

# 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**

Avenue Jules Rimet - Porte E du Stade de France  
93200 SAINT DENIS

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE QUINZE NOVEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

**BNP PARIBAS**, société anonyme dont le siège est 16 boulevard des Italiens 75009 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège.

Élisant domicile au Cabinet de la **SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**, 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 2 mars 2011 par Maître Pascal DUFOUR, Notaire à Paris, contenant prêt *in fine* par BNP PARIBAS d'un montant en principal de 2.000.000€, prêt échu, un commandement de payer valant saisie a été signifié le 6 septembre 2021 à Monsieur EL KHOURY Boutros Joseph, commandement dénoncé à sa conjointe dans les délais légaux.

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 16<sup>ème</sup>, 41 rue Emile Menier**  
**Cadastré DZ n°42 pour 07 a 68 CA**

**Lot 1 :**

## EXPEDITION

Un APPARTEMENT au rez-de-chaussée composé de : galerie, entrée, grand salon, salle à manger, 4 chambres, 2 salles de bains, lingerie, office/cuisine, WC et WC particulier dans la cour.  
Et les 490/5000èmes des parties communes générales

### Lot 10 :

Une CHAMBRE au 6<sup>ème</sup> étage n°3  
Et les 16/5000èmes des parties communes générales

### Lot 12 :

Une CHAMBRE au 6<sup>ème</sup> étage n°5  
Et les 15/5000èmes des parties communes générales

### Lot 47 :

Une CAVE au sous-sol n°12  
Et les 13/5000èmes des parties communes générales

### Lot 48 :

Une CAVE au sous-sol n°13  
Et les 7/5000èmes des parties communes générales

### Lot 49 :

Une CAVE au sous-sol n°14  
Et les 20/5000èmes des parties communes générales

### Lot 50 :

Une CAVE au sous-sol numéro 15  
Et les 18/5000èmes des parties communes générales

**A PARIS 16<sup>ème</sup>, 57/59 rue des Belles Feuilles**  
**Cadastré EA 49 pour 05 a 09 CA**

### Lot 50 :

Au 1<sup>er</sup> sous-sol un BOX pour voiture n°26 du plan  
Et les 52/10000èmes des parties communes générale »

### **Déférant à cette réquisition :**

Je, **Maître Jérôme LARANJO**,  
Huissier de Justice Associé d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire  
d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9<sup>ème</sup>, 15 rue Drouot, à NOGENT SUR MARNE (94), 23 rue  
Marceau, et à SAINT-DENIS ( 93 ), Avenue Jules Rimet, Porte E du Stade de France, soussigné,

Après de nombreux échanges et tentatives avec l'avocat de Monsieur EL KHOURY, je me suis rendu ce jour 15 novembre 2021, à 10 heures 00, 41 rue Emile Menier 75116 PARIS, assisté de la société de diagnostics ARTWELL et de la société de géomètres-experts PANGEO.

Là étant, je rencontre l'épouse de Monsieur EL KHOURY, Madame Marie-Chantal EL KHOURY qui me laisse procéder.

### I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

La rue Emile Menier dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris se trouve dans le quartier résidentiel de très haut standing dit « Quartier de la Porte Dauphine ».

Longue de 189 mètres, la rue débute au 21-22 rue Pomereu et se termine au 71-75 rue des Belles-Feuilles.

Le quartier comprend plusieurs ambassades et hôtels particuliers.

L'architecture est homogène.

Le quartier est calme et la rue peu passagère.

La rue est proche des commerces situés autour de la place Victor Hugo.

Elle bénéficie de sa proximité avec le nord du Bois de Boulogne, avec le jardin d'acclimatation et la fondation Vuitton.

Elle se situe à deux pas de l'avenue Foch menant à l'étoile tout en étant proche du Trocadéro.

Le quartier est très urbain mêlant habitation et bureaux mais reste assez végétal.

