

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SIX OCTOBRE**

**À LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE LES HAUTES COURTILLES 34 rue du Soleil, 13 rue Charles Friedel et 59 rue Pixérécourt 75020 PARIS**, représenté par son syndic en exercice la société ORFILA de GESTION IMMOBILIERE - SOGI, SAS au capital de 732 005 285, dont le siège social se situe 5bis rue de l'Asile Popincourt 75011 PARIS, représentée par son président domicilié en cette qualité audit siège  
Elisant domicile en mon Etude

Elisant domicile au cabinet de **L'AARPI AUDINEAU-GUITTON** Maître Eric AUDINEAU - Avocat au Barreau de Paris demeurant 10 rue de la Pépinière, 75008 PARIS.

**LEQUEL M'A EXPOSE :**

Que suivant jugement réputé contradictoire en premier ressort en date du 14 juin 2022 rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS, dûment revêtu de la formule exécutoire, Monsieur [REDACTED] a notamment été condamné à payer au Syndicat des Copropriétaires requérant la somme de 6.206,81 € en principal, frais, intérêts et article 700.

Que conformément aux termes de l'article R 321-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution, un commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié à Monsieur [REDACTED] le 7 septembre 2023,

Qu'aucun paiement n'étant intervenu il convenait maintenant de procéder aux opérations de description du bien saisi prévues à l'article du R 322-1 Code des Procédures Civiles d'exécution, lequel est désigné comme suit :

**1°) LOT NUMERO CENT HUIT (lot n° 108) de l'état descriptif de division :**

Dans le bâtiment A, au sous-sol (niveau 0), une cave portant le numéro 8.  
Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) des parties communes générales.  
Et les zéro virgule cent cinquante-quatre millièmes (0,154/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

**2°) LOT NUMERO CENT QUARANTE-NEUF (lot n° 149) de l'état descriptif de division:**

Dans le bâtiment A, au premier étage (niveau 3) porte à droite en sortant de l'escalier, un appartement type 1 E comprenant : séjour, chambre, salle de bains avec WC, cuisine.

Et les quarante-neuf/dix millièmes (49/10.000èmes) des parties communes générales.  
Et les trois virgule sept cent soixante-treize millièmes (3,773/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Qu'il me requiert à l'effet de procéder à toutes constatations utiles à ce sujet.

SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



**C'EST POURQUOI, DEFERANT A CETTE REQUISITION EXPRESSE**

**Nous, SELARL LEGATHUISS, Maîtres Jean-Eudes BICHON et Bruno GABIN, Commissaires de Justice associés près le Tribunal Judiciaire de Paris, Huissiers audienciers au Conseil d'Etat et la Cour de Cassation, y demeurant, 63-65 rue de l'Amiral Roussin 75015 PARIS, l'un d'eux soussigné, Maître Jean-Eudes BICHON**

Me suis transporté ce jour 34 rue du Soleil et 59 rue Pixérécourt à 75020 PARIS, aux fins de procéder au procès-verbal descriptif des lieux occupés par Monsieur [REDACTED], dans le bâtiment A, au premier étage droite escalier.

2

A 14h30 ce jour, j'ai rencontré :

- Monsieur Laurent BERTAUD, serrurier,
- Monsieur Jérôme LANDRY, géomètre expert

En compagnie desquels j'ai procédé à mes constatations.

VENNCH



## **Constatations :**

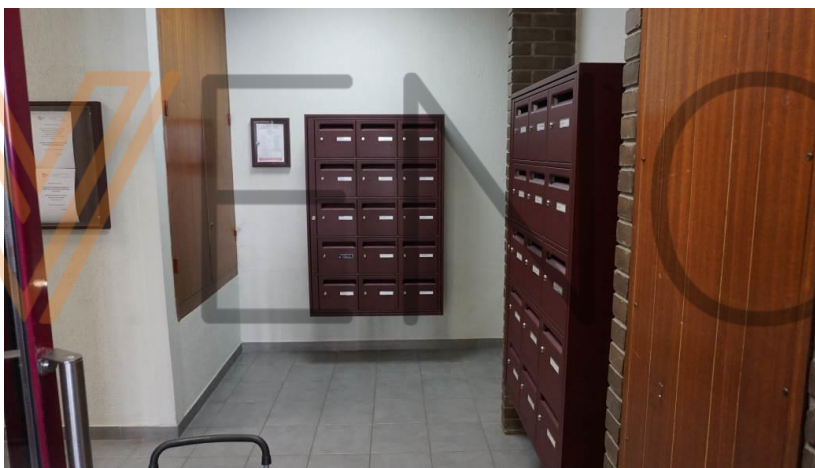
Un escalier descend depuis le 59 rue Pixérécourt vers le bâtiment A :



3

Je constate que le bâtiment A est un immeuble d'apparence années 1970, doté d'un visiophone, d'un hall « boîtes aux lettres » et d'un ascenseur.

Hall boîtes aux lettres :



Accès avec contrôle d'accès sécurisé et visiophone :



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



**Couloir hall principal, accès escaliers au RDC:**

4

Les parties communes sont en bon état général, peinture sur crépi à l'état d'entretien avec éléments décoratifs notamment au niveau du panneau technique. Les batteries de boîtes aux lettres sont de facture récente. Je constate que la circulation est propre, carrelée en sol, correctement entretenue.

