

**Stéphanie SCHAMBOURG**

**Sandrine PANHARD**

**HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES**

14, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS

Tél : 01 53 30 80 00

Fax : 01 42 66 95 51

**PREMIERE EXPEDITION**

**PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION**

**Dossier : 500955**

**L'AN DEUX MILLE DIX -NEUF ET LE QUINZE FEVRIER  
A 11 heures 00 minutes**

**À LA REQUÊTE DE :**

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 1-3-5 Passage  
de La Fonderie, 75011 PARIS, représenté par son syndic en exercice, le Cabinet  
CGA COPRO, SARL, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°384 349 205,  
dont le siège social est 53 rue de Rome, 75008 PARIS,**

**Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux  
domiciliés en ces qualités audit siège,**

**Ayant pour avocat Maître Christine BEZARD-FALGAS,  
Avocat au Barreau de Paris, 71 Boulevard Raspail, 75006 PARIS.**

**Agissant en vertu de :**

**D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu  
par le Tribunal d'Instance de Paris 11<sup>ème</sup> en date du 20 octobre 2016, signifié à  
partie le 28 novembre 2016, et définitif.**

## **DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION :**

**Je, Sandrine PANHARD, Membre de la SCP Stéphanie SCHAMBOURG & Sandrine PANHARD, Huissiers de Justice Associés à la Résidence de Paris, y domiciliés, 14, rue du Faubourg Saint-Honoré à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement, soussignée,**

Certifie m'être transportée ce jour sur place à PARIS 11<sup>ème</sup> arrondissement -1 Passage de La Fonderie, afin de procéder à la description des lots suivants de la division de l'immeuble sis à Paris, 11<sup>ème</sup> arrondissement, 72, 72 bis rue Jean-Pierre Timbaud, 1 et 5, 2, 4, 4 bis, 4 ter, 6 et 6 bis Passage de La Fonderie:

- **Le lot n°133**, références cadastrales AL 22, représentant les 6/5968<sup>èmes</sup> des parties communes,
- **Le lot n°134**, références cadastrales AL 22, représentant les 14/5968<sup>èmes</sup> des parties communes,
- **Le lot n°135**, références cadastrales AL 22, représentant les 8/5968<sup>èmes</sup> des parties communes, constituant au rez-de-chaussée au fond de l'allée, porte face, un studio avec une pièce principale avec coin cuisine, salle de bains avec WC, et un une pièce adjacente dans la continuité de la pièce principale.

En présence de Monsieur Guillaume NOIRET, Serrurier et de Monsieur Patrick BRAULT, représentant la SAS PREVENTIM, dont le siège social est 26 rue Traversière, 92230 GENNEVILLIERS, chargé d'établir le Certificat Loi Carrez et les diagnostics prévus par la Loi, et

- De Monsieur Serge MONIE et Madame Pauline MESSING, Témoins.

### **I – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Dans un immeuble situé à Paris 11<sup>ème</sup>, à Paris, 11<sup>ème</sup> arrondissement, 72, 72 bis rue Jean-Pierre Timbaud, 1 et 5, 2, 4, 4 bis, 4 ter, 6 et 6 bis Passage de La Fonderie, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages constituée d'une longue allée, menant vers un autre corps de bâtiment élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages, le tout d'une contenance de 2966 m<sup>2</sup> environ, avec une contenance cadastrale de 2975 m<sup>2</sup>.

Que ce dernier est aujourd'hui cadastré AL n°22.

### **II – DESIGNATION DES LOTS**

- **Le lot n°133**, références cadastrales AL 22, représentant les 6/5968<sup>èmes</sup> des parties communes, ancien débarras,
- **Le lot n°134**, références cadastrales AL 22, représentant les 14/5968<sup>èmes</sup> des parties communes, ancien débarras,

- **Le lot n°135**, références cadastrales AL 22, représentant les 8/5968<sup>èmes</sup> des parties communes, local, constituant au rez-de-chaussée au fond de l'allée, porte face, un studio avec une pièce principale avec coin cuisine, salle de bains avec WC, et un une pièce adjacente dans la continuité de la pièce principale.

