



#### • PARIS RIVE GAUCHE

*Siège Social*

**David BUZY**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

6, rue Alain Chartier 75015 Paris  
T. 01 44 17 99 77

#### PARIS RIVE DROITE

*Service des Audiences*

**Vincent ADAM**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier à la Cour de Cassation et au Conseil d'Etat  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

**Margaux CODELUPPI**

*Huissier de Justice associée qualifiée Commissaire de justice*

26, rue de l'Etoile 75017 Paris  
T.OI 43 80 11 11

#### GRAND PARIS OUEST

*Salle des Rentes*

**José BRAUN**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles  
Liquidateur - titre IV du livre VI du code de commerce  
Officier Vendeur Habilité*

**Jonathan CHETRIT**

*Huissier de Justice associé  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles*

8, place du Marche 78110 Le Vésinet  
T. 01 84 80 75 78

#### GRAND PARIS EST

*Centre de Médiation*

**Maxime BELMUDES**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne  
Médiateur*

**Florent JAVILLIER**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne*

13, rue Saint-Denis 77400 Lagny-sur-Marne  
T. 01 64 30 01 54

# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

[www.abqjustice.com](http://www.abqjustice.com)

Affaire : SDC 19 RUE LAMARTINE

Date: 24/10/2023



Huissiers de justice Associés  
**Paris Rive Gauche**  
Me David BUZY |  
6, rue Alain Chartier Paris 15ème  
01.44.17.99.77 | [contact@abcjustice.com](mailto:contact@abcjustice.com)

# PROCÈS-VERBAL DE **CONSTAT**

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

**DE TREIZE HEURES A QUATORZE HEURES ET QUINZE MINUTES**

**A LA REQUETE DE:**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 19 RUE LAMARTINE A PARIS 75009  
CHEZ AGC**, dont le siège social est situé 21 rue Blaise Pascal à DEUIL LA BARRE (95 170),  
représentée par ses dirigeants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

**Ayant pour Avocat :**

**BJA AVOCATS**

84 rue Jean de la Fontaine  
75016 PARIS

**En vertu de :**

r D'un jugement en date du 30 novembre 2021 prononcé par le Tribunal judiciaire de Paris dont il n'a pas été fait appel et par lequel Monsieur [REDACTED] a été condamné à régler au syndicat des copropriétaires les sommes suivantes :

- 39.556.04 euros au titre des charges impayées du 6 août 2020 (4<sup>me</sup> trimestre 2019 2020 et avance travaux obligatoire Loi Alur du 01 07 2020 inclus) avec intérêts au taux légal à compter du 14 août 2020
- 1.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile
- Ordonne la capitalisation des intérêts dus pour une année entière à compter du 14 août 2020 conformément aux dispositions de l'article 1343-2 nouveau du code civil.
- Les dépens d'instance.

r D'une inscription d'hypothèque légale en date du 1<sup>er</sup> décembre 2020 (2020V1730).

r Du pouvoir conféré au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires des 15 juin 2021 et 7 janvier 2022

**Portant sur les biens suivants :**

Lot numéro 14 (quatorze)

Au troisième étage sur la rue Lamartine et la cour par l'escalier « A », portes à gauche à mi palier et sur le palier, un appartement comprenant entrée, chambre, séjour, dégagement avec deux placards, cuisine et salle d'eau avec water-closet.

Et les deux cent sept deux millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

---

**Qu'il me requérait conformément à l'article 35, 36 et 37 du Décret N°2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par Décret N°2009-160 du 12 février 2009, de dresser un procès-verbal de description des lieux ci-dessus énumérés.**

**DEFERANT A CETTE REQUISITION:**

Je, David BUZY, Huissier de Justice Associé, Audiencier près le TJ de PARIS - Membre de la S.C.P. ABCJUSTICE - Huissiers de Justice Associés, titulaires de deux Offices d'Huissiers de Justice à la résidence de PARIS, y demeurant 6, rue Alain Chartier, 75015, soussigné

Me suis transporté ce jour dans un immeuble sis à PARIS 09-ème arrondissement, 19 rue Lamartine, où étant à 13 heures 30 et en présence de

