



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE SIX JANVIER de 13h30 à 14h15

À la requête de :

Le Syndicat des copropriétaires du 22-24, rue Michel Lecomte, 13, rue de Montmorency, 75003 Paris, représenté par son syndic [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS) de Paris sous le numéro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ayant son siège social 200-216, immeuble le Jour, 200, rue Raymond Losserand, 75014 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant élu domicile au cabinet de :

Maitre Cécile LEMAISTRE BONNEMAY, Avocat au barreau de Paris et demeurant 14, rue Soufflot, 75005 Paris.

Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Paris le 28 mars 2024, signifié le 17 juin 2024 et définitif,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, délivré le 16 juin 2025 portant sur les lots suivants :

Au sein d'un immeuble sis 22-24, rue Michel Lecomte / 13, rue de Montmorency, 75003 Paris composé comme suit :

- Lot n°210, des parties communes générales au quatrième étage par l'escalier C, porte à droite de l'ascenseur et par l'ascenseur F1, deuxième porte à droite dans le dégagement : un appartement,
- Lot n°515 : une cave en sous-sol.

À l'encontre de :

Madame [REDACTED] née le [REDACTED]
[REDACTED] célibataire, demeurant 22, rue Michel Lecomte, 75003 Paris.

C'est pourquoi,

Déférant à la réquisition qui précède,

Je, Christine LOUVION, Commissaire de Justice Associée au sein de la SCP LPF & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, demeurant 7 rue Saint-Anastase à 75003 Paris, soussignée,

Me suis transportée ce jour, **MARDI SIX JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX, à 13H30**, dans un ensemble immobilier 22-24, rue Michel Lecomte, 13, rue de Montmorency, 75003 Paris, **plus précisément 22 rue Michel Le Comte et dans l'appartement situé escalier C au quatrième étage porte droite ;**

Là étant, assistée de :

- Monsieur Michael BEAUFILS, serrurier,
- Monsieur Jean-Louis CHIERE, du cabinet PAILLARD, diagnostics et mesurages,
- Monsieur Denis BORLAT, témoin,
- Madame Laetitia CASTRO, témoin,

J'ai constaté ce qui suit :

Nous avons frappé à la porte, nul ne répondant à nos appels réitérés, la porte a été ouverte de manière forcée.



CONDITIONS D'OCCUPATION

Cet appartement est inoccupé.

Il est précisé qu'un premier passage a été réalisé le 17 décembre 2025, afin de connaître les conditions d'occupation.

La boîte aux lettres est pleine.

Un voisin rencontré sur place avait déclaré que l'appartement était vacant.

J'ai convoqué Madame [REDACTED] le 26 décembre 2026 par lettres simple et recommandée pour assister au PV DE EDSCRIPTION, sans réponse.

Du courrier daté de fin 2022 se trouve dans les lieux.

L'appartement est extrêmement poussiéreux. Les meubles comportent une couche poussière et il existe de nombreuses toiles d'araignées.

Cet appartement apparait comme vacant depuis longtemps.

Il n'est pas chauffé et les équipements sanitaires sont totalement secs.

Tous les aliments secs présents sont périmés depuis 2022 ou 2023.

L'électricité est coupée.



1.



DESCRIPTION DU BIEN

Palier commun

On accède à l'appartement depuis les parties communes.



1.



Palier (illustrations)



2.



3.



4.



Entrée

La porte palière ouvre sur :

une entrée desservant une cuisine sur la droite, puis sur la gauche, un dégagement vers une cabine de w.c. séparés, deux chambres et une salle de bain. La pièce principale se trouve en bout d'entrée, elle est accessible par une baie libre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, double vitrage transparent intact, et dont les huisseries menuisées sont recouvertes de peinture poussiéreuse.

Le sol est revêtu de parquet d'origine à bâtons rompus, poncé et vitrifié présentant des rayures, des cassures, des auréoles ainsi que des différences de teintes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture d'aspect poussiéreux.

La pièce est équipée d'un placard coulissant à deux portes miroitées.

