



# 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

Constat n°12315641

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et LE SIX OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

[REDACTED]

LAQUELLE M'EXPOSE :

*Au visa d'une Ordonnance de Référé rendue le 17 août 2023 par le Tribunal Judiciaire de PARIS N°RG 23/53450, ainsi libellée :*

*« Enjoignons à Monsieur Pascal VENTO de laisser le libre accès à l'appartement qu'il occupe au sein de l'immeuble situé 164 rue Saint Charles 75015 PARIS, à la SAS DE LEGE LATA – CDJA, Commissaires de Justice à PARIS, ou tout autre Commissaire de Justice s'y substituant, à l'effet d'établir le Procès-verbal de Description et le dossier technique nécessaire à la rédaction du cahier des charges et des conditions de vente, ainsi que pour procéder à la visite des biens à vendre constituant les lots N°62 (appartement) et 78 (cave) dépendant de l'immeuble immobilier sis à PARIS 75015, 160 et 164 rue Saint Charles, cadastré section ER. N°33, lieudit 160 rue Saint Charles, pour une contenance de 00 ha 06 a et 11 ca.*

*Autorisons en cas de refus la SAS DE LEGE LATA – CDJA, Commissaires de Justice à PARIS ou tout autre Commissaire de Justice s'y substituant à pénétrer dans les locaux précités pour faire réaliser le Procès-verbal de Description et le dossier technique susvisé, ainsi que pour procéder à la visite des biens à vendre ;*

*Disons dans ce cas que le Commissaire de Justice choisi aura pour mission de se rendre dans les locaux situés 164 Saint-Charles à PARIS 75015 accompagné des professionnels choisis par ses soins pour l'ouvrir et pour refermer les locaux une fois les opérations réalisées ou les visites effectuées ;*

*Autorisons le Commissaire de Justice instrumentaire à se faire adjoindre en tant que de besoin, le concours des forces de police ou de deux témoins et d'un serrurier afin de l'assister en cas de difficultés rencontrées pour pénétrer dans les lieux et pour procéder à leur fermeture à l'issue de ces opérations, toutes mesures devant être prises pour assurer la sécurité du local après passage.*

*Porteur de cette décision en Original, 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.*

### **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 préalablement signifié l'Ordonnance, à Monsieur Pascal VENTO en date du 29 septembre 2023, rendez-vous ayant été pris pour ce jour à 10 heures avec Monsieur Pascal VENTO occupant les lieux,
- avoir par précaution sollicité le concours d'un serrurier, de deux témoins majeurs et d'un géomètre expert,

Me suis rendu ce jour 160 rue Saint-Charles à PARIS 15ème arrondissement, où étant, à 9 heures 30, assisté par :

- Monsieur Jean-Louis CHIERE chargé des diagnostics et des métrés,
- Monsieur Ali BOUHALOUF de la société ASV, serrurier,
- Monsieur Alain LE GUENNEC, témoin majeur,
- Madame Danielle PARADY, témoin majeur,

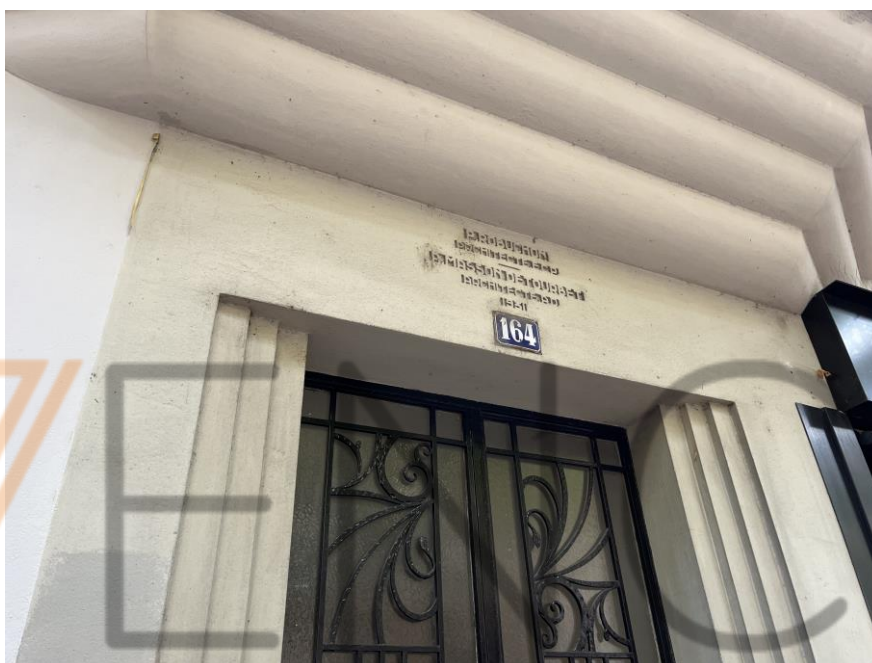
J'ai constaté ce qui suit :

