

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

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

## À LA REQUETE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 104 BOULEVARD KELLERMANN 75013 PARIS**, dont les références cadastrales sont Section DI n°11, représenté par son Syndic en exercice la société GERASCO, SAS au capital de 157 225€, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 329 959 464 dont le siège social est 69 avenue de Suffren 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.  
Elisant domicile en mon Etude

Et ayant élu domicile au cabinet de la SELURL RHA, agissant par Maître Romain HAIRON, avocat au Barreau de PARIS, séant en cette qualité, 6 villa Bosquet à 75007 PARIS

## LEQUEL M'A EXPOSE :

Que suivant arrêt rendu le 25 mai 2022 par le Pôle 4, chambre 2, de la Cour d'Appel de PARIS, confirmant partiellement le jugement rendu le 25 septembre 2018 par la 8<sup>ème</sup> chambre, 1<sup>ère</sup> section du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort en date du 24 mars 2023 rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS, dûment revêtu de la formule exécutoire, Madame [REDACTED] a notamment été condamnée à payer au Syndicat des Copropriétaires requérant la somme de 40.171,84€ 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 Madame [REDACTED] le 29 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 TREIZE (lot n° 13) de l'état descriptif de division :

Un appartement K 43, au quatrième étage, première porte à gauche composé de deux pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains avec water-closets.

Et les trente cinq/millièmes (35/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 104 boulevard Kellermann à 75013 PARIS, aux fins de procéder au procès-verbal descriptif des lieux occupés par Madame ■■■■■■■■■■, au quatrième étage 1<sup>ère</sup> porte à gauche à l'accès palier.

2

A 14h30 ce jour, j'ai rencontré :

- Monsieur Alexandre BERNARDIN, serrurier, accompagné de deux témoins,
- Monsieur Jérôme LANDRY, géomètre expert

En compagnie desquels je me suis transporté directement au 4<sup>ème</sup> étage, après avoir sonné à l'appartement au nom « ■■■■■■■■■■ », personne ne répondant à mes appels et personne n'étant présent à la première porte gauche dûment identifiée comme correspondant au logement « ■■■■■■■■■■ », j'ai fait procéder à l'ouverture forcée par le serrurier judiciaire en présence des deux témoins.

WENCH



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

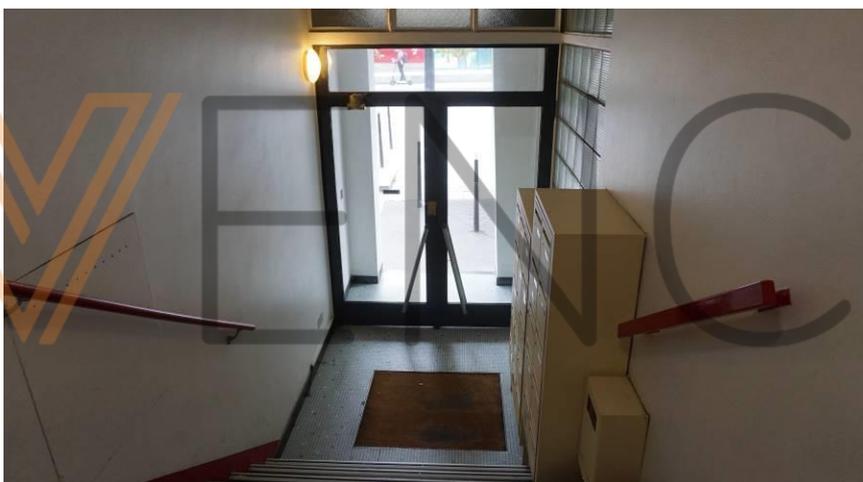
## Constatations :

### Hall d'accueil de l'immeuble :

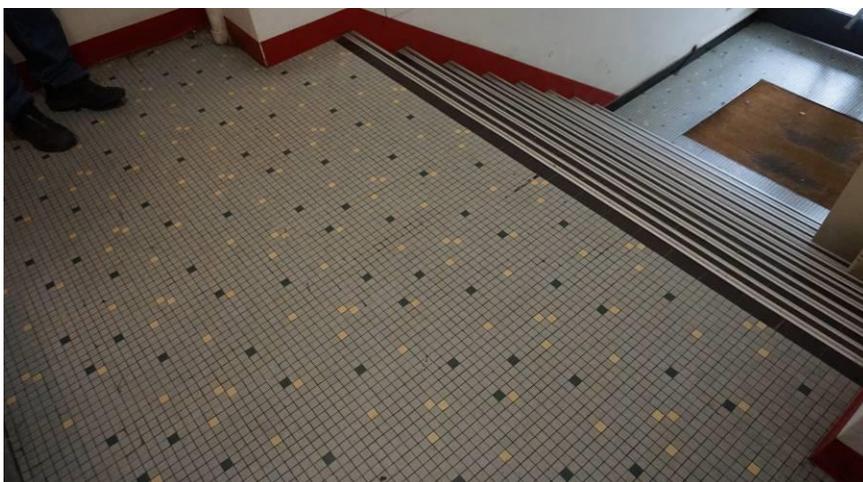
L'immeuble est un bâtiment des années 70. Je constate que le hall est constitué de plafond et murs peints à l'état d'entretien. La peinture est réalisée en murs sur un papier encollé en sous-face.



3

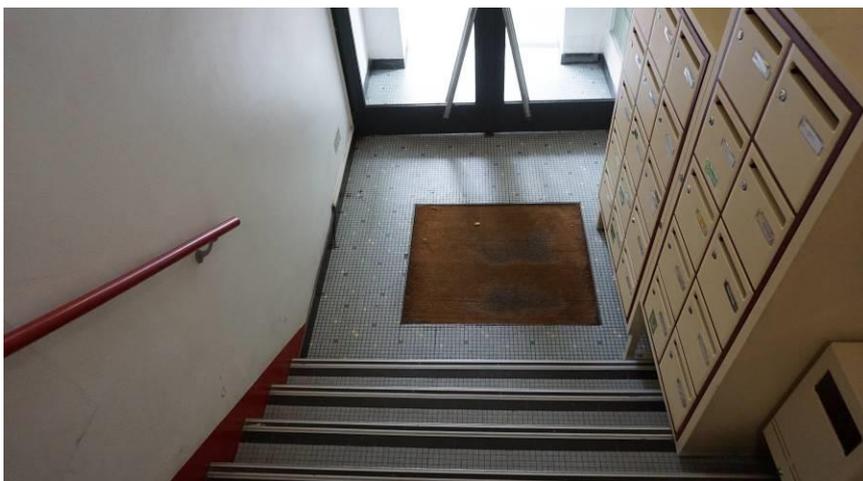


Les seuils et emmarchements sont dotés de carrelage mosaïque, style années 70.



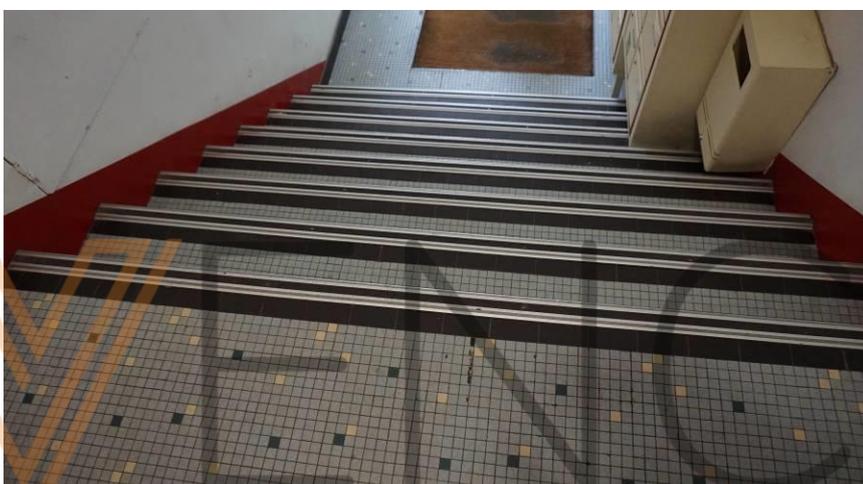
SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN  
Commissaires de justice associés  
63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS  
[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)  
<https://todo-huissier.fr/>  
01 42 36 93 48





4

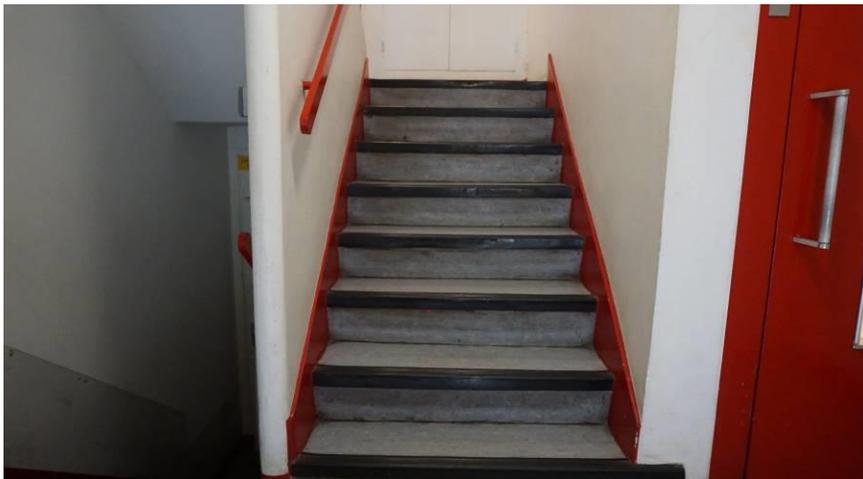
Les nez de marches antidérapants au niveau de l'accès à l'ascenseur sont renforcés.



