

PROCES VERBAL DE CONSTAT

**PREMIERE
EXPEDITION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN
ET LE TRENTE MARS
DE 10H00 A 10H30

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 72-74 avenue Parmentier 75011 Paris, représenté par son syndic en exercice le cabinet MASSON société anonyme inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 672 018 454 ayant son siège social 60 boulevard de Charonne 75020 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal.

Ayant pour avocat constitué Maître Hugues MAISON avocat au barreau de Paris demeurant 44 rue de Lille 75007 Paris.

Agissant en vertu de l'expédition exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 18 décembre 2019, précédemment signifié et devenu définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel en date du 29 septembre 2020.

Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de Maître Xavier AVALLE en date du 17 février 2021.

J'ai été mandatée par Maître Hugues MAISON afin de dresser le procès-verbal de description des lieux en application des dispositions des articles R322-1 à R322-3 du code des procédures civiles d'exécution.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, **LEA DAVID-BOSC**, Huissière de Justice de la S.C.P. DIDIER AVALLE ET XAVIER AVALLE, près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, y résidant 10 rue du Chevalier de Saint-George, 75001 Paris, soussignée,

Me suis rendue ce jour à 10h00 au 72 avenue Parmentier 75011 Paris, où j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :

- Un diagnostiqueur de la société DE QUENETAINE,

L'IMMEUBLE

Il s'agit d'un immeuble moderne composé de quatre bâtiments élevés sur deux sous-sols et comprenant chacun entre six et dix étages. L'immeuble comprend également des espaces communs type jardin. Il dispose d'une gardienne.

Au rez-de-chaussée du bâtiment sur l'avenue Parmentier, il existe un commerce d'alimentation bio.

L'accès à l'immeuble s'effectue uniquement par l'avenue Parmentier par une grille sur rue ainsi qu'une porte vitrée donnant accès au hall principal. Ces deux accès sont sécurisés par un système de code et de VIGIK.

L'accès à chacun des bâtiments s'effectue ensuite par un interphone ou un VIGIK uniquement.

Le hall d'entrée est propre et bien entretenu.

Dans les étages, les parties communes sont plutôt défraîchies.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet MASSON ayant son siège social 60 boulevard de Charonne 75020 Paris.

(Photos 1 et 2)

LES BIENS SAISIS

Conditions d'occupation :

L'appartement et ses annexes sont occupés par Monsieur Lorenzo GRAZZINI. Il me précise habiter les lieux et y recevoir une partie du temps ses deux enfants.

L'APPARTEMENT

L'appartement est situé au 5^{ème} étage du dans le bâtiment A qui donne sur l'avenue Parmentier et dispose d'ascenseurs.

Je rencontre Monsieur Lorenzo GRAZZINI à qui je me présente, qui m'autorise à entrer dans l'appartement et à procéder à mes constatations.

Il s'agit d'un appartement traversant avec deux balcons filants : l'un donnant sur l'avenue Parmentier et l'autre donnant sur des jardins.

Il est composé d'une entrée desservant :

- Sur la droite (côté avenue Parmentier) : une cuisine et une pièce à vivre ;
- En face : un couloir, qui dessert lui-même un WC, une chambre, une salle de douche et un dressing et communique avec la pièce à vivre ;
- Sur la gauche (côté jardins) : un dégagement, qui dessert une salle de bains et deux chambres donnant sur jardins.

Entrée :

La porte palière de l'appartement donne sur une entrée avec placard.

Le sol est recouvert d'un parquet mosaïque en bon état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est défraîchie.

(Photo 3)

Cuisine :

J'y accède depuis l'entrée, par la première porte sur la droite.

Il s'agit d'une pièce en longueur donnant sur l'avenue Parmentier.

Elle est éclairée par une fenêtre à huisserie coulissante.

Le carrelage au sol est ancien.

La peinture des murs et du plafond est usagée.

(Photo 4)

Séjour :

J'y accède depuis l'entrée par une porte vitrée à deux battants.

Cette pièce est mitoyenne à la cuisine et donne sur l'avenue Parmentier.

Le séjour est éclairé par deux grandes baies vitrées à huisseries coulissantes qui donnent sur un balcon qui file sur toute la longueur du séjour et devant la cuisine. Ces baies vitrées sont munies de volets roulants extérieurs.

Le sol est recouvert d'un parquet mosaïque en bon état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est défraîchie.

Le séjour communique avec le couloir.

(Photos 5 et 6)

Couloir :

J'y accède depuis l'entrée par une porte.

Il comprend des placards sur la droite côté séjour.

Le parquet mosaïque au sol est en bon état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est défraîchie.

