



# DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Constat n°311414

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et LE QUATORZE FÉVRIER DE 10H15 à 12h04

A LA REQUETE DU :

**Comptable du SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS DE PARIS 7EME** (anciennement Trésorier Principal du 7<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS), représentant l'État, domicilié en ses bureaux, 9 place Saint Sulpice 75006 PARIS,

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Vanessa GRYNWAJC**, membre associé de l'**AARPI DGS GRYNWACJ-STIBBE**, Avocat au Barreau de Paris, dont le cabinet est situé 40 rue de Monceau 75008 PARIS, tél : 01 45 63 55 55 – fax : 01 45 63 56 56 – toque P 211 – e-mail : v.grynwajc@dgs-avocats.com.

LAQUELLE M'EXPOSE :

Suite à un commandement de payer *ivré* u ministère de votre étude le 29 novembre 2022 à Madame [REDACTED] née le 05 [REDACTED] à PARIS 3<sup>ème</sup> [REDACTED] ment, de nationalité française, épouse de Monsieur [REDACTED] mariée sous le ré [REDACTED] la séparation de biens, suite à leur union célébrée [REDACTED] à New York le 8 [REDACTED] demeurant 53 [REDACTED] road – Dublin 4 (Irlande) portant dans un ensemble complexe « PASSY KENNEDY » divisé en lots dits de volumes, sur la commune de PARIS 75016, 1 à 7 avenue de Lamballe, 76 à 104 avenue du Président Kennedy, 11 à 23 avenue du Général Mangin et 2 à 14 rue du Docteur Germain Sée, sur :

- Le lot N°3057 : dépendant du lot de volume N°17 de l'ensemble immobilier dit « PASSY KENNEDY 3 » ; Au 3<sup>ème</sup> étage, un appartement comprenant trois pièces principales, cuisine, entrée, salle de bains avec WC, WC, douche, dégagement et loggia et les 1859<sup>ème</sup> / 113219<sup>ème</sup> des parties communes générales,
- Le lot N°3130 : dépendant du lot de volume N°17 de l'ensemble immobilier dit « PASSY KENNEDY 3 » de l'état descriptif de division du 26 octobre 1981, au premier étage, une cave et les 15113219<sup>ème</sup> des parties communes générales.

Je vous demande de procéder à un descriptif desdits biens et notamment de :

1. Dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus désignés, objets de la saisie, ainsi que de toutes aisances ou dépendances qui pourraient apparaître ou se révéler lors des opérations de constat, en précisant notamment :

- 1) la superficie,
- 2) les conditions d'occupation,
- 3) l'état locatif (baux et montant du loyer),
- 4) les coordonnées du syndic de l'immeuble.

2. Dresser :

- 1) Un état parasitaire,
- 2) Un état des risques d'accessibilité au plomb,
- 3) Un diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- 4) Un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- 5) Un état de l'installation intérieure gaz,
- 6) Un état de l'installation intérieure d'électricité,
- 7) Un état des servitudes (risques) et d'informations sur les sols.

*Du tout je vous remercie d'en dresser le Procès-verbal.*

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE**, Commissaire de Justice associé en la Société par Actions Simplifiée DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de Paris, domiciliés, 39, rue de Liège à Paris 8ème, **soussigné**,

Certifie avoir fait diligenter une enquête sur place.

Il en ressort que Madame [REDACTED] habite les lieux.

Un rendez-vous ayant été fixé pour ce jour, je me rends sur place à 10h15 dans l'ensemble immobilier « PASSY KENNEDY 3 », 1 à 7 rue de Lamballe 75016 PARIS, où étant, assisté de :

- Monsieur Jean-Louis CHIERE,
- Madame Laetitia CASTRO témoin,
- Monsieur Florent TURPAULT témoin,
- Monsieur Michael BEAUFILS, serrurier,

J'ai constaté ce qui suit :

Je me rends au sein de l'immeuble.

Je rencontre Monsieur DUFOUR représentant le syndic la société FONCIA RIVE GAUCHE, permanent au sein de l'immeuble, qui contacte Madame [REDACTED].

Nous empruntons les ascenseurs de droite situés à droite de l'accueil de la résidence « PASSY KENNEDY » et nous nous rendons au troisième étage, couloir de droite en sortant de l'ascenseur, dernière porte droite, appartement N° 93 06.

