

S.C.P G. SIMONIN E. LE MAREC V. GUERRIER
Huissiers de Justice associés

PREMIÈRE EXPÉDITION

54, rue Taitbout - 75009 PARIS
Tél. 01 48 78 96 96 - Fax 01 48 78 32 36

e-mail : etude@simonin-huissier.com

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE PREMIER FÉVRIER

A LA DEMANDE DE :

➤ La **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE PRIVATE BANKING (Suisse) SA**, société anonyme au capital de 51.609.000 CHF immatriculée au registre du commerce de Genève sous le numéro de référence 09624/1995 et le numéro fédéral CH-660-1332995-9, dont le siège social est rue Rhône 8, Case postale 5022, CH-1211 GENEVE 11 - Suisse, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Elisant domicile et représentée par la **SELARL WOOG & Associés, agissant par Maître Julien FISZLEIBER, Avocat**, 12, rue du Faubourg Saint Honoré (75008) PARIS.

Je, **Eric LE MAREC**, Huissier de Justice
associé de la **S.C.P. SIMONIN - LE MAREC - GUERRIER**
Huissiers de Justice près la Cour d'Appel de Paris
demeurant 54, rue Taitbout à PARIS (75009)
soussigné :

AGISSANT EN VERTU :

• de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Mathieu BARRALIER, Notaire à ANNEMASSE le 17 janvier 2017 contenant reconnaissance de dette par la société KNMMRFG BNB Property au profit de la SOCIETE GÉNÉRALE Private Banking (Suisse) de la somme principale de 2 860 000 euros,

- d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon Ministère en date du 1^{er} décembre 2021

J'ai procédé comme suit :

Je me suis rendu ce jour sur place, 33, avenue Pierre 1^{er} de Serbie et 29 avenue Marceau (75016) PARIS, pour procéder au descriptif des lots objet de la saisie, à savoir :

- **Le lot numéro 44 de l'état descriptif de division** : dans le bâtiment unique, aux cinquième et sixième étages ainsi qu'aux combles du bâtiment un appartement, et les 1484/10210èmes des parties communes générales,

observation étant ici faite qu'à l'acte de reconnaissance de dette susvisé, il est mentionné pour le lot 44 la désignation suivante : hall d'entrée, cuisine, buanderie, débarras, WC, séjour, salle à manger, suite, salle de bains, dressing, palier, salle de bains avec WC, deux salles d'eau avec WC, trois chambres dont une avec mezzanine, balcon,
- **le lot numéro 32 de l'état descriptif de division** : dans le bâtiment unique, au deuxième sous-sol, par les escaliers de service « B1 », « S » et « B2 », une cave portant le numéro 15.

====

L'accès à l'appartement m'est autorisé par l'occupant actuel des lieux, du chef du locataire l'Ambassade du Koweït, avec qui rendez-vous a été pris.

DESCRIPTIF DU LOT NUMÉRO 44 AUX CINQUIÈME ET SIXIÈME ETAGES
--

On accède à l'appartement par une porte palière à deux vantaux avec intérieurement un blindage en tôle laquée blanche avec cornières à l'intérieur.

L'appartement est conforme à la désignation ci-dessus, il correspond à l'ancien lot n°10, tel qu'apparaissant sur les plans joints, à l'exception de l'escalier intérieur qui est à présent un escalier droit implanté à la place de l'initial dégagement.

L'appartement mesure 192,48 mètres carrés, loi Carrez, selon mesurage réalisé ce jour par le Cabinet Paillard.

NIVEAU R+5 :

ENTRÉE :

Au sol un dallage de pierre blanche avec insert de pierre noire largement fissuré et morcelé.

Aux murs et au plafond une peinture blanche en bon état.

Il y a un faux plafond avec des spots intégrés.

Il existe une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, orientée sur cour.

Présence d'un combiné d'interphone pour l'ouverture de la porte de l'immeuble.

A gauche est accessible une petite pièce technique où est implanté le tableau électrique, largement dimensionné et très récent, ainsi qu'une baie de brassage hébergeant les connexions audios, et informatique.

On accède en face à gauche à la pièce de séjour communiquant avec la salle à manger.

SÉJOUR :

La pièce est dotée de trois portes-fenêtres orientées sur la façade en pan coupé sur la place. Il s'agit de châssis PVC à double vitrage équipées de persiennes métalliques à l'extérieur.

Au sol un parquet cérusé à larges lames modernes, en parfait état.

Les murs sont en partie recouverts de papier peint argenté et en partie peints en blanc.

Il y a un faux plafond avec une corniche périphérique.

Il y a une baie communiquant directement à droite avec la salle à manger. On y accède également directement par l'entrée par une seconde baie.

SALLE A MANGER :

Au sol le même parquet qui se prolonge, en parfait état.

Les murs sont peints en blanc, les peintures sont en parfait état.

Il y a ici encore un faux plafond avec une corniche périphérique.

La pièce est éclairée par deux portes-fenêtres donnant sur l'avenue Pierre 1^{er} de Serbie.

Dans l'entrée à gauche il y a une porte donnant sur les toilettes invités.

TOILETTES INVITÉS :

Au sol un carrelage sombre recouvrant les murs sur toute la hauteur.

Il y a un faux plafond avec spots intégrés.

J'ai noté une cuvette de WC dotée d'une douchette hygiénique et une vasque posée sur un coffrage entièrement carrelé avec robinetterie design.

Dans la salle à manger à droite on accède à la chambre principale par une porte à galandage à ouverture synchronisée des deux vantaux.

CHAMBRE PRINCIPALE :

Il s'agit d'une grande pièce avec une sorte de cloison centrale à usage meuble télé.

J'ai noté deux placards d'excellente facture encadrant la baie de l'entrée avec des compartiments intérieurs avec éclairage à déclenchement automatique.

Au sol le même parquet en parfait état.

Les peintures sont en excellent état mais il y a des points d'écaillement de peinture avec points d'infiltrations visibles sur le mur de façade à droite de la fenêtre de droite, côté avenue Pierre 1^{er} de Serbie.

La pièce est éclairée par deux fenêtres sur l'avenue Pierre 1^{er} de Serbie.

A droite dans cette chambre on accède à une salle de bains et au dressing.

SALLE DE BAINS ET DRESSING DE LA CHAMBRE PRINCIPALE :

Au sol un dallage de marbre complet, en excellent état, recouvrant également la baignoire et le mur derrière sur toute la hauteur.

