



PROCES-VERBAL DE CONSTAT



& Associés

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 VENDREDI DIX AVRIL
DEUX MILLE VINGT SIX
de 17 heures 30 à 18 heures 30.

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 120-122 Boulevard de la Chapelle à PARIS 18e arrondissement consistant en un lot numéro 97 à savoir un appartement au quatrième étage du bâtiment B dans le corridor à gauche, deuxième porte

Que je suis expressément commis afin de procéder au PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION des biens immobiliers ci-avant énumérés en présence d'un diagnostiqueur en vertu ces 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 :

120-122 boulevard de la Chapelle
75018 PARIS

EN PRÉSENCE DE :



AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

APPARTEMENT 4E ETAGE	4
BATIMENT B	11
BATIMENT RUE	16

APPARTEMENT 4EME ETAGE

Il s'agit d'un studio prolongé par une salle d'eau auquel on y accède par une porte palière isoplane avec serrure et deux verrous.

La peinture blanche des surfaces en plafond et murs entolés est fortement défraîchie. Je note que le mur de façade présente des traces d'infiltration et de salpêtre.

Le sol est habillé d'un parquet en partie affaissé côté fenêtres.

En ce qui concerne les équipements, il y a une fenêtre en PVC à deux vantaux s'ouvrant correctement dont les huisseries et parties vitrées sont en bon état de fonctionnement.

Il y a un coin cuisine très rudimentaire avec lavabo en aluminium muni d'un robinet mitigeur surmonté de deux étagères et d'un ballon d'eau chaude.

Il y a par ailleurs un point lumineux en applique en fonctionnement.

Les lieux comme les équipements sont rudimentaires. Le chauffage est assuré par un chauffage d'appoint.

En ce qui concerne la salle d'eau celle-ci est séparée de la pièce principale par une porte accordéon.

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

Concernant les équipements, il y a une douche sur receveur avec de nombreux carreaux cassés munie d'un robinet mitigeur et d'une douchette. Il y a un point lumineux en plafond.

L'appartement est actuellement habité par un locataire en titre tel que précisé dans les personnes présentes, qui n'a voulu communiquer son bail, ajoutant qu'il allait se rapprocher de la SELARL MARS sur mes recommandations

L'ensemble, surfaces comme équipements, est très rudimentaire et en mauvais état.



1. (10/04/2026)



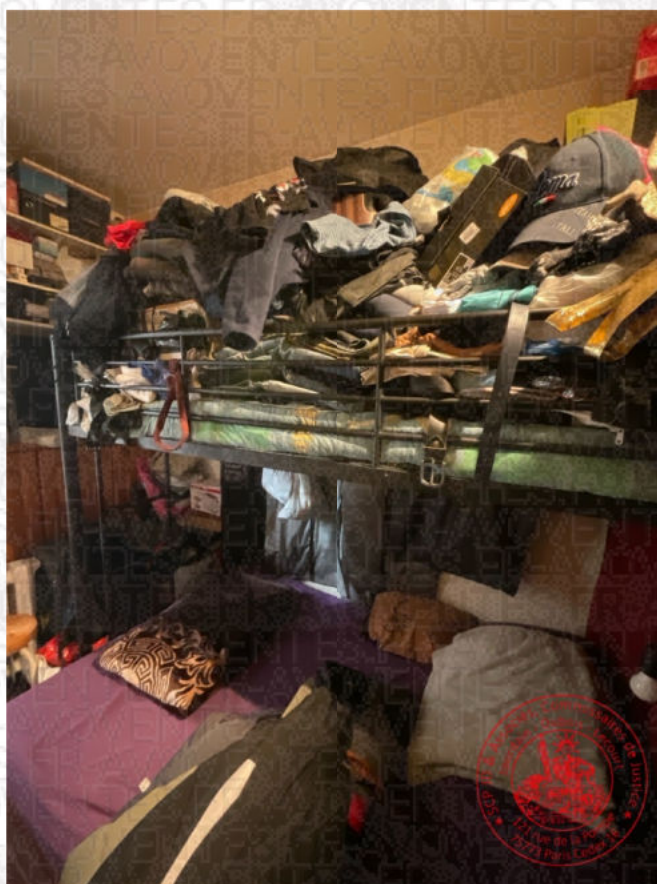
2. (10/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés





3. (10/04/2026)



4. (10/04/2026)



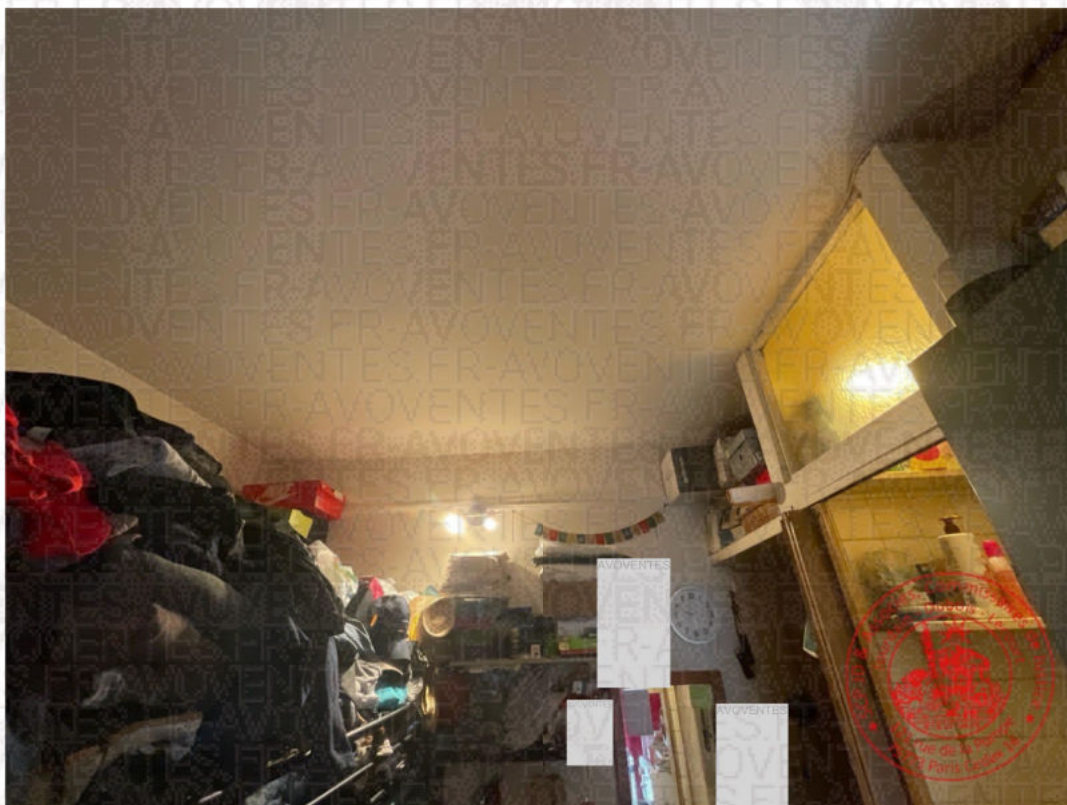
5. (10/04/2026)



