



PROCES-VERBAL DE CONSTAT



Société civile professionnelle

JD & Associés

Commissaires de justice associés

121, rue de la Pompe - 75773 Paris Cedex 16

81/83, avenue Edouard Vaillant 92100 Boulogne-Billancourt

PARIS (75) : mail : etude75@jdassociés.fr – Téléphone :

01.47.27.58.31

BOULOGNE (92) : mail : etude92@jdassociés.fr – Téléphone :

01.41.10.49.00

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

PREMIERE EXPEDITION

LE JEUDI NEUF AVRIL
DEUX MILLE VINGT SIX
de 09 heures 00 à 10 heures 00.

A LA REQUETE DE :

La Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée (SELARL) **MARS**, dont le siège social est prise en la personne de Me SAMZUN ès-qualité de liquidateur de **AVOVENTES** agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

M'AYANT EXPOSE :

Que suivant ordonnance rendue sur requête par Madame le Juge commissaire près du tribunal judiciaire de VERSAILLES en date du 13/01/2026 il a été ordonnée la vente aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire de VERSAILLES des biens et droits immobiliers de **AVOVENTES** représentée par son liquidateur Maître Philippe SAMZUN de la SELARL MARS dépendant d'un ensemble immobilier situé 39 rue Richard Lenoir à PARIS 11e arrondissement et consistant en un lot numéro 26 à savoir un appartement au premier étage du bâtiment B sur cour première porte à gauche et le lot numéro 5 consistant en une cave située au sous sol du bâtiment A.

Que je suis expressément commis afin de procéder au PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION des biens immobiliers ci-avant énumérés en présence d'un diagnostiqueur et d'un serrurier en vertu des termes du dispositif de l'ordonnance susvisée.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Olivier JOURDAIN, Commissaire de Justice associé de la Société Civile Professionnelle JD & Associés, Olivier JOURDAIN – Frédéric DUBOIS – Maryn LECOJRT, Commissaires de Justice Associés, titulaires d'un Office de Commissaire de Justice 121, rue de la Pompe 75116 PARIS, soussigné

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

39 rue Richard Lenoir

75011 PARIS

EN PRÉSENCE DE :



AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

FAÇADE	4
IMMEUBLE	5
BÂTIMENT B	7
APPARTEMENT BÂTIMENT B- 1ER ETAGE	11
CAVE BATIMENT A	19

FAÇADE

Il s'agit d'un immeuble de construction première moitié du XIXe siècle dont la façade est en crépi, s'élevant sur trois étages au-dessus du rez-de-chaussée et disposant de caves.

Le syndic de la copropriété du 39 rue Richard Lenoir, 75011 PARIS est le cabinet LAMY PARIS NATION dont le siège social est 22 rue du Sergent Bauchat 75578 PARIS CEDEX 12



IMMEUBLE

L'immeuble est constitué de deux bâtiments: Un bâtiment A s'élevant sur trois étages côté rue et un bâtiment B s'élevant sur quatre étages côté cour. Les deux bâtiments étaient séparés par une petite cour au sol bétonné.

La façade du bâtiment B sur cour est en bon état général à l'exception d'une auréole autour d'une sortie d'aération.

L'immeuble ne dispose pas de gardienne mais doté d'un digicode et d'un tableau de boîtes aux lettres situé en rez-de-chaussée du hall d'entrée du bâtiment A.

Les surfaces du hall d'entrée constituées de dalles en faux plafond et en partie murale d'un entoilage sont défraîchies, le sol couvert d'un carrelage en pierre intégrant un paillason à l'état d'usage.

Le syndic me précise que le ravalement des façades et de la toiture du bâtiment B a été réalisé il y a environ 5 ans et que la rénovation des parties communes a été votée mais non encore réalisée.



2. (09/04/2026)



3. (09/04/2026)



4. (09/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés



BÂTIMENT B

Les parties communes de ce bâtiment sont très défraîchies.

