

# procès verbal de description

*dressé le ONZE FEVRIER DEUX MIL QUINZE.*

*par Maître Pascal ROBERT, Huissier de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle Pascal ROBERT et Mayeul ROBERT, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 16 rue Vignon à PARIS 9<sup>ème</sup>, soussigné,*

*à la demande du :*

*CRÉDIT LYONNAIS, société anonyme au capital de 1 847 860 375 euros immatriculée au RCS sous le numéro 954 509 741, dont le siège social est situé 18 rue de la République à LYON (69002) et dont le siège central est situé 20 avenue de Paris à VILLEJUIF (94811 Cedex).*

## motifs du constat

*Préalablement exposés à Maître Pascal ROBERT.*

*Le CRÉDIT LYONNAIS diligente une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI CYNSHA IMMO concernant des locaux dépendant de l'immeuble sis:*

*6 rue Labat à Paris 18<sup>ème</sup> (75)*

*Le commandement de payer valant saisie immobilière, délivré le 26 janvier 2015 à la SCI CYNSHA IMMO, est demeuré sans effet.*

*En conséquence, il est demandé à Maître Pascal ROBERT de dresser un procès-verbal de description des biens faisant l'objet du commandement de payer valant saisie immobilière.*

# constatations de Maître Pascal Robert

*Je me suis rendu ce jour, 11 février 2015, à PARIS 18<sup>ème</sup>, 12 rue Labat.*

*J'y ai constaté ce qui suit :*

*J'étais accompagné de :*

- ✓ *Monsieur Jérôme POULAUD, Géomètre expert, qui a effectué le métrage des locaux. J'ai annexé son rapport au présent procès-verbal de constat,*
- ✓ *Monsieur Jean-Paul ALAUZE, Géomètre expert, qui a effectué les diagnostics techniques.*

## IMMEUBLE

*Il s'agit d'un immeuble ancien comprenant un rez-de-chaussée et cinq étages pour le bâtiment sur rue.*

*Les façades avant et arrière de ce bâtiment sur rue sont recouvertes d'une peinture en état moyen.*

*Le syndic de la copropriété de l'immeuble est :*

- « Cabinet PASSET
- « 34 rue de Turbigot
- « PARIS 3<sup>ème</sup>
- « Téléphone : 01.48.87.13.66 »



## ETAT DES LOCAUX

### LOT NUMERO 3

*Il s'agit du local commercial situé au rez-de-chaussée à droite de l'entrée de l'immeuble dans le bâtiment sur rue.*



*Sur place j'y ai rencontré Monsieur Ali CHERTOUHA.*

*Ce local commercial comprend une salle de bar, une cave, une salle de restaurant, une cuisine, une pièce de toilette et une cabine de W.C.*

### **SALLE DE BAR**

*On y accède directement depuis la rue mais elle possède une porte donnant sur le couloir d'entrée de l'immeuble.*

*La devanture extérieure comprend deux larges vitrines encadrant une porte vitrée.*

*Le sol est recouvert d'un carrelage en état moyen.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.*

*Contre le mur droit en entrant se trouve un comptoir bar en bois verni. Le mur derrière ce comptoir est carrelé.*

*L'ensemble est en état satisfaisant.*

### **CAVE**

*On y accède depuis la salle de bar par une échelle de meunier.*

*Elle est obscure mais possède un soupirail donnant sur la rue.*

*Le sol est en terre battue.*

*Les murs sont pour partie en pierres et pour partie en parpaings.*

*Le plafond est en briques.*

### **SALLE DE RESTAURANT**

*Elle est située au fond de la salle de bar avec laquelle elle communique par une large ouverture sans porte.*

*Elle est éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour de l'immeuble.*

*Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en état moyen.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.*

### **CUISINE**

*Elle est située à gauche de la salle de restaurant. Elle est obscure.*

*Le sol est recouvert d'un carrelage ancien et en état moyen.*

*Les murs sont recouverts d'un carrelage en état moyen.*

*Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.*

*Contre le mur du fond se trouve installé un évier en inox.*

### **PIECE DE TOILETTE**

*Elle est située au fond de la salle de bar côté gauche. Elle est obscure.*

*Le sol et les murs, jusqu'à environ un mètre quatre vingts de celui-ci, sont recouverts d'un carrelage en état moyen.*

*Le reste des murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.*

*Cette pièce est équipée d'un lavabo.*

### **PIECE DE W.C.**

*Elle est attenante à la pièce de toilette. Elle est obscure.*

*Le sol et les murs, jusqu'à environ un mètre soixante de celui-ci, sont recouverts d'un carrelage en état moyen.*

*La partie haute des murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.*

*Il existe une cuvette de W.C.*

### **CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE**

*Le chauffage est individuel et électrique. Il est assuré par des convecteurs électriques.*

*L'eau chaude est fournie par un cumulus électrique installé dans la pièce de W.C.*

### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

*Monsieur Ali CHERTOUHA était l'ancien propriétaire des murs de ce local commercial qu'il a vendu en 2009.*

