



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'an Deux Mille Dix-Huit

Et Le Vingt Juillet DE 14 heures 30 à 15 heures45

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble du 11, Rue de la Cour des Noues à PARIS XXème arrondissement, représenté par son syndic, **Monsieur Christian-Pierre RINALDI**, exerçant son activité sous la dénomination « **Cabinet C.P. RINALDI** » et sous le numéro 69 A 7854, administrateur de biens, immatriculé sous le numéro de SIREN 691 078 647, et demeurant 3, Villa Gagliardini à PARIS XXème arrondissement, agissant poursuites et diligences au nom de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

Maître Jean-Claude BOUCTOT, Avocat à la Cour de PARIS, demeurant 87, Boulevard Saint-Michel à PARIS Vème arrondissement (Tél. : 01 46 34 11 42 – Fax. : 01 43 26 19 18 – Toque E 998).

Agissant en vertu :

- D'une requête afin de désignation d'Huissier de Justice pour obtention d'un procès-verbal de description, en date du 5 Juillet 2018 ;
- D'une ordonnance sur requête en date du 5 Juillet 2018 par délégation de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, nous commettant.

A l'effet par l'Huissier de Justice désigné :

De procéder au procès-verbal de description du lot N° 173 situé au sixième étage du bâtiment A, troisième porte à partir de la gauche depuis l'escalier, de l'immeuble sis 11,

Rue de la Cour des Noues à PARIS XXème arrondissement, cadastré Section CI numéro 56, pour une contenance de 9 ares 33 centiares.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussigné, Maître Francis SADONE, Huissier de Justice Associé dans la Société Civile Professionnelle Pierre BENHAMOUR et Francis SADONE, Huissiers de Justice associés à la résidence de Paris XI^{ème} arrondissement, 109 et 111, Boulevard Voltaire,

Certifie m'être transporté ce jour, lot N° 173 dépendant de l'immeuble sis 11, Rue de la Cour des Noues, au sixième étage du bâtiment A, troisième porte à partir de la gauche depuis l'escalier, à PARIS XXème arrondissement, où étant assisté de :

- Monsieur Nabil CHALAOUI, de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC, en charge des diagnostics légaux ;
- Monsieur Mohamed ABDEL du Commissariat de Police de PARIS XXème arrondissement ;

J'ai procédé aux constatations suivantes :

I – CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'APPARTEMENT LOT N° 173 AU SIXIEME ETAGE DU BATIMENT A PORTE GAUCHE

Sur place, je rencontre Madame Tania AUCAGOS, fille de Madame Arsène, Suzette VINCENT, veuve AUCAGOS, à qui je décline mes noms, ma qualité d'Huissier de Justice. Je lui expose l'objet de ma mission, laquelle nous donne libre accès aux lieux afin de diligenter.

Madame Tania AUCAGOS me déclare : « *Je vis seule dans cet appartement, y demeurant depuis 1982. »*

II – DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT LOT N° 173 AU SIXIEME ETAGE DU BATIMENT A PORTE GAUCHE

Nous accédons à l'appartement par une porte palière dotée d'une serrure de sécurité et d'un verrou.

HALL D'ENTREE :

Le sol est recouvert d'un linoléum très défraîchi.

Les murs sont revêtus d'un papier peint très défraîchi, d'aspect vétuste.

La peinture recouvrant le plafond est écaillée.

Ce hall d'entrée dessert des pièces en étoile, avec à droite la cuisine et face la pièce principale.

A gauche, un couloir de distribution conduit à une chambre et à des W.-C. situés en partie terminale de celui-ci.

Equipements :

- ✓ Il existe un disjoncteur différentiel et un interphone.

CUISINE A DROITE :

Cette cuisine, de forme linéaire, est accessible par une porte isoplane.

Le linoléum au sol est très défraîchi.

Le papier peint mural est très vétuste, tandis que la peinture en plafond est vétuste.

Equipements :

- ✓ La pièce prend jour par une fenêtre basculante, surmontant un évier à deux bacs en grès émaillé, posé sur un placard. Le tout présente un aspect vétuste.
- ✓ Il s'agit d'une cuisine aménagée sommairement, avec un plan de travail en formica, avec une plaque de cuisson.
- ✓ Je note la présence d'un réfrigérateur, d'un vide-ordures et d'une arrivée de gaz.
- ✓ Le chauffage est assuré par un radiateur.
- ✓ L'eau chaude est produite via une chaudière au gaz de marque ELM LEBLANC.

SALON FACE A L'ENTREE :

Nous accédons au salon par une double porte.

La moquette au sol est crasseuse.

Le papier peint mural est très vétuste.

