

PREMIERE EXPEDITION

SCP PUECH - LE
MOUX

Tél : 01.40.31.66.12

www.huissier-hop-paris.com

119, avenue Gambetta
75 020 PARIS

Commissaire de
Justice associée

contact@huissier-hop-paris.com

PARIS &
BANLIEUE

D0200118 PV DESCRIPTIF

11/13 RUE GRACIEUSE - 75005 PARIS

26 03 2025



COMMISSAIRES
DE JUSTICE

SCP Anne - Laure PUECH - LE MOUX

Commissaire de Justice Associée - Audencier près le Tribunal Judiciaire de PARIS

119, avenue Gambetta - 75 020 PARIS



**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
ET LE MERCREDI VINGT-SIX MARS à 9H30**

A LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 11/13 RUE GRACIEUSE 75005 PARIS, représenté par son Syndic, la Société CABINET CREDASSUR, Société par Actions Simplifiée, identifiée au SIREN sous le numéro 343 585 865, ayant son siège social 4 rue de Cléry, 75002 PARIS, agissant elle-même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité, pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Frédérique MORIN, membre de l'AARPI G. ABADIE et F. MORIN, Avocat associé au Barreau de PARIS, demeurant 86 rue d'Assas, 75006 PARIS, laquelle est constituée sur le commandement de payer valant saisie immobilière et ses suites,

Et sur réquisition de Maître Frédérique MORIN, Avocat Associée dans le Cabinet ABADIE – MORIN, 86 rue d'Assas, 75006 PARIS, laquelle me mandate au nom de son client afin d'établir dans le cadre de la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre de

[REDACTED]

Etant précisé que Maître Julie PERROT a été nommée à cette fonction en remplacement de Maître PENET WEILLER, désignée par ordonnance du 31/07/2017, elle-même désignée en remplacement de Me CARASSET MARILLET, désignée par

ordonnance du 4/08/2014, avec mission de représenter

Le procès-verbal de description des lots saisis suite au commandement de payer valant saisie, demeuré infructueux, faute de paiement, des lots ci-dessous détaillés tels qu'ils apparaissent dans le commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 23/01/2025 :

Dans un immeuble sis à PARIS (75005) rue Gracieuse n°11 et 13, cadastré section AL, n°5 pour une contenance de 19a, 39 ca

DÉSIGNATION DES BIENS :

LOT n°1196 bâtiment unique, escaliers « 2.A », « 12 », 25.C » au quatrième sous-sol, une réserve n°1

Et les 18 /100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LOT n°1197 bâtiment unique, escaliers « 2.A », « 12 », 25.C » au quatrième sous-sol, une réserve n°2

Et les 12 /100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LOT n°1277 bâtiment unique, escaliers « 2.A », « 12 », 25.C » au sixième sous-sol, un local à usage de dépôt n°1

Et les 19 /100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

LOT n°1278 bâtiment unique, escaliers « 2.A », « 12 », 25.C » au sixième sous-sol, un local à usage de dépôt n°2

Et les 24 /100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété, établi aux termes d'un acte reçu par Maître REGNIER, Notaire à PARIS, le 15 juin 1976, publié au 2° bureau des hypothèques de PARIS, le 30 septembre 1976, volume 2500, n°3.

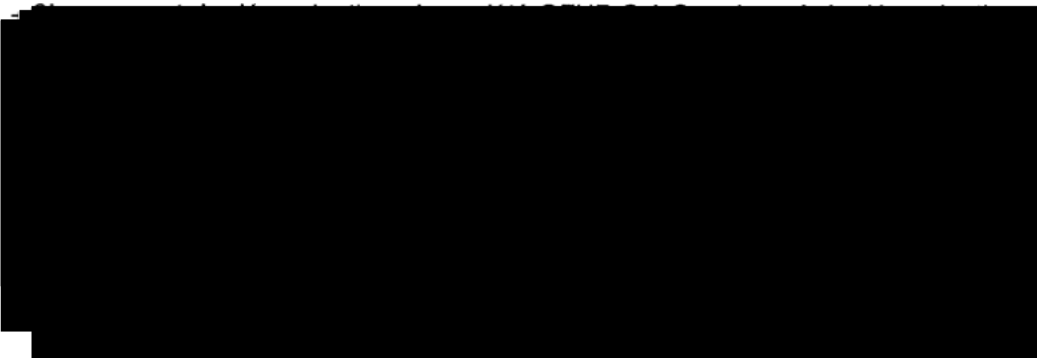
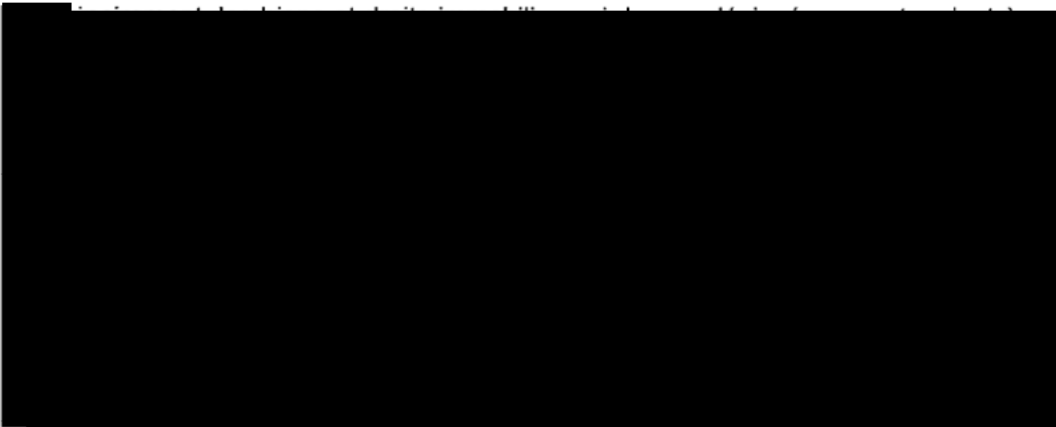
- Aux termes d'un acte reçu par Maître REGNIER, Notaire à PARIS, le 5 août 1976, publié au 2^e bureau des hypothèques de PARIS, le 30 septembre 1976, volume 2500, n°5

