

**ATLAS JUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

**COMPÉTENCE NATIONALE EN MATIÈRE DE CONSTAT**

01 45 06 01 56 / [contact@atlas-justice.fr](mailto:contact@atlas-justice.fr)

**LUNDI SEIZE FÉVRIER  
DEUX MILLE VINGT SIX  
de 13 heures 30 à 16 heures 30**

A la demande du :

**COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU POLE DE  
RECouvreMENT SPECIALISE - PRS - DES YVELINES**

dont le siège social est 12 Rue de l'Ecole des Postes 78000  
VERSAILLES , agissant poursuites et diligences de son  
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

**M'AYANT EXPOSE** par l'intermédiaire de la SCP FRICAUDET-  
LARROUMET-SALOMONI représentée par Maître Florence  
FRICAUDET en tant que Avocat aux barreaux des Hauts de Seine,  
22 rue Pasteur, 92300 LEVALLOIS PERRET :

Qu'agissant en vertu d'un jugement du 22 octobre 2024 rendu par le  
Pôle Famille – 3<sup>ème</sup> section du Tribunal Judiciaire de NANTERRE  
qui ordonne la vente sur licitation :

De la nue-propriété des lots N° 1, 2, 3, 5, 26, 27, 200, 300, 400 et 501  
(ci-dessous désignés) de la copropriété d'un immeuble sis à  
**MONTROUGE (92120), 92 avenue Henri Ginoux**, cadastré  
section H N° 111 pour 4 a 41 ca,

**LOT N° 1** (981/10000èmes des parties communes) : un local  
commercial au rez-de-chaussée du bâtiment A, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> portes à  
droite du porche commun, comprenant salle de café et salle de  
restaurant sur rue. Ce lot donne accès au lot N° 200 du niveau et  
communique avec le lot 27 situé au sous-sol par un escalier  
particulier. Autres accès par le lot 501 et une porte à droite dans  
l'entrée commune. Ce lot est grevé du droit de passage au profit du  
lot 200 pour permettre l'accès dudit lot 200 aux parties communes.

**LOT N° 2** (18/10000èmes des parties communes) : une chambre au  
rez-de-chaussée, porte gauche dans l'entrée du bâtiment A, donnant  
accès au lot 400 du même niveau. Ce lot est grevé du droit de passage

au profit du lot 400 pour permettre l'accès dudit lot 400 aux parties communes.

**LOT N° 3** (10/10000èmes des parties communes) : un water-closet au rez-de-chaussée du bâtiment A, ayant son accès par la courette privée formant le lot 501. Droit de passage grevant le lot 501 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.

**LOT N° 5** (476/10000èmes des parties communes) : un appartement au premier étage du bâtiment A, porte en face sur le palier, comprenant entrée, deux chambres, cuisine, toilettes, débarras.

**LOT N° 26** (20/10000èmes des parties communes) : une cave au sous-sol du bâtiment A portant le numéro 26 du plan du sous-sol.

**LOT N° 27** (108/10000èmes des parties communes) : un local à usage de réserve au sous-sol du bâtiment A, portant le numéro 27 du plan du sous-sol et communiquant avec le lot N° 1 du rez-de-chaussée par un escalier particulier.

**LOT N° 200** (93/10000èmes des parties communes) : une cuisine sur courette privée au rez-de-chaussée du bâtiment C, Ce lot communique avec le lot 300 du niveau. Droit de passage grevant le lot N° 1 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.

**LOT N° 300** (16/10000èmes des parties communes) : un local à usage de réserve au rez-de-chaussée du bâtiment D, ayant son accès par la courette privée formant le lot 501. Ce lot communique avec le lot 200 du niveau. Droit de passage grevant le lot 501 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.

**LOT N° 400** (55/10000èmes des parties communes) : un local au rez-de-chaussée du bâtiment E, ayant son accès par le lot N° 2, comprenant deux pièces dont une cuisine. Droit de passage grevant le lot N° 2 au profit dudit lot pour permettre son accès aux parties communes.

**LOT N° 501** (8/10000èmes des parties communes) : droit à la jouissance exclusive d'une petite cour au rez-de-chaussée. Ce lot est grevé d'un droit de passage au profit des lots 3 et 300 pour permettre l'accès desdits lots aux parties communes.

appartenant en indivision entre : AVOVENTES

[REDACTED]

AVOVENTES

[REDACTED]

[REDACTED]

Qu'il convient de procéder à la description dudit bien immobilier et notamment des lots sus-mentionnés.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Caroline BRESSAND, Commissaire de Justice au sein de la SELARL ATLAS JUSTICE, titulaire d'un office à NANTERRE (92000), 589 Terrasses de l'Arche, soussignée,**

En présence de :

