



# 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

DOSSIER n° 12314688

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et LE VINGT SEPTEMBRE de 14h à 15h45

A LA REQUETE DE :

**La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUELLE D'AQUITAINE**, société Coopérative à capital et personnels variables, agréée en tant qu'établissement de crédit, inscrite au RCS de BORDEAUX sous le N°434 651 246, dont le siège social est situé 33300 BORDEAUX, 106 quai de Bataclan, Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associé de l'AARPI DGS GRYNWACJ-STIBBE**, Avocat aux Barreaux de PARIS, dont le cabinet est 40 rue de Monceau 75008 PARIS, tél : 01 45 63 55 55 – fax : 01 45 63 56 56 - e-mail : v.grynwajc@dgs-avocats.com.

LAQUELLE M'EXPOSE :

*En suite d'un commandement de payer valant saisie, délivré le 3 août 2023 par la SELARL Stéphane DONIOL Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Meaux, ayant siège 8 rue de Souilly 77410 CLAYE SOUILLY, [REDACTED]*

[REDACTED]

[REDACTED], aux fins de vente de :

- Une propriété située à PARIS 18<sup>ème</sup> arrondissement, 1 ter rue Norvins, consistant en un immeuble élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de deux étages, à usage d'habitation, comprenant :
  - o Au rez-de-chaussée, une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle d'eau et water-closet,
  - o Au premier étage, une entrée, une cuisine, une salle à manger, une chambre,
  - o Au deuxième étage, un studio et une salle de bains avec baignoire, bidet, lavabo et water-closet,

- Une courette devant, dont la grille entre l'immeuble ci-dessus et celui de [REDACTED] est mitoyenne,
- Eau et électricité.

Je vous demande de bien vouloir procéder à un descriptif desdits biens et notamment de :

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 servitudes (risques) et d'informations sur les sols.

Du tout je vous remercie d'en dresser le Procès-verbal.

### **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**,

Certifie :

- avoir procédé à plusieurs enquêtes sur place, afin de vérifier l'occupation ou non des lieux et avoir fait déposer un courrier à ladite adresse sollicitant par un éventuel occupant de prendre contact avec mon Etude et ce en date du 11 septembre 2023,
- avoir adressé tant à la SCI qu'à son gérant par courrier recommandé avec accusé de réception, une lettre avertissant de mon passage ce jour à 15 heures, afin de dresser descriptif du bien, précisant être assisté d'un géomètre et d'un serrurier et solliciter leur présence afin d'éviter une éventuelle ouverture forcée.

Ce jour vingt septembre 2023, je suis transporté au 1 ter rue Norvins 75018 PARIS, où étant, à 14 heures 00, j'ai constaté ce qui suit :

## 1. IMMEUBLE

La rue Norvins est une artère pavée du cœur historique de Montmartre, au sein du 18<sup>ème</sup> arrondissement, finissant à la fin de l'avenue Junot et débutant place du Tertre, quartier historique et touristique de Paris, à quelques mètres du Sacré-Cœur.



Nombre de commerces, restaurants sont présents, tout à la fois sur la place du Tertre, sur la rue elle-même et au sein des artères mitoyennes.

Au 1 ter se trouve un bâtiment de deux étages élevés au-dessus d'un rez-de-chaussée.



La façade est enduite, blanche en bon état.

La couverture en ardoises est ancienne.

Je relève la présence d'une enseigne « LA GALETTE DES MOULINS » de présente en bandeau au rez-de-chaussée, au dessus d'une porte d'entrée prise dans une devanture commerciale.

Dans le prolongement au sein de la rue, le numéro 1 ter est visible sur la façade latérale.

Le 1 le 1bis et le 1 ter formant une sorte de placette juste avant la place du Tertre.

L'entrée du 1 ter est présente derrière une grille de clôture protégeant une terrasse aménagée et végétalisée.

A 14 heures 30 je rencontre \*\*\*\*\* gérant de la SCI \*\*\*\*\*, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et expose l'objet de ma mission.

Je suis assisté de deux témoins, de Madame L\*\*\*\*\* et Monsieur \*\*\*\*\*, ainsi que de Monsieur \*\*\*\*\* serrurier à qui je donne congé.

Je reste en présence de Monsieur Jean-Louis CHIERE géomètre expert.

Monsieur\*\*\*\*\* me donne accès au local.