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 23 septembre 1976, publiée au 2^e bureau des hypothèques de PARIS, le 30 septembre 1976, volume 2500, n°6

- Aux termes d'un acte reçu par Maître ROQUE, Notaire à PARIS, le 6 février 1984, dont une copie authentique a été publiée au 2^e bureau des hypothèques de PARIS le 24 octobre 1985, volume 1985P, n°335
- Aux termes d'un acte reçu par Maître LOISEAU, Notaire à PARIS, le 15 octobre 1992, publié au 2^e bureau des hypothèques de PARIS, le 10 novembre 1992, volume 1992 P n°5843
- Aux termes d'un acte reçu par Maître LE NENAN, Notaire à PARIS, le 21 février 2005, publié au 2^e bureau des hypothèques de PARIS, le 30 mars 2005, volume 2005 P n°2065

Une attestation rectificative a été établie par ledit notaire le 22 août 2008, publiée au 2^e bureau des hypothèques de PARIS, le 4 septembre 2008, volume 2008 P n°5188

ORIGINE DE PROPRIETE



Déférant aux termes de cette réquisition,

En vertu de la copie exécutoire du jugement rendu par le **Tribunal Judiciaire de PARIS**, le 5/04/2023, et définitif, ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré le 29/06/2023,

La procédure de saisie immobilière ayant été autorisée par vote lors de l'assemblée générale en date du 22/01/2024

Je, Maître Anne-Laure PUECH – LE MOUX, Commissaire de Justice (anciennement Huissier de Justice) associée près le Tribunal Judiciaire de PARIS, associée la SCP Anne-Laure PUECH – LE MOUX, ayant siège social à PARIS 20^{ième} arrondissement, y demeurant 119, rue Gambetta, soussignée,

Me suis rendue ce jour, le vingt-six mars deux mille vingt-cinq à 9 heures 30, au 11/13 rue Gracieuse, 75005 PARIS, où j'ai pu procéder aux constatations suivantes, en présence de :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

I- COPROPRIETE AU 11/13 RUE GRACIEUSE :

Les lots qui sont des locaux à usage de dépôt et de réserve – pas des parkings – se situent aux 4^{ème} et 6^{ème} sous-sols de la copropriété du 11/13 rue Gracieuse 75005 PARIS.

Il s'agit d'une copropriété bien entretenue près de la place Monge et du métro « Place Monge » ligne n°7.

Il s'agit d'un immeuble de construction moderne (années 80/90 ?) composé de 3 bâtiments élevés sur 4 sous-sols – vu qu'aux R-1 et R-2, il y a des commerces.



Les sous-sols sont accessibles par la rampe de parking motorisée, depuis la rue Gracieuse, ou par l'ascenseur avec sa clé, au numéro 11 (Bâtiment A).



Un accès est également prévu depuis l'intérieur de la copropriété, en empruntant l'escalier dans la cour, et en accédant à l'ascenseur du bâtiment B où se trouve la gardienne, avec une clé toujours.

Dans la cour se trouvent des locaux professionnels, notamment un dépôt pour une pharmacie et des bureaux.



Les halls des bâtiments A et B sont en bon état d'entretien.

