

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE SIX MAI
A 09 H 30
Durée 2h20**

A LA REQUETE DE :

Madame Margo, Zélie, Ursine VANZ, née le 03/02/1997 à VILLENEUVE-LA-GARENNE, de nationalité française, marionnettiste, célibataire, demeurant lieu-dit Les Roussounels 30570 VAL D'AIGOUAL,

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU EN DATE DU 12 SEPTEMBRE 2023 CONTRE M [REDACTED] [REDACTED] ORDONNANT LE PARTAGE JUDICIAIRE DE L'INDIVISION EXISTANT ENTRE LA REQUERANTE ET [REDACTED] ET PORTANT SUR L'APPARTEMENT DE TYPE F2 SITUÉ 11, RUE GIT-LE-CŒUR 75006 PARIS, AU DEUXIEME ETAGE A DROITE, ESCALIER B, CORRESPONDANT AU LOT DE COPROPRIETE N°18, ACCESSOIRISE D'UNE CAVE AU SOUS-SOL.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour au 11, rue Git-Le-cœur 75006 PARIS, au deuxième étage à droite, escalier B,

Et là étant, en présence de Monsieur Justino ANTONIO, expert de la société AJ DIAGNOSTICS, j'ai procédé aux constatations suivantes après avoir préalablement convoqué [REDACTED] pour les opérations de ce jour :

CONSTATATIONS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



A mon arrivée, [REDACTED] m'accueille sur le trottoir et me permet l'accès aux parties communes et à l'appartement.
Les parties communes sont en bon état d'entretien.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

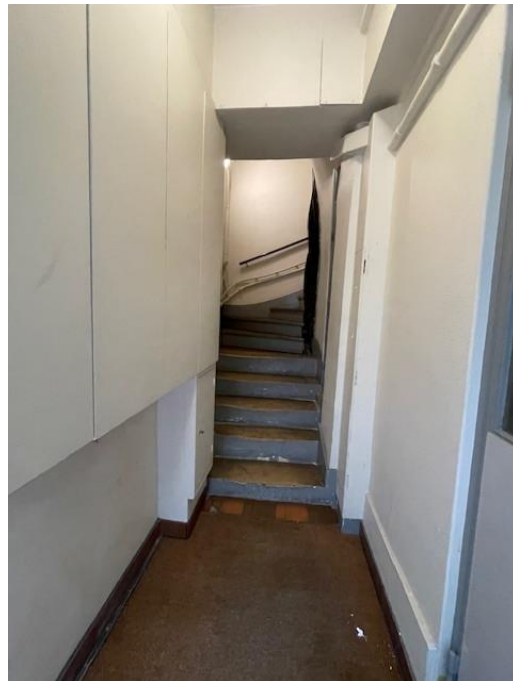
3

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



██████████ m'indique que le syndic de l'immeuble est le cabinet MASSON, situé 60, boulevard de Charonne 75020 PARIS.

- ✓ Elle m'informe que l'électricité de l'appartement est coupée depuis environ 2 ans.
- ✓ Elle m'indique que les charges de copropriété sont assez faibles et s'élevait à 671,96€ pour 2023 et 184,45€ pour le 2^{ème} trimestre 2024.
- ✓ Elle me déclare que la taxe foncière est de 271 € par an.
- ✓ Elle m'indique également qu'elle ignore si ██████████ occupe encore les lieux.

Je constate que les lieux sont meublés.

Je peux constater la présence de nourriture non périmée dans les lieux.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Distribution :

La porte du logement dessert une kitchenette qui dessert elle-même, à droite, une salle d'eau avec WC et, en face, un salon qui dessert lui-même une chambre en enfilade.

DESCRIPTION

KITCHENETTE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste. La surface du sol est irrégulière avec un enfoncement en partie centrale.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste avec plusieurs fissures.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage, qui donne sur la cour.

La pièce abrite le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique.

