



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
ET LE DIX NEUF OCTOBRE
De 13h00 à 15h30**

A la requête de :

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR SA au capital de 515 033 520,00 € dont le siège social est l'Arénas 455, Promenade des Anglais 06200 NICE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 384 402 871, et agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité au dit siège social.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maitre Laure HOFFMANN, Avocat Associé, membre de la SELAS CAYOL – CAHEN – TREMBLAY et Associés, Avocats au Barreau de Paris domiciliée 4, rue de Castelane 75008 PARIS.

Déférant à cette réquisition :

Je, Luc MICALLEF, Commissaire de Justice Associé exerçant en la SAS DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de Paris 8ème, domicilié, 39, rue de Liège soussigné,

Agissant en vertu de :

- 1) La copie exécutoire d'un acte reçu le 15 avril 2019 par Maitre Marine VILLAIN, Notaire Associé au sein de la SELARL LEMBO et Associés domiciliée 30, place Denfert Rochereau 75014 PARIS.
- 2) La copie exécutoire d'un acte reçu le 25 avril 2019 par Maitre Marine VILLAIN, Notaire Associé au sein de la SELARL LEMBO et Associés domiciliée 30, place Denfert Rochereau 75014 PARIS.
- 3) La copie exécutoire d'un acte reçu le 28 août 2020 par Maitre Florian SALTEL, Notaire Associé au sein de la Sas « BERS RIVIERA » domicilié 175, rue du Vallon 06560 VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS.
- 4) Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon Ministère en date du 29 août 2022.
- 5) Des articles R 322 – 1 à R 322 – 3 des codes des procédures civiles d'exécution et suivants à l'effet de recueillir les renseignements et de dresser le procès-verbal de description des biens situés ci-après désignés et tel qu'il apparait dans le commandement de payer valant saisie immobilière visée ci-dessus.

Certifie m'être rendu ce jour à 13 heures au droit de l'immeuble situé 40, avenue du Président Wilson 75016 PARIS à l'effet de dresser le dit procès-verbal de description du bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

- Monsieur Ludovic BEAUFILS, serrurier,
 - Mesdames Fabienne PIONNIER et Laeticia CASTRO, témoins,
- J'ai procédé à la description suivante :

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Sur la commune de PARIS (75016) 40, avenue du Président Wilson un immeuble en pierre type haussmannien avec une porte cochère cintrée permettant l'accès aux véhicules à une cour intérieure commandant les boxes au sous-sol du bâtiment du fond, et figurant au cadastre sous la section FR numéro 20 d'une surface de 00 hectare, 06 ares et 57 centiares.

Les lots 7, 26, 27, 28, 46, 61, 67 et 71 de l'état descriptif de division, sur deux niveaux, 6^{ème} et 7^{ème} étage.

(Pièces 1 et 2)

(Photographies 1 à 5)

Et notamment selon la désignation détaillée :

Lot numéro 7 : au sixième étage, un appartement comprenant salon sur hauteur de 2 étages avec en alcôve petit escalier intérieur, petit salon – salle à manger, 5 chambres, cuisine, office, hall d'entrée, 2 salles de bain, 3 cabinets de toilette, lingerie, placards, WC avec les 122 /1000èmes des parties communes générales.

Observation étant faite qu'à la suite à de travaux d'aménagement intérieurs entrepris antérieurement, la désignation actuelle du lot 7 est la suivante : entrée, débarras, salon 1, mezzanine,

A l'étage supérieur accessible par un escalier privatif : salon 2, salon 3, dégagement, WC1, salle à manger, office, cuisine, WC 2, couloir, dressing, dégagement 2, chambre 1, salle de bain, chambre 2, salle de bain 2, chambre 3, salle d'eau, chambre 4, salle de bain 3, WC 3.

Lot 26 : au septième étage : une chambre portant le numéro 17 et les 2/1000èmes des parties communes générales.

