

**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 10/06/2011 contenant vente et prêt par BNP PARIBAS d'un montant de 200.000,00 euros (prêt n°608 135-49) 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) 51 rue du Mont Cenis
Cadastré BK n°46 pour 04 a 37 ca**

Lot 23 : Au 7^{ème} étage une CHAMBRE avec accès sur le palier par la porte n°3

*Droit d'usage des WC et du poste d'eau à l'étage
Et les 8/1 0002èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

Lot 24 et Lot 26 : au 7^{ème} étage DEUX CHAMBRES REUNIES

*Droit d'usage des WC et du poste d'eau à l'étage
Et les 8/1 0002èmes 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 des lots, 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 10H50 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 18)

La rue du Mont Cenis se situe dans le quartier de Clignancourt.

La voie est longue de 1304 mètres en forte pente et comprend de nombreux escaliers.

Le quartier est populaire.

Il est animé avec bars, restaurants, de multiples boutiques.

Il est relativement touristique.

Le numéro 51 rue du Mont Cenis se trouve au bas de la rue côté sud à mi-chemin entre le Sacré Cœur et la Mairie du 18^{ème}.

Il se trouve à proximité des stations de métro Lamarck-Caulaincourt et Jules Joffrin sur la ligne 12 à quelques minutes à pied.

L'immeuble du 61 rue du Mont Cenis est un immeuble bourgeois 19^{ème}.

Il est élevé sur 7 sept étages sur sous-sol de caves, une partie du 7^{ème} étage étant mansardé sur la rue.

La façade est état correct en pierre et brique avec fenêtres en encorbellement, balcons au deuxième étage avec corniches et corbeaux, et balcon au 5^{ème} étage sur corniches avec consoles, motifs floraux au 5^{ème} et coupe en biseau.

Il y a deux fonds de commerce au rez-de-chaussée sur rue.

On pénètre dans l'immeuble par une porte en fer forgé à vitrage armé.

La porte est fermée par code et lecteur de badge VIGIK.

Le hall de l'immeuble fait l'objet d'une vidéo-surveillance.

Le sol du hall est en carrelage ancien à motif floral.

Les murs sont aspect pierre.

Le hall comporte les boîtes à lettres de l'immeuble.

Une deuxième porte avec interphone et code donne accès aux bâtiments.

L'ensemble immobilier comporte deux bâtiments.

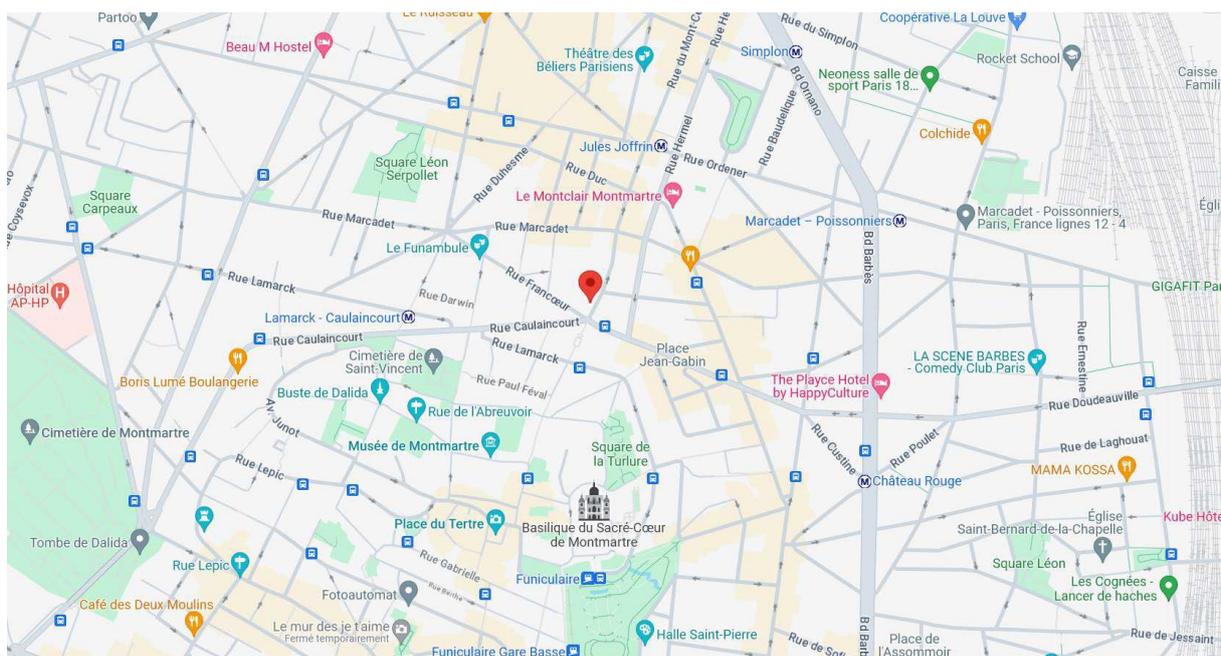
Les parties communes au rez-de-chaussée comportent des espaces pour ranger les vélos.

