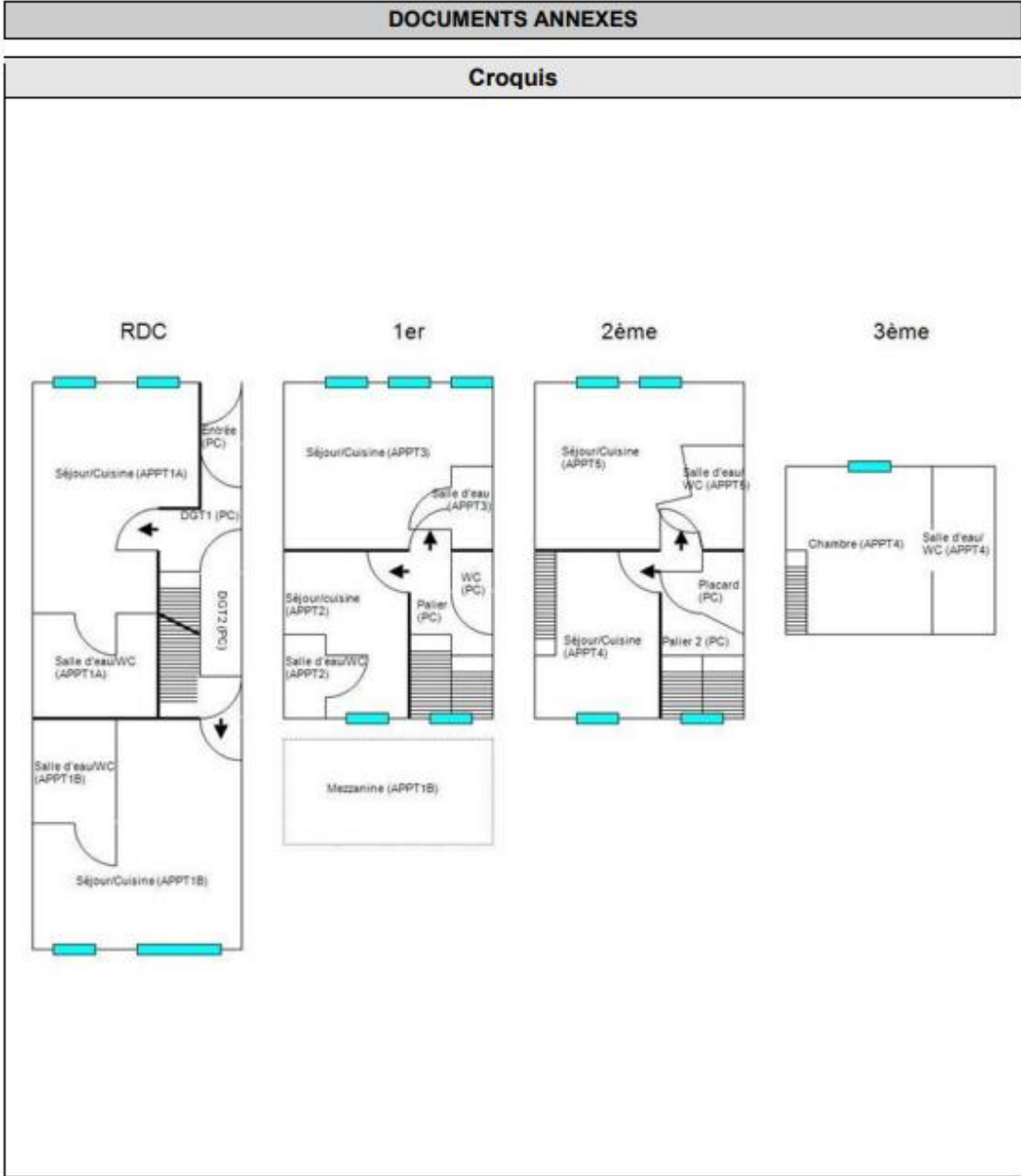
L'immeuble est situé à 4 minutes à pieds de la station de métro « Fives », à 3 minutes à pieds de la Mairie de quartier.

EN PRÉSENCE DE :

- **Monsieur Victor DESBUISSON**, technicien du Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS à LILLE, ayant en charge les différents diagnostics techniques immobiliers ;
- **Monsieur** [REDACTED] débiteur saisi ;

OU ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Le plan de l'immeuble peut être représenté de la manière suivante :



Parties communes

Halls d'entrée RDC

En franchissant une porte d'entrée en bois mouluré, équipée de deux plaques de propreté, d'une béquille du côté intérieur et d'une poignée plate du côté extérieur, j'accède à un sas d'entrée.