### **III – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi le 26 juin 1962 et le 20 septembre 1967, suivant acte de Maître ROBINEAU, Notaire à Paris, enregistré le 06 août 1962, volume 4411 n°9, d'une modification survenue le 13 mars 1963, enregistrée le 30 avril 1963, volume 6783 n°21, d'une modification survenue le 24 décembre 2003, formalité 2004P1215, d'une modification survenue le 14 novembre 2003, enregistrée le 22 mars 2007, formalité 2007D3969, d'une modification survenue le 20 octobre 2010, enregistrée le 03 décembre 2010, formalité 201P8788, d'une modification survenue le 23 février 2012, enregistrée le 21 mars 2012, formalité 2012P3163, d'une modification survenue le 04 juin 2015, enregistrée le 29 juin 2015, formalité 2015P4269 et d'une modification survenue le 23 octobre 2017, enregistrée le 16 novembre 2017, formalité 2017P8847.

### **IV – SYNDIC DE L'IMMEUBLE**

Le syndic de l'immeuble est le Cabinet CGA COPRO, SARL, dont le siège social est 53 rue de Rome, 75008 PARIS.

### **V – EFFET RELATIF**

Ledit bien appartient et est habité par Monsieur Ahmed BOUKILI, débiteur et propriétaire suite à une déclaration d'adjudicataire du 29 juin 1987, et du jugement d'adjudication sur ordonnance autorisant la vente du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 25 juin 1987, et de l'ordonnance rectificative du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 20 janvier 1988, enregistrés le 14 avril 1988, volume 1988 P 3682.

### **VI - OCCUPATION**

Ledit appartement studio est habité par Monsieur Ahmed BOUKILI, débiteur. En son absence, la porte a été ouverte par Monsieur Guillaume NOIRET, Serrurier, qui la refermée à la fin de mes opérations.

## **VII – DESCRIPTION DES LOTS 133, 134 et 135 REUNIS**

L'appartement se situe au fond de cette allée pavée porte de face. On accède à cet appartement par une porte en fer forgé de couleur blanche composée de deux battants. Un mobile et un petit fixe. En imposte de cette porte, je note deux vitres protégée également par du fer forgé de couleur blanche. La porte derrière le fer forgé est composée d'un revêtement en plastique dure opaque.

Ces trois lots se composent de :

Une grande pièce principale avec un coin cuisine séparée par un demi mur, une salle de bains avec WC, et une pièce attenante à la pièce principale à gauche.



### **PIECE PRINCIPALE**

Cette pièce principale est très encombrée.

Le sol est composé d'un carrelage de couleur orangée présentant un très mauvais état et très sale. Je constate que des carreaux sont abîmés. Je note la présence de nombreux objets et meubles m'empêchant de constater l'intégralité de ce sol.



Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur ocre en mauvais état, très sale présentant des écaillures et décollement importants de peinture surtout au-niveau de la salle de bains. Je note la présence d'un trou très important en hauteur du mur de droite qui laisse voir les câbles et les tuyaux au regard de la porte d'accès de l'appartement où se trouve la boîte à fusible, le différentiel et le disjoncteur. Le mur présente des traces noires et une grande marque de dépose.



Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche présentant à plusieurs endroits des décolllements de peinture et je constate la présence d'un trou important au niveau de la salle de bains laissant voir les fils et la tuyauterie et à plusieurs endroits de la pièce principale. Un tuyau sort d'un des trous. Je note la présence d'un éclairage central et de trois néons sous réserve de bon fonctionnement, dont un est **de guingois**.





### COIN DEBARRAS

On y accède par une baie sans porte et cette partie est située à gauche au regard de la porte d'accès à l'appartement. Elle donne sur l'allée de l'immeuble et cette pièce est éclairée par une fenêtre donnant sur l'allée protégée par du fer forgé de couleur blanche.





Le sol est recouvert du même carrelage de couleur orange que la pièce principale avec une partie recouverte d'un autre carrelage de couleur ocre. Je note la présence de nombreux objets et meubles présents dans cette pièce m'empêchant de constater l'intégralité du sol. Ce sol est en mauvais état et est très sale.







Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur ocre présentant des traces de salissure à plusieurs endroits.

Dans le passage menant à ce débarras, je constate la présence d'un gros enfoncement dans la colonne du mur de gauche laissant apparaître le plâtre et les briques du mur. Je note également la présence de fissures.



Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur ocre présentant des écaillures et des fissures à plusieurs endroits. Je constate la présence d'un éclairage central constitué de fils électriques avec douille.

Je note sur la gauche des traces d'écoulement d'eau, des écailllements de peinture et des traces rougeâtres.



Une partie du plafond est recouvert de petits carreaux en verre laissant passer le jour, dont plusieurs présentent des fissures.

### Coin cuisine

On accède à ce coin cuisine par la pièce principale précédemment constatée. Elle est délimitée par un demi mur.

Le sol est recouvert du même carrelage que la pièce principale qui est très sale.

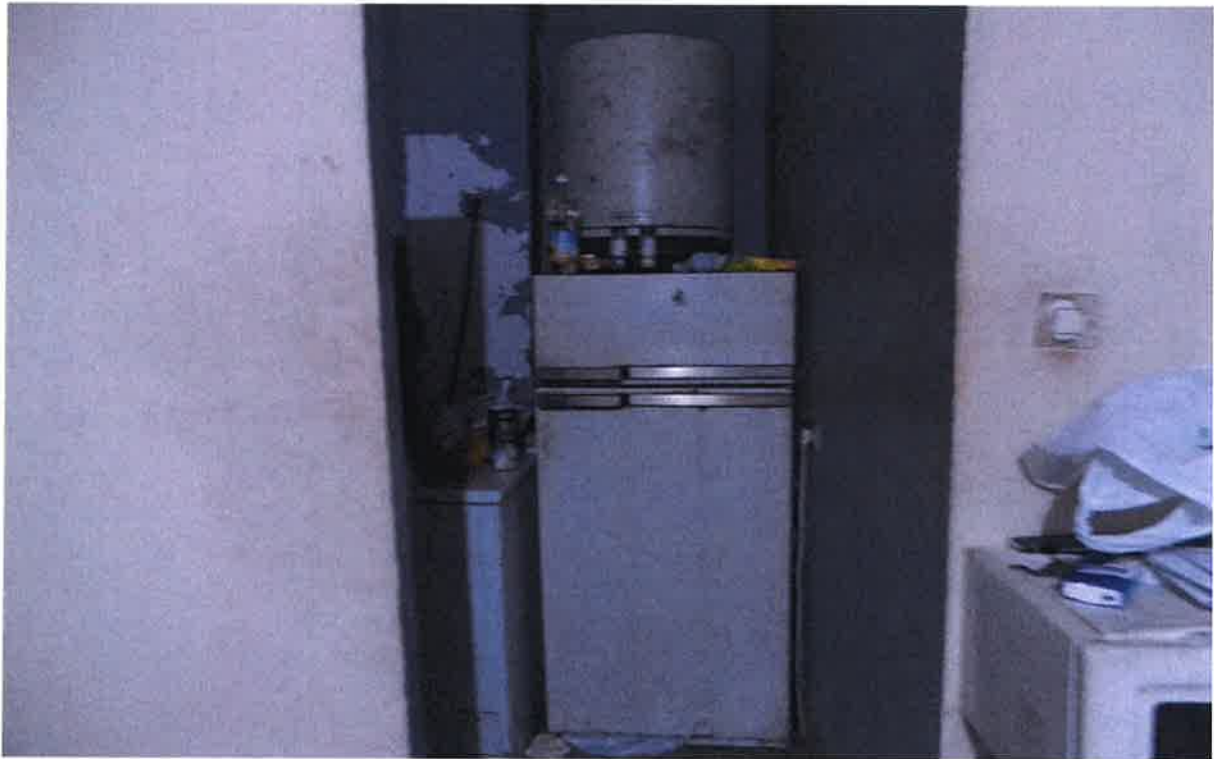
Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur bleue présentant des traces de salissure, de graisse et à plusieurs endroits je note un manquement de peinture, la peinture s'est effritée et je note des rajouts d'enduits à plusieurs endroits. Les murs sont en très mauvais état. Je constate la présence de salpêtre sur le mur du fond.