**Au premier étage, partie commune :**

Le couloir est constitué d'un plafond dont la peinture est totalement défraîchie, écaillée. Les murs sont habillés d'un papier encollé à l'état d'usage avec nombreuses traces et marques. Le sol est constitué d'une moquette maculée de traces et taches à proximité de la porte du logement [REDACTED].



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



Traces prononcées également au pourtour de la porte d'accès à l'ascenseur.



5

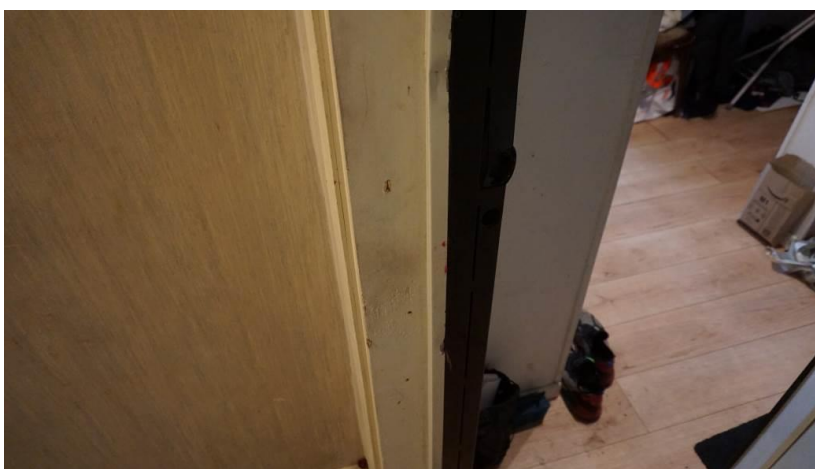
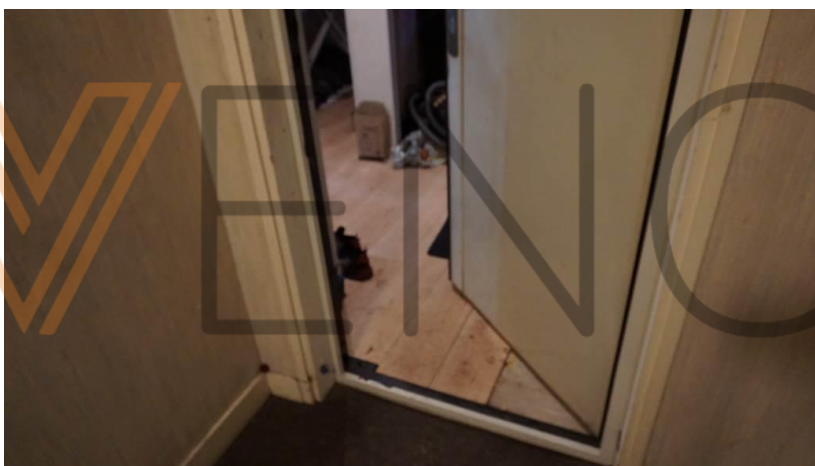
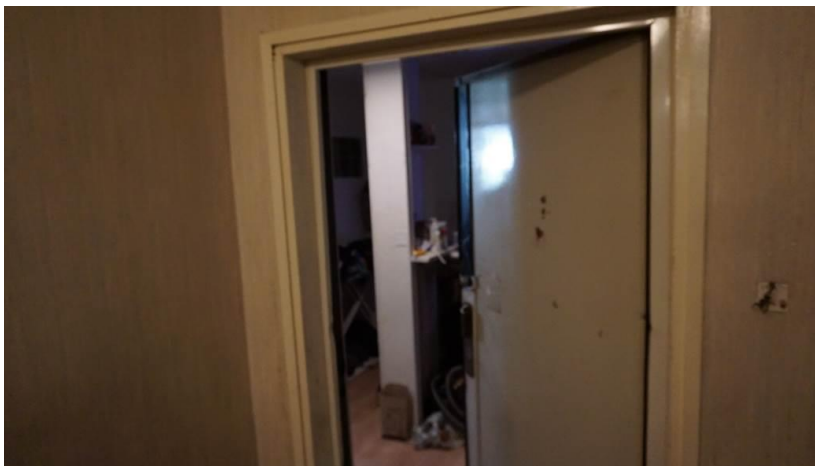
Je constate que la sonnette du logement [REDACTED] a été arrachée.





**1<sup>er</sup> étage à droite porte face ascenseur (lot 149)**, nous sommes accueillis dans les lieux par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et je procède à l'état descriptif du bien tandis que Monsieur LANDRY géomètre expert, procède à ses diagnostics et mesures.

Porte d'accès au logement : blindée un seul vantail présentant de nombreuses traces de forçage tant au niveau du bâti que sur le vantail lui-même, avec traces d'impacts en partie centrale.



