

**EXPÉDITION CONFORME**

Joël LEROI - Philippe WALD - Fabrice REYNAUD  
Arnaud AYACHE - Fabien TOMMASONE – Marie CASES

12 av. du gal Gallieni – BP215

92002 Nanterre la Défense

Tel 01 41 37 65 30  
[contact@huissierweb.com](mailto:contact@huissierweb.com)  
<https://leroi-associes.com>

6 place Tristan Bernard

75017 Paris

PROCES VERBAL  
DE CONSTAT



6 place Tristan BERNARD 75017 PARIS

12 av du Gal Gallieni 92000 NANTERRE

0141376530 [contact@huissierweb.com](mailto:contact@huissierweb.com)

**LE JEUDI VINGT SEPT JUILLET  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
de 14 heures 00 à 15 heures 40.**

**A LA REQUETE DE :**

[REDACTED]  
**92200 NEUILLY SUR SEINE, SYNDICAT PRINCIPAL, représenté par son Syndic le Cabinet J. LESIEUR & CIE, SAS au capital de 38.500 €, inscrite au RCS PARIS SIREN numéro [REDACTED]**  
 dont le siège social est situé 14 avenue de Wagram, 75008 PARIS, pris en la personne de ses dirigeants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, dûment habilité à poursuivre la procédure de saisie immobilière selon procès-verbal d'assemblée général ordinaire du 16 mai 2023, résolutions n° 19 et 20

Et du,

[REDACTED] 92200  
**NEUILLY SUR SEINE, SYNDICAT SECONDAIRE, représenté par son Syndic le Cabinet J. LESIEUR & CIE, SAS au capital de 38.500 €, inscrite au RCS PARIS SIREN numéro [REDACTED]** dont le siège social est situé 14 avenue de Wagram, 75008 PARIS, pris en la personne de ses dirigeants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, dûment habilité à poursuivre la procédure de saisie immobilière selon procès-verbal d'assemblée général ordinaire du 16 mai 2023, résolutions n° 20 et 21.

Pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître Laura DUCHACEK représentant la SELARL SLRD AVOCATS, Avocate au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON (Tel : 01 46 12 02 90 - Palais Nanterre 782 - [contact@slrd-avocat.fr](mailto:contact@slrd-avocat.fr))

**M'AYANT EXPOSE :**

Que les requérants sont créanciers de Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] demeurant 82 rue Charles Laffitte à 92000 Neuilly-sur-Seine ;

Qu'en conséquence, il a fait délivrer un commandement valant saisie immobilière en date du 5 juillet 2023 suivant acte de Maître Arnaud AYACHE ;

Monsieur [REDACTED] n'ayant pas déféré aux causes dudit commandement dans un délai de huit jours, il m'est demandé de dresser un procès-verbal descriptif des lieux saisis dans les termes des articles R.322-1 et R.322-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Les biens saisis sont les suivants :

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71)

Au cinquième étage, une chambre numéro dix (10), située dans le bâtiment côté rue Charles Laffitte,

Et les 1/1.005ème de la propriété du sol et des parties communes générales ;

### LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73)

Au troisième étage, porte droite, un appartement situé dans le bâtiment côté rue Jacques Laffitte, comprenant une galerie, une salle à manger, un grand salon donnant accès au balcon, un petit salon, trois chambres, une salle de bains avec water-closet, un grand dégagement avec placards, deux offices, une salle de bains, un water-closet, une cuisine ;

### LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74)

Au sous-sol, dans le bâtiment côté rue Charles Laffitte, deux caves numéros 10 et 10bis

Et les 1/1.005ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Etant précisé que les lots n° 71, 73 et 74 proviennent de la division du lot n° 6 aux termes de l'acte de Maître MOUCHTOURIS, notaire à NEUILLY SUR SEINE, du 04/03/2013, publié le 20/03/2013, volume 2013 P n° 1351, le lot étant divisé en 6 lots numérotés de 69 à 74 avec création des lots 75 à 77 issus des parties communes générales dont les tiers sont désormais exprimés en 1.005èmes.

Désignation d'après les titres.

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je Fabien TOMMASONE, huissier de Justice et commissaire de Justice, associé de la SARL LEROI & ASSOCIES, titulaire de deux offices d'huissiers de justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et de Versailles, exerçant en l'office de Nanterre, 12 avenue du général Gallieni,**

### JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

82 rue Charles Laffitte

92200 NEUILLY-SUR-SEINE

### EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Dan BALLOUKA, diagnostiqueur, société EXPIM,

Monsieur [REDACTED] propriétaire,

### OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

## A / Localisation des biens

L'immeuble est situé dans une rue calme, à environ 5 minutes à pied de la ligne 1 du métro, station Les Sablons.

L'immeuble est par ailleurs situé à une rue du Bois de Boulogne au niveau du jardin d'acclimatation.

De nombreux commerces sont présents le long de l'Avenue Charles de Gaulle outre un marché hebdomadaire.



