

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

---

### Société Civile Professionnelle

**François ARDAILLOU**

Huissier de Justice Associé

Commissaire de Justice

10 rue Jean-Pierre Timbaud

75011 - PARIS

Tel: 01.49.29.40.40

[ardaillou@huissierdeparis.com](mailto:ardaillou@huissierdeparis.com)

[www.huissier-pages-ardaillou.com](http://www.huissier-pages-ardaillou.com)



# MERCREDI SEIZE MARS

## DEUX MILLE VINGT DEUX

de 14 heures 15 à 15 heures 45

### À LA REQUÊTE DE :

Société Anonyme de droit belge CENTRALE KREDIETVERLENING inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0400.040.965, dont le siège est à WAREGEM (BELGIQUE), Mannebeekstraat 33, venant aux droits de la Société Anonyme de droit belge RECORD BANK, ayant son siège à 1140 EVERE (BELGIQUE), avenue Henri Matisse 16, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0403.263.642, en vertu d'une convention de cession de portefeuille de crédits hypothécaires (Mortgage Loans Sale Agreement), en date du 15 janvier 2018, autorisée par le Comité de direction de la Banque nationale de Belgique le 29 mars 2018, aux termes d'un avis paru dans le Moniteur belge du 30 mars 2018, représentée par ses administrateurs légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour laquelle il est élu domicile au Cabinet de Maître Valérie DESFORGES, avocat associé de la SELARL ADEMA AVOCATS, société d'avocats au barreau de PARIS, demeurant 18 rue Drouot - 75009 PARIS, qui se constitue sur la présente procédure de saisie immobilière.

et ayant pour avocat plaident Maître Caroline JEGOU-HUNTLEY, avocat associé de la SELARL CJH AVOCAT - AARPI DICEA AVOCATS, avocat au barreau de LYON, demeurant 21 rue Vaudrey- 69003 LYON.

### AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Dominique DEVRIENDT, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc ALEXANDRE, Olaf DECHIN, Dominique DEVRIENDT et France HOANG, Notaires Associés » devenue LEXFAIR NOTAIRES, titulaire d'un office notariale sis à PARIS (75008), 4 avenue Velasquez, en date du 23 juillet 2014, contenant prêt in fine consenti par la société RECORD BANK aux droits de laquelle vient la société CENTRALE KREDIETVERLENING à Monsieur Jean-Marie, Alain [REDACTED].

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 9 février 2022, demeuré infructueux.

Des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

### M'EXPOSE :

Qu'il convient de dresser procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés .

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à PARIS (75011), 115-117 avenue Philippe Auguste,

figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section BS numéro 45, lieudit 115 avenue Philippe Auguste, pour une contenance cadastrale de 13 ares 62 centiares (00 ha 13 a 62 ca).

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro cent un (101) :

Cage d'escalier A, un local à usage commercial et professionnel, livré brut et non équipé, situé au rez-de-chaussée sur le hall.

Et les 82/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Tel que les biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve. La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Ledit bien appartement à la :

Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] [REDACTED] à TOURS (37000), demeurant 115 avenue Philippe Auguste-75011 PARIS.

### **DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION :**

**Je, François ARDAILLOU, Huissier de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle François ARDAILLOU, Huissier de Justice Associé demeurant 10 rue Jean-Pierre Timbaud à PARIS (75011), soussigné,**

### **JE ME SUIS RENDU CE JOUR :**

115/117 avenue Philippe Auguste

75011 PARIS

Je suis accompagné d'un serrurier et de deux témoins tels que prévus aux articles L 322-2, L 142-1, L142-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, lesquels qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier, ont apposés leur signature sur la feuille jointe en annexe.

Sont également présents Monsieur Guillaume NOIRET, serrurier, et Messieurs François-Eugène VAL et Arthur MONTIER, du cabinet OMEGA EXPERTISE, chargé des diagnostics prévus par la loi et notamment de l'état de superficie.

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

#### **DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Le bien est situé dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS sur l'avenue Philippe Auguste qui relie la place de la Nation à l'intersection du boulevard de Ménilmontant et du boulevard de Charonne.

