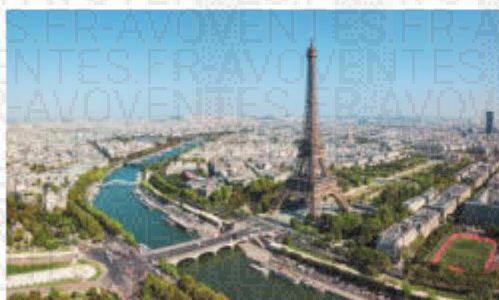




COMMISSAIRES
DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



NOUVEAUX OFFICES À PARIS ET NEUILLY-SUR SEINE : Désormais, 4 adresses pour vous accueillir.

PARIS

9 rue Anatole de la Forge
75017 Paris
Tél : 01.43.62.14.97

BAGNOLET

144 avenue Gambetta
93170 Bagnolet
Tél : 01.43.62.14.97

NEUILLY-SUR-SEINE

191-195 ave Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Tél : 01.88.59.20.40

ARGENTEUIL

141-145 rue Michel Carré
Batiment Euripide
95100 Argenteuil
Tél : 01.39.61.40.27

PROCES VERBAL DE CONSTAT**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-SIX MARS****À LA REQUÊTE DU :**

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 121 avenue du Général Leclerc et 70 rue Corentin à Paris 14, représenté par son syndic en exercice, le Cabinet Balzano, société par actions simplifiée au capital de 200.000 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 315.103.887 dont le siège social se situe au 75-77 rue du Père Corentin 75014 Paris, pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, lequel a été spécialement autorisé à cet effet suivant procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 mai 2024.

AYANT POUR AVOCAT :

JCD Avocats
Comparant par Maître Julie Couturier
81, rue de Monceau – 75008 Paris
Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59 Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39
Toque : C 880
E-mail : jcouturier@jcd-avocats.com

AGISSANT EN VERTU :

- ✎ D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 20 septembre 2022 par le tribunal judiciaire de Paris, signifié le 29 novembre 2022, définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré le 14 avril 2023 par le greffe de la cour d'appel de Paris.
- ✎ D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 6 mai 2024 par le tribunal judiciaire de Paris, signifié le 23 octobre 2024, définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré le 11 décembre 2024 par le greffe de la cour d'appel de Paris.

↳ D'un commandement de payer valant saisie-immobilière en date du 06 Mars 2025.

À L'EFFET DE :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis ci-après désignés appartenant à

© AVOVENTES.FR

Et conformément aux dispositions des articles :

- Art. R. 322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce : « A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2. »
- Article L. 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce : « L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L. 142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant. »

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier situé à **Paris 14^{ème} arrondissement, 121 avenue du Général Leclerc et 70 rue Corentin ;**

L'ensemble immobilier est cadastré **section BX n° 0092 lieudit « 121 AV DU GENERAL LECLERC » pour 15 ares 93 centiares,**

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS :

LOT N° 68 :

Dans le bâtiment I, escalier A, au douzième étage, deuxième porte à gauche, un studio, entrée kitchenette, salle de bains avec water-closets, rangements,

Et les 54/10.000ème des parties communes générales.

LOT N°206 :

Dans le bâtiment III, escalier A, au premier sous-sol, une cave,

Et les 1/10000ème des parties communes générales.

LOT N°242 :

Dans le bâtiment III, escalier A, au deuxième sous-sol, un parking,

Et les 7/10000ème des parties communes générales.

LOT N° 249 :

Dans le bâtiment III, escalier B, au 2^{ème} sous-sol, un Parking,

Et les 7/10000^{ème} des parties communes générales.

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour, le VINGT-SIX MARS 2025, à Paris 14^{ème} arrondissement, 121 avenue du Général Leclerc et 70 rue Corentin,

Où étant en présence de :

Société par Actions Simplifiée LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNEE Titulaire d'un office de Commissaire de Justice 9 rue Anatole de la Forge 75017 PARIS Tel. 01 39 61 49 63

- Technicien du Cabinet Ariane Environnement ;
- Deux témoins :
 -
 -
- Un serrurier de l'entreprise ASV SECURITE

Là étant, sur place,

, bien que régulièrement convoqués ne sont pas présents. Aucune personne venant de leur part ne s'est manifestée.

En conséquence, le serrurier a procédé à l'ouverture de la porte en assurant la fermeture à la fin de mes opérations.

Et, en leur présence j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

Cuisine

On y accède par une porte pleine recouverte de peinture sur ses deux faces.

La peinture est usagée.

La porte est équipée de poignées béquilles.

Le sol est recouvert de carrelage usagé et ancien.

Les parois murales et le plafond sont revêtus de peinture d'aspect usagé.

En plafond, je note que la peinture est cloquée et présente des éclaboussures en pourtour du spot lumineux.

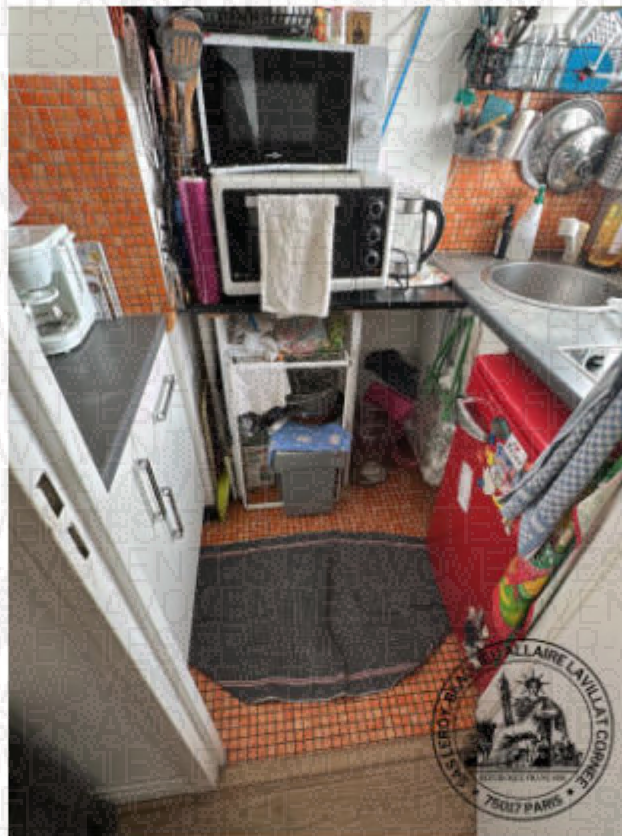
L'éclairage artificiel est assuré par un spot lumineux en plafond.

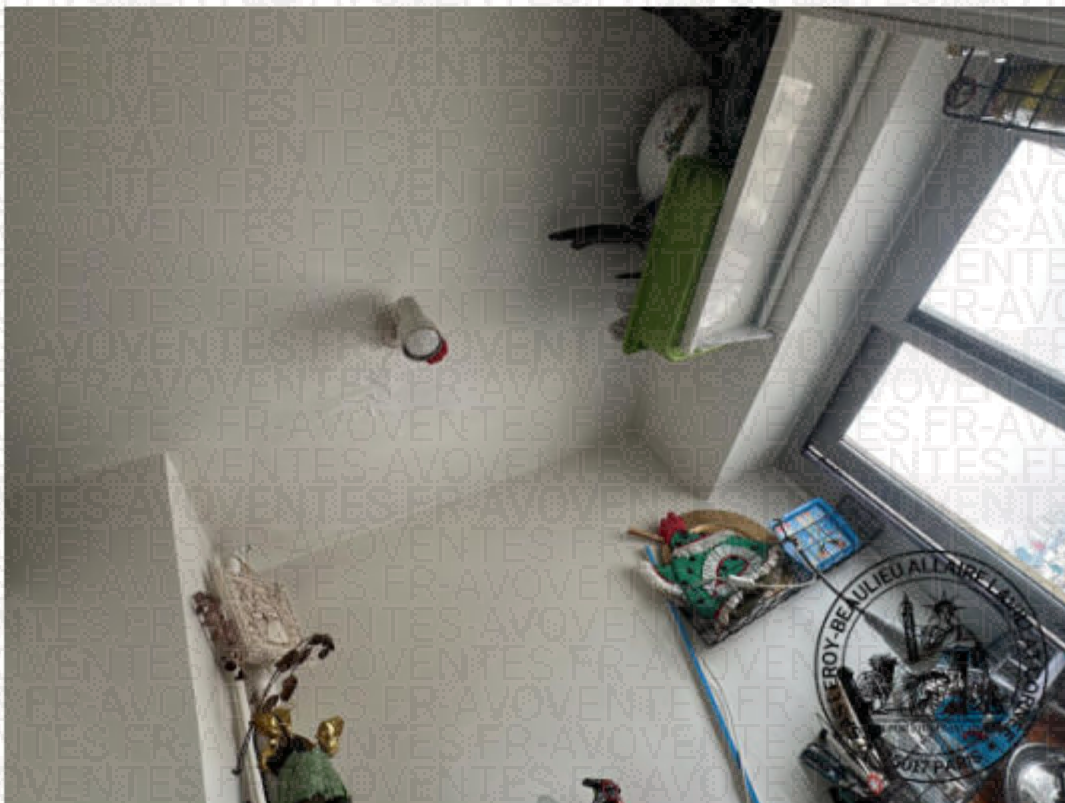
La pièce prend jour naturellement au moyen d'une fenêtre à deux battants coulissants en état d'usage, avec vitrage double, transparent et intact.

