



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION





OFFICE DE PARIS

15 rue Drouot
75009 PARIS

OFFICE DU VAL- DE-MARNE

23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE

OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS

Stade de France Stadium Business Center
93210 SAINT DENIS

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT-HUIT DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

BNP PARIBAS, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 662 042 449, ayant son siège social à Paris 9^{ème} arrondissement, 16 boulevard des Italiens, agissant poursuites et diligences de son président domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile au Cabinet de la **SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER PUGET**, agissant par le ministère de **Maître Béatrice LEOPOLD COUTURIER**, Avocat au barreau de Paris, laquelle est constituée et occupe pour la requérante sur les poursuites de saisie immobilière.

Laquelle m'expose :

Qu'agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu le 3 septembre 2009 par Maître LECUYER, Notaire à Paris, contenant outre vente, prêt par BNP PARIBAS d'un montant en principal de 310 000€, un commandement de payer valant saisie a été signifiée à la SCI ARLEC le 2 novembre 2020.

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que les causes du commandement soient réglées.

Qu'elle me requiert en conséquence, conformément aux articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de dresser le procès-verbal de description des biens objet de la saisie, à savoir :

**« A PARIS 15^{ème} arrondissement, 131 rue du Cherche Midi
Cadastré CV n°14 pour 01 a 50 ca**

LOT 2 : *au rez-de-chaussée, un local commercial situé à gauche du vestibule d'entrée de l'immeuble, ayant entrée sur la rue du Cherche Midi, avec arrière-boutique, cuisine, droit d'usage des WC au rez-de-chaussée, cave 4 dans la cour.*

Et les 102/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales »

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Jérôme LARANJO,

Huissier de Justice Associé au sein d'AJILEX, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9^{ème}, 15 rue Drouot, à Nogent sur Marne 94, 23 rue Marceau, et à Saint Denis 93, Stade de France, Stadium Business Center, soussigné,

Après plusieurs tentatives, j'ai réussi à convenir d'un rendez vous avec la gérante de la SCI ARLEC et me suis rendu ce jour 28 décembre 2020 à 10h30 au 131 rue du Cherche Midi 75015 PARIS accompagné de :

- Monsieur Nicolas BAROIN, de la société PANGEO CONSEIL, géomètres-experts associés
- Et Monsieur Antoine MASSON, de la société ARTWELL, société de diagnostics immobiliers.

Là étant, j'ai rencontré Madame Rania MADAYAN, gérante de la SCI ARLEC qui nous laisse procéder entre deux patients.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

Les biens saisis se situent rue du Cherche-Midi longue de 1175 mètres débutant dans le 6^{ème} arrondissement de Paris 25 rue du Vieux Colombier et place Michel Debré pour se terminer place Camille Claudel dans le 15^{ème} arrondissement de Paris.

La rue dépend du quartier administratif Notre Dame des Champs pour la partie dépendante du 6^{ème} arrondissement et du quartier de Necker pour la partie dépendante du 15^{ème} arrondissement.

La rue est réputée et comprends des bâtiments et lieux de mémoire remarquables.

L'artère est commerçante et à la fois ceinturée de quartiers résidentiels propices à l'activité du débiteur saisi.

Le numéro 131 rue du Cherche-Midi dépend plus particulièrement du quartier de Necker surtout connu par la présence de la Tour Montparnasse, la Gare du même nom, le jardin de l'Atlantique et l'hôpital Necker.

Le 131 de la rue est à proximité immédiate du Jardin du Luxembourg et de l'Esplanade Jacques Chaban Delmas.

L'immeuble se trouve en face de l'Institut IMAGINE – Institut des Maladies Génétiques.

Il est desservi à moins de 100 mètres à pied par la station de métro Falguière sur la ligne 12 ainsi que par la station de métro Duroc sur les lignes 10 et 13 également à moins de 100 mètres à pied.



II. IMMEUBLE ET PARTIES COMMUNES (Clichés photographiques n°1 à 12)

L'immeuble du 131 rue du Cherche-Midi à Paris, 15^{ème} arrondissement est un immeuble ancien élevé sur sous-sol de caves de cinq étages carrés et un sixième étage mansardé.

Le bâtiment est double en profondeur.

La façade sur rue est sobre avec deux fonds de commerce sur rue de part et d'autre de la porte d'entrée à l'immeuble.

La façade est enduite et comporte des refends au niveau du premier étage.

Les baies sont pourvues de volets en bois persiennés.

Au sixième étage, je note trois fenêtres mansardées.

L'accès à l'immeuble se fait par une porte à double vantail peinte en rouge avec poignée dorée et plaques de protection basse laitonnées.

Je note quelques éclats de peinture sur la porte.

Celle-ci est fermée par code et lecteur de badge VIGIK.

A la gauche, un interphone permet de communiquer avec le local de la débitrice.

Passée cette porte, on accède au hall de l'immeuble.

Le sol est recouvert de carrelage ancien en bon état.

Les murs avec cimaises sont peints en blanc en bon état.

Le plafond est peint en blanc en bon état.

Le hall est éclairé par une lanterne.

A la gauche, se trouvent des boîtes à lettre récente avec interphone et lecteur de badge VIGIK permettant l'ouverture de la seconde porte menant aux appartements.

La seconde porte est à menuiserie bois petits bois vitrée en bon état.

Il n'y a pas de gardien ni d'ascenseur.

III. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de la copropriété du 131 rue du Cherche-Midi à Paris 15^{ème} arrondissement la SA JOHN ARTHUR & TIFFEN devenue TIFFEN COGE, 130 avenue Victor Hugo 75116 PARIS.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Les locaux sont exploités par la gérante de la SCI ARLEC à usage de cabinet dentaire.

V. DESCRIPTION DU LOCAL

CONSISTANCE ET COMPOSITION : le bien consiste en une boutique à usage actuel de Cabinet dentaire composé d'une entrée/ salle d'attente, deux pièces principales, dégagement, WC, coin lavabo, le tout d'une superficie de 53,17 m², avec cave en sous-sol et droit d'usage du WC commun dans la cour qui existe toujours.

Le local se situe à gauche de la porte d'entrée à l'immeuble. Il donne sur rue, sans porte.

La vitrine est à menuiserie métallique à verre dépoli en bon état.

ENTREE/SALLE D'ATTENTE (16,71 m²) ***(Clichés photographiques n°13 à 19)***

L'entrée au local se fait par le hall de l'immeuble à gauche après les boîtes à lettres, par une porte bois peinte en blanc à serrure multipoints et cornières anti-pince.

La porte est munie d'une poignée bouton dorée.

Passée la porte, on accède à une grande pièce faisant office d'accueil avec comptoir et salle d'attente.

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

Les murs sont peints en blanc en bon état à l'exception du mur face qui est entièrement miroité, en bon état.

Le mur à droite en rentrant est recouvert d'une peinture satinée à effet dans des tons de framboise.

Le faux plafond en placo plâtre est peint en blanc en bon état.

Il est décoré de moulures corniches.

L'éclairage est assuré par des luminaires encastrés au faux plafond.

La pièce est équipée d'une unité de climatisation réversible de marque DAIKIN placée dans l'imposte de l'accès au dégagement.

PIECE DE STERILISATION (2 LAVABO SUR LE PLAN ANNEXE-2,60 m2) ***(Clichés photographiques n°20 à 23)***

On y accède depuis l'entrée en face derrière le comptoir par une porte à galandage avec poignée « marine » incrustée en bon état.

Le sol est recouvert du même carrelage que dans l'entrée/ salle d'attente en très bon état.

Murs et faux plafond sont peints en blanc en bon état.

La petite pièce est éclairée par des spots encastrés au faux plafond.

Elle est équipée d'un meuble lavabo avec stérilisateur à vapeur avec portes à façades blanc laqué en allège et meubles haut à façades blanc laqué en hauteur, le tout en très bon état.