Lot 27 : au septième étage : une chambre portant le numéro 18 et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Observation étant faite qu'à la suite de travaux d'aménagement intérieurs entrepris antérieurement, les lots 26 et 27 ont été réunis pour ne former qu'une seule unité dont la désignation actuelle est : chambre de service.

Lot 28 : au septième étage : une chambre portant le numéro 19 et les 2/1000èmes des parties communes générales.

Lot 46 : un box portant la lettre « B » dans le garage situé au sous-sol du deuxième bâtiment au fond de l'immeuble avec les 9/1000èmes des parties communes générales.

Lot 61 : au sous – sol une cave portant le numéro 12 et les 1/1000èmes des parties communes générales.

Lot 67 : au sous – sol une cave portant le numéro 18 et les 1/1000èmes des parties communes générales.

Lot 71 : au septième étage, un appartement composé d'entrée, salon, salle à manger, 3 chambres, cuisine, salle de bain dressing, room, WC et débarras et les 39/1000èmes des parties communes générales.

Etant précisé que ce lot numéro 71 a été créé par la réunion des lots numéros 8, 9, 10, 11, 12, 13,14, 31, 32 et 33.

Tel qu'il ressort du commandement de payer valant saisie en date du 22 Août 2022 précédemment évoqué.

Actuellement l'intégralité des lots ne forment qu'un seul et unique bien sur les 6^{ème} et 7^{ème} étages, l'intégralité des cloisons séparant les différents lots ayant été abattues au moment des présentes opérations de constatations.

Que ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROBINEAU, Notaire à Paris en date du 28 juillet 1949, publié au SPF de Paris VIII le 02.09.1949, volume 1661, numéro 38.

Ledit règlement de copropriété, état des lieux de division modifié :

Aux termes d'un acte reçu par Maitre ROBINEAU, Notaire à Paris le 28.10.1949, publié au SPF de Paris VIII le 12.12.1949, volume 1682, numéro 43.

Aux termes d'un acte reçu par Maitre PINEAU, Notaire à Paris le 28.07.1972, publié au SPF de Paris VIII le 23.08.1972, volume 497, numéro 11.

Aux termes d'un acte reçu par Maitre VILLAIN, Notaire à Paris le 25.04.2019, publié au SPF de Paris VIII le 17.05.2019, volume B 214 P 08 2019 P 3050.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensembles de tout immeuble par destination et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tout droit et toute servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir sans aucune exception, ni réserve.

2. Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers sus décrits appartiennent à [redacted] la suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu :

3. Conditions d'occupation :

L'intégralité des surfaces décrites réunies en un sol et unique appartement au niveau du sixième et du septième étage est actuellement entièrement en cours de travaux.

Aucune personne n'étant présente dans les lieux.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet N & H IMMOBILIER dont le siège social est 23, rue Singer 75016 PARIS.

Téléphone : 01.46.51.10.26

Fax : 01.46.51.29.66

Mail : contact@nhimmobilier.fr

En l'état actuel de la situation, aucune communication du montant des charges eu égard à la réunification totale des lots n'a pu nous être communiqué.

4. Situation géographique :

L'immeuble se trouve en haut de l'avenue du Président Wilson à quelques dizaines de mètres de la place du Trocadéro.

Il est desservi par les lignes de métro 6 et 9 situées sur la place même du Trocadéro.

Le quartier touristique est agrémenté de nombreux restaurants et de commerces.

Il se trouve à environ 200 mètres du Musée national de la Marine de Paris, de la cité de l'Architecture et du Patrimoine et, du Musée de l'Homme.

Les jardins du Trocadéro se trouvant en contrebas de la place face à la tour Eiffel qui est distante d'environ 800 mètres.

(Pièce 3)

II. DESCRIPTION DETAILLEE :

La description se fera par niveau : sixième et septième étage.

L'intégralité des lots ayant été totalement réunis en un seul et unique bien comme indiqué plus haut.

Nous accédons à l'appartement par le palier situé sur la porte unique au niveau du sixième étage.

