



# abcjustice

— HUISSIERS DE JUSTICE —

Cours d'Appel de  
Paris & Versailles

• Paris Rive Gauche •

David BUZY

*Audencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

Maxime BELMUDES

137, boulevard Raspail • 75006 Paris  
T. 01 44 17 99 77

• Grand Paris Ouest •

José BRAUN

*Qualifié Commissaire de Justice*

*Audencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles*

*Liquidateur Judiciaire - titre IV du livre VI du code de commerce*

*Officier Vendeur Habilité*

4, place du Marché 78110 • Le Vésinet  
T. 01 84 80 75 78

• Paris Rive Droite •

Vincent ADAM

*Audencier à la Cour de Cassation et au Conseil d'Etat*

*Audencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

99, rue de Prony • 75017 Paris  
T.01 43 80 11 11

[contact@abcjustice.com](mailto:contact@abcjustice.com)

[www.abcjustice.com](http://www.abcjustice.com)

---

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

AFFAIRE : SDC 70 RUE DE LA CONDAMINÉ

DATE : 23/11/2020



**HUISSIERS DE JUSTICE**  
Cours d'Appel de  
Paris & Versailles

•Paris Rive Gauche•  
Siège social

137, boulevard Raspail 75006 Paris  
T. 01 44 17 99 77

•Grand Paris Ouest• •Paris Rive Droite•

4, Place du Marché 99, rue de Prony  
78110 Le Vésinet 75017 Paris  
T. 01 84 80 75 78 T. 01 43 80 11 11

contact@abjustice.com

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

José BRAUN • Vincent ADAM

David BUZY • Maxime BELMUDES

HUISSIERS DE JUSTICE

Amélie CENES – Margaux CODELUPPI

CLERC HABILITE AUX CONSTATS

Christophe CARUSO

EXPEDITION

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT-TROIS NOVEMBRE  
DE ONZE HEURES A ONZE HEURES ET TRENTE MINUTES

ACTE  
D'HUISSIER DE  
JUSTICE

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 70 RUE DE LA  
CONDAMINE A PARIS 17EME, agissant poursuites et diligences de son  
syndic la société IMAX GESTION, SARL identifiée au Siren sous le  
numéro 522 821 404 et immatriculée au RCS de PARIS, dont le siège  
social est situé 11, rue du Marché Saint-Honoré, à PARIS 1<sup>er</sup>, agissant  
elle-même poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette  
qualité audit siège.



---

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 28 mars 2019 signifié le 4 avril 2019, par la SCP P-V. GUERIN et P. BOURGEAC, Huissiers Justice Associés à PARIS et définitif ainsi qu'il appert du certificat de non appel en date du 24 juillet 2019

---

Portant sur les biens suivants :

---

LE LOT NUMERO DIX (10) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :  
Un local à aménager, situé au rez-de-chaussée, dans le hall, première porte à gauche, à usage d'habitation.  
Et les 39/10 000èmes des parties communes générales.

---

Qu'il me requérait conformément à l'article 35, 36 et 37 du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par Décret N° 2009-160 du 12 février 2009, de dresser un procès-verbal de description des lieux ci-dessus énumérés.

C'EST POURQUOI,

DÉFÉRANT A CETTE RÉQUISITION,

**Je, David BUZY, Huissier de Justice Associé, Audiencier près le TJ de PARIS - Membre de la S.C.P. ABCJUSTICE - Huissiers de Justice Associés, titulaires de deux Offices d'Huissiers de Justice à la résidence de PARIS, y demeurant 137, Boulevard Raspail, 75006, soussigné**

