



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

Cours d'Appel de Paris & Versailles

Office de PARIS

39, rue de Liège
75008 Paris

Arnaud de Montalembert d'Essé

Luc Micallef

Office de NEUILLY-SUR-SEINE

22, rue Beffroy
92200 Neuilly-sur-Seine

Aymeric Mazari

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

www.etude-dll.com

contact@etude-dll.com



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Constat Dossier n°325603

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE et LE PREMIER JUILLET

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE, Banque Coopérative, régie par les articles L 512-85 et suivants du CMF – Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 2.375.000.000 d'euros, ayant son siège social à PARIS 1^{er} arrondissement, 19 rue du Louvre, immatriculée au RCS de PARIS sous le N°382 900 942,

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés es-qualité audit siège

Ayant pour Avocat **Maître Laure HOFFMANN, Avocat Associé, membre de la SELARL CAYOL – TREMBLAY AVOCATS**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 4 rue de Castellane 75008 PARIS – tél : 01 53 64 52 00 – Palais R 109.

LAQUELLE M'EXPOSE :

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré par acte de votre Ministère le 29 mai 2024 à la société dénommée « [REDACTED] », Société Civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 22 rue de Washington 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS et identifiée au répertoire Siren sous le N° [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal domicilié es-qualité audit siège, et portant au sein d'un ensemble immobilier sis à PARIS 8^{ème} arrondissement, 22 rue de Washington, cadastré section BF N°15, lieudit 22 rue de Washington, pour une contenant de 00 hectare 09 ares 63 centiares, sur :

- Le lot N°43 : dans le bâtiment sur rue, au deuxième étage, un appartement composé d'une entrée, cinq pièces sur rue, une salle de bains avec WC, une chambre sur cour, une cuisine, WC de domestiques avec les 207/4012^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Le lot N°60 : dans le bâtiment sur rue, au sixième étage, une chambre N°10 avec les 7.58/4012^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales,

- Le lot N°87 : dans le bâtiment à gauche dans la cour, formant hôtel particulier, au sous-sol, une cave N°5 avec les 2/4012^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales,

Je vous remercie de bien vouloir :

1. dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus désignés, du bien immobilier, objet de la saisie, (ainsi que de toutes aisances ou dépendances qui pourraient apparaître ou se révéler lors des opérations de constat), en précisant notamment :

- 1) la superficie,
- 2) les conditions d'occupation,
- 3) l'état locatif (baux et montant du loyer),
- 4) les coordonnées du syndic de l'immeuble.

2. Dresser :

- 1) Un état parasitaire,
- 2) Un état des risques d'accessibilité au plomb,
- 3) Un diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- 4) Un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- 5) Un état de l'installation intérieure gaz,
- 6) Un état de l'installation intérieure d'électricité,
- 7) Un état des risques et pollution, anciennement « ERNMT ».

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE, Commissaire de Justice associé en la Société par Actions Simplifiée DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de Paris, domiciliés, 39, rue de Liège à Paris 8ème, **soussigné**,

Certifie avoir en suite de la délivrance du Commandement afin de Saisie Immobilière adressé à la SCI [REDACTED] en la personne de Monsieur et Madame [REDACTED] 22 rue de Washington, une lettre simple et une lettre recommandée les informant d'être chargé de dresser descriptif, les sollicitant afin qu'ils prennent contact avec l'Etude sous quarante-huit heures par téléphone ou par mail, courrier adressé le 13 juin 2024 présenté et distribué le 14 juin 2024 selon signature,

Avoir fait adresser le 21 juin 2024 un nouveau courrier par lettre recommandée et lettre simple avertissant de la fixation du descriptif ce jour 1er juillet 2024 à 14 heures, en présence d'une personne qualifiée pour effectuer des diagnostics immobiliers, d'un serrurier et de deux témoins et sollicitant la présence d'un représentant de la SCI afin de nous laisser pénétrer dans les lieux et éviter une ouverture forcée de leur porte, courrier distribué le mardi 25 juin 2024 contre signature.