L'accès se fait par la rue Norvins et notamment par la porte de l'ancien local commercial.

## **1. REZ-DE-CHAUSSEE**

### **Première pièce**

Il s'agit d'une pièce d'un seul tenant.



Le sol est constitué d'un dallage, avec un petit décaissement du sol, le sol étant rehaussé sur la droite.





Des spectres d'éléments déposés type comptoir et banque réfrigérée sont visibles au sol.

Les murs ont été mis à nu, s'agissant des doublages notamment sur la droite et pour partie du plafond, ainsi que sur la gauche.

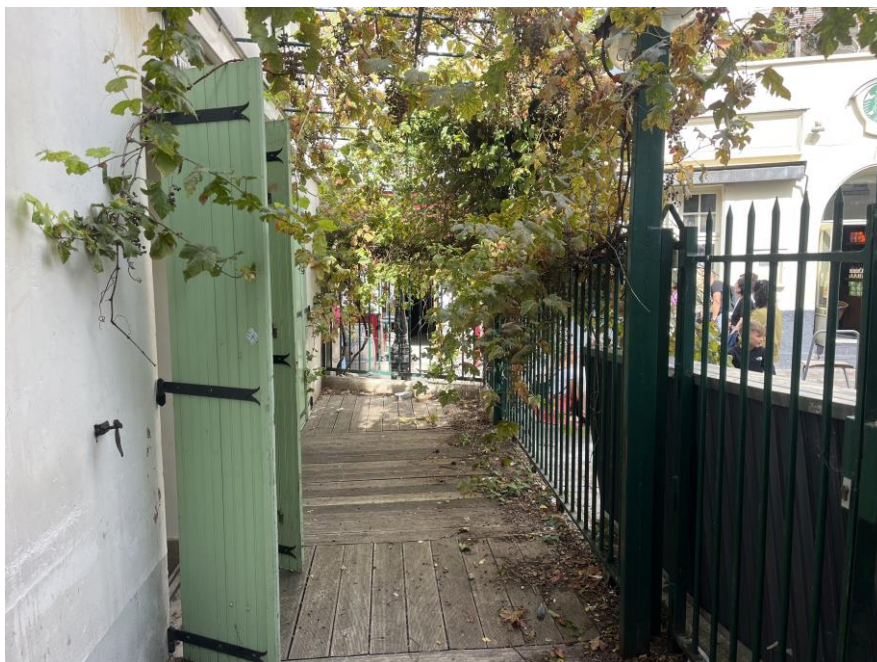
Divers câblages pendent et sont en attente.

L'accès est donné depuis la rue par une porte d'un vantail avec poignée bâton de maréchal et serrure.

La pièce comporte une vitrine à vitrage fixe sur la gauche de la porte me trouvant à l'intérieur.

Le faux-plafond abrite des spots lumineux et un bloc autonome de sortie de secours.

Un petit emmarchement sur la gauche de trois marches donne accès à la terrasse orientée vers la place du Tertre, avec volet extérieur muni de trois barres de renfort intérieures.



Un vitrage fixe est présent dans un petit renforcement avec extincteur sur sa gauche, puis un deuxième emmarchement donne toujours accès à la terrasse extérieure avec volet extérieur.

Un monte-charge ressort au niveau du sol au droit de ce deuxième accès vers la terrasse. Je relève des arrivées d'eau et évacuations d'eau en PVC au sol, diverses traces d'éléments déposés.

