

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

François ARDAILLOU

Huissier de Justice Associé

10 rue Jean-Pierre Timbaud

75011 - PARIS

Tel : 01.49.29.40.40

ardailou@huissierdeparis.com

www.huissier-pages-ardailou.com



VENDREDI DIX FÉVRIER DEUX MILLE VINGT TROIS

de 09 heures 30 à 10 heures 45

À LA REQUÊTE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 17 RUE CLAUDE POUILLET 75017 PARIS, REPRESENTÉ PAR SON SYNDIC EN EXERCICE LA S.A.S. GIDECO, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°377 999 883, dont le siège social est 10 rue de Florence, 75008 PARIS, agissant diligence de son représentant légal en exercice

Pour lequel il est élu domicile au cabinet de Maître Stéphane DUMAINE-MARTIN, avocat au barreau de PARIS, demeurant 37 rue Paul Valéry 75116 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 16 septembre 2020 par le Tribunal Judiciaire de PARIS (RG 19/13060), signifié à partie le 29 janvier 2021, définitif suivant certificat de non appel suivant certificat du greffe de la Cour d'Appel de PARIS du 04 novembre 2021,
- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 04 novembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de PARIS (RG 11-21-003845), signifié à partie le 10 décembre 2021, définitif suivant certificat de non appel suivant certificat du greffe de la Cour d'Appel de PARIS du 26 janvier 2022,
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 26 décembre 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 immeuble sis à PARIS (75017), 17 rue Claude Pouillet,

figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section CJ numéro 25, pour une contenance de 1 are et 30 centiares (1 a 30 ca).

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro cinq (5) :

Au 1^{er} étage à gauche et de face, un logement comprenant : entrée, cuisine, une pièce, une 2^{ème} pièce avec salle de bains ouverte et un WC séparé.

Et les 72/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Au sous-sol une cave portant le numéro 19

Et les 86/1.000èmes 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.

Lesdits biens appartenant à la :

DÉFERANT À CETTE RÉQUISITION :

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

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

Dans un immeuble sis 17 rue Claude Pouillet - 75017 PARIS

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

Sont également présents Monsieur Guillaume NOIRET, serrurier, et Monsieur Arthur MONTIER, du cabinet ADEPI, chargés des diagnostics prévus par la loi et notamment de l'état de superficie.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Personne ne répondant à mes appels réitérés, et ce malgré le courrier adressé en LRAR à la SCI CAPIAMA 1 le 25 janvier 2023, distribué le 28 janvier 2023, l'avisant de ma venue ce jour à 09 heures 30 pour dresser le procès-verbal descriptif, j'ai fait ouvrir la porte par le serrurier.

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le bien est situé dans le 17^{ème} arrondissement de PARIS dans une rue calme, sans grande circulation automobile.

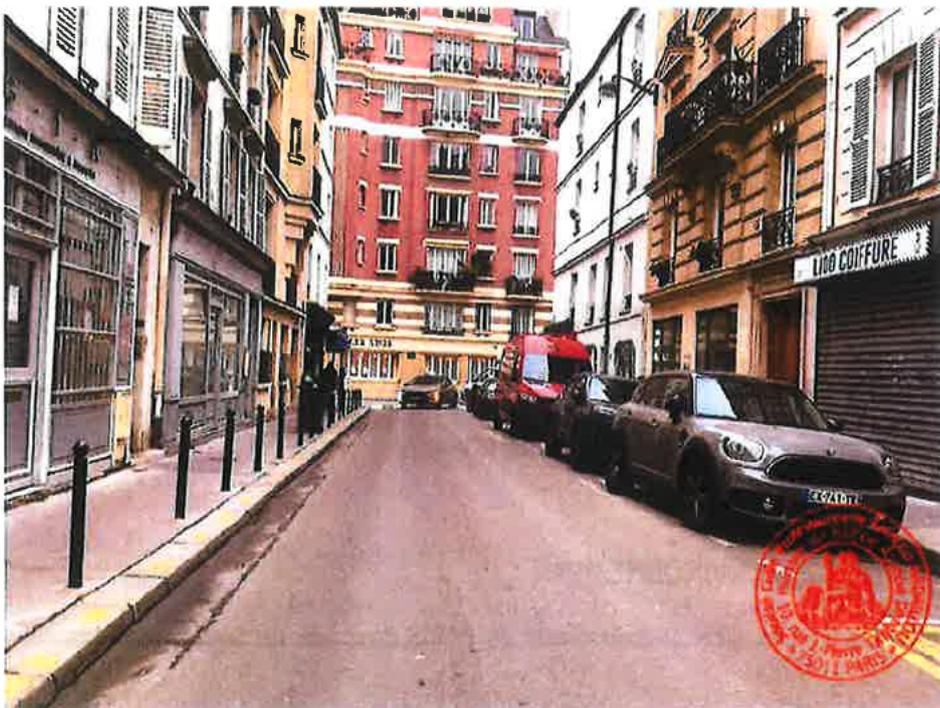
Il se trouve dans un quartier bourgeois, à proximité des nombreux commerces et restaurants de la rue de Lévis et de la rue Legendre, ainsi qu'à proximité de nombreux établissements scolaires.

