



# DE LEGE LATA

*39, rue de Liège  
75008 PARIS*

*PROCES VERBAL DE CONSTAT*



# DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

---

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
ET LE NEUF JANVIER  
De 14h à 15h30**

**A la requête de :**

COMPTABLE DU POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DU VAL D'OISE représentant l'Etat domicilié 2, avenue Bernard Hirsch 95093 CERGY PONTOISE CEDEX

Ayant pour Avocat constitué Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associé de l'AARPI DGS GRYNWAJC - STIBBE, Avocat au Barreau de Paris domiciliée 40, rue de Monceau 75008 PARIS.

Téléphone : 01.45.63.55.55

Mail : [v.grynwajc@djgs-avocats.com](mailto:v.grynwajc@djgs-avocats.com)

**Je, Luc MICALLEF, Commissaire de Justice Associé exerçant en la SAS DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de Paris 8ème, domicilié, 39, rue de Liège soussigné,**

**Agissant en vertu de :**

- D'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 03 novembre 2022 délivré par Maître Virginie DELMAS, Huissier de Justice 3, boulevard Sadi Carnot 06110 LE CANNET.

- Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à l'effet de recueillir les renseignements et de dresser le procès-verbal descriptif des biens situés après désignés tel qu'il apparaît dans le commandement précédemment visé ci-dessus.

Certifie m'être rendu ce jour à 14 heures au 40, rue Sedaine 75011 à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

Là étant en présence de Monsieur SCHIERE Jean Louis, Diagnostiqueur du Cabinet PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 PARIS, de Monsieur Hamada EL SAYED représentant le propriétaire et dépositaire des clefs de l'appartement ;

J'ai procédé à la description suivante :

## **I. DESIGNATION GENERALE :**

### **1. Présentation du bien :**

Sur la commune de PARIS (75011) au 40, rue Sedaine, dans un immeuble cadastré section BZ numéro 5, lieu-dit 40, rue Sedaine, pour une contenance de 0 ha 14 a et 76 ca.  
Commandée par une cour commune intérieure de la copropriété,

**Lot numéro 93 :** dans le bâtiment B au premier étage porte droite, un logement.  
Et les 10/1010èmes des parties communes générales.

**Lot numéro 79 :** dans le bâtiment A une cave portant le numéro 23.  
Et les 1/1010èmes des parties communes générales.

*(Photographies 1 à 8)*

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et un état descriptif de division en date du 23 juillet 1952 transcrit le 09 septembre 1952, volume 1612 numéro 31.  
Modifié à plusieurs reprises et pour la dernière fois par acte du 26 juin 2007 par devant Maître RABOULIN, Notaire à PARIS publié le 06 août 2007, volume B214 P 04 2007 P numéro 6791.

Tels que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent dans leurs parties privatives et communes avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits quelconques pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

*Ainsi qu'il est précisé dans le commandement de saisie immobilière délivré le 03 novembre 2022 précédemment visé.*

## 2. Origine de Propriété

Ledit bien immobilier appartient à \_\_\_\_\_ à la suite de de l'acquisition qu'il en a faite en date du 24 février 1993 par devant \_\_\_\_\_, Notaire Associé à PARIS (8<sup>ème</sup>) et enregistrée auprès des hypothèques de PARIS 4<sup>ème</sup> bureau le 20 \_\_\_\_\_

## 3. Conditions d'occupation et charges :

L'appartement comportant une entrée et deux pièces est actuellement vide de tout occupation, en brut, en cours de travaux.

La personne présente \_\_\_\_\_ représentant le propriétaire n'a pu fournir aucunes informations concernant les différentes charges de l'appartement.

Celui-ci est dépouillé de toute installation électrique, gaz et eau.

L'appartement est géré par l'agence immobilière « Champs de Mars » dont le siège social est 64, avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS.

Téléphone : 01.45.55.82.33

## 4. Situation géographique :

L'immeuble se trouve au 40, rue Sedaine à équidistance entre le Boulevard Richard Lenoir et le Boulevard Voltaire.

Elle est également parallèle à la rue de la Roquette, très commerçante et lieu de sortie, voisine de la place de la Bastille et de toutes ses attractions diurne et nocturne.

La mairie du 11<sup>ème</sup> arrondissement se trouve au bout de la rue à environ 400 mètres.

La rue Sedaine est desservie par les lignes de métro situées boulevard Voltaire – ligne 9 et 1, 5 et 8 situées place de la Bastille.

## **II- DESCRIPTION DETAILLEE :**

L'appartement est situé au premier étage, porte droite sur le palier de l'immeuble bâtiment B avec deux fenêtres donnant sur la cour intérieure du bâtiment :

*(Photographies 6 et 7)*

### **I. APPARTEMENT (lot 93):**

- **Entrée :**

Sol : linoléum.