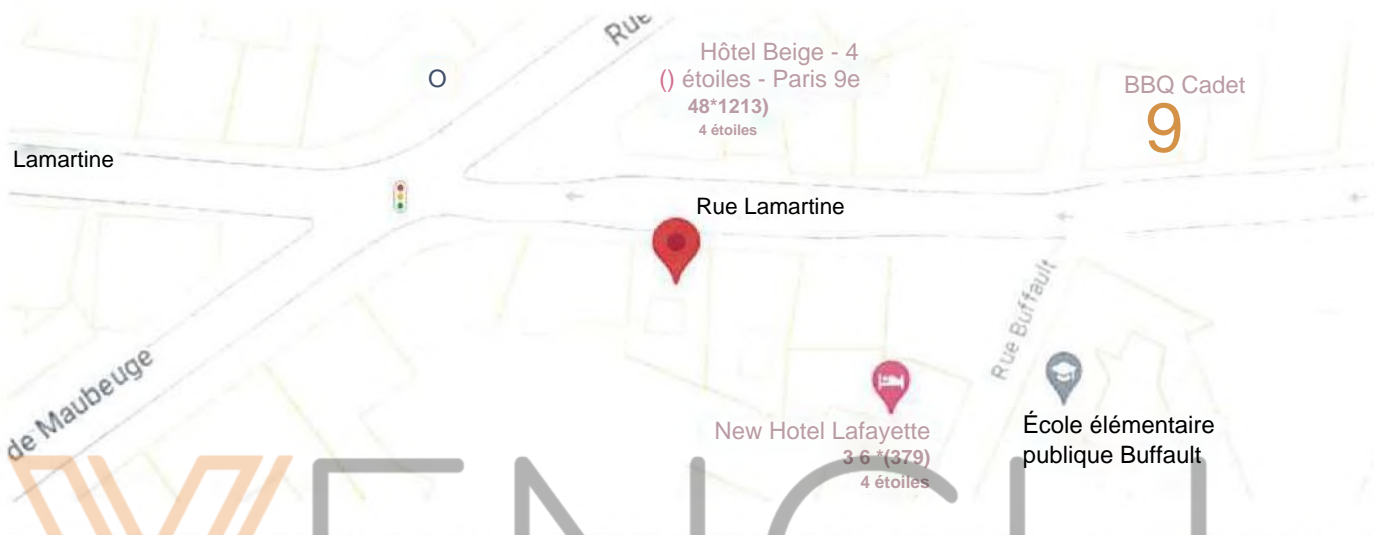
- Monsieur ATUIL Ruben, diagnostiqueur de la société ARS DIAGNOSTIC,
- Monsieur Laurent BERTAUD, serrurier,
- Monsieur Jean-François DROIN, témoin,
- Madame Fabienne PIONNER, témoin.

J'ai procédé au descriptif qui suit :

VENCH

I. **IMMEUBLE**

➤ **ENVIRONNEMENT**



i

## > EXTERIEUR, FACADE, VOISINAGE

Construit en 1850 sur 4 étages, le 19 rue Lamartine se situe à environ 250 mètres de la station de métro « Cadet ».





## ➤ PARTIES COMMUNES / BATIMENTS

L'immeuble se compose de deux bâtiments. Un sur cour et un sur rue de quatre étages chacun.

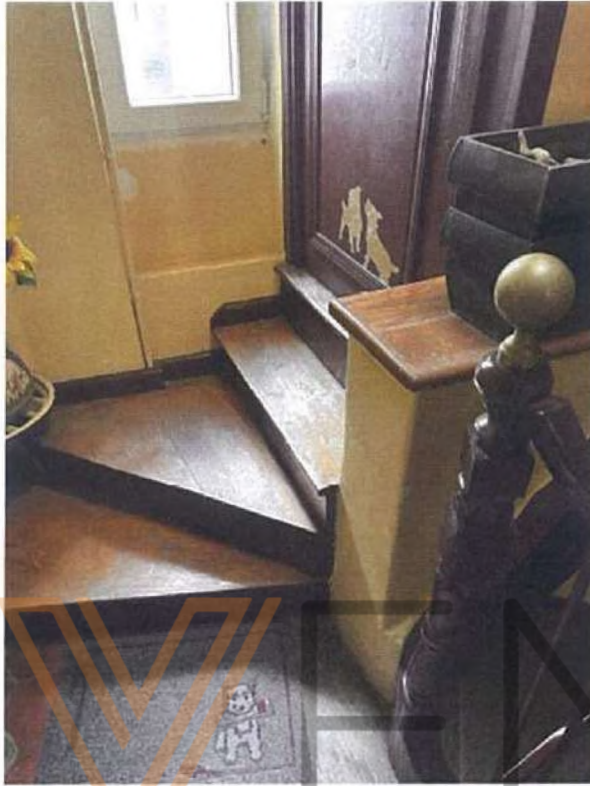
Deux escaliers desservent l'ensemble ces deux bâtiments.

