



# DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

## *Cours d'Appel de Paris & Versailles*

*Office de PARIS*

*39, rue de Liège  
75008 Paris*

*Arnaud de Montalembert d'Essé  
Luc Micallef*

-----

*Office de NEUILLY-SUR-SEINE*

*22, rue Beffroy  
92200 Neuilly-sur-Seine*

*Aymeric Mazari*

## ***PROCES VERBAL DE DESCRIPTION***

[www.etude-dll.com](http://www.etude-dll.com)

[contact@etude-dll.com](mailto:contact@etude-dll.com)



# DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Constat n°182420201

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE et LE SIX FÉVRIER de 8h15 à 9h45

A LA REQUETE DU :

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

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Vanessa GRYNWAJC**, **membre associé de L'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE**, Avocat au Barreau de Paris, dont le Cabinet est 40 rue de Monceau, 75008 PARIS. Tél :01 45 63 55 55 - Fax : 01 45 63 56 56 – Vestiaire : P.211 - email : v.grynwajc.@dgs-avocats.com.

LAQUELLE M'EXPOSE :

*En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 12 janvier 2024 par Maître Jean BENZAKEN, \*\*\*\*\* portant dans un immeuble situé à PARIS 20<sup>ème</sup> arrondissement, 160 rue de Bagnolet sur les lots :*

- Lot N°140 : dans le « **Bâtiment I** », au sixième étage, un **STUDIO type « C »**, composé d'un appartement d'une pièce sur la de Bagnolet, à droite de l'escalier, première porte à gauche, comprenant entrée, séjour-chambre, cuisine, salle de bains, avec water-closets, placard, balcon et les 58/10.000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Lot N°18: au troisième sous-sol, **une CAVE N°18**, et les 4/10.000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

Je vous remercie de bien vouloir :

1. Dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus désignés, du bien immobilier, objet de la saisie, (ainsi que de toutes aisances ou dépendances qui pourraient 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.

2. 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 risques et pollution, ancienne « ERNMT ».

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION**

**Je, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE**, Commissaire de Justice associé en la Société par Actions Simplifiée DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de Paris, domiciliés, 39, rue de Liège à Paris 8ème, **soussigné**,

1/ Certifie avoir procédé à une enquête sur l'occupation desdits lieux, ainsi que sur l'identité du Syndic de l'immeuble.

Il en ressort que l'appartement est occupé et loué par \*\*\*\*\* répondant au numéro de téléphone suivant : \*\* \*\* \* \*\* \*\* \*.

Le syndic est la société C.E.M.I IMMOBILIER 3 rue de la Gaité 94170 LE PERREUX SUR MARNE, gestionnaire .

2/ Je me suis rendu ce jour 160 rue de Bagnolet à 8 heures 15, où étant, j'ai constaté l'état des avoisinants.

#### **1. IMMEUBLE**

L'immeuble du 160 rue de Bagnolet est situé en extrémité de la rue, vers la porte de Bagnolet, à quelques mètres de celle-ci (une centaine). Divers commerces sont installés au sein de la rue, et notamment une station-service TOTAL, un commerce de retouches, un magasin de sport à l'enseigne SPORT SYSTEM, une laverie, un bar-tabac.

S'agissant de l'immeuble, celui-ci est d'une grande hauteur et en retrait de la rue au regard d'un jardin clôturé présent au-devant de celui-ci, planté d'herbes, d'arbustes et d'arbre.

Une pierre blanche habille la façade de l'immeuble à hauteur du rez-de-chaussée.

L'immeuble comprend un accès véhicule pour parking en sous-sol.



Treize étages semblent s'élever au-dessus du rez-de-chaussée. Ils comprennent plusieurs appartements, des balcons loggias à hauteur de tous les niveaux.



L'habillage en pierre est propre et en bon état.

Puis j'accède aux parties communes.

Une platine à code est présente sur la rue qui ouvre avec le code \*\*\*\*

Deux ascenseurs desservent les étages.

Les parties communes sont en bon état.

L'ascenseur comprend une platine à code dont le code est 95B4.

Un ascenseur dessert exclusivement les sous-sols jusqu'au niveau -3.