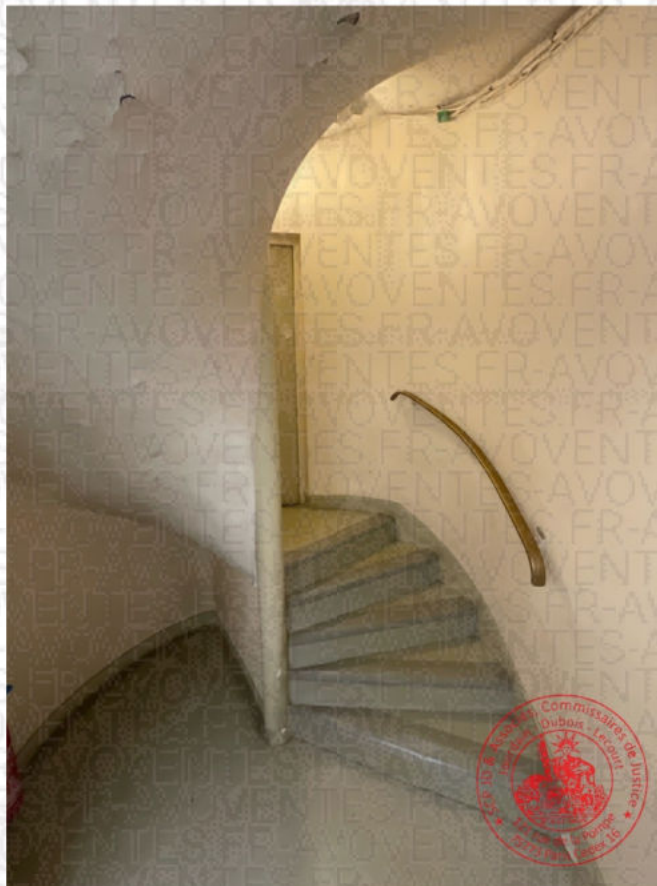
La peinture brute ou entoillée, les dalles minérales du faux plafond, le revêtement PVC des marches comme du sol, des paliers sont défraîchis avec nombreuses marques sombres et traces de passages ou écorchures.

Au niveau du palier du premier étage où se trouve l'appartement, je relève que la moitié inférieure de l'entoilage a été retirée laissant apparaître des traces d'humidité sur le mur du palier côté jardin public.

Le syndic me précise à cet effet que les travaux de rénovation des parties communes ont été votés mais non encore réalisés.



5. (09/04/2026)



6. (09/04/2026)



7. (09/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés



8. (09/04/2026)



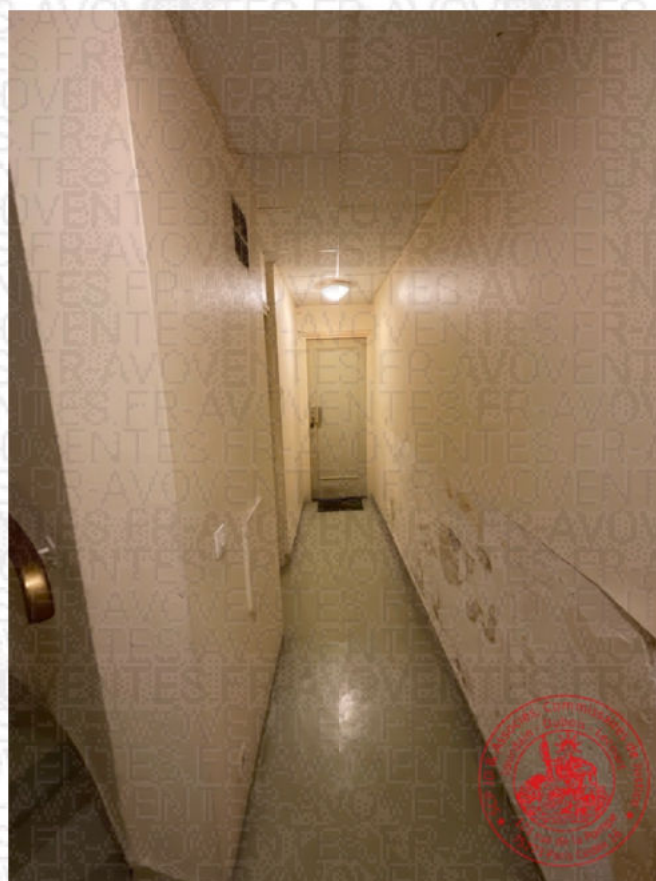
9. (09/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés





10. (09/04/2026)



11. (09/04/2026)

APPARTEMENT BÂTIMENT B- 1ER ETAGE

Il s'agit d'un studio avec salle de bain séparée auquel on accède par une porte isoplane munie d'une serrure, de deux verrous et d'un groom.