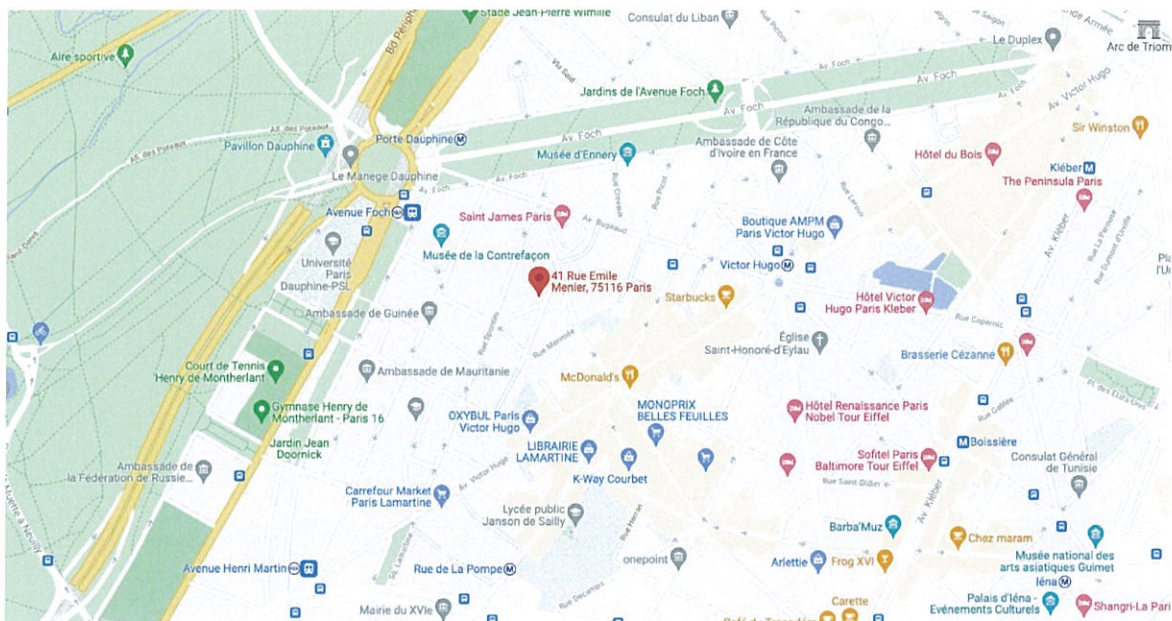
Professionnellement, le quartier est proche de Paris la Défense.

A quelques pas de la rue se trouvent les établissements scolaires suivants :

- ✓ École maternelle Longchamp : 130, rue de Longchamp, 75016 Paris.
- ✓ École des Belles Feuilles : 2, impasse des Belles Feuilles, 75116 Paris.

Un peu plus loin se trouve le lycée Janson de Sully.

La rue se situe à peu près à équidistance de trois stations de métro : Victor Hugo et Porte Dauphine, desservies par la ligne 2, et Rue de la Pompe, desservie par la ligne 9 . Les bus RATP des lignes 63 82 circulent dans le quartier. La gare de l'avenue Foch de la ligne C se situe à proximité.



## II. IMMEUBLE ET PARTIES COMMUNES (Clichés photographiques n°1 à 15)

L'immeuble du 41 rue Emile Menier 75116 PARIS est un immeuble de standing édifié en 1913 sous la maîtrise d'œuvre de l'architecte Paul RUAUD à la demande de la modiste Jeanne Tachard.

L'immeuble est édifié sur sous-sol de caves sur 7 étages, les deux derniers à usage de chambres de service.

L'immeuble présente une architecture haussmannienne à façade en pierre de taille avec refends, moulures, consoles et balcons filants, le tout en bon état.

Il forme un angle courbe avec la rue de Noisiel.

L'angle présente un léger encorbellement.

On pénètre dans l'immeuble par une porte en ferronnerie vitrée fermée par digicode et vigik.

Un interphone est placé à la droite de la porte d'entrée de l'immeuble.

Passée la porte, on accède à un beau hall avec sol et trottoirs en pierre.

Le hall présente un décor d'arcades miroitées en trompe l'œil.

Seule l'arcade à droite en rentrant s'ouvre pour accéder à la loge de la gardienne employée par la copropriété.

La deuxième à gauche permet l'accès aux appartements.

Le hall fait l'objet d'une vidéo-surveillance.

Au fond du hall, une porte en fer vitrée permet l'accès la cour.

L'immeuble bénéficie d'une grande cour pavée.

Je note des trouées dans le pavage.

La cour est aménagée de bandes végétalisées.

Elle comprend un local à poubelles fermé.

Le WC commun est désaffecté.

La cour est équipée d'un parking pour vélo surmonté d'un auvent.

Les façades à l'arrière de l'immeuble sont en briques en bon état.

On accède aux appartements depuis le hall, porte gauche.

La porte comprend un interphone à droite.

Passée cette porte, on accède à un second hall distribuant l'escalier en pierre et un ascenseur principal.