Les ascenseurs comprennent uniquement des accès aux 5^{ème} et 6^{ème} sous-sols. Il n'y a pas d'accès direct par ascenseur au 4^{ème} sous-sol. L'accès se fait uniquement par l'escalier ou par la rampe.



II- LOT NUMERO 1278 – LOCAL A USAGE DE DEPOT AU 6^E SOUS-SOL :

On accède par ascenseur, puis en se rendant depuis le sas des bâtiments A et B aux caves situées à l'arrière.

L'accès aux caves est sécurisé par une porte munie d'une serrure.





Le lot n° 1278 se situe à gauche après la porte d'accès aux caves depuis le sas du bâtiment B, au – 6. Il est protégé par une porte en bois munie d'un verrou.



Il s'agit d'un local à usage de dépôt / cave pouvant servir de stockage.

Le local semble bien sain.

La structure est totalement en béton : dalle béton ; à droite, séparation avec le couloir par un mur en blocs de parpaings.

Le local est également équipé d'un plafonnier fonctionnel.

Le local est encombré.



III-LOT NUMERO 1279 – LOCAL A USAGE DE DEPOT AU 6^E SOUS-SOL :

Comme précédemment, le local se situe au niveau des caves, accessibles depuis le 6^{ème} sous-sol, après la porte d'accès aux caves sécurisée par une clé.

Il s'agit du local situé à droite de l'entrée depuis la porte des caves dans le sas du bâtiment B.

Il s'agit d'un local à usage de dépôt / cave pouvant servir de stockage.

Ce local semble avoir fait l'objet d'une division qui n'apparaît pas sur les plans annexés à l'acte rectificatif du Règlement de copropriété du 05/08/1976, puisqu'on y accède par trois portes, et qu'il est séparé à l'intérieur par des grilles métalliques.



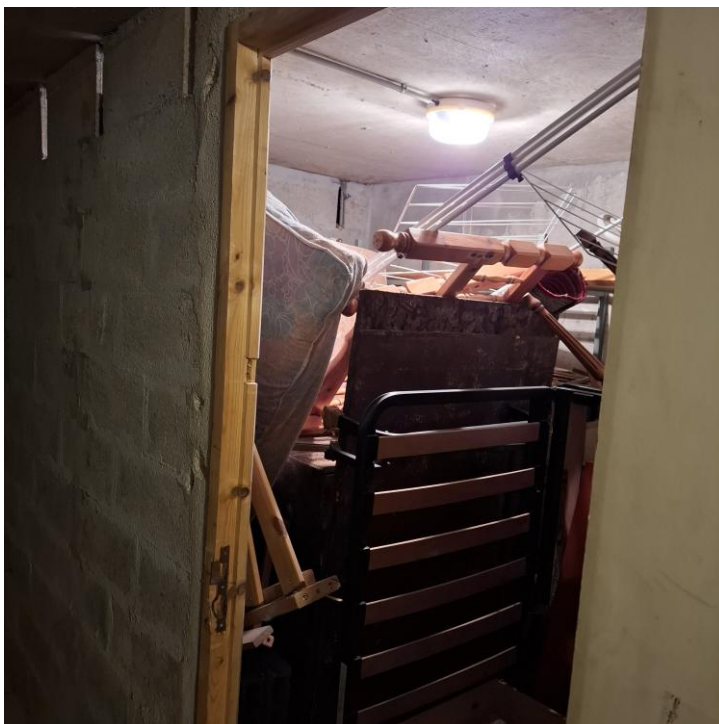


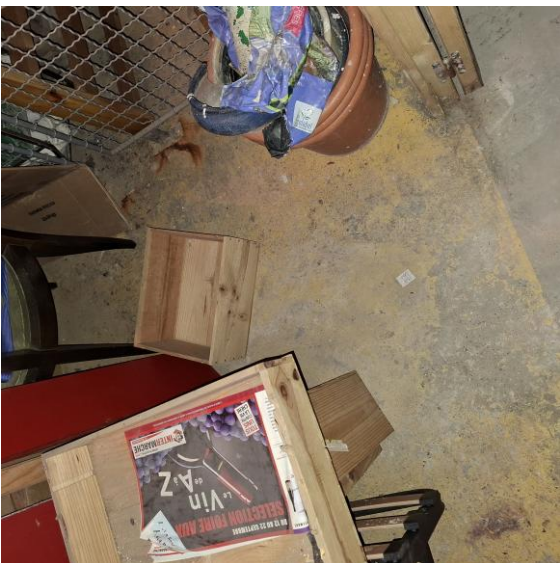
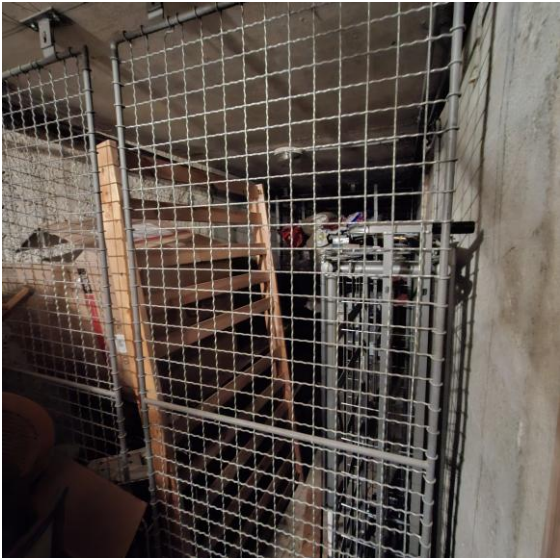
Comme précédemment, la structure est totalement en béton : voiles / murs, dalle de sol, plafond, avec mur parpaing à droite pour séparer du couloir des caves.

