



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE VINGT AOUT**

A la requête de :

COMPTABLE DU POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DE L'ESSONNE dont les bureaux sont situés 128, allée des Champs Elysées 91012 EVRY – COURCOURONNES CEDEX, représentant l'Etat.

Ayant pour Avocat Constitué Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associée de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocats auprès de la Cour d'Appel de Paris domiciliée 40, rue de Monceau 75008 PARIS.

Téléphone : 01.45.63.55.55

Email : v.grynwa jc@dgs-avocats.com

Vestiaire P 211.

Agissant en vertu de :

- Un bordereau de situation en date du 17 avril 2025 laissant ressortir une dette fiscale de 1 341 814,70 €.

- Un extrait de rôle des impôts sur le revenu pour l'année 2007 rendu exécutoire le 14 octobre 2013 et mis en recouvrement le 31 octobre 2013, assorti de l'exécution provisoire.
- Un extrait de rôle des impôts sur le revenu pour l'année 2008 rendu exécutoire le 14 octobre 2013 et mis en recouvrement le 31 octobre 2013, assorti de l'exécution provisoire.
- Un extrait de rôle des impôts sur le revenu pour l'année 2009 rendu exécutoire le 14 octobre 2013 et mis en recouvrement le 31 octobre 2013, assorti de l'exécution provisoire.
- Un extrait de rôle des impôts sur le revenu pour l'année 2011 rendu exécutoire le 14 novembre 2013 et mis en recouvrement le 30 novembre 2013, assorti de l'exécution provisoire.
- Un extrait de rôle des impôts sur le revenu pour l'année 2012 rendu exécutoire le 14 novembre 2013 et mis en recouvrement le 30 novembre 2013, assorti de l'exécution provisoire.
- Un extrait de rôle des contributions sociales généralisées pour l'année 2008 rendu exécutoire le 15 octobre 2013 et mis en recouvrement le 31 octobre 2013, assorti de l'exécution provisoire.
- Un extrait de rôle des contributions sociales généralisées pour l'année 2009 rendu exécutoire le 15 octobre 2013 et mis en recouvrement le 31 octobre 2013, assorti de l'exécution provisoire.
- Un extrait de rôle des contributions sociales généralisées pour l'année 2011 rendu exécutoire le 15 octobre 2013 et mis en recouvrement le 31 octobre 2013, assorti de l'exécution provisoire.
- Un jugement rendu par le Tribunal Administratif de VERSAILLES en date du 16 mai 2019.
- Un arrêt de la Cour Administrative d'Appel en date du 29 avril 2021.

- Un arrêt du Conseil d'Etat en date du 11 mai 2022.
- De l'extrait de la matrice du rôle de la contribution foncière.
- De quatre inscriptions d'hypothèques.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de la SCP Jean Paul DROGUE – Jonathan NAM, Commissaires de Justice Associés domiciliée 2, rue des Mazières 91004 EVRY en date du 06 juin 2025.
- Une ordonnance sur requête afin de désignation d'un Commissaire de Justice délivrée par Madame Bénédicte DJIKPA, 1^{ère} vice-présidente adjointe près du Tribunal de PARIS en date du 1^{er} août 2025.
- Des articles R 322-1 à R 322-3 du code des procédures civiles d'exécution et suivants à l'effet de recueillir les renseignements et de dresser le procès-verbal de description des biens sous visés et désignés et tel qu'il apparaît dans le commandement de payer valant saisie immobilière visé ci-dessus.

Je, Luc MICALLEF, Commissaire de Justice Associé exerçant en la SAS DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de Paris 8^{ème}, domicilié, 39, rue de Liège soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour à 11 heures au 13, rue des Mûriers 75020 PARIS à l'effet de dresser le dit procès-verbal de description du bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, célibataire, domicilié 85, rue Victor Hugo 91210 DRAVEIL

Là étant, en présence de :

- Monsieur NOGLAMI Adel, locataire de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] présent qui nous autorise à pénétrer dans les lieux,
- Monsieur Jean Louis CHIERE, Diagnostiqueur du Cabinet PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 PARIS,

J'ai procédé à la description suivante :

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Sur la commune de PARIS 20^{ème} 13, rue des Mûriers, 12 passage des Mûriers et 7, rue des Pruniers ; un immeuble en pierre avec un pan coupé à l'angle du passage des muriers et de la rue des pruniers figurant au cadastre sous les références section BZ numéro 131 lieu-dit 13, rue des Mûriers, d'une contenance de 0ha 05a et 40ca et comprenant un corps de bâtiment en façade sur la rue des Mûriers et un corps de bâtiment en façade sur la rue des pruniers.