## 1. IMMEUBLE

L'immeuble se trouve à quelques mètres du rond-point Saint-Charles où nombre de commerces sont présents, notamment une Civette, une agence bancaire LCL, une pharmacie située rue des Cévennes, un magasin Picard situé sur le rond-point, un café restaurant et nombre de commerces de bouche.

Ce jour, un vendredi se tient un marché ouvert rue Saint-Charles, juste au-devant de l'immeuble et se poursuivant sur la longueur de la rue Saint-Charles.

Le 164 Saint-Charles est un immeuble de 1931 au regard d'inscriptions présentes au-dessus de la porte.



Il s'agit d'un immeuble en briques rouges et partiellement enduit, typique des années 30.



L'entrée de l'immeuble se fait par une platine à code et un Vigik.

A la suite de cette porte se trouve un hall d'entrée avec batterie de boîtes à lettres sur la gauche, puis une porte interphone.



Ce hall est en bon état.

En passant interphone, j'accède à l'ascenseur qui dessert sept étages.

La copropriété comprend deux bâtiments au 160 et 164 rue Saint Charles.

Une gardienne est présente au 160 rue Saint Charles.

L'appartement objet dudit descriptif est situé au septième et dernier étage porte face.

En accédant au niveau du palier du septième étage je relève que les peintures de la cage d'escalier sont écaillées, marquées d'infiltrations.

Trois appartements se trouvent au sein du septième étage et l'appartement de Monsieur VENTO se trouve porte face.

## **2. APPARTEMENT LOT 62**

Sur place je rencontre Monsieur VENTO à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et exposé l'objet de ma mission et qui m'autorise à pénétrer dans les lieux.

La porte palière est à deux vantaux en bois verni, avec poignées en laiton en très bon état.

### **Première pièce principale**

Au sol le parquet est en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche marquée de différences de teintes. Le mur de façade est fortement empoussiéré.



Un faux-plafond est présent, abritant des spots lumineux et recouvert d'une peinture blanche.



Sur la droite, se trouve un comptoir avec une cuisine ouverte comportant un parquet.

### **Cuisine ouverte**

Les murs et le plafond qui correspond à la sous face de l'escalier et à la sous face de la mezzanine sont uniquement badigeonnés.

### **Equipements**

- un plan ouvert sur la pièce principale, constitué d'un meuble comptoir, recouvert de

cuir brun dont le partie supérieure qui coulisse, découvre une plaque à induction deux feux

- des espaces de rangement et des portes en partie basse,
- en appui sur le mur de face accédant à cette cuisine, un plan qui abrite deux évier en inox avec pailasse derrière le bloc de robinetterie, bloc de robinetterie avec bec mitigeur,
- un meuble suspendu avec revêtement en cuir brun et partie vitrée
- des meubles supportant ce plan, avec notamment une machine à laver la vaisselle et des meubles de rangement,
- des câblages qui pénètrent hors gaine et hors en goulotte directement dans la maçonnerie sur la gauche du plan de travail,
- des multiprises,
- des câblages courant hors gaine, en sous face de l'escalier,
- sur la droite, un tableau de fusibles, un disjoncteur différentiel 500 milliampères et un compteur électrique LINKY. Le compteur électrique est disposé sur une cloison qui abrite un petit renforcement immédiatement à droite en entrant dans l'appartement, au sein duquel je relève la présence d'un ballon d'eau fixé sur le mur de cloison avec les parties communes, mur du palier. Des cales maintiennent ce ballon d'eau qui présente une inclinaison.



