

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE ONZE DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

SCP Philippe CAZENAVE
Commissaires de Justice Associés
14, place Moreau David
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58
scp.cazenave@wanadoo.fr
R.C.S. 382 196 210 CRETEIL

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 83-85-87 RUE
PIXERECOURT 75020 PARIS** représenté par son syndic le cabinet
Rinaldi, société par actions simplifiée au capital d social de 166
666,67 €, immatriculé au RCS de Paris sous le n° 909 875 112, dont le
292 rue de Belleville 75020 Paris, représenté par ses dirigeants
légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

Lequel, lors de l'Assemblée Générale spéciale du 27 mai 2021
(résolutions 4 à 6), a voté la poursuite d'une procédure de saisie
immobilière du lot appartenant à feues **Mme [REDACTED]**

[REDACTED] toutes représentées par la DIRECTION NATIONALE
DES INTERVENTIONS DOMANIALES, es qualité de curateur à
succession vacante, désignée à ces fonctions par jugement du
tribunal judiciaire de Paris du 6 avril 2021,

Ayant pour Avocat Maître Sophie BILSKI, de la SELARL BILSKI
AVOCAT, 2 bis rue du Bouloi 75001 PARIS

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant
saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date
du 21 novembre 2024 à la Direction Nationale des
Interventions Domaniales, es qualité de curateur à la
succession vacante de :

- Madame Hénia ALTMAN
- Madame Idesa Judith ALTMAN
- Madame Dora ALTMAN
- Madame Rosalie ALTMAN

Il a le plus grand intérêt à faire dresser un procès-verbal de description dans un appartement situé 83 rue Pixierécourt 75020 PARIS,

Qu'il me requiert à cet effet.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Philippe CAZENAVE, Commissaire de Justice Associé domicilié 14 Place Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné,

Me rends aujourd'hui dans un appartement situé au 83 rue Pixierécourt 75020 PARIS, où en présence du géomètre expert, du serrurier requis, de deux témoins Monsieur Djibril Camara et Hedi Slama, je peux procéder aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

LOCALISATION (photo 2)

L'appartement est dans le bâtiment au n°83 rue Pixierécourt, au 3^{ème} étage face.

Un restaurant est exploité au rez de chaussée de ce bâtiment.

QUARTIER (photo 1)

C'est le quartier de Belleville Télégraphe, à la limite du 20^e arrondissement.

L'immeuble est presque à l'angle de la rue de Belleville.

Un marché et tous les commerces sont à proximité.

Les crèches et écoles sont à proximité.

Le métro ligne 11, station Télégraphe est à 5 minutes à pied.

OCCUPATION

L'appartement est vide, libre de toute occupation.

IMMEUBLE (photos 2, 3, 4,5)

C'est un immeuble construit au 19^e siècle qui compte trois bâtiments avec trois entrées différentes aux numéros 83, 85 et 87 rue Pixérécourt.

Une cour commune en bon état d'entretien donne accès aux trois entrées.

L'entrée du bâtiment n°83 est un peu à l'écart, ouvrant sur le local à usage de restaurant.

L'escalier commun est vétuste.

Les parties communes sont vétustes.

L'accès principal commun est protégé par un système Vigik.

Chacune des trois entrées est protégée par un système Vigik.

APPARTEMENT (photos 6, 7, 8, 9, 10, 11)

La porte d'entrée est une porte anti squat, posée par la copropriété après une occupation sauvage et un début d'incendie.

L'appartement ne comporte qu'une seule grande pièce.

Des travaux de maçonnerie, robinetterie et plomberie ont été réalisés après les dégâts causés par l'occupation sauvage.

Le sol est recouvert d'un isolant.
Le plafond est recouvert d'un isolant.
Les murs et le plafond sont peints.

Quatre fenêtres en PVC sont en bon état, l'une des baies vitrées est fêlée.

Il n'y a pour l'instant ni cuisine ni salle de bains.

Les mesures et diagnostics du géomètre feront l'objet d'un rapport annexe.