# AVOVENTES

## **JE ME SUIS RENDUE CE JOUR**

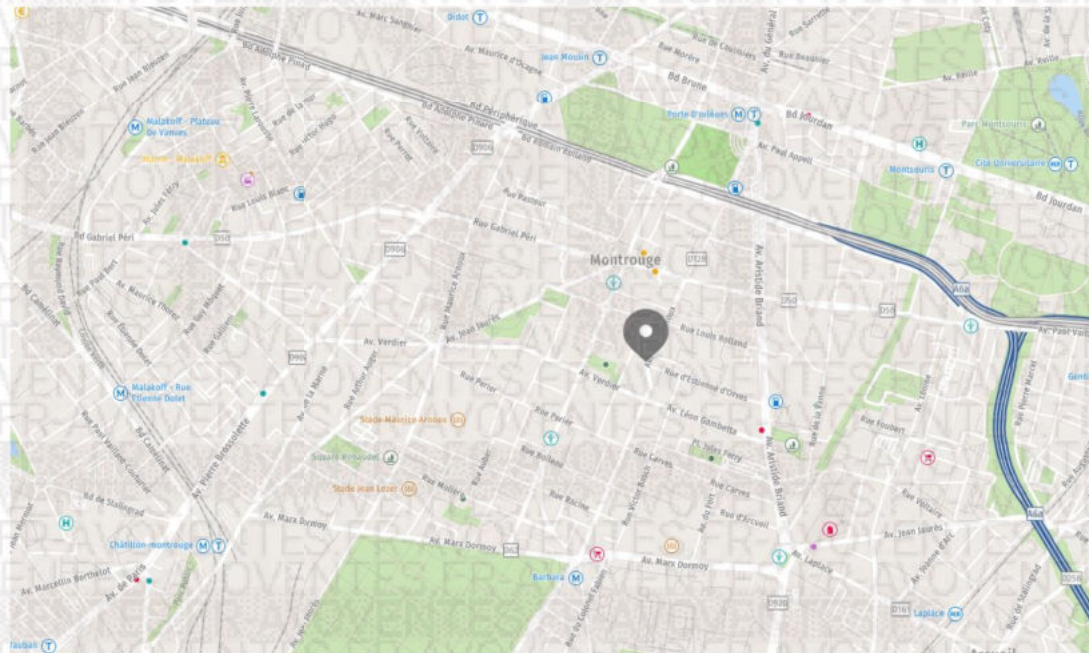
92 avenue Henri Giroux

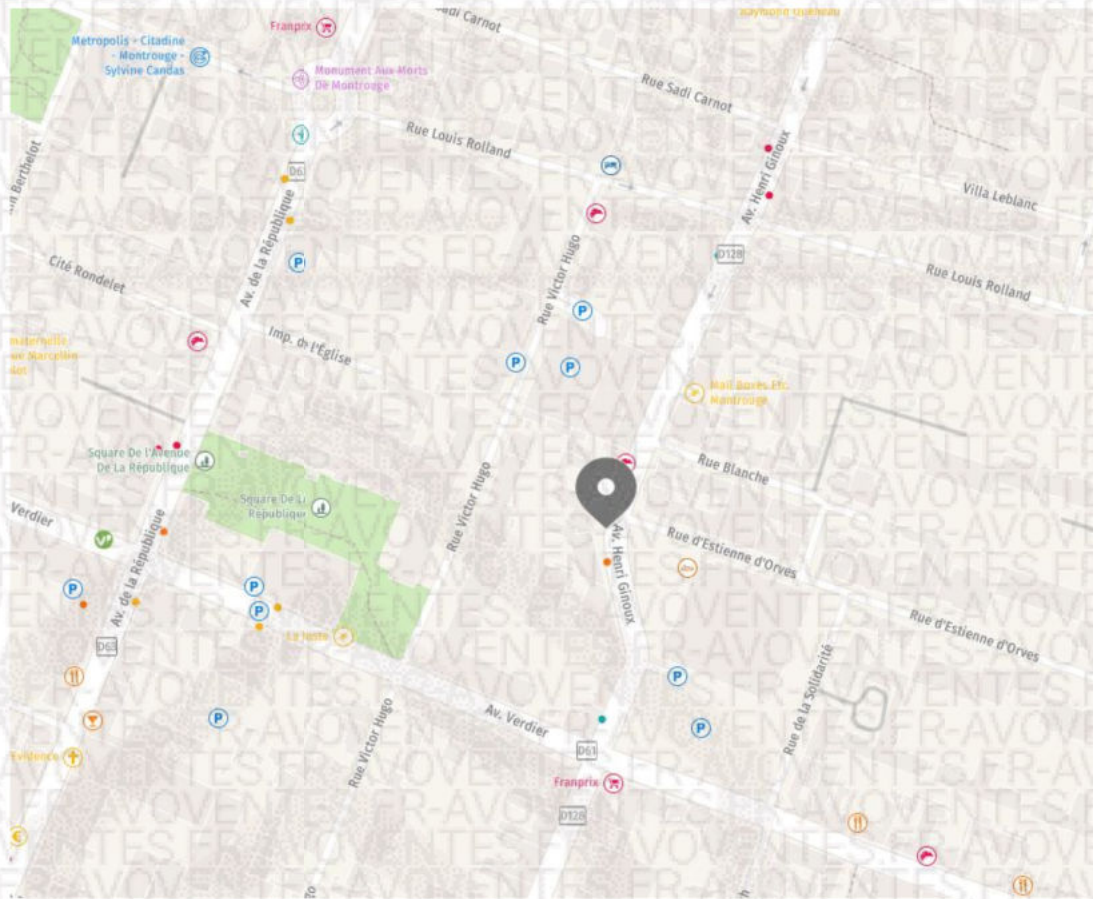
92120 MONTROUGE

## **OU ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

AVOVENTES m'a permis d'accéder à l'ensemble des lots.

