

DOSSIER N° : 251353

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-TROIS AVRIL de 15h20 à 16h15

Je, Jocelin MALKA, Commissaire de justice associé au sein de la SCP BJRD, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de PARIS 4^{ème} - 1 rue Mornay, soussigné,

AGISSANT EN VERTU DE :

1. *Un acte notarié en date du 8 novembre 2022 reçu par Maître Grégory ORZECOWSKI, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle Marie-Flore PICOT, Grégory VERMEULIN et Grégory ORZECOWSKI, titulaire d'un office notarial à BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne), 92 rue du Général Leclerc.*

Contenant reconnaissance de dette entre :

- « Prêteur ou créancier » : Monsieur [REDACTED]

Et

- « Emprunteur ou débiteur » : Madame [REDACTED]

Au terme duquel, une reconnaissance de dette d'un montant au capital d'un million huit cent mille euros (1 800 000,00 €) a été consenti à « l'emprunteur ou débiteur » par « le prêteur ou créancier » sur une durée de 12 mois pouvant être prolongés de 6 mois sur demande de l'emprunteur avec accord du prêteur, le remboursement étant fixé en une échéance au terme prévu du prêt pour le 8 novembre 2023, le taux annuel d'intérêt étant de 05,00 % l'an.

Somme ayant été remise par le créancier au débiteur par la comptabilité de l'office notarial, le débiteur reconnaissant devoir au créancier la somme d'un million huit cent mille euros ((1 800 000,00 €) pour le prêt que ce dernier lui a consenti ayant pour objet la réalisation d'une opération immobilière.

Une affectation hypothécaire a été constituée à l'acte par la sûreté et garantie du remboursement du prêt, le débiteur ayant affecté et hypothéqué au profit du créancier qui a accepté, un bien immobilier situé à PARIS 9^{ème} arrondissement (75009), 61-65 rue Rochechouart.

2. *Un avenant à une reconnaissance de dette signé le 21 décembre 2023 entre :*

- « Prêteur » : Monsieur [REDACTED]

Et

- « Emprunteur » : Madame [REDACTED]

N'emportant pas de novation aux obligations de l'acte initial comme n'en constituant qu'un simple aménagement, aux termes duquel, le prêteur a accepté que l'emprunteur poursuive le remboursement du prêt susvisé aux conditions suivantes modifiées :

- *Prorogation d'une durée de six mois.*
- *Nombre de mensualités de remboursement : une.*
- *Montant de la mensualité : un million huit cent mille euros (1 800 000,00 €).*
- *Date de la première échéance : 8 mai 2024.*
- *Date de la dernière échéance : 8 mai 2024.*
- *Date de la péremption : 8 mai 2025.*
- *Taux d'intérêt annuel : 05,00 % l'an.*
- *Taux effectif global : 06,90 %.*
- *Rang de la garantie : 2 : derrière l'hypothèque légale du trésor public prise le 15 mars 2022, publiée le 25 mars 2022 sous le numéro 2022 V numéro 2754 pour un montant principal de 244.467.00 € ayant effet jusqu'au 15 mars 2022.*

Le prêteur constatant la date du 21 décembre 2023 le paiement des intérêts du prêt à hauteur de la somme de : quarante-cinq mille euros (45 000 €).

3. Deux lettres de mise en demeure en date 26 avril 2024 et le 12 novembre 2024 adressées par le Conseil de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à Madame [REDACTED] [REDACTED] aux fins de remboursement du prêt en date du 8 novembre 2022 modifié par avenant en date du 21 décembre 2023.
4. Une sommation délivrée à la demande de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] le 6 mai 2024 par Maître Melissa DA SILVA, Commissaire de Justice de la SASU HUISSIERS PARIS - EST NOGENT à Madame [REDACTED] [REDACTED] divorcée [REDACTED] d'avoir à payer une somme principale de 1 800 000,00 € le 8 mai 2024, outre les frais.

A LA REQUETE DE :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] gérant de société, demeurant à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (91250), 3 Place du Château, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] célibataire, de nationalité française,

Ayant pour avocat Maître MAAREK Michel, Avocat à la Cour, 35 avenue d'Eylau – 75116 PARIS, toque D1096.