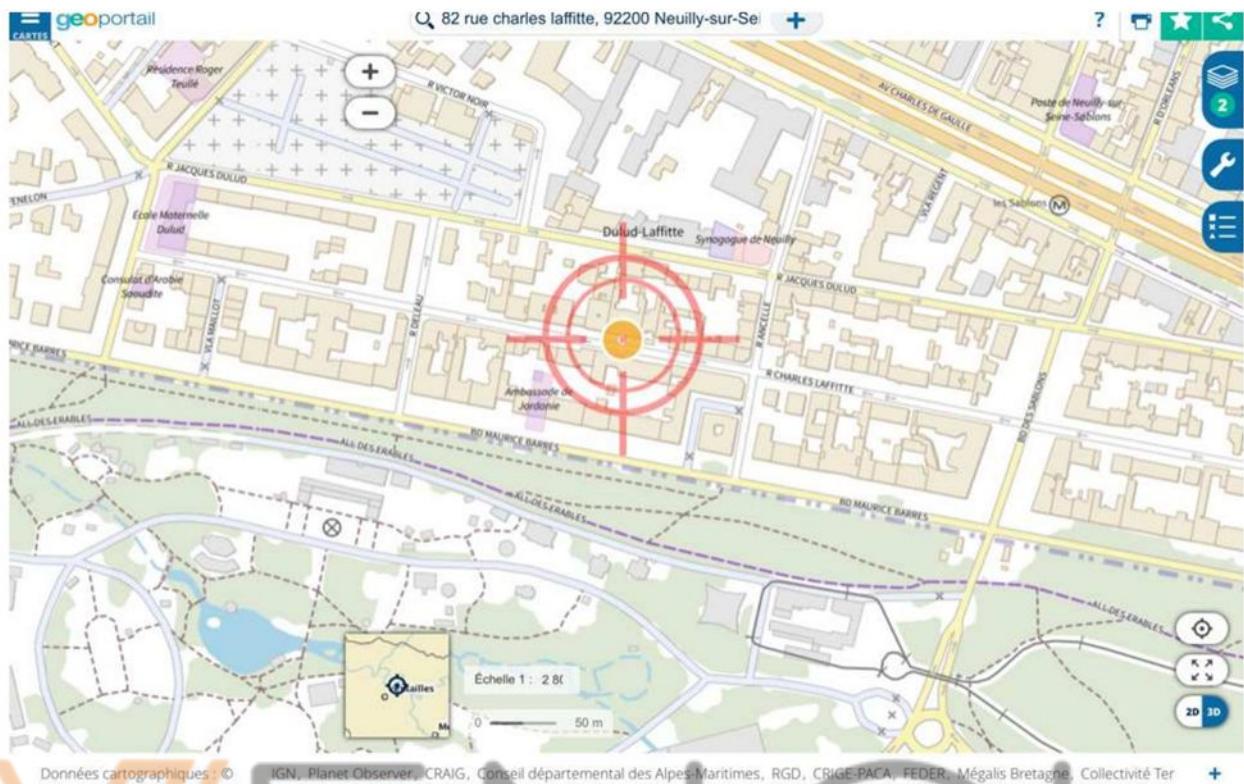
1.



2.



3.



4. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

## B / Conditions d'occupation

L'appartement est occupé par Monsieur [REDACTED] sa compagne et le fils de cette dernière.

VENCH

## C/ Description des lieux saisis

### Appartement au troisième étage droite lot numéro 73

#### Galerie d'entrée

On accède à l'appartement par une porte qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Le sol montre un parquet à chevrons, ancien, en bon état.

Les murs supportent une peinture de couleur grise, en bon état.

Présence au plafond d'une peinture de couleur blanche, en parfait état.

Je note la présence d'une frise au plafond.

La galerie d'entrée dessert sur la gauche le séjour sur rue par deux larges ouvertures et à droite la salle à manger sur cour et au fond le couloir desservant les chambres, puis sur la gauche une chambre sur rue avec salle d'eau



1.



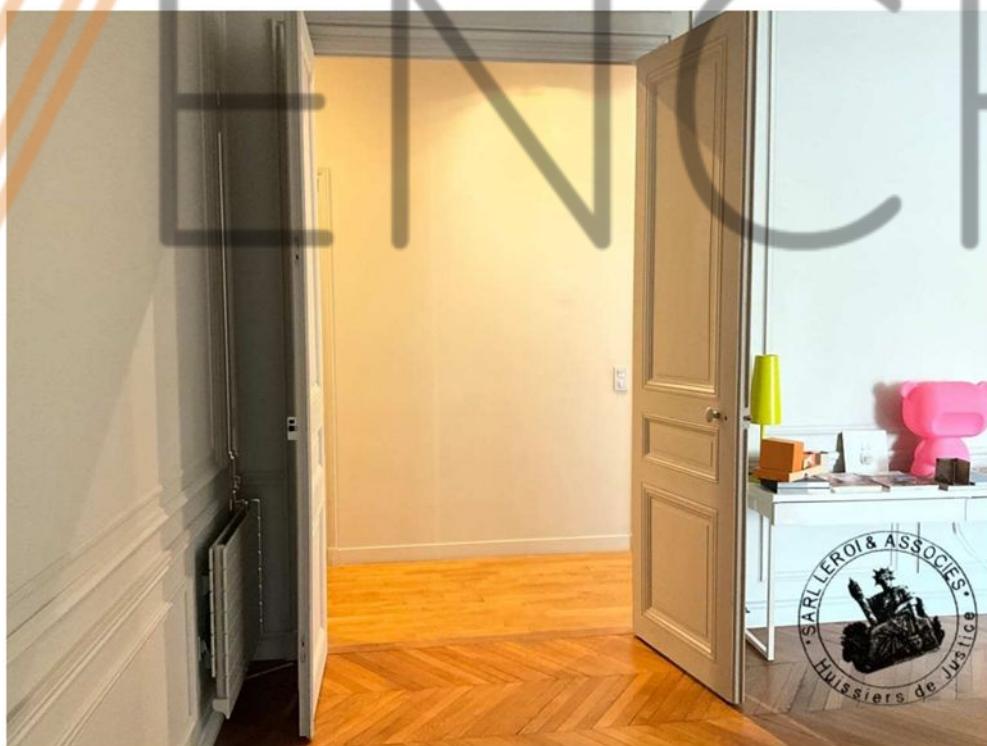
2.



