

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

Tarifé par le Décret N°96-1080 du 12/12/96 tableau 1 - N° 105

S.C.P.
F. HOUTART
A-L PUECH - LE
MOUX

Huissier de Justice
 Audiencier près le Tribunal
 de Grande Instance de Paris
 Audiencier près le Tribunal
 d'Instance
 du 20ème arrdt de Paris
 119, Avenue Gambetta
 75020 PARIS-20E
 Tél : 01.40.31.66.12
 Fax : 01.40.31.73.20

PROCES-VERBAL D'HUISSIER DE JUSTICE

12C

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument	220.94
Organisation - temps	0.00
sur place 3 locaux	225.00
1h15 /3 ouvertures	0.00
SCT	7.67
Total H.T.	453.61
T.V.A à 20 %	90.72
Lettre	1.70
Taxe	14.89
Total TTC	560.92

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument	220.94
Organisation - temps	0.00
sur place 3 locaux	225.00
1h15 /3 ouvertures	0.00
SCT	7.67
Total H.T.	453.61
T.V.A à 20 %	90.72
Taxe	14.89
Total TTC	559.22

Emolument: Droits fixes
 Calculé sur la somme de 25526.17 €
 SCT: Frais de Déplacement (SCT)
 DEP: Droit d'Engagement des Poursuites
 Lettre: Affranchissement

Acte soumis à la taxe

Les postes du coût sont régis par les
 articles A444 et suivant du Code de
 Commerce

Paiements à l'étude



LE JEUDI DIX HUIT AVRIL
 DEUX MILLE DIX NEUF

Je, Société Civile Professionnelle Florence HOUTART et Anne-Laure PUECH-LE MOUX, Huissier de Justice, ayant siège à Paris 20e, 119, avenue Gambetta, l'une d'elles soussignée,

A LA DEMANDE DE :

Société SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 36 RUE DES VINAIGRIERS 75010 PARIS sis 36 Rue Vinaigriers (75010) PARIS-10E, agissant poursuites et diligences de son syndic le Cabinet FONCIA GIEP SAS ayant siège social 409 place Gustave Courbet 93194 Noisy le Grand

Elisant domicile en mon étude et en l'étude de Maître MARTIN H. Roberte Avocat à La cour 86, Rue d'Assas 75006 PARIS- 6E Palais A 230

AGISSANT EN VERTU :

D'une hypothèque légale publiée le 28 janvier 2016

D'un jugement rendu par la 8ème chambre, 1ère section du tribunal de grande instance de Paris en date du 4 juillet 2017, signifié et d'un certificat de non appel

D'un commandement aux fins de saisie immobilière du 1er février 2019, valant saisie de l'immeuble à compter de sa signification à la conservation des hypothèques, pour avoir paiement de la somme de 24 326.17 euros sauf mémoire à la date de sa signification.

L'Huissier de Justice soussignée, Maître Florence HOUTART certifie s'être transportée ce jour dans les lots propriété de la SCI DESMET Siret 414 249 227, dont le siège social est 36 Rue des Vinaigriers (75010) PARIS-10E, pris(e) en la personne de son Gérant y domicilié à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et lui appartenant dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation, à défaut par le susnommé de satisfaire au commandement qui lui a été signifié et à la rédaction du cahier des charges préalable à la vente judiciaire des lots saisis.

Audit endroit, en présence de
 Monsieur Alexandre Bernardin serrurier

Monsieur Francois Principaud - Diagimmo
 Madame Estelle Briki - Mast - Géomètres Arcedge

Monsieur Cyrille Fouquin,
 Monsieur Piotr Terefenko, témoins

Je constate :

**A - Copropriété du 36 rue des Vinaigriers 75010 Paris
 Cadastree Section BC n°14**

Un immeuble du XVIIIe siècle d'une trentaine de logements ; en copropriété.

*Selon les déclarations du président des copropriétaires,
 Le ravalement de la façade arrière a eu lieu il y a six ans.
 Des fissures sont cependant visibles. (Photo)*

Celui de la cage d'escalier il y a trois ans.
 Elle est donc en bon état général ; l'escalier d'époque, sans doute est extrêmement incliné (Photo)

La toiture a été refaite il y a environ six ans.

Concernant le dégât des eaux dont les stigmates sont visibles sur le porche, l'assurance a été actionnée. Les travaux devraient être réalisés prochainement.

La partie propriété de la SCI Desmet qui fait l'objet de la vente judiciaire, tous lots confondus, représente 19 % du budget annuel de la copropriété qui est, en moyenne, de 30 000 / 35 000€ / an.

Ainsi environ en moyenne 6000 € de charges annuelles incombent à la SCI DESMET, à la fois pour la partie professionnelle, et pour les parties habitation. Pour les 3 lots

Le bâtiment présente des stigmates d'affaissements. Ainsi, je constate la présence de fractures et de nombreuses fissures, aussi bien niveau de la façade arrière, que la façade avant, dont le linteau de la voute dans laquelle est scellée la grille d'accès au porche est fracturée.

Mauvais état général de cette grille ancienne qui permet d'accéder à l'immeuble, les deux vantaux sont pas alignés. Elle est motorisée. L'immeuble est donc parfaitement sécurisé : Digicode au niveau de la grille sur rue.

Second digicode au niveau de l'accès aux parties communes.

Sous le porche ancien vétuste, une série de placards anciens qui appartiennent tout comme une partie des caves, à l'ancien propriétaire de tout le bâtiment.

Sur la droite, une batterie de boîte aux lettres.

Absence de gardien.

Gérée par le Cabinet FONCIA GIEP SAS ayant siège social 409 place Gustave Courbet 93194 Noisy le Grand

B – Bien saisis objet de la vente

1 – Atelier d'artiste avec verrière / loft avec cour privative

Cour privative

LOT 3 : cour privative attenante à cet atelier d'une contenance de 14a, 70 ca et les 129/10225^{ème} su sol et des parties communes générales.

Accès a la cour privative, sécurisée par une grille située au fond du porche

Dallage de grès ancien au sol.

Jardinières en dur plantées.

LOT 2 : atelier avec verrière avec WC et les 428/10225^{ème} du sol et des parties communes générales

Y pénétrant directement, la porte n'étant pas fermée à clé, je ressens le froid faute d'isolation thermique correcte et l'humidité qui y règne.

Vaste pièce à usage d'atelier.

Porte métallique et châssis de fenêtre type atelier. Peints en noir.

Une verrière fait office de toiture et est protégée par un grillage.

Sale, jonchée de détritux qui bouchent le chéneau ancien.

Traces sur les murs / stigmates d'infiltrations, sous ce chéneau qui doit refouler de temps à autre, quand il est bouché.

Au sol, un plancher de bois type teck tuilé.

Un coin cuisine avec bloc type Modena.

Un chauffe - eau

Arrivée eau machine

Radiateurs de chauffage central

Prises et interrupteurs

Au fond, un escalier droit, en bois (marches), avec rampe métal donne sur **une vaste mezzanine.**

Trois points lumineux au plafond.

La verrière est soutenue par une structure métallique.

Elle est parée de vitrages brouillés.



Il s'agit d'une authentique verrière, sans isolation.
Certains carreaux brouillés sont fendus. Mais, l'état général est correct, vu le type de verrière, ancienne. Traces de masticages très visibles à certains endroits.

En dessous une chambre très humide, dont le parquet est tuilé.

Une salle d'eau, de réfection récente avec vasque, et large douche à l'italienne carrelée.
Et WC à cuvette anglaise
Equipements certes récents, mais non entretenus.

Jolis matériaux.
Aménagé avec goût.
Pas entretenu.

L'endroit est vaste, très lumineux. Moderne. Bien agencé avec goût.
Point noir : absence d'isolation thermique au niveau de la verrière.

2 - Local professionnel : vaste bar sur rue des vinaigriers

LOT 1 : magasin sur rue et deux bureaux attenant qui faisaient office de bar à tapas avant fermeture de l'établissement et les 1096 :10225^{ème} du sol et des parties communes générales.

Bar accès rue

État très médiocre de sa façade extérieure, en bois et métal. Elle présente un défaut d'entretien qui semble ancien. Par ailleurs, elle a été extrêmement taguée. Les vitres simples sont protégées par des grilles pour une partie d'entre elles.

