



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

DOSSIER n°12312638

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et LE CINQ JUILLET

A LA REQUETE DU :

Comptable du POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE PARISIEN 1,
représentant l'État, domicilié en ses bureaux, 5 rue de Londres 75315 PARIS CEDEX 09,

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Vanessa GRYNWAJC**, membre associé de
l'AARPI DGS GRYNWACJ-STIBBE, Avocat à la Cour d'Appel de PARIS, dont le cabinet est
40 rue de Monceau 75008 PARIS, tél : 01 45 63 55 55 – e-mail : v.grynwa jc@dgs-
avocats.com, – vestiaire P 211.

LAQUELLE M'EXPOSE :

En suite d'un commandement de payer valant saisie, délivré le 20 juin 2023 par acte
de votre Ministère à l'encontre de Monsieur [REDACTED] né le 15
[REDACTED] à Abidjan (Côte d'Ivoire), de nationalité française, domicilié chez Madame
Lucile ESCOURROU [REDACTED] à 75018 PARIS, aux fins de vente de :

- Le lot N°186 : au cinquième étage, un studio comprenant une entrée, un placard,
une salle de douche avec WC, une chambre avec coin cuisine et une terrasse et
les 90/10000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales,
- Le lot N°7 : un emplacement de parking extérieur et les 6/10000^{ème} de la
propriété du sol et des parties communes générales.

Dépendant d'un ensemble immobilier complexe, situé à PARIS 18^{ème} arrondissement, 2 à
42 avenue de la Porte des Poissonniers, 78 et 80 boulevard Ney, immeuble dénommé
« RESIDENCE PARIS LA CHAPELLE »,

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, objets 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**,

Me suis transporté ce jour immeuble « RESIDENCE PARIS LA CHAPELLE », 75018 PARIS, où étant, à 10 heures 15, j'ai constaté ce qui suit :

1. IMMEUBLE

Le 50 avenue de la Porte des Poissonniers se trouve entre le boulevard des Maréchaux et le boulevard périphérique.

L'avenue est une avenue arborée des deux côtés.

Un supermarché FRANPRIX est situé à une cinquantaine de mètres de l'immeuble.

Cet immeuble a été construit en 2008, au regard d'une plaque apposée sur la façade.

Il s'agit d'un ensemble de plusieurs bâtiments avec un premier bâtiment sur la gauche qui s'élève sur quatre étages plus une toiture terrasse au-dessus du rez-de-chaussée. Sur la droite le bâtiment s'élève de sept étages.

Au-devant de l'entrée est apposée sur la façade une plaque : « NEXITY STUDEA, résidence étudiante, téléphone résidence de 01 42 59 49 31 ».



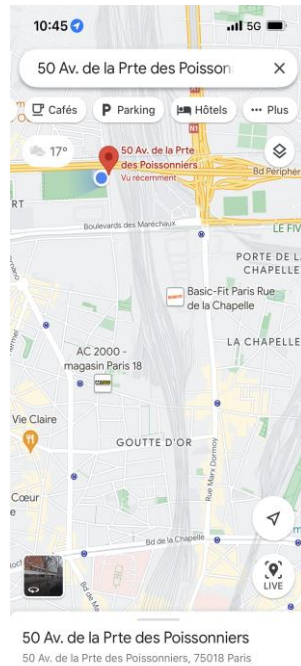
L'avenue de la Porte des Poissonniers est située entre la porte de Clignancourt et la porte de la Chapelle, quasiment à équidistance.

La résidence dite « COCTEAU » est protégée par des Vigiks, soit un premier Vigik sur rue et un deuxième Vigik à la suite du sas.



Il existe deux ascenseurs sur la droite.

Deux stations de métro sont accessibles : métro Clignancourt et le métro Porte de la Chapelle, tous deux situés à dix minutes à pied de l'immeuble, ainsi que le T3 B à deux minutes à pied.



