



# DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Constat n°312965

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE DIX SEPT JANVIER

### A LA REQUÊTE DU :

**Comptable du PÔLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DU VAL D'OISE**, représentant l'Etat, domicilié en ses bureaux 2 avenue Bernard Hirsch à 95093 CERGY PONTOISE CEDEX

Ayant pour avocat constitué, **Maître Vanessa GRYNWAJC**, membre associé de l'AARPI **DGS GRYNWAJC-STIBBE**, Avocat au Barreau de PARIS, 40 rue de Monceau à 75008 PARIS. Tél. 01.45.63.55.55. – Fax. 01.45.63.56.56. - **P 211** - e-mail : [v.grynwajc@dgs-avocats.com](mailto:v.grynwajc@dgs-avocats.com)

Au cabinet de laquelle il est fait élection de domicile

### LAQUELLE M'EXPOSE :

En suite d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré le :

-03 NOVEMBRE 2022 par acte du ministère de Maître Virginie DELMAS à

-04 NOVEMBRE 2022 par acte du ministère de Maître Jean BENZAKEN à

aux fins de vente des lots N°07 et 91 dépendant de l'immeuble Bâtiment groupe C portant le N° 12 sis et dépendant de l'ensemble immobilier construit en 2000, dénommé « **ENSEMBLE FEDERATION-PRESLES** », situé **2 à 12 Impasse de Presles, 60 à 64 et 72 à 76 rue de la Fédération, 10 et 16 rue de Presles et 9 à 17 et 26 Cité Morieux, à PARIS 15<sup>ème</sup>**, à proximité de l'avenue de Suffren, cadastré :

| Section | N° | Lieu-dit                | Contenance  |
|---------|----|-------------------------|-------------|
| DL      | 13 | 60 rue de la Fédération | 0ha 72a 3ca |

➤ **LOT N° SEPT (7) :**

Au rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> portes à droite, dans le couloir de l'entrée de l'immeuble, un **LOGEMENT** comprenant couloir, deux pièces, cuisine, débarras (donnant sur la deuxième cour, au fond).

Droit à l'usage des water-closets sous l'escalier.

Droit exclusif d'user de la cour devant son lot, en tant que telle, à charge de l'entretenir.

Ce droit disparaîtra purement et simplement en cas de destruction de l'immeuble.

Et les 24/100.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales de l'immeuble.

**Observation étant ici faite** qu'aux termes du règlement de copropriété reçu par Maître LACOURTE, notaire à Paris, le 4 octobre 1955, il a été stipulé sous le titre « Conventions particulières » ce qui suit littéralement retranscrit :

« Lots numéros 6 et 7 ». Les propriétaires des lots numéros 6 et 7 au rez-de-chaussée du bâtiment sur cour auront le droit exclusif d'user de la cour s'étendant devant leur lot, en tant que telle, à charge de l'entretenir. Ce droit disparaîtra purement et simplement en cas de destruction de l'immeuble ».

➤ **LOT N° QUATRE VINGT ONZE (91) :**

Au sous-sol, une **CAVE** portant le n° 46

Et les 1/100.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales de l'immeuble.

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.

Et me requiert de bien vouloir procéder à un Procès-verbal de description conformément aux dispositions du code des procédures civiles d'exécution et dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus désignés du bien immobilier, objet de la saisie, (ainsi que de toute aisance ou dépendance qui pourrait 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.