Et plus particulièrement :

Lot numéro 43 : au quatrième étage, un appartement situé porte numéro 2, deuxième à gauche au fond du couloir de droite comprenant une entrée, une pièce, une cuisine éclairée par une porte fenêtre donnant sur la rue des Mûriers avec un petit balcon et une salle de bain avec WC.

Et les 27/1 430èmes des parties communes générales.

(Photographies 1 à 6)

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître LANQUEST, Notaire à PARIS le 23 juin 1954,

publié au 4^{ème} bureau des hypothèques de la Seine le 04 aout 1954, volume 2114, numéro 18.

Une attestation de numérotage du 12 juillet 1971, publiée le 17 septembre 1971, volume 307, numéro 10.

Un acte administratif du 16 avril 1996, publié le 18 avril 1996, volume 1996 P numéro 2476.
Et modifié selon acte reçu par Maître LE GODINEC de KERHALIC, Notaire à PARIS le 26 novembre 1991 publié auprès des hypothèques de PARIS (11^{ème} bureau) le 13 février 1992, volume 1992 P numéro 898.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers précèdent, existent, s'étendent, se poursuivent et comportent dans leurs parties privatives et communes avec toutes leurs aisances et dépendances et tout droit quelconque pouvant y être attaché sans aucune exception ni réserve.

Ainsi qu'il est précisé dans le commandement de saisie immobilière délivré le 6 juin 2025 et précédemment visé.

2. Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur ■■■■■ ■■■■■ né le ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ de nationalité française, célibataire, domicilié 85, rue Victor Hugo 91210 DRAVEIL suite à l'acquisition qu'il en a faite de

- Monsieur ■■■■■ ■■■■■ né le 03 octobre 1967 à PARIS (XX^{ème}) de nationalité française, marié à Madame Nathalie PENILLET le 26 juillet 1996 à la Mairie de LES PONTS de CE (49130) :

Acquéreurs chacun pour moitié indivise.

- De la société ■■■■■ dont le siège social est 56, rue de Bagneux 92120 MONTROUGE.

- De la société ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ Société Anonyme dont le siège social est 63, avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS,
selon acte notarié reçu le 18 avril 1991 par Maître François FAY, Notaire Associé de la SCP dénommée « François FAY et Alain NAFILYAN Notaires » à PARIS (8^{ème}) publié le 27 mai 1991, volume 1991 P numéro 3887.

Selon acte de partage d'indivision conventionnelle du 23 octobre 2024 de Maître Mélanie DUMESNIL – AGENES, Notaire Associée à DRAVEIL, publié le 12 novembre 2024, volume B 214 P 01 2024 P numéro 26 634.

3. Conditions d'occupation et charges :

L'appartement est actuellement occupé par Monsieur NOGLAMI Abel et son frère Monsieur NOGLAMI Lamged, locataires depuis 2019 – selon déclarations de Monsieur NOGLAMI Abel.

Celui-ci ne peut me présenter un bail mais précise qu'il paye 1075 € en liquide à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et me présente une quittance de loyer faisant apparaître un loyer à hauteur de 1025 € et des charges à hauteur de 50 €.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par l'Agence [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dont le contact sur place est Mademoiselle Chloé FRACHEY.

Mail : chloe.frachey@foncia.com

Numéro de téléphone : 01.53.41.42.43

L'immeuble ne dispose pas actuellement de gardienne, la dernière étant partie à la retraite.