Le sol de ce sas est recouvert de carrelage, tandis que les murs présentent un soubassement en faïence, surmonté de fibres de verre et de peinture sur la partie supérieure.

Un placard abritant le compteur Linky est également présent.

Présence d'un point lumineux au plafond.

Ensuite, une porte en bois vitrée, munie d'un bras de fermeture sur la partie supérieure, permet d'accéder à un hall desservant les deux appartements.

Dans ce hall, le sol est recouvert de carrelage dépareillé. Les murs sont ornés de fibre de verre d'un côté et de briques de l'autre.

Le plafond, peint, met en valeur des poutres de bois apparentes.

Un point lumineux de type applique est présent.

En continuant tout droit, j'accède à un couloir qui mène à la cave et à l'appartement 1B.

Ce couloir est délimité par une porte isoplane avec une plaque de propreté et des béquilles.

Le sol est recouvert de carrelage, les murs sont peints et les plafonds sont couverts de dalles en polystyrène.

On y trouve un point lumineux de type applique, des radiateurs, ainsi qu'une porte qui mène à la cave.



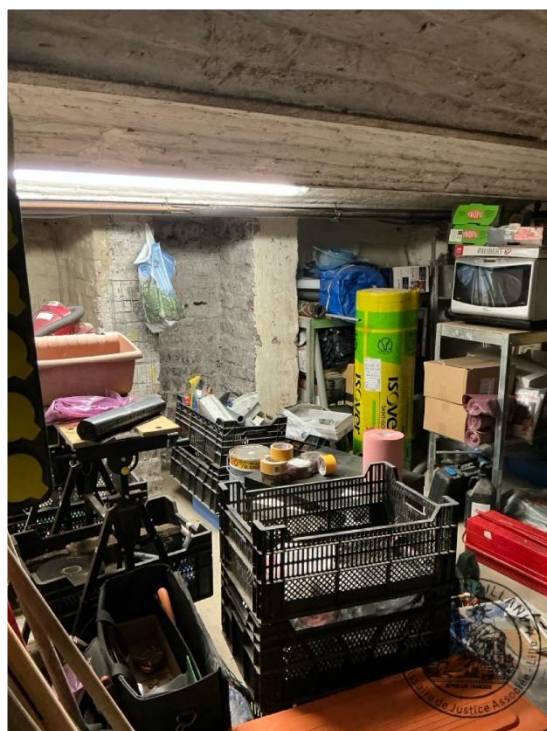


Cave R-1

Depuis le dernier couloir, j'accède à la cave par une porte isoplane peinte.

La cave est saine, avec un sol brut et des murs en briques.

Deux points lumineux de type néon sont présents dans la cave, qui est à la fois encombrée et ventilée.







Appartements RDC

Appartement 1A (droite)

Il s'agit d'un studio meublé destiné à la location. Le loyer envisagé est de 500.00 euros (hors charges).

J'accède à cet appartement par une porte isoplane recouverte d'une peinture, avec des plaques de propreté et des béquilles.

Le sol est recouvert de carrelage dépareillés.

Les murs sont peints, tout comme le plafond.

Une partie du plafond présente une plaque de placoplâtre visible.

Cette pièce principale est dotée de deux menuiseries en PVC, chacune à double vantail avec une ouverture à double vitrage.

Il y a des volets roulants électriques en bon état de fonctionnement.

La pièce principale dispose de deux sources de lumière, d'un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC), ainsi que de prises électriques et d'interrupteurs.

La cuisine équipée comprend un évier avec un bac, un égouttoir, un mitigeur, des meubles de rangement hauts et bas, ainsi qu'une plaque de cuisson électrique avec une hotte.

Depuis cette pièce, on accède à la salle de douche par une porte moulurée et peinte.