Elément d'équipement :

- *Un évier entouré de faïence.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de parquet massif en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage, qui donne sur la cour.

Eléments d'équipement :

- Deux placards.
- Une cheminée laquelle est condamnée selon les déclarations de [REDACTED].



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

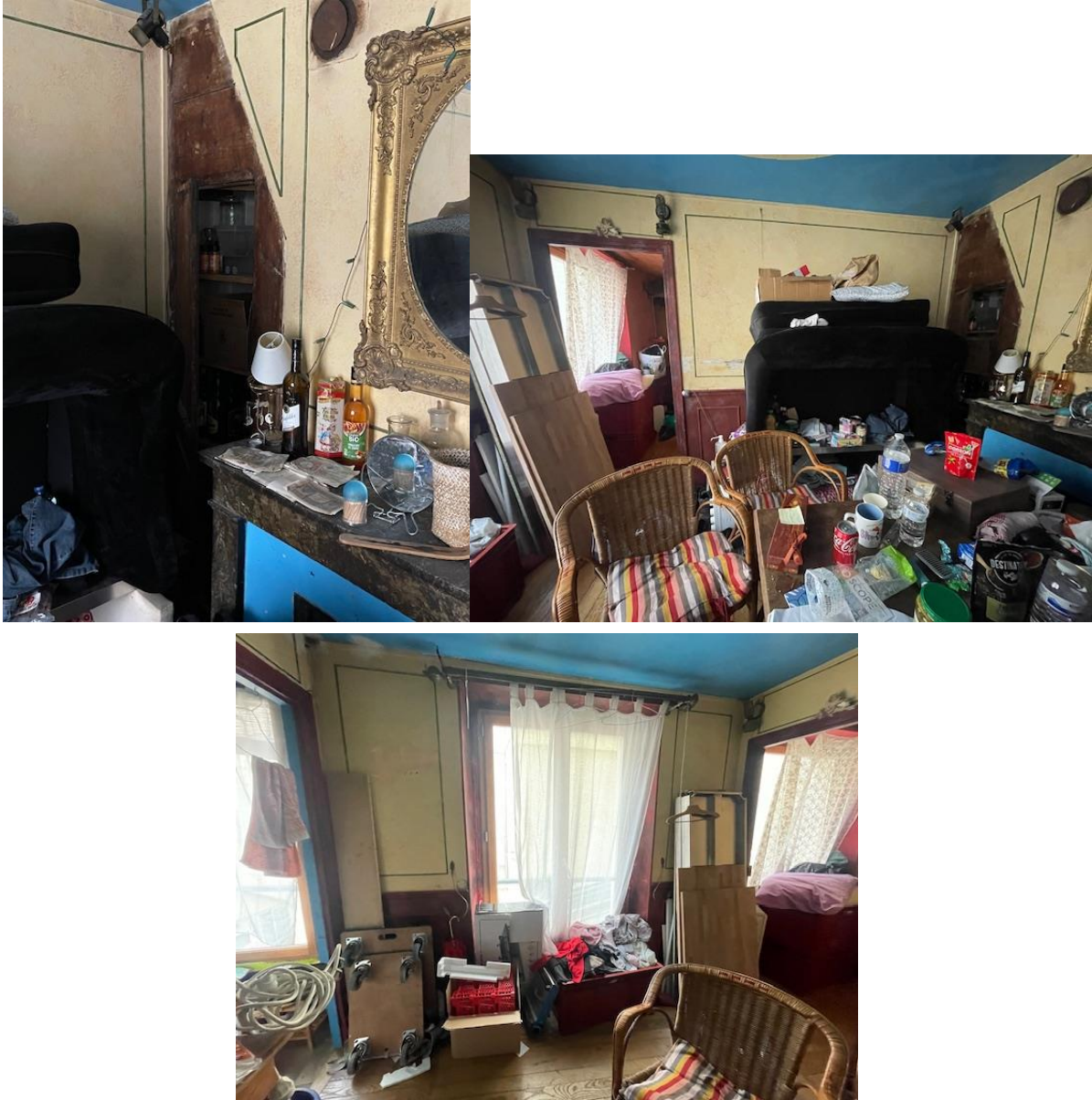
9

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure avancée.