Présence également d'un combiné interphone et de l'installation électrique derrière la porte palière.



1.



Entrée (illustrations)



2.



3.



Cuisine

On y accède à droite depuis l'entrée par une porte à panneaux moulurés recouverte de peinture.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres à double battant, à double vitrage et dont les huisseries menuisées sont recouvertes de peinture.

Les fenêtres sont munies de stores intérieurs de type pare-soleil.

Elle est équipée d'une poignée-béquille et d'une plaque de propreté.

Le sol est revêtu de tomates ne présentant pas de dégradations.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture poussiéreuse présentant des écaillages, des noircissures et des salissures, notamment sur le mur mitoyen avec les parties communes.

La cuisine est aménagée de meubles hauts et bas et d'un plan de travail ; l'ensemble est en placage stratifié blanc.

Présence d'une crédence de type mosaïque.



1.



Cuisine (illustrations)



2.



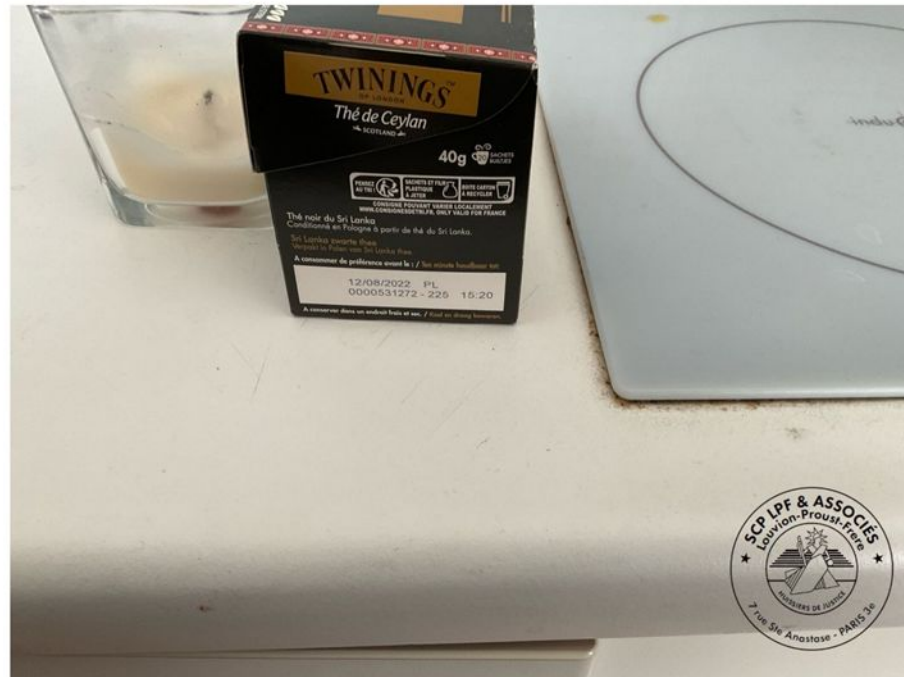
3.



4.



Cuisine (illustrations)



5.



6.



Cuisine (illustrations)



7.



8.



Cuisine (illustrations)



9.



10.



Salon/salle à manger

On y accède au fond depuis l'entrée par une baie ouverte.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres à double battant, double vitrage transparent intact, et dont les huisseries menuisées sont recouvertes de peinture.

En allège des fenêtres se trouve un radiateur de chauffage de type convecteur.

Il s'agit d'une pièce traversante.

Le sol est revêtu de parquet en point de Hongrie poncé et vitrifié, présentant des auréoles, des taches, des rayures, des éraflures, des encoches ainsi que des reprises.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture poussiéreuse.



1.



Salon (illustrations)



2.



3.



Dégagement

On y accède depuis l'entrée en face de la cuisine sur la gauche par une porte à panneaux moulurés.

Elle est équipée d'une poignée-béquille et d'une plaque de propreté dorée.

Le sol est revêtu de parquet à bâtons rompus, poncé et vitrifié.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture poussiéreuse.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés en plafond, sous réserve de bon fonctionnement, l'électricité étant coupée.