Il est desservi par de nombreux transports en commun avec les lignes de métro 2, 13 et 14, et la ligne L du Transilien (station Pont Cardinet).

Je prends 2 photographies de la rue.



1.



2.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

Le bien est situés au 1^{er} étage d'un immeuble antérieur à 1948 sur 6 étages en bon état d'entretien.

Le ravalement de la façade sur rue est récent.

Les peintures du hall et de la cage d'escalier sont également récentes et en bon état d'entretien.

L'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur.

Il n'y a pas de gardien.

Je prends 7 photographies.



1.



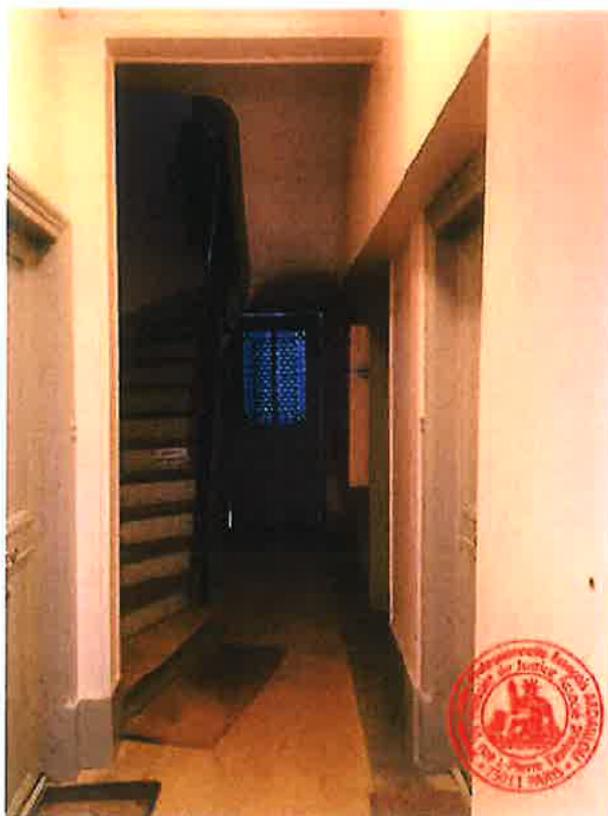
2.



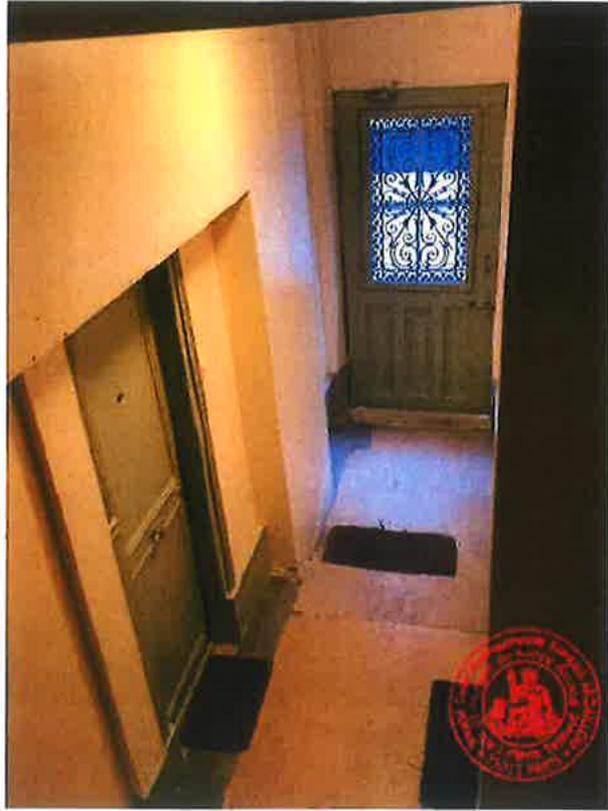
3.