Le bien se trouve à une dizaine de minutes à pied de la place de la Nation et de la place Léon Blum et cinq minutes à pied du cimetière du Père Lachaise.

Il est desservi par la ligne de métro 2 (station Philippe Auguste) et la ligne de bus 76.

Il est situé dans un secteur commerçant, sur une rue avec un important passage.

Je prends 2 photographies de l'avenue Philippe Auguste au niveau de l'immeuble.



1.



2.

#### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

Le bien est situés dans un immeuble en copropriété sur dix étages.

Il s'agit d'un immeuble de bon standing du début des années 1970.

Il comprend un gardien, des interphones, un local à vélo et un jardin intérieur.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

Les appartements aux étages des deux bâtiments, A et B, sont desservis par des ascenseurs.

Je prends 2 photographies de la façade.



1.



2.

Puis 4 photographies du hall.



1.



2.



3.



4.

Et 3 photographies du jardin intérieur.



1.



2.



3.

## DESCRIPTION DU BIEN SAISI :

Le bien est situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

Il comprend deux accès :

- Un accès par le hall de l'immeuble, porte située à droite de la batterie de boîte aux lettres,
- Un accès par la rue.

Il est utilisé comme local d'habitation.

Bien que formant qu'un seul lot, Il est divisé en deux locaux séparés par une cloison en carreaux de plâtre :

- un appartement côté jardin comprenant un séjour, une cuisine ouverte sur le séjour, une chambre et une salle de douche au rez-de-chaussée, une chambre et une salle de douche en mezzanine,
- un studio comprenant une pièce à vivre au rez-de-chaussée, une cuisine et une salle d'eau en mezzanine.

Le lot ne comprend pas de cave ni d'emplacement de stationnement.

J'accède au bien par la porte donnant sur le hall.

Je prends 1 photographie.



1.

## ENTRÉE AVEC SÉJOUR:

**L'accès** par le hall s'effectue par une porte en bois verni en bon état de fonctionnement, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal. Elle est équipée d'une serrure un point et de deux verrous en bon état de fonctionnement.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état. Il est surélevé dans l'entrée.

Les **plinthes** en bois peintes sont en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts soit d'une peinture blanche, soit de parements imitation brique, le tout en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage normal.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état de fonctionnement, ouverture coulissante, châssis aluminium, simple vitrage, équipée de volets roulant électrique en PVC en bon état de fonctionnement.

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

- deux radiateurs de chauffage par immeuble (chaudière collective à gaz),
- une grande penderie dans l'entrée à deux portes coulissantes en mélaminé blanc, en état d'usage normal,
- un tableau électrique et un disjoncteur différentiel,
- un combiné d'interphone.

Je prends photographies.



1.



2.



3.



4.



5.

**CUISINE :**

Elle est ouverte sur le séjour.

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

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

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage normal.

**L'éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état de fonctionnement, ouverture coulissante, châssis aluminium, double vitrage, équipée de volets roulants mécanique en PVC avec manivelle laquelle est HS.

La cuisine est équipée, elle comprend :

- un plan de travail en mélaminé avec évier en inox encastré et éléments de rangement bas à 4 tiroirs et un placard,
- un meuble bas avec plan de travail en mélaminé et placard bas,
- deux placards hauts suspendus,
- une crédence carrelée avec 2 prises murales,

le tout en état d'usage normal.

Je prends 2 photographies.



1.



2.

### CHAMBRE DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Elle est séparée du séjour par une semi-cloison mi pleine, mi recouverte de pavées de verre, et sans porte.

La cloison du fond, pleine, en carreaux de plâtre, sépare le bien en deux parties : appartement côté jardin et studio côté rue.

Le **sol** est recouvert d'un parquet en bon état général.

Les **plinthes** en bois **peintes** sont en état d'usage normal.

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

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

Je prends 1 photographie.



1.

#### **SALLE DE DOUCHE DU REZ-DE-CHAUSSÉE :**

**L'accès** s'effectue par une porte bois en bon état, peinture de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal et un verrou.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage normal, taché par le calcaire.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence en bon état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage normal.

