



S.E.L.A.R.L.

Pascal LAINÉ et Guillaume RENTY

Commissaires de Justice associés

(Huissiers de Justice)

74 Boulevard de l'Yser - BP 37

76001 ROUEN cedex 1

Tél : 02 32 08 15 15

courriel : selarl.laine.renty@huissier-justice.fr

Procès-verbal de description

**L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ
ET LE DIX-NEUF AOUT**

A la requête :

Syndicat des Copropriétaires de la résidence ILOT 18 dont le siège social est 13 rue Petit de Jullouville 76000 ROUEN agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Représenté par son syndic en exercice le cabinet SAUVAGE GESTION SAS immatriculée au RCS de ROUEN sous n° 413 189 937 dont le siège social et 91, rue aux Ours 76000 ROUEN agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ledit syndic spécialement autorisé à ladite procédure de saisie immobilière par l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 14 juin 2023 pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Berengère RENE membre de la SELARL JAVELOT-FREMY- RENE, Avocat au Barreau de ROUEN demeurant 17, avenue Jacques Cartier 76100 ROUEN qui se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière et au cabinet de laquelle pourront être notifiés les actes relatifs à la présente procédure.

Lequel m'a exposé,

Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière a été délivré en date du 7 juillet 2025 par acte de mon ministère à la

en l'exécution d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de ROUEN en date du 5 juin 2023 lequel jugement a condamné la au paiement principal de la somme de 2337,17 Euros au titre des charges de copropriété au 3 avril 2023.

Que du tout, il sera dressé procès-verbal de description ceci afin de satisfaire aux dispositions de la loi sur la saisie immobilière.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Pascal LAINE, Commissaire de Justice associé au sein de la Selarl Pascal LAINÉ et Guillaume RENTY, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence de ROUEN (76000), 74 Boulevard de l'Yser, audienciers près la Cour d'Appel de Rouen et du Tribunal judiciaire de Rouen, soussigné,

CERTIFIE m'être transporté le 19 août 2025 à 11 heures au n° 36 rue Général Leclerc 76000 ROUEN où là étant en présence de :

- requis en qualité de témoins majeurs,
- requis en qualité de serrurier,
- requis en qualité d'expert diagnostiqueur de la société DIAGNOSTIM,

En présence desquels, j'ai procédé aux descriptions suivantes :

Je constate qu'il s'agit d'un lot en copropriété à usage commercial dépendant d'un immeuble dénommé « llot 18 » situé au 30 rue Général Leclerc 76000 ROUEN figurant au cadastre section ZC parcelles 84 et 89 commune de Rouen, formant le lot 116 consistant en un local à usage commercial situé au rez de chaussée avec ses dépendances représentant les 580/1000èmes du sol, les 530/1000èmes des autres parties communes du bâtiment 2 et les 136/1000èmes du sol et des ouvrages de la cour et les 580/1000èmes des parties communes générales.

Certification de la partie saisie :

Je certifie l'identité de la partie saisie, la Société Civile Immobilière immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés

Occupation des lieux :

Je constate que les lieux sont occupés par un commerce a priori fermé à usage de salon de thé oriental dont l'enseigne commerciale est dénommée « L'amandier » sans autre précision, je ne dispose pas du bail commercial en cours ou non sur les locaux.

Chauffage central :

Je constate que les locaux sont chauffés par le système de chauffage central de l'immeuble compris dans les charges communes

Description :**Extérieur du local :**

Je constate que le commerce à l'extérieur est constitué d'une vitrine avec deux baies coulissantes et une porte en bois vitrée.

Je constate que l'enseigne « L'amandier » est fixée en bandeau sur le dessus de la devanture.

Je constate qu'il existe un store banne extérieur avec une indication « SALON DE THE ».

Je constate que le l'embranchement vertical est abîmé sous la baie vitrée et deux carreaux sont fêlés.