6. (10/04/2026)



7. (10/04/2026)



8. (10/04/2026)



9. (10/04/2026)



10. (10/04/2026)



11. (10/C4/2026)



12. (10/C4/2026)

BATIMENT B

Il s'agit d'un immeuble dont la façade est recouverte d'un crépi marqué de traces sombres, principalement au niveau des trois premiers étages. Le bâtiment s'élevant sur cinq étages.

Les parties communes sont en bon état d'usage.

Le palier d'entrée présente un sol en tomettes carrelées. Les paliers d'étage sont recouverts d'un parquet au sol, de même que les marches. La peinture des surfaces murales entoilées est à l'état d'usage.

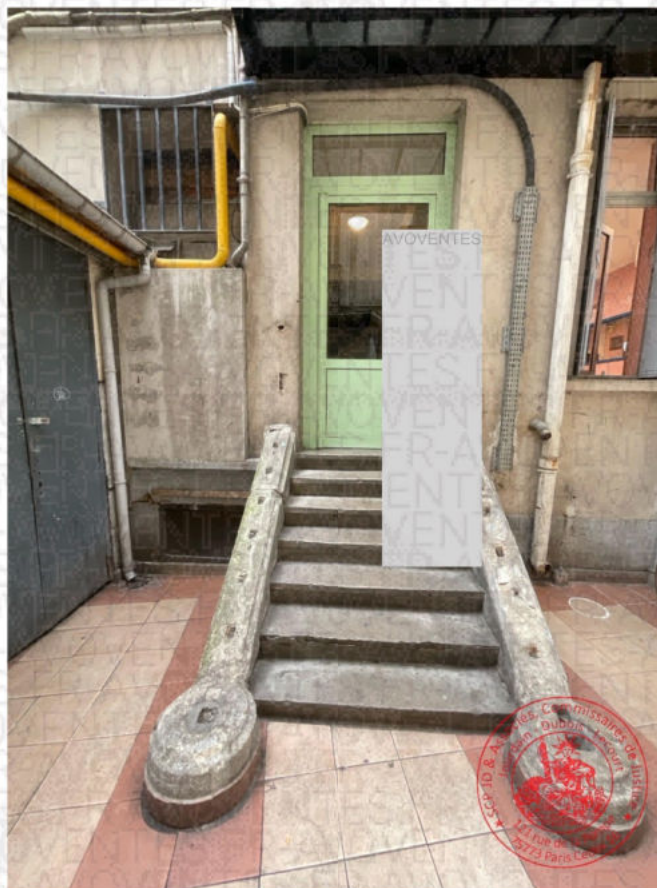
Les fenêtres de la cage d'escalier donnant sur la cour sont en bon état. Tous les luminaires fonctionnent.

Le bâtiment intérieur est en bon état d'entretien.

Le syndic de cette copropriété est le cabinet CHAMORAN dont le siège est 87 boulevard Haussmann 75008 PARIS



13. (10/04/2026)



14. (10/4/2026)



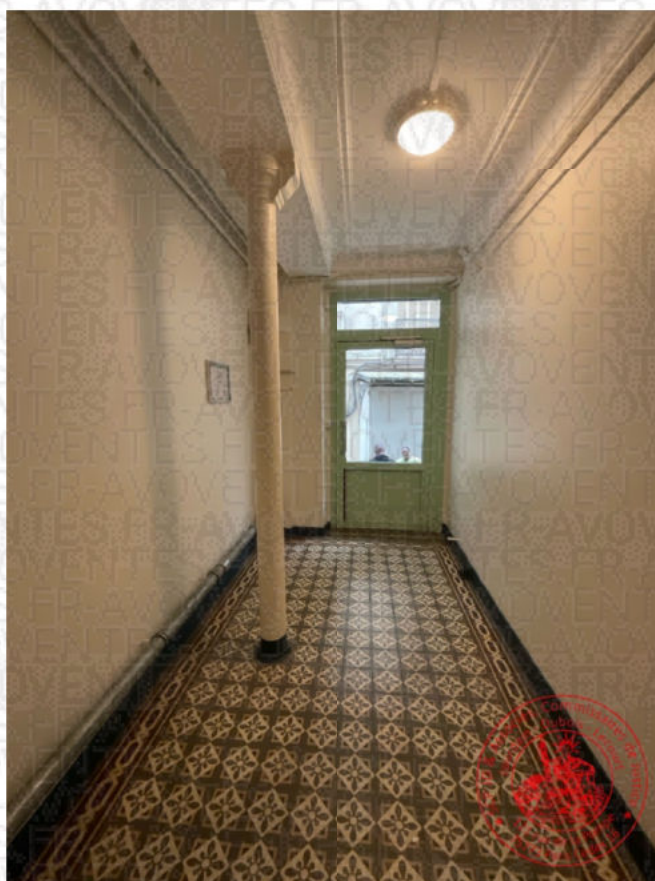
15. (10/4/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés





16. (10/04/2026)