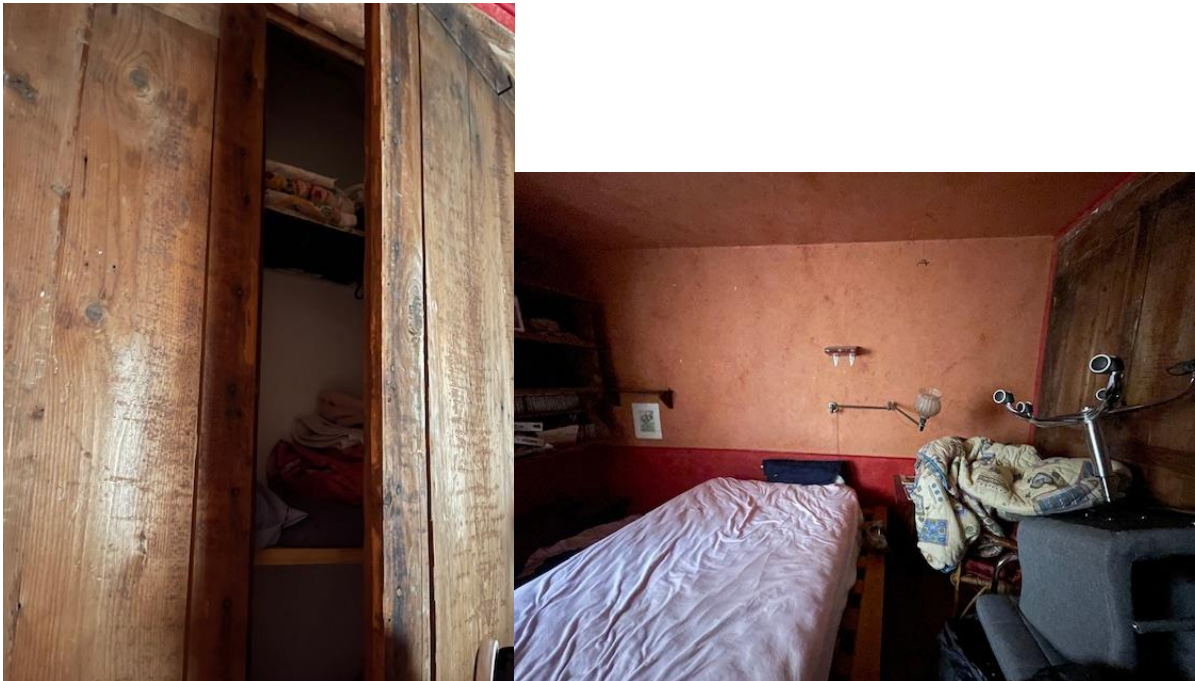
Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage, qui donne sur la cour.

Elément d'équipement :

- *Un placard, d'une petite profondeur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU AVEC WC

On y accède au moyen de deux portes en bois, non hermétiques.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage dans un état vétuste et fissurés.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*
- *Un bac de douche.*
- *Un système à production d'eau chaude pour la douchette.*