Murs : plâtre.

Plafond : peinture.

La pièce est en travaux, et une grande partie des murs et du plafond sont en bruts.

La pièce est équipée de :

Une porte palière en bois.

*(Photographies 9 et 10)*

- **Pièce numéro 1 (à main droite de l'entrée) :**

Sol : linoléum.

Murs et plafond : brus, décatis.

La pièce est équipée de :

Une porte de communication avec l'entrée.

Une baie sur la partie gauche, et une fenêtre donnant sur l'extérieur au niveau de la cour.

*(Photographies 11, 12 et 13)*

- **Pièce numéro 2 (au fond à gauche de la pièce numéro 1) :**

Sol : brut.

Murs et plafond : bruts.

La pièce est équipée de :

Une porte de communication avec la pièce numéro 1.

Une fenêtre en bois simple vitrage donnant sur la cour avant.

*(Photographies 14, 15 et 16)*

## **II. CAVE (lot 79) :**

Nous accédons à la cave par une porte située dans le hall d'entrée principal de la copropriété à main droite.

En bas de la volée de marches, toutes les caves qui sont présentes dans les deux couloirs constituant le sous-sol présentent des portes de même acabit récentes, toutes fermées à clef.

Seules les premières caves sont numérotées.

Deux autres portant les numéros 13 et 14 sont également numérotées.

Les autres portes ne le sont pas.

En comptant les caves dans le sens de numérotation, il en existe 22 et la dernière est la seule ouverte, dont la clé en possession de \_\_\_\_\_ entre dans la serrure mais ne tourne pas.

La serrure ne fonctionne pas mais la cave est ouverte.

C'est cette dernière qui a été par déduction photographiée dans le cadre des présentes opérations.

A l'intérieur le sol est en terre, en brut.

La cave est voutée.

De nombreuses canalisations de l'immeuble passent le long des murs et en partie haute.

*(Photographies 17 à 20)*

### **III- RAPPORTS D'EXPERTISES**

L'intégralité des rapports de métrage et diagnostic a été effectuée par la société PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 PARIS.

Cette dernière rédigera et enverra de son côté et en direct le rapport final des opérations de mesurage et d'expertise au représentant du requérant.

Mes opérations terminées, à 15 heures 30, j'ai quitté les lieux.

**Telles sont mes constatations dont j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

Vingt photographies sont jointes aux présentes.