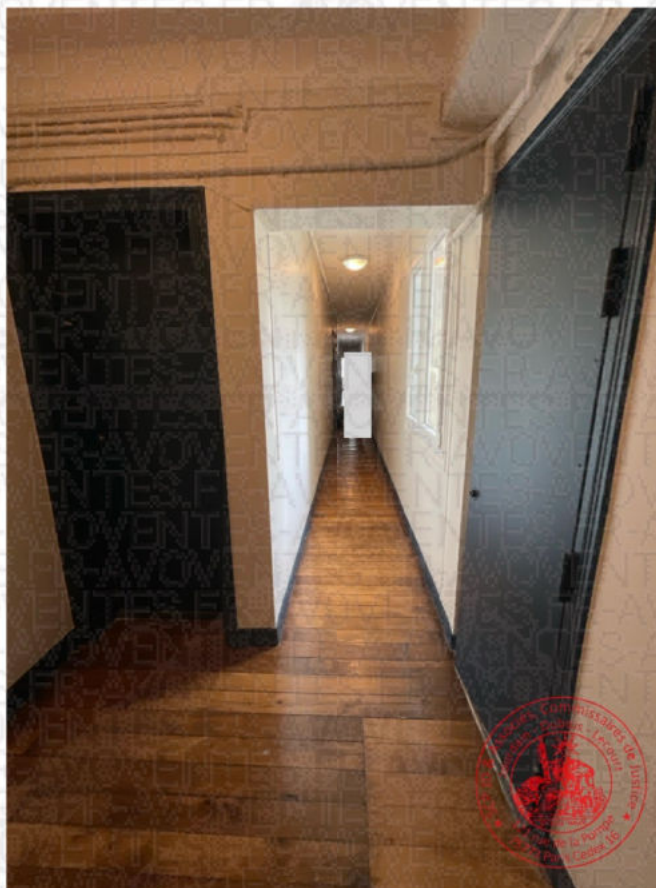
17. (10/04/2026)



18. (10/04/2026)



19. (10/04/2026)

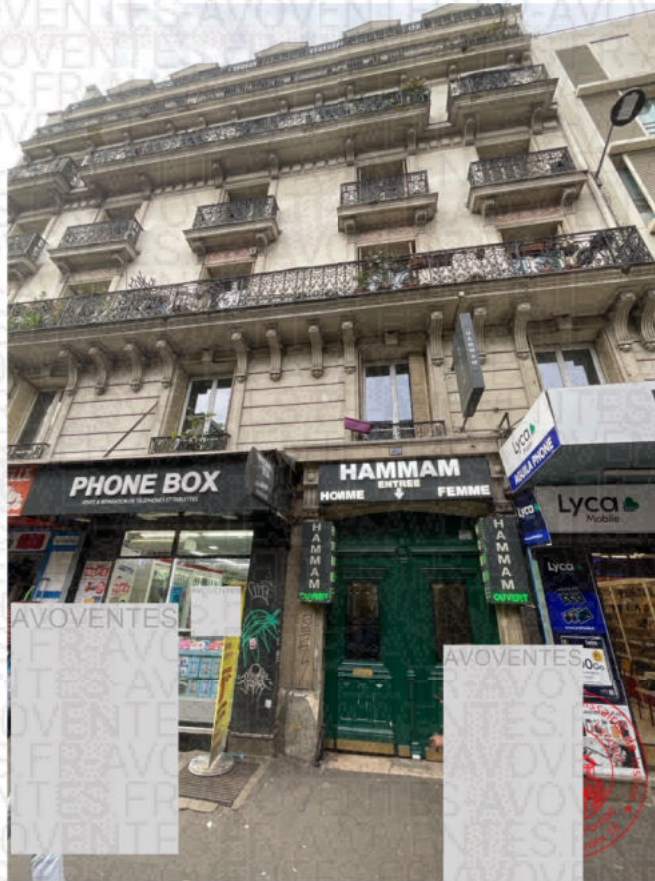


20. (10/4/2026)

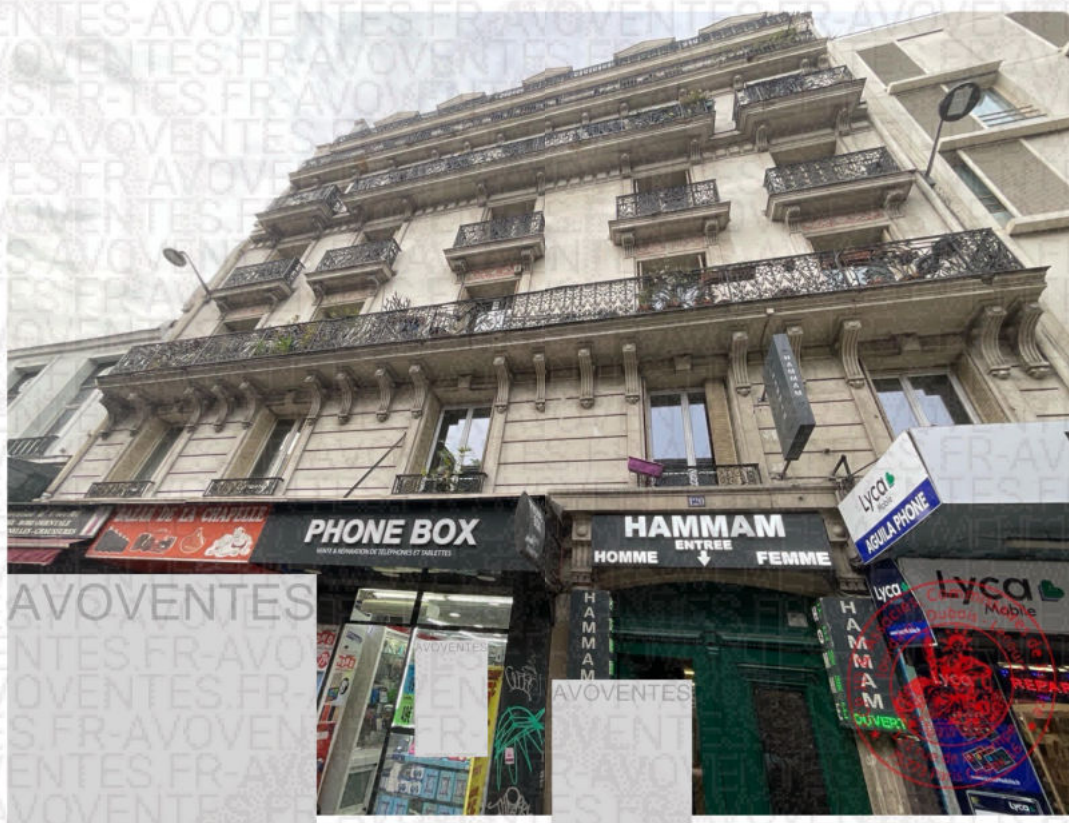
BATIMENT RUE

Il s'agit d'un bâtiment édifié dans les environs de 1850 auquel on accède par une porte cochère à deux battants ouvrant sur un passage cocher et une cour.

