



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET LE DIX-SEPT OCTOBRE
A 10 H 30**

A LA REQUETE DU :

CAISSE DU CREDIT MUTUEL DE TREMBLAY-EN-FRANCE, inscrite au RCS de BOBIGNY sous le numéro 442 816 591, dont le siège social est situé à TREMBLAY-EN-FRANCE, 7/9, avenue Pasteur,

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège et ayant pour avocat, Maître Thierry BACQUET,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à la , il me requiert à l'effet de procéder à la description de la maison à usage d'habitation et de commerce située 30, rue de Reims à TREMBLAY-EN-FRANCE (SEINE-SAINT-DENIS), cadastrée AP n°373 pour 395 m².

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE DRESSE PAR MAITRE GERENTON, NOTAIRE A TREMBLAY-EN-FRANCE EN DATE DU 23 OCTOBRE 2014,
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 12 SEPTEMBRE 2017,
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice Associée, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers





de Justice Associés, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :

Me suis transportée ce jour 30, rue de Reims à TREMBLAY-EN-FRANCE en SEINE-SAINT-DENIS,

Et là étant, en présence de Monsieur , expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT et de Madame , gérante de la , j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

Madame m'autorise à procéder à mes opérations de description.

✓ *Elle m'indique vivre dans l'appartement situé au premier étage de la maison d'habitation avec son conjoint et trois enfants. Elle me précise qu'ils occupent cet appartement sans contrat de location et sans verser de loyer à la partie saisie.*

✓ *Elle m'indique également que les deux locaux de commerce situés au rez-de-chaussée sont loués et me présente les deux contrats de location.*

- Le premier contrat concerne une boutique au rez-de-chaussée, salle de restaurant, cuisine, WC pour environ 50 m². Il a été conclu avec la société le 20 mars 2016 pour se terminer le 19 mars 2025. Le montant du loyer est de 15 600 € HT et hors charge par an.

- Le second contrat est un contrat de location gérance de fonds de commerce signé avec la société , pour un local commercial à usage de bar brasserie, qui a commencé à courir le 15 juillet 2017 pour se terminer le 31 août 2018 avec faculté de reconduction jusqu'au 30 août 2019 pour un loyer de 14 400 € HT par an auquel il faut ajouter un loyer correspondant aux murs pour un montant mensuel de 700 € HT soit 8 400 € HT par an et comportant promesse de vente pour un prix de 60 000 €.

J'annexe copie de ces contrats au présent acte.



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



DESCRIPTION DU LOGEMENT AU PREMIER ETAGE

On y accède depuis la rue de Toulouse après avoir franchi le portail d'accès qui dessert une partie dallée pour stationnement et également un escalier qui permet de monter au premier étage. Cet escalier dessert une terrasse en bois et également la porte d'entrée de la maison.



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paielement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
 contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
 www.ksr-justice.fr



Après avoir franchi la porte d'entrée de la maison, on se trouve dans la pièce principale comportant salon avec cuisine ouverte. Immédiatement à droite, je note la présence d'une chambre. Dans la continuité de cette chambre qui est située sous la pente du toit, il y a un débarras.

A gauche du salon, je note la présence de trois portes : l'une desservant la salle de bains, une seconde desservant une chambre et la troisième, à droite, desservant une autre chambre.

Madame m'indique que le chauffage de ce logement est effectué par le gaz.

PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de peinture blanche et rouge en état d'usage.





Le plafond est revêtu de peinture blanche en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre, à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage, donnant vue sur le jardin et par une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, donnant vue sur la rue de Reims et sur le stade situé à proximité.

Eléments d'équipement :

- *Deux radiateurs.*
- *Un tableau électrique situé immédiatement à droite de la porte d'entrée.*



CHAMBRE A DROITE

Il faut descendre une petite marche pour accéder à cette chambre.

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche et rouge en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en état d'usage.

Je précise que cette chambre est située sous la pente du toit.

La pièce prend jour par une fenêtre à ouverture oscillo-battante, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Elle donne vue sur le toit terrasse du bâtiment mitoyen.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





DEBARRAS

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce prend jour par une petite fenêtre oscillo-battante, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Elle donne vue sur le toit terrasse du bâtiment mitoyen.



SALLE DE BAINS



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage.

Les murs sont entièrement recouverts de carreaux de carrelage.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en très mauvais état. Je note la présence de traces importantes d'humidité qui génèrent des taches noires.