Dans la partie dressing, il existe un aménagement d'aménagement d'excellente facture sur toute hauteur avec éclairage intégré y compris au niveau des plinthes.

Il y a un faux plafond avec trois spots.

Présence d'un radiateur de chauffage central chromé sèche-serviettes.

Dans la partie salle de bains, une baignoire, un plan vasques en marbre avec deux vasques et robinetteries design.

Derrière la baignoire, dans un renforcement est aménagé, on trouve un WC suspendu et de l'autre côté une douche avec un receveur en marbre et habillage marbre aux murs.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis bois, vitrages simples ; il s'agit d'un châssis d'origine, non remplacé.

A droite dans l'entrée on accède à la cuisine.

CUISINE :

Au sol un dallage de grandes dalles grises/noires imitant le marbre noir.

Les murs et le plafond sont peints en blanc, les peintures sont en très bon état.

Il y a, sur toute la longueur du mur de gauche en entrant, des éléments de cuisine à façades laquées blanches avec colonne fours avec four à micro-ondes, machine à expresso intégrée ainsi qu'un compartiment réfrigérateur.

Le long du mur de façade, un plan de travail en pierre reconstituée blanche, des équipements de cuisine en très bon état.

En partie centrale un îlot avec un plan de même facture que le plan principal.

Sous l'îlot, des caissons de rangement et une cave à vin.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, double vitrage avec radiateur de chauffage central en allège.

Dans le prolongement on accède à une buanderie.

BUANDERIE :

Au sol le même dallage se poursuit, aux murs et au plafond des peintures blanches, le tout en bon état.

Présence ici d'une chaudière Frisquet Hydromotrix de modèle récent.

Le compteur de gaz est implanté dans cette pièce.

J'ai noté la présence d'une machine à laver le linge.

Présence d'un châssis vitré avec simple vitrage.

Ensuite on accède par l'escalier intérieur, escalier droit, à la partie en duplex de l'appartement. Les marches de l'escalier sont recouvertes d'une sorte de tapis tressé et molletonné. Les papiers peints sont avec un décor façon enduit taloché et il y a des spots fixés aux éléments de poutraison apparente éclairant la cage d'escalier sur toute la hauteur.

Au-dessus de cette cage d'escalier présence d'un Velux.

NIVEAU SUPÉRIEUR DE L'APPARTEMENT, R+6

L'escalier donne dans un dégagement central avec une importante hauteur sous plafond comprenant le volume des combes, jusqu'au brisis de toiture et il y a une pièce de charpente apparente sous plafond.

Il y a ici trois chambres et une salle de bains.

Par la première porte à gauche on accède à la chambre numéro 2.

CHAMBRE 2 :

Au sol un parquet teinté blanc en excellent état.

Les murs sont peints, les peintures sont blanches, elles sont en bon état. Le mur de tête de lit est recouvert de papier peint à motifs losanges, le mur côté brisis de toiture comporte un coffrage formant cache-radiateur et il y a un écran de télévision fixé au mur.

Il y a ici des éléments de poutraison apparente.

La pièce prend jour par deux fenêtres à deux vantaux, châssis PVC, double vitrage.

Le mur du fond en face est entièrement masqué par des placards d'excellente facture sur toute la hauteur.

La pièce dispose d'une salle d'eau accessible par une porte à galandage coulissant parfaitement.

SALLE D'EAU DE LA CHAMBRE 2 :

Au sol une faïence façon émaux de Briare.

Présence d'une cabine de douche à porte vitrée, sans encadrement, un receveur surélevé de la hauteur d'une demi-marche, un petit lavabo avec robinetterie mitigeuse chromée, une cuvette de WC suspendue avec douchette hygiénique.

Présence de points d'écaillement sur la peinture du faux plafond.

Par la deuxième porte à gauche j'accède à la chambre numéro 3.

CHAMBRE 3 :

Je note la même décoration et on retrouve ici des éléments de poutraison apparente sous brisis de toiture.

La paroi de droite est entièrement occupée par un aménagement menuisé formant placard, tablettes et placage de bois.

Il y a une porte-fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, double vitrage.

Par la première porte à droite on accède à la chambre numéro 4.

CHAMBRE 4 :

Au sol le même parquet blanc.

On retrouve des éléments de poutraison apparente, un placard à quatre portes et tablettes se prolongeant par un cache-radiateur au mur de gauche en entrant.

La pièce prend jour par deux petits Velux côté cour.

La chambre dispose d'une salle de douche accessible par une porte à galandage fonctionnant correctement.

SALLE DE DOUCHE DE LA CHAMBRE 4 :

Au sol de grandes dalles de carrelage blanc habillant également les murs sur toute la hauteur et il y a un faux plafond avec une peinture blanche.

Présence d'une cabine de douche avec porte vitrée sans encadrement, un grand meuble vasque suspendu et une cuvette de WC suspendue avec douchette hygiénique.

Présence d'un radiateur sèche-serviettes chromé, un grand miroir rétroéclairé.

Par la porte suivante à droite on accède à la salle de bains.

SALLE DE BAINS :

Le sol est recouvert de grandes dalle de marbre blanc recouvrant également les murs excepté le mur de droite qui est en dalles décor marbre.

Il y a une baignoire ovale en pierre reconstituée blanche, un grand meuble vasque plateau formant vasque, une cuvette de WC suspendue avec douchette hygiénique.

La pièce prend jour par un large Velux format 16/9^{ème} permettant de profiter de la vue sur l'Église Saint-Pierre-de-Chailot.

**DESCRIPTIF DU LOT NUMÉRO 32 AUX
CINQUIÈME ET SIXIÈME ETAGES**

Au 2^{ème} sous-sol, une cave portant le numéro 15.

Il s'agit de la cave située en face de l'arrivée de l'escalier au 2^{ème} sous sol.

Cave voutée, parois en pierre meulière, sol en terre battue, à porte en bois, saine, sans aménagement ni particularité.

**CONDITIONS D'OCCUPATION
DE L'APPARTEMENT ET GÉNÉRALITÉS**

La partie saisie n'a pas souhaité me communiquer le bail de location. L'appartement est actuellement loué, selon les déclarations qui m'ont été faites, d'une part par _____, et d'autre part, par le représentant de l'Ambassade, à l'Ambassade du Koweït, selon bail de location meublée.

Les conditions d'occupation apparentes constatées lors de ma visite des lieux confirment cette déclaration.

**PARTIES COMMUNES
DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est un immeuble de standing à façade en pierre de taille, édifié sur cinq étages droits et un sixième étage mansardé avec une couverture mixte ardoise et zinc, ardoise en brisis de toiture zinc en terrasson.

