

Société Civile Professionnelle  
J. NOCQUET-J. FLUTRE-M. MARCI REAU

Huissiers de Justice associés  
16 rue de la Banque  
75002 Paris

Tél : 01 42 60 70 70  
[huissiers@nocquet.org](mailto:huissiers@nocquet.org)

SECOND ORIGINAL

# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION DE BIENS A SAISIR IMMOBILIEREMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

ET LE DOUZE JUIN

A 14H15 POUR LE DÉBUT DES OPÉRATIONS ET A 14H45 POUR  
LA FIN DES OPÉRATIONS

A LA REQUETE DU :

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 85 RUE DES  
MARAICHERS à PARIS (75020) représenté par son syndic en  
exercice, la société LA BOUTIQUE DE COPROPRIETE, Société par  
actions simplifiée immatriculée au RCS de PARIS sous le n°528 338 783,  
dont le siège social est 59 rue d'Amsterdam 75008 PARIS, agissant  
poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette  
qualité audit siège**

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de la SCP RONZEAU & ASSOCIES, représentée  
par Maître Michel RONZEAU, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 40 avenue Niel à  
PARIS 17<sup>ème</sup> arrondissement.

**Lequel m'expose ce qui suit :**

Que **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] à PARIS 10<sup>ème</sup> est propriétaire dans un ensemble immobilier sis à **PARIS 20<sup>ème</sup>, 85 rue des Maraichers**, cadastré Section DN n° 12, pour une contenance de 1 a 42 ca, du lot de copropriété suivant :

**LOT n° 32 :**

Un APPARTEMENT situé au 3<sup>ème</sup> étage droite comprenant : entrée, cuisine et chambre.

D'une superficie loi carrez de 21,98 m<sup>2</sup>

Et les 47/1.045 èmes des parties communes générales,

Et les 3/45èmes des charges communes des copropriétaires des étages pour les frais et réparation des marches, ainsi qu'éventuellement les frais afférents à l'achat et à l'entretien du tapis d'escalier.

**Qu'en vertu :**

- Du procès-verbal d'assemblée générale du 26 septembre 2023,
- Du jugement rendu le 17 mai 2021 par le Tribunal Judiciaire de PARIS (20<sup>ème</sup>) signifié et définitif.

Il a été signifié à **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], le 18 mars 2024, un commandement de payer valant saisie immobilière, par acte de Maître Jérôme NOCQUET, Commissaire de Justice soussigné, associé au sein de la Société Civile Professionnelle Jérôme NOCQUET, Jennifer FLUTRE, et Melik MARCIREAU, Commissaires de Justice Associés, et dont le siège social est situé à PARIS 2<sup>ème</sup> arrondissement, 16, Rue de la Banque,

Que ce commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré pour avoir paiement de la somme de :

Principal (charges dues au 4ème trimestre 2019 inclus)	2.559,02 €
Dommmages et intérêts	200,00€
Frais de recouvrement	58,00€
Article 700 du CPC	800,00€
Intérêts du 22/05/2019 au 31/01/2024	489,12 €
Intérêts postérieurs	Mémoire
Dépens :	
. assignation	333,17€
. signification jugement	73,04€
Frais tentative exécution	406,61€

TOTAL: 4.918,96€

Sans préjudice de tout autre dû, intérêt et frais.

Qu'ensuite de la signification de ce commandement immobilier, Maître Michel RONZEAU souhaitait ès qualité qu'il soit dressé procès-verbal de description du bien immobilier appartenant à Monsieur [REDACTED] et décrit ci-dessus.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

*Je, **Jérôme NOCQUET**, Commissaire de Justice Associé, au sein de l'Office d'Huissier de Justice dont est titulaire la Société Civile Professionnelle Jérôme NOCQUET, Jennifer FLUTRE, et Melik MARCIREAU, Commissaires de Justice Associés, et dont le siège social est situé à PARIS 2<sup>ème</sup> arrondissement, 16, Rue de la Banque, **soussigné**,*

Me suis transporté ce jour 12 juin 2024 au 85 rue des Maraîchers à PARIS 20<sup>ème</sup> arrondissement, où étant à 14 heures 15, je rencontre :

- Monsieur Rui RIBEIRO, de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n° 452 900 202, dont le siège social est 11 avenue Jean Jaurès 93220 GAGNY, en charge de l'établissement du dossier technique obligatoire, requis par mes soins.
- Monsieur Florian MINOT, serrurier, requis par mes soins.
- Monsieur Didier ADENOT, Témoin, requis par mes soins.
- Monsieur Patrick POMMERET, Témoin, requis par mes soins.

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

Il s'agit d'un immeuble construit vers 1920 constitué d'un bâtiment sur rue et sur courette intérieure.

L'immeuble se trouve entre la place de la Nation, le cimetière du Père Lachaise e la Porte de Montreuil.

Les façades sur rue sont à l'état d'usage avec fissurations et écailllements de l'enduit ou de la pierre en plusieurs endroit.

Il n'y a pas de gardien dans cet immeuble.

L'accès depuis la rue se fait au moyen d'une porte cochère pourvue d'un digicode et d'un pass vigik. L'ensemble fonctionne correctement.

