

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION





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 VINGT-DEUX DECEMBRE

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 domicilié audit siège en cette qualité

Elisant domicile au cabinet de la SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER Avocat, 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS par le ministère de Maître Béatrice LEOPOLD-COUTURIER,

Laquelle m'expose :

Qu'en vertu de la copie exécutoire nominative de Maître FERMEAUX, Notaire à PARIS en date du 10 octobre 2006 contenant vente et prêt par BNP PARIBAS d'un montant de 183 000€ à M. HEINO David, un commandement de payer valant saisie a été signifié le 03 novembre 2023 à Monsieur HEINO David.

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans règlement des causes du commandement.

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 du bien objet de la saisie, à savoir :

« Sis à PARIS 15ème (75015) - Résidence Côté Seine - 14 Rue du Théâtre dans un ensemble immobilier Tour H8 de l'ilot Andromède secteur Beaugrenelle,

Cadastré DT n° 25 pour 03 a 88 ca et les volumes 34212 - 35007 - 32268 - 33202 - 34213 - 34214 - 35008 - 35009 - 36011 de l'ensemble immobilier anciennement cadastré DT 22 et 23

Etant précisé que s'ajoutent les droits attachés à un bail amphithéotique portant sur le lot 36011 de l'ensemble immobilier édifié sur la parcelle DT n°22 et 23 consenti de manière à aménager un jardin

d'agrément en accès libre aux occupants de la Tour H8, aux termes d'un acte de Me PONE Huissier à PARIS le 20/04/2005 publié au 7ème bureau de PARIS, publié le 25/05/2005 volume 2005 P n° 3610.

LE LOT 1335: *de l'état descriptif de division à savoir : -----*

Bâtiment unique au niveau 25 : 1ère porte à gauche en sortant des ascenseurs Nord : un STUDIO de type STB-S désigné sur le plan de répartition sous le n° A 2508, comprenant : entrée, pièce principale, coin cuisine, salle de bains/W.C.

Et les 207/100 000èmes des parties communes générales »

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Hadrien GARDEY,

Commissaire de Justice Salarié au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à PARIS 9ème, 15 rue Drouot, à Nogent sur Marne 94, 2 Boulevard Albert 1er, et à Saint Denis 93, avenue Jules Rimet – Porte E du Stade de France, soussigné

Me suis rendu ce jour, le 22 décembre 2023 à 9h30 à l'Hôtel ADAGIO sis 14 Rue du Théâtre 75015 PARIS afin de dresser le procès-verbal de description du bien objet de la saisi, accompagné des personnes suivantes requises par mes soins :

- Monsieur AOURAGH Aziz, Diagnostiqueur chez ARTWELL DIAGNOSTICS,
- Monsieur DELAUNAY Sébastien, Géomètre chez GEOFIT EXPERT.

Nous nous présentons à la réception de l'hôtel où je rencontre Monsieur Mekki SGHAYER qui me remet la carte d'accès du lot saisi.

I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

La rue du Théâtre se situe dans le quartier administratif de Grenelle.

Elle débute en bord de Seine sur le Quai de Grenelle pour se terminer rue de la Croix Nivert.

L'immeuble du 14 rue du Théâtre est dénommé PARIS COTE SEINE.

Il fait partie de l'ensemble immobilier dit de Front de Seine rassemblant une vingtaine d'immeubles de grandes hauteurs sur dalle.

Le quartier de Front de Seine est situé en bordure du 15ème arrondissement, du Pont Mirabeau au Champs de Mars.

Le quartier est touristique.

En son centre, le centre commercial de Beaugrenelle a totalement été rénové.

L'immeuble est à proximité de la Tour Eiffel.

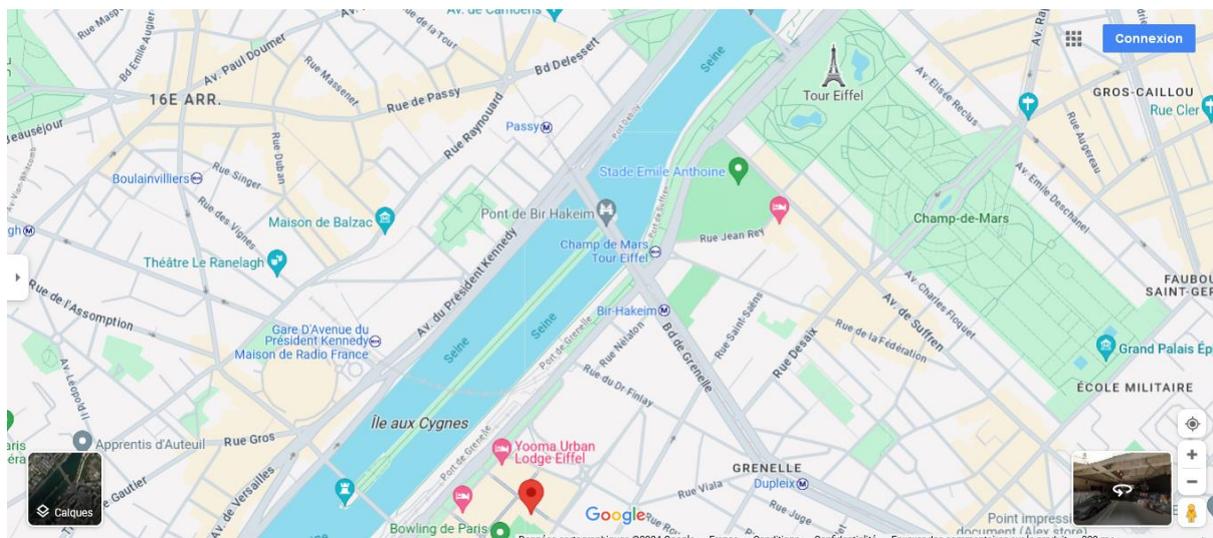
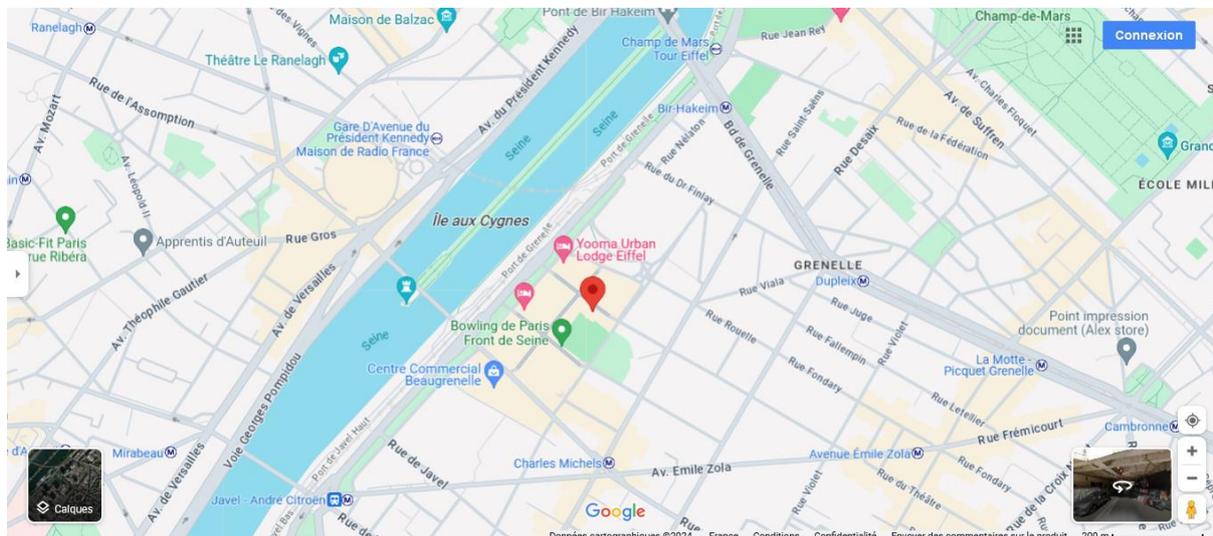
Il fait face à la Seine et à l'île aux Cygnes.

Tous les îlots du quartier ont partiellement été rénovés.

La station de métro la plus proche est la station Charles Michels sur la ligne 10 du métro (500 mètres à pied).

A 1000 mètres environ, se trouve la station de RER JAVEL.

Le quartier est également desservi par des artères importantes (boulevard de Grenelle, avenue Félix Faure, Quai André Citroën/ Quai de Grenelle).



II. IMMEUBLE ET PARTIES COMMUNES

(Clichés photographiques n°1 à 10)

On accède à l'immeuble depuis la partie couverte de la rue du Théâtre sous la dalle des immeubles de front de Seine.

L'immeuble du 14 rue du Théâtre consiste en une tour de 32 étages construite en 1977, correspondant à la Tour H8 de l'Îlot Andromède.

La tour a été entièrement rénovée de 2003 à 2007.

La façade à parement inox et verre est en bon état apparent.

La tour est exploitée en complexe hôtelier de type « aparthotel » de standing avec réception, parking, piscine intérieure chauffée, salle de fitness, laverie, pressing, équipement IT/ Business, restauration rapide etc.

La tour est adossée à un complexe sportif avec notamment un terrain de tennis.