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

- une cabine de douche avec son receveur en céramique blanche, portes coulissantes, colonne de douche avec mitigeur, douchette et flexible, le tout en état d'usage normal,
- un meuble lavabo comprenant une vasque en céramique blanche avec son mitigeur et un placard bas, le tout en état d'usage normal,
- une cuvette de WC suspendue en état d'usage normal,
- un sèche-serviettes électrique en état d'usage normal.

Je prends 1 photographie.



1.

### CHAMBRE EN MEZZANINE :

La mezzanine est à ossature bois et métal, elle est scellée au sol et aux murs. Elle est sécurisée par un garde-corps métallique.

L'accès se fait par un escalier hélicoïdal en bois en état d'usage, traces d'usure sur les marches.

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

Les **plinthes** en bois peintes sont en état d'usage normal.

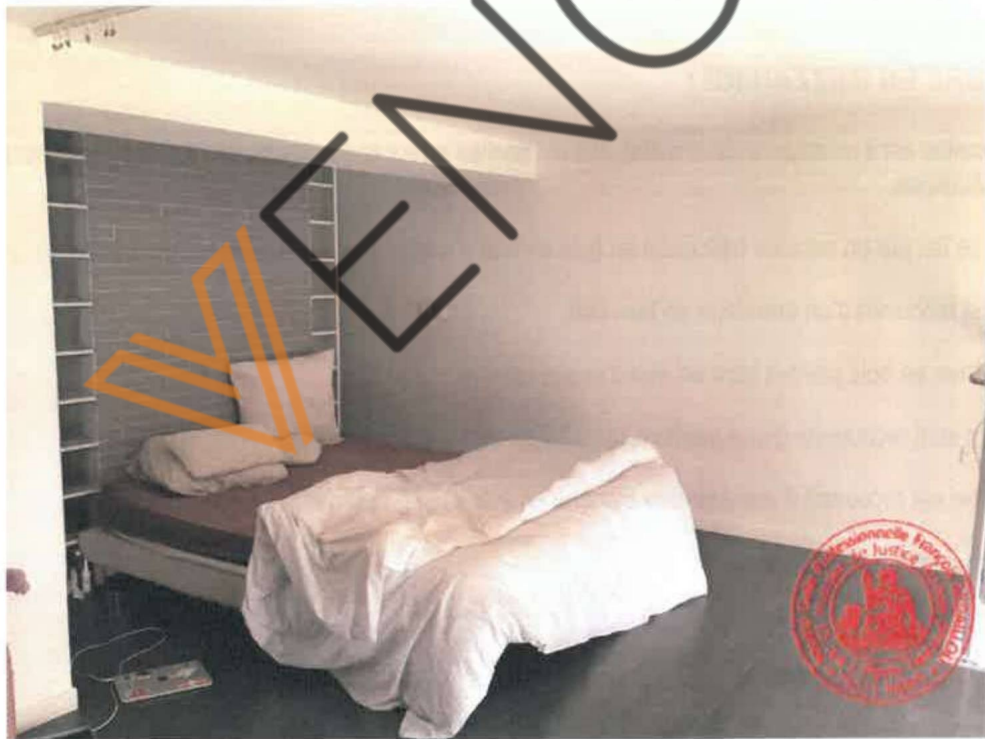
Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage normal.

Je prends 7 photographies.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

#### **SALLE D'EAU EN MEZZANINE :**

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

Les plinthes carrelées sont en bon état.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage normal.