L'accès à l'ascenseur s'effectue en léger contrehaut, des marches étant à monter depuis la rue. Le périmètre de l'accès ascenseur est en bon état, la porte est dotée d'un oculus. Le dispositif étant globalement en état de fonctionnement.



Je constate la première volée d'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage, je constate toujours la présence de nez de marches antidérapants, le linoléum étant usagé. Les stilobates sont homogènes, les murs de la cage d'escalier sont en bon état général et propres.



5



Je constate que la zone accueil et le début de l'escalier sont correctement éclairés, luminaires en plafond et en applique. Des barres de main-courante sont présentes pour accéder à la zone ascenseur.

Sur la gauche à l'accès depuis la rue, je constate la présence d'une batterie de boîtes aux lettres de facture récente et à l'état d'entretien.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

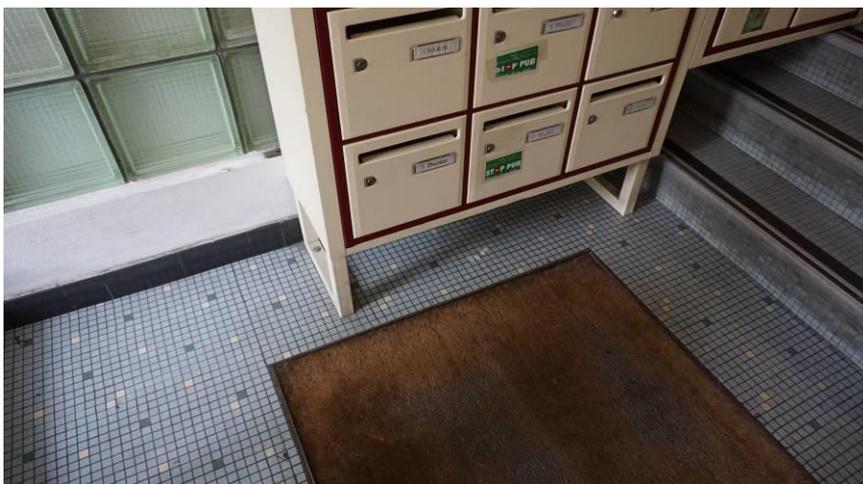
63-65 rue de l'Amiral Roussin, 75015 PARIS

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

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

01 42 36 93 48





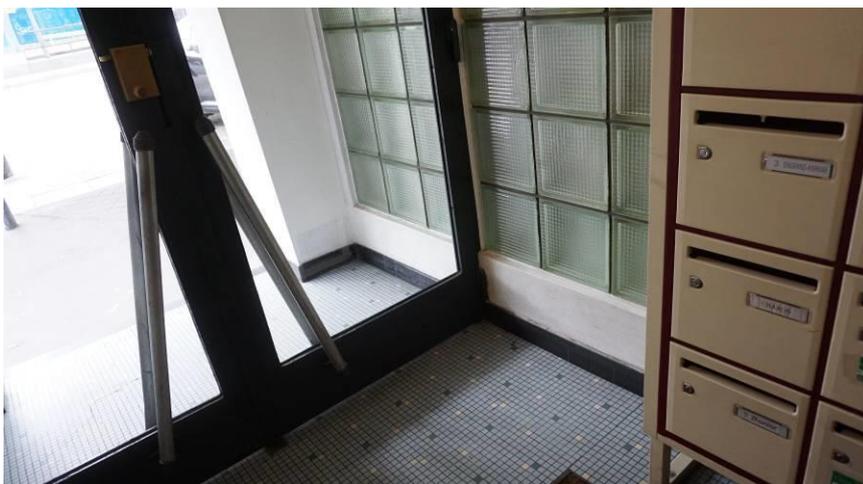
6

Tapis-brosse en sol, traces, marques et usure.



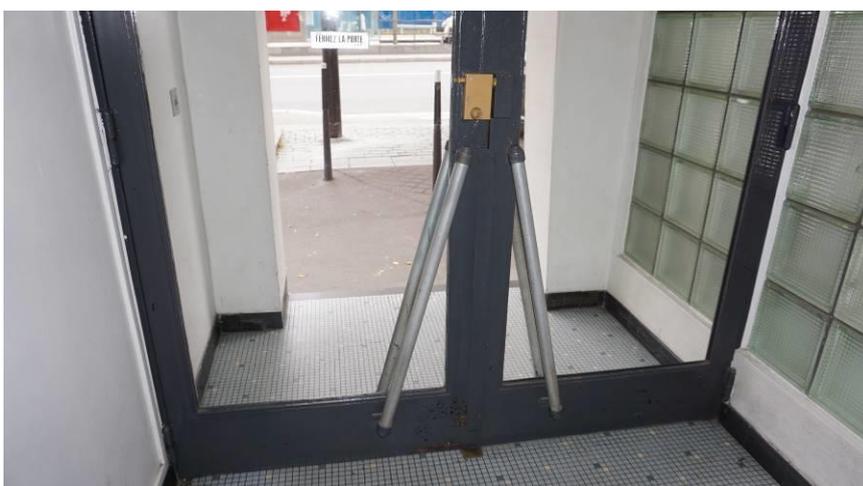
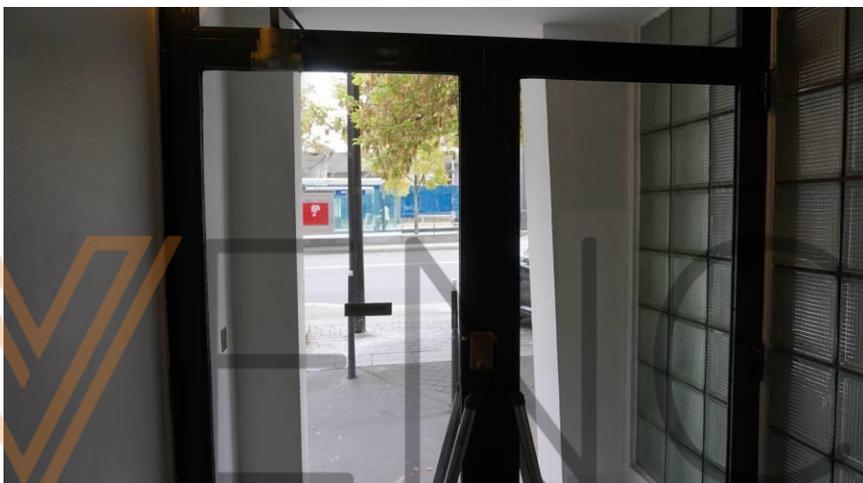
Un ensemble de pavés de verre décoratifs forme jour de souffrance sur la gauche à l'accès.





7

Une porte double vantail donne en retour vers l'extérieur, avec gâche électrique.



Deux poignées en bâton de maréchal permettent le fonctionnement de la porte.

Quelques éclats et traces d'usure au niveau du carrelage mosaïque.

SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

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

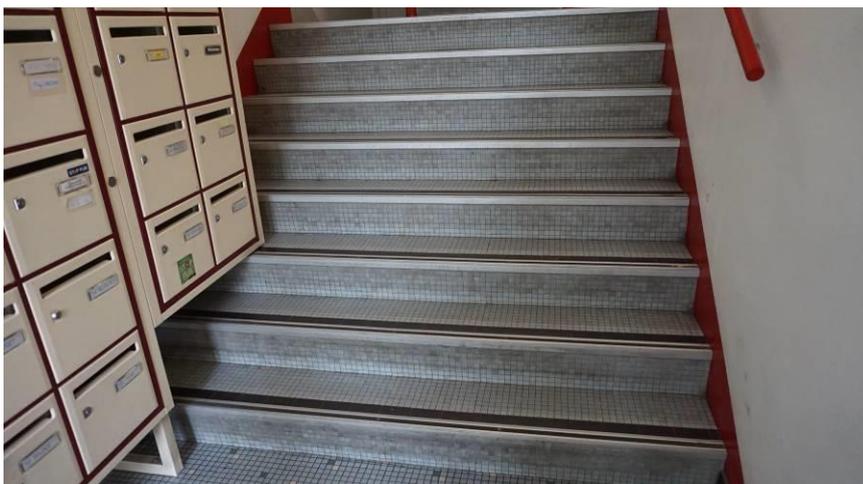
[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

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

01 42 36 93 48



Je constate également des traces et noirceurs au niveau des contremarches entre le hall rez-de-chaussée et la zone accès ascenseur.



8

En extérieur, je constate l'accès à l'immeuble. Béton peint. Sur la droite, un ensemble de briquettes de parement décoratives, quelques traces et marques.



L'embranchement présente un seuil béton avec éclats au niveau du nez de marche.

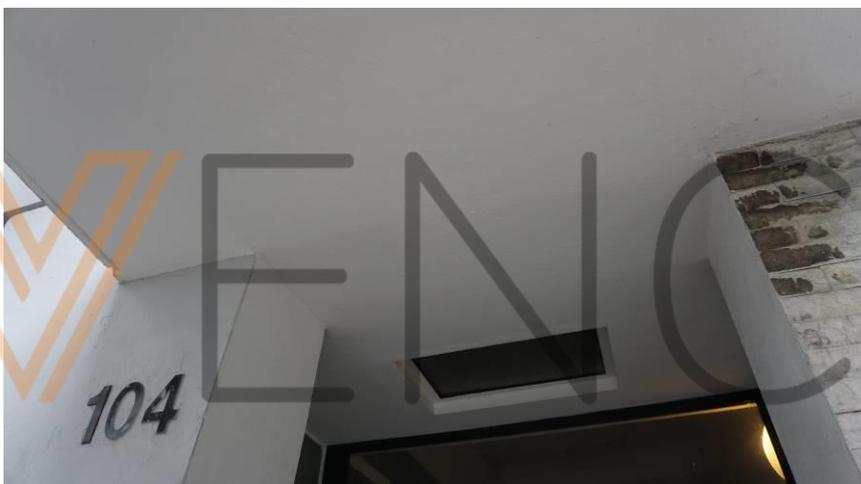


On accède à un sas extérieur couvert, carrelage mosaïque en sol avec quelques traces, marques et éclats. Absence de détérioration.



9

Au plafond, je constate que la casquette béton présente une peinture en bon état.



Sur la droite, une platine comprend les différents interphones d'appel ; en fonctionnement.



Sur la gauche, je constate la présence du magasin « MONDIAL PARE-BRISE », avec accès véhicules depuis l'extérieur (les véhicules attendent leur tour sur le bateau d'accès).



10

Sur la droite, je constate l'immeuble 102 boulevard Kellermann.



En sortie de l'immeuble 104, je constate un bateau donnant accès véhicules au boulevard Kellermann. Des potelets sont présents devant l'immeuble.



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 un candélabre deux feux en voirie situé juste devant l'immeuble.



11

Sur la gauche, une jardinière avec présence de plusieurs arbres, sépare d'une piste cyclable.



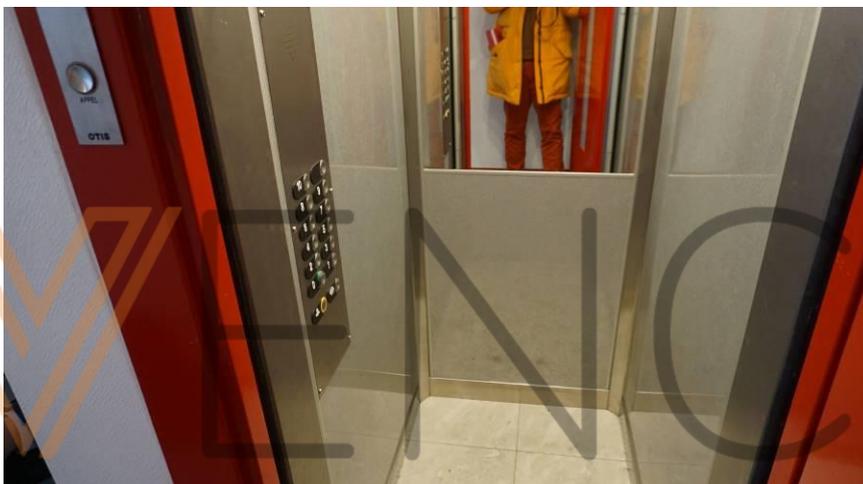
Le trottoir au niveau de la zone de circulation est spacieux devant l'immeuble.





12

L'appartement est situé au 4<sup>ème</sup> étage, 1<sup>ère</sup> porte gauche à l'accès escalier et desservi par un ascenseur spacieux en bon état général :



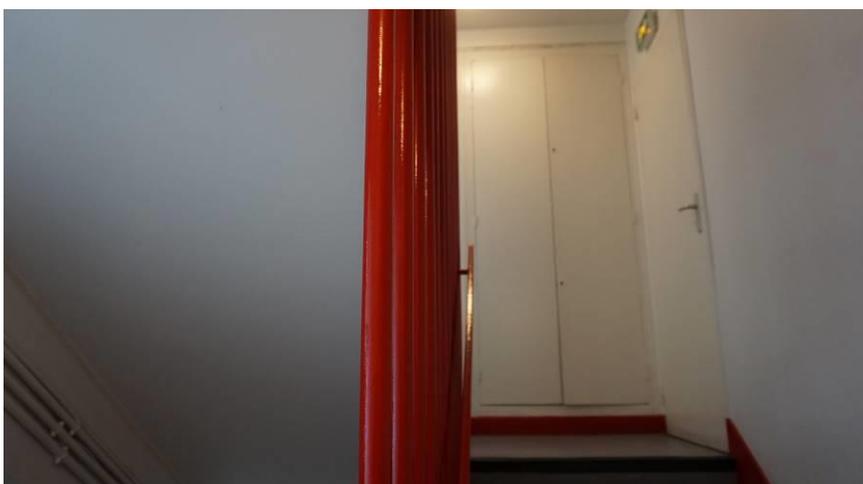
Avec platine d'appel en bon état et de facture récente.



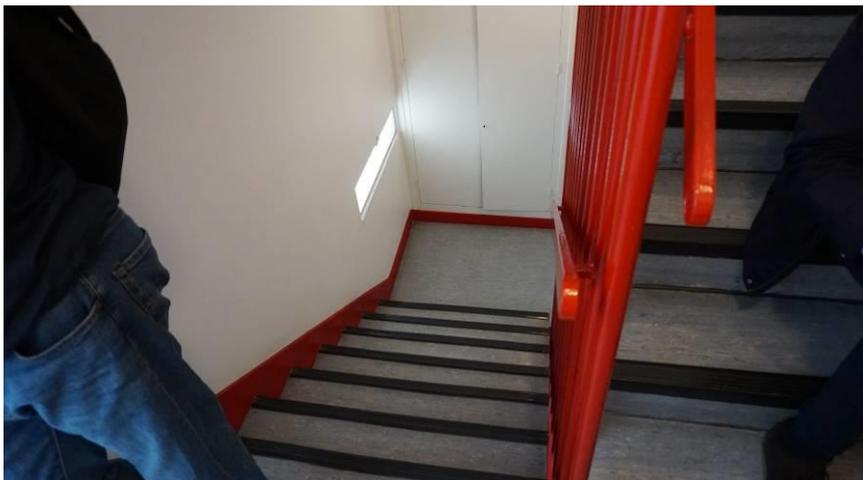
13



Détail de la cage d'escalier en contrehaut :



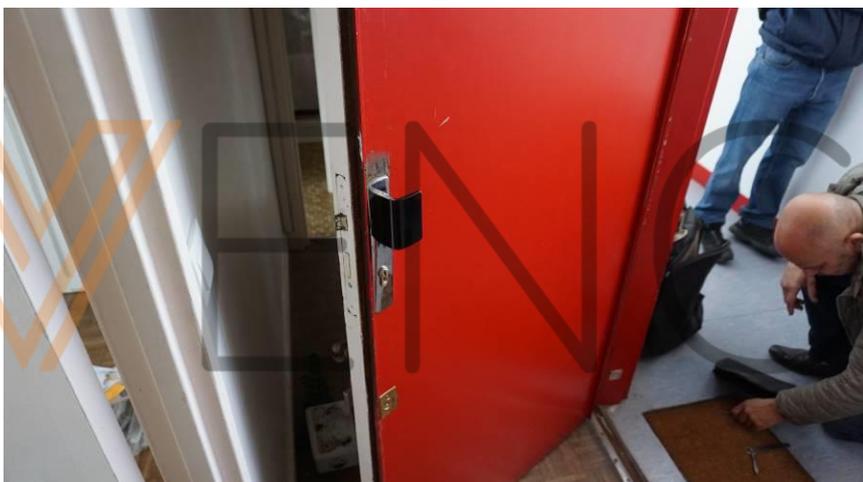
Et en contrebas :



