



OFFICE DE PARIS

15 rue Drouot
75009 PARIS

OFFICE DU VAL-DE-MARNE

2 boulevard Albert 1er
94130 NOGENT SUR MARNE

OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS

Avenue Jules Rimet – Porte E du Stade de France
93210 SAINT DENIS

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE QUINZE NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

BNP PARIBAS, société anonyme dont le siège est 16 boulevard des Italiens 75009 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Élisant domicile au cabinet de la **SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER** agissant par le ministère de **Maître Béatrice LEOPOLD-COUTURIER**, Avocat au Barreau de Paris domiciliée 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS, laquelle est constituée et occupe pour la requérante sur les poursuites de saisie immobilière, chez qui est élu domicile pour les besoins de la présente procédure et ses suites

Laquelle m'expose :

Qu'agissant en vertu de la copie exécutoire nominative reçu par Me LABROUSSE, Notaire à Paris en du 25/10/2010 contenant vente et prêt par BNP PARIBAS d'un montant de 176.000,00 euros (prêt n°607 598-11) un commandement de payer valant saisie a été signifié le 30 août 2023 à Monsieur ROURE Benjamin et Mme PEIGNAUX Nadège, son épouse.

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

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

**« A PARIS (75018) 4 et 6 rue Durantin
Cadastrés AS n°123 pour 01 a 51 ca**

Lot 10 : un APPARTEMENT au deuxième étage du bâtiment, entrée, porte gauche dans l'escalier A se décomposant en : entrée, salon avec coin cuisine, 1 chambre, 1 salle d'eau, 1 WC séparé.
Et les 470/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ».

Déférant à cette réquisition :

Je, **Maître Jérôme LARANJO**,

Huissier de Justice Associé au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9^{ème}, 15 rue Drouot, à Nogent sur Marne 94, 23 rue Marceau, et à Saint Denis 93, avenue Jules Rimet – Porte E du Stade de France, soussigné

Après un déplacement préalable pour localisation de l'appartement, détermination des conditions d'occupation et identification du syndic, la convocation adressée aux débiteurs étant restée sans réponse, je me suis rendu ce jour 15 novembre 2023 à 08H40 accompagné des personnes suivantes requises par mes soins :

- Monsieur Antoine MICHALSKI, serrurier,
- Monsieur Thierry LAMBERT, témoin,
- Monsieur Antoine MASSON, témoin.

Assisté des sociétés GEOFIT EXPERT et ARTWELL.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

(Clichés photographiques n°1 à 4)

La rue Durantin se situe dans le quartier de Montmartre entre la rue Lepic et la rue des Abbesses.

L'immeuble du 4-6 rue Durantin est à proximité immédiate de la place des Abbesses avec son décor immuable, carrousel ancien, fontaine Wallace, métro avec bouche ouvragée de Guimard, le tout face à l'église Saint Jean de Montmartre.

Le quartier est très touristique et commerçant.

On y trouve aussi bien des commerces d'antan que des enseignes de mode, ateliers d'artistes, café, restaurants...

La rue Durantin est à sens unique de circulation avec voie pavée.

On y trouve des places de stationnement voiture et 2 roues.

Les biens saisis se trouvent dans l'immeuble du 4-6 rue Durantin. L'immeuble a deux entrées indépendantes.

L'immeuble a été édifié au 19^{ème} siècle sur sous-sol de cave sur 6 étages carrés et un 7^{ème} étage mansardé.

La façade est défraîchie. Elle est pourvue de quelques éléments décoratifs avec refends, frontons de fenêtre, consoles et balcon filant au 5^{ème} étage.

Les biens saisis se trouvent dans l'immeuble du 6 auquel on accède par une porte bois à deux vantaux avec panneaux hauts vitrés.

La porte est fermée avec ouverture par code et vigik.

Passée la porte on accède au hall avec sol en comblanchien, mur à droite en pierre.

Murs gauche et plafond sont peints en blanc en bon état.

Le hall comprend les boîtes à lettres, interphone et tableau des occupants.

Une deuxième porte aluminium fermée par code permet l'accès aux communs.