A l'avant de la tour, il y a un jardin.

L'immeuble est pourvu de plusieurs ascenseurs dits « côté Seine » ou « côté Montparnasse ».

Il y a également des ascenseurs de service.

Les parties communes sont dans l'ensemble est en très bon état.

Un technicien chargé de la maintenance de l'hôtel rencontré sur place me déclare que les chambres sont chauffées par un système de pompe à chaleur.

Un second technicien me déclare que l'électricité est gérée en copropriété avec un compteur général et un relevé de charges pour chaque propriétaire.

III. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de copropriété est la société SOGIRE, situé à L'Artois – Espace Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai 75019 PARIS, filiale du groupe PIERRE ET VACANCES.

IV. CONDITION D'OCCUPATION

Le lot saisi fait l'objet d'un bail commercial au profit de la Société PV HOLDING, anciennement dénommée PV RESIDENCES & RESORTS FRANCE (RCS 508 321 155) venant aux droits de la société PIERRE ET VACANCES MAEVA TOURISME EXPLOITATION par suite de divers fusion-absorption et apports partiels d'actif, en vertu d'un contrat de location meublée SSP sans date à effet du 31 décembre 2006.

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives avec prise d'effet en date du 27 septembre 2006.

La tour est exploitée par la Société ADAGIO (RCS 503 938 110), filiale du groupe PIERRE & VACANCES.

Ma demande de communication dudit bail auprès de PV HOLDING est demeurée sans réponse malgré de multiples relances.

La société ADAGIO ne m'a pas non plus communiqué ledit bail, me renvoyant vers la société PV HOLDING.

V. DESCRIPTION DU LOT SAISI

Le lot saisi se situe au 25^e étage de la tour.

On y accède depuis les ascenseurs « Seine ».

Le lot se situe dans le dégagement situé à gauche sur le palier, première porte à gauche.

COMPOSITION : le lot A 2508 consiste en un studio de 28,86 m² loi Carrez comprenant une entrée, pièce principale, coin cuisine, salle de bains/W.C.

Le studio est meublé. L'exploitant me déclare que les meubles lui appartiennent.

COULOIR ENTREE

(Clichés photographiques n°11 à 24)

On pénètre dans les lieux par une porte palière à simple ventail en bon état. Elle s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Le studio est très calme.

Revêtement lino au sol aspect parquet en bon état.

Plinthes murales peintes en blanc dans l'ensemble en bon état. Je note un éclat à gauche du placard technique.

Murs peints en blanc en partie basse et couleur taupe en depuis la mi-hauteur en bon état.

Présence d'une patère murale en bon état.

Sur le mur de gauche depuis l'entrée, je note trois étagères encastrées en bon état. Je note des éclats sur la tranche du mur. En-dessous des étagères se trouve une trappe technique.

En suivant, présence d'un placard avec une porte à simple ventail blanche en bon état. Elle s'ouvre et se ferme sans difficulté. L'intérieur est également en bon état.

Sur le mur de droite, présence d'un placard technique encastré dans le mur, avec une porte à simple ventail blanche en bon état. Elle s'ouvre et se ferme sans difficulté. Intérieur avec tableau électrique et disjoncteur général, le tout en bon état.

Présence d'un miroir mural intacte.

L'éclairage artificiel est assuré par un spot lumineux encastré dans le faux plafond en bon état. Il fonctionne.

Faux plafond peint en blanc en bon état.

PIECE PRINCIPALE

(Clichés photographiques n°25 à 41)

Lino aspect parquet au sol en bon état.

Plinthes murales peintes en blanc en bon état.

Murs peints en blanc en partie basse et peint en couleur taupe en partie haute en bon état.

Le mur à côté de la porte vers la salle de bain et au-dessus du lit est recouvert d'un papier peint à motifs rayés en bon état également.

L'éclairage naturel est assuré par trois vitres à simple ventail en bon état, conférant une bonne luminosité à la pièce. Les vitres sont intactes. Elles sont équipées de store de couleur orange et de rideau gris en bon état. Depuis la vitre de gauche, nous avons une vue sur la ville et depuis celles de droites nous avons une vue sur une partie de la Seine.

La pièce est équipée d'un lit deux places, de trois petites tables basses rondes, d'une table ronde, de deux fauteuils, d'un téléphone et d'un téléviseur.

Le lit est entouré de deux luminaires en bon état ainsi que des lampes de lecture également en bon état. Au-dessus, présence d'une barre lumineuse en bon état. Le tout fonctionne.

L'éclairage artificiel de la pièce est également assuré par un luminaire suspendu au plafond en bon état. Il fonctionne.

Plafond peint en blanc en bon état. Je note cependant une craquelure ainsi qu'une fissuration sur la partie gauche du mur au-dessus du lit.

COIN CUISINE

(Clichés photographiques n°42 à 47)

La cuisine est équipée d'un plan de travail en bon état.

Intégré dans le plan de travail, un évier avec robinet mitigeur en bon état. Le débit l'écoulement de l'eau sont normaux.

Une plaque de cuisson en état d'usage apparent avec des rayures.

Présence d'un petit lave-vaisselle ainsi que d'un petit réfrigérateur en dessous du plan de travail. À côté se trouve deux tiroirs comportant un nécessaire de cuisine et une poubelle.

Au-dessus du plan de travail se trouvent de deux placards avec porte à simple ventail contenant de la vaisselle. Présence également d'un micro-ondes, d'une cafetière et d'une bouilloire.

SALLE DE BAINS

(Clichés photographiques n°48 à 59)

On y accède par une porte à simple ventail en bon état. Elle s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Carrelage noir au sol en bon état.

Les murs sont peints en blanc en bon état.

Présence de trois étagères encastrées dans le mur de gauche également en bon état.

Un sèche-serviette mural en bon état apparent.

Un lavabo avec robinet mitigeur en bon état. Le débit et l'écoulement de l'eau sont normaux.

En dessous présence d'une étagère en bon état. Au-dessus présence d'un miroir mural en bon état d'ensemble avec cependant quelques rayures.

Sur la gauche, l'espace est délimitée par une vitre en bon état. On accède alors au coin WC. Les sanitaires sont en bon état et ils fonctionnent.

Sur la partie droite se trouve une baignoire en bon état. Je relève cependant un gros impact sur la coque. Présence d'une vitre avec une partie amovible le tout en bon état. Je note cependant que le rail de fixation est décollé de la baignoire.

Les murs sont recouverts d'un carrelage en bon état. Je note la présence d'une fixation verticale et d'une fixation horizontale en bon état. Le flexible et le pommeau de douche sont également en bon état. Le débit et l'écoulement de l'eau sont normaux.

Spots lumineux encastrés dans le faux plafond en bon état. Ils fonctionnent.

Je note la présence de deux bouches d'aération également encastrées dans le faux plafond.

Faux plafond peint en blanc en bon état.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré à 10h40.

Le procès-verbal contient cinquante-neuf clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

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

Je remets à ma requérante le rapport des diagnostics immobiliers obligatoires.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE CONSTAT SUR HUIT PAGES HORS ANNEXES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Hadrien GARDEY, Rattaché à l'Office de Paris