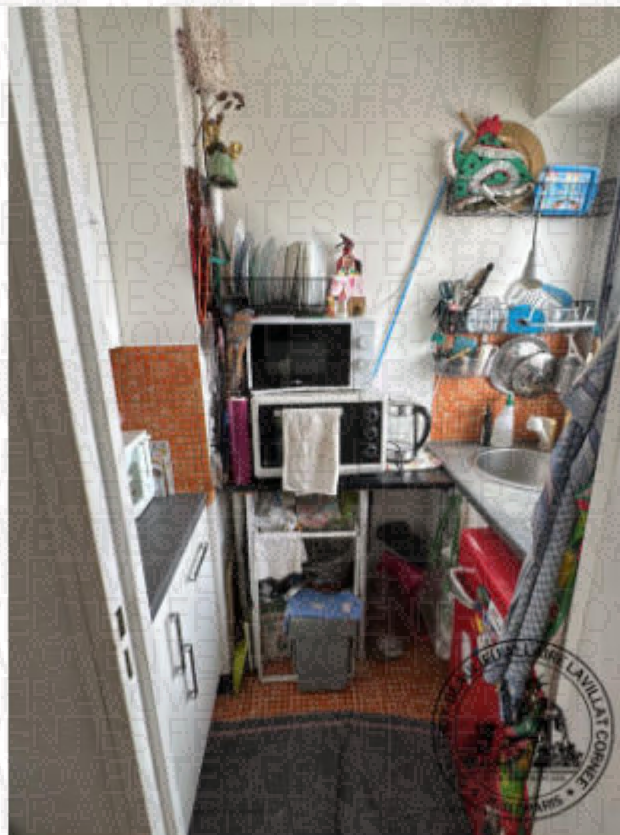
L'équipement de cette pièce se compose de :

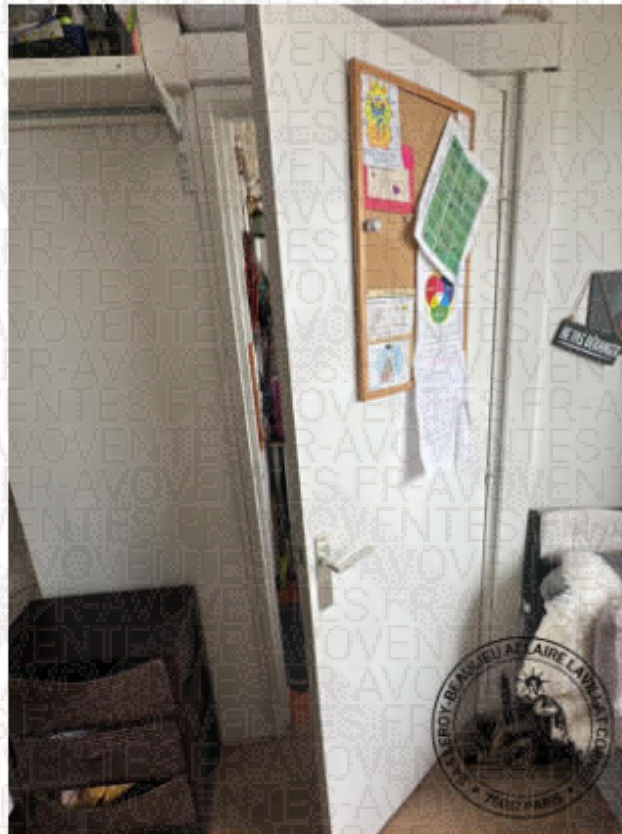
- Des éléments bas et hauts en stratifié,
- Une plaque de cuisson induction à deux feux,
- Un évier en inox usagé.

EXPEDITION









Salle d'eau

On y accède par une porte pleine recouverte de peinture sur ses deux faces.

La peinture est usagée.

La porte est équipée de poignées béquilles.

Le sol et la partie basse des parois murales sont recouverts de carrelage usagé.

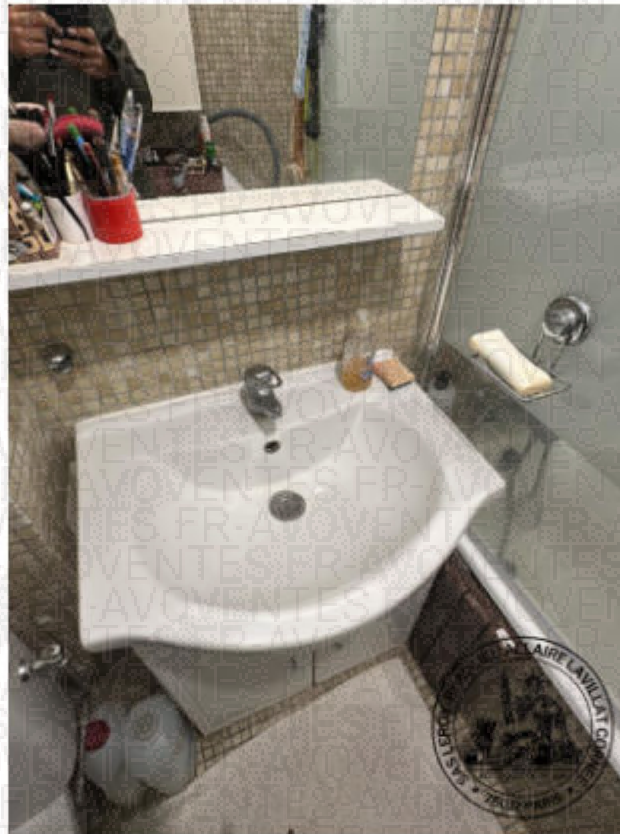
La partie supérieure des parois murales et le plafond sont revêtus de papier de tenture de type fibre de verre sous peinture d'aspect usagé.

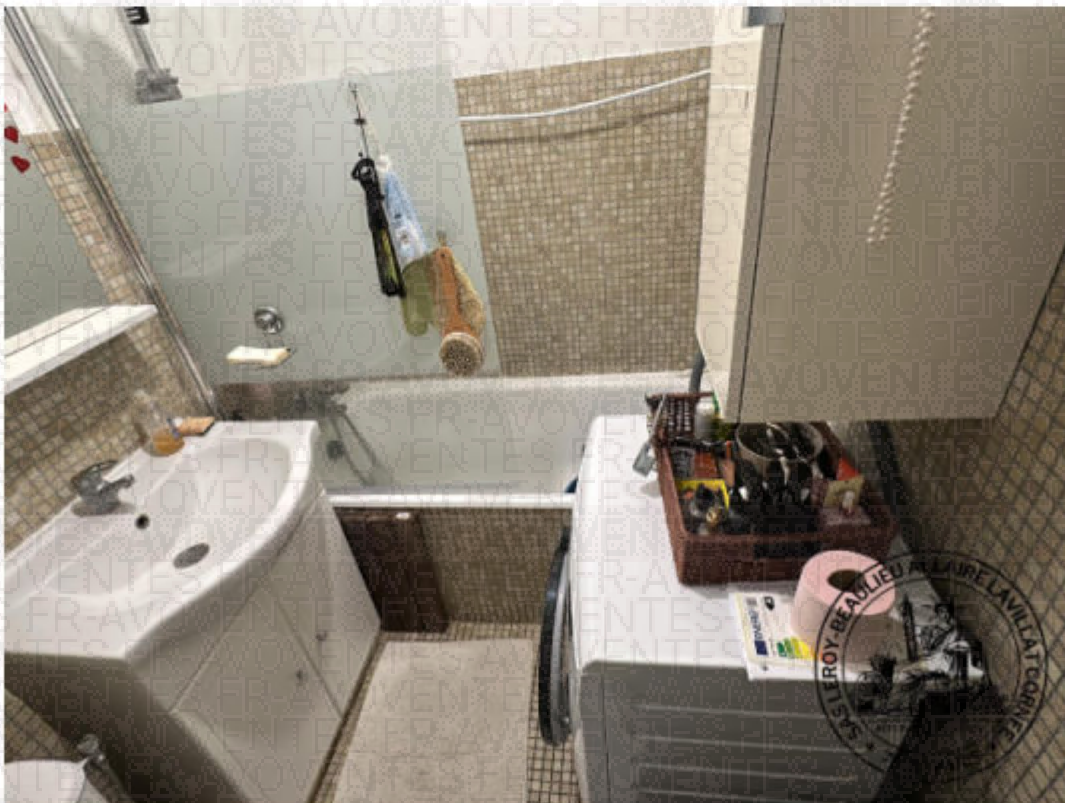
L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils électriques avec douille et ampoule fonctionnelle en plafond.

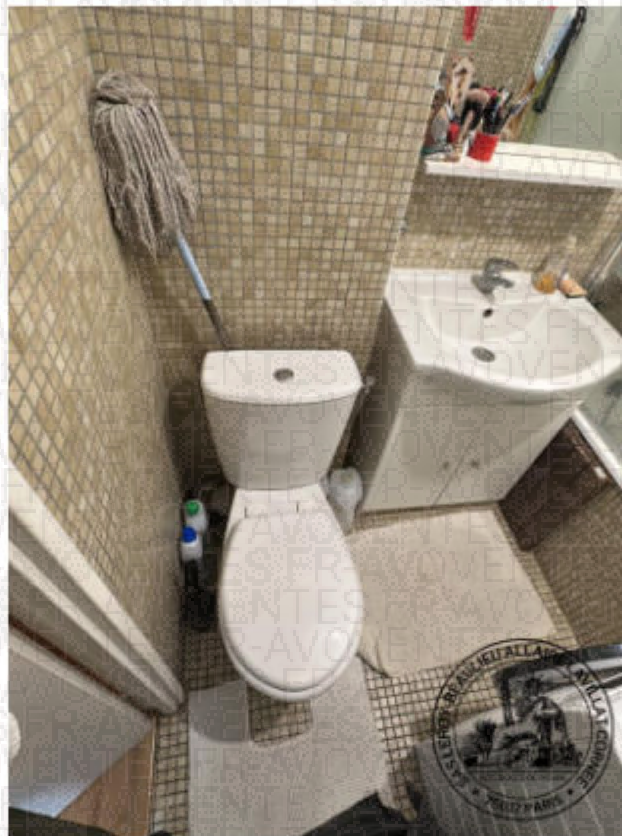
L'équipement de cette pièce se compose de :