Le plafond est recouvert d'une peinture très défraîchie.

Equipements :

- ✓ La menuiserie en bois de la porte-fenêtre donnant sur la Rue de la Cour des Noues est d'aspect vétuste.

COULOIR DE DISTRIBUTION :

Ce couloir est accessible depuis l'entrée par une porte de communication.

Au sol, le linoléum est vétuste.

Le papier peint mural et la peinture en plafond sont également vétustes.

Equipements :

- ✓ L'espace de rangement comprend une série de placards situés sur le côté gauche, avec des portes en médium.

CHAMBRE :

Cette chambre est accessible depuis le couloir par une porte.

Le sol est recouvert d'une moquette crasseuse.

Les murs sont revêtus d'un papier peint très vétuste.

Equipements :

- ✓ La porte-fenêtre ouvre sur un petit balcon rectangulaire, avec un garde-vue, duquel la vue est dégagée.

SALLE DE BAIN :

Le linoléum au sol est très défraîchi.

La peinture murale pend par lambeaux.

Equipements :

- ✓ Il existe une baignoire, un bidet, un lave-mains et une cuvette de W.-C. L'ensemble de ces équipements est vétuste.
- ✓ La crédence est sommaire.

III – DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

HALL DE PORCHE DE L'IMMEUBLE :

Le sol présente un revêtement en comblanchiens.

Les murs sont habillés de marbre.

Les luminaires sont de style Art Déco.

L'immeuble est doté d'une batterie de boîtes aux lettres.

DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

Il s'agit d'un immeuble des années 1970, accessible depuis la rue par un portail, avec à la suite une porte cochère.

Cet immeuble est situé dans une rue calme du XXème arrondissement de PARIS.

La Résidence de la Cour des Noues est située immédiatement en face de l'immeuble.

Ce quartier dispose de différents immeubles de standing.

La façade crépie est en bon état et en très bon état apparent de ravalement, avec une marquise en marbre.

Je note l'existence d'un jardinet et d'une allée fleurie, ainsi que d'une rampe d'accès véhicules.

Le métro le plus proche est la station GAMBETTA, lignes 3 et 3 bis.

PALIER DU SIXIEME ETAGE :

Le sol est recouvert d'un linoléum.

L'appartement sus décrit et objet du présent procès-verbal est accessible par un ascenseur en bon état.

Ce palier du sixième étage dessert six appartements.

SYNDIC DE L'IMMEUBLE :

Le syndic de l'immeuble est Monsieur Christian-Pierre RINALDI, exerçant son activité sous la dénomination « Cabinet C.P. RINALDI », 3, Villa Gagliardini à PARIS XXème arrondissement.

Telles sont mes constatations.

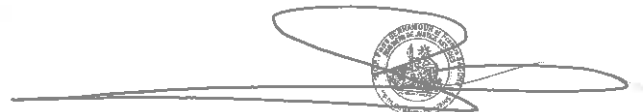
J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Copie de l'ordonnance nous désignant ;
- Une série de clichés photographiques pris ce jour sur place, dont j'atteste l'authenticité ;
- Le rapport de diagnostics de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC.

EN FOI DE QUOI J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

*Acte compris dans l'état déposé
Au bureau de l'Enregistrement de PARIS XIème
Pour le mois correspondant à la date de l'Acte*

***Maître Francis SADONE
Huissier de Justice Associé***



Le

05 JUL. 2018

18/213.

Juge de l'exécution
saisies immobilières

**REQUETE AFIN DE DÉSIGNATION D'HUISSIER POUR OBTENTION D'UN
PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 11 RUE DE LA COUR DES NOUES à 75020 PARIS, représenté par son syndic Monsieur Christian-Pierre RINALDI exerçant son activité sous la dénomination " Cabinet C.P. RINALDI ", Administrateur de biens, immatriculé au RCS de Paris sous le n° 69 A 7854, identifié au SIREN sous le n° 691 078 647 et demeurant 3 Villa Gagliardini à 75020 PARIS,

Ayant pour Avocat, Maître Jean-Claude BOUCTOT, Avocat à la Cour de PARIS, demeurant 87 Boulevard Saint-Michel à PARIS 5^{ème} - Tél. 01.46.34.11.42, Fax : 01.43.26.19.18, Toque E. 998,