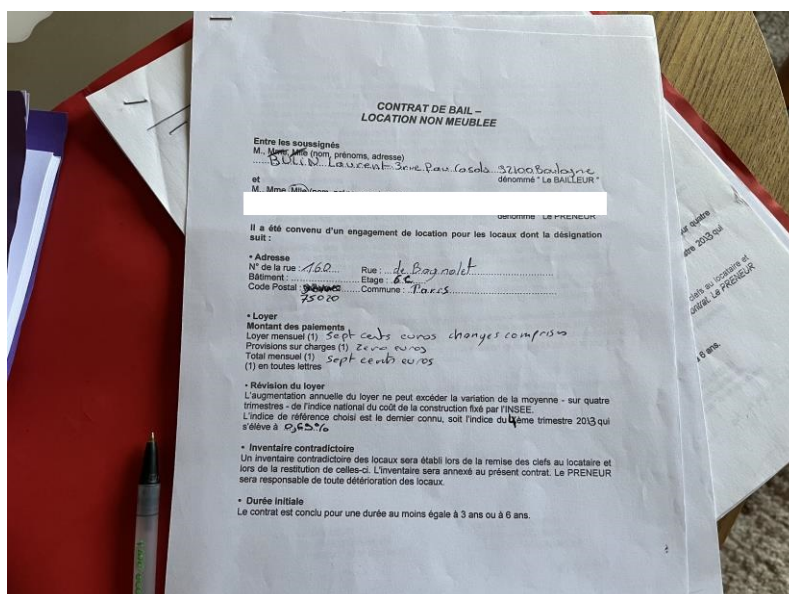
L'immeuble est pourvu d'une concierge en la personne de Madame\*\*\*\*répondant au numéro d'appel suivant : 0\*\*\*\*\* Cette gardienne est logée et la loge est située au rez-de-chaussée sur la gauche. Madame \*\*\*\*\* que je rencontre me déclare que : « La façade de l'immeuble en pierre naturelle a été ravalée il y a environ trois ans ».

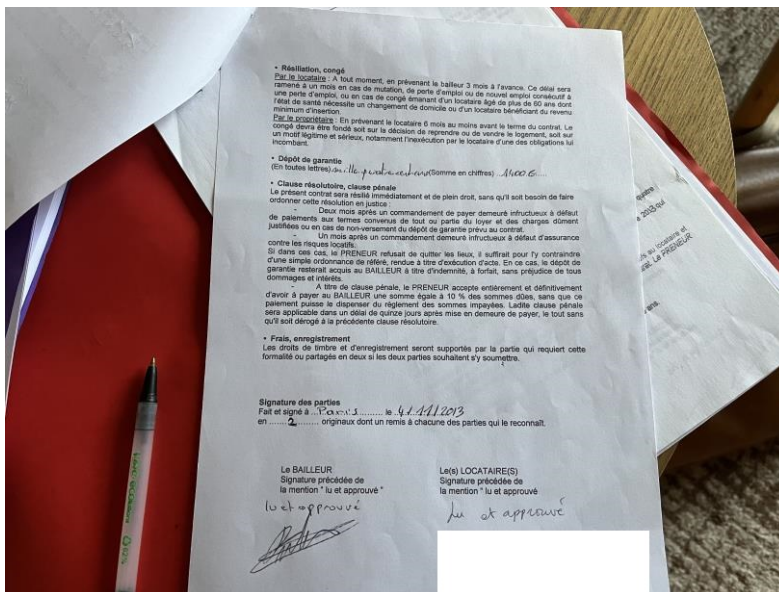
## 2. APPARTEMENT - LOT N°140

Je me rends au sixième étage, emprunte le couloir sur la droite, dernière porte gauche, porte C, appartement de Madame \*\*\*\*\* locataire.

La lettre C figure à proximité de la porte à l'extérieur. Il s'agit d'une porte en bois comprenant une serrure centrale, un verrou haut et un verrou bas, ainsi qu'un système de chaîne d'entrebâillement.

Je rencontre Madame \*\*\*\*\* à qui je déclare mes nom, prénom, qualité et expose l'objet de ma mission et qui m'autorise à pénétrer au sein de son appartement, en présence de Monsieur Jean-Louis CHIERE diagnostiqueur.





Madame \*\*\*\*\* me présente un contrat de bail, location non meublée, passé entre Monsieur ..... et elle-même, portant le montant suivant en loyer mensuel : 700 euros charges comprises, contrat conclu pour une durée au moins égale à trois ou à six ans, comprenant un dépôt de garantie de 1.400 euros et signé à PARIS le 4 novembre 2013.

