

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

François ARDAILLOU

Commissaire de Justice Associé

10 rue Jean-Pierre Timbaud

75011 - PARIS

Tel : 01.49.29.40.40

ardaillou@huissierdeparis.com

www.huissier-pages-ardaillou.com



MARDI DIX HUIT JUIN DEUX MILLE VINGT QUATRE

à 16 heures 00

À LA REQUÊTE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 27 RUE GAUTHEY 75017 PARIS,
REPRÉSENTÉ PAR SON SYNDIC EN EXERCICE LA SAS JEAN CHARPENTIER - SOPAGI, dont le siège
social est 204 boulevard Voltaire, 75011 PARIS, agissant diligence de son représentant légal en exercice

Pour lequel il est élu domicile au Cabinet de Maître Liora BENDRIHEM HELARY, membre de l'AARPI
TRIANON AVOVATS, avocat au barreau de PARIS, demeurant 61/63 avenue Raymond Poincaré 75016
PARIS, qui se constitue sur la présente procédure de saisie immobilière.

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance de référé rendue le 6 décembre 2019 par le Président du Tribunal de Grande Instance de
PARIS, signifiée le 26 juin 2020, et d'un certificat de non-appel en date du 12 mai 2021.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 30 mai
2024, demeuré infructueux.

Des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

M'EXPOSE :

Qu'il convient de dresser procès-verbal descriptif du bien ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS (17^{ème}) 27 rue Gauthey, cadastré section DH n°91, lieudit 27 rue
Gauthey, pour une contenance de 2a et 10ca.

Lot 31

Consistant dans le bâtiment B au rez-de-chaussée, une chambre figurant sous le n°31 du plan annexé au
règlement de copropriété.

Et les 19/1.000èmes du sol et des parties communes générales.

Et les 79/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot 32

Consistant dans le bâtiment B au rez-de-chaussée, une chambre figurant sous le n°32 du plan annexé au
règlement de copropriété.

Et les 17/1.000èmes du sol et des parties communes générales.

Et les 72/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Observations étant faites que les lots n°31 et 32 ont été réunis pour former une seule unité d'habitation dont la désignation est : un logement comprenant entrée, cuisine, chambre, placard, salle d'eau avec WC.

Lot 30

Dans le bâtiment B au sous-sol, une cave portant le n°30.

Et les 4/1.000èmes du sol et des parties communes générales.

Et les 15/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Tel que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances sans aucune exception, ni réserve.

Ledit bien appartenant à :

AVOVENTES

DÉFERANT À CETTE RÉQUISITION :

Je, François ARDAILLOU, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle
François ARDAILLOU, Commissaire de Justice Associé demeurant 10 rue Jean-Pierre Timbaud à
PARIS (75011), soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

27 rue Gauthey 75017 PARIS

Je suis accompagné de deux témoins tels que prévus aux articles L 322-2, L 142-1, L 142-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, lesquels ne sont ni à mon service ni au service du créancier, et ont apposés leur signature sur la feuille jointe en annexe.

Sont également présents : AVOVENTES serrurier, et AVOVENTES du cabinet
GRAND PARIS DIAGNOSTIC, chargés des diagnostics prévus par la loi et notamment de l'état de superficie.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le bien est situé dans le 17^{ème} arrondissement de PARIS, dans le quartier des Epinettes, entre l'avenue de Clichy et l'avenue de Saint-Ouen.

La rue Gauthey est une rue calme ayant une circulation modérée, à sens unique, qui débute au niveau du 144 avenue de Clichy et se termine au niveau du 56 rue de la Jonquière.

L'immeuble se trouve à proximité de nombreux commerces, restaurants et établissements scolaires, et est desservi par les transports en commun avec deux stations de métro à moins de 5 minutes à pied (métro ligne 13 station Brochant et Guy Mocquet).

Je prends 4 photographies de la rue.



1.



2.



3.



4.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

Le bien est situés dans un immeuble de rapport fin XIXème, début du XXème siècle.

Il comprend deux bâtiments, un bâtiment sur rue 5 étages et un bâtiment sur cour sur 2 étages.

Le bâtiment sur cour semble faire l'objet de désordres structurels.

Des étais sont installés dans l'entrée du bâtiment.

Les murs et plafond sont fissurés.

Les peintures intérieures du bâtiment sont vétustes et en mauvais état général.