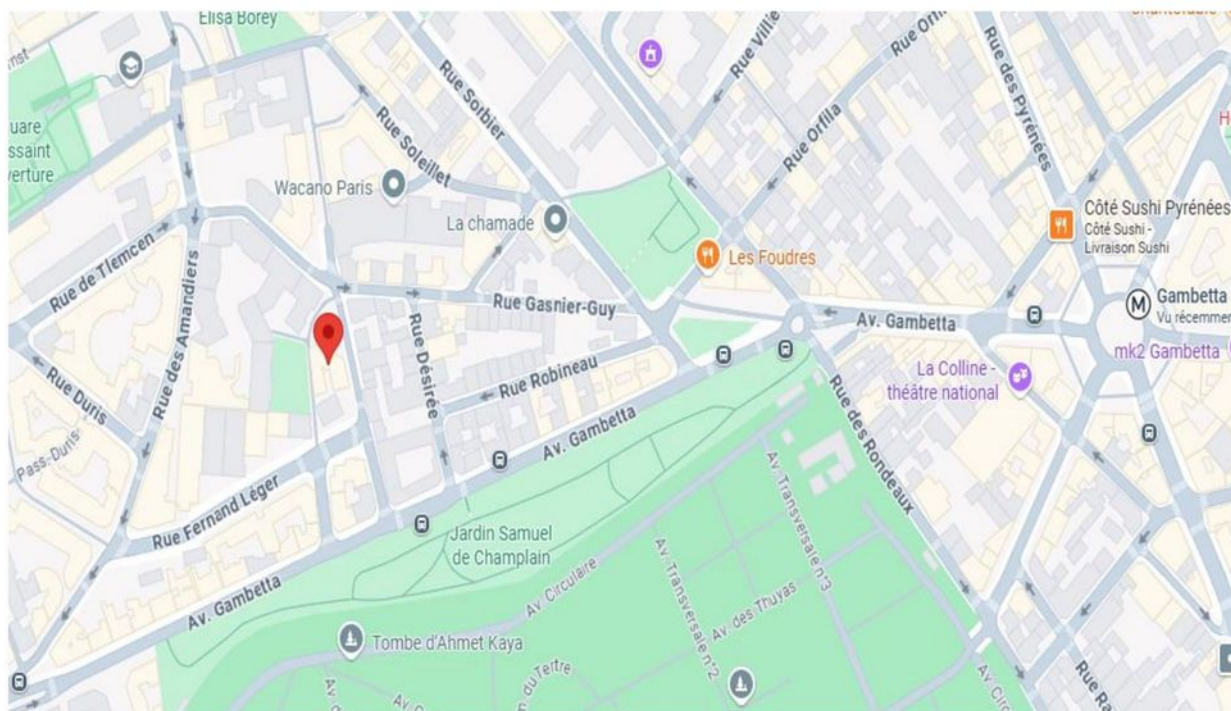
4. Situation géographique :

L'immeuble de la rue des Mûriers se trouve tout près de l'avenue Gambetta qui longe le cimetière du Père Lachaise sur son mur latéral nord.

Il se trouve à quelques centaines de mètres de la place Gambetta, où se situe la Mairie du XXème arrondissement.

L'essentiel de l'activité culturelle et commerciale se faisant de la place Gambetta et de la rue des Pyrénées ainsi que des rues adjacentes.

L'immeuble est desservi par des lignes de bus passant à proximité suivant l'avenue Gambetta et par la ligne de métro Gambetta – numéros 3 et 3 B.



II. DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement est situé au quatrième étage, porte numéro 2 au fond du couloir de droite.

L'appartement est agencé de la manière suivante : entrée, salle de bain avec toilette, pièce principale et cuisine donnant sur un balcon.

Entrée :

Sol : parquet.

Murs et plafond : peinture.

Un placard encastré.

Une porte palière avec une serrure de sécurité 3 points.

(Photographies 7, 8 et 9)

Salle d'eau :

Sol : carrelage mosaïque.

Murs : bandeau carrelé et peinture.

Plafond : peinture.

Une ouverture basculante sur le mur de cloison d'avec la cuisine.

(Photographies 10, 11 et 12)

Pièce principale :

Sol : parquet.

Murs et plafond : peinture.

Une niche cintrée abrite 2 lits superposés.

La pièce est ajourée par une fenêtre deux vantaux en bois, simple vitrage protégée par des persiennes extérieures.

(Photographies 13, 14 et 15)

Cuisine :

Sol : carrelage.

Murs et plafond : peinture.

Un bandeau carrelé sur une partie des murs, et une ouverture basculante sur le mur de cloison d'avec la salle de bain.

Une porte fenêtre en bois, 2 vantaux simple vitrage donnant sur un petit balcon côté rue des muriers.

(Photographies 16 à 20)

III- RAPPORTS D'EXPERTISES

L'intégralité des rapports de métrage et diagnostic a été effectuée par le cabinet PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 PARIS.

Mes opérations terminées à 12 heures 30, j'ai quitté les lieux.

Telles sont mes constatations dont j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Vingt photographies sont jointes aux présentes.