Par contre, cette façade est tout à fait adaptée à l'établissement qui était exploité dans les lieux c'est-à-dire un bar à tapas. Les pans de l'enceinte extérieure, en panneaux de bois dont la partie supérieure est vitrée, sont en effet rétractables en accordéon.

Nous accédons en effet au local, par une porte de bois ouvrant à 2 vantaux, située en partie centrale, avec poignée métallique. Trappe pour le courrier.

Accès direct sur une vaste salle de bar. Au sol, un plancher en bois.
Aménagements relativement récents, qui manquent d'entretien.

Le parquet est un peu tuilé à certains endroits. L'atmosphère est humide également. On sent que les lieux n'ont pas été exploités et ne sont pas entretenus depuis longtemps.

De très importantes poutres en chêne, probablement du XVIII^e siècle, soutiennent le plancher de l'étage.

A ce sujet, le syndic, FONCIA m'a indiqué, que ce plancher de l'appartement du dessus présentait un affaissement oscillant entre 1 et 2 cm c'est-à-dire dans une zone située au-dessus du bar, dans un appartement, entre les plinthes et le parquet.

Quoi qu'il en soit, sur place, je constate un dénivellement au niveau du bar entre une poutre de structure qui soutient le plancher qui fait office de plafond, du premier étage, et les autres.

Un mur a été mis à nu, la pierre est sablée apparente et l'aspect visuel des lieux est « sympathique ». Chaleureux.

Les autres murs sont recouverts de placoplâtres peint en blanc. Très sales.

Dans le fond de la pièce, stigmates d'un important dégât des eaux, qui avoisine une surface d'environ 2 m². Du bois pourri est visible. Le mur a été partiellement mise à nu.

Le chauffage est central ; présence de radiateurs.
Les portes fenêtres sur la rue, sont en bois, et peuvent se replier puis-je constater une fois à l'intérieur du fait de la présence de petites poignées ainsi que de verrous.

Les toilettes sont, tout comme le coin bar, dans un état extrêmement médiocre.
Faute d'entretien.
Il y a actuellement un large lavabo ainsi qu'un WC à cuvette anglaise.
Tout est extrêmement sale.

Au niveau du bar, il y a sur place, de quoi faire la toute petite restauration rapide (pas de bouche d'extraction des fumées pour une véritable cuisine de restaurant) avec deux bloc éviers.

Je ne vois aucun système d'extraction de fumées.
Je rappelle qu'un bar à tapas et non pas un restaurant était exploité dans ce local.

À gauche de l'accès au restaurant, une petite pièce fermée par une porte de type isoplane fait office de chaufferie.

De pièce de stockage également.
Présence d'une chaudière au gaz Frisquet ancienne, qui ne fonctionne pas à cet instant.
Réserves émises. J'ignore si elle est régulièrement révisée.

Un tableau électrique ancien avec compteur disjoncteur et quelques fusibles.
Un radiateur de chauffage central.
Les murs sont partiellement recouverts de panneaux de placoplâtre.
Dans le fond de la pièce, un compteur au gaz.

3 – Appartement en duplex.

Lot 73 : un appartement en duplex, accessible à la fois de l'accès sécurisé à la cage d'escalier, au rez-de-chaussée (première porte à gauche en entrant) par une porte simple avec 3 verrous et au premier étage (première porte à droite en montant / bloquée par une barre de fer de l'intérieur).

Du rez de chaussée, accès direct sur une petite pièce, dans le fond de laquelle je repère sur la gauche un bloc évier, et sur la droite, un très étroit escalier ancien en colimaçon,

Le sol (tout comme à l'étage) est paré de tomettes anciennes.

Juste au-dessus de l'accès à la pièce du rez de chaussée, une mezzanine a été créée et est accessible par une petite échelle de meunier. On peut y mettre un matelas d'appoint pour un couchage de deux personnes (Bas de plafond). Accessible par une échelle de meunier.

Au sol du rez-de-chaussée, et du premier étage qui fait office de salon chambre à coucher, et qui est chauffée par un radiateur électrique, un dallage de tomettes anciennes.

Les murs sont enduits et peints.

Tout comme le plafond, également enduit et peint, la peinture est ancienne et usagée.

À l'étage, présence d'huisseries anciennes, en bois, peut-être d'origine parées d'un simple vitrage.

Les vantaux sont ne sont pas parfaitement alignés.

A l'étage huissierie PVC.

Les pièces sont particulièrement exigües, l'ensemble est certes, « mal fichu » mais a beaucoup de charme.

Ce local est « dans son jus ». Peu entretenu. Pas dégradé, mais avec des matériaux et équipements vétustes.

Le sol du 1er étage est incliné. Bien moins que l'escalier cependant.



Salle d'eau avec douche dans le fond de la pièce côté palier.

Lavabo

WC ancien

Rangements

Radiateur ancien

Le tout, ancien, usagé.

Au niveau de cette salle d'eau, présence de la seconde entrée de l'appartement condamnée par une barre métallique.

Une descente de la copropriété en fonte, passe dans l'appartement, juste à côté du radiateur.

4 - Cave

Lot 74.

En ouvrant la porte des parties communes qui dessert les caves, je suis à nouveau saisi par une très forte odeur d'humidité et de moisissures.

Une fois descendue, je constate que le sol de terre battu, qui devrait être gris clair si la cave était bien sèche est noir. Et humide au toucher.

Les murs sont très humides également.

La cave n'est pas ou mal ventilée.

Elle présente un défaut d'entretien important. Et semble extrêmement humide. Pas saine.

Il s'agit (en l'absence de plan fourni par le syndic, je questionne un copropriétaire) de la cave qui jouxte l'escalier.

Elle jouit d'une hauteur sous plafond correcte, d'environ 1,60 m à 1,80 m selon le président des copropriétaires, sachant que la plupart des caves sont anormalement basse puisque leur hauteur est de 1,50 m.

Sa porte est ouverte. En très mauvais état.

Elle est remplie.

Très voutée.

Son volume est « mince ».

C - Environnement

Quartier très vivant, agréable, branché.

Des bars, des restaurants, des commerces de bouche.

A deux pas du canal St Martin et de la station de métro Jacques Bonsergent.

D - Diagnostics - Surfaces - Catastrophes naturelles - Sous - sol - Travaux

Il convient de lire soigneusement les rapports établis par la personne qui a réalisé les diagnostics (DIAGIMMO) et le géomètre

outre l'état des risques. Et questionner le syndic au sujet des travaux à venir.

En effet, l'immeuble est très ancien, très fissuré à certains endroits. (Voir sous sol)

L'escalier de la copropriété « pique » anormalement du nez.

La cave est extrêmement humide, tout comme l'atelier / loft.

Certains équipements, notamment dans le petit duplex « dans son jus »

E - Occupation

1 - Atelier d'artiste avec verrière / loft avec cour privative

LOT 2

Cour privative

LOT 3

Apparemment il s'agit d'un véritable atelier.

Il semble servir de zone de stockage actuellement ...

