



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

contact@etude-dll.com



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR LICITATION DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Constat n°182525068

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et LE TREIZE NOVEMBRE DE 14H30 A 15H40

A LA REQUETE DE :

Madame [REDACTED] domiciliée 17 rue Louis Lenoir, 94350 VILLIERS SUR MARNE,

Représentée par **Maître Vanessa GRYNWAJC**, membre associé de **L'AARPI DGS AVOCATS**, Avocat à la Cour d'Appel de Paris, dont le Cabinet est situé 40 rue de Monceau, 75008 PARIS. Tél : 01 45 63 55 55 - email : v.grynwacj.@dgs-avocats.com – vestiaire P 211.

LAQUELLE M'EXPOSE :

Au visa d'un Jugement rendu le 19 février 2025 par le Tribunal Judiciaire de PARIS, à l'encontre de Monsieur [REDACTED] domicilié [REDACTED] ordonnant :

- *l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de Madame Lucienne ZLOTNIK,*
- *le partage judiciaire du lot de copropriété N°8 situé [REDACTED]*

Autorisant la partie la plus diligente à faire visiter par le Commissaire de Justice de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un Procès-verbal Descriptif, comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et de réalisations des diagnostic obligatoires,

Disant qu'à chaque fois, l'Huissier pourra pénétrer dans lesdits biens, avec l'assistance si nécessaire d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins, à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins sept jours à l'avance,

Je vous remercie de bien vouloir :

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 averti Monsieur [REDACTED] tant par lettre recommandée avec accusé de réception, que par lettre simple et mail de ma visite ce jour, treize novembre 2025, à 15 heures, respectant le délai visé par la décision,

M'être entretenu avec Monsieur [REDACTED] par téléphone, lui confirmant ma venue ce jour accompagné d'un géomètre.

Ce jour, 13 novembre 2025, je me suis présenté à 14 heures 30 au [REDACTED] où étant, en présence de :

- Monsieur Ludovic BEUFILS serrurier,
- Monsieur Jean-Louis CHIERE géomètre,
- Monsieur Franklin de ARAUJO,
- Madame Fabienne PIONNER, tous deux témoins majeurs requis en cas d'ouverture forcée,

Je procède aux constatations suivantes :

1. IMMEUBLE

L'immeuble est situé 34, rue du Château d'Eau à l'angle de la rue Lucien Sempé et de la rue Taylor, artères commerçantes du dixième arrondissement, où de nombreux commerces sont installés.

Au sein de l'immeuble je relève un restaurant « LE PETIT CHARDON », à gauche de l'entrée de l'immeuble une agence immobilière « LES ENFANTS ROUGES », des boulangeries, une salle de sport, des restaurants, une pâtisserie, une épicerie fine et caviste, outre nombre de commerces installés au sein de la rue.



A quelques mètres se trouvent un bar-tabac et une crêperie installée au niveau du trottoir côté impair.



Plusieurs stations de métro sont situées près du 34 rue du Château d'Eau, soit la station Jacques Bonsergent à cent mètres, la station Château d'Eau à trois cents mètres, la station Strasbourg Saint-Denis à trois cent cinquante mètres, la station République à cinq cents mètres, la station Réaumur Sébastopol à sept cents mètres.

Il s'agit des lignes de métro 5 pour Jacques Bonsergent, 4 pour Château d'Eau, 4, 8 et 9 pour la station Strasbourg Saint-Denis, 3, 5, 8, 9 et 11 pour la station de métro République.

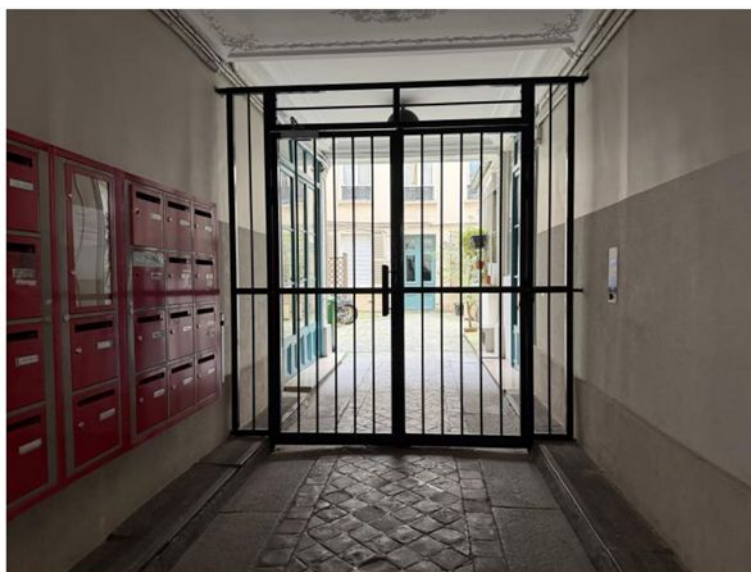
L'immeuble présente une façade en état d'entretien.

Un balcon filant est présent à hauteur du deuxième étage, ainsi que du cinquième étage.