L'ardoise est en bon état général mais la partie zinguerie semble en fin de vie.

L'accès à l'immeuble se fait par le 33, avenue Pierre 1^{er} de Serbie par un grand portail à deux vantaux, doté d'un digicode.

Un passage cocher de large dimension donne accès à la cour de l'immeuble et à la cage d'escalier principal.

L'accès à cette cage d'escalier se fait par une platine d'interphone.

La cage d'escalier principal est, là encore, de très bon standing avec marbre au sol est une cage d'ascenseur centrale grillagée.

Les façades sur cour sont également en pierre de taille.

L'immeuble dispose d'une gardienne dont la loge n'est pas dans l'immeuble mais dans un immeuble voisin du côté des numéros pairs de l'avenue Pierre 1^{er} de Serbie.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble est, pour l'essentiel, occupé par un local commercial exploité par le traiteur libanais

Il est à signaler que l'immeuble est mitoyen, sur l'avenue Marceau, de l'église Saint-Pierre de Chaillot.

L'immeuble est administré par le syndic Stares France SAS.

Le montant des charges annuelles afférentes aux lots n°32 (cave) et 44 (appartement) est de 5788, 55 euros, selon état de charges de copropriété communiqué par le syndic.

L'immeuble a été construit en 1900 environ. Il comporte 11 logements et il est à mentionner que de gros travaux sont à venir en raison de la réception d'une injonction de la Préfecture pour cause de plomb dans les peintures, avec un coût approximatif de 300 000,00 euros.

<p style="text-align: center;">SITUATION DE L'IMMEUBLE</p>

L'immeuble est implanté à l'angle de l'avenue Pierre 1^{er} de Serbie et de l'avenue Marceau, à la lisière du quartier qu'il est coutume d'appeler « le triangle d'or », donc dans un secteur hautement attractif et recherché, aussi bien à titre résidentiel que professionnel.

La station de métro la plus proche est la station Alma-Marceau, située à environ 350 mètres. La station de métro Léna est située à environ 500 mètres.

====

J'annexe au présent procès-verbal : les photographies intérieures et extérieures de l'appartement, des parties communes et des façades de l'immeuble, les plans de copropriété et le relevé de charges.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Durée des opérations (visite et rédaction, deux déplacements préparatoires, recherche, relances syndic et étude de documents) : 5 heures.

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS

COUT : DEUX MILLE SOIXANTE QUATRE EUROS ET 33 CENTIMES

PV	220,94
Vac.Art. 444-18	1.200,00
SCT	<u>7,67</u>
TOTAL HT	1.428,61
TVA 20%	285,72
SERRURIER	<u>350,00</u>
TOTAL	2.064,33

ELM /DOSSIER C047150



CHARGES DE COPROPRIETE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

STARES FRANCE - SAS au capital de 15 300 000,00 Euros
185132 028 R.C.S. PARIS - 32, rue du Colisée - 75008 PARIS
Carte professionnelle (Cedex) - Syndic de Copropriété - Transaktion
n° CPI 7501 2620 000 045 451 déléguée par la CCI
de Paris Île-de-France - Garant financier - GALIAN ASSURANCES
85, rue de Buerie - 75008 PARIS - Code APE : 4932 A
IFI de TVA Intracommunautaire : FR75085132056

Référence : 501 661

33 RUE PIERRE 1ER DE SERBIE

Copropriété : 00939 33 RUE PIERRE 1ER DE SERBIE

75116 PARIS

75116 PARIS

REPARTITION DES CHARGES

Prestations Fournitures	Bât	Es c	Montant à répartir	Tantièmes ou consommation	Quote part	Dont TVA	Charges Locatives
Lot : 32 CAVE							
CHARGES GENERALES			33 373,82	10 / 10210	32,69	2,30	13,53
MONTANT DES CHARGES DU LOT			33 373,82		32,69	2,30	13,53
DONT CHARGES LOCATIVES					13,53		
Lot : 44 APPARTEMENT							
CHARGES GENERALES			33 373,82	1484 / 10210	4 850,81	341,84	2 008,26
CHARGES ASCENSEUR			2 731,45	213 / 1103	527,47	57,53	432,26
CHARGES EAU FROIDE			2 896,68	134 / 1028	377,58	29,19	377,58
MONTANT DES CHARGES DU LOT			39 001,95		5 755,86	428,56	2 818,10
DONT CHARGES LOCATIVES					2 818,10		
TOTAL TOUTES CHARGES					5 788,55	430,86	2 831,63