N'ai rencontré personne qui puisse me renseigner à ce sujet

2 - Local professionnel : vaste bar sur rue des vinaigriers

LOT 1

Vide d'occupants

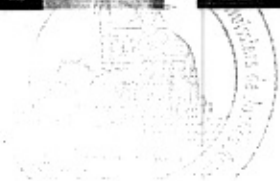
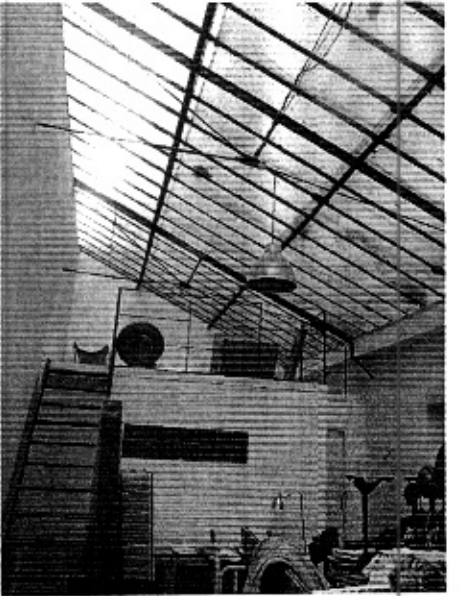
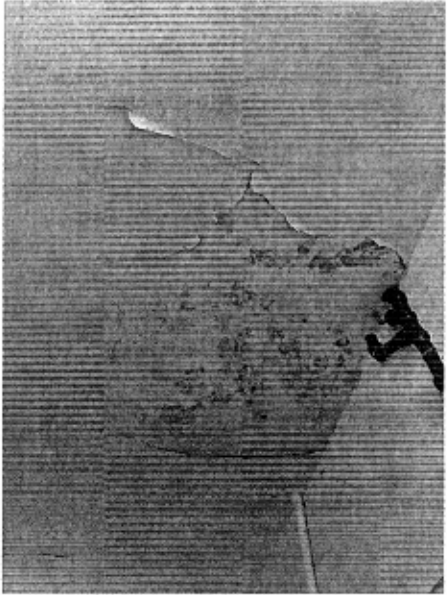
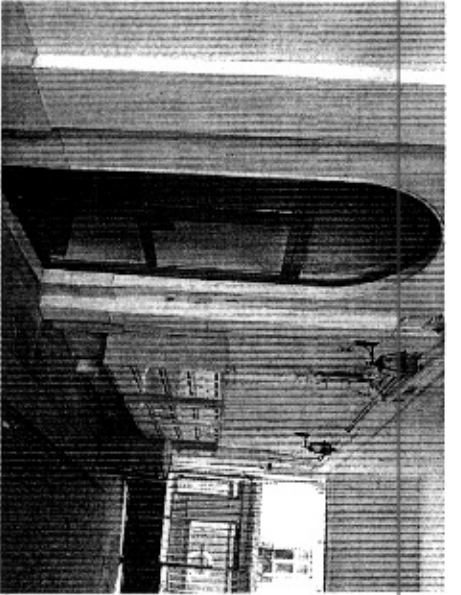
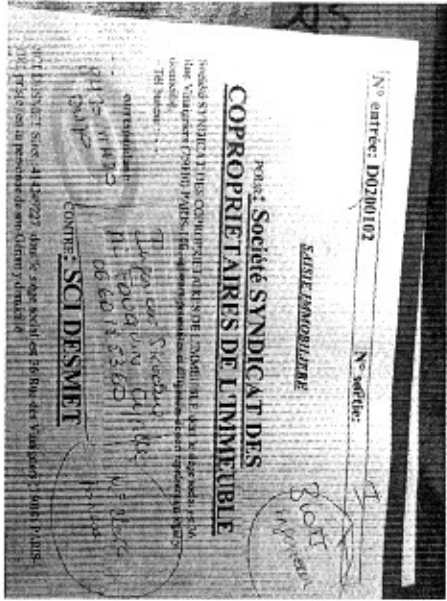
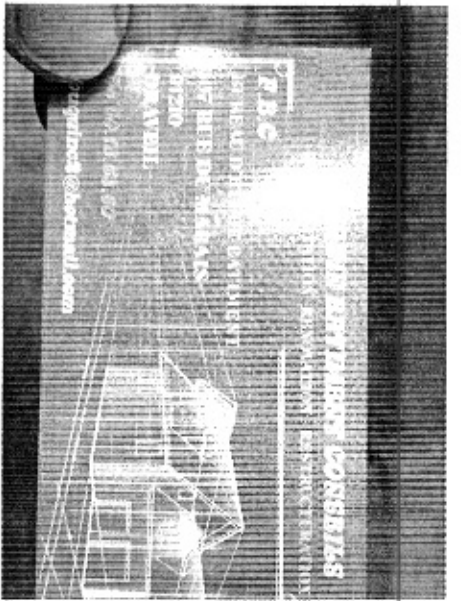
3 - Appartement en duplex.

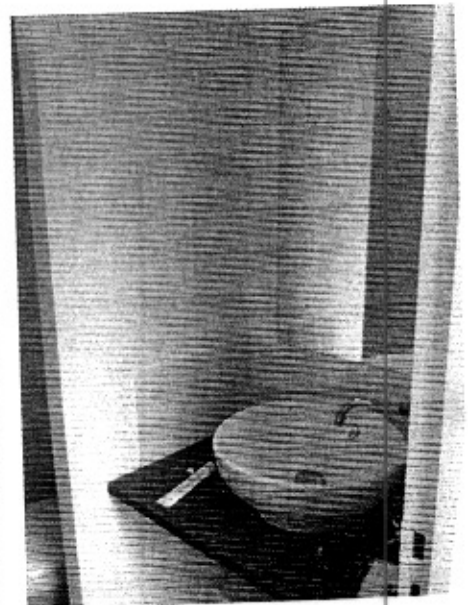
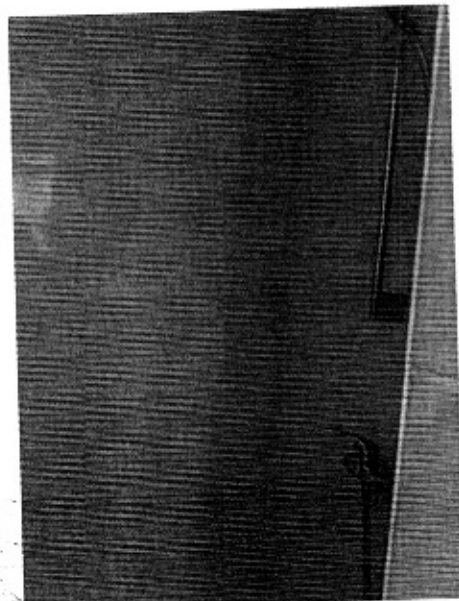
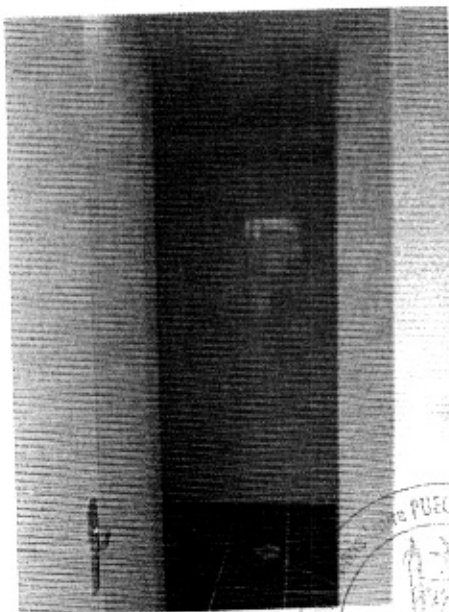
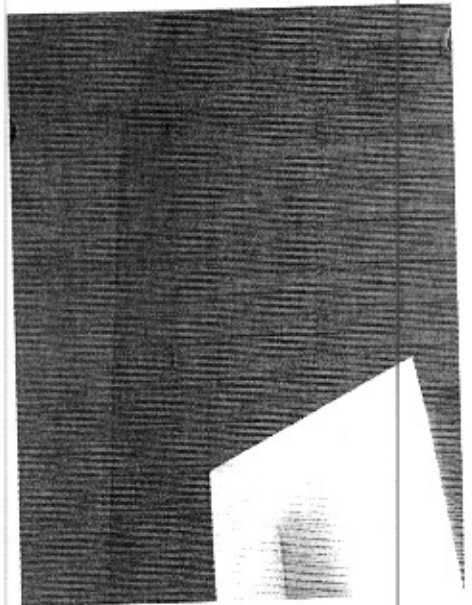
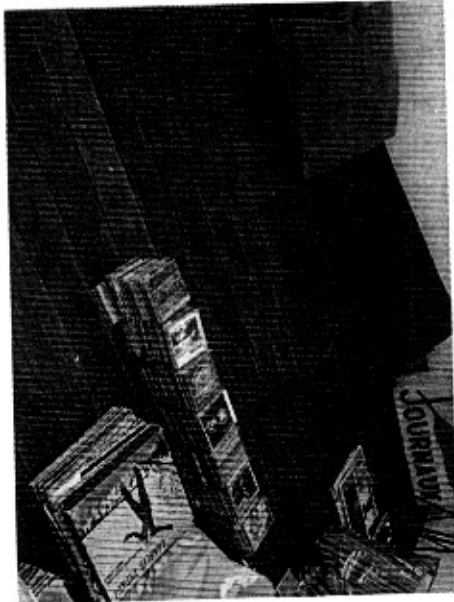
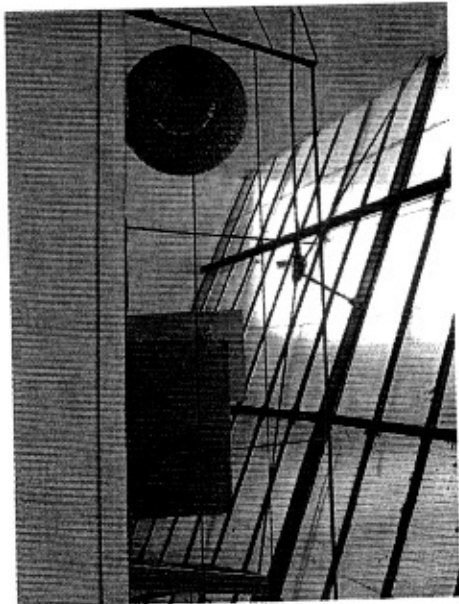
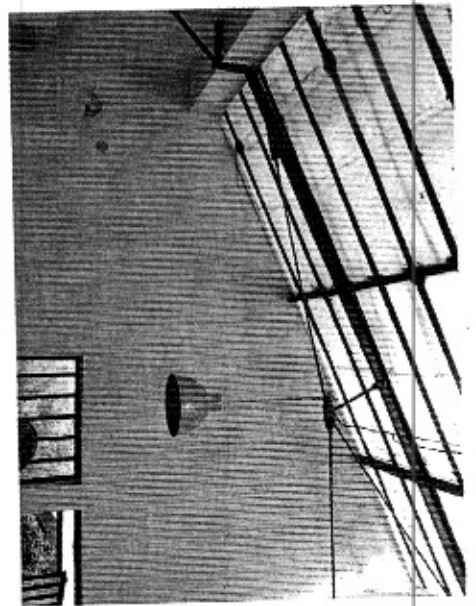
Lot 73 : 1 locataire jouissant d'un bail loi de juillet 1989 depuis une dizaine d'années pour un loyer mensuel d'environ 690 euros TTC charges comprises
Loué par le biais ARTIMMOBILIER RUE DES VINAIGRIERS 75010