PIECE SUR RUE A USAGE DE CABINET DENTAIRE (1 SUR LA PLAN ANNEXE- 17,26 m2) ***(Clichés photographiques n°24 à 30)***

On y accède depuis l'entrée à gauche par une porte moulurée avec béquille métallique, en bon état.

Le sol est recouvert des mêmes carreaux de carrelage que dans l'entrée en bon état.

Du matériel professionnel est fixé au sol.

Les murs sont peints en blanc en bon état.

Le faux plafond est peint en blanc en bon état.

Il y a un poteau porteur devant la vitrine qui est miroité.

L'éclairage naturel est assuré par la vitrine sur rue à verre dépoli.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés au faux plafond.

La pièce dispose d'une climatisation réversible DAIKIN placée dans l'imposte de la porte.

DEGAGEMENT (1,19m2) ***(Clichés photographiques n°31 à 33)***

On accède au dégagement depuis la salle d'attente à droite, par un passage sans porte.

Ce dégagement dessert les toilettes et un deuxième cabinet dentaire situé dans la partie double en profondeur de l'immeuble.

Le sol est recouvert du même carrelage que dans les pièces précédentes en très bon état.

Les murs sont peints en blanc en bon état.

Le plafond est peint en blanc en bon état.

A la droite, le dégagement est équipé d'un placard toute hauteur à portes moulurées et poignées bouton métal brossé, le tout en très bon état.

Le placard renferme une penderie et le tableau électrique d'aspect récent et en bon état apparent.

Le dégagement est éclairé par un spot encastré au faux plafond.

WC (1,08 m2)

(Clichés photographiques n°34 à 38)

On y accède depuis le dégagement en face par une porte à galandage à poignée « marine » incrustée.

Le sol est recouvert du même carrelage que précédemment en très bon état.

Les murs sont recouverts jusqu'à mi-hauteur de carreaux mosaïque blancs et argentés en très bon état et peints en blanc pour le reste.

A la droite, aménagement d'une niche au-dessus du WC avec revêtement du pan de mur en mosaïque dans des tonalités de blanc, gris, noir.

Le faux plafond est à dalles minérales avec trace d'un ancien dégât des eaux.

La pièce est éclairée par un spot encastré au faux plafond.

Elle est équipée d'un lavabo d'angle avec robinet mitigeur chromé en très bon état.

Le WC est suspendu avec plaque de commande murale, en très bon état.

PIECE DANS LA PROFONDEUR DOUBLE DE L'IMMEUBLE A USAGE DE CABINET DENTAIRE

(Clichés photographiques n°39 à 44)

On y accède depuis le dégagement par une porte moulurée avec béquille métallique, en bon état.

Le sol est recouvert du même carrelage que précédemment en très bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état.

Je note une infiltration d'eau au niveau de la verrière, en cours de réparation selon les déclarations de la gérante de la SCI ARLEC.

La pièce est éclairée par des spots encastrés au faux plafond ainsi que par des appliques murales.

L'éclairage naturel est assuré par une lucarne oscillo battante en milieu de pièce et par une verrière en fond de pièce.

DESCRIPTION DE LA CAVE (6,84m2)
(Clichés photographiques n°45 à 47)

La cave se situe au sous-sol.

Il s'agit d'une ancienne fosse septique.

Le sol est carrelé.

Murs et plafond vouté sont à l'état brut.

La cave contient tous les équipements nécessaires à l'activité du local (compresseurs etc.)

Ne pouvant procéder davantage, je me suis retiré à 11h20.

J'annexe au présent procès-verbal quarante-sept clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

J'annexe en outre le certificat de superficie du géomètre expert incluant le plan des lieux.

Je remets à ma requérante le rapport des diagnostics immobiliers.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SEPT PAGES HORS ANNEXES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Jérôme LARANJO

COUT DE L'ACTE	
Emol.	219,16
SCT	7,67

H.T.	226,83
Tva 20%	45,37

T.T.C	272,20



VILLE DE PARIS

15ème Arrondissement

Section CV Numéro 14

Contenance cadastrale : 1 a 50 ca



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

PLAN DES INTÉRIEURS

131 Rue du Cherche Midi
75015 PARIS



Rez-de-chaussée

Date d'élaboration : 28/12/2020

Échelle 1/100

Réf dossier : 1-2012056

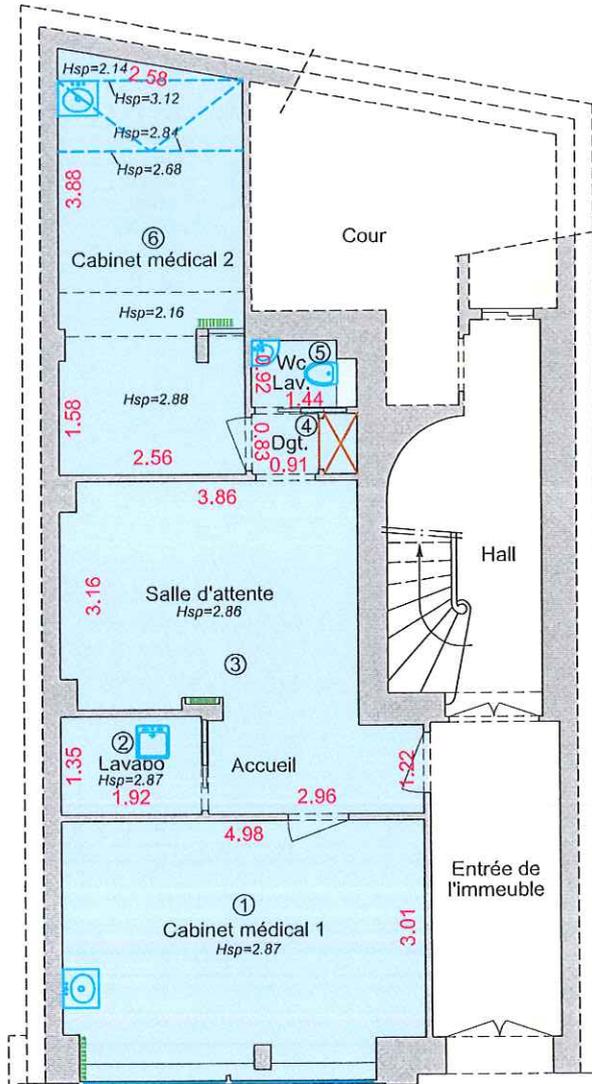


**Henri de Saint Serin
Jean-Baptiste Cottignies**

Géomètres-Experts Foncier

48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr

VILLE DE PARIS
15^{ème} Arrondissement
Immeuble sis 131 Rue du Cherche Midi
CERTIFICAT DE MESURAGE
LOT n° 2
REZ-DE-CHAUSSEE



Parties Communes
Superficies Carrez :

①	Cabinet médical 1.....	17m²26
②	Lavabo.....	2m²60
③	Accueil + salle d'attente.....	16m²71
④	Dégagement.....	1m²19
⑤	Water closet + Lavabo.....	1m²08
⑥	Cabinet médical 2.....	14m²33

Total 53m²17

LOI CARREZ 53m²17
(Loi du 18-12-1996 - Décret du 23-05-1997)

Autre Superficie :

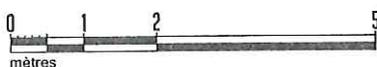
Tablette..... 0m²18

Rue du Cherche Midi

LEGENDE:

Hsp=2.50 :Hauteur sous plafond

ECHELLE:



NOTA :