Cliché photographique n°1



Cliché photographique n°2

AJILEX



Cliché photographique n°3



Cliché photographique n°4

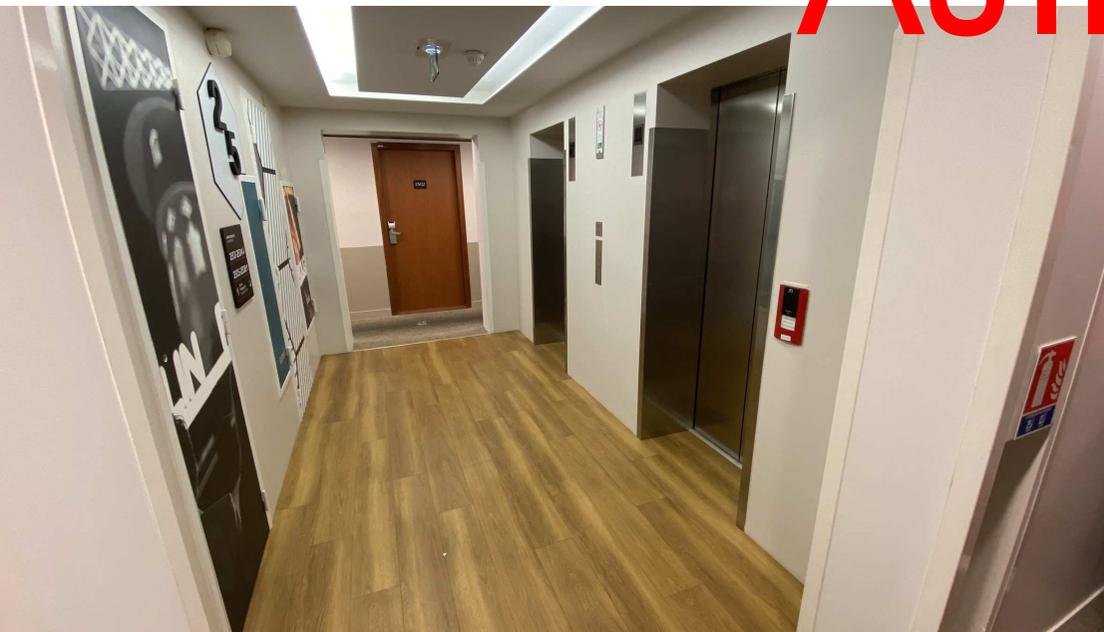


Cliché photographique n°5



Cliché photographique n°6

AJILEX



Cliché photographique n°7



Cliché photographique n°8

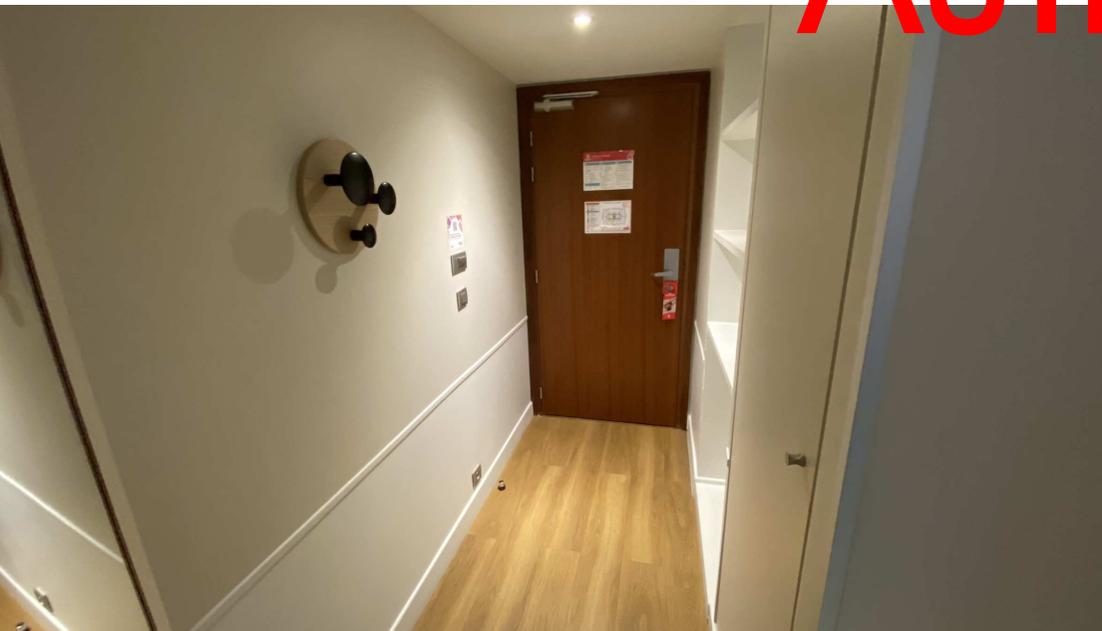


Cliché photographique n°9

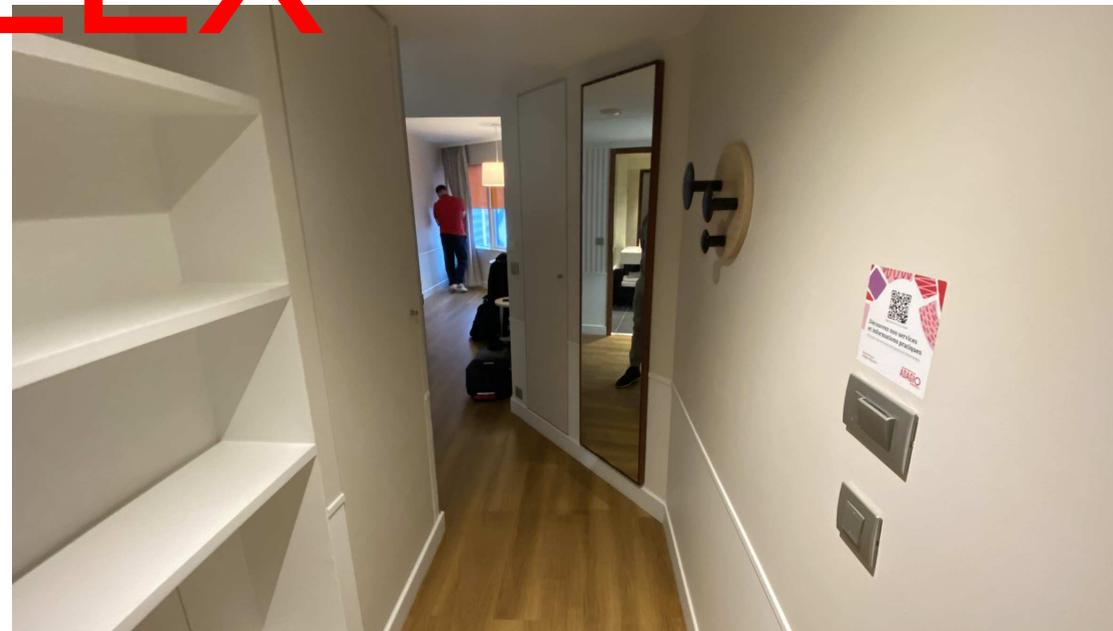


Cliché photographique n°10

AJILEX



Cliché photographique n°11



Cliché photographique n°12

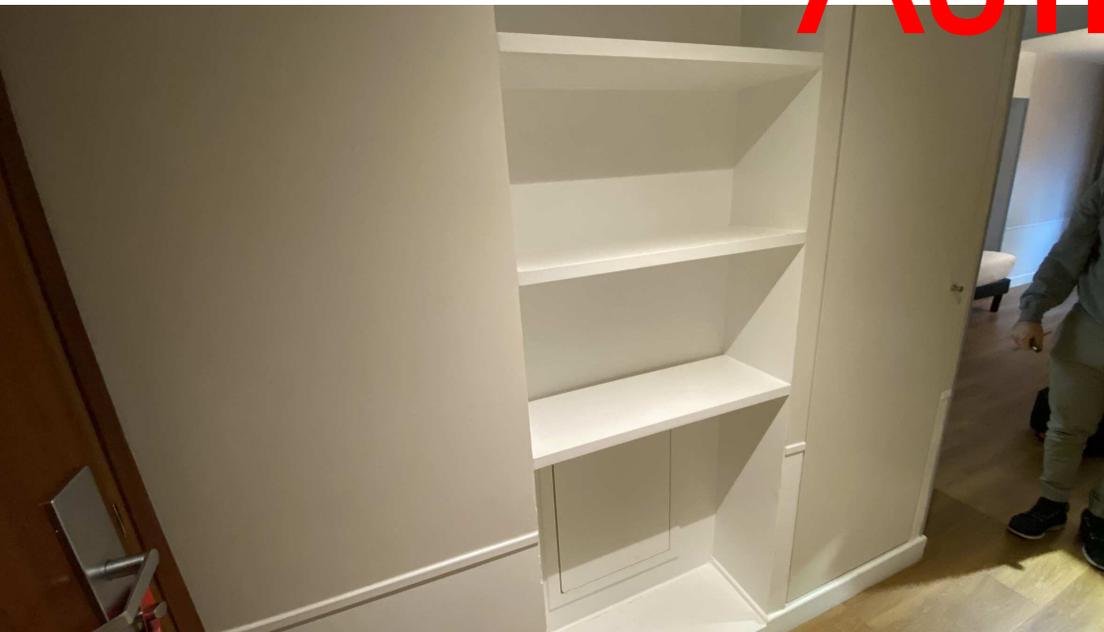


Cliché photographique n°13



Cliché photographique n°14

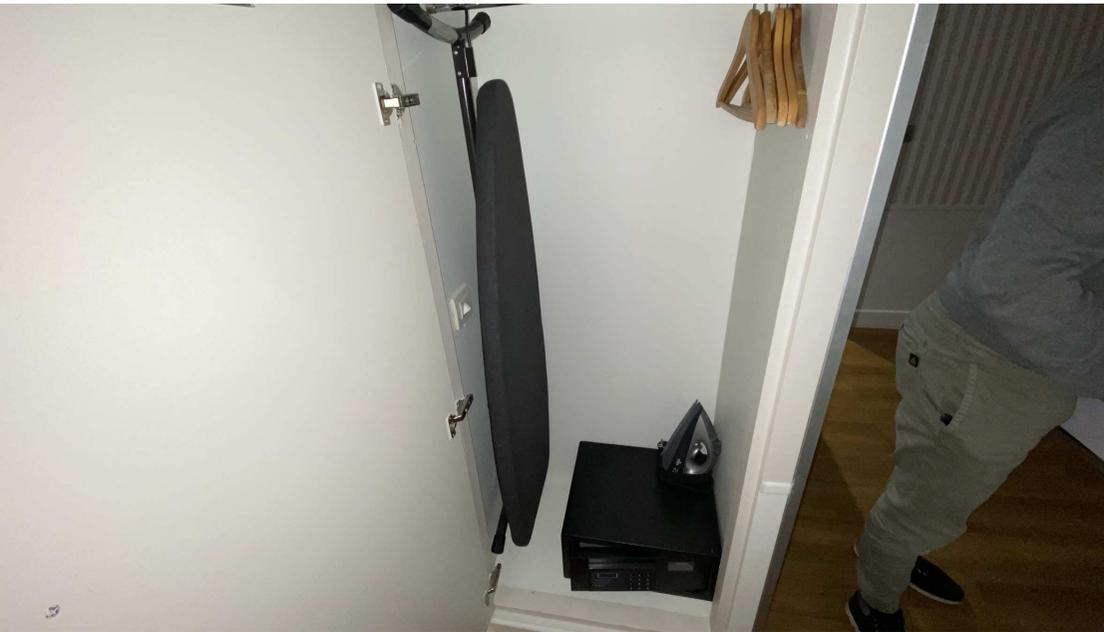
