



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET LE QUATRE JUILLET**

A la requête de :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE 87, rue de Patay 75013 PARIS

Agissant poursuites et diligences de son syndic la SARL ADVISORING IMMOBILIER identifiée au SIREN sous le numéro 528 048 564 et immatriculée au RCS de PARIS, ayant son siège social 277, rue du Faubourg Saint Antoine 75011 PARIS, agissant lui-même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Et pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître David Emmanuel PICARD, Avocat au Barreau de PARIS, membre de l'AARPI ADWOKAT & PICARD demeurant 10, rue Alfred Roll 75017 PARIS.

Agissant en vertu de :

- Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS en date du 19 janvier 2023, signifié le 28 février 2023 et définitif comme l'atteste un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS en date du 04 juillet 2023.

- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 25 avril 2024.
- Des articles R 322-1 à R 322-3 du code des procédures civiles d'exécution et suivants à l'effet de recueillir les renseignements et de dresser le procès-verbal de description des biens ci-après désignés et tel qu'il apparaît dans le commandement de payer valant saisie immobilière visé ci-dessus.

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,

Certifie m'être rendu ce jour à 11 heures au 87, rue de Patay 75013 PARIS à l'effet de dresser le dit procès-verbal de description du bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

Monsieur Ilan [REDACTED] né le 20 juin 1979 à RABAT (Maroc), de nationalité marocaine, chef d'entreprise, domicilié 87, rue de Patay 75013 PARIS.

Là étant, en présence de :

- Monsieur Jean Louis CHIERE, Diagnostiqueur auprès du Cabinet PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 PARIS,
- Monsieur Ilan [REDACTED] propriétaire présent,

J'ai procédé à la description suivante :

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Sur la commune de 75013 PARIS au 87, rue de Patay dans un ensemble immobilier cadastré section CP numéro 75 pour une contenance de 06 ares et 16 centiares.

Le lot numéro 46 de l'état descriptif de division : dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, escalier d'accès aux divers niveaux et trois pièces : entrée, placard, cuisine.

Au premier étage : 3 pièces dégagement, 2 cuisines.

Et les 747/10 277èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

(Photographies 1 à 4)

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître CASTALDI, Notaire à PARIS en date du 11 avril 1986, publié au 5^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 12 juin 1986, volume 1986 P numéro 17 95.

Modificatif reçu suivant acte de Maître IMBAULT, Notaire à CORBEIL ESSONNES en date du 13 juillet 2006, publié le 11 août 2006 sages B214P05, volume 2006 P numéro 2770.

Tel que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se poursuivent et comportent dans leur partie privative et commune avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits quelconques pouvant y être attachés sans aucune exception, ni réserve.

Ainsi qu'il est précisé dans le commandement de saisie immobilière délivré le 25 avril 2024 précédemment visé.

2. Origine de propriété :

Le bien immobilier appartient à Monsieur [REDACTED] à la suite de l'acquisition qu'il en a faite selon acte reçu par Maître GDALIA, Notaire à PARIS le 17 juillet 2018, publié au service de la publicité foncière de PARIS 5 le 27 août 2018 sages B214P05, volume 2018 P numéro 2797.

3. Conditions d'occupation et charges :

Les biens se subdivisent actuellement en 3 appartements distincts.

Un petit couloir au rez-de-chaussée qui commande une chambre à main gauche et un petit appartement à main droite.

Chacun avec une porte privative et une boîte à clef.

Une troisième porte commande l'escalier permettant d'accéder à l'appartement du premier étage composé d'une pièce principale, cuisine, chambre et une mezzanine.

Ces appartements sont actuellement en attente de location, sur des montants respectivement de 800 euros, 900 euros et 1100 euros.

L'immeuble ne fait pas l'objet d'une installation de gaz.

Le montant des charges est d'environ 250 € par mois pour la totalité de l'ensemble.

L'immeuble est géré par le Syndicat des Copropriétaires cité en début de présent procès-verbal descriptif.

4. Situation géographique :

L'immeuble situé au 87 de la rue de Patay est à quelques encâblures de la rue de Tolbiac perpendiculaire à cette dernière.

Le quartier est commerçant.

De nombreux commerces de bouche et de proximité sont présents sur la rue de Tolbiac.

La rue est desservie par une ligne de bus et notamment la station de métro « *Olympiades* » ligne 14.

