

Joël LEROI - Philippe WALD - Fabrice REYNAUD
Arnaud AYACHE - Fabien TOMMASONE – Marie CASES

12 av. du gal Gallieni – BP215
92002 Nanterre la Défense

Tel 01 41 37 65 30
contact@huissierweb.com
<https://leroi-associes.com>

6 place Tristan Bernard
75017 Paris

PROCES VERBAL DE CONSTAT



LEROI & ASSOCIÉS
HUISSIERS DE JUSTICE
PARIS • NANTERRE - LA DEFENSE

**LE JEUDI VINGT TROIS JUIN
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 14 heures 00.**

Mes opérations ont débuté à 14 heures 00 et se sont terminées à 15 heures 00

Enquête préalable le 8 juin 2022 d'une durée d'une heure pour déterminer les conditions d'occupation

A LA REQUETE DE :

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE**, société coopérative à capital et personnel variables, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 775 665 615 dont le siège social est 26 quai de la Rapee, 75012 PARIS, FRANCE, agissant diligence de son représentant légal en exercice, pour laquelle domicile est élu au cabinet de la **SCP NORMAND & ASSOCIES**, Avocats à la Cour d'appel de PARIS y demeurant 7 place de Valois, 75001 PARIS ;

M'AYANT EXPOSE :

- Que la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE est créancière de Monsieur [REDACTED], Jérôme, Claude [REDACTED] né le 20 [REDACTED] à VERSAILLES (Yvelines), de nationalité française, demeurant 21 rue Leroux, 75016 PARIS, en vertu d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Magali LEDENTU-WILLIAMME, notaire associé à Longjumeau (Essonne) en date du 29 novembre 2017 ;
- Que Monsieur [REDACTED] [REDACTED] est propriétaire d'un ensemble immobilier à PARIS 6^{ème}, 169 boulevard Saint Germain et ce suivant l'acte authentique précité ;
- Qu'en conséquence, le créancier a fait délivrer un commandement aux fins de saisie immobilière par acte de mon ministère en date du 1^{er} juin 2022 ;
- Que Monsieur [REDACTED] [REDACTED] n'a pas déferé à ce commandement dans un délai de huit jours, par un paiement éteignant donc la dette ;
- Qu'il m'est demandé de dresser un procès-verbal descriptif des lieux saisis dans les termes de l'article R.322-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- Qu'il m'est en outre demandé de faire procéder à tous les diagnostics immobiliers prévus par la loi, relatifs à ce bien ;
- Que les biens saisis sont les suivants :

Dans un immeuble à PARIS 6^{ème}, 169 boulevard Saint Germain, cadastré section BI numéro 40 pour 2 ares 70 centiares :

Le lot numéro trente-six (36) de l'état descriptif de division et de copropriété à savoir :

- Dans le corps de bâtiments sur cour, au 5^{ème} étage, une chambre portant le numéro 9 avec lanterneau et les 10/1045èmes des parties communes générales.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Marie CASES, Huissier de justice salariée au sein de la SCP Joël LEROI, Philippe WALD, Fabrice REYNAUD, Arnaud AYACHE, Fabien TOMMASONE, titulaire de deux offices d'Huissiers de Justice Associés près les cours d'appel de Paris et Versailles, exerçant en l'office de PARIS, 6 place Tristan Bernard, soussignée,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

169 boulevard Saint-Germain

75006 PARIS

EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur Romain WOOTTUM, société clefs en mains
- Monsieur Dan BALLOUKA, diagnostiqueur immobilier pour le compte de la société EXPIM
- Madame Emmanuelle MARIE, témoin
- Madame Annick DAUBIGNY, témoin

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

A. LOCALISATION DU BIEN

L'entrée de l'immeuble s'effectue depuis le 169 boulevard Saint Germain. Il s'agit d'un immeuble composé de quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et la façade sur rue est revêtue de peinture. L'accès à l'immeuble se fait par le biais d'un digicode.

A proximité de l'immeuble, je note la présence de nombreux commerces de proximité.

A 200 mètres de l'immeuble se trouve la station de métro « Saint Germain des Près » desservie par la ligne 4 du réseau de transport.