Madame \*\*\*\*\* me précise que le loyer est payé directement par ses soins à différents services des Impôts de Particuliers,

### Entrée

Au sol le parquet flottant est en bon état.



Les murs sont recouverts de peinture blanche, notant des décolorations ocre sur la gauche, à mi-hauteur.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

### Equipements

- Une armoire à trois portes coulissantes miroitées fumées, sur la droite, formant placard avec étagères,
- Un disjoncteur différentiel, un tableau de fusibles ancien,
- Un point lumineux suspendu qui fonctionne.

### Salle de bains porte gauche

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation petits carreaux de carrelage.



Les murs sont recouverts de peinture quelque peu jaunie par le temps, à l'instar du plafond, mais en état d'usage.

### Equipements

- Une porte de communication isoplane avec verrou,
- Un radiateur avec bouton de commande,
- Un double interrupteur,
- Deux prises de courant,
- Une bouche de ventilation,
- Un point lumineux uniquement composé de fils en plafonnier,
- Une cuvette de WC à l'anglaise sur socle, avec couvercle et abattant reliée à un réservoir dorsal à effet d'eau, à double commande ;
- Une vasque émaillée blanche, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur chromé, prise au-dessus d'un meuble en bois légèrement terni et éclairci, à deux portes et quatre tiroirs,
- Au-dessus une glace et un carrelage de protection, contre les projections,
- Une baignoire émaillée blanche, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mélangeur, flexible et douchette,
- Une tringle à rideau de douche et un rideau,
- Un carrelage de protection contre les projections en pourtour, notant deux carreaux manquants sur le mur de face, en partie haute.

### Cuisine porte face droit depuis l'entrée

Elle est accessible par une porte isoplane d'un vantail, recouverte de peinture blanche.



Le sol est recouvert d'un carrelage ancienne, à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint, notant une trace de reprise sur la droite, blanchâtre et une trappe en partie basse avec poignée.



Je note une ouverture sur le mur de gauche formant passe-plat et donnant sur la pièce principale.

### Equipements

- Une fenêtre oscillante noircie au niveau de la traverse basse, avec un store intérieur déchiré,
- Un plan en stratifié sur la gauche avec meubles bas,



- Une tablette au niveau du passe-plat avec encadrement bois au niveau des montants,
- Sur la droite, un espace abritant un réfrigérateur avec un meuble d'une porte en partie haute,
- Dans le prolongement, un plan en stratifié, recouvert d'un revêtement plastifié de protection, abritant deux plaques halogènes de cuisson de marque ROSIERES,
- Un égouttoir et un évier en plastique blanc quelque peu terni, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur,
- En dessous, plusieurs portes et tiroirs,
- Une crédence carrelée en état d'usage,
- Quatre meubles suspendus d'une porte chacun,
- Une hotte de marque ELECTROLUX,
- Un radiateur avec bouton de commande, en allège de la fenêtre,
- Un point lumineux suspendu qui fonctionne.

### **Pièce principale**

Le parquet flottant au sol est en bon état, sans désordre apparent.



Les murs sont recouverts d'une peinture blanche quelque peu ternie par le temps, à l'instar de celle du plafond.

### **Equipements**

- Une porte à grand oculus donnant accès à cet espace depuis l'entrée,
- Plusieurs prises de courant,
- Un point lumineux suspendu,
- Un radiateur pris dans un coffrage avec grille et bouton de commande, laissant apparaître quelques petites marques d'enfoncements au niveau de la grille,
- Une porte-fenêtre coulissante à quatre vantaux, deux fixes, deux mobiles, en PVC et à double vitrage donnant accès à la balcon loggia comprenant un carrelage au sol en bon état un garde-corps maçonné surmonté d'une main-courante métallique,

- Un volet extérieur actionnable par une manivelle intérieure,
- Une tringle abritant des voilages.



L'appartement présente une vue dégagée sur le 20<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS.





### 3. CAVE LOT N°18

Elle est située au niveau -3.

Dans les caves le sol est en béton et les murs sont érigés en parpaings.

La cave est accessible par une porte qui comprend deux serrures.



Le sol est en béton.

Les murs sont par parpaings.

Le plafond est en béton.

La cave comprend une aération.

Mes opérations terminées à 9 heures 45, je me retire.

J'insère au présent Procès-verbal de Description des photographies prises sur place par mes soins, corroborant 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.**

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE  
Commissaire de Justice Associé