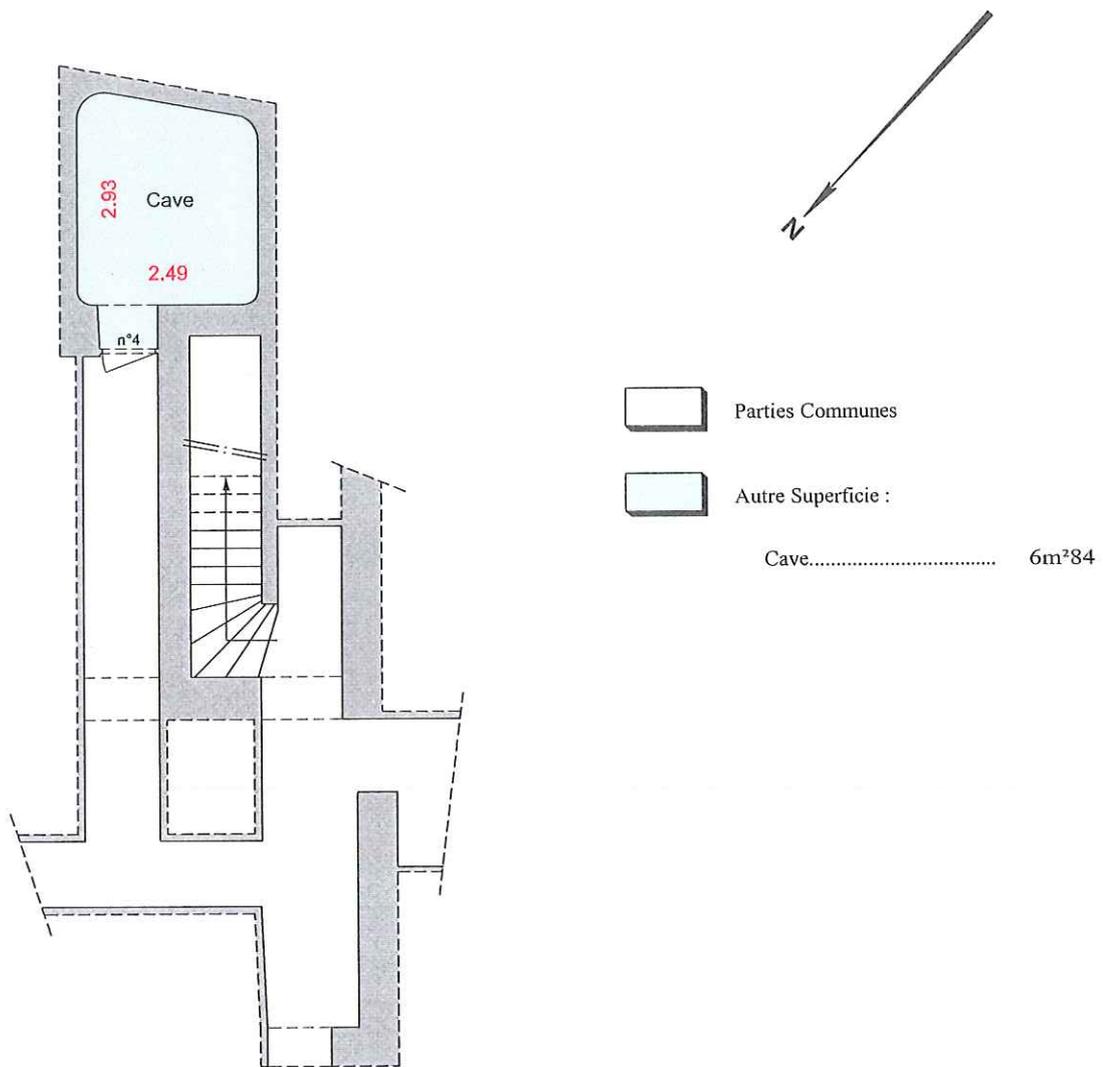
Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé.
(Plan des intérieurs).
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Relevé effectué le 28 Décembre 2020. Dossier n° 1-20012056.

Henri de Saint Sernin
Jean-Baptiste Cottignies

Géomètres-Experts Foncier

48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr

VILLE DE PARIS
15^{ème} Arrondissement
Immeuble sis 131 Rue du Cherche Midi
CERTIFICAT DE MESURAGE
SOUS-SOL



Côté Rue du Cherche Midi

LEGENDE:

Hsp=2.50 :Hauteur sous plafond

ECHELLE:



NOTA :

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé.
(Plan des intérieurs).
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Relevé effectué le 28 Décembre 2020. Dossier n° 1-20012056.