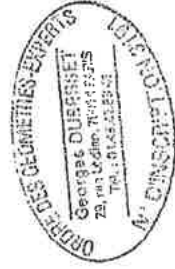
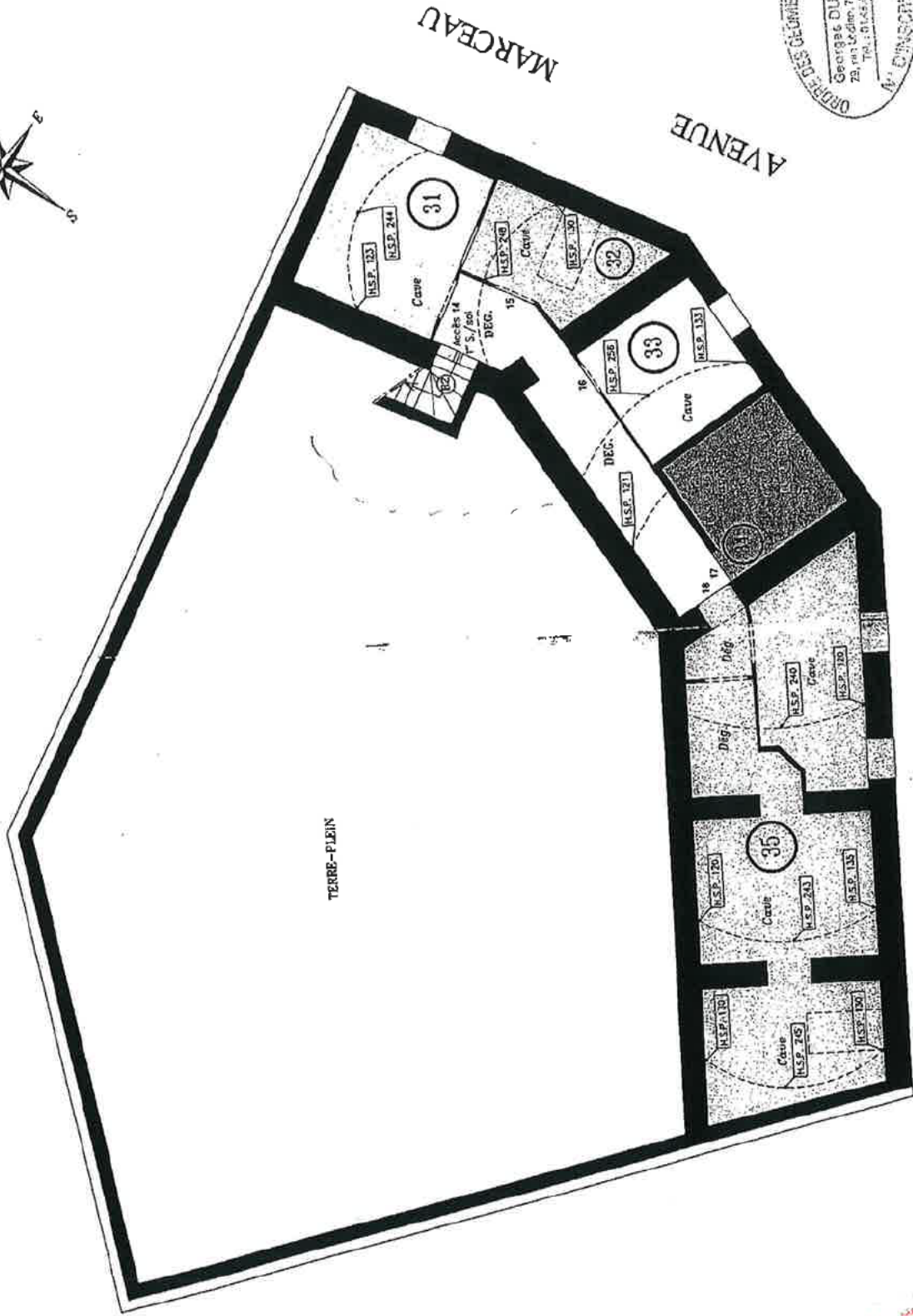
Répartition de l'exercice	Débit	Crédit
Total de la répartition	5 788,55	
Provisions appelées		5 047,72
Solde de la répartition	740,83	

Réalisation ISIS - www.idealsoft.fr



SOUS-SOL

Associé sous-juré, à Paris
avec regard par le notaire
Arnaud & Co



ECHELLE : 1/100

PIERRE 1^{er} DE SERBIE

AVENUE

Handwritten signature

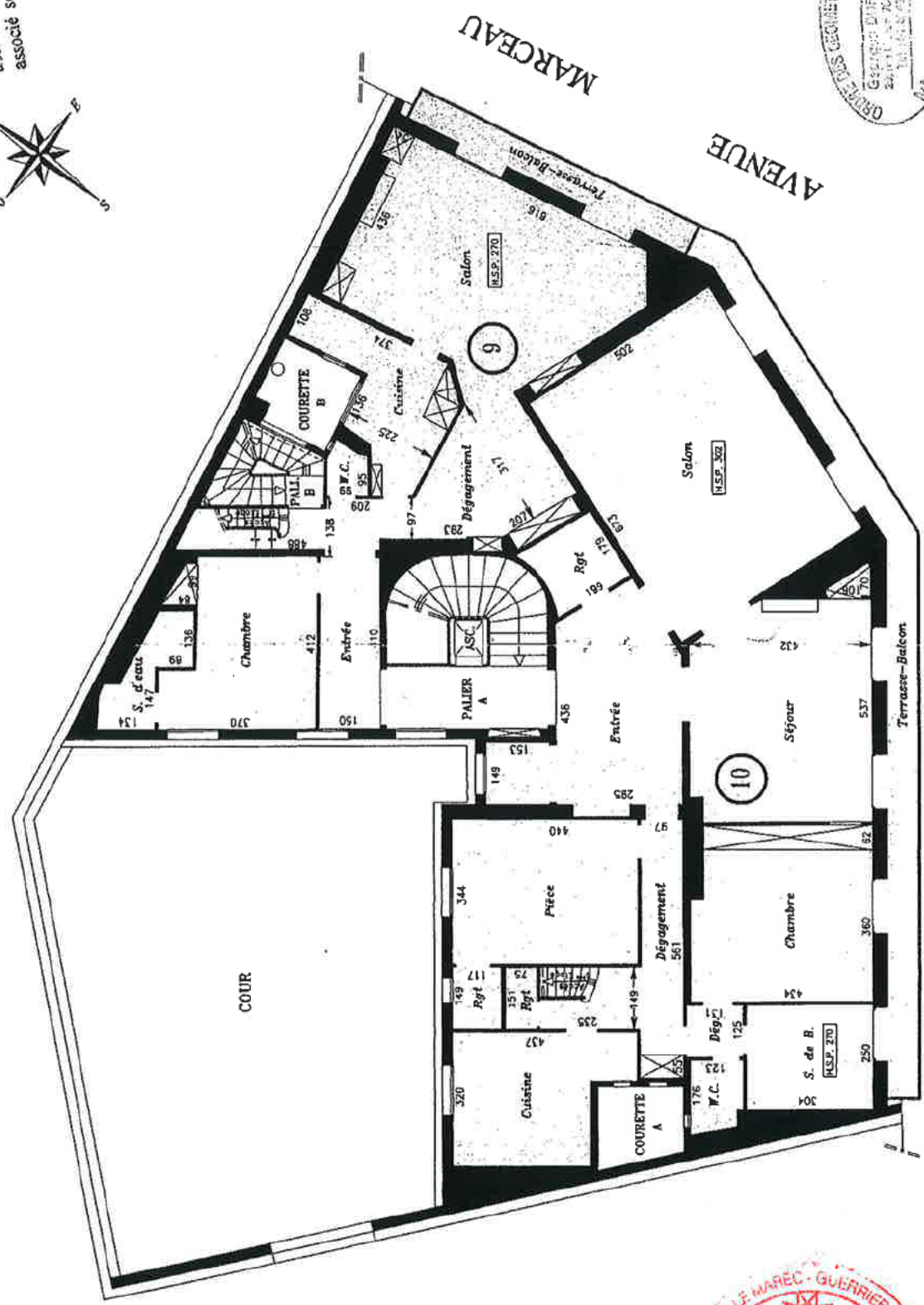


M

Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire associé soussigné, à Paris



