



## DE LEGE LATA

Huissiers de Justice Associés

### PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Constat n°1214648

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE TRENTE AOUT DE 14 HEURES A 14 HEURES 55**

#### **A LA REQUETE DU :**

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 13 bis, rue Custine 75018 PARIS** représenté par son syndic, la société Cabinet LESCALLIER, Société par actions simplifiée au capital de 231 000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le n° 542 104 625 dont le siège social est sis 38/40 rue Le Pelletier et 12 bis, rue de la Victoire - 75009 PARIS représentée par son représentant légal en exercice domicilié audit siège en cette qualité.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Anne-Marie MASSON, Avocat au Barreau de PARIS, membre du Cabinet GOLDBERG – MASSON et ASSOCIES, Avocats au Barreau de PARIS demeurant à PARIS 8<sup>ème</sup>, 11 rue Tronchet 27 place de la Madeleine.

#### **LAQUELLE M'EXPOSE :**

*En suite de deux commandements de payer aux fins de saisie immobilière signifiés par acte de la SAS DE LEGE LATA CDJA LE 10 JUIN 2021 à*

- *Madame Akhtar SHENAZ veuve KHALID*
- *La direction Nationale d'Interventions Domaniales es qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur Mahmood KHALID*

*, aux fins de vente des lots N°32 et 14 dépendant de l'immeuble sis à PARIS 18<sup>ème</sup> arrondissement, 13 Bis Rue Custine à savoir :*

- ***lot N°32** : au 4<sup>ème</sup> étage, Bâtiment A, Escalier A porte face droite, un appartement comprenant entrée, trois pièces, cuisine, WC et les 36/1.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales*
- ***lot N°14** : Bâtiment A escalier A au sous-sol, une cave et les 1/1.000<sup>ème</sup> des parties communes générales.*

*Je vous remercie 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 des lieux,
- 3) l'état locatif (baux et montant du loyer),
- 4) les coordonnées du syndic de l'immeuble.

**Et de 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'informations sur les sols.

Du tout d'en dresser le Procès-verbal.

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

**Je, Aymeric MAZARI**, 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 diligenté plusieurs enquêtes sur place afin d'accéder à l'immeuble et vérifier les conditions d'occupation du dudit lot.

Après plusieurs passages, il ressort que le lot est actuellement occupé par la famille KHALID.

Rendez-vous ayant été fixé pour ce jour, je me rends sur place à 14h00 et rencontre :

- Monsieur Ludovic BEAUFILS serrurier,
- Monsieur Jean-Louis CHIERE chargé des diagnostics et du métré,
- Monsieur Alain LE GUENNEC témoin,
- Monsieur Franck VEBER témoin,

Sont également présents Monsieur Osman KHALID, fils des requis, et Maître LADJOUZI, conseil de Mme Akhtar SHENAZ veuve KHALID.

Et ce après avoir prévenu de ma visite ce jour et sollicité la présence des occupants, afin de ne pas être contraint d'ouvrir de force la porte dudit lot, j'ai constaté ce qui suit :

### **1. IMMEUBLE**

L'immeuble du 13 Bis rue Custine 75018 PARIS est un immeuble en pierres de taille. La façade est en bon état de propreté.

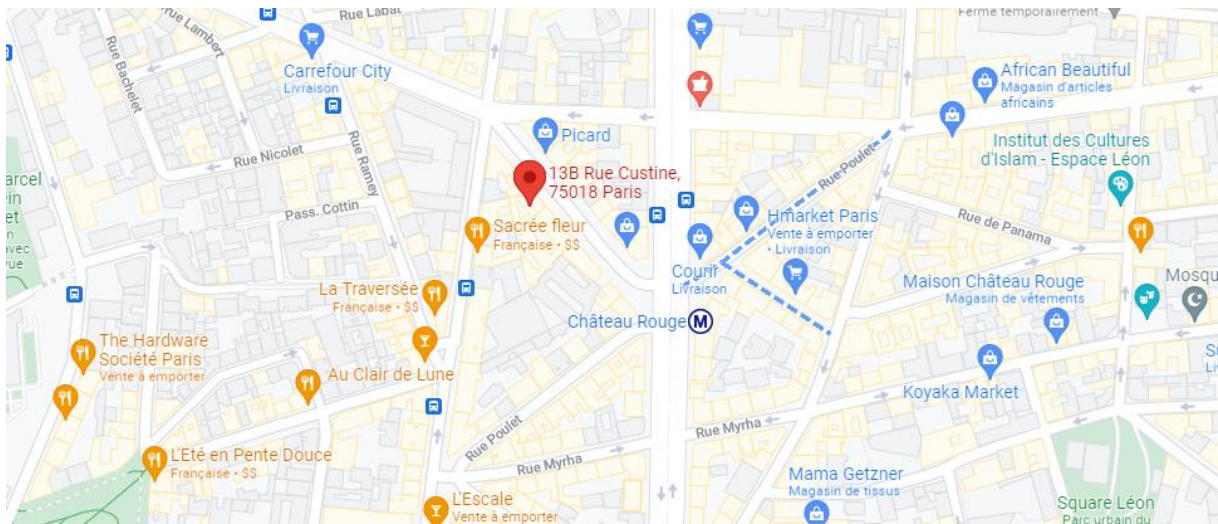
Au rez-de-chaussée, sur rue sont installés deux commerces.