Sa façade sur cour, ainsi que les façades arrière et avant du bâtiment sur rue, présentent un ravalement en état d'usage normal.

Je prends 7 photographies.



1. Porche de l'immeuble



2. Porche de l'immeuble



3. Hall du bâtiment sur cour



4. Hall du bâtiment sur cour



5. Hall du bâtiment sur cour



6. Façade avant du bâtiment sur cour



7. Façade avant du bâtiment sur cour

Personne ne répondant à mes appels à la 1^{ère} porte droite du rez-de-chaussée du bâtiment sur cour, et ce malgré le courrier adressé en LRAR le 12 juin 2024 doublé d'un mail l'avisant de ma venue ce jour à 16 heures pour dresser le procès-verbal descriptif, j'ai fait ouvrir la porte par le serrurier.

Il n'y a personne présent dans les lieux.

Je constate tout d'abord que les lots n°31 et 32 ont bien été réunis pour former une seule unité d'habitation dont la désignation est : un logement comprenant un séjour avec kitchenette, une chambre, une salle d'eau et un cagibi.

SÉJOUR :

L'accès s'effectue par une porte en bois non blindée à un battant équipée d'une serrure.

Le sol est recouvert d'un linoléum gris en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte en blanc en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un faux-plafond dont la peinture blanche est en état d'usage. Il est équipé de spots encastrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bois à deux battants et double vitrage ouvrant sur la cour, elle manœuvre correctement. Elle est équipée de persiennes en bois.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique mobile.

La kitchenette comprend une arrivée d'eau (eau chaude et eau froide) et une évacuation, un lavabo en céramique blanche en guise d'évier, une crédence carrelée, un plan de travail en mélaminé et des éléments de rangements hauts et bas, le tout en état d'usage.

Il y a une bouche de ventilation au faux plafond.

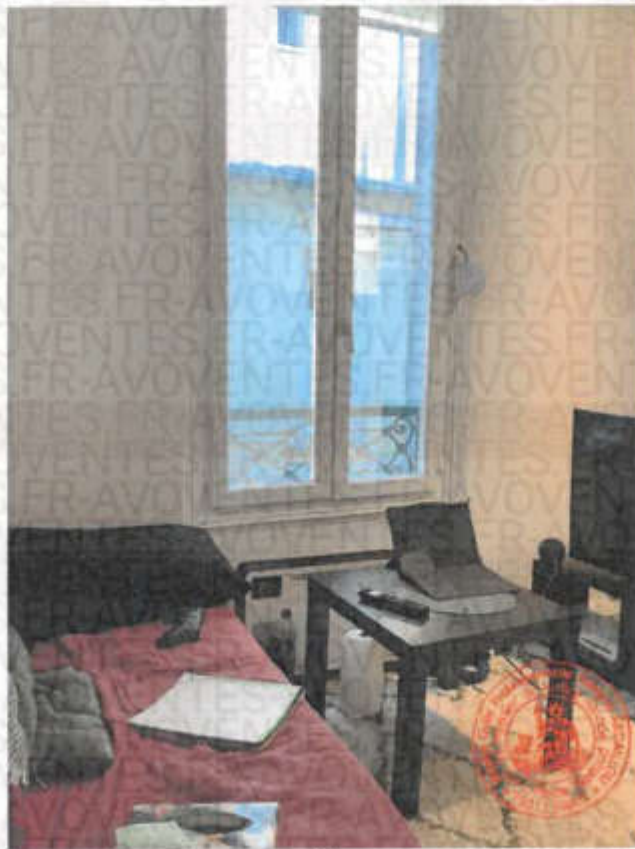
Je prends 9 photographies.



1.