Et 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 servitudes, « risques » et d'information sur les sols.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, soussigné, Aymeric Mazari**, Huissier associé en la Société par Actions Simplifiée **DE LEGE LATA-CDJA**, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence de Paris, dont le siège social est, 39, rue de Liège à Paris 8ème,

Me suis rendu ce jour au 12 impasse de Presles, 75015 PARIS bâtiment sur cour, 1<sup>er</sup> appartement au RDC porte à droite, à droite de l'escalier où là étant, je retrouve sur place :

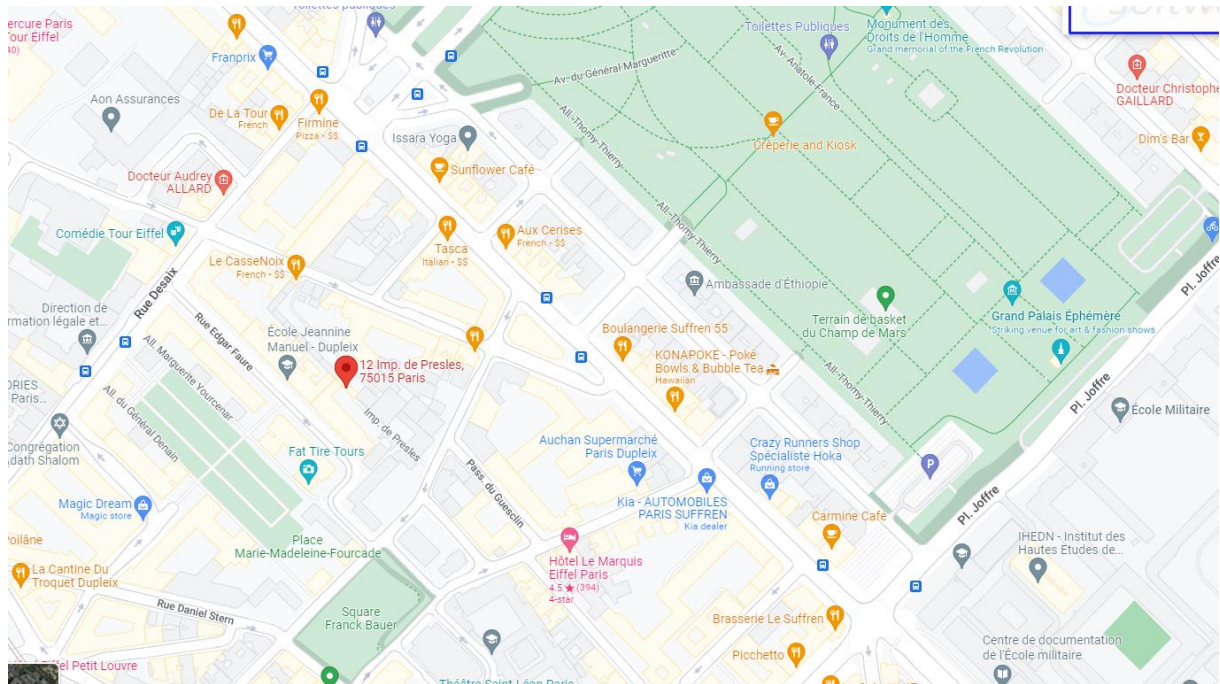
-Monsieur Jean Louis CHIERE, en charge d'établir les diagnostics

**Je procède aux constatations suivantes :**

**Conditions d'accès :**

Je suis accueilli par Mme\*\*\*\*\* et Monsieur \*\*\*\*\* locataires en titre, qui ne s'opposent pas à ce que je puisse dresser le Procès-Verbal descriptif et ils nous laissent accéder.

**Environnement**



Le 12 impasse de Presles est accessible par la rue de Presles.

Le plan révèle une proximité immédiate au Champ de Mars, véritable « poumon vert » au sein de l'arrondissement et lieu hautement attractif.



De nombreux commerces de bouche, restaurant, cafés sont voisins de cette adresse.  
De nombreuses écoles, publiques et privées accueillent les enfants.  
Cinq à dix minutes de marche sont nécessaires pour accéder aux stations de métro suivantes :

- La Motte-Picquet Grenelle
- Duplex

Avec les lignes 10, 6 et 8 du métro.

**L'immeuble du 12 Impasse de Presles** se trouve au fond de l'impasse à main droite.  
L'appartement se trouve situé au rez-de-chaussée du bâtiment sur cour, accessible en traversant le bâtiment qui se trouve sur l'impasse.  
Le bâtiment, d'une hauteur de cinq étages a une façade en état moyen.