Il n'existe pas d'ascenseur.

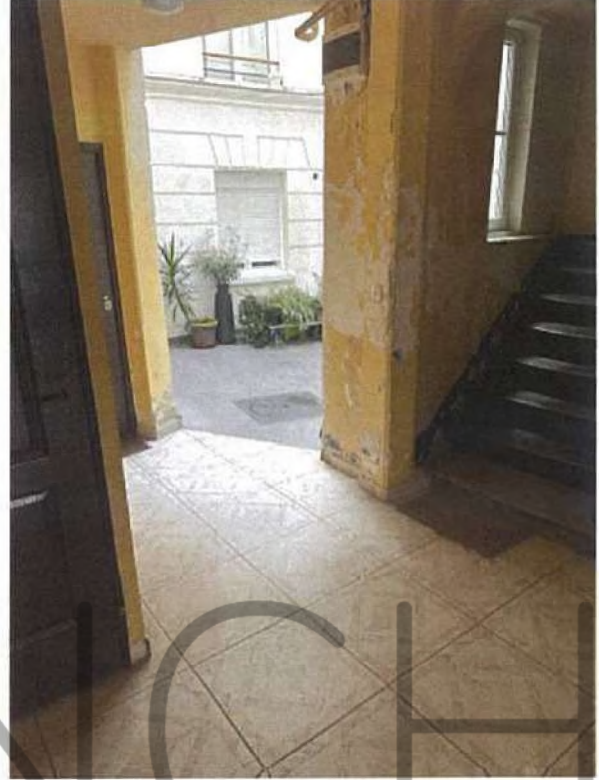
L'immeuble n'est pas gardienné.











➤ **OCCUPANTS / COPROPRIETE**

Il s'agit d'un immeuble en copropriété abritant propriétaires occupants et locataires.

➤ **SYNDIC**

**AGC**

21 rue Blaise Pascal  
95170DEUIL LA BARRE

**r SITUATION DES BIENS OBJETS DE LA PRESENTE PROCEDURE**

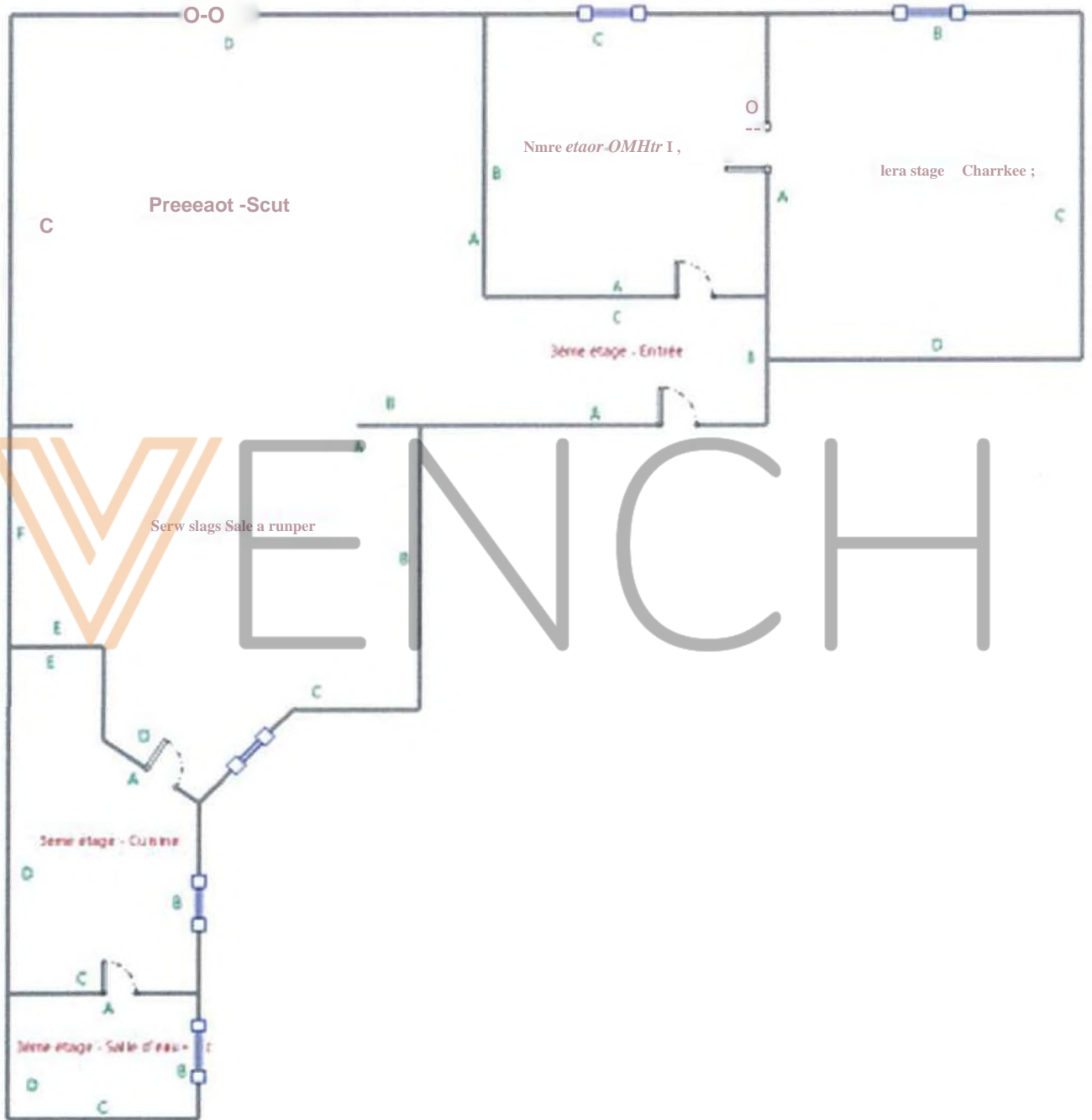
Le lot 14 est occupé par Madame et Monsieur [REDACTED] et leur fille.