Ce couloir dessert dans sa première partie côté entrée un WC sur la gauche, côté séjour un petit dressing et un accès au séjour (aujourd'hui condamné par une bibliothèque) (photo 8), en face une salle de douche et sur la gauche une chambre sur jardins.

(Photos 7 et 8)

Salle de douche :

J'y accède depuis le couloir.

Le carrelage au sol et aux murs est ancien et la peinture est défraîchie.

Cette pièce est équipée d'un lavabo, d'un bidet, d'un WC et d'une douche.

Chambre N° 1 :

J'y accède depuis le couloir.

Cette pièce donne sur jardin à l'arrière du bâtiment.

Elle est éclairée par une baie vitrée à huisseries coulissantes qui ouvre sur un balcon filant sur toute la longueur de l'arrière de l'appartement.

Le sol est recouvert d'un parquet mosaïque en bon état d'usage.

La peinture des murs et plafond est défraîchie.

(Photos 9 et 10)

Dégagement :

J'y accède depuis l'entrée par une porte.

Le parquet mosaïque au sol est en bon état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est défraîchie.

Ce dégagement dessert sur la droite une salle de bains aveugle, en face une première chambre et à gauche une seconde chambre.

(Photo 11)

Salle de bains :

J'y accède depuis le dégagement.

Le carrelage au sol et aux murs est ancien et la peinture est défraîchie.

Cette pièce est équipée d'un lavabo, d'un bidet et d'une baignoire.

(Photo 12)

Chambre N° 2 :

J'y accède depuis le couloir.

Cette pièce donne sur jardin à l'arrière du bâtiment.

Elle est éclairée par une baie vitrée à huisseries coulissantes qui ouvre sur un balcon filant sur toute la longueur de l'arrière de l'appartement.

Le sol est recouvert d'un parquet mosaïque en bon état d'usage.

La peinture des murs et plafond est défraîchie.

(Photo 13)

Chambre N° 3 :

J'y accède depuis le couloir. Il s'agit d'une chambre type suite parentale avec placards le long du mur mitoyen avec l'entrée.

Cette pièce donne sur jardin à l'arrière du bâtiment.

Elle est éclairée par une baie vitrée à huisseries coulissantes qui ouvre sur un balcon filant sur toute la longueur de l'arrière de l'appartement.

Le sol est recouvert d'un parquet mosaïque en bon état d'usage.

La peinture des murs et plafond est défraîchie.

(Photos 14 et 15)

LE BOX

Il s'agit du box N°131 situé au deuxième sous-sol de l'immeuble.

C'est un box fermé par une porte type porte de garage.

Ce box est assez grand pour y stocker une voiture et comprend un petit renforcement au fond pouvant servir de stockage.

LA CAVE

Il s'agit d'une cave au premier sous-sol avec porte métallique.

A l'intérieur, le sol de la cave est bétonné.

La cave est saine et présente une grande hauteur sous plafond.

N'ayant plus aucune constatation à effectuer je me suis retirée à 10h30.

J'annexe au présent procès-verbal des photographies prises par moi-même lors de mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte comporte sept pages.

Coût :

Émoluments Art A444-28 :	220,94 €
Transport Art A444-48 :	7,67 €
Total H.T :	228,61 €
Montant TVA :	45,72 €
TOTAL TTC :	274,33€

L'Huissière
de Justice :