## **DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT**

On y accède par une porte isoplane équipée d'un jeu de poignées béquille et de plaques de propreté. Une serrure centrale et deux verrous complémentaires protègent l'accès.  
Je peux également constater la présence d'un œilleton sur la porte palière.  
Un petit couloir de circulation dessert à gauche une cuisine séparée, à droite une salle de bains avec un WC et en face le séjour avec la chambre en enfilade.

### **Petit couloir de distribution :**

Les sols sont revêtus d'un carrelage en grés de couleur beige en bon état et sans fêlure.  
Les murs et le plafond sont revêtus de peintures de couleur blanche globalement en bon état d'usage, sous réserve de quelques traces légères.  
Trois spots sont inclus dans le faux plafond, ainsi qu'un détecteur de fumée.

Cet espace est équipé de :

- Un compteur à gaz est présent dans cette zone.
- Les prises électriques et les interrupteurs sont visuellement en bon état.



**A gauche, la cuisine :**

On y accède par une porte isoplane en bois équipée d'un jeu de poignées béquille et de plaques de propreté.

Les sols carrelés sont en bon état de structure.

Les murs et le plafond sont revêtus de peintures de couleur blanche à l'état d'usage. Une cuisine équipée habille les deux murs de refend.

Cette pièce est équipée de :

- Une chaudière au gaz de marque LEBLANC.
- Une fenêtre ouvre sur la courette. Cette fenêtre à châssis en bois et double vitrage est en bon état.
- Un évier







### **Le séjour :**

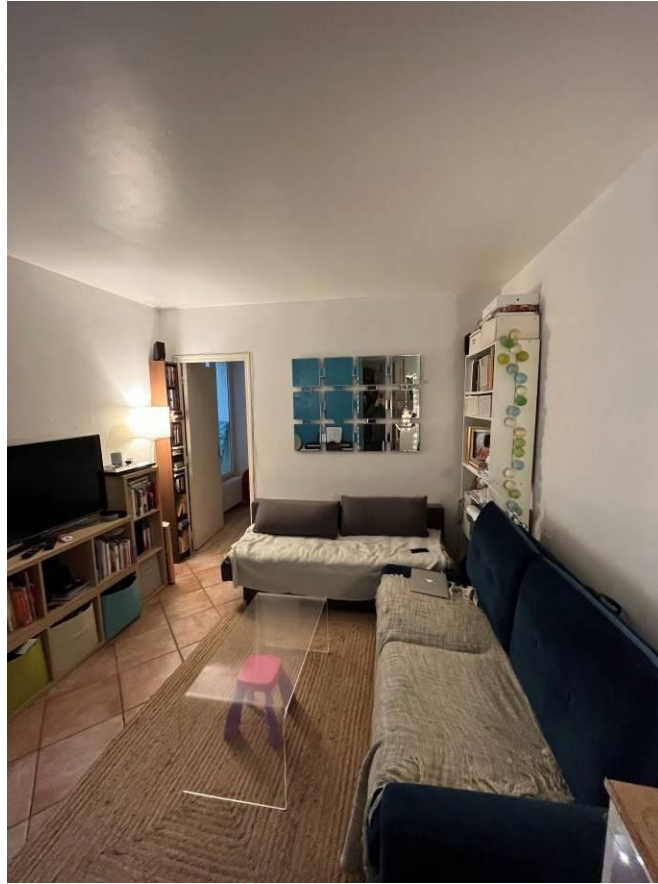
Les sols sont revêtus d'un carrelage en bon état de structure.

Les murs et le plafond sont revêtus de peintures globalement en bon état d'usage, sauf le mur de façade.

Je note sur le mur de façade des traces d'infiltrations d'eau.

Cette pièce est équipée de :

- Une porte fenêtre ouvre sur une courette extérieure des parties communes dont l'utilisation est faite par les occupants de l'appartement.
- A l'extérieur, des volets en bois permettent de sécuriser cet accès. Je note qu'il manque le volet de droite.
- Un radiateur en tôle.