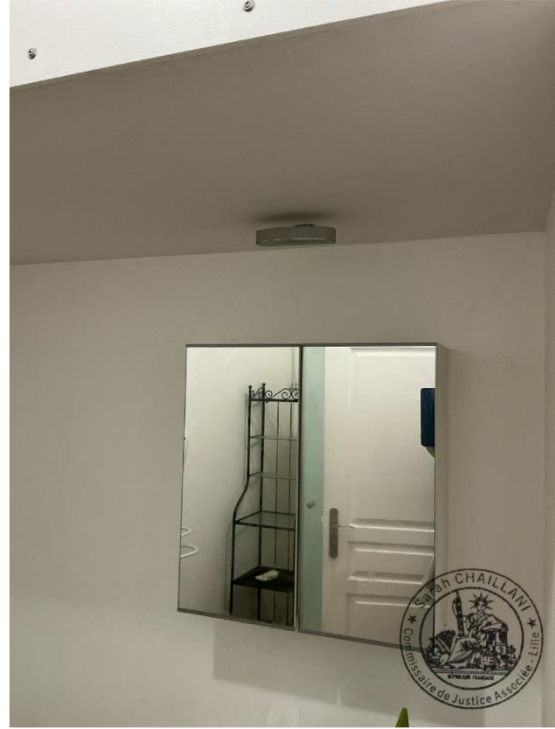
Le sol est recouvert de carrelage, les murs et le plafond sont peints.

La salle de bain comprend un point lumineux en état de fonctionnement, bien qu'une VMC soit encrassée.

Elle est équipée d'une cabine de douche avec des parois vitrées texturées et une poignée, de toilettes suspendues avec chasse d'eau à double commande, d'un lavabo avec meuble bas et d'une armoire supérieure à deux portes.









Appartement 1B (gauche)

Il s'agit d'un studio avec mezzanine et partie extérieure privative, dans lequel des travaux sont en cours de réalisation. Le loyer envisagé est de 650.00 euros (hors charges).

J'y accède par le biais d'une porte isoplane brute.

Le sol est recouvert d'un parquet neuf.

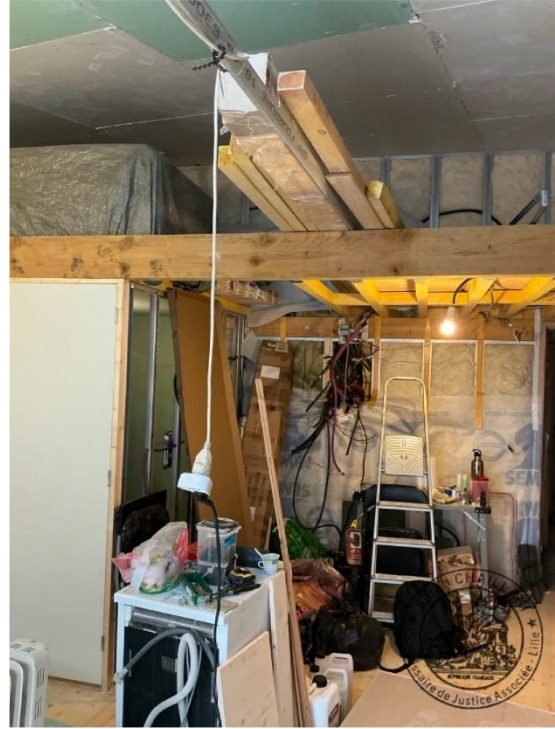
Présence de plusieurs points lumineux, ainsi qu'une double porte vitrée en PVC avec double vitrage et une fenêtre basculante dotée d'un châssis vitré sur la partie droite, également en PVC avec double vitrage. Des volets roulants électriques sont installés uniquement sur la double porte vitrée.

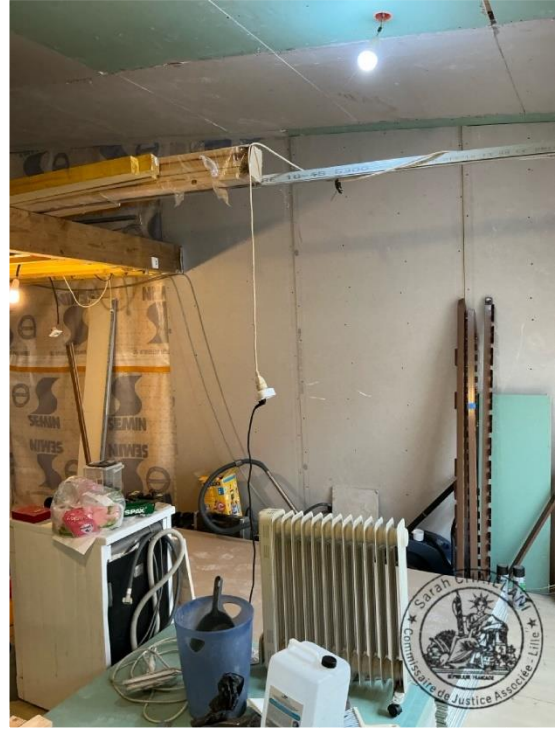
Sur la droite, une pièce est en cours de création pour accueillir une salle de bain, équipée d'un double WC sur pied et d'un meuble vasque.