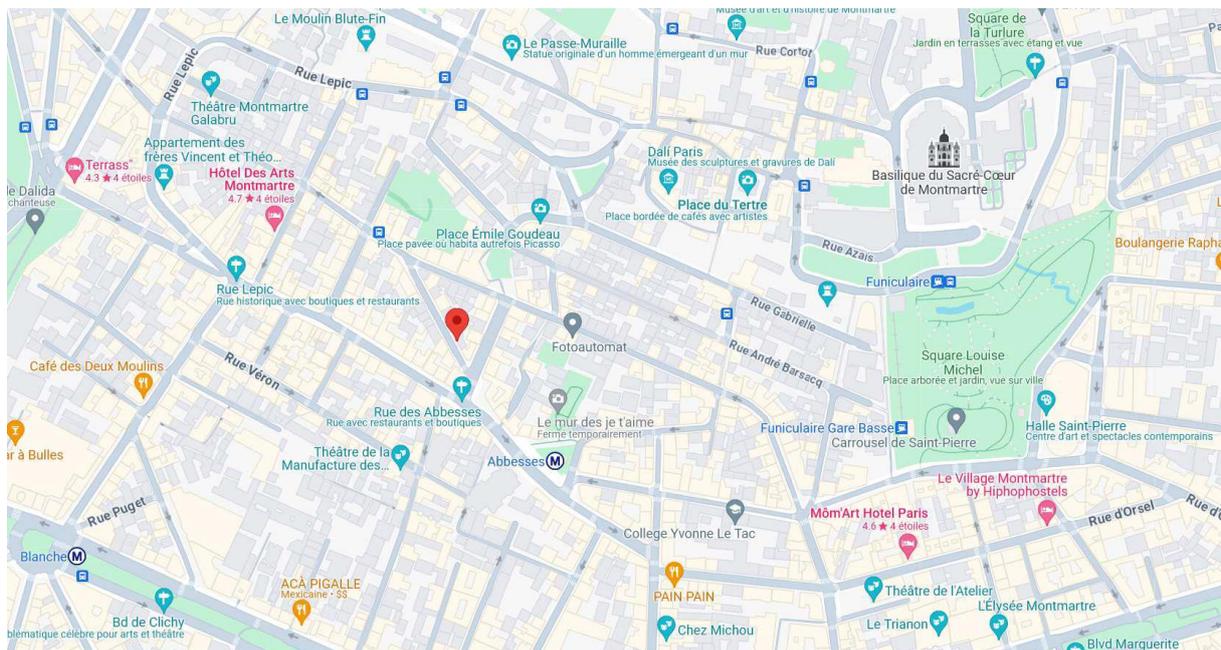
Passée cette deuxième porte, on accède aux appartements du rez-de-chaussée et à l'escalier.

Le sol est en granito.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état.

L'escalier est en bois avec plinthes et contre marches peintes en bleu en bon état.

La cage d'escalier est éclairée par des baies à pavés de verre.



II. SYNDIC

Le syndic de la copropriété du 4-6 rue Durantin 75018 PARIS est la **SARL ACTIF IMMOBILIER Enseigne CENTURY 21**, 28 CRS NAPOLEON 20000 AJACCIO (mail : actifsyndic@century21.fr).

III. CONDITIONS D'OCCUPATION

L'appartement est inoccupé.

Il est meublé vraisemblablement à usage de location saisonnière.

Il est manifestement plus occupé depuis quelques temps.

La cuvette des WC est vide.

L'électricité est coupée.

Le réfrigérateur est ouvert.

Des pigeons se sont introduits dans les WC.

V. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI

CONSISTANCE ET COMPOSITION : Le bien immobilier saisi consiste en un APPARTEMENT au deuxième étage porte gauche composé de : entrée, WC, salle d'eau, salon avec coin cuisine et une chambre, le tout d'une superficie de 25,05 m².

L'appartement était calme à mon passage. Les baies donnent sur cour.

Il est raccordé au chauffage collectif de l'immeuble ; la chaudière se trouvant dans la cave de l'immeuble au numéro 4.

