

REFERENCE : K22106543

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



Société civile professionnelle
JD & Associés
Commissaires de justice associés
121, rue de la pompe - 75773 Paris Cedex 16
Courriel : etude@idhuissiers.paris - Téléphone : 01.47.27.58.31

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

Société civile professionnelle JD & Associés
Commissaires de Justice Associés

PREMIÈRE
EXPÉDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE SEPT DÉCEMBRE

A LA REQUÊTE DE :

La SELARL ML CONSEILS représentée par Maître Cosme ROGEAU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851925, dont le siège est sis 26 rue Hoche 78000 VERSAILLES, es-qualité de Liquidateur de : -

Fonction à laquelle elle a été désignée par jugement du Tribunal Judiciaire de Versailles, chambre des procédures collectives, le 24 janvier 2022.

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés audit siège en cette qualité.

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance en date du 19 septembre 2022 rendue par Madame la Juge Commissaire à la liquidation et me commet notamment :

D'établir procès-verbal de description de l'immeuble et faire établir les diagnostics techniques des biens et droits immobiliers suivants :

- Dans un ensemble immobilier situé sur la Commune de PARIS (75002), 14 rue Feydeau, et 2 rue des Panoramas, à l'angle de ces deux voies, élevée sur caves d'un rez de chaussée, de trois étages et d'un quatrième étage mansardé, figurant au cadastre sous les références suivantes : - Section AG numéro 107 pour une contenance de 37ca. Les biens et droits immobiliers désignés ci-dessous : LE LOT NUMERO TROIS (3) : Dans le bâtiment A, au deuxième étage, escalier unique, deux pièces à usages de bureau et water-closets. Et les 199 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. LE LOT NUMERO QUATRE (4) : Dans le bâtiment A, au troisième étage, escalier unique, un logement comprenant deux pièces avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closets. Et les 169 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. LE LOT NUMERO CINQ (5) : Dans le bâtiment A, au quatrième étage mansardé, escalier particulier, un logement comprenant une grande pièce avec coin cuisine, salle d'eau, water-closets, placard,



palier et escalier d'accès. Et les 138 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble. Appartenant à la

procéder
dans les termes de l'article R-322-2 du CPCE de la manière suivante :

- De procéder à la description des lieux, leur composition et leur superficie
- Indiquer les conditions de l'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent
- Fournir tous autres renseignements utiles sur l'immeuble, fournis notamment par l'occupant

Que dès lors et pour la sauvegarde de tous ses droits, moyens et actions, à l'effet d'en justifier le cas échéant en Justice comme aussi partout où besoin sera, elle requiert mon Ministère afin de procéder à toutes constatations utiles à cet égard.

C'EST POURQUOI DÉFÉRANT A CETTE RÉQUISITION :

Je, **Frédéric DUBOIS**, Commissaire de Justice associé de la Société Civile Professionnelle JD & Associés, Olivier JOURDAIN – Frédéric DUBOIS – Sébastien RACINE – Maryn LECOURT, Commissaires de Justice Associés, et Léa BOSCH Commissaire de Justice, titulaires d'un Office de Commissaire de Justice 121, rue de la Pompe 75116 PARIS, par l'un d'eux soussigné,

Me suis transporté ce jour à PARIS 2^{ème} arrondissement, au 2, rue des Panoramas.

Où là étant, en présence de :



J'AI EFFECTUÉ LES CONSTATATIONS SUIVANTES :

IMMEUBLE 2 RUE DES PANORAMAS dont le syndic est Maître Hélène CAUCHEMEZ-LAUBEUF
Administrateur Judiciaire - 37 rue la Fayette 75009 PARIS

Email : hcl@etudecauchemez.fr

Tel : 01 40 68 70 20

L'accès à l'immeuble se fait, depuis le rez-de-chaussée, par une porte métallique en mauvais état.

*L'architecte présent dans les lieux me déclare que les accès aux appartements **sont impossibles** du fait du caractère dangereux de l'immeuble et du risque d'écroulement de certaines parties de ce dernier.*

Je note que le deuxième étage, ainsi que le troisième étage et le quatrième étage ne sont pas occupés ; ceux-ci sont vides de toute occupation.



PARTIES COMMUNES :

PALIER DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

En entrant dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée, je constate que l'escalier permettant d'accéder au deuxième étage est en mauvais état ; plusieurs marches étant effondrées.

Je note la présence de fissures sur plusieurs marches.



rez de chaussée



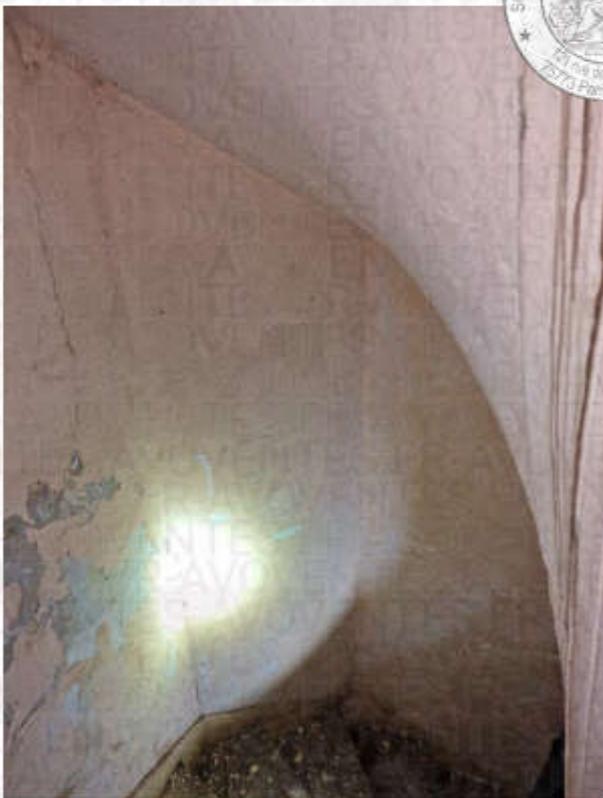
ESCALIER ENTRE LE PREMIER ÉTAGE ET LE REZ-DE-CHAUSSÉE :