Sol et murs sont en pierre avec tapis au sol.

Les murs sont décorés de miroir.

Il y a un ascenseur de service.

L'ensemble est en très bon état.

### **III. SYNDICS DE COPROPRIETE**

- ✓ La copropriété du 41 rue Emile Menier 75116 PARIS est sous l'administration provisoire de **Maître Hélène Cauchemez-Laubeuf**, administrateur judiciaire, 37 rue La Fayette 75009 PARIS.
- ✓ Le syndic de la copropriété du 57/59 rue des Belles Feuilles 75116 PARIS dans laquelle se trouve le box saisi est le **Cabinet Malesherbes Gestion**, 3 rue Mérimée 75116 PARIS.

### **IV. CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'ensemble des lots sont occupés par Monsieur El Khoury, son épouse et leurs trois enfants âgés de 26, 21 et 20 ans.

Seuls les lots 10 et 12 (respectivement chambres 3 et 5 au 6<sup>ème</sup> étage) sont occupés par les employés de maison de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage, lots auxquels je n'ai pas pu accéder ce jour, personne n'étant présent.



**V. DESCRIPTION DU LOT 1 – APPARTEMENT AU REZ-DE-CHAUSSEE (266,56 m2)**

**CONSISTANCE ET COMPOSITION :** Le lot n°1 consiste en APPARTEMENT au rez-de-chaussée composé de : entrée/ Galerie, petit salon, grand salon, 3 dégagements, cuisine/ office, buanderie, quatre chambres dont l'une peut être totalement indépendante de l'appartement, trois salles de bains avec WC, une salle de douche avec WC, dressing, le tout d'une superficie de 266, 56 m2.

**OBSERVATION ETANT ICI FAITE :** que dans le dressing a été percée une trémie avec escalier en colimaçon menant à la cave n°9 (lot 44), lot non saisi par la requérante, sans que l'administrateur provisoire ni Madame El Khoury aient pu me dire si l'aménagement avait été autorisé par la copropriété et que dans la chambre 2, une trémie a été percée avec un escalier menant à la cave numéro 12 d'après les déclarations de Mme El Khoury, cave aménagée en kitchenette et salle de sport, dont ni Mme El Khoury ni l'administrateur provisoire n'ont su me dire si l'aménagement avait été autorisé par la copropriété.

**REMARQUE PREALABLE :** l'appartement saisi est connu comme étant l'un des premiers appartements de Paris dans le style « moderniste » des années 20 décoré par Pierre Legrain commandité par la modiste Jeanne Tachard.

On retrouve des photographies de l'appartement dans son style d'époque dans plusieurs documents dont une monographie de Pierre LEGRAIN aux éditions Norma écrite par Laurence Salmon.

L'appartement, dont les sols étaient en verre par exemple, a été redécoré mais conserve encore beaucoup d'originalité.

Donnant sur la rue, exposé au sud côté rue et au nord, côté cour, l'appartement demeure néanmoins relativement calme et lumineux par temps de soleil.

On pénètre dans l'appartement depuis le hall par une porte principale à deux vantaux en bois moulurés avec serrure multipoints (***Clichés photographiques n°16 et 17***).

La face interne de la porte est recouverte d'un enduit beige (***Cliché photographique n°18***).

On peut également accéder à l'appartement par la première porte à gauche dans le hall menant à la chambre 10 sur le plan annexé.

Cette porte est à deux vantaux bois (***Cliché photographique n°19***).

La face interne de la porte est peinte en blanc (***Cliché photographique n°20***).

Une seconde porte permet l'isolation parfaite de la pièce avec le hall (***Cliché photographique n°21***).

L'appartement dispose également d'une porte de service située dans l'office (***Cliché photographique n°22***).

L'appartement est chauffé par le chauffage collectif de l'immeuble raccordé au CPCU.

Les radiateurs en fonte se trouvent le plus souvent en allège des fenêtres.

**ENTREE/ GALERIE (26,69 m2)**  
***(Clichés photographiques n°23 à 29)***

Passée la porte palière principale, se trouve la galerie qui assure la distribution de l'appartement.

Le sol de la galerie est en parquet à pose en chevron en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit beige en bon état.

Les murs renferment des placards dissimulés dans l'épaisseur à peine perceptibles, fermés à clés.

Ils sont pourvus de plinthes peintes en blanc assurant une homogénéité décorative des accès aux pièces encadrées de moulures bois peintes en blanc.