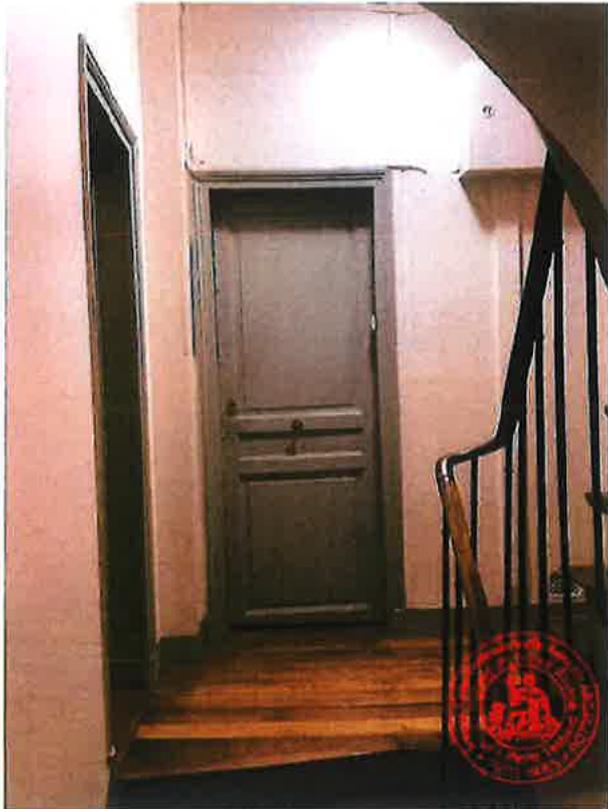
4.



5.



6.



7.

DESCRIPTION DES BIENS SAISIS :

Appartement au 1^{er} étage (lot n°5) :

On y accède par la porte face sur le palier. La porte droite est condamnée.

Il est composé : d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre avec salle d'eau ouverte, et de WC séparés.

Le séjour et la cuisine donnent côté rue.

La chambre donne côté cour.

L'appartement comprend un chauffage individuel électrique, et un ballon d'eau chaude électrique de 100 litres pour les installations sanitaires et la cuisine.

Il comprend un compteur gaz non raccordé.

CUISINE :

L'accès s'effectue directement du palier. La porte d'entrée en bois à un battant est en bon état de fonctionnement, elle comprend une serrure à cinq points sur tringle. La peinture de la porte est défraîchie.

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

Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état général, se décollant par endroits.

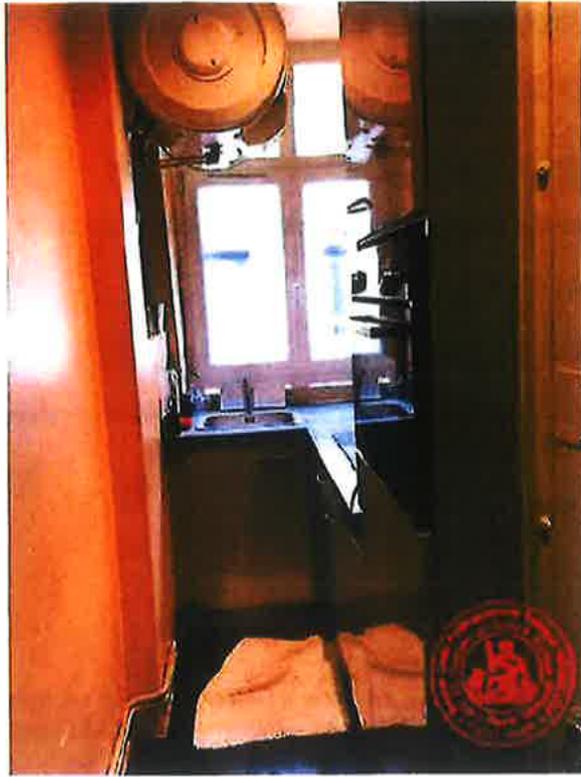
Le plafond est recouvert d'un faux-plafond dont la peinture est en état d'usage normal. Il comprend deux spots encastrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis PVC, double vitrage.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un ballon d'eau chaude en état d'usage normal,
- Un meuble de cuisine comprenant un plan de travail en mélaminé, un évier en inox avec son mitigeur, une plaque de cuisson vitrocéramique, des éléments de rangements sous le plan de travail, le tout en état d'usage,
- Différents placards hauts suspendus avec une hotte électrique,
- Un meuble colonne comprenant un réfrigérateur et un four,
- Un placard contenant le tableau électrique, le disjoncteur différentiel, le compteur électrique et le compteur gaz.