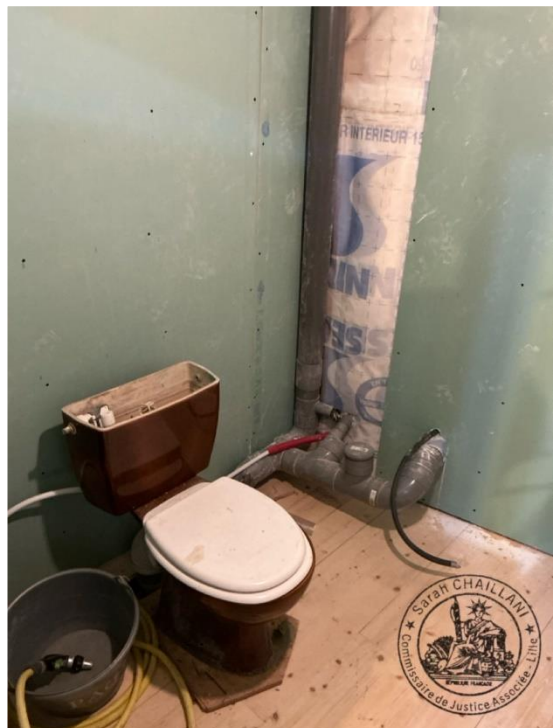
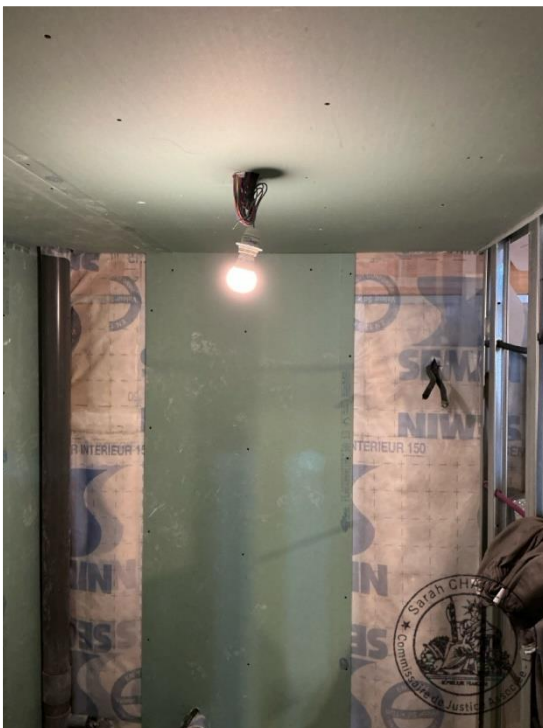
Un point lumineux est déjà installé.

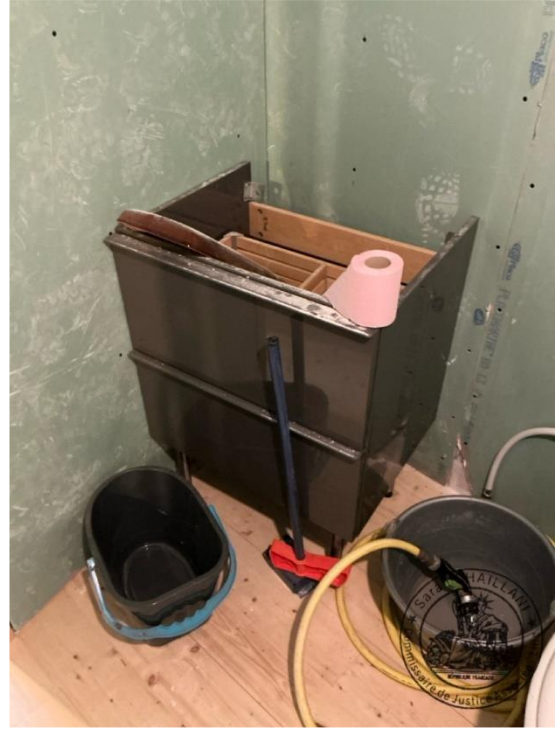
Une mezzanine est à l'étude.