Voir photos 1 à 5**Intérieur du local - partie réservée à la clientèle :**

Le local se décompose en deux parties, la première partie étant réservée à la clientèle et la seconde partie à usage de cuisine et sanitaires

On entre dans le local par une porte en bois vitrée avec verre cathédrale en partie inférieure. La porte est munie d'une serrure à larder.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant posé sur toute la surface.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état d'usage.

Le plafond est peint en blanc en bon état d'usage.

Je constate qu'il existe un meuble comptoir d'exposition de produits alimentaires fixé au sol.

Je constate qu'un aménagement en partie arrière du comptoir est composé de meubles bas sur toute la longueur du local.

Je constate qu'il existe également une armoire réfrigérée fixée au sol.

Le plafond comprend dix éclairages spots intégrés.

Voir photos 5 à 17**Partie cuisine :**

Je constate que le sol est recouvert d'un PVC.

Je constate que les murs sont recouverts d'une peinture.

Je constate que le plafond est recouvert d'une peinture.

Il existe un plan de travail avec un évier et une faïence au-dessus.

Je constate qu'il existe une hotte fixée sur le mur

Le local cuisine est par ailleurs équipé de trois étagères avec un éclairage en plafonnier.

Voir photos 18 à 20

Petit couloir d'accès aux sanitaires :

Je constate que le sol est en carrelage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture ancienne en état d'usage.

Je constate que cette pièce est équipée d'un éclairage et d'un lave-mains.

Voir photos 21 à 24

Partie sanitaires et wc :

Je constate qu'il existe une porte permettant l'accès vers la cour fermée au moyen d'une serrure trois points et d'un barreaudage extérieur.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en bon état.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Je constate qu'il existe une étagère en partie haute permettant des rangements.

Voir photos 25 à 29

Dans les wc, le sol est en carrelage, en état d'usage.

Les murs sont recouverts de carrelage en état d'usage en partie inférieure et de peinture projetée en partie supérieure. Je constate que la peinture projetée est en bon état d'usage ainsi que le plafond.

Je constate que la chasse d'eau fonctionne correctement.

Je constate qu'il existe un lave-mains en bon état d'usage ainsi qu'une petite fenêtre ouvrante à verre cathédrale avec un barreaudage extérieur en bon état d'usage.

Les WC sont condamnés par une porte à galandage fonctionnant correctement.

Voir photos 25 à 29

Surface loi Carrez :

Je certifie la surface exploitable du local commercial calculée par le diagnostiqueur selon la méthode loi Carrez : **35.84 m²**.

**Syndic de l'immeuble : Cabinet SAUVAGE GESTION, n° 91 rue Aux Ours
76000 ROUEN.**

J'ai annexé au présent procès-verbal de description :

- Copie du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de ROUEN le 27 septembre 2023,
- Copie du commandement de payer valant saisie immobilière en date du 7 juillet 2025,
- 29 prises photographiques en couleur de même format me dispensant de plus amples descriptions.
- Un certificat de mesurage de superficie selon la loi Carrez
- Un diagnostic de Performance énergétique
- Rapport de constat de repérage des matériaux et produits d'amiante

TELLES SONT MES DESCRIPTIONS, closes ce jour à 12 H 150

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

Art. 16.2	295,94
Art.18 F déplacement	9,40
photos	20,00
vacations témoins	13,20
TOTAL HT :	338,54
TVA (20 %)	67,71
TOTAL TTC	406,25

Pascal Lainé
Commissaire de justice associé



in A

© AVOVENTES.FR



DESCRIPTION 19 08 2025 (1)



DESCRIPTION 19 08 2025 (2)



S DESCRIPTION 19 08 2025 (3)



DESCRIPTION 19 08 2025 (4)



DESCRIPTION 19-08-2025 (5)



DESCRIPTION 19-08-2025 (6)



DESCRIPTION 19-08-2025 (7)