A L'EFFET DE :

Dans le cadre d'une procédure de vente sur saisie immobilière, procéder à la description d'un bien immobilier sis à PARIS 9^{ème} arrondissement 61/65 rue de Rochechouart à 75009 PARIS :

Lot n°808 :

Dans le bâtiment B, au 6^e étage, Escalier B, un local.

Lot 814 :

Dans le bâtiment B au 6^e étage escalier B, un local.

Lot 887 :

Dans le Bâtiment B au 6^e étage, escalier B un local :

Lot 890 :

Dans le Bâtiment B au 6^e étage escalier B un local.

Lot 897 :

Dans le bâtiment B au 7^e étage escalier B un local.

Lot 899 :

Dans le bâtiment B au 7^e étage escalier B un local.

Lot 904 :

Dans le bâtiment B au 8^e étage escalier B une terrasse.

Etant précisé par le propriétaire que lesdits lots ont été réunis pour former le bien, dont la désignation actuelle est la suivante :

Dans le bâtiment B Escalier B aux 6^e, 7^e et 8^e étage un appartement duplex de quatre pièces comprenant :

Au 6^e étage, une entrée, un WC, un placard de dégagement, un séjour / salle à manger, une cuisine, une terrasse basse ;

Au 7^e étage, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau avec WC, un rangement, une salle de bains avec WC, un dressing, un patio ;

Au 8^e étage, une terrasse haute.

Certifie m'être transporté ce jour, 61/65 rue de Rochechouart – 12 rue Turgot 75009 PARIS, 6^{ème} étage, dernière porte à gauche en sortant de l'ascenseur, où étant en présence de Monsieur LEFEVRE Thierry, Cabinet DUPOUY FLAMENCOURT, Géomètre,

Après avoir décliné mes nom, prénom, qualité, objet de ma mission, il m'est donnée accès par Madame [REDACTED] Vania, fille de Madame [REDACTED] Lyne, ainsi déclarée et je constate ce qui suit :

Je constate que l'accès au bâtiment desservant l'appartement s'effectue uniquement par le 12 rue Turgot.

Je constate un duplex entre le 6^{ème} et le 7^{ème} étage, se composant d'un séjour / salle à manger, d'un WC, d'une cuisine et d'une terrasse basse au niveau du 6^{ème} étage.

Je relève à l'étage deux chambres dont une avec salle d'eau et WC, la seconde avec dressing et une salle de bains.

SURFACE 6^e ETAGE

L'accès se fait par une porte par une porte un battant, barre de sûreté.

ENTREE

Puis je relève un escalier d'entrée, marches et contremarches, un parquet à lames droites type bois en bon état.

Murs et cloisons : recouverts d'une peinture en très bon état.

Faux-plafond : recouvert d'une peinture en bon état.

Je relève à droite en entrant un placard encastré avec compteur électrique et disjoncteur.













Au bout de la circulation d'entrée, accès face à un dégagement donnant sur un WC.

DEGAGEMENT DONNANT SUR UN WC

Sol : parquet identique.

Murs et cloisons et faux-plafond : à l'identique.

De part et d'autre, je relève des agencements de placards avec tiroirs avant l'accès WC lequel est accessible par une porte isoplane un battant.

A l'intérieur, je procède à des constatations identiques pour ce qui est de la surface du sol, murs, cloisons et faux-plafond.

Faux-plafond : recouvert d'une peinture en bon état.

Equipements :

Je relève :

- Un lave-mains.
- Un siège WC.













SEJOUR / SALLE A MANGER

Sol : parquet à lames droites, la surface est en bon état.

Murs et cloisons : les surfaces sont en bon état.

Sur le pourtour, je relève des châssis vitrés, je relève des châssis vitrés donnant sur la terrasse basse.

Je relève une trace d'infiltration en sous-face d'un des accès côté entrée.

Equipements :

- Les murs sont agencés à main droite d'étagères.
- Sur la surface intérieure de la copropriété, des châssis vitrés également avec ouvrants.

Je relève depuis cet espace, un escalier donnant sur la surface au 7^e étage.