Dans la 1<sup>ère</sup> partie du hall de l'immeuble, présence d'une batterie de boîtes aux lettres et d'un interphone permettant de communiquer avec les occupants. Présence également d'un pass vigik

L'accès à la 2<sup>nde</sup> partie du hall, savoir à la cabine d'ascenseur et à l'escalier intérieur de l'immeuble se fait depuis la 1<sup>ère</sup> partie au moyen d'une porte vitrée à ventouse actionnée au moyen du pass vigik ou par un occupant de l'immeuble.

Présence à cet endroit de 2 caméras de surveillance.

En terminaison du hall l'on accède aux caves et à la courette intérieure de l'immeuble. Cette courette sert à entreposer les bacs poubelles et est munie d'un point d'eau.

L'ensemble du hall de l'immeuble est correctement entretenu.

Cet immeuble est pourvu d'une cabine d'ascenseur qui fonctionne correctement.

En ce qui concerne la volée d'escalier, je constate qu'au niveau des parois murales il existe de nombreux écailllements d'enduit peinture et/ou de traces de saignés dans l'enduit.

La volée d'escalier est éclairée sur courette intérieure de l'immeuble par des fenêtres situées à chaque ½ étage.

De nombreux commerces, restaurants et magasins de toute nature se trouvent dans les rues adjacentes en particulier rue des Pyrénées, boulevard Davout ou rue d'Avron.

Des écoles et des collèges se trouvent également tout autour de l'immeuble.

La Mairie du 20<sup>ème</sup> arrondissement se trouve place Gambetta à environ 15 minutes à pied.

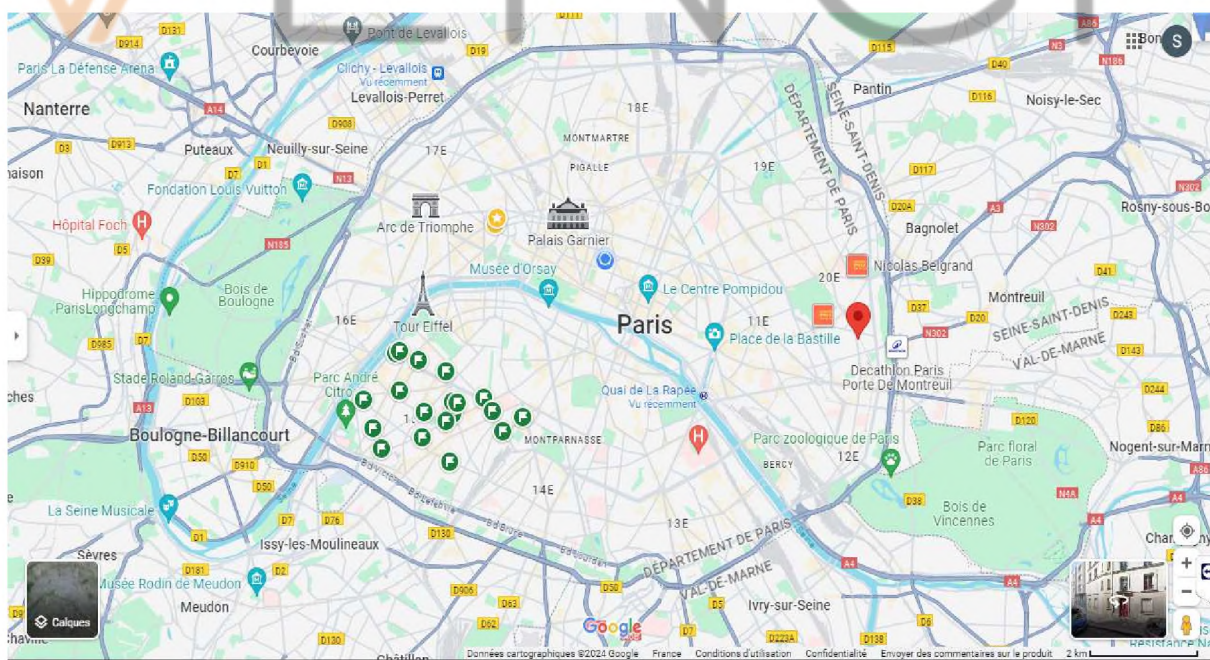
Il est parfaitement desservi par les transports en commun, les stations de métro « **Maraîchers** » et « **Porte de Montreuil** » (Ligne 9) se trouvant chacune à quelques minutes à pied.

Des espaces verts et des espaces sportifs (au niveau du boulevard Davout) se trouvent à proximité de l'immeuble.