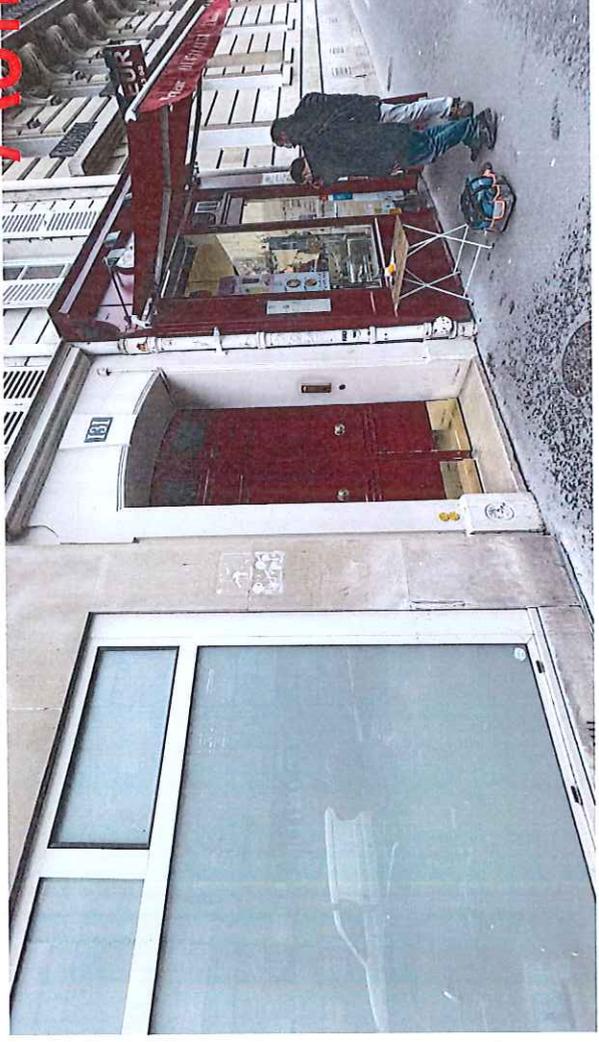


Cliché photographique n°1



Cliché photographique n°2

AJILEX



Cliché photographique n°3



Cliché photographique n°4



Cliché photographique n°5

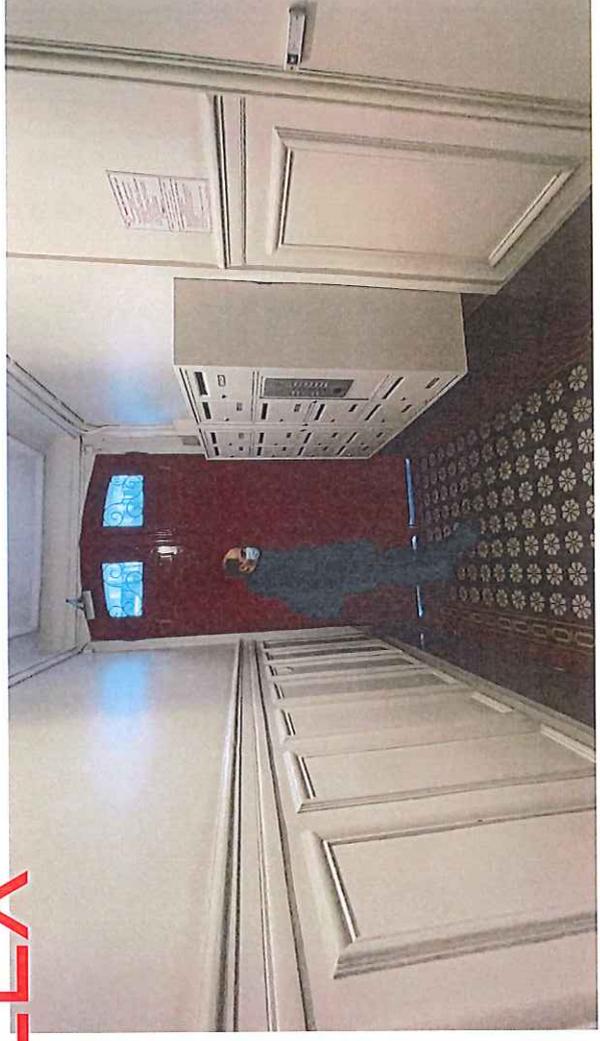


Cliché photographique n°6

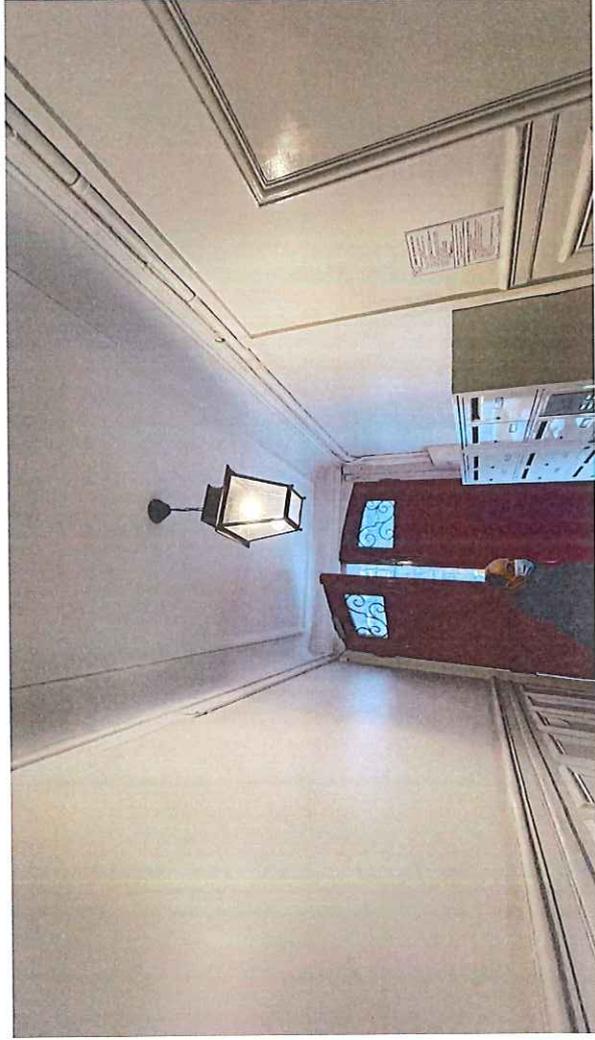
AJILEX



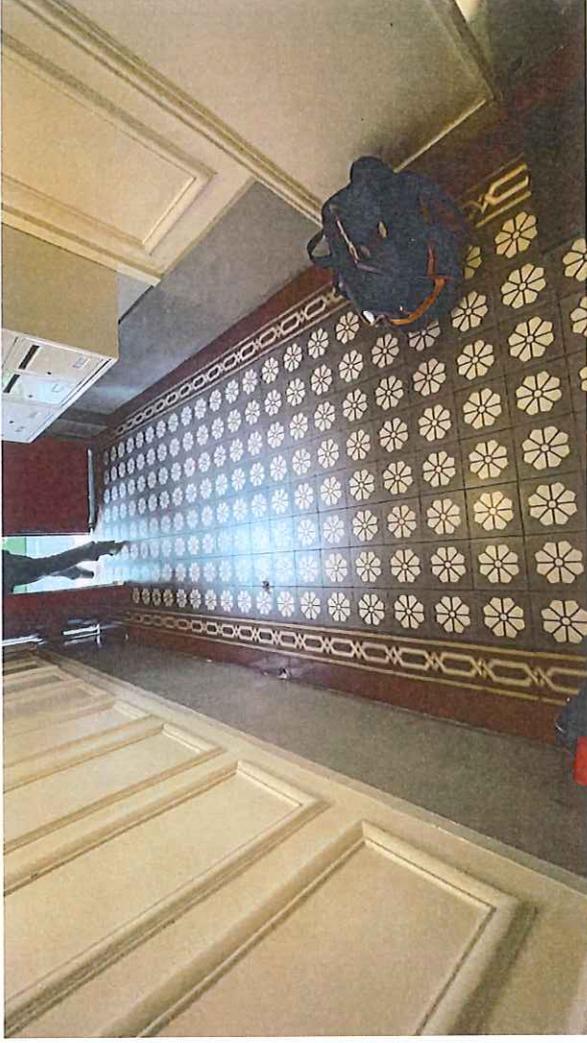
Cliché photographique n°7



Cliché photographique n°8

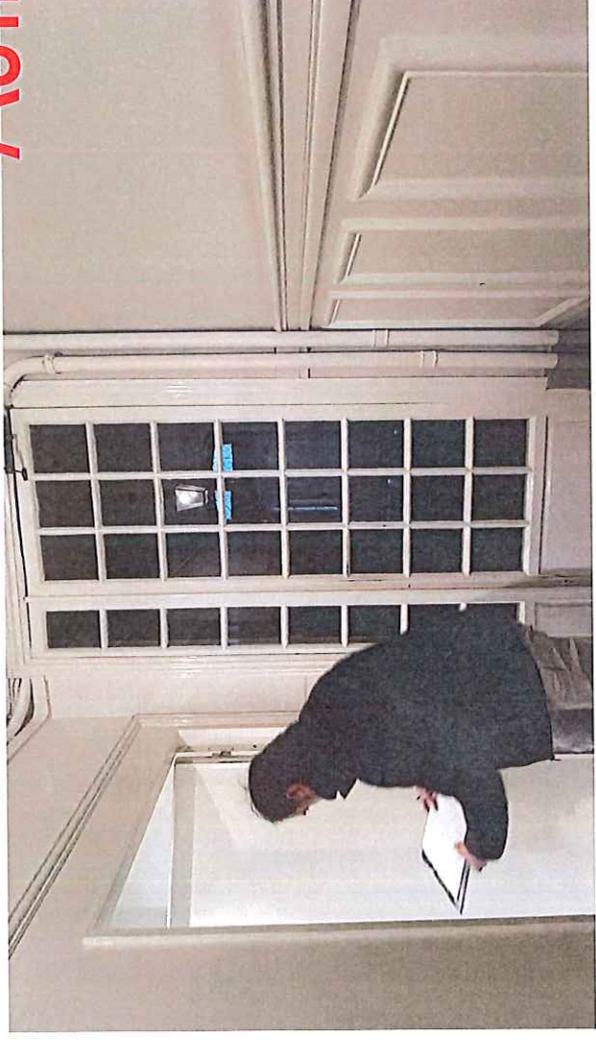