L'immeuble est protégé par un digicode et surveillé par un gardien qui y dispose de sa loge, étant précisé que l'ensemble immobilier compte plusieurs bâtiments.



21. (10/(4/2026))



22. (10/0

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 18 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Olivier JOURDAIN
Commissaire de Justice





PROCES-VERBAL DE CONSTAT



& Associés

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 VENDREDI DIX AVRIL
DEUX MILLE VINGT SIX
de 15 heures 00 à 16 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 31 rue du Docteur Heulin à PARIS 17e arrondissement consistant en un lot numéro 49 à savoir un appartement au deuxième étage du bâtiment B deuxième porte à gauche et le lot numéro 30 consistant en une cave située au sous sol du bâtiment B et portant le numéro 40

Que je suis expressément commis afin de procéder au PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION des biens immobiliers ci-avant énumérés en présence d'un diagnostiqueur 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 :

31 rue du Docteur Heulin
75017 PARIS

EN PRÉSENCE DE :



AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

IMMEUBLE SUR RUE	4
APPARTEMENT 2EME ETAGE	5
IMMEUBLE BÂTIMENT B	15
CAVE	21

IMMEUBLE SUR RUE

Il s'agit d'un immeuble de quatre étages datant d'environ 1850 dont la façade sur rue est en bon état de ravalement s'élevant sur quatre étages et datant d'environ 1850, dont la façade sur rue est en bon état de ravalement.

L'immeuble est dépourvu de gardienne.

Le syndic de la copropriété du 31 rue du Docteur Heulin, 75017 PARIS est le cabinet KAIROS GESTION CONSEIL dont le siège social est 8 Rue Sauffroy 75017 PARIS

Le palier principal est pourvu d'une batterie de boîte aux lettres.



1. (10/04/2026)

APPARTEMENT 2EME ETAGE

Les lieux sont actuellement occupés par [REDACTED] dépourvue de titre locatif.

Il s'agit d'un studio avec salle d'eau séparée.

Dans la pièce principale, les surfaces entoilées en plafond et murs sont à l'état d'usage avec cependant quelques trous de clous ou de chevilles apparents.

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC type ballatum imitation parquet à l'état d'usage avec quelques légers accrocs.

S'agissant des équipements, il y a une fenêtre à deux vantaux ouvrant sur la cour dont les huisseries, menuiseries et parties vitrées sont en bon état, précision faite que la peinture couvrant les huisseries est en partie décollée.

Il y a un coin cuisine consistant en un plan de travail en stratifié intégrant une vasque circulaire en aluminium avec sa robinetterie et une plaque de cuisson de marque DE DIETRICH.

Il y a un convecteur électrique fixé au mur, un point lumineux en plafond en fonctionnement.

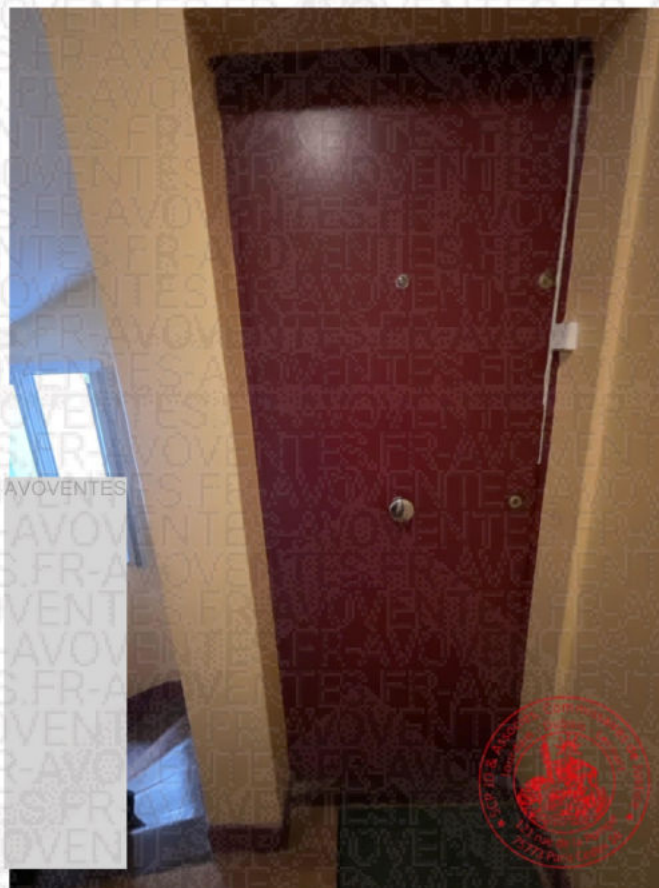
Plusieurs étagères sont fixées au mur. Il y a une crédence carrelée au-dessus du plan de travail et des placards au côté coin cuisine fixés au mur. Il y a également un tableau électrique avec disjoncteurs, blocs fusibles et compteurs type Linky. Enfin, il y a un espace de rangement aménagé sous le toit, sous le plafond.