En ce qui concerne la pièce principale, les peintures sont anciennes, très défraîchies, entoilées en partie murale, présentant au niveau du mur de façade de nombreux décolllements et traces d'humidité.

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC type ballatum, imitation parquet, en mauvais état.

En ce qui concerne les équipements, il y a une fenêtre en FVC double vitrage à deux vantaux dont les huisseries et les parties vitrées sont en bon état, un ballon d'eau chaude au niveau du coin cuisine, ainsi qu'un bloc évier en aluminium avec plaque de cuisson monté sur un placard en mélaminé blanc avec étagère, l'ensemble en mauvais état. Il y a un tableau électrique avec disjoncteur et bloc fusibles de facture ancienne, ainsi qu'un convecteur électrique de petite dimension.

L'ensemble des surfaces comme des équipements sont anciens et en mauvais état.

En ce qui concerne la salle de bain, celle-ci est séparée de la pièce principale par une porte isoplane avec verrou intérieur.

La peinture comme le carrelage des surfaces sont anciens, en mauvais état.

Au sol, un revêtement PVC type ballatum, lui aussi en mauvais état.

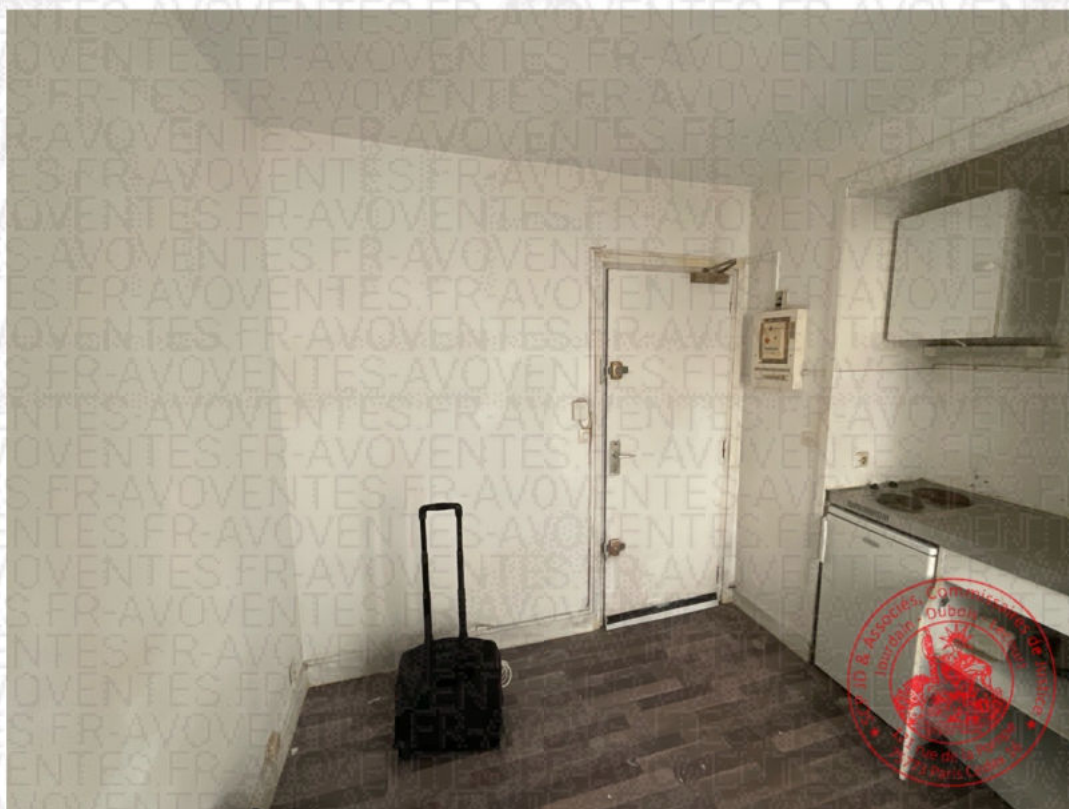
En ce qui concerne les équipements, il y a une fenêtre en FVC à un vantail, dont les menuiseries et parties vitrées sont en bon état. Il y a une petite baignoire, scellée, avec sa robinetterie. Un lavabo sur colonne avec sa robinetterie. Une cuvette WC avec couvercle et abattant. Une armoire de toilette.