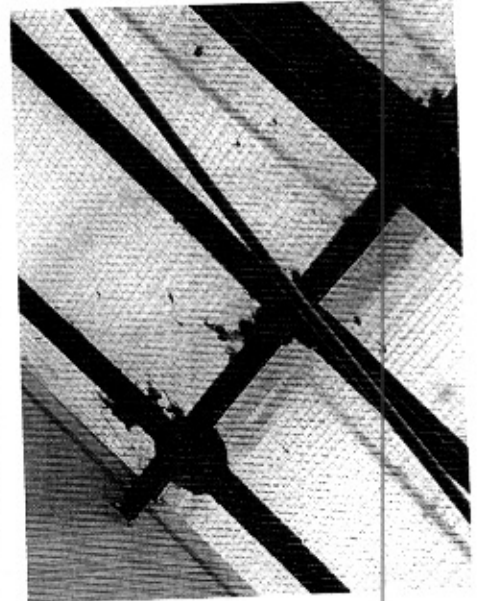
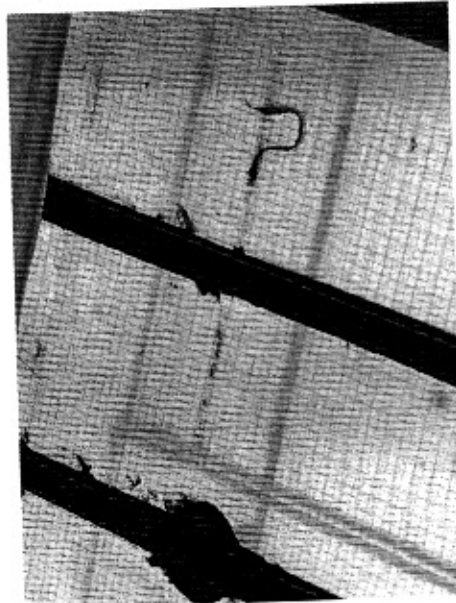
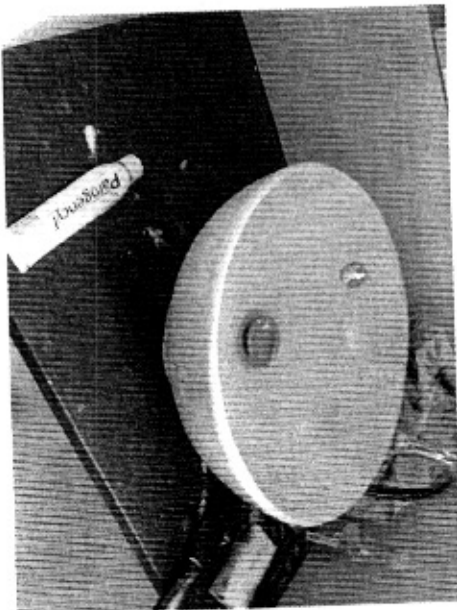
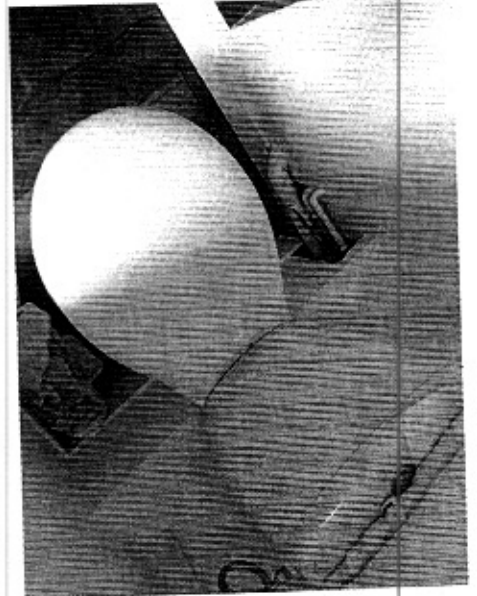
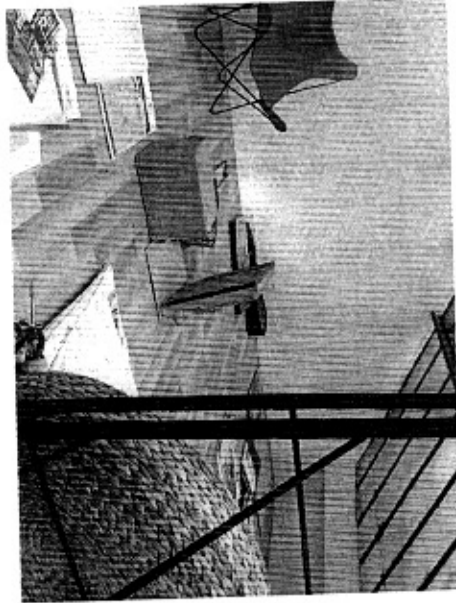
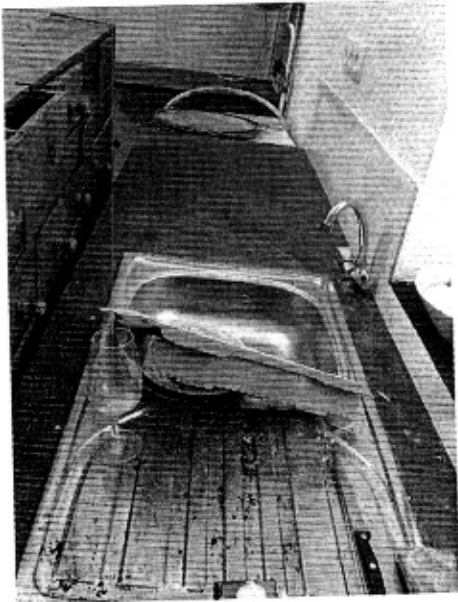
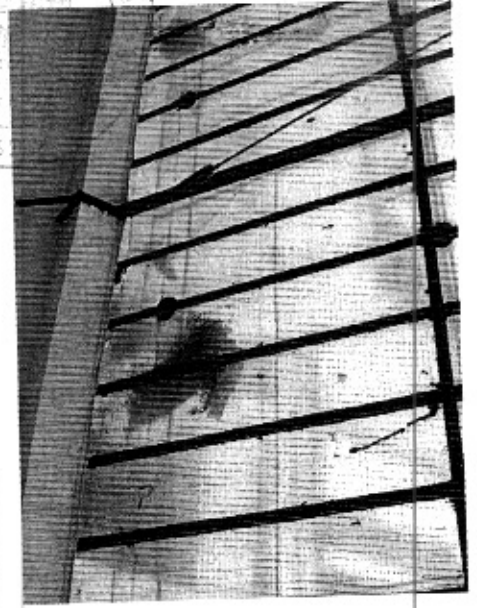
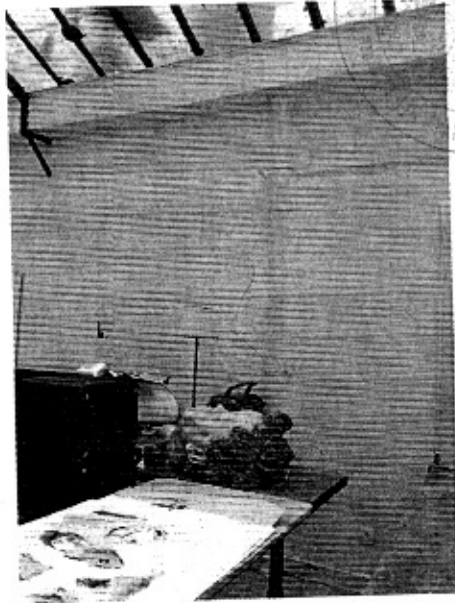
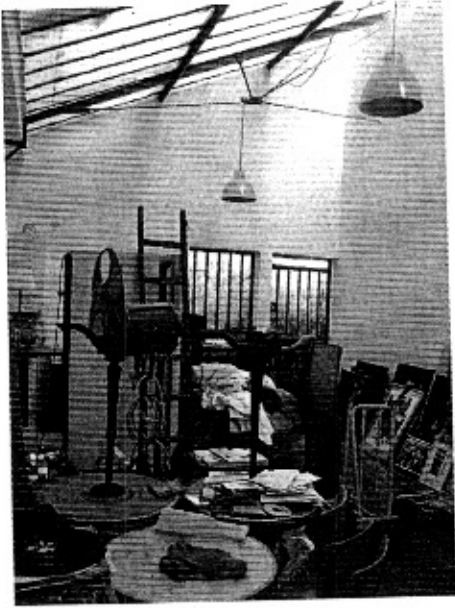
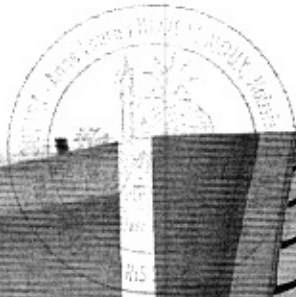
SOUS TOUTES RESERVES