## **LOCALISATION DU BIEN**



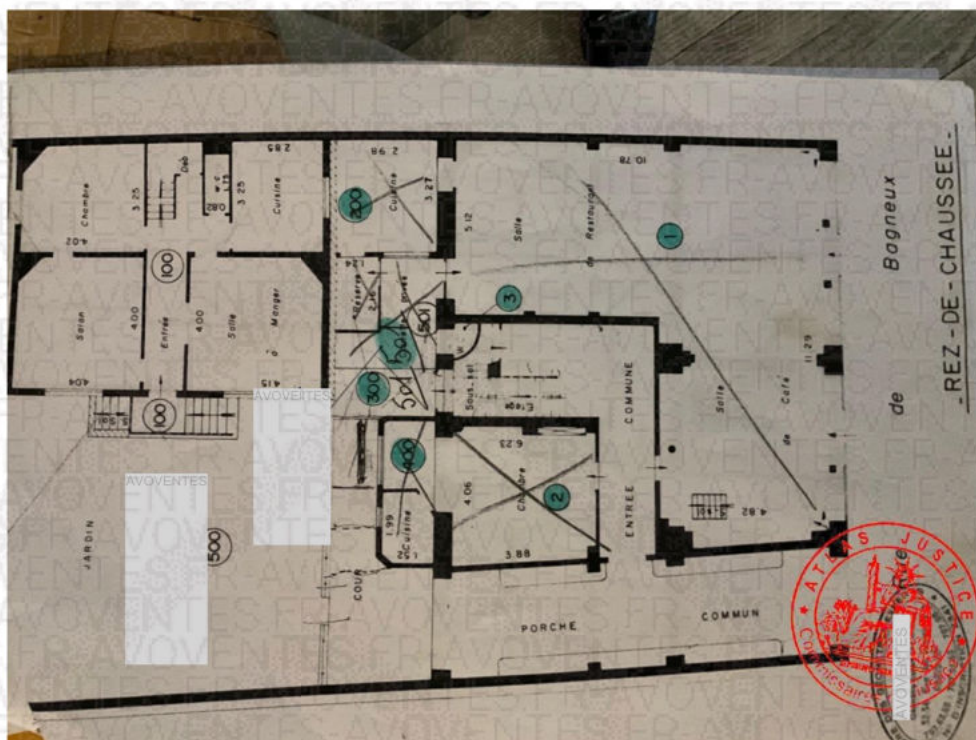


**PHOTOGRAPHIES DE LA RUE**



## OBSERVATIONS GÉNÉRALES DES LOTS

me remet copie des plans de l'immeuble avec identification des lots.



## LOCAL COMMERCIAL

Le local commercial est composé des **lots n°1, 200, 300, 501 et 27**. S'agissant du **lot n°3** il n'a pas été possible de procéder à son repérage.

Le local commercial donne sur rue avec une terrasse extérieure et est composé d'une salle de restauration, de sanitaires, d'un office (plonge) et d'une cuisine équipée d'une chambre froide.

Le lot n°27 est une réserve en sous-sol qui est accessible depuis la salle de restaurant mais également depuis les parties communes du bâtiment A. (accès caves)

La superficie est de **99.20 m<sup>2</sup>** selon la Loi Carrez.

L'ensemble est en bon état d'usage.

Le local fait l'objet d'un contrat de bail dont le preneur est la SARL CAF'ROCHE pour l'exercice de son activité de café bar brasserie. Le bail a été conclu à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014 pour une durée de 9 années entières et consécutives qui s'est renouvelé tacitement depuis.

La copie du contrat de location est jointe au présent procès-verbal de constat.

Le montant du loyer est de 8851.58 euros TTC par trimestre dont 1200 euros de provision sur charges.

Une quittance de loyer est également jointe au présent procès-verbal de constat.

AVOVENTES AVOVENTES gérant de la la SARL CAF'ROCHE me donne libre accès à ses locaux.