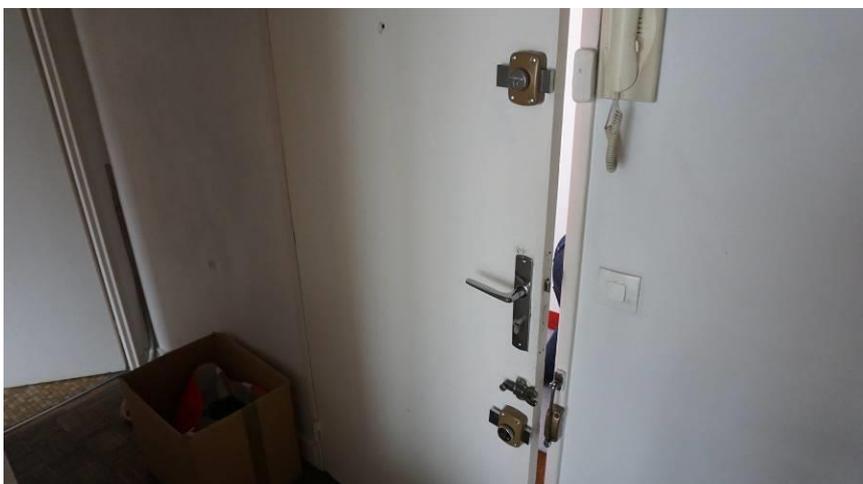
14

**APPARTEMENT 4<sup>ème</sup> étage – Première porte gauche.**

Personne ne répond à nos appels. Après ouverture forcée, j'accède au logement par une porte un seul vantail bois plein.



Peinture en bon état en partie intérieure. La porte est en bois, dépourvue de plaque de blindage. Je constate que les lieux sont en grande partie déménagés.



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



Entrée :

Plafond et murs, peinture à l'état d'usage avec traces et marques.



15



Plinthes homogènes, à l'état d'entretien. Sol parquet collé à petits-bois, quelques taches, absence de détérioration structurelle. Je constate trois interrupteurs et une prise de courant.



SELARL LEGATHUISS - Jean-Eudes BICHON & Bruno GABIN

Commissaires de justice associés

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

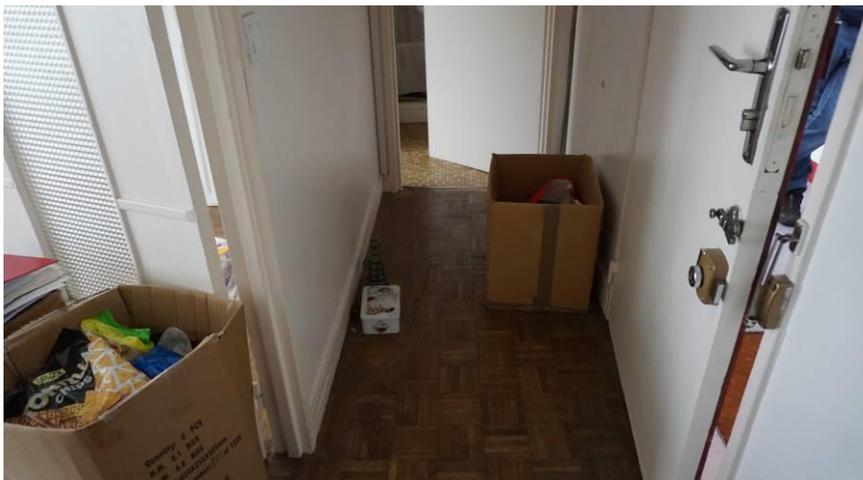
[huissier@bg-legathuiss.com](mailto:huissier@bg-legathuiss.com)

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

01 42 36 93 48



Et côté cuisine :

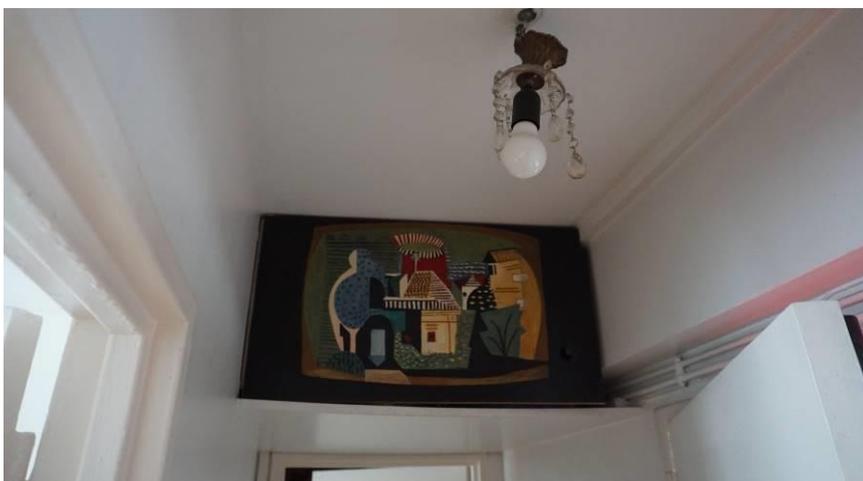


16

Le parquet est légèrement décollé entre la porte d'entrée et l'accès à l'office.



Un luminaire en partie centrale au plafond, une niche avec étagère en partie haute au-dessus de l'accès cuisine.



Sur la gauche, une porte permet d'accéder à une salle de bains. Porte peinte en bon état.



17

Plafond, peinture à l'état d'entretien, un luminaire. Je ne dispose pas d'électricité dans les lieux lors de mes constatations.



Le mur est habillé d'un carrelage en allège avec présence d'une fresque décorative peinte en débord sur la peinture de cueillie de plafond.



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 allège sur la droite, une baignoire en résine à l'état d'entretien.



18

A la suite sur la droite, un toilette à l'anglaise. Le tout à l'état d'entretien avec traces et marques.



Sur la gauche à l'accès un meuble surmonté d'un lavabo et un miroir. Je constate deux prises de courant sur la droite du plan de toilette. Je constate une casquette au-dessus du lavabo, comprenant trois éclairages en applique.

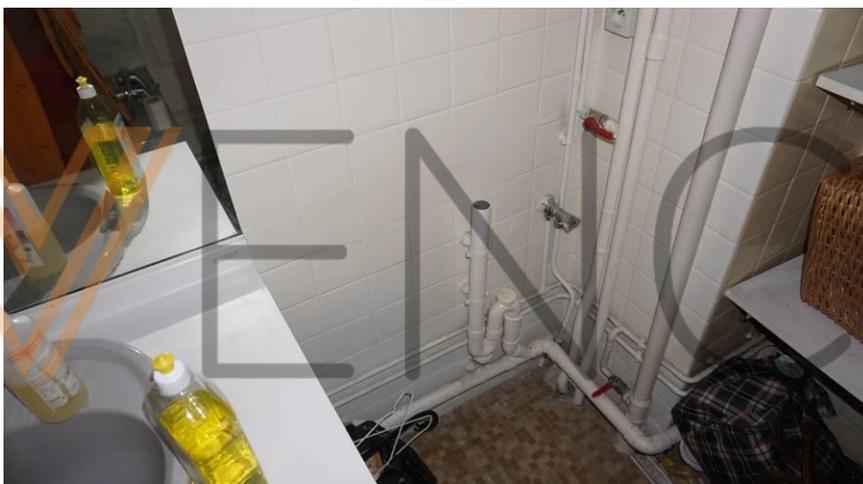


Je constate la présence d'un placard penderie au fond de la salle de bains, avec panneau coulissant.



19

Sur la gauche, je constate la présence d'une alimentation et évacuation d'eau pour machine à laver.



Un petit radiateur sèche-serviettes est existant sur la droite du miroir situé au-dessus du lavabo.



Mur peinture laquée à l'état d'entretien. Sur la droite à l'accès, je constate une petite armoire de toilette. Toute l'allège est assortie d'un carrelage mural, de même que derrière la porte.