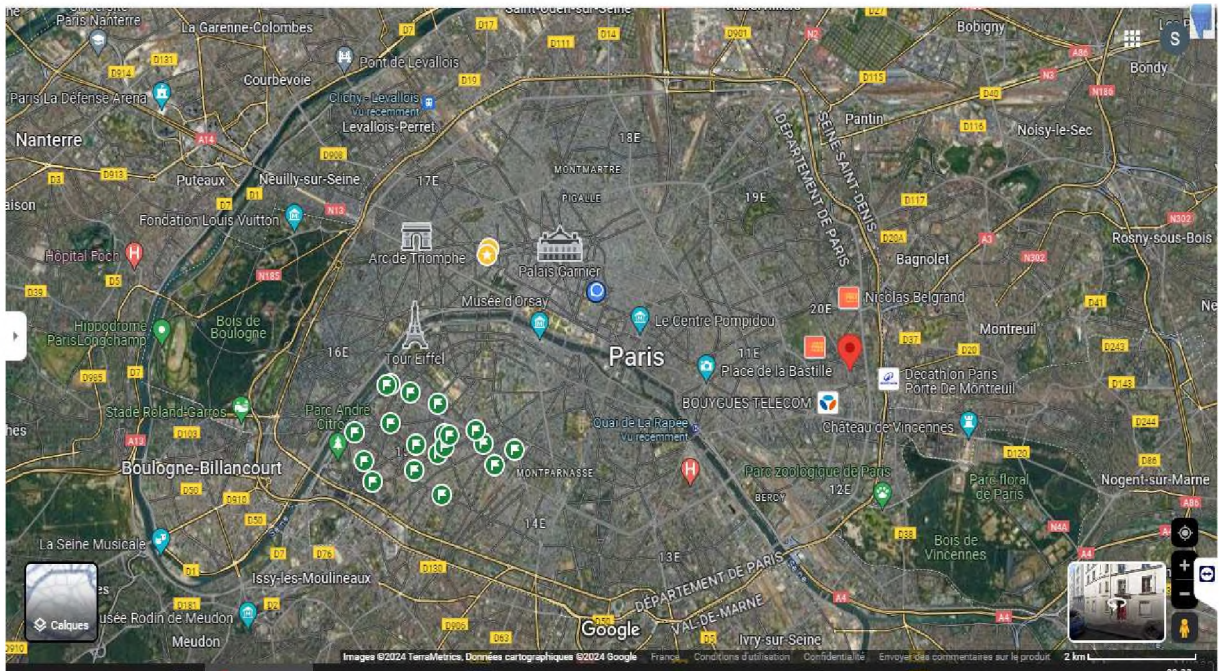
L'immeuble se trouve également proche de la Porte de Montreuil permettant d'accéder au périphérique parisien en quelques minutes.

(Captures d'écran « GOOGLE MAPS » n° 1 à 10, où l'immeuble objet des présentes est matérialisé par un repère rouge).

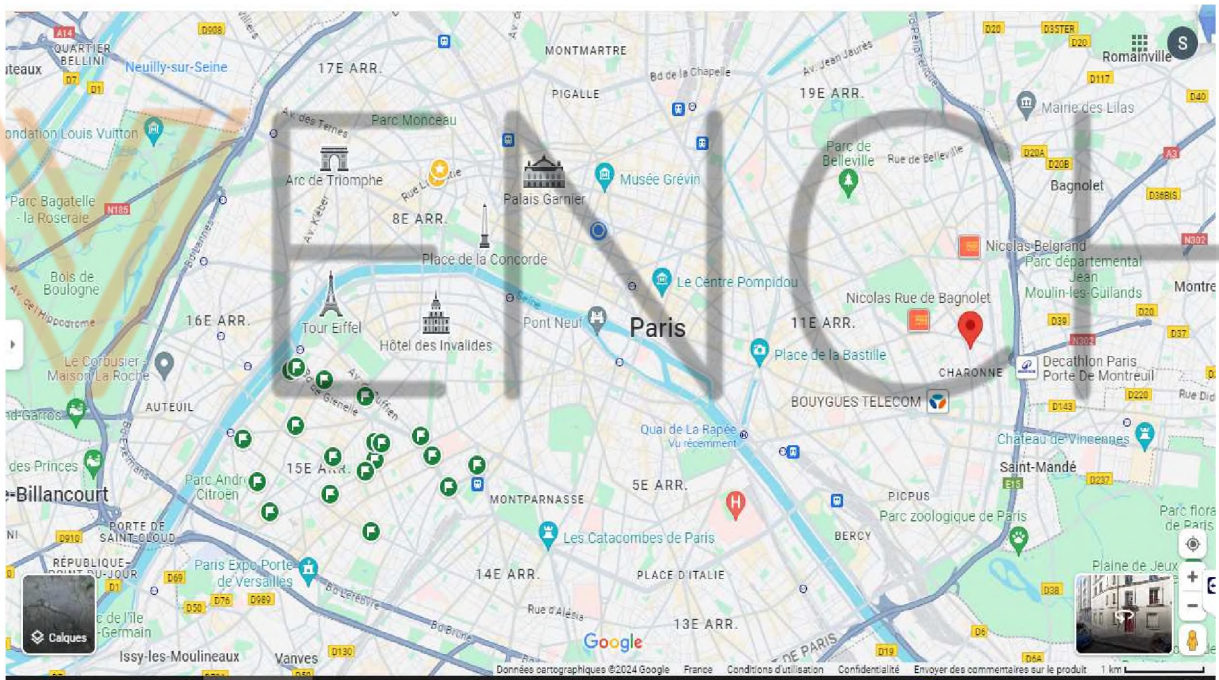
(Photos n° 1 à 23 – dont n° 1 à 6 pour l'environnement extérieur et les façades de l'immeuble, et 7 à 23 pour le hall de l'immeuble, la courette intérieure, la volée d'escalier et les paliers d'étage)