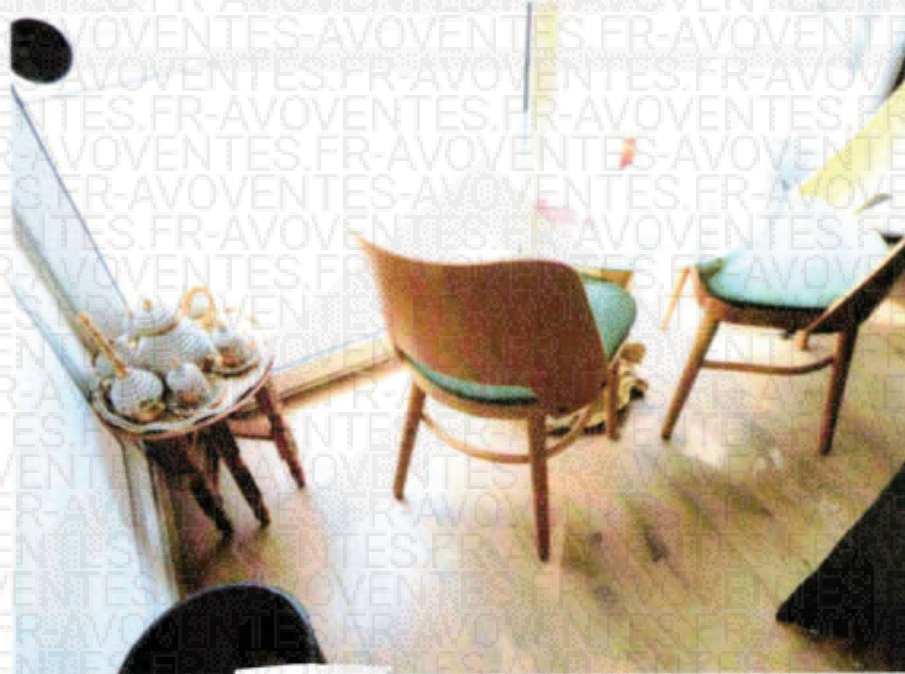
DESCRIPTION 19-08-2025 (8)



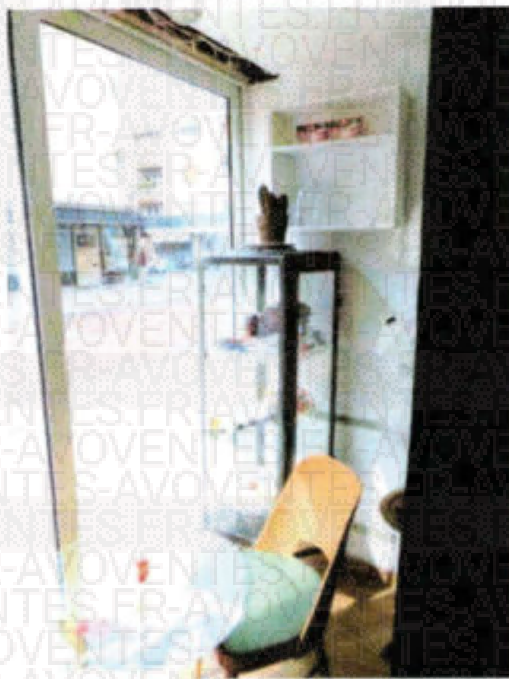
DESCRIPTION 19 09 2025 (9)



DESCRIPTION 19 09 2025 (10)



DESCRIPTION 19_08_2025 (11)



DESCRIPTION 19_08_2025 (12)