Cette cuisine est équipée de :

- Un cumulus,
- Un réfrigérateur,
- Une machine à linge très vieille présentant des traces de graisse.
- Un évier en inox sans meuble présentant des traces de salissures et de graisse avec un robinet mitigeur.
- Une gazinière avec une bouteille de gaz juste à côté,
- Une hotte aspirante en très mauvais état.
- Un néon en imposte de l'évier.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur ocre en mauvais état.





### *Salle de Bains avec WC*

On y accède, par la droite au regard de la porte d'accès de l'appartement, par une porte simple battant recouvert de peinture de couleur bleue présentant des enfoncements en partie haute.

Le sol est recouvert du même carrelage de couleur orange que celui de la pièce principale présentant plusieurs fissures importantes.



Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en très mauvais état, écaillée à plusieurs endroits. Je note des traces de moisissures au niveau du cabinet d'aisance et je note la présence de salpêtre à droite du lavabo. Au-dessus du lavabo, les murs sont recouverts d'une faïence de couleur blanche.





Les murs au niveau de la baignoire sont recouverts d'un carrelage de faïence de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche présentant des décollements et deux trous dont un très important au-dessus du cabinet d'aisance.

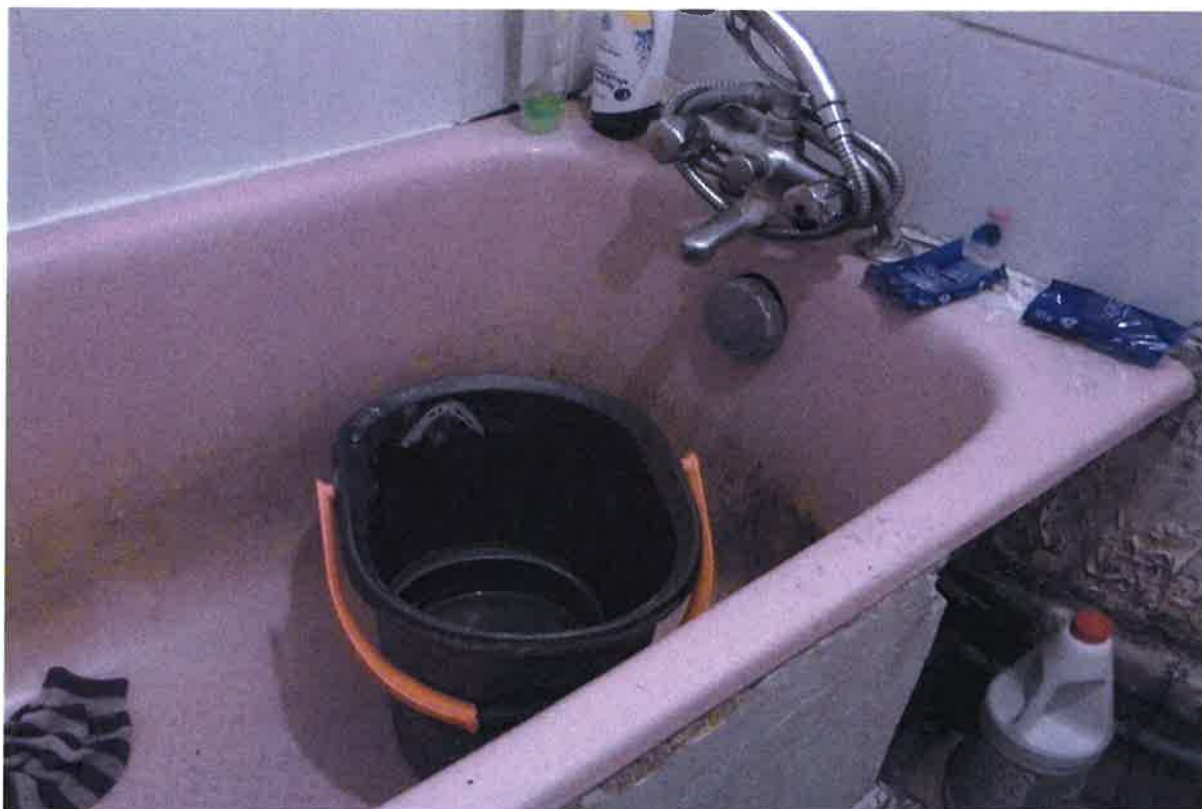


Cette salle de bains est équipée de :