Un petit escalier de service permet d'accéder à une seconde porte située au niveau du septième étage qui donne dans les lots réunis de ce niveau.

L'intégralité des locaux étant en travaux, de nombreux revêtements de sols, murs et plafond sont imparfaits ou en cours de modification.

1. **Le sixième étage :**

• **L'entrée :**

L'entrée dispose d'une porte palière deux vantaux, blindée qui ouvre et ferme correctement.

Sol : parquet.

Murs et plafond : peinture.

Les fenêtres sont en double vitrage.

(Photographies 6 à 9)

• **La salle à manger :**

Sol : parquet en pointes de Hongrie.

Murs et plafond : peinture, le plafond est en cours de travaux.

Les fenêtres disposent de double vitrage.

Une baie de communication

(Photographie 10)

• **Dégagement commandant la partie arrière :**

Sol : parquet.

Murs : peinture.

Plafond : en travaux.

(Photographie 11)

• **Cuisine:**

Sol : dalles de béton.

Murs et plafond : peinture.

Une fenêtre double vitrage, un petit cabinet toilettes et une porte de communication sur l'escalier de service.

(Photographies 12 à 16)

• **Première pièce au bout du couloir :**

Sol : dalles de béton et reste de parquet au sol.

Murs : bruts.

Plafond : en travaux.
Fenêtres double vitrage

(Photographies 17 à 20)

- **Pièce du fond :**

Sol : ancien parquet.
Murs : peinture (bien qu'une partie soit en travaux).
Plafond : peinture.
Une fenêtre double vitrage ajoure la pièce.

(Photographies 21 et 22)

- **Troisième pièce à main droite :**

Une petite pièce séparée par le premier espace en bout de couloir.
Sol : parquet.
Murs et plafond : peinture.
Cette pièce est ajourée par des fenêtres double vitrage.

(Photographies 23, 24 et 25)

- **Grande chambre, côté cour intérieure :**

Cette chambre est totalement en travaux.
Sol : parquet.
Une partie des murs est en brut, et déposées.
Le plafond est en brut.

(Photographies 26 et 27)

- **Séjour côté avenue du Pdt Wilson (anciennement salon 1) :**

Sol : parque en pointes de Hongrie.
Murs : peinture.
Une trémie avec alcôve rejoignant le septième étage en partie centrale.
Les pièces sont ajourées par des portes fenêtres cintrées donnant sur un balcon filant avec vue et disposant d'un petit escalier permettant l'accès au niveau supérieur.

(Photographies 28 à 34)

- **Ancien petit salon :**

Sol : parquet en pointes de Hongrie.

Murs et plafond : peinture.

Pièce octogonale avec une alcôve et des fenêtres donnant sur le balcon filant dans la continuité du premier salon.

(Photographies 35 et 36)

- **Salon 2 :**

Sol : parquet en pointes de Hongrie.

Murs et plafond : peinture.

Fenêtres donnant sur le balcon filant dans la continuité des deux précédentes pièces évoquées.

(Photographies 37 et 38)

2. Le septième étage :

Celui-ci se poursuit depuis l'alcôve et la trémie du salon sus décrit et des lots de ce niveau réunis.

(Photographie 39)

- **Mezzanine :**

Celle-ci tourne autour de la trémie précédemment décrite avec des parois en verre protégeant l'espace.

Sol : parquet.

Murs : bruts.

Plafond : peinture.

Présence de petites fenêtres légèrement cintrées aux extrémités, en enfilade, qui donnent au-dessus du balcon filant avec vue sur le Conseil Economique et Social.

(Photographies 40 à 43)

- **Pièce 1 :**

De l'autre côté de la cloison ouverte de la mezzanine se trouvent l'ancienne chambre 1 et la porte de service commandée par l'escalier venant depuis le palier du sixième étage précédemment décrit.

Sol : parquet et tommettes.

Murs : bruts.

Plafond : peinture.