3.



4.



5.



6.

# VENCH

## Séjour

On y accède par deux larges ouvertures depuis la galerie d'entrée.

Le sol montre un parquet à chevrons ancien, en bon état.

Les murs supportent une peinture de couleur grise en bon état. Je constate la présence de frises au-dessus des ouvertures, ainsi que différents ornements.

Le plafond supporte une peinture de couleur blanche, en bon état.

Je constate la présence de deux cheminées situées de part et d'autre de la pièce, dont une avec trumeau, dont le tain du miroir est légèrement piqué.

Je constate la présence de deux radiateurs dans cette pièce. Il m'est déclaré que le chauffage est entièrement électrique.

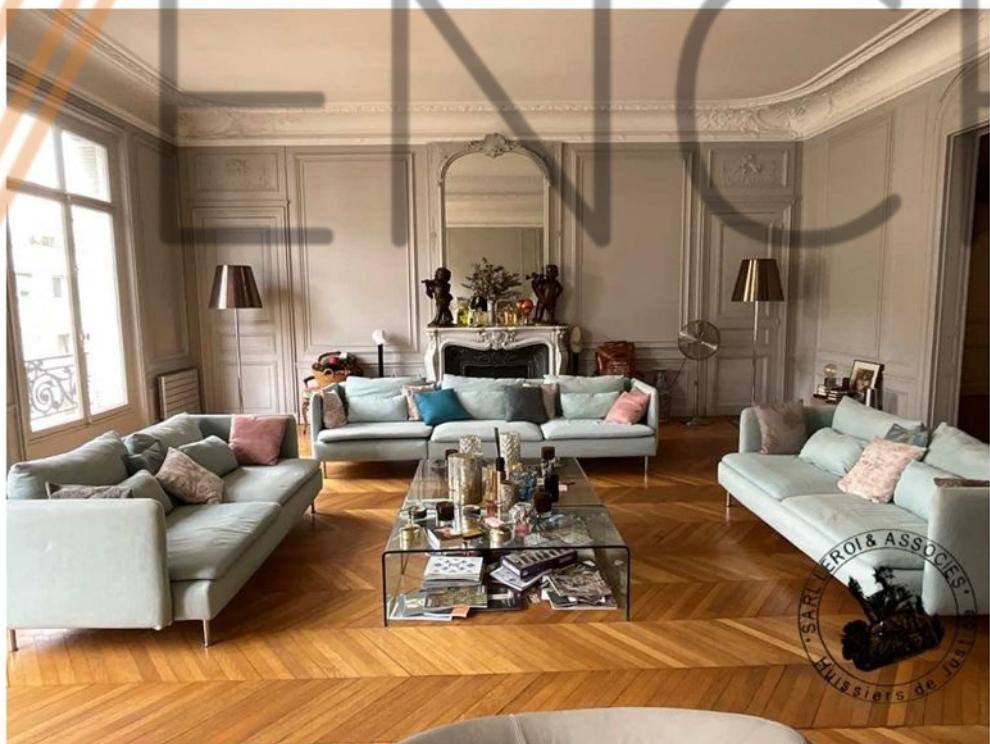
L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française et une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française, donnant sur un petit balcon.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

# VENCH

## Salle à manger

On y accède par une large ouverture depuis la galerie d'entrée.

Le sol montre un parquet à chevrons, ancien, en bon état.

Les murs supportent une peinture de couleur grise, en bon état général.

Je constate toutefois sur l'imposte donnant accès à la cuisine la présence de quelques dégradations.

Le plafond supporte une peinture de couleur blanche, en bon état. Présence d'une frise.

Cette pièce est équipée d'une cheminée ancienne, avec trumeau, le tout est en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une ouverture à deux vantaux ouvrant à la française donnant sur la cour intérieure, en bon état.



1.



2.



3.

## Cuisine

On y accède depuis la salle à manger, ainsi que depuis la circulation.

Au sol, je constate la présence de carreaux en bon état.

Les murs supportent une peinture de couleur grise, en bon état.

Je note la présence d'une cuisine entièrement équipée, avec de nombreux rangements.