- Un cabinet d'aisance avec une lunette, souillé très abîmé,
- Un lavabo en grès émaillé blanc en très mauvais état avec des traces de calcaire en partie fond et un robinet mitigeur,
- Une baignoire en grès émaillé de couleur rose très sale, présentant des traces noirâtres. Elle est protégée simplement en partie par un contreplaqué carrelée en partie basse.







### **VIII – PARTIES COMMUNES**

Il s'agit d'un immeuble datant des années 1970.

On accède à l'impasse de La Fonderie, Paris 11<sup>ème</sup> par un passage pavé interdit à la circulation donnant sur la rue Jean-Pierre Timbaud et protégé par un portail.

Le code de l'immeuble est le suivant : 8164.

La façade extérieure du bâtiment principal est recouverte d'un crépi. L'immeuble est composé de 4 étages de logements d'habitation avec des anciens ateliers d'artiste au rez-de-chaussée. On accède à cet immeuble par une porte cochère de couleur bleue en bois très abîmée en partie basse et composé de fer forgé en partie haute. Le battant mobile présente au niveau du fer forgé deux trous.







Le sol du hall de l'immeuble est composé de pierre de couleur beige présentant un enfoncement juste après la porte cochère et des fissures à plusieurs endroits. Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur ocre présentant des traces de salissures et de traces de passage sur le côté droit. Sur le côté gauche, se trouvent les boîtes aux lettres.



Je note la présence de deux portes sur le côté droit. Ce hall d'immeuble donne sur une allée extérieure pavée. Cette allée est adjacente aux autres pignons de murs de l'immeuble voisin. Sur le côté droit, se trouvent des passages pour accéder aux logements donnant sur le passage privatif.



*Ma mission étant terminée, je me suis assurée de la bonne fermeture de la porte de l'appartement et je me suis retirée.*

*J'insère au présent procès-verbal Trente-Cinq photographies prises par moi-même au cours de mes constatations et corroborant mes dire, et j'y joins le rapport des diagnostics techniques prévus par la loi, avec une attestation d'absence de système de chauffage fixe et une feuille comportant la signature du serrurier et des témoins présents lors de mon opération.*



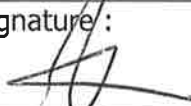
**TELLES SONT MES CONSTATATIONS**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSÉ LE  
PRESENT PROCÈS VERBAL DE DEPÔT POUR SERVIR ET VALOIR  
CE QUE DE DROIT.**

**Acte compris dans l'enregistrement du mois de sa date.**

**Sandrine PANHARD**



Témoïn	Témoïn	Serrurier
Nom : H. MONIE	Nom : Mme MESSING	Nom : H. NOIRET
Prénom : Serge	Prénom : Pauline	Prénom : Guillaume
Signature : 	Signature : 	Signature : 





CGA COPRO  
53 RUE DE ROME  
75008 PARIS

Gennevilliers, le 18 février 2019

**Objet :**

Attestation d'absence de système de chauffage fixe

**Site :**

Appartement Lots 133, 134 et 135  
1 passage de la Fonderie  
75011 PARIS

Madame, Monsieur

Je soussigné, M. BARREAU Cyril de la société PREVENTIM, atteste que lors de la visite du bien cité en objet effectuée le 15/02/2019 dans le but d'établir le diagnostic de performance énergétique, il n'a pas été relevé la présence de système de chauffage fixe.

Aussi, en vertu de l'article R134-1 paragraphe f du Code de la construction et de l'habitation, aucun diagnostic de performance énergétique n'a été établi pour ledit bien.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Cyril BARREAU