## 1. APPARTEMENT - LOT N°3057

Je rencontre Madame [REDACTED] à qui je décline mes nom, prénom, qualité et expose l'objet de ma venue, qui m'autorise à pénétrer dans les lieux accompagné de Monsieur CHIERE.



### Entrée

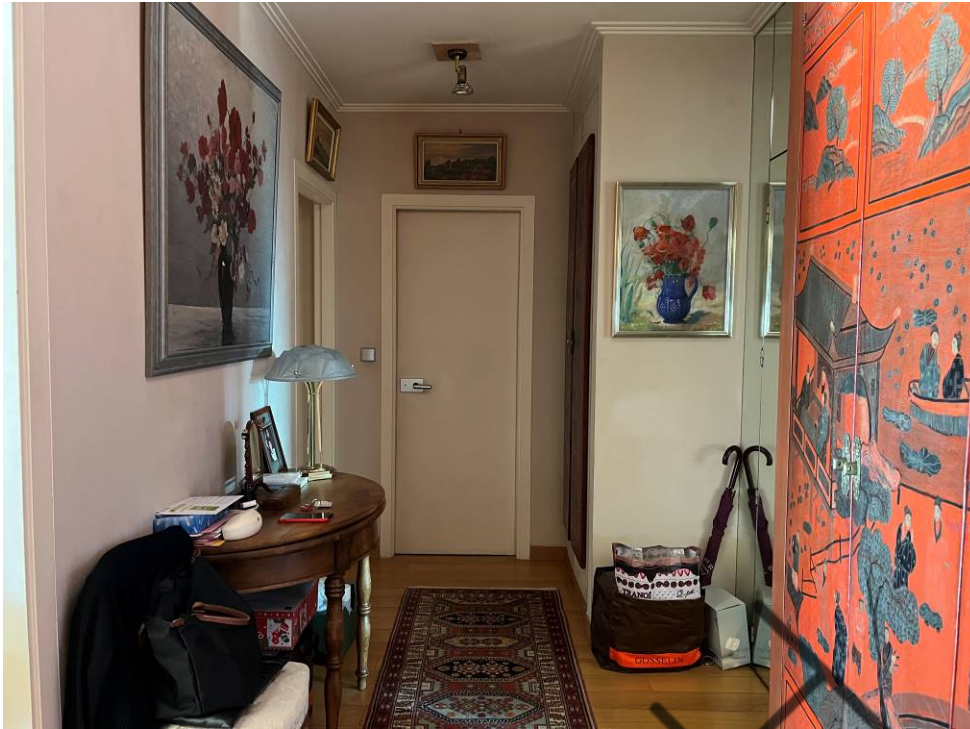
Au sol le parquet est en bon état.

Présence de placards sur la gauche.

La porte palière est blindée, miroitée, encadrée par des glaces, en bon état.

Les murs sont recouverts de tissu tendu en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.



### **Sanitaires sur la droite**

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état ; il s'agit d'une pierre blanche.

Les murs sont recouverts d'une peinture laquée, à l'instar du faux-plafond.

### **Equipements**

- une vasque en console alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mélangeur,
- au-dessus une armoire à pharmacie,
- une cuvette de WC l'anglaise, suspendue, avec couvercle et abattant, reliée à un réservoir encastré à effet d'eau, l'ensemble en bon état.

Sur la droite de l'entrée une porte conduit à un dégagement.

### **Dégagement**

Le parquet au sol est en bon état.

Les murs sont recouverts d'un tissu tendu.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

### **Equipements**

- un point d'éclairage en plafonnier,
- plusieurs interrupteurs,
- deux placards.