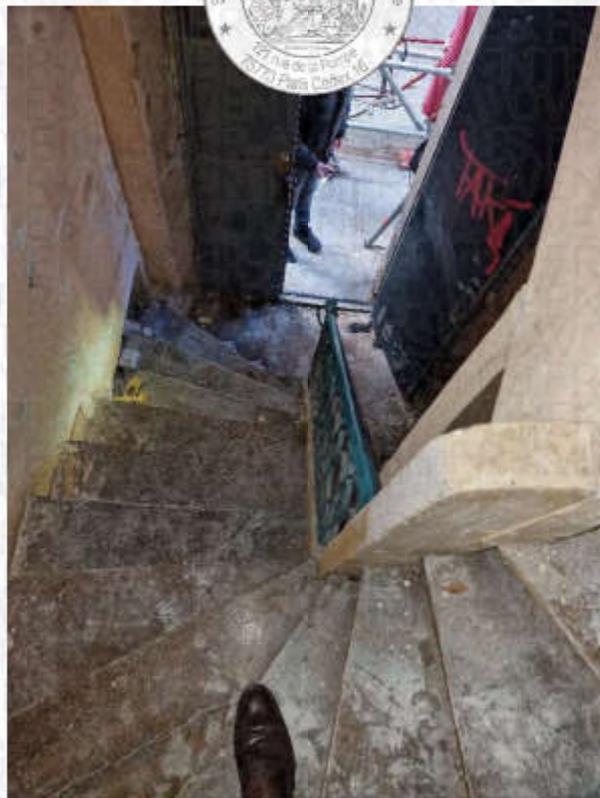
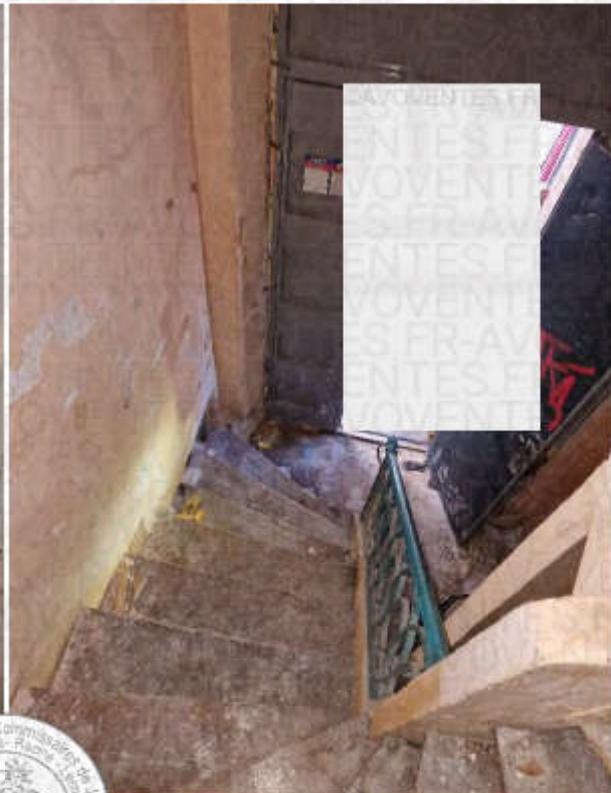
Je note la présence de fissures multiples sur les murs et au plafond.





escalier 1/0



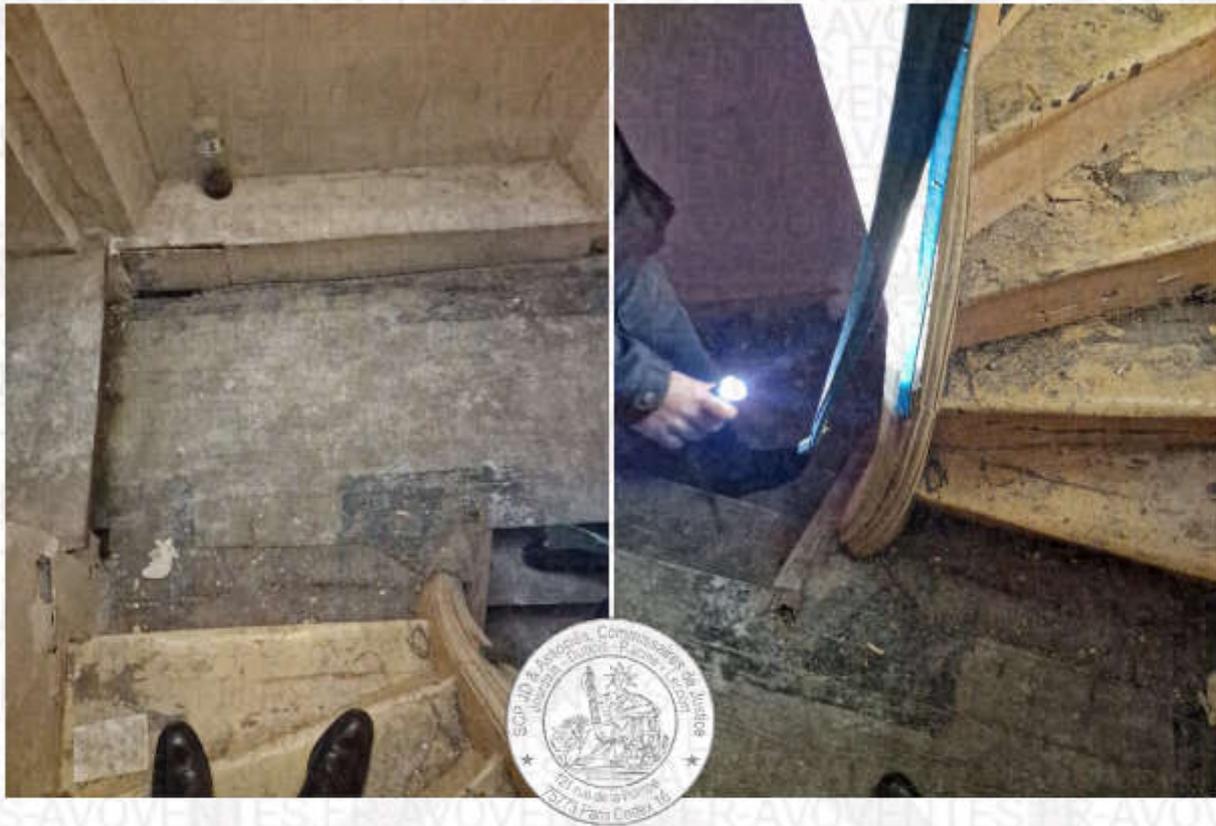


PALIER PREMIER ÉTAGE :

Je note la présence de fissures multiples sur les murs et au plafond.



