



EXPEDITION

Benhamour & Sadone
Huissiers de Justice Associés



Votre étude d'Huissiers de Justice au cœur du Grand Paris

109 - 111, boulevard Voltaire
BP 259
75524 Paris Cedex 11
www.benhamour-sadone.com

Téléphone : 01 43 79 00 42
Télécopie : 01 43 79 09 45
e-mail : contact@benhamour-sadone.com

Compétence nationale pour tous les procès verbaux de constats

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'an Deux Mille Vingt-deux

Et Le Sept Mars de 14 heures 30 à 16 heures 50

Et le Huit Mars de 15 heures 30 à 16 heures 15

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble du **52, Avenue Foch à (75116) PARIS**, représenté par son syndic, la Société STARES FRANCE, dont le siège social est situé 38, Rue du Colisée à PARIS VIIIème arrondissement, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 885 132 068, agissant poursuites et diligences au nom de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

La SELARL SABBAH & ASSOCIES, représentée par Maître Jean-Luc SABBAH, Avocat, demeurant 14, Rue Vivienne à PARIS IIème arrondissement.

Agissant en vertu :

- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PARIS en date du 3 Juin 2020, devenu définitif ;
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon Ministère en date du 16 Février 2022 ;



A l'effet par l'Huissier de Justice désigné :

Dans le cadre de la vente sur saisie immobilière, d'établir un procès-verbal de description des biens appartenant à [REDACTED] situés 52, Avenue Foch à (75116) PARIS, soit :

- Lot N° 23 du bâtiment unique, escalier 2, au premier étage gauche : un appartement ;
- Lot N° 106 du bâtiment unique, escalier 4, au premier sous-sol : la cave portant le N° 48 ;
- Lot N° 132 du bâtiment unique, escalier 1, au premier sous-sol : la chambre de service N° S 8 ;
- Lot N° 263 du bâtiment unique, au deuxième sous-sol : le box de garage N° 2 S 14.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussigné, Maître Pierre BENHAMOUR, Huissier de Justice Associé dans la Société Civile Professionnelle Pierre BENHAMOUR et Francis SADONE, Huissiers de Justice associés à la résidence de Paris XI^{ème} arrondissement, 109 et 111, Boulevard Voltaire,

Certifie m'être transporté les 7 et 8 Mars 2022, 52, Avenue Foch à (75116) PARIS, où étant assisté de :

- Monsieur Teddy ZAGHDOUN, représentant la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC, en charge des diagnostics légaux,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

A. CONSTATATIONS REALISEES LE 7 MARS 2022

I – DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT AU PREMIER ETAGE A GAUCHE DE L'ESCALIER 2 - LOT N° 23

Sur place, je rencontre Madame CODO Carole, veuve de Monsieur CODO Jean, président de la Société DANNON CAPITAL AND INVESTMENT INC., à qui je décline mes noms, ma qualité d'Huissier de Justice.

Je lui expose l'objet de ma mission, laquelle m'autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y procéder.

Madame [REDACTED] me précise qu'elle occupe cet appartement à usage d'habitation.

Celui-ci est accessible par une porte palière à deux vantaux ouvrant sur un grand hall d'entrée.

GRAND HALL D'ENTREE :

Le sol est recouvert de dalles de marbre anciennes, dont certaines sont fissurées.

La peinture sur les murs et en plafond est en état d'entretien.

CUISINE :

Cette cuisine est accessible par une porte en bois défraîchie.

Le carrelage au sol est défraîchi.

Les murs carrelés sur toute hauteur sont en état d'usage.

Le faux-plafond est revêtu d'une peinture défraîchie.

Equipements :

- ✓ Les vitrages opaques de la fenêtre à un vantail donnant sur la cour sont intacts.
- ✓ Il existe une porte de service, un bloc-évier et des meubles de cuisine.