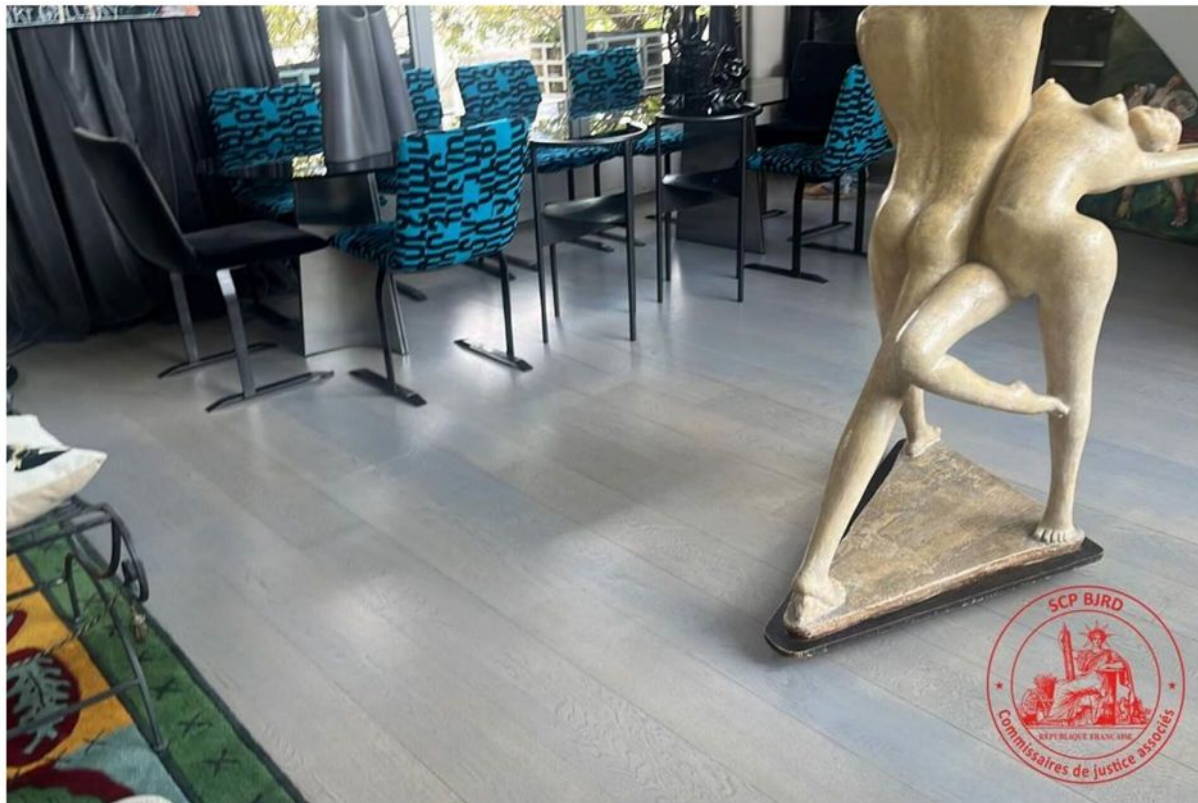




















Depuis cet espace, accès à une cuisine.

CUISINE

Sol : habillé de grandes dalles en bon état.

Faux-plafond et murs : recouverts d'une peinture en bon état.

Equipements :

- Je note des châssis vitrés sur la surface intérieure, puis je note un îlot central surmonté d'une tablette bois.
- La pièce est équipée d'agencement de cuisine avec double évier, plaque à induction, plusieurs réservations et tiroirs.
- Je note également au mur à main droite avant l'espace véranda une unité de climatisation.

L'accès à la véranda est libre depuis la cuisine.

Tout autour des châssis vitrés, notamment, des châssis vitrés donnant sur la terrasse basse.

Je relève quelques traces d'infiltration sous la verrière et note qu'un châssis à l'extrémité gauche présente une fêlure.





























TERRASSE BASSE

Je constate des dalles sur plots.

Une partie de la surface est surmontée d'un store banne et radiateur extérieur.









Depuis le séjour / salle à manger, accès par l'escalier sus-décrit à la surface du 7^e étage.

7^e ETAGE

Escalier

Marches et contremarches : habillage bois.

Murs : habillés d'une peinture en bon état.





PALIER 7^e ETAGE

Sol : parquet identique.