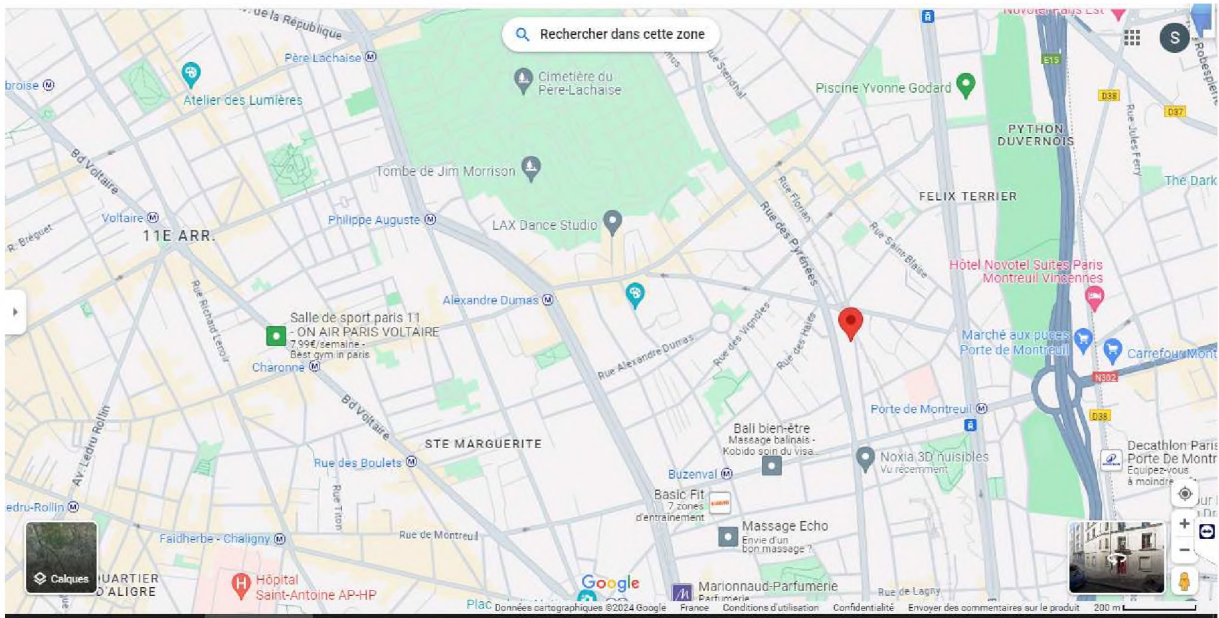
**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 1**



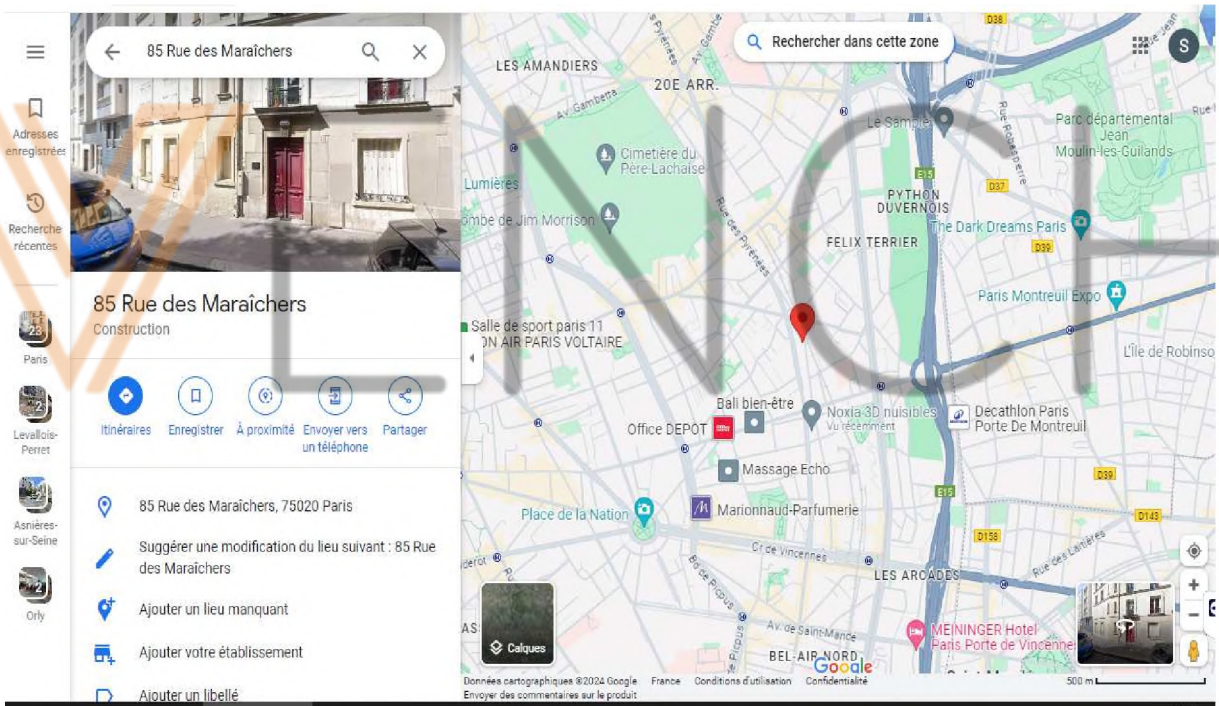
**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 2**