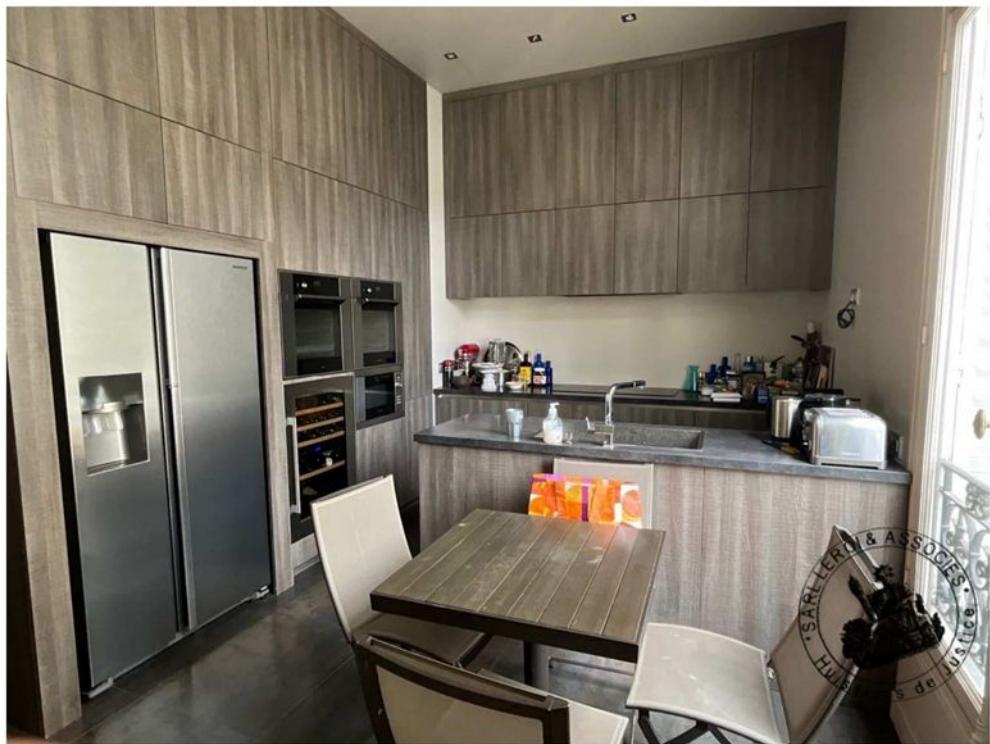
L'éclairage naturel est assuré par une ouverture à deux vantaux ouvrant à la française donnant sur la cour intérieure, en parfait état.

Je note la présence d'un radiateur dans cet espace.

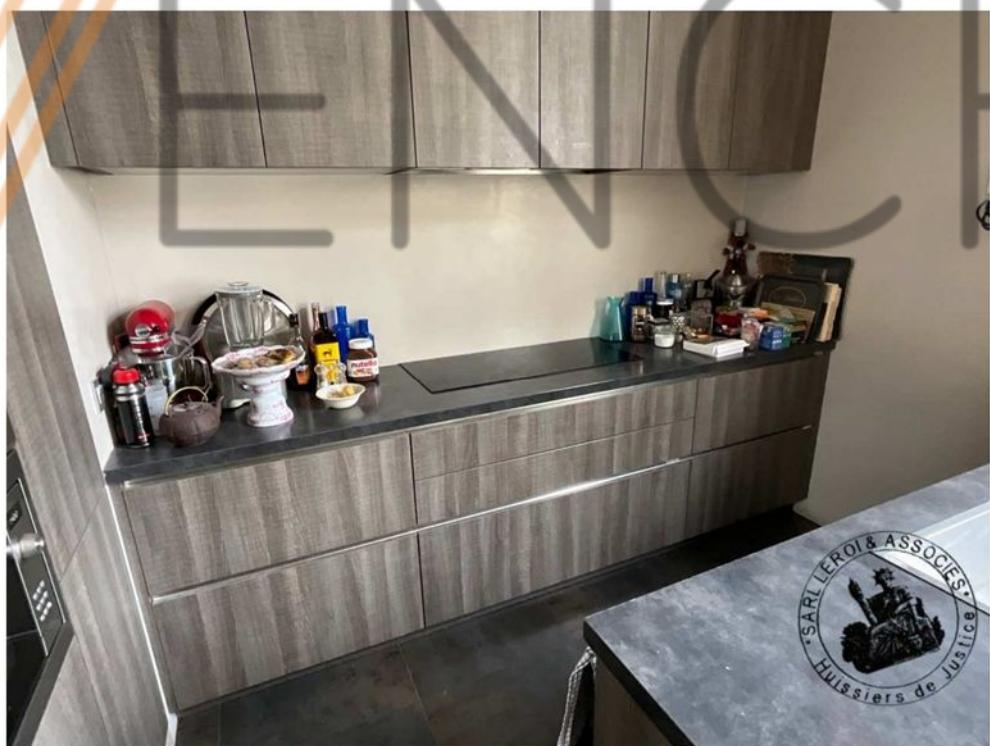
Le plafond supporte une peinture de couleur grise en bon état. Je note la présence de spots lumineux qui assurent l'éclairage de cette pièce.



1.



2.



3.



4.



5.

### **Chambre 1 avec salle d'eau sur rue**

On y accède par une porte en bois, qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Je note la présence d'un dégagement donnant accès à la salle d'eau sur la droite et à la chambre en face.