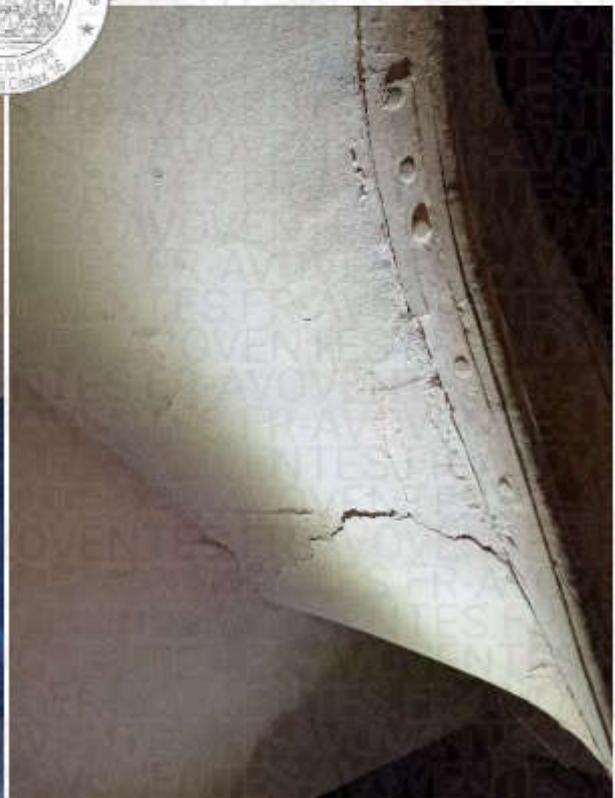
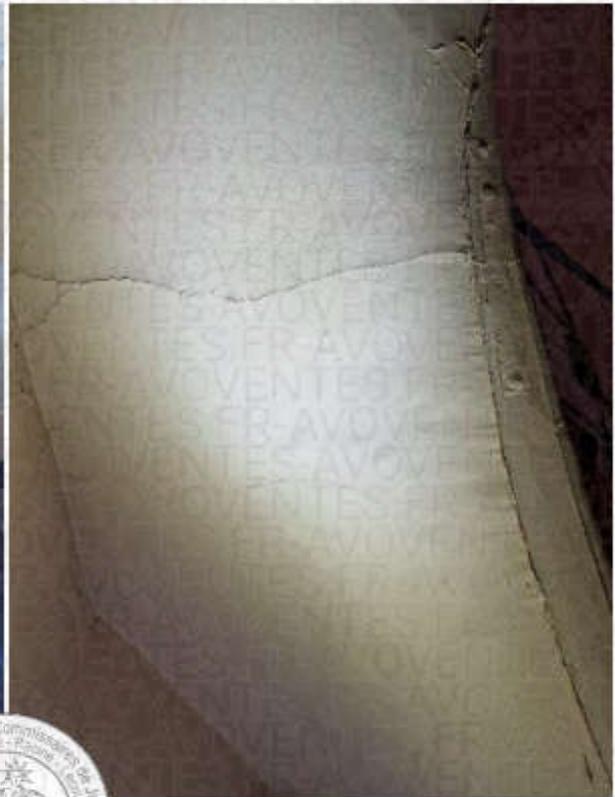




ESCALIER ENTRE LE DEUXIÈME ET LE PREMIER ÉTAGE :

Je note la présence de fissures multiples sur les murs et au plafond.





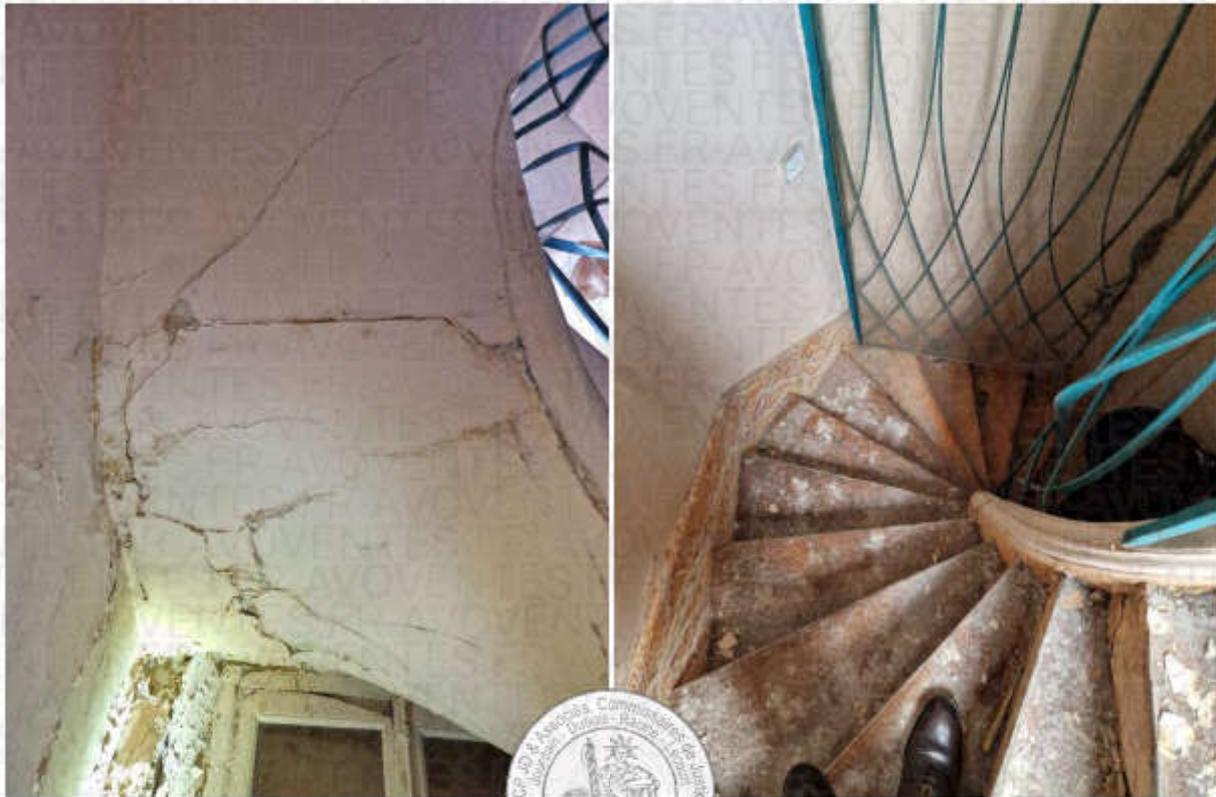
PALIER DU DEUXIÈME ÉTAGE :