La pièce prend jour par une fenêtre, à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage, donnant vue sur le jardin et par une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, donnant vue sur le jardin.

Eléments d'équipement :

- Une grille de type VMC au-dessus de la baignoire.
- Une baignoire.
- Un meuble vasque.
- Une cuvette de WC suspendue.



CHAMBRE EN FACE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint lui-même recouvert de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Elle donne vue sur le jardin.

Je précise que cette chambre est également située sous la pente du toit.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.





CHAMBRE A DROITE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Elle donne vue sur la rue de Reims.

Cette chambre est située légèrement sous la pente du toit.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



DESCRIPTION DU REZ-DE-CHAUSSEE

Il s'agit d'un commerce à usage de bar comportant sur rue, une salle de bar et sur cour, une cuisine et une réserve. Le second commerce est à usage de restauration avec sur rue une salle de restauration et sur cour une cuisine.

Il n'y a pas de séparation entre les deux locaux commerciaux au niveau des cuisines.

RESERVE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage.

Les murs sont entièrement carrelés, en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en état d'usage.

La pièce accueille la chaudière, dans un recoin au fond à droite, ainsi qu'un ballon à production d'eau chaude.

Une porte en fer permet l'accès à la cour de l'habitation principale.



CUISINE SITUEE AU CENTRE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage.

Les murs sont entièrement carrelés, en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

Je note la présence d'une chambre froide, d'une porte coulissante permettant l'accès à la salle accueillant le public et également d'une petite réserve au fond.



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

A gauche dans la cuisine, je note la présence d'un trou, créé dans le mur, qui permet d'accéder au fonds de commerce voisin. Il s'agit d'un restaurant.



11

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
 Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



CUISINE DU RESTAURANT

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

Eléments d'équipement :

- *Un tour en inox.*
- *Un barbecue en inox.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



SALLE DE RESTAURATION

On y accède depuis la cuisine par deux portes battantes en bois.

On y accède également depuis la rue par une double porte, à montants métalliques, équipée de double vitrage et de barreaux métalliques.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de bois jusqu'à une hauteur d'environ 1 m et de peinture au-delà, le tout en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture blanche en très bon état.

La pièce prend jour par une porte coulissante vitrée dont les montants sont métalliques et équipée de double vitrage.

Un comptoir est situé au milieu de la pièce. Il est recouvert de parements et d'une planche de bois, le tout en très bon état.

Eléments d'équipement :

- *Deux blocs de climatisation.*
- *Un radiateur électrique près de la baie vitrée.*
- *Un tableau électrique.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



SANITAIRES A DROITE

On y accède par un couloir situé au fond de la salle de restauration.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont entièrement carrelés en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.





SALLES RESERVEES AUX WC (AU NOMBRE DE DEUX)

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont entièrement carrelés en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en très bon état.

Eléments d'équipement :

- *Deux cuvettes de WC suspendues.*
- *Un urinoir (qui n'est pas isolé dans une pièce).*



Depuis les sanitaires, une porte métallique permet l'accès au jardin de la maison principale et une deuxième porte donne accès à une réserve.



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



SALLE ACCES AU PUBLIC DE LA BRASSERIE

On y accède par une double porte métallique, équipée de double vitrage.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce prend jour par trois fenêtres coulissantes dont les montants sont métalliques, équipées de double vitrage. Ces fenêtres sont également équipées, en partie supérieure, de battants à ouverture oscillo-battante, équipés de montants métalliques et de double vitrage.

Je note la présence d'un bar occupant quasiment toute la longueur de la salle, recouvert de bois et de marbre. A l'intérieur de ce bar, je note la présence d'un tour inox comportant des zones réfrigérées.

Elément d'équipement :

- *Un tableau électrique avec disjoncteur à droite de la partie WC.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





TOILETTES A DROITE DU BAR

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un lavabo.*
- *Un urinoir.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



ESPACE AU FOND A GAUCHE POUVANT ACCUEILLIR TABLES ET CHAISES

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

Une porte condamnée permet d'accéder à la cuisine.

Cette partie prend jour par une porte vitrée coulissante, équipée de trois battants métalliques et de double vitrage. Elle est également équipée d'un rideau métallique.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



L'ensemble des ouvertures du commerce se ferme au moyen de rideaux métalliques.





J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 56,19m² (logement) et 143,67 m² (commerces)*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques*
- *L'état des risques de pollution des sols.*

Telles sont mes constatations.
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
le présent procès-verbal de constat
pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