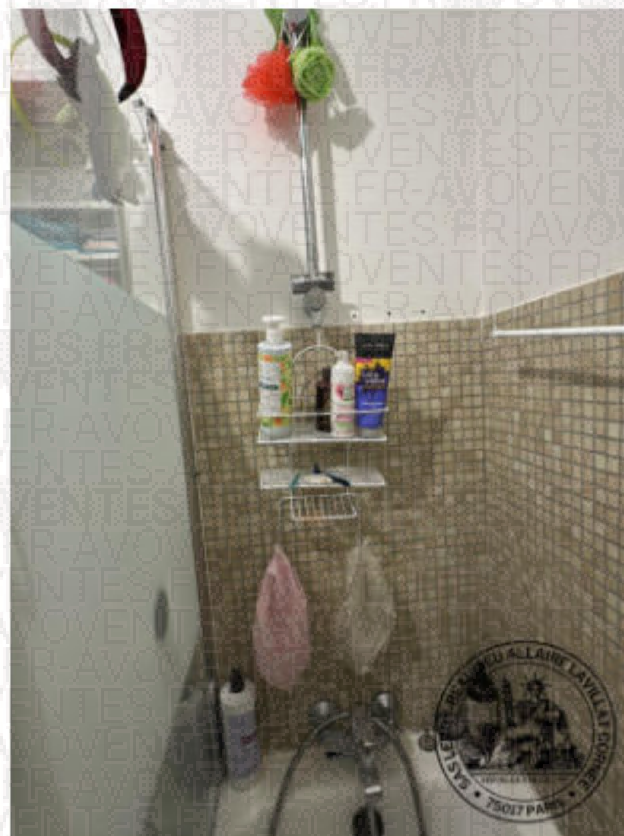
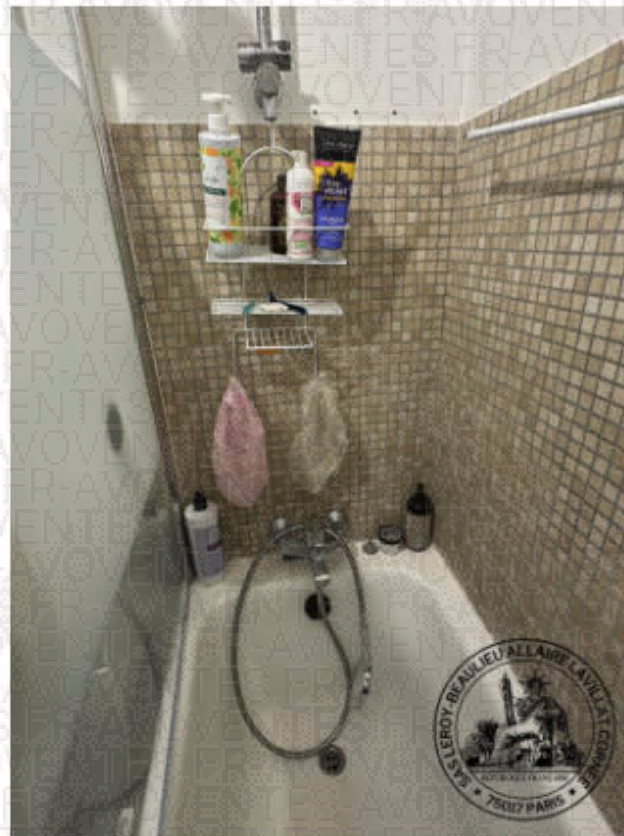
- Une cuvette de w.-c. à l'anglaise reliée à une chasse d'eau dorsale et munie d'un double abattant PVC,
- Une baignoire en émail blanc, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec mitigeur, flexible, pomme de douche et barre de fixation,
- Un lavabo en émail blanc, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec mitigeur,
- Une tablette,
- Un miroir à l'aplomb.

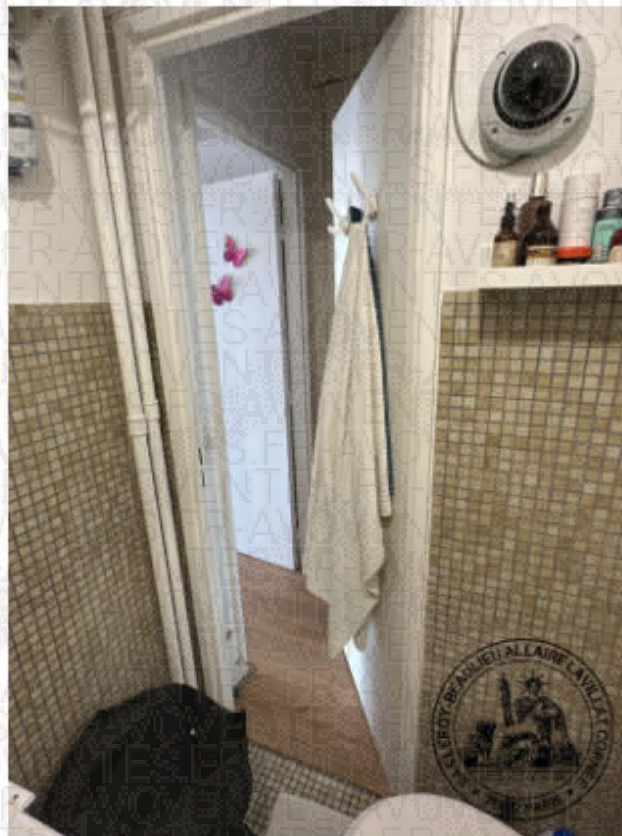
L'ensemble est ancien et usagé.











Pièce principale

Cette pièce à usage de séjour et de chambre.

On y accède par une porte pleine recouverte de peinture sur ses deux faces.

La peinture est usagée.

La porte est équipée de poignées béquilles.

Le sol est recouvert de parquet usagé

Les parois murales et le plafond sont revêtus de papier de tenture de type fibre de verre sous peinture.

L'ensemble est très usagé.

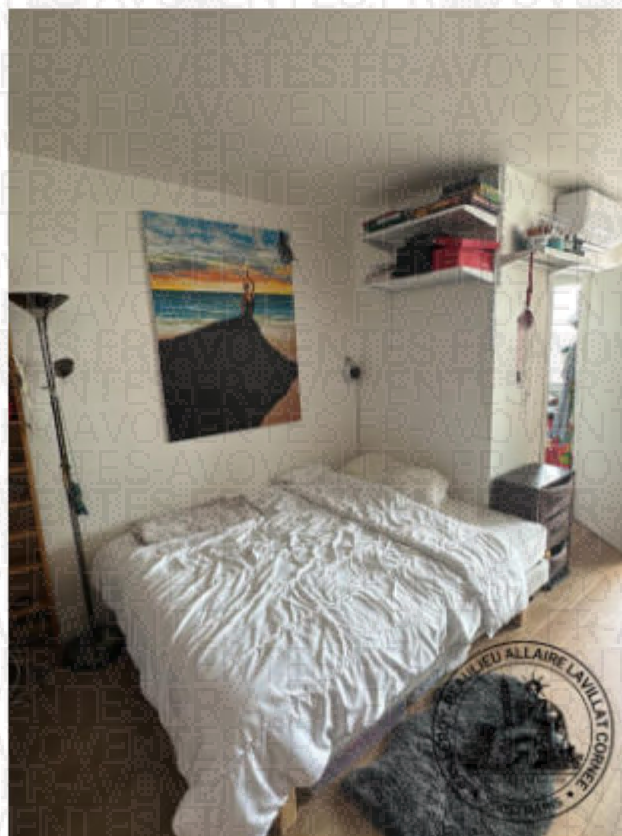
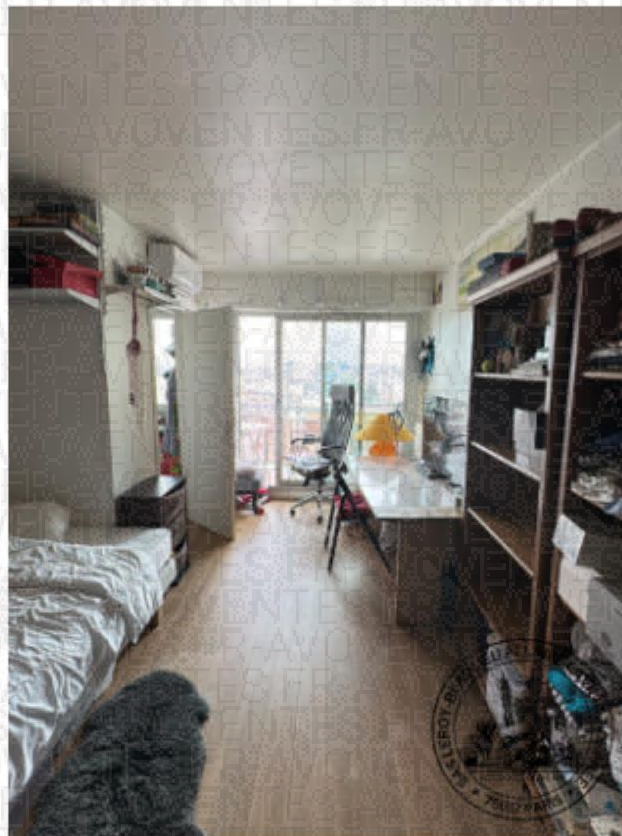
Absence d'éclairage artificiel.

La pièce prend jour naturellement au moyen d'une porte-fenêtre à deux battants coulissants, avec vitrage double, transparent et intact.

Cette porte-fenêtre donne accès à un balconnet.