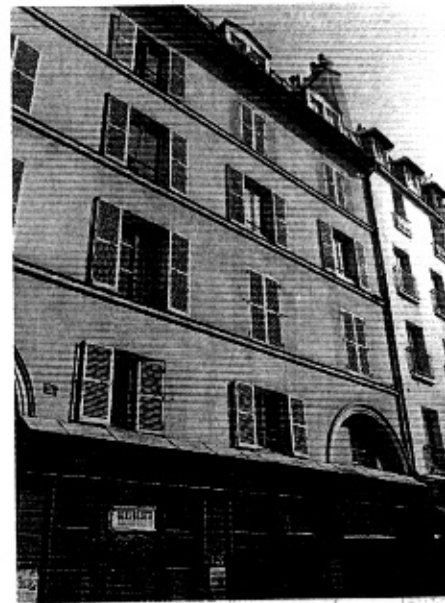
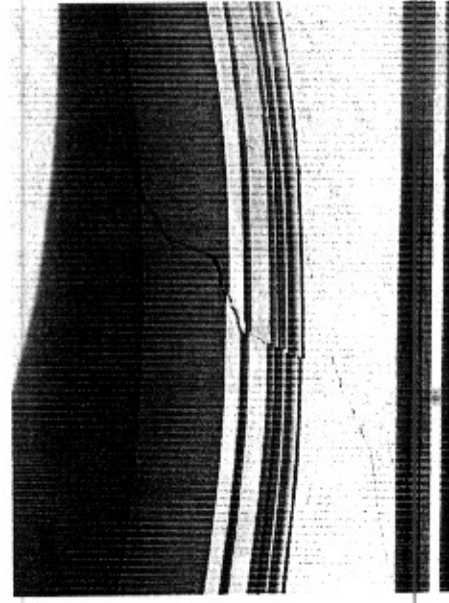
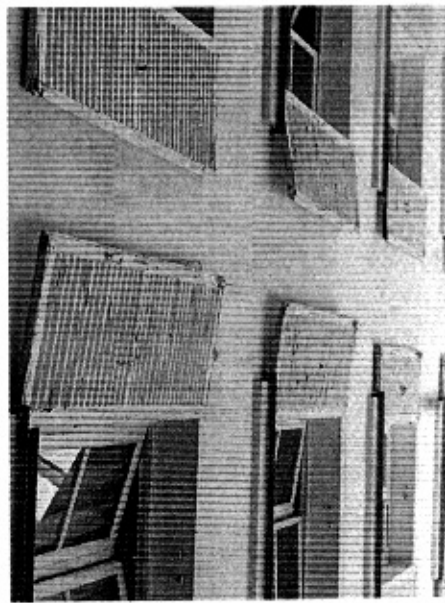
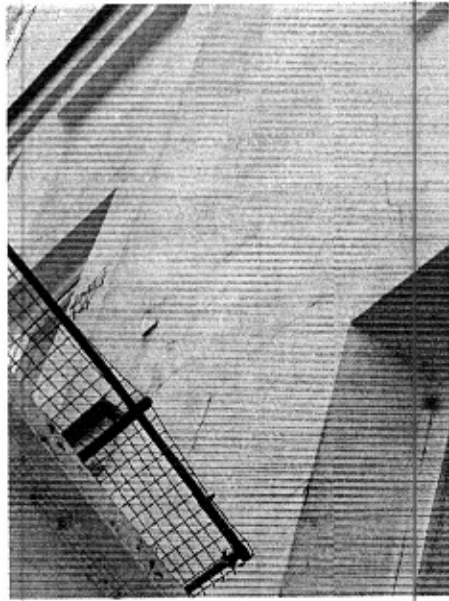
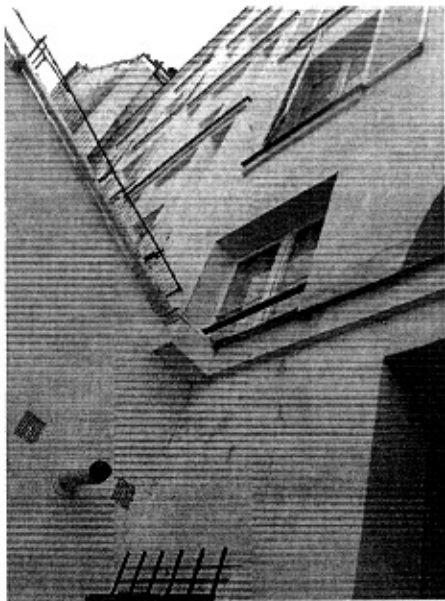
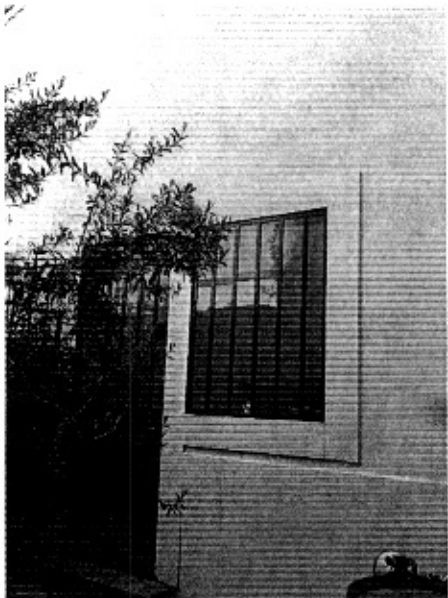
DONT PROCES VERBAL