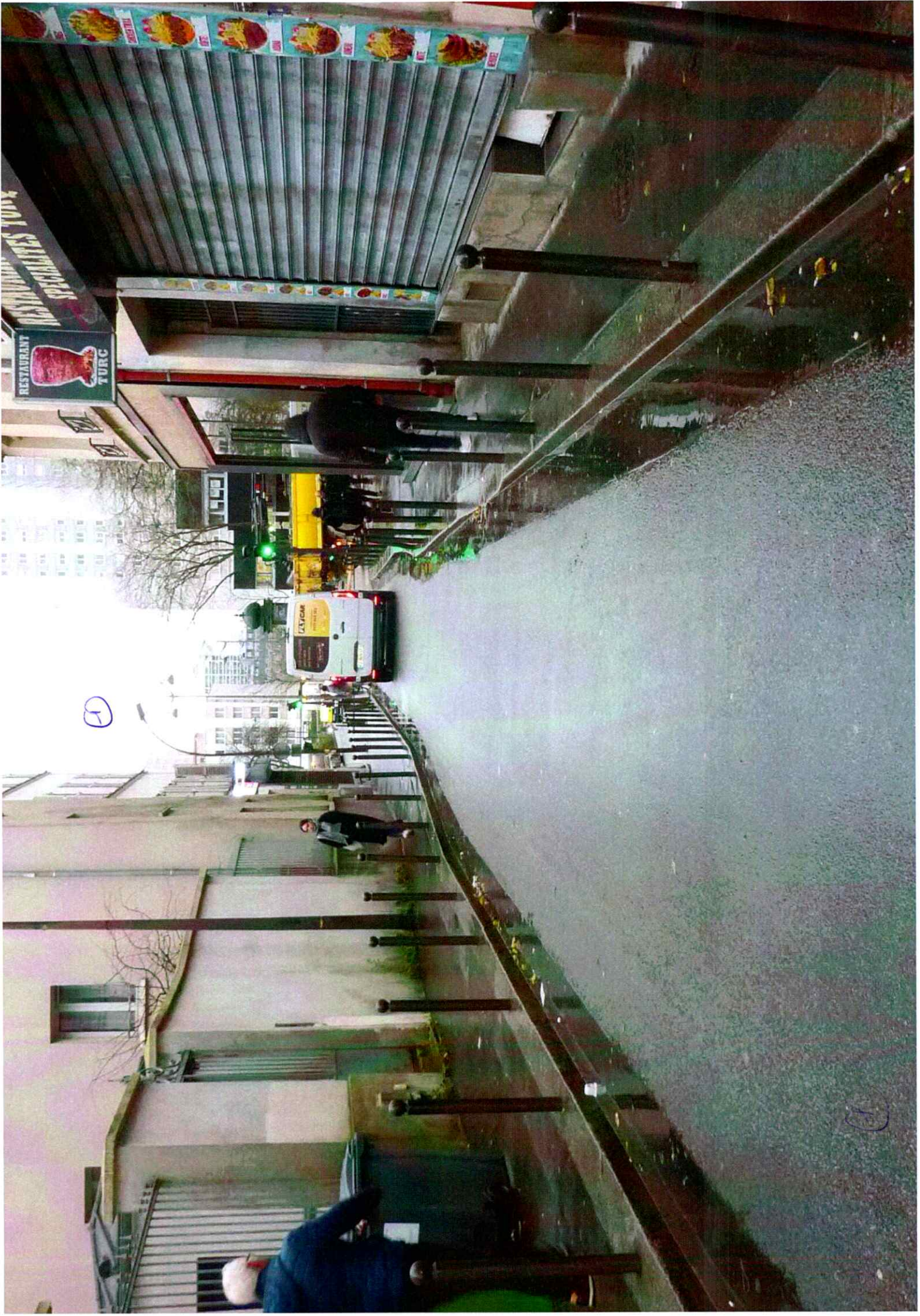
Telles sont mes constatations.