Luc MICALLEF
Commissaire de Justice Associé





1 13, rue des Mûriers P19

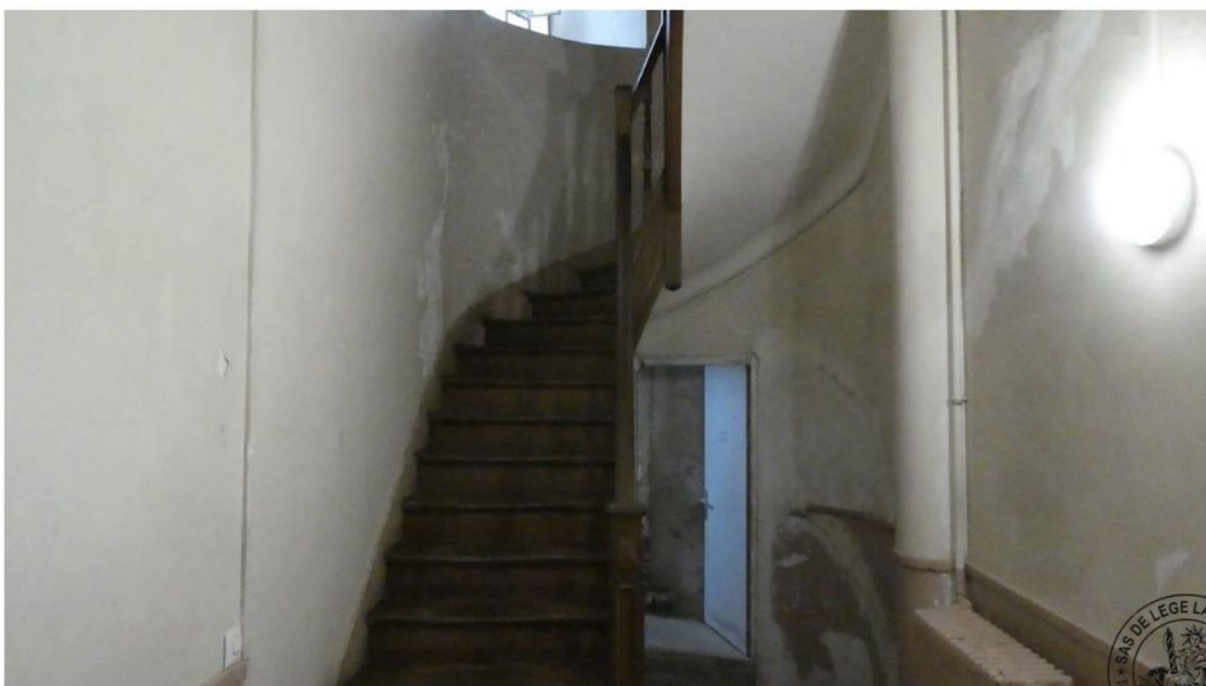


2





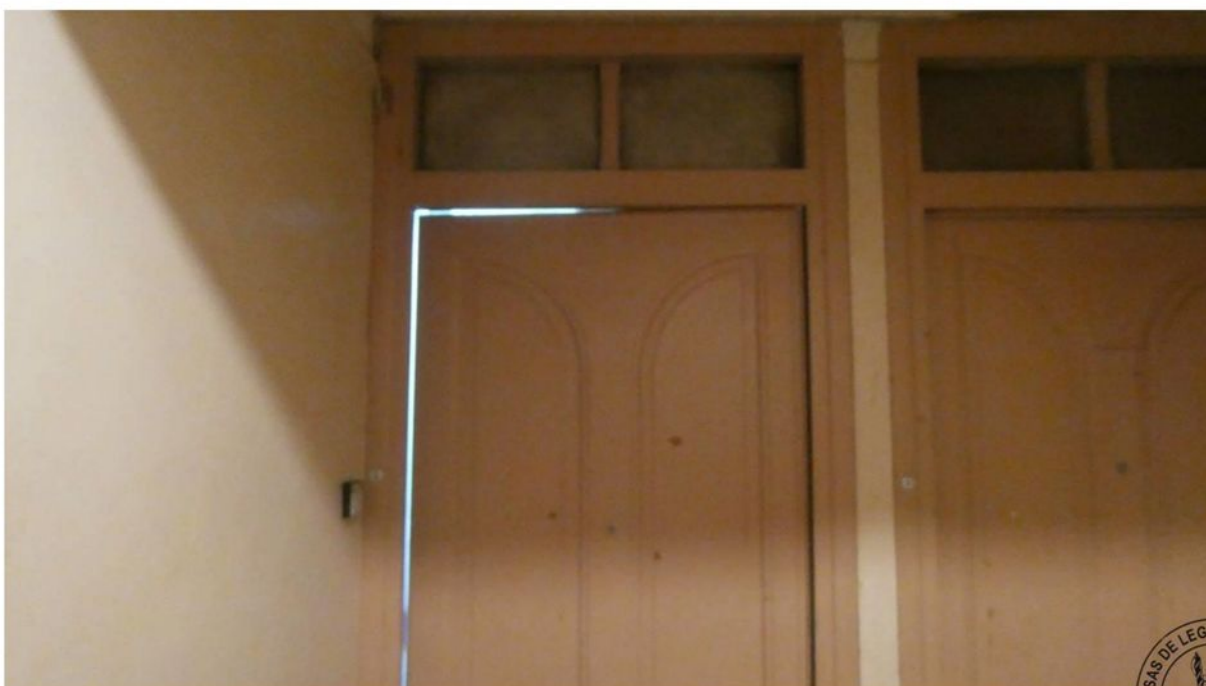
3 Hall d'entrée



4 Accès aux étages



5 4^{ème} étage, porte numéro 2



6





7 et 8 Entrée



9



10 Salle de bain



14