L'embrasure des ouvertures menant aux pièces est recouverte du même enduit beige.

De chaque côté de la porte d'entrée, se trouvent des placards dissimulés par des panneaux de bois se déployant en accordéon.

Le plafond a été abaissé par un faux plafond dans lequel sont placés des spots encastrés éclairant la galerie.

L'ensemble est en bon état.

**SALLE A MANGER (25,61 m2)**  
***(Clichés photographiques n°30 à 37)***

On y accède depuis la galerie d'entrée, première droite, par une porte toute hauteur à deux battants peints dans la même tonalité que les murs de la galerie. Le vantail droit est équipé d'une béquille métallique.

On peut également y accéder depuis le dégagement menant aux chambres et à l'office par une porte isoplane avec béquille métallique.

La pièce fait actuellement office de salon.

Elle dispose d'une grande hauteur sous plafond.

Elle prend jour sur la cour par une grande baie à deux vantaux et deux panneaux vitrés latéraux fixes.

La baie comporte une grille de défense métallique en croisillon discrète et un volet métallique accordéon.

Le sol est en parquet posé en chevron en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit beige. Ils sont pourvus de plinthes peintes en blanc.

Le plafond est peint en blanc accueillant un grand luminaire.

L'ensemble est en bon état.



## EXPEDITION

La pièce est équipée d'un placard en encoignure à la droite de la fenêtre fermée par une porte se fondant dans le mur avec poignée bouton métallique.

Un second placard identique et également en encoignure se trouve en vis-à-vis à la droite de l'entrée de la pièce.

### **SALON (43,65m2)**

***(Clichés photographiques n°38 à 49)***

On y accède depuis la galerie au fond à gauche par une porte toute hauteur à deux battants peints dans la même tonalité que les murs de la galerie. Le vantail droit est équipé d'une béquille métallique.

On y accède secondairement depuis le dressing mitoyen par une porte isoplane avec poignée métallique.

La porte revêt la même teinte que les murs.

Tout à fait au fond au gauche de la galerie d'entrée, une grande ouverture toute hauteur permet également l'accès au salon actuellement condamné par un comptoir en bois précieux.

La pièce prend jour sur la rue de Noisiel, au niveau de l'angle rue Emile Menier, par deux fenêtres à deux vantaux.

Les fenêtres comportent des protections en verre assurant à la fois la sécurisation de l'appartement et empêchant la vue de l'appartement depuis la chaussée, les verres étant polis.

Le sol est en parquet posé en chevron en bon état.

Les murs sont recouverts d'un enduit beige en bon état.

La pièce dispose d'une grande hauteur sous plafond, rabaissée avec spots encastrés.

Le plafond est peint en blanc en bon état.

La pièce est agrémentée d'une cheminée avec encadrement argenté.

De part et d'autre de la cheminée, sont aménagées des bibliothèques dans l'épaisseur du mur.

La pièce est équipée d'un placard fermé par une porte avec poignée bouton, isoplane et peinte dans la même tonalité que les murs afin que le placard se fonde dans le décor.

### **DEGAGEMENT 1 (2,56 m2)**

***(Clichés photographiques n°50 à 53)***

On accède au premier dégagement à gauche depuis la galerie d'entrée par une porte peinte dans la même tonalité que les murs.

Ce dégagement permet l'accès à ce qui pourrait être une suite parentale totalement isolée du reste de l'appartement comportant salle de bains avec WC, dressing, chambre et accès à une chambre indépendante de l'appartement avec salle d'eau et WC.

Le sol du dégagement est carrelé en bon état.

Les murs sont peints en gris en bon état.

Le plafond rabaissé avec spots encastrés est peint en blanc en bon état.

**SALLE DE BAINS AVEC WC (5 sur le plan annexé – 6,30 m2)**  
***(Clichés photographiques n°54 à 63)***

On y accède depuis le dégagement précédemment visité, à gauche par une porte isoplane peinte dans la même tonalité que les murs avec béquille métallique.

Le sol est recouvert de carreaux de ciment « cube » à effet tri dimensionnel en très bon état.

Les murs sont recouverts de grandes dalles de carrelage beige à effet pierre en très bon état.

Le plafond décaissé au centre est en très bon état. Il est rabaissé.

Il comporte sur les côtés non décaissés de spots encastrés.

Face à la porte d'entrée, se trouve une niche murale.

De chaque côté de la baignoire, se trouvent des placards.