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

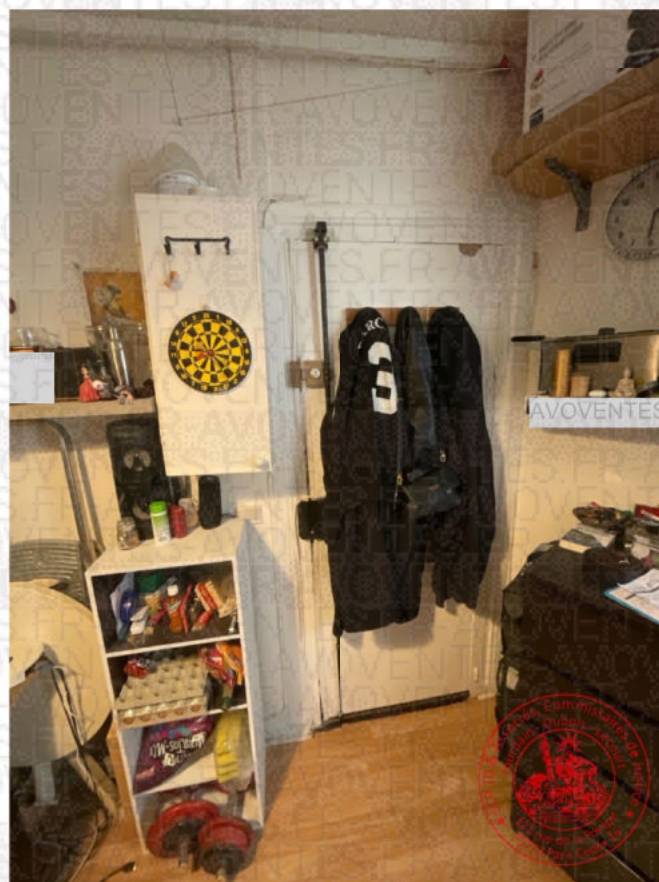
La peinture comme le carrelage des surfaces sont à l'état d'usage.

En ce qui concerne les équipements, il y a une aération haute, une cuvette WC avec couvercle et abattant, une douche sur receveur fermée au moyen de portes en verre coulissante avec robinet mitigeur, flexible acier et douchette, un lavabo sur console, un globe lumineux.

L'ensemble des équipements est légèrement daté mais à l'état d'usage.



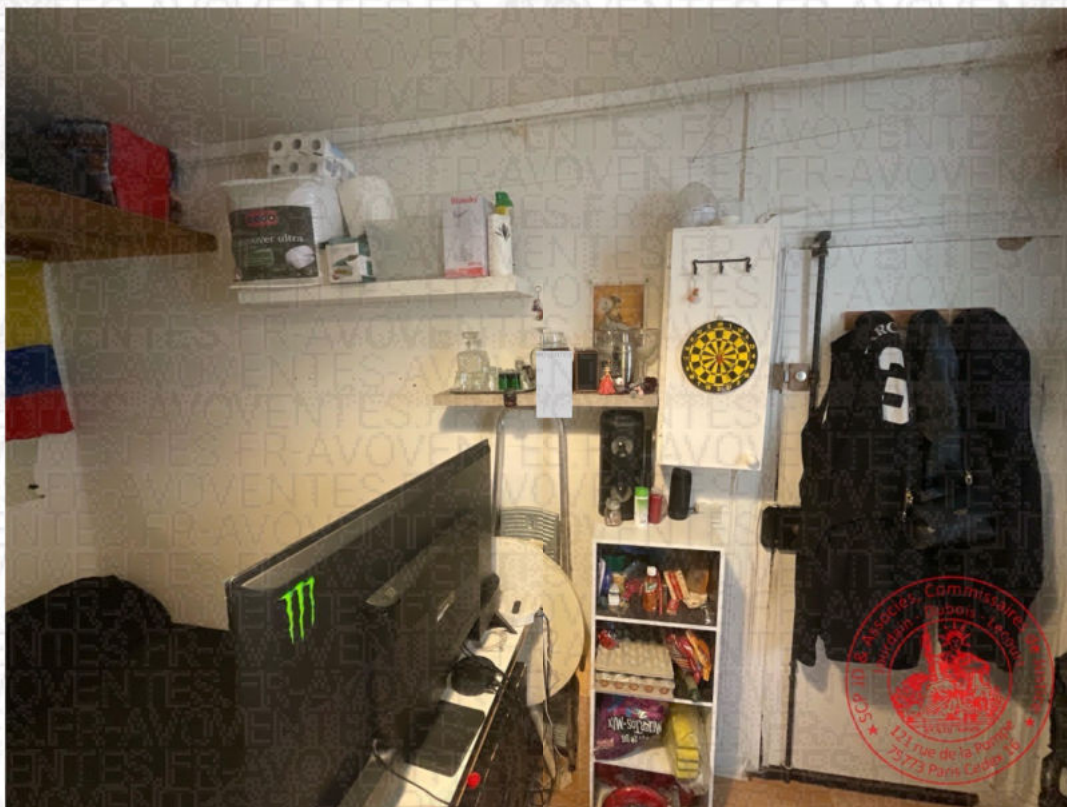
2. (10/04/2026)



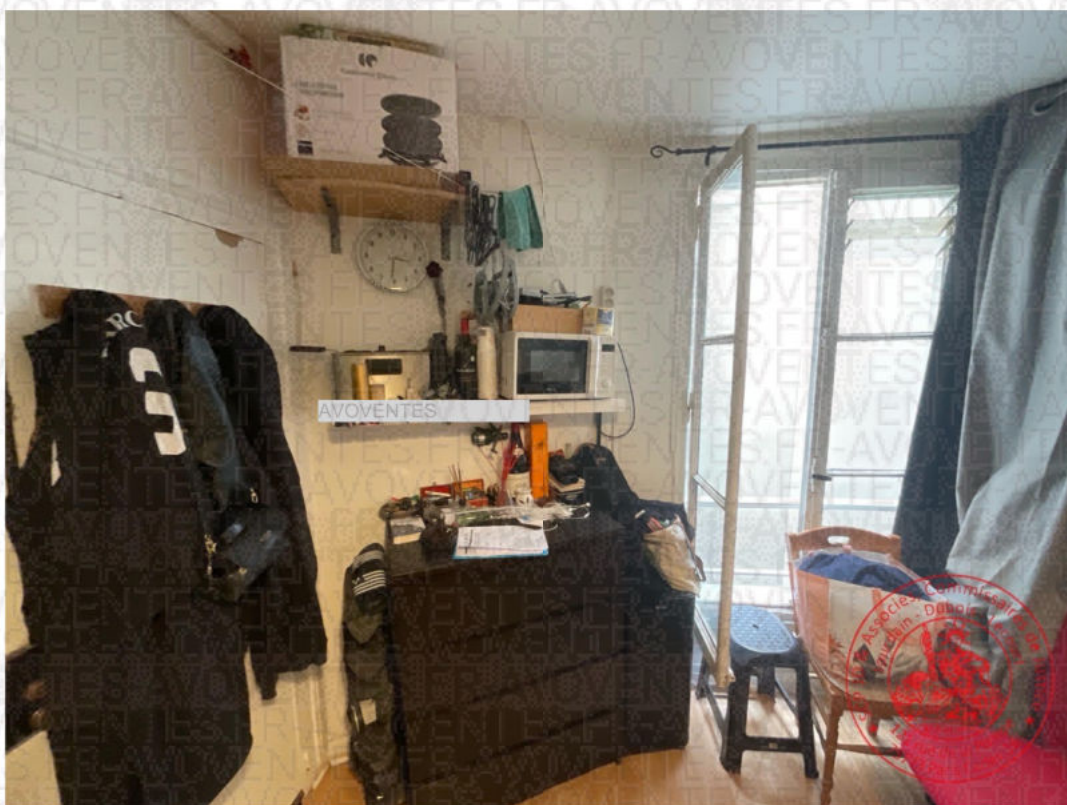
3. (10/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés





4. (10/04/2026)



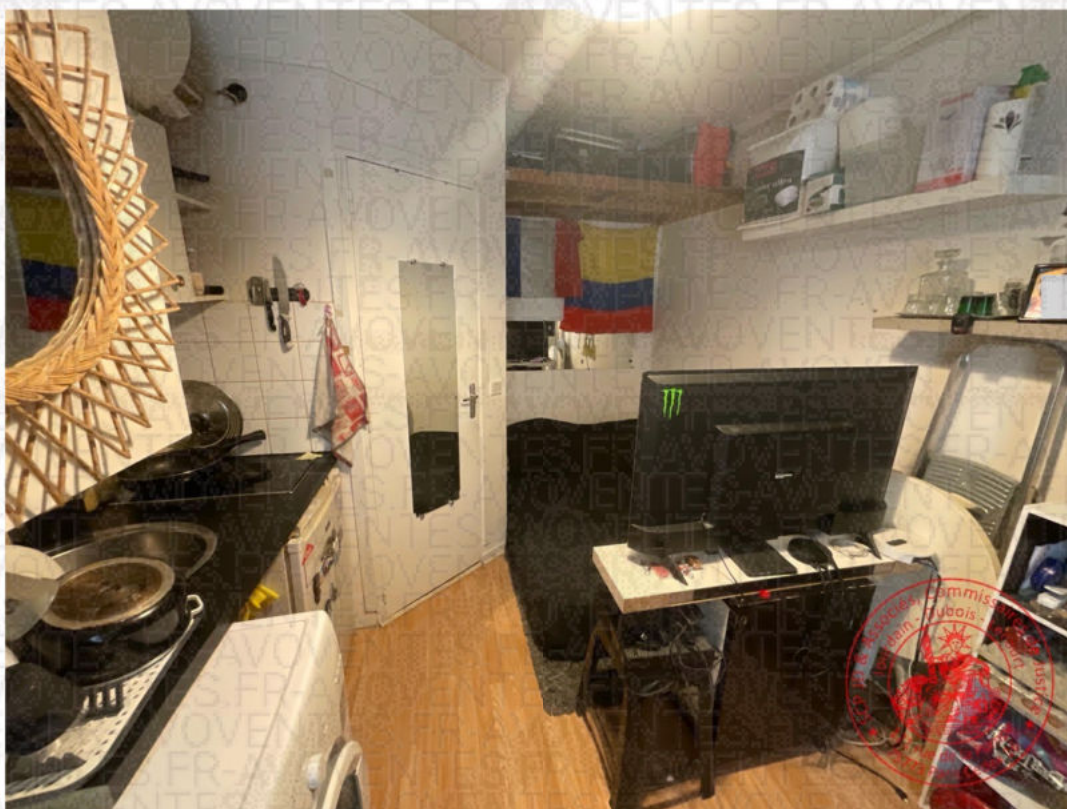
5. (10/04/2026)



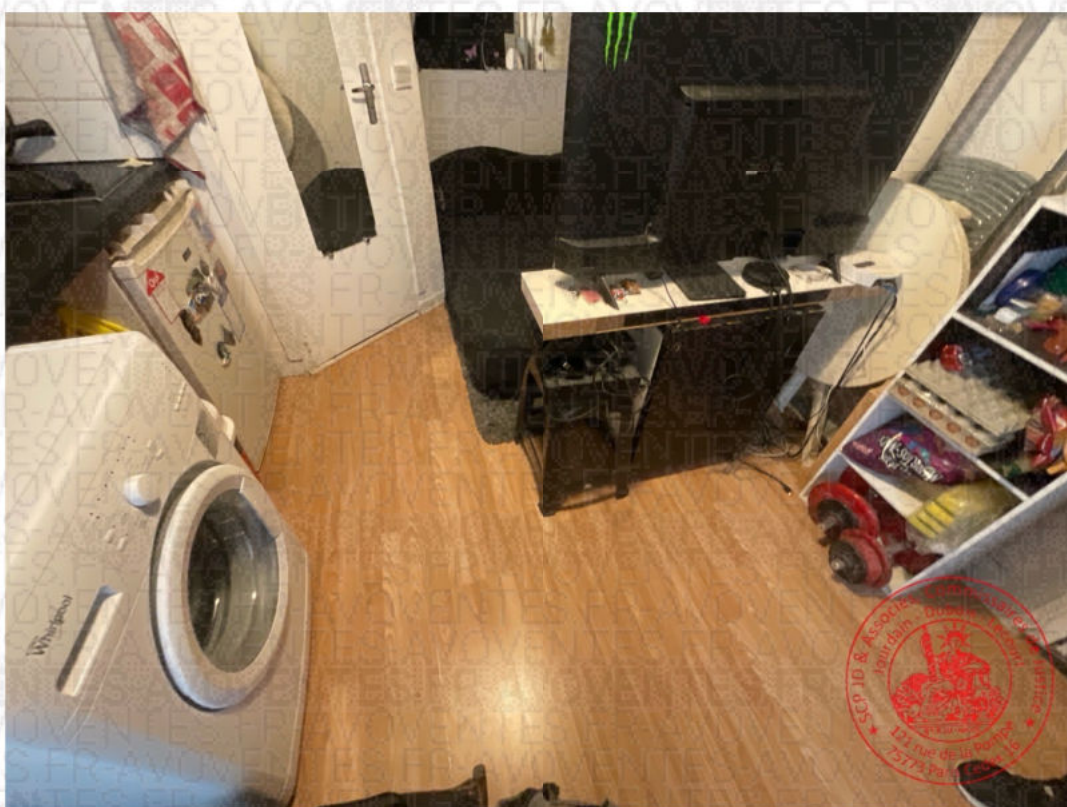
6. (10/04/2026)



