



## DE LEGE LATA

Huissiers de Justice Associés

### PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

dossier n°303857

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE VINGT TROIS DECEMBRE**

**A LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 76 AVENUE DE FLANDRES 75019 PARIS**, représenté par son Syndic en exercice la **SARL G. IMMO** au capital de 20.000 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° B 481 581 650, ayant son siège social situé 193 rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS,

Représentée par sa Gérante domiciliée en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWACJ-STIBBE**, Avocat au Barreau de PARIS, dont le cabinet est 40 rue de Monceau 75008 PARIS, tél: 01 45 63 55 55 – fax: 01 45 63 56 56 – email: v.grynwajc@dgs-avocats.com.

**LAQUELLE M'EXPOSE :**

*En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 2 décembre 2021 par acte du Ministère de votre étude à \*\*\*\*\* né le 28 octobre 1956 à Madhia (Tunisie), de nationalité française, domicilié 76 avenue de Flandres à PARIS 19<sup>e</sup> arrondissement et valant saisie au sein d'un immeuble sis à PARIS 19<sup>ème</sup> 76, avenue de Flandres et portant sur :*

- *le lot numéro 18 anciennement partie du lot numéro 3 :*

*Bâtiment A, au quatrième étage, porte face gauche, un appartement comprenant une entrée, salle de séjour double, chambre, cuisine, salle d'eau, WC et rangement et les 490 10042<sup>ème</sup> des parties communes,*

- *le lot numéro 36 (anciennement partie du lot 6) :*

*Bâtiment B, au sous-sol, une cave et le 5/10042<sup>ème</sup> des parties communes.*

*Je vous remercie de bien vouloir :*

1. *dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus désignés du bien immobilier, objet de la saisie, ainsi que de toutes aisances ou dépendances qui pourraient apparaître ou se révéler lors des opérations de constat, en précisant notamment :*

- 1) *la superficie,*
- 2) *les conditions d'occupation,*
- 3) *l'état locatif (baux et montant du loyer),*
- 4) *les coordonnées du syndic de l'immeuble.*

2. *dresser :*

- 1) *Un état parasitaire,*
- 2) *Un état des risques d'accessibilité au plomb,*
- 3) *Un diagnostic relatif à la recherche d'amiante,*
- 4) *Un diagnostic de performance énergétique (DPE),*
- 5) *Un état de l'installation intérieure gaz,*
- 6) *Un état de l'installation intérieure d'électricité,*
- 7) *Un état des risques et pollution anciennement « ERNMT ».*

*Du tout en dresser le Procès-verbal.*

#### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE**, Huissier de Justice associé en la Société par Actions Simplifiée DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de Paris, domiciliés, 39, rue de Liège à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement, **soussigné**,

Certifie avoir procédé à une enquête sur place afin de contacter

Cette recherche ayant abouti, rendez-vous est fixé pour ce jour à 9  
'effet de procéder audit descriptif.

Sur ce, je me rends sur place à 8 heures 30, où étant, je constate ce qui suit :

#### **1. OBSERVATIONS GENERALES**

L'immeuble est en pierres de taille, situé au milieu de l'avenue de Flandres, au sein du 19<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS.



L'immeuble est situé entre les stations de métro RIQUET ET CRIMEE de la ligne 7. La station RIQUET est située à quatre minutes à pied ; la station CRIMEE est situé à trois minutes à pied.

De nombreux commerces sont installés au sein de l'avenue de Flandres, restaurant – bars – brasserie - café – tabac.

Côté impair au sein de l'avenue se trouve un restaurant MCDONALD'S, une boutique SFR, un opticien, un magasin PICARD surgelés, un magasin d'alimentation CASINO et divers autres commerces courants.

Un bar-tabac dépend de l'immeuble du 76 avenue de Flandres. Un café restaurant est situé au sein de l'immeuble mitoyen du 78.

L'accès aux bâtiments est donné par une porte cochère.

A la suite se trouve un passage cocher, pavé au sol.



Les murs et les plafonds sont fraîchement ravalés et propres, à l'instar des murs de façade des bâtiments A côté cour, B et C.

Des batteries de boîtes à lettres sont présentes sur la gauche au sein du passage cocher.

La porte du bâtiment A se trouve en face.

Sur la boîte aux lettres N° 8 le nom de OS est apposé.

Une platine à code avec Vigik protège l'accès au bâtiment A.

## **2. APPARTEMENT LOT N°18**

J'accède au quatrième étage porte gauche.

ci n'étant pas présent à l'heure du rendez-vous. Je parviens à le joindre. Ce dernier me déclare « *avoir claqué la porte, ce matin ne pas avoir compris que ce rendez-vous se tenait à 9 neuf heures, que la porte est uniquement claquée et que celle-ci peut donc être ouvert à la radio* ».

