

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SELARL

Jérôme COHEN

Huissiers de Justice Associés

176 rue du Temple

75003 - PARIS

Tel : 01.48.87.23.28

constat@cohen-huissier.fr



**LES MERCREDI PREMIER JUIN
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 14 heures 00,
JEUDI NEUF JUIN
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 17 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires du 50 rue Gauthey PARIS 17ème, représenté par son syndic le cabinet BELLEROCHÉ, Syndic, SAS au capital de 40 000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 702 020 785, ayant son siège sis 2 rue Eugène Labiche 75116 PARIS prise en la personne de son président, domicilié en cette qualité audit siège. ,

M'AYANT EXPOSE :

Que suite au commandement aux fins de saisie immobilière signifié par acte de mon Ministère en date du 24 mars 2022 à _____, née le 6 février 1967 à Suresnes (92), relatif à un bien lot numéro 3 d'un immeuble sis 50, rue Gauthey 75017 Paris, le syndicat requérant a un intérêt à faire procéder au procès-verbal de description du bien saisi conformément à l'article R 322-1 du code des Procédures civiles d'exécution.

Qu'après m'être présenté sur les lieux en date du 1er juin 2022, il est apparu que l'appartement concerné était occupé par un locataire.

Que dans ces conditions une requête a été présentée au Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Paris, lequel a rendu une ordonnance sur requête en date du 3 juin 2022, m'autorisant à pénétrer dans les lieux afin de dresser ledit procès-verbal.

Qu'il me requiert à cet effet.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Jérôme COHEN, Huissier de Justice, membre de la SELARL Jérôme COHEN, Huissiers de Justice Associés demeurant 176 rue du Temple à Paris (75), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

50 rue Gauthey

Etage 1 - Porte GAUCHE

75017 PARIS

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Alexandre BERNARDIN, Serrurier,
Monsieur NGUYEN, Géomètre,
Monsieur Jules PARRA, Témoin,
Monsieur Théo MORANGE, Témoin.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

1. IMMEUBLE 50 RUE GAUTHEY 75017 PARIS

Ils s'agit d'un immeuble R+4 dont la façade est en bon état.

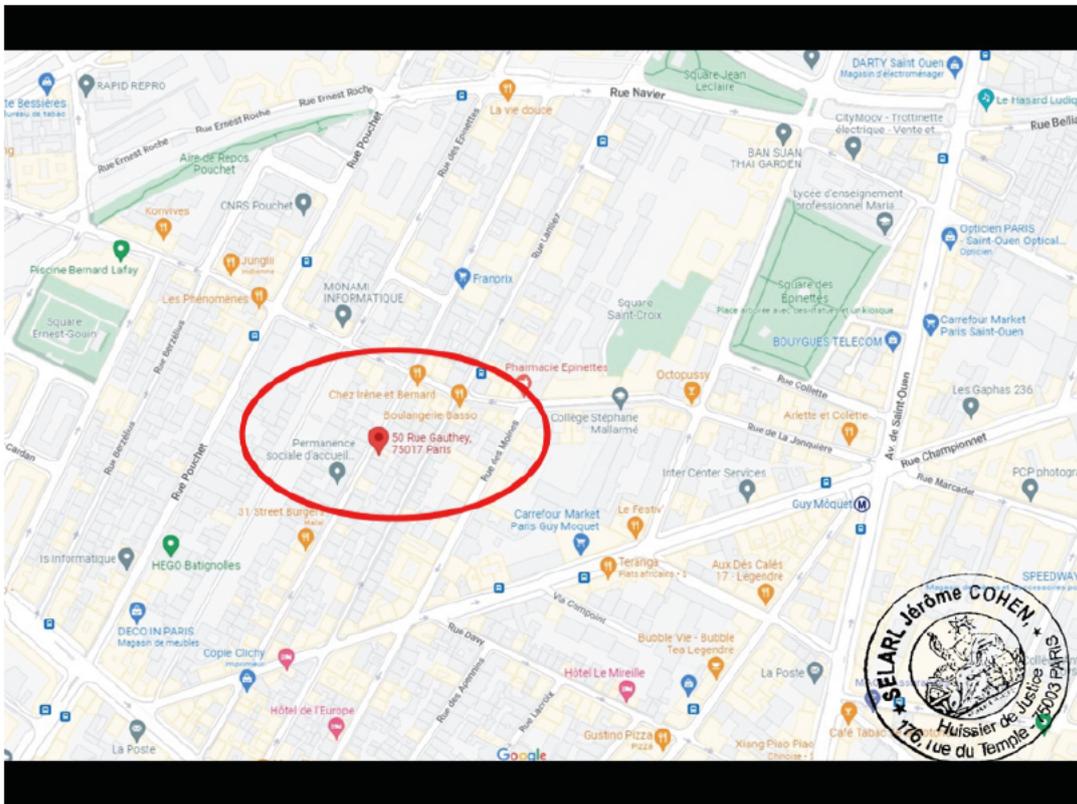
J'insère dans le présent procès-verbal une localisation de cet immeuble sur le plan de la ville de Paris.