Je constate la présence de fissures multiples au plafond et sur les murs, ainsi que sur les colonnes.



ESCALIER ENTRE LE DEUXIÈME ET LE TROISIÈME ÉTAGE :



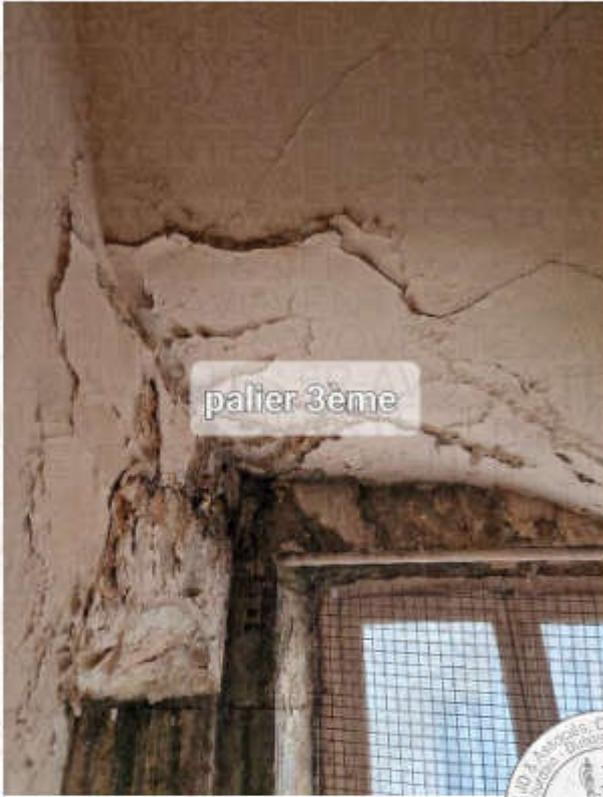
PALIER DU TROISIÈME ÉTAGE :

Je note la présence de grosses fissures très marquées au plafond.

Je note également des fissures côté fenêtre ainsi que sur les murs.

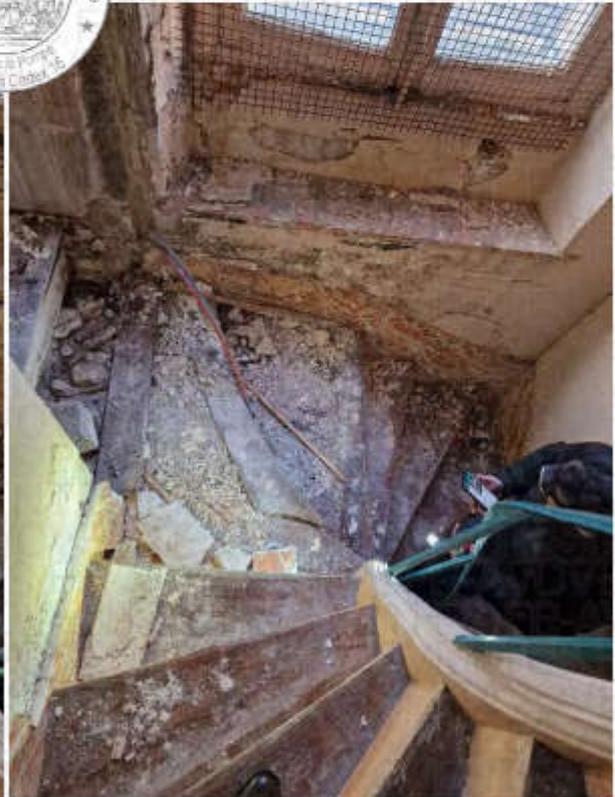
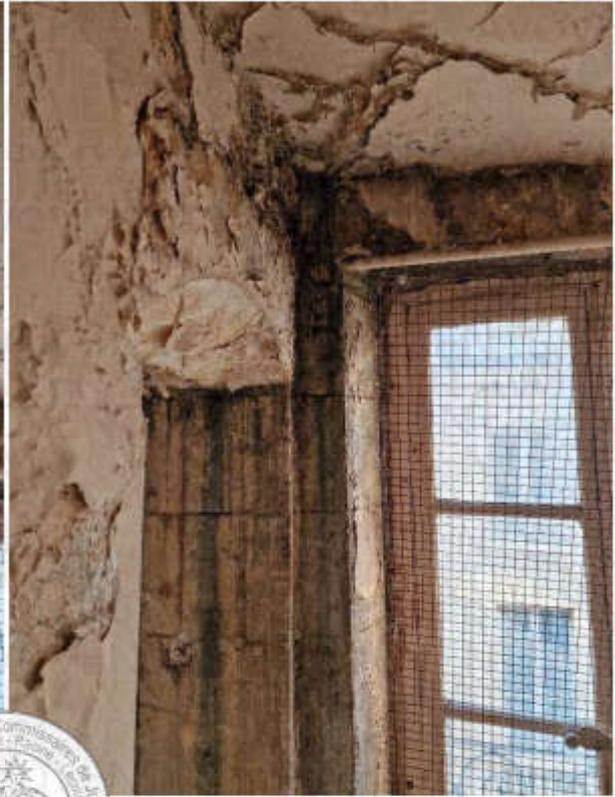
Les marches sont en mauvais état.

