

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.
Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Lot numéro 8 : 99,49 m².

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par Monsieur Gérard BOUDET, Géomètre-Expert à BOURG LA REINE (92340), 114 Avenue du Général Leclerc, ainsi qu'il résulte d'un certificat de superficie établi à la demande du vendeur en date du 08 novembre 2010 demeuré annexé aux présentes et qu'il n'a été effectué depuis la délivrance de ce certificat aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre MORIN, notaire à BAGNEUX, le 27 février 1987, publié au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 24 avril 1987 volume 1987P numéro 3252, et un acte constatant l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE de la société civile immobilière LE HAMEAU, reçu par le dit notaire le 15 avril 1987 publié au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE le 24 avril 1987, volume 1987P numéro 3253.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division sous seing privé, déposé au rang des minutes de Maître Hubert OURY Notaire à CLAMART, ce jour, et qui sera publié au 2ème Bureau des Hypothèques de VANVES avant ou en même temps que les présentes.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour,

La jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatives dans la deuxième partie.

P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €).

Ce prix comprend le montant de la commission due par le vendeur à l'Agence "LE TUC IMMO CHATILLON" sis à CHATILLON (92320), 58 rue Gabriel Péri, en vertu du mandat qu'il lui a donné le 09 juillet 2010, sous le numéro 10809, et qui s'élève à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), toutes taxes comprises.

PAIEMENT DU PRIX DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'acquéreur déclare que le prix présentement, payé lui provient en totalité, soit à concurrence de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000,00 EUR), du prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE France constaté aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître Franck RIGOULOT, Notaire à CHATILLON (92320) 161, Avenue de la République, et dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Nature du prêt: PRET PRO ASSO TAUX FIXE AM PROGRESSIF contrat n°8783458 :

Montant du prêt en principal : DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280.000,00 EUR.)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : deux cent quatre vingt mille euros (280.00000 EUR)

Durée : 20 ans

Montant de l'échéance sur la durée de l'amortissement: 1.771,42 euros (mille sept cent soixante et onze euros et quarante deux centimes)

Les échéances s'entendent hors assurance.

Première échéance : 05 avril 2011

Dernière échéance : 05 mars 2031

Alain BENZAKEN – Arnaud FOURREAU
Maurice-Alexandre SEBBAN – Marie-Line LACAS
Commissaires de Justice Associés
Audienciers près le Tribunal Judiciaire de Nanterre
38, rue Salvador Allende
92000 NANTERRE LA DEFENSE
Tél. 01 56 38 02 02 – Fax. 01 47 21 21 11

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

EXPÉDITION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE VINGT-TROIS NOVEMBRE A 10 HEURES 30.

À LA REQUÊTE DU :

CREDIT DU NORD, Société Anonyme au capital social de 890 263 248 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE (Nord) sous le numéro B 456 504 851, dont le siège social est sis 28, Place Rihour 59800 LILLE et le siège central est sis à PARIS (75008), 59, boulevard Haussmann, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Stéphanie SINGER, Avocat associé au sein de la société BLST, Avocats au Barreau des Hauts-de-Seine, demeurant 121, avenue Paul Doumer 92500 RUEIL-MALMAISON. Téléphone : 01.55.47.10.50. Fax : 01.55.47.10.51. Email : cabinet.blst@blst-avocats.com Palais Nanterre – NAN709.

Elisant domicile en mon Etude.

Laquelle me déclare préalablement aux constatations qui vont suivre :

Que la société CASTELLIO, Société Civile Immobilière au capital social de 10 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE (Hauts-de-Seine) sous le numéro D 530 035 567, et dont le siège social est sis 2, rue de Fontenay 92320 CHATILLON lui doit la somme de 248 572,28 euros, outre les intérêts au taux de 1,85 %, majorés à 3 % postérieurement au 4 mars 2022 ;

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré par mes soins le 21 septembre 2022 ; ce dernier porte sur le bien immobilier suivant se trouvant dans un ensemble immobilier situé à CHATILLON (92320), 2-4, rue de Fontenay, cadastré section O numéro 4, lieudit « 2, rue de Fontenay », pour une contenance de trois ares et trente centiares (3 a 30 ca), à savoir :