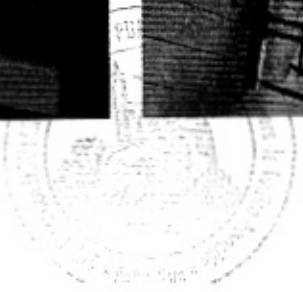
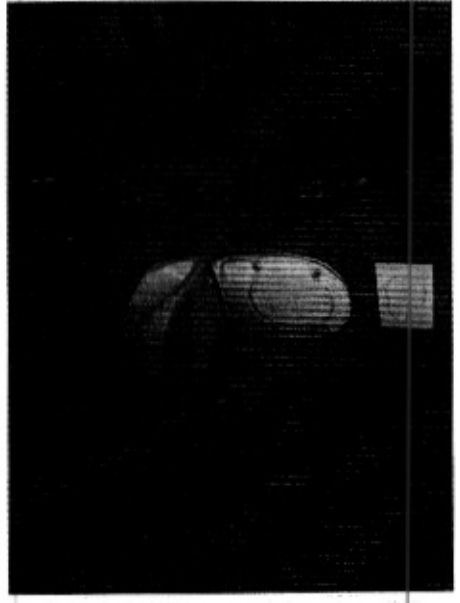
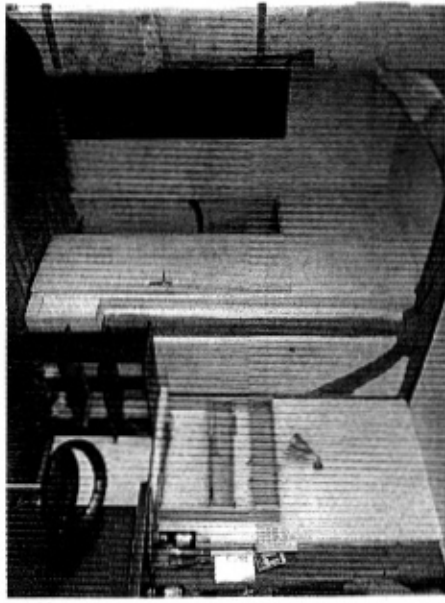
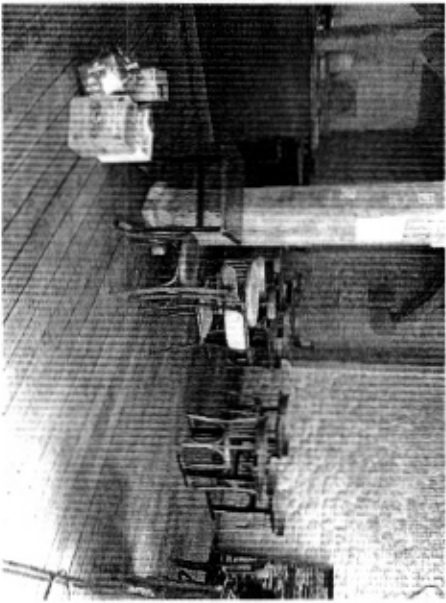
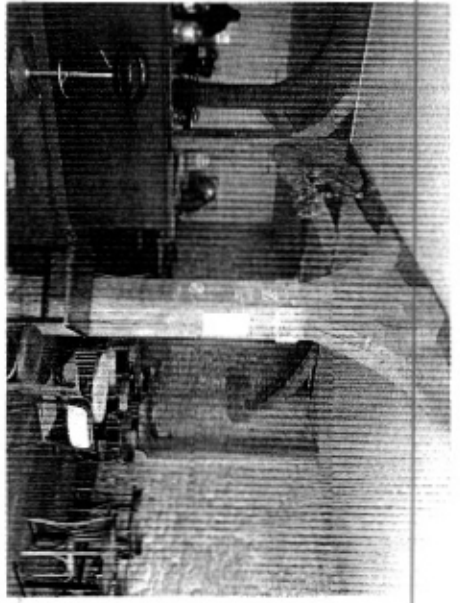
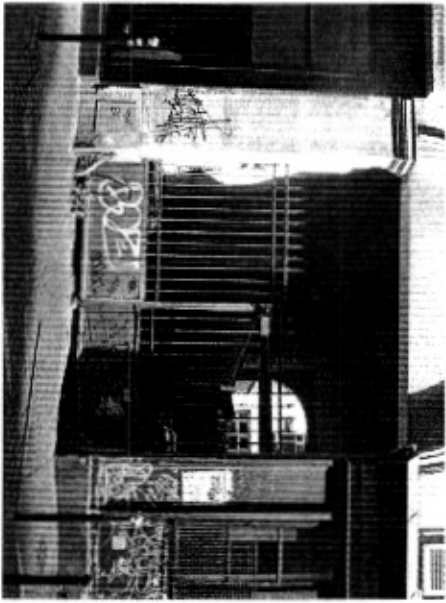


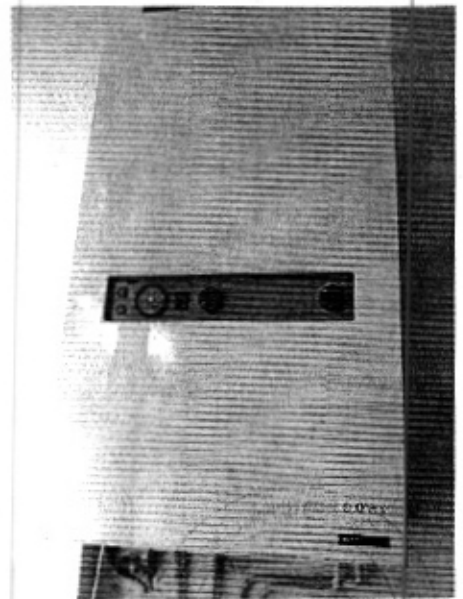
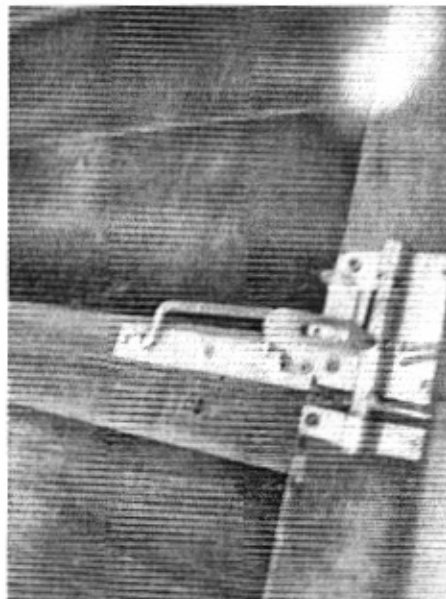
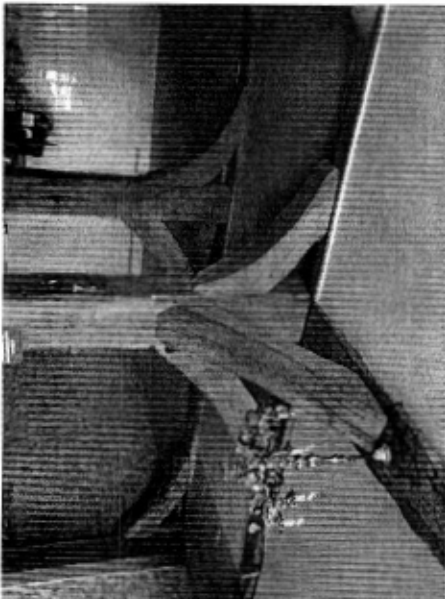
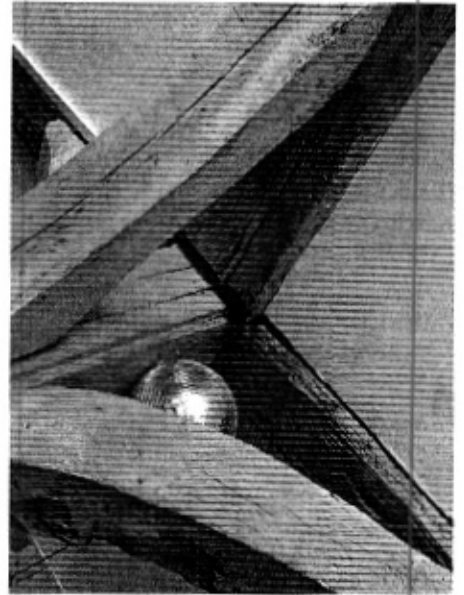
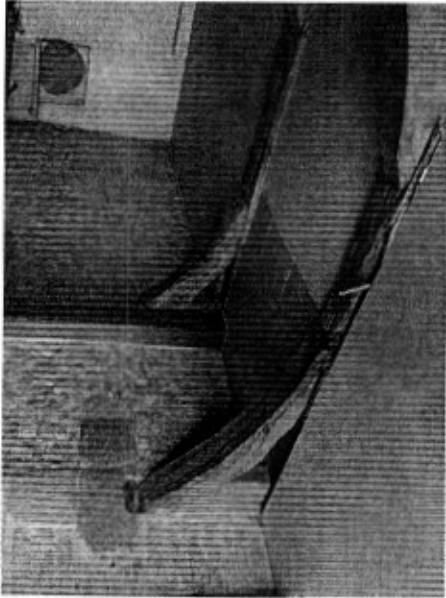
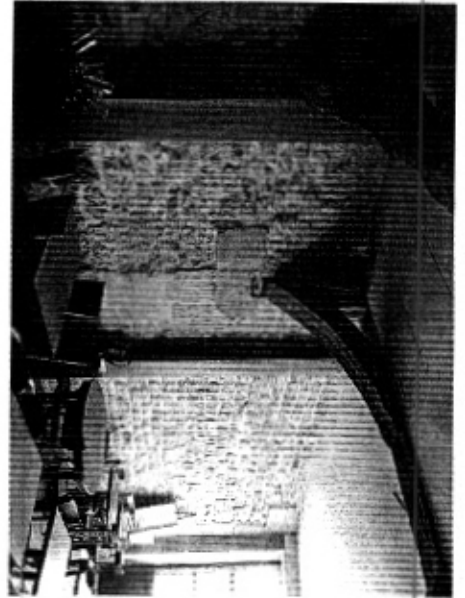
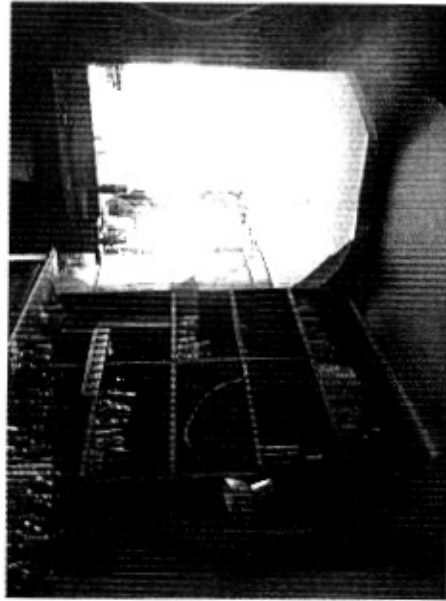
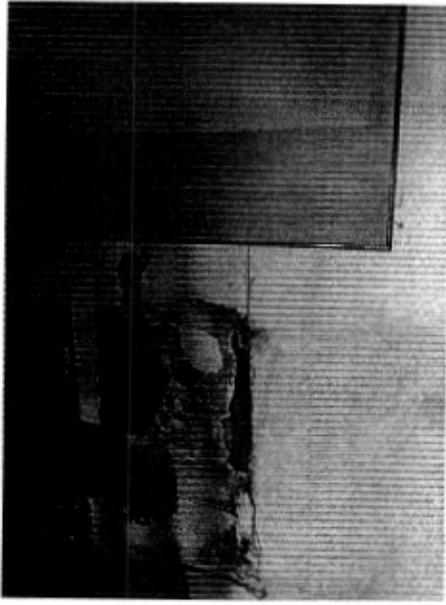