La pièce est équipée de :

- Un WC cuvette à l'anglaise
- Un bidet
- Un meuble vasque moderne à deux tiroirs surmontés d'un miroir biseauté encastré au mur
- Une baignoire avec tablier carrelé comme les murs avec pare-douche équipée d'un robinet mitigeur chromé, barre de douche et pommeau de douche

**DRESSING (6 sur le plan annexé- 13,63 m2)**  
***(Clichés photographiques n°64 à 77)***

On y accède depuis le dégagement 1 par une porte isoplane blanche avec béquille métallique.

On retrouve la porte donnant sur le salon.

Le dressing donne sur la rue de Noisiel par une baie vitrée à deux vantaux.

La baie est protégée par un panneau brise vue à l'extérieur et par un volet accordéon métallique.

Le sol est en parquet bois blond posé en chevron.

Les murs sont peints en gris en très bon état.

Le dressing dispose d'une grande hauteur sous plafond, avec plafond peint en blanc avec spots encastrés.

Il est équipé de placards toute hauteur à façade blanche et poignées marines bois en bas.

La pièce comprend une trémie avec escalier en colimaçon descendant à la cave n°9, lot 44, saisie par la copropriété de l'immeuble.

Je prends quelques clichés photographiques de cette cave aménagée en dressing à titre d'information.

### **CHAMBRE 1 (7 sur le plan annexé-26,51 m2)** ***(Clichés photographiques n°78 à 86)***

On y accède depuis le dressing précédemment visité, à gauche, par une porte blanche avec béquille métallique.

Côté dressing, l'entourage de la porte et l'embrasure sont recouverts de miroir.

C'est la plus grande chambre de l'appartement, actuellement à usage de chambre parentale.

La chambre donne sur la rue de Noisiel par une baie à deux vantaux équipés de garde-corps à verre dépoli empêchant la vue sur la pièce.

La fenêtre est également équipée de volets métalliques accordéon.

Le sol est en parquet bois blond posé en chevron.

Les murs sont peints en beige en très bon état.

La pièce offre une grande hauteur sous plafond, légèrement rabaissée au-dessus du lit, avec plafond peint en blanc en très bon état comportant des spots encastrés.

### **DEGAGEMENT 2 (8 sur le plan annexé -4,81 m2)** ***(Clichés photographiques n°87 à 93)***

On accède à ce dégagement depuis la chambre précédemment visitée.

Ce dégagement est fermé par une double porte avec béquilles métalliques se fermant à clé, permettant l'isolement de cet espace du reste de l'appartement.

Le dégagement assure la distribution d'une salle d'eau avec WC et de la chambre 2 (10 sur le plan annexé), chambre dont on peut pénétrer par une porte palière indépendante de la porte principale à l'appartement.

Le sol est recouvert de carrelage style pierre de lave.

Les murs sont peints en blanc en très bon état.

Le plafond est peint en blanc en très bon état avec spots encastrés.

Le dégagement prend jour sur la rue par une double fenêtre courbe à deux vantaux.

La baie est équipée de volets métalliques avec barres anti-effraction.

**SALLE DE DOUCHE AVEC WC (5 sur le plan annexé-3,02m2)**  
**(Clichés photographiques n°94 à 100)**

On y accède depuis le dégagement précédemment visité par une porte isoplane avec béquille métallique.

Le sol est recouvert du même carrelage que dans le dégagement, en très bon état.

Le mur à droite est peint en blanc en très bon état.

Le mur face et gauche sont carrelés beige en très bon état.

Le plafond rabaissé est peint en blanc en très bon état avec spots encastrés.

La pièce est équipée :

- D'un WC suspendu avec plaque de commandes murale ;
- D'un meuble vasque à deux tiroirs et robinet mitigeur chromé, surmonté d'un miroir mural ;
- D'une douche à l'italienne avec parois en verre, colonne de douche avec robinet mitigeur, douchette chromée et pomme haute.
- Et d'une VMC.

Le tout en très bon état.

**CHAMBRE 2 (10 sur le plan annexé 21,55 m2) AVEC ACCES A LA CAVE N°12 (lot 47)**  
**(Clichés photographiques n°100 à 105)**

On y accède depuis le dégagement par un passage sans porte.

Le sol est en parquet posé en chevrons en bon état.

Les murs sont peints en blanc et gris en bon état.

Le plafond avec spots encastrés est peint en blanc en bon état.