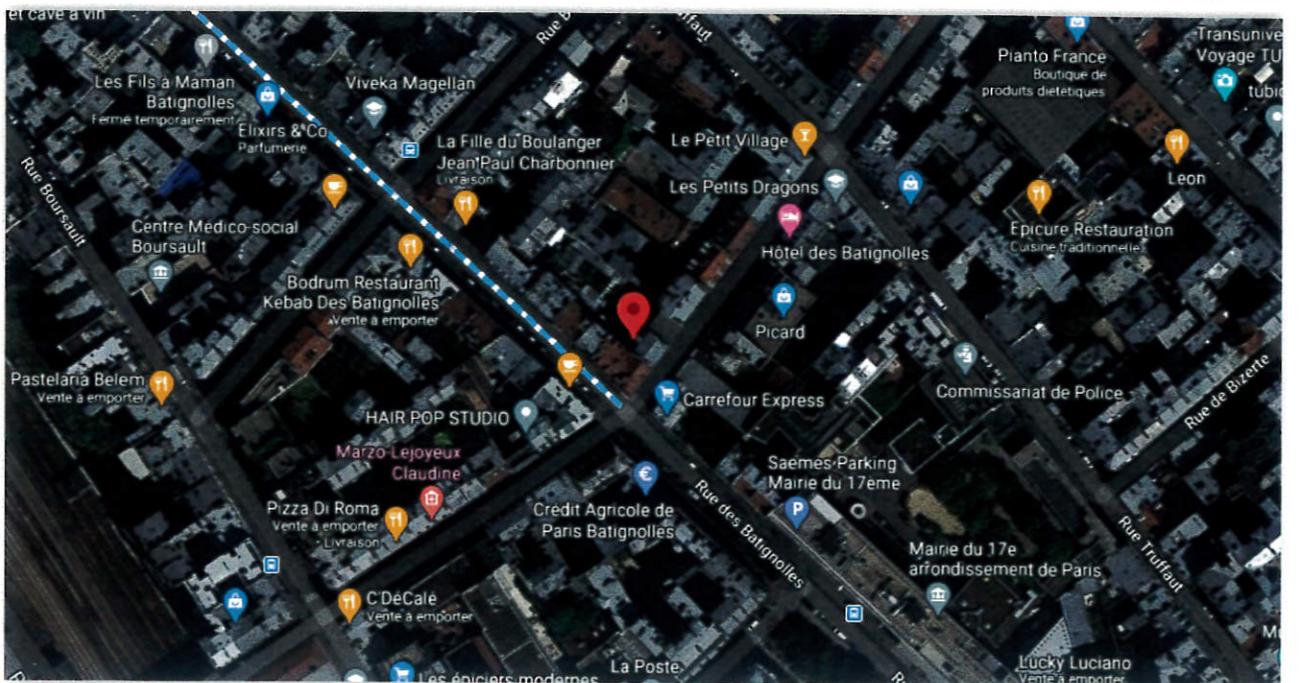
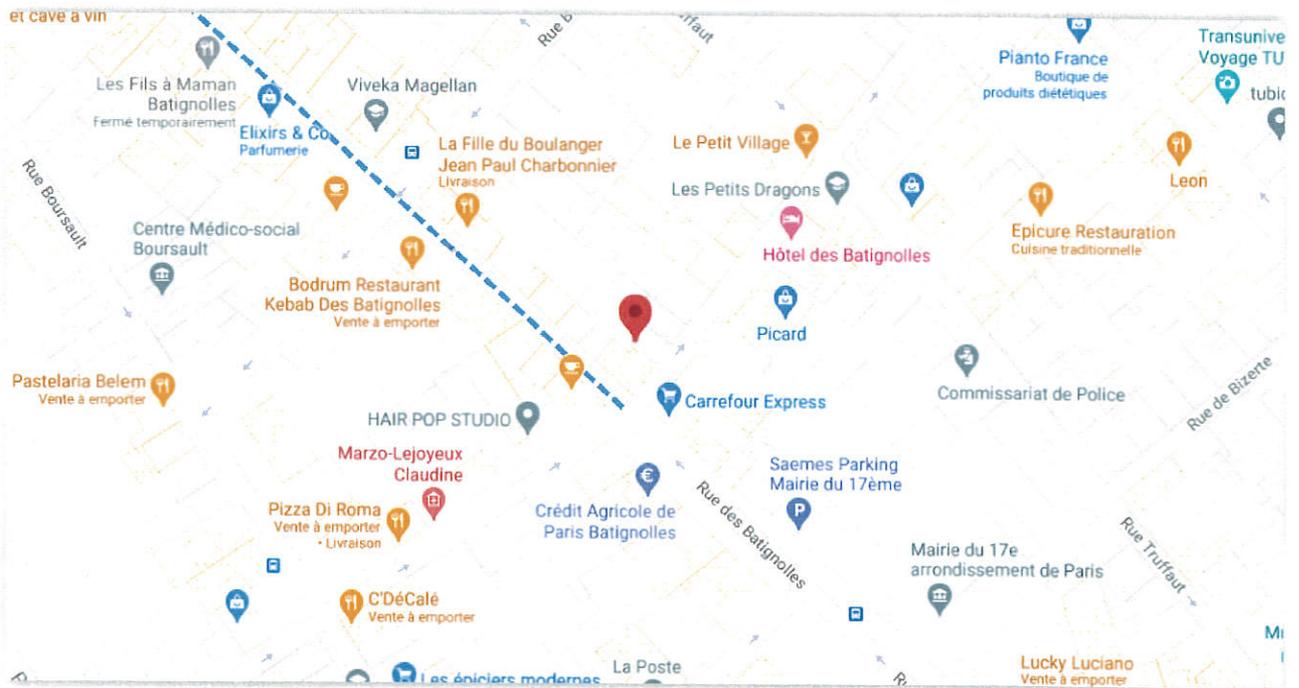
Certifie m'être rendu, ce jour, dans un immeuble sis à PARIS 17-ème arrondissement, 70, rue de la Condamine, où étant à 11 heures et en présence de :

- ✓ Monsieur Kévin GUILLEMIN, de la société D&D DIAG,
- ✓ Monsieur Ludovic BEAUFILS, serrurier,
- ✓ Madame Laëtitia CASTRO, témoin,
- ✓ Monsieur Thierry MICHAUX, témoin.