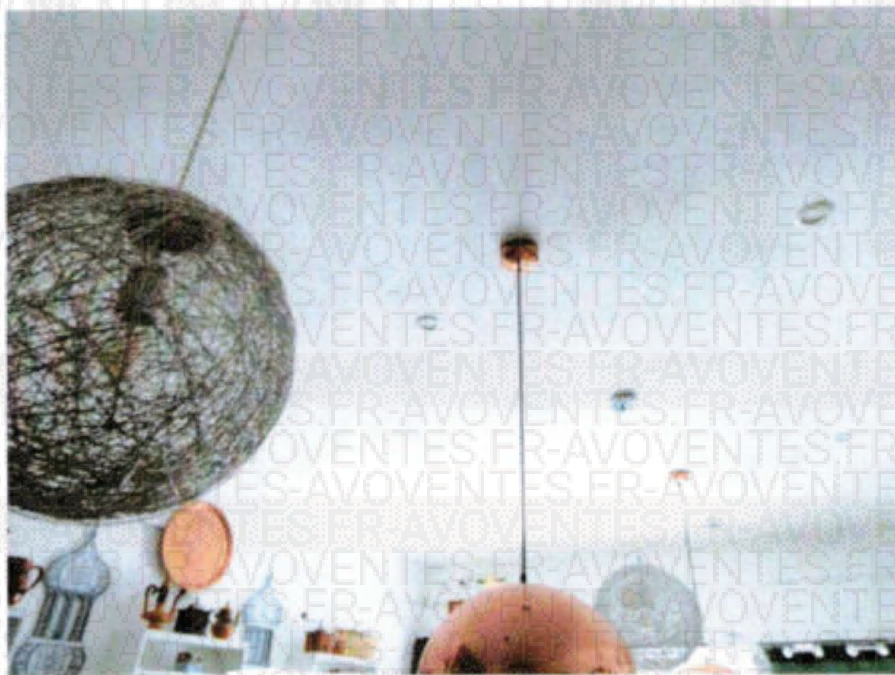


DESCRIPTION 19 08 2025 (13)

DESCRIPTION 19 08 2025 (14)