AJILEX



Cliché photographique n°15



Cliché photographique n°16



Cliché photographique n°17

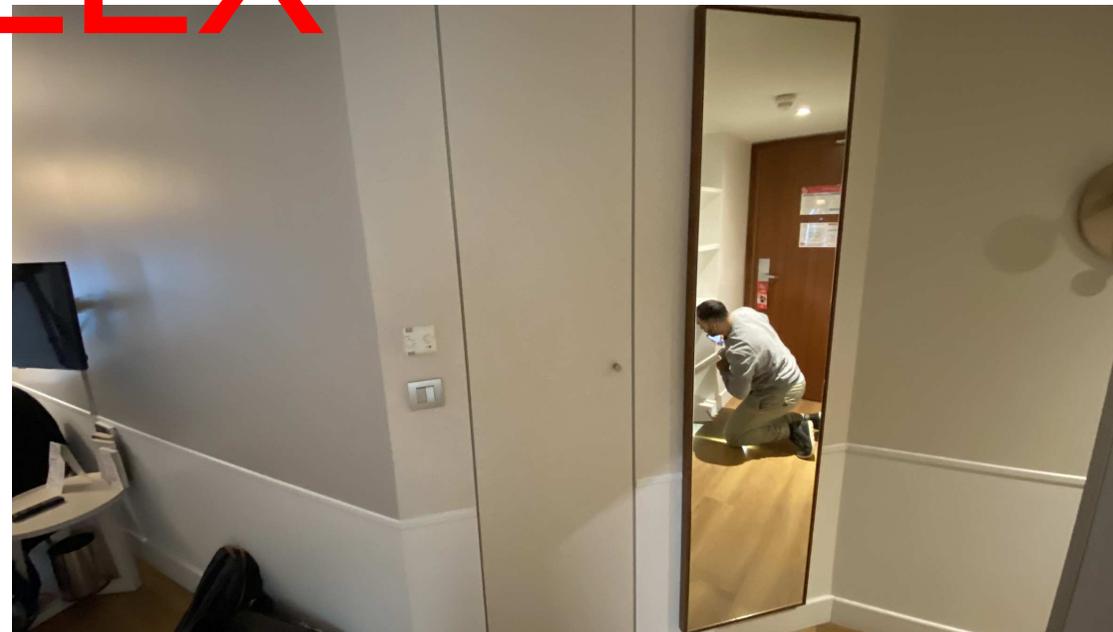


Cliché photographique n°18

AJILEX



Cliché photographique n°19



Cliché photographique n°20



Cliché photographique n°21

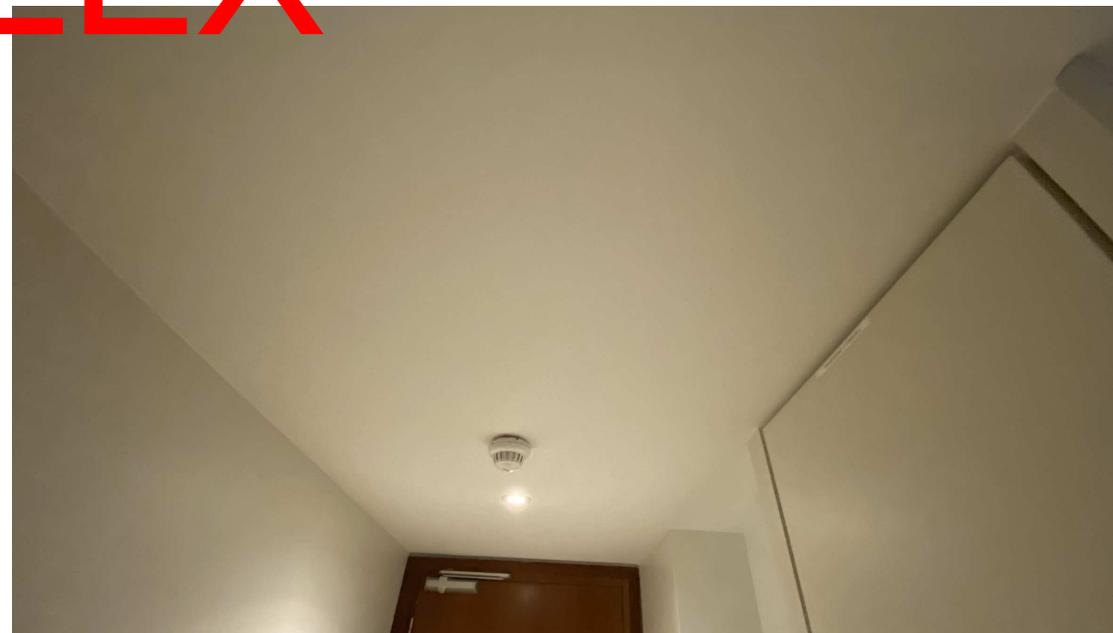


Cliché photographique n°22

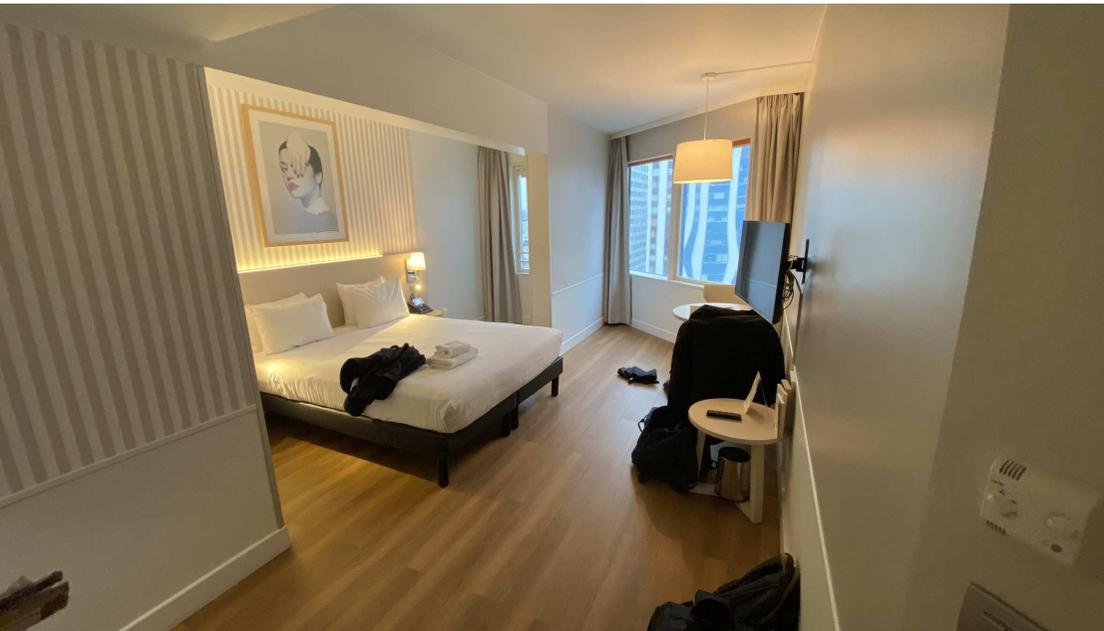
AJILEX



Cliché photographique n°23



Cliché photographique n°24

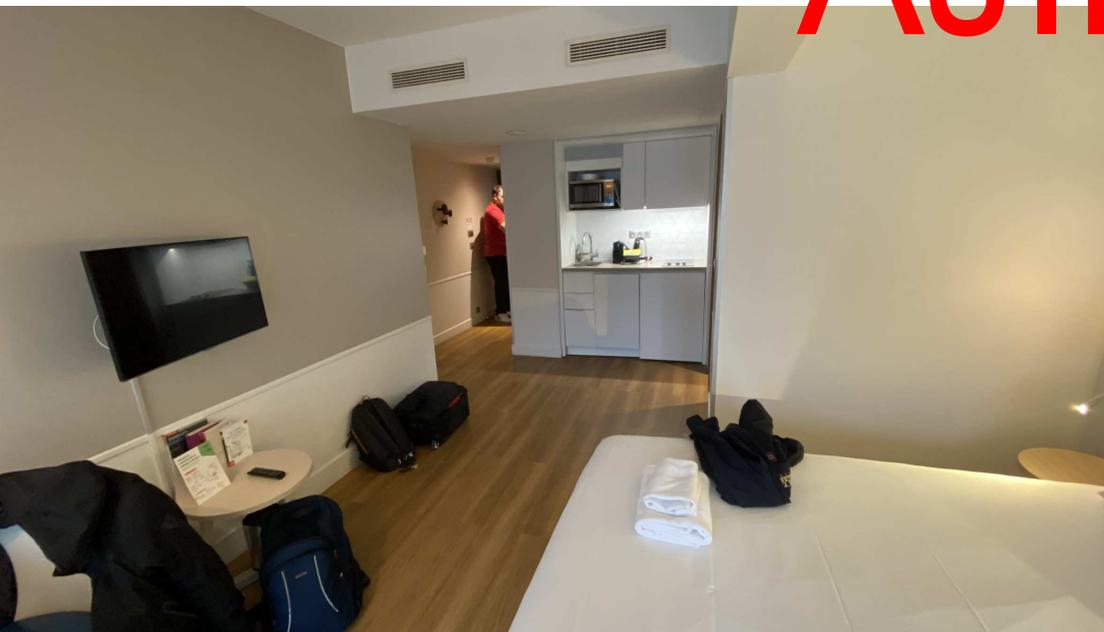


Cliché photographique n°25

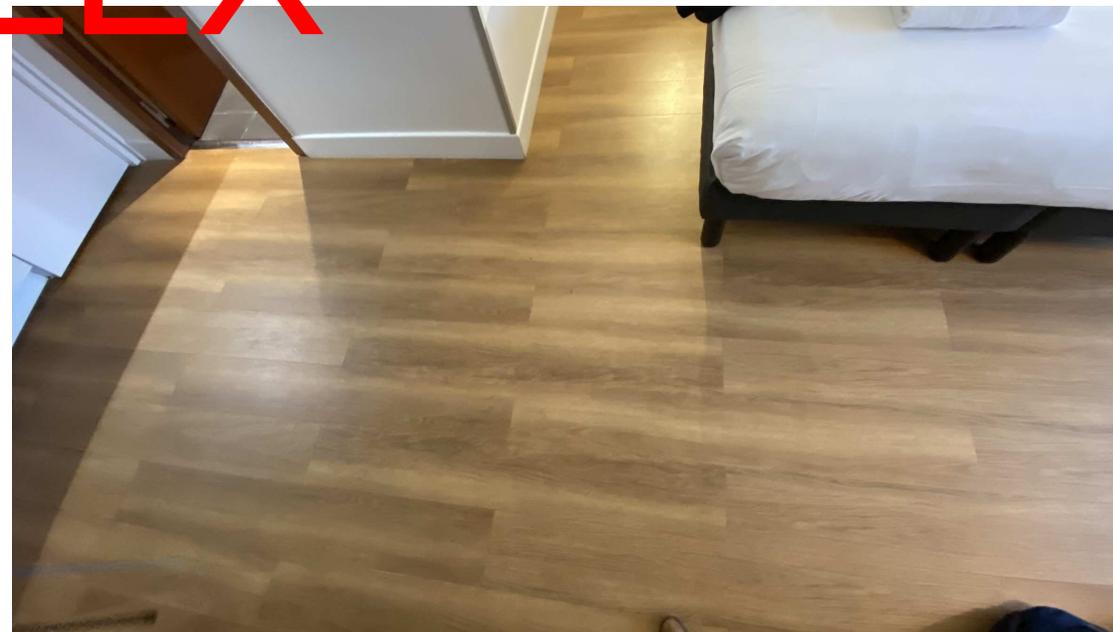


Cliché photographique n°26

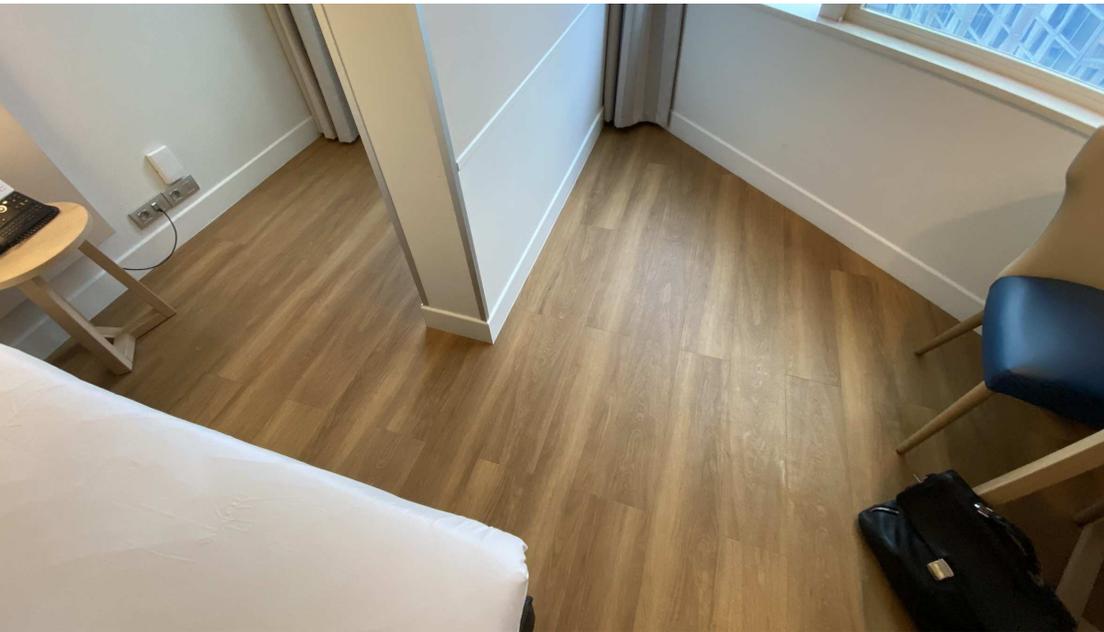