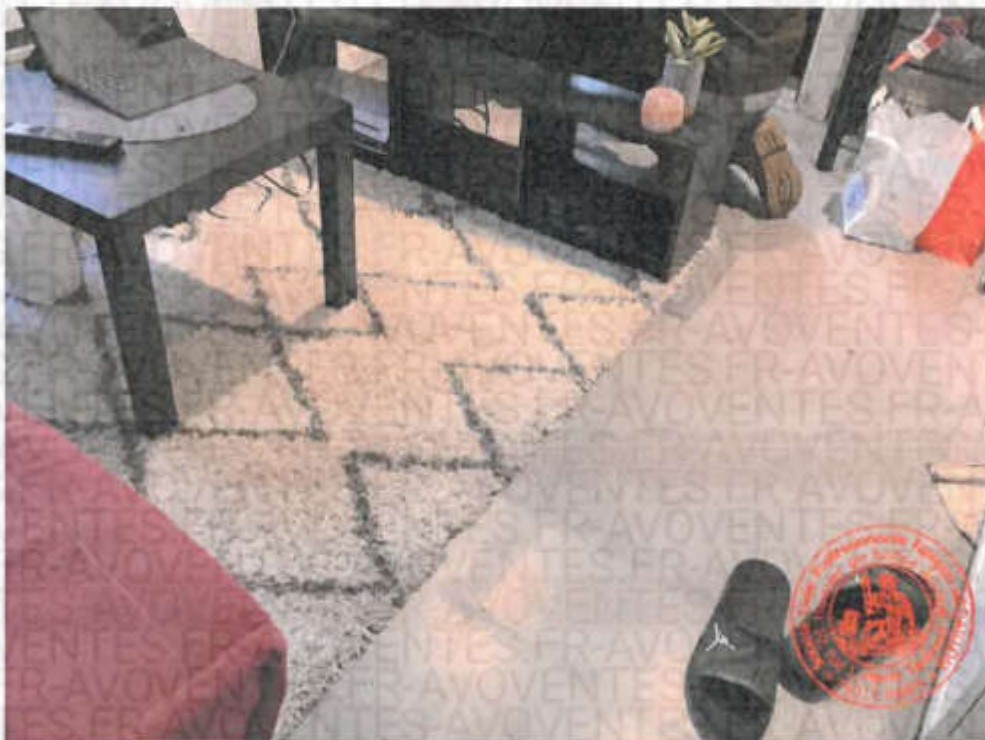
2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

CHAMBRE :

L'accès s'effectue par une porte en bois à un battant peint en blanc en état d'usage normal, elle est équipée d'une poignée à bec de cane en métal.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte en blanc en état d'usage.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une par une fenêtre en bois à deux battants et double vitrage ouvrant sur la cour, elle manœuvre correctement. Elle est équipée d'un volet roulant en PVC à ouverture manuelle.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique

Je prends 4 photographies.



1.



2.



3.



4.

SALLE D'EAU :

L'accès s'effectue par une porte en bois à un battant peinte en blanc en état d'usage normal, elle est équipée d'une poignée à bec de cane en métal et d'un verrou.

Le sol est recouvert d'un linoléum gris en état d'usage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'un faux-plafond dont la peinture blanche est en état d'usage.

Je relève comme équipements :

- Un lavabo sur colonne en céramique blanche avec son mitigeur eau chaude et eau froide, en état d'usage,
- Une cuvette de WC sur pied, en état d'usage,
- Une cabine de douche avec son receveur en céramique blanche et sa colonne de douche avec mitigeur eau chaude et eau froide, douchette et flexible,

Les joints du lavabo et du receveur sont en mauvais état d'entretien.

La salle d'eau est chauffée par un radiateur d'appoint électrique de salle de bains.

Il y a une bouche de ventilation au faux plafond.

Je prends 6 photographies.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

DÉBARRAS :

L'accès s'effectue par une porte en bois à un battant peinte en blanc en état d'usage normal, elle est équipée

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture hors d'usage.

Le **plafond** est recouvert d'un papier-peint hors d'usage.

Il y a un ballon d'eau de 50 litres suspendu au mur assurant l'eau chaude de la cuisine et de la salle d'eau.