La pièce prend jour sur la rue Emile Menier par une fenêtre à deux vantaux fermés par volets métalliques.

✓ **CAVE n°12 (Lot 47) (15,27m2)**  
**(Clichés photographiques n°106 à 112)**

On accède à cette cave depuis une trappe de visite située dans la chambre 2.

On accède également par les caves au sous-sol par une porte blindée avec serrure blindée.

On y descend par une échelle de meunier petite en gris.

La cave est saine.

Les murs sont habillés de placoplâtre peints en blanc.

Le sol est carrelé.

Le plafond est recouvert de panneaux blancs en état moyen.

La cave de débarras salle de sport.

Je note la présence d'une cuisinette avec évier inox, paillasse, deux plaques de cuisson et petit réfrigérateur.

Au-dessus, présence d'une crédence carrelée et à droite en haut du mur d'une VMC.

Je note que la pièce est alimentée en prises électriques.

Elle est chauffée par un convecteur électrique et comprend un ballon d'eau chaude électrique.

### **DEGAGEMENT 3 (11 sur le plan annexé – 19,63m<sup>2</sup>)** ***(Clichés photographiques n°113 à 120)***

On y accède depuis la galerie d'entrée au fond à droite par une large passage mais également par la porte dérobée se trouvant dans la salle à manger.

Ce dégagement assure la distribution de deux chambres, dont l'une avec salle de bains avec WC, une autre salle de bains, la cuisine/ office menant à la buanderie.

Le sol du dégagement est en parquet recouvert d'un tapis.

Les murs sont peints en beige en bon état.

La totalité du pan gauche est équipé de placards toute hauteur avec portes moulurés et boutons métalliques en très bon état.

Les placards d'éclairent à l'ouverture des portes et offrent de nombreux rangements avec penderies et tablettes.

Le plafond est peint en blanc en très bon état avec éclairage par plafonniers.

### **CHAMBRE 3 (12 sur le plan annexé – 13,42 m<sup>2</sup>)** ***(Clichés photographiques n°121 à 126)***

On y accède depuis le dégagement, première porte à droite par une porte à panneaux avec poignée bouton.

Le sol est recouvert de parquet pose à lames droites.

Les murs sont peints en beige en bon état.

La pièce dispose d'une importante hauteur sous plafond.

Le plafond est peint en blanc avec plafonnier.

La pièce prend jour sur la cour par une fenêtre à crémone à deux vantaux. Elle dispose d'une grille de défense à croisillon et de volets métalliques accordéon.

**CHAMBRE 4 (13 sur le plan annexé – 17,14 m2) avec SALLE DE BAINS WC PRIVATIFS (14 sur le plan annexé- 8,31 m2)**  
***(Clichés photographiques n°127 à 132)***

On accède à cette chambre depuis le dégagement, 2<sup>ème</sup> droite, par une porte à panneaux avec poignée bouton.

Le sol est en parquet posé en chevron.

Les murs sont peints en blanc en bon état.

Le plafond est peint en blanc en bon état avec plafonnier.

La pièce prend jour sur la cour par une fenêtre à crémone à deux vantaux. Elle dispose d'une grille de défense à croisillon et de volets métalliques accordéon.

✓ **SALLE DE BAINS ATTENANTE (14 sur le plan annexé – 8,31m2)**  
***(Clichés photographiques n°133 à 143)***

On accède exclusivement à cette salle de bains depuis la chambre 4 par une porte à panneaux équipée d'une poignée chromée et d'un verrou pistolet.

Le sol est paré de dalles de pierre beige clair.

Les murs sont parés de dalles de pierre beige plus foncé avec deux liserés de couleur marron/taupe.

Le plafond est peint en blanc avec spots encastrés.

La pièce est équipée de :

- Un WC cuvette à l'anglaise ;
- Un bidet ;
- Une baignoire avec pare douche, tablier carrelé, colonne de douche avec robinet mitigeur et douchette ;
- Une cabine de douche à l'arrière de la baignoire avec robinet mitigeur ;
- Un meuble vasque à deux tiroirs équipé d'un robinet mitigeur chromé surmonté d'un miroir biseauté.

Le tout en bon état.

La pièce prend jour sur la cour par une fenêtre à crémone à deux vantaux. Elle dispose d'une grille de défense à croisillon et de volets métalliques accordéon.

**SALLE DE BAINS AVEC WC**  
***(Clichés photographiques n°144 à 151)***

On y accède depuis le dégagement au fond à droite, par une porte à panneaux équipée d'une poignée chromée.