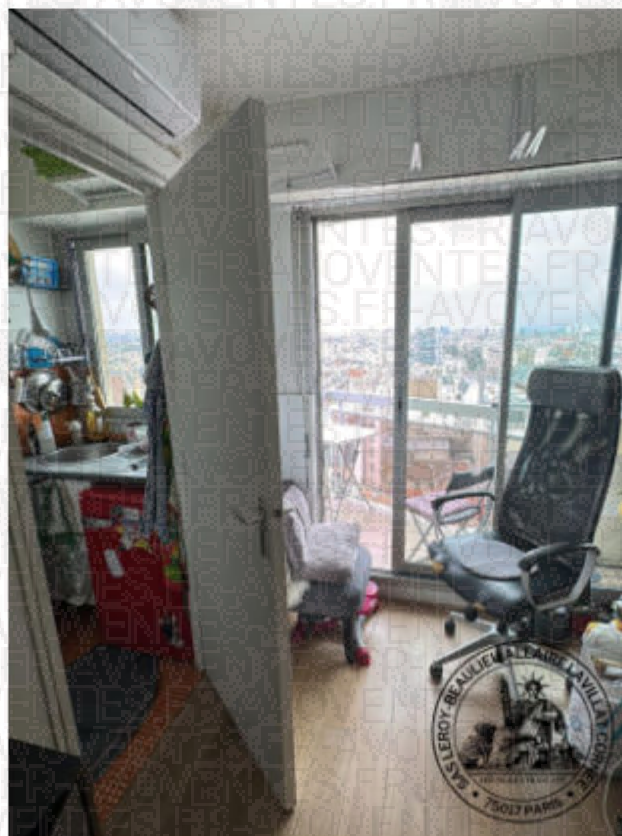
L'équipement de cette pièce se compose de :

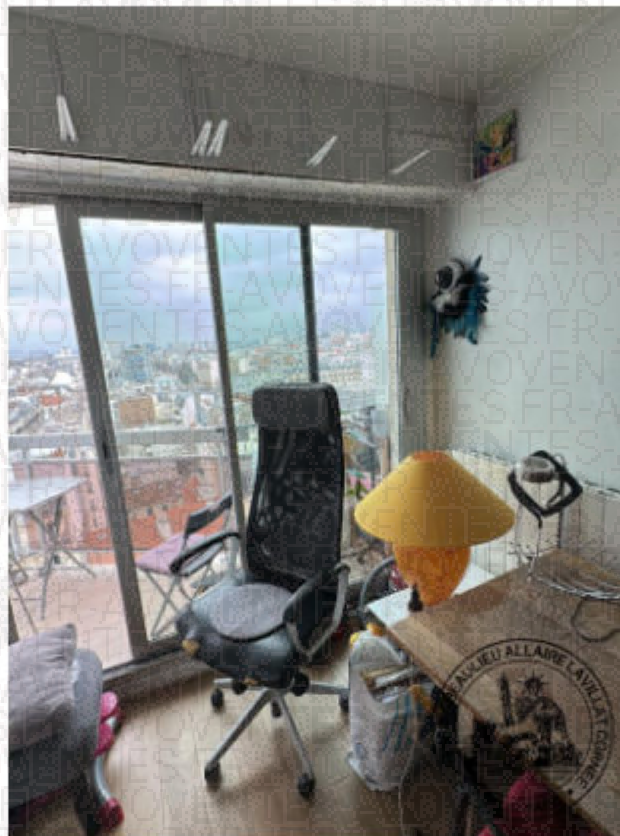
- Un bloc de climatisation réversible de marque ERTRON.





EXPEDITION







Circulation

On y accède par une porte pleine recouverte de peinture sur ses deux faces.

La peinture est usagée.

La porte est équipée de poignées béquilles.

Le sol est recouvert de parquet usagé et identique au séjour.

Des manques et des rayures sont visibles à certains endroits.

Les parois murales et le plafond sont revêtus de papier de tenture de type fibre de verre sous peinture.

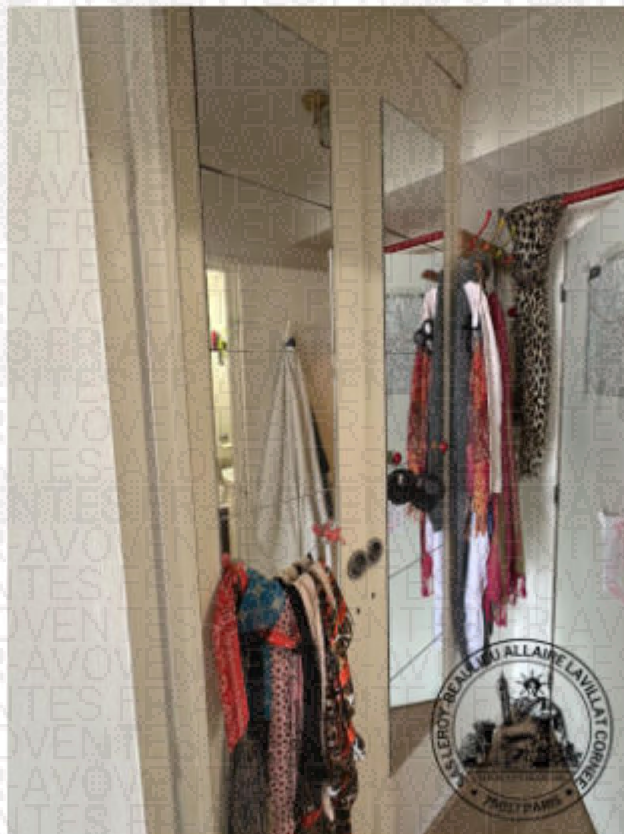
L'ensemble est usagé.

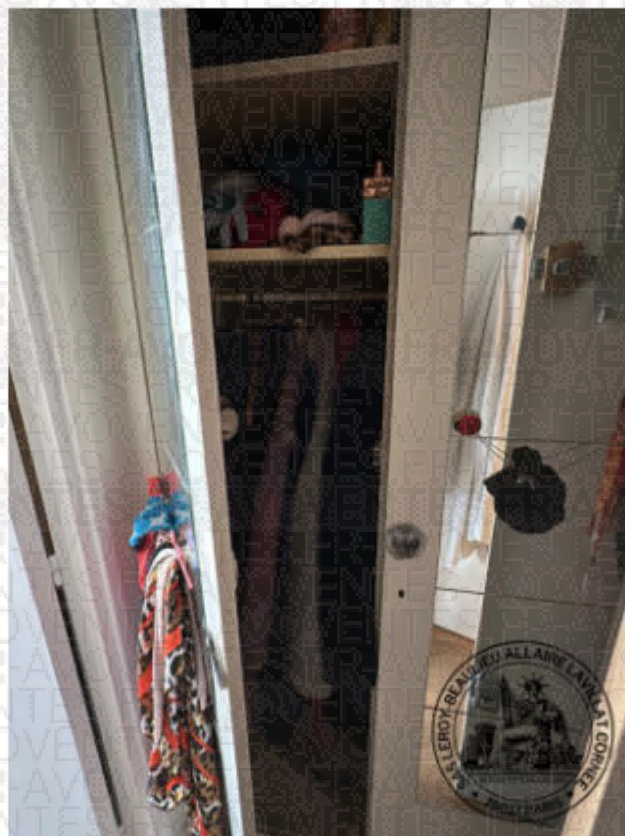
L'éclairage artificiel est assuré par un luminaire en plafond.

L'équipement de cette pièce se compose de :

- Une armoire encastrée à droite en entrant.