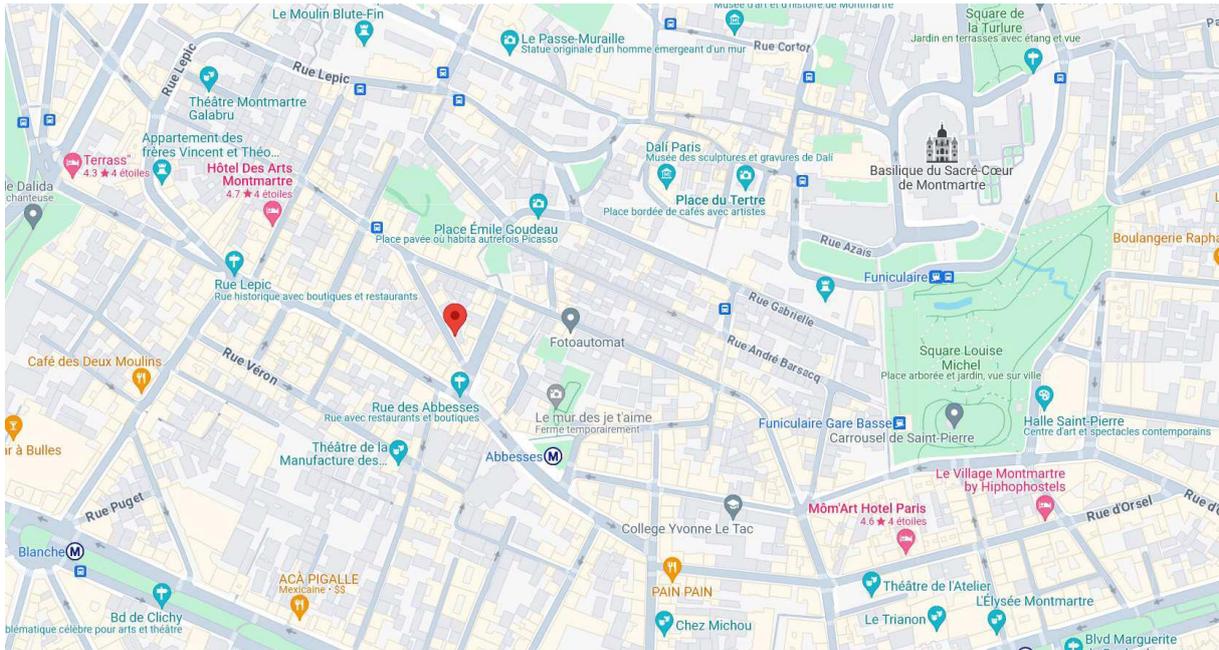
Il y a une grande cour intérieure qui est propre.

Les parties communes sont chauffées par le chauffage commun de l'immeuble.

L'immeuble dispose d'un ascenseur allant jusqu'au 6^{ème} étage.

La cage d'escalier est éclairée par des fenêtres avec vitraux.





II. SYNDIC

Le syndic de la copropriété du 51 rue du Mont Cenis 75018 PARIS est FONCIA PARIS RIVE DROITE - DAUBOURG RONDEAU, 43 quai de Bourbon 75004 PARIS.