Ce dégagement dessert deux chambres, un sanitaire et une salle de bain.



1.



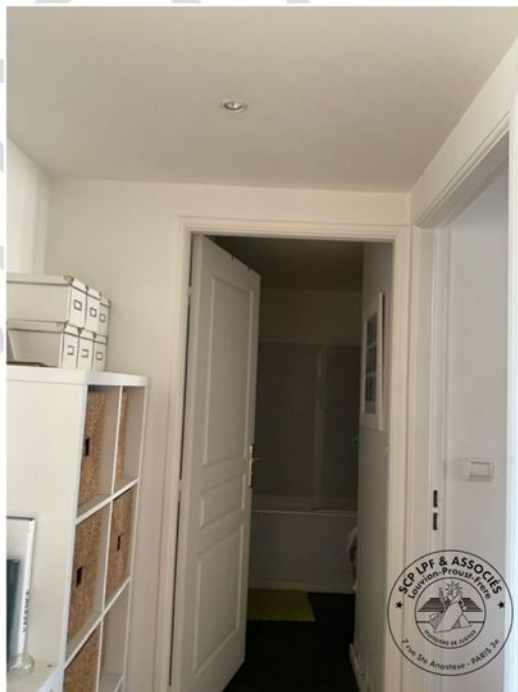
Dégagement (illustrations)



2.



3.



4.



Sanitaires aveugles

On y accède à droite depuis le dégagement par une porte à panneaux moulurés recouverte de peinture.

La porte est équipée d'une poignée-béquille et d'une plaque de propreté.

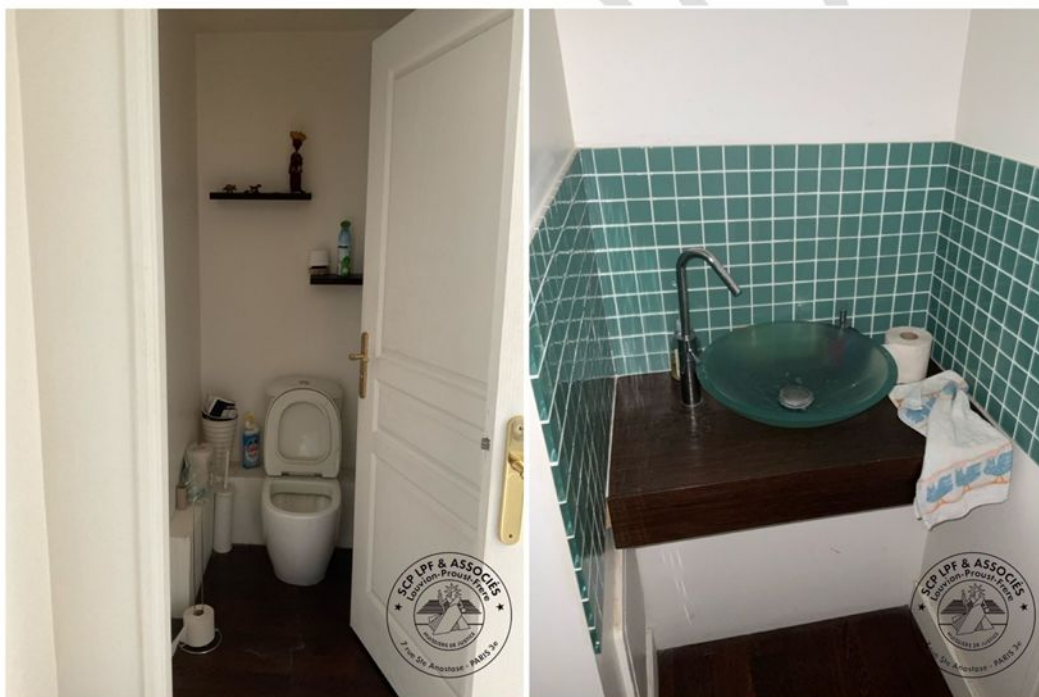
Le sol est revêtu de carrelage imitation parquet foncé.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture poussiéreuse.