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

DONT ACTE SUR QUATRE PAGES

COUT : Cinq cent soixante dix euros et 27 centimes

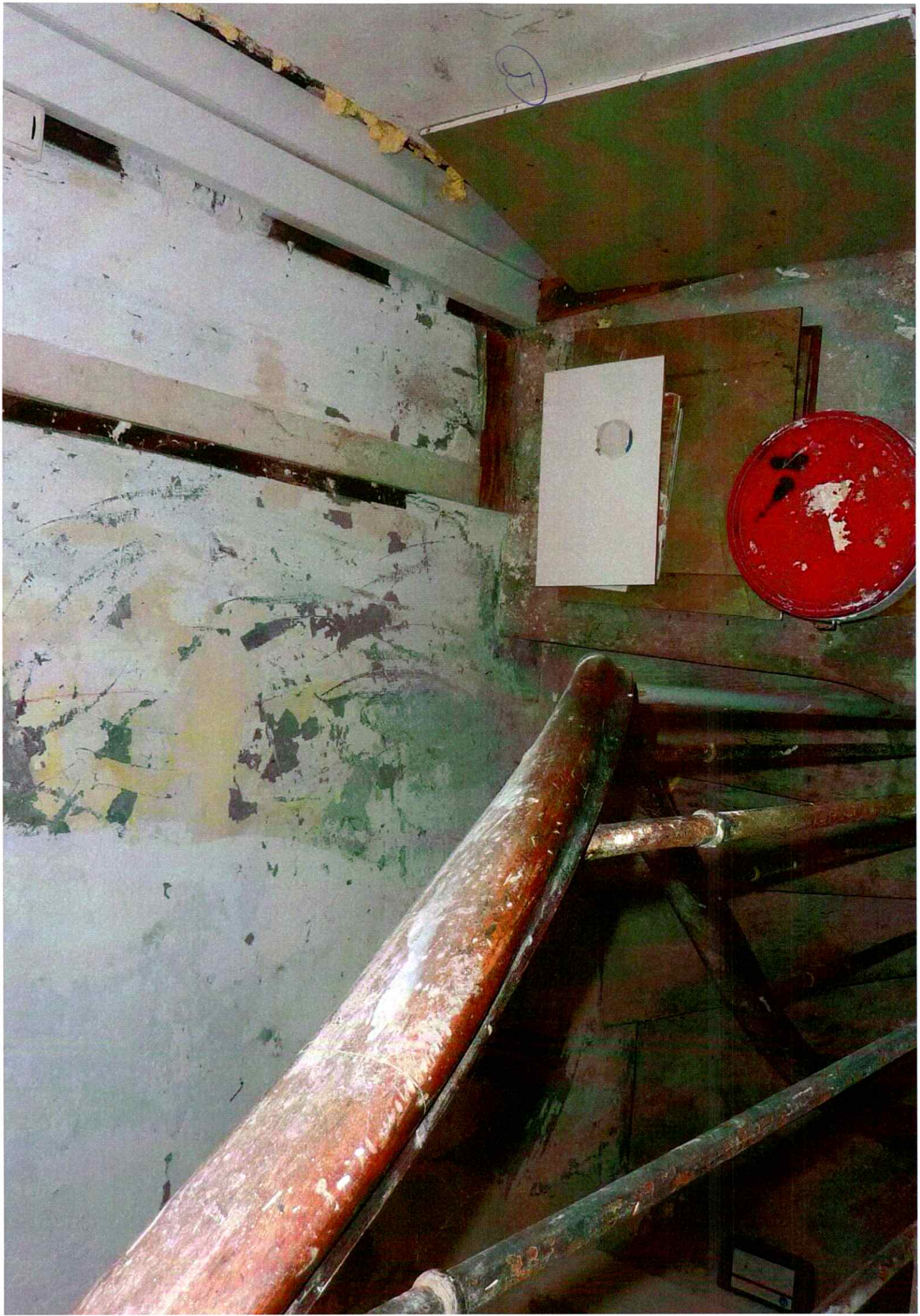










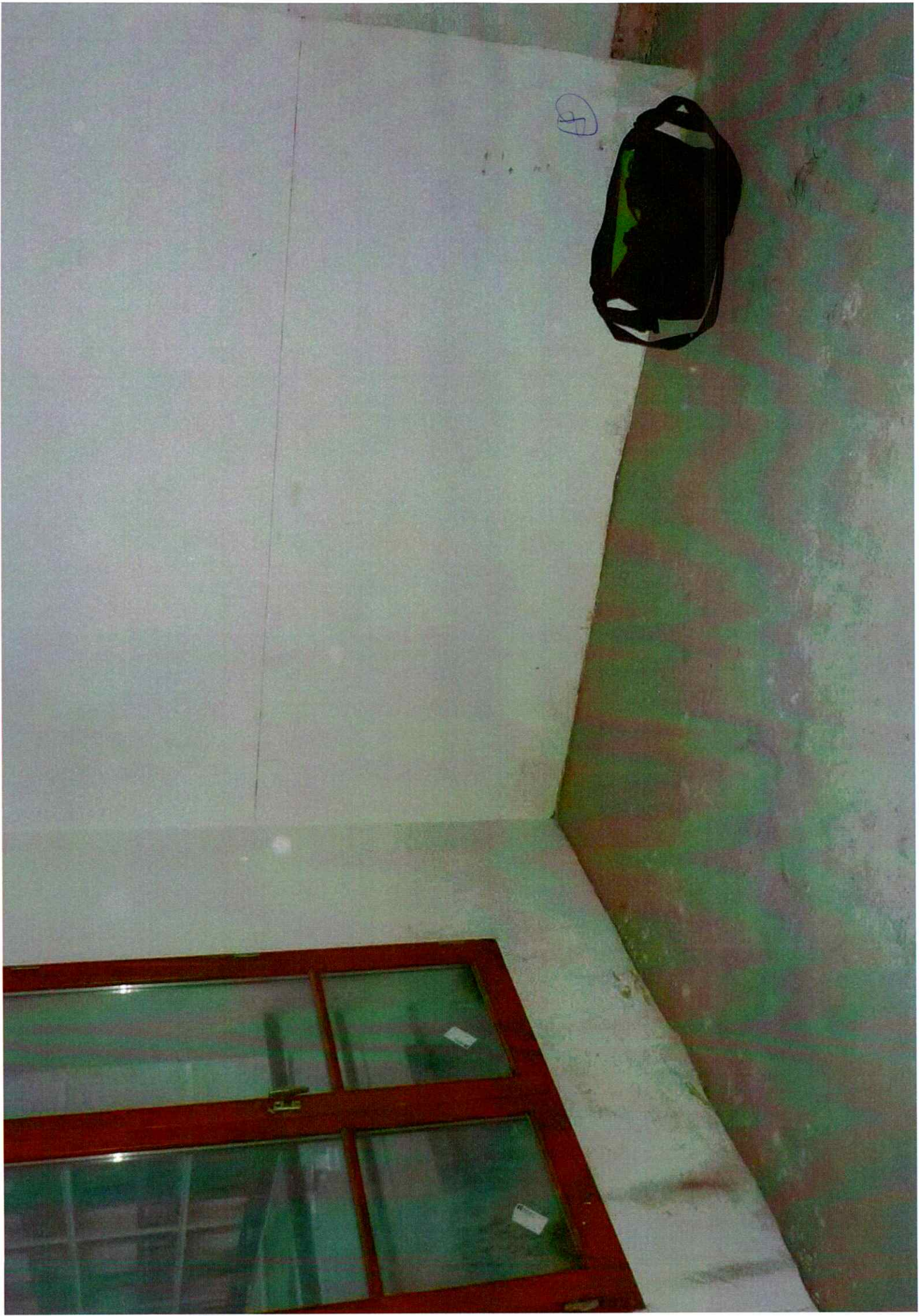


6

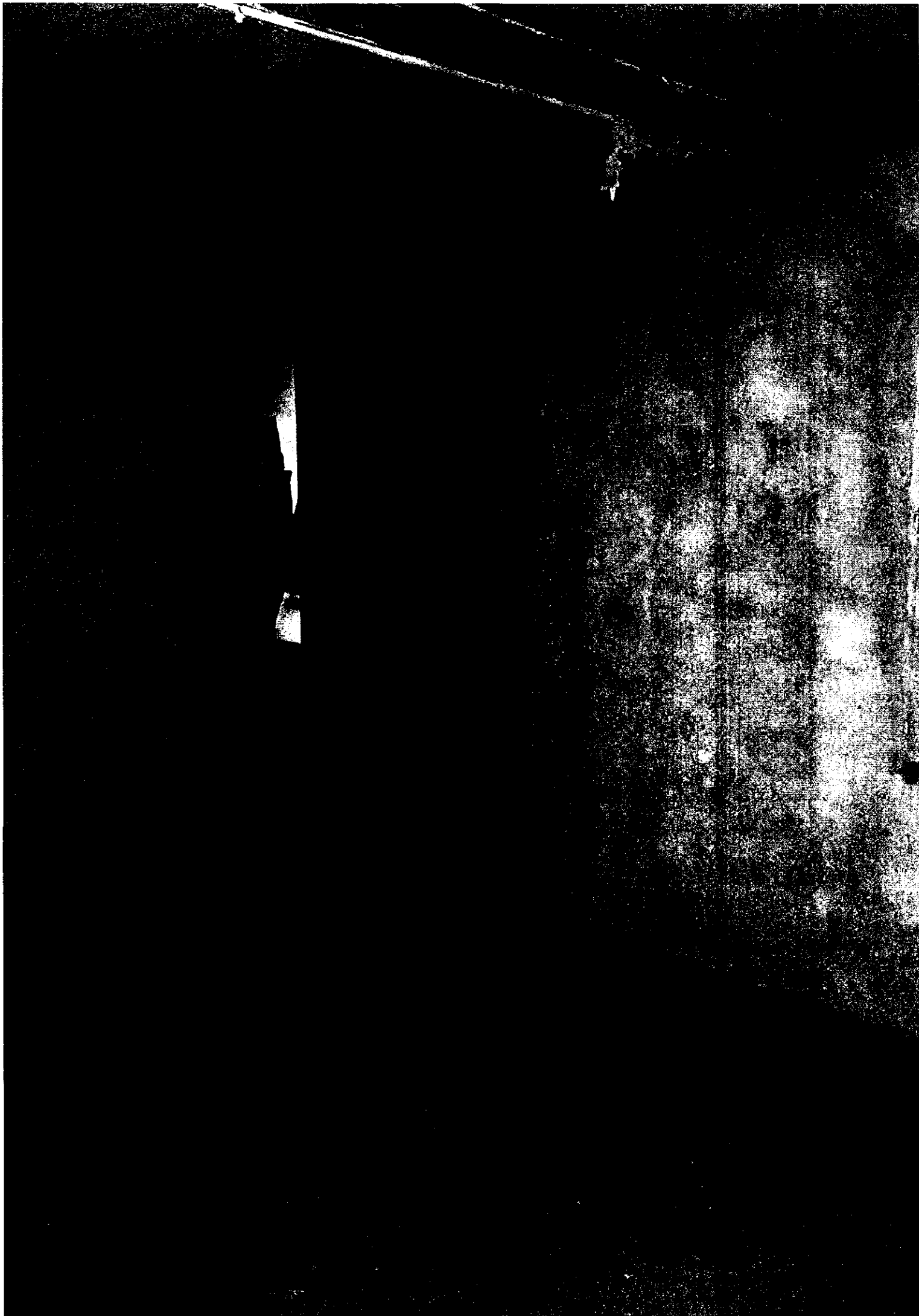


(5)



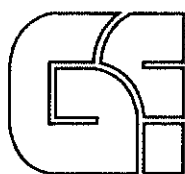








(11)



S.A.R.L. DUPOUY - FLAMENCOURT

Géomètres Experts Fonciers DPLG

118-130, avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS CEDEX 19

Tél. : 01 42 02 68 90 - Fax : 01 42 03 67 87

