

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

---

**Société Civile Professionnelle**

**François ARDAILLOU**

Commissaire de Justice Associé

10 rue Jean-Pierre Timbaud

75011 - PARIS

Tel : 01.49.29.40.40

[ardaillou@huissierdeparis.com](mailto:ardaillou@huissierdeparis.com)

[www.huissier-pages-ardaillou.com](http://www.huissier-pages-ardaillou.com)

---



# MARDI TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT QUATRE

de 11 heures à 12 heures

## À LA REQUÊTE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 23 RUE DES MARTYRS 75009 PARIS, REPRÉSENTÉ PAR SON SYNDIC EN EXERCICE LA SARL SOCIÉTÉ MICHEL DENIAU**, immatriculée au RCS PARIS sous le n°403 808 165, dont le siège social est 37 rue La Fayette, 75009 PARIS, agissant diligence de son représentant légal en exercice

Pour lequel il est élu domicile au Cabinet de Maître Julia CAPRARO, membre du cabinet GRIMAUD LOUIS CAPRARO, avocat au barreau de PARIS, demeurant 5 rue du Renard 75004 PARIS, qui se constitue sur la présente procédure de saisie immobilière.

## AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 24 mars 2023 par le pôle de proximité du Tribunal Judiciaire de PARIS (RG n°22/06741), signifié le 27 avril 2023, et d'un certificat de non-appel en date du 23 février 2024.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 3 avril 2024, demeuré infructueux.

Des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

## M'EXPOSE :

Qu'il convient de dresser procès-verbal descriptif du bien ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS (9<sup>ème</sup>) 23 rue des Martyrs, sur un terrain cadastré section AG n°29 lieudit « 23 rue des Martyrs » pour 14a 73ca.

### Lot 30

Dans le bâtiment sur rue, desservi par l'escalier B, au 6<sup>ème</sup> étage, une chambre portant la lettre B, 2<sup>ème</sup> porte à droite du couloir. Droit au poste d'eau et aux WC communs du 5<sup>ème</sup> étage.

Et les 2/1.000èmes des parties communes générales.

### Lot 31

Dans le bâtiment sur rue, desservi par l'escalier B, au 6<sup>ème</sup> étage, une chambre portant la lettre C, 2<sup>ème</sup> porte à droite du couloir. Droit au poste d'eau et aux WC communs du 5<sup>ème</sup> étage.

Et les 3/1.000èmes des parties communes générales.

Tel que les biens existent avec leurs aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception, ni réserve.

Ledit bien appartenant à :

© AVOVENTES.FR

### DÉFERANT À CETTE RÉQUISITION :

Je, François ARDAILLOU, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle François ARDAILLOU, Commissaire de Justice Associé demeurant 10 rue Jean-Pierre Timbaud à PARIS (75011), soussigné,

### JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

23 rue des Martyrs (6<sup>ème</sup> étage 2<sup>ème</sup> porte droite du bâtiment B)

75009 PARIS

Je suis accompagné de deux témoins tels que prévus aux articles L 322-2, L 142-1, L 142-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, lesquels ne sont ni à mon service ni au service du créancier, et ont apposés leur signature sur la feuille jointe en annexe.

Sont également présents @AVOVENTES.FR serrurier, et @AVOVENTES.FR du cabinet GRAND PARIS DAGNOSTIC, chargés des diagnostics prévus par la loi et notamment de l'état de superficie.

### OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Personne ne répondant à mes appels à la porte du 6<sup>ème</sup> étage 2<sup>ème</sup> porte gauche du bâtiment B, et ce malgré le courrier adressé en LRAR à @AVOVENTES.FR le 23 avril 2024 l'avisant de ma venue ce jour à 11 heures pour dresser le procès-verbal descriptif, j'ai fait ouvrir la porte par le serrurier.

Il n'y a personne présent dans les lieux.

### DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le bien est situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS, dans le quartier Rochechouart.