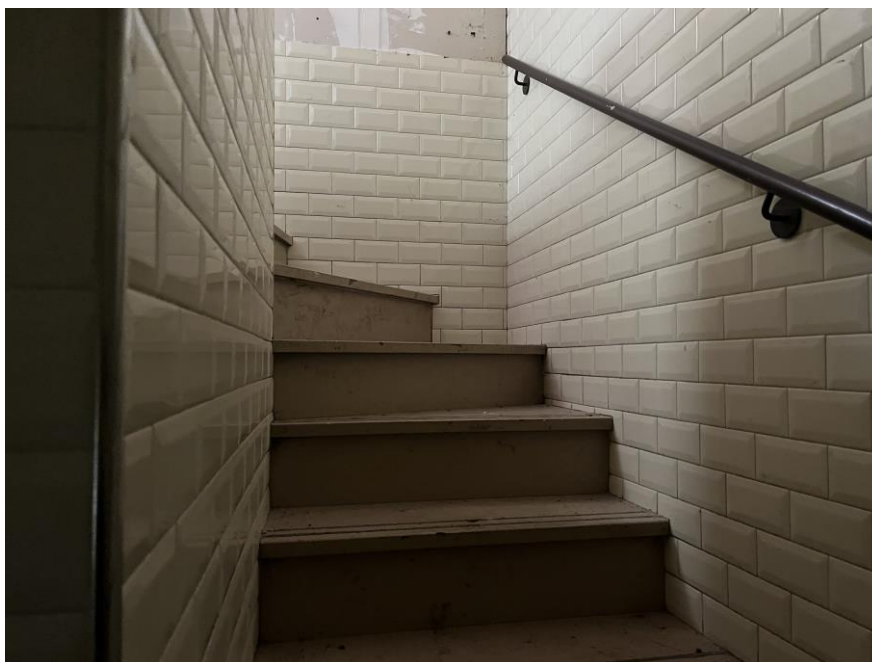
Puis il existe un escalier descendant.

Sur la gauche de l'escalier, dans un renforcement, se trouvent un compteur électrique, un tableau de fusibles, divers appareillages électriques.



### **Escalier descendant**

L'embranchement est en pierres claires avec astragales antidérapantes.



Les murs sont entièrement carrelés avec des spectres d'éléments déposés, des fils électriques à nu visibles par endroits.

## **2. SOUS-SOL**

L'arrivée est carrelée au sol.

Les murs sont entièrement carrelés.

### **Sanitaires sur la droite**

Ils comprennent une partie lave-mains.

#### **Equipements**

- une vasque émaillée en console alimentée par un bloc de robinetterie,
- un distributeur à savon liquide,
- un sèche mains.

Le sanitaire proprement dit est équipé de :

- une cuvette de WC à l'anglaise, réservoir encastré à effet d'eau,
- un dévidoir à papier hygiénique.

Puis une porte avec serrure et poignées donne accès à un ancien laboratoire.



### **Ancien laboratoire**

Le sol est carrelé pour partie.

Les murs sont partiellement carrelés et à nu en certains endroits.



De nombreux câbles pendent avec boîtiers de dérivation.

Divers conduits sont également visibles, ainsi qu'un monte-charge.



Puis un petit local est accessible, notant la présence d'un ballon d'eau, de divers boîtiers et d'un tableau de fusibles.

Monsieur \*\*\*\*\* me déclare que : « *la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol est commerciale* ».

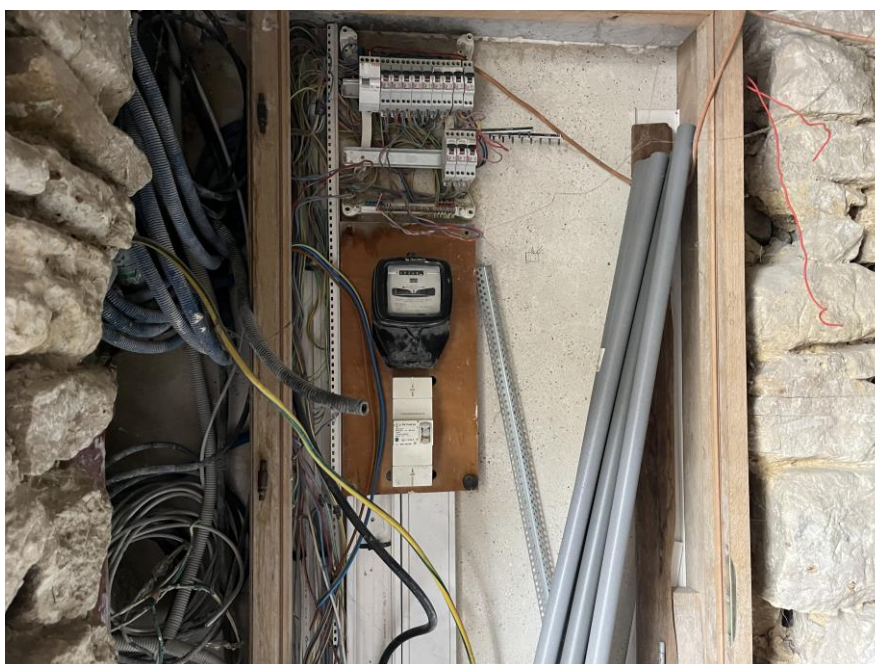
Ressortant par la terrasse orientée sur la place du Tertre, une porte en bois, ancienne, avec barreaudage donne accès à un escalier tout à la fois descendant et montant.