Sur la gauche se trouve la sous face de l'escalier qui conduit à la mezzanine et je relève que sous cet escalier, côté mur de façade, se trouve une évacuation d'un diamètre important, ancienne, dans laquelle est relié un tuyau en PVC horizontal, qui court depuis l'évier.

Il existe un orifice dans la cloison avec la cuisine, juste au-dessus du compteur électrique

Le séjour du premier niveau de l'appartement ouvre sur un petit balcon filant à l'aide d'une porte-fenêtre à quatre vantaux, deux fixes et deux mobiles, en PVC et à double vitrage.



### Petit balcon

Au sein du petit balcon présence d'un garde-corps qui présente des points de corrosion importants.

Ce petit balcon est exposé Sud/Est et le soleil se trouve face à moi lors de mes constatations.

Au sein de la cuisine sous l'escalier conduisant à la mezzanine, je relève la présence de plusieurs canalisations, lesquelles se retrouvent au niveau de la première marche de l'escalier d'accès à la mezzanine.



Il existe également des canalisations de différents diamètres présentes derrière le meuble



suspendu de la cuisine sur la droite.

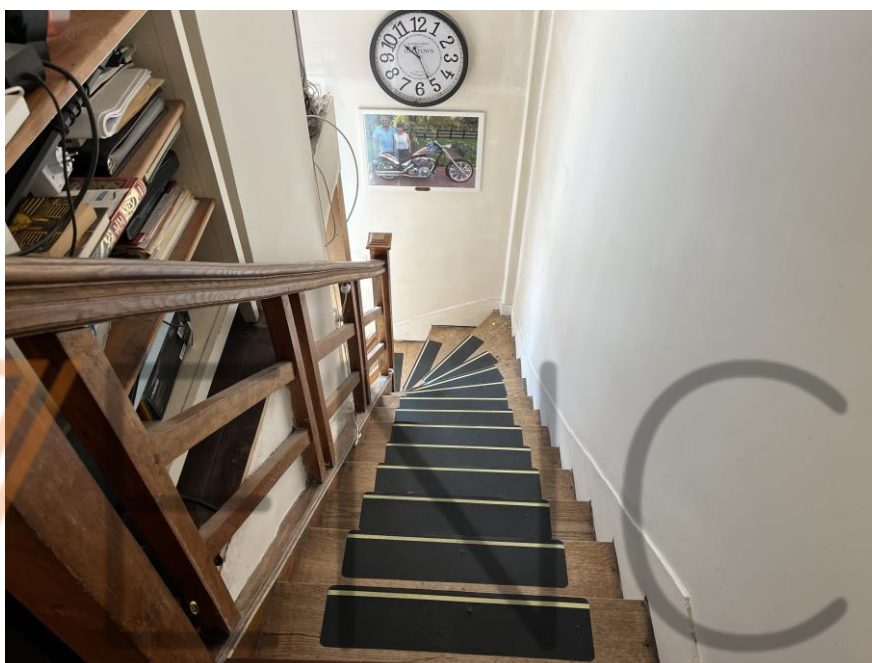
Sur la droite de l'escalier se trouve un radiateur mural avec bouton de commande.

En allège de la porte-fenêtre sur le balcon des écaillages de peinture sont visibles.

Je note également des fissurations des garde-corps maçonnés situés de part et d'autre de ce dernier.

### **Escalier sur la droite**

Cet escalier en bois massif, conduit à la mezzanine.



Au droit de cette porte-fenêtre qui donne sur le balcon se trouve une grande hauteur sous plafond et je me trouve en quelque sorte sous verrière.

Dans cet escalier le mur de gauche et le mur de façade au premier niveau sont marqués par le temps, noircis, jaunis et empoussiérés.

Des écaillages sont visibles en cueillie du mur de gauche en montant l'escalier et du mur de façade, avec des faïençages et de multiples fissurations, fissures que je retrouve horizontales en plusieurs endroits au niveau de la cheminée, ensemble maçonné situé à droite en montant l'escalier.

### **Deuxième niveau en mezzanine**

Le parquet au sol est en état d'usage mais présente des marques de poinçonnements. Ce parquet n'est pas complet et n'est pas entièrement posé au niveau du jour de la mezzanine où de la maçonnerie est visible en sous face.