Une fenêtre dans une alcôve, double vitrage PVC donnant sur la cour intérieure (anciennement chambre 1).

(Photographies 44 à 48)

- **Plateau :**

Une baie de communication ouverte dans le mur permet d'accéder à un plateau regroupant les anciens lots précédemment décrits qui ont été réunis : les chambres, les dégagements, les dressings et les pièces d'eau.

Ainsi, tournant entre la cour intérieure et la façade avant avec au fond une porte d'accès à l'escalier de service accessible par la cour de l'immeuble, une seule surface avec traces de cloisons déposées s'étire sur toute la longueur.

L'intégralité est également en chantier.

(Photographies 49 à 58)

3. Parties communes et accès boxes et caves :

L'accès se fait par le hall principal de l'immeuble qui commande une cour intérieure laquelle dispose d'une porte à main gauche qui permet d'accéder aux caves et à l'ascenseur ainsi qu'à l'escalier de service ; l'ascenseur ne fonctionnant pas.

L'escalier de service commandant les portes précédemment rencontrées au sixième étage dans la cuisine et au septième étage au bout du plateau.

Cette cour intérieure permet d'accéder également au corridor descendant aux boxes qui sont au nombre de six

(Photographies 59 à 62)

Le box concerné se trouve à main gauche en entrant, deuxième en partant de la gauche

(Photographies 63 et 64)

Les caves n'ont pas pu être visitées.

III- RAPPORTS D'EXPERTISES

L'intégralité des rapports de métrage et diagnostic a été effectuée par la société DUPOUY FLAMENCOURT dont le siège social est 41, rue de Blois 75019 PARIS.

Cette dernière rédigera et enverra de son côté et en direct le rapport final des opérations de mesurage et d'expertise au représentant du requérant mais dont une partie est malgré tout jointe aux présentes.

Mes opérations terminées, à 15h30, j'ai quitté les lieux.

Le procès-verbal est rédigé sur 11 feuilles.

Telles sont mes constatations dont j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

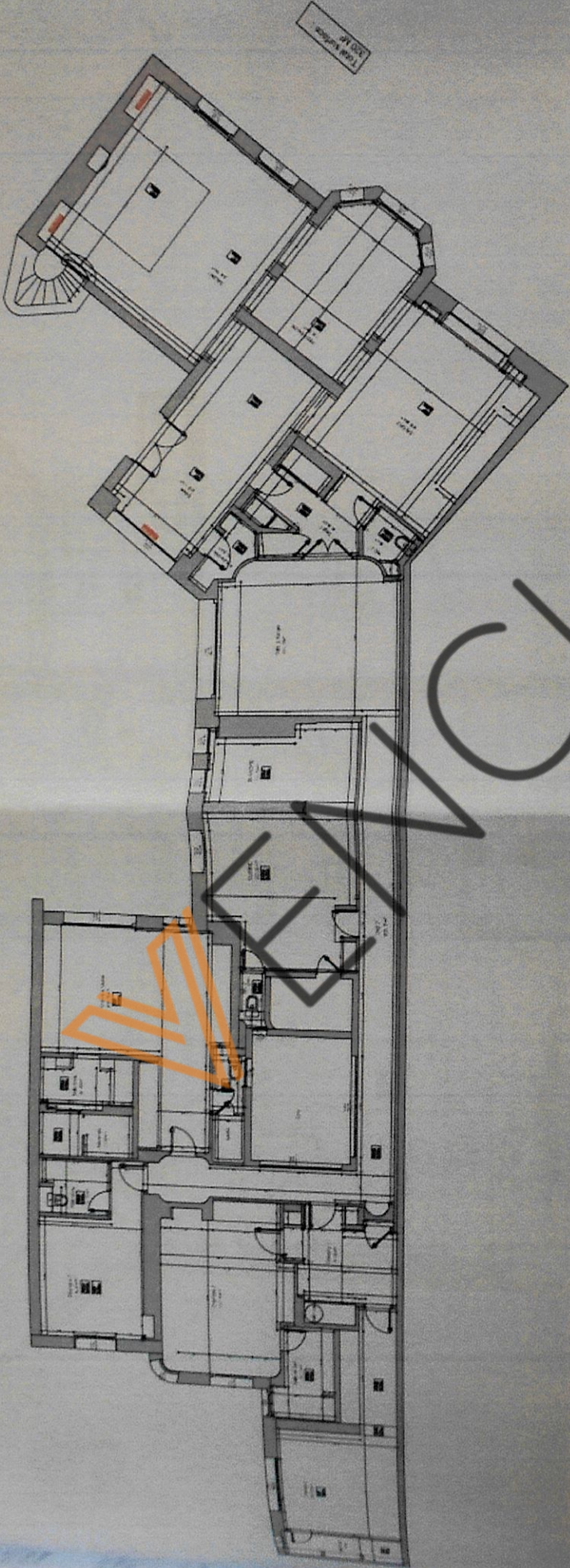
Soixante-quatre photographies sont jointes aux présentes.