Murs et cloisons : peinture en bon état.

Le plancher haut est recouvert d'une peinture en bon état.

Equipements :

- Je note deux cassettes de climatisation.

Ce palier dessert deux chambres, un accès à la terrasse haute et une salle de bains.

Je constate également le long de la copropriété intérieure des châssis vitrés.

En partie extérieure, des stores bannes.

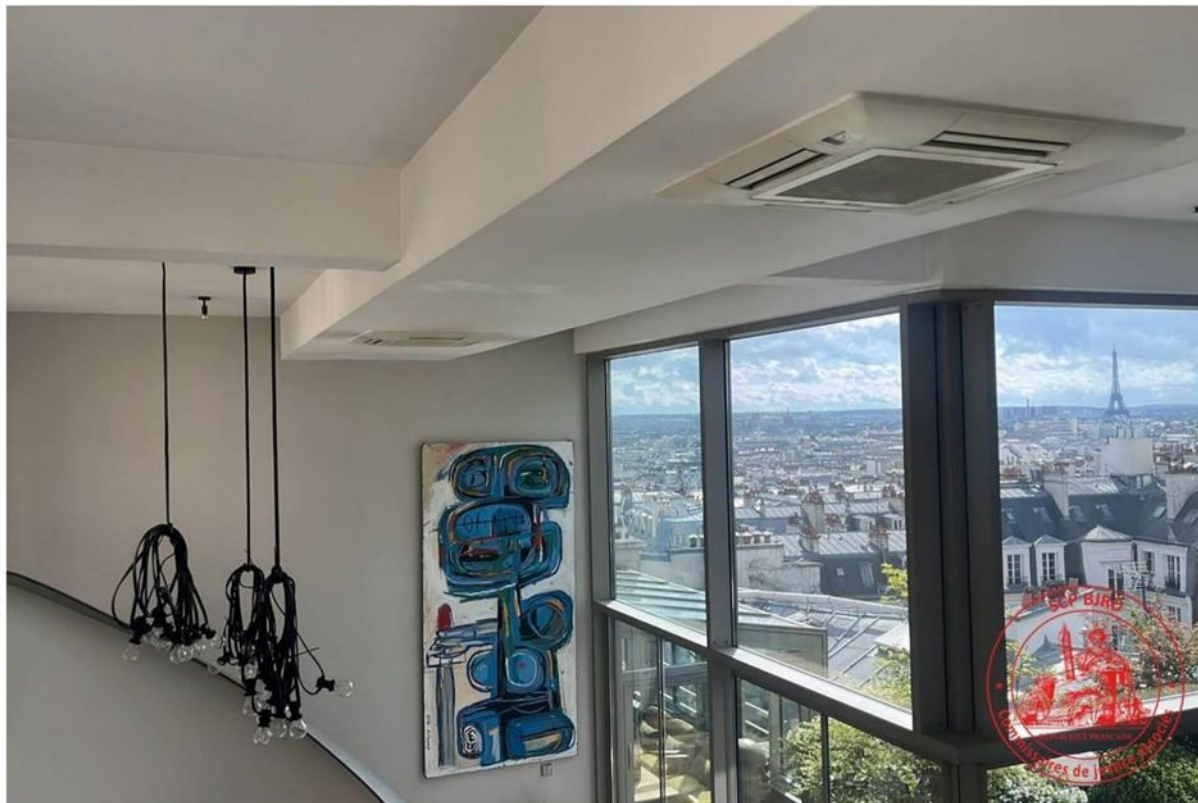














Depuis le sommet d'escalier, accès à une chambre.

CHAMBRE DROITE

Sol : habillé d'un parquet à lames droites en bon état.

Murs et cloisons : peinture en bon état.

Plafond : peinture en bon état.

Equipements :

- Aux deux extrémités, je constate des châssis vitrés et ouvrants.

Attenant à cette chambre, je note un espace dressing, délimité par une porte battante coulissante. La surface est carrelée.

Je constate que la chambre est équipée d'une unité de climatisation.

A gauche, un espace salle de bains.

ESPACE SALLE DE BAINS

Sol et murs : entièrement carrelés à l'état d'usage.

Plafond : en état d'usage.