Je suis assisté de Monsieur Ludovic BEAUFILS, serrurier, de Monsieur Alain LE GUENNEC, de Madame Lioudamilla GUILLAUDEUX tous deux témoins, ainsi que de Monsieur Alexandre NATOU géomètre.

Nous accédons à l'appartement.

### **Entrée**

De la fiente de pigeons recouvre entièrement le sol lequel est carrelé.



Les murs sont maculés de traces.

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

### Equipements

- Un point lumineux en plafonnier dépourvu de verrine avec ampoule et douille,
- plusieurs interrupteurs,
- un convecteur ancien, couvert de fientes de pigeons,
- sur la droite une baie donnant accès au double séjour. La porte a été déposée.

### Double Séjour :

Du mobilier est entièrement entassé au sein de cette pièce qui est inaccessible.

Deux fenêtres à deux vantaux donnant sur l'avenue, en bois et à vitrage simple éclaire cette pièce, ainsi qu'un lustre suspendu.

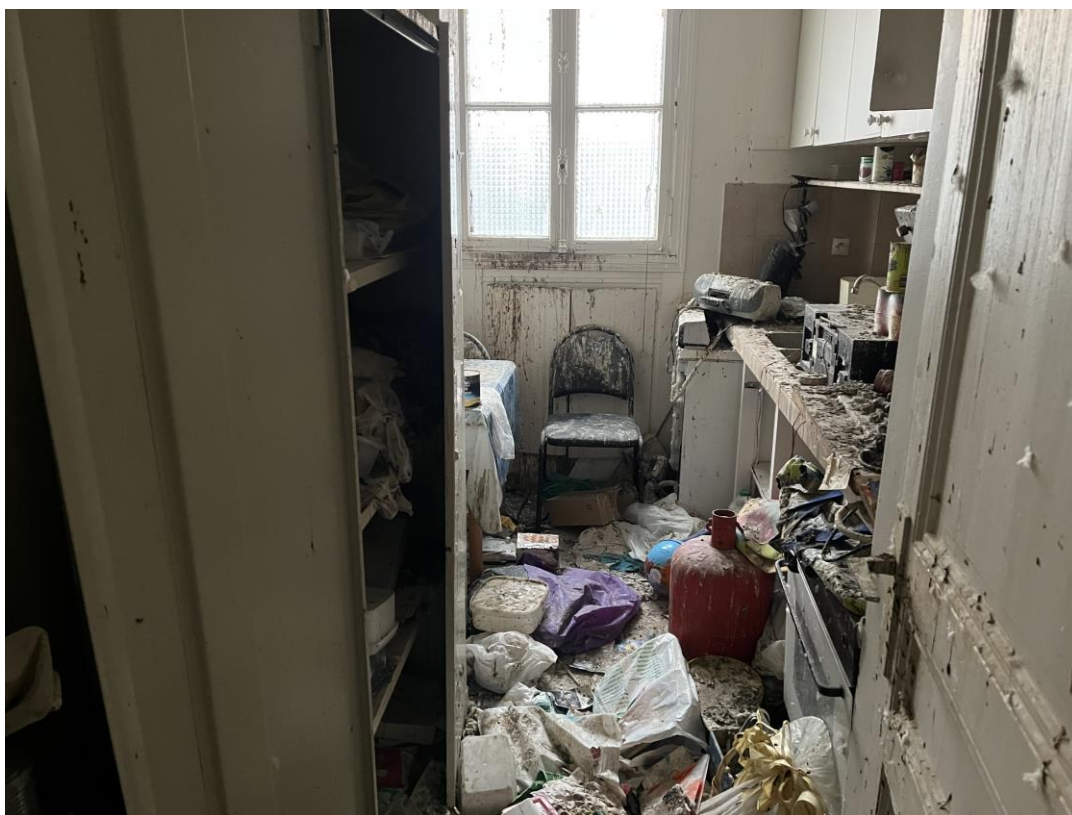
La pièce est dans un état indescriptible.

Il est impossible d'y pénétrer.



### Cuisine

Elle est située première porte gauche.



Au sol, le carrelage est maculé de déchets, détrit, fientes de pigeons, à l'instar de la porte.

Les murs sont recouverts de peinture.

