

Commissaires de  
Justice associés  
9 rue Abeillard  
BP 20  
77481 PROVINS CEDEX

Tél. : 01 64 60 25 80

Fax : 01 64 60 25 89

contact@lexec.fr

MEDIATION  
CONSTATS  
RECouvreMENT  
AMIABLE & JUDICIAIRE



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le VINGT et UN AVRIL**

La SELARL LEXEC, Philippe RUDEAUX, Grégory HAMON, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de MELUN demeurant 9 rue Abeillard 77481 PROVINS, agissant par l'un d'eux soussigné,

### Références à rappeler

**5231368 - SN SN/pr**

**Affaire :**  
IMMEUBLE SIS 14 RUE  
[REDACTED]

**Vos refs :**  
2300145

**À LA REQUETE DE**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis 14 rue Quatrefages à PARIS 5ème, représenté par son Syndic, le Cabinet LOISELET PERE FILS ET F. DAIGREMONT,** (Agence Paris 13 24/26 rue des Cordelières Paris 13ème), Société Anonyme au capital de 3.000.000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro B 542 061 015, dont le siège social est 67 route de la Reine à 92100 BOULOGNE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social (habilité par l'Assemblée Générale en date du 22 novembre 2021 -article 55 du décret du 17 mars 1967).

**Ayant pour Avocat, la Selafa Cabinet CASSEL, représentée par Maître Hervé CASSEL, Avocat au Barreau de Paris,** demeurant 84 rue d'Amsterdam à 75009 PARIS – tel : 01.44.70.60.10. – Vestiaire Paris K 49, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

**En vertu de** la grosse d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS en date du 24 mars 2022, signifié le 9 mai 2022 et définitif suivant certificat de non-appel du 29 décembre 2022.

**Laquelle me fait déclarer :**

Qu'en suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 16 mars 2023 à Monsieur [REDACTED] demeurant [REDACTED] portant sur un immeuble sis 14 rue des Quatrefages 75005 PARIS, appartement situé au 6ème étage et une cave n°12,

Qu'elle me requiert à cette fin de description en application des articles R322-1, R322-2 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution avec l'assistance d'un géomètre chargé des diagnostics prévus par la loi.

# COPIE

Paiement par virement :

IBAN :

FR76 1870 6000 0072 1054 7804 837

BIC :

AGRIFRPP887

Paiement par chèque :

libellé à l'ordre de la  
SELARL LEXEC

Paiement par Carte bleue :

Soit en appelant l'Etude au  
01 64 60 25 80

Soit sur le site sécurisé

Site : www.lexec.fr

Identifiant : 140817

Mot de passe : 567213

**Ce pourquoi, déférant à cette réquisition,**

**Je, Philippe RUDEAUX, Commissaire de Justice associé à PROVINS (77160), 9, rue Abeillard, me suis rendu ce jour à 12 h 55, 14 rue des Quatrefages 75005 PARIS,**

Là étant, je rencontre Monsieur [REDACTED] auprès de qui j'ai pris attache antérieurement, afin de lui exposer l'objet de la mission,

Monsieur [REDACTED] m'invite à entrer dans son logement qu'il me fait visiter, accompagné du diagnostiqueur énergétique Monsieur GOMES Diamantino, Monsieur PABOT Jérôme.

En sa présence je procède aux descriptions suivantes :

**DESCRIPTIONS :**

- Monsieur [REDACTED] me déclare avoir hérité de ce logement et vivre seul dans l'appartement.

L'appartement 14, rue Quatrefages se situe dans une rue calme du cinquième arrondissement, logement situé au sixième étage gauche de l'escalier et de l'ascenseur.

La façade côté rue est en briques rouges et les tours des ouvertures et les linteaux sont en pierres, la façade est cours de rénovation (photographie n°1).

L'immeuble intérieur est en très bon état d'entretien, à gauche en entrant des boîtes aux lettres et un tableau d'occupants (photographie n°2).

En façade arrière, il existe une cour intérieure (photographie n°3).

En façade arrière de la partie d'immeuble côté rue, il existe un ancien escalier de service ouvert aux intempéries, celui-ci dessert chacun des appartements (photographie n°4).

- Monsieur [REDACTED] déclare que son logement n'est plus desservi à ce jour par cet escalier, car devant la porte d'accès à cet escalier a été placé l'évier de la cuisine.

Le logement situé côté Rue, est desservi par un petit ascenseur emportant au maximum trois personnes ainsi qu'un escalier, il est également doté d'une cave (photographie n°5).

### **Le logement :**

Je constate que l'appartement est un grand F3 d'une surface de 63,9 m<sup>2</sup> déclaré par les diagnostiqueurs réalisant les mesures.