Equipements :

La pièce est équipée de :

- Plan de toilette avec vasque.
- Un siège WC suspendu.
- Une baignoire.





























Depuis le palier, accès salle de bains.

SALLE DE BAINS

Accès délimité par une porte coulissante.

Sol et murs : entièrement carrelés à l'exception de la circulation côté cabine de douche où les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Faux-plafond : peinture en bon état avec spots électriques encastrés.

Equipements :

- Un plan de salle de bains avec deux vasques, mitigeur. Au-dessus, une glace.
- Je constate un châssis vitré donnant sur un espace extérieur, la baignoire est posée sur une estrade entièrement carrelée.
- A droite, un placard deux portes avec étagères.
- Je constate également, au niveau de l'accès, un placard deux portes avec étagères.
- Au niveau du dégagement à main droite, je constate au niveau du mur de façade qu'est fixé un ventilo-convecteur.
- A droite, une cabine de douche délimitée par un pare-douche vitré. Le receveur et les cloisons sont carrelés à l'identique de ce qui a été constaté.
- A gauche, un siège WC suspendu.
- L'espace est équipé d'un système de VMC.





























Au bout du palier après l'escalier, vers la terrasse haute, accès à une chambre.

CHAMBRE COTE TERRASSE

Accès par une porte coulissante.

Sol et plinthes : parquet bois en bon état.

Murs : habillés d'une toile tendue en bon état général.

Plafond : peinture en bon état.

Equipements :

- La pièce est équipée d'un ventilo-convecteur. A l'aplomb, je note des traces de coulure.
- En façade, donnant sur la terrasse basse, des châssis vitrés et une porte-fenêtre deux battants.

A droite, attenant à la chambre, je note un espace dressing.

ESPACE DRESSING

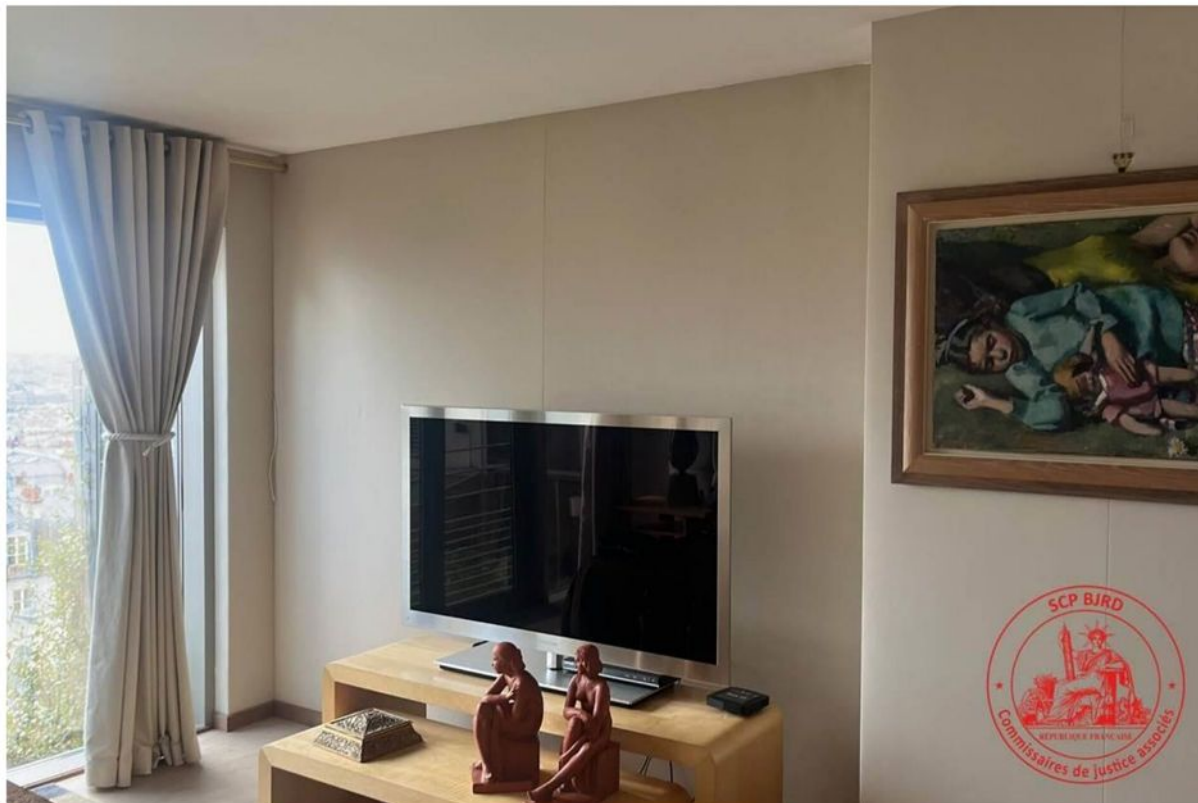
A l'intérieur, je procède à des constatations identiques pour ce qui est du sol, murs, cloisons et plafond.