J'ai donc procédé au descriptif qui suit :

## 1. IMMEUBLE

### ➤ ENVIRONNEMENT



➤ EXTERIEUR, FACADE, VOISINAGE

Construit en 1900 sur 5 étages, le 70, rue de la Condamine se situe à environ 500 mètres de la station de métro « Rome ».



➤ **PARTIES COMMUNES / BATIMENTS**

L'immeuble se compose d'un unique bâtiment.

Il existe vingt-cinq logements et un local commercial.

L'immeuble n'est pas gardienné. Il existe un sas à la porte d'entrée avec une platine Vigik.

Un escalier principal dessert l'ensemble des lots de copropriété.



➤ **OCCUPANTS / COPROPRIETE**

Il s'agit d'un immeuble en copropriété abritant propriétaires occupants et locataires.

➤ **SYNDIC**

**SARL IMAX GESTION**

11 rue du Marché Saint-Honoré  
75001 PARIS

➤ **SITUATION DES BIENS OBJETS DE LA PRESENTE PROCEDURE**

Le lot 10 est libre de toute occupation.

## 2. BIENS OBJETS DE LA PRESENTE PROCEDURE

Le local se situe au rez-de-chaussée gauche.

### LOT NUMÉRO N°10 :

On y accède par une porte en bois isoplane à un battant, équipée d'une paire de poignée en aluminium à l'état d'usage.

Au sol, je retrouve une dalle béton à l'état brut.

Les murs, toutes faces confondues, sont à l'état brut.

Le plafond est à l'état brut.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en bois à un battant, verre clair, ouverture à la française, pourvue d'un store manuel à l'extérieur.

Il existe deux arrivées d'eau.

Un convecteur électrique extrêmement vétuste.





J'ai également annexé au présent procès-verbal descriptif :

- L'ensemble des diagnostics et métrages réalisés par :



D&D-DIAG 88 avenue des Ternes 75017 PARIS  
Tel : 01.34.19.64.75 - N° Siren : 791593593  
Compagnie d'assurance ; GAN n.161.278.807



UN ENSEMBLE DE CLICHÉS PHOTOGRAPHIQUES PRIS À CETTE OCCASION SUR LES LIEUX EST  
ANNEXÉ AU PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL POUR  
SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

EMPLOYÉ POUR LE PRÉSENT NEUF FEUILLES FORMAT LEGAL.