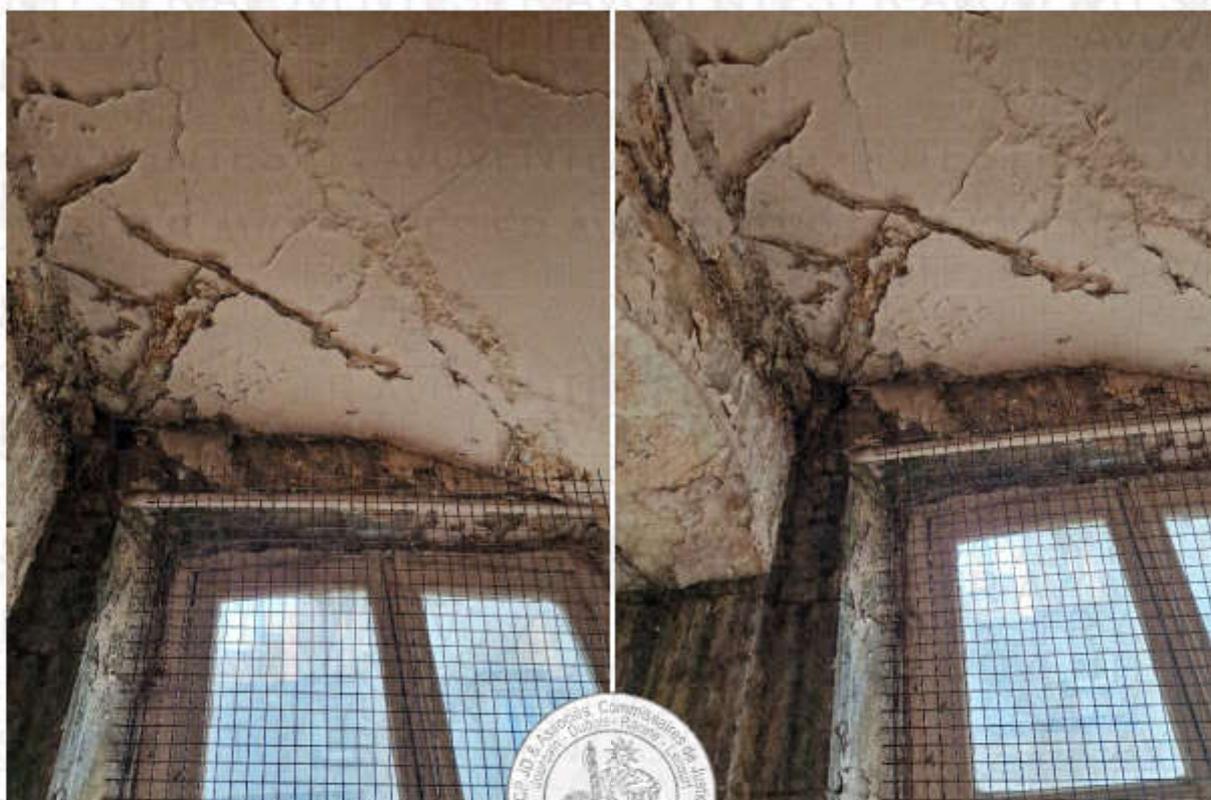
Au niveau de l'entourage de la fenêtre de cet étage, je note la présence de grandes traces de couleur noire type « humidité ».



palier 3eme







ESCALIER ENTRE LE TROISIÈME ET LE QUATRIÈME ÉTAGE :

Je note la présence de fissures au plafond et sur les murs.

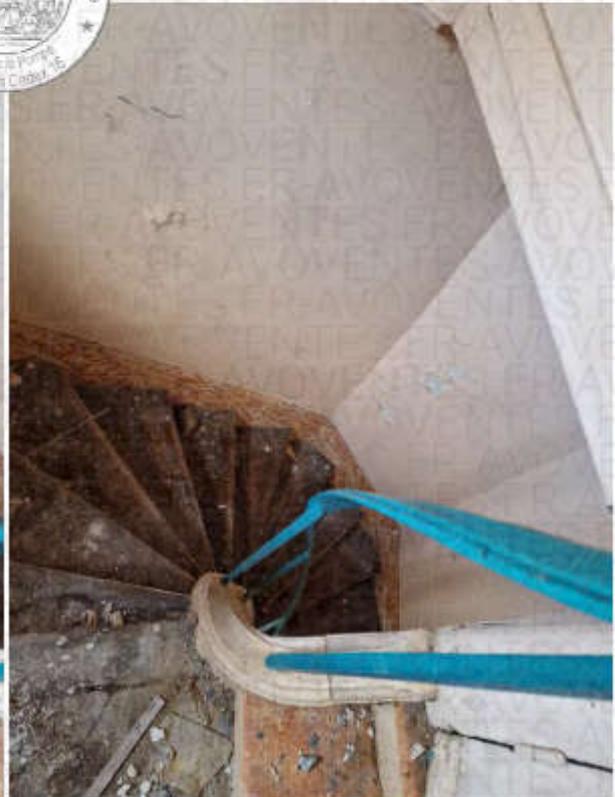
Je constate la présence de traces jaunes type « humidité ».