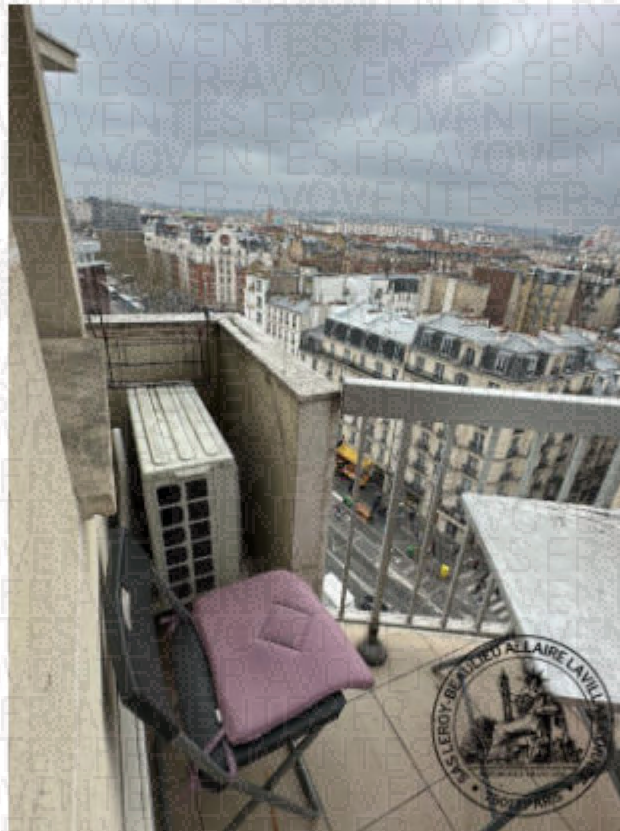


Balconnet

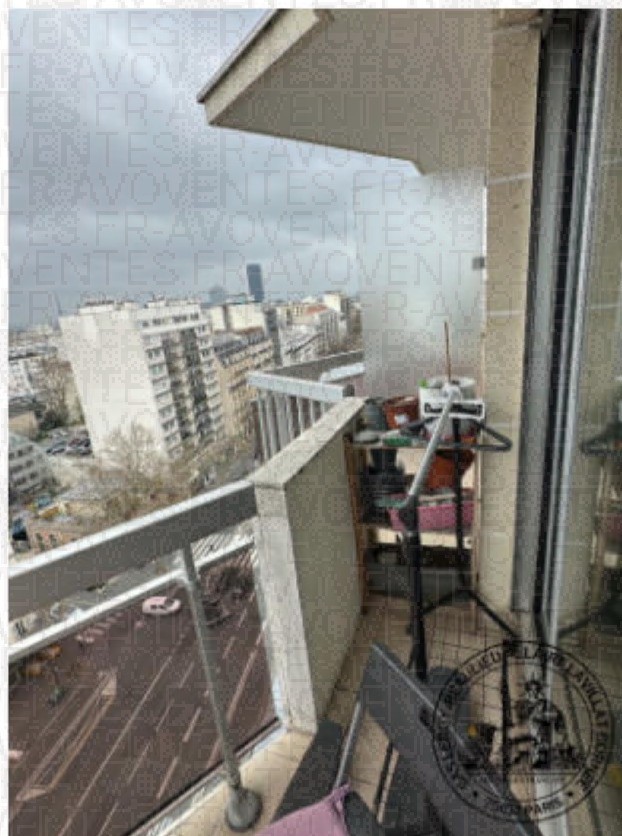
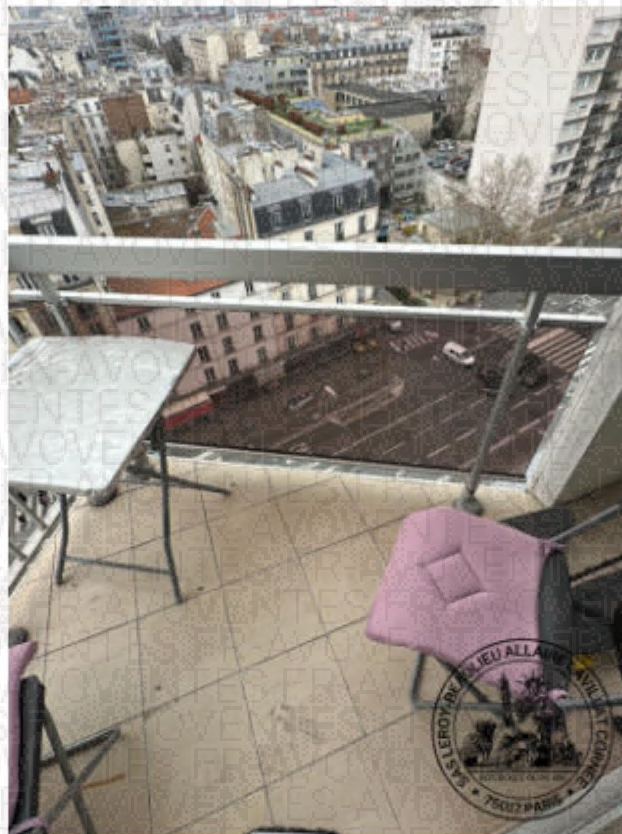
On y accède depuis le séjour.

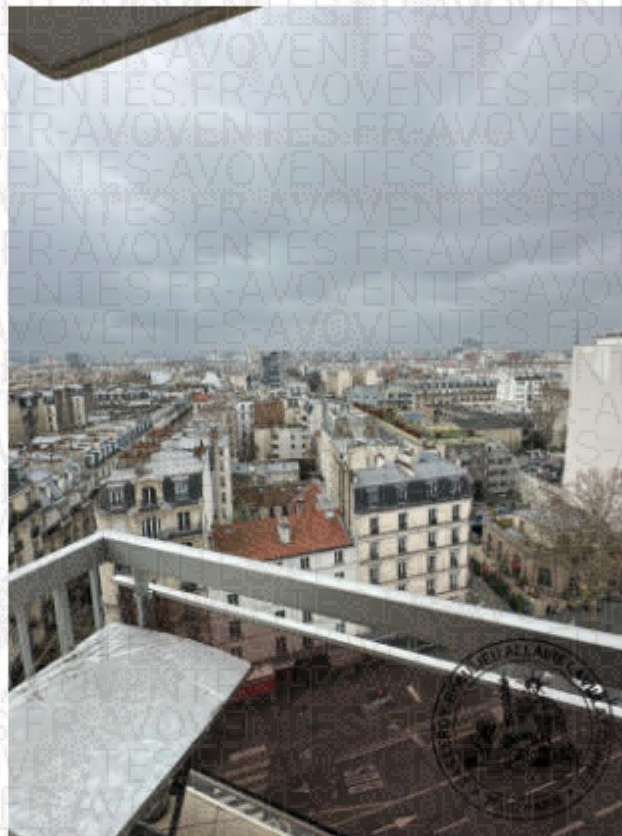
Ce balconnet donne sur le boulevard du général Leclerc.

Tous les revêtements sont usagés.



EXPEDITION

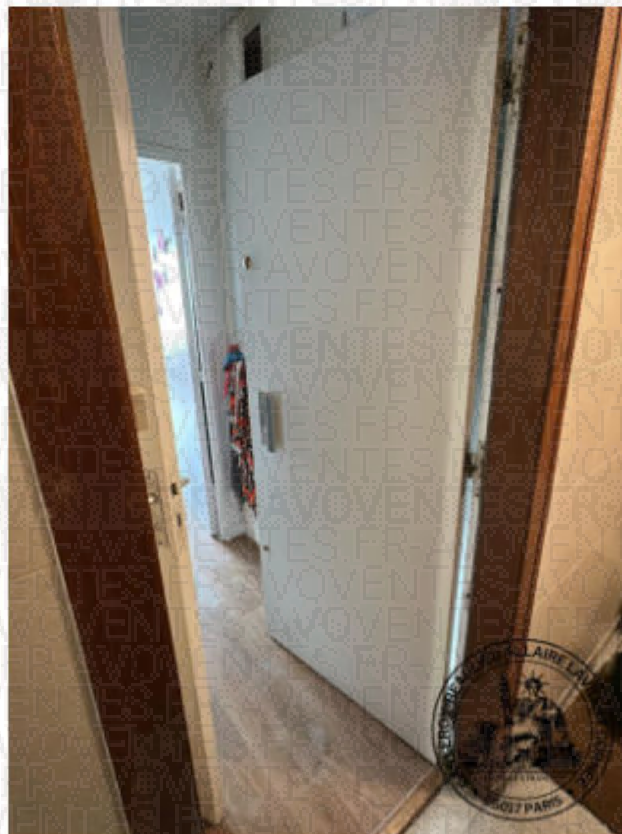




CONSTATATIONS RELATIVES À L'IMMEUBLE**Palier du douzième étage**

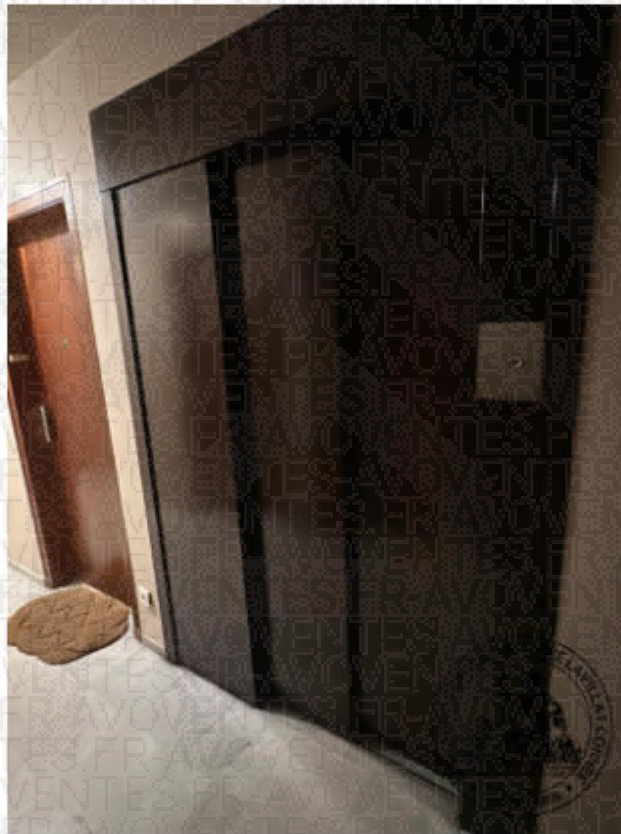
Tous les revêtements sont anciens et usagés, mais en état d'entretien.