SALLE A MANGER DONNANT SUR LA COUR / JARDIN :

Nous accédons à cette salle à manger depuis la cuisine par une porte miroitée, ainsi que depuis le hall d'entrée par une porte à deux vantaux.

Le sol est recouvert de dalles de marbre en état d'entretien.

La peinture murale, avec des fresques et des boiseries, est en bon état.

Equipements :

- ✓ Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre à un vantail, dont un vitrage est cassé ; et par une deuxième porte-fenêtre à un vantail dont les vitrages sont quant à eux tous intacts.
- ✓ L'espace de rangement comprend un placard accessible par une porte.

COULOIR DE DISTRIBUTION :

La moquette au sol est en très mauvais état.

Les boiseries habillant l'ensemble des murs sont défraîchies.

Equipements :

- ✓ Il existe trois placards, chacun à deux portes en bois, un placard de type dressing à une porte, deux placards-penderies à une porte et quatre placards à une porte.

W.-C. :

Ces W.-C. sont accessibles par une porte pleine en bois.

Le carrelage au sol et les murs carrelés sur toute hauteur sont anciens.

Le plafond est revêtu d'une peinture en très mauvais état.

Equipements :

- ✓ La cuvette de W.-C. est en place.

PETIT DEGAGEMENT DESSERVANT DEUX CHAMBRES DONNANT SUR L'AVENUE FOCH :

Le sol est recouvert d'une moquette en très mauvais état.

Les boiseries aux murs sont en bon état général, avec des miroirs intacts.

En plafond, la peinture est défraîchie.

SALLE DE BAIN :

La porte d'accès à cette salle de bain est en mauvais état.

Les dalles de marbre au sol sont défraîchies.

Les murs sont revêtus de dalles de marbre très anciennes. Certains habillages en marbre sont manquants sur environ deux mètres carrés côté gauche en entrant.

Equipements :

- ✓ Le placard-penderie à une porte miroitée est en mauvais état.
- ✓ Il existe un meuble-vasque, une armoire de toilettes à portes miroitées, une cuvette de W.-C. et un bidet.
- ✓ La baignoire d'angle avec un mécanisme multi-jets est ancienne et en mauvais état.

PREMIERE CHAMBRE DONNANT SUR L'AVENUE FOCH :

La moquette au sol est en mauvais état et tachée à plusieurs endroits.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture en bon état.

Equipements :

- ✓ Cette chambre prend jour par une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant sur un petit balcon côté Avenue Foch, et dont les vitrages sont intacts.
- ✓ La porte-fenêtre est équipée d'un volet électrique extérieur.

SALLE D'EAU ATTENANTE A LA PREMIERE CHAMBRE DONNANT SUR L'AVENUE FOCH :

Cette salle d'eau est accessible par une porte.

Le sol carrelé est en bon état.

Les murs carrelés sont en bon état d'entretien.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.

Equipements :

- ✓ Il existe un placard avec une porte miroir, un receveur de douche dont la porte vitrée est intacte, un meuble de lavabo, une cuvette de W.-C. suspendue et un miroir.

Le tout est en bon état.

DEUXIEME CHAMBRE DONNANT SUR L'AVENUE FOCH :

Nous accédons à cette chambre par une porte en bois.

La moquette au sol est tachée.

Les murs sont revêtus d'un papier peint défraîchi et sale.

La peinture en plafond est en bon état.

Equipements :

- ✓ La porte-fenêtre à deux vantaux donnant sur un balcon côté Avenue Foch, équipée d'un volet électrique extérieur, présente des vitrages intacts.
- ✓ L'espace de rangement comprend un placard-penderie à trois portes habillées de papier peint et en mauvais état général.



CHAMBRE DONNANT SUR LA COUR / JARDIN :

Cette chambre est accessible par une porte à deux vantaux en bois en mauvais état.

La moquette au sol et le papier peint habillant les murs sont en très mauvais état.