Les marches en bois sont en mauvais état.



escalier 3/4







PALIER DU QUATRIÈME ÉTAGE :

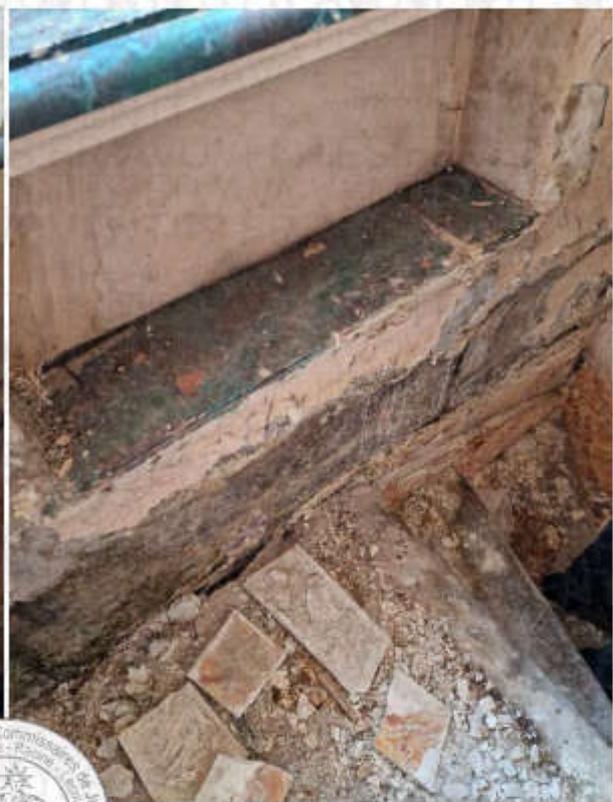
Sur ce palier, je note la présence d'une pièce à laquelle on accède par une porte à un battant ouvrant, renfermant une cuvette WC à l'anglaise, dotée d'un couvercle et abattant.

La peinture du plafond et des murs est en mauvais état.

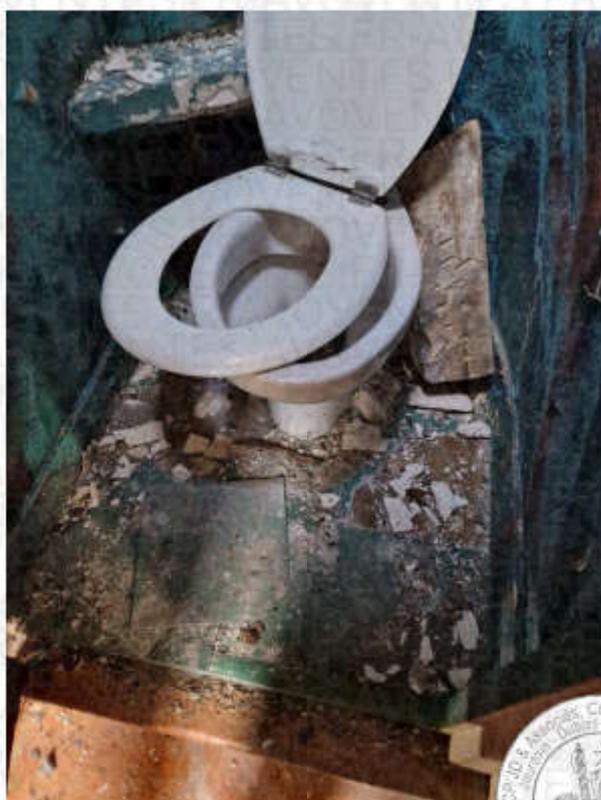
Je note, au plafond, la présence d'une ouverture laissant apparaître le toit de l'immeuble lui-même en très mauvais état dont des parties sont trouées.

Autour de l'encadrement de la partie ouverte du plafond, je constate la présence de grandes traces brunes type « humidité »

Sur ce palier, je constate également la présence d'un petit placard renfermant un chauffe-eau.







DEUXIÈME ÉTAGE :

APPARTEMENT :

On accède à l'appartement par une porte à un battant ouvrant en mauvais état.

La peinture du plafond et des murs est en mauvais état.

Le revêtement de sol est également en mauvais état ; je note la présence de trous, de traces de chocs ainsi que des morceaux de parquet manquants.

À gauche en entrant, je constate la présence d'un local WC présentant un trou au niveau du sol, juste devant la cuvette WC.

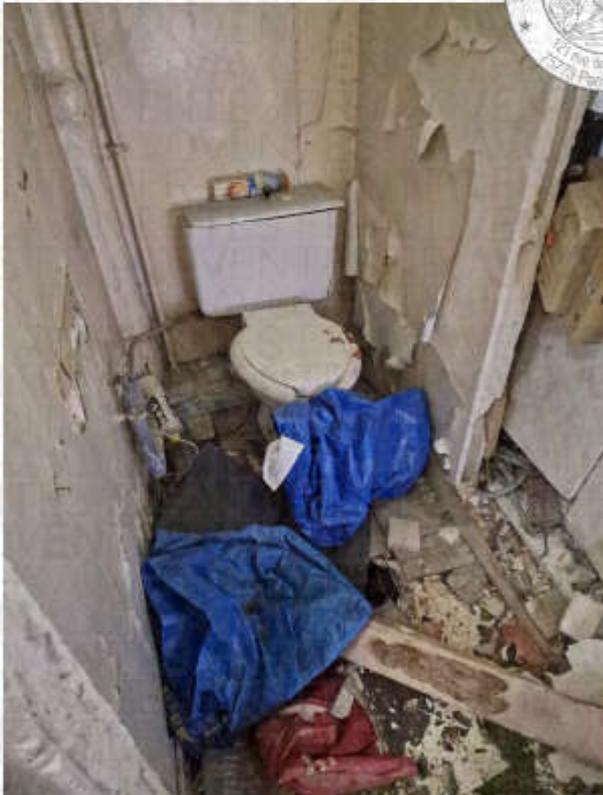
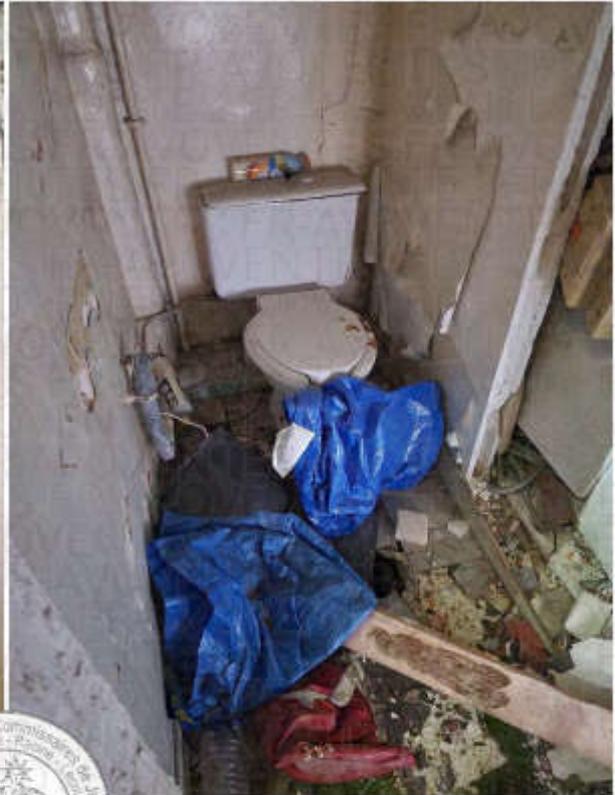
Je constate, dans la pièce, la présence de quatre fenêtres dotées de crémones de facture ancienne ; je note que l'encadrement des fenêtres est en mauvais état.