Le sol est paré de dalles de pierre beige clair.

Les murs sont parés de dalles de pierre beige plus foncé avec deux liserés de couleur grise.

Le plafond est peint en blanc avec spots encastrés.

La pièce est équipée de :

- Un WC cuvette à l'anglaise ;
- Un bidet ;
- Une baignoire avec pare douche, tablier carrelé, colonne de douche avec robinet mitigeur et douchette ; baignoire ceinturée par deux placards ;
- Un meuble vasque à deux tiroirs équipé d'un robinet mitigeur chromé surmonté d'un miroir biseauté.

**CUISINE/ OFFICE (16 sur le plan annexé – 25,75 m2)**  
***(Clichés photographiques n°152 à 158)***

On y accède par le dégagement au fond en face par une porte vitrée petits bois à verre martelé.

Les murs sont peints en gris clair.

Le plafond avec spots encastrés est peint en blanc.

Le sol est en carrelage aspect pierre.

La pièce est équipée de meubles de cuisine à façade beige.

Elle comprend une plaque de cuisson à gaz, une hotte aspirante, emplacement four de cuisson et four à micro-ondes encastrés, emplacement réfrigérateur américain encastré.

La pièce prend jour sur la cour par une fenêtre à deux vantaux avec deux impostes vitrés abattants.

La baie est barreaudée.

La pièce comprend la porte de service.

**LINGERIE/ BUANDERIE (17 sur le plan annexé -3,65m2)**  
***(Clichés photographiques n°159 à 162)***

On y accède depuis la cuisine par une porte isoplane avec béquille chromée.

Le sol est revêtu du même carrelage que dans la cuisine.

Les murs sont carrelés.

Le plafond avec plafonnier est peint en blanc.

La pièce comporte une petite fenêtre à deux vantaux, les verres étant peints en blanc.

Elle est équipée de deux ballons d'eau chaude électriques.

Elle permet aisément de placer deux machines à linge.



**VI. DESCRIPTION DES LOTS 48,49 et 50 – CAVES AU SOUS-SOL**

J'accède aux caves depuis la porte de service située dans l'office de l'appartement.

La cave numéro 12 (Lot n°5 a déjà été décrite plus haut comme étant reliée la chambre n°2.

**LOT 48 CAVE NUMERO 13 (21 sur le plan annexé – 11,21 m2)**  
***(Clichés photographiques n°163 à 165)***

Cette cave est fermée par une porte en bois.

L'éclairage ne fonctionne pas.

Le sol est carrelé.

Le mur fond est en brique.

Les murs latéraux sont en pierre.

Le plafond est en béton brut.

La cave est saine.

**LOTS 49 ET 50 REUNIS CAVE 14 ET 15 (22 sur le plan annexé -43,43 m2)**  
***(Clichés photographiques n°166 à 172)***

Ces deux caves ont été réunis selon les déclarations de Madame EL KHOURY.

On y accède par une porte blindée avec serrure blindée.

Le sol est carrelé.

Les murs sont blancs.

Présence d'un faux plafond à dalles minérales.

**VII. DESCRIPTION LOTS 10 ET 12 (CHAMBRES 3 ET 5)**

Au 6<sup>ème</sup> étage, portes 3 et 5, personne ne répond à mes appels.

Madame EL KHOURY me déclarant que les chambres étant occupés par des tiers, je n'ai pas pu procéder à l'ouverture forcée.

**VIII. DESCRIPTION LOT 50 DU 57/59 RUE DES BELLES FEUILLES - BOX**  
***(Clichés photographiques n°173 à 177)***

A quelques minutes à pied de l'immeuble saisi, la partie saisie dispose d'un box n°26 au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis 57/59 rue des Belles Feuilles 75116 PARIS, box également saisi par la requérante.

On accède au box par une rampe relativement confortable située rue Mérimée.

## EXPEDITION

Le box est ceinturé de deux gros piliers béton.

Il ferme par un volet métallique.

---

Mes constatations étant terminées, les relevés de surface et les diagnostics étant terminés, je me suis retiré à 12h30

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

J'annexe également le rapport du géomètre-expert incluant le plan et la superficie des lieux.

Je remets à ma requérante les rapports de diagnostics immobiliers.

