PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

Jérôme COHEN - MAX ADIDA

Commissaires de Justice Associés

176 rue du Temple

75003 - PARIS

Tel : 01.48.87.23.28 **constat@cohen-huissier.fr**

LE MARDI PREMIER OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT QUATRE
de 14 heures 00 à 16 heures 00.

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires du 7-9 bd Flandrin à Paris 16ème, représenté par son syndic le cabinet BELLEROCHE, Syndic, SAS au capital de 40 000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 702 020 785, ayant son siège sis 2 rue Eugène Labiche 75116 PARIS prise en la personne de son président domicilié en cette qualité audit siège

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Marie-Cécile CHARDON BOUQUEREL demeurant 8 avenue Parmentier 75011 PARIS,

M'AYANT EXPOSE :

Qu'agissant en vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PARIS, le 8 avril 2022, signifié le 15 juin 2022 et définitif ; et en vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PARIS, le 14 décembre 2023, signifié le 2 février 2024 et définitif, un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié le 3 avril 2024 à Monsieur Luca BOCCANEGRA, né le 20 juin 1970 à BOLOGNE (ITALIE), demeurant 38 via Gaetano Bottrigari, à BOLOGNE (ITALIE).

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que les causes du commandement ne soient réglées.

Qu'elle me requiert, en conséquence, conformément aux dispositions des articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de dresser le procès-verbal de description des biens objets de la saisie, à savoir :

« Dans un ensemble immobilier sis au 7-9 Boulevard Flandrin 75016 PARIS,

Cadastré Section EC numéro 20

Pour une contenance de DIX-NEUF ARES ET QUATRE-VINGT-DIX-CENTIARES (19a 99ca)

Le lot NUMÉRO DEUX CENT CINQUANTE NEUF (259) de l'état descriptif de division :

Un appartement situé au troisième étage porte gauche, comprenant : une entrée, séjour, studio, cuisine, salle d'eau et WC
Et les 60/10008èmes des parties communes générales de l'immeuble

Et le lot numéro CENT QUARANTE CINQ (145) de l'état descriptif de division :

Une cave numéro 53 située au premier sous-sol
Et les 2/10008èmes des parties communes générales de l'immeuble »

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Max ADIDA, Commissaire de Justice, membre de la SELARL Jérôme COHEN - MAX ADIDA, Commissaires de Justice Associés demeurant 176 rue du Temple à Paris (75), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

7/9 Boulevard Flandrin

75016 PARIS

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Sullivan DETAND, Gardien, ainsi déclaré,
Monsieur Eric NGUYEN, Diagnostiqueur chez BC2E, ainsi déclaré,
Monsieur Alexandre BERNARDIN, Serrurier, ainsi déclaré.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

1. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE 4
2. IMMEUBLE 6
3. SYNDIC DE COPROPRIETE 9
4. CONDITIONS D'OCCUPATION 9
5. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SAISI 9
    5.1. Lot n°259 9
    5.1.1 Entrée - séjour - pl1 (3.03m2 + 0.96m2 + 19.54m2 « Loi Carrez ») 9
    5.1.2 Loggia (6.12m2) 17
    5.1.3 Cuisine - pl2 (4.28m2 + 0.22m2 « Loi Carrez ») 19
    5.1.4 Salle d'eau - WC (3.68m2 « Loi Carrez ») 24
    5.2. Lot n°145 28
    5.2.1 Cave n°53 28

1. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

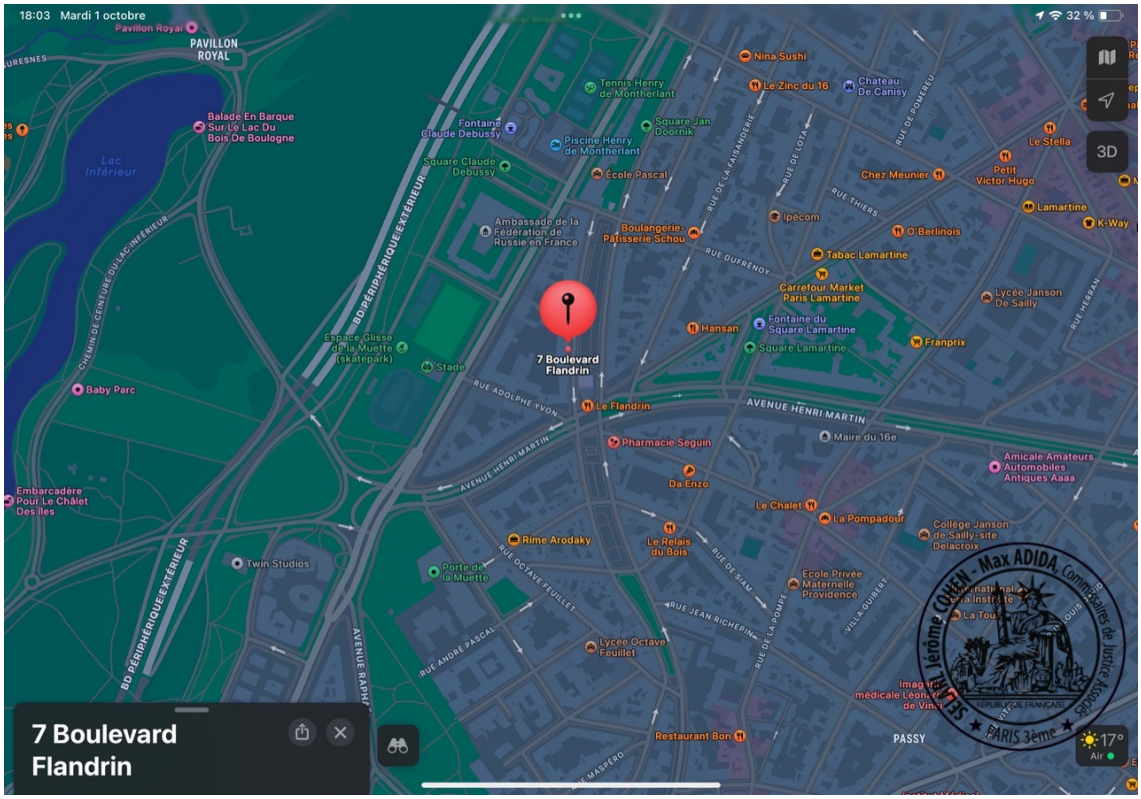
Le bien est situé dans le 16ème arrondissement de Paris, à proximité de la porte de la Muette, du bois de Boulogne et des jardins du Ranelagh.

Il se trouve sur le Boulevard Flandrin, qui comporte une allée sur laquelle se trouve de multiples emplacements de stationnement séparant les deux voies de circulation.q

L'accès au périphérique parisien s'effectue par la Porte de la Muette qui se trouve à moins de 5 minutes en voiture de l'immeuble.

De nombreux restaurants, commerces et commodités animent le quartier.

Le bien se trouve également à proximité immédiate d'écoles accessibles à pieds, à moins de 10 minutes.



Photographie n°1.

Photographie n°2.

Photographie n°3.

Photographie n°4.

2. IMMEUBLE

L'immeuble a été construit en 1964.

On accède à l'immeuble à l'aide d'un pass VIGIK ou de l'interphone permettant d'ouvrir les portes sur rue et qui donnent accès au hall d'entrée.

Un gardien assure la surveillance des lieux et la répartition du courrier.

Il y a donc une double sécurité pour accéder aux lots privatifs.

On accède ensuite aux étages par un escalier ou par un ascenseur.

Le sous sol donne accès aux caves de l'immeuble.

Les parties communes de l'immeuble sont bien entretenues.

A l'arrière, se trouve un jardin commun exposé plein ouest.

Photographie n°5.

Photographie n°6.

Photographie n°7.

Photographie n°8.

Photographie n°9.

3. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de l'immeuble est le cabinet BELLEROCHE, SAS au capital de 40 000 €, immatriculé au RCS de PARIS sous le numéro 702 020 785, ayant son siège sis 2 rue Eugène Labiche 75116 PARIS.

4. CONDITIONS D'OCCUPATION

L'appartement est à l'état d'abandon.

5. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SAISI

5.1. Lot n°259

5.1.1 Entrée - séjour - pl1 (3.03m2 + 0.96m2 + 19.54m2 « Loi Carrez »)

L'appartement est situé au troisième étage, deuxième porte de gauche.

On accède à l'appartement par une porte à simple vantail, équipée d'une poignée béquille, en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un parquet massif en état d'usage.

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

La pièce est exposé à l'ouest.

L'éclairage naturel est assuré par la baie vitrée et une fenêtre donnant sur le balcon.

La porte fenêtre et la fenêtre sont en état d'usage.

Les volets roulants en bois sont en état d'usage.

Au plafond, au niveau de l'entrée, se trouve un plafonnier qui assure l'éclairage artificiel de la pièce.

Il y a une cloison ouverte qui sépare l'espace entrée de l'espace séjour.

Un spot et une applique assurent l'éclairage artificiel côté séjour.

Les tableau et disjoncteur électrique sont vétustes.

Les prises et interrupteurs électriques sont vétustes.

Un placard intégré équipe l'entrée.

Photographie n°10.

Photographie n°11.

Photographie n°12.

Photographie n°13.

Photographie n°14.

Photographie n°15.

Photographie n°16.

Photographie n°17.

Photographie n°18.

Photographie n°19.

Photographie n°20.

Photographie n°21.

Photographie n°22.