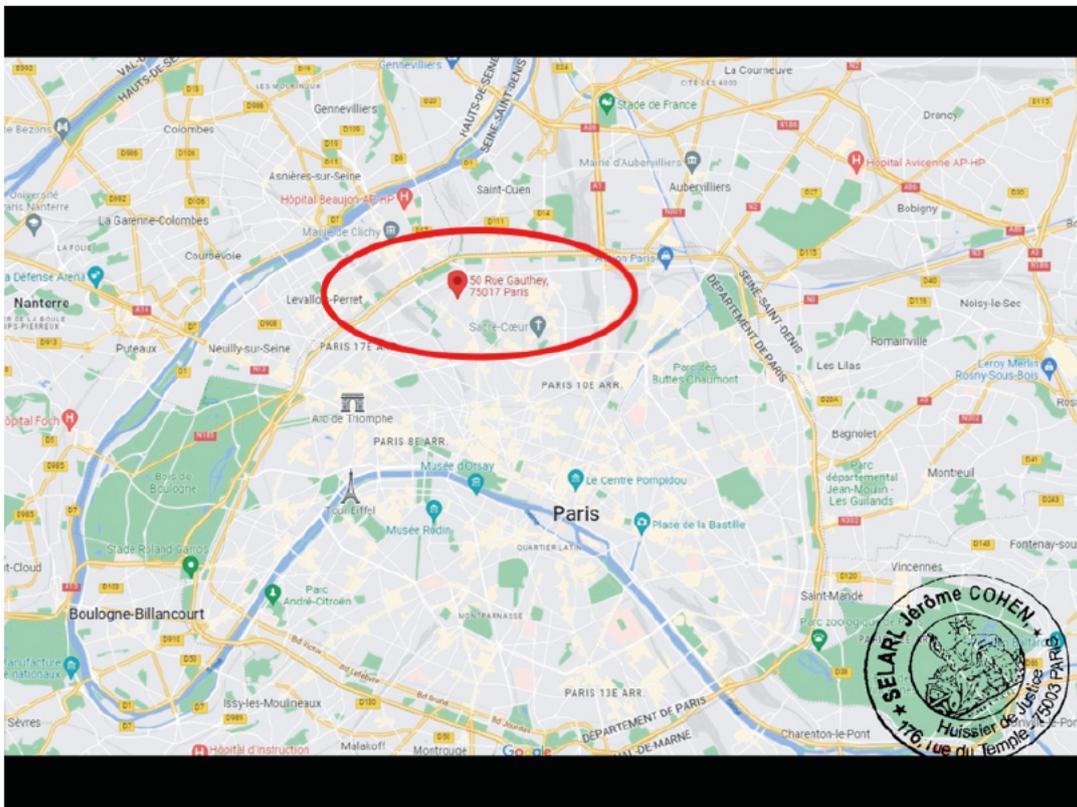
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

2. APPARTEMENT PREMIER ÉTAGE GAUCHE

Cet appartement donnant sur cour se situe au premier étage gauche accessible par un escalier.
L'immeuble est dépourvu d'ascenseur.

J'y rencontre _____, locataire, ainsi déclaré.

Je lui décline mes nom, prénom et qualité puis lui expose l'objet de ma visite et lui présente l'ordonnance rendue sur requête le 3 juin 2022.

Ce dernier me déclare bénéficié d'un bail mobilité, contracté avec _____, à effet au 4 janvier 2021 pour une durée de dix mois maximum non renouvelable. Il m'indique ne pas être en mesure de me le communiquer dans l'immédiat et s'engage à le faire sous 24 heures.

Cet appartement se compose d'une pièce de vie avec une cuisine ouverte.

Le sol parqueté est en bon état.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture blanche en état d'usage.

Des traces d'enduit sont visibles en partie centrale du plafond.

Une fenêtre à deux vantaux donne sur la cour de l'immeuble.

La cuisine est équipée et aménagée.

Présence d'un cumulus au-dessus des meubles hauts de cuisine.

Le tableau électrique se trouve à droite en entrant dans l'appartement.

Depuis cette pièce de vie, une porte dessert une salle de bains/WC.

L'accès s'effectue par une porte à panneaux vitrés.

Le sol carrelé est en bon état.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture blanche en bon état général.

Les murs sont carrelés à hauteur de la baignoire.

Cette pièce est équipée d'un siège de WC suspendu avec chasse encastrée, d'un bac évier et d'une baignoire en état d'usage.

Une fenêtre donne sur la cour.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.