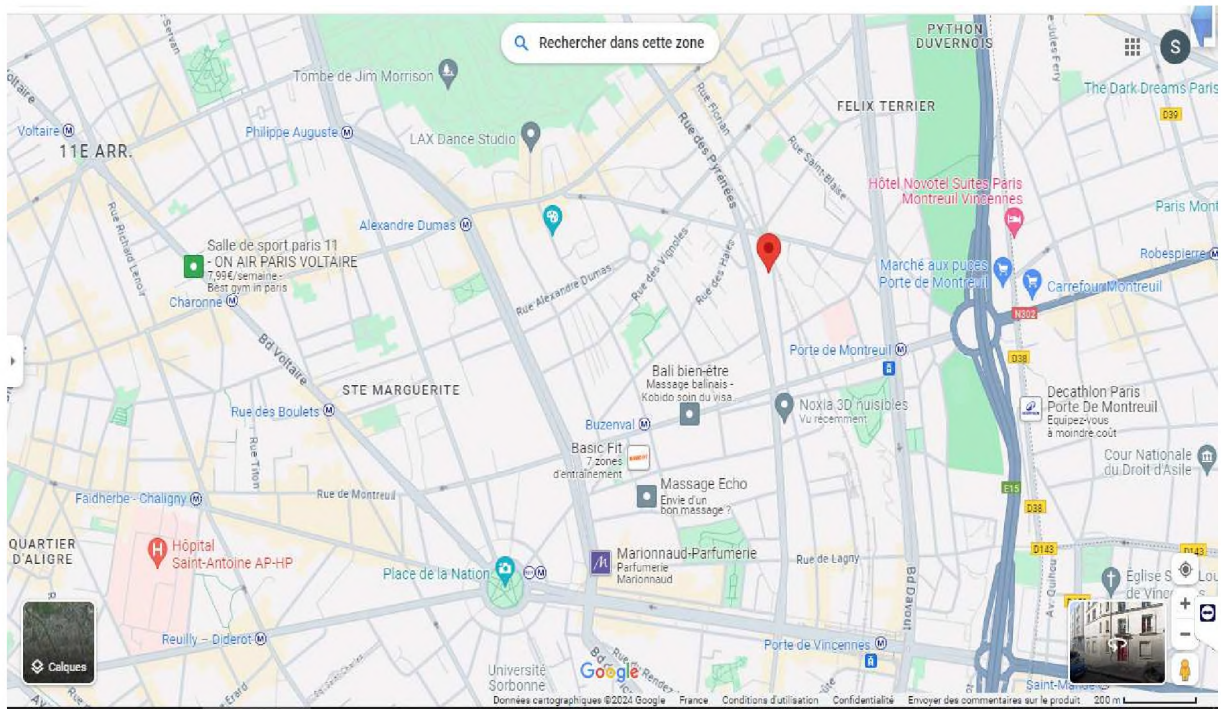
**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 3**



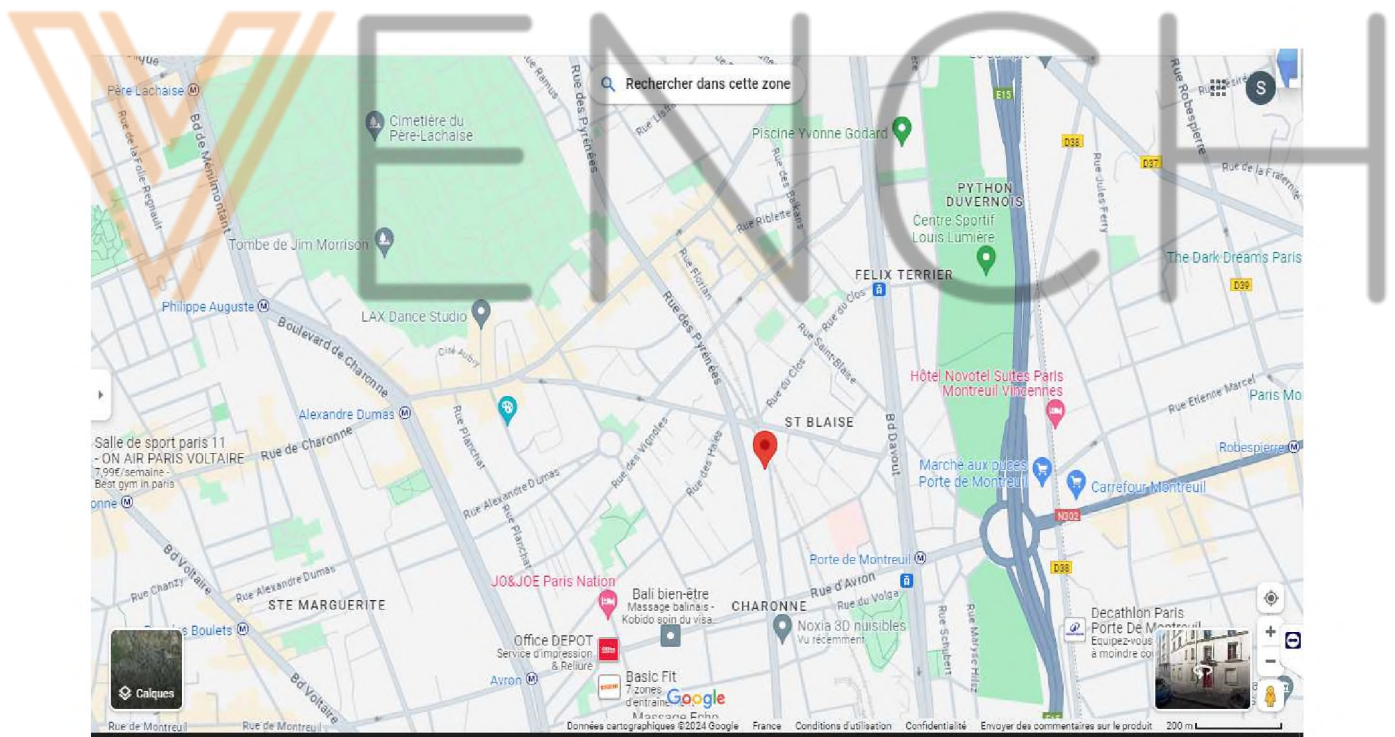
**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 4**