6



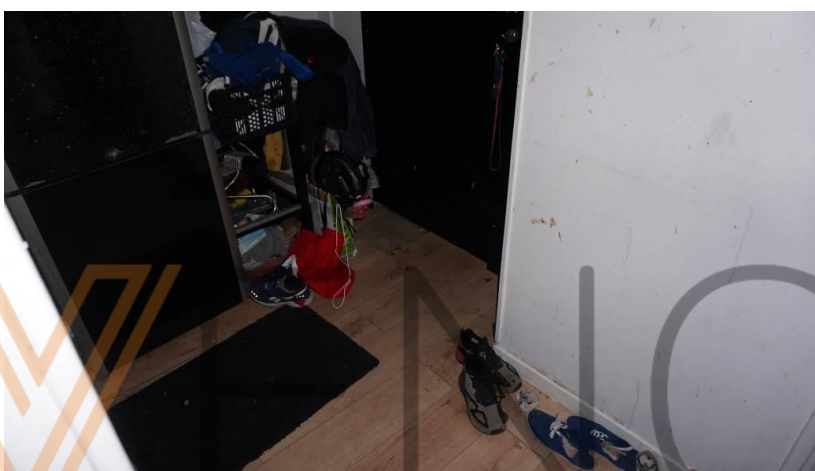
7



En seuil de porte, à l'intérieur, je constate l'absence d'une partie du parquet.



J'accède à l'appartement par une porte desservant immédiatement l'entrée. Plafond et murs, peinture défraîchie. Sol, parquet à l'état d'usage avec traces de marques.



La porte est d'un seul vantail, blindée.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48





En face à l'accès, un pilier, un passe-plats. Le tout très encombré.  
Je constate que le périmètre est ajouré et permet d'avoir directement prospect sur la cuisine.



9

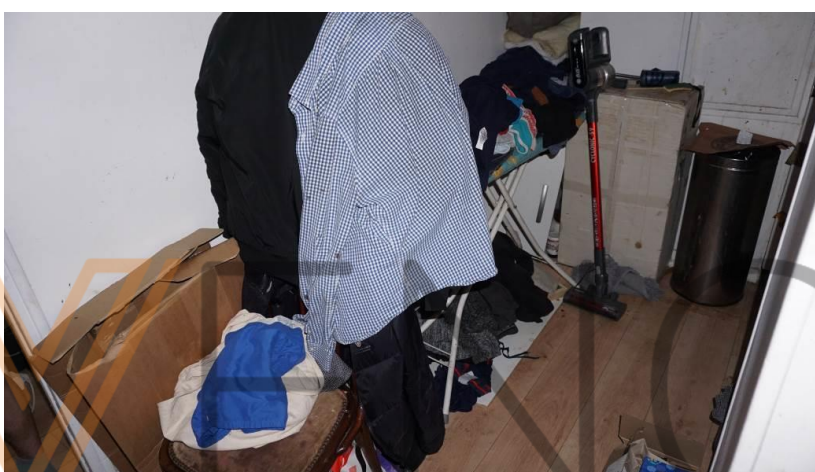


WELNCH

Une circulation sur la gauche d'un pilier est existante, avec pavés de verre formant jour de souffrance.



10



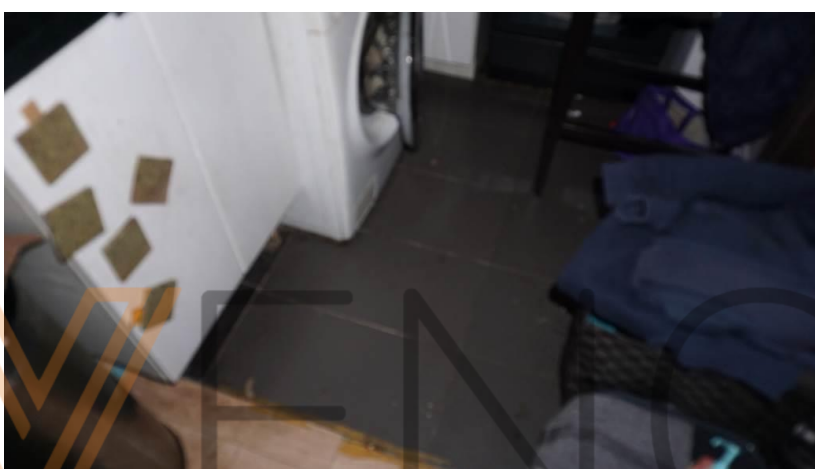
Sur la droite, je constate une cuisine équipée avec meubles hauts et bas. Une hotte aspirante fond du périmètre permet l'extraction d'une cuisinière.





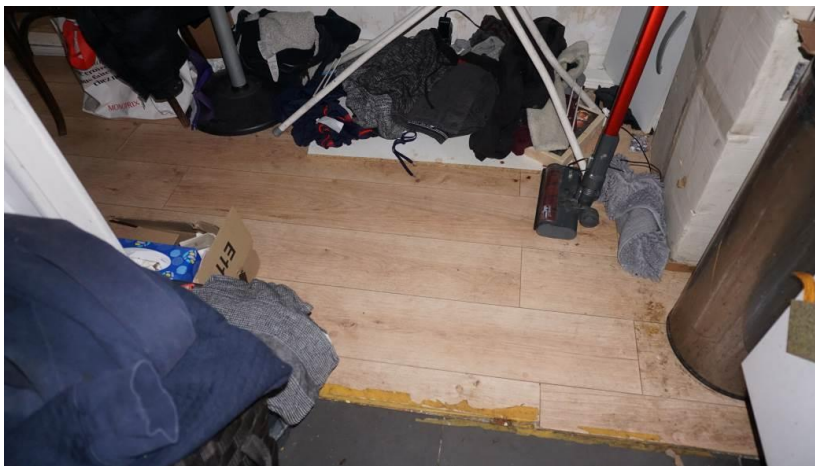
11

Au sol, le revêtement est carrelé.