- Le lot numéro 8, d'une superficie de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés quarante-neuf (99,49 m²), situé au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment C, accessible depuis la rue de Fontenay, et consistant en un restaurant en partie mansardé sur deux niveaux comprenant :

- au rez-de-chaussée :

- une salle de restaurant,
- une cuisine,
- des toilettes avec lave-mains,
- un escalier,

- au sous-sol :

- une salle de restaurant,
- un débarras,

- et les 210/1 023^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Que la SCI CASTELLIO n'a pas déferé à ce commandement de payer ;

Que, dans ces conditions, pour la sauvegarde de ses droits et la défense de ses intérêts, mais également pour se prémunir contre tous litiges et contestations ultérieurs, la société requérante estime avoir le plus grand intérêt à faire dresser un procès-verbal de description de ce bien immobilier par le ministère d'un Commissaire de Justice ;

Qu'elle me requiert donc ce jour à l'effet de me transporter sur place à cette fin.

Je, Maurice-Alexandre SEBBAN, Commissaire de Justice Associée, membre de la SCP BENZAKEN FOURREAU SEBBAN et LACAS, titulaire d'un office de Commissaire de Justice ayant son siège à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 38, rue Salvador Allende, soussigné

Certifie m'être rendu ce jour sur la commune de CHATILLON (92320), 2-4, rue de Fontenay, au sein du bien immobilier situé à cette adresse et appartenant à la SCI CASTELLIO, et ce, en vertu d'une ordonnance rendue par Madame Fanny DJONG, Vice-Présidente et Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE (Hauts-de-Seine) le 27 octobre 2022, autorisant la SCP BENZAKEN FOURREAU SEBBAN LACAS :

- à pénétrer dans l'ensemble immobilier sis à l'adresse susvisée,
- à procéder à la description des lieux, leur composition et leur superficie,
- à faire établir les diagnostics immobiliers par un géomètre-expert,
- à indiquer les conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent,
- à mentionner, le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic de copropriété.

Là étant, en présence de :

- Madame Sulian CORSEAUX, Témoin majeur,
- Monsieur Yann CLEMENT, Témoin majeur,
- Monsieur Romain WOOTTUM, Serrurier,
- Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-expert au sein du Cabinet BARRERE – DUFAU, Géomètre-expert, dont les bureaux sont sis à SAINT-CLOUD (92210), 4, rue de Béarn,

J'ai dressé le procès-verbal de description suivant :

Au moment de notre arrivée sur les lieux, je note la présence de lumière dans le local dont s'agit et observe qu'une personne de sexe masculin sort de ce dernier.

Nous retournons alors au sein de celui-ci, puis j'explique l'objet de ma présence à ce Monsieur, lequel ne parle pas correctement le français ; je demande alors à ce dernier s'il peut joindre son Responsable, ce qu'il fait.

Puis, ce Monsieur me passe son Responsable, auquel je déclare mes nom, prénom et qualité, ainsi que l'objet de ma présence ; ce Responsable me déclare qu'il représente le nouveau locataire, à savoir : la société KAYA, mais également que ladite société a pris à bail et à loyer le local portant le numéro 2 de la rue de Fontenay depuis le 15 octobre 2022.

Cette personne me déclare se nommer Monsieur Niro SILVA et :

- que ce local est effectivement fermé depuis plus de deux ans,
- que la Mairie de CHATILLON (92320) a fortement insisté auprès de la propriétaire de ce local, pour que ce dernier soit rouvert,
- que, suite à un appel d'offres et à une présentation de dossiers, il a obtenu la possibilité d'exploiter ce restaurant moyennant un loyer mensuel de 2 000 euros, plus 300 euros de charges réglées par trimestre avec termes à échoir,
- qu'il a réglé le tout jusqu'au mois de janvier 2023,

- qu'il a obtenu ce local auprès de l'Agence EXCEL ACT située à PARIS (75014), dont la gestionnaire est Madame Claude ABATI ; j'essaie de joindre cette dernière, mais sans succès pour le moment.