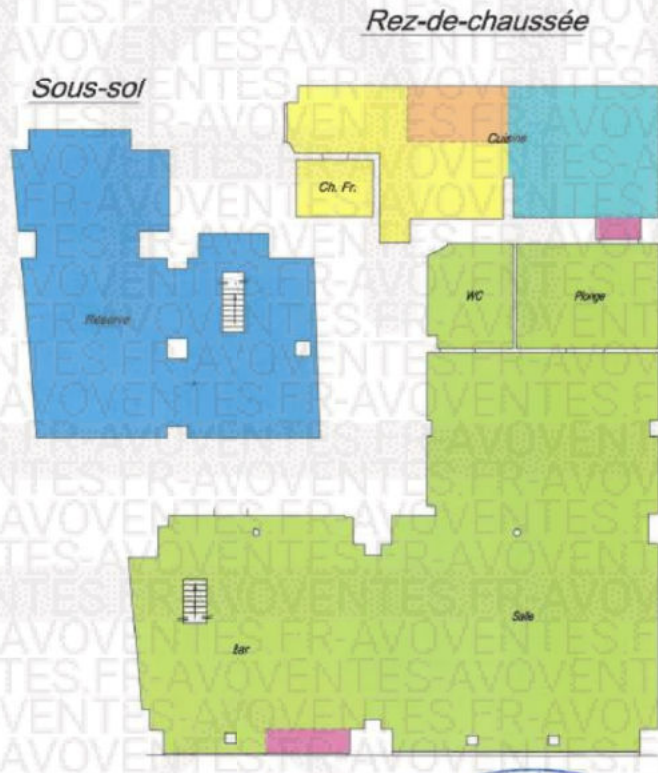
Il est précisé que le **lot n° 5** est intégré dans le contrat de location.

L'appartement est mis à disposition gratuitement par le preneur à un de ses employés qui y habite avec sa famille. (un couple avec un enfant)

Le logement est situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble juste au-dessus du restaurant.

**MONTROUGE**  
Département des Hauts-de-Seine  
92, avenue Henri Ginoux  
**SCHEMA**  
Lots n°1, 200, 300, 501 et 27

- LEGENDE :
- Superficie Loi Carrez Lot 1
  - Superficie Loi Carrez Lot 200
  - Superficie Loi Carrez Lot 300
  - Superficie Lot 501
  - Superficie Lot 27
  - Superficie Embrasure



## SALLE DE RESTAURANT AVEC TERRASSE

L'accès s'effectue par un châssis vitré en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Comptoir bar