En conséquence, ce jour, 1^{er} juillet 2024, je me suis rendu au 22 rue de Washington 75008 PARIS, où étant à 13 heures 15, je constate ce qui suit :

DESCRIPTION DES ABORDS ET IMMEUBLE

Je relève la présence d'un immeuble en pierres de taille comprenant quatre commerces de bouche installés au rez-de-chaussée, par paire de part et d'autre de la porte cochère.

L'immeuble semble s'élever de six niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.



Un balcon filant est présent à hauteur du deuxième étage en partie centrale.

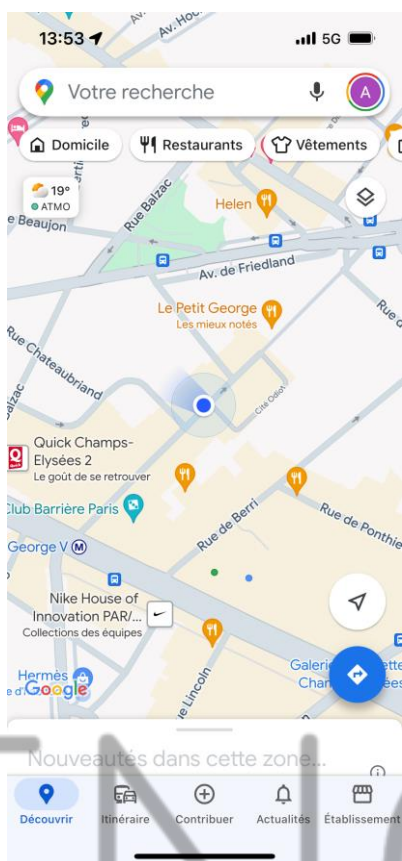


Deux terrasses agrémentent le cinquième étage qui comprend un dernier niveau à usage de chambres de service.

La rue de Washington est une artère du 8^{ème} arrondissement de PARIS abritant nombre de commerces, pharmacie, tabac, pressing, Spa, des dizaines de commerces de bouche, un Proxy.

La rue démarre avenue des Champs Élysées et se termine avenue Kléber dans le sens de cette artère d'une voie de circulation, laisse sur sa gauche la rue de Chateaubriand, puis la

rue Laménais à la suite.



L'immeuble en situé entre ces deux rues.

Cet immeuble est protégé par un digicode et une gardienne logée est présente.



Un porche pavé avec chasse-roues donne accès à une cour gravillonnée et juste avant sur la droite se trouve la loge de la concierge.



Un immeuble en pierres de taille se trouve en fond de cour avec marquise.

Sur la gauche depuis la cour se trouve un bâtiment ouvragé de type hôtel particulier.

Le syndic de copropriété est la société FONCIA, 178, rue de Courcelles 75017 PARIS, en la personne de Monsieur FEURTÉ gestionnaire de coproprietés.florian.feurte@foncia.com et de son assistante Madame Marie-Martine Savalli marie-martine.savalli@foncia.com.

J'accède au deuxième étage du bâtiment sur rue sur la droite du porche d'entrée où il existe un interphone.

Je me rends deuxième étage par un escalier principal. Celui-ci comprend un ascenseur.

LOT 43 – APPARTEMENT DU DEUXIEME ETAGE

Je suis accueilli par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] gérant à qui je décline mes nom, prénom, qualité et expose l'objet de ma venue, assisté de Monsieur Jean-Louis CHIERE géomètre. Je suis également assisté de Monsieur Ludovic BEAUFILS serrurier, de Monsieur Alain LE GUENNEC témoin et de Madame Nathalie BARBIERO témoin, que je libère.

Galerie d'entrée

Le sol est recouvert d'un carrelage à damiers et à cabochons en bon état.



Les murs sont recouverts d'une peinture et agrémentés de moulures et de corniches.

Un faux-plafond est présent. Les peintures sont en très bon état.

Tous les points lumineux fonctionnent.

La porte palière est une porte à deux vantaux, trois points de fermeture et deux blocs de serrure.