Luc MICALLEF
Commissaire de Justice Associé



VENCH





Gene edge

piece 1



VENCH



PIÈCE 1

70m² étage



Total surface :
95 M²

VENCH



Le Metropolitan, Paris Tour Eiffel, a...

McPrice (Mac Apple Réparations)

New Jawad Longchamp

Faldis Galfield

Canopy by Hilton Paris Trocadero

40 Av. du Président Wilson, 75116 Paris

Les Marchés Shangri-La Paris

Musée national des arts asiatiques Guimet Palais de Tokyo

Musée Moderr

Rue de la Pompe

Ambassade royale de Thaïlande

Rue Scheffer

Cimetière de Passy

Bibliothèque Germaine Tillion

Place du Trocadéro

Passerelle Debilly

Rue Louis David

Aquarium de Paris

Musée de l'Homme

Jardins du Trocadéro

Musée du quai Branly Jacques Chirac

Rue Cortambert

Rue Vaneuse

Ambassade du Maroc

Quai Branly

Rue Vital

Rue Eugène Manuel

Bateaux Parisiens

Quai Branly

Rue de la Tour

Musée Clemenceau

Pont d'Iéna

Quai Branly

Rue Nicolo

Hôtel Passy Eiffel

Carrousel de la Tour Eiffel

Quai Branly

Rue Massener

Pinky Bloom Paris

Quai Branly

Zara

Port Debilly

Quai Branly

Passy

Google

Quai Branly



Diery



VENCHT



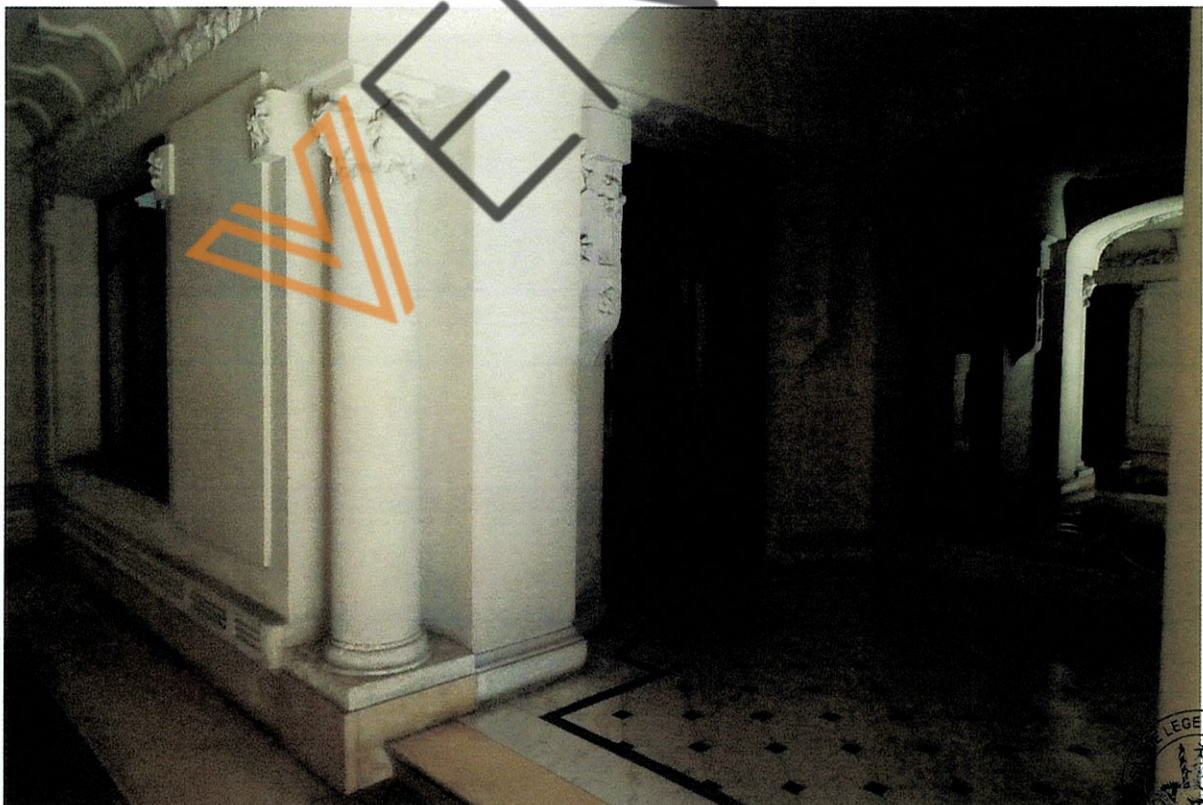
1 40, avenue du Président Wilson P16



2

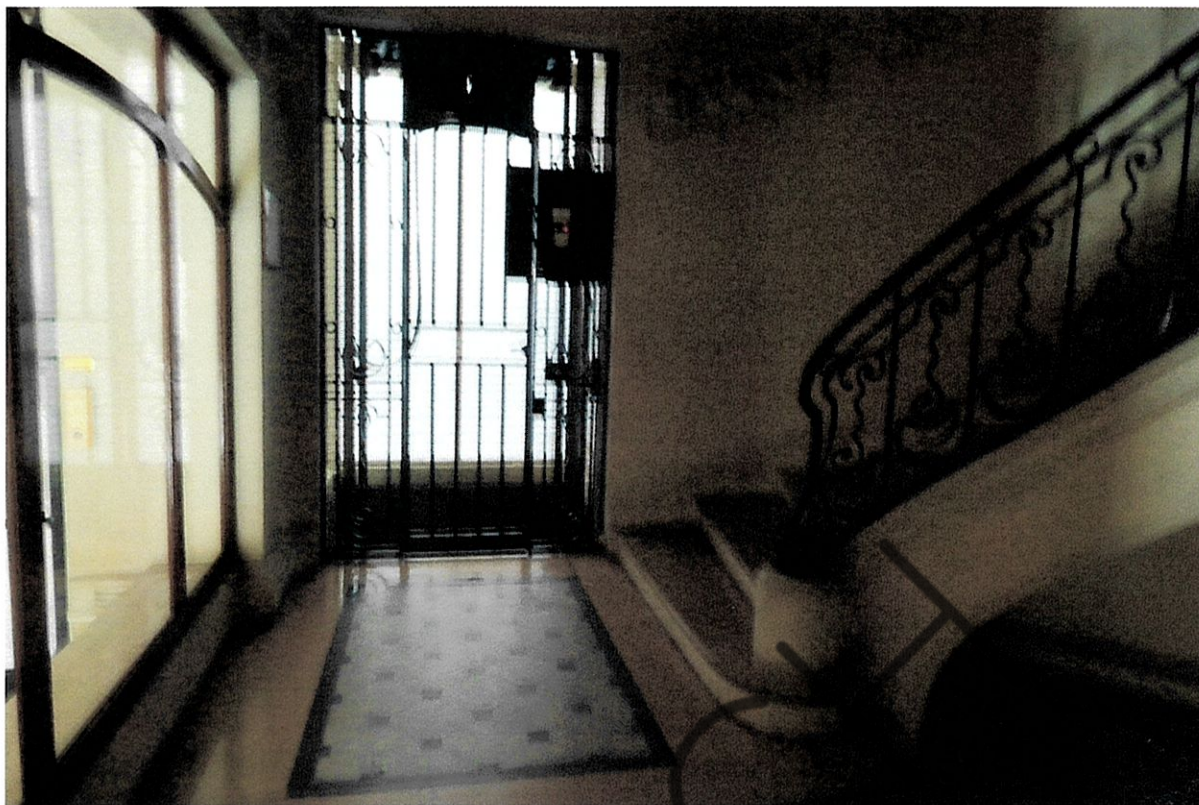


3 Hall d'entrée principal de l'immeuble