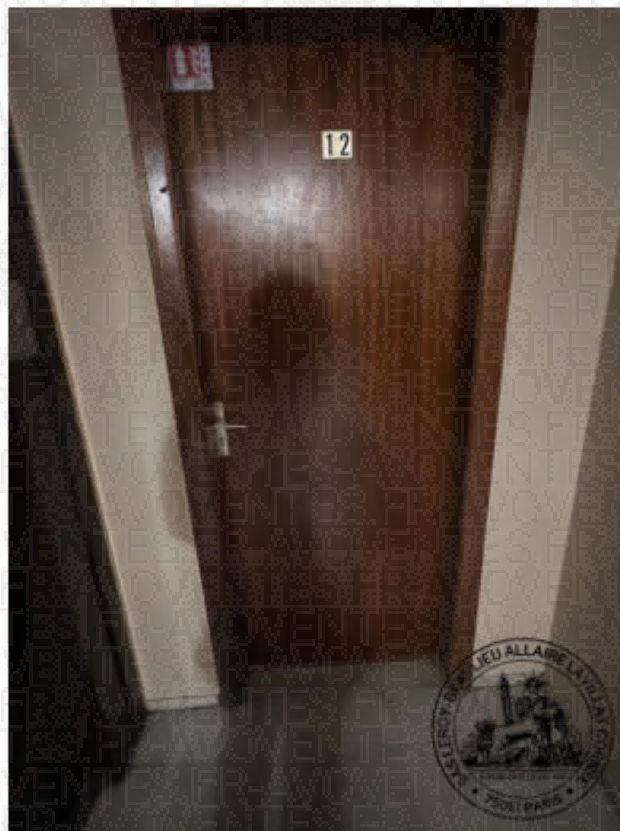
Ascenseurs

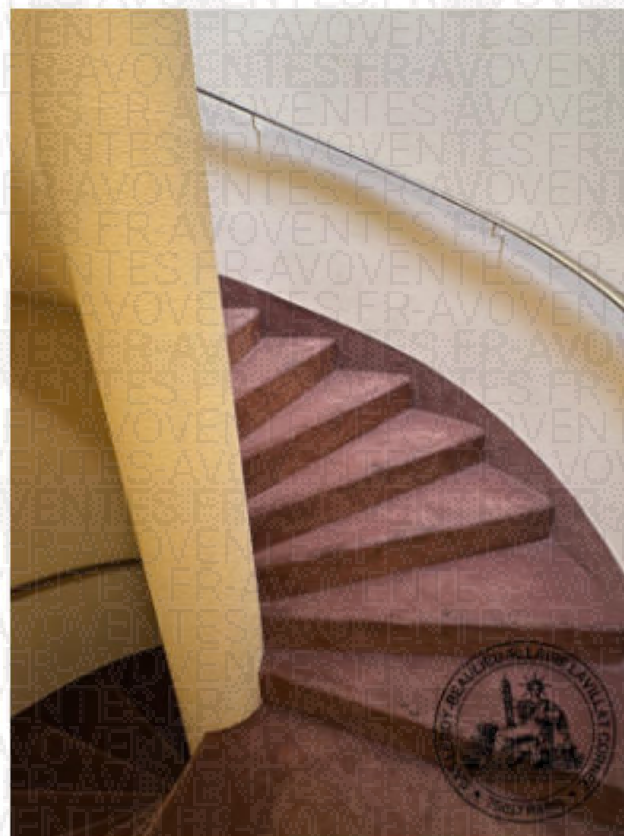
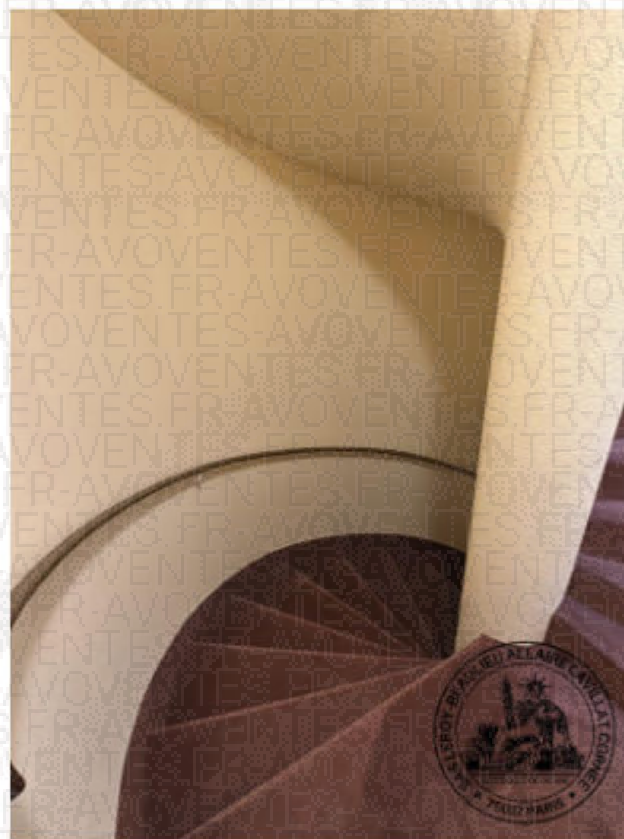
Je constate que deux ascenseurs desservent le palier du douzième étage.

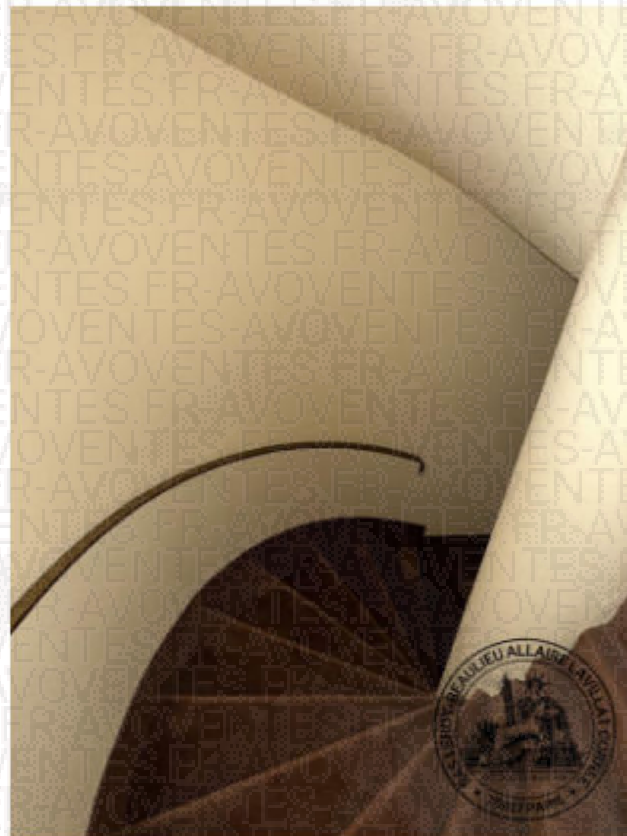


Escalier 12^e

On accède également au palier du douzième étage par des escaliers, dont les revêtements sont anciens et usagés.