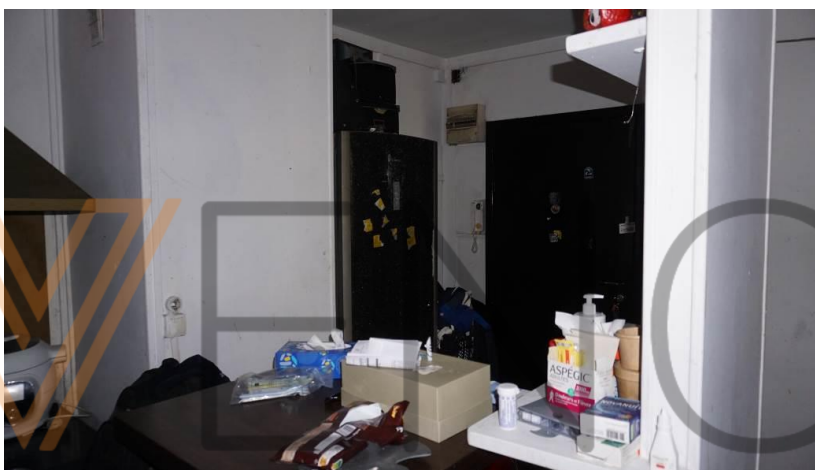
VENCH

Le sol en parquet vient rejoindre la zone carrelée.



12

J'effectue une prise de vue depuis la cuisine vers l'entrée :



Sur la gauche, une porte permet d'accéder à une salle de bains avec toilettes, porte d'accès un seul vantail bois plein. Salle de bains, plafond, cueillies de plafond et mur de gauche, peinture à l'état d'usage. Je constate une importante fissuration en fond gauche.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48







13

Je constate sur la droite que le mur est carrelé avec jour souffrance en pavés de verre.



Sur la droite une baignoire.





Au sol un carrelage, le tout à l'état d'usage prononcé.



14

En face et sur la gauche, je constate un lavabo avec meuble sous lavabo ainsi qu'un toilette à l'anglaise.



Un petit rangement derrière la porte.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48

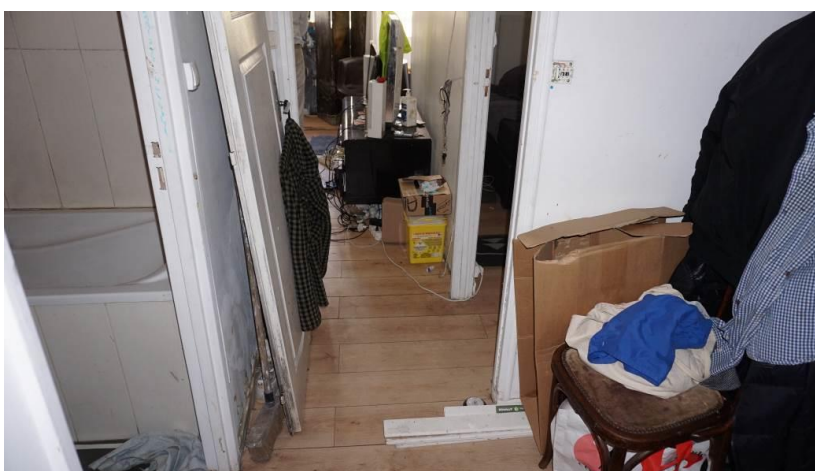


Je constate une importante fissuration confinant au tassement sur le mur face gauche en angle.



15

Un petit sas départiteur permet d'accéder aux deux pièces à la suite.



Pavés de verre au-dessus de porte.



16

Je constate que le sol est constitué d'un parquet flottant. Une porte est déposée, correspondant à la pièce de réception.



Sur la droite, une porte permet d'accéder à une chambre.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



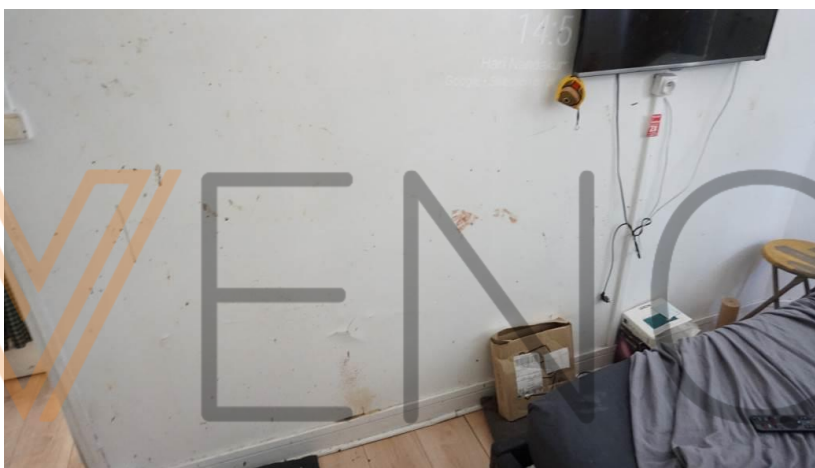
Legathuiss

Plafond, murs, peinture avec jour de souffrance ajouré sur la gauche, une ouverture ayant été réalisée en cueillie de plafond sur la gauche.