La rue des Martyrs est une rue réputée pour ses commerces d'alimentation et ses restaurants, à sens unique de circulation, qui débute au niveau de la rue de Châteaudun et de l'église Notre-Dame de Lorette et se termine au niveau du boulevard de Rochechouart.

L'appartement est situé à mi-distance de la place Pigalle et de la gare Saint-Lazare, à proximité de nombreux établissements scolaires, et est desservi par les transports en commun avec les stations de métro Saint-Georges (ligne 12) et Le Pelletier (ligne 7) à environ 5 minutes à pied.

Je prends 2 photographies de la rue.



1.



2.

### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

Le bien est situés dans un immeuble de rapport du XIXème siècle.

L'immeuble est en bon état général.

Il comprend un bâtiment sur rue et une grande cour pavée avec de chaque côté un bâtiment.

L'appartement se trouve dans bâtiment sur rue, lequel est sur 6 étages.

L'escalier B se situe à gauche par le porche.

Un ascenseur monte jusqu'au palier du 4<sup>ème</sup> étage, puis un escalier étroit permet d'accéder au 6<sup>ème</sup> étage.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

Je prends 13 photographies.



1.



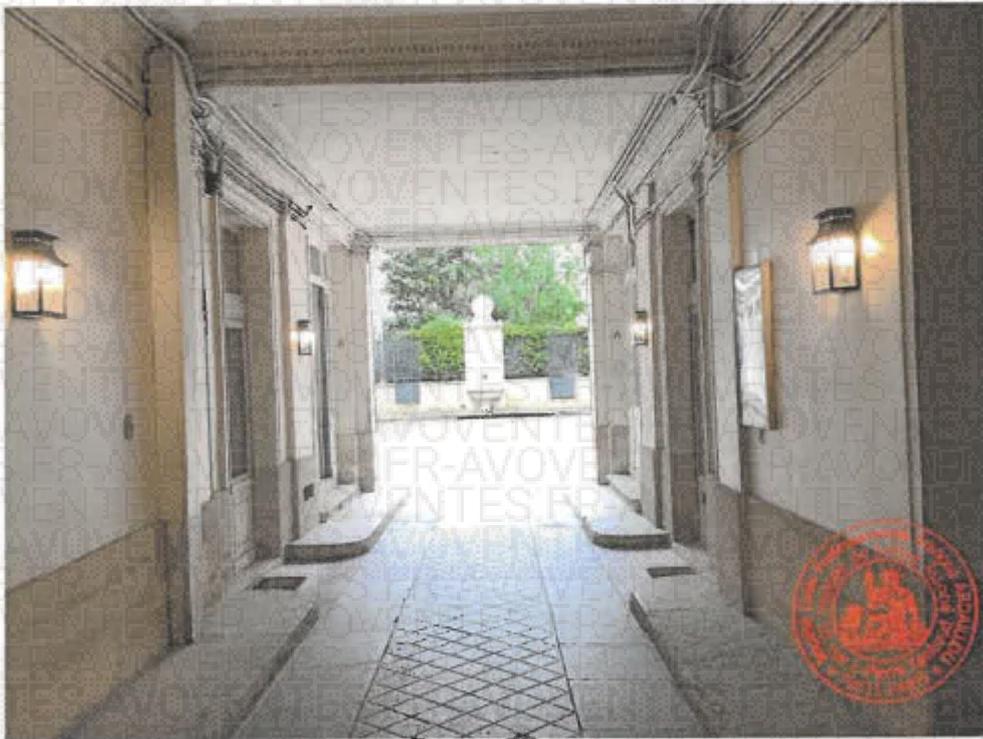
2.