Paris, le 4 décembre 2024

N.REFS : P.4417

CABINET RINALDI

292, rue de Belleville

75 020 PARIS 20

À l'attention de Mme REUTENA

ORDRE DE MISSION DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

(A SIGNER ET A RENVOYER OBLIGATOIREMENT DES RECEPTION)

**Affaire : 29530 - SELARL BILSKI - AVOCAT / SDC 83-85-97 PIXERECOURT/
IND. ALTMANN- 253/020
83-85-97 RUE PIXERECOURT - PARIS 20**

Je vous remercie de la confiance en notre société pour l'établissement des diagnostics immobiliers ; vous nous avez commandé, pour le bien sis en référence, la réalisation des diagnostics suivants :

- ☒ Attestation « loi carrez »
- ☐ Diagnostic plomb
- ☒ Diagnostic amiante
- ☒ Diagnostic termites

- ☒ Diagnostic gaz
- ☒ Diagnostic performance énergétique
- ☒ Diagnostic électrique

Monsieur LEFEVRE Thierry de la Sarl DUPOUY-FLAMENCOURT interviendra le :

à saisir jour date et heure

Le montant total de nos honoraires pour cette mission est de : **1 100.00 € TTC**

Le rapport vous sera envoyé par courrier 7 jours ouvrés après la date d'intervention.