On accède à l'appartement par une porte palière de couleur bleue à l'extérieur et blanche côté intérieur (***Clichés photographiques n°14 et 15***).

La porte est équipée d'une serrure blindée multipoints.

Personne n'étant présent, j'ai procédé à l'ouverture de la porte par mon serrurier.

ENTREE (1,69 m²)

(Clichés photographiques n°16 à 19)

L'appartement est disposé en étoile.

L'entrée assure la distribution du WC, de la salle d'eau et du salon.

Le sol est en parquet en bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état.

La pièce est équipée du tableau électrique et d'un interphone.

Elle est éclairée par un spot encastré.

WC (1,39 m²)

(Clichés photographiques n°20 à 24)

On y accède depuis l'entrée à gauche par une porte isoplane avec béquille chromée.

Le sol est carrelé gris foncé.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état d'usage.

La pièce dispose d'une petite fenêtre.

Elle est éclairée par un spot encastré au plafond.

Elle est équipée d'un WC suspendu avec plaque de commandes murale et d'un chauffe-eau électrique FAGOR.

SALLE D'EAU (2,27 m2)

(Clichés photographiques n° 25 à 31)

On y accède depuis l'entrée en face par une porte isoplane avec béquille métallique.

Le sol est carrelé gris foncé.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état d'usage.

Le volume de la cabine de douche est recouvert de carreaux de mosaïque foncés et argentés.

La pièce est éclairée par un spot encastré au plafond.

Elle dispose d'une VMC.

Elle est équipée :

- D'un plan avec vasque posée et robinet déporté surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse murale,
- D'une douche avec pare douche vitré et colonne de douche.

SALON AVEC COIN CUISINE (10,50 m2)

(Clichés photographiques n° 32 à 36)

On y accède depuis l'entrée, à droite par un passage sans porte.

Le sol est en parquet en bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état.

La pièce prend jour sur une cour intérieure par une fenêtre à deux vantaux.

Elle est éclairée par un lampadaire sur prise commandée.

La pièce est chauffée par un radiateur en fonte raccordé au chauffage collectif de l'immeuble.

COIN CUISINE

(Clichés photographiques n° 37 à 42)

Le coin cuisine se situe à gauche en entrant dans le salon.

Le sol est recouvert de carrelage gris.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état.

La pièce prend jour sur une cour intérieure par une fenêtre à deux vantaux.

Elle est éclairée par deux spots encastrés au plafond.

Elle est équipée :

- D'un plan de travail sous la fenêtre avec vasque cylindrique encastrée, avec placard, lave-vaisselle et machine à laver le linge en dessous.
- De deux meubles de rangement hauts
- D'un comptoir avec plaque de cuisson électrique à deux feux et petit réfrigérateur en dessous.

CHAMBRE (9,20 m2)

(Clichés photographiques n° 43 à 48)

On y accède depuis le salon par une porte isoplane avec béquille métallique.

Le sol est en parquet.

Murs et plafond sont peints dans des tons clairs.

La pièce prend jour sur une cour intérieure par une fenêtre à deux vantaux.

Elle est éclairée par deux appliques murales.

Elle est chauffée par un radiateur en fonte raccordé au chauffage collectif de l'immeuble.

La pièce est équipée d'un placard encastré à deux portes coulissantes miroitées.

Ne pouvant procéder davantage, je me suis retiré à 10h30. J'ai fait refermer la porte par mon serrurier.

J'annexe au présent procès-verbal quarante-huit clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

J'annexe en outre le certificat de mesurage du géomètre-expert incluant le plan et la superficie des lieux.

Je remets à la requérante le rapport des diagnostics immobiliers.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SEPT PAGES HORS ANNEXE, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

LARANJO



Maître Jérôme

COUT DE L'ACTE (Code du commerce)	
Emol. Art. R. 444-3	220,94
SCT Art A 444-48	7,67
Vacation Art. A. 444-29 et A. 444-18 (2H00)	150,00

H.T.	378,61
Tva 20%	75,73

T.T.C	454,34