A l'intérieur, un agencement avec étagères et tringles.

En façade, une porte-fenêtre vitrée un battant double vitrage donnant sur l'espace extérieur.

























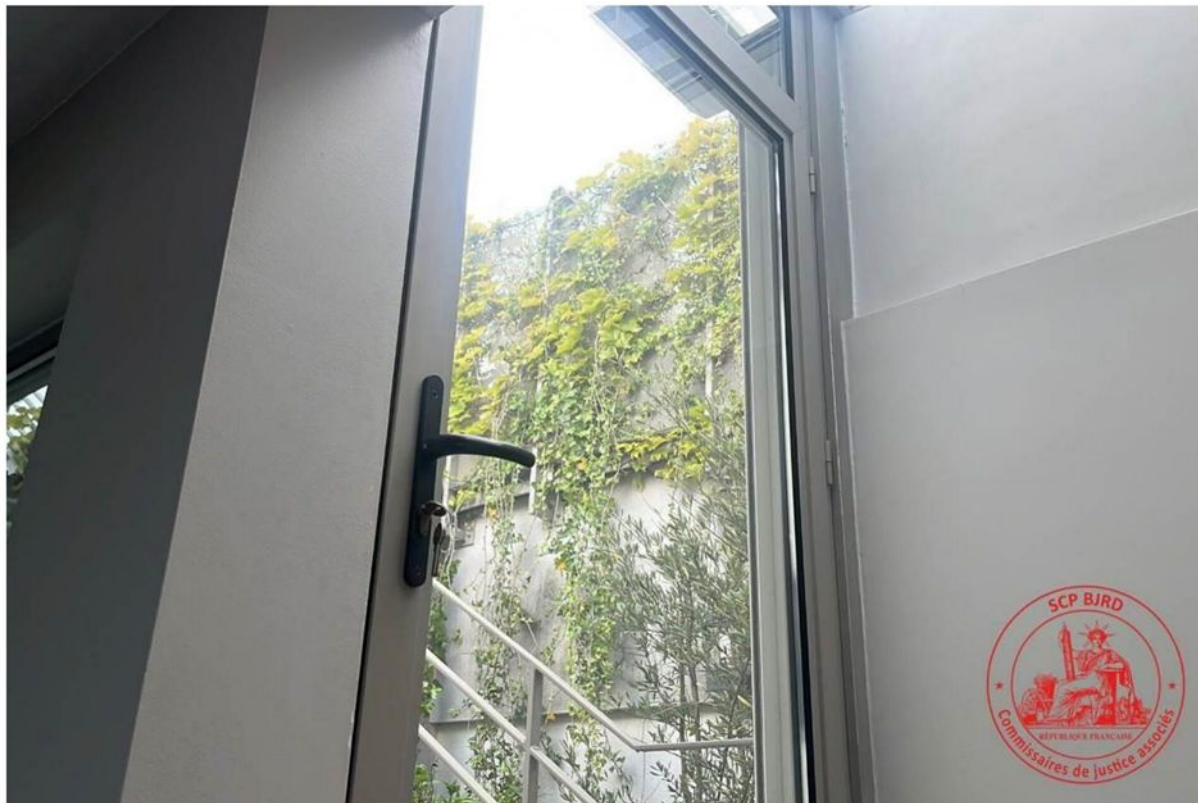


Depuis la circulation du 7^e étage, accès après quelques marches à la terrasse haute.

La surface est délimitée par une porte vitrée un battant avec serrure. A l'aplomb de la porte, je note quelques traces d'infiltration.