### **Sas d'entrée**

Les murs sont en pierres.

Présence d'un compteur électrique sur la gauche, d'un disjoncteur différentiel 500 milliampères, d'un tableau de fusibles dont le cache a été déposé.



Des carreaux de plâtre sont présents au sein du sas d'entrée.

J'emprunte un escalier en béton brut dont les murs sont en pierres, donnant sur une porte en bois brut et accède ainsi au premier étage.

### **3. PREMIER ETAGE**

Sur la droite se trouve une porte de placard, brute.

Les lieux font l'objet de travaux arrêtés à cet instant de mes constatations au regard d'arrivées électriques, de divers orifices électriques en attente et de réservations.

Des lignes, des chiffres, des descriptions sont tracés sur certains pans de murs.

#### **Entrée**

Il existe une première fenêtre en bois à double vitrage avec tablette en allège.

Des réservations électriques sont présentes.

#### **Premier espace - future cuisine**

Des matériaux de chantier sont entreposés dans l'espace notant des planches, des outils, des câbles, des pots de peinture, des seaux.



Sur la gauche un renforcement abrite un ballon d'eau.

Il existe une deuxième fenêtre, dépourvue de béquillage mais posée, puis une baie donne accès une deuxième pièce qui forme angle.

#### **Deuxième pièce**

Elle comprend trois ouvrants.

Le sol est brut de béton, à l'instar de l'espace précédent et de l'entrée.





Les murs sont bruts pour certains, doublés pour d'autres et en attente de peinture.

Divers matériaux sont présents.

Un étau est visible au sein de cette pièce.

Il existe un petit placard sur la gauche, une cheminée en bois brut, puis un escalier en bois qui donne accès au deuxième étage, combles, dernier niveau du bâtiment.

Je relève que l'escalier n'est pas achevé, des doublages ont été posés au sein des murs.



#### 4. DEUXIEME ET DERNIER ETAGE

J'accède à un espace tout en longueur d'un seul et même tenant, sous combles, relevant que des travaux de doublage ont été partiellement effectués.



Je relève des plaques hydrofuges tout au fond, côté rue Norvins, une baignoire et un bidet sont visibles à cet endroit.



Plusieurs ouvrants et lucarnes de pente permettent d'éclairer ce niveau.

Je relève que des planches d'aggloméré ont été disposées.

Le fond du local, à l'opposé de la future partie salle de bains, n'est ni hors d'air, ni hors d'eau. Des éléments d'isolant sont à nu et deux jours sont notamment visibles.



L'ensemble est à l'état de chantier, inoccupé et inhabitable en l'état.

De retour au rez-de-chaussée j'emprunte l'escalier descendant brut de béton avec un palier de repos et un placard, puis un deuxième palier de repos avec placard. Il donne accès à un premier niveau de sous-sol.

## 5. PREMIER NIVEAU DE SOUS-SOL

Les murs sont bruts de béton.



Les espaces sont à l'état de chantier avec notamment une bétonneuse, un établi et je relève la présence d'un bassin brut de béton.

Monsieur \*\*\*\*\* me déclare que : « *Il s'agit d'un futur bassin de nage à contre-courant* ».



Je réemprunte l'escalier et me rends au deuxième sous-sol. L'escalier est toujours brut de béton, tant au niveau de l'embranchement, que des parois.

## **6. DEUXIEME SOUS-SOL**

Il comprend divers circulations, espaces cloisonnés, notamment deux vestiaires sur la gauche, un espace déclaré par Monsieur \*\*\*\*\* comme étant une « future salle de repos ».



Puis sur la droite se trouve un espace futur « espace douche sensoriel ».



Le dernier espace est destiné à usage de hammam selon les déclarations de Monsieur \*\*\*\*\*.

Puis une échelle permet d'accéder à un dernier niveau technique destiné à abriter notamment une pompe de relevage.

Monsieur \*\*\*\*\* me déclare que la totalité du bâtiment est libre de toute occupation. Le tout est à l'état de chantier, en travaux.

Mes opérations terminées, je quitte les lieux à 15 heures 45

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 CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE  
Commissaire de Justice Associé