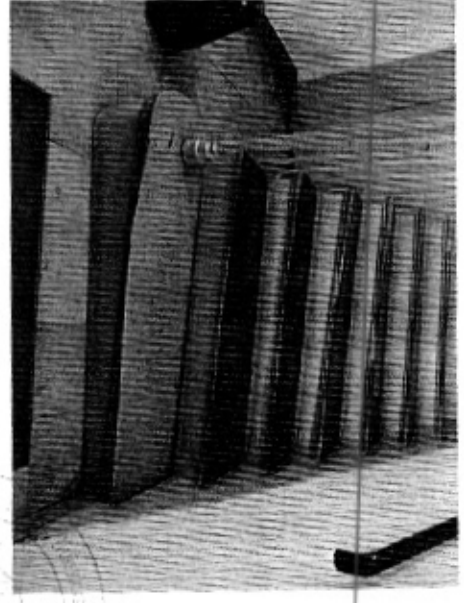
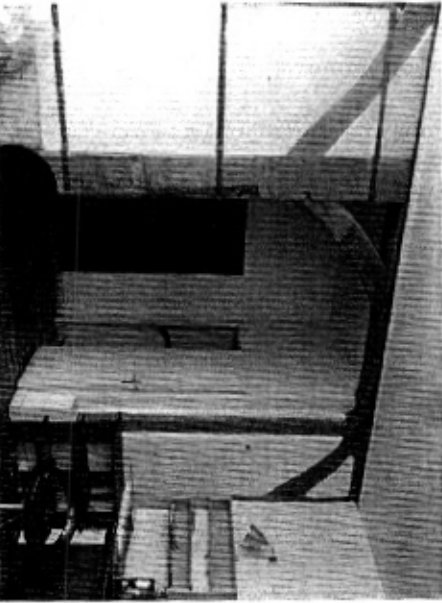
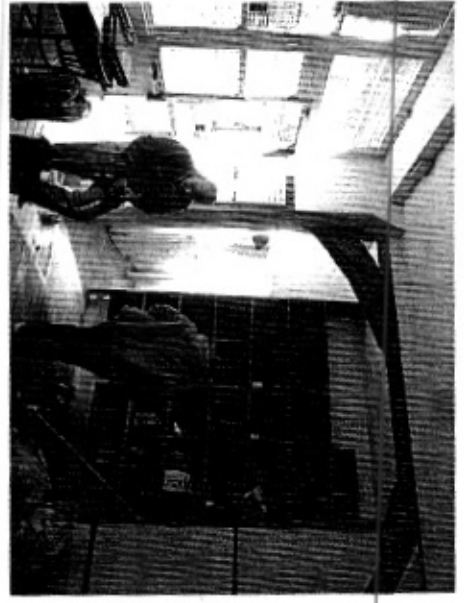
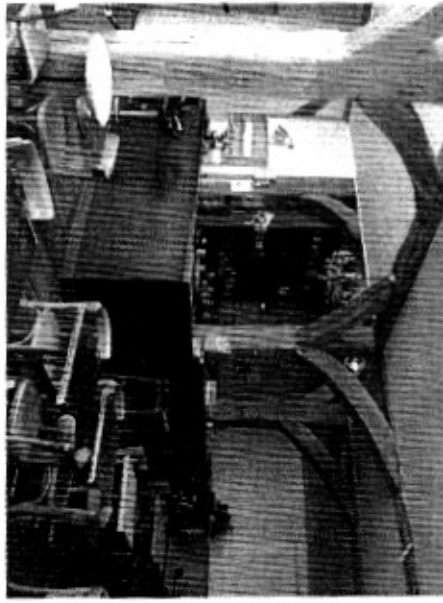
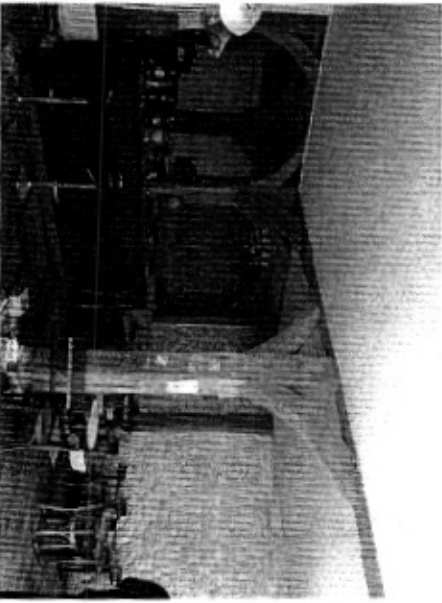
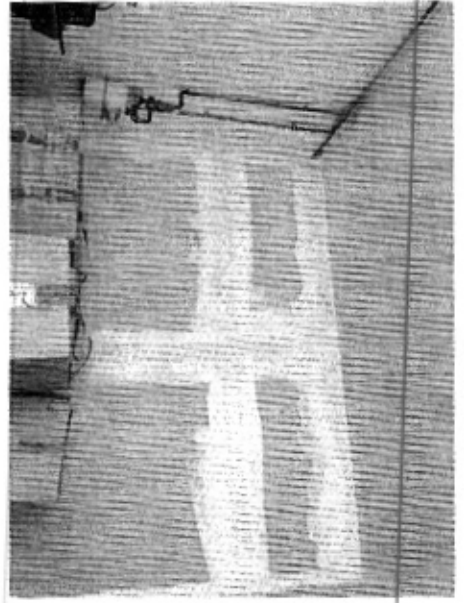
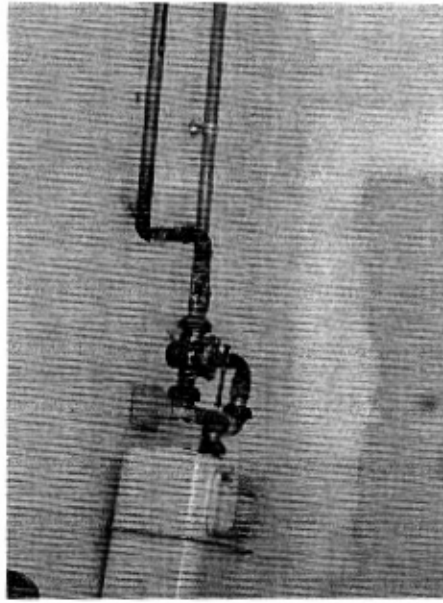