5^{ème} ETAGE



ECHELLE : 1/100

AVENUE PIERRE 1^{er} DE SERBIE



SCP G. SIMONIN - E. LE MAREC - V. GUERRIER
Huissiers de Justice Associés
54 Rue Taitbout
75009 PARIS

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES

PROCES-VERBAL DE CONSTAT EN DATE DU 1^{er} FEVRIER 2022
33 AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE
ET
29 AVENUE MARCEAU
75016 PARIS

APPARTEMENT



Tel : 01.48.78.96.96
Email : constat @simonin-huissier.com



IMG_5264



IMG_5265



IMG_5266



IMG_5267



IMG_5268



IMG_5269



IMG_5270



IMG_5271



IMG_5272



IMG_5273



IMG_5274



IMG_5275



IMG_5276



IMG_5277



IMG_5278



IMG_5279



IMG_5280



IMG_5281



IMG_5282



IMG_5283



IMG_5284



IMG_5285



IMG_5286



IMG_5287



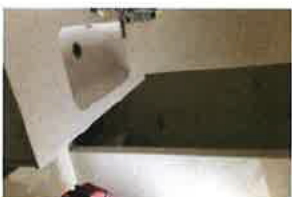
IMG_5288



IMG_5289



IMG_5290



IMG_5291



IMG_5292



IMG_5293



IMG_5294

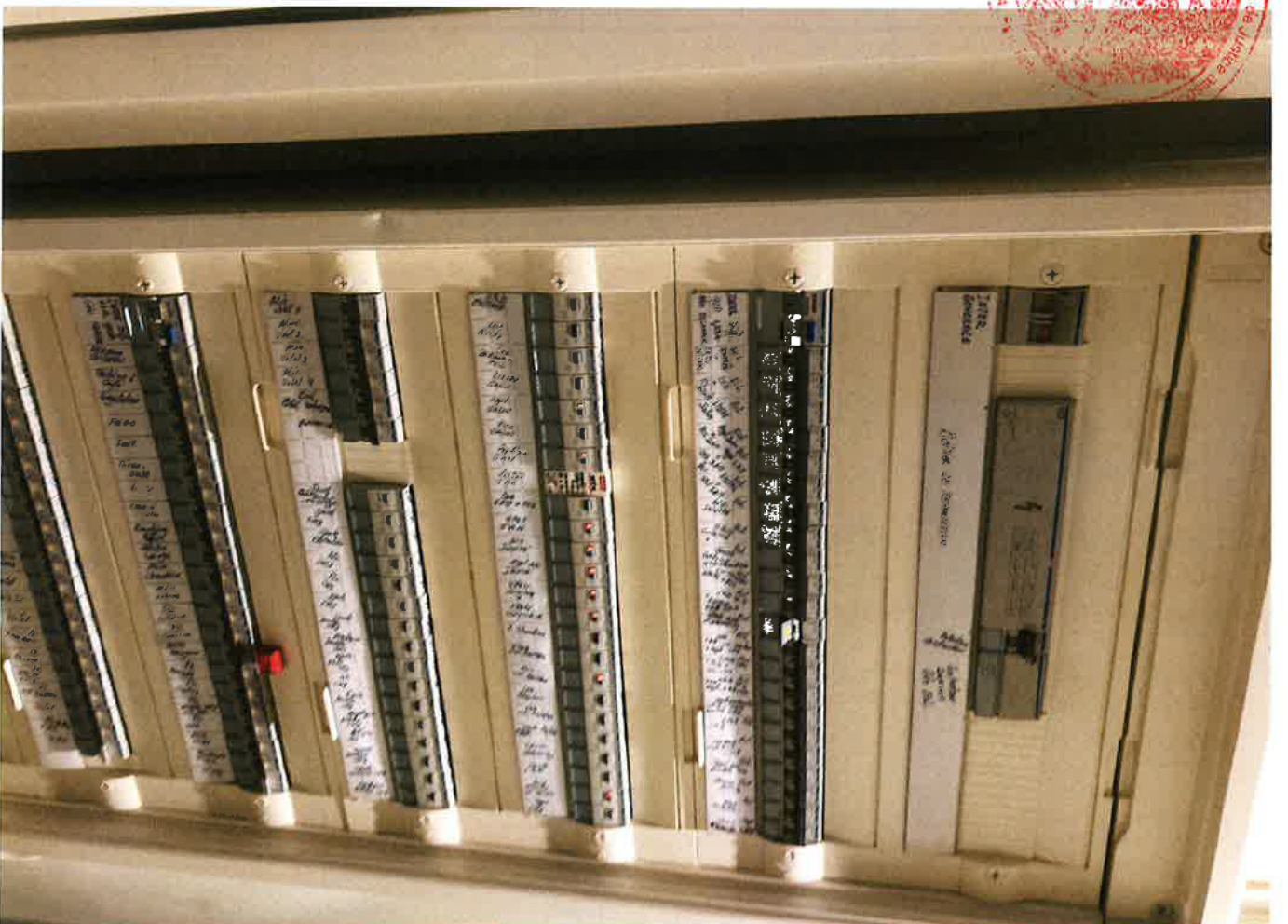
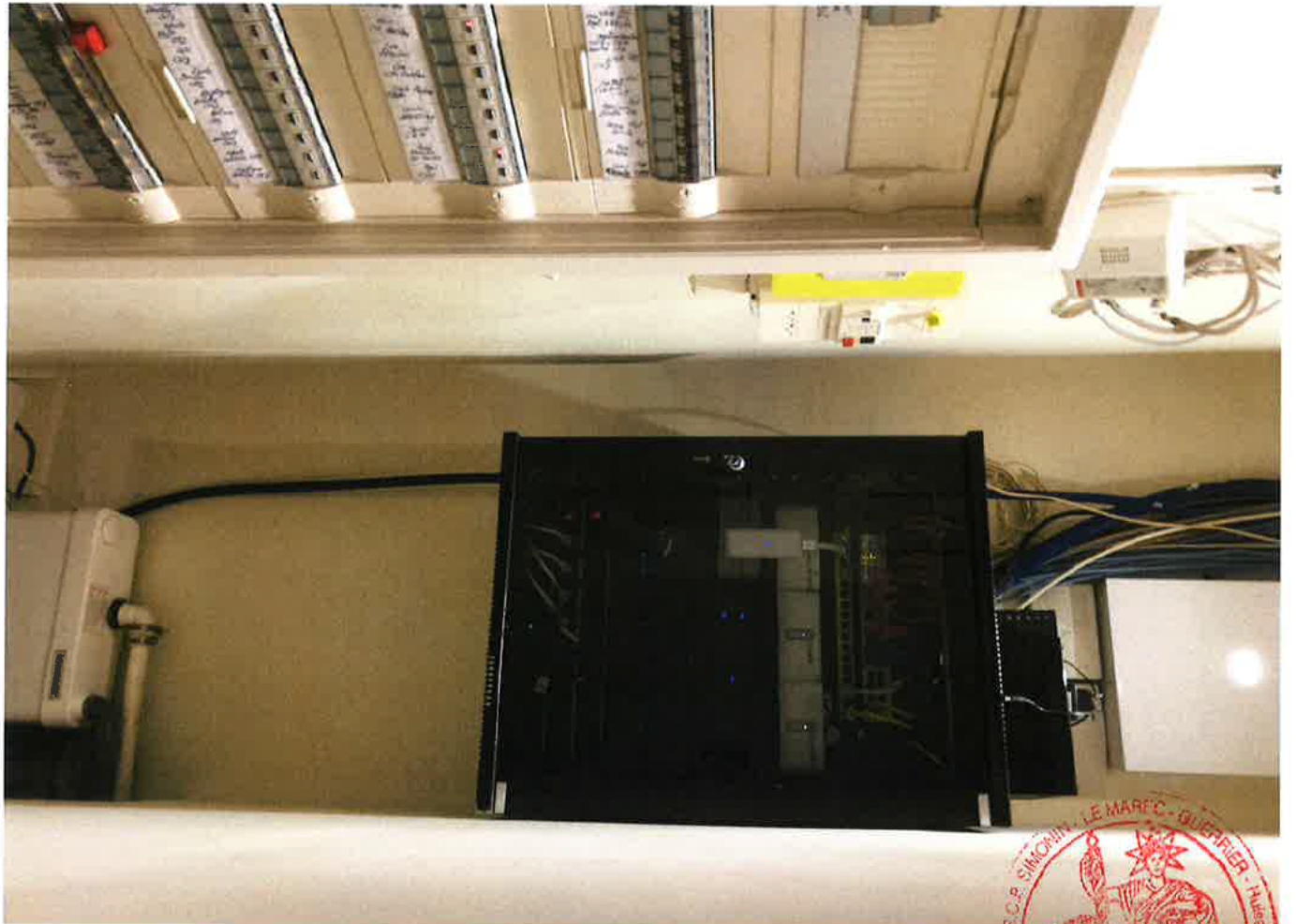