En contrebas de l'escalier menant à la terrasse, je note un espace extérieur.

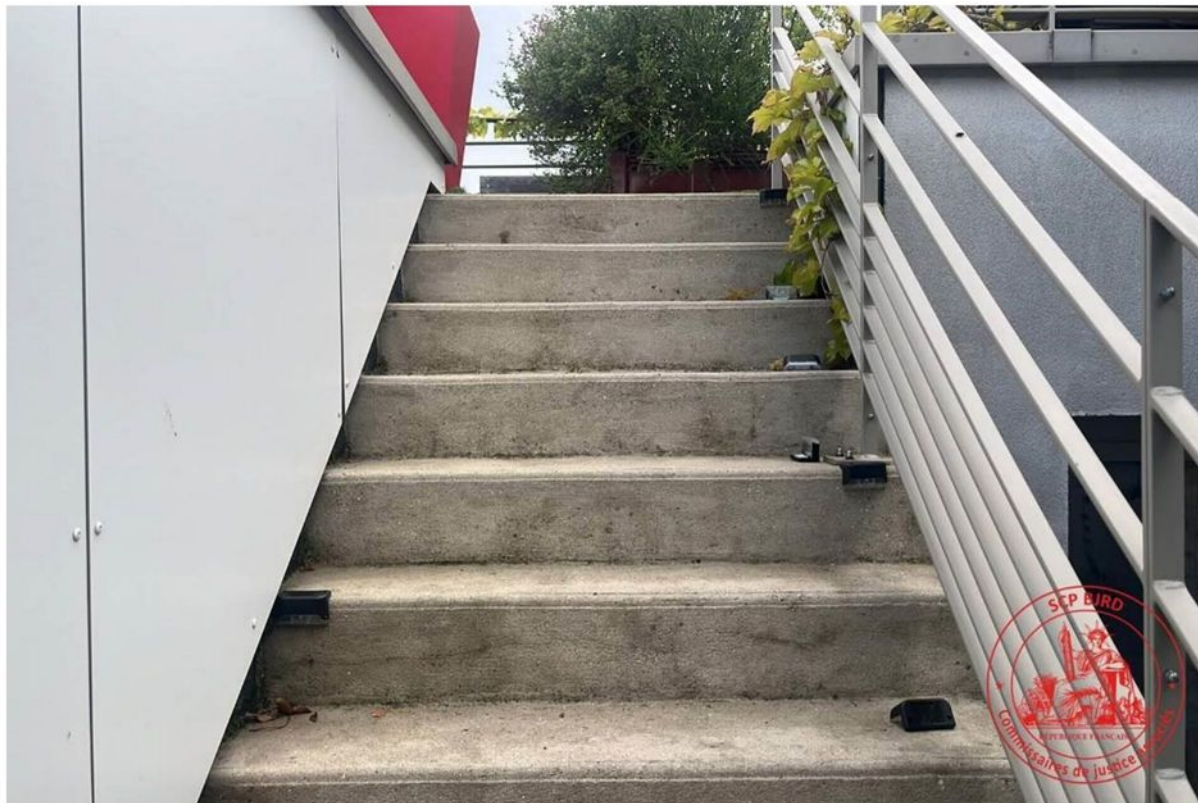
Le patio est habillé de lames de teck usagées, plusieurs lames sont disjointes.





L'accès se fait par un escalier en béton. A gauche, le bardage est en bon état général.





TERRASSE HAUTE

Je relève une terrasse à 360°.

Surface du sol : recouverte d'un habillage fausse pelouse.

Sur le pourtour, je relève un garde-corps.

Cloisons séparatives : recouvertes de végétation.













Je relève une unité de climatisation extérieure dans son coffrage habillée de lames de bois.



















REMARQUES GENERALES

Je relève que l'alimentation du chauffage se fait par une pompe à chaleur.

L'alimentation en eau chaude sanitaire se fait au moyen d'un ballon électrique indépendant.

Le syndic de l'immeuble est le [REDACTED]

Il m'est déclaré par Madame [REDACTED] que les lieux sont occupés par Madame [REDACTED] Lyne, seule.