Divers autres commerces sont présents, notamment un bar tabac, un café restaurant, un commerce de proximité enseigne FRANPRIX situé juste face à l'immeuble, du côté des numéros pairs.

Le boulevard BARBES croise à quelques mètres. Au croisement, se trouve la station de METRO CHATEAU ROUGE, desservie par la ligne de métro 4 (MAIRIE DE MONTRouGE/PORTE DE CLIGNACOURT)

Après le boulevard BARBES, se trouve la rue DEJEAN où un marché de bouche se tient tous les jours.

## PLAN



## LA RUE CUSTINE OU SE TROUVE LE 13 BIS





## STATION DE METRO



## MARCHE RUE DEJEAN



Six étages s'élèvent au-dessus du rez-de-chaussée (dernier étage sous la toiture).



Le nom de l'architecte et l'année sont gravés sur la façade.



La porte sur rue est protégée par un système Vigik, puis donne sur un porche qui donne accès au bâtiment A sur la gauche. Une deuxième porte est sécurisée et donne accès à la platine des interphones.

Les parties communes sont propres.

Un escalier permet d'accéder vers les étages.



VOLEE ESCALIERS ET PORTES PALIERES DU 4EME ETAGE





## **2. SYNDIC**

Le syndic de l'immeuble est la SAS CABINET LESCOILLIER dont le siège social est 38/40 rue Le Pelletier et 12 Bis rue de la Victoire 75009 PARIS

## **3. APPARTEMENT**

Il est situé au 4<sup>ème</sup> étage porte face droite.  
Monsieur Osman KHALID est présent et me reçoit.  
Je constate également la présence de sa sœur, ainsi déclarée.  
Le conseil de la débitrice est également présent.  
Cet appartement est meublé et occupé.

Je peux constater que l'appartement est constitué d'une entrée, de trois pièces, d'une salle d'eau et d'une cuisine, dont je réalise le descriptif.

### **Appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage :**

La porte d'accès est une porte à panneau en bois équipée d'une serrure centrale et de sécurité par trois verrous complémentaires. Le panneau de porte est revêtu d'une peinture. Ces peintures sont à l'état d'usage.

### **Couloir de circulation en forme de L :**

Il dessert une pièce sur rue, deux pièces sur cour, la cuisine et une salle d'eau.

Les sols sont revêtus de dalles de linoléum à l'état d'usage. Des traces légères sont visibles en surface.

Les plinthes, les murs et le plafond sont revêtus de peinture. Ces peintures sont fortement usagées. Je note au plafond, l'existence d'un dégât des eaux sur une surface d'environ deux mètres carré.

La sous face du plafond accueille deux points lumineux.

Cet espace est équipé de :

- Je note la présence d'un interphone
- Les interrupteurs et les façades de prises présentent un aspect jauni et sale ce jour.
- Cette partie de l'appartement est éclairée naturellement par une fenêtre à double battant, châssis en PVC blanc et à double vitrage. Les parties vitrées sont intactes.
- Je peux constater l'existence du compteur gaz, du compteur électrique, du tableau électrique général et du disjoncteur. Le tableau électrique est ancien, tout comme le disjoncteur.



Ce couloir de circulation dessert une première pièce à ma droite.

### **Il s'agit d'une pièce à ce jour, aménagée en chambre.**

Son accès se fait par une porte à panneau en bois. Elle est équipée d'un jeu de poignée olive anciennes. Le panneau de porte est revêtu d'une peinture fortement usagée et marquée.

Les sols sont revêtus de dalles de linoléum.

Je peux constater que les murs, la corniche et le plafond sont revêtus d'une peinture ancienne et fortement usagée.

Le plafond est décoré en son centre par une rosace.