Cliché photographique n°9



Cliché photographique n°10

AJILEX



Cliché photographique n°11



Cliché photographique n°12



Cliché photographique n°13



Cliché photographique n°14

AJILEX



Cliché photographique n°15



Cliché photographique n°16

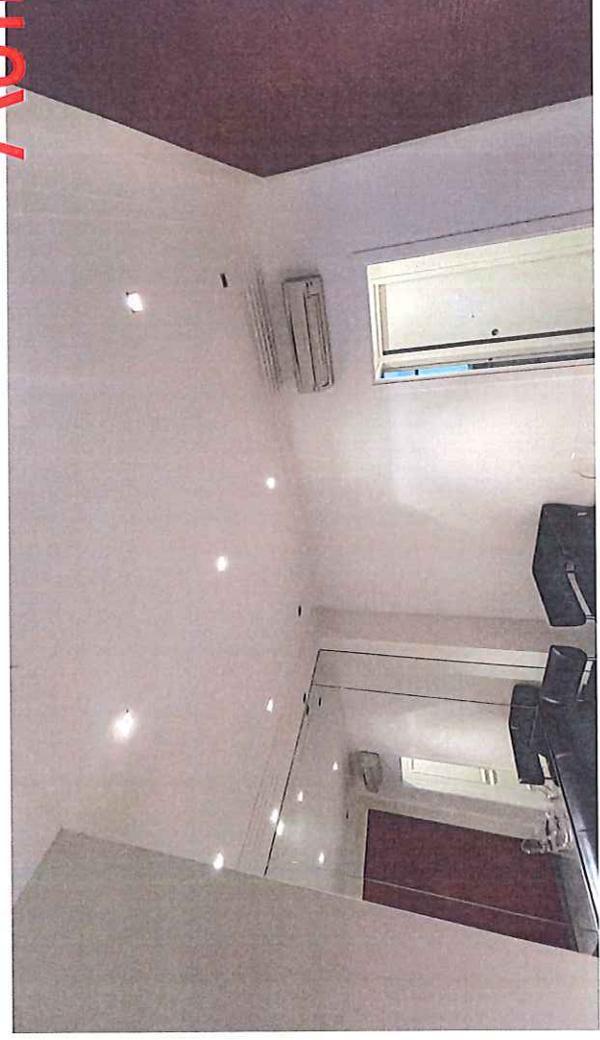


Cliché photographique n°17

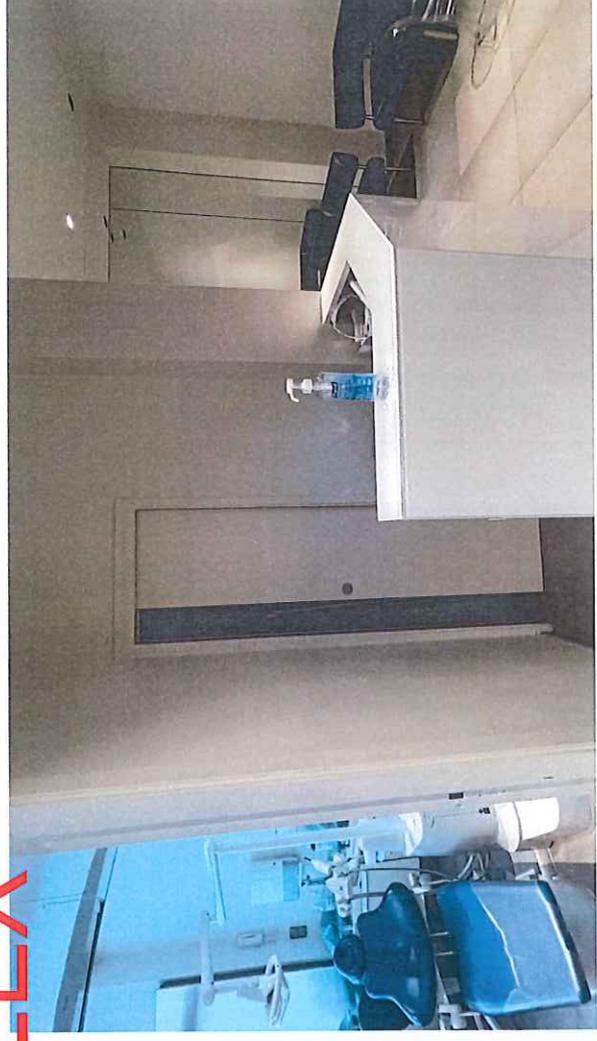


Cliché photographique n°18

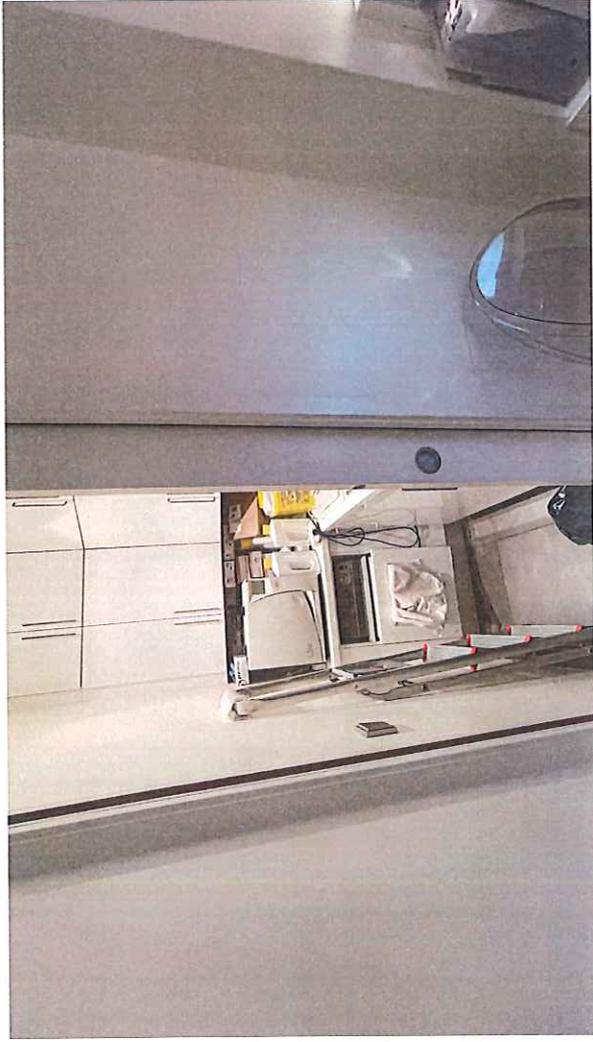
AJILEX



Cliché photographique n°19