PARTIES COMMUNES

6^e ETAGE

Sol : parquet, lames droites en bon état.

Murs et cloisons : peinture en bon état.

Faux-plafond : recouvert d'une peinture en bon état général avec dalles performées.

L'accès à l'étage se fait par ascenseur et escalier.

L'escalier intérieur est recouvert d'une peinture en état d'usage sur sa hauteur.















La surface intérieure de la cabine est en bon état de propreté.





HALL

Sol : au niveau du hall, je note que la surface du sol est habillée d'une moquette sur toute la longueur. De part et d'autre, des bandes de parquet en bon état.

Murs et cloisons : peinture en bon état.

L'accès sur la rue se fait par un battant vitré et un battant tiers. Le battant vitré est équipé d'un groom.









FAÇADE EXTERIEURE COTE 12 RUE TURGOT

Je constate que l'enduit est en état d'usage.

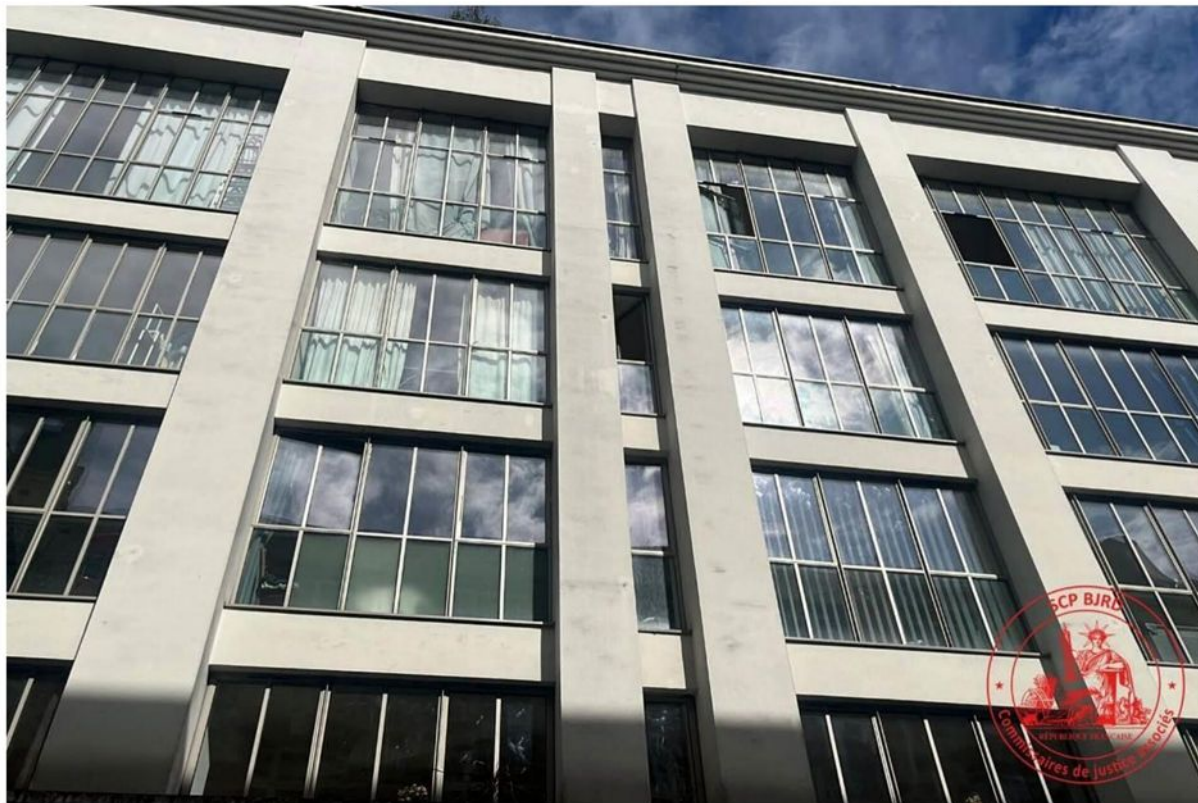
Sur toute la hauteur, je note des grands châssis vitrés avec montants.

Je relève une construction type année 80.













TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

**ET DE TOUT CE QUI PRECEDE, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-
VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**



Jocelin MALKA
Commissaire de Justice