A L' HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par un jugement rendu le 7 septembre 2017, signifié et définitif, le Tribunal de Grande Instance de PARIS (Première chambre, sixième section) a condamné le SERVICE DES DOMAINES de BASSE TERRE, *en sa qualité de curateur à la succession vacante de Feu Jérôme Hildevert Benedictus AUCAGOS*, et Madame Arsène Suzette VINCENT veuve AUCAGOS à payer au requérant les sommes de 14 449,95 € au titre des charges impayées arrêtées au 3 janvier 2017, 156,31 € au titre des frais de recouvrement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 1 500,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile outre les dépens de l'instance ainsi que la somme de 1 000,00 € à titre de dommages et intérêts à l'encontre de seule dame Arsène Suzette VINCENT veuve AUCAGOS et ce, avec capitalisation des intérêts ;

Que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 11 RUE DE LA COUR DES NOUES à 75020 PARIS a fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière à Madame Arsène Suzette VINCENT veuve AUCAGOS selon acte de la SCP MAYEKO, huissiers de justice associés à BASSE TERRE, en date du 31 mai 2018 et au SERVICE DES DOMAINES de BASSE-TERRE, *es-qualité*, selon acte de la SCP MAYEKO, huissiers de justice associés à BASSE-TERRE, en date du 1^{er} juin 2018

Que conformément à l'article l'article R. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution, le requérant a sollicité l'établissement du procès-verbal de description ;

Que la SCP BENHAMOUR & SADONE, Huissiers de justice, ne peut mener à bien sa mission ainsi qu'en atteste sa lettre en date du 4 juillet 2018 précisant que les lieux étaient occupés par la dame Tania AUCAGOS, fille de la partie saisie qui occupe gratuitement les lieux, laquelle refuse obstinément de laisser pénétrer dans son appartement l'huissier de justice et le technicien en charge des diagnostics ;

Que l'huissier de justice ne pouvant exécuter normalement sa mission alors qu'il est tenu de respecter les délais légaux de procédure, le requérant est bien fondé à solliciter la désignation d'un Huissier de justice avec la mission ci-après définie en l'Ordonnance.

Présentée à PARIS, le 5 juillet 2018.

Pièces jointes :

- Jugement du 7 septembre 2017
- Commandement de payer valant saisie immobilière des 31 mai et 1^{er} juin 2018
- Lettre de difficultés de la SCP BENHAMOUR & SADONE, HJ, du 4 juillet 2018



ORDONNANCE

NOUS, *M. LAMKOVIT*

Agissant par délégation du Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS,

Vu la requête ci-dessus et les pièces à l'appui,

Vu l'article R. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

Commettons la SCP BENHAMOUR & SADONE, Huissiers de justice associés à PARIS 11^{ème},
109-111 boulevard Voltaire,

Lequel, en cas d'empêchement ou de refus, sera remplacé par Ordonnance rendue sur simple requête, avec mission de dresser le procès-verbal de description des biens immeubles sis à PARIS 20^{ème}, 11 rue de la Cour des Noues, cadastré section CI numéro 56 pour une contenance de 9a 33ca, savoir :

LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE TREIZE (173) DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Au sixième étage du bâtiment A, troisième porte à partir de la gauche en arrivant par l'escalier, un appartement lettre D du plan d'architecte comprenant une entrée, deux pièces, une cuisine, une salle de bains avec WC.

Et les 2 099/100 000 èmes des parties communes générales.

Et d'en dresser la description minutieuse et détaillée en précisant notamment :

- l'état, la distribution, l'occupation des lieux,
- les surfaces exploitables et habitables en effectuant les mesures de la superficie privative du lot de copropriété n° 173 en application des dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 et du décret n° 96-532 du 23 mai 1996,
- relever les noms des occupants et obtenir les contrats de location,

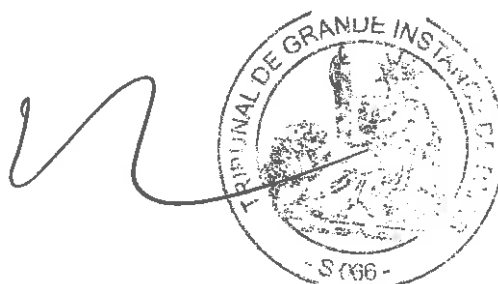
Disons que l'Huissier de justice pourra se faire assister du Géomètre Expert afin de dresser les diagnostics d'usage ainsi que d'un serrurier et de la force publique en cas de nécessité.

Disons que l'huissier de justice devra accomplir sa mission dans le mois de sa saisine et qu'à défaut d'exécution de celle-ci dans le délai imparti, il sera de plein droit déchargé de sa mission et privé de tout pouvoir.

Disons qu'il Nous en sera référé en cas de difficultés après accomplissement des opérations.