Cliché photographique n°20

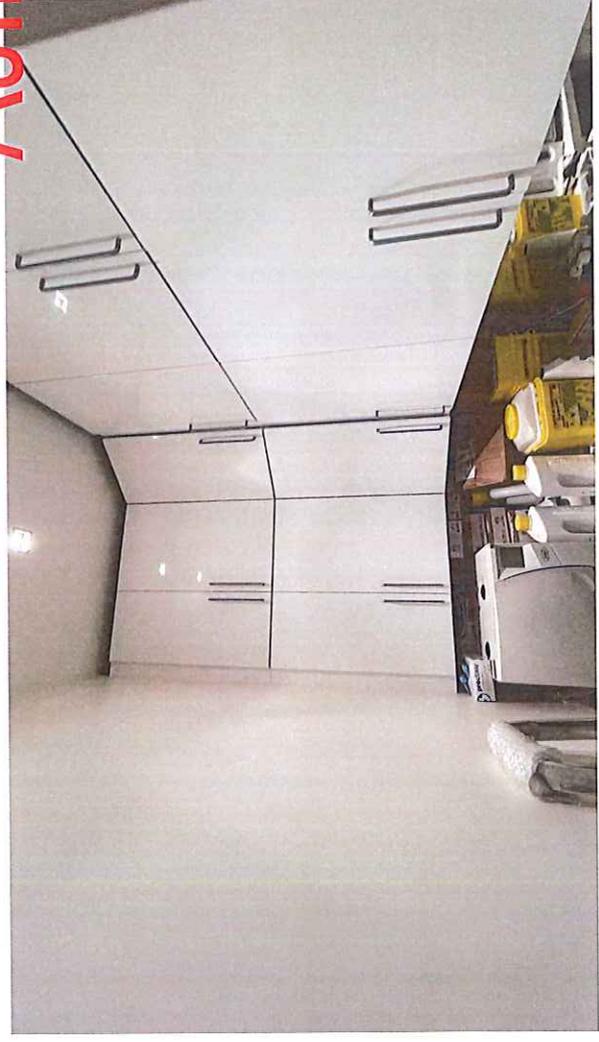


Cliché photographique n°21



Cliché photographique n°22

AJILEX



Cliché photographique n°23



Cliché photographique n°24



Cliché photographique n°25



Cliché photographique n°26

AJILEX



Cliché photographique n°27



Cliché photographique n°28

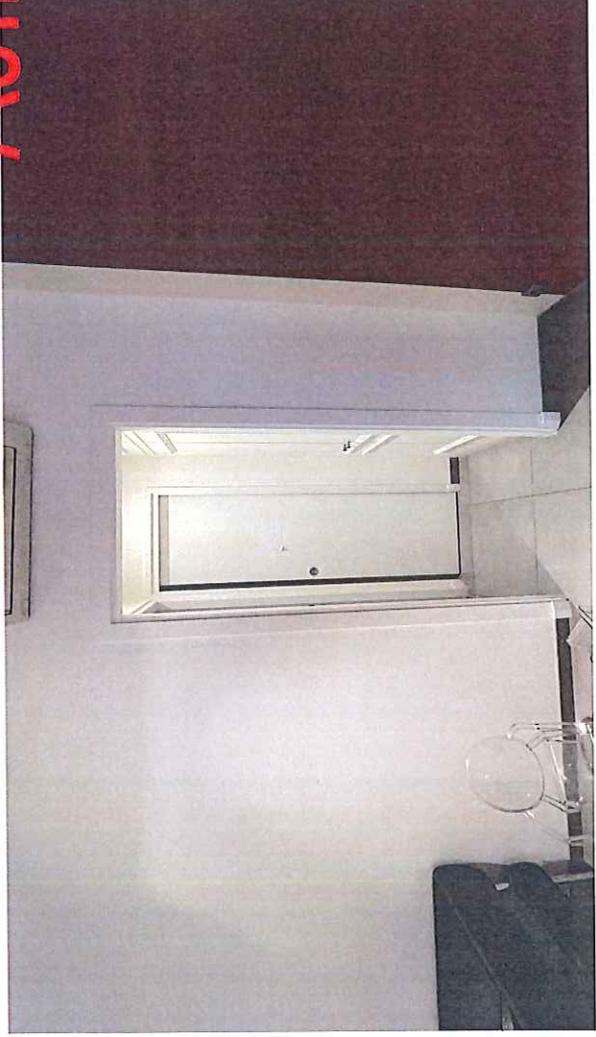


Cliché photographique n°29



Cliché photographique n°30

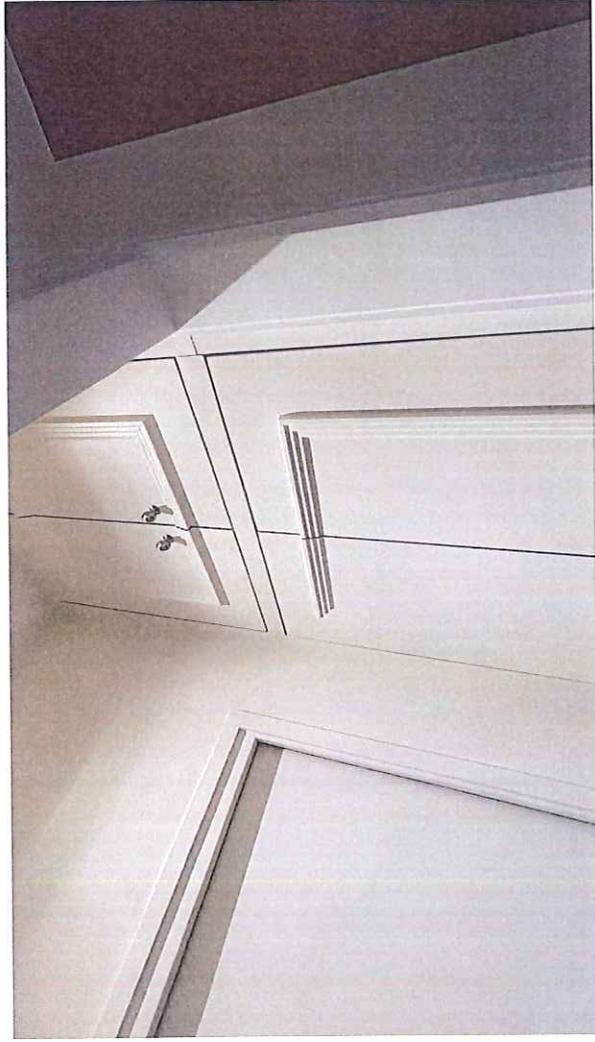