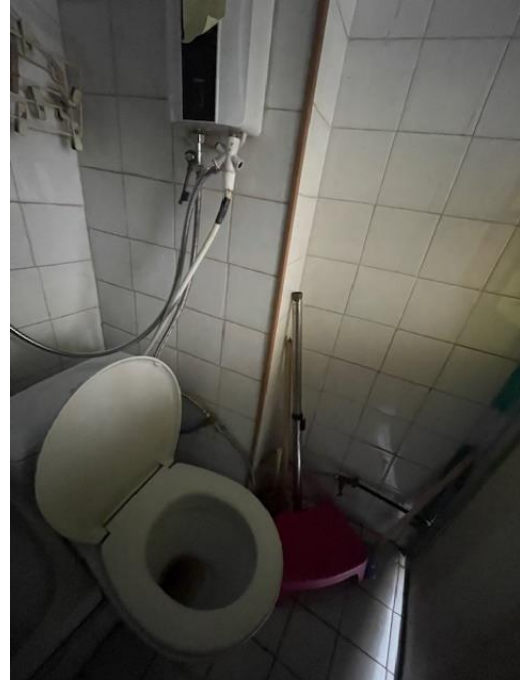


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Madame VANZ m'indique qu'elle ignore la localisation de la cave et qu'elle n'en a pas les moyens d'accès.

Madame VANZ m'indique également qu'elle a fait réaliser une estimation de l'appartement il y a environ 4 ans et que le prix de vente estimé était de 430 000 € net vendeur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DOCUMENTS REMIS PAR MME VANZ

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
 EXPERTS IMMOBILIERS
 TRANSACTIONS
 ADMINISTRATEURS DE BIENS DEPLUS PWS

60, Boulevard de CHARONNE - 75020 Paris - tél. : 01.43.73.26.60 - fax : 01.43.73.05.24
 e-mail : info@cabinetmasson.fr - Pour trouver une de nos agences : cabinetmasson.fr

P. Verizeau - A. Motel

• Société Anonyme au capital de 1 000 000 € • membre de l'Union Syndicale de Promoteurs (U.S.P.) • carte professionnelle
 CP 7501 2015 000 001 714 Affiliée par CO de Paris, Boule-France • grande Enseigne par la Compagnie Comptable de Garanties et Caution
 • CDEC, 16, rue Victor-Roux 92010 La Defense cedex • RCS PARIS : 3527 018 834 (S.760 845) • SIRET : 527 318 454 000 21 - code APE : 701 C

CHARGES DE COPROPRIETE

Copropriété : 11 GIT LE COEUR
 75006 PARIS

Copropriétaire : VANZ CHEZ MME VANZ MARGO

Gestionnaire : M. Jean-Christophe BOESPFLUG
 01.43.73.26.60

Comptable : MME Karine DI MASCIO

Compte Web : DEA36P85E

Paris, le 11/04/2024 Page 1 / 1

Mesdames, Messieurs,
 Veuillez trouver ci dessous le détail de vos charges.

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.	Informations
18	-	B	2	Appartement - 2 P.	25	LIQUIDATION CHARGES 2023

Nature des charges	Date édition	Exercice de Charges	Références	Date d'échéance	Avance trésorerie	122.50
Charges courantes	11/04/2024	01/01/2023 - 31/12/2023	S.6011.00181	15/04/2024	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Dépenses	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont TVA	Dont Locatif
		Généraux	Individuels			
Groupe de lots n° 18 Appartement - 2 P.						
Charges tous bâtiments						
CHARGES GENERALES	26.878.35	1000	25	671,96	71,31	338,22
Total groupe de lots				671,96	71,31	338,22
Total copropriétaire				671,96	71,31	338,22
Dédution des appels de Provisions				-723,24		
Solde de la régularisation				-51,28		

Coordonnées bancaires Copropriété : SDC 11 GIT LE COEUR - IBAN : FR761010700180075858116711 - BIC : BREDFRPPXXX



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DAUPHINE
IMMOBILIER *rive gauche* REAL ESTATE

Madame Margo VANZ
11 rue Gît le Cœur
75006 PARIS

Paris, le 19 janvier 2021

Estimation : **Appartement 11 rue Gît Le Cœur – 75006 Paris**
2ème étage droite - 29 m2 -

Chère Madame,

Nous répondons avec plaisir à votre demande d'estimation de l'appartement, situé au **11 rue Gît le Cœur à Paris 6ème**, escalier cour, 2ème étage, porte droite.