Je prends 6 photographies.



1.



2.



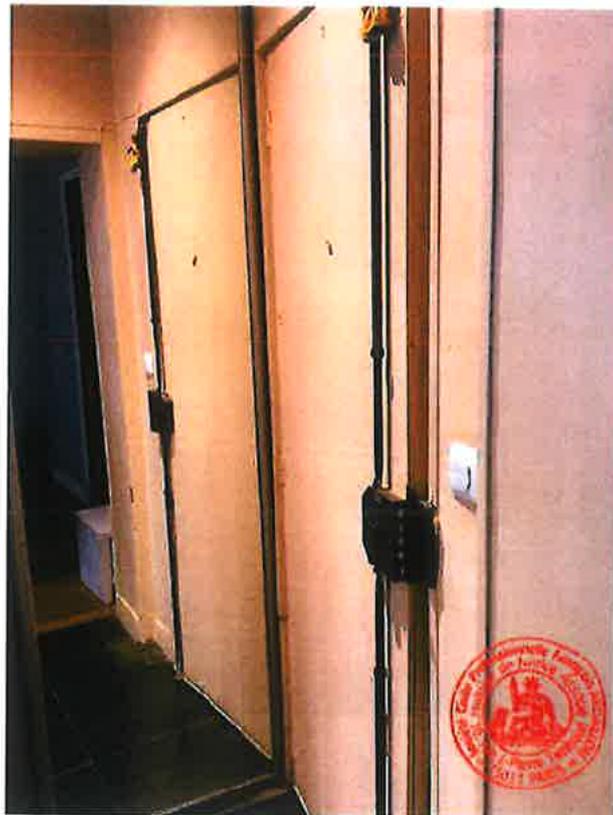
3.



4.



5.



6.

SÉJOUR :

Il n'y a pas de porte de séparation avec la cuisine.

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

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

Les **murs** sont recouverts d'un papier peint en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert d'un faux-plafond dont la peinture blanche est en bon état, il comprend 4 spots encastrés

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis PVC, double vitrage. Elle ne comprend pas de volets.

La pièce est chauffée par convecteur électrique.

Présence d'une cheminée en marbre décorative, son conduit est condamné.

Je prends 2 photographies.



1.



2.

CHAMBRE :

L'accès s'effectue du séjour par une porte coulissante en bon état de fonctionnement recouverte d'une peinture blanche en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage usagé, des carreaux sont fissurés.

Les plinthes carrelées sont en état d'usage normal.

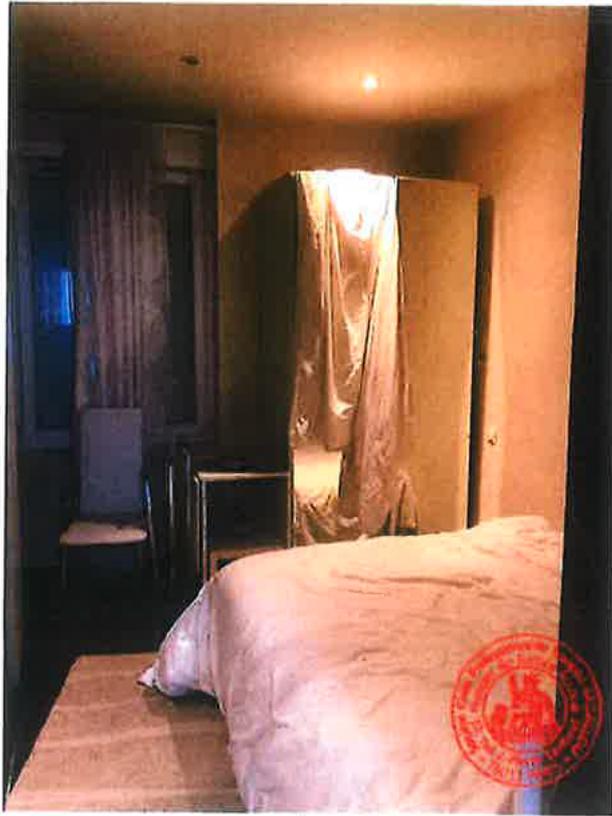
Les murs sont recouverts d'un papier peint en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert d'un faux plafond dont la peinture blanche est en état d'usage normal, il comprend 3 spots encastrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis PVC, double vitrage, elle comprend un volet roulant électrique en PVC.