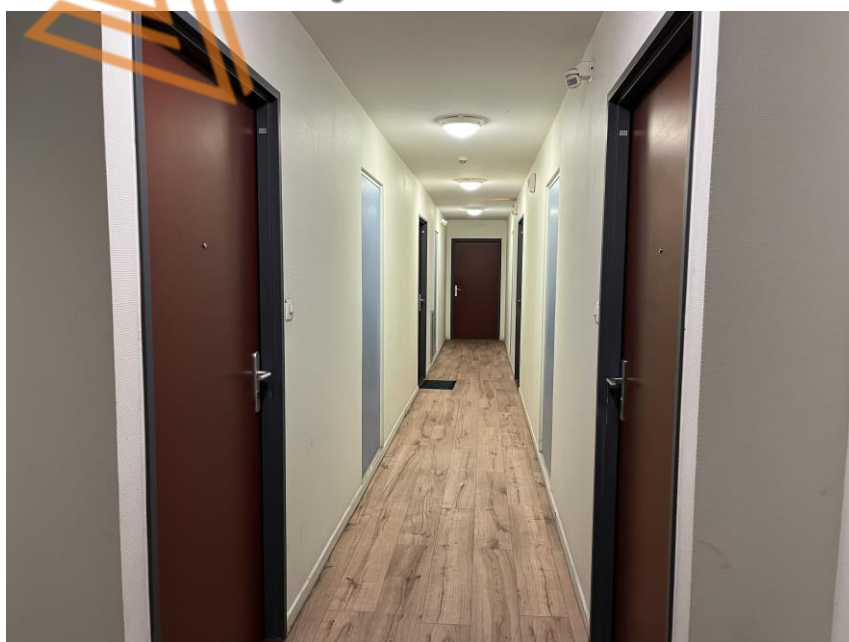
L'électricité est individuelle. Les appartements sont pourvus en chauffage par des convecteurs.

S'agissant de l'eau il existe un ballon d'eau par appartement situé au sein d'une gaine technique à l'extérieur des appartements et accessible par les parties communes.

Au sein de la Résidence, je rencontre Madame Djamila ROSTANE gestionnaire NEXITY, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et expose l'objet de ma venue. Celle-ci prévenue de ma visite me donne accès à la résidence et je me rends, assisté de Monsieur -Louis CHIERE géomètre expert au cinquième étage, où se trouve le lot N°186 qui correspond au logement 524.

2. LOT N°186

Il est situé au cinquième étage porte face gauche à la suite du palier, porte identifiée 524.



Sur place je rencontre Madame Souha SBAA, locataire, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et expose l'objet de ma venue et qui m'autorise à pénétrer au sein du studio.

Entrée

Au sol le linoléum imitation parquet est en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état d'usage.

Equipements

- Une porte palière avec bloc de serrure et un œillette,
- un interphone,
- une tablette de rangement au-dessus de la porte palière,
- un point lumineux composé de deux spots,
- un coffret sur la gauche abritant un tableau de fusibles, un disjoncteur différentiel 500 milliampères, ainsi qu'un compteur électrique LINKY,
- une porte isoplane qui donne accès au studio.



Pièce principale

Le sol est recouvert d'un revêtement de type linoléum imitation parquet en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en bon état.

Sur la gauche un petit renforcement abrite une kitchenette.