L'immeuble se trouve à environ 650 mètres des rives de Seine au droit du pont de Tolbiac permettant l'accès à la zone de Bercy avec ses jardins et les cinémas et restaurants du Cours Saint-Emilion.

II. DESCRIPTION DETAILLEE :

L'ensemble immobilier est crépi bicolore avec un toit en tuile plates, et se subdivise donc actuellement en 3 appartements distincts, bénéficiant chacun de portes fermant à clef avec une boîte à clef à proximité du chambranle.

I. Rez-de-chaussée :

a) **Entrée de l'immeuble :**

Au sol : carrelage.

Murs et plafond : peinture.

Il existe un tableau électrique situé à main droite dans l'entrée.

b) **Appartement 1, situé sur la droite dans l'entrée :**

Une porte avec une clef indépendante qui commande un logement avec salle de bain, petit coin cuisine et pièce principale.

L'entrée au droit **du petit coin cuisine** dispose d'un carrelage au sol, de peinture aux murs et au plafond.

La pièce est ajourée par une fenêtre.

Présence d'une petite cuisine équipée.

Une salle de bain

Carrelage aux sol et murs et peinture au plafond

Equipée d'une baignoire, toilettes et lavabo sur un bloc deux tiroirs.

Un petit couloir commande la chambre :

Au sol : parquet.

Peinture aux murs et au plafond.

Le couloir est ajouré par 2 fenêtres double vantaux.

Un mur de pavés de verre est présent sur le mur de cloison de ce couloir commandant la chambre ajourant la salle de bain.

Une chambre

Sol : parquet

Murs et plafond : peinture

Ajourée par une fenêtre en bois deux vantaux double vitrage.

(Photographies 5 à 12)

c) Appartement 2, situé à gauche :

Cet appartement d'une seule pièce dispose également d'une porte privée avec une fermeture boîte à clef à côté du chambranle.

Sol : parquet.

Les murs sont peints pour deux d'entre eux et en meulières pour les deux autres.

Peinture au plafond.

Ajourée d'une fenêtre en bois deux vantaux double vitrage

Le coin toilettes :

Sol et murs : carrelage.

Plafond : peinture.

(Photographies 13 à 16)

d) Appartement du premier étage :

Une porte en bois qui ferme à clef commande l'accès à un escalier en bois à la française desservant le premier étage.

Peinture aux murs et au plafond avec un grand luminaire.

(Photographies 17 et 18)

La cuisine ouverte sur un séjour avec une mezzanine :

Sol : parquet.

Murs et plafond : peinture, très bon état.

La pièce est ajourée par des fenêtres deux vantaux en bois, double vitrage.

La mezzanine à main gauche est ajourée par des velux situés dans le plafond.

On accède à la mezzanine par un petit escalier droit de six marches.

Une partie des murs de la mezzanine sont en meulière.

(Photographies 19 à 25)

A main droite de l'escalier, **une chambre** séparée de l'espace cuisine par une cloison vitrée et une porte.

La chambre dispose de parquet au sol, de peinture aux murs et au plafond.

La pièce est ajourée par un velux situé en plafond.

(Photographies 26 à 28)

III- RAPPORTS D'EXPERTISES

L'intégralité des rapports de métrage et diagnostic a été effectuée par le cabinet PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 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 une partie de ce document est néanmoins jointe aux présentes.

Mes opérations terminées à 13 heures 30, j'ai quitté les lieux.

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

Vingt-huit photographies sont jointes aux présentes.