AJILEX



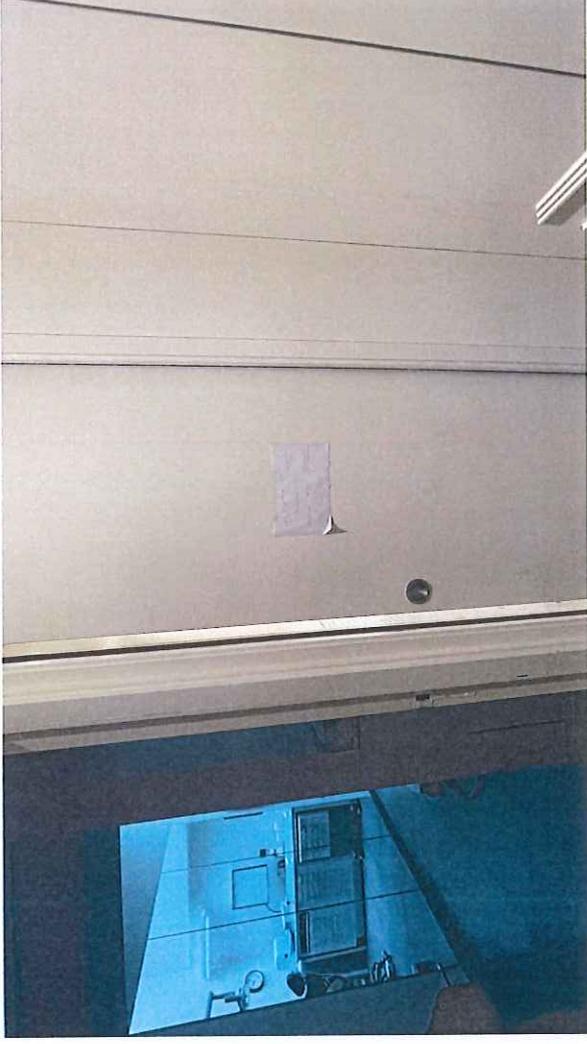
Cliché photographique n°31



Cliché photographique n°32

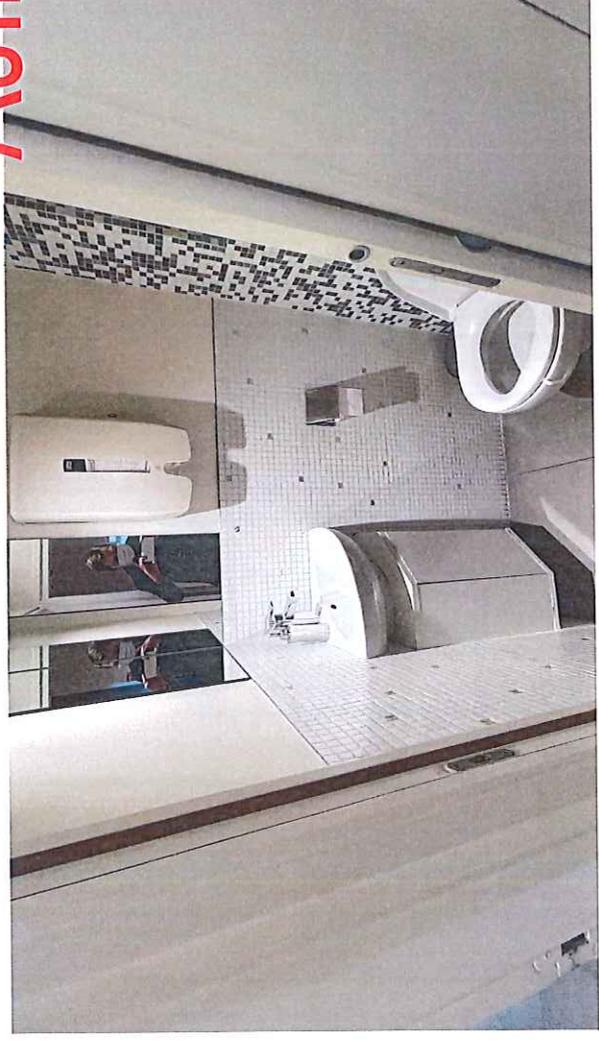


Cliché photographique n°33

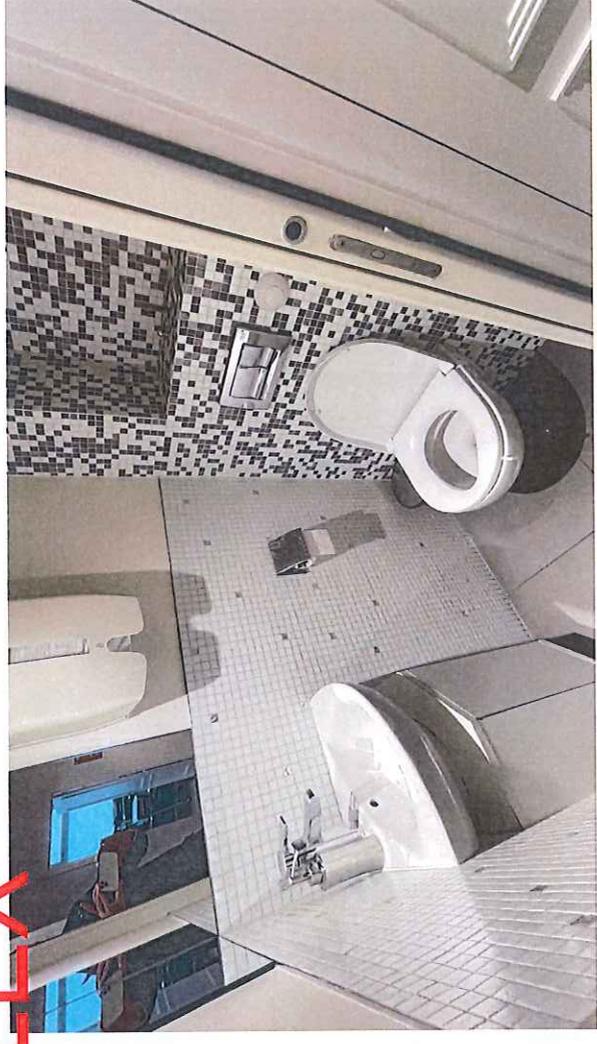


Cliché photographique n°34

AJILEX



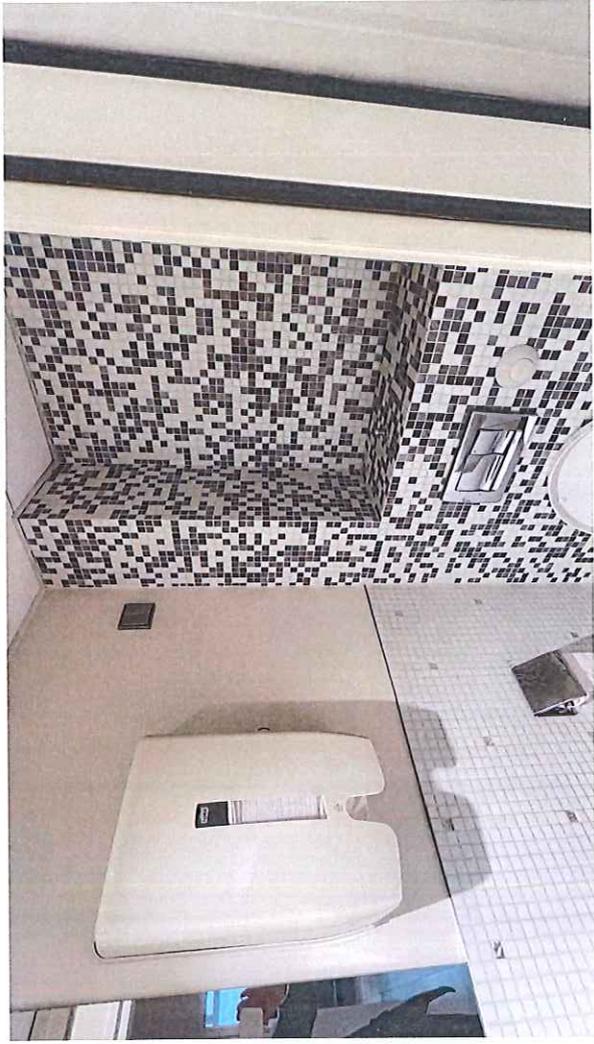
Cliché photographique n°35



Cliché photographique n°36

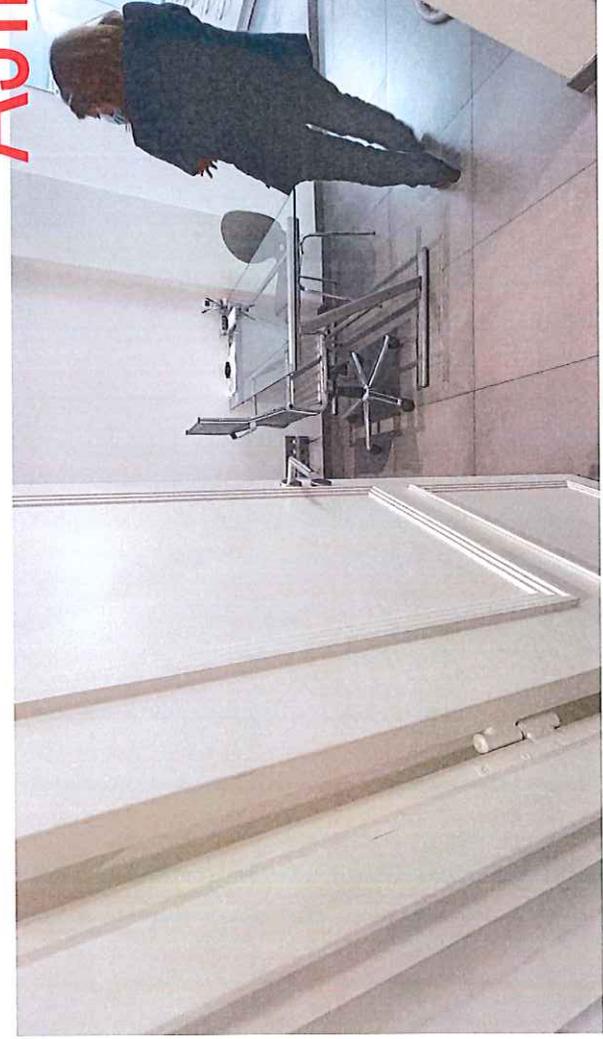


Cliché photographique n°38

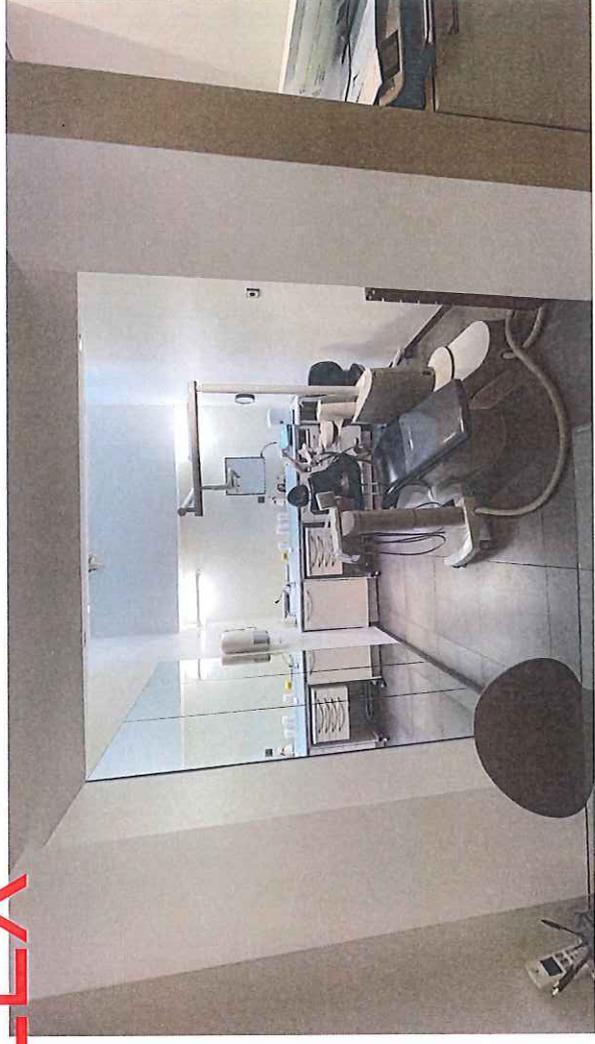