A 500 mètres de l'immeuble se trouve la station de métro « Sèvres-Babylone » desservie par la ligne 4 du réseau de transport.

Le syndic de l'immeuble est le suivant : le **Cabinet SAULAIS** – 54 rue Mazarine 75006 PARIS.

L'immeuble est pourvu d'une gardienne dont la loge se trouve en rez-de-chaussée.

Pour accéder à la chambre, il est nécessaire d'emprunter l'ascenseur jusqu'au troisième étage, puis les escaliers se trouvant derrière la porte en bois de droite.

Référence : V220025

L'appartement est situé sur le palier du 5^{ème} étage, à gauche des toilettes.

B. OCCUPATION DU BIEN

Deux passages, en date des 8 et 23 juin 2023, ont été nécessaires afin d'identifier les conditions d'occupation des lieux saisis.

A la suite de ces enquêtes, il est apparu que les lieux saisis étaient manifestement occupés par des tiers à la procédure, sans plus de précisions.

Par conséquent, une ordonnance a été rendue par le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de PARIS le 1^{er} juillet 2022 afin de pénétrer dans les lieux saisis.

C. DESCRIPTION DU BIEN

- **Parties communes :**

Sol : carreaux de ciment

Mur : boiseries supportant de la peinture de couleur grise et revêtement de couleur blanche

Plafond : peinture de couleur blanche

Après le SAS, il y a une grille permettant d'accéder aux escaliers et à l'ascenseur. La grille est sécurisée par un digicode.

Concernant les escaliers permettant d'accéder au cinquième étage.

Sol : parquet lames droites

Murs : peinture de couleur beige

Plafond : peinture de couleur blanche

Je note la présence de fenêtres, petit format, dans les escaliers.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.

Toilettes

A proximité de la chambre précitée, il y a des toilettes sur le palier (porte de droite), en état de fonctionnement.

Sol : parquet lames droites

Mur : peinture de couleur claire

Plafond : fenêtre de toit



Photographie n°1.

**LE MERCREDI VINGT JUILLET
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 13 heures 45.**

Mes opérations ont repris à 13 heures 45 et se sont terminées à 14 heures 30

DEFERANT A CETTE NOUVELLE REQUISITION,

Je Marie CASES, huissier de Justice et commissaire de Justice, associée de la SARL LEROI & ASSOCIES, titulaire de deux offices d'huissiers de justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et de Versailles, exerçant en l'office de Paris 17^{ème}, 6 place Tristan Bernard, soussignée,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

169 boulevard Saint-Germain

75006 PARIS

EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur Romain WOOTTUM, société clefs en mains
- Monsieur Dan BALLOUKA, diagnostiqueur immobilier pour le compte de la société EXPIM
- Madame Emmanuelle MARIE, témoin
- Madame Annick DAUBIGNY, témoin

Je frappe à la porte palière situé à gauche des toilettes et il m'est répondu par Monsieur Canela Brisa, ainsi déclaré, qui m'autorise l'accès au logement, après lui avoir décliné mes nom, qualité et l'objet de ma venue.

Sur ma demande, Monsieur Canela Brisa me présente la première page du contrat de location meuble et m'autorise à la photographier, laquelle est annexée au présent procès-verbal de description.

Le loyer mensuel est de 660 euros charges comprises.

• **Chambre**

L'accès au logement s'effectue par une porte en bois avec serrure quatre points.

Sol : parquet ancien à lames droites

Mur : peinture de couleur blanche

Plafond : peinture de couleur blanche et poutres en bois apparentes

Référence : V220025

Cette pièce est équipée :

- une cabine de douche
- une arrivée d'eau
- un réfrigérateur
- une vasque avec robinet
- une plaque de cuisson, deux foyers
- un radiateur mural
- une fenêtre de toit avec télécommande
- un ballon d'eau chaude
- une applique murale
- un disjoncteur différentiel
- un tableau électrique
- une prise téléphonique
- une prise télévision
- une étagère avec miroir



Photographie n°1.