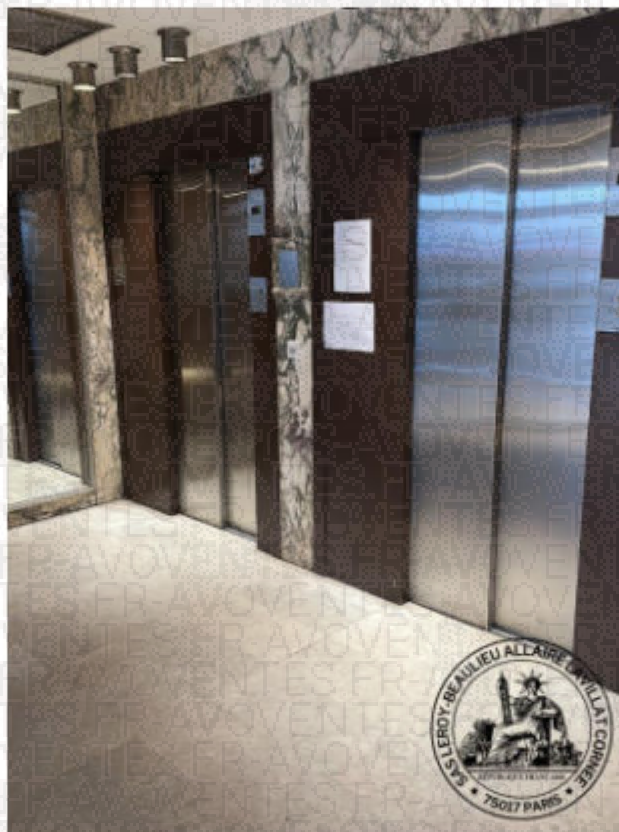


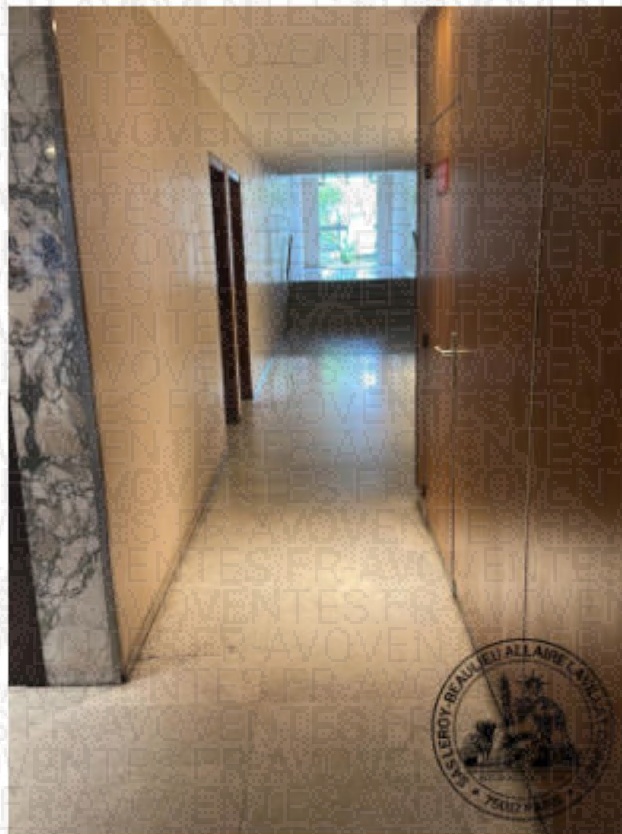


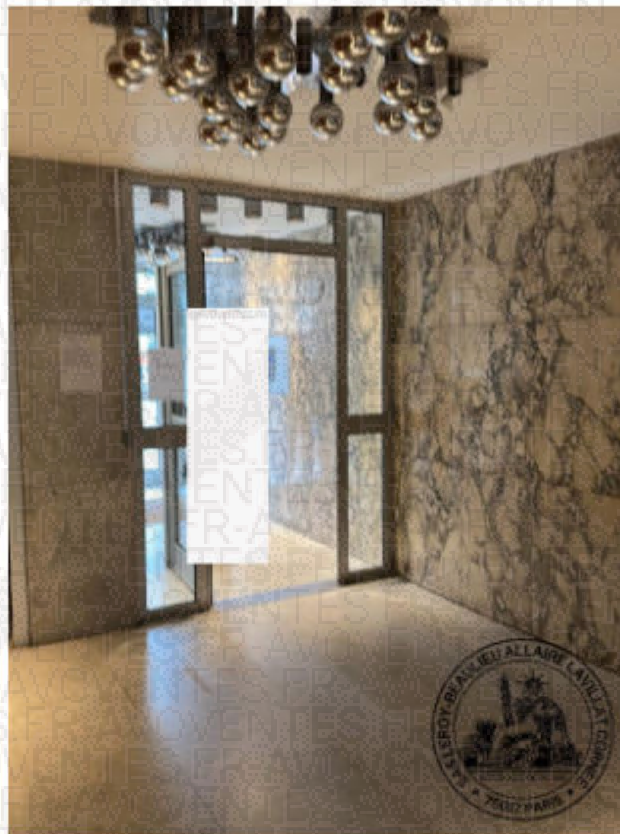
Hall d'ascenseur

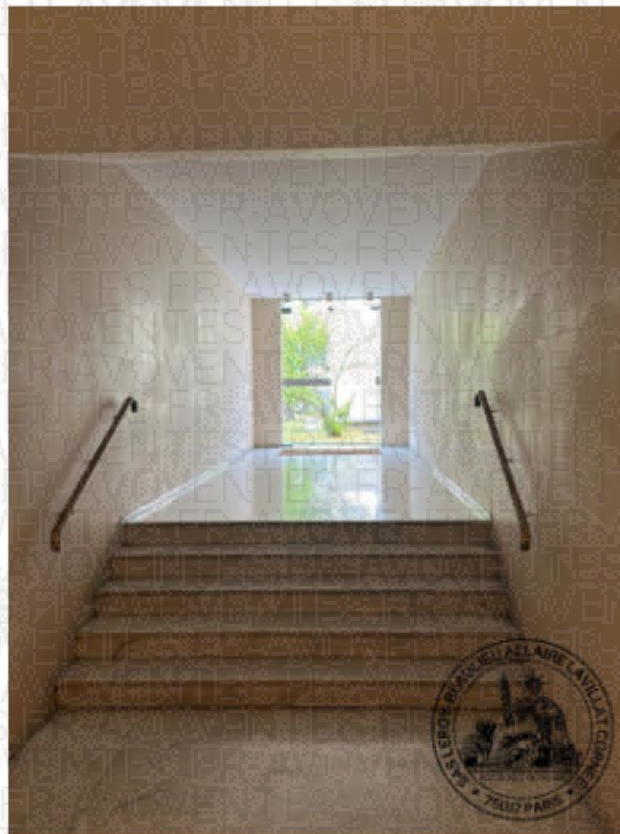
J'ai effectué un reportage de photographies numériques des lieux.

L'ensemble des revêtements est ancien et usagé, mais en bon état d'entretien.





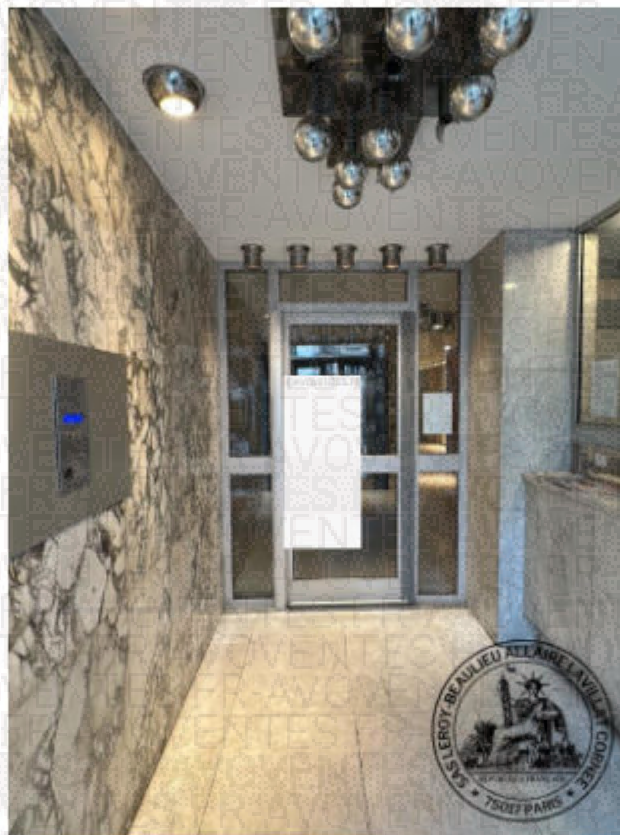


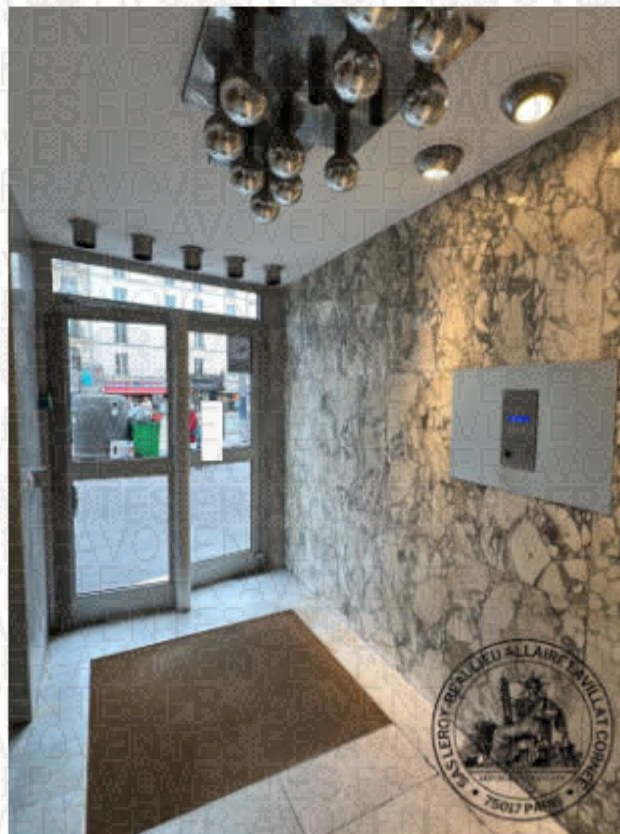


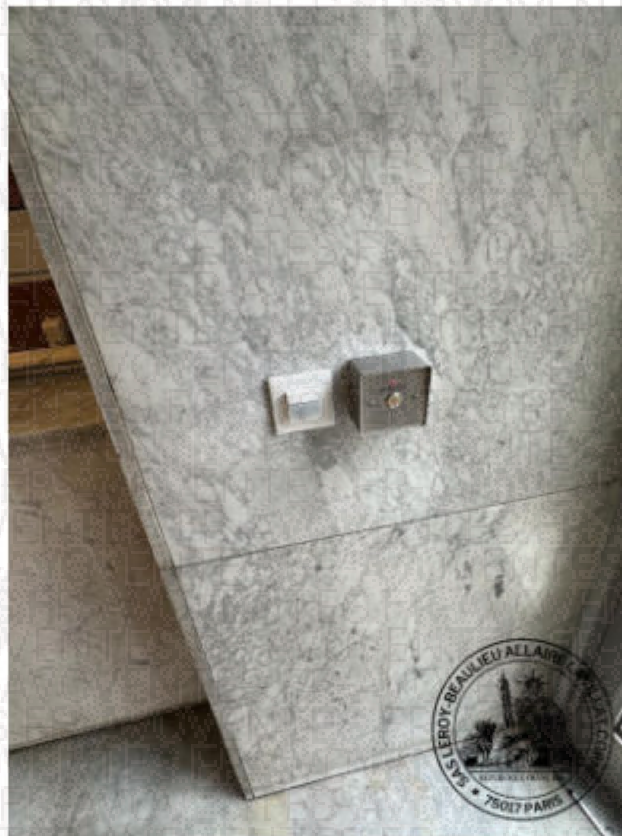
Hall d'entrée

J'ai effectué un reportage de photographies numériques des lieux.

L'ensemble des revêtements est ancien et usagé, mais en bon état d'entretien.







Portes d'accès à l'immeuble

J'ai effectué un reportage de photographies numériques des lieux.

L'immeuble est de type ancien et les revêtements sont usagés.

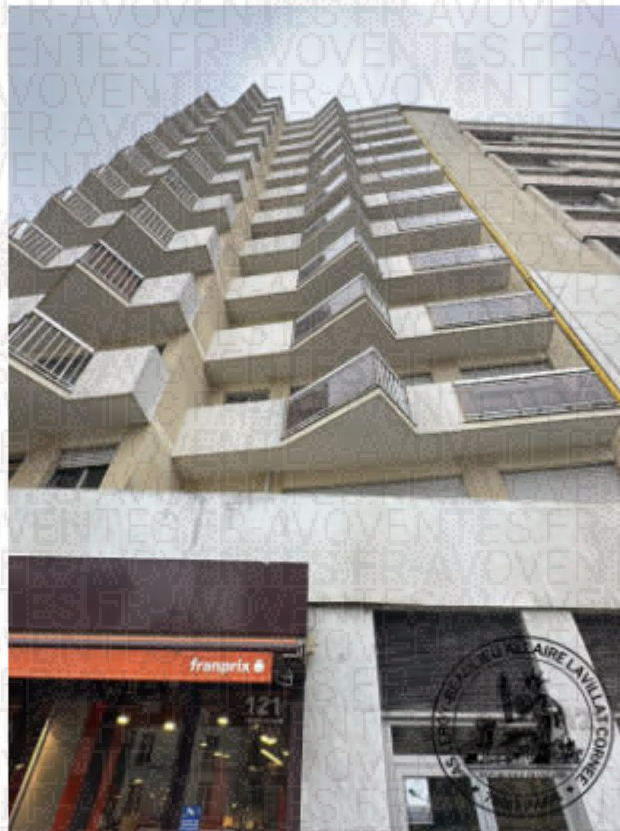
L'accès se fait par une porte simple vitrée, encadrée d'impôsts fixes en partie haute et latérale.

