



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-TROIS OCTOBRE DE 11H00 A
11H35

À la requête de :

Syndicat des copropriétaires du 15-17, rue Affre, 75018 Paris, représenté par son syndic, le [REDACTED] [REDACTED] société par actions simplifiée, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS) de Versailles sous le numéro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ayant son siège social 10, rue Jean Lantier, 75001 Paris, pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY, 14, rue Soufflot, 75005 Paris.

Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Paris le 7 mai 2025, signifié le 16 juin 2025 et définitif.,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, délivré le 27 aout 2025 portant sur les lots suivants :

Dans un immeuble sis 15-17, rue Affre 75018 Paris, Cadastéré CG 112 pour une contenance de 4 ares et 22 centiares :

- o Lot n°29 de l'état descriptif de division des parties communes générales, situées dans le bâtiment B, au cinquième étage, porte gauche

Et opposant la requérante à :

- La succession de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] née en 1914 à GHARDAIA, Algérie et décédée le 27 janvier 1995 au Perreux-sur-Marne, représentée par son curateur, la DNID - LES ELLIPSES, 3, avenue du Chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice,
- La Succession de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] né le 15 décembre 1908 à GHARDAIA, Algérie et décédé le 22 mai 1986



à Créteil, représentée par son curateur, la DNID - LES ELLIPSES, 3, avenue du Chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice,

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, **JEUDI VINGT-TROIS OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ, à 11 heures 00** au 15-17, rue Affre, 75018 Paris, au cinquième étage, porte gauche du bâtiment B.

Préalablement à mon passage, j'ai averti et convoqué la DNID le 15 octobre 2025 par lettres simple et recommandée, afin que celle-ci m'ouvre les lieux et assiste au PV DE DESCRIPTION.

La DNID ne s'est pas présentée.

Là étant, en présence de :

- ✓ Monsieur Michaël BEAUFILS, serrurier,
- ✓ Monsieur Jean-Louis CHIERE, du cabinet PAILLARD, diagnostic et géomètre,
- ✓ Monsieur Denis BORLAT, témoin,
- ✓ Madame Laetitia CASTRO, témoin,

J'ai constaté ce qui suit :



DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

L'appartement dans lequel je me trouve est totalement vide et inoccupé.

Il se compose d'une entrée, laquelle dessert un réduit, une première pièce donnant sur la rue Cavé, un couloir desservant lui-même une pièce sanitaire sur courrette, une cuisine sur la rue Cavé et de deux autres pièces donnant sur la rue Affre et la rue Cavé.

Les lieux sont extrêmement défraîchis, vétustes et anciens.

Les pièces sont chauffées au moyen de radiateurs à eau, d'aspect ancien.

Il existe une chaudière individuelle au gaz, non fonctionnelle.

Les lieux apparaissent comme laissés à l'abandon et non entretenus.

Cet appartement est à l'angle des rues Affre et rue Cavé.

Il dispose d'un balcon filant.

Toutes les pièces sont pourvues de persiennes métalliques extérieures en très mauvais état.

Entrée / couloir

Les murs avec soubassements moulurés sont recouverts de peinture.

Le plafond mouluré est extrêmement dégradé par des traces de dégâts des eaux et d'infiltrations.

Le sol est revêtu de parquet massif d'origine, extrêmement poussiéreux, mais ne présentant pas de dégradation.

Il existe à gauche en entrant une niche agencée d'étagères.

Présence également de l'installation électrique non coffrée et d'une porte donnant accès à un petit réduit aménagé d'étagères et de penderies.



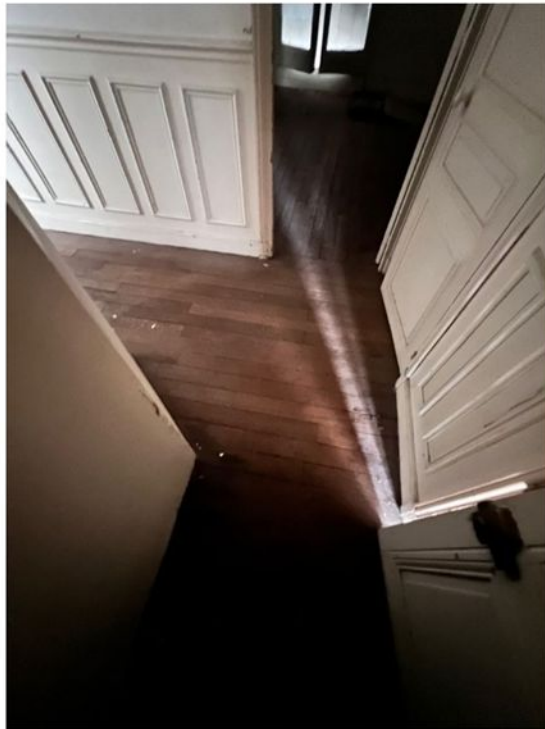
Entrée / couloir (illustrations)