Le logement dans son intégralité est très vétuste.

On entre dans l'appartement par une double porte bois ancienne.

### **Couloir (photographie n°6):**

Un couloir central dessert l'ensemble des pièces.

Le sol est en parquet bois usagé.

Les murs sont en peinture très vétustes, nombreuses écailles, le plafond est en peinture très ancienne et les angles sont dotés de corniches en plâtre, les huisseries et portes sont en bois vétuste, tachées.

### **À gauche en entrant, un coin-cuisine (photographies n°7 et 8):**

Sol carrelage ancien, les murs sont en peinture ancienne, l'ensemble est vétuste, le plafond est en peinture, nombreuses écailles et fissures.

Sur la droite un dégagement doté d'une ouverture : le sol est en parquet usagé, les murs et plafond sont en peinture usagée.

Le coin kitchenette est doté d'une fenêtre double vitrage ainsi que le dégagement sur la droite.

Le dégagement ainsi que le coin cuisine est séparé par une porte coulissante type Kazed.

Dans ce coin kitchenette se trouve le compteur électrique.

### **WC (photographie n°21) :**

Au bout du couloir à gauche, un petit couloir exigü mène à un WC.

Le sol est en carrelage, les murs et plafond sont en peinture très vétuste, nombreuses écailles.

WC double battant dans lequel se trouve un petit ballon d'eau chaude.

Ce WC est doté d'une ancienne fenêtre simple vitrage, dont l'air extérieur passe sans difficulté.

**À gauche, une salle de bain (photographie n°10) :**

Une salle de bain au sol carrelé vétuste, une baignoire vétuste, murs carreaux de faïence très vétustes, retombées de plafond et plafond peinture, présence de fissures et écailles.

À l'extrémité du couloir principal, une chambre sur la gauche.

**Chambre 1 (photographie n°11):**

Un sol vraisemblablement en parquet couvert de biens divers.

Les murs sont en peinture ainsi que le plafond, l'ensemble est en mauvais état, la peinture s'écaille et tombe sur le sol.

Cette chambre est dotée d'une fenêtre, double vitrage très ancienne. Il existe une cheminée en marbre blanc.

Un petit radiateur électrique.

**À droite de la chambre 1, un cellier (photographie n°12) :**

Un petit local, sol moquette, murs en peinture avec quelques rayonnages, l'ensemble usagé.

**À droite, chambre 2 côté rue (photographie n°13) :**

Un sol parquet usagé, les murs et plafond sont en peinture en mauvais état, présence de fissures, importantes écailles et fissures au plafond, il existe des corniches en plâtre sur les tours de la pièce.

Une porte-fenêtre double vitrage vétuste dessert un petit balcon, dont le sol est en zinc.

À droite en entrant, une double porte fermée desservant le séjour.

**Séjour (photographies n°14 et 15):**

Un sol parquet usagé.

Les murs et plafond sont en peinture ancienne et vétuste, importantes fissures et écailles au plafond.

Cette pièce est dotée d'une porte-fenêtre double vitrage ancienne, dotée également d'une rambarde extérieure de sécurité.

Il existe une ancienne cheminée avec jambage et tablette en marbre pourpre et gris.

### La cave :

La cave se situe dans un autre bâtiment d'habitation à l'arrière de la cour.

On y accède par une porte située près de l'escalier, la porte est fermée à clé.

- Monsieur [REDACTED] nous déclare ne pas avoir la clé, et donc, il n'y a pas accès, il n'y est pas descendu depuis des années.

Il ajoute que le sol est à l'état brut (terre battue) que la surface de la cave est de l'ordre de 5 m<sup>2</sup>.

N'ayant pas de clé, ne pouvant y accéder, je décide de ne pas procéder à l'ouverture forcée de la porte dans l'intérêt de la copropriété.

L'immeuble est doté d'un chauffage central collectif.

*De tout quoi, à 13 heures 25, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé des clichés photographiques annexés par mes soins, et que j'ai clos en mon étude après rédaction, et dont le coût est de :*

Emolument :	292.33 €
S.C.T.	7.67 €
Total H.T.	300.00 €
T.V.A.	60.00 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>360.00 €</b>



P RUDEAUX





001 (21-04-2023)



002 (21-04-2023)



003 (21-04-2023)



004 (21-04-2023)



005 (21-04-2023)



006 (21-04-2023)





007 (21-04-2023)



008 (21-04-2023)



009 (21-04-2023)





010 (21-04-2023)



011 (21-04-2023)



012 (21-04-2023)



013 (21-04-2023)



014 (21-04-2023)



015 (21-04-2023)