Une porte cochère à deux vantaux donne accès immeuble, protégée par une platine de marque NORALSY à code avec Vigik.



Le hall d'entrée est propre, en bon état avec à gauche des boîtes à lettres.

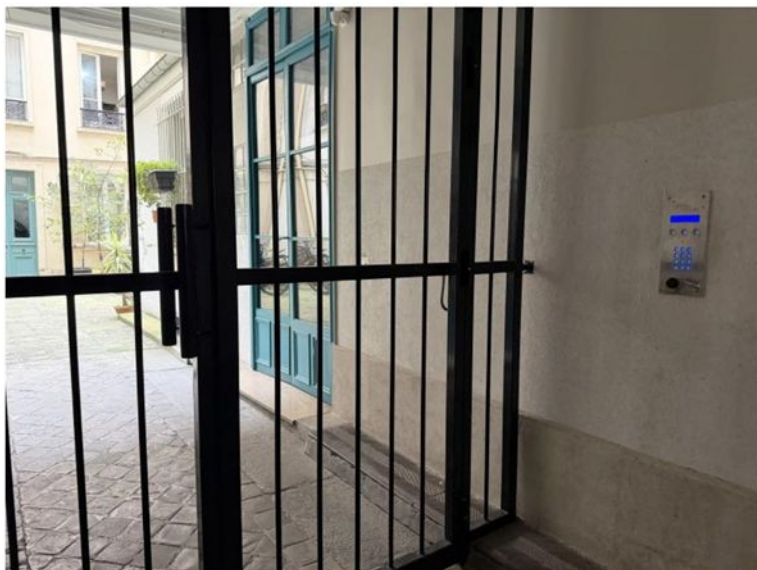


Dans le prolongement une grille commandée par code et interphone donne accès à la cour et à l'immeuble.

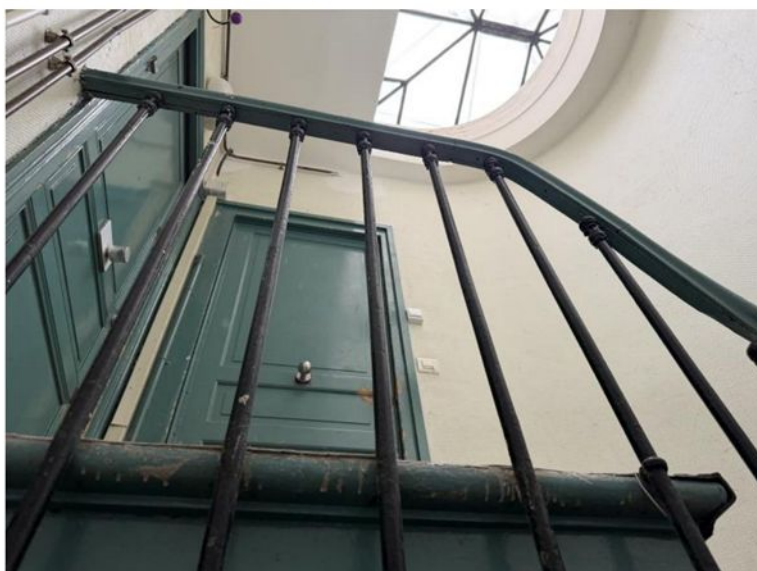
Le syndic de l'immeuble est le cabinet [REDACTED] joignable au 0142095501.

2. LOT N°8

Il est situé en fond de cour et constitue une maisonnette.



J'emprunte la porte face au rez-de-chaussée, gravit l'escalier et porte gauche se trouve le numéro 8.



Je rencontre Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à qui je décline mes nom, prénom, qualité et qui me donne accès à l'appartement.

Une porte palière blindée à trois points de fermeture en bon état et avec œillette donne accès une première pièce principale.

Première pièce principale

Le sol est recouvert d'un linoléum imitation parquet sombre.



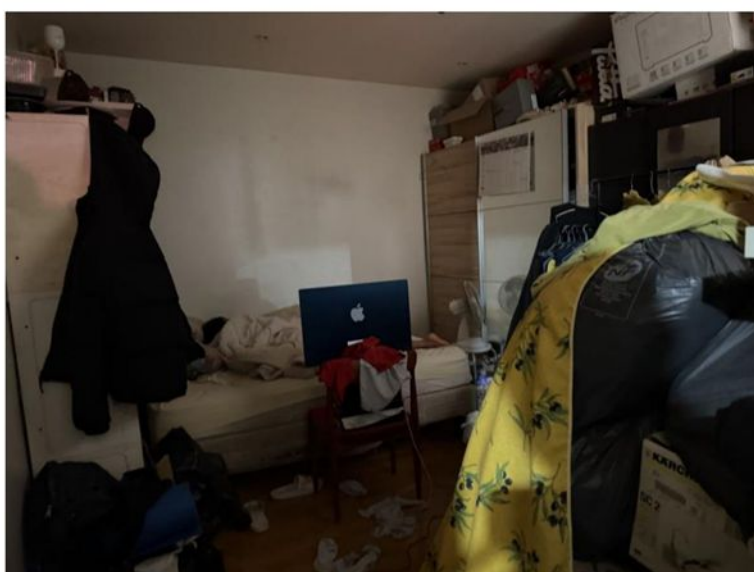
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en bon état.