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

Jérôme LARANJO



**Henri de Saint Sernin  
Jean-Baptiste Cottignies**  
Géomètres-Experts Foncier

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

Parties Communes  
Superficies privées :

①	Galerie.....	26m²69
②	Salle à manger.....	25m²61
③	Grand salon.....	43m²65
④	Dégagement 1.....	2m²56
⑤	SdB 1 + Wc.....	6m²30
⑥	Dressing.....	13m²63
⑦	Chambre 1.....	26m²51
⑧	Dégagement 2.....	4m²81
⑨	SdE + Wc.....	3m²02
⑩	Chambre 2.....	21m²55
⑪	Dégagement 3.....	19m²63
⑫	Chambre 3.....	13m²42
⑬	Chambre 4.....	17m²14
⑭	SdB 2 + Wc.....	8m²31
⑮	SdB.....	4m²33
⑯	Cuisine.....	25m²75
⑰	Lingerie.....	3m²65
LOI CARREZ.....		266m²56
<small>(Loi du 18-12-1998 - Décret du 23-05-1997)</small>		

Superficies Autres :

①	SdE + Wc.....	2m²00
⑩	Chambre 2.....	0m²10

VILLE DE PARIS  
16ème Arrondissement  
Propriété sise 41 Rue Emile Menier  
CERTIFICAT DE MESURAGE  
Rez-de-Chaussée  
LOT n°1



**NOTA :**  
Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé  
(Certificat de mesurage).  
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.  
Relevé effectué le 15 Novembre 2021. Dossier n° 1-2111012.

**PANGEO CONSEIL**  
L'énergie de la juste mesure  
www.pangeo-conseil.fr

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

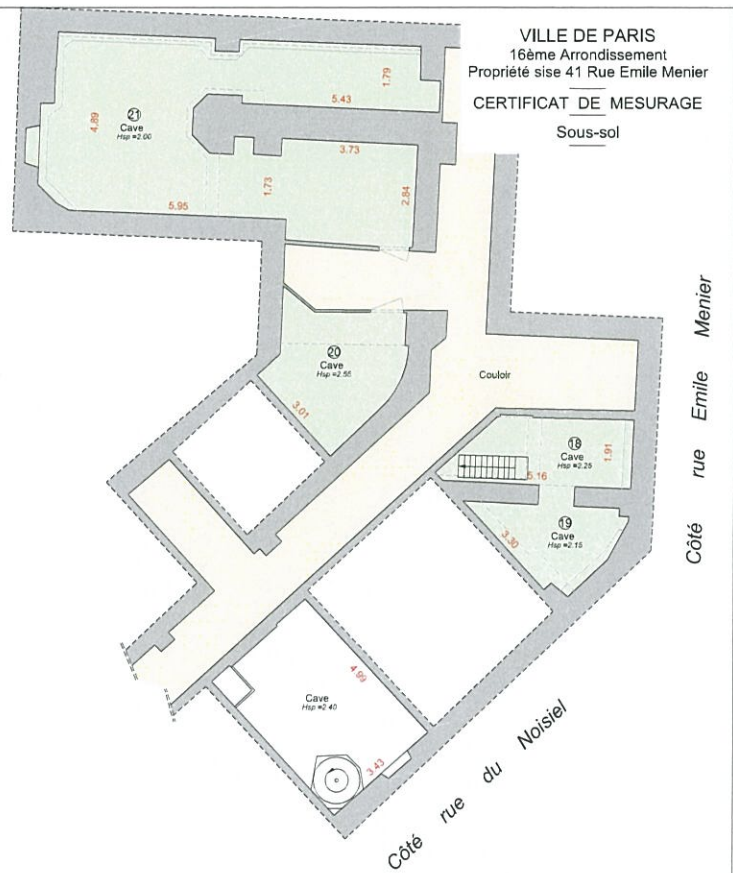
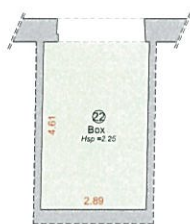
**Géomètres-Experts Foncier**  
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS  
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31  
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr



- Parties Communes
- Superficies Autres :

⑬	Cave	8m <sup>2</sup> 59
⑭	Cave	6m <sup>2</sup> 68
⑮	Cave	11m <sup>2</sup> 21
⑯	Cave	43m <sup>2</sup> 43
⑰	Box	13m <sup>2</sup> 35

**BOX**



**NOTA.**  
Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé  
(Certificat de mesurage).  
L'orientation de la fiche nord est donnée à titre indicatif.  
Relevé effectué le 15 Novembre 2021. Dossier n° 1-2111012.