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.

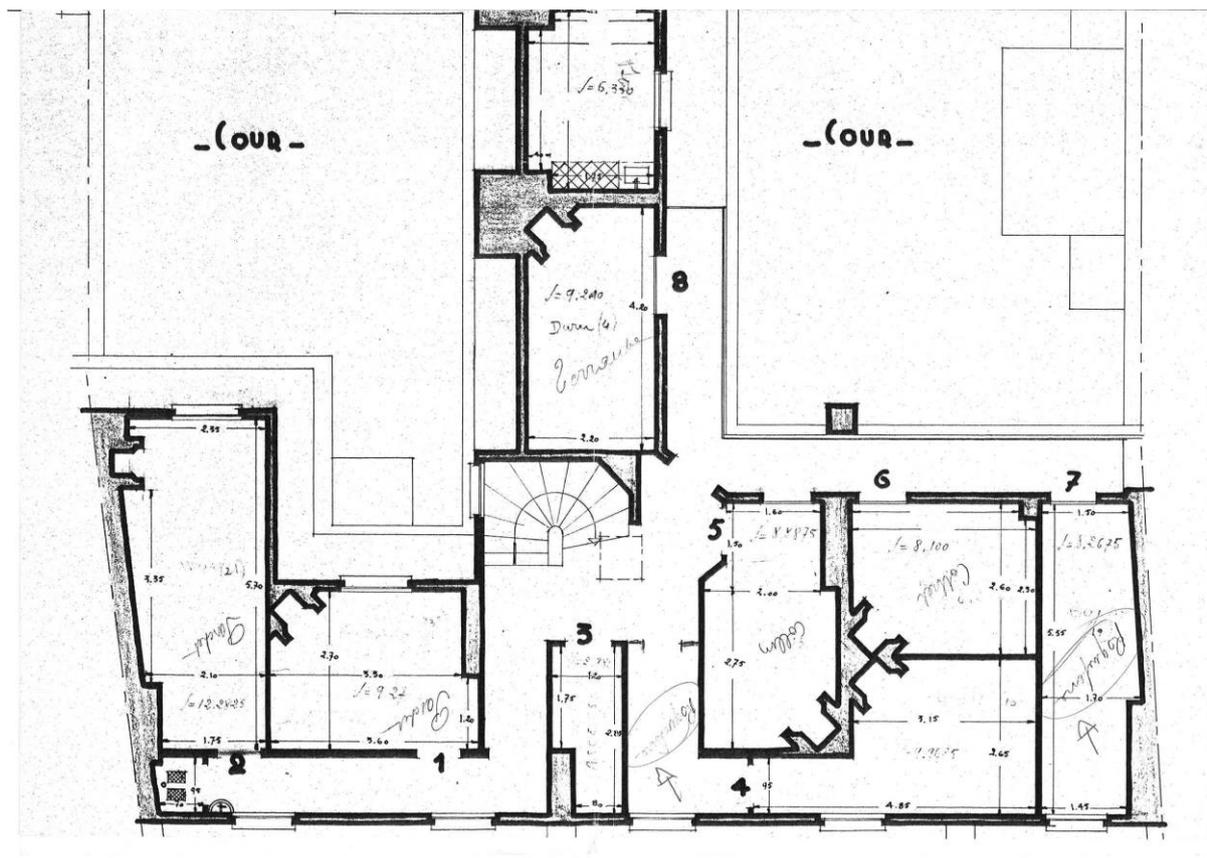
Le sol de la salle de bains s'affaisse. Il y a des traces d'un dégât des eaux en plafond.

V. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI- LOTS 24 ET 26 REUNIS

REMARQUE PREALABLE : Après avoir constaté lors de mon précédent passage en vue de localiser les lots que :

- La porte numéro 3 (lot 23) correspondait au local de la machinerie de l'ascenseur
- Que la porte 6 (lot 26) accès par la coursive appartenait à une voisine du 6^{ème} étage avec qui j'ai discuté

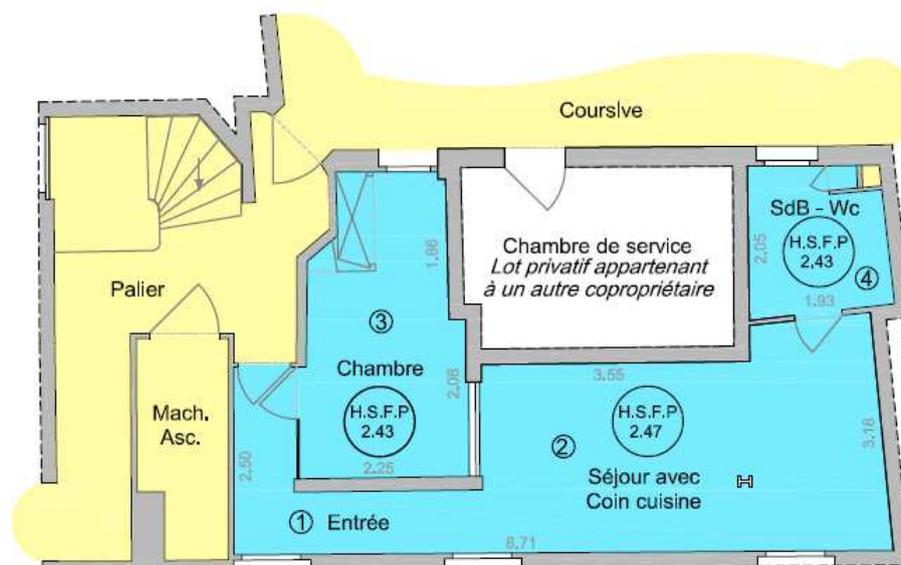
J'ai contacté le syndic qui m'a communiqué les plans du 7^{ème} étage que j'annexe au présent procès-verbal (**Annexe 1**).



Le syndic m'indique qu'il s'agit du plan initial résultant de l'EDD RCP du 21 avril 1952 et qu'il n'en a pas de plus récent.

Il m'indique qu'il n'y a pas eu de modificatif concernant ces lots.

Par comparaison avec le certificat de mesurage du géomètre expert,



Je constate que le couloir entre la porte 3 (machinerie ascenseur) et la porte 5 n'existe plus et a été incorporé dans le lot 24 porte 4 appartenant aux débiteurs saisis.

Je constate par ailleurs que ce même lot 24 porte 4 s'étend jusqu'au lot porte 7, qu'un mur porteur a été ouvert à cet effet avec pose d'une poutre IPN et d'un poteau.

Le géomètre expert note ainsi sur son plan annexé :

La situation des lieux n'est pas conforme à la désignation des
des lots au règlement de copropriété et au plan annexé.
Des travaux d'aménagement ont été réalisés et entraînés la réunion de lots
avec une suspicion d'échange de lot et d'annexion de parties communes.
La visite et le mesurage n'ont pas permis d'identifier précisément ces modifications.
Un modificatif au règlement de copropriété sera nécessaire pour régularisation.

CONSISTANCE ET COMPOSITION : Le bien immobilier saisi consiste en un APPARTEMENT au 7^{ème} étage porte face, à gauche de la porte de la machinerie ascenseur, composé de : entrée, chambre, séjour avec coin cuisine et salle de bains avec WC pour une superficie de 29,74 m²

L'appartement était très calme à mon passage. L'appartement est traversant et offre une belle vue sur les toits de Paris.

Il n'est pas raccordé au chauffage collectif de l'immeuble et est équipé de radiateurs électriques.

On accède à l'appartement par une porte palière de couleur rouge à l'extérieur et grise côté intérieur (***Clichés photographiques n°19 et 20***).

La porte est équipée d'une serrure blindée multipoints.

Il n'y a pas d'accès depuis la coursive sur cour (***Clichés photographiques n°21 à 24***)

En l'absence de toute personne, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée par mon serrurier.

ENTREE (4,12 m²)
(***Clichés photographiques n°25 à 28***)

L'entrée assure la distribution de la chambre et du séjour.