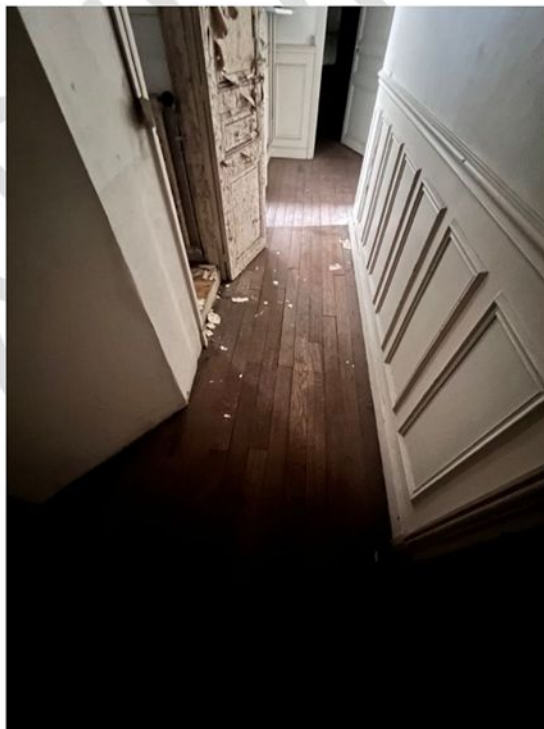
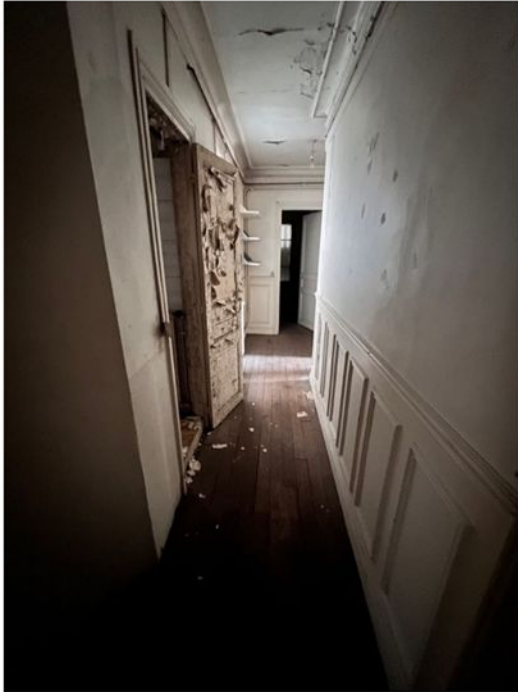
Entrée / couloir (illustrations)



Entrée / couloir (illustrations)



Entrée / couloir (illustrations)



Pièce sur rue Cavé

On y accède à droite depuis l'entrée par une porte semi-vitrée translucide à panneaux moulurés peints.

Elle est équipée de poignées-bouton en cuivre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, dont les vitres sont cassées.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie et fissurée, avec des traces d'infiltrations et de dégâts des eaux.

Le sol est revêtu de parquet ancien, mais sans dégradations.

Il existe une cheminée, avec tablette, entablement et jambage en marbre noir, ébrasement en céramique.

Le foyer en marbre est en bon état.

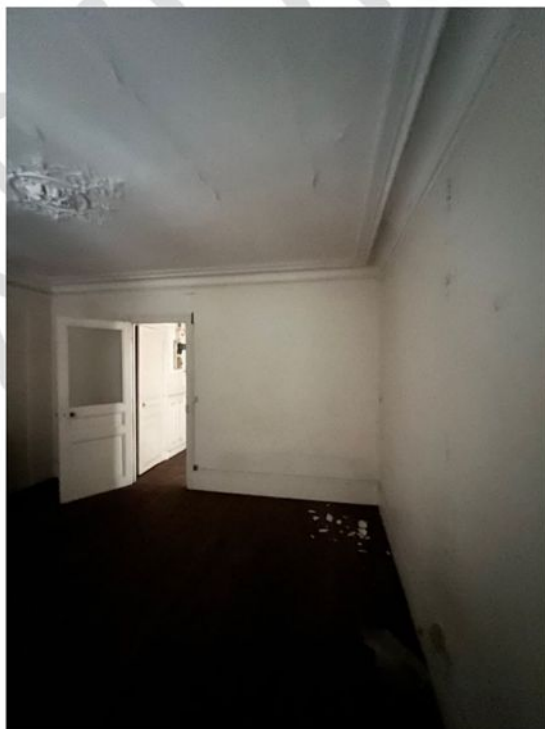
La cheminée est surmontée d'un miroir en trumeau, intact avec un encadrement en bois doré.