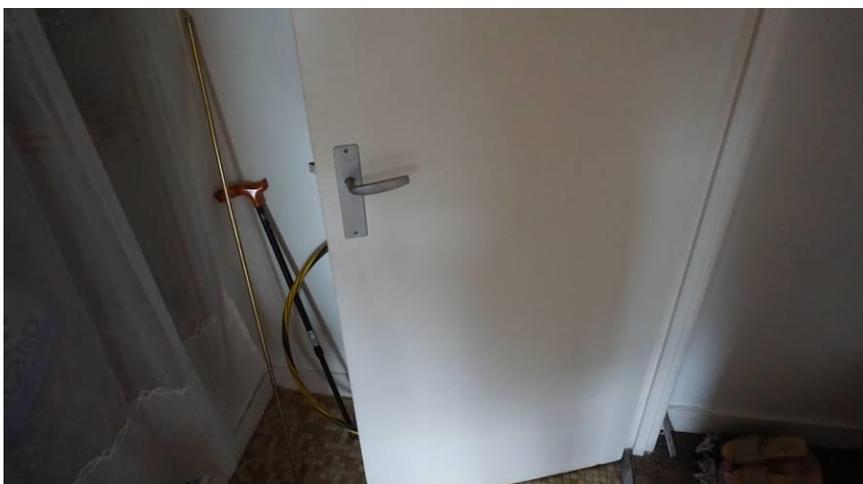
20

Je constate l'absence de barre de seuil, quelques lames de parquet sont manquantes.



Office :

Porte d'accès un vantail en bois plein.



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

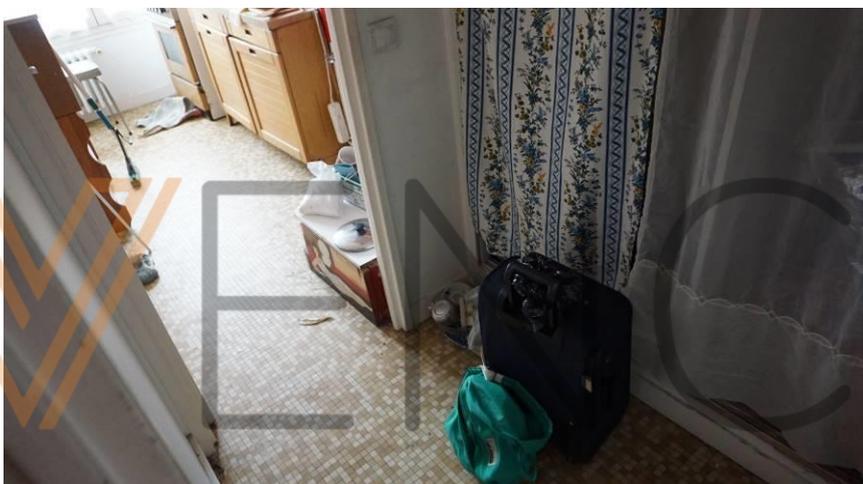


Plafond et murs peinture à l'état d'entretien, quelques traces et marques.



21

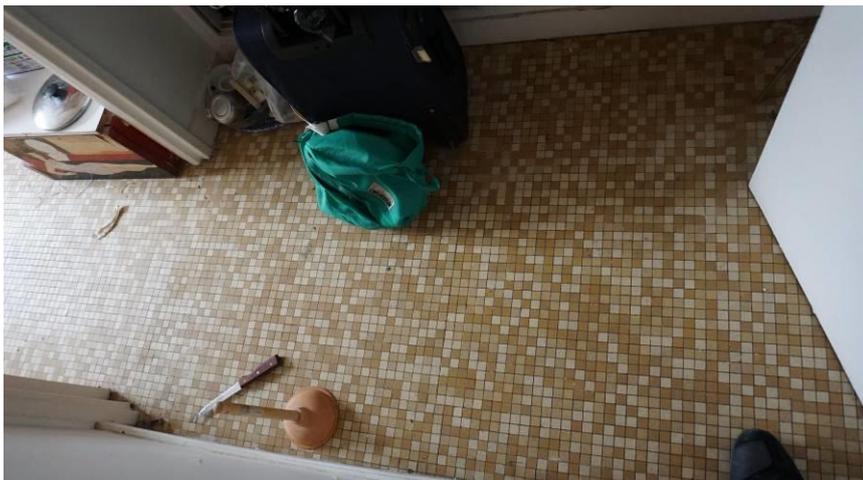
Allège murale, traces et marques, absence de détérioration structurelle.



Un luminaire trois feux.



Au sol, je constate un carrelage mosaïque ancien, à l'état d'entretien.



22

En face à l'accès, je constate un placard dont certains panneaux sont manquants. Celui-ci masque un ballon d'eau chaude d'une contenance de 75L.



Je constate que l'accès à l'office est doté d'une barre de seuil. Je constate l'absence de séparation hormis la porte, entre l'office et la cuisine, avec grille d'aération au-dessus de porte. Je constate deux interrupteurs et une prise de courant.

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



A la suite sur la gauche par une porte,

Cuisine :

Plafond et murs, peinture à l'état d'usage avec traces et marques.



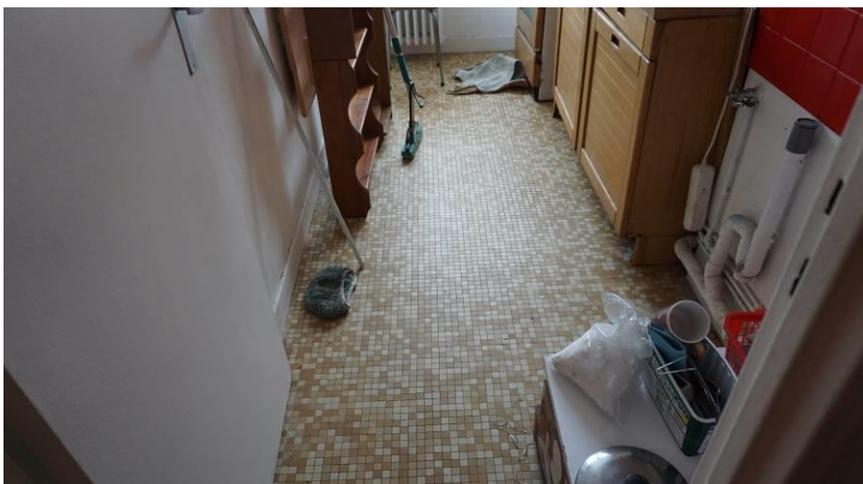
23



Un luminaire en suspension, un feu.



Plinthes peintes à l'état d'usage avec poussière. Sol carrelage mosaïque à l'état d'entretien, quelques traces et marques. Je constate trois prises de courant et une prise force.

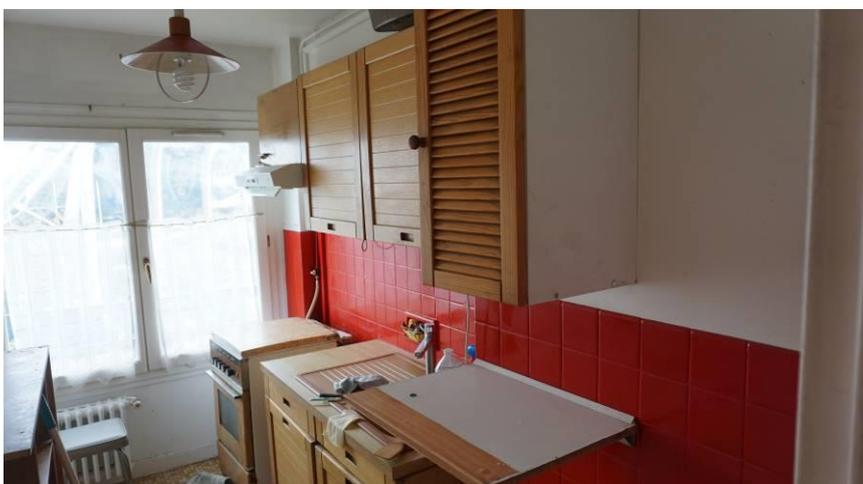


24

Les interrupteurs d'une manière générale sont de facture récente dans l'appartement, mais cependant sales.  
Pour exemple :



Dans la cuisine, je constate la présence d'un ensemble de meubles hauts et bas assortis couronnant un plan de travail.