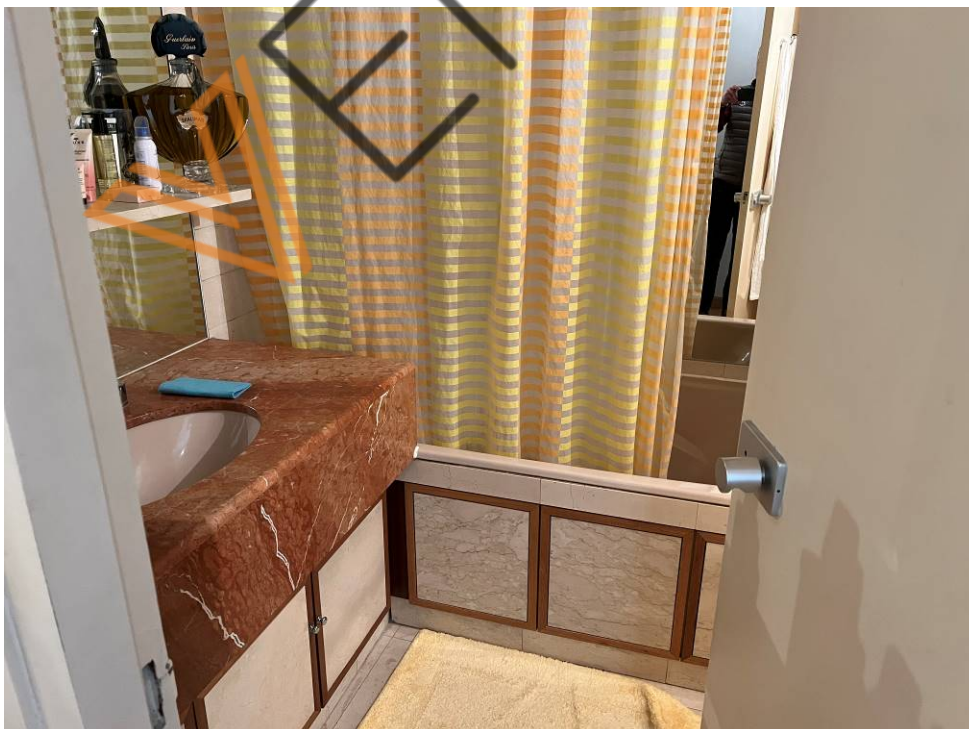


Sur la droite une porte conduit à une chambre qui comprend une entrée avec dressing composé de deux placards à deux portes et sur la droite une salle de bains.

### **Salle de bains**

Le sol est recouvert d'un carrelage en pierre blanche.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état, à l'instar du faux-plafond.



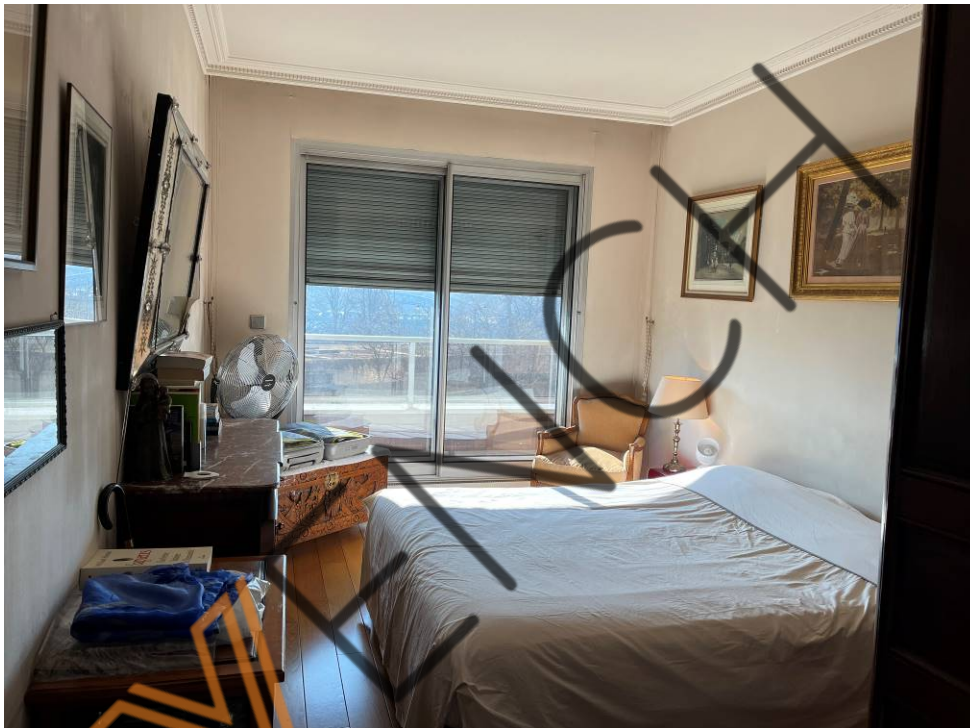
### **Equipements**

- une porte de communication isoplane avec béquillage,

- sur la gauche, une vasque encadrée par un meuble et un plan en marbre rose, à trois portes en partie basse, un bloc de robinetterie avec bec mélangeur, glace et tablette, l'ensemble en bon état,
- une baignoire émaillée, alimentée par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur, flexible, douchette et point de fixation,
- une glace sur la paroi face,
- un carrelage de protection contre les projections,
- un petit renforcement abritant un bidet et une cuvette de WC à l'anglaise suspendue avec couvercle et abattant, reliée à un réservoir encastré à effet d'eau, l'ensemble en bon état.