17

Murs, traces et marques. Mur de gauche :



Sur la droite, quelques traces et marques également, plus atténuées :



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



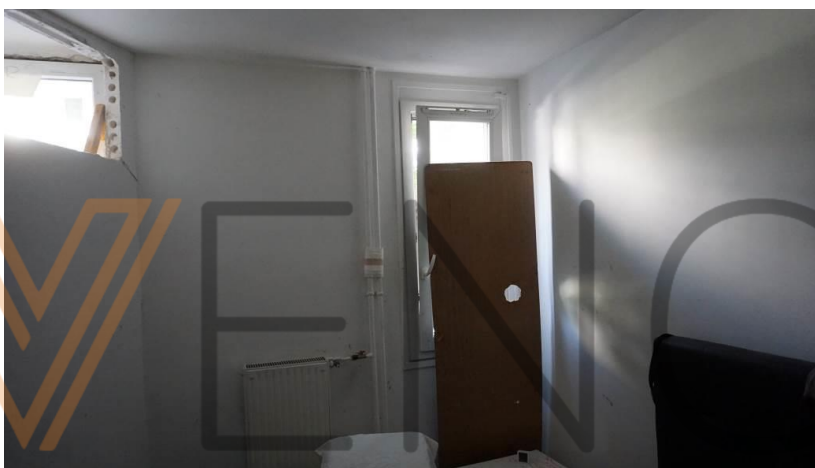


Ainsi qu'en plafond :

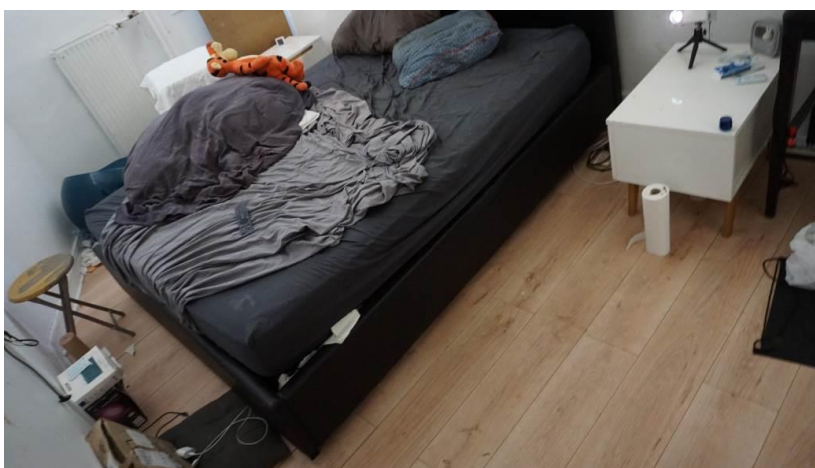


18

Au fond face, une fenêtre un seul vantail en PVC, oscillo-battante.



Sol, parquet flottant.



Sur la droite, un dégagement vient rejoindre le jour de souffrance en pavés de verre séparant de la cuisine. Présence actuellement d'une grande penderie sur cette zone.

SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48

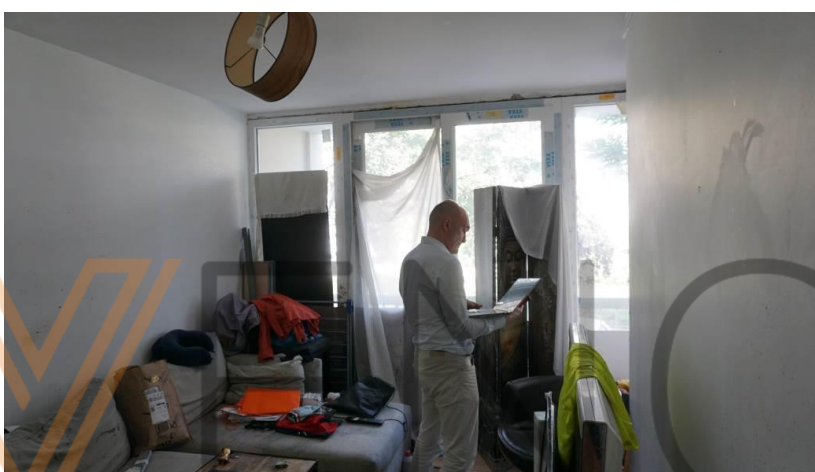




Une porte dont le vantail a été déposé permet d'accéder au salon. Plafond et murs, traces, marques, peinture défraîchie, traces d'humidité au plafond.