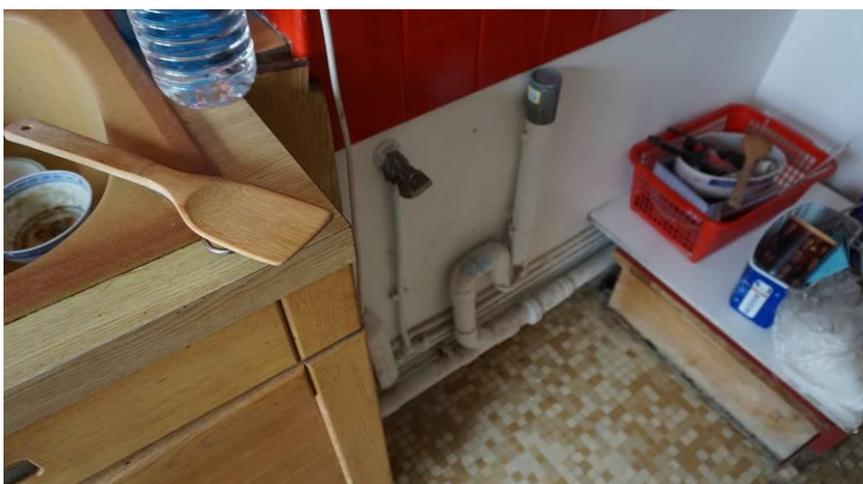


25

Plan de travail avec évier égouttoir résine et robinet mitigeur.



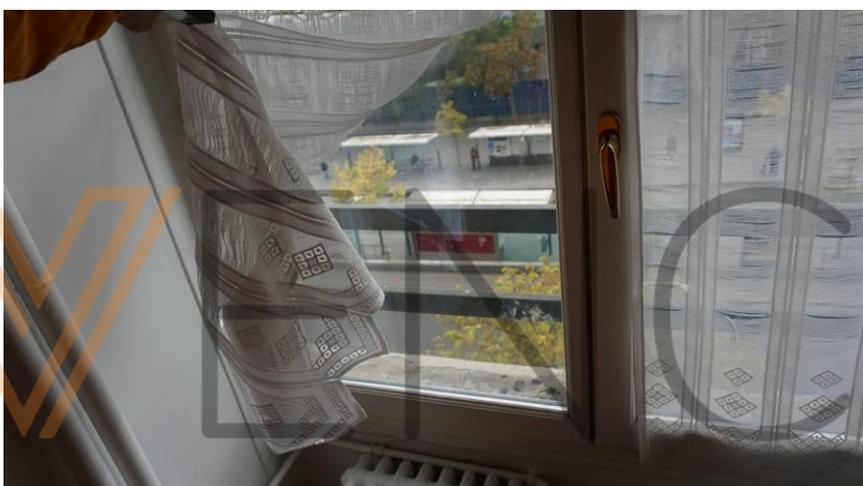
Je constate la présence d'une alimentation d'eau avec vidange pour machine à laver. Un meuble est déposé en attente sur la gauche.



En face à l'accès, un petit radiateur fonte peinte est présent au soubassement de fenêtre. Je constate au-dessus une fenêtre double vantail bois plein avec double vitrage paraissant en état d'entretien, non détériorée. Je procède au test de fonctionnement de la fenêtre, rien à signaler.



26



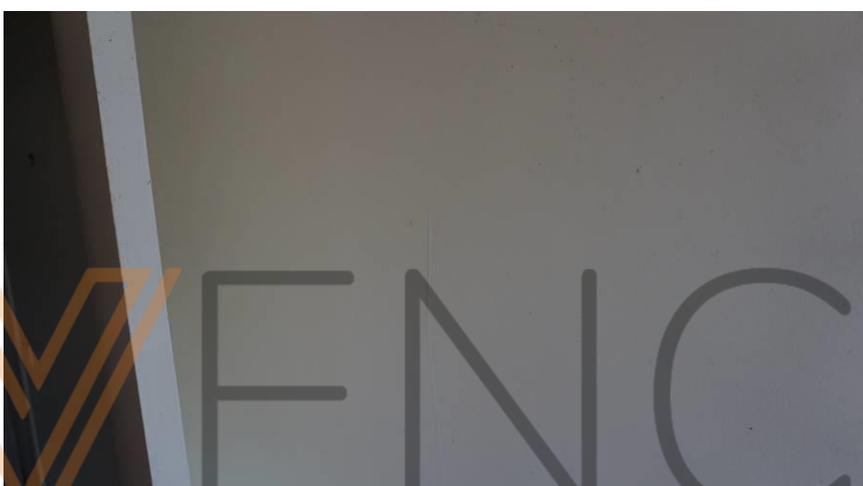
La vue donne sur le stade Charléty.



Derrière la porte, je constate une fissure filiforme en mur sur la hauteur.



27



Depuis l'entrée par une porte double vantail, pièce de réception :

Prise de vue générale :



Chacun des vantaux est doté d'un oculus vitré et d'un béquillage en bon état.

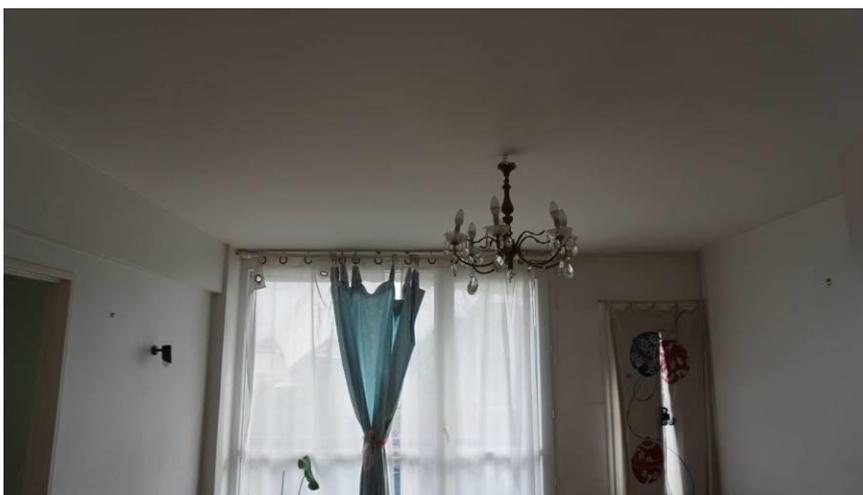


28



Salon :

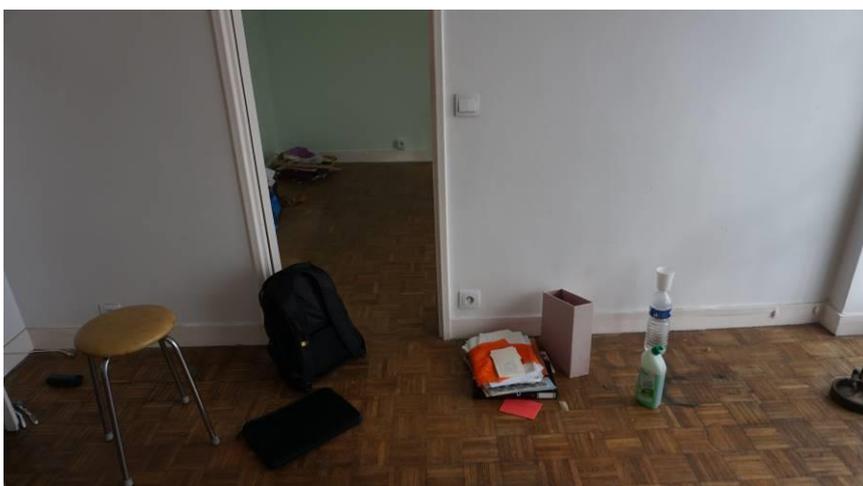
Plafond et murs, peinture en bon état. Un lustre en partie centrale.



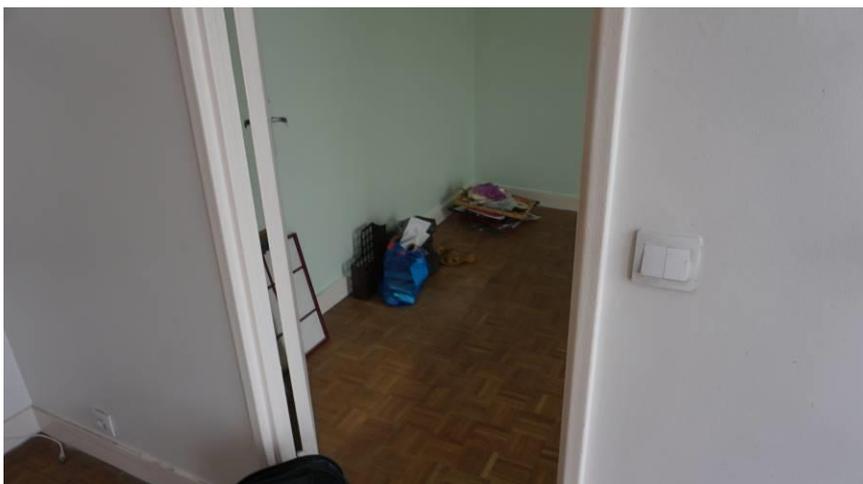


29

Je constate la présence de plusieurs prises de courant au-dessus de plinthe.

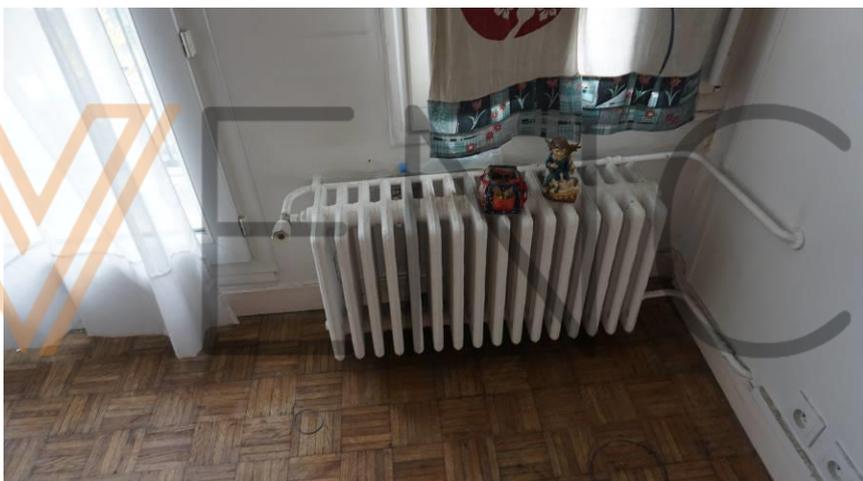


Et d'interrupteurs au niveau des distributions. Pour exemple entre la pièce de réception et la chambre.

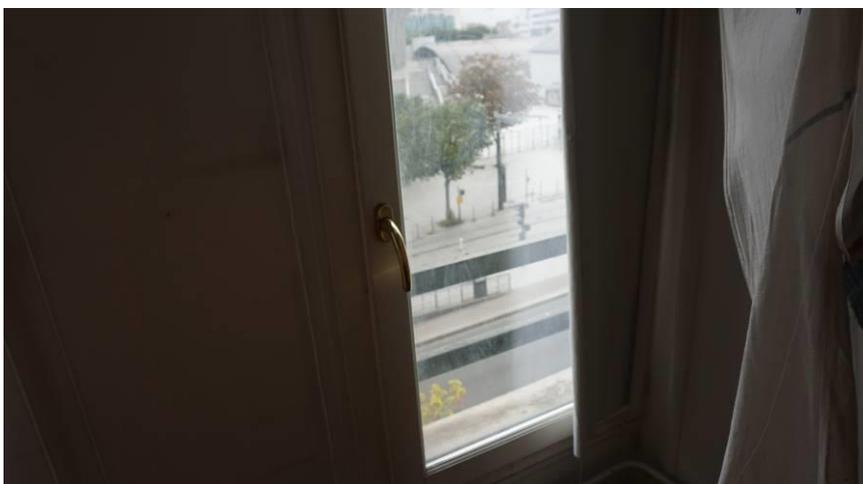


30

Sur la droite de la baie vitrée, je constate un radiateur en fonte peinte. Traces, marques et salissure, paraissant en bon état de fonctionnement. Je constate la présence d'un bouchon de commande non détérioré.



Sur la droite, une fenêtre un seul vantail bois peint. Fonctionnement, rien à signaler.



Immédiatement en face, un ensemble de baies vitrées avec vitrage fixe et porte-fenêtre un seul vantail sur la droite, avec double vitrage en PVC, en état d'entretien.



31



Avec barre à rideaux.

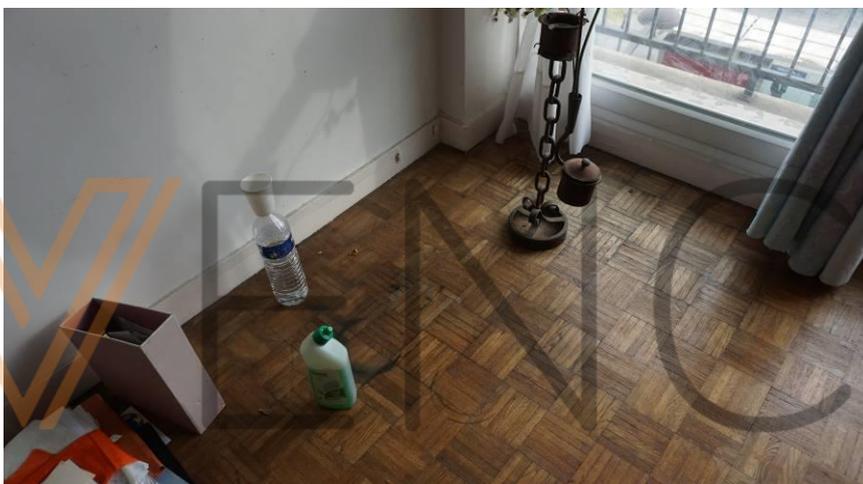


Sol parquet collé à petits-bois, quelques traces et marques.



32

Détérioration au pied de la baie vitrée sur la gauche.



Je constate également des boursouflures au niveau de la plinthe située sous la baie vitrée.





33

Dans le salon, je constate la présence de 5 prises de courant et d'un raccord d'antenne de télévision.

Sur la droite, au pied de la fenêtre et du radiateur, je constate des cernes de pots de fleurs.



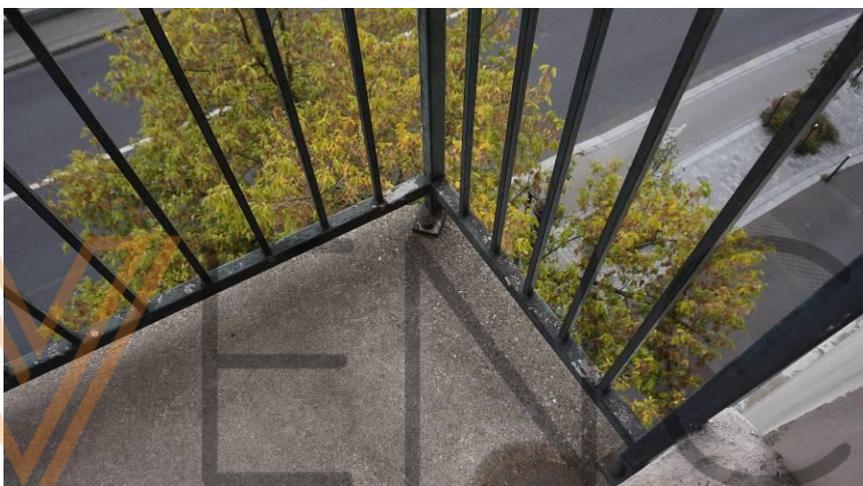
Je procède au test de fonctionnement de la porte-fenêtre, fonctionnement rien à signaler. En extérieur la porte-fenêtre est en bon état, avec poussière.



En extérieur, je constate un balcon. Sol béton, avec garde-corps métal usagé et présentant des points d'écaillage.



34



Je constate que la sous-face du balcon de l'étage supérieur présente d'importantes épaufrures dans le béton armé.





35

J'effectue une prise de vue de la baie vitrée en façade.



L'appui extérieur est écaillé.



Depuis le salon, par une porte peinture à l'état d'entretien, quelques traces superficielles,

Chambre :

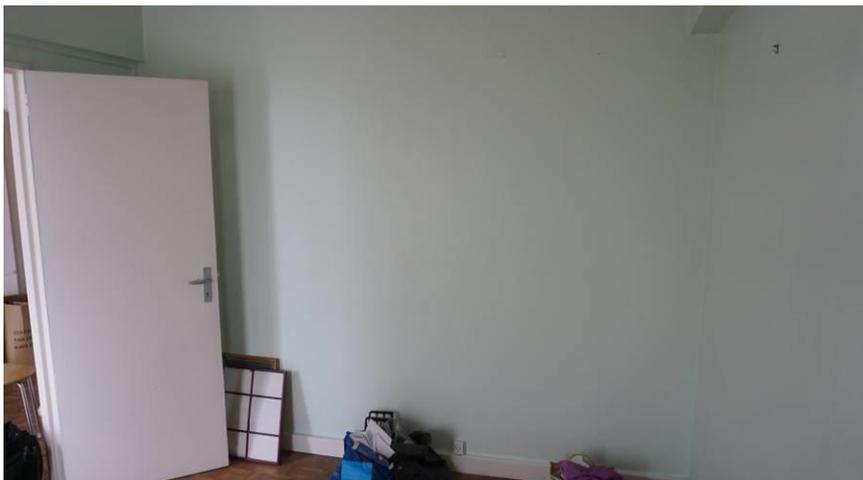


36

Plafond, peinture à l'état d'entretien, traces en face gauche à l'accès.  
Absence de détérioration, l'appartement étant globalement sain.