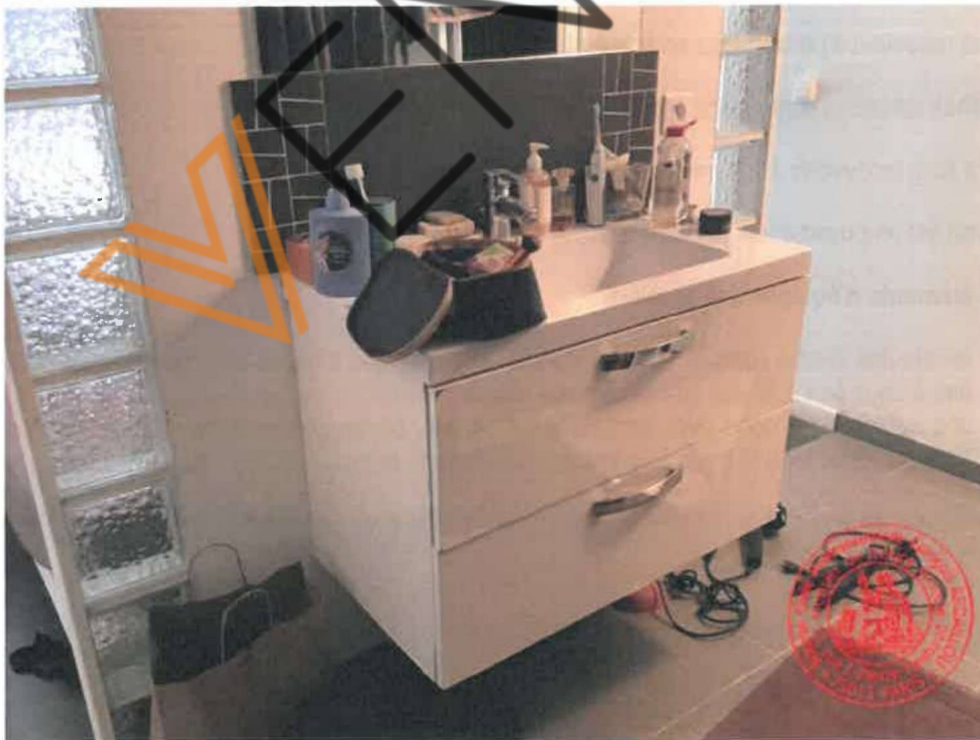
Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un meuble lavabo comprenant une vasque en céramique blanche avec son mitigeur et un placard bas à deux tiroirs, le tout en état d'usage normal,
- une cabine de douche avec son receveur carrelé, portes coulissantes, colonne de douche avec mitigeur, douchette et flexible, le tout en état d'usage normal,

Elle est séparée de la chambre par une semi-cloison mi pleine avec parement en briquettes, mi recouverte de pavées de verre, et sans porte.



1.



2.



3.

Je me rends ensuite dans la partie du lot formant 1e studio côté rue.

Il est situé sur l'avenue Philippe Auguste, entre la rampe d'accès au parking et la porte d'entrée de l'immeuble.

La façade sur rue du local à châssis aluminium comprend une baie vitrée et une porte vitrée avec imposte.

La porte comprend une serrure à un point en bon état de fonctionnement et une poignée bec de cane en métal.

Il y a un rideau métallique intérieur manuel.

Je prends 1 photographie.



1.

### **PIÈCE SUR RUE :**

A l'entrée de la pièce le sol en béton est recouvert d'une peinture grise en état d'usage normal.

Deux marches en béton peint donnent accès au fond de la pièce, dont le sol est recouvert d'un parquet en état d'usage.

Les murs sont recouverts de lambris en bois ou d'une peinture blanche en état d'usage normal.

Le mur du fond en carreaux de plâtre donne sur la partie du lot formant l'appartement côté jardin.