Le sol est en parquet en bon état.

Les murs sont peints en gris en bon état.

Le plafond est peint en blanc en bon état.

L'éclairage est assuré par des spots encastrés au plafond.

CHAMBRE (7,84 m²)
(***Clichés photographiques n°26 à 37***)

On y accède depuis l'entrée à gauche par une porte vitrée esprit atelier d'artiste.

Le sol est en parquet en bon état.

Les murs sont peints dans des tons pastel en bon état.

Je note des infiltrations d'eau en allège de la fenêtre à sur la colonne à droite de la fenêtre.

Le plafond est peint en blanc en bon état.

La pièce prend jour sur une cour intérieure côté coursive.

Elle bénéficie d'un éclairage depuis les verrières murales posées côté entrée et séjour.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés au plafond.

La pièce est équipée d'un placard à porte coulissant miroitée et d'un placard d'angle avec tableau électrique.

Elle est chauffée par un convecteur électrique.

SEJOUR AVEC COIN CUISINE (14,33 m2) ***(Clichés photographiques n° 37 à 49)***

On y accède par l'entrée au fond à gauche.

Un couloir est formé par le volume de la chambre.

Le sol est en parquet en bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état.

Le mur face fenêtre est peint en gris.

La pièce prend jour côté rue du Mont Cenis par trois fenêtres à deux vantaux.

Elle est éclairée par des spots encastrés au plafond et un plafonnier.

Une partie du toit est sous pente côté rue.

La pièce est chauffée par des radiateurs électriques.

COIN CUISINE ***(Clichés photographiques n° 50 à 53)***

Le coin cuisine est implanté côté lot porte 7 sur le plan qui m'a été communiqué par le syndic.

L'espace est carrelé couleur grise. Un carreau est cassé. Un autre est fêlé.

L'espace est équipé d'un meuble de cuisine bleu/ gris avec plan de travail en mauvais état avec évier et paillasse inox et robinet mélangeur et plaque de cuisson électrique deux feux.

En dessous du plan, placards, réfrigérateur, four, lave-vaisselle.

En haut du plan, placards, hotte aspirante et four à micro-ondes.

SALLE DE BAINS AVEC WC (3,45 m2) ***(Clichés photographiques n°54 à 65)***

On y accède depuis l'espace coin cuisine par une porte isoplane avec béquille chromée.

La salle de bains est implantée côté lot porte 7 sur le plan qui m'a été communiqué par le syndic.

Le sol est carrelé.

Il s'affaisse au fond.

Les murs sont peints en blanc et en beige dans le volume de la baignoire.

Le plafond est peint en blanc avec éclats de peinture.

La pièce dispose d'une petite fenêtre côté coursive.

Elle est éclairée par des spots encastrés au plafond et une applique murale au-dessus de la vasque.

La pièce est équipée d'un grand meuble avec vasque posée et robinet mitigeur surmonté d'un miroir.

En dessous, se trouve à gauche, un emplacement machine à laver le linge et, à droite, tablettes de rangement.

Elle est également équipée d'un WC suspendu avec plaques de commandes murale.

Elle dispose d'une baignoire avec tablier de couleur beige.

La pièce contient un placard renfermant le ballon d'eau chaude électrique.

Elle est pourvue d'une bouche de ventilation et est chauffée par un radiateur sèche-serviette.

DESCRIPTION -LOT 23 PORTE 3 ***(Clichés photographiques n°66 à 68)***

En l'état actuel, il s'agit d'un local à l'aplomb de l'ascenseur qui renferme la machinerie de l'ascenseur.

La surface indicative du local est de 3,20 m2

DROIT A L'USAGE DES WC COMMUNS ***(Clichés photographiques n°69 à 72)***

Les WC communs se situent à l'opposé de l'appartement en fond de couloir.

Ils sont inutilisés et inutilisables.

Ne pouvant procéder davantage, je me suis retiré à 13h00. J'ai fait refermer la porte par mon serrurier.

J'annexe au présent procès-verbal soixante-douze 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 NEUF PAGES HORS ANNEXE, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Jérôme LARANJO



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