Equipements

- un interphone en état de fonctionnement,
- un radiateur avec coffrage, recouvert de peinture en très bon état,
- sur la gauche un placard à deux portes.

Cuisine

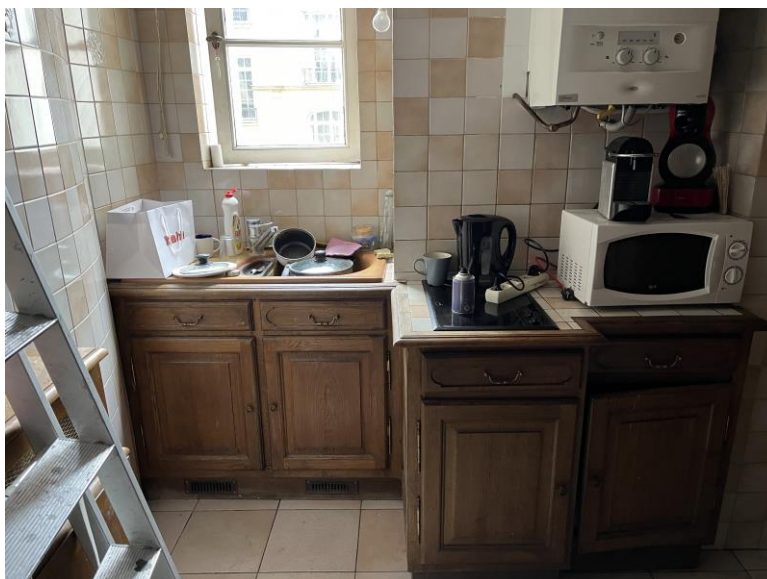
Elle est accessible depuis la première porte gauche en bois verni.

Le carrelage présent au sol est en bon état d'usage.

Les murs sont entièrement carrelés.

Je constate une grande hauteur sous plafond. Le plafond avec rosace est recouvert d'une

peinture blanche et est marqué d'une fissure.



Equipements

- des meubles en bois abritant un compteur électrique LINKY, un disjoncteur différentiel 500 milliampères, un compteur gaz, un tableau de fusibles, un ancien compteur électrique encore en place et divers boîtiers,
- un radiateur pris dans un coffrage en bois verni avec grille,
- un petit plan de travail carrelé,
- des meubles bois en partie basse,
- deux plaques de cuisson électrique de SCHOLTES,
- un évier d'un bac émaillé avec paillasse, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur,
- au-dessus une fenêtre d'un vantail donnant sur cour,
- une chaudière de marque ELM LEBLANC,
- un plafonnier.

Sanitaires

Il sont situés au fond du couloir à gauche.

Ils sont accessibles par une porte en bois verni avec verrou.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

Les murs sont entièrement carrelés avec décor floral et frise.

Equipements

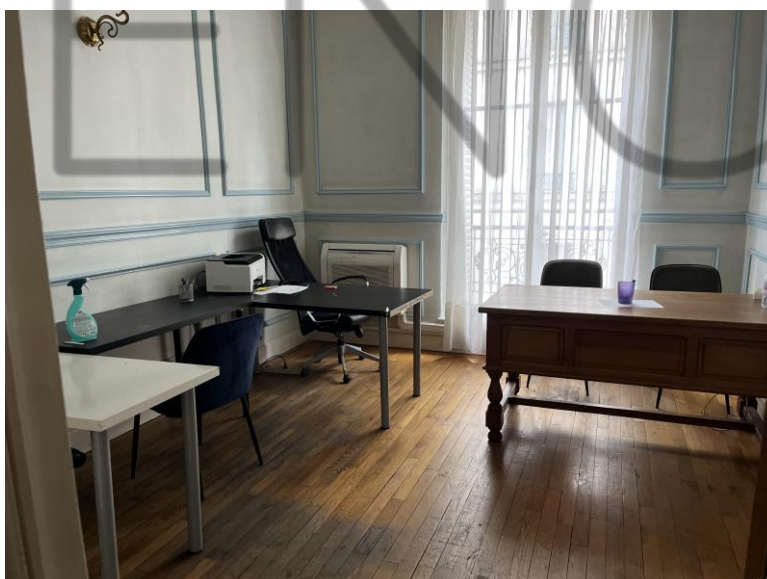
- un receveur de douche sur la gauche alimenté par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur, dépourvu de flexible et douchette, notant un point de fixation pour douchette,
- une cuvette de WC à l'anglaise sur socle de marque VILLEROY & BOCH, avec réservoir dorsal à effet d'eau,
- une vasque en console alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur de marque FRIEDRICH GROHE,
- une tablette en verre,