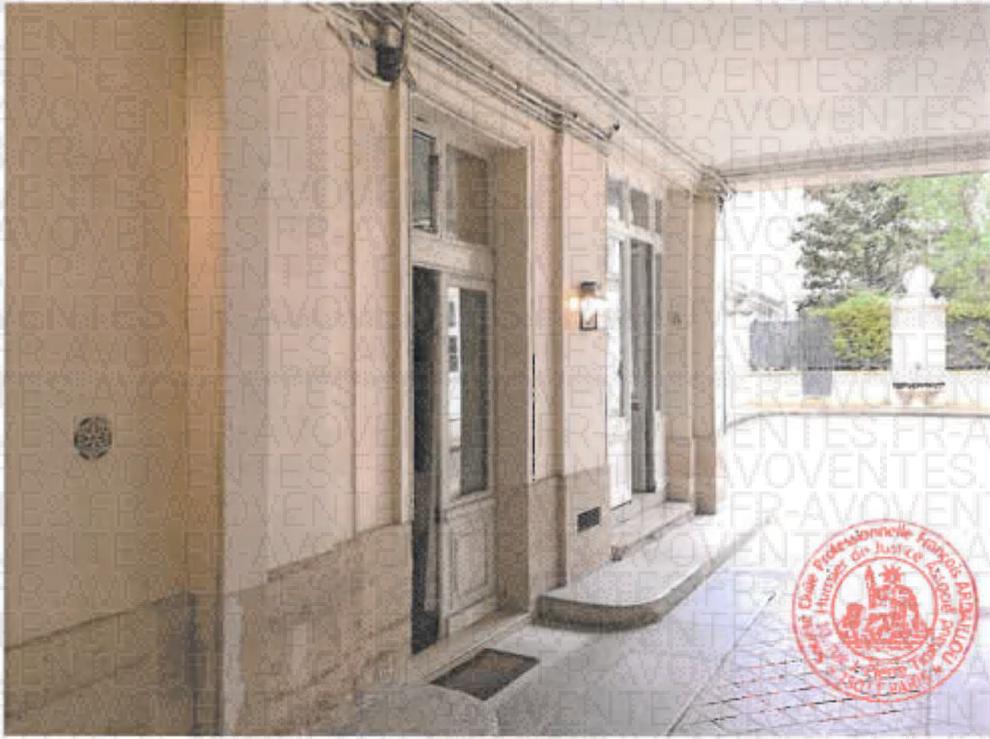
3.



4.



5.



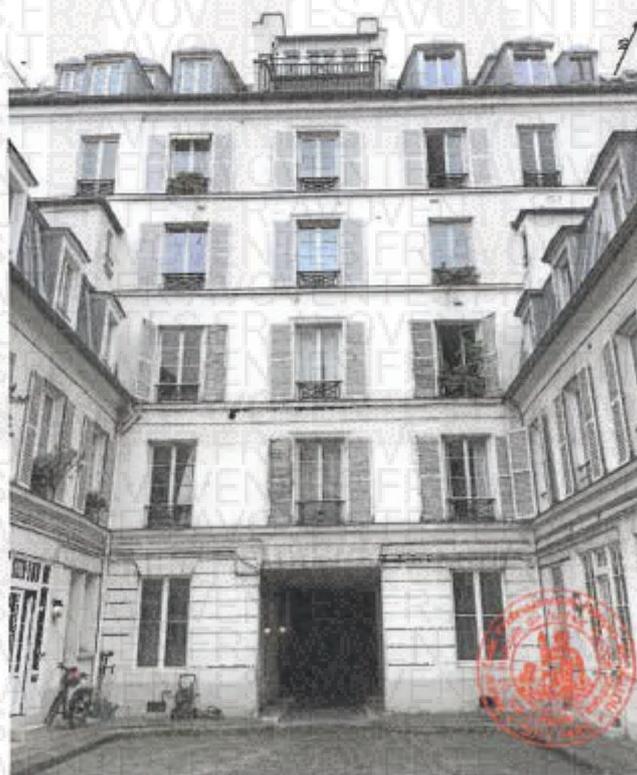
6.



7.



8.



9.