La cour a usage exclusif, s'étendant le long du lot N°7 est accessible par une porte fenêtre.





### **En suivant, une chambre :**

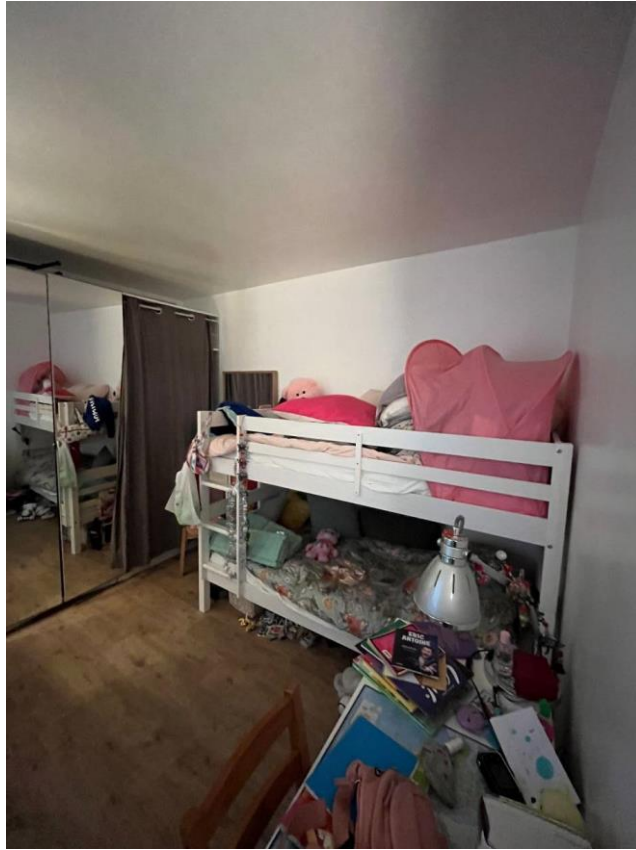
On y accède par une porte isoplane en bois équipée d'un jeu de poignées béquille et de plaques de propreté. Le panneau de porte est revêtu de peintures de couleur blanche globalement en bon état.

Le sol est revêtu d'un linoléum imitation parquet globalement en bon état.

Les murs et le plafond sont revêtus de peintures de couleur blanche globalement en bon état d'usage.

Cette pièce est équipée de :

- Une fenêtre à double battant, châssis en bois et double vitrage. Les parties vitrées ne présentent pas de fêlure.
- A l'extérieur, des volets à lamelles en bois.
- Sous la fenêtre, un radiateur en tôle.



## **Salle de bains :**

On y accède par une porte isoplane en bois équipée d'un jeu de poignées béquille, de plaques de propreté et d'un verrou intérieur.

Les sols sont revêtus d'un carrelage globalement en bon état d'usage.

Les murs et le plafond sont revêtus de peintures de couleur blanche usagée.

Cette pièce est équipée de :

- Une baignoire est alimentée par un robinet de type mitigeur avec flexible et diffuseur à l'état d'usage. Des traces de calcaire sont visibles sur les joints.
- Un WC équipé d'une lunette et d'un abattant, l'effet d'eau fonctionne correctement.
- Le lavabo sur colonne est desservi par un robinet mitigeur.
- Au-dessus, une tablette.
- Au-dessus, un miroir.
- Un radiateur en tôle.







## **DIVERS**

La production d'eau chaude et de chauffage est privatif et assurée par une chaudière à gaz.

L'appartement est actuellement loué par Madame \*\*\*\*\* et Monsieur \*\*\*\*\*.

Le loyer mensuel est actuellement de 875 euros.

Le syndic est le cabinet FONCIA PARIS  
90 RUE DAMREMONT  
75018 PARIS  
TEL 01 53 41 42 43  
FAX 01 53 41 42 44

J'insère au présent Procès-verbal de Constat 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 CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Aymeric MAZARI



Commissaire de Justice Associé