- une glace,
- une prise de courant,
- un radiateur prise dans un coffrage avec deux trappes grillagées, l'ensemble en bon état.



Bureau

Il est situé à l'extrémité gauche du couloir de gauche.



Le sol est revêtu d'un parquet à l'anglaise présentant des stigmates d'usure et d'anciens emplacements de bureaux.

Les murs sont recouverts de peinture, moulurés et contrastés. Les peintures sont quelque peu vieilles avec des décolllements de peinture en partie haute à gauche, mur de gauche, quelques micro fissures sur ce même mur côté droit, à l'angle du mur de façade.

Le plafond est peint de blanc avec rosace.

Equipements

- un radiateur pris dans un coffrage à double porte grillagée,
- des armoires sur la gauche à quatre portes en partie basse, quatre portes à mi-hauteur et quatre portes en partie haute,
- un plafonnier à deux feux,
- un climatiseur fixé au mur de façade,
- une porte-fenêtre à deux vantaux en bois à double vitrage, présentant des coulures de mastic, donnant accès un balconnet avec volets persiennés en bois et garde-corps, donnant face au 19 de la rue Washington.

Deuxième bureau

Il est situé face à la porte palière et accessible par une porte à deux vantaux en bois verni, ouvragée.



Le sol est revêtu d'un parquet à l'anglaise, présentant des points d'usure, stigmates des passages.

Les murs sont moulurés, recouverts de peinture. Je relève quelques micro fissures éparses, notamment sur le mur de droite.

Le plafond est agrémenté d'une rosace et d'un décor en partie centrale, à l'instar des angles qui présentent un décor floral.

Equipements

- une armoire placard sur la droite en entrant, abritant également en partie basse deux portes grillagées laissant apparaître un radiateur en dessous et six portes superposées,
- un meuble en bois verni à deux portes vitrées et deux portes pleines dans l'angle du mur de gauche, côté mur de façade,
- au sein du mur de façade, deux portes-fenêtres à deux vantaux en bois, à vitrage double laissant apparaître des traces de coulures de mastic, donnant accès un balcon filant qui abrite un appareil de climatisation. Chaque porte-fenêtre dispose de

volets en bois persiennés. Entre ces tableaux de fenêtres se trouve un appareil de climatisation pris dans un coffrage avec deux portes grillagées,

- plusieurs prises de courant, prises de téléphone.

Je réemprunte le couloir d'entrée et sur la droite de la porte palière un petit emmarchement bois montant donne accès à une pièce à usage de petit bureau / salon.

Pièce petit bureau / salon

On y accède par une porte en bois verni avec poignées.



Le sol est revêtu d'un parquet à l'anglaise usagé, marqué par le temps.

Les murs sont moulurés à hauteur des soubassements et recouverts de peinture quelque peu marquée par le temps avec quelques traces de frottements.

Le plafond peint de blanc avec rosace est en bon état.

Equipements

- une fenêtre à deux vantaux en bois, double vitrage avec coulures de mastic, donnant sur la cour,
- en allège un radiateur pris dans un coffrage à deux portes grillagées,
- un ensemble d'armoires à quatre portes en partie basse, quatre portes à mi-hauteur, quatre portes en partie haute, en bois verni,
- dans l'angle du mur de gauche, un petit placard à trois portes superposées en bois verni,
- une suspension lumineuse fixée au centre d'une rosace depuis le plafond,
- un canapé,
- une petite table,
- deux fauteuils de type confident,
- un fauteuil de bureau.

Troisième bureau sur rue

Il est situé à droite depuis l'entrée.