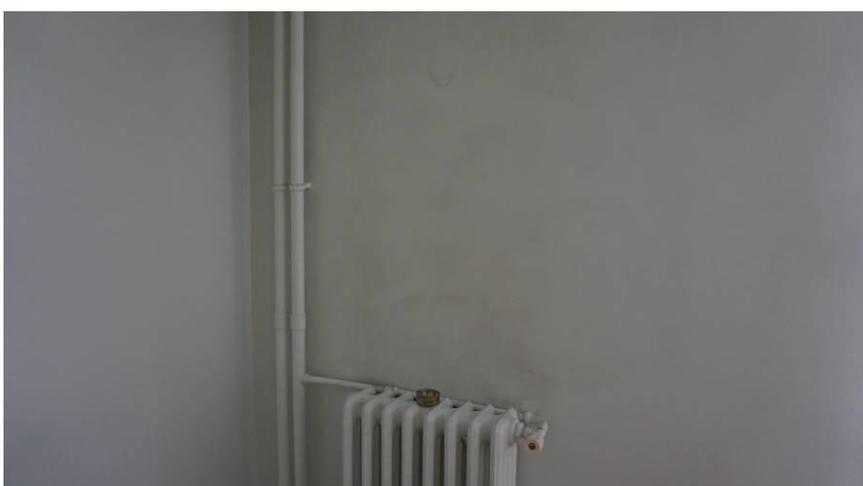
Murs, peinture à l'état d'entretien.



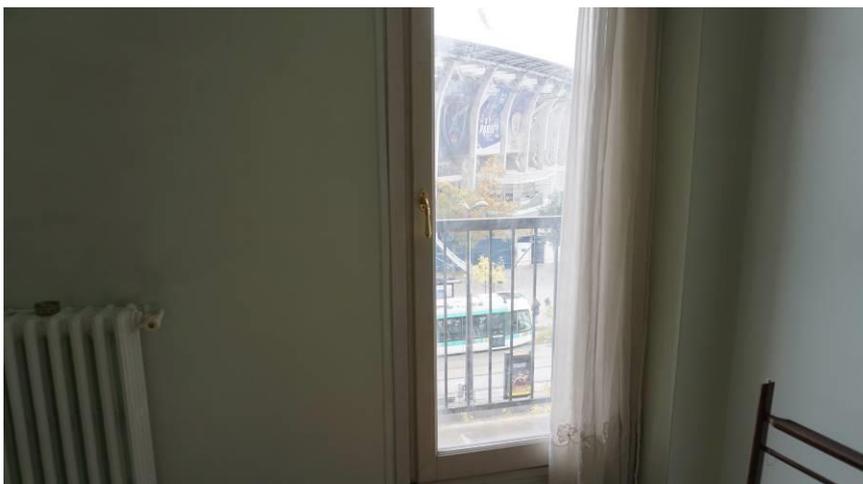
37



Je constate dans le salon et dans la chambre la présence de crochets chevillés, ainsi que de quelques spectres muraux. Un fantôme thermique est visible également au-dessus du radiateur.



Le radiateur est situé au mur de trumeau gauche. Une porte-fenêtre un seul vantail, bois peint, avec double vitrage. Le vitrage est sale, non détérioré. Fonctionnement rien à signaler.



38

Au soubassement, quelques traces et marques, poussière.



Un interrupteur est présent à droite en entrant dans la chambre.

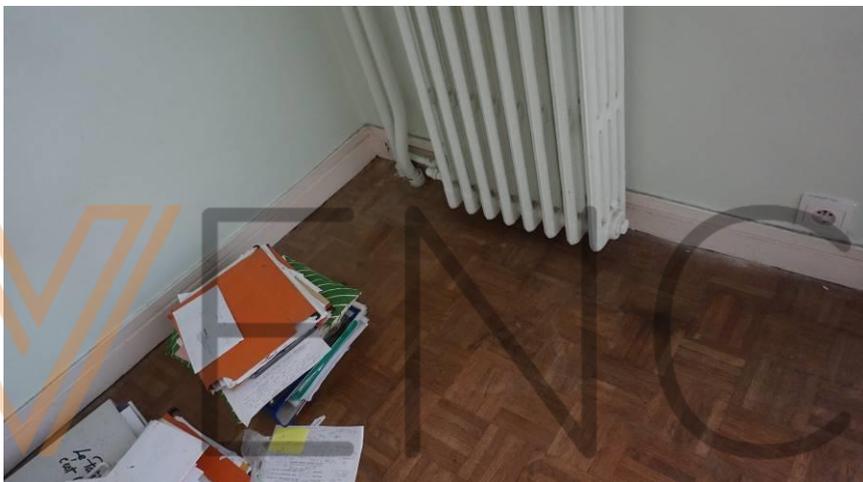
En cueillie de plafond sur la droite, je constate la présence d'une applique.

Une prise T, 5 prises de courant dépareillées.

Sol, parquet collé avec petits-bois ancien. Une trace d'emprise mobilière sur la gauche correspondant à un ancien placard, quelques traces, marques et rayures superficielles. Absence de détérioration structurelle. Quelques traces également au pourtour du radiateur.



39



**Constatations concernant l'état des parties communes en sortie :**

Sur la gauche, je constate que le couloir se poursuit en desservant deux logements.



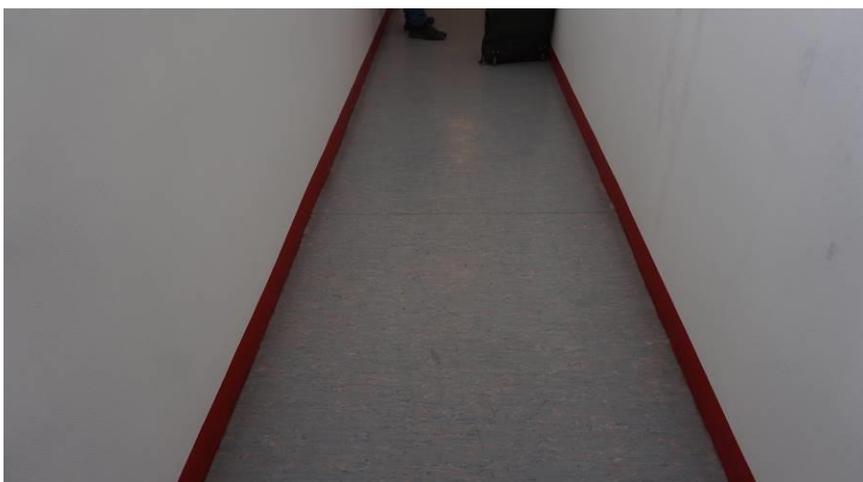
Un ensemble de vitrages en imposte est existant en face en sortie. Les murs en parties communes présentent une peinture à l'état d'entretien, quelques traces.



40



Sol linoléum à l'état d'entretien, propre.



Constatations concernant l'état d'occupation :

N'ayant pu rencontrer l'occupante et les lieux paraissant aux  $\frac{3}{4}$  déménagés, je n'ai pu obtenir d'informations concernant l'état d'occupation.

La débitrice étant vraisemblablement l'occupante des lieux, compte tenu de la présence de son nom sur la boîte aux lettres et sur l'interphone ; et visiblement n'occupant plus les lieux qui sont aux  $\frac{3}{4}$  déménagés.

Je constate en outre dans les lieux du courrier au nom de MME [REDACTED] To Lien.

41

Je constate l'absence de réfrigérateur dans la cuisine et que les placards sont vides.



Je constate d'une manière générale dans l'appartement que les rangements et placards sont quasi vides. Seuls demeurent quelques effets personnels au sol ainsi que trois caisses quasi vides.

Ce logement est desservi par gaz et électricité et le chauffage est collectif.

Au mi-palier, dans les parties communes, je constate un compteur électrique donnant 27059 Kwh, **compteur n°808B053800**.



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



Compteur gaz sous étiquette N, **compteur n°0302A1038534** donnant 883 m<sup>3</sup>.



42

Avec Monsieur LANDRY, nous avons tenté d'accéder à la chaudière de l'immeuble, celle-ci n'étant pas accessible en raison d'une serrure fermée à clé au niveau du local chaudière.

Fin de mes opérations à 15h45.

**ANNEXES AU PV DESCRIPTIF DU 26/10/2023  
104 boulevard Kellermann 75013 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 de gaz
6. Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité
7. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
8. ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

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



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

43



WENCH

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