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



11



12

15

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



13 Pièce principale



14



15



16 Cuisine

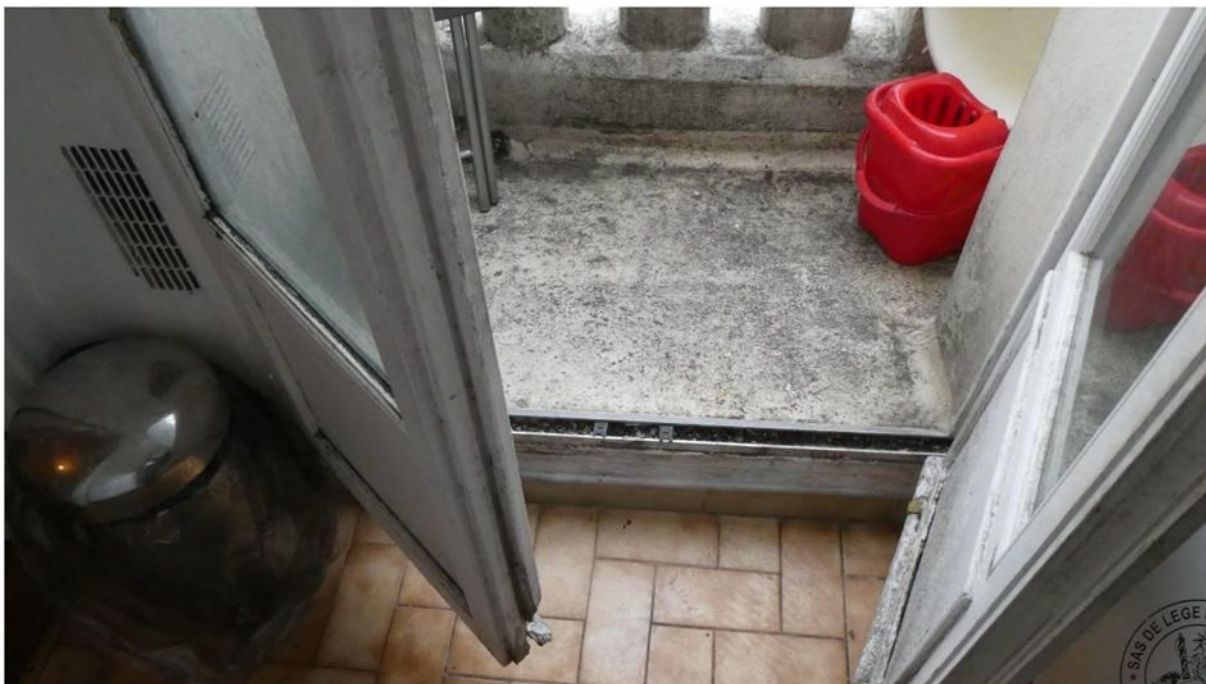
17

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



17 et 18



19 Accès balcon depuis la cuisine



20 Vue depuis le balcon