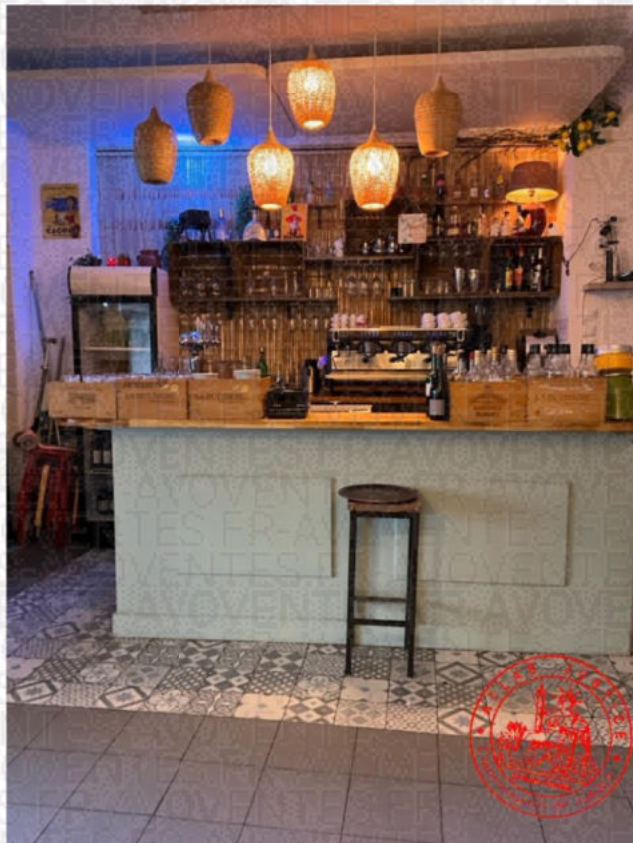


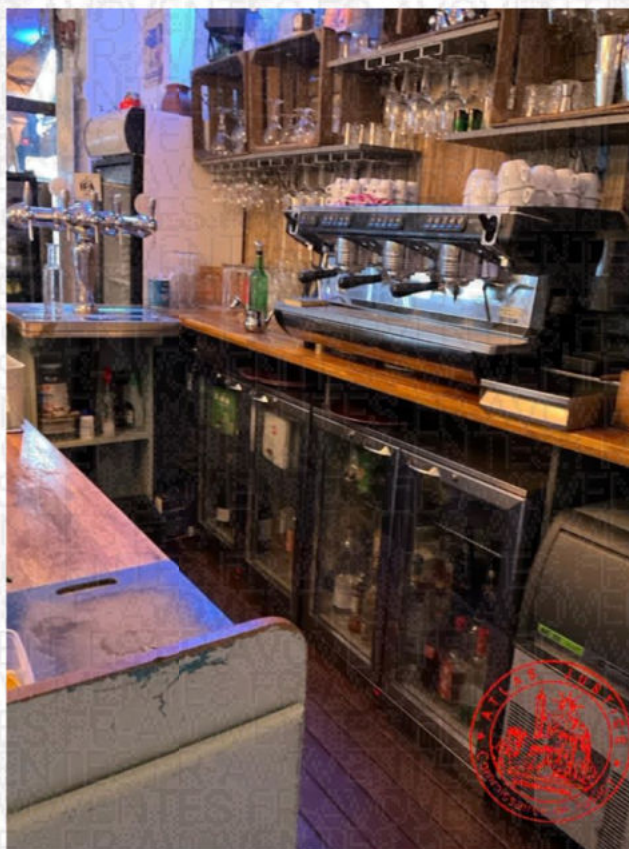














Trappe d'accès au sous-sol et à la réserve n°27 accessible depuis le comptoir bar de la salle de restaurant

### **SANITAIRES RESTAURANT**

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise. Et mosaïque

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

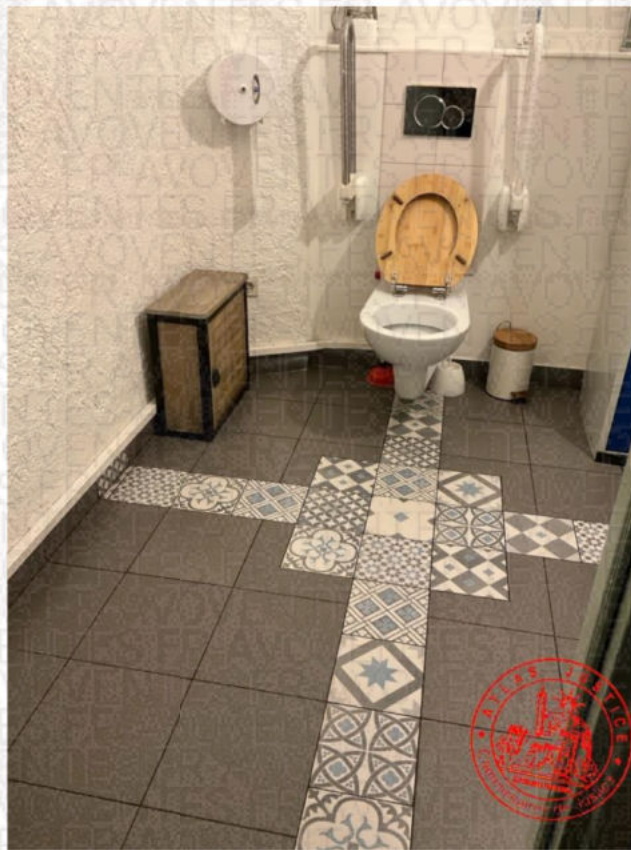
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un lave-mains en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )
- un WC suspendu en état d'usage normal







### **OFFICE – PLONGE ET CUISINE**

Au fond de la salle de restaurant, on accède à un office et ensuite aux cuisines.

**L'accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise. Et mosaïque

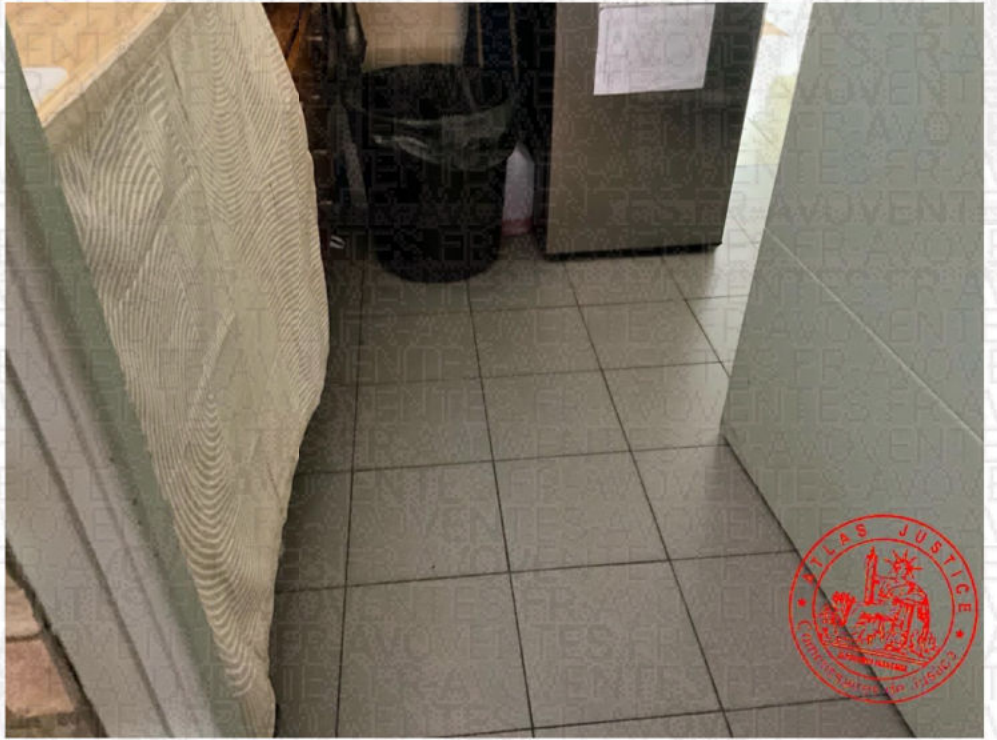
Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'office est aménagé c'un plan de travail intégrant un évier inox et des étagères de rangement.