**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 5**

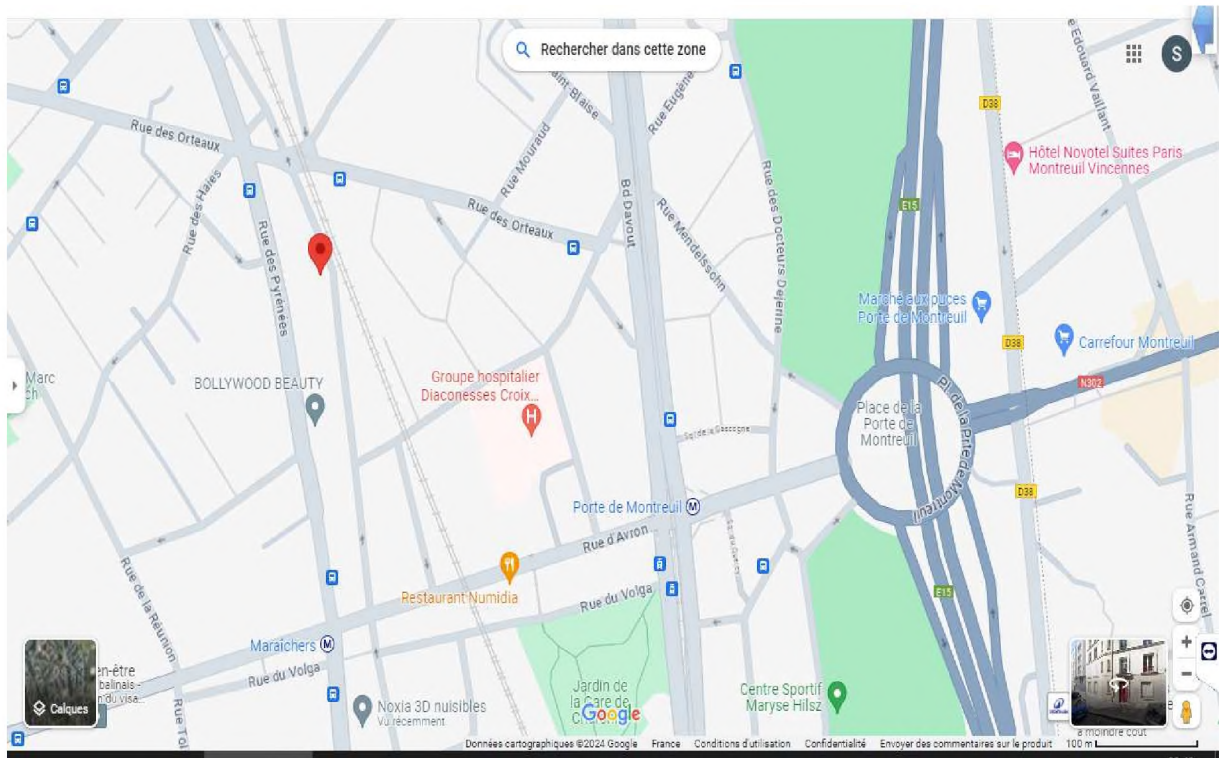


**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 6**

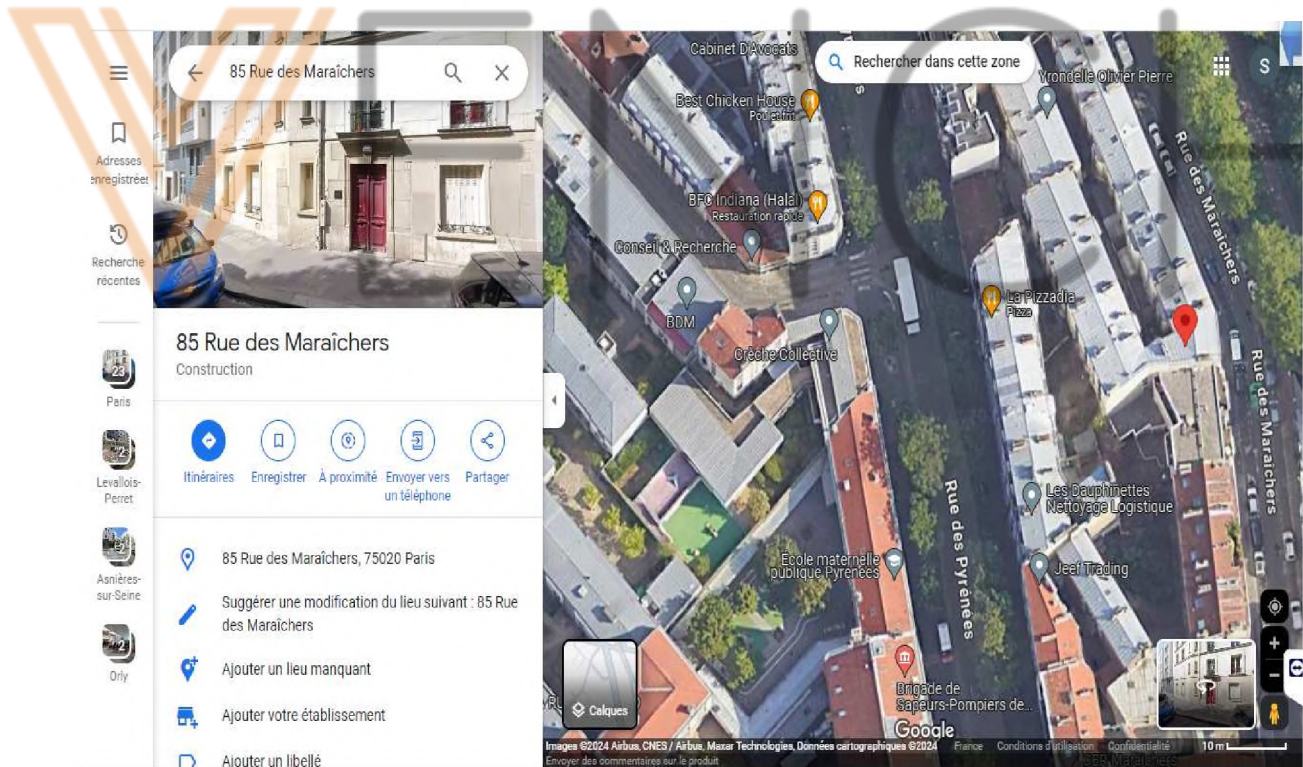


**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 7**





**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 8**



**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 9**



**CAPTURE GOOGLE MAPS N° 10**

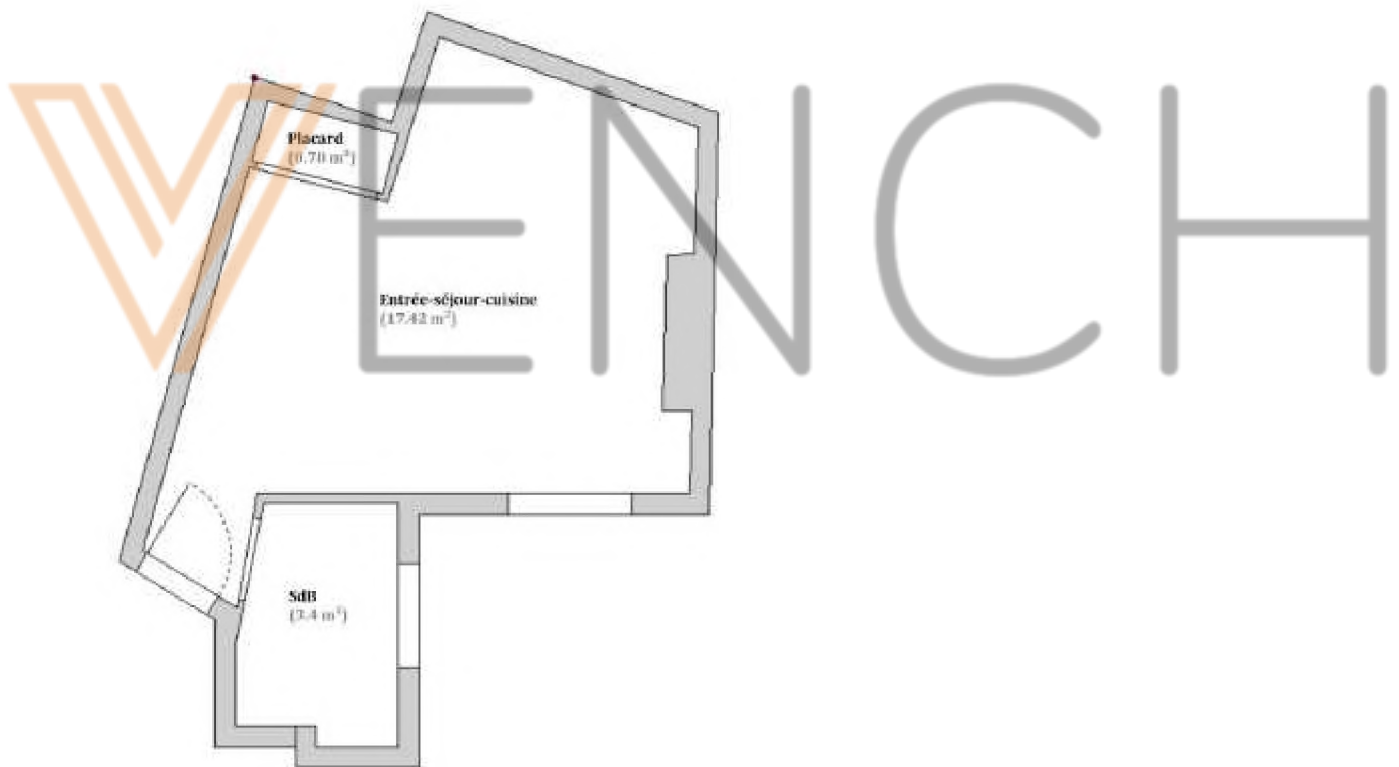
WENCH

## DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT :

Nous trouvant devant au 3<sup>ème</sup> étage devant la porte à droite et personne ne répondant à mes appels réitérés non plus qu'à l'interphone, j'ai fait ouvrir la porte par le serrurier m'accompagnant.

L'ouverture de la porte s'est faite par un simple crochetage ne nécessitant que de claquer la porte pour pouvoir la refermer.

Ce logement se compose d'un palier d'entrée, immédiatement sur la droite d'une salle d'eau et d'une pièce principale à usage de séjour et de cuisine :



La vue depuis la pièce principale se fait au moyen d'une fenêtre double battant et sur les arrières et courettes des immeubles adjacents et voisins.

Dès l'entrée dans l'appartement, il se dégage une odeur pestilentielle.

L'appartement est dans un état de saleté et de crasse innommable.