L'eau est actuellement coupée.

L'ensemble des équipements est ancien, en mauvais état.

Tout comme dans la pièce principale, la moitié inférieure du mur de façade présente des traces d'infiltration.

Les lieux sont actuellement inoccupés.



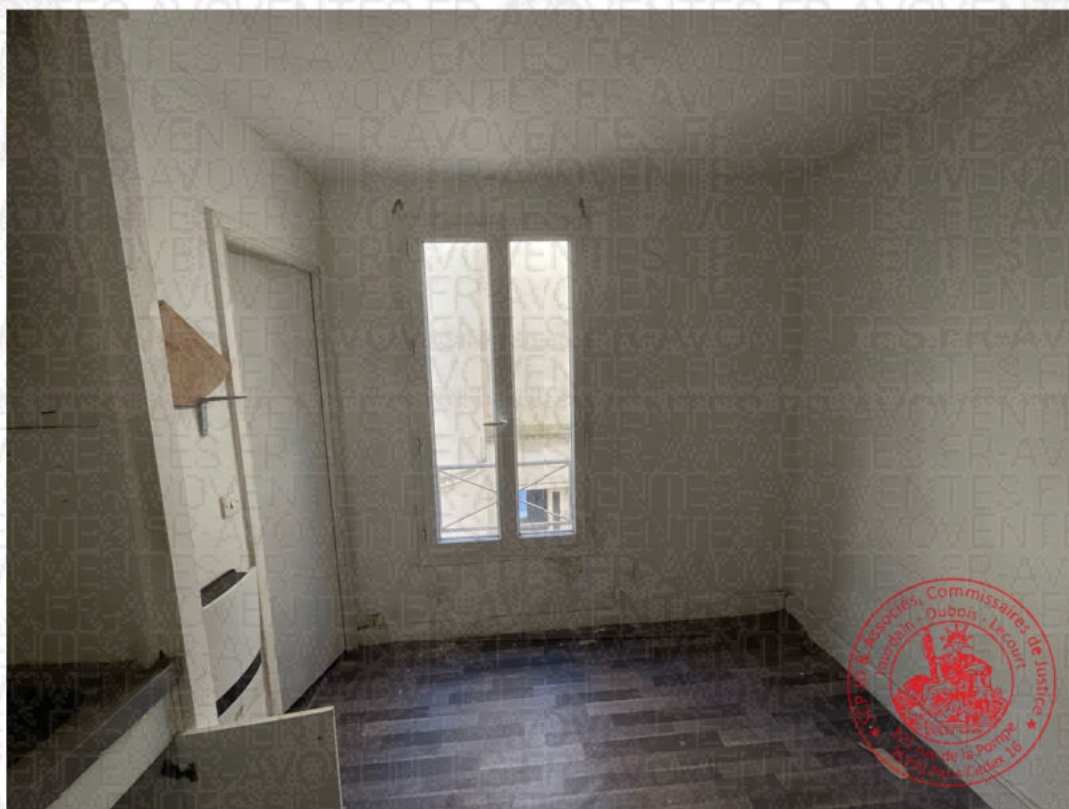
12. (09/04/2026)



13. (09/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés





14. (09/04/2026)



15. (09/04/2026)