## **Chambre**

Elle donne sur l'avenue du président Kennedy, l'immeuble formant un arc de cercle au niveau de l'avenue.



Le sol est en parquet en bon état.

Les murs sont recouverts d'un tissu tendu en bon état.

Le plafond peint est en bon état.

## **Equipements**

- deux doubles portes-fenêtres coulissantes à profilés métalliques, donnant sur un balcon filant carrelé avec garde-corps,
- un radiateur avec bouton de commande thermostatique, situé en allège,
- un rideau électrique extérieur, l'ensemble en bon état.

Cette pièce à usage de chambre est meublée et comprend un lit double, des armoires, divers meubles.

Depuis l'entrée porte gauche accès est donné à la cuisine.

## Cuisine équipée

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

Les murs sont recouverts d'une peinture laquée en bon état, à l'instar du plafond.



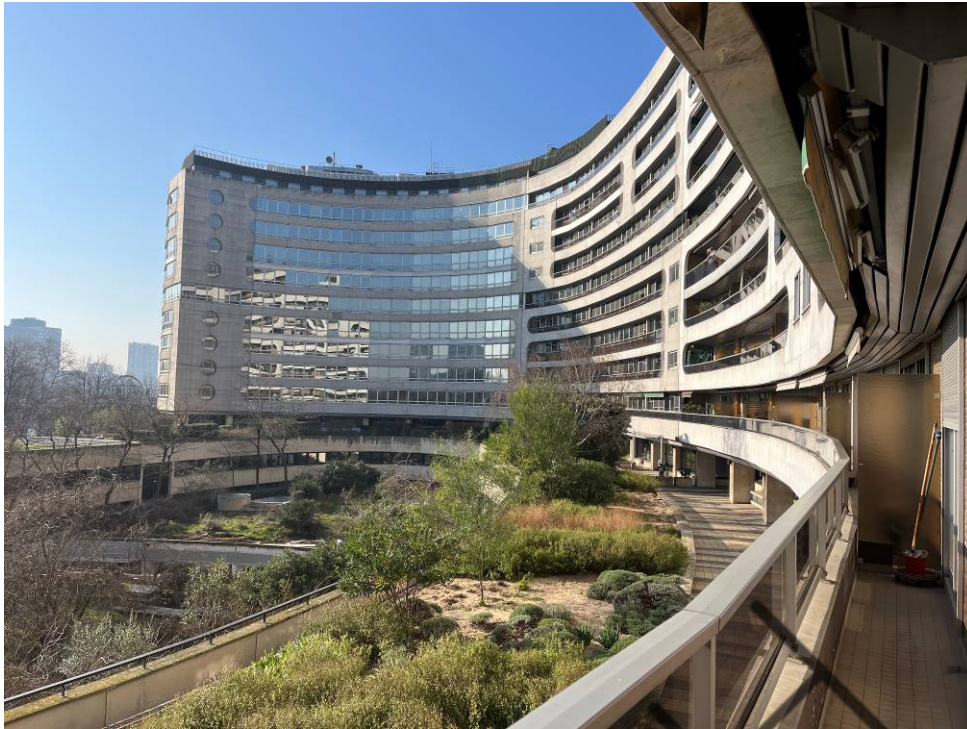
## Equipements

- un plafonnier en point d'éclairage,
- une petite table pour les repas,
- des dessertes, notamment sur la droite,
- un premier meuble suspendu avec étagères,
- sur la gauche des appareils d'électroménager,
- un meuble en colonne,
- un four à micro-ondes,
- un plan de travail formant angle droit avec plaque de cuisson,
- un évier à deux bacs avec paillasson en inox, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur chromé,
- une crédence carrelée blanche en bon état,
- des meubles suspendus, l'ensemble en bon état,
- une ancienne porte condamnée donnant sur le séjour.