19



Sol, parquet flottant. Traces, marques, usure.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

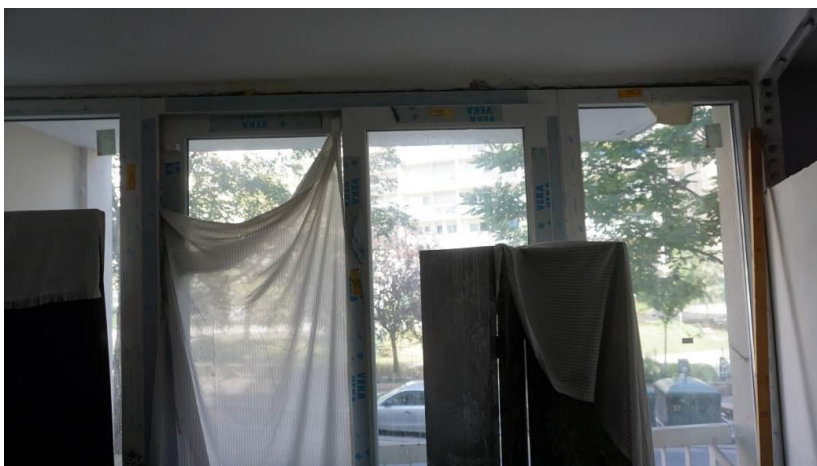
[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

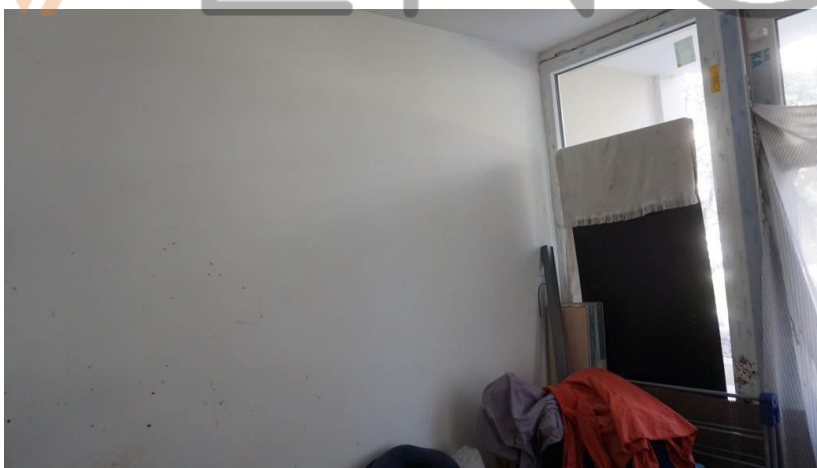
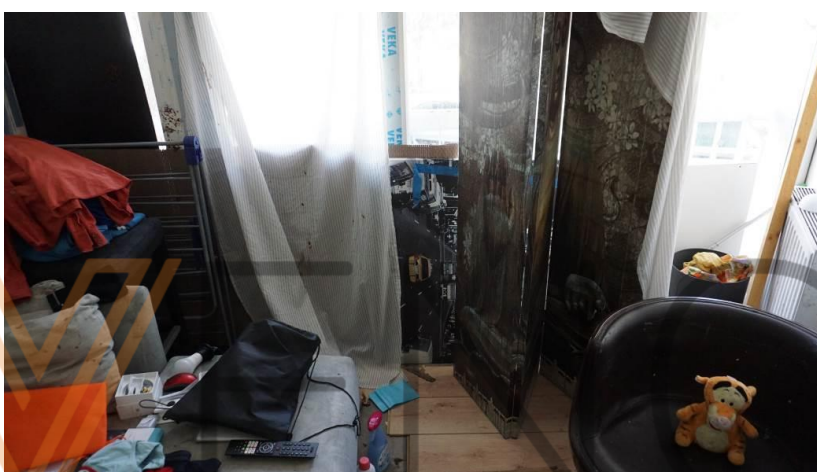
01 42 36 93 48



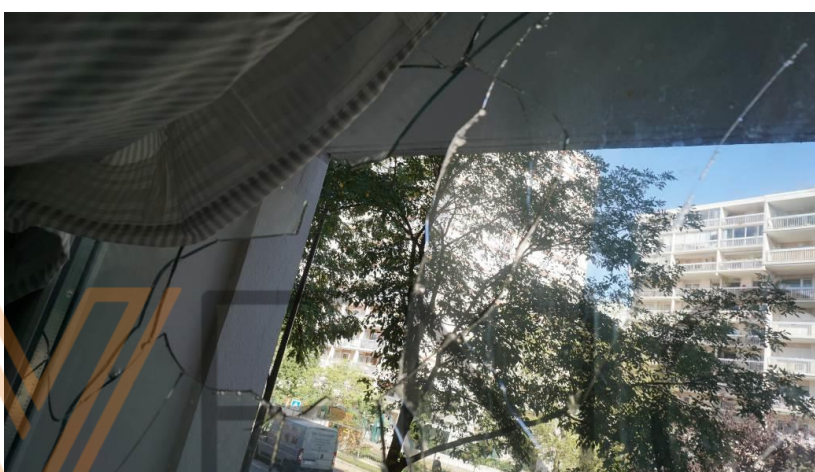
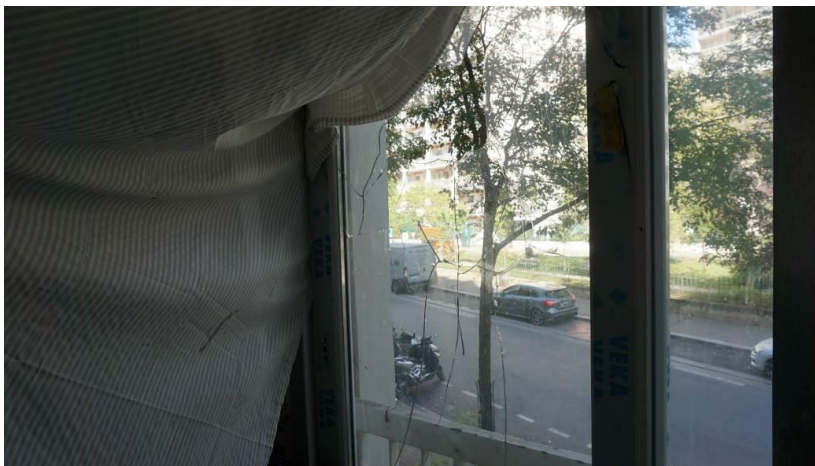
Je constate une grande porte-fenêtre en PVC avec vantaux coulissants en partie centrale. Epaufures sur tout le couronnement. Je constate que le PVC est encore sous film.