La pièce est équipée d'une cuvette de w.c. à l'anglaise en grès émaillé blanc, avec un siège et abattant en PVC, reliée à une chasse d'eau à double effet.

L'ensemble est très entartré.

Un lavabo en verre est posé sur un plan vasque en placage bois foncé.



1.

2.



Chambre 1

On y accède depuis le dégagement par une porte à panneaux moulurés recouverte de peinture.

La porte est équipée d'une poignée-béquille et d'une plaque de propreté.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, double vitrage transparent intact, et dont les huisseries menuisées sont recouvertes de peinture.

Le sol est revêtu de parquet en point de Hongrie dans le même état que les pièces précédemment constatées.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture poussiéreuse.

La pièce est équipée d'un placard encastré à deux portes coulissantes, dans lequel se trouve le chauffe-eau de marque Atlantic.



1.



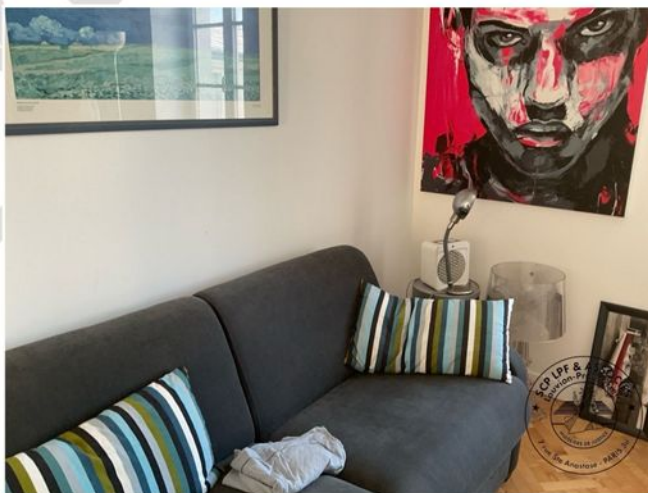
2.



Chambre 1 (illustrations)



3.



4.



Chambre 1 (illustrations)



5.



6.



Chambre 2

On y accède depuis le dégagement par une porte à panneaux moulurés recouverte de peinture.

La porte est équipée d'une poignée-béquille et d'une plaque de propreté.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres à double battant, double vitrage transparent intact, et dont les huisseries menuisées sont recouvertes de peinture.

Elles sont munies d'un store intérieur de type pare-soleil.

Le sol est revêtu de parquet à bâtons rompus, analogue au reste de l'appartement.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture poussiéreuse.

La pièce est équipée d'un placard encastré, vide.



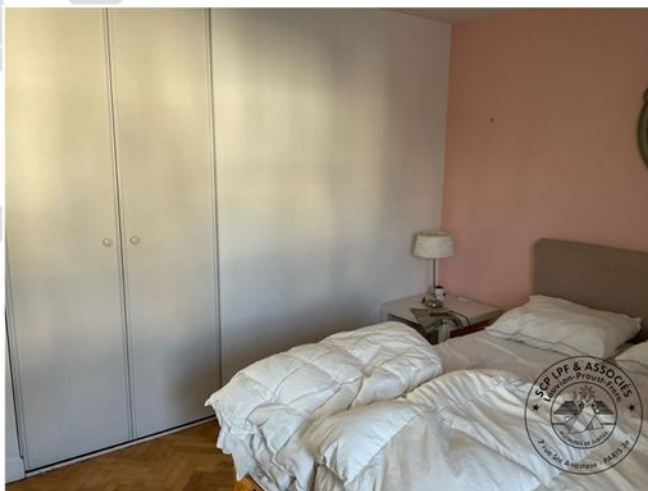
1.



Chambre 2 (illustrations)



2.



3.



Chambre 2 (illustrations)



4.



5.



6.



Salle de bain aveugle

On y accède par une porte à panneaux moulurés recouverte de peinture blanche.

Elle est munie d'une poignée-béquille et d'une plaque de propreté.