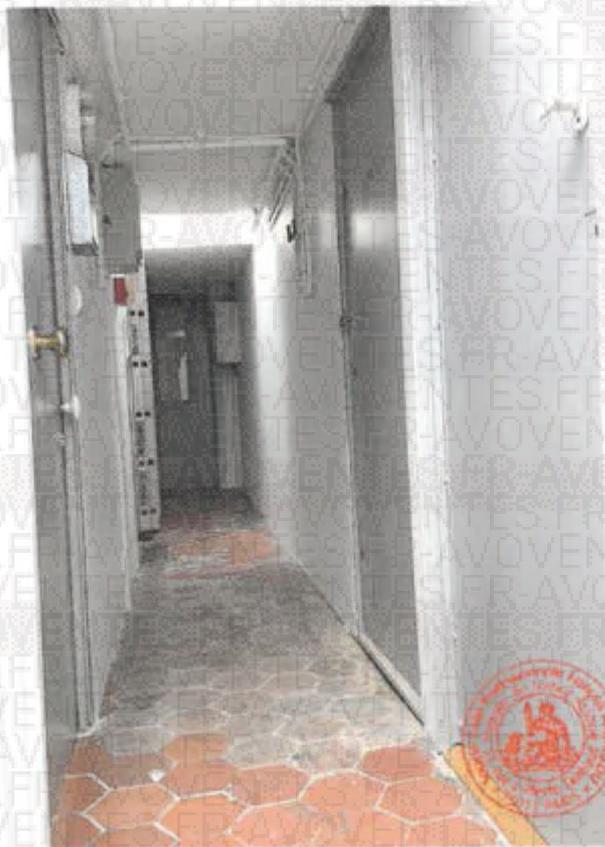
10.



11.



12.



13.

## DESCRIPTION DES BIENS SAISIS :

Les lots 30 et 31 forment un seul appartement.

Il est mansardé et est composé : d'une pièce à vivre avec kitchenette et d'une salle d'eau.

### PIÈCE À VIVRE :

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte en bois non blindée en état d'usage normal, elle est équipée de trois verrous.

Le sol est recouvert d'un carrelage bicolore en état d'usage normal.

Les murs et habillages en placoplâtre en sous pente sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage normal, présentant quelques salissures et quelques tâches.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux fenêtres en bois à deux battants et double vitrage, ainsi qu'une fenêtre de toit à châssis vétuste.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique.

Deux petites mezzanines sont aménagées dans les combles, l'une en coin couchage et l'autre en débarras, il n'y a pas d'escalier d'accès et il est impossible de s'y tenir debout.

La pièce comprend une kitchenette aménagée avec un meuble évier, des placards hauts et une crédence carrelée.

L'alimentation en eau chaude se fait via un chauffe-eau instantané.

Je prends 10 photographies.



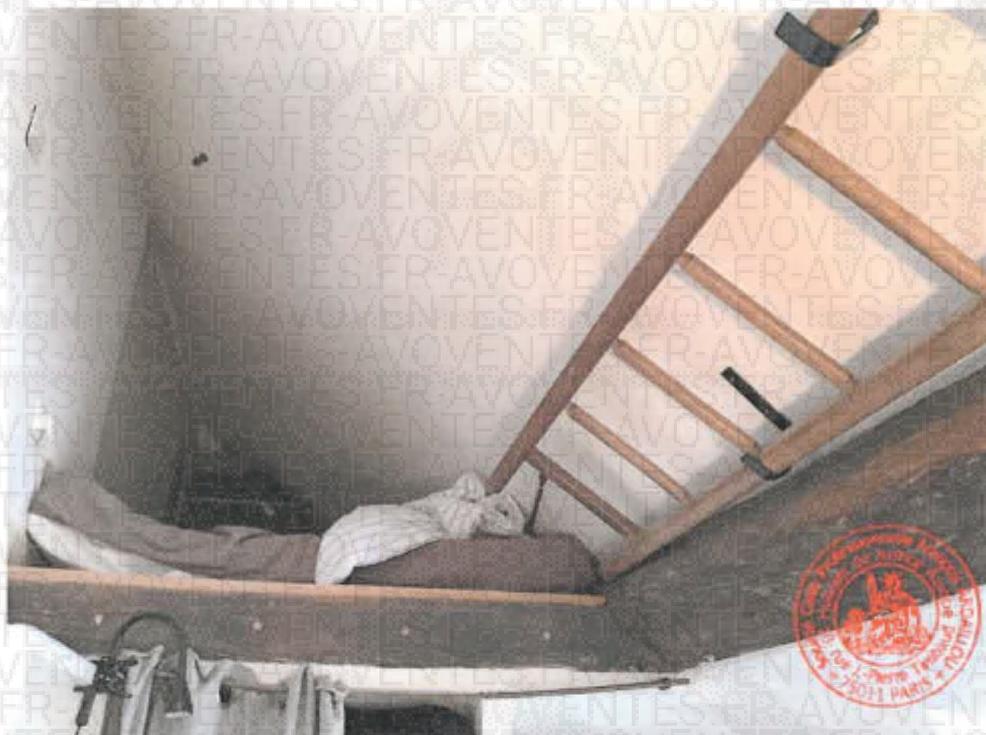
1.



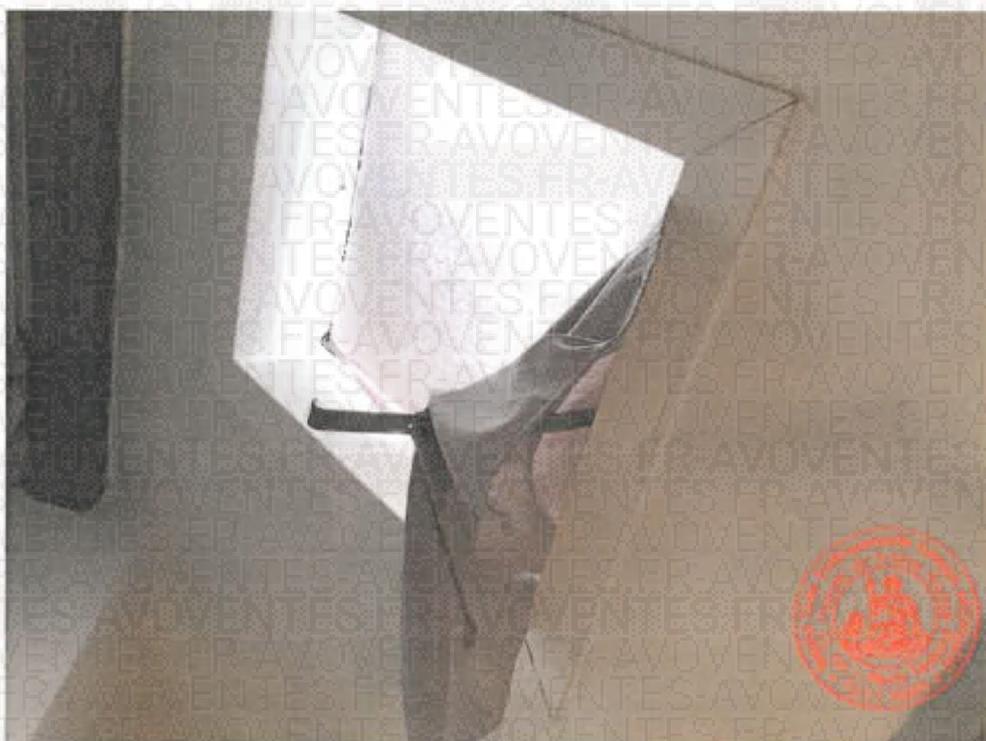
2.



3.



4.



5.



6.



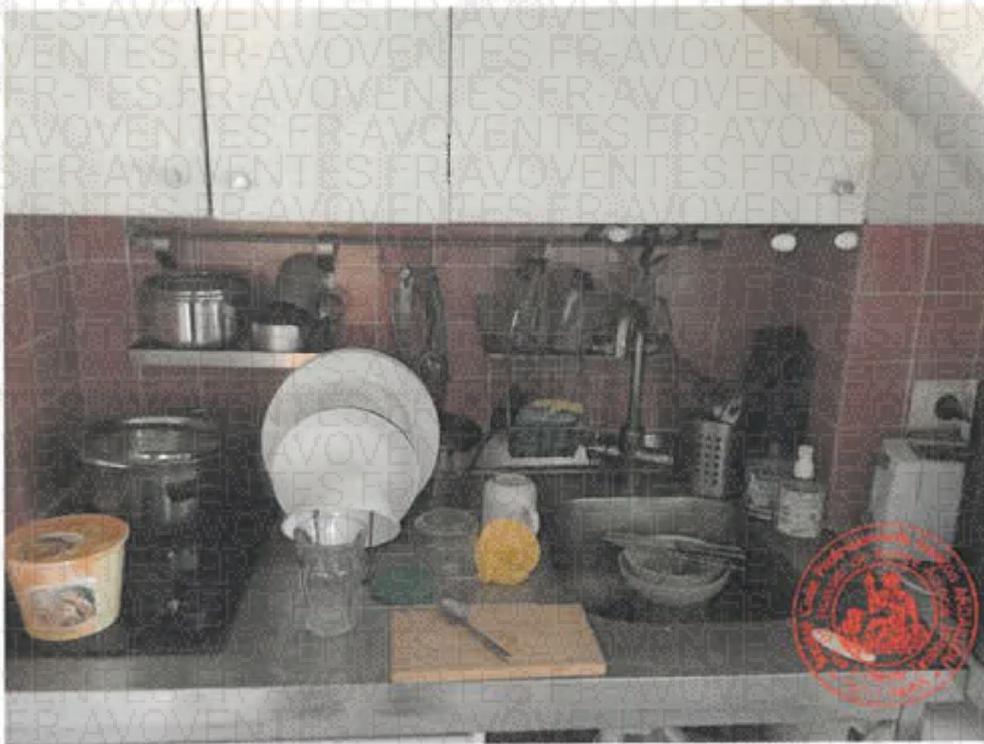
7.



8.



9.



10.

### **SALLE D'EAU :**

L'accès s'effectue par une porte en bois simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence en état d'usage.

Le plafond est à poutres apparentes. Sa peinture blanche est en état d'usage normal.

La pièce est sans ouverture vers l'extérieur. Elle est éclairée par une applique.

Je relève comme équipement :

- Un WC électrique,
- Une cabine de douche,
- Un meuble lavabo.

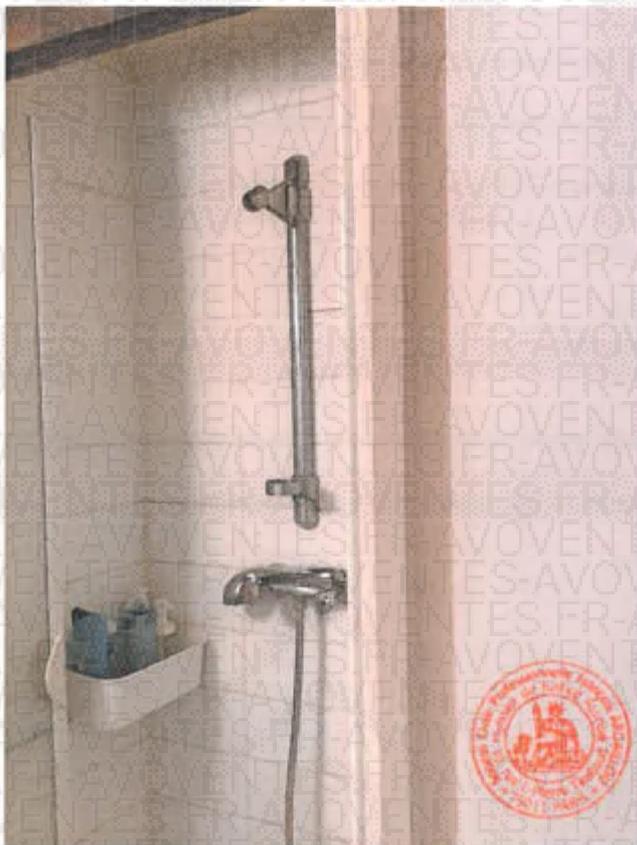
Le bac à douche est inondé, vraisemblablement suite à un engorgement de l'évacuation des WC électriques.