Intérieur du local commercial dont s'agit :

Rez-de-chaussée :

Entrée :

On accède à ce local par une porte d'entrée avec encadrement en aluminium recouvert d'une peinture en bon état.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant imitation bois collé.

Je note la présence d'un accès au sous-sol de ce local depuis cet espace.

Après avoir emprunté trois marches, on accède à la salle de restaurant ; ces marches sont recouvertes du même parquet flottant imitation bois collé que celui précédemment décrit et comportent des nez antidérapants.

Je relève aussi la présence d'une main courante.

Salle de restaurant :

Les murs sont recouverts d'une peinture très récente.

Je remarque la présence de poutres apparentes.

Dans le prolongement, les murs sont recouverts de pierres et d'un crépi peint.

Je constate aussi la présence de panneaux vitrés au niveau de cette salle de restaurant, laquelle donne sur la rue de Bagneux.

Puis, de chaque côté de cette salle de restaurant, il existe trois marches d'escalier donnant accès à la cuisine.

Cuisine :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les plinthes sont également carrelées.

Les murs sont recouverts d'un crépi plat repeint.

Cette pièce donne sur la cour intérieure de l'immeuble par une ouverture, mais également sur les parties communes de ce dernier.

Elle est équipée :

- d'un évier à deux bacs en inox,
- de divers matériels de cuisine,
- d'appareils de cuisson de type plaques de cuisson électriques et fours micro-ondes,
- de plans de travail en inox,
- de réfrigérateurs,
- de congélateurs.

Puis, je peux voir que trois autres marches donnent accès à des toilettes.

Toilettes :

On y accède par une porte séparative avec poignées et système de condamnation.

Le sol est recouvert d'un revêtement thermoplastique de type linoléum imitation parquet.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence assez anciens.

Cette pièce est équipée :

- d'un lavabo avec robinet mélangeur eau chaude - eau froide,
- d'une cuvette de toilette dépourvue de lunette, mais avec système de chasse.

Depuis la salle de restaurant susvisée, nous accédons à la cave par une porte séparative, puis par un escalier, dont les marches sont en pierre.

Sous-sol :

Cave :

Premier espace :

Il s'agit d'une cave voûtée.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont constitués de pierres apparentes.

Deuxième espace :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

Les murs sont constitués de pierres apparentes sur une partie et recouverts de peinture sur une autre partie.

Cet espace est éclairé par des ouvertures situées en contrebas, au niveau de la rue de Bagneux.

Il m'est indiqué que cet espace faisait précédemment office de salle de restaurant, mais que cette dernière a été transformée en réserve.

Je note la présence de quelques marches carrelées au-dessus desquelles il existe une cloison donnant précédemment accès directement à cette salle de restaurant depuis l'entrée de ce dernier.

INFORMATIONS RELATIVES AU SYNDIC DE COPROPRIETE :

De retour à mon Etude, le site internet : www.registre-coproprietes.gouv.fr a été consulté afin de d'identifier le nom du Syndic gérant la copropriété sise 2 rue de Fontenay 92320 CHATILLON.

Le nom de « IMMOBILIERE CAVALIER » 79 Rue Boucicaut, 92260 Fontenay-aux-Roses.

Il m'est indiqué que le montant des charges impayées est de 22522.13 € et qu'une décision vient d'être rendue concernant des charges impayées qui ne figurent pas dans le montant déclaré.

Il m'est également indiqué que le montant des charges trimestrielles est de 782.01 € et 39.10 € de fonds travaux loi ALLUR

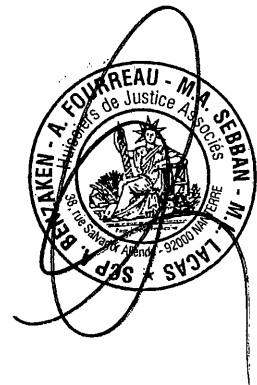
Des photographies prises par mes soins sur les lieux au fur et à mesure de mes constatations sont annexées au présent procès-verbal de description tout comme l'ensemble des diagnostics du géomètre.

Telles sont mes constatations.