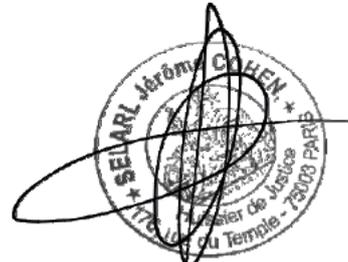
3. COORDONNEES DU SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic de l'immeuble sis 50, rue Gauthey 75017 Paris est le Cabinet BELLEROUCHE sis 2, rue Eugène Labiche 75116 Paris.

REMARQUES GÉNÉRALES

J'insère dans le présent procès-verbal l'ordonnance rendue sur requête le 3 juin 2022 par le Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 20 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Jérôme COHEN
Huissier de Justice

Le présent acte comprend 20 pages dont 6 pages d'annexes.

Annexes

22/783

REQUETE AUX FINS D'AUTORISATION
DE PENETRER LES LIEUX POUR DRESSER UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

A Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution
près le Tribunal Judiciaire de PARIS

COURRIER ARRIVÉ

Le 03 JUN 2022

A la requête du :

Syndicat des Copropriétaires du 50 rue Gauthey PARIS 17^{ème}, représenté par son syndic le cabinet BELLEROCHE, Syndic, SAS au capital de 40 000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 702 020 785, ayant son siège sis 2 rue Eugène Labiche 75116 PARIS prise en la personne de son président, domicilié en cette qualité audit siège

Avant pour avocat : Maître Marie-Cécile CHARDON BOUQUEREL
Avocat au Barreau de Paris
Demeurant 8, avenue Parmentier - 75011 PARIS
Tél : 01.43.79.96.53
Palais D 442

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER CE QUI SUI

Madame [redacted] est propriétaire du lot n°3 dans l'ensemble immobilier en copropriété sis Syndicat des copropriétaires du 50 rue Gauthey à PARIS 17^{ème}, consistant en un appartement et une cave. (pièce n°1).

Le syndic actuellement en exercice est le cabinet BELLEROCHE.

Le compte de [redacted] présente un solde débiteur de façon continue depuis plusieurs années, Mme BONOME n'effectuant aucun règlement.

C'est ainsi que par Jugement du 15 juillet 2020 du Tribunal Judiciaire de PARIS (pièce n°2), Mme BONOME a été condamnée à payer au syndicat des copropriétaires :

- 49.637,60 € au titre des charges de copropriété au titre des sommes dues au 18/11/2019
- 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme BONOME n'a réglé aucune des sommes auxquelles elle a été condamnée.

En outre, les charges courantes sont restées impayées.

A ce jour, [redacted] n'a réglé aucune des sommes auxquelles elle a été condamnée; et les procédures de recouvrement forcé se sont révélées infructueuses.



C'est dans ces conditions que lors de l'assemblée générale du 12 mars 2021, les copropriétaires ont voté à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la saisie en vue de la vente du lot n°3 appartenant à [REDACTED] (pièce n°3, résolution n°23 a)

Ainsi, le 24 mars 2022, le Syndicat des copropriétaires a fait délivrer à [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière, pour un montant total de 56.725,22 €. (pièce n°4)

Ce commandement a été publié auprès des services de la publicité foncière le 19 avril 2022 et est demeuré sans effet.

Dans ces conditions, le Syndicat des copropriétaires a mandaté un huissier de justice afin qu'il établisse un procès-verbal de description de l'appartement de [REDACTED] conformément aux articles R.322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution et qu'il procède aux diagnostics immobiliers obligatoires assisté par un géomètre, conformément à l'article L.271-4 I du Code de la construction et de l'habitation.

En date du 25 mai 2022, l'étude JEROME COHEN, Huissiers de Justice à PARIS 3^{ème}, adressait donc un mail à Mme BONOME, lui indiquant (pièce n°5) :

« Madame,

Dans le cadre de l'affaire indiquée en objet, notre étude va très prochainement procéder à une saisie-immobilière de votre appartement.

A cet effet, Maître COHEN se chargera de dresser un procès-verbal descriptif dudit appartement.

Je vous saurais gré de me contacter au plus vite afin convenir d'une date pour ledit constat.

A défaut, Maître COHEN pourra se faire assister d'un serrurier afin de procéder à l'ouverture forcée de votre appartement, engageant des frais supplémentaires.

Une réponse de votre part au plus tard le lundi 30 mai est plus que nécessaire. (...) »

Ce mail demeurait sans réponse.

En l'absence de réponse de la part de la débitrice, le 1^{er} juin 2022, Maître COHEN, Huissier de justice, se rendait sur les lieux, au 50 rue Gauthey à PARIS 17^{ème}, afin de dresser le procès-verbal descriptif.

Personne ne se trouvait dans les lieux et Maître COHEN a donc dû les faire ouvrir l'appartement par un serrurier.

Là étant, un voisin a indiqué à Maître COHEN, que [REDACTED] n'habitait plus dans les lieux depuis plus d'un an et qu'un locataire au nom de [REDACTED] résiderait dans les lieux.

Ce nom correspond en effet au nom apparaissant sur la boîte aux lettres, ainsi que [REDACTED] d'ailleurs l'étude JEROME COHEN, aux termes de son procès-verbal de signification du commandement de payer. (pièce n°5)



Maître COHEN a donc sursis aux opérations de constat et laissé ses coordonnées au voisin afin d'être rappelé par le locataire pour obtenir son accord.

Il a insisté sur la nécessité qu'il rappelle dans les plus brefs délais, au plus tard le 2 juin 2022.

A la date des présentes, l'étude JEROME COHEN n'a eu aucun retour dudit locataire, ainsi qu'elle l'a relaté au Conseil du Syndicat des copropriétaires aux termes d'un mail du 2 juin 2022. (pièce n°6)

L'article L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L. 142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant. »

L'article R. 121-24 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que :

« Dans tous les cas où, pour exécuter l'opération dont il est chargé, l'huissier de justice doit obtenir l'autorisation du juge, il est habilité à le saisir par voie de requête ».

Au regard des circonstances de l'espèce, le Syndicat des copropriétaires sollicite que la SELARL JEROME COHEN, Huissiers de justice, soit autorisée à pénétrer dans le lot n°3, appartenant à [REDACTED] avec au besoin le recours à un serrurier de son choix.

C'EST POURQUOI, L'EXPOSANT SOLLICITE QU'IL VOUS PLAISE :

*Vu l'article R.121-24 du Code des procédures civiles d'exécution,
Vu les articles L.142-1 et L.142-2 du Code des procédures civiles d'exécution,
Vu l'article L.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution,
Vu les articles R.322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,
Vu l'article L.271-4 I du Code de la construction et de l'habitation.
Vu les pièces,*

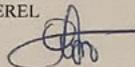
- Autoriser la SELARL JEROME COHEN, Huissier de Justice à PARIS 3^{ème} SELARL JEROME COHEN, Huissier de Justice à PARIS 3^{ème}, à se rendre et pénétrer au sein du lot n°3, constituant un appartement et une cave, de l'immeuble sis 50 rue Gauthey à PARIS 17^{ème}, avec au besoin le recours à un serrurier, afin d'établir le procès-verbal de description des lieux et de procéder aux diagnostics immobiliers avec l'assistance d'un géomètre,
- En cas d'absence de l'occupant de l'appartement ou si ce dernier en refuse l'accès, se faire assister du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie.



requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice

Fait à PARIS, le 2 juin 2022,

Me Marie-Cécile CHARDON-BOUQUEREL



LISTE DES PIÈCES JOINTES A LA REQUÊTE

- Pièce n°1 : Titre de propriété de [REDACTED]
- Pièce n°2 : 2.1 Jugement du Tribunal judiciaire de PARIS du 15/07/2020
2.2 Signification du Jugement du 14/08/2020
2.3 Certificat de non appel
- Pièce n°3 : Procès-verbal de l'assemblée générale du 12/03/2021
- Pièce n°4 : Commandement de payer valant saisie immobilière du 24/03/2022, publié le 19/04/2022
- Pièce n°5 : Mail de l'étude JEROME COHEN, Huissiers, à Mme BONOME du 25/05/2022
- Pièce n°6 : Mail de l'étude JEROME COHEN à Me CHARDON-BOUQUEREL du 02/06/2022



ORDONNANCE

Nous, M. HAMMONT, Jex

Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PARIS,

Vu la requête qui précède,

Vu les pièces à l'appui,

Vu l'article L.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution,

Vu les articles R.322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Autorisons la SELARL JEROME COHEN, Huissier de Justice à PARIS 3^{ème}, agissant dans l'intérêt du Syndicat des Copropriétaires du 50 rue Gauthey PARIS 17^{ème} à se rendre et pénétrer au sein du lot n°3, constituant un appartement et une cave, de l'immeuble sis 50 rue Gauthey à PARIS 17^{ème}, avec au besoin le recours à un serrurier, afin d'établir le procès-verbal de description des lieux et de procéder aux diagnostics immobiliers avec l'assistance d'un géomètre,

Disons qu'en cas d'absence de l'occupant de l'appartement ou si ce dernier en refuse l'accès, la SELARL JEROME COHEN, se fera assister du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice,

Disons que la présente Ordonnance sera caduque à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la présente décision,

Rappelons que la présente Ordonnance est exécutoire au seul vu de la minute,

Rappelons que la copie de la requête et de l'Ordonnance et de la requête doit être laissée à la personne à laquelle elle est opposée.

Fait en notre cabinet au Tribunal Judiciaire de PARIS, le 3/6/22