DESCRIPTION 19 08 2025 (15)



DESCRIPTION 19 08 2025 (16)



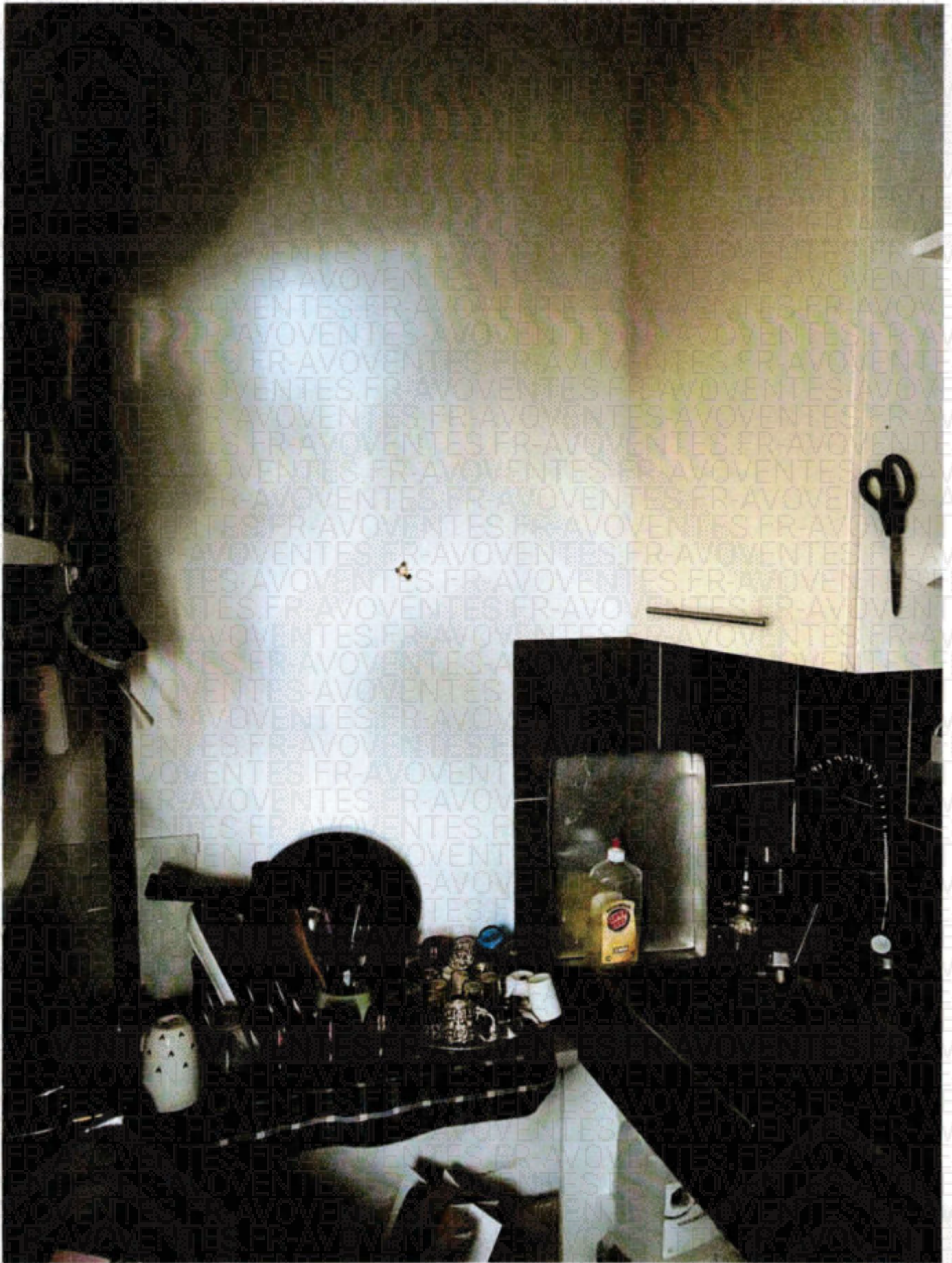
DESCRIPTION 19_08_2025 (17)