Fin des opérations à 12 heures.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Maurice-Alexandre SEBBAN
Commissaire de Justice associé





4 rue de Béarn
92210 Saint Cloud
Tél. : 01 46 02 47 80
Fax : 01 46 02 47 81
stcloud@barrere-dufau.fr



ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE (*)

Rapport ATS22069_car1_lot008.doc établi en un exemplaire original le 01/12/2022
Ce rapport comporte 2 pages et 1 page d'annexe

CHÂTILLON (92) 2 à 4, rue de Fontenay

Section O n°4

Local commercial (Restaurant) situé au Rez-de-chaussée et au Sous-sol
Lot n°8

OBJET DE LA MISSION :

La présente mission consiste à établir la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété en référence à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété :

Art 4-1- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages 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 m.

Art 4-2- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée en 4-1.

Désignation du propriétaire :

Nom : SCI CASTELLIO
Adresse : 2, rue de Fontenay
92320 CHÂTILLON

Désignation du donneur d'ordre :

Nom : SCP BLST
Adresse : 121, avenue Paul Doumer
92500 RUEIL-MALMAISON

Désignation de l'opérateur

Nom : DUFU Olivier
Raison sociale : SARL BARRERE et DUFU Géomètres Experts
Adresse : 4, rue de Béarn 92210 SAINT-CLOUD
N° de Siret : 381 128 016 00023
Assurance : VERLINGUE / AXA
N° de police : 10617157804

Réf : ATS22069_car1_lot008.doc

Page 1 / 2

BUREAU PRINCIPAL :
4 rue de Béarn
92210 Saint Cloud
Tél : 01 46 02 47 80
Fax : 01 46 02 47 81
stcloud@barrere-dufau.fr

BUREAU SECONDAIRE :
147 avenue Paul Doumer
92500 Rueil-Malmaison
Tél : 01 47 51 06 78
Fax : 01 47 77 05 71
experts@barrere-dufau.fr

BUREAU SECONDAIRE :
81 avenue Joffre
92000 Nanterre
Tél : 01 47 21 13 12
Fax : 01 47 77 05 71
nanterre@barrere-dufau.fr

SARL au capital de 150 000 €, inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n° 1997 B2 00008 • SIRET: 381 128 016 00023 • APE NAF: 7112A • n° TVA : FR 52 381 128 016

ATTESTATION :

Suite à la visite et au mesurage effectué le 23/11/2022, je soussigné Olivier DUFAU, Géomètre Expert DPLG inscrit à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n° 5099 atteste que:
 Le Local commercial (Restaurant) situé au Rez-de-chaussée et au Sous-sol, de l'immeuble sis : 2 à 4, rue de Fontenay 92320 CHÂTILLON constituant le **Lot n°8** de la Copropriété, a une superficie privative (Loi Carrez) de : **101,0 m²**

Tableau de surface des pièces bâties :

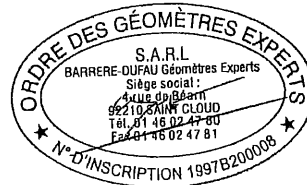
Etage	Local	Surfaces Privatives (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Rez-de-chaussée	Salle	34,0	0,4	Embrasure
	Cuisine	17,5		
	Lavabo	1,2		
	W.C.	1,0		
	Escalier	0,0		
Total Rez-de-chaussée		53,7	0,4	
Sous-sol	Pièce 1	16,0	1,3	Hauteur inférieure à 1,80 mètres
	Pièce 2	28,4	4,7	Hauteur inférieure à 1,80 mètres
	Pièce 3	1,8		
	Escalier	1,1		
Total Sous-sol		47,3	6,0	
Total loi Carrez :		101,0	6,40	

OBSERVATIONS:

Les éventuels plans annexés au Règlement de Copropriété ne nous ayant pas été communiqués, nous n'avons pas pu vérifier la concordance entre la configuration actuelle des locaux et l'État Descriptif de Division.
 Cette attestation a été établie suivant les déclarations du mandataire, sans vérification du titre de propriété.
 Cette attestation a été établie à partir des éléments portés à notre connaissance, soit:
 - le commandement de payer valant saisie immobilière du 21 Septembre 2022.