Fait en Notre Cabinet au PALAIS de JUSTICE

A PARIS, le *5/7/18*











Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 26-181619/NCH
 Date du repérage : 20/07/2018
 Heure d'arrivée : 14 h 30
 Durée du repérage : 01 h 15

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Paris Adresse : 11, RUE DE LA COUR DES NOUES (173) Commune : 75020 PARIS - 20EME Références cadastrales non communiquées Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : BAT A 6EME ETAGE Lot numéro 173,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mme ARSENE SUZETTE VINCENT Adresse : 11, RUE DE LA COUR DES NOUES 75020 PARIS - 20EME
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : ETUDE BENHAMOUR/SADONE Adresse : 109-111, BD VOLTAIRE 75011 PARIS - 11EME	Repérage Périmètre de repérage : APPARTEMENT
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : CHALLAOUI Nabil Raison sociale et nom de l'entreprise : ASL CONSULTING Adresse : 21 rue d'Avron 75020 PARIS Numéro SIRET : 808 625 750 000 27 Désignation de la compagnie d'assurance : ... Allianz Numéro de police et date de validité : 558 624 65 / 30 Novembre 2018	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 44,60 m² (quarante-quatre mètres carrés soixante)
Surface au sol totale : 44,60 m² (quarante-quatre mètres carrés soixante)

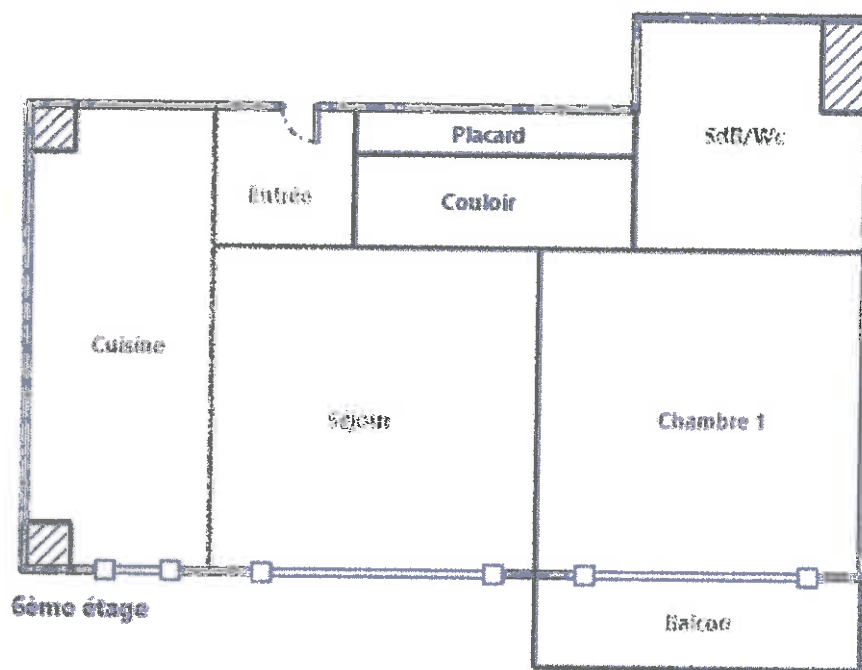
Résultat du repérageDate du repérage : **20/07/2018**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
ETUDE BENHAMOUR/SADONE

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
6ème étage - Entrée	2,3	2,3	
6ème étage - Cuisine	8,32	8,32	
6ème étage - Couloir	2,48	2,48	
6ème étage - Placard	1,45	1,45	
6ème étage - SdB/Wc	5,47	5,47	
6ème étage - Chambre 1	9,92	9,92	
6ème étage - Balcon	0	0	2.75 m ²
6ème étage - Séjour	14,66	14,66	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 44,60 m² (quarante-quatre mètres carrés soixante)****Surface au sol totale : 44,60 m² (quarante-quatre mètres carrés soixante)**Fait à **PARIS - 20EME**, le **20/07/2018**Par : **CHALLAOUI Nabil**ASL CONSULTING
21 rue d'Avron - 75020 Paris
Tél. 01 39 33 69 66
RCS 808 625 750 00027

Aucun document n'a été mis en annexe



CROQUIS DE REPERAGE

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **26-181619/NCH** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 11, RUE DE LA COUR DES NOUES (173) 75020 PARIS - 20EME.

Je soussigné, **CHALLAOUI Nabil**, technicien diagnostiqueur pour la société **ASL CONSULTING** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	CHALLAOUI Nabil	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	2699949	16/06/2019

- Avoir souscrit à une assurance (Allianz n° 558 624 65 valable jusqu'au 30 Novembre 2018) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **PARIS - 20EME**, le **20/07/2018**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Alliance Diagnostic
Réseau Diagnostic
ASL CONSULTING
21 rue d'Avron - 75020 Paris
Tél. 01 39 33 69 66
RCS 808 625 750 00027

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »