



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

11 avenue de Taillebourg

75011 - PARIS

www.ksr-justice.fr

Tel : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr





PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE VENDREDI SEPT AOÛT
DEUX MILLE VINGT SIX
à 15 heures 30

Durée : 5h30

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

ET AGISSANT EN VERTU d'un jugement rendu le 1^{er} juillet 2025 par le Tribunal judiciaire de Paris ayant autorisé les requérants à faire visiter l'immeuble sis 31 rue Mademoiselle à Paris 15^{ème} aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de Commissaire de justice - Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de justice associée sis 11 avenue de Taillebourg 75011 PARIS, soussignée,

ME SUIS RENDUE CE JOUR :

31 Rue Mademoiselle

75015 PARIS



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
B. ROBILLARD



EN PRÉSENCE DE :

AVOVENTES

Et là étant j'ai procédé aux constatations suivantes :

Commissaires de Justice associés

Page | 3

11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

CONSTATATIONS

L'immeuble est une monopropriété.

Il comporte un local commercial à usage de restaurant au rez de chaussée et des chambres d'hôtel à l'étage.

m'indique que la société LEONARD DE VINCI II est locataire et envisager d'acquérir les locaux.

Il s'engage à me faire parvenir le bail.

Les requérants m'indiquent que le bail a été résilié et me font parvenir la décision que j'intègre au présent acte.

Local commercial à usage de restaurant

Rez de chaussée

L'accès au restaurant s'effectue depuis la rue mademoiselle au moyen deux portes vitrées. Il y a un rideau métallique manuel à l'intérieur du local . La façade sur rue est entièrement vitrée sur ossature métallique.

Les sols sont recouverts de carrelage de pierres naturelles en état d'usure avancé.

Les murs sont recouverts de faïence décoratives, et de panneaux avec motifs et frise en bon état.

Plusieurs colonnes décorée de faïence sont présentes. Il y en a deux dans la pièce donnant sur la rue.

Les plafonds comporte corniche et décoration. Ils sont recouverts de peinture en bon état

Dans la pièce, donnant sur rue, il y a également un comptoir.

Je note la présence de trois radiateurs dans la pièce qui donne sur la rue et trois radiateurs dans la salle de restauration en fond du local.

Au milieu du local, il y a une cuisine avec passe plat.

Le local comporte deux Split.

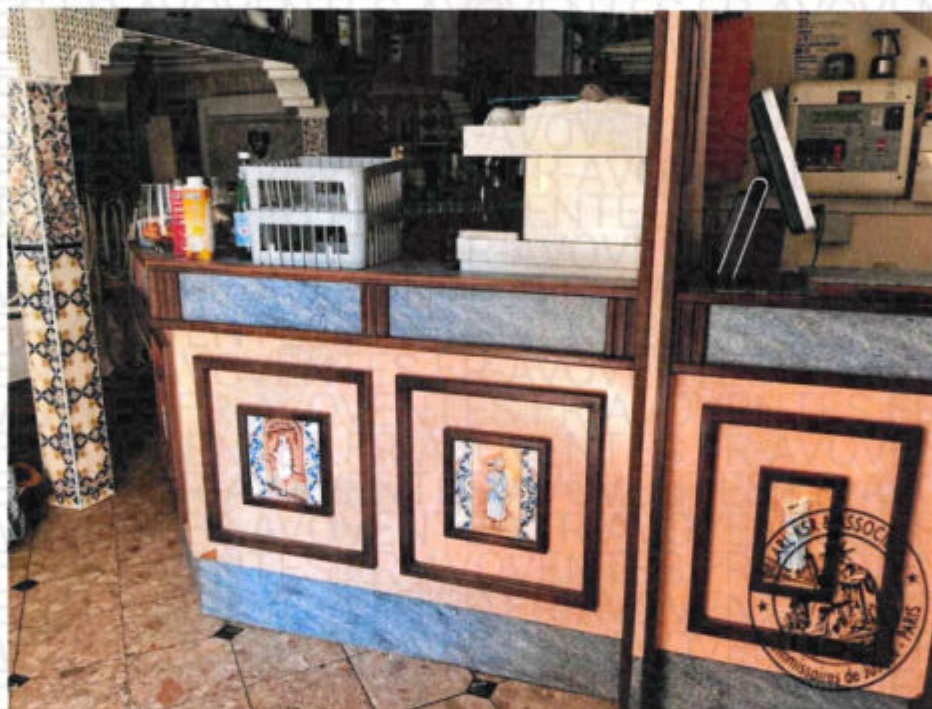
Dans la cuisine, le sol est recouvert de carottes de carrelage en état d'usure avancé.

Les murs sont couverts de carottes, carrelage en état d'usure avancé.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancé.

La pièce comporte un tableau électrique.

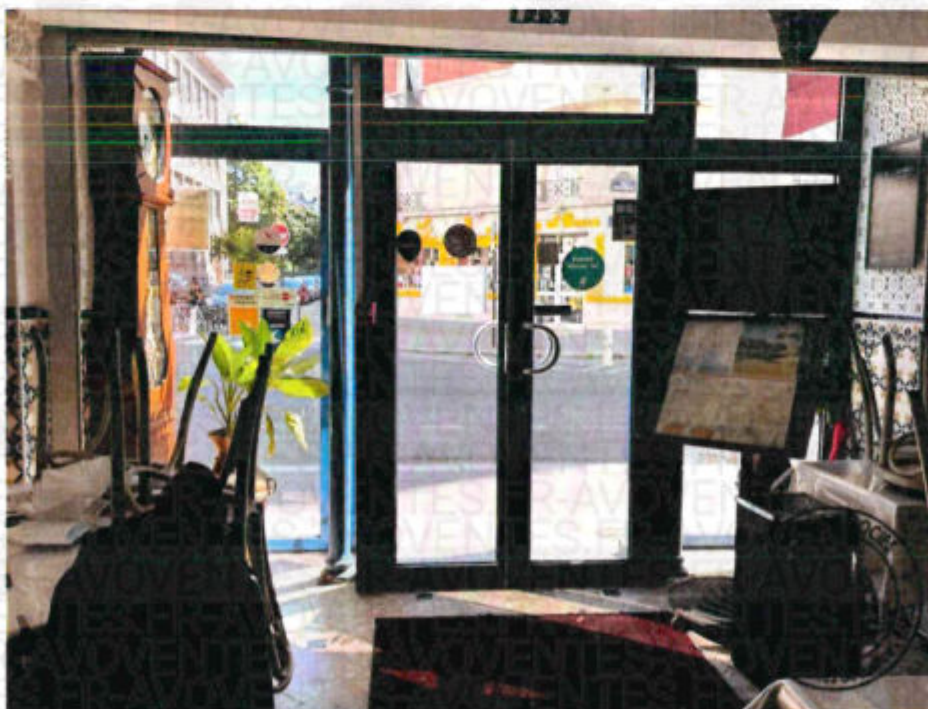
Elle prend jour par deux fenêtres de désenfumage.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



KSR & ASSOCIÉS

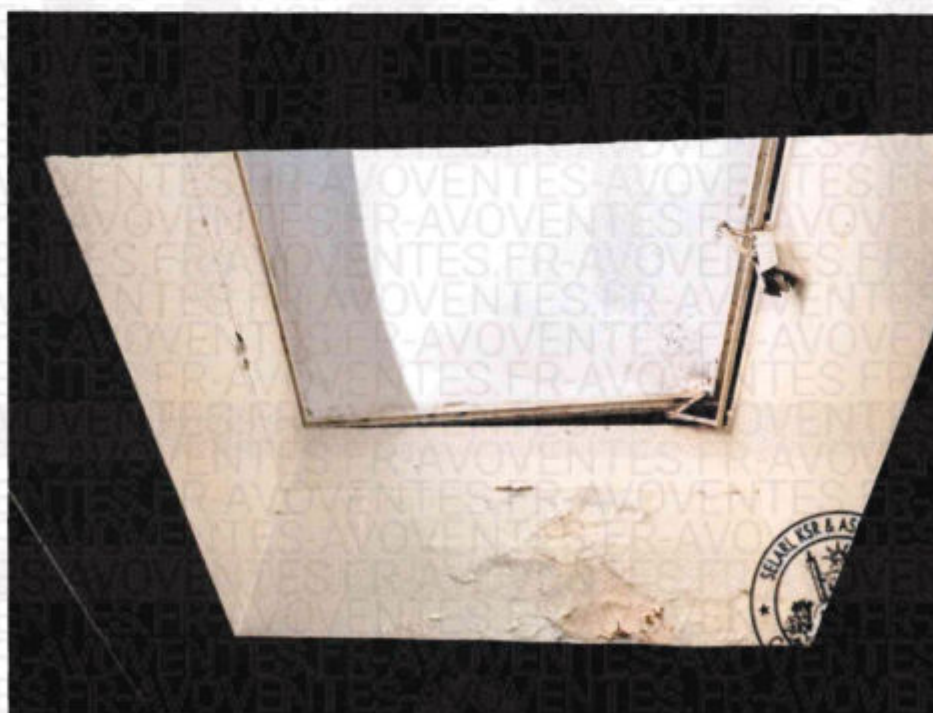
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
S. ROBILLARD



14.



15.



16.



17.



18.



19.

Sous-sol

L'accès au sous-sol s'effectue par un escalier en bois qui se situe au centre du local commercial.

Les marches sont en état d'usure avancé.

Les murs sont couverts de carreaux de carrelage et de peinture en état d'usure normal.

Le sous-sol comporte un espace sanitaire avec deux cabines, une pièce abritant un ballon à production d'eau chaude et la chaudière de l'immeuble et une pièce à l'usage de stockage.

L'ensemble est en état d'usure très avancé.



1.



2.



KSR & ASSOCIÉS

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS

S. ROBILLARD



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



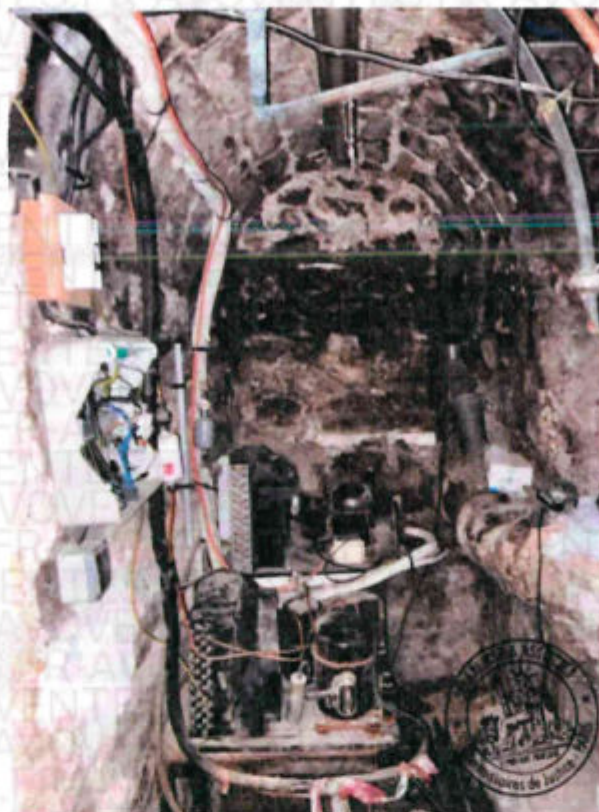
10.



11.



12.



13.

Il y a un seul tableau électrique et un seul compteur électrique pour l'ensemble du bâtiment.

Les locaux sont chauffés au moyen d'une chaudière au gaz située au sous-sol.

La production d'eau chaude s'effectue par un ballon alimenté par le gaz situé au sous-sol.

CHAMBRES D'HOTEL

1er étage - cage d'escalier

Au premier étage, au deuxième étage, et au troisième étage est exploité un hôtel.

L'accès au premier étage de l'hôtel s'effectue depuis la rue Mademoiselle par une porte métallique et vitrée.

L'accès se fait également depuis le local commercial à l'usage de restaurant par une simple porte en bois.

Ces deux portes desservent une cage d'escalier qui mène au premier étage.

Les marches de la cage d'escalier sont en bois en état d'usure avancé.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en état d'usure avancé.

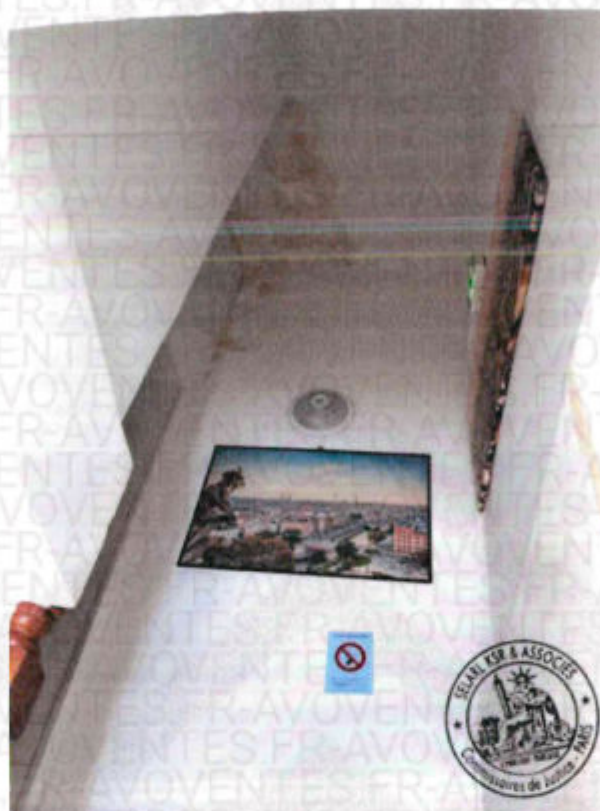
Et le plafond est recouvert de peinture en mauvais état. Il y a plusieurs auréoles.



1.



2.



3.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
B. ROBILLARD



4.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD



5.

1er étage - palier

Le palier du premier étage dessert quatre chambres.

Le sol est recouvert le parquet stratifié et de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état. Des poutres en bois sont apparentes.



1.



2.



3.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

S. ROBILLARD



4.



Premier étage- chambre 101

Il s'agit d'une chambre qui donne sur la rue Mademoiselle.

Elle comporte une salle d'eau et un placard.

Elle prend jour par deux fenêtres à deux battant équipées de montant en PVC, de double vitrage et d'un garde corps.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec poutre en bois apparente.

La pièce comporte un radiateur.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état, le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce comporte une douche, une cuvette de WC suspendue, un plan de travail avec lavabo et une bouche de ventilation.



KSR & ASSOCIÉS

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
S. ROBILLARD



1.



2.



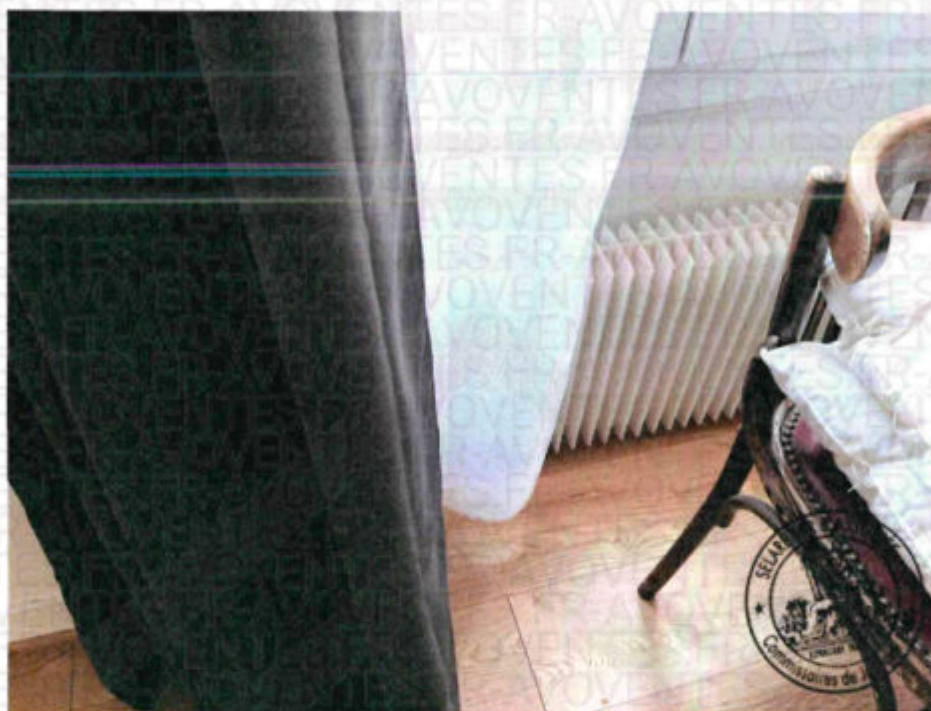
3.



KSR & ASSOCIÉS

Associés de Justice Associés

S. ROBILLARD



4.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

S. ROBILLARD



5.



6.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD



7.



8.

Premier étage-chambre 102

Il s'agit d'une chambre qui donne sur la rue Mademoiselle.

Elle comporte une salle de bain.

Elle prend jour par deux fenêtres à deux battant équipées de montant en PVC, de double vitrage et d'un garde corps. L'une des fenêtres est située dans la salle de bain.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec poutre en bois apparente.

La pièce comporte un radiateur.

Pour la salle de bain, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état, le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce comporte une baignoire, une cuvette de WC suspendue, un meuble bas avec lavabo.



1.



2.



3.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD



4.



5.



6.

Premier étage-chambre 103

Il s'agit d'une chambre qui donne sur cour.

Elle comporte une salle d'eau.

Elle prend jour par deux fenêtres à deux battant équipées de montant en PVC, de double vitrage et d'un garde corps. L'une des fenêtres est située dans la salle d'eau.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec poutre en bois apparente.

La pièce comporte un radiateur.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état, le plafond est recouvert de peinture avec poutres apparente en bon état.

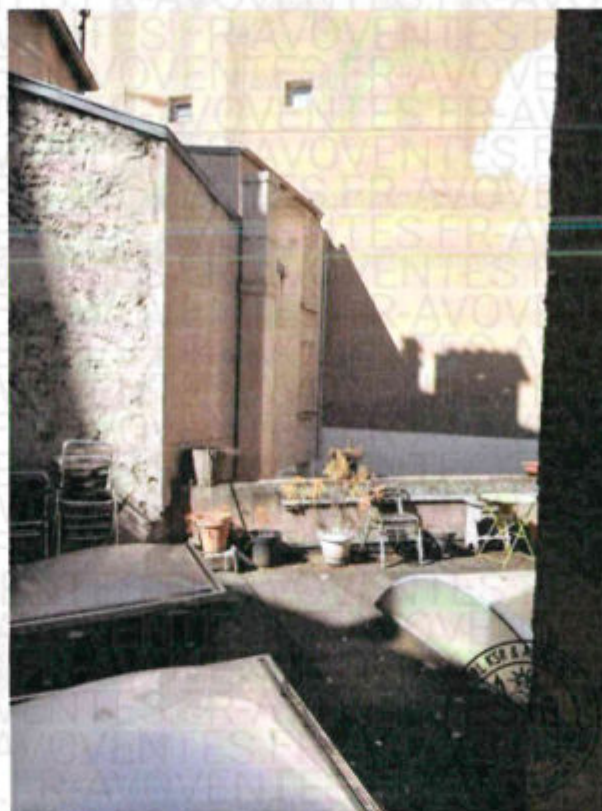
La pièce comporte une cuvette de WC , un lavabo et une grille, évacuation des eaux usées.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

Premier étage- chambre 104.

Il s'agit d'une chambre qui donne sur la cour.

Elle comporte une salle d'eau.

Elle prend jour par deux fenêtres à deux battant équipées de montant en PVC, de double vitrage et d'un garde corps.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

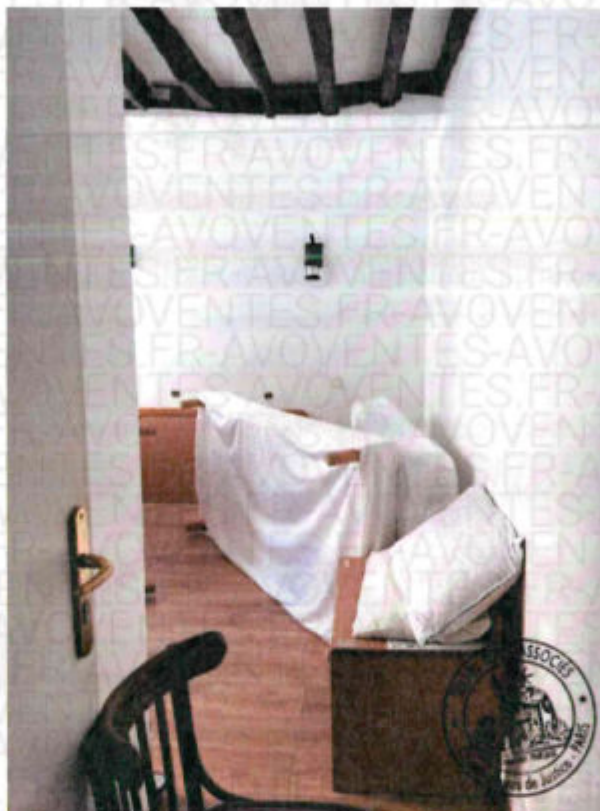
Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec poutre en bois apparente.

La pièce comporte un radiateur.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état, le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce comporte une douche, une cuvette de WC suspendue, un plan de travail avec lavabo et une petite fenêtre en partie haute.



1.



2.

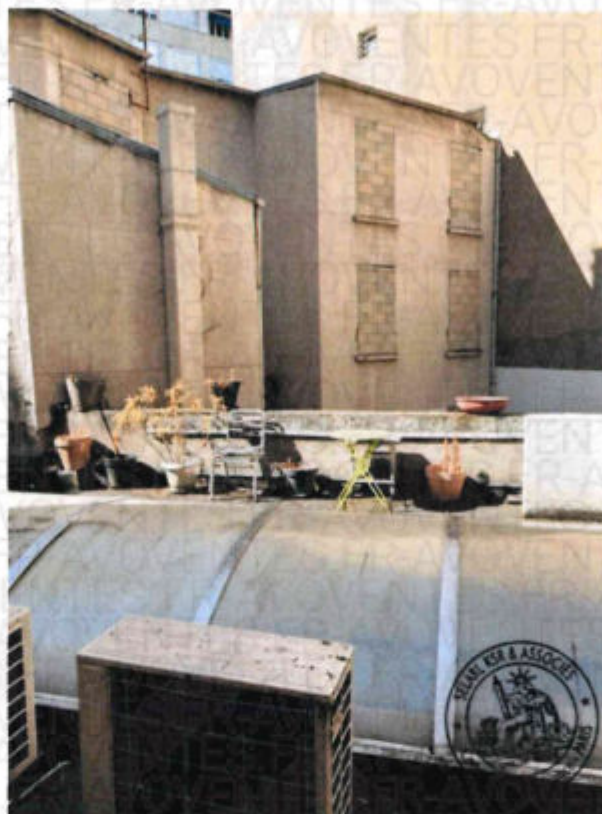


KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD



3.



4.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD



5.



6.



7.

Deuxième étage – cage d'escalier

Les marches sont en bois, en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond situé sous la pente de l'escalier est recouvert de peinture en bon état.

Au niveau du demi palier, il y a un local électrique.



1.



KSR & ASSOCIÉS

COOPÉRATIVES DE JUSTICE ASSOCIÉS
B. ROBILLARD



2.



3.

Deuxième étage-palier

Le palier du deuxième étage dessert quatre chambres.

Le sol est recouvert le parquet stratifié et de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état. Des poutres en bois sont apparentes.



1.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD



2.



3.

Deuxième étage-chambre 201

Il s'agit d'une chambre qui donne sur la rue Mademoiselle.

Elle comporte une salle d'eau.

Elle prend jour par deux fenêtres à deux battant équipées de montant en PVC, de double vitrage et d'un garde corps.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec poutre en bois apparente.

La pièce comporte un radiateur.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état, le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce comporte une douche, une cuvette de WC suspendue, un plan de travail avec lavabo.



1.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

B. ROBILLARD



2.



3.



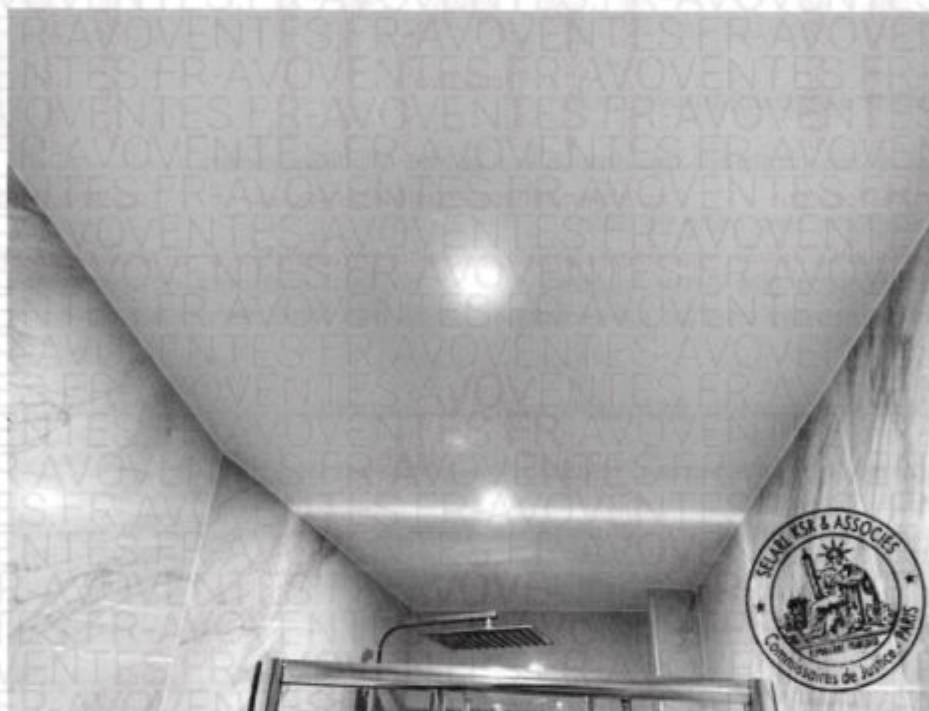
4.



5.



6.



7.

Deuxième étage–chambre 202

Il s'agit d'une chambre qui donne sur la rue Mademoiselle.

Elle comporte une salle de bain.

Elle prend jour par deux fenêtres à deux battant équipées de montant en PVC, de double vitrage et d'un garde corps. L'une des fenêtres est située dans la salle de bain.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec poutre en bois apparente.

La pièce comporte un radiateur.

Pour la salle de bain, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état, le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce comporte une baignoire, une cuvette de WC suspendue, un meuble bas avec lavabo.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD



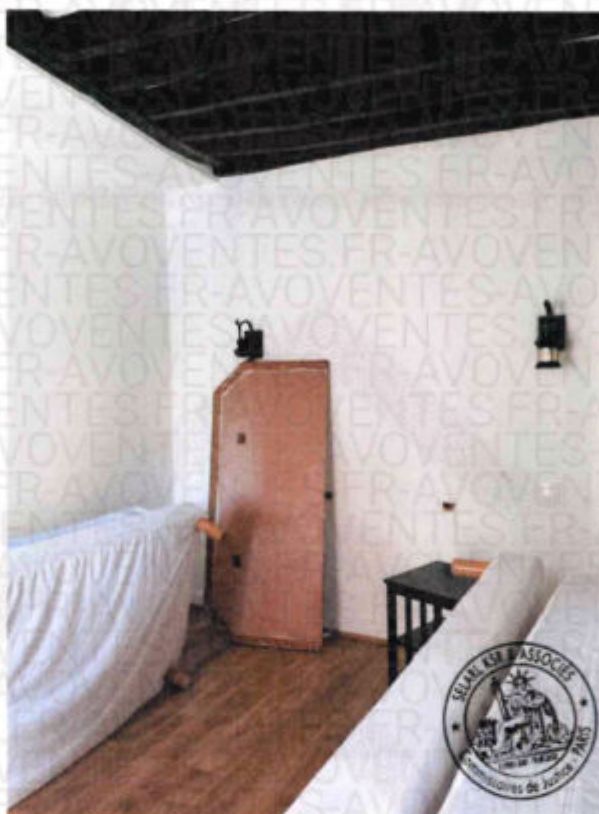
1.



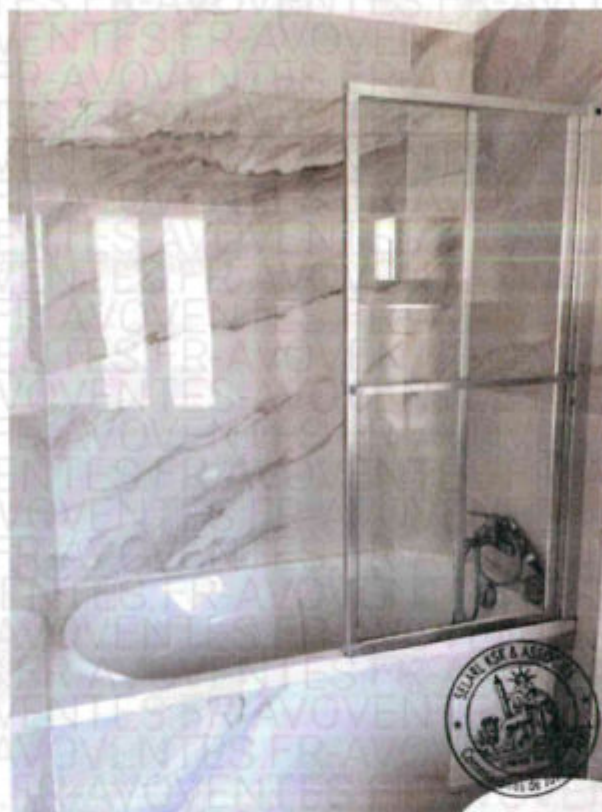
2.



3.



4.



5.



6.



7.



Deuxième étage–chambre 203

Il s'agit d'une chambre qui donne sur cour.

Elle comporte une salle d'eau.

Elle prend jour par deux fenêtres à deux battant équipées de montant en PVC, de double vitrage et d'un garde corps. L'une des fenêtres est située dans la salle d'eau.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec poutre en bois apparente.

La pièce comporte un radiateur.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture en bon état, le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce comporte une cuvette de WC , un lavabo et une bouche d'évacuation des eaux usées.



1.



2.



KSR & ASSOCIÉS

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
S. ROBILLARD



3.



4.



5.



KSR & ASSOCIÉS

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
S. ROBILLARD



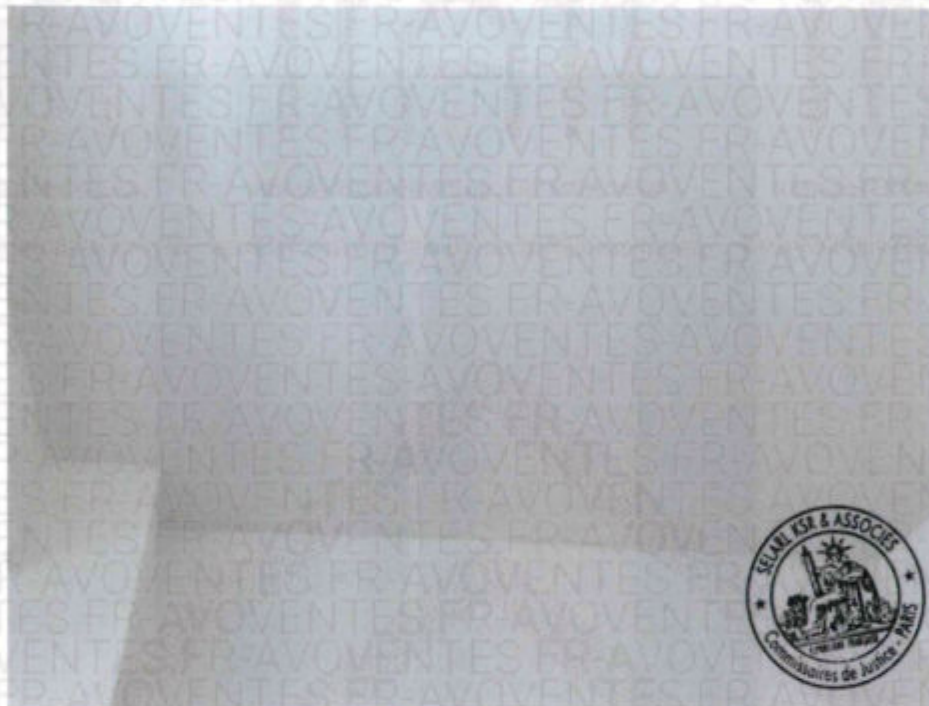
6.



7.



8.



9.



10.



KSR & ASSOCIÉS

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
B. ROBILLARD



11.

Deuxième étage-chambre 204

Il s'agit d'une chambre qui donne sur la cour.

Elle comporte une salle d'eau.

Elle prend jour par une fenêtre à deux battant équipée de montant en PVC, de double vitrage et d'un garde corps.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec poutre en bois apparente.

La pièce comporte un radiateur.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état, le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce comporte une douche, une cuvette de WC suspendue, un meuble bas avec vasque et une petite fenêtre en partie haute.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
B. ROBILLARD



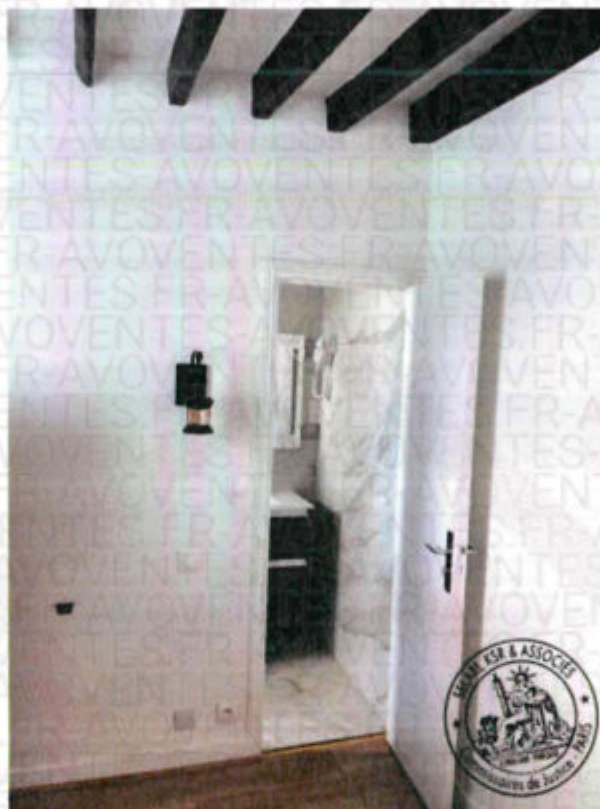
1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

Troisième étage-cage d'escalier

Les marches sont en bois, en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La cage d'escalier prend jour par le toit au moyen d'une fenêtre de désenfumage et d'une fenêtre de toit.



1.



2.



3.



4.

Troisième étage-palier

Le palier du deuxième étage dessert quatre chambres.

Le sol est recouvert le parquet stratifié en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état. Des poutres en bois sont apparentes.



1.



KSR & ASSOCIÉS

COORDONATEUR DU TESTER ASSOCIÉS
S. ROBILLARD



2.

Troisième étage–chambre 301

La chambre est mansardée.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouverte de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre de toit.

La pièce comporte un placard, un radiateur, et une salle d'eau.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état. Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état. Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée. La pièce comporte une bouche d'aération, une douche, une cuvette de WC suspendue, un plan de travail avec une vasque.



KSR & ASSOCIÉS

11, avenue de Taillebourg - Paris 11ème
S. ROBILLARD



1.



2.



3.



4.



5.



KSR & ASSOCIÉS

COORDONNÉS ET JUSTICES ASSOCIÉS
S. ROBILLARD



6.



7.

Troisième étage-chambre 302

La chambre est mansardée.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond, situé en partie sous la pente du toit, est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre de toit.

La pièce comporte un radiateur, et une salle d'eau.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état. Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état. Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure avancée. La pièce comporte une bouche d'aération, une douche, une cuvette de WC suspendue, un meuble bas avec une vasque.



1.



2.



3.



4.



KSR & ASSOCIÉS

MEMBERS OF THE JUSTICE ASSOCIATION
S. ROBILLARD



5.



6.



7.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

Troisième étage-chambre 303

La chambre est mansardée.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

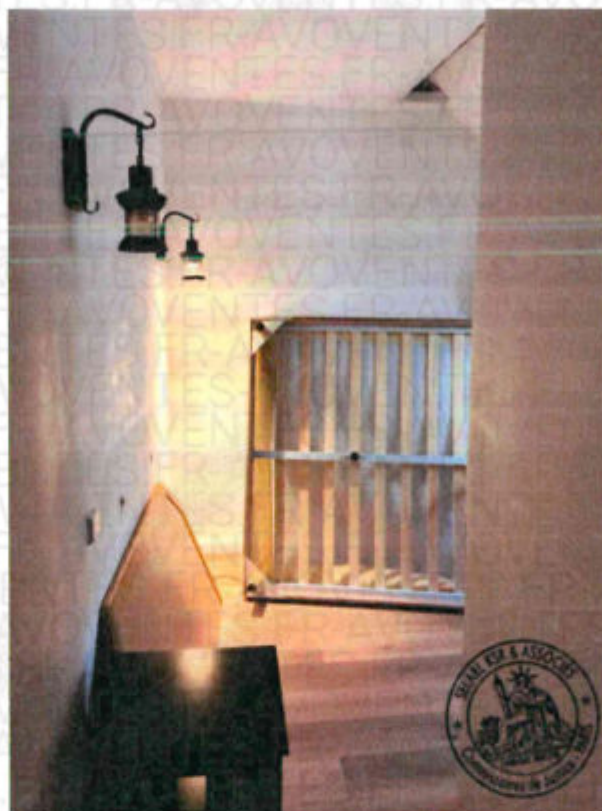
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouverte de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre de toit.

La pièce comporte un radiateur et une salle d'eau.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état. Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état. Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en bon état. La pièce comporte une bouche d'aération, une douche, une cuvette de WC suspendue, un plan de travail avec une vasque.



1.



2.

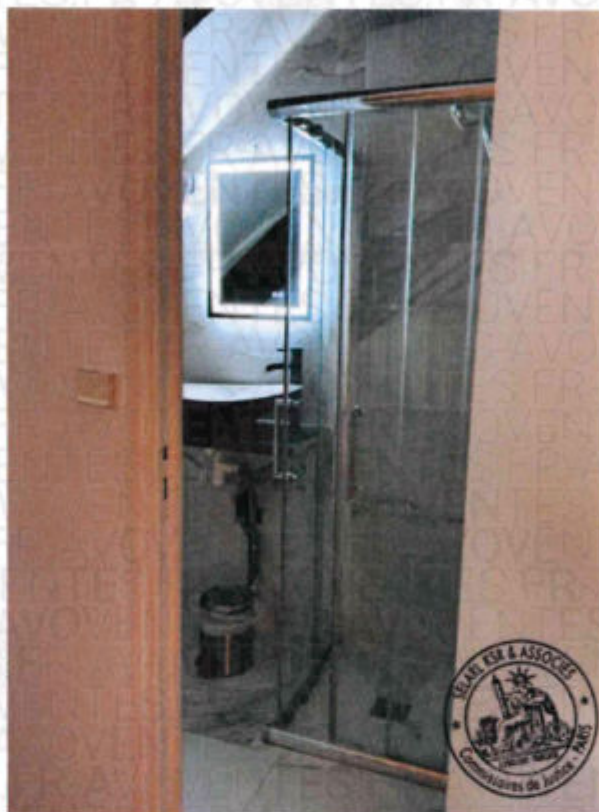


KSR & ASSOCIÉS

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
S. ROBILLARD



3.



4.



5.



6.

Troisième étage–chambre 304

La chambre est mansardée.

Le sol est recouvert de parquet stratifié en mauvais état.

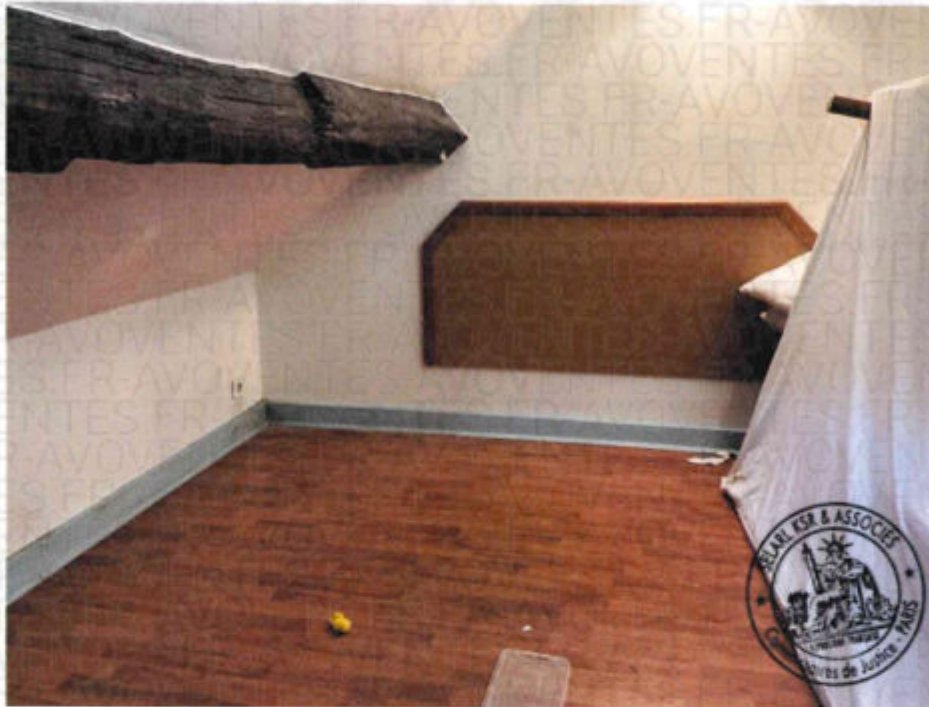
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre de toit.

La pièce comporte un radiateur et une salle d'eau.

Pour la salle d'eau, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en mauvais état. Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en mauvais état. Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure avancée. La pièce comporte une bouche d'aération, une petite baignoire, une cuvette à l'anglaise et un lavabo.



1.



KSR & ASSOCIÉS

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
S. ROBILLARD



2.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

S. ROBILLARD



3.



4.



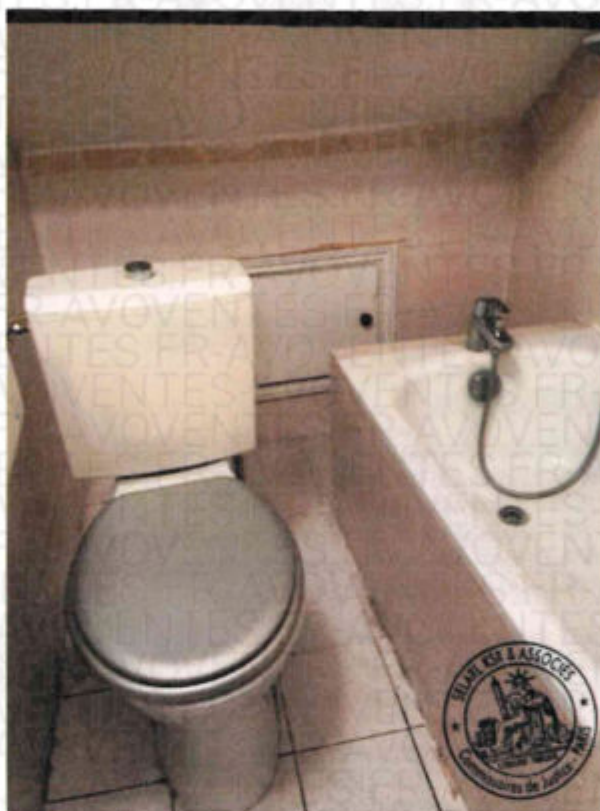
KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

S. ROBILLARD



5.



6.



J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface pour 345,15m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *L'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques.*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous et annulation serrurier) : 1h15 minutes
- opérations sur place : 2h30
- mise en forme, traitement des pièces reçues de l'occupant, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 1h45 minutes

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé

Le présent procès-verbal de constat

Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