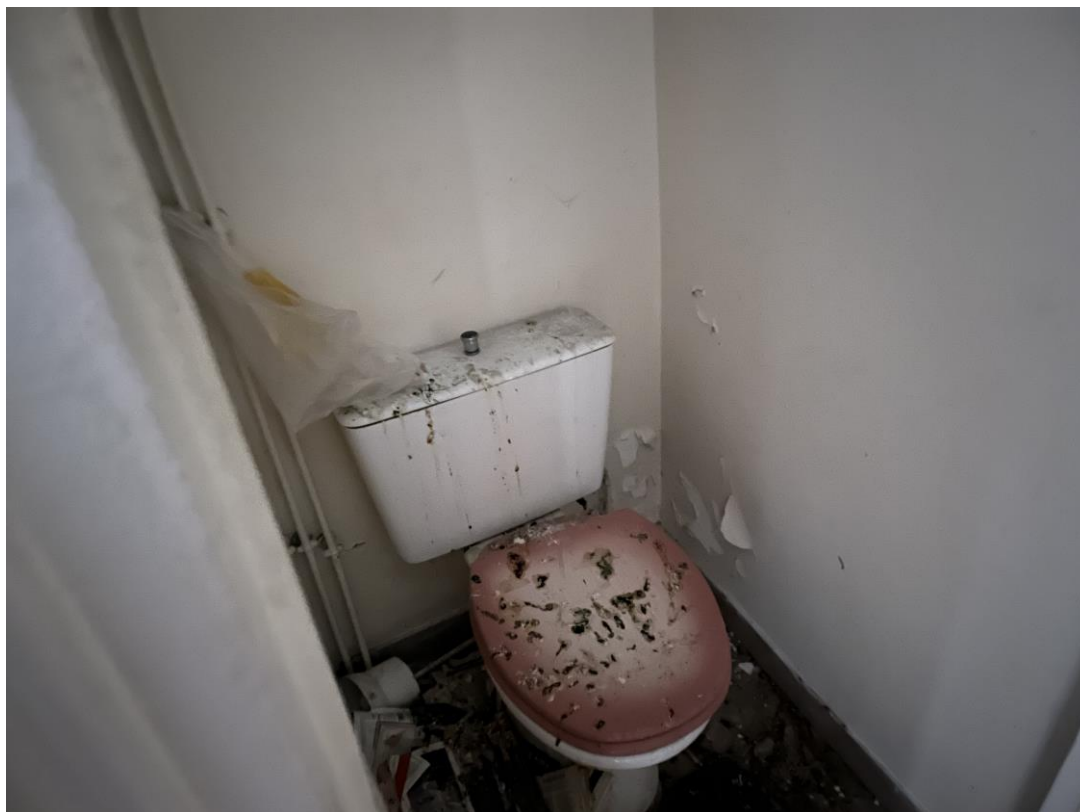
Le plafond présente des traces de dégâts des eaux avec décolllements de peinture et traces ocre.

### Equipements

- une fenêtre à deux vantaux,
- en allège un garde-manger, l'ensemble couvert de déjections et de fientes de pigeons,
- un compteur gaz,
- un évier double,
- un plan de travail carrelé, l'ensemble entièrement maculé de fientes de pigeons, à l'instar des plaques de cuisson, de la hotte, des meubles et des différents reliefs de cette pièce,
- une bonbonne de gaz,
- des meubles suspendus sur la droite,
- des appareils d'électro-ménager.

### Sanitaires

Ils sont situés deuxième porte gauche.



Ils sont accessibles par une porte.

### Equipements

- une cuvette de WC à l'anglaise avec couvercle et abattant, reliée à un réservoir dorsal à effet d'eau,
- au-dessus un ballon d'eau de marque FLECK, l'ensemble dans un état indescriptible.

## **Chambre**

Elle est située troisième porte gauche.



Elle est éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant sur cour.

Le sol est entièrement maculé de déjections et fientes de pigeons.

### **Equipements**

- un lit dévasté,
- deux placards à deux portes basses et deux portes hautes chacun. Du linge est encore présent.

Je relève des traces de dégâts des eaux sur le mur de gauche avec décollements de peinture important.

Des décollements sont également visibles au plafond sur la droite.

A l'extérieur la fenêtre en bois à vitrage simple en présente un volet roulant.

## **Salle de bains**

Elle est située porte face au fond de la galerie d'entrée.

Le carrelage au sol est maculé et sale.

Les murs sont recouverts d'un carrelage mural jusqu'à une hauteur d'environ un mètre soixante.





Je relève des décollements de peinture importants au niveau du plafond.

#### Equipements

- un convecteur décroché,
- une petite baignoire,
- une fenêtre d'un vantail,
- une vasque alimentée par un bloc de robinetterie avec mitigeur chromé,
- au-dessus, une glace.

L'appartement est à l'état de porcherie, à l'abandon, délabré, inhabité en l'état et inhabitable, le tout plus amplement décrit selon les photographies insérés au présent.

me déclare que « *l'appartement avait été squatté, que les fenêtres étaient restées ouvertes d'où les déjections de pigeons, qu'il est inoccupé actuellement* ».

Monsieur Alexandre NATOU procède à sa mission avec difficultés au regard de l'état de l'appartement et de l'inaccessibilité notamment du séjour et de certains éléments.

Les opérations effectuées il est procédé à la fermeture de la porte en la claquant.

Je quitte les lieux à 11 heures.

J'insère au présent Procès-verbal de Description des photographies prises sur place par mes soins, corroborant et illustrant mes constatations.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS QUE JE CLOTURE ET DONT JE DRESSE PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE  
Huissier de justice Associé