L'alimentation en eau chaude se fait via un chauffe-eau instantané.

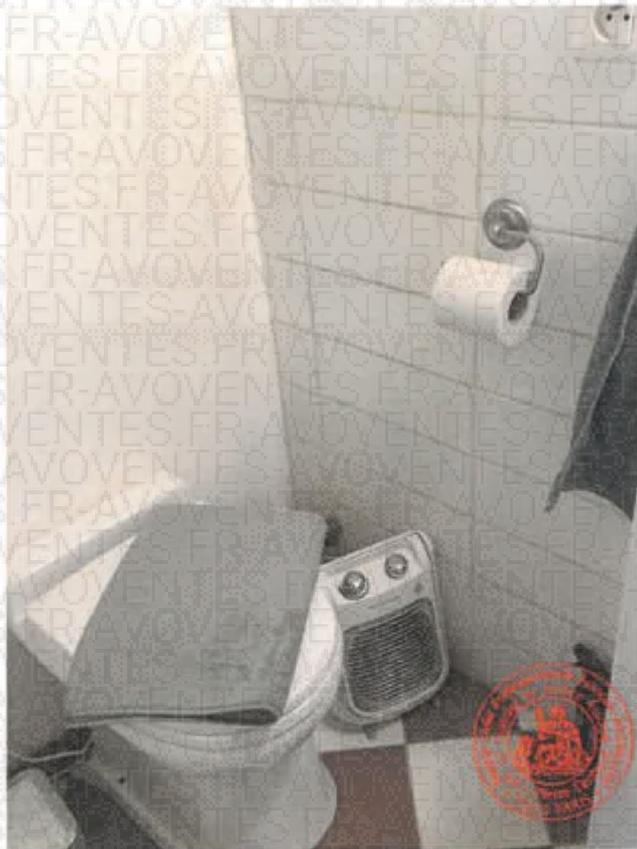
Je prends 5 photographies.



1.



2.



3.



4.



5.

**CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN :**

L'appartement est occupé que par :

**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :**

La SARL SOCIÉTÉ - 37 rue La Fayette - 75009 PARIS

**SUPERFICIE DU BIEN :**

La superficie est de 12,63 m<sup>2</sup> loi Carrez et 20,84 m<sup>2</sup> au sol, suivant sur le certificat de superficie établi par conformément aux dispositions de l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution, joint au présent acte.

Je clôture mes opérations à 12 heures.

Les photographies insérées au présent procès-verbal de constat, ont été prises par mes soins ce jour à l'aide d'une tablette iPad. Elles n'ont été ni modifiées, ni retouchées et représentent de façon conforme la réalité telle qu'elle a été constatée ce jour par moi huissier de justice soussigné.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 21 pages pour servir et valoir ce que de droit.

**Son coût définitif est de**

Emolument	221,36
SCT	7,67
Vacation horaire (temps passé)	75,15
H.T	304,18
TVA 20,00%	60,84
Témoins	70,00
<b>Coût de l'acte</b>	<b>435,02</b>





SCP

**François ARDAILLOU**  
Commissaire de Justice Associé

2233862

Acte : 106143

10, rue Jean-Pierre Timbaud  
75011 PARIS

Tél : 01.49.29.40.40  
scp.pdao@huissier-justice.fr



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

Etude ouverte du lundi au vendredi de  
09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00



Palement sécurisé :

[www.huissier-pages-ardaillo.com](http://www.huissier-pages-ardaillo.com)

BAN : FR32 4003 1000 0100 0033 3977 T41  
BIC : CDCG FR PP

**REFERENCES A RAPPELER:**  
2233862  
AC/FA

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE**

Personnes dont le concours m'a été nécessaire :

© AVOVENTES.FR