(En cas d'empêchement, vous pouvez annuler la mission 24 heures avant la date du rendez-vous sans frais ; en dessous des 24 heures, des frais de prise en charge d'un montant de 160 € TTC seront dus ; après la date d'intervention les honoraires de la mission seront dus intégralement.)

Nos missions sont réalisées en applications des textes de loi et des normes suivants : attestation de superficies privatives selon loi n° 96-1107 du 18 décembre 96 et au décret n° 97-532 du 23 mai 97 – constat des risques d'exposition au plomb dans les peintures en application de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique et de la norme PR NF X46 030 – diagnostic amiante en application des articles R1334-14 et suivants du code de la Santé Publique et du Décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et du Décret 2002-839 du 03 mai 2002 et les normes NF X46-020 et XP X46-023 – le constat des risques naturels et technologiques en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement – diagnostics des performances énergétiques selon le Décret no 2006-1147 du 14 septembre 2006 et les Arrêtés du 15 Septembre 2006 – Etat du bâtiment relatif à la présence de termites selon la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et au décret 2000-613 du 3 juillet 2000 et l'arrêté du 29 mars 2007 et la norme XP P03 201 – Etat de l'installation intérieure gaz selon le Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 et la norme NF P45 500 – Etat de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation selon le décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 et la norme XP C16-600.

Site web : www.dupouy-flamencourt.geometre-expert.fr

Engagement du donneur d'ordre :

Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant toute la durée du diagnostic :

- L'accès à tous les locaux et dépendances (y compris la cave)
- L'accessibilité des parties à examiner (mur libre, plinthe libre, dégagement des meubles lourds, accès au tableau électrique...)
- La mise à disposition d'un escabeau de sécurité normes NF (plomb)
- L'alimentation en gaz effective de l'installation (gaz)
- Le fonctionnement normal des appareils d'utilisation (gaz)
- L'alimentation en électricité effective de l'installation (électricité)
- En copropriété, l'accès aux parties d'installation électrique situées dans les parties communes et visées par le diagnostic (électricité)
- Tous documents nécessaires à la réalisation des diagnostics soit :
 - factures des consommations d'énergie sur 3 ans, (DPE)
 - coordonnées du syndic (DPE)
 - certificat de mise en conformité de l'installation gaz (gaz)
 - Attestation de contrôle de vacuité de conduit de fumée (gaz)
 - Contrat d'entretien de la chaudière (gaz)
 - historique des traitements relatifs à la présence de termites (termites)
 - historique des travaux et de la construction
 - Le descriptif du lot de copropriété inscrit au règlement (carrez)

Concernant les installations de gaz et d'électricité :

J'attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité resterait engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie des installations n'ayant pu être contrôlées.

Notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés, les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Je vous rappelle que le diagnostic électrique ne porte pas sur le fonctionnement des installations mais sur son état apparent visant la sécurité des personnes et des biens.

Lors de l'intervention « diagnostic gaz », en cas de présence d'anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI); l'opérateur de diagnostic doit sans délai :

- Interrompre immédiatement, partiellement ou totalement, l'alimentation en gaz de l'installation et apposer des étiquettes de condamnation sur la (ou les) partie(s) d'installation concernée(s) ;
- Signaler et localiser les anomalies correspondantes au donneur d'ordre ou à son représentant, lui apporter des explications sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation de gaz (fuite de gaz, intoxication oxycarbonée) ;
- Adresser le rapport ainsi que la fiche informative distributeur de gaz au donneur d'ordre ou à son représentant par lettre recommandée.
- Informer immédiatement le distributeur en cas de coupure générale.

Concernant le diagnostic amiante :

Lors de l'intervention, l'opérateur a l'obligation, sous réserve de votre accord, d'effectuer des prélèvements sur des matériaux susceptible de contenir de l'amiante. Ces prélèvements sont ensuite analysés par un laboratoire accrédité COFRAC. Le coût par prélèvement s'élève à 100 € TTC.

Signature du donneur d'ordre

Avec la mention « Bon pour acceptation »

Et exemplaire à nous retourner

Paris, le