Il est impossible de rentrer dans la salle d'eau compte tenu de l'odeur et de la crasse qui s'y trouve. Le sol et les parois murales sont couverts de moisissures et/ou de crasse.

Présence d'un lavabo, d'une douche, d'une cuvette de WC à l'anglaise et d'un petit chauffe-eau.

**(Photos n° 24 à 29)**

En ce qui concerne la pièce principale, celle-ci est dans le même état de saleté et de crasse que la salle d'eau.

Cette pièce comprend un petit coin cuisine équipé avec évier rempli d'une vaisselle remplie de moisissures et de crasse.

Le sol de la pièce est recouvert d'un parquet à l'anglaise usagé et crasseux.

Les peintures des murs, cloisons et boiseries sont à l'état d'usage.

Présence d'un placard de rangement dans cette pièce.

Présence d'un compteur électrique comportant disjoncteur général et compteur électrique.

**(Photos n° 30 à 46)**

Puis, pendant le temps que je suis sur place, Monsieur Rui RIBEIRO procède aux diagnostics, pour lequel je l'ai requis, savoir :

- Dossier Technique Immobilier n° [REDACTED] PARIS/2024/4865 sur 1 page.
- Résumé de l'expertise n° [REDACTED]/PARIS/2024/4865 sur 1 page.
- Certificat de superficie de la partie privative sur 3 pages.
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti sur 12 pages.
- Constat de risque d'exposition au plomb CREP sur 12 pages.
- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi sur 6 pages.
- Diagnostic de performance énergétique établi sur 10 pages.
- Etat de l'installation intérieure d'électricité sur 7 pages.