La pièce est chauffée par convecteur électrique.

Je prends 3 photographies.



1.



2.



3.

COIN SALLE D'EAU :

Elle est ouverte sur la chambre.

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

Le plafond est recouvert d'un faux plafond dont la peinture blanche est en état d'usage normal, il comprend 2 spots encastrés.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cabine de douche dont les parois intérieures sont protégées par des carreaux de faïence, elle comprend un pare douche avec une porte battante, une colonne de douche complète, un receveur en matériaux de synthèse, l'ensemble est en état d'usage,
- un meuble lavabo en état d'usage normal, comprenant une vasque en céramique blanche avec son mitigeur, un placard bas à deux,
- un meuble haut de salle de bains suspendu.

Je prends 3 photographies.



1.



2.



3.

WC :

L'accès s'effectue de la chambre par une porte coulissante en bon état de fonctionnement recouverte d'une peinture blanche en état d'usage.

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

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert d'un faux plafond dont la peinture blanche est en état d'usage normal, il comprend un spot encastré et une VMC.

Il y a une cuvette de WC suspendue en état de fonctionnement.

Je prends 1 photographie.



1.

Cave (lot n°19) :

En l'absence de numéros sur les portes des caves, je n'ai pas pu localiser la cave n°19 (lot 19).

Je constate néanmoins que toutes les caves sont équipées des mêmes portes, récentes, et en bon état, et que les parties communes sont bien entretenues.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN :

Je n'ai obtenu aucune réponse de la SCI CAPIAMA 1 sur l'état d'occupation du logement suite au commandement de payer aux fins de saisie immobilière du 26.12.2022, et à la LRAR en date 25 janvier 2023 réceptionnée le 28 janvier 2023.

L'appartement ne semble pas occupé de façon permanente.

Il s'agit selon toute vraisemblance d'un pied à terre ou d'un appartement destiné à la location de courte durée.

Il n'y a dans les lieux ni vêtements, ni affaires de toilettes, ni papiers personnels.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

S.A.S. GIDECO - 10 rue de Florence, 75008 PARIS

SUPERFICIE DU BIEN :

La superficie est de 26,92 m² loi Carrez et 27,42 m² au sol, suivant sur le certificat de superficie établi par Monsieur Arthur MONTIER, conformément aux dispositions de l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution, joint au présent acte.

Je clôture mes opérations à 10 heures 45.

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 20 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 ADEPI,
- les différents diagnostics obligatoires établis par M. MONTIER,
- une feuille contenant la signature des témoins et du serrurier.

Le coût définitif de l'acte est de :

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Temps passé selon arrêté du 28 février 2020)	74,40

H.T.	301,23
Tva 20,00 %	60,25
Témoins	22,00

Coût de l'acte	383,48



SCP
François ARDAILLOU
Commissaire de Justice Associé

10, rue Jean-Pierre Timbaud
75011 PARIS

Tél : 01.49.29.40.40
scp.pdao@huissier-justice.fr



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

 Paiement sécurisé :
www.huissier-pages-ardaillo.com

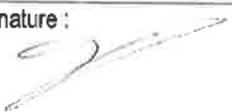
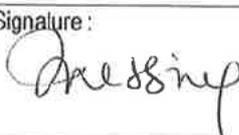
BAN : FR32 4003 1000 0100 0033 3977 T41
BIC : CDCG FR PP

REFERENCES A RAPPELER:
2223714
AC/FA

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

2223714

Acte : 100024

Témoïn	Témoïn	Serrurier
Nom : MONIE	Nom : HESSING	Nom : NOIRET
Prénom : Serge	Prénom : Pauline	Prénom : Guillaume
Signature : 	Signature : 	Signature : 