

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DIX NEUF AVRIL

À LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 21 boulevard de la Chapelle & 25 rue Perdonnet 75010 PARIS, dont les références cadastrales sont section AE n°15, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice le **cabinet CDSA**, SAS au capital de social de 27 000€, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 809 415 169, dont le siège social se situe 107 boulevard de Magenta 75010 PARIS, et dont le Président est domicilié audit siège en cette qualité

1

LEQUEL M'A EXPOSE :

Qu'en vertu d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort, rendu le 25 Mai 2022 par le Tribunal Judiciaire de Paris, précédemment signifié,

De l'inscription de l'hypothèque légale du 17 Juin 2021 publiée au service de la Publicité Foncière de PARIS le 1^{er} Juillet 2021 sous les références volume 2021 V 3379,

Des résolutions n° 19.1 -19.2 et 19.3 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 17 Mai 2023,

Un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié le 15 mars 2024 à

AVOVENTES ES

Que le commandement de payer ordonnait de payer, dans un délai de 8 jours, la somme de totale de 10 839,24 euros selon décompte arrêté au 29 Février 2024,

Que, faute par AVOVENTES d'avoir effectué ce règlement dans le délai imparti, j'étais requis conformément aux articles L322-2 et R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution afin d'établir un procès verbal descriptif concernant les biens et droits immobiliers dont s'agit :

- Lot numéro 5 de l'état descriptif de division :
 - o Une grande cave divisée en deux parties au deuxième sous-sol.
- Lot numéro 18 de l'état descriptif de division :
 - o Au rez-de-chaussée, un local à usage commercial, en façade, sur le boulevard de la Chapelle, comprenant une boutique avec escalier,

C'EST POURQUOI, DEFERANT A CETTE REQUISITION EXPRESSE

Nous, SELARL LEGATHUISS, Maîtres Jean-Eudes BICHON et Bruno GABIN, Commissaires de Justice associés près le Tribunal Judiciaire de Paris, Huissiers audienciers au Conseil d'Etat et la Cour de Cassation, y demeurant, 63-65 rue de l'Amiral Roussin 75015 PARIS, l'un d'eux soussigné, Maître Bruno GABIN

Me suis transporté ce jour 21 Boulevard de la Chapelle 75018 PARIS et là étant à 11 h 30 j'ai procédé aux constatations suivantes :

SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



Je suis accompagné de :

AVOVENTES

Le local dont s'agit est situé au rez-de-chaussée droite de l'immeuble du 21 Boulevard de la Chapelle 75018 PARIS. Je constate que cet immeuble de la fin du 19^{ème} siècle comprend 6 étages. Il est situé à 50 m de la station de Métro « LA CHAPELLE » (Ligne 2)

Ce local est à l'enseigne KAVITEL et est exploité à destination de commerce de vente et réparation de téléphone mobile, vente de cartes prépayées, transfert d'argent...



La devanture comprend une vitrine et une porte vitrée à un battant laquelle ouvre directement dans une petite boutique dont j'estime la surface à 15 m² environ.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

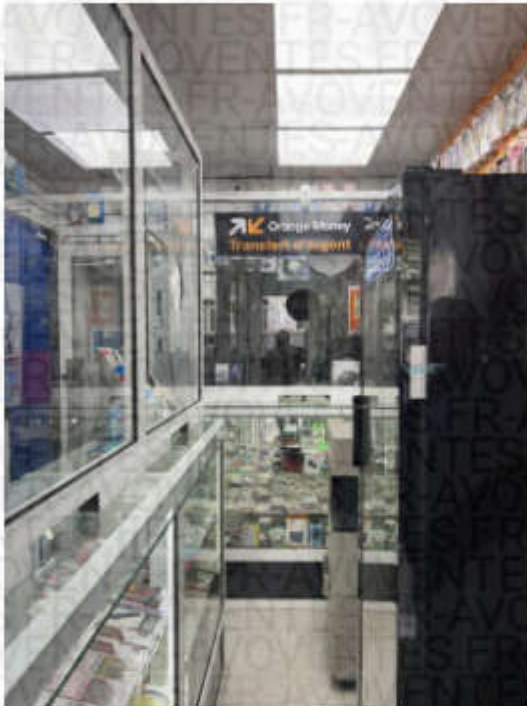
01 42 36 93 48



2400897

Cette boutique est cloisonnée au moyen de châssis vitrés qui délimite une zone d'accès clientèle, un comptoir d'accueil et une réserve en partie arrière.

Zone accueil clientèle :



3



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



2400897

Arrière comptoir :



Réserve :



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



Le sol est habillé d'un carrelage en bon état. les murs sont habillé d'un revêtement de type lambris globalement en bon état. En plafond je constate une structure à dalles intégrant des blocs d'éclairage.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



2400897

Une porte métallique communique avec le hall d'entrée de l'immeuble.



6



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



Depuis la réserve, un escalier hélicoïdal dessert l'étage supérieur



Cet escalier débouche sur un petit palier qui dessert à droite un cabinet de toilettes et à gauche une pièce qui fait office de lieu de stockage.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48

Je constate que la tapisserie de la volée d'escalier et du palier est vétuste à l'instar de la toile de verre en plafond qui est affectée par le spectre d'un dégât des eaux.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



2400897

Un évier est aménagé sur le palier, il est en mauvais état.



9

Cabinet de toilettes : L'accès se fait depuis le palier par une porte à un battant dépourvu de poignée.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



Elle ouvre sur une petite pièce d'environ 3 m² qui prend lumière par une fenêtre à deux vantaux à vitrage opacifié dont la menuiserie est en bon état.



10

Le sol est habillé d'un carrelage vétuste. Les murs sont habillés d'une faïence murale sans désordre. En plafond et au périmètre de la fenêtre, la peinture est écaillée et tombe en lambeaux. Cette pièce est équipée d'une cuvette à l'anglaise, d'un lavabo et d'un receveur de douche avec robinetterie mitigeuse.





11



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48





Pièce à gauche :

Cette pièce dont j'estime la superficie à environ 12 m², prend lumière sur Boulevard de la Chapelle par une fenêtre dissimulée par des panneaux de bois lors de mes constatations.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



2400897

Le sol est habillé d'un linoléum usagé.



13



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



2400897

Les peintures des murs sont légèrement défraîchies et intègrent une crédence de faïence murale.



14



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48





La peinture en plafond est là encore défraîchie avec présence de craquelures.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

huissier@bg-legathuiss.com

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



2400897

CAVE :

Les caves de l'immeuble sont accessibles depuis les parties communes de l'immeuble via une porte située à droite de la cabine d'ascenseur qui m'est ouverte par une copropriétaire que j'ai sollicitée au moyen de l'interphone.



16

Le compartiment de cave constituant le lot n°5 est situé au 2^{ème} sous sol et fait face à l'arrivée d'escalier. Je constate que son accès est commandé par une porte métallique pour partie dégondée qui n'est pas verrouillée et dépourvue de système de sécurisation.



Cette porte ouvre sur un compartiment de cave constitué de deux pièces qui communiquent entre-elles par une baie d'une largeur supérieure à celle d'une porte simple. Les murs en pierres sont sains. Le sol est en terre. Les plafond en voutain sont sans désordre.



17





Mes constatations et les opérations de diagnostics étant terminées je repousse la porte du compartiment de cave.

Aux présentes seront annexés les documents suivants :

- état des risques et pollutions
- état de l'installation intérieure électrique
- rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- état du bâtiment relatif à la présence de termites
- certificat de superficie

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.

Maître Bruno GABIN