Fait, en 1 exemplaire, à Saint-Cloud le 01/12/2022 pour servir et valoir ce que de droit.

Le Géomètre-Expert, Olivier DUFAU



Réf: ATS22069_car1_lot008.doc

Page 2 / 2

BUREAU PRINCIPAL :
 4 rue de Béarn
 92210 Saint Cloud
 Tél : 01 46 02 47 80
 Fax : 01 46 02 47 81
 stcloud@barrere-dufau.fr

BUREAU SECONDAIRE :
 147 avenue Paul Doumer
 92500 Rueil-Malmaison
 Tél : 01 47 51 06 78
 Fax : 01 47 77 05 71
 experts@barrere-dufau.fr

BUREAU SECONDAIRE :
 81 avenue Joffre
 92000 Nanterre
 Tél : 01 47 21 13 12
 Fax : 01 47 77 05 71
 nanterre@barrere-dufau.fr

SARL au capital de 150 000 €, inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n° 1997 B2 00008 • SIRET: 381 128 016 00023 • APE NAF: 7112A • n° TVA : FR 52 381 128 016

CHATILLON




Département des Hauts-de-Seine

2 à 4, rue de Fontenay

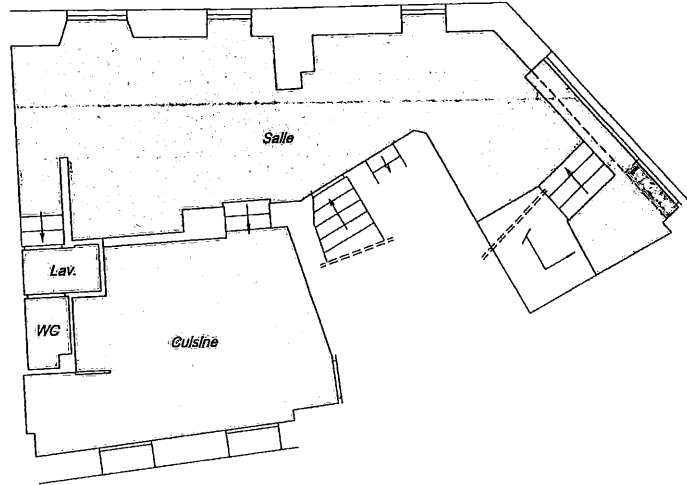
SCHEMA

Lot n° 8

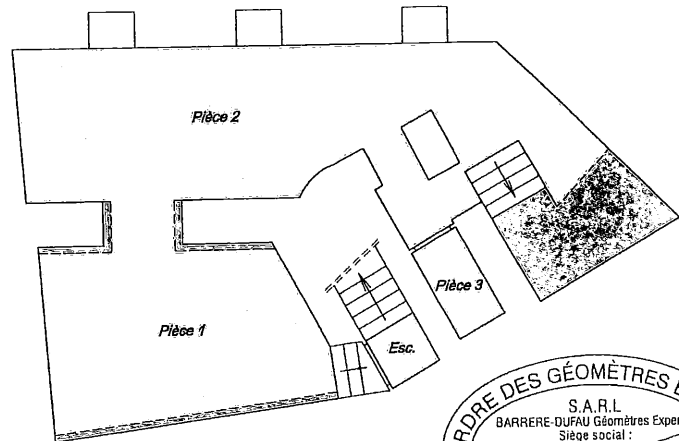
LEGENDE :

-  Superficie Loi Carrez
-  Superficie Embrasures
-  Superficie Hauteur inf. à 1,80 m

Rez-de-chaussée



Sous-sol



Bernard BARRERE & Olivier DUFU
Anciennement Sté. Azimuth Topo, S.G.P.B. BARRERE et Cabinet JUNGUENE
4, rue de Béarn, 92210 Saint-Cloud
Tél: 01.46.02.47.80. - Fax: 01.46.02.47.81.
E-mail : stcloud@barrere-dufau.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



23 Novembre 2022

ATS22069_car1_lot008

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75.000 euros)

Fait à RUEIL-MALMAISON
Le 15 décembre 2022

Par **Maître Stéphanie SINGER**
Avocat associé de la SCP BLST