IMG_5295



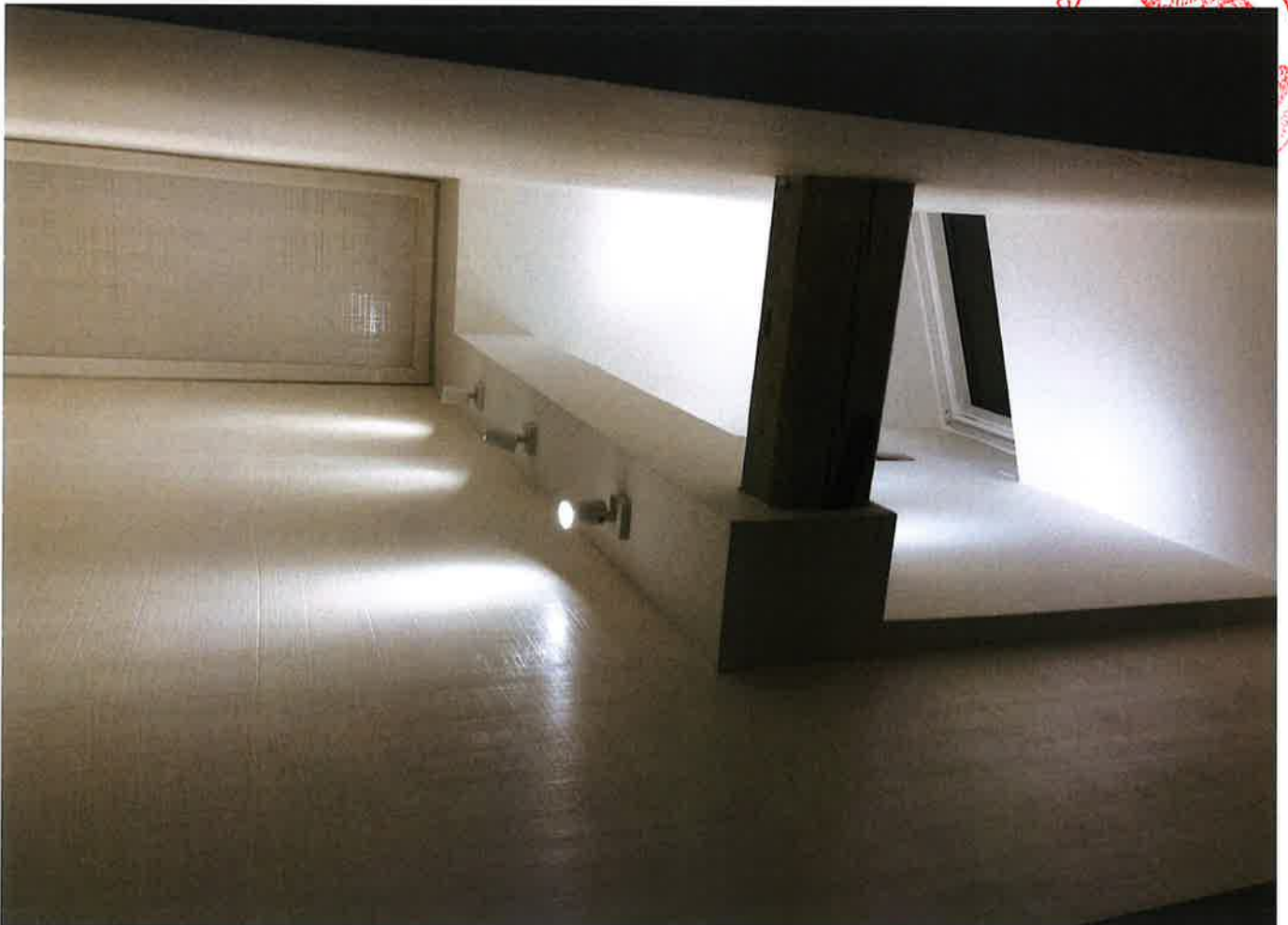
IMG_5297











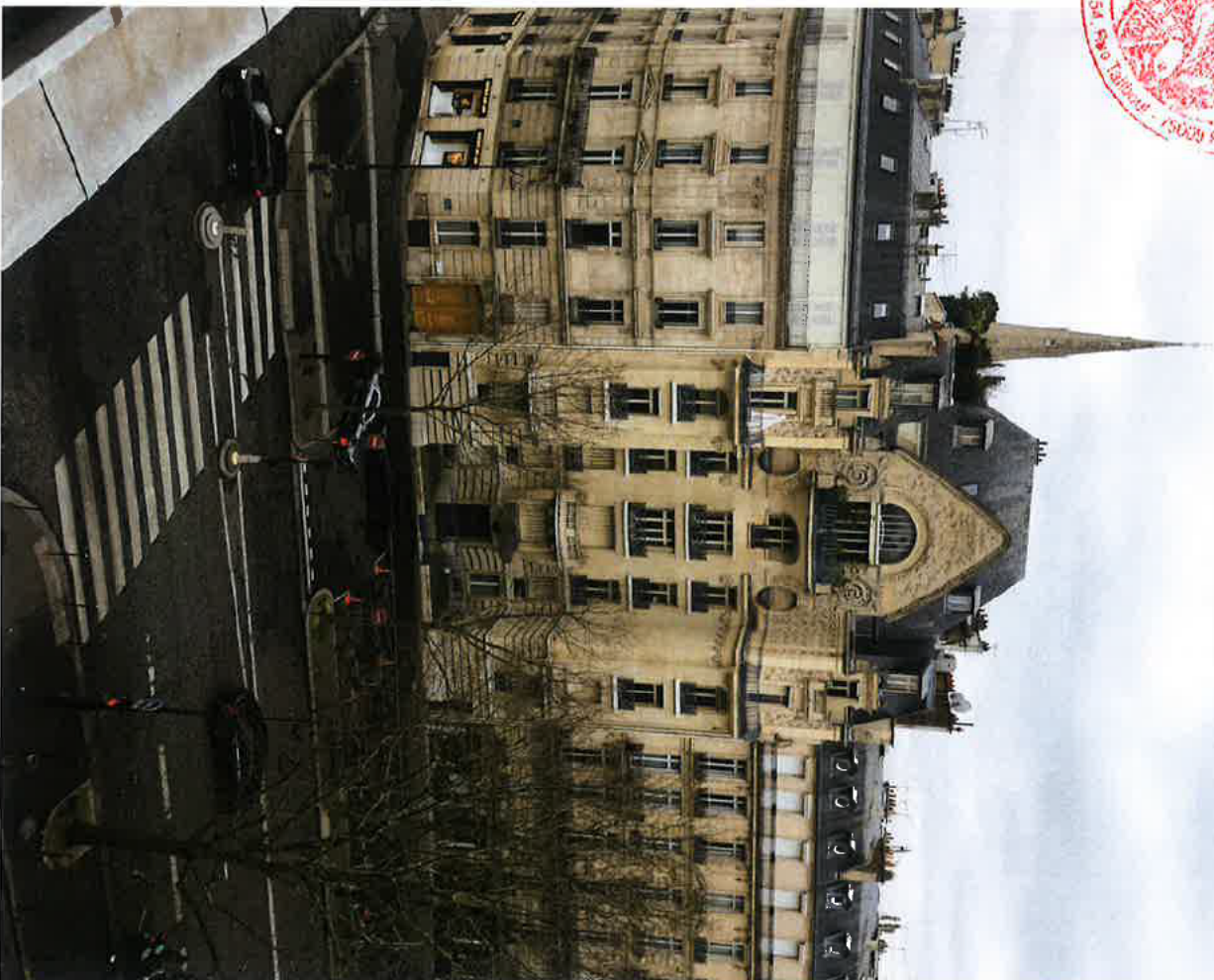








LE MAREC - GUERRIER - HUISSIERS GÉNÉRALISTES
12, rue de la République - 92000 Nanterre - France
Tél : 01 1 47 37 10 10 - Fax : 01 1 47 37 10 11
www.le-marec-guerrier.com