#### Dégagement :

Le dégagement montre au sol un parquet à lames droites, ancien, en bon état.

Les plinthes, les murs et le plafond supportent une peinture de couleur grise en parfait état.

Je constate la présence d'un espace de rangement dans le dégagement.

#### Salle d'eau :

Je note au sol la présence de carreaux en bon état.

Les murs supportent jusqu'au plafond une faïence en bon état.

Le plafond supporte une peinture de couleur blanche en bon état, avec point lumineux.

Cet espace est équipé d'une cabine de douche, d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau encastrée et d'un large lavabo alimenté en eau chaude et en eau froide par deux robinets.

#### Chambre :

On y accède par une porte en bois qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Je note au sol la présence d'un parquet à chevrons en parfait état.

Les murs supportent une peinture de couleur grise en bon état.

Le plafond supporte une peinture de couleur blanche en bon état. Je note la présence d'une frise.

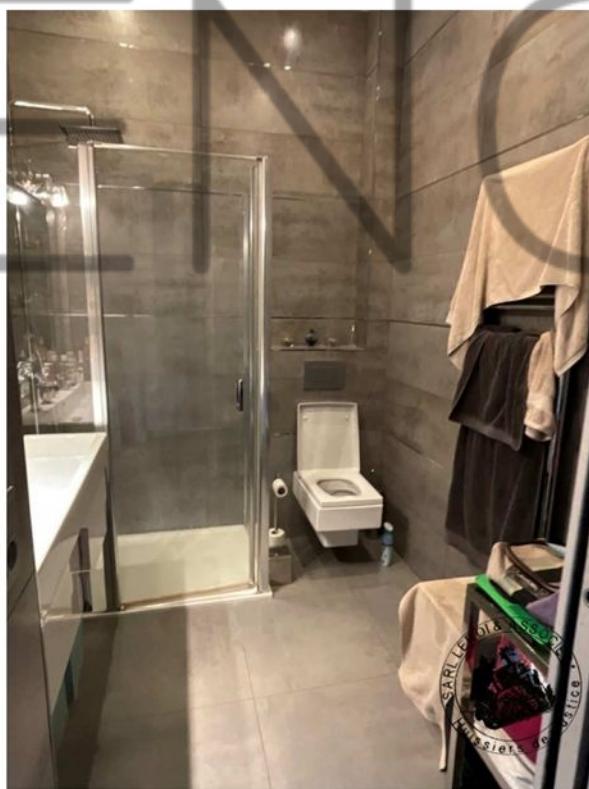
Cette pièce est équipée d'une cheminée ancienne.

Je note également la présence d'un espace de rangement dans le mur, ainsi que d'un radiateur.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française, équipée de volets donnant sur un balcon.



1.



2.



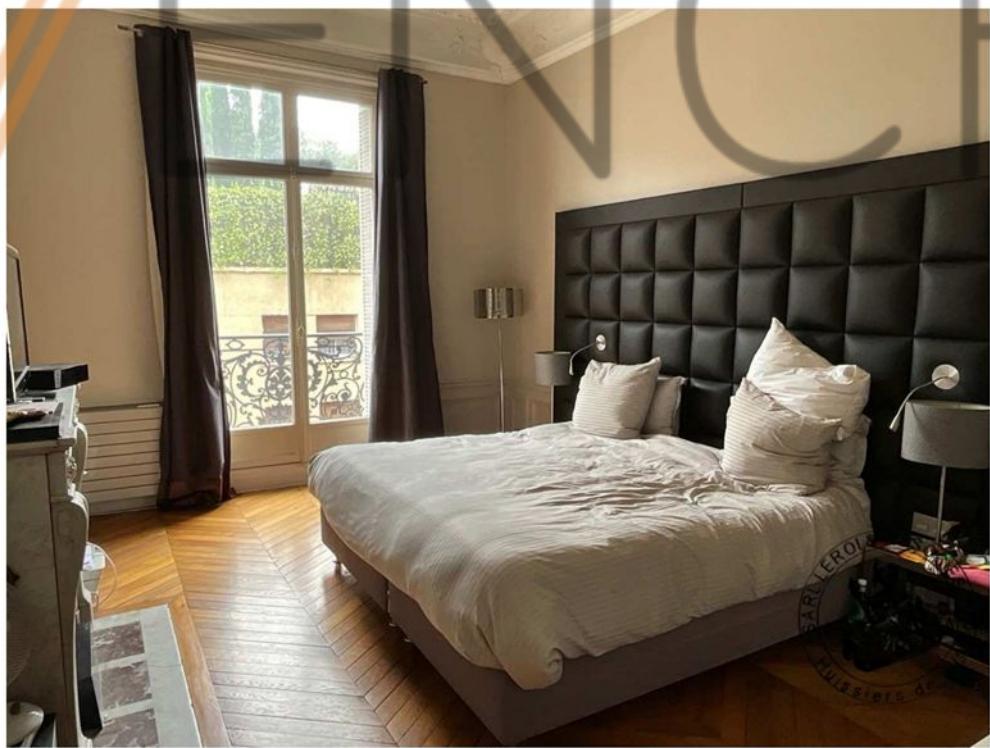
3.