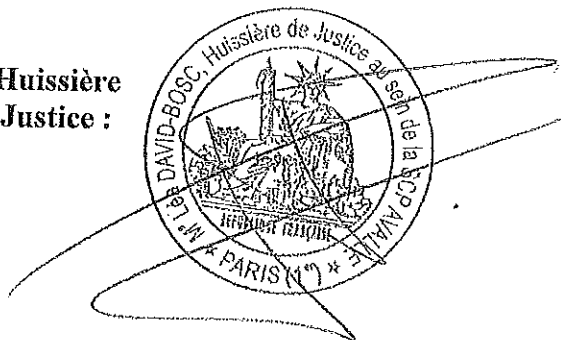




Photo 1



Photo 2

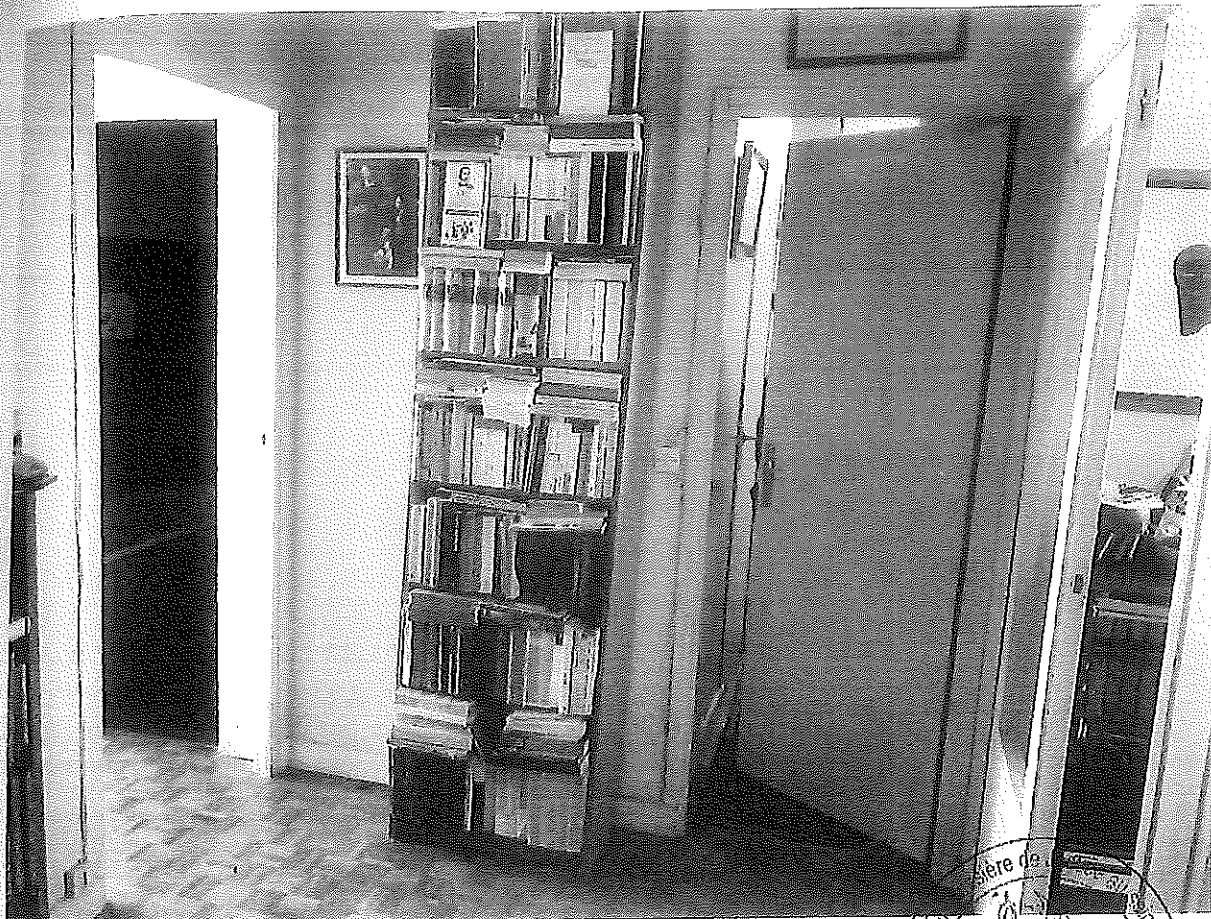


Photo 3



Photo 4



Photo 5

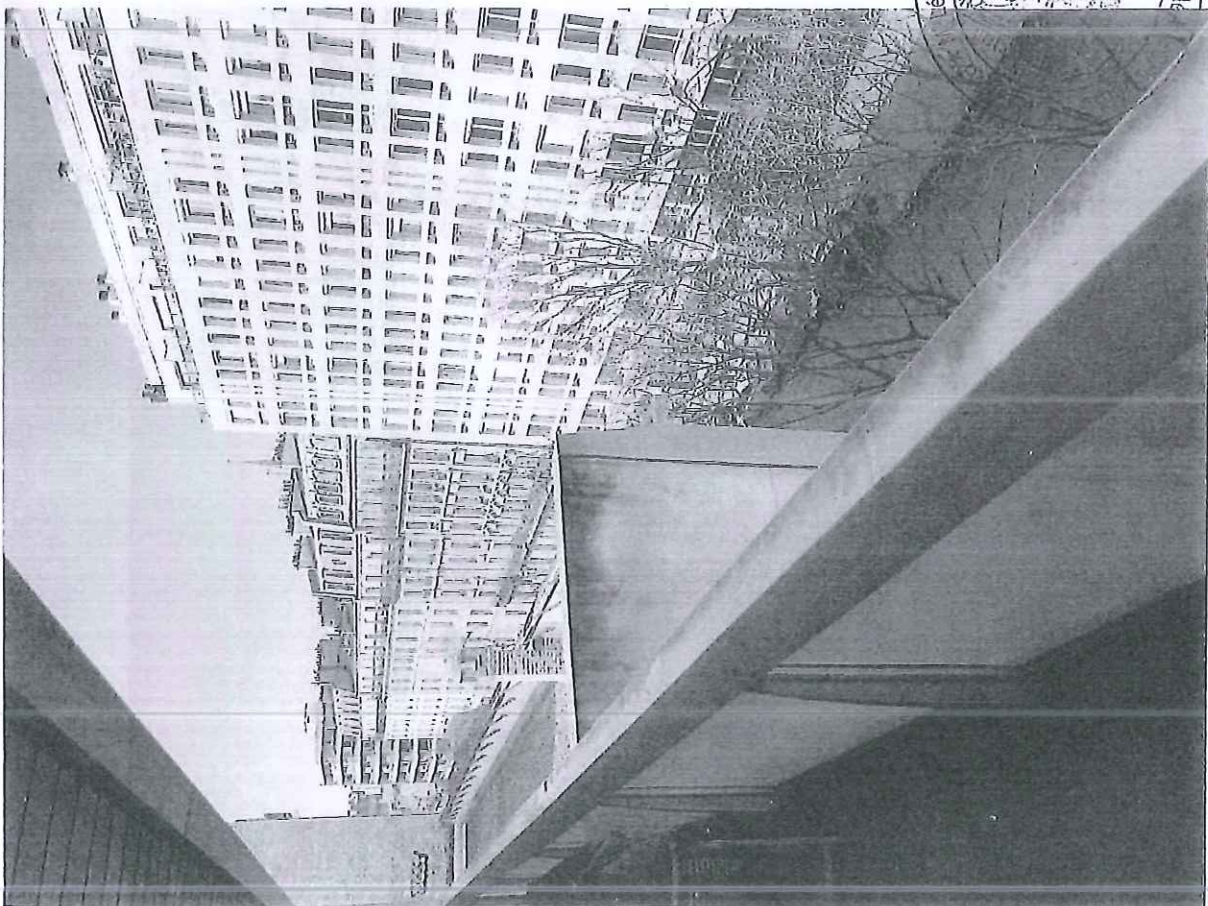


Photo 6

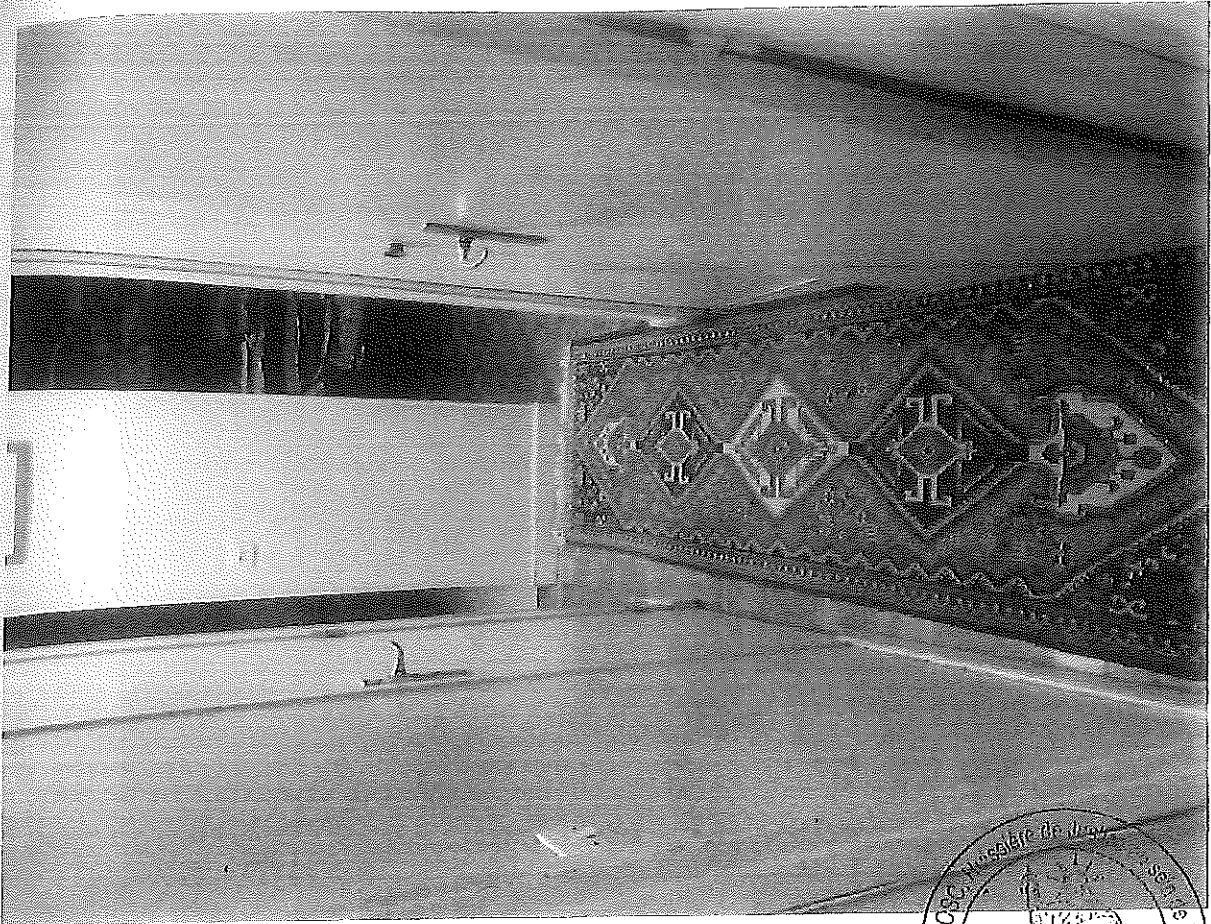


Photo 7

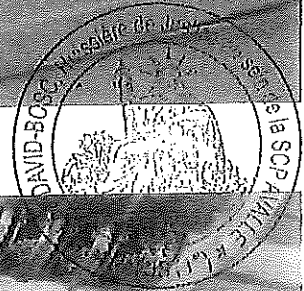


Photo 8



Photo 9

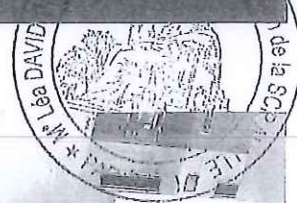


Photo 10

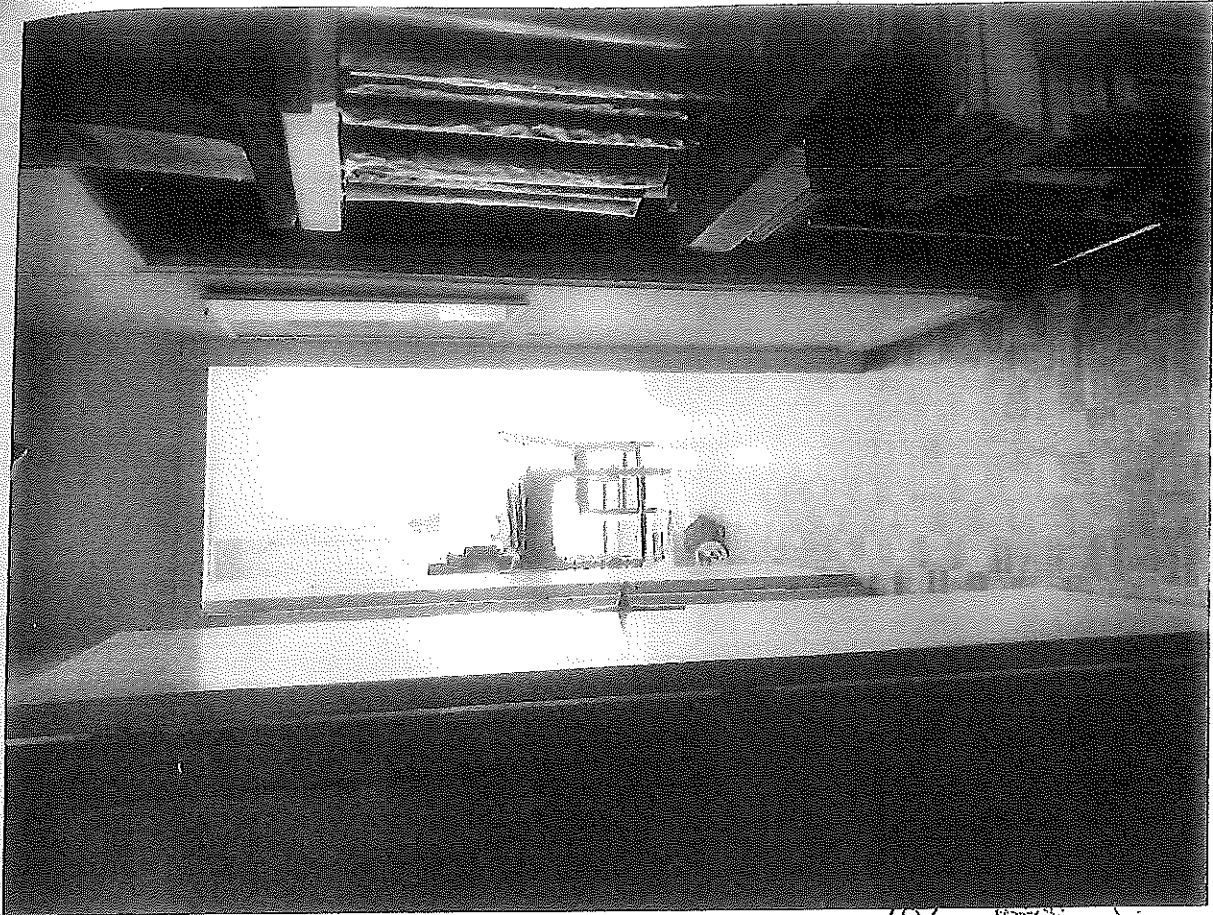


Photo 11



Photo 12