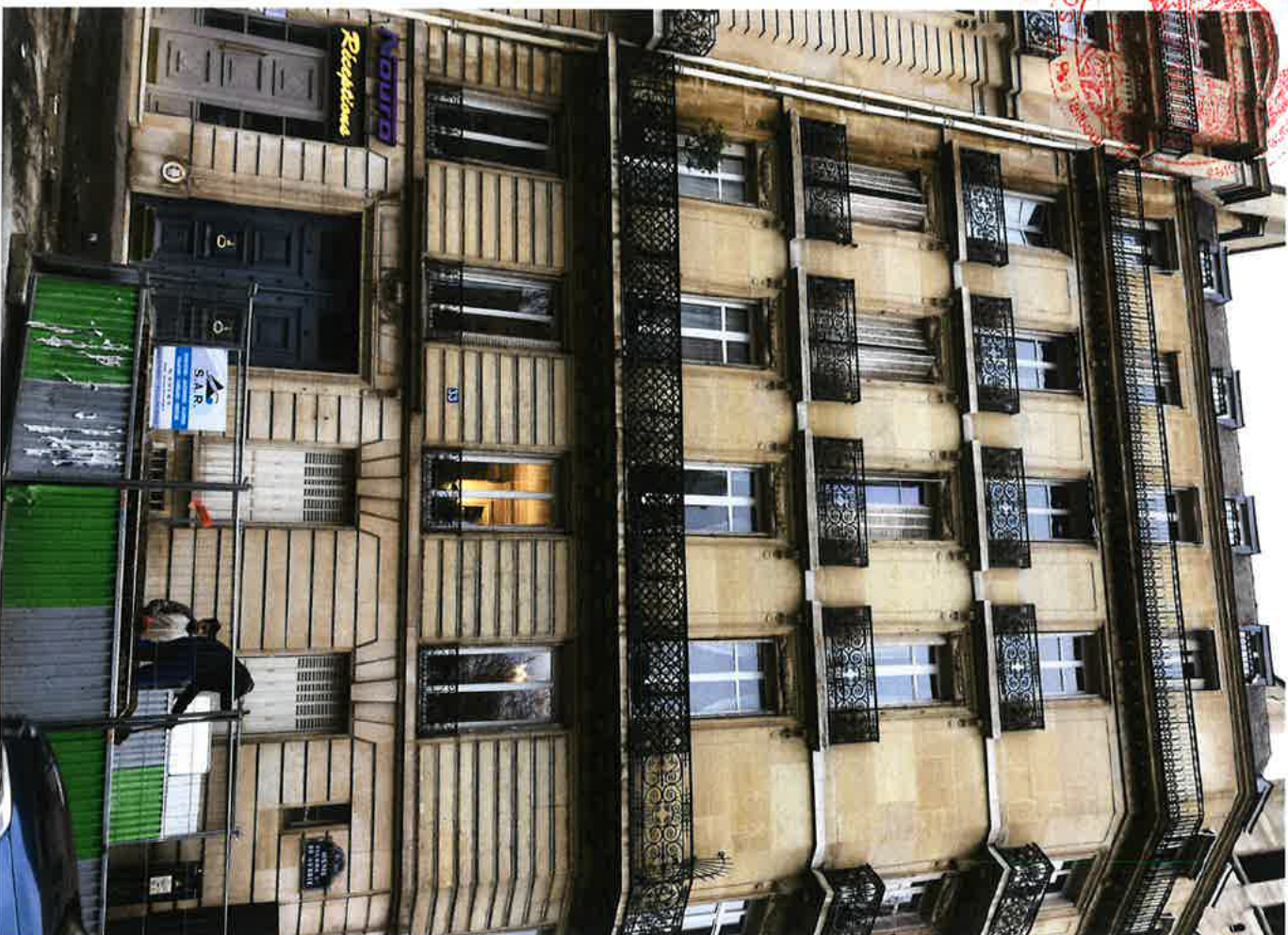


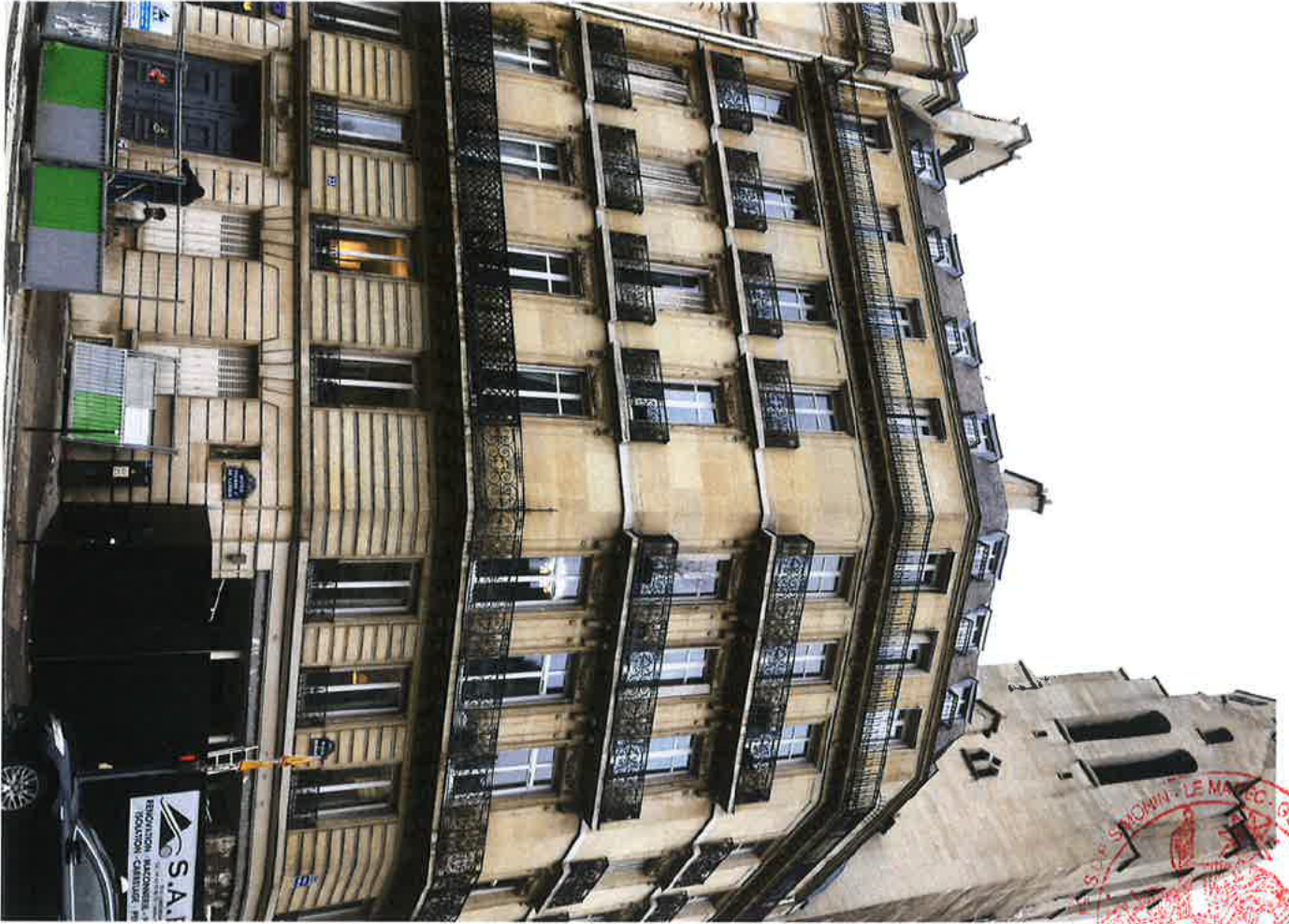


LES MARCHÉS QUÉBÉCOIS
Département de Justice
1010 - 1010's Paris - Québec









SCP G. SIMONIN - E. LE MAREC - V. GUERRIER
Huissiers de Justice Associés
54 Rue Taitbout
75009 PARIS

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES

PROCES-VERBAL DE CONSTAT EN DATE DU 1^{er} FEVRIER 2022
33 AVENUE PIERRE 1^{ER} DE SERBIE
ET
29 AVENUE MARCEAU
75016 PARIS

PARTIES COMMUNES



Tel : 01.48.78.96.96
Email : constat @simonin-huissier.com



P1130697



P1130698



P1130699



P1130700



P1130701



P1130772



P1130773









MINISTERIO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD
MUSEO DE LA JUSTICIA
CALLE 100 N. 100-100



JE
J 86
local
- 717



Modernisation Française d'ascenseur
TEL : 09.50.38.39.36

225 kg 3 PERS



CET ASCENSEUR EST EQUIPE D'UN
TELEPHONE, EN CAS D'URGENCE
APPUYEZ QUELQUES INSTANTS
SUR LE BOUTON  / 
N° 2013/451