Cliché photographique n°37

AJILEX



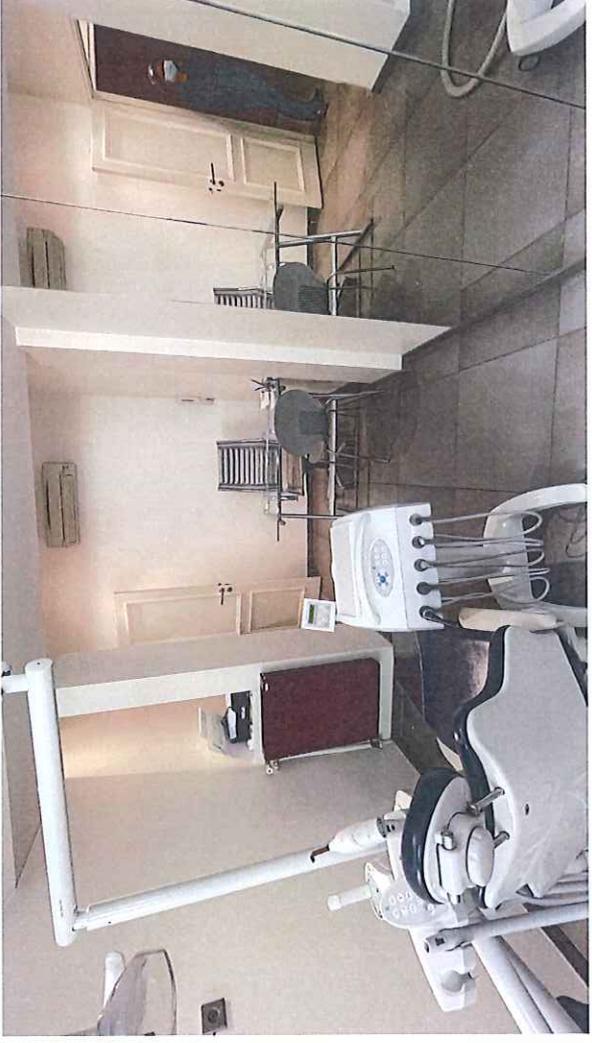
Cliché photographique n°39



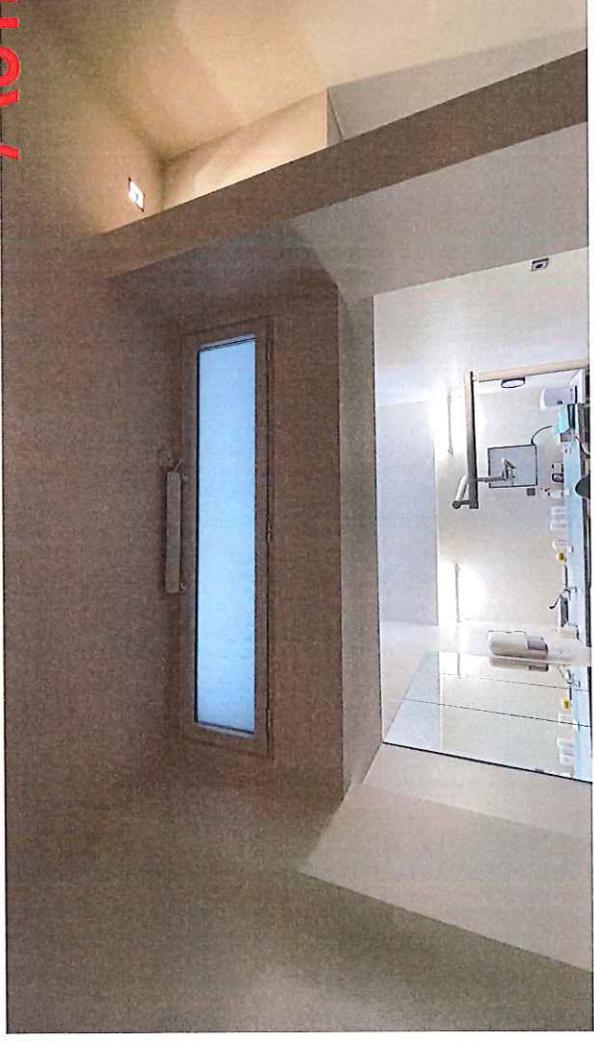
Cliché photographique n°40



Cliché photographique n°41



Cliché photographique n°42



Cliché photographique n°43



Cliché photographique n°44

AJILEX

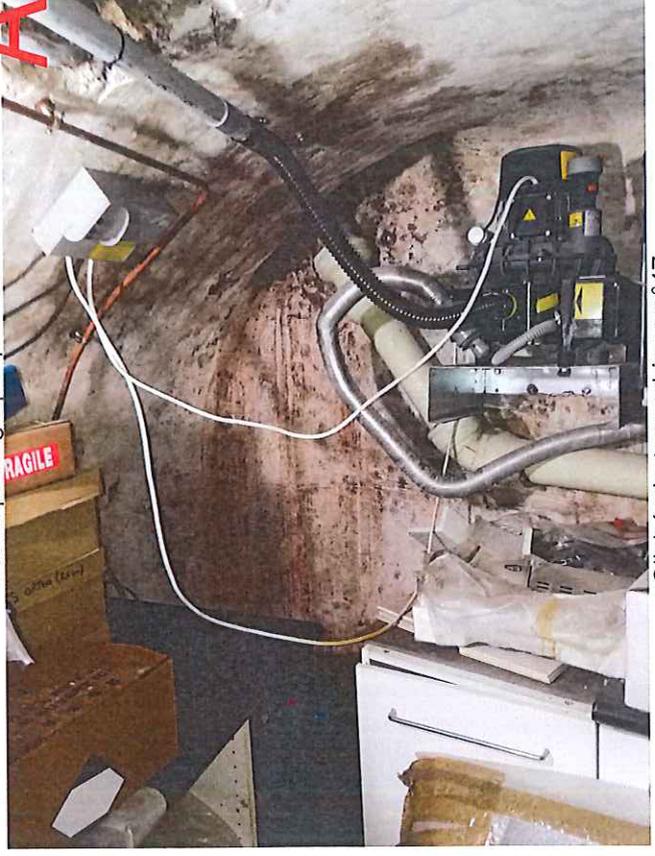


Cliché photographique n°45



Cliché photographique n°46

AJILEX



Cliché photographique n°47