Me David BUZY  
Huissier de Justice Associé

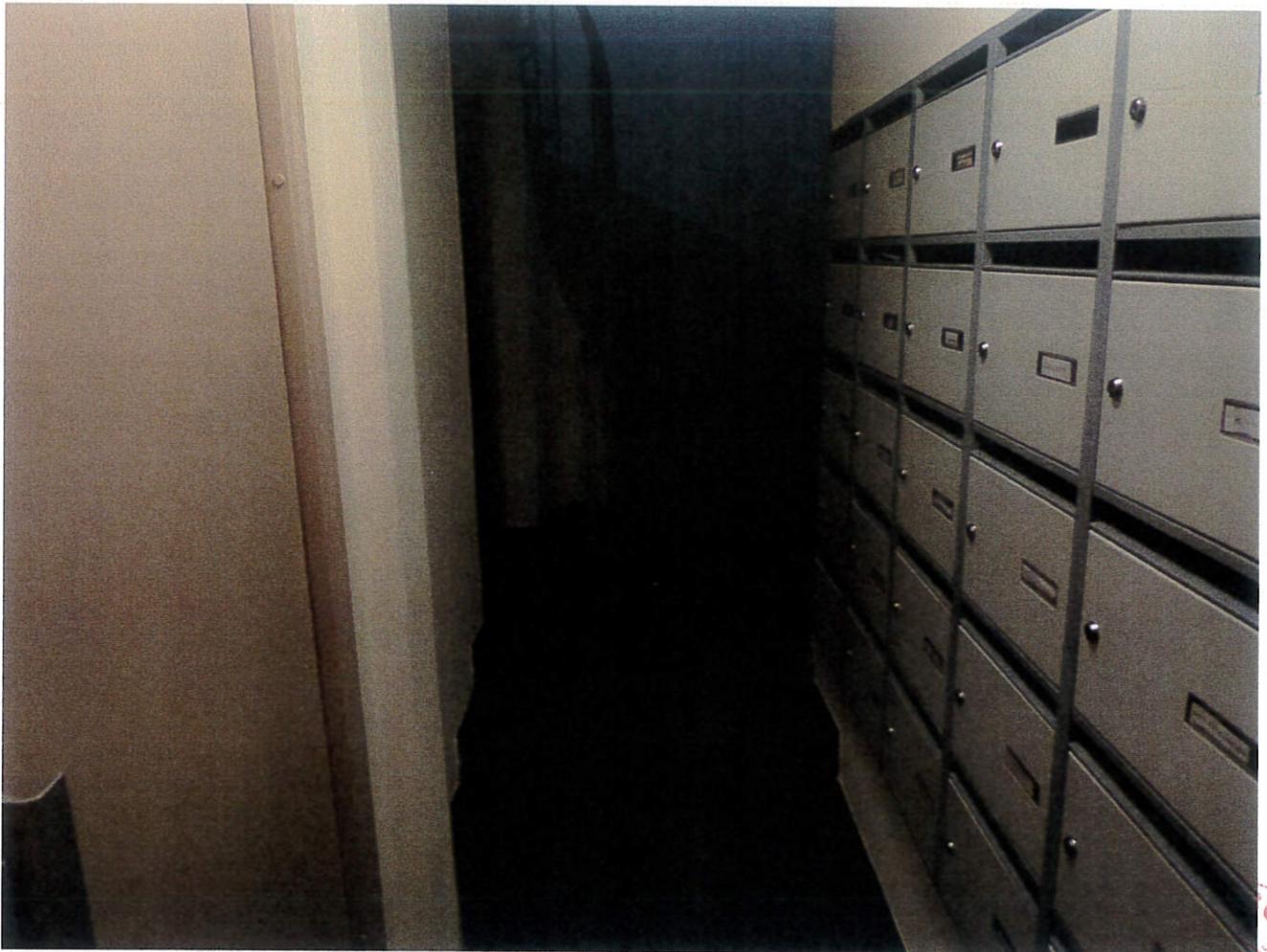




ABC JUSTICE  
Huissiers de Justice  
Associés  
Office d'Expertise  
13 Boulevard  
PARIS  
75006 PARIS







137  
JUSTICE  
Justice Associates  
★



JUSTICE  
Justice Assoc.  
PARIS  
PARIS



BC JUSTICE  
Assoc. of Justice  
OFFICE  
B.C.





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : CHANET/IMO/3293  
Date du repérage : 23/11/2020  
Heure d'arrivée : 10 h 45  
Durée du repérage : 03 h 55

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Paris**  
Adresse : ..... **70 rue de la Condamine**  
Commune : ..... **75017 PARIS**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Lot numéro 10,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **Mr CHANET**  
Adresse : ..... **70 rue de la Condamine**  
**75017 PARIS**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **ABC JUSTICE**  
Adresse : ..... **10 Rue Pergolèse**  
**75116 PARIS**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Kevin GUILLEMIN**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **D&D-DIAG**  
Adresse : ..... **88 avenue des Ternes**  
**75017 PARIS**  
Numéro SIRET : ..... **791593593**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Gan**  
Numéro de police et date de validité : ..... **161.278.807 / 13/03/2021**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 11,46 m<sup>2</sup> (onze mètres carrés quarante-six)**  
**Surface au sol totale : 11,66 m<sup>2</sup> (onze mètres carrés soixante-six)**

**AECJUSTICE**  
Huissiers de Justice Associés  
Office de PARIS  
137, Bd Raspail 75006 PARIS  
T. 01.44.17.97.77 - F. 01.84.10.97.05  
75006 PARIS

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **23/11/2020**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**ABC JUSTICE**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol
Pièce	11,46	11,66

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 11,46 m<sup>2</sup> (onze mètres carrés quarante-six)**  
**Surface au sol totale : 11,66 m<sup>2</sup> (onze mètres carrés soixante-six)**

Fait à **PARIS**, le **23/11/2020**

Par : **Kevin GUILLEMIN**



Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.





## Résumé de l'expertise n° CHANET/IMO/3293

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : ..... **70 rue de la Condamine**

Commune : ..... **75017 PARIS**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Lot numéro 10**

Périmètre de repérage : ... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	Etat des Risques et Pollutions	Ci-joint.
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 11,46 m <sup>2</sup> Surface au sol totale : 11,66 m <sup>2</sup>

**ABCJUSTICE**  
Huissiers de Justice Associés  
Office de PARIS  
137, Bd Raspail 75006 PARIS  
T. 01.44.17.99.77 - F. 01.84.10.97.05  
75@abcjustice.com