4 Porte d'accès aux escaliers et ascenseur



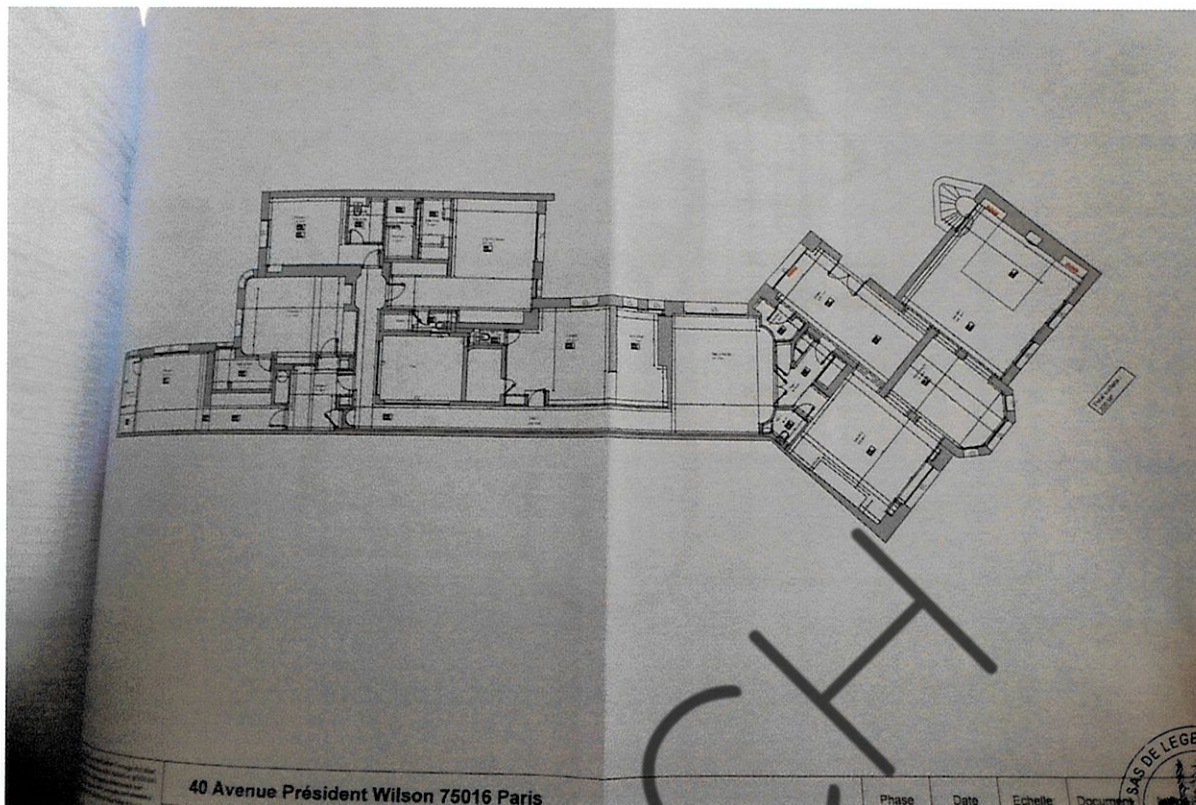


5 Rdc montée d'escalier et cage d'ascenseur



6 Porte de l'appartement au 6^{ème} étage





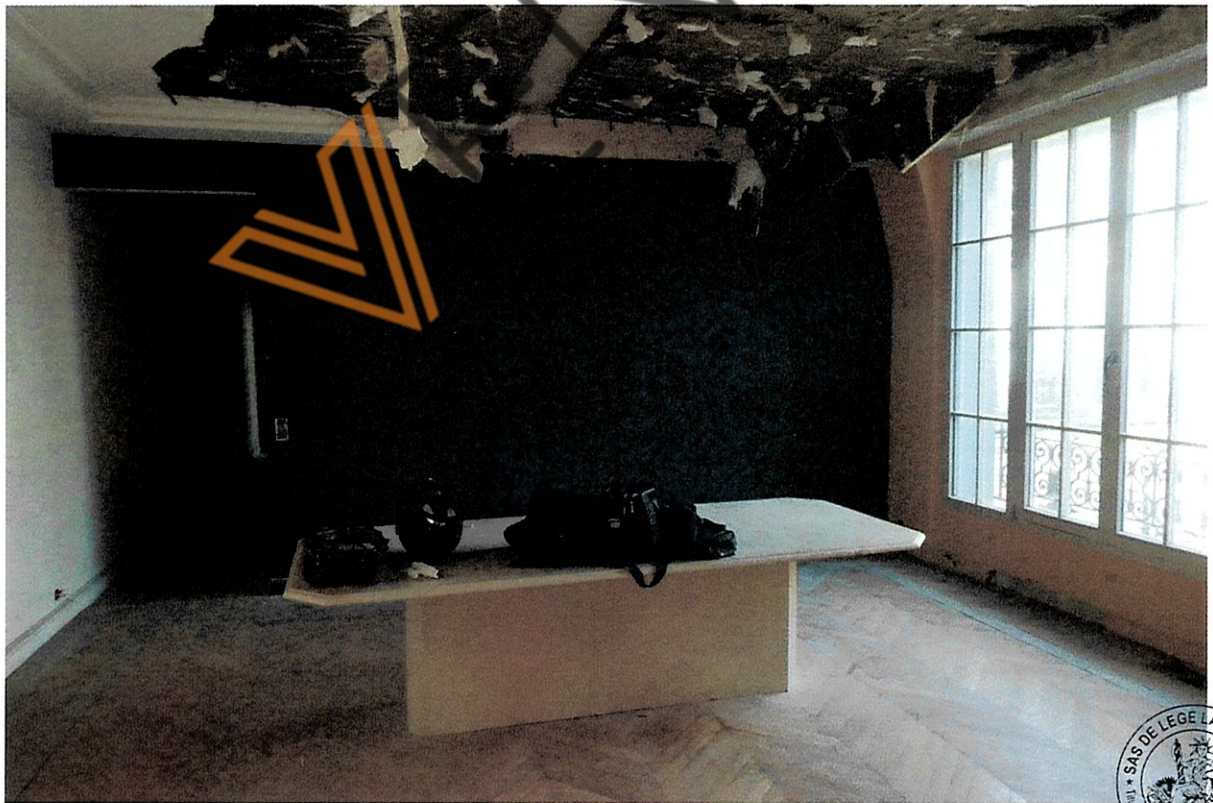
7 Plan de l'appartement au niveau du 6^{ème} étage



8 Entrée



9



10 Salle à manger



11 Couloir commandant la partie arrière



12 Cuisine





13 Coin toilettes et porte de service



14