Portes d'accès en bois équipées de simples verrous.

Un point lumineux fonctionnel dans le premier espace – non testés dans les autres espaces.

Le local est encombré.





IV- LOT NUMERO 1196 – LOCAL A USAGE DE RESERVE AU 4^E SOUS-SOL :

On y accède soit par la rampe des parkings, ou par l'escalier depuis le -5. Il n'y a pas d'accès direct au -4 par ascenseur.

Puis, depuis le sas de l'escalier C au – 4, on accède aux caves par une porte sans serrure. Les accès sont entretenus.



La porte du local se situe à gauche après la porte d'accès depuis le sas du bâtiment C ; il s'agit d'une porte en bois munie d'un simple verrou. Il s'agit d'une réserve / cave / local de stockage.



Comme précédemment, la structure est totalement en béton : voiles / murs, dalle de sol, plafond.

Le local est extrêmement encombré, ce qui empêche d'accéder au fond. Il s'étend sur la droite après la porte d'accès.



Présence d'un éclairage non fonctionnel.
Il n'y a pas d'odeur d'humidité.



V- LOT NUMERO 1197 – LOCAL A USAGE DE RESERVE AU 4^E
SOUS-SOL :

Local situé du côté opposé au lot 1196, à droite après la porte d'accès depuis le sas du bâtiment C. La poignée de porte a été arrachée, la serrure manifestement forcée. Le mur à proximité est cassé.



A l'intérieur, il s'agit d'une réserve / cave / local de stockage, également très encombrée.



Comme précédemment, la structure est totalement en béton : voiles / murs, dalle de sol, plafond.

La cave est dans un état d'encombrement qui ne permet pas l'accès ; elle s'étend sur la gauche après l'entrée.

Je constate le passage d'une colonne d'eau qui entre dans le plafond, à deux endroits.

Présence également d'un éclairage, non fonctionnel.



VI- CHARGES DE COPROPRIETE / ETAT DES CATASTROPHES NATURELLES / ETAT DU SOUS-SOL / DIAGNOSTICS / SURFACE :

Sur place, je n'ai pu obtenir de renseignements relatifs aux charges de copropriété qui correspondent aux différents lots, aux travaux à réaliser, etc...

J'ai juste pu constater qu'il s'agissait d'une copropriété entretenue, jouissant d'une gardienne.

Il convient donc impérativement de se rapprocher du Syndic de copropriété, le Cabinet CREDASSUR 4 RUE DE CLERY 75002 PARIS.

De même, il faudra lire attentivement les différents diagnostics et certificats établis par Monsieur Hervé DUPRE et Monsieur Edouard LEGRIS, qui sont annexés au cahier des conditions de vente.

Il convient de bien en prendre connaissance, vu les nouvelles normes en vigueur.

Au sujet du sous-sol et des catastrophes naturelles, mêmes remarques, vu qu'il existe des risques liés aux sous-sols, instables, dans de nombreux quartiers de Paris, notamment dans ceux dont les sous-sols correspondent à d'anciennes carrières.

AINSI OUTRE LA DESCRIPTION DES BIENS, LA LECTURE ATTENTIVE DE CES RUBRIQUES QUI N'ONT RIEN D'ACCESSOIRE EST ESSENTIELLE.

Le serrurier sécurise tous les lieux en refermant correctement devant témoins les serrures forcées, une fois mon intervention terminée.

N'ayant plus d'autres constatations à faire, j'ai clôturé le présent procès-verbal de description, établi pour servir et valoir ce que de droit.

Coût :	
Emolument de base	221.36 EUROS
Temps supplémentaire (2h30)	225.45 EUROS
SCT	9.40 EUROS
TOTAL H.T.	456.21 EUROS
TVA 20 %	91.24 EUROS
TOTAL TTC	547.45 EUROS

Etabli sur 17 feuilles.



Anne-laure PUECH – LE MOUX