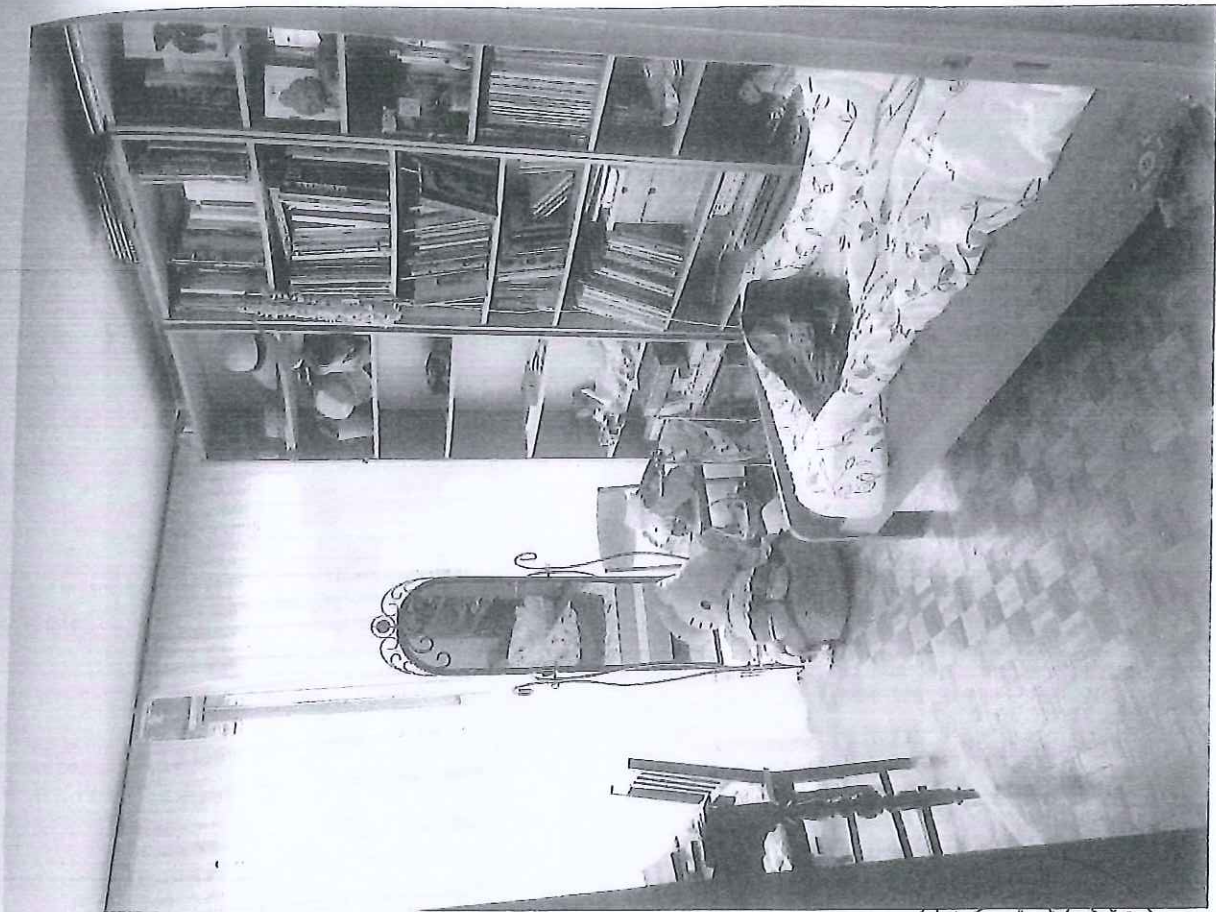


Photo 13



Photo 14

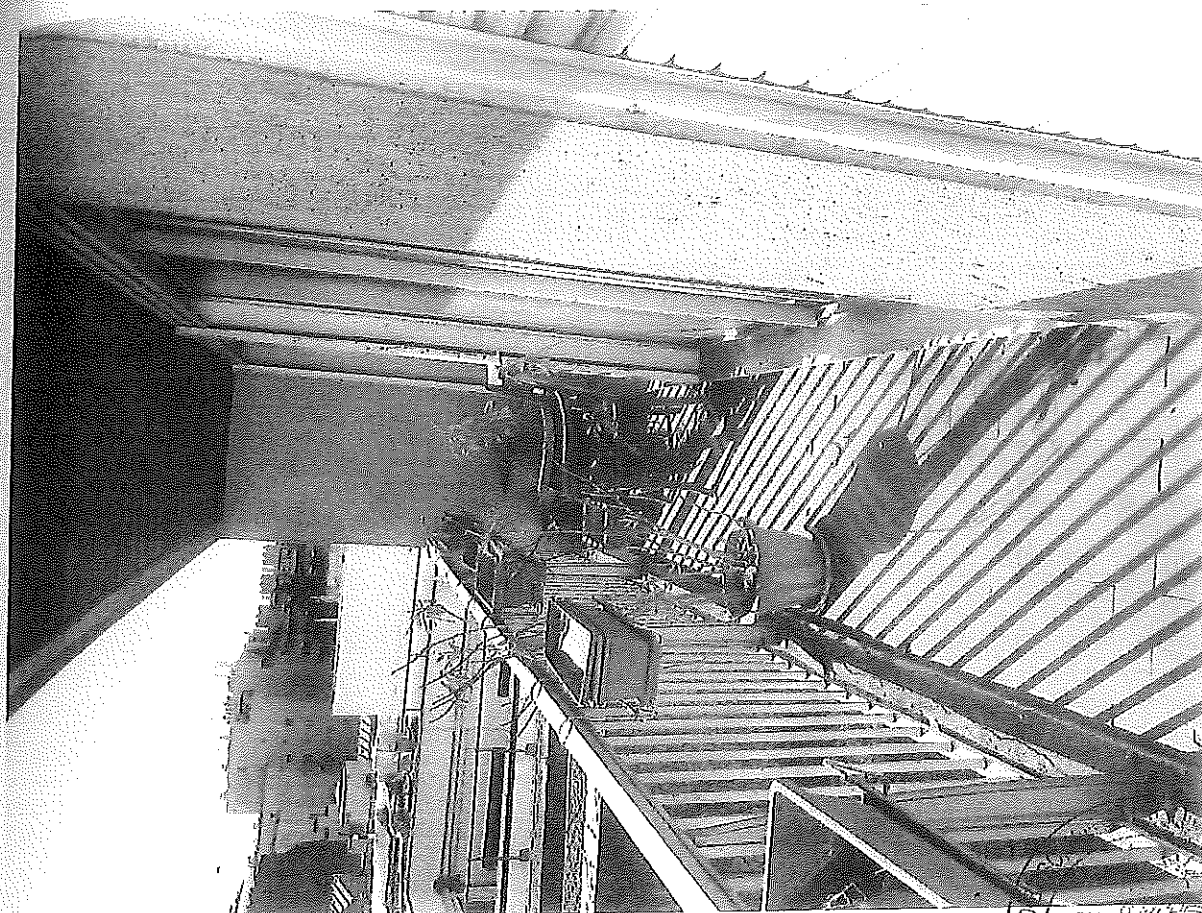
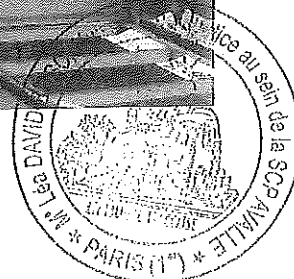


Photo 15



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 210032I4 / 1
Date du repérage : 30/03/2021
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 02 h 35

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

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Paris**

Adresse : **72 - 74 Avenue Parmentier**

Commune : **75011 PARIS**

Section cadastrale AS, Parcelle numéro 38,

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Bat. A; Esc. 1; Etage 5 Lot numéro Appartement (38), cave (196), box (545),

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .. **M. Jacopo GRAZZINI et M. Lorenzo GRAZZINI**

Adresse : **72 - 74 Avenue Parmentier 75011 PARIS**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Syndicat de Copropriétaires**

Adresse : **72/74 Avenue Parmentier**

C/O Cabinet Masson

60 Boulevard de Charonne

75020 PARIS

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Appartement, cave n°25 au 1er sous-sol et box n°131 au 2ème sous-sol).**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **BOUMASSRI Abdelhafid**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet de Quénetaïn - Immo Partners**

Adresse : **1 rue Tiphaine**

75015 Paris

Numéro SIRET : **SIRET : 529 783 557 00018 RCS Paris**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Swiss Life**

Numéro de police et date de validité : **011159829 / 2021**

Superficie privative en m² du lot

**Surface loi Carrez totale: 101,55 m² (cent un mètres carrés cinquante-cinq)
Surface au sol totale: 101,55 m² (cent un mètres carrés cinquante-cinq)**