J'accède à un espace extérieur composé d'une terrasse couverte, suivi d'une terrasse non couverte. Le sol de cette dernière est en bitume brut, et un espace végétal est situé au fond.

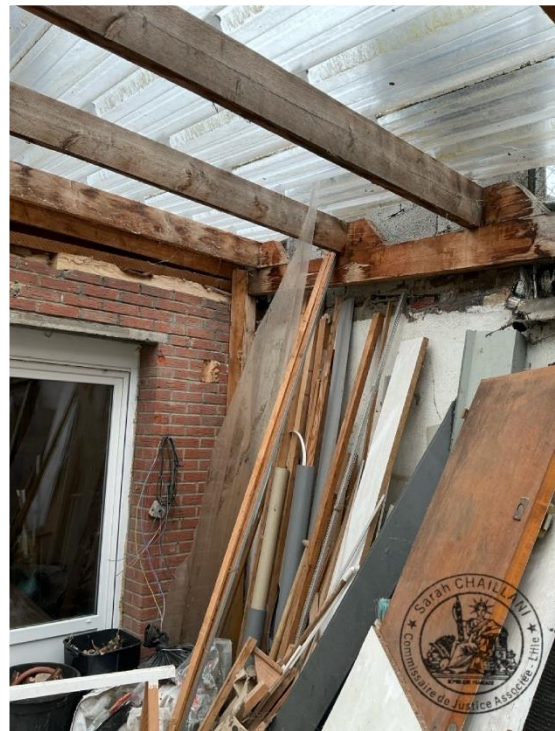
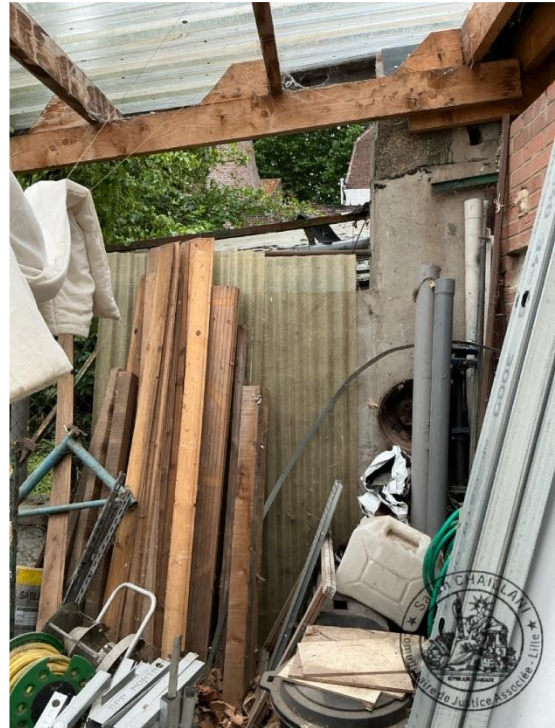














Escaliers

Je monte à l'étage par un escalier en bois tournant vers la gauche, avec une main courante en bois fixée au mur. Dans la cage d'escalier, je précise qu'il y a une source lumineuse, une imposte vitrée à double vitrage, en PVC, équipée d'un volet roulant manuel.

J'accède ensuite à un palier qui dessert les appartements 2 et 3.

Je précise qu'il y a également une porte sur le palier qui mène aux WC.





1er étage

Appartement 2 (gauche)

Il s'agit d'un studio meublé destiné à la location. Le loyer envisagé est de 320.00 euros (hors charges).

Le sol est recouvert de linoléum, et les murs, ainsi que le plafond, sont peints.

Un point lumineux avec une douille et une ampoule en état de fonctionnement est présent, tout comme des prises électriques et un interrupteur.

La pièce principale est entièrement meublée et dispose d'un coin cuisine équipé d'un évier, de meubles bas et hauts, ainsi que d'appareils électroménagers. Une fenêtre en menuiserie PVC avec double vitrage, dotée de deux battants et d'un volet roulant électrique, est présente.

J'accède à la salle de douche, par une porte moulurée et peinte.

Le sol y est également en linoléum, et les murs ainsi que le plafond sont peints.

Un point lumineux de type néon illumine la pièce.