7. (10/04/2026)



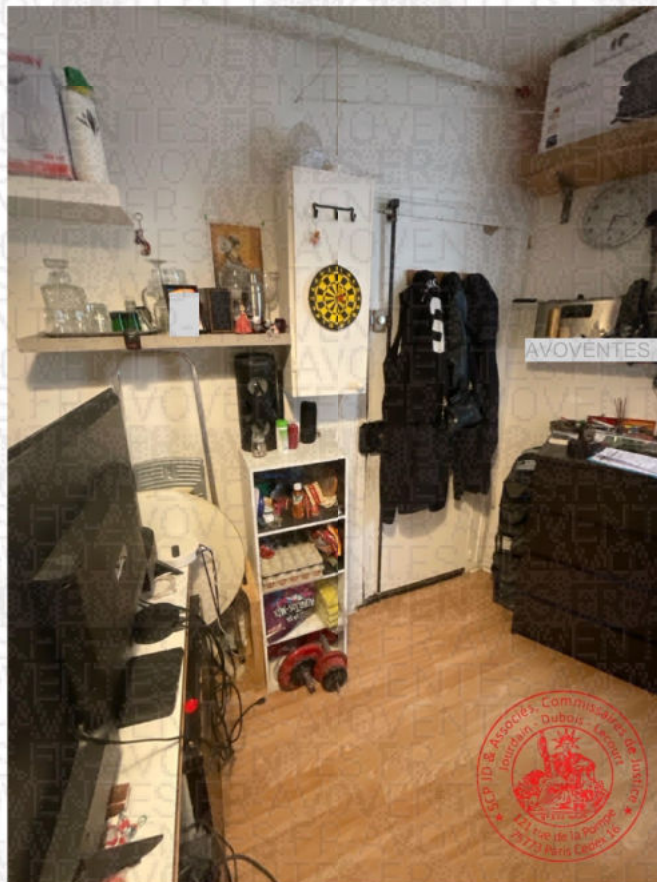
8. (10/04/2026)



9. (10/04/2026)



10. (10/4/2026)



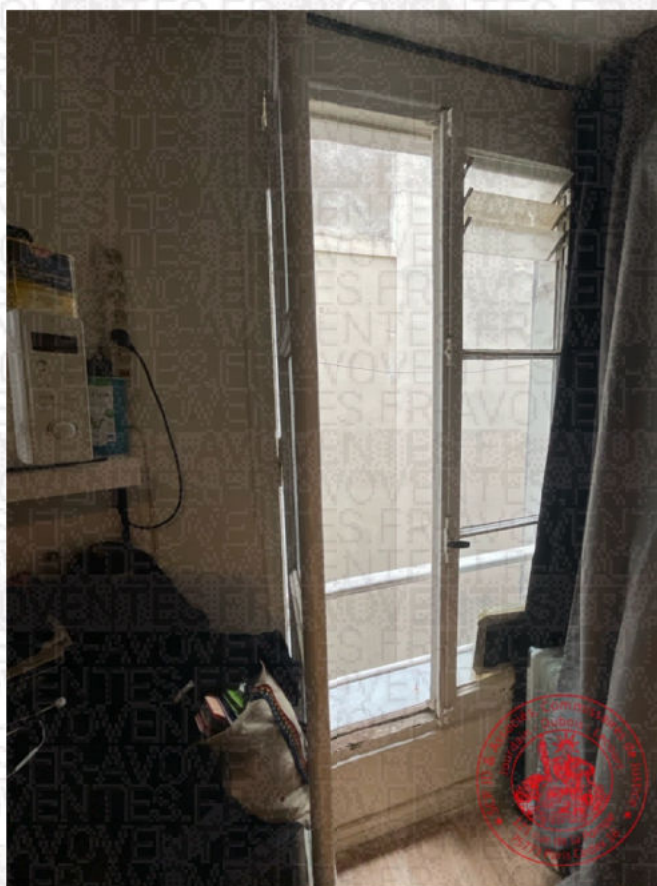
11. (10/4/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés





12. (10/04/2026)



13. (10/04/2026)



14. (10/04/2026)



15. (10/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés



16. (10/(4/2026))



17. (10/(4/2026))



18. (10/04/2026)



19. (10/04/2026)

IMMEUBLE BÂTIMENT B

La façade du bâtiment est recouverte d'un crépi et s'élève sur trois étages.

Il est muni d'un interphone et dépourvu de gardien.

Les parties communes sont à l'état d'usage avec néanmoins des traces d'infiltration au niveau du plafond, du palier du rez-de-chaussée.

Les surfaces sont entoilées.

Le sol est habillé d'un carrelage à l'état d'usage.

La cage d'escalier est à l'état d'usage mais l'entoilage mural présente de nombreuses traces de frottement. Les fenêtres en PVC sont en bon état général et d'ouverture au niveau de cette cage d'escalier, dont les marches sont en bois et l'escalier muni d'une balustrade.