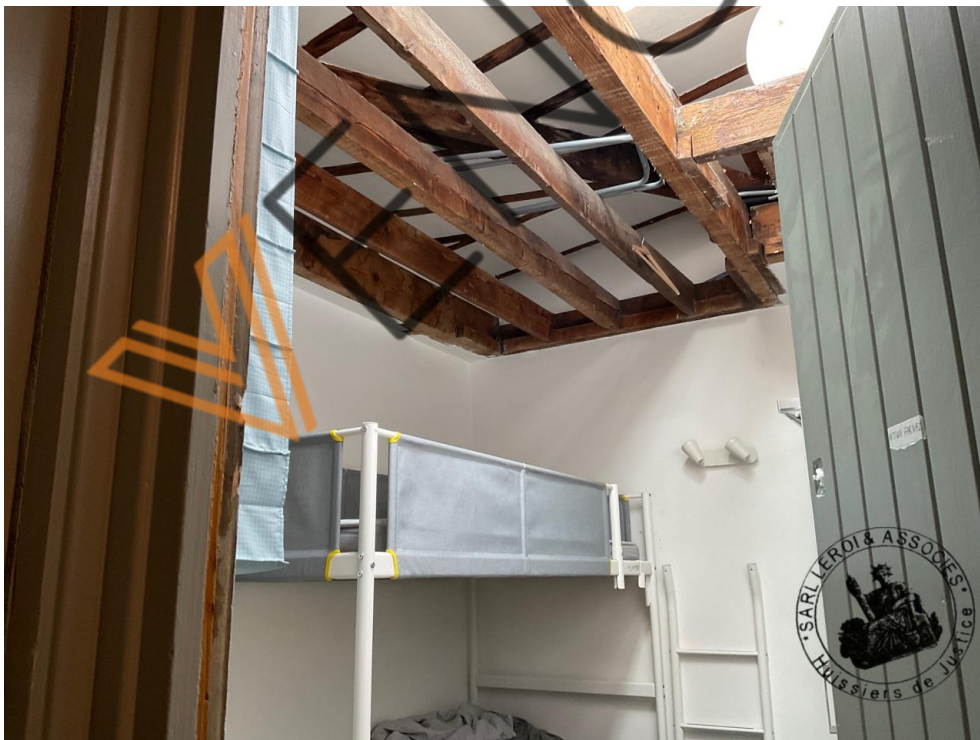
Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 14 pages pour servir et valoir ce que de droit.



M. Cases

ANNEXE

CONTRAT DE LOCATION LOCAUX MEUBLES

Non soumis aux dispositions de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 08/07/89) modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994 (J.O. 24/07/94)

CONDITIONS PARTICULIERES

LE BAILLEUR :

Nom : **M. BOGEY Lionel**
Adresse : **21, rue Leroux**
Dénommé(s) ci après « **LE BAILLEUR** », (au singulier)

CP : **75116** Ville : **Paris**

LE LOCATAIRE :

Nom : **ANELA BRISA**
Adresse : **8 avenue du huit au 14 CP : 45200** Ville : **SARCELLES**
Téléphone : **07 55 45 86 61** Né le : **17/11/83** Nationalité : **GREQUE**
Dénommé ci-après « **LE LOCATAIRE** », (au singulier)

MONTANT DES PAIEMENTS pour la période de location :

Loyer : (en chiffres) 680 €	(en lettres) Six cent quatre-vingt euros
Charges (hors Edf) : (en chiffres) 30 €	(en lettres) Trente euros
TOTAL : (en chiffres) 710 €	(en lettres) Six cent dix euros
Dépôt de garantie : (en chiffres) 120 €	(en lettres) Cent vingt euros

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX :

Studio : **1 studio avec lit, cuisine, douche. WC sur le palier.**

Surface approximative : **9 m2**

Adresse : **165 Bd SAINT GERMAIN**

Etage : **5^{ème}**

Porte : **droite**

Cave n°

CP : **75006**

Ville : **PARIS**

Parking n°

DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES – OCCUPATION :

LOCATION MEUBLEE A USAGE DE RESIDENCE SECONDAIRE

En cas d'usage mixte professionnel et habitation, LE LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins. Il ne pourra céder son bail ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du BAILLEUR.

DUREE :

Date de départ du bail : **15/05/2022**

Durée du bail : **1 an renouvelable**

ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION :

A souscrire par le locataire