AJILEX



Cliché photographique n°27



Cliché photographique n°28

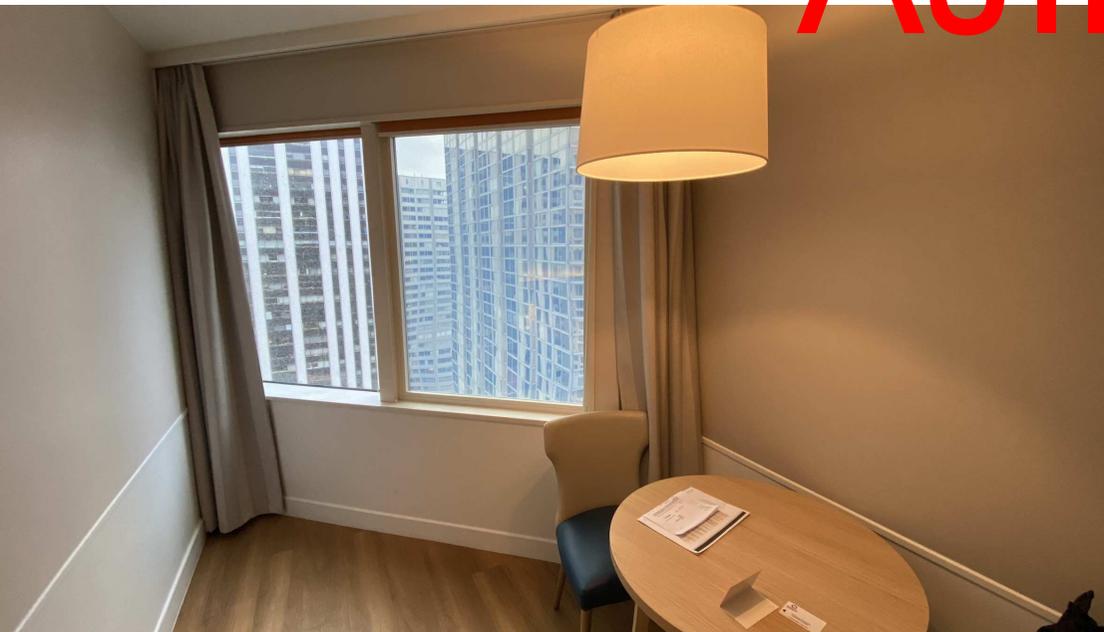


Cliché photographique n°29

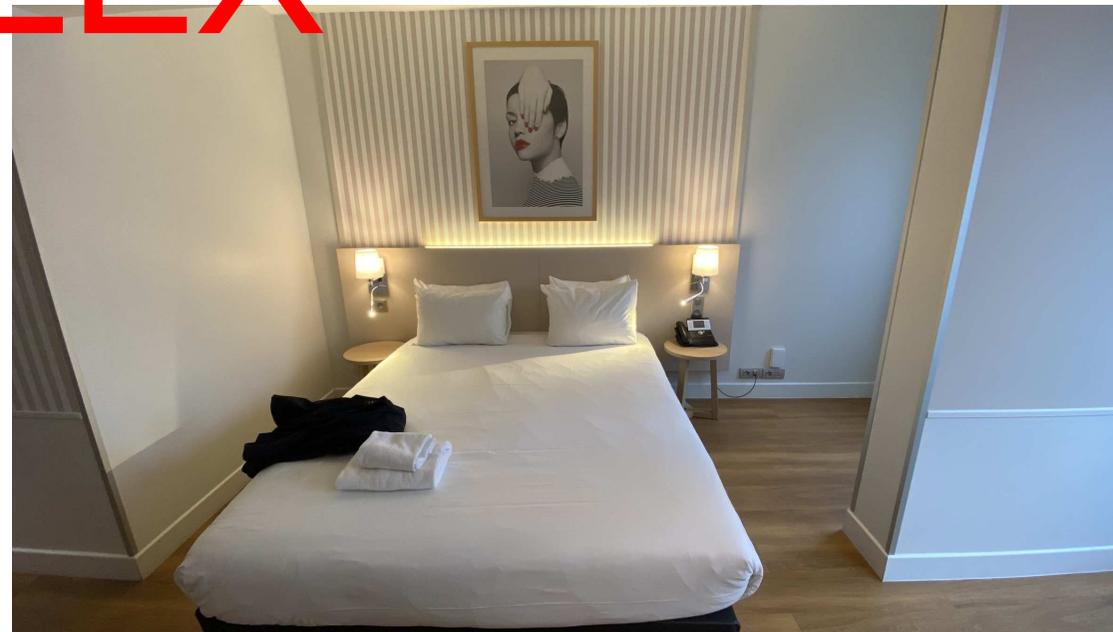


Cliché photographique n°30

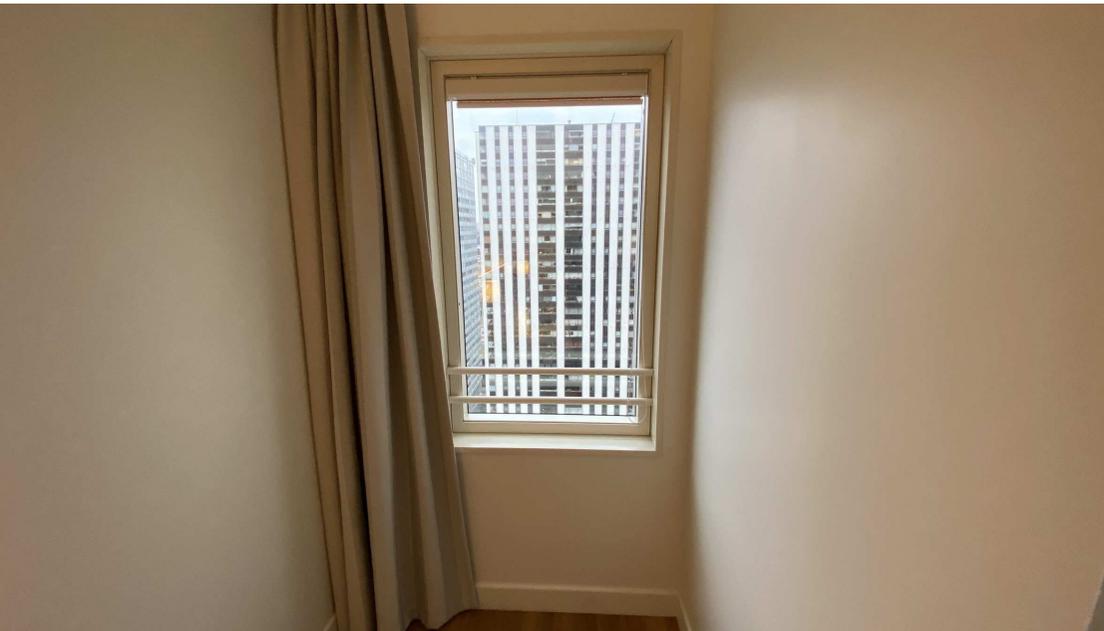
AJILEX



Cliché photographique n°31



Cliché photographique n°32

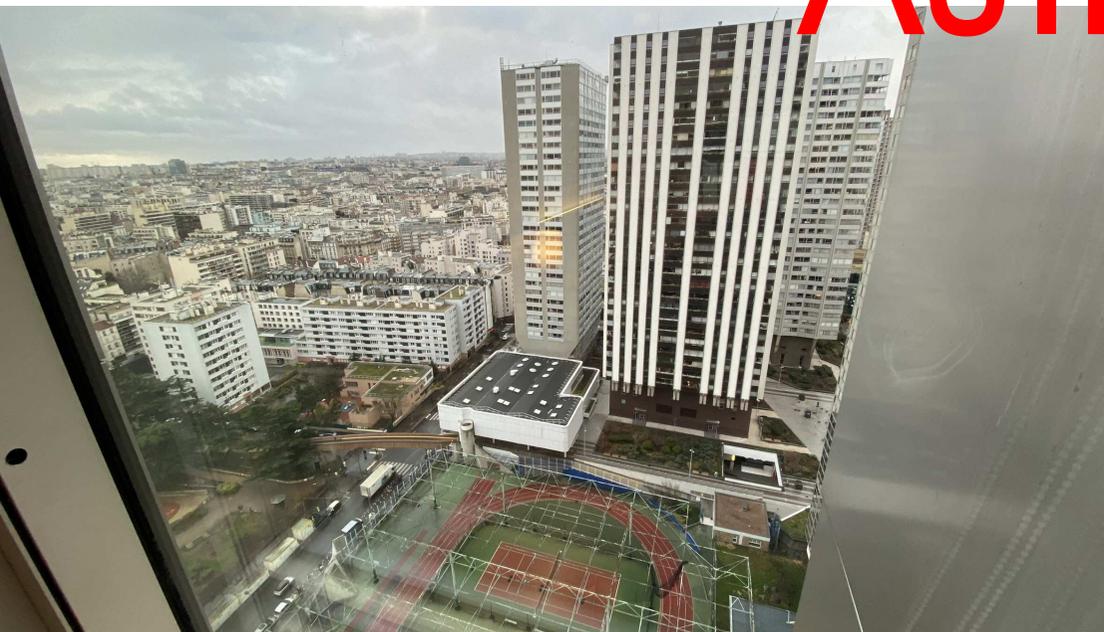


Cliché photographique n°33

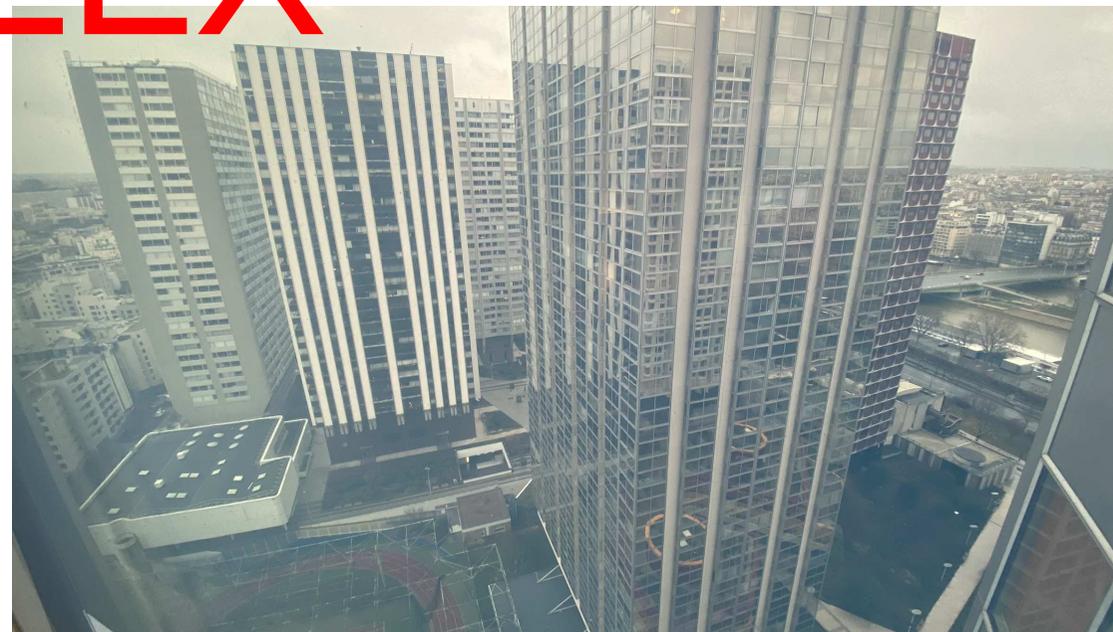


Cliché photographique n°34

AJILEX



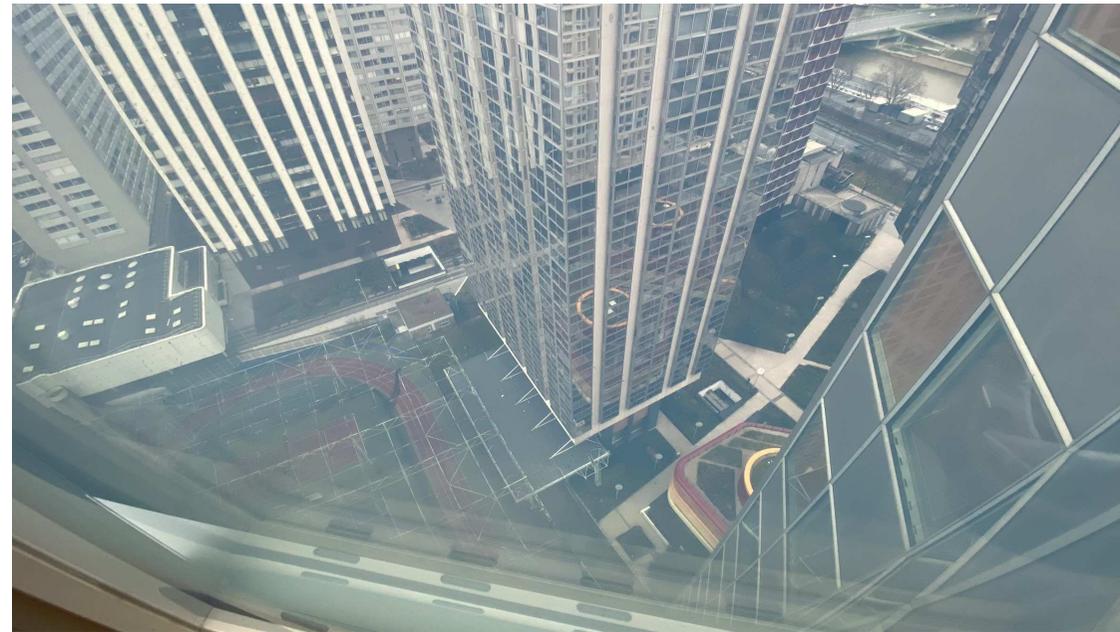
Cliché photographique n°35



Cliché photographique n°36



Cliché photographique n°37