## Séjour

Il est éclairé par une porte-fenêtre donnant sur le balcon filant précédemment décrit, orienté sur la Seine, l'avenue du président Kennedy avec vue sur les tours de Beaugrenelle.

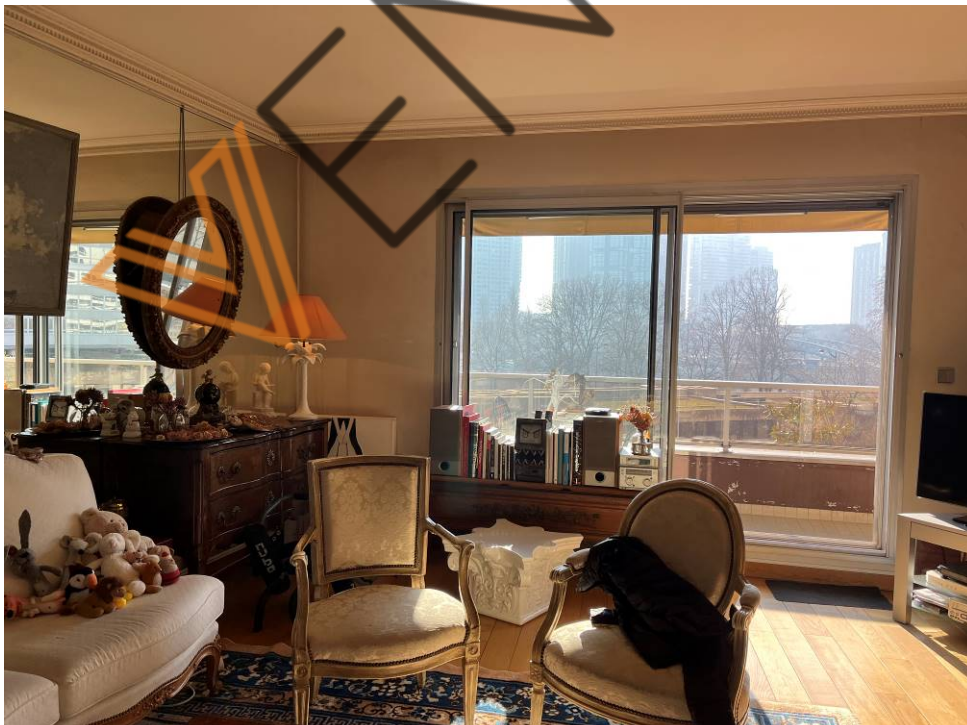




On y accède par une baie libre depuis l'entrée.

Le parquet au sol est en bon état.

Les murs sont recouverts d'un tissu tendu en très bon état. Le mur de gauche est entièrement recouvert de glaces.



Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

### Equipements

- un radiateur mural,

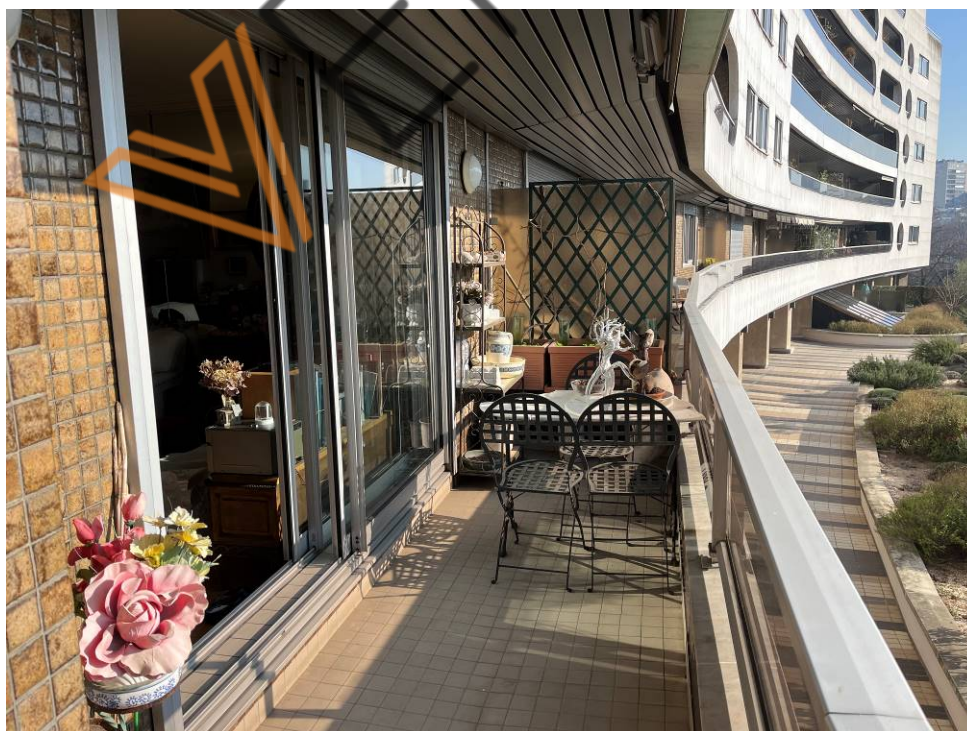


- des meubles meublant ce séjour,
- plusieurs prises électriques,
- des points d'éclairage,
- une double porte-fenêtre à deux vantaux coulissants, profilé métallique, donnant sur le balcon filant. Elle comprend un volet extérieur électrique.



### Loggia

Le sol est recouvert de carrelage.



Les murs sont carrelés.

### Equipements

- des interrupteurs,
- des prises extérieures,
- une petite table pour les repas, cassée.

Depuis le séjour à droite une baie libre donne accès à un espace bureau.

### Espace bureau

Le parquet au sol est en bon état.

Les murs sont également recouverts d'un tissu tendu en bon état.

Le plafond est peint avec corniche en bon état.

Le mur de face est recouvert de glaces.



### Equipements

- une double porte-fenêtre à deux vantaux, coulissante à profilé métallique, munie d'un volet extérieur commandé électriquement,
- une porte donnant accès au dégagement qui conduit à la chambre depuis l'entrée.



## **Observations générales**

Madame [REDACTED] me déclare que : « *cet appartement est un pied-à-terre que j'utilise depuis le décès de ma maman* ».

### **CAVE - LOT 3130**

Elle est située au premier étage, accessible également par l'ascenseur.

Une porte avec serrure permet d'y accéder.

Madame [REDACTED] est en possession de la clé.

Le sol est en béton peint.

Les murs sont en parpaings peints comprenant des étagères.

La cave est propre et saine avec éclairage intérieur.

### **2. PARTIES COMMUNES - IMMEUBLE**

Deux ascenseurs desservent le troisième étage.

Les parties intérieures sont en bon état.



L'immeuble « PASSY KENNEDY » est un immeuble typique de la fin des années 70, conçu par l'architecte André REMONDET.

Il s'agit d'une résidence de standing, rénovée en 2012.

Les parties communes sont en bon état.





Un accueil 24 heures sur 24 est présent au sein de l'ensemble, notamment au niveau de l'entrée par le 7, avenue de Lamballe où se trouvent un gardien et un régisseur.

Monsieur Thierry DUFOUR représente le syndic, la société FONCIA et dispose d'un bureau permanent sur place.



Divers transports en commun sont présents à proximité. Le RER C à proximité de RADIO FRANCE est situé à 250 mètres à pied et quatre minutes. La station de métro PASSY, ligne 6, est située à 550 mètres, sept minutes à pied. L'arrêt de bus LAMBALLE ANKARA, ligne de bus 72, est située à une dizaine de mètres sur l'avenue du président Kennedy, au-devant de la résidence PASSY KENNEDY.

En remontant l'avenue de Lamballe par la rue Raynouard notamment, accès est donné à la rue de Passy, artère commerçante de PARIS. Divers commerçants sont présents, aussi bien rue Gros que rue Raynouard, artère commerçante située à proximité de l'immeuble.

Le centre commercial BEAUGRENELLE situé de l'autre côté de la Seine, rive gauche est éloigné d'un kilomètre, treize minutes à pied.

### **3. SYNDIC DE L'IMMEUBLE**

Le syndic est la société FONCIA RIVE GAUCHE, ayant siège 200, rue Raymond Losserand à Paris 14<sup>ème</sup> arrondissement.

Mes opérations terminées, je me suis retiré.

J'insère au présent Procès-verbal de Description des photographies prises sur place par mes soins, corroborant et illustrant mes constatations.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS QUE JE CLOTURE ET DONT JE DRESSE PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE  
Commissaire de Justice Associé