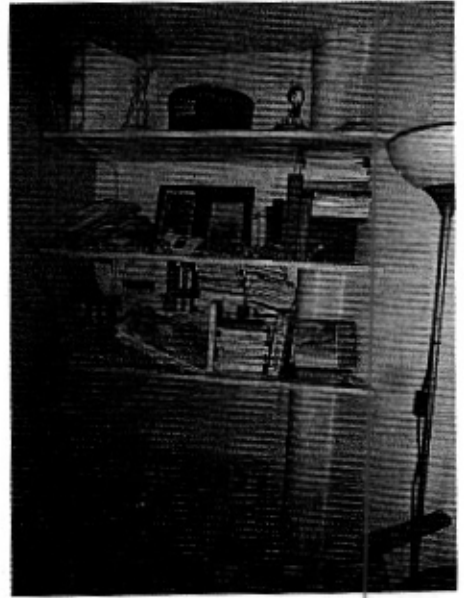
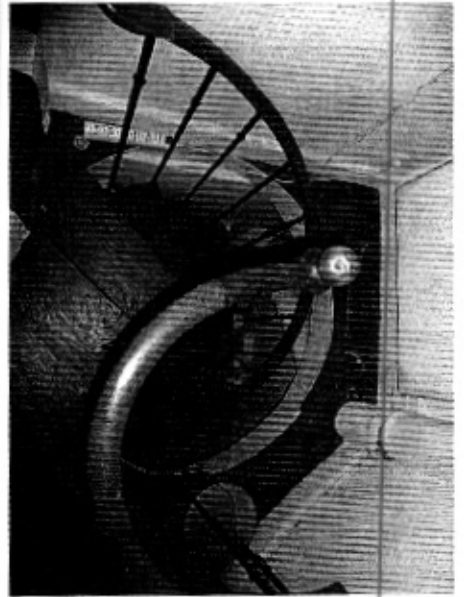


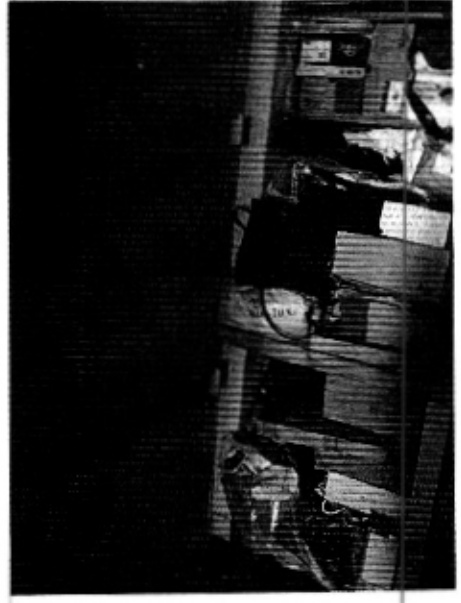


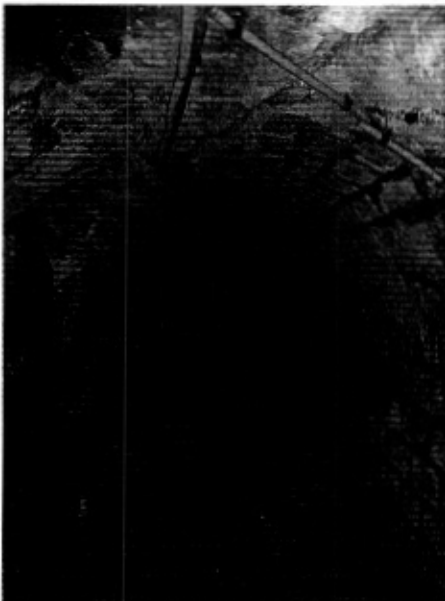
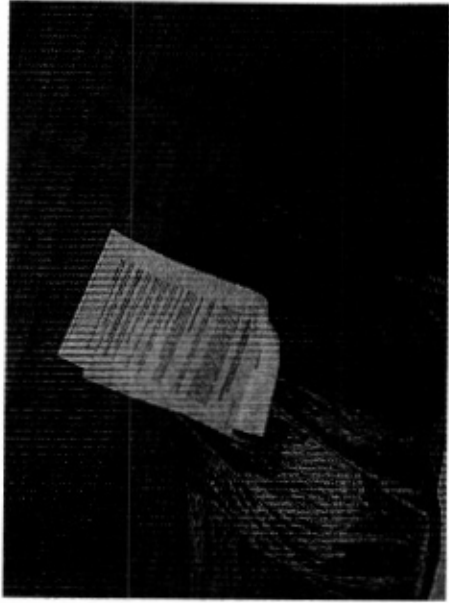




PHOTOGRAPHED BY
[Illegible text]







ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (loi Carrez)

Conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

Immeuble sis à :

PARIS (75010)
36 rue des Vivalgriens

Cadastre section BC n° 14

LOT 1

Désignation	Superficie privative en m ²
Salle de restauration	103.8
Réserve	9.9
Dégagement	4.3
Sanitaires	2.6
Rangement	1.2
	121.8

Désignation du bien

Lot 1 : " Au rez-de-chaussée, un magasin avec deux bureaux attenant [...]"

Document(s) communiqué(s) et analysé(s) :

Désignation des biens d'après commandement valant saisie immobilière.

Réserve de garantie :

La superficie de la partie privative ne pourra être garantie qu'après consultation du plan annexé au règlement de copropriété correspondant.

Fait à PARIS, le 26/04/2018

 Le Géomètre-Expert
 Sylvain MOREAU



Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

Art. 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Art. 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 6 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Dossier : A2019115

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (loi Carrez)

Conformément à la loi n° 96-1107 du 16 décembre 1996 et au décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Immeuble sis à :

PARIS (75010)
36 rue des Vivalgriens

Cadastéré section BC n° 14

LOT 2

Etage	Désignation	Superficie privative en m ²	Superficie annexe en m ²
RdC	Atelier	31.0	
	Réserve	12.4	
	Sanitaires	3.8	
Mezzanine	Pièce		7.9 : surface de plancher à régulariser
		47.2	

Désignation du bien

Lot 2 : " Au rez-de-chaussée, un atelier, wc [...]"

Document(s) communiqué(s) et analysé(s) :

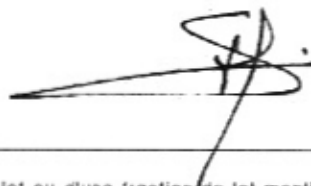
Désignation des biens d'après commandement valant saisie immobilière.

Réserve de garantie :

La superficie de la partie privative ne pourra être garantie qu'après consultation du plan annexé au règlement de copropriété correspondant.

Fait à PARIS, le 26/04/2018

 Le Géomètre-Expert
 Sylvain MOREAU



Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 :

Art. 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Art. 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Dossier : A2019115