Equipements :

- ✓ L'un des vitrages du vantail gauche de la porte-fenêtre à deux vantaux est cassé.
- ✓ Je note la présence de deux placards de part et d'autre du lit, dont les portes sont en mauvais état.

PIECE LAVABO ATTENANTE A LA CHAMBRE DONNANT SUR LA COUR / JARDIN :

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture défraîchie.

Equipements :

- ✓ Cette pièce est équipée d'un miroir et d'un lavabo.

SALLE A MANGER DONNANT SUR L'AVENUE FOCH :

Le parquet au sol est en bon état.

Les murs sont habillés de boiseries en bon état d'entretien.

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

Equipements :

- ✓ La porte-fenêtre à deux vantaux donnant sur un balcon et l'Avenue Foch présente des vitrages intacts.
- ✓ Cette porte-fenêtre est équipée d'un volet en bois à commande électrique.

SALON :

Le sol est recouvert d'un parquet marqué de rayures par endroits.

Le papier peint mural et la peinture en plafond sont en bon état.

Equipements :

- ✓ Cette pièce prend jour par deux portes-fenêtres à un vantail et une baie vitrée fixe, le tout donnant sur un balcon filant côté Avenue Foch et présentant des vitrages intacts.



- ✓ Les menuiseries de fenêtres sont équipées de volets extérieurs.

II – PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Il s'agit d'un immeuble de standing donnant sur l'Avenue Foch et l'Avenue Malakoff, équipé d'ascenseurs, d'un digicode et dispose d'un gardien.

III – CAVE N° 48 AU NIVEAU – 1 DE L'ESCALIER 4 – LOT N° 106

Cette cave, relativement grande, est en bon état général.

IV – BOX DE GARAGE N° 2 S 14 AU DEUXIEME SOUS-SOL – LOT N° 263

Cet emplacement de parking est fermé par un volet roulant.

B. CONSTATATIONS REALISEES LE 8 MARS 2022

Je me rends de nouveau ce jour, 8 Mars 2022, 52, Avenue Foch à (75116) PARIS, où étant assisté de :

- Monsieur Teddy ZAGHDOUN, représentant la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC, en charge des diagnostics légaux ;

et en présence de :

- Madame CODO Carole, et avec son autorisation ;

J'ai procédé aux constatations suivantes :

CHAMBRE DE SERVICE N° S 8 AU PREMIER SOUS-SOL DE L'ESCALIER 1 – LOT N° 132

Madame Carole CODO m'indique que sa belle-fille, Madame Nadia CODO, occupe cette chambre de service sans bail ni loyer à payer.

Madame Carole CODO, avec l'autorisation de Madame Nadia CODO, ouvre la porte d'accès à cette chambre de service avec les clefs en sa possession et me donne libre accès aux lieux afin de procéder à ma mission.

PIECE UNIQUE A USAGE D'HABITATION :

Le sol est recouvert d'un linoléum en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un papier peint défraîchi, avec des traces de décollements.

La peinture en plafond est également défraîchie.

Equipements :

- ✓ Cette pièce est éclairée par une fenêtre à un vantail et une baie vitrée fixe donnant sur la cour / jardin, dont les vitrages opaques sont intacts.
- ✓ Il existe un bloc-évier surmonté d'un placard, ainsi qu'un radiateur de chauffage collectif.
- ✓ L'espace de rangement comprend également un placard-penderie à l'entrée.

SALLE D'EAU :

Cette salle d'eau est accessible par une porte.

Le sol carrelé et les murs carrelés sur toute hauteur sont en bon état.

Le plafond est revêtu d'une peinture défraîchie.

Equipements :

- ✓ Cette salle d'eau est équipée d'une cuvette de W.-C. de type SANIBROYEUR, d'un lavabo de type lave-mains et un receveur de douche.

Telles sont mes constatations.

J'annexe au présent procès-verbal de description le rapport de diagnostics légaux de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC.

Les photographies ci-dessous, prises ce jour sur les lieux par mes soins, illustrent les constatations qui précèdent.