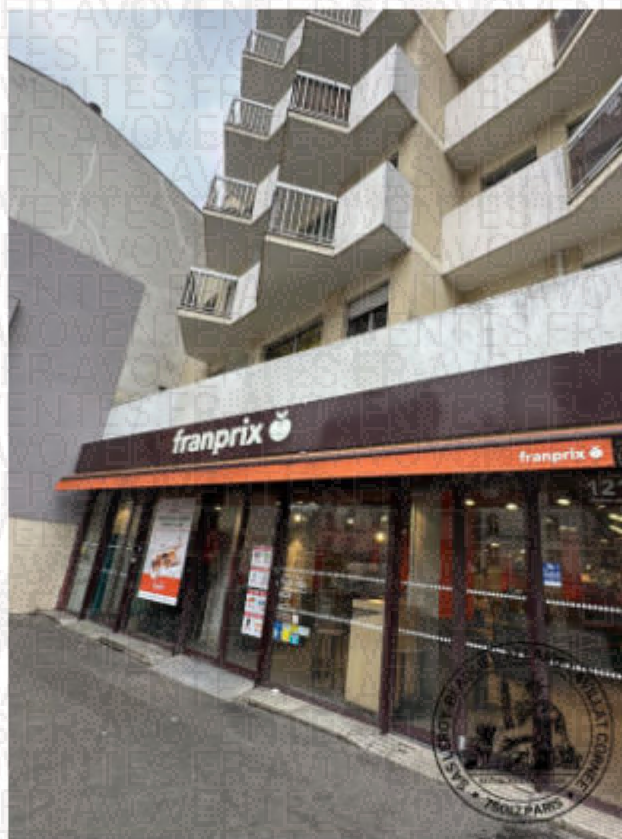
L'entrée est équipée d'un digicode et d'un lecteur Vigik.



Immeuble

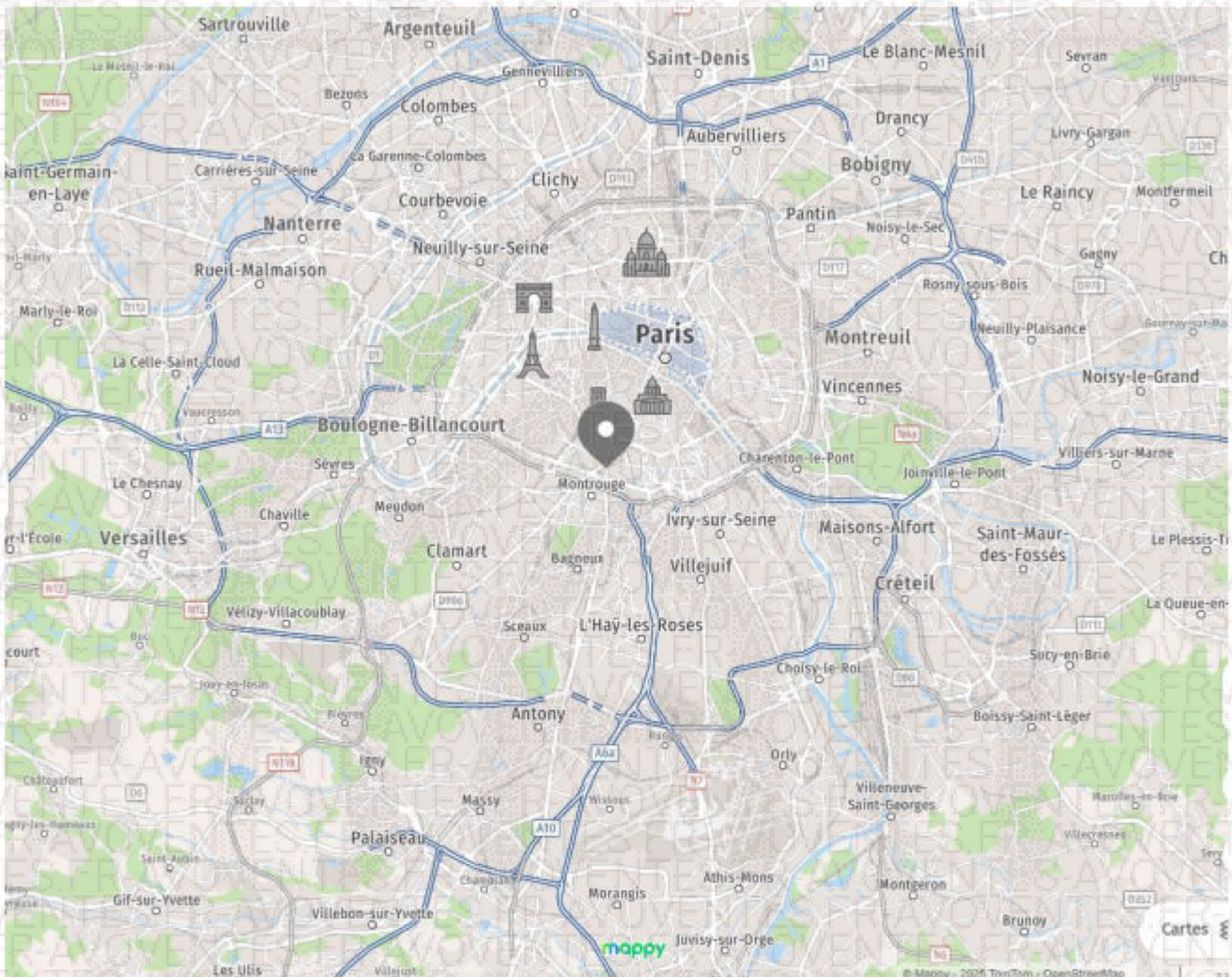
J'ai effectué un reportage de photographies numériques des lieux.







SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Le 121 Avenue du Général Leclerc est situé dans le 14^e arrondissement de Paris, à proximité de plusieurs commodités et transports en commun.

Transports en commun à proximité :

- **Métro :** La station **Porte d'Orléans** (ligne 4) se trouve à environ 9 minutes à pied, offrant un accès direct au centre de Paris.

- **Tramway** : La station **Montsouris** (ligne T3a) est située à environ 3 minutes à pied, facilitant les déplacements vers d'autres quartiers parisiens.
- **Bus** : Plusieurs lignes de bus desservent l'arrêt **Porte d'Orléans**, situé à 1 minute à pied :
 - **Lignes 68** (Châtillon - Montrouge - Métro - Place de Clichy)
 - **Lignes N14** (La Croix de Berny RER - Porte de Saint-Ouen)
 - **Lignes N21** (Châtelet - Hôpital de Longjumeau)
 - **Lignes N66** (Gare de Chaville Rive Droite - Gare Montparnasse)
 - **Lignes N122** (Châtelet - Gare de Saint-Rémy-lès-Chevreuse)
 - **Lignes 194** (Porte d'Orléans - Sophie Barat)
 - **Lignes 388** (Porte d'Orléans - Bourg-la-Reine RER)
 - **Lignes N123** (Châtelet - Gare d'Arpajon)

Le quartier propose une large offre de commerces et services de proximité.

Commerces de proximité :

- **Supermarché G20** : Situé au 121 Avenue du Général Leclerc et au 70 Rue du Père Corentin, ce supermarché offre une variété de produits alimentaires et de services.
- **Amazon Hub Locker – Cubitus** : Situé à l'intérieur du Franprix Paris 14 – Général Leclerc, ce point de retrait permet de récupérer vos commandes Amazon en toute simplicité.

Établissements scolaires de proximité :

À proximité du 121 avenue du Général Leclerc dans le 14^e arrondissement de Paris, plusieurs établissements scolaires sont accessibles :

Écoles maternelles :

- **École Maternelle Sarrette A** : située au 49 rue Sarrette, à environ 142 mètres.
- **École Maternelle 34 rue Sarrette** : située au 34 rue Sarrette, à environ 352 mètres.

Écoles élémentaires :

- **École Primaire Prisse d'Avennes** : située au 5 rue Prisse d'Avennes, à environ 204 mètres.
- **École Élémentaire Boulard** : située au 46 rue Boulard, à environ 387 mètres.

Collèges :

- **Collège Alphonse Daudet** : situé au 93 rue d'Alésia, à environ 444 mètres.
 - **Collège Jean Moulin** : situé au 75 rue d'Alésia, à environ 700 mètres.
 - **Collège Alberto Giacometti** : situé au 7 rue du Cange, à environ 1 kilomètre.
- Lycées :**
- **Lycée Paul Bert** : situé au 7 rue Huyghens, à environ 1,2 kilomètre.
 - **Lycée François Villon** : situé au 16 avenue Marc Sangnier, à environ 2 kilomètres.

Ces établissements offrent une gamme complète d'options éducatives pour les résidents du quartier.

Points culturels de proximité :

À proximité du 121 avenue du Général Leclerc dans le 14^e arrondissement de Paris, plusieurs lieux culturels sont accessibles :

Centre de Danse Alésia

Situé au 119 avenue du Général Leclerc, juste à côté du 121, ce centre propose des cours de danse variés dans une salle dédiée. Il est ouvert jusqu'à 22h30.

Wing Chun Paris

Également au 119 avenue du Général Leclerc, ce club d'arts martiaux enseigne le Wing Chun, un art martial chinois axé sur le combat rapproché. Les horaires varient selon les jours, avec des cours en soirée et le week-end.

Musée de la Libération de Paris - Musée du général Leclerc - Musée Jean Moulin

Situé place Denfert-Rochereau, à environ 700 mètres du 121 avenue du Général Leclerc, ce musée retrace l'histoire de la libération de Paris et rend hommage au général Leclerc et à Jean Moulin. Il est ouvert du mardi au dimanche, de 10h00 à 17h50.

Ces établissements offrent diverses opportunités culturelles et artistiques à proximité immédiate du 121 avenue du Général Leclerc.

Pendant la durée de mes constatations, a procédé au mesurage
des biens saisis et aux diagnostics prévus par la Loi.

J'ai quitté les lieux à 12 heures.

De retour à mon Etude, j'ai procédé à la rédaction du présent en y insérant les clichés
photographiques pris sur place.

Durée des opérations :

- Temps passé sur place : 2 h
- Rédaction du Procès-verbal, insertion des photos, mise en page, relecture : 1h

Mes constatations terminées, je me suis retirée.

Le présent acte comporte 49 pages.

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT
PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE
DROIT.**

Sandy GUERDAD
Commissaire de Justice