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

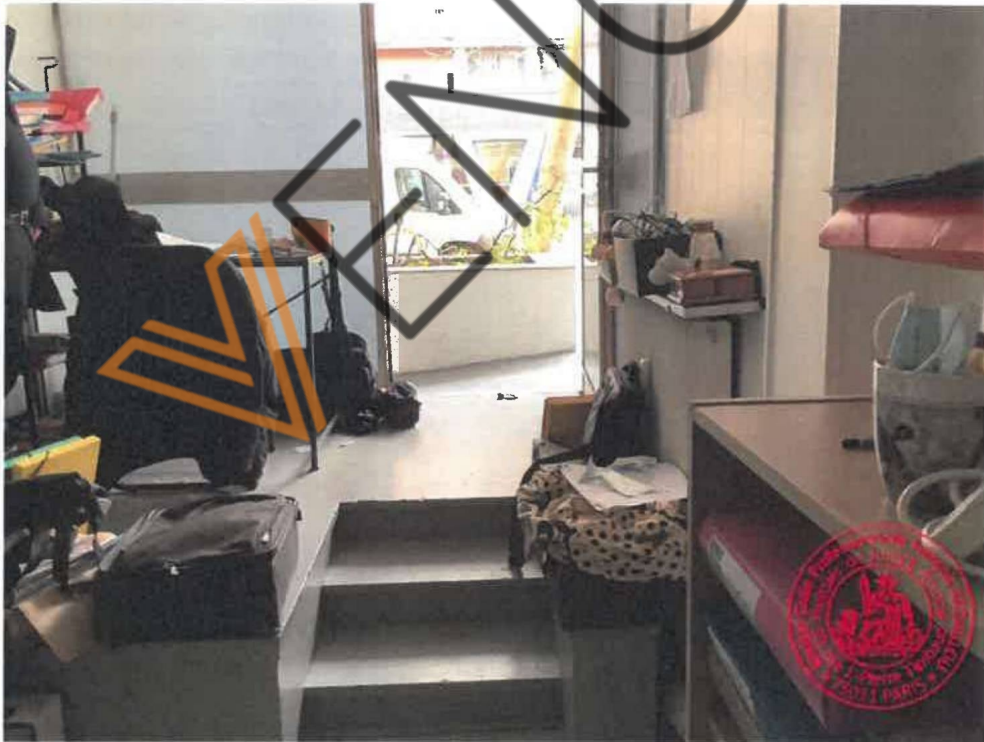
Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal

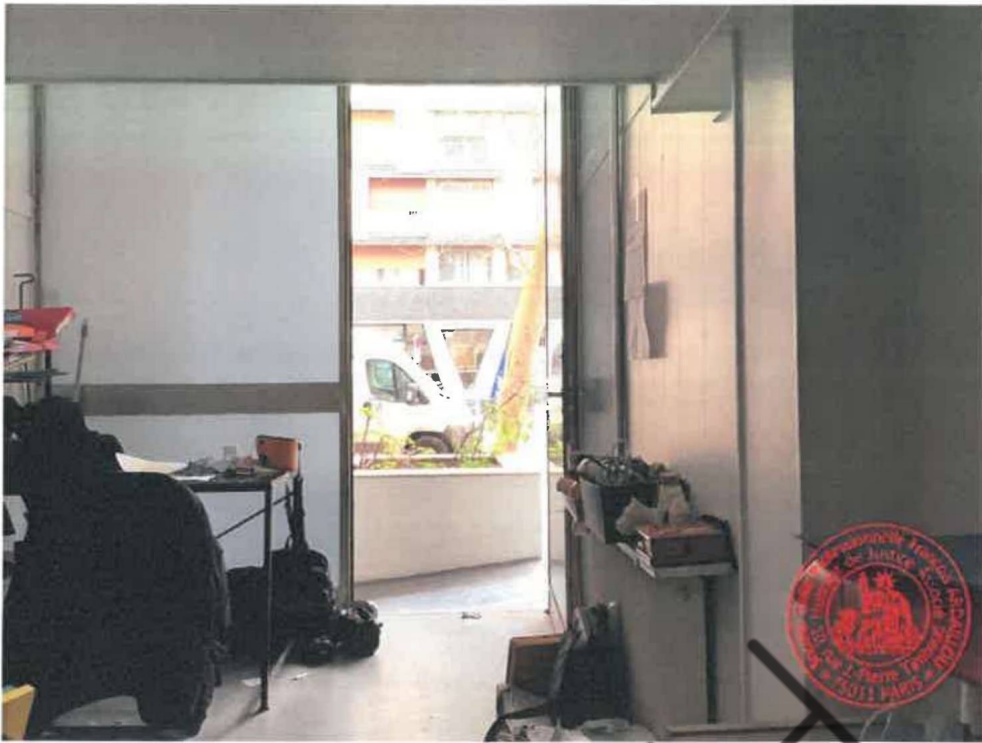
Je prends 5 photographies.