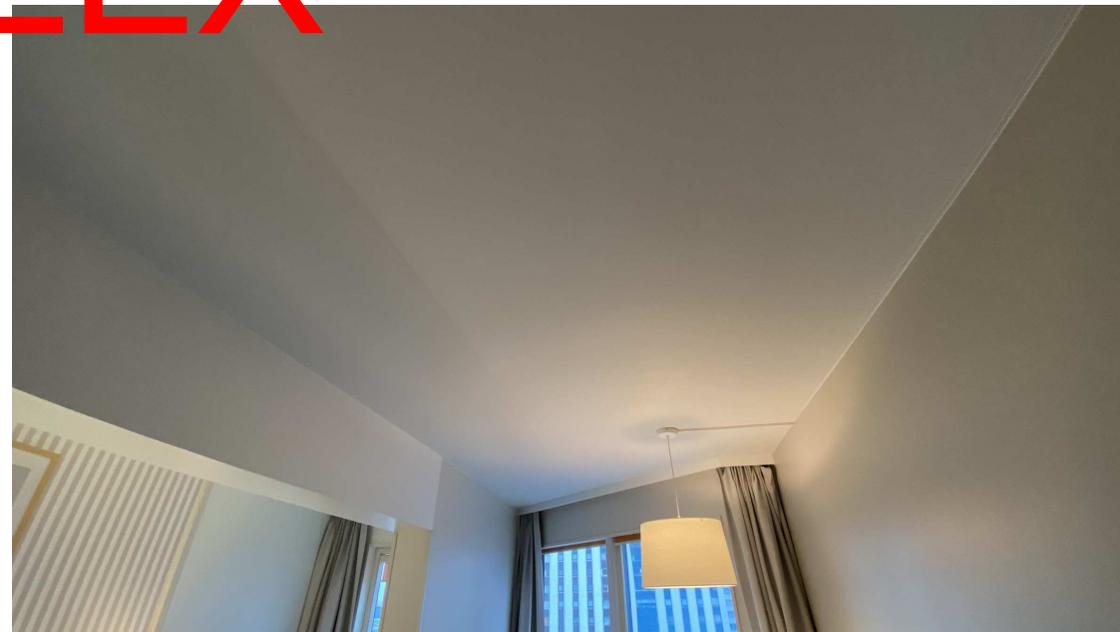


Cliché photographique n°38

AJILEX



Cliché photographique n°39



Cliché photographique n°40



Cliché photographique n°41



Cliché photographique n°42

AJILEX



Cliché photographique n°43



Cliché photographique n°44



Cliché photographique n°45

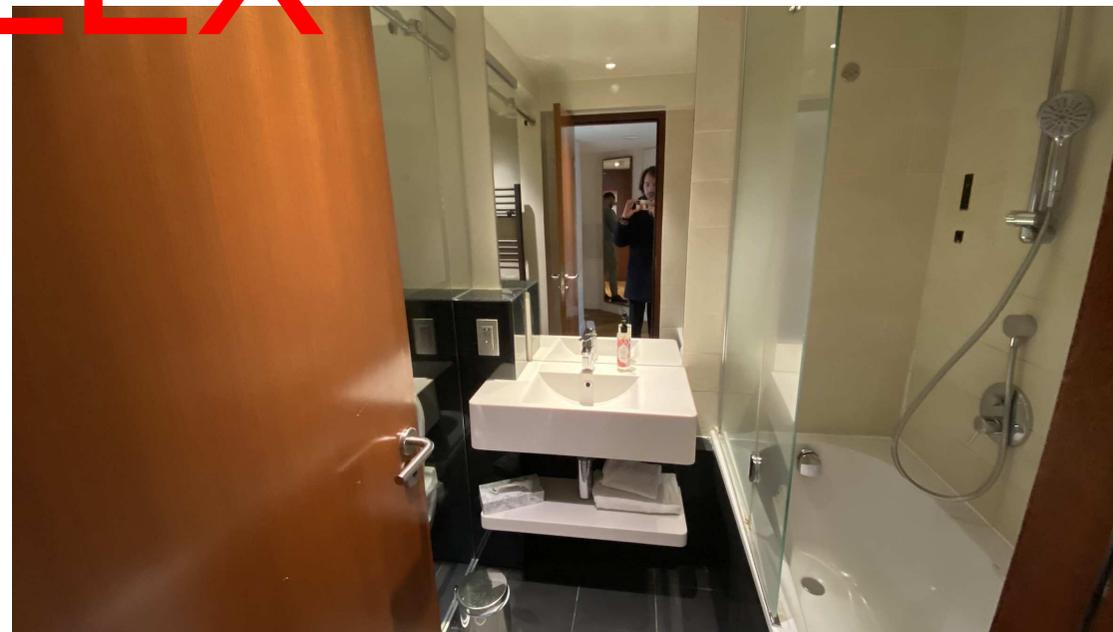


Cliché photographique n°46

AJILEX



Cliché photographique n°47



Cliché photographique n°48



Cliché photographique n°49



Cliché photographique n°50

AJILEX



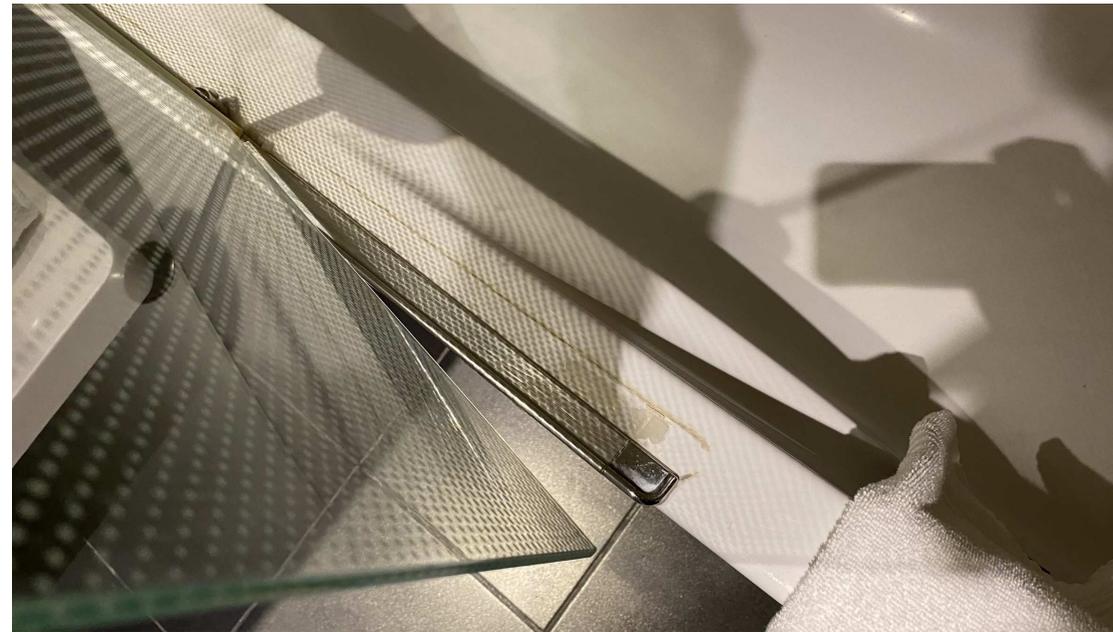
Cliché photographique n°51



Cliché photographique n°52



Cliché photographique n°53