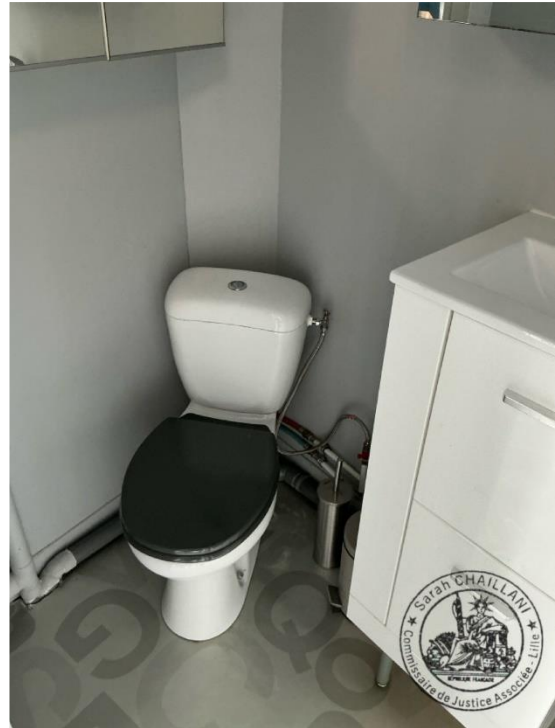
On y trouve une VMC, un WC, et un lave-mains intégré dans un meuble.

Il y a également deux meubles fixés au mur et une cabine de douche.











Appartement 3 (droite)

Il s'agit d'un studio meublé destiné à la location. Le loyer envisagé est de 350.00 euros (hors charges).

Je pénètre dans cet appartement par une porte isoplane.

Le sol est ancien, constitué d'un plancher en bois recouvert par un adhésif défraîchi et vétuste. Une partie du plancher est visible.

Les murs sont recouverts de tapisserie. Je constate la présence de taches sur la partie basse des murs.

Le plafond est peint, mais je remarque des taches mouchetées jaunâtres et noirâtres, ainsi qu'une auréole en partie centrale.

Une source lumineuse est assurée par un néon.

Il y a trois menuiseries en PVC, chaque fenêtre étant à double battant avec des volets roulants manuels.

Il y a deux placards intégrés.

Un coin cuisine existe, comprenant un évier avec un bac et un égouttoir intégré dans un meuble bas, accompagnés de meubles hauts.

Directement sur la droite en entrant dans la pièce, un accès sans porte mène à la salle de douche, qui contient un lavabo fixé au mur et une cabine de douche.

Un point lumineux de type néon est présent, ainsi qu'une VMC encrassée.

Je précise que les toilettes, servant à cet appartement, sont situées sur le palier.











Escaliers

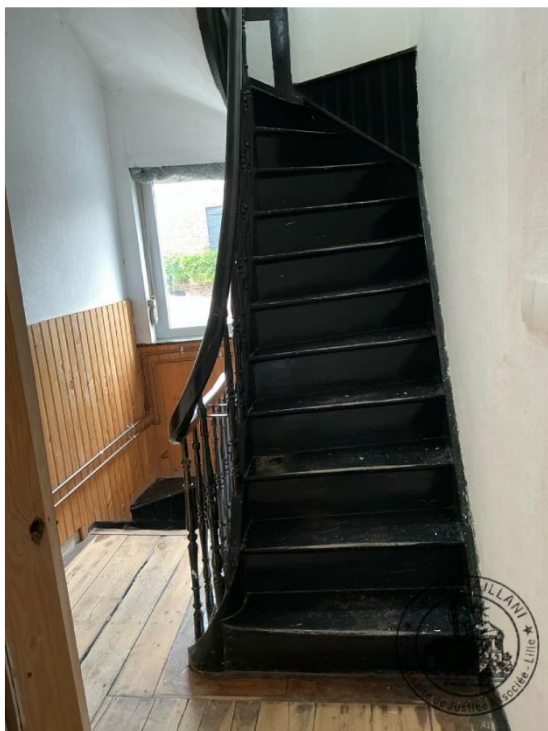
Je me dirige ensuite vers la cage d'escalier menant au deuxième étage.

Il s'agit d'un escalier tournant vers la gauche en bois, dont les marches sont peintes.

Les murs sont recouverts de fibre de verre et peints, avec deux points lumineux, sous réserve du bon fonctionnement d'une menuiserie en PVC à double vitrage, type velux.