Au plafond, je constate la présence de traces brunes type « humidité ».

Sur les murs et au plafond, je note la présence de fissures multiples.



2eme étage







TROISIÈME ÉTAGE :



APPARTEMENT :

On accède à l'appartement par une porte vitrée à un battant ouvrant.

ENTRÉE :

Je constate, au plafond, la présence de parties effondrées laissant apparaître une partie plancher bois lui-même en mauvais état et totalement effondré par endroits.

J'observe de grands morceaux de plâtre tombés sur le sol, ainsi que de revêtement.

Je note la présence de gravats multiples, ainsi que des trous sur le sol.

L'architecte me déclare que l'accès à l'appartement est dangereux du fait des trous et des parties effondrées.

Je note, au fond de l'appartement, la présence de morceaux de plancher effondrés.

Dans ce lot, je note également des poutres de plafond tombées dans l'appartement.

Je constate la présence de quatre fenêtres.

PIÈCE TYPE « CUISINE » :

Elle est située à gauche en entrant.

Le sol est revêtu, dans cette zone, de tomettes présentant des morceaux de plafond effondré.

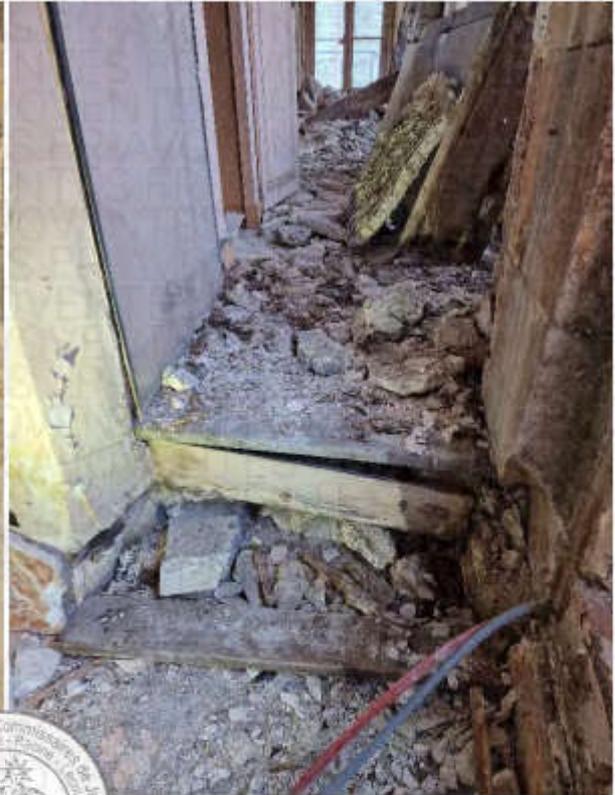
Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture en mauvais état et totalement dégradée.

Équipements :

Un évier à deux bacs en mauvais état.

Divers éléments de cuisine que je photographie.

Je ne peux accéder plus en avant dans l'appartement du fait de son caractère dangereux.







QUATRIÈME ÉTAGE :



APPARTEMENT :

L'architecte me déclare à nouveau que l'accès à ce lot est impossible du fait de son caractère dangereux et des effondrements de la structure.

On accède à ce lot par une baie libre sans porte.

ENTRÉE :