4.



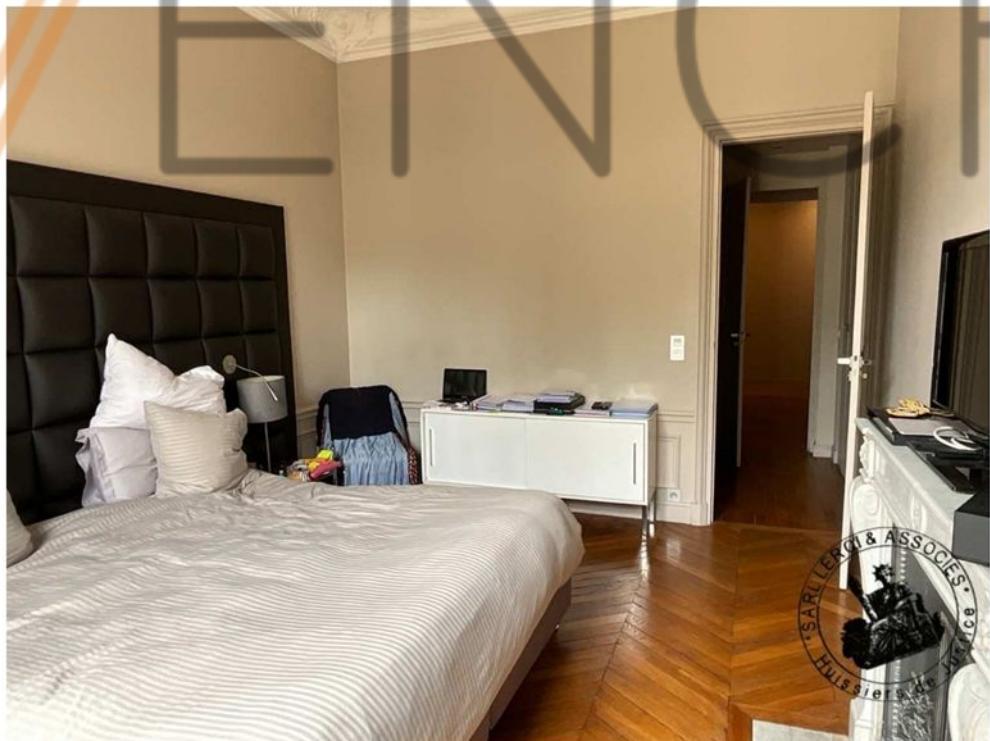
5.



6.



7.



8.

## Circulation

Je constate au sol la présence d'un parquet à lames droites ancien, en bon état.

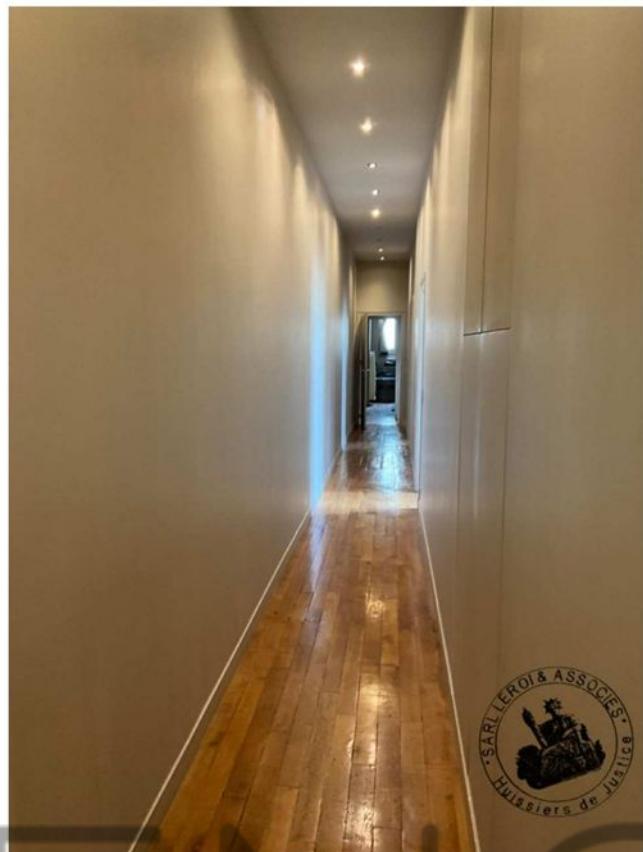
Les plinthes, les murs et le plafond supportent une peinture de couleur grise en bon état.

Je note la présence de spots lumineux au plafond.

Dans la circulation se trouve un espace de rangement dissimulé dans le mur, ainsi que l'interphone avec visiophone.



1.



2.



3.

## Dressing

On y accède par une porte coulissante.

Je note au sol la présence d'un parquet à lames droites, en bon état.

Présence d'un ensemble de rangements en parfait état.



1.



2.

# VENCH

## Salle d'eau

On y accède par une porte en bois qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Je constate au sol la présence de carreaux en bon état.

Les murs supportent jusqu'au plafond une faïence en bon état.

Le plafond supporte une peinture de couleur grise en bon état. Présence de spots lumineux, ainsi que d'une grille d'aération.