Il est avant tout nécessaire de rappeler la description de ce bien.

1. DESCRIPTION

Il s'agit d'un appartement de 2 pièces principales situé au 2ème étage sur cour d'un immeuble de la fin du XVIIIème siècle. Celui-ci est parfaitement bien localisé, rue Gît le Cœur, entre la rue St André des Arts et la Seine, au centre de Paris Rive Gauche, et du quartier Latin, et proche des quartiers recherchés de l'Odéon, et de Saint Michel.

Cet immeuble est bon état général, parties communes bien entretenues.

La surface annoncée de l'appartement est de 29 m2 environ (en cas de vente, un mesurage par un professionnel ainsi qu'un ensemble de diagnostics seront à faire).

Il est composé : d'une entrée avec un coin-cuisine et une petite salle d'eau avec wc ; d'un séjour et d'une chambre en enfilade.

L'appartement est exposé ouest et donne entièrement sur cour.

L'ensemble est à rénover (électricité, plomberie, cuisine et salle d'eau, chauffage, etc).

2. ELEMENTS D'EVALUATION.

Les critères d'évaluation se décomposent en deux catégories : les éléments favorables et les éléments défavorables.

24, RUE DAUPHINE
75006 PARIS (siège social)
T +33 (0)1 43 54 43 43
paris6@dauphine-immo.com
www.dauphine-immo.com

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Eléments favorables

- * Situation : Rue Gît le Cœur, proche de la Seine, de la rue Saint André des Arts, des transports et des commerces, des quartiers animés de l'Odéon, et de Saint Michel, en plein centre de Paris
- * Immeuble ancien bien entretenu (joli escalier, cour fleurie)
- * Calme car donnant sur cour
- * Petite surface très demandées dans ce quartier

Eléments défavorables

- * Appartement est à rénover entièrement (refaire cuisine et salle d'eau, électricité, plomberie et peinture)
- * Manque de volume (2,30 m de hauteur sous plafond)
- * Vis à vis assez proche
- * Absence d'ascenseur (les marches de l'escalier sont hautes)

3. ESTIMATION

Nous estimons la valeur de cet appartement, compte tenu de ses qualités, de sa localisation ainsi que des travaux de rénovation à prévoir (environ 45 000 €), dans une fourchette de prix comprise entre 360 000 € et 370 000) sur la base de 29 m2.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Monique OLIVIER



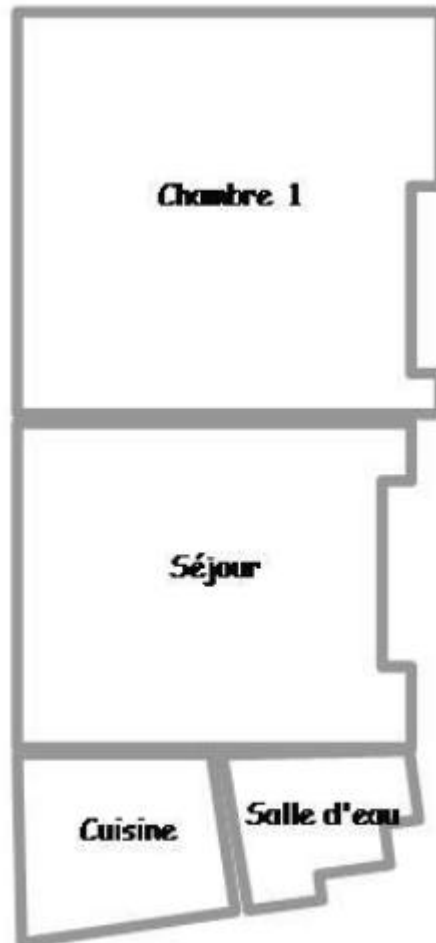
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 25,58m²*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (convocation, prise de rendez-vous expert) : 30 minutes
- opérations sur place : 55 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 55 minutes

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