Ces derniers sont titulaires d'un bail loi de 89 depuis 1997.

**2. BIENS OBJETS DE LA PRESENTE PROCEDURE**

Le lot se situe au quatrième étage porte à gauche à la sortie de l'escalier.

PLAN



**LOT NUMÉRO N°14 :**

Sur place, j'ai pu rencontrer Madame [REDACTED].

Je lui ai immédiatement remis copie de la requête et de l'ordonnance m'autorisant à pénétrer dans les lieux.

L'appartement se compose d'une entrée desservant deux chambres, un salon sur la gauche avec un coin salle à manger et une salle de bains.

**PORTE D'ENTREE DE L'APPARTEMENT :**

Elle est en bois isoplane à un battant à panneaux, pourvue d'une serrure à gorge et d'un verrou de blocage.

La porte est recouverte d'un blindage, lui-même recouvert d'une peinture propre.

**ENTREE :**

Au sol, il existe un revêtement de type stratifié à l'état d'usage.

Les murs toutes faces confondues et le plafond sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.



**PIECE SITUEE FACE EN ENTRANT OUVRANT SUR LA RUE  
LAMARTINE ET FAISANT OFFICE DE CHAMBRE :**

On y accède par une porte en bois isoplane à un battant, recouverte d'une peinture propre. Elle est équipée d'une paire de béquille avec plaques de propreté en bon état.

Au sol, je retrouve un revêtement de type stratifié à l'état d'usage.

Les murs toutes faces confondues et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche propre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à deux battants, verre clair, ouverture à la française, équipée d'un double vitrage. Elle est en bon état.

De cette chambre, on accède à une autre chambre située sur la droite.



VENCI



- **PIECE SITUEE SUR LA DROITE OUVRANT SUR LA RUE LAMARTINE ET FAISANT OFFICE DE CHAMBRE :**

On y accède par une porte en bois à un battant, recouverte d'une peinture propre. Elle est équipée d'une paire de boutons en porcelaine, avec bagues de propreté en bon état.

Au sol, je retrouve un revêtement de type stratifié à l'état d'usage.

Les murs toutes faces confondues et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche propre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à deux battants, verre clair, ouverture à la française, équipée d'un double vitrage. Elle est en bon état.





**SALON / SALLE A MANGER SITUE SUR LA GAUCHE OUVRANT SUR LA RUE LAMARTINE :**

Au sol, je retrouve un revêtement de type stratifié à l'état d'usage.