Luc MICALLEF

Commissaire de Justice Associé



WENCH



1 87, rue Patay P13, entrée de l'immeuble



2 Hall d'entrée



3 Cour intérieure longeant le bâtiment B



4 Bâtiment B abritant le lot 46 de l'état descriptif de division



5 Entrée



6 Rez-de-chaussée, partie droite



7 Salle de bain et toilettes



8 Coin cuisine



9 Couloir commandant la chambre



10 Chambre





11



12

13

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



13 Rez-de-chaussée partie gauche



14

14

SAS DE LEGE LATA CDJA

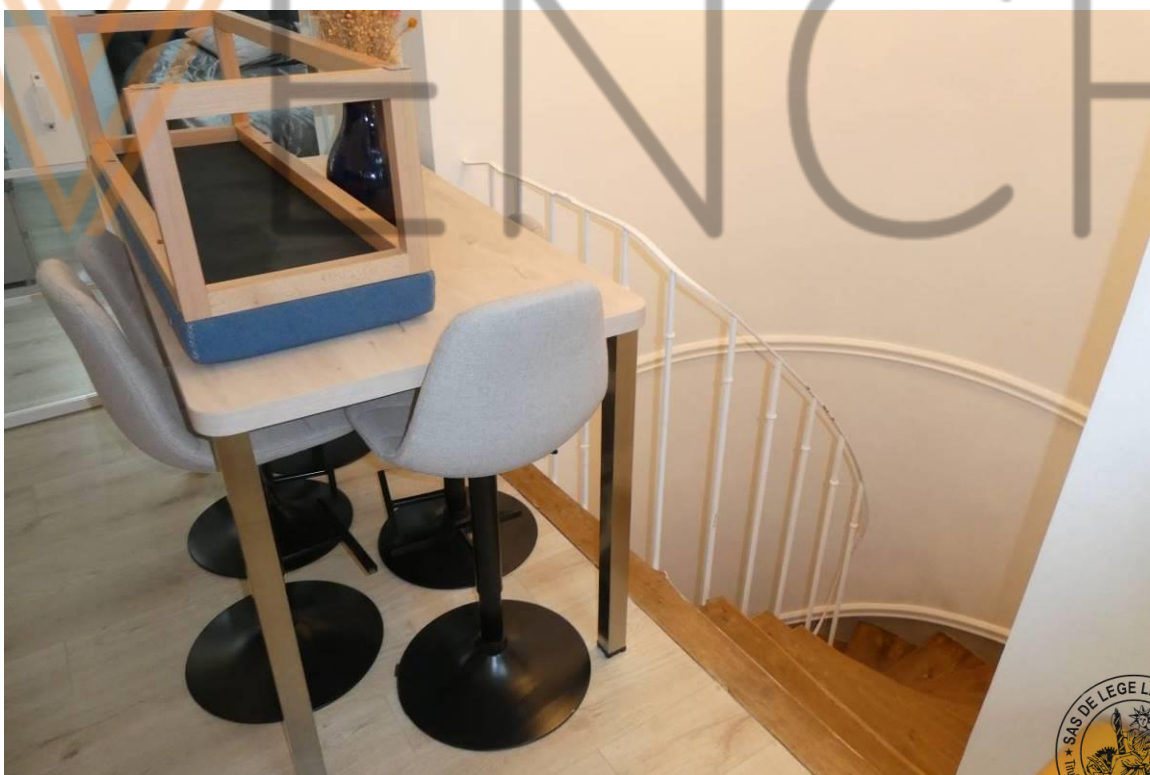
Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