**Luc MICALLEF**

**Commissaire de Justice Associé**







1 40, Sedaine P11



2





3



4 Bâtiment B

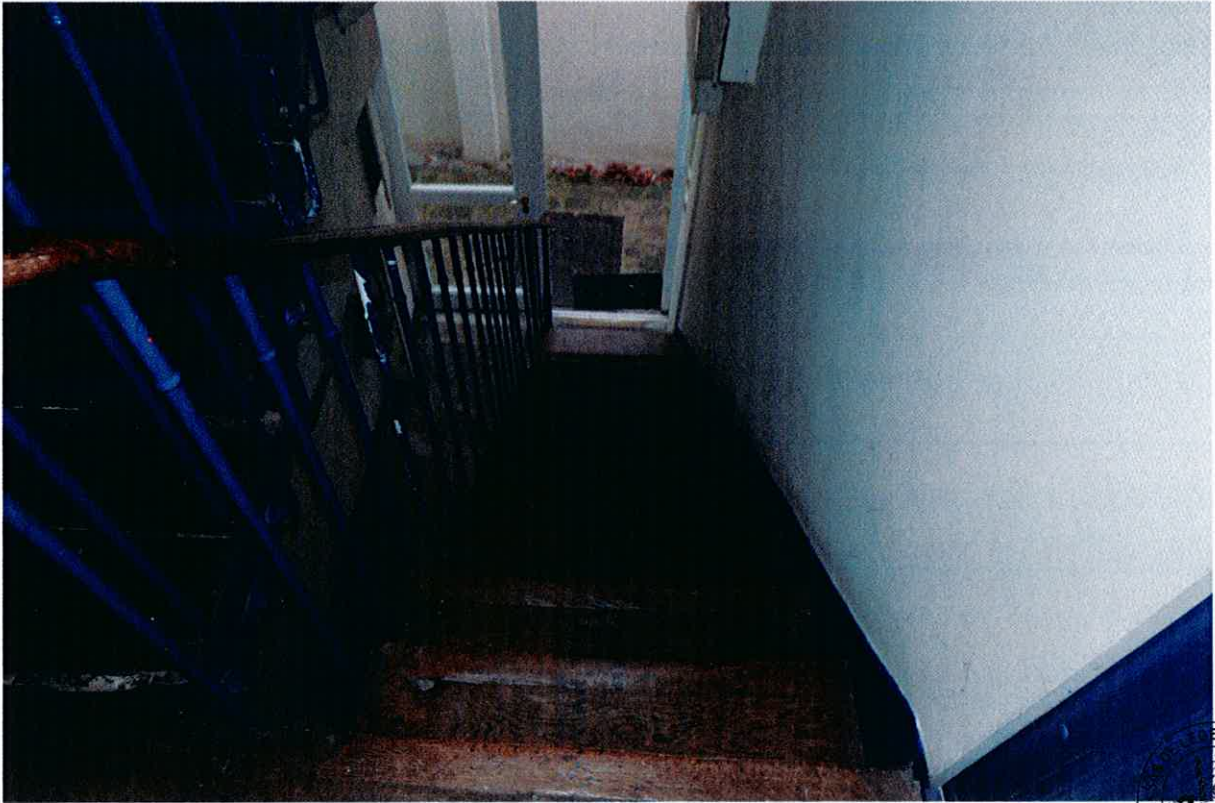




5



6 Fenêtres de l'appartement au 1<sup>er</sup> étage



7



8 Porte à droite sur le palier du 1<sup>er</sup> étage





9 Entrée



10



11 Pièce 1



12



13



14 Accès Pièce 2



15 Pièce 2



16



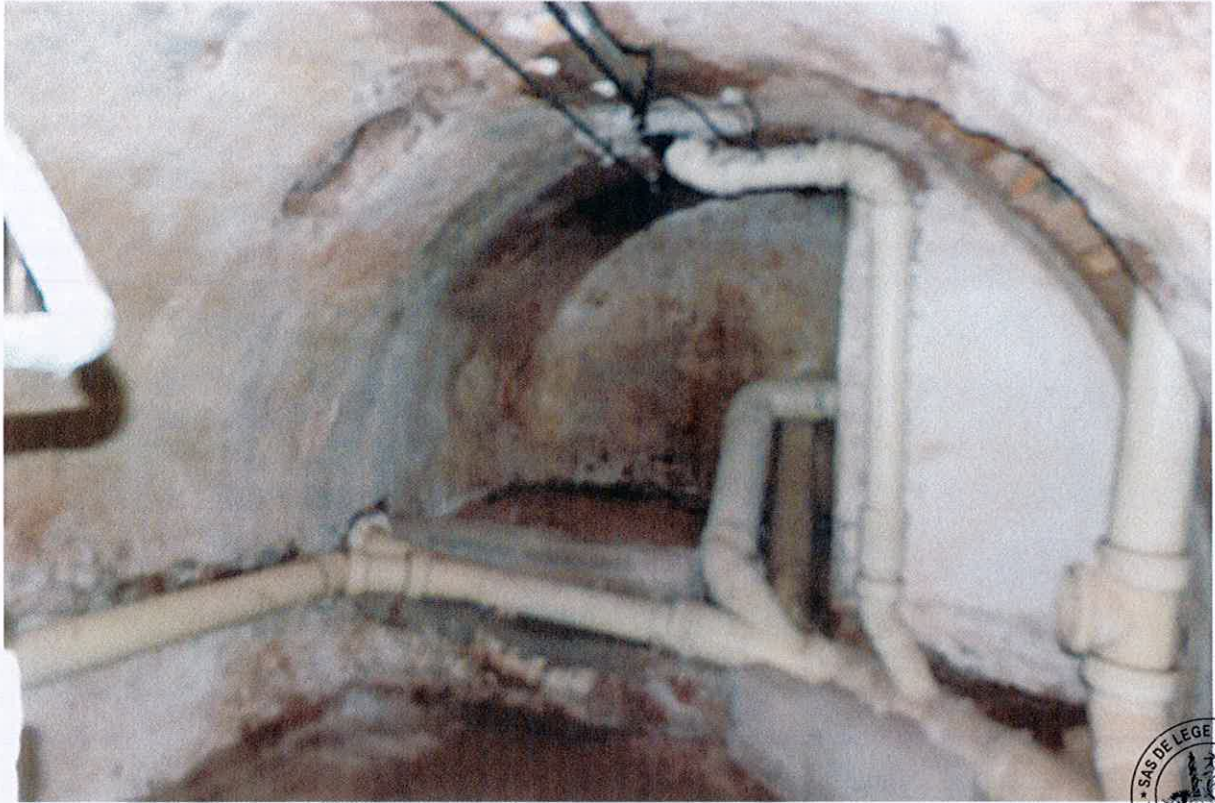




17 Accès caves



18



19



20