Le sol est revêtu de carrelage imitation parquet.

Une partie des murs est doublée de carrelage de type mosaïque.

Le reste des murs et le faux plafond sont recouverts de peinture.

Des stigmates d'un dégât des eaux sont visible, en partie basse du mur de droite, et caractérisé par un décollement des plinthes.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés en faux plafond, sous réserve de bon fonctionnement, l'électricité étant coupée.

La pièce est équipée d'un plan vasque en placage stratifié imitation bois foncé ou wengé, sur lequel est posée une vasque en grès émaillé blanc, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie à mitigeur.

Présence d'une baignoire en grès émaillé blanc, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie à mitigeur avec douchette, flexible et tringle à hauteur variable.

Le tablier de la baignoire est recouvert de carrelage de type mosaïque.

Il est précisé que la trappe est déposée.

Un ensemble d'aménagement d'étagères est présent.

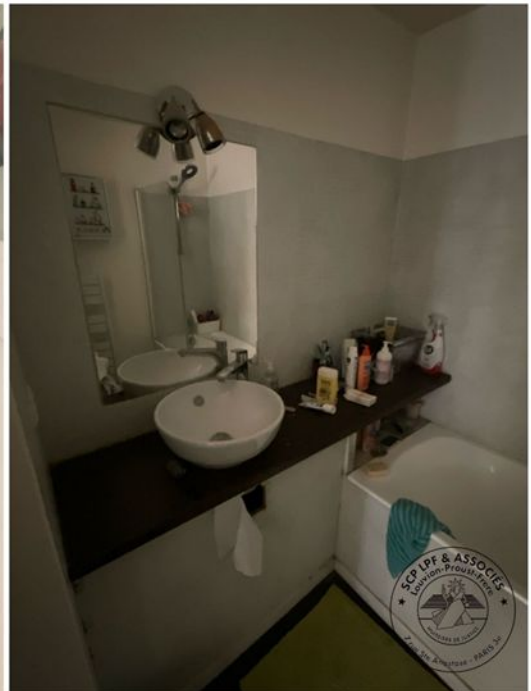
La pièce est chauffée par un radiateur de type sèche-serviette.



Salle de bain aveugle (illustrations)



1.



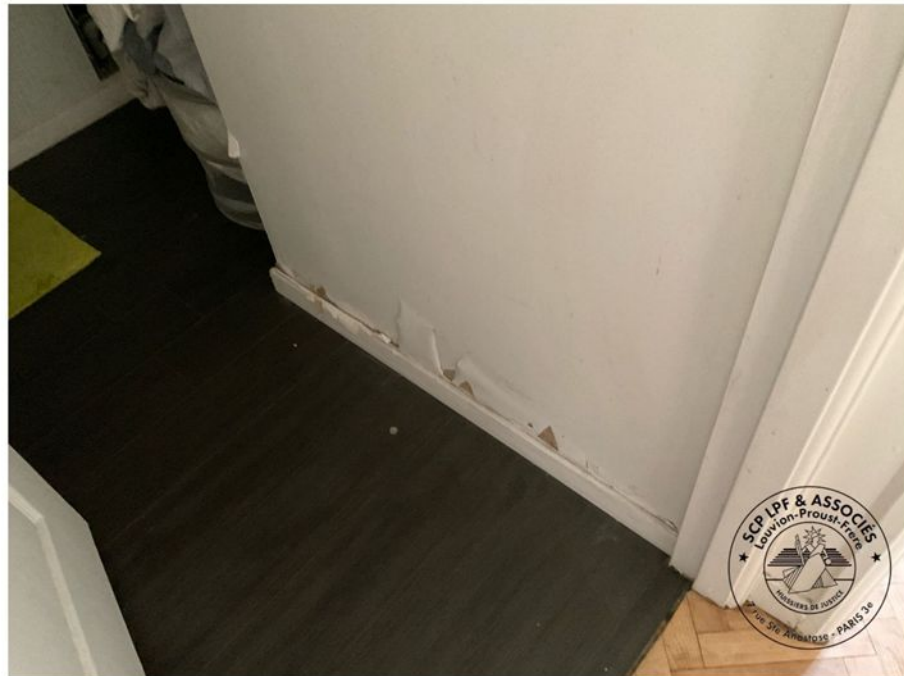
2.



3.



Salle de bain aveugle (illustrations)



4.



5.



Salle de bain aveugle (illustrations)



6.



7.



ILLUSTRATIONS DES PARTIES COMMUNES



1.



2.



Parties communes (illustrations)



3.



4.



Parties communes (illustrations)



5.



6.



Parties communes (illustrations)



7.



8.



Parties communes (illustrations)



8.



10.



Parties communes (illustrations)



11.



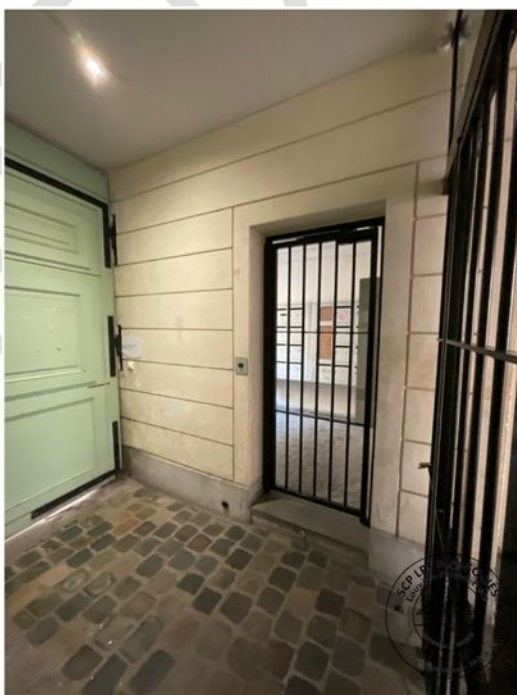
12.



Parties communes (illustrations)



13.



14.



Parties communes (illustrations)



15.



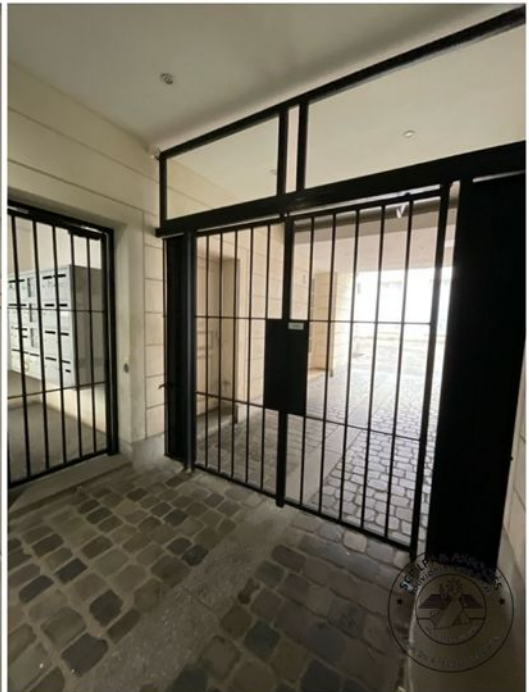
16.



Parties communes (illustrations)



17.



18.



19.



ILLUSTRATION DE LA FAÇADE

Je procède à un ensemble de photographies de la façade.



1.



2.

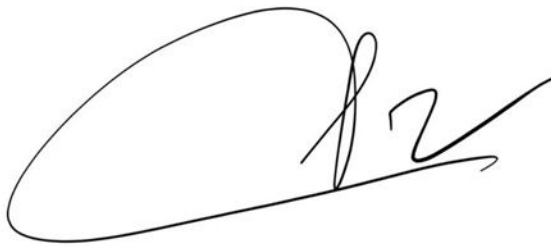


3.



Mes constatations terminées, je me suis retirée.

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, auquel j'ai annexé les photographies ci-dessus qui sont le reflet exact de mes constatations.



Christine LOUVION
Commissaire de Justice associée

EXPEDITION