Ensuite, j'accède au palier. Le sol est revêtu de linoléum.

Je remarque la présence d'un box auquel j'ai accès par deux portes. À l'intérieur, je constate la présence de deux ballons d'eau chaude pour les appartements des 1er et 2ème étage et d'un lave-linge destiné à tous les locataires.





2ème étage

Appartement 4 (gauche)

Il s'agit d'un appartement meublé en duplex destiné à la location. Le loyer envisagé est de 500.00 euros (hors charges).

Je pénètre dans l'appartement par une porte moulurée ornée de plaques de propreté et béquilles.

Le sol est couvert de linoléum.

Les murs sont peints et les plafonds recouverts de plaques en polystyrène.

Un point lumineux est présent ainsi qu'un système de ventilation (VMC).

Présence d'une fenêtre de marque Velux, avec menuiserie en PVC double vitrage et volet roulant occultant intégré.

On trouve également des prises électriques et un interrupteur, une cuisine aménagée avec un évier, des meubles bas, une plaque à induction, un four, et une hotte.

Par un escalier droit en bois, j'accède la mezzanine, comprenant un coin bureau et un espace chambre.

Le sol est revêtu de linoléum et les murs sont peints.

Un point lumineux est également présent.

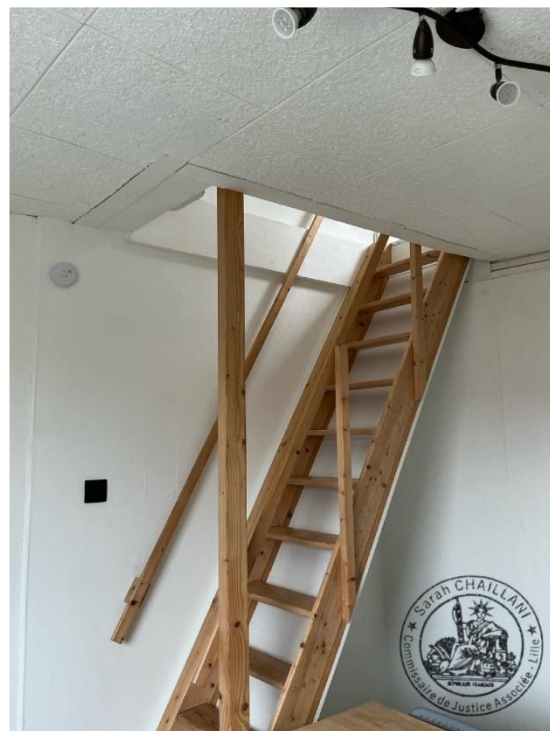
On trouve à nouveau une menuiserie de marque Velux avec double vitrage et volet roulant occultant.

Depuis cette chambre, j'accède à la salle de bain par une porte battante en bois.

Celle-ci est équipée d'une baignoire entourée de faïence, d'un lavabo avec meubles, d'un miroir en partie supérieure et d'un double WC.



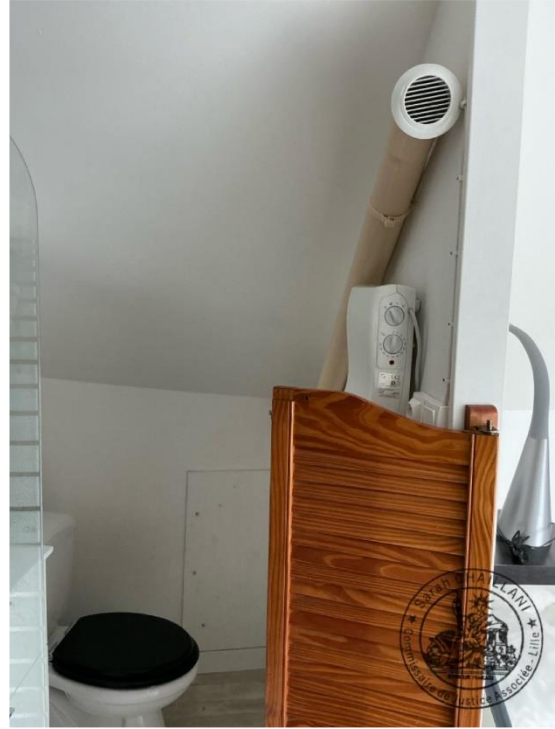












Appartement 5 (droite)

Il s'agit d'un studio meublé destiné à la location. Le loyer envisagé est de 420.00 euros (hors charges).