Les murs toutes faces confondues et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche propre.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres en pvc. L'une ouvrant sur cour et l'autre sur la rue Lamartine. Elles sont à deux battants, équipées d'un double vitrage. Elles sont en bon état.

Au titre de l'équipement, je retrouve :

- o Un convecteur électrique.





• **PIECE FAISANT OFFICE DE CUISINE DANS LE PROLONGEMENT A GAUCHE OUVRANT SUR COUR :**

On y accède une porte en bois à un battant à panneaux, recouverte d'une peinture propre. Elle est équipée d'une paire de boutons en bon état.

Au sol, je retrouve un revêtement de type linoléum imitation carrelage en bon état, pas de dégradation. Les murs sont carrelés jusqu'à environ 1,60 mètre de hauteur.

Puis ils sont recouverts d'une peinture laquée tout comme en plafond.

L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils avec un rail de deux spots en plafond.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à deux battants, verre clair, ouverture à la française, en bon état.

Au titre de l'équipement, je retrouve :

Une cuisine entièrement équipée composée de :

- o Un grand plan de travail en mélaminé.
- o Un évier encastré équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide.
- o Une plaque de cuisson quatre feux gaz.

Sous le plan de travail :

- o Des éléments de cuisine.
- o Un lave-linge.
- o Un four.

En partie supérieure :

- o Des éléments de cuisine hauts.
- o Une hotte.

Côté opposé :

o Un petit comptoir sur lequel est posé un micro-ondes.

o Deux éléments de cuisine hauts et deux éléments de cuisine bas.





### **SALLE DE BAINS :**

On y accède par une porte en bois isoplane à un battant, recouverte d'une peinture laquée propre. Elle est équipée d'une paire de béquille, avec plaques de propreté en aluminium en bon état.

Au sol, je retrouve un revêtement de type linoléum dans la continuité de la cuisine.

Les murs toutes faces confondues sont carrelés toute hauteur.

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

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à un battant, verre opaque.

Au titre de l'équipement, je retrouve :

- o Une cuvette WC suspendue avec chasse d'eau encastrée.
- o Un petit lave-main équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide qui repose sur un plan de travail en mélaminé.
- o Deux ouvrants bas en bon état.
- o Agencement d'une douche avec un receveur recouvert d'un revêtement de type linoléum. Les parois de la douche sont carrelées. La douche ferme par une porte dépliant en verre Sécurité à deux vantaux. La douche est équipée d'une robinetterie thermostatique eau chaude / eau froide avec flexible, pomme de douche et douche de tête.
- o Un petit radiateur sèche-serviette en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une petite fenêtre en bois à un battant, verre clair, ouverture à la française.





VEINCH





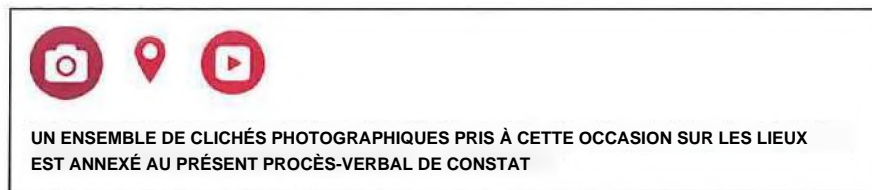
VENCH

**J'ai également annexé au présent procès-verbal descriptif :**

- **L'ensemble des diagnostics et métrages réalisés par :**

ARS Diagnostics | 121 rue Véron 94140 Alfortville | Tél. : 06 21 75 46 18  
N'SIREN : 892972423 | Compagnie d'assurance : CONDORCET n° 86517808

Je procède à la clôture des opérations.

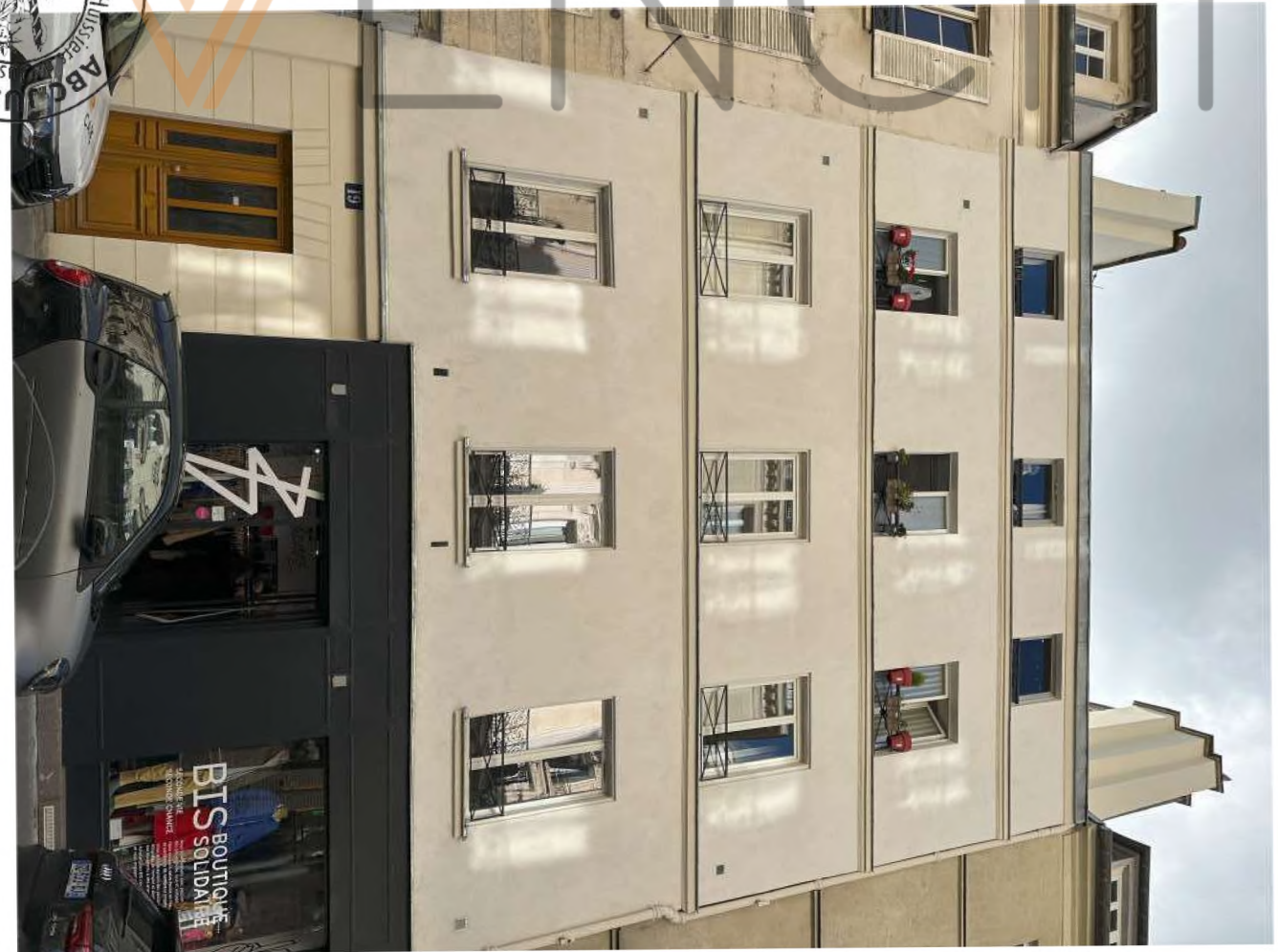


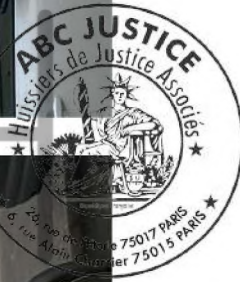
Telles sont mes constatations,

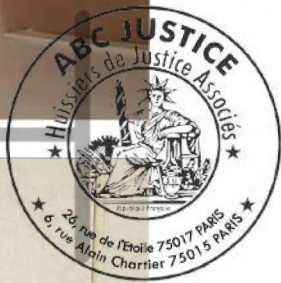
Et de tout ce que dessus,

J'ai, huissier de justice susdit et soussigné, fait et dressé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués, le présent procès-verbal sur VINGT-CINQ (25) pages Format Légal, pour servir et valoir ce que de droit.