Le sol est revêtu d'un parquet à l'anglaise marqué par le temps, noirci, avec des stigmates des passages et d'emplacements de bureaux.



Les murs sont moulurés, les moulures sont contrastées. Les peintures sont quelque peu marquées d'empoussièrelements.

Le plafond est peint de blanc avec quelques décollements au niveau de la corniche, au-dessus de la porte-fenêtre.

Equipements

- une porte d'accès en bois verni d'un vantail, encadrée par des placards à gauche et à droite,
- un appareil de climatisation fixé sur le mur de gauche,
- une porte-fenêtre à deux vantaux en bois, à double vitrage donnant accès au balcon filant et comprenant des volets persiennés en bois à l'extérieur.

A la suite se trouve une porte à deux vantaux en bois, fermée par une serrure. Monsieur [REDACTED] me déclare que : « *ce bureau est occupé par un locataire et qu'il ne dispose pas de la clé* ».

Sanitaires

Ils sont situés tout au fond du couloir.

On y accède par une porte en bois verni d'un vantail.

Le carrelage au sol est quelque peu marqué par le temps.

Les murs sont entièrement carrelés.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.



Equipements

- une VMC,
- une vasque en console émaillée, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur de marque FRIEDRICH GROHE,
- au-dessus, une glace et une applique lumineuse,
- un petit radiateur pris dans un coffrage grillagé,
- une cuvette de WC à l'anglaise sur socle, avec couvercle et abattant, reliée à un réservoir dorsal à effet d'eau, en état de fonctionnement apparent,
- une petite fenêtre d'un vantail donnant sur courette.

Bureau de Monsieur [REDACTED]

Il est situé derrière porte gauche au fond de ce couloir de droite.

Il est accessible par une porte d'un vantail en bois verni.

Il donne sur la rue de Washington.

Le sol est revêtu d'un parquet à l'anglaise, présentant quelques stigmates de passages marquant quelque peu certaines lames de parquet, notamment en partie centrale.

Un habillage de boiseries est présent sur tous les pans de murs.

Equipements

- des placards en encadrement de la porte-fenêtre,
- deux portes grillagées abritant un radiateur sur la gauche,
- quatre portes en partie haute superposées,
- six portes sur la droite,
- des vitrines immédiatement à droite à trois portes vitrées, trois portes pleines en partie basse,
- un climatiseur pris dans un grillage au-dessus de la porte d'accès,
- quatre appliques lumineuses, deux sur le mur de gauche et deux sur le mur de droite,
- un lustre accroché au plafond depuis la rosace,

- une porte-fenêtre à deux vantaux en bois et à double vitrage, laissant apparaître des traces de coulures de mastic. Elle donne accès à un balconnet avec garde-corps et volets en bois persiennés. Elle donne en face du 21 A / 21 rue de Washington,
- une porte sur la gauche donnant sur le bureau fermé.



Monsieur [REDACTED] me déclare que : « le bureau qui ne pourra être visité est loué à la société SEHP moyennant un loyer mensuel de 1200 euros environ TTC ».

Monsieur [REDACTED] me déclare que : « il ne sait où se trouve sa cave numérotée 5 ».

LOT N°87 – CAVE N°5

J'accède au sous-sol depuis le bâtiment rue et je relève que les portes de caves sont dépourvues de numéro.

LOT N°60 – CHAMBRE DE SERVICE N°6

Mr [REDACTED] me précise : « ne pas avoir, ni disposer de la clé de la chambre de service N°6 et ne pas savoir où cette dernière se trouve ».

Monsieur Jean-Louis CHIERE me déclare : « au regard de la longueur de l'appartement. Je suis susceptible de dresser un métré malgré l'absence de visite d'un des bureaux ».

Ma mission terminée à 15 heures 05 je quitte les lieux.

J'insère au présent Procès-verbal de Description des photographies prises sur place par mes soins, illustrant et corroborant mes constatations.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS QUE JE CLOTURE ET DONT JE DRESSE
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE
Commissaire de Justice Associé



VENCH