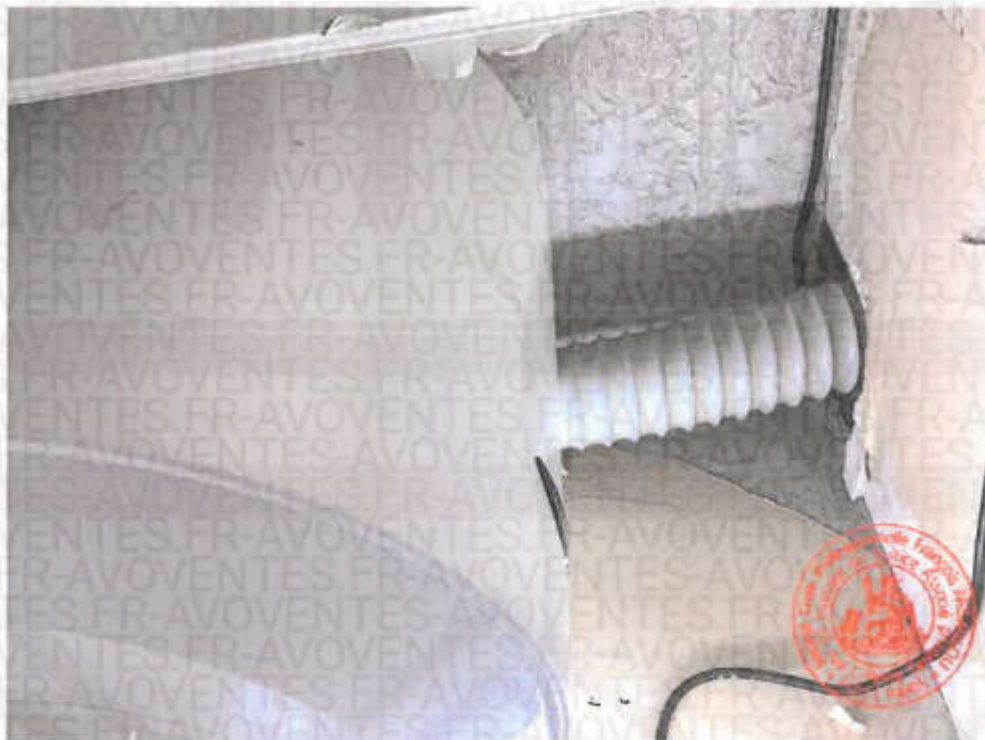
Je prends 4 photographies.



1.



2.



3.



4.

CAVE :

Je la localise d'après les informations transmises par le syndic.

Elle est en sous-sol du bâtiment sur cour et ne comprend pas de porte.

Je prends 1 photographie.



CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN :

LA SCI ayant refusé de répondre à mon injonction de communiquer les conditions précises d'occupation du bien lors de la signification du commandement de payer valant saisi immobilière, demande réitérée dans la LRAR envoyée le 12 juin 2024 doublé d'un mail, et en l'absence dans les lieux de tout type de documents qui auraient pu me renseigner, il ne m'est pas possible de connaître les conditions d'occupation du bien.

J'ai néanmoins pu constater que ce dernier est actuellement occupé (appartement meublé et présence dans les lieux de vêtements, affaires de toilette, denrées alimentaires, ustensiles de cuisine, literie...).

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

La SAS JEAN CHARPENTIER SOPAGI - siège social 204 boulevard Voltaire - 75011 PARIS – Agence Roquette 21/23 rue Saint Maur 75011 PARIS

SUPERFICIE DU BIEN :

La superficie est de 18,07 m² loi Carrez et 18,43 m² au sol, suivant sur le certificat de superficie établi par **AVOVENTES** conformément aux dispositions de l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution, joint au présent acte.

Je clôture mes opérations à 17 heures.

Les photographies insérées au présent procès-verbal de constat, ont été prises par mes soins ce jour à l'aide d'une tablette IPad. Elles n'ont été ni modifiées, ni retouchées et représentent de façon conforme la réalité telle qu'elle a été constatée ce jour par moi huissier de justice soussigné.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 25 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Son coût définitif est de

COUT DE L'ACTE	
Emolument	221,36
SCT	7,67
Vacation horaire	75,15
(temps passé	
conformément au	
tarif réglementé des	
CDJ)	
H.T.	304,18
Tva 20,00 %	60,84
Témoins	70,00
Coût de l'acte	435,02



SCP

François ARDAILLOU
Commissaire de Justice Associé

10, rue Jean-Pierre Timbaud
75011 PARIS

Tél : 01.49.29.40.40
scp.pdao@huissier-justice.fr



COMMISSAIRES
DE JUSTICE

Etude ouverte du lundi au vendredi de
09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00



Paiement sécurisé :
www.huissier-pages-ardaillo.com

BAN : FR32 4003 1000 0100 0033 3977 T41
BIC : CDCG FR PP

REFERENCES A RAPPELER:
2244031
AC/FA

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

2244031

Acte : 106952

Personnes dont le concours m'a été nécessaire :

Serrurier	Témoin	Témoin
-----------	--------	--------

AVOVENTES