Photographie n°23.

5.1.2 Loggia (6.12m2)

Il s'agit d'un balcon filant suivant la largeur de la baie vitrée du séjour et se prolongeant sous la fenêtre du séjour.

Le balcon est exposé ouest.

La vue est dégagée sur le jardin de la copropriété.

Photographie n°24.

Photographie n°25.

Photographie n°26.

Photographie n°27.

5.1.3 Cuisine - pl2 (4.28m2 + 0.22m2 « Loi Carrez »)

On y accède par la porte de droite depuis le séjour.

Le sol carrelé est en état d'usage.

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

Il y a un réseau de fissures bombées au mur de face.

La fenêtre est en état d'usage.

Les volets roulants en bois sont en état d'usage.

Les équipements sont vétustes.

Les prises et interrupteurs électriques sont vétustes.

Photographie n°28.

Photographie n°29.

Photographie n°30.

Photographie n°31.

Photographie n°32.

Photographie n°33.

Photographie n°34.

Photographie n°35.

5.1.4 Salle d'eau - WC (3.68m2 « Loi Carrez »)

On y accède par la porte de gauche depuis le séjour.

Le sol et les murs carrelés sont en état d'usage.

Les murs en partie supérieur et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche défraîchie.

Il y a des fissurations au mur de droite en partie haute, et des décollements de peinture en fond de pièce.

Les équipements sanitaires sont vétustes.

Les prises et interrupteurs électriques sont vétustes.

Photographie n°36.

Photographie n°37.

Photographie n°38.

Photographie n°39.

Photographie n°40.

Photographie n°41.

Photographie n°42.

Photographie n°43.

5.2. Lot n°145

5.2.1 Cave n°53

Elle est située au premier sous-sol de l'immeuble.

La cave est saine et vide.

Photographie n°44.

Photographie n°45.

Photographie n°46.

REMARQUES GÉNÉRALES

J'annexe au présent procès-verbal le plan de l'appartement établi par la société BC2E qui a établi le rapport des diagnostiques qui sera remis ultérieurement à la société requérante.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 31 pages pour servir et valoir ce que de droit.

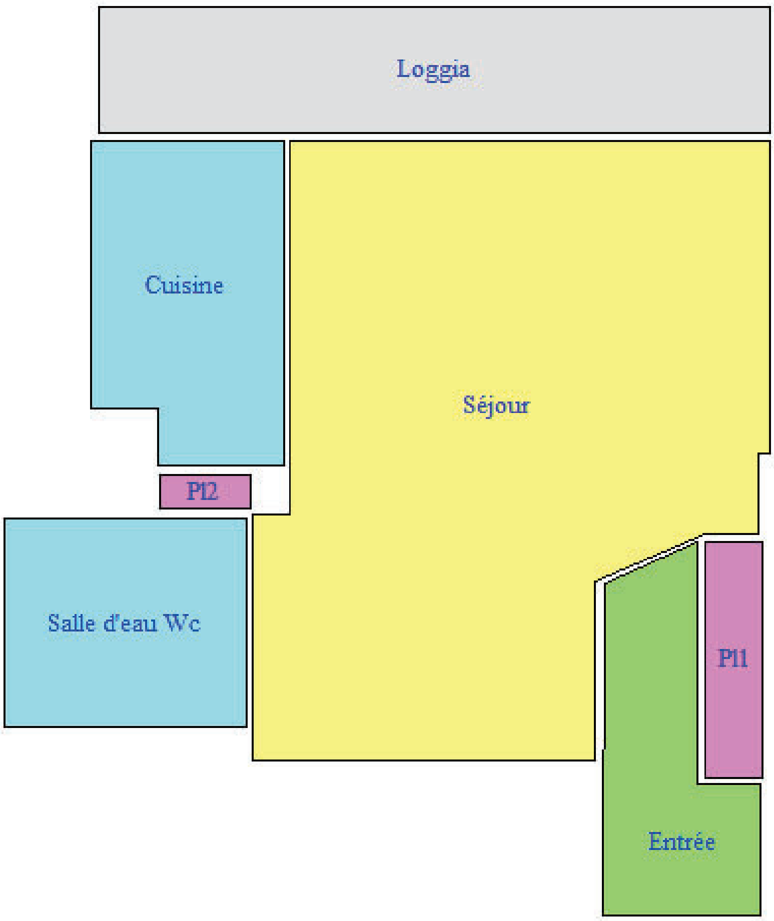
Coût de l'acte

Les articles font référence au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-29)	150,30 €
Émoluments (Art A444-28)	221,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	381,06 €
TVA à 20%	76,21 €
TOTAL TTC	**457,27 €**

Max ADIDA
Commissaire de Justice

Le présent acte comprend 32 pages dont 2 pages d'annexes.

Annexe

Croquis