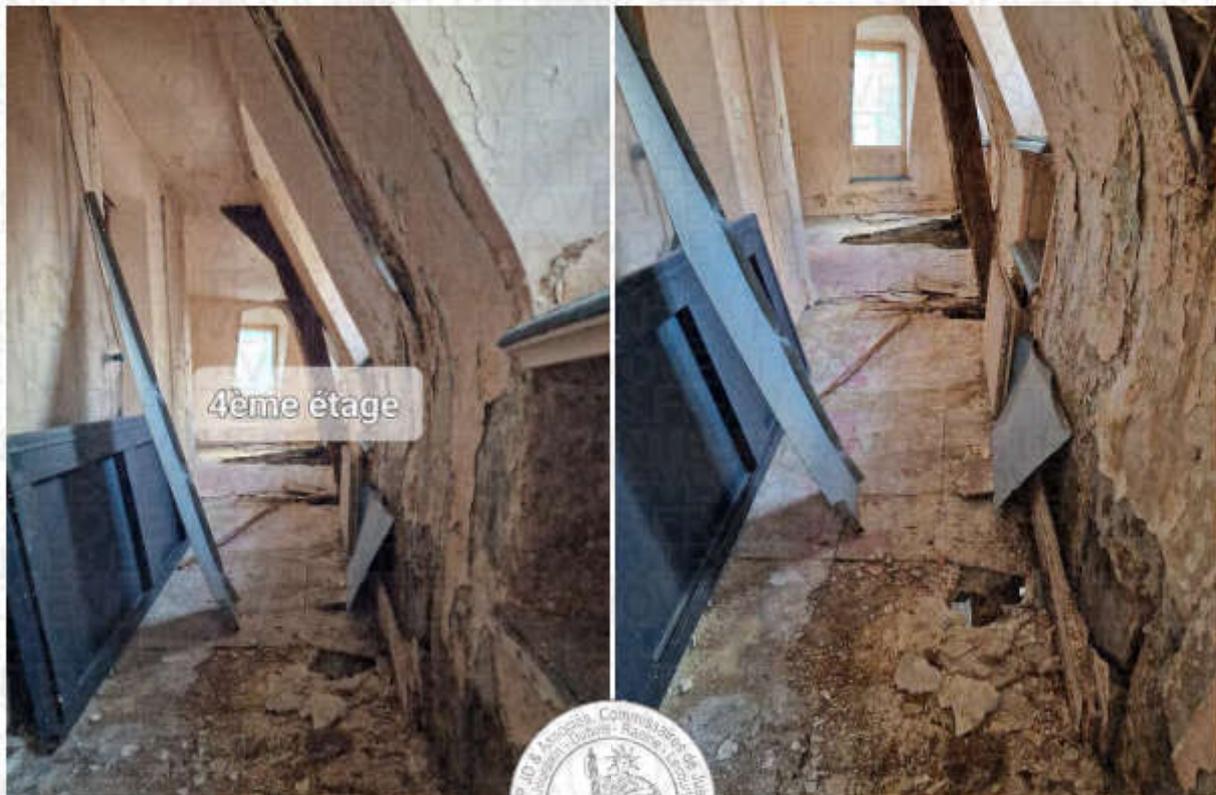
Depuis l'entrée, je note la présence de quatre fenêtres.

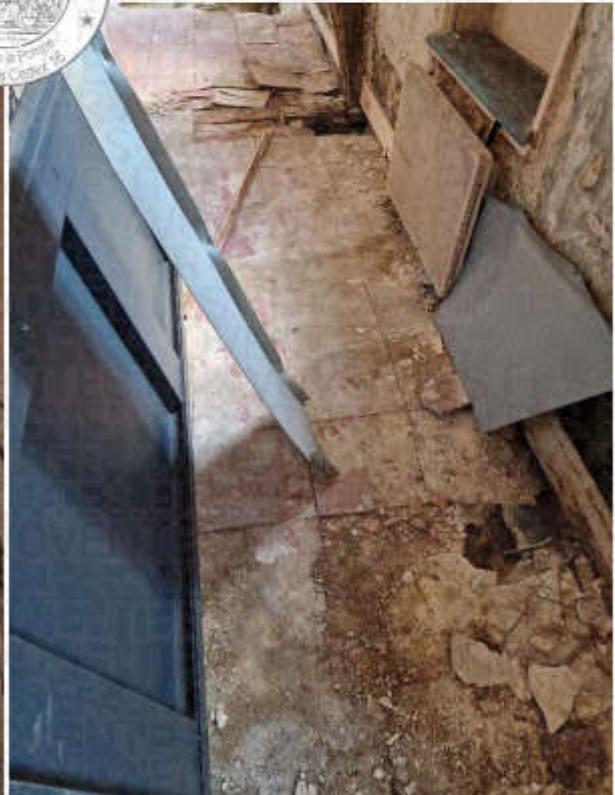
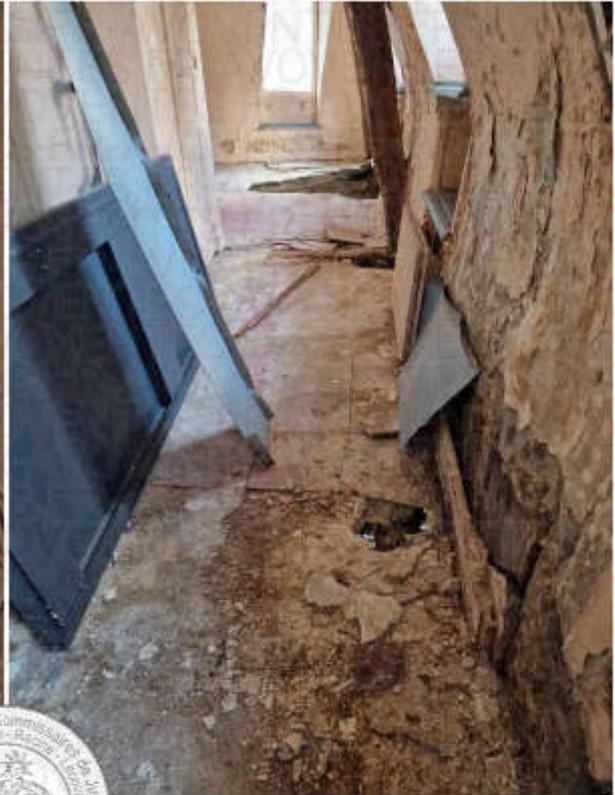
Le plafond et les murs sont composés d'un revêtement en mauvais état, présentant des trous et des fissures.

Sur le sol, en première partie de ce lot, je note la présence de trous, ainsi que vers le fond où je constate que le plancher est totalement effondré.

Je note la présence de grandes zones de revêtements de murs tombées laissant apparaître des pierres à nues, notamment sur le côté droit.

À gauche, je note la présence d'une pièce non visitée.







FIN DE MES CONSTATATIONS

J'ai annexé au présent Procès-Verbal de Constat des photographies prises sur place lors de 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.



Frédéric DUBOIS

Société Civile Professionnelle JD & Associés - Commissaires de Justice associés

121, rue de la Pompe à 75773 Paris cedex 16

Téléphone : +33 (0)1 47 27 58 31 - Télécopie : +33 (0)1 47 27 34 16 - Courriel : etude@jdhuissiers.paris

Caisse des dépôts - 40031 00001 000033352 OW 65

Pour vos règlements, vous pouvez régler par carte bancaire en nous contactant au 01.47.27.58.31 ou sur notre site internet : <https://www.jourdain-dubois-racine-huissiers.fr/paiement>