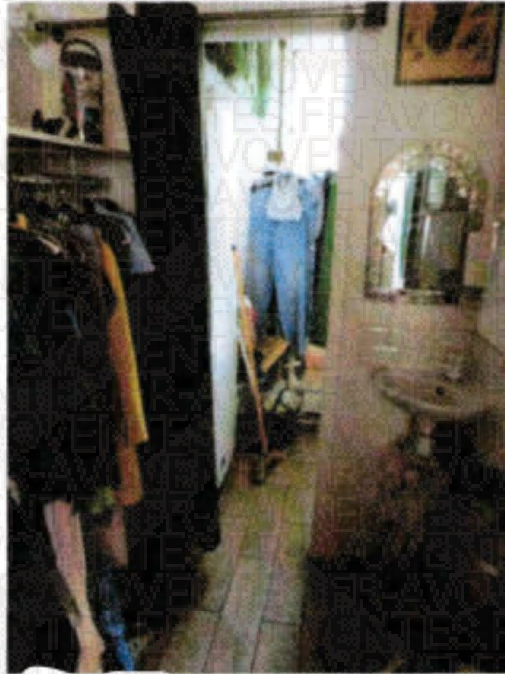
DESCRIPTION 19_08_2025 (18)



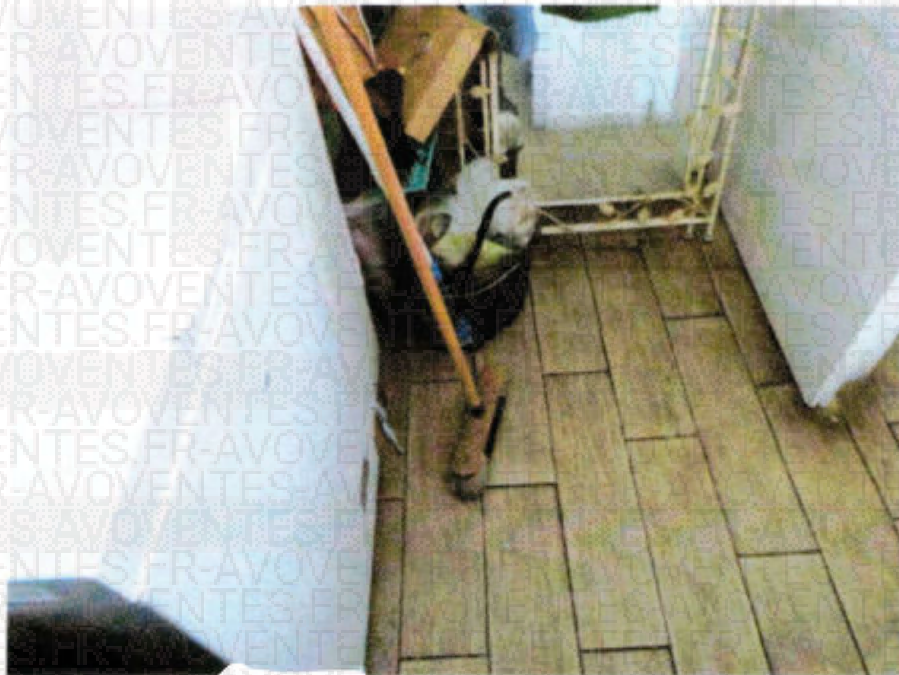
19



20



DESCRIPTION 19 08 2025 (21)



DESCRIPTION 19 08 2025 (22)



DESCRIPTION 19_08_2025 (23)



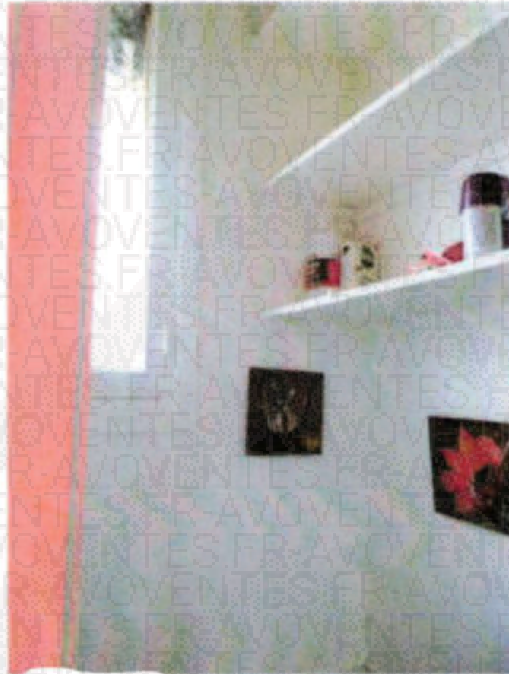
DESCRIPTION 19_08_2025 (24)



DESCRIPTION 19 08 2025 (25)



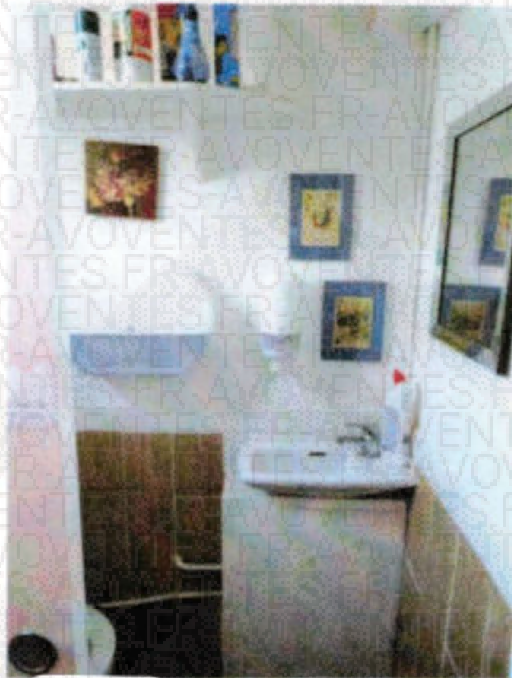
DESCRIPTION 19 08 2025 (26)



DESCRIPTION 19-08-2025 (27)



DESCRIPTION 19-08-2025 (28)



DESCRIPTION 19 08 2025 (29)