**La cuisine** est accessible depuis l'office par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **murs** sont recouverts de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

La peinture du plafond est en état d'usage.

Une porte donnant dans une courette a été condamnée.

Une chambre froide est aménagée dans cette cuisine.

La cuisine est équipée d'éléments professionnels en inox (armoires froides, évier, cuisson etc...).

Elle prend jour par une ouverture en plafond en état d'usage.







La réserve constituée par le lot n°27 est donc attachée au lot n°1 local commercial.

Une porte en bois permet d'y accéder depuis les caves, parties communes de l'immeuble ou bien depuis la trappe au sol du comptoir bar restaurant.







### **LOT N°5 :**

Le lot est situé au 1er étage de l'immeuble, porte face sur le palier.  
Il est loué avec le local commercial.

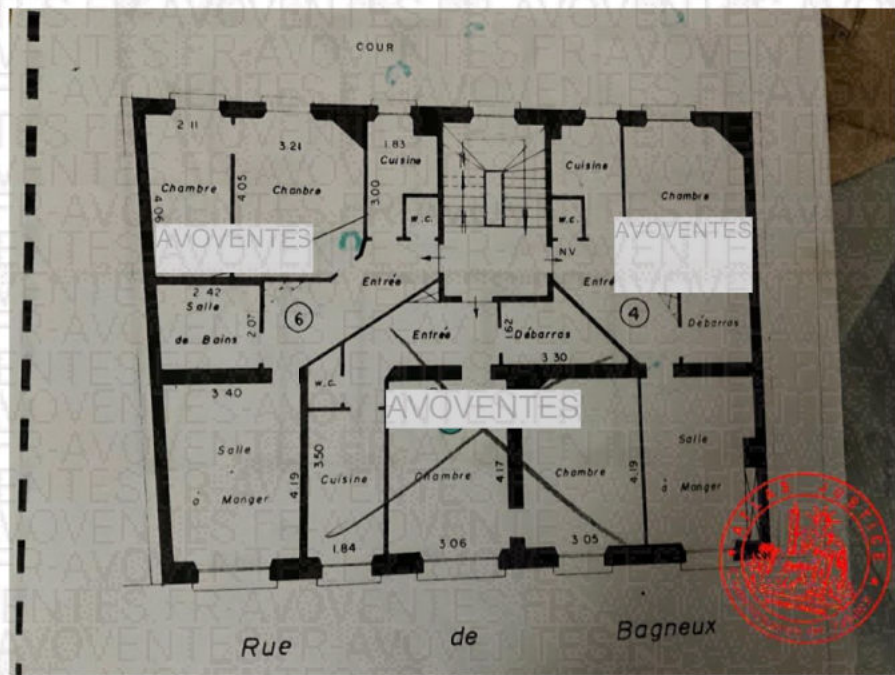
L'appartement est alimenté en eau chaude grâce à un ballon d'eau chaude mais il est dépourvu de chauffage.

L'appartement est occupé à titre gratuit par un employé du restaurant avec sa famille composée d'une épouse et leur enfant de cinq ans.

La superficie du logement est de 43.30 m<sup>2</sup>.

### ***1er Etage***





### ENTRÉE COULOIR DE DISTRIBUTION

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en bois peintes en mauvais état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre.







### DEBARRAS

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de moquette en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil, douille et ampoule.



## SALLE D'EAU

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

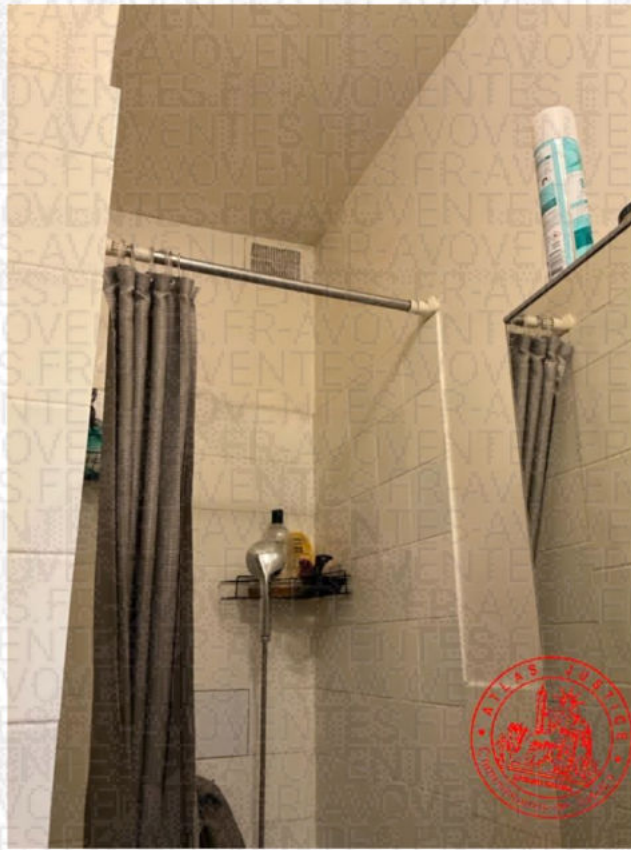
Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal
- une cabine de douche en mauvais état
- un lave-mains en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )







## **CUISINE**

**L'accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en bois peintes en mauvais état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, persiennes métalliques.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un évier en inox en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )





## SÉJOUR

**L'accès** s'effectue par une baie libre en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre. Corniche moulurée.

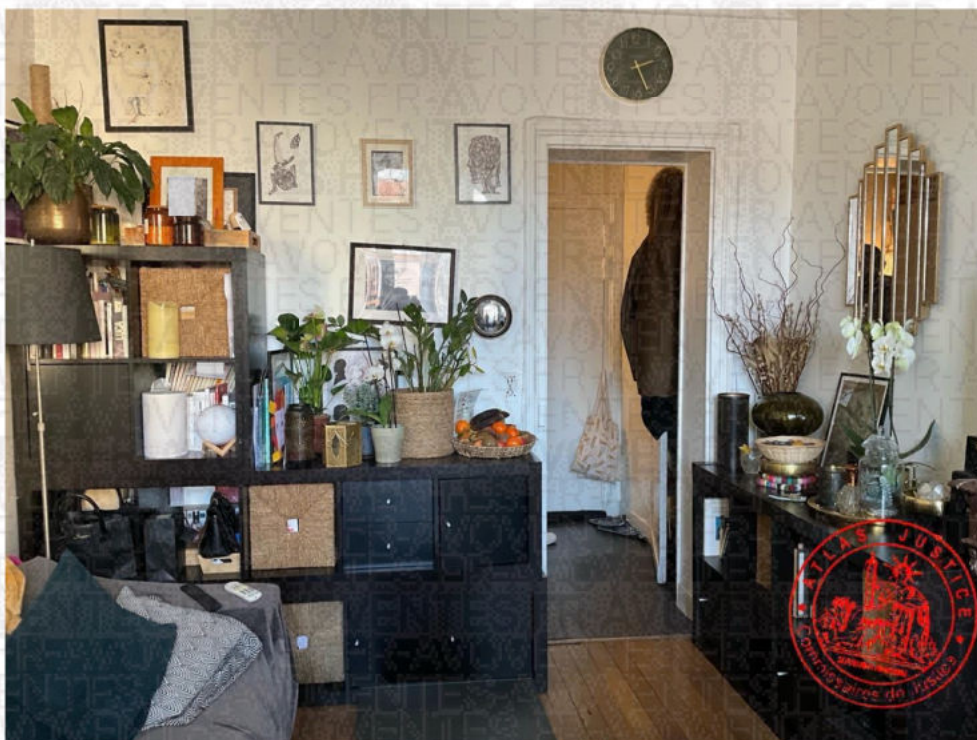
**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, persiennes métalliques.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une cheminée







## CHAMBRE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, persiennes métalliques.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une cheminée





### **LOT N°2 et 400 :**

Il s'agit d'un appartement situé au rez de chaussée de l'immeuble, porte gauche ; constitué d'une pièce principale avec un coin cuisine et une salle d'eau.

Petite courette (partie commune) qui est accessible depuis le lot privatif.

Le logement est occupé à titre gratuit par la fille de AVOVENTESAVOVENTES qui est âgée de 23 ans