Equipements

- une fenêtre à deux vantaux donnant sur cour. Elle est en bois, à vitrage simple,
- une aération en partie haute,
- un radiateur en fonte avec bouton de commande, surmonté d'une tablette à droite de la fenêtre,
- un interphone,
- un point lumineux en plafonnier,
- sur le mur de face, à droite, une porte qui donne accès une chambre.

Chambre

Cette chambre prend également le jour à l'aide d'une fenêtre à deux vantaux qui donne sur cour.



Le sol est constitué d'un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de peinture sans désordre apparent.

Equipements

- des placards,
- un lit.

Cuisine

Elle est accessible deuxième porte gauche.

Le sol est recouvert de linoléum en entrant, puis d'un carrelage.

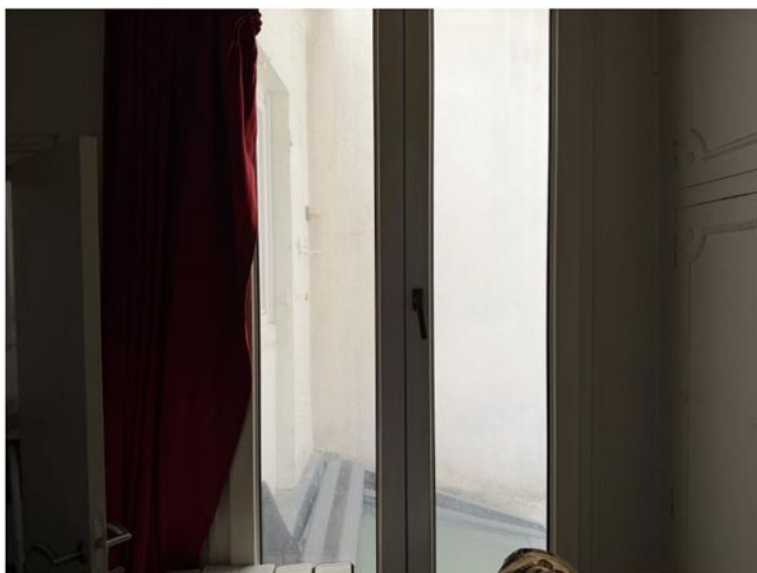
Les murs sont recouverts de peinture.

Equipements

- un compteur gaz,
- un tableau de fusibles dépourvu de coffrage,
- une chaudière,
- un évier en inox avec paillasse, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur, le tout supporté par un meuble en stratifié à deux portes,
- une fenêtre en PVC double vitrage, donnant sur une courette,
- des gaines de VMC courant hors coffrage.

Deuxième chambre

Elle est accessible par une porte.



Le sol est constitué d'un parquet. Le sol est légèrement réhaussé.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en bon état.

Equipements

- un ensemble de placards sur la longueur du mur de gauche,

- une porte permettant d'accéder à la première chambre,
- une fenêtre à deux vantaux en PVC double vitrage qui donne sur la courette.

Sanitaires- salle d'eau.

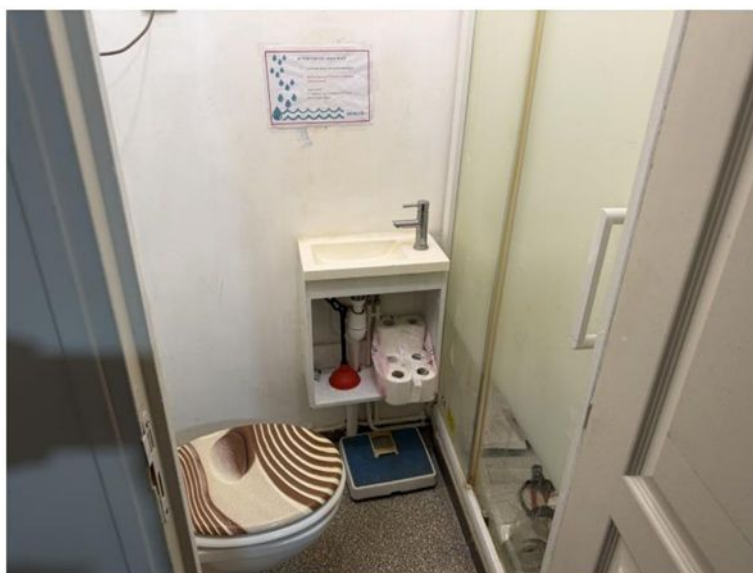
Ils sont situés première gauche.

Le sol est recouvert d'un linoléum.

Equipements

- un receveur de douche sur la droite,
- une cuvette de WC à l'anglaise suspendue avec un réservoir encastré,
- une petite vasque.

Des travaux sont en cours dans cet espace.



Ce descriptif terminé, je quitte les lieux à 15 heures 40.

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 DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE
Commissaire de Justice Associé