Résultat du repérage

Date du repérage : **30/03/2021**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maitre Thibout

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	Motif de non prise en compte
SEME ETAGE - ENTREE	8,20	8,20	-
SEME ETAGE - DEGAGEMENT 1	1,25	1,25	-
SEME ETAGE - CHAMBRE 1	12,75	12,75	-
SEME ETAGE - CHAMBRE 2	8,60	8,60	-
SEME ETAGE - SALLE DE BAINS	3,35	3,35	-
SEME ETAGE - DEGAGEMENT 2	5,85	5,85	-
SEME ETAGE - WC	1,05	1,05	-
SEME ETAGE - CHAMBRE 3	11,30	11,30	-
SEME ETAGE - CUISINE	9,45	9,45	-
SEME ETAGE - SALLE D'EAU	4,65	4,65	-
SEME ETAGE - DRESSING	2,20	2,20	-
SEME ETAGE - SEJOUR DOUBLE	32,90	32,90	-

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale: 101,55 m² (cent un mètres carrés cinquante-cinq)
Surface au sol totale: 101,55 m² (cent un mètres carrés cinquante-cinq)

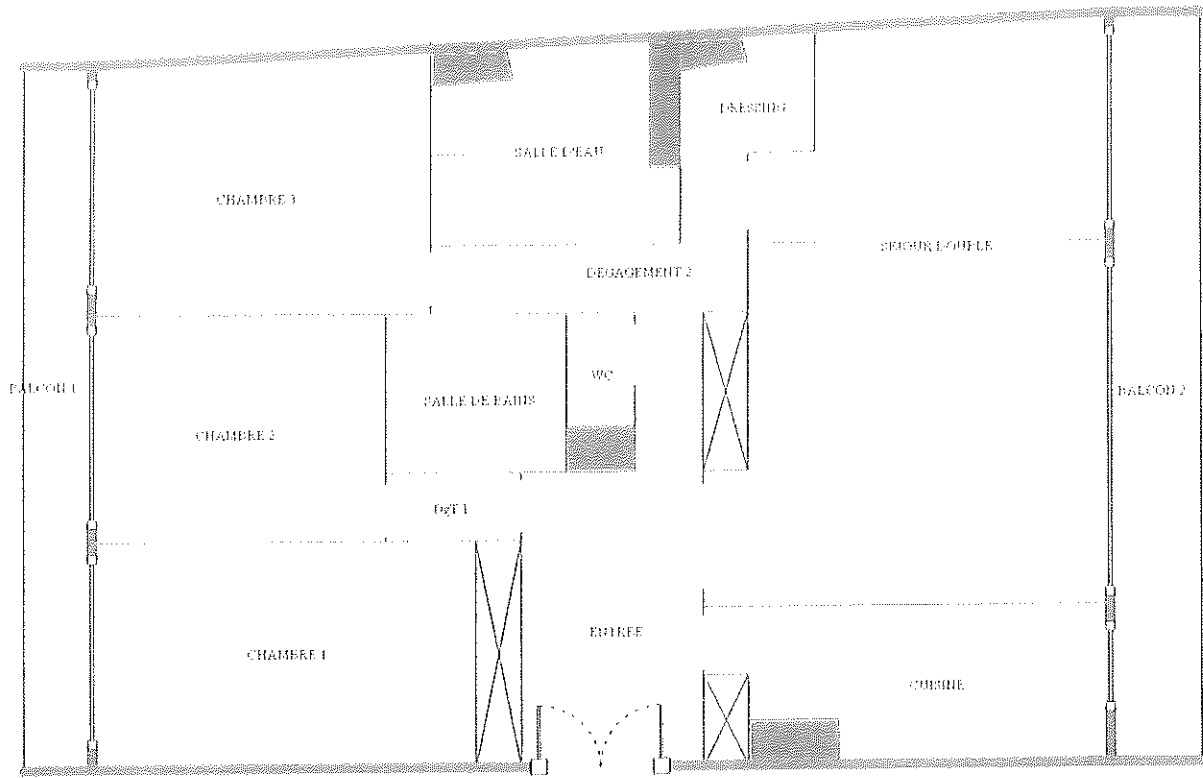
Résultat du repérage – Lots annexes

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
SEME ETAGE - BALCON 1	0,00	7,20	Zone dont la fonction l'exclut de la surface carrez
SEME ETAGE - BALCON 2	0,00	8,40	Zone dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Fait à **PARIS**, le **30/03/2021**Par : **BOUMASSRI Abdelhafid**

Aucun document n'a été mis en annexe



CROQUIS DE REPERAGE - SEME ETAGE LOT N°18