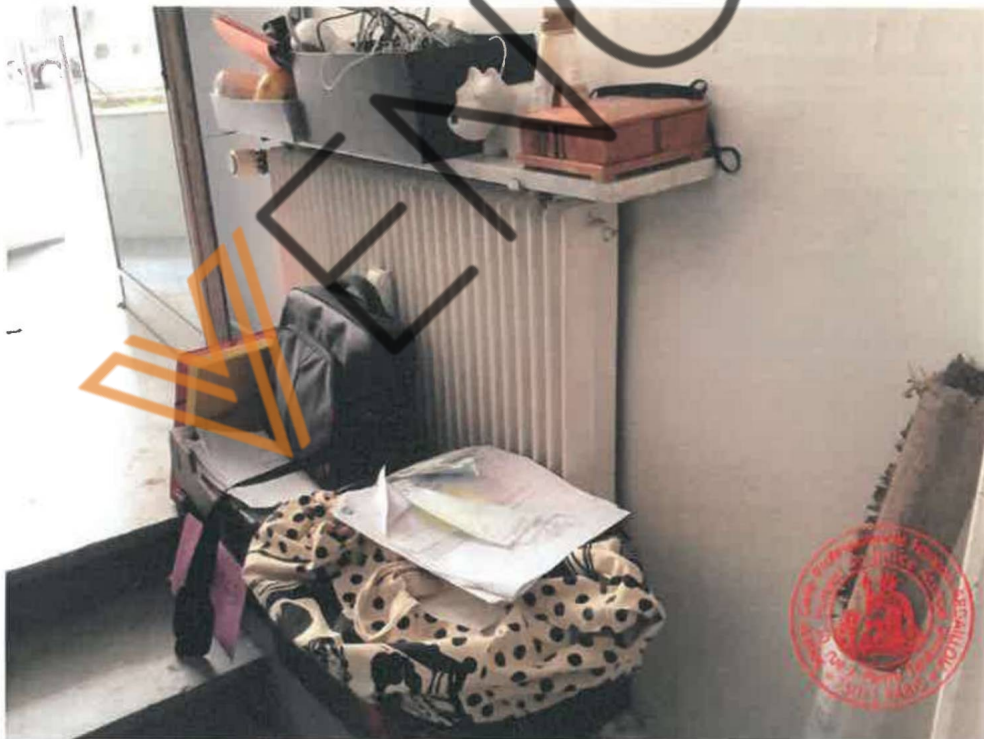
1.



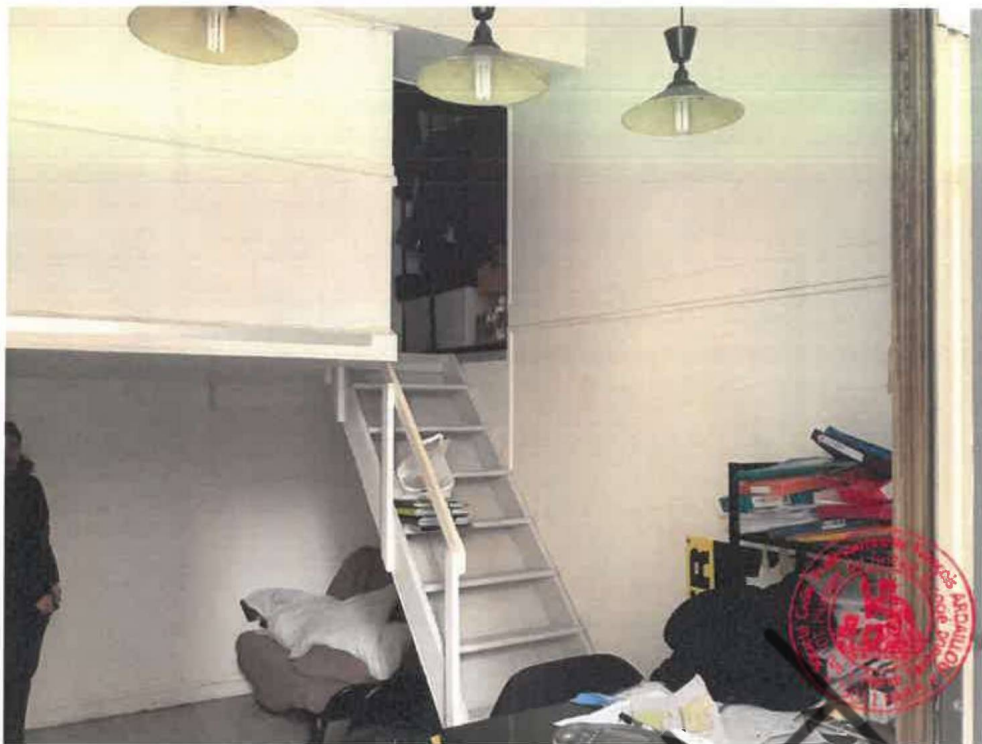
2.