J'accède à l'appartement par une porte isoplane ornée de plaques de propreté et de béquilles.

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont peints et les plafonds sont couverts de plaques de polystyrène.

Il y a un point lumineux, une prise électrique, un interrupteur, ainsi que deux menuiseries en PVC avec double vitrage, chacune équipée de volets roulants manuels.

Au fond à droite, il y a un coin kitchenette avec un meuble sous-évier, un évier, un égouttoir et une plaque électrique. I

I dispose aussi d'un réfrigérateur et d'une hotte.

Sur la droite, j'accède à la salle de douche par une porte isoplane.

Le sol de cette pièce est également recouvert de linoléum. Elle est équipée d'un point lumineux, d'un néon, d'un WC, d'un lave-mains et d'une cabine de douche.













La surface totale déterminée par le technicien dans le cadre de la visite est de 134.68 m².



CERTIFICAT DE SUPERFICIE			
A DESIGNATION DU BATIMENT			
Nature du bâtiment : Immeuble Nombre de Pièces : Etage : Numéro de lot : Référence Cadastre : CM - 148		Adresse : 21 rue Bourjemois 59800 LILLE Propriété de : 6493 21 Rue Bourjemois 59800 LILLE Mission effectuée le : 27/06/2025 Date de l'ordre de mission : 16/06/2025 N° Dossier : 6493 6493 27.06.25 C	
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à : Total : 134,68 m² (Cent trente-quatre mètres carrés soixante-huit) Commentaires : Néant			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface	Commentaire
Entrée (PC)	RDC	1,69 m²	
DGT1 (PC)	RDC	5,27 m²	
DGT2 (PC)	RDC	2,55 m²	
Escalier (PC)	RDC	0,00 m²	Non mesurée
Pallier (PC)	1er	2,87 m²	
WC (PC)	1er	0,87 m²	
Escalier 2 (PC)	1er	0,00 m²	Non mesuré
Pallier 2 (PC)	2ème	2,90 m²	
Placard (PC)	2ème	0,54 m²	
Sous total Parties communes :		16,69 m²	
Séjour/Cuisine (APPT1B)	RDC	21,79 m²	Doublage des murs en cours.
Mezzanine (APPT1B)	RDC	0,00 m²	HSP inférieur à 1.80 m, surface au sol : 10.87 m²
Salle d'eau/WC (APPT1B)	RDC	3,92 m²	
Sous total appartement 1B :		25,71 m²	
Séjour/Cuisine (APPT1A)	RDC	20,00 m²	
Salle d'eau/WC (APPT1A)	RDC	5,54 m²	
Sous total appartement 1A :		25,54 m²	
Séjour/cuisine (APPT2)	1er	8,21 m²	
Salle d'eau/WC (APPT2)	1er	2,22 m²	
Sous total appartement 2 :		10,43 m²	
Séjour/Cuisine (APPT3)	1er	17,83 m²	Y compris placard
Salle d'eau (APPT3)	1er	2,12 m²	
Sous total appartement 3 :		19,95 m²	
Séjour/Cuisine (APPT4)	2ème	10,54 m²	
Chambre (APPT4)	3ème	5,26 m²	
Salle d'eau/WC (APPT4)	3ème	1,96 m²	
Sous total appartement 4 :		17,76 m²	
Séjour/Cuisine (APPT5)	2ème	16,00 m²	
Salle d'eau/WC (APPT5)	2ème	2,59 m²	
Sous total appartement 5 :		18,59 m²	
Total		134,68 m²	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface	Commentaire
Descente cave (PC)	RDC	0,00 m²	Non mesurée
Cave (PC)	1er SS	18,85 m²	
Total		18,85 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 Nelson 59600 Lille
 RCS Lille 491 206 751
Le Technicien :
 victor DESBUISSON

à LILLE, le 27/06/2025

Nom du responsable :
 DESBUISSON Jacques

REMARQUES GÉNÉRALES

L'immeuble est composé de 6 appartements non loués actuellement.

L'immeuble est alimenté en électricité. Il dispose d'un compteur général, et chaque appartement est équipé de radiateurs électriques mobiles.

Il existe un compteur général d'eau et un compteur électrique pour tous les locataires.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 46 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Sarah CHAILLANI
 Commissaire de Justice