*Aucun bail ne lui a été consenti depuis cette date.*

*Une instance judiciaire est en cours pour la fixation du loyer dont Monsieur Ali CHERTOUHA serait redevable à l'égard de la SCI CYNSHA IMMO.*

### **LOTS NUMEROS 15 ET 16**

*Il s'agit d'un logement situé au deuxième étage dans le dégagement face gauche, porte gauche, bâtiment A.*

*Ce logement comprend deux pièces principales, une salle d'eau avec W.C. et une cuisine.*

#### **PREMIERE PIECE**

*Elle est obscure.*

*On y accède directement depuis le palier de l'étage.*

*Le sol et la plinthe sont recouverts d'un carrelage en état moyen.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.*

#### **DEUXIEME PIECE**

*Elle est située au fond de la première pièce et éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour.*

*Le sol et la plinthe sont recouverts d'un carrelage en état moyen.*

*Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en mauvais état et gravement endommagés par l'humidité.*

## **CUISINE**

*Elle est située au fond à gauche de la première pièce et éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour.*

*Le sol et les murs sont recouverts d'un carrelage en état moyen.*

*Le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en mauvais état et gravement endommagée par l'humidité notamment pour les menuiseries de la fenêtre.*

*Côté mur gauche est installé un plan de travail avec placard en bois lamifié sur le dessus duquel est encastré un évier en inox. Le tout est en mauvais état.*

## **SALLE D'EAU**

*Elle est située à gauche de la première pièce. Elle est obscure.*

*Le sol et les murs sont recouverts de carrelage. Les joints de ces carreaux sont couverts de moisissure noirâtre.*

*La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en très mauvais état et gravement endommagée par l'humidité.*

*Cette pièce est équipée d'un bac à douche, d'une cuvette de W.C. et d'un lavabo.*

## **CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE**

*Le chauffage est individuel et électrique. Il est assuré par des convecteurs électriques.*

*L'eau chaude est fournie par un ballon d'accumulation électrique installé dans la salle d'eau.*

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**

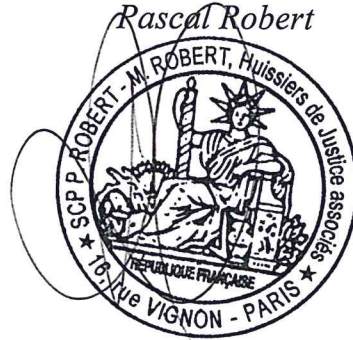
*Ce logement est occupé par Monsieur Pavalakanthan THAVARAYAN.*

*Le loyer mensuel est de six cents euros.*

*J'ai pris une photographie de la façade extérieure de l'immeuble que j'ai annexée au présent procès-verbal de constat.*

*Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, comportant huit pages pour servir et valoir ce que de droit.*

*Pascal Robert*





# CERTIFICAT DE SUPERFICIE PRIVATIVE ET DE SURFACE HABITABLE

Ce rapport comporte deux pages

## OBJET DE LA MISSION

La présente mission consiste à établir d'une part :

- ✓ **la superficie privative** (loi Carrez) d'un lot ou d'une fraction de lot en référence à l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et les articles 4-1 et 4-2 du décret d'application du 17 mars 1967. Lesdits articles ayant été institués par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997.
- ✓ **la surface habitable** en référence à l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

## A LA REQUETE DE

Nom : Maître Pascal ROBERT  
Qualité : Huissier de Justice  
Adresse : 16 rue Vignon, PARIS 9

Société Civile Professionnelle  
**Pascal ROBERT**  
**Mayeul ROBERT**  
Huissiers de Justice associés  
16, rue Vignon  
75009 PARIS  
Tél. 01 40 06 08 98

## IMMEUBLE BATI VISITÉ

Adresse : 12 rue Labat, PARIS 18<sup>ème</sup>  
Description : une boutique au rez de chaussée droite de l'entrée de l'immeuble  
**LOT n° 3**

Propriétaire : SCI CYNSHA IMMO  
Adresse : 10 Rés. des aigles, 93350 LE BOURGET

## CHARGÉ DE LA MISSION

Géomètre Expert : Jérôme POULAUD  
Adresse : 75 rue Joseph Gaillard - 94300 VINCENNES  
Téléphone / Télécopie : 01.43.28.02.98 / 01.43.28.28.88  
Courriel : poulaud.jathieres@wanadoo.fr  
Assurance R.C.P. : ALLIANZ IARD n°49.357.683  
Adhésion n° 02686596160

## Remarque

En l'absence de présentation du règlement de copropriété et des plans :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci, toutefois, une définition du lot nous a été remise dans une copie d'un commandement de payer du 26 janvier 2015
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente.
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

(Dossier n° 70/15)

Cabinet POULAUD & JATHIERES  
Société inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n° 94606  
R.C.S. CRETEIL B 397576331 - N° SIRET : 39757633100029 - N° APE : 7112A