Equipements

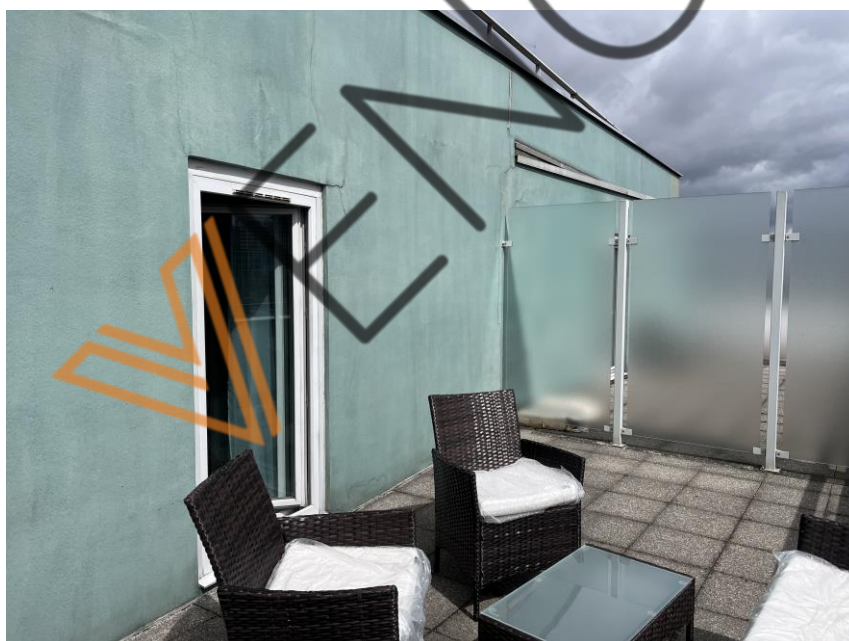
- Un évier inox avec paillasse alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur chromé,
- sur la gauche deux plaques de cuisson électrique en bon état,
- une crédence carrelée blanche,
- sous l'évier un meuble en stratifié d'une porte,
- un logement pour petit réfrigérateur,
- un meuble suspendu comprenant un compartiment ouvert avec un micro-ondes et une porte battante,
- une bouche de ventilation,
- dans la pièce principale sur la droite de la porte de communication depuis l'entrée, un placard à deux portes formant dressing,
- un espace bureau,
- un lit présent sur la gauche,
- en partie centrale, une porte-fenêtre double à profilé métallique, comprenant un volet roulant intérieur avec une manivelle d'actionnement.
- un convecteur fixé sur le mur de façade, de marque NOIROT.



- La porte-fenêtre donne accès à une terrasse orientée sur le périphérique. Elle comprend des dalles de sol en bon état.



Sur la gauche se trouvent des jouées vitrées opacifiées de délimitation avec la terrasse d'un appartement mitoyen,





Salle d'eau

Elle est accessible par une porte isoplane avec béquillage en place et verrou.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état, à l'instar du plafond.

Equipements

- Une vasque en plastique prise dans un plan et alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur chromé, supportée par un meuble à deux portes,
- au-dessus, une glace,
- une réglette lumineuse de deux spots,
- une prise de courant,

- un convecteur de marque NOIROT,
- 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,
- un receveur de douche émaillé en bon état de marque PORCHER. Les parois sont carrelées et il est alimenté par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur, flexible, douchette, rampe de fixation,
- une bouche de ventilation,
- un rideau de douche.



Il m'est remis par Madame ROSTANE le contrat de location de ce bien. Celui-ci est un contrat location de locaux d'habitation meublée à usage de résidence principale du preneur, dans une résidence avec services para-hôteliers.

Ce contrat est conclu entre NEXITY STUDEA dont le siège social est situé 10, Rue de Vienne TSA 10034, 75801 PARIS CEDEX 08 et Madame Souha SBAA.

Le bail fait état d'un appartement meublé numéro LT 00186, étage 5, porte 524, surface habitable 22,29 m², date de prise d'effet du contrat : « Le bail prend effet le 5/5/2023 pour se terminer le 4/5/2024 », durée du contrat et modalités de réalisation : « le présent contrat est conclu pour une durée de un an reconductible par tacite reconduction.

Conditions financières loyer : « fixation du loyer initial montant du loyer mensuel charges comprises redevance hors-taxes de 719,09 euros, prestations annexes 2,40 euros, TVA 10 %, 71,91 euros, soit un total mensuel TTC de 793,40 euros.

S'agissant du lot n°7 un emplacement de parking extérieur, il est déclaré par madame ROSTANR que celui-ci n'est pas loué.

Mes opérations terminées à 11 heures 25, je me suis retiré.

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.**

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE
Commissaire de Justice Associé



VENCTH