### **Rez-de-chaussée**



## PIÈCE PRINCIPALE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche. Corniche moulurée.

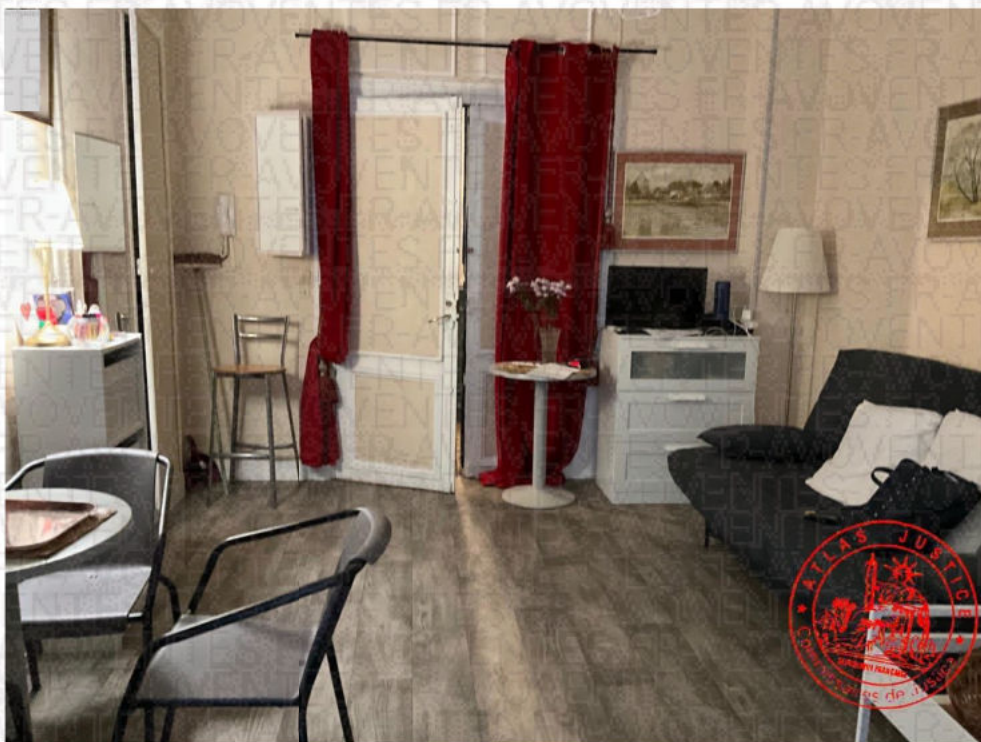
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, persiennes métalliques.

La pièce est équipée d'un placard de rangement.











Courette accessible depuis la fenêtre de la cuisine



Tableau électrique vétuste

## COIN CUISINE

**L'accès** s'effectue par une baie libre et un comptoir la séparant de la pièce principale sus-décrite.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un évier en inox en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )





## SALLE D'EAU

**L'accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, persiennes métalliques.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal
- une cabine de douche en état d'usage normal
- une vasque en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal )
- un sèche-serviettes en état d'usage normal

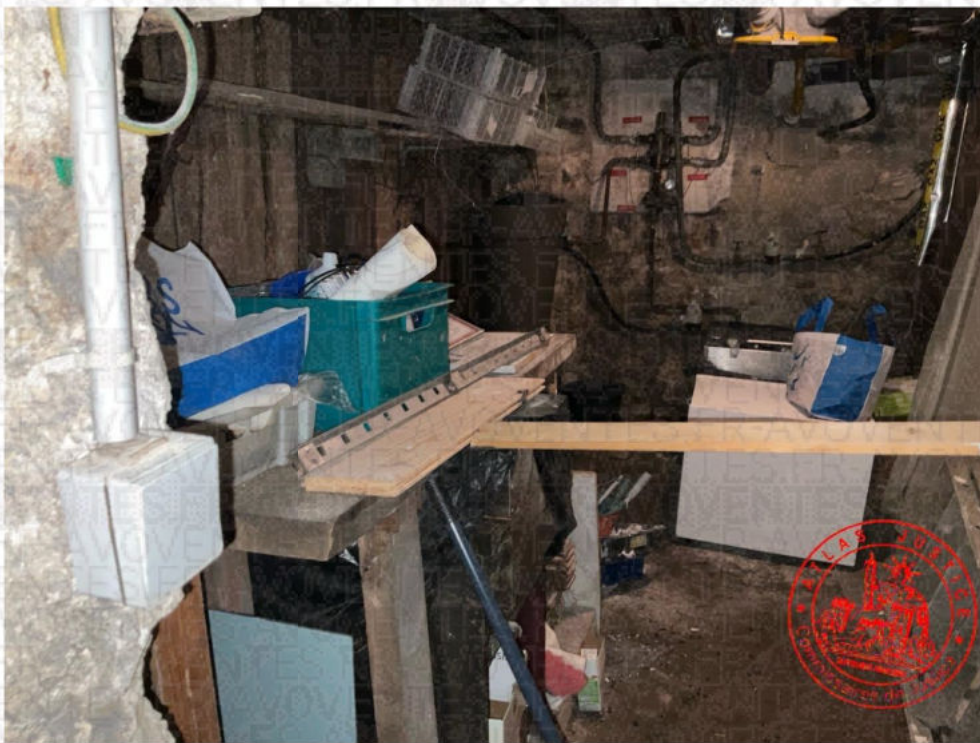




**LOT N°26 : CAVE**

Elle est située en sous-sol et est affectée à l'appartement du RDC occupée par la fille de la propriétaire à titre gratuit. L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal. En bois avec cadenas. Elle est dépourvue de tout aménagement.





### **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

Le syndic de la copropriété est assuré par le cabinet CAZALIS 6 rue Sadi Carnot à MONTROUGE 92120.

Le montant des charges trimestrielles s'élève à 1190 €.

La taxe foncière est de 2580 euros.

### **DIAGNOSTICS**

Les diagnostics suivants ont été établis par le Cabinet BARRERE ET DUFAU, géomètres experts à RUEIL MALMAISON (92500), 147 avenue Paul Doumer et sont joints au présent procès-verbal de constat.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 53 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Caroline BRESSAND  
Commissaire de Justice