## TABLEAU DES SUPERFICIES

\*\*\*\*

Niveau	Nom de la pièce	Superficies Privatives (en m <sup>2</sup> )	Surfaces Habitables (en m <sup>2</sup> )	Autres surfaces (en m <sup>2</sup> )	Commentaires
RDC	Boutique et arrière salle	49,45			
	Dégagement (lavabo)	1,45			
	Water-closet	0,90			
	Cuisine	6,40			
T O T A L.....		58,20			

### LOT N° 3

Après relevé du 11 Février 2015, je certifie que  
la superficie privative (Loi Carrez) est de : 58,20 m<sup>2</sup>  
et la surface habitable est de : 0

### REMARQUE

L'attestation de superficie privative dite « Carrez » devra être confirmée après consultation de la définition du lot dans l'état descriptif de division.

La cave au sous sol (lot 62) représente une superficie utile de 20.80m<sup>2</sup> environ.

### CONSTATATIONS DIVERSES

Local commercial occupé par un bar

Fait à Vincennes, le 26/02/2015

Par Jérôme POULAUD

Signature

(Dossier n° 70/15)

Société Civile Professionnelle  
**Pascal ROBERT**  
**Mayeul ROBERT**  
Huissiers de Justice associés  
16, rue Vignon  
75009 PARIS  
Tél. 01 40 06 08 98



# CERTIFICAT DE SUPERFICIE PRIVATIVE ET DE SURFACE HABITABLE

Ce rapport comporte deux pages

## OBJET DE LA MISSION

La présente mission consiste à établir d'une part :

- ✓ **la superficie privative** (loi Carrez) d'un lot ou d'une fraction de lot en référence à l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et les articles 4-1 et 4-2 du décret d'application du 17 mars 1967. Lesdits articles ayant été institués par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997.
- ✓ **la surface habitable** en référence à l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

## A LA REQUETE DE

Nom : Maître Pascal ROBERT  
Qualité : Huissier de Justice  
Adresse : 16 rue Vignon, PARIS 9

## IMMEUBLE BATI VISITÉ

Adresse : 12 rue Labat, PARIS 18<sup>ème</sup>  
Description : Bâtiment A, au 2<sup>ème</sup> étage, dégagement face gauche  
Un appartement constitué de deux chambres réunies  
**LOTS n° 15 & 16**

Propriétaire : SCI CYNSHA IMMO  
Adresse : 10 Rés. des aigles, 93350 LE BOURGET

Société Civile Professionnelle  
**Pascal ROBERT**  
**Mayeul ROBERT**  
Huissiers de Justice associés  
16, rue Vignon  
75009 PARIS  
Tél. 01 40 06 08 98

## CHARGÉ DE LA MISSION

Géomètre Expert : Jérôme POULAUD  
Adresse : 75 rue Joseph Gaillard - 94300 VINCENNES  
Téléphone / Télécopie : 01.43.28.02.98 / 01.43.28.28.88  
Courriel : poulaud.jathieres@wanadoo.fr  
Assurance R.C.P. : ALLIANZ IARD n°49.357.683  
Adhésion n° 02686596160

## Remarque

En l'absence de présentation du règlement de copropriété et des plans :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci, toutefois, une définition du lot nous a été remise dans une copie d'un commandement de payer du 26 janvier 2015
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente.
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

(Dossier n° 70/15)

Cabinet POULAUD & JATHIERES  
Société inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n° 94606  
R.C.S. CRETEIL B 397576331 - N° SIRET : 39757633100029 - N° APE : 7112A

## TABLEAU DES SUPERFICIES

\*\*\*\*

Niveau	Nom de la pièce	Superficies Privatives (en m <sup>2</sup> )	Surfaces Habitables (en m <sup>2</sup> )	Autres surfaces (en m <sup>2</sup> )	Commentaires
2 <sup>ème</sup> étage	Séjour(entrée)	9,30	9,30		
	chambre	8,10	8,10		
	salle d'eau ,water-closet	2,30	2,30		
	Cuisine	3,55	3,55		
<b>T O T A L.....</b>		<b>23,25</b>	<b>23,25</b>		

### LOTS N° 15 & 16

Après relevé du 11 Février 2015, je certifie que  
la superficie privative (Loi Carrez) est de : 23,25 m<sup>2</sup>  
et la surface habitable est de : 23,25 m<sup>2</sup>

### REMARQUE

L'attestation de superficie privative dite « Carrez » devra être confirmée après consultation de la définition des lots dans l'état descriptif de division.

### CONSTATATIONS DIVERSES

Appartement loué et en mauvais état d'entretien.

Fait à Vincennes, le 26/02/2015

Par Jérôme POULAUD

Signature

(Dossier n° 70/15)

Société Civile Professionnelle  
**Pascal ROBERT**  
**Mayeul ROBERT**  
Huissiers de Justice associés  
16, rue Vignon  
75009 PARIS  
Tél. 01 40 06 08 98