Cette pièce est équipée de :

- Une fenêtre qui s'ouvre et se ferme sur la cour arrière, avec châssis en PVC et à double vitrage. Cette fenêtre est de facture moderne et en bon état.
- Les prises électriques et les interrupteurs présentent un aspect ancien et jauni sans autre remarque.

En entrant, je note en partie haute que le mur a été dégradé par des infiltrations d'eau,

L'éclairage artificiel dans cette pièce se fait par un tube de néon qui a été rajouté en partie haute du mur.





### **Deuxième pièce accessible au fond du couloir, porte face :**

Son accès se fait par une porte à panneau en bois équipée d'un jeu de poignée olive en porcelaine blanche. Le panneau de porte est recouvert de peinture. Ces peintures sont fortement usagées.

Les sols sont revêtus de dalles de linoléum de couleur grise sans remarque particulière.

Les plinthes, les murs, les corniches et le plafond sont revêtus de peintures qui sont fortement usagées.

Sur le mur mitoyen avec la salle d'eau, je note que les peintures s'écaillent. Je note la présence de corniches de belle facture en partie haute des murs.

Cette pièce est équipée de :

- Cette pièce prend le jour au moyen d'une fenêtre à double battant, châssis en PVC et à double vitrage. Les parties vitrées sont sans fêlure.
- Les prises électriques et les interrupteurs présentent des façades d'aspect jauni et sale ce jour.



**Salle de bains :**

Son accès se fait par une porte pleine en bois équipée d'un jeu de poignées béquilles, de plaques de propreté et d'un verrou intérieur. Le panneau de porte est globalement en bon état.

Les sols sont revêtus d'un carrelage émaillé de couleur grise à grandes dalles. Le carrelage est usagé.

Les murs sont carrelés sur environ deux mètres (2 m) de hauteur.

Les faïences sont blanches, les joints présentent un aspect jauni.

La partie haute des murs, ainsi que le plafond sont entoilés et peints. Les peintures sont à l'état d'usage.

Je note la présence d'un plafonnier sans la partie en verre.

Cette pièce est équipée de :

- Une cabine de douche avec porte battantes. Les parois intérieures sont carrelées. Le receveur présente un aspect simplement jauni, l'ensemble est desservi par un robinet mitigeur avec flexible, diffuseur et pommeau de douche.
- Un meuble lavabo est existant, il est fortement usagé. Le lavabo en faïence blanche est desservi par un mitigeur eau chaude / eau froide.
- Au-dessus, un miroir est fixé au mur.
- Un ballon d'eau chaude fixé en hauteur.
- Un WC équipé d'une lunette et d'un abattant.





### **Cuisine :**

Cette cuisine jouxte la pièce précédemment décrite.

Son accès se fait par une porte à panneau en bois. Elle est fortement usagée. Elle est revêtue d'une peinture ancienne et sale.

Les sols carrelés sont sales ce jour.

Les murs et le plafond abaissé sont entoilés et revêtus de peinture fortement usagée. Je note une découpe dans le faux plafond à ma droite et une déformation à ma gauche au-dessus de la zone évier (dégât des eaux).

Un plafonnier est existant.

Cette pièce est équipée de :

- Un meuble évier de cuisine ancien fortement usagé. Il est surmonté d'un évier en inox à deux bacs avec sa paillasse. Il est équipé d'un robinet mélangeur eau chaude / eau froide, flexible et diffuseur.



### **Pièce donnant sur la rue :**

Son accès se fait une porte à panneau en bois équipée d'un jeu de poignées olive et un verrou intérieur. Le panneau de porte est revêtu d'une peinture de couleur blanche à l'état d'usage.

Les sols sont revêtus de dalles de linoléum de couleur grise ne présentant pas de défaut structurel.

Les plinthes, les murs entoilés, les corniches et le plafond sont revêtus d'une peinture, à l'exception de deux murs qui sont revêtus de papier peint. L'ensemble est simplement à l'état d'usage. Je note l'existence de belles corniches en partie haute des murs.

Cette pièce est équipée de :

- Une fenêtre à double battant permet l'éclairage naturel de la pièce. Cette fenêtre est à châssis en bois et à double vitrage. Les parties vitrées ne présentent pas de fêlure.
- Les prises électriques et les interrupteurs sont anciens.





L'appartement est chauffé avec des radiateurs électriques mobiles.

J'ai noté la présence d'un ballon d'eau chaude.

L'arrivée de gaz sert à faire fonctionner une gazinière installée dans la cuisine.

Interpellé par moi sur l'existence d'une cave, Monsieur KHALID me déclare que cette cave n'est pas utilisée par la famille et qu'il n'est pas en mesure de la localiser.

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.**

Aymeric MAZARI  
Huissier de justice Associé