3.



4.



5.

#### **MEZZANINE DE LA PIÈCE SUR RUE :**

Il s'agit de la suite de la mezzanine de la partie du lot situé côté jardin.

Elle est à ossature bois et métal, et est scellée au sol et aux murs.

L'accès se fait par un escalier en bois peint en blanc.

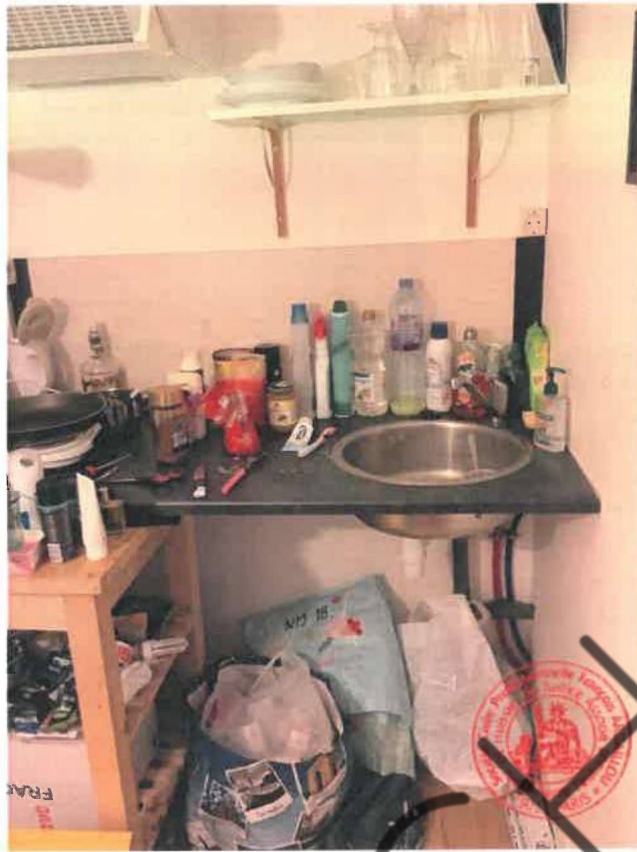
Le sol est recouvert d'un parquet stratifié en état d'usage normal.

Les murs doublés en panneaux de BA13 sont recouverts d'une fibre de verre peinte en blanc en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert d'une fibre de verre peinte en blanc en état d'usage normal.

Elle comprend un meuble évier avec évier en inox, mitigeur, plan de travail et crédence en mélaminé, le tout en état d'usage.

Je prends 4 photographies.