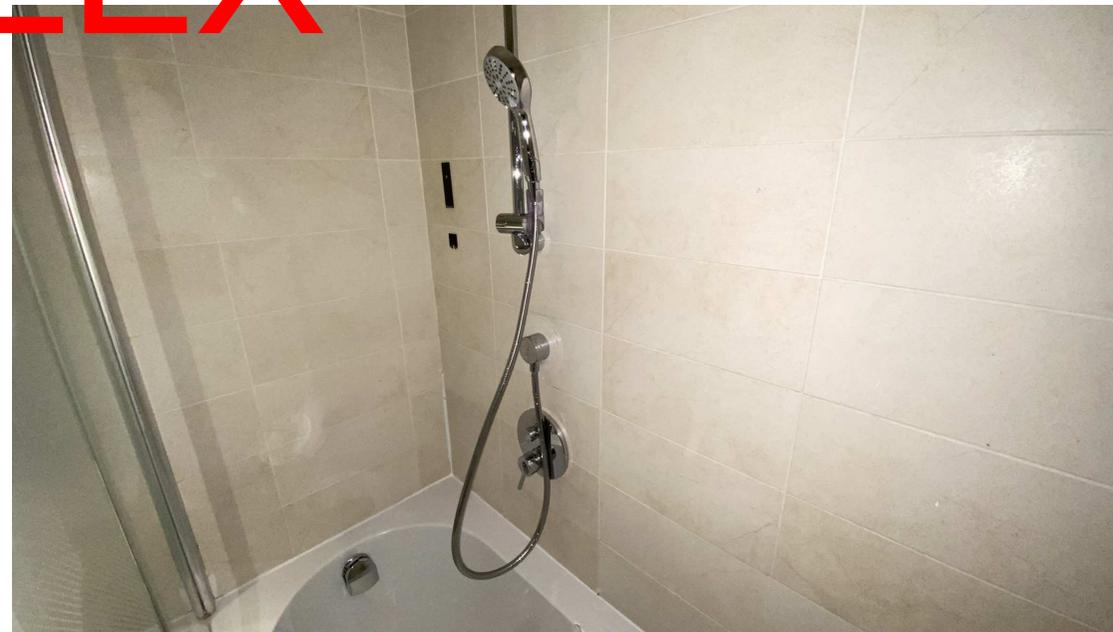


Cliché photographique n°54

AJILEX



Cliché photographique n°55



Cliché photographique n°56

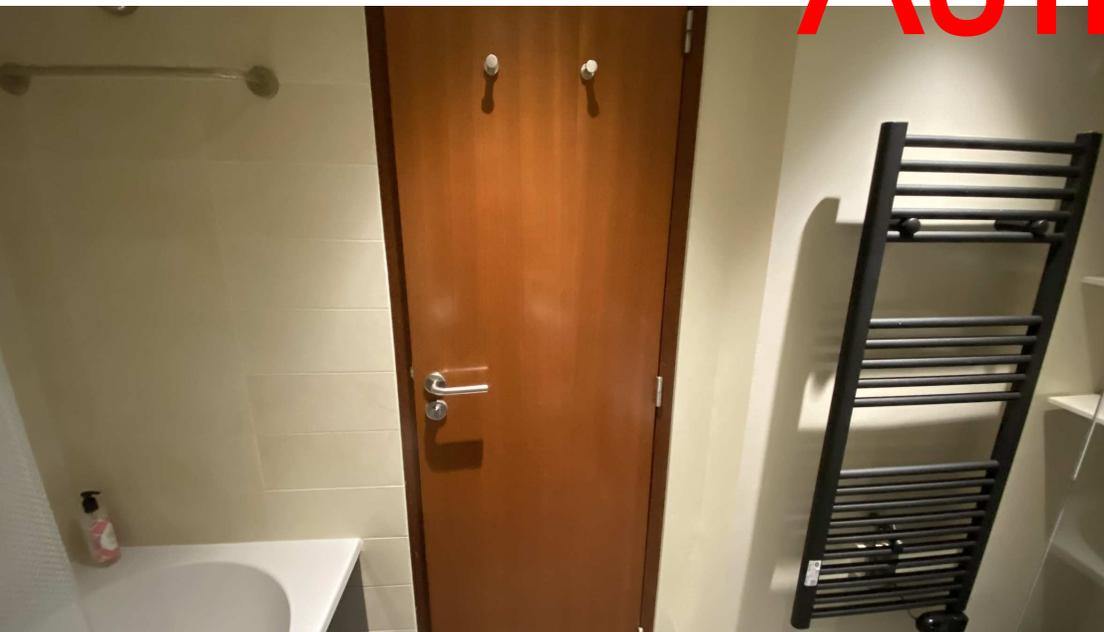


Cliché photographique n°57



Cliché photographique n°58

AJILEX



Cliché photographique n°59

- Parties communes
- Superficies privatives

VILLE DE PARIS
15^{ème} Arrondissement
 Immeuble sis 14A et 18A Rue du Théâtre
 "PARIS COTE SEINE" - Tour H8
 Cadastre : Section DT Numéro 25

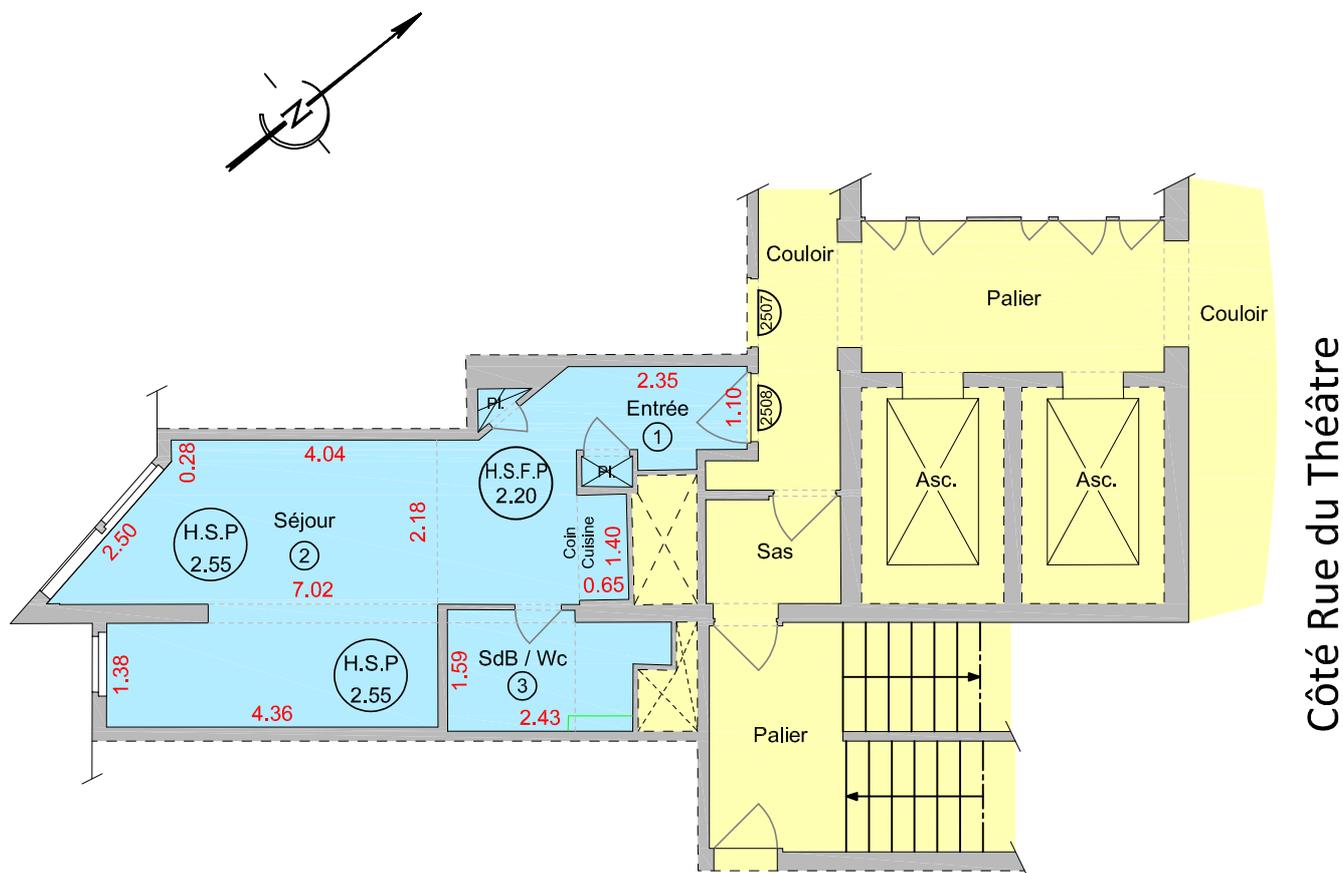
①	Entrée avec placards	4m ² 00
②	Séjour avec Coin cuisine	20m ² 79
③	Salle de bains avec Wc	4m ² 07
<hr/>		
	Total.....	28m ² 86

CERTIFICAT DE MESURAGE

Lot n° 1 335

LOI CARREZ..... 28m²86
 (Loi du 18/12/1996 - Décret du 23/05/1997)

Bâtiment unique - 25^{ème} Étage
 Studio n° A 2508
 (1^{ère} porte gauche en sortant des ascenseurs Nord)



NOTA :
 Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé (Certificat de mesurage).
 Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la Société GEOFIT EXPERT.
 L'orientation de la flèche Nord est donné à titre indicatif.
 Plan réalisé à partir d'un mesurage sur site et selon les possessions et affectations apparentes.
 Relevé effectué le 22/12/2023 - Dossier : GE123192

GEOFIT
EXPERT