Cette pièce est équipée d'une cabine de douche, d'une baignoire, d'un lavabo, ainsi que d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau encastrée, le tout en état de fonctionnement.

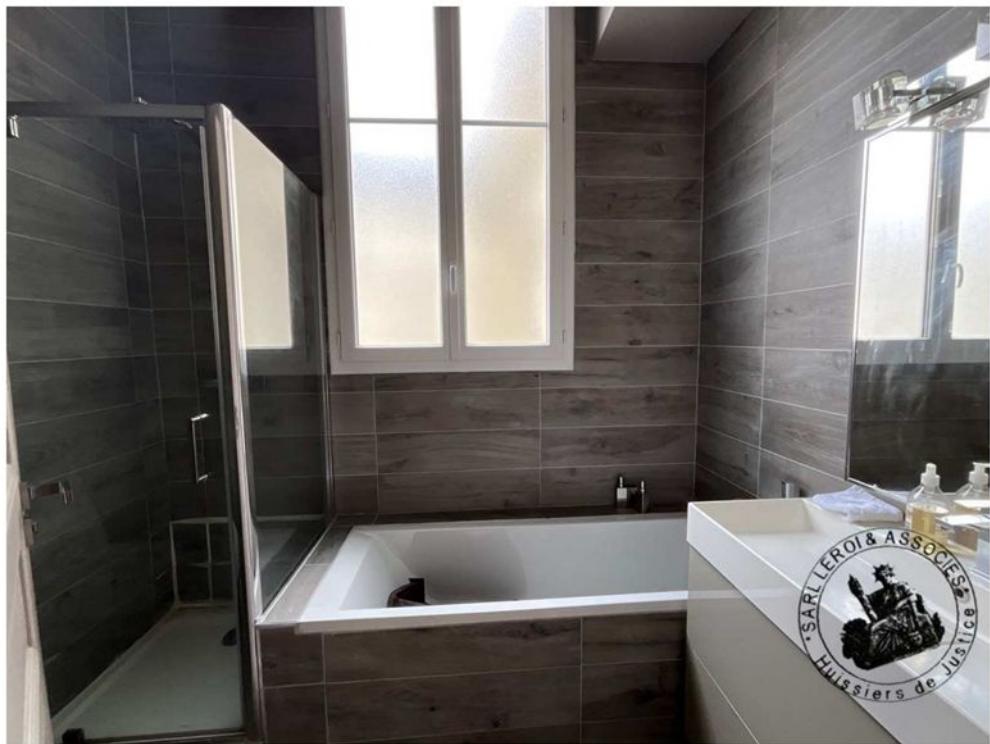
Je note également la présence d'une arrivée d'eau et d'une évacuation pour lave-linge.

Le chauffage est assuré par un radiateur type sèche-serviettes.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française, équipée de double vitrage, avec verre dépoli, donnant sur la cour intérieure



1.



2.



3.



4.

VENCH

## Cabinet de toilette

On y accède par une porte en bois qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Je constate au sol la présence de carreaux en bon état.

Les plinthes, assorties aux carreaux, sont également en bon état.

Les murs et le plafond supportent une peinture de couleur grise en bon état général.

Je constate la présence de deux spots lumineux au plafond, ainsi que d'une grille d'aération.

Cette pièce est équipée d'une cuvette à l'anglaise, avec double abattant et chasse d'eau encastrée et d'un lavabo type lave-mains alimenté en eau chaude et en eau froide par un robinet-mitigeur.



1.

## Chambre 2 sur cour

On y accède par une porte en bois qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Le sol montre un parquet à chevrons ancien, qui laisse apparaître quelques traces d'usure.

Les murs supportent une peinture de couleur grise en bon état.

Le plafond avec moulures supporte une peinture de couleur blanche en bon état.

Je note la présence d'un radiateur dans cet espace, ainsi que d'un bureau, lequel est intégré à un espace de rangement et maçonné dans le mur.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, équipée d'un garde-corps, donnant sur la cour intérieure.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

VENCH

### Chambre 3 sur cour

On y accède par une porte en bois qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Le sol montre un parquet à lames droites. Ce dernier montre des traces d'usure.

Les murs supportent une peinture de couleur grise en bon état général. Je note que la peinture est légèrement défraîchie sur le mur droit en entrant.