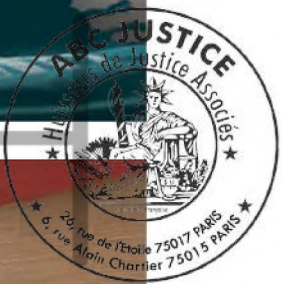


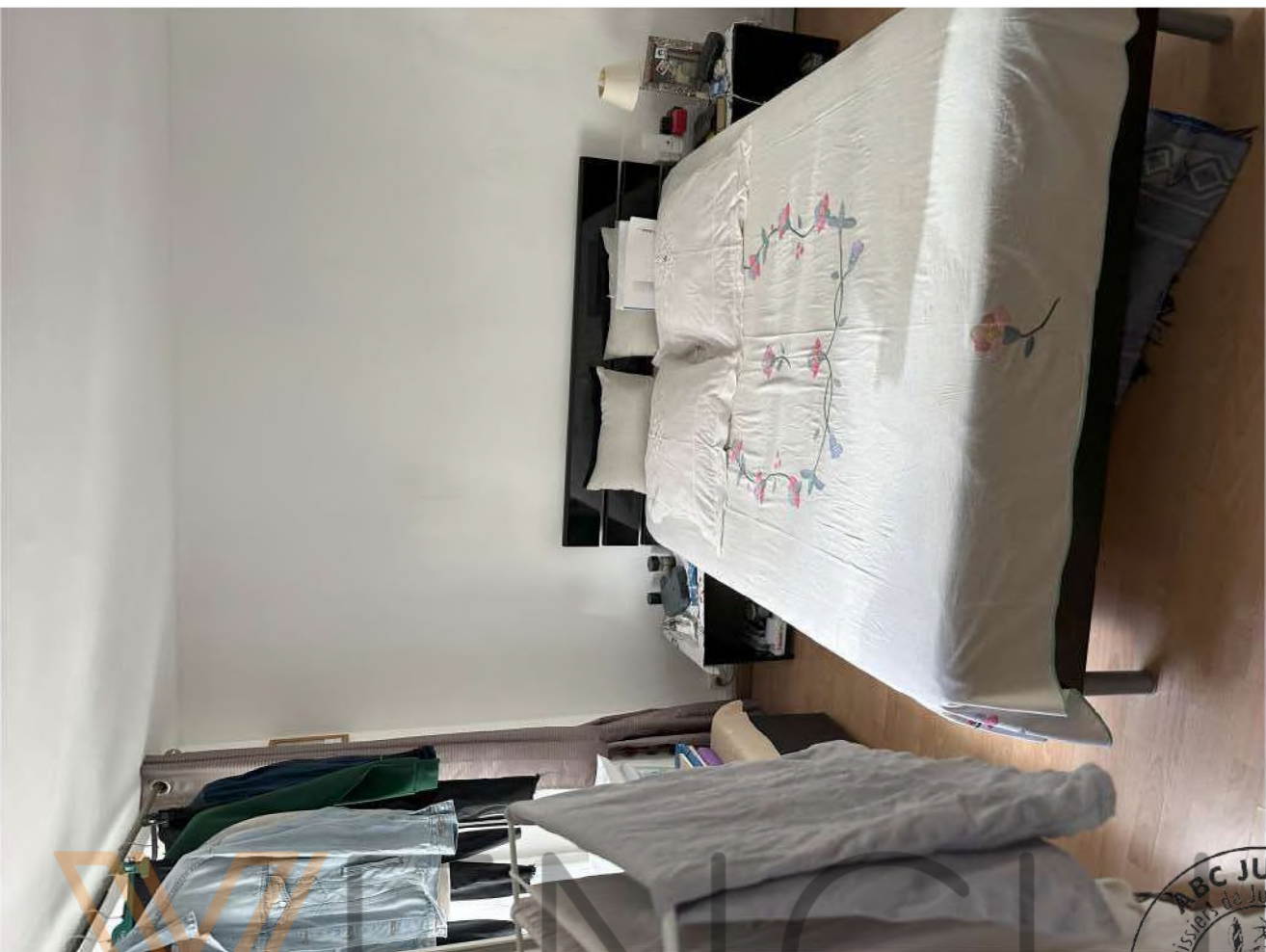






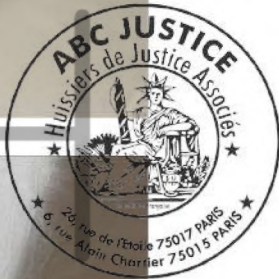
WENCHI





WENCI









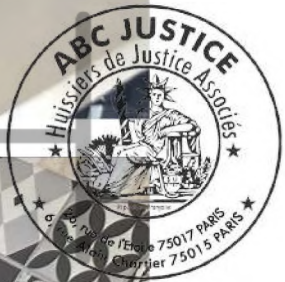
WENIC



VENANCE







WENCH



WENCHI











W E N O