20



Le vitrage gauche est cassé et fêlé.





Sur le côté opposé, je constate la cloison séparant de la chambre, avec présence sur la droite avant un balcon, d'un mur en épi fissuré sur la hauteur.



22



Prise de vue en direction de l'entrée :



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



Avec pavés de verre en jour de souffrance en partie haute et au-dessus de porte.



23

Je constate en extérieur un balcon avec rambarde métallique.



**Déclarations de monsieur [REDACTED] :**

Sur ma demande, Monsieur [REDACTED] :

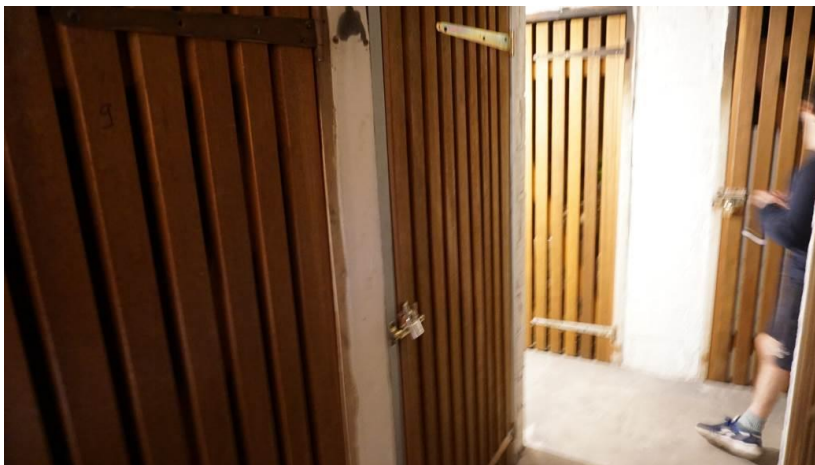
- me confirme être le propriétaire occupant et occuper seul le logement.
- Il m'indique que la valeur du bien est d'environ 300.000 à 350.000€ pour une surface de 39m<sup>2</sup>.
- Il me déclare être actuellement en situation de chômage catégorie 1.

Dixit, déclarations dont je prends acte.



**Cave (lot n°108) :**

Dans un deuxième temps, je me rends au sous-sol caves (1<sup>er</sup> sous-sol), où je constate une cave n°8, sur la gauche dans le premier couloir de circulation. Sur la demande et avec l'accord de monsieur [REDACTED] qui ne dispose pas de la clé du cadenas, le serrurier dévisse la targette, puis la replace après l'opération pour fermeture.

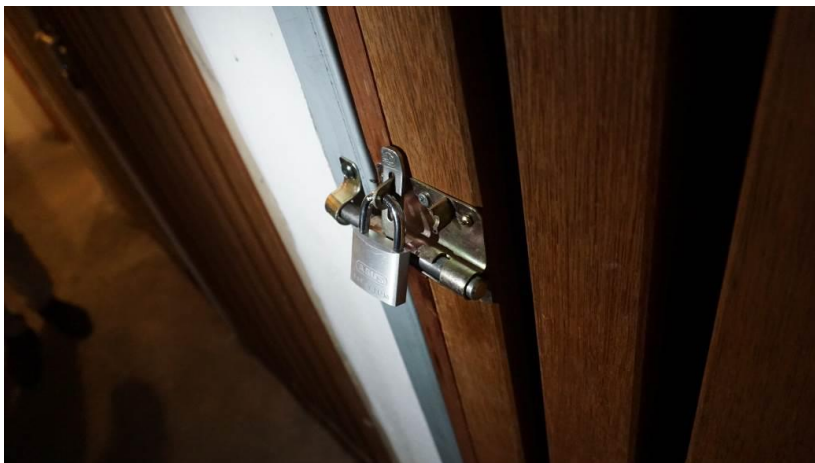


24

Je constate que cette cave est ajourée et est dotée de passages d'air au niveau des cueillies, les murs étant en parpaings.