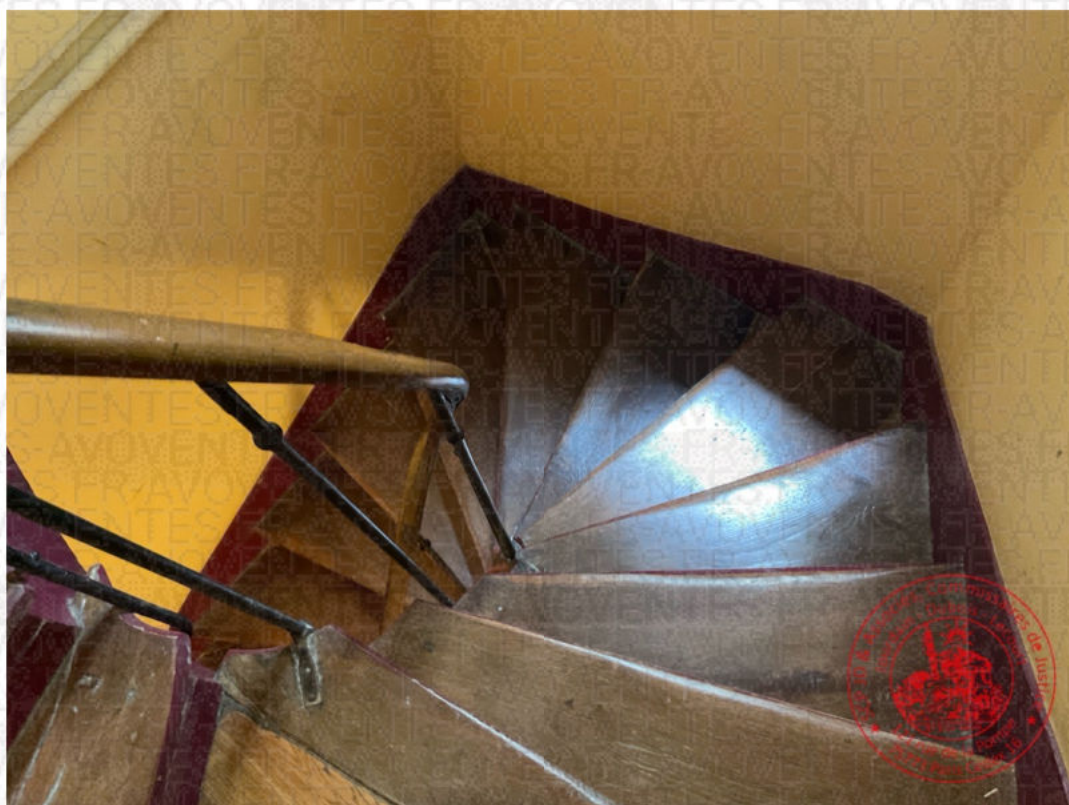
En ce qui concerne le palier du deuxième étage, le parquet est à l'état d'usage et les surfaces entoilées légèrement défraîchies.



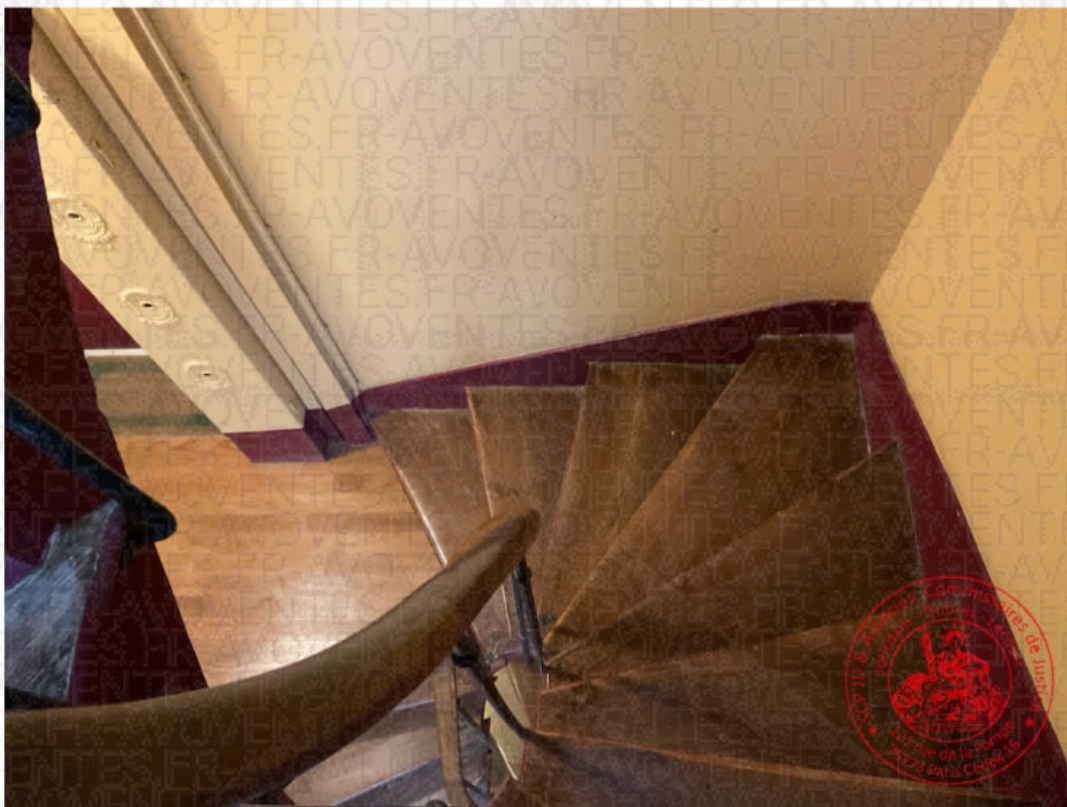
20. (10/04/2026)



21. (10/04/2026)



22. (10/04/2026)



23. (10/04/2026)



24. (10/04/2026)



25. (10/(4/2026))



26. (10/(4/2026))



27. (10/04/2026)



28. (10/04/2026)

Société civile professionnelle
JD & Associés





29. (10/04/2026)

CAVE

Il s'agit de la première cave située immédiatement à gauche au sortir de l'escalier.

Celle-ci forme au moyen d'une porte en bois dépourvue de serrure.

Le sol est en terre battue.

Cette cave est pour l'essentiel débarrassée. Il m'est indiqué par le syndic que l'ensemble des planchers du rez-de-chaussée, correspondant donc au plafond des caves, est en cours de rénovation.



30. (10/04/2026)



31. (10/04/2026)



32. (10/04/2026)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 23 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Olivier JOURDAIN
Commissaire de Justice