- Etat des risques et pollutions sur 13 pages.
- Attestation sur l'honneur de Monsieur Rui RIBEIRO d'être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction sur 1 page.
- Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle du Cabinet M.MENDIELA EIRL et A.PIRES EIRL (contrat AXA) pour le compte de la société ARIANE ENVIRONNEMENT sur 3 pages.
- Certificat de compétence de « Diagnostiqueur immobilier certifié » pour le compte de Monsieur Rui RIBEIRO sur 1 page.
- Prorogation de la durée de validité de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE\*, délivrée par DEKRA Certification sur 1 page.

L'ensemble de ces diagnostics seront annexés au présent procès-verbal de description.

Puis nos opérations étant terminées nous nous sommes retirés après avoir refermé la porte de l'appartement.

Lors de mes opérations, j'ai procédé à 46 prises de vue qui sont annexées à l'ensemble des exemplaires du présent procès-verbal.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description de biens à saisir immobilièrement pour servir et valoir ce que de droit.

COUT en Euros :

Prestation n° 114.....	221,36 €
SCT .....	7,67 €
	-----
Sous Total H.T .....	229,03 €
TVA à 20 % (Article 20-1) .....	45,81 €
Géomètre.....	490,00 €
Serrurier.....	180,00 €
Témoins.....	13,20 €
	-----
Total TTC .....	958,04 €



Maître Jérôme NOCQUET  
Commissaire de Justice