Le garde-corps métallique présente un jeu.

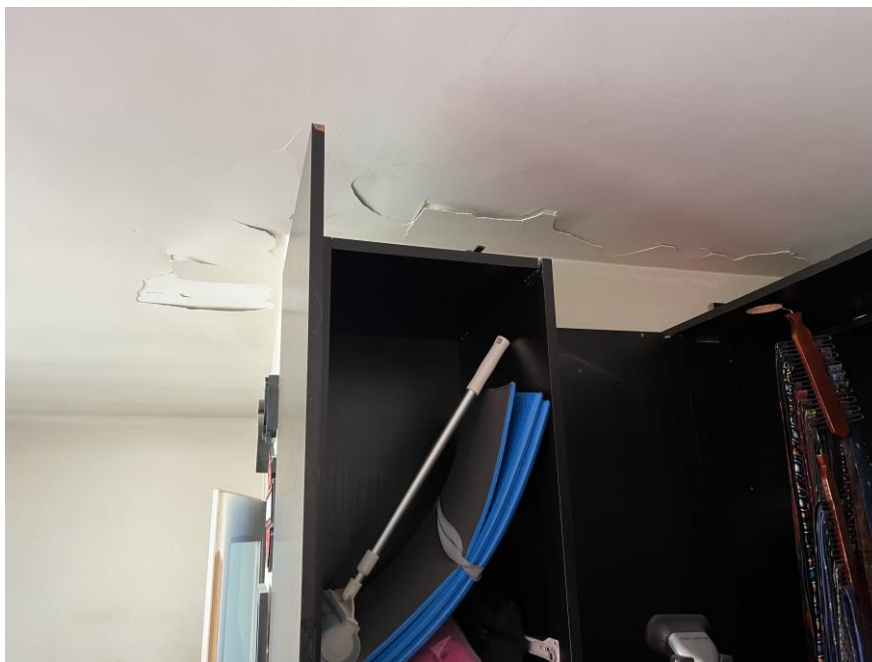


Les peintures murales et de plafond sont fortement jaunies, noircies et empoussiérées. Je note des décolllements de peinture en plafond avec fissures, notamment au droit de la porte d'accès à la salle de bains.



Nombre de fissures longitudinales sont visibles perpendiculaires au mur de façade.

Des décolllements par plaques sont notamment visibles au plafond, au-dessus d'un espace dressing qui est en mitoyenneté avec la salle de bains.



### Equipements

- une fenêtre en PVC à double vitrage au niveau du mur de façade, De nombreux écaillages de peinture sont visibles en pourtour de cet ouvrant. Des photographies en attestent.

Au sein du mur de façade à gauche de la verrière et au niveau de l'ébrasement de cette dernière des décollements de peinture et d'enduit sont présents par plaques, ainsi qu'en partie haute au niveau du linteau. Je note des auréoles, des traces de coulures sèches au niveau du châssis de ladite verrière qui est une verrière à double vitrage à châssis laqué.



Le mur de façade, soit le brisis sur la gauche laisse apparaître des décollements et un effet de faïençages importants.



Des câbles électriques courent de manière désordonnée au sein de cet espace.

### **Salle de bains**

Elle est accessible par une porte vitrée, dépourvue de béquillage.

Le sol est recouvert d'un carrelage noir.

Les murs sont entièrement carrelés.



La peinture du faux-plafond est marquée notamment au-dessus d'une baignoire thalasso. Des auréoles sèches et des faïençages sont ainsi visibles au-dessus de cette baignoire.



### Equipements

- une fenêtre en PVC oscillo battante à double vitrage, au niveau du mur de façade arrière,
- une vasque posée sur une console en verre, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc robinetterie avec bec mitigeur chromé,
- sur sa gauche une cuvette de WC à l'anglaise sur socle, reliée à un réservoir dorsal à effet d'eau à double commande.

### Observations générales

La mezzanine occupe quasiment la totalité de l'espace du premier niveau.

### **3. SYNDIC DE L'IMMEUBLE**

Le syndic de l'immeuble est la société ISAMBERT ayant siège 93, rue Blomet à PARIS 15<sup>ème</sup> arrondissement.

Mes opérations terminées, je quitte les lieux à 11 heures 15.

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



WENCH