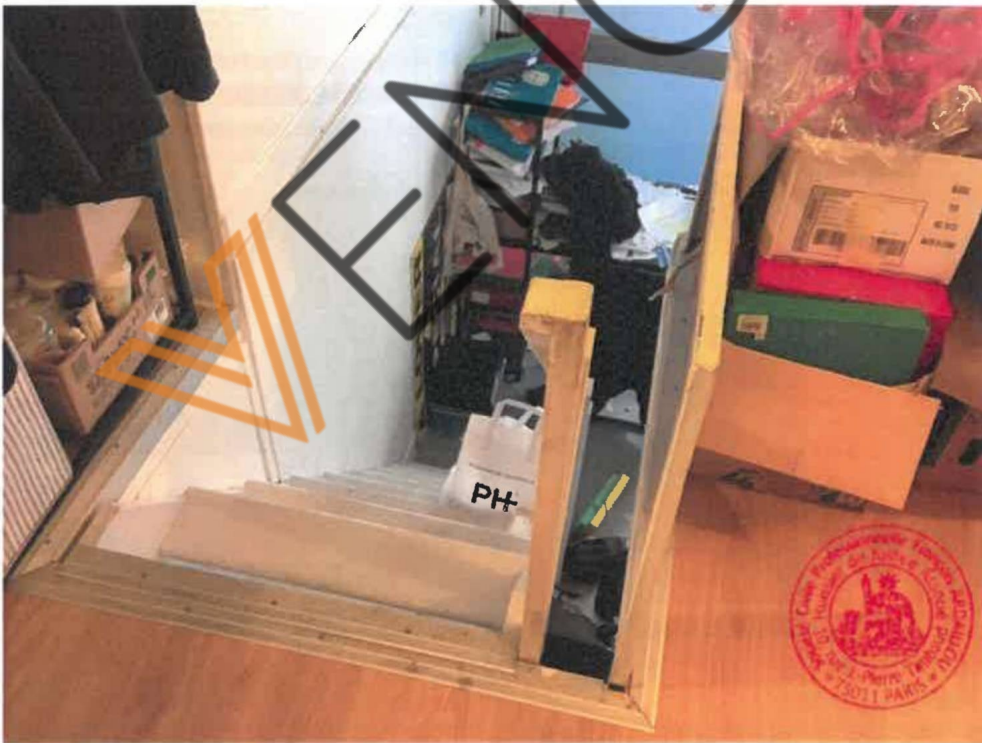
1.



2.



3.



4.

### **SALLE D'EAU DE LA MEZZANINE DE LA PIÈCE SUR RUE :**

L'accès s'effectue par une porte en bois à ouverture coulissante en bon état de fonctionnement, peinture blanche en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage normal.

Les plinthes en bois peintes en blanc sont en état d'usage normal.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cabine de douche avec son receveur carrelé, portes coulissantes, colonne de douche à jets massants avec mitigeur, douchette et flexible, le tout en état d'usage normal, parois intérieures carrelées,
- une cuvette de WC sur pied avec lave-mains intégré en état d'usage normal.

Je prends 1 photographie.



1.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT :**

Monsieur [REDACTED] m'expose occupe seul le logement.

### **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :**

Cabinet LE DÔME IMMOBILIER

4 et 23 Avenue Philippe Auguste 75011 PARIS

Je prends 1 photographie d'un affichage dans le hall.



1.

### SUPERFICIE DU BIEN :

Elle figure sur le certificat de surface établi par Monsieur François-Eugène VAL, conformément aux dispositions de l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution, joint au présent acte.

*Les photographies insérées au présent procès-verbal de constat, ont été prises par mes soins ce jour à l'aide d'une tablette IPad. Elles n'ont été ni modifiées, ni retouchées et représentent de façon conforme la réalité telle qu'elle a été constatée ce jour par moi huissier de justice soussigné.*

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 31 pages pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé :

- le certificat de surface des lieux établi par M. MONTIER du cabinet OMEGA EXPERTISE,
- les différents diagnostics obligatoires établis par M. MONTIER.

### COUT DE L'ACTE

Emolument	219,16
SCI	7,67
Vacation	74,40
-----	
Coût de l'acte	301,23



VENCH

SCP

François ARDAILLOU

Huissier de Justice Associé

10, rue Jean-Pierre Timbaud  
75011 PARIS

Tél : 01.49.29.40.40

scp.pd ao@huissier-j [ustice.fr](mailto:ustice.fr)



Etude ouverte du lundi au vendredi de  
09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00



Paiement sécurisé :

[www.huissier-pages-ardaillo.com](http://www.huissier-pages-ardaillo.com)

BAN : FR32 4003 1000 0100 0033 3977 T41  
BIC : CDCG FR PP

REFERENCES A RAPPELER:  
2203251  
AC/FA

ACTE  
D'HUISSIER  
DE JUSTICE

2203251

Acte: 95800

Personnes dont le concours m'a été nécessaire. \*

Serrurier	Témoins 1	Témoins 2
Nom: kfoi'iê-r	Nom: "rfo'j'i'Ë-	Nom Bossi 5
Prénom: i guillaume	Prénom : Serge	Prénom : Alain
Signature :	Signature :	Signature :

VENCHT