16 Douchette et toilettes



17 Escalier menant au premier étage



18 1^{er} étage



19 Coin cuisine



20



21



22 Mezzanine

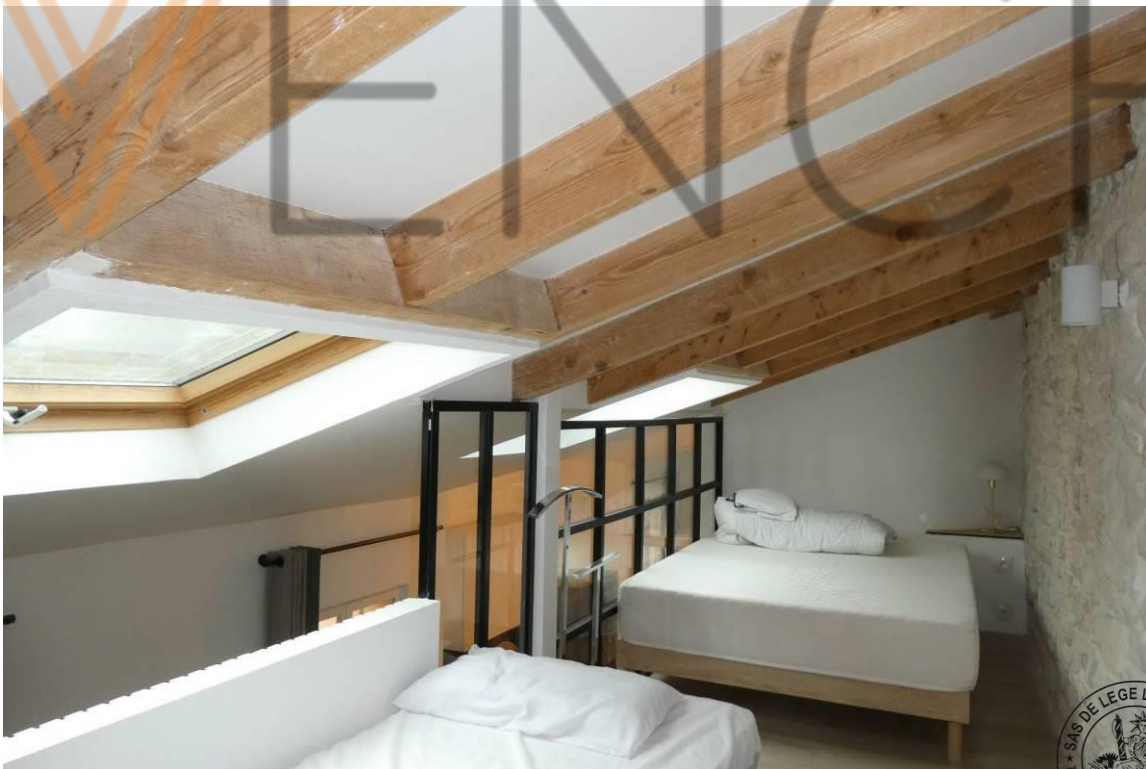
18

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



23 Accès à la mezzanine



24



25



26 Chambre

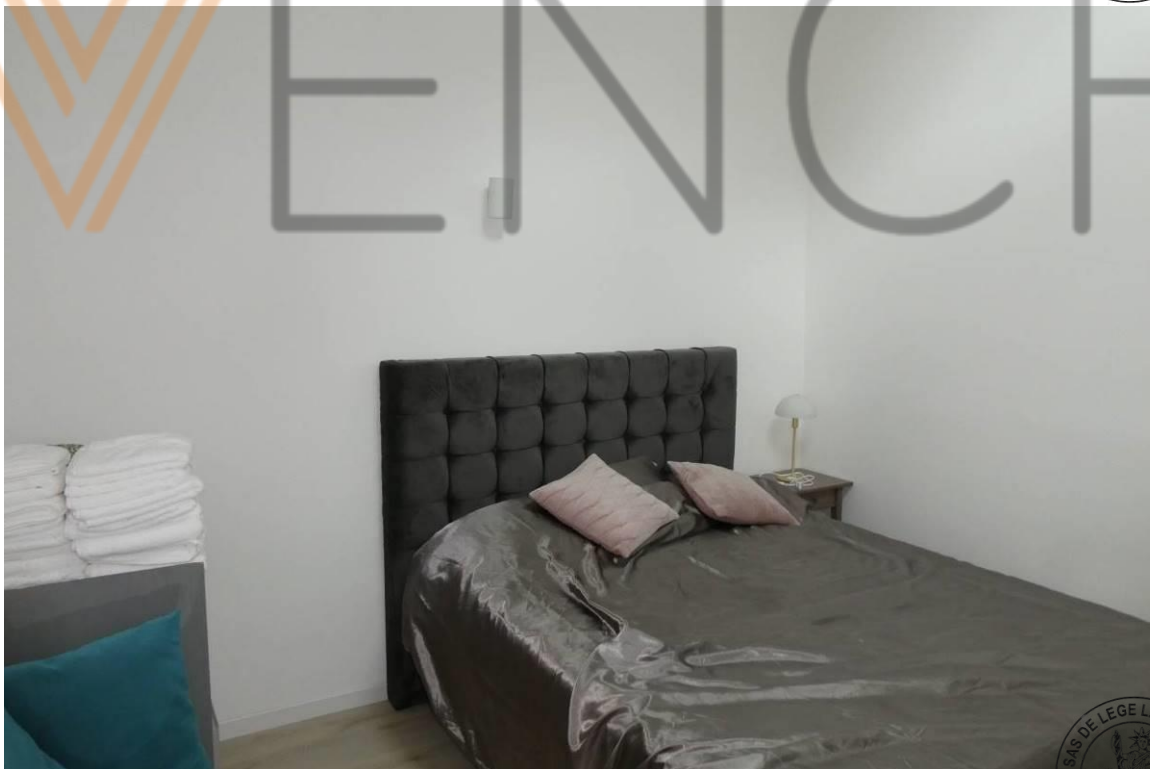
20

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



27



28



21

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com