La porte de cave est en lames de bois espacées, de facture récente, avec présence d'une targette.



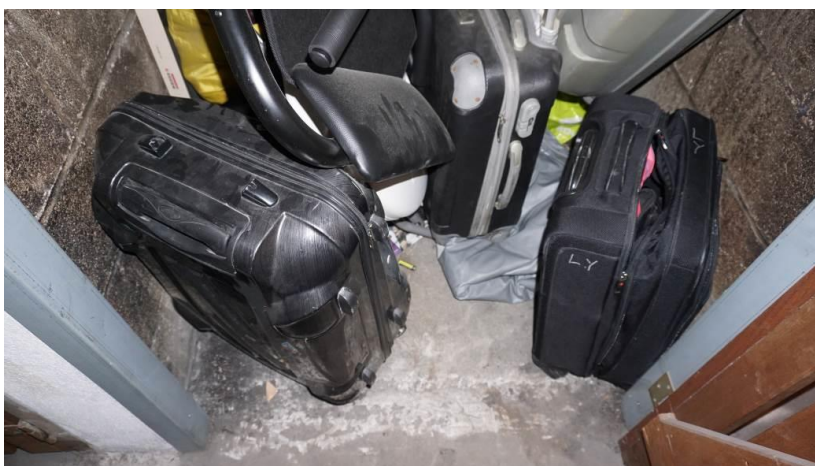
25

Je constate que le sol de la cave est en béton, la cave est encombrée et je constate que sa longueur est d'environ 2,35 mètres.

Plafond à l'intérieur de la cave et cueillies de plafond, après ouverture, avec trois passages d'air :



Sol béton, avec murs en parpaings :



La cave donne l'impression d'avoir été incendiée par le passé, totalement noircie. Je constate que l'escalier menant aux caves est spacieux. Volées béton, murs en crépi sur béton, le tout à l'état d'usage.

SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

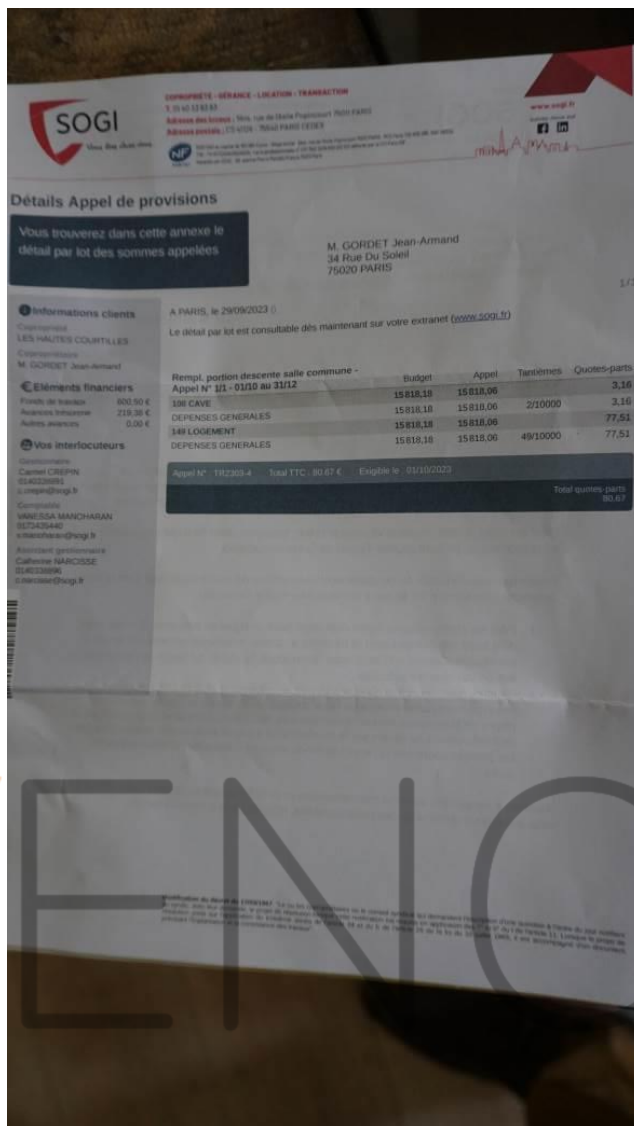
[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48



Monsieur [REDACTED] me communique le détail d'appel de fonds du syndic :



26

Sortant côté rue Pixérécourt, j'effectue une prise de vue de la façade de l'immeuble, en béton enduit, avec filets verticaux de mosaïque en trois droits :



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN  
 Commissaires de justice associés  
 63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)  
<https://todo-huissier.fr/>  
 01 42 36 93 48







J'effectue une prise de vue des fenêtres de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage :



Fin des opérations de constat à 15h45.



**ANNEXES AU PV DESCRIPTIF DU 06/10/2023  
34 rue du Soleil 75020 PARIS**

1. Certificat de superficie de la partie privative (loi Carrez)
2. Diagnostic de performance énergétique
3. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
4. Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment
5. Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité
6. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
7. ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

28

Telles sont mes constatations.

**Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.**

Maître Jean-Eudes BICHON



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

<https://todo-huissier.fr/>

01 42 36 93 48