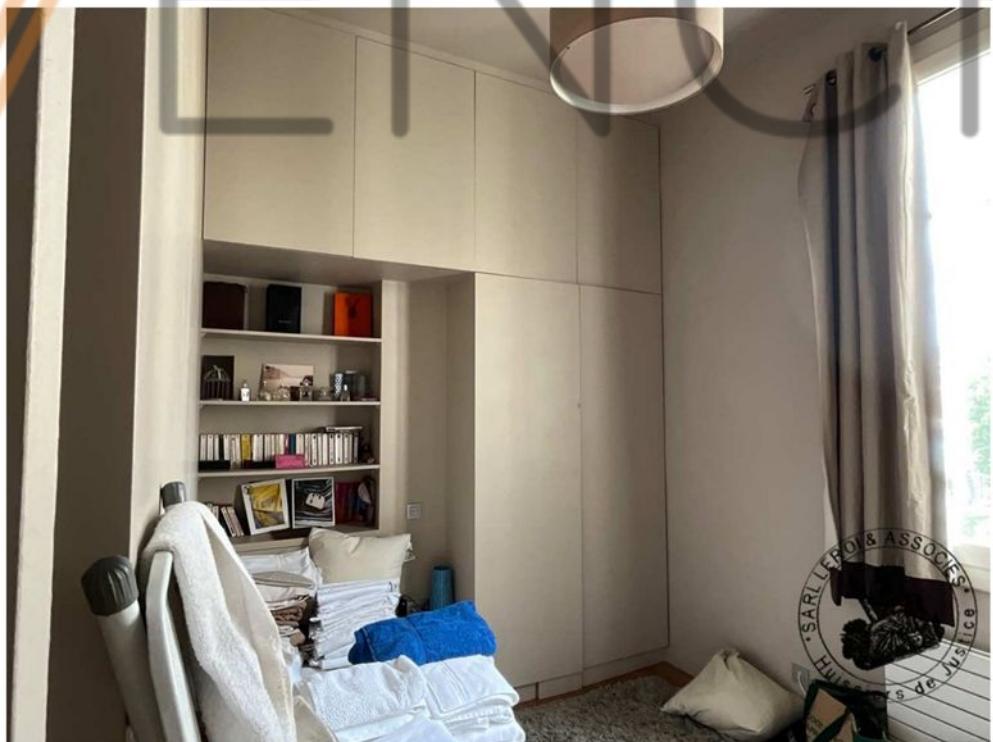
Le plafond montre une peinture de la même couleur que les murs, en bon état. Présence d'un point lumineux au plafond.

Cette pièce est équipée d'un radiateur et de divers rangements dans le mur.

L'éclairage naturel de cette pièce est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française, équipée de verre double vitrage, donnant sur cour.



1.



3.



4.



5.

## Chambre 4 sur cour

On y accède par une porte en bois qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

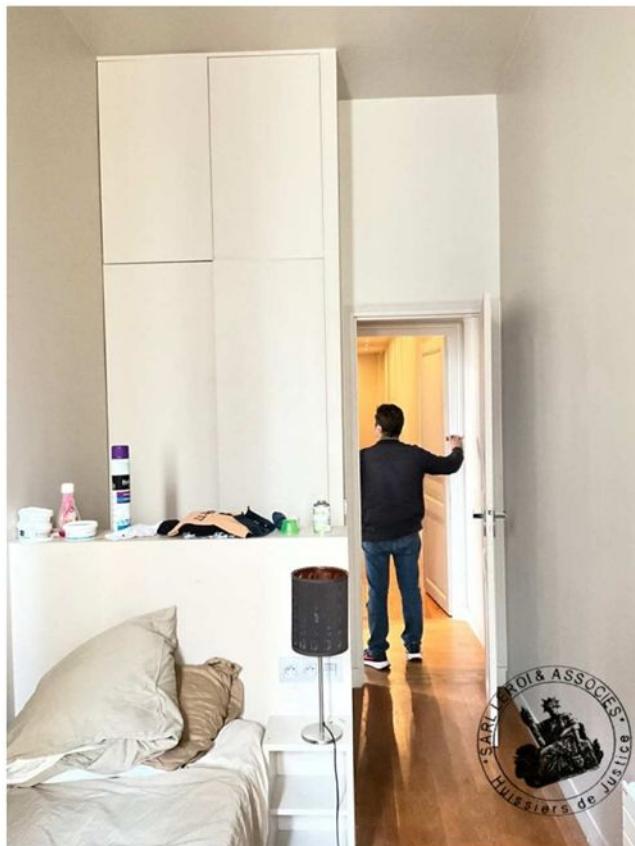
Le sol montre un parquet à lames droites, ancien, en bon état général.

Les murs supportent une peinture de couleur grise légèrement défraîchie pour ce qui concerne le mur gauche.

Le plafond montre une peinture de même couleur, en bon état.

Cette pièce est équipée d'un espace de rangement à droite en entrant, ainsi que d'un bureau maçonné fixé dans le mur.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres à un vantail ouvrant à la française, équipée de verre double vitrage, donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.



1.





4.

## Chambre au cinquième étage lot numéro 71

Je constate *in situ* qu'il s'agit de la porte numéro 71 et non de la numéro 10.

Je constate au sol la présence d'un parquet flottant, à l'état d'usage.

Les murs supportent un papier peint ancien, défraîchi.

Le plafond montre des dalles de faux plafond également défraîchies.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, donnant sur rue.

Je constate que cette pièce est équipée d'un lavabo.



1.



2.



3.



4.

**Caves lot numéro 74 sur la droite tout au fond après avoir passé les caves n° 1 bis et n° 6**

Je note que la cave est dépourvue de numéro.

Le tout est à l'état brut.

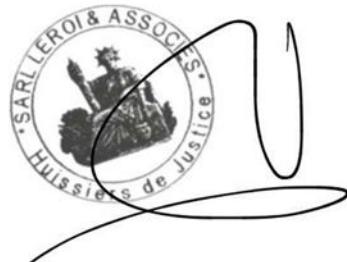


1.



2.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 49 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Fabien TOMMASONE  
Commissaire de Justice associé