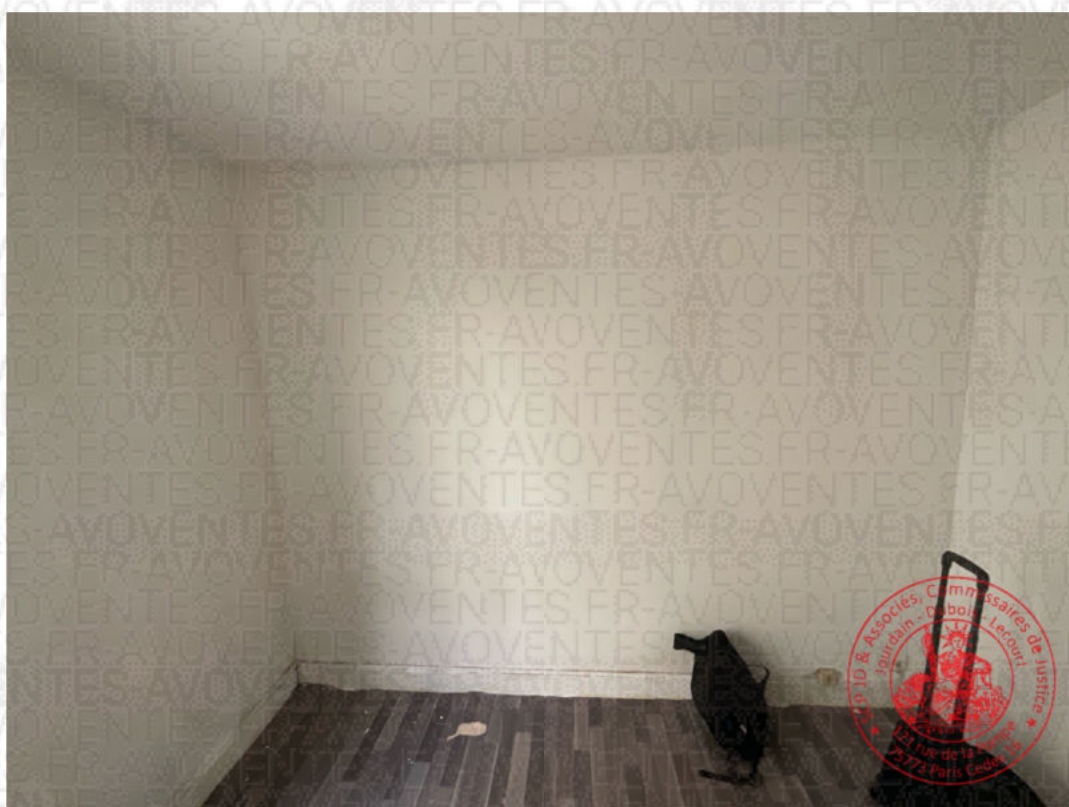
16. (09/04/2026)



17. (09/04/2026)



18. (09/04/2026)



19. (09/04/2026)



20. (09/04/2026)



21. (09/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés





22. (09/04/2026)



23. (09/04/2026)



24. (09/04/2026)

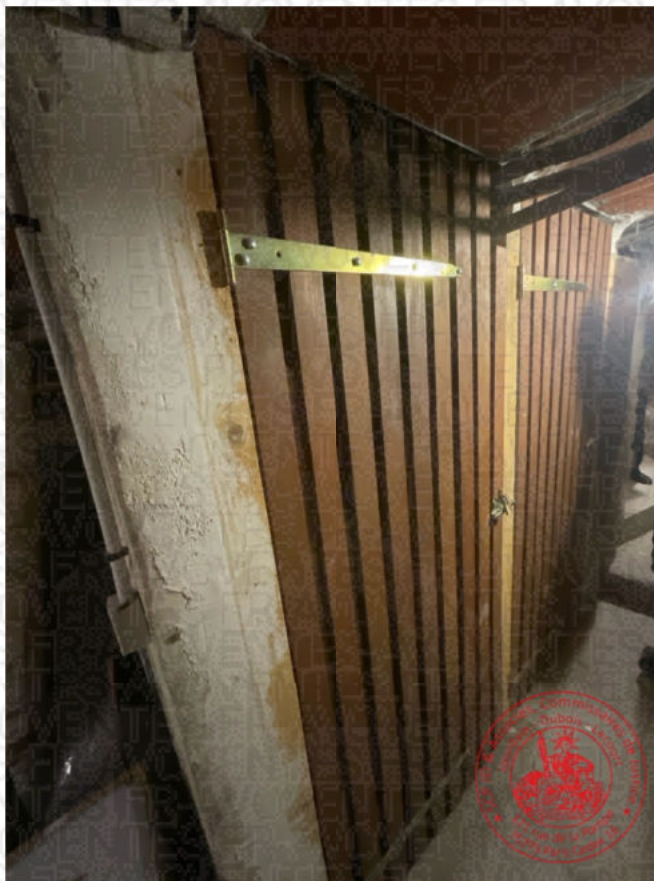


25. (09/04/2026)

CAVE BATIMENT A

Il s'agit d'une cave fermant par une porte en bois dont la serrure est constituée d'un cadenas. La porte elle-même étant en bon état.

L'intérieur de la cave est actuellement encombré et présente un plafond en briques, cloison en pierres et parpaings et sol bétonné d'apparence saine.



26. (09/04/2026)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 20 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Olivier JOURDAIN
Commissaire de Justice