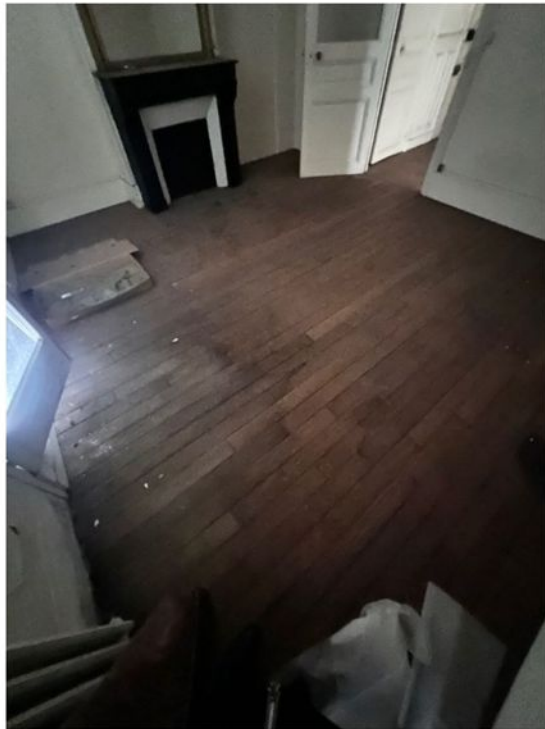
Pièce sur rue (illustrations)



Pièce sur rue (illustrations)



Pièce sur rue (illustrations)



Salle d'eau sur courette

Il est précisé que la porte était bloquée car gonflée lors de notre arrivée. Celle-ci a dû être ouverte au moyen d'un pied de biche.

La salle d'eau est endommagée suite à des dégâts des eaux récurrents, lesquels ont dégradé les revêtements intérieurs.

L'éclairage naturel est assuré par un fenestron pourvue de vitrages translucides.

Cette salle d'eau est en contre-haut.

Le sol et une partie des murs sont doublés de carrelage ; l'ensemble est totalement hors d'usage et défraîchi.

Présence d'une cuvette d'aisance, d'un lavabo en grès émaillé rose et d'un receveur de douche en grès émaillé rose.



Salle d'eau sur courette (illustrations)



Salle d'eau sur courette (illustrations)



Salle d'eau sur courette (illustrations)



Couloir - suite

Ce couloir est éclairé par une fenêtre en bois à double battant pourvue de vitrage transparent donnant sur courette.

Un radiateur est fixé en allège de la fenêtre.

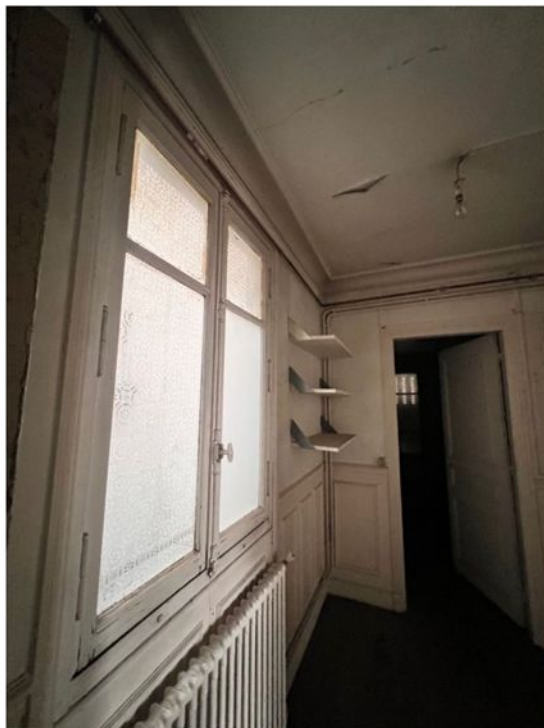
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture défraîchie et fissurée, avec des traces d'infiltrations et de dégâts des eaux.

Le sol est revêtu de parquet ancien, mais sans dégradations.

Au fond du couloir, il existe un dégagement desservant une cuisine sur rue cavé et deux autres pièces donnant dans l'angle de la rue Affre et de la rue Cavé.



Couloir – suite (illustrations)



Couloir – suite (illustrations)



Couloir – suite (illustrations)



Couloir – suite (illustrations)



Cuisine sur la rue Cavé

Pas de porte d'accès.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, double vitrage.

Les murs peints et le plafond sont recouverts de peinture.

Une partie des murs est doublée de carrelage.

La pièce est équipée d'un évier très ancien.

Le sol est revêtu de carrelage extrêmement poussiéreux, très ancien, mais sans dégradation.

Présence d'une chaudière à gaz de marque ELM Leblanc.

L'ensemble est vétuste, défraîchi et en mauvais état.



Cuisine sur la rue Cavé (illustrations)



Cuisine sur la rue Cavé (illustrations)



Cuisine sur la rue Cavé (illustrations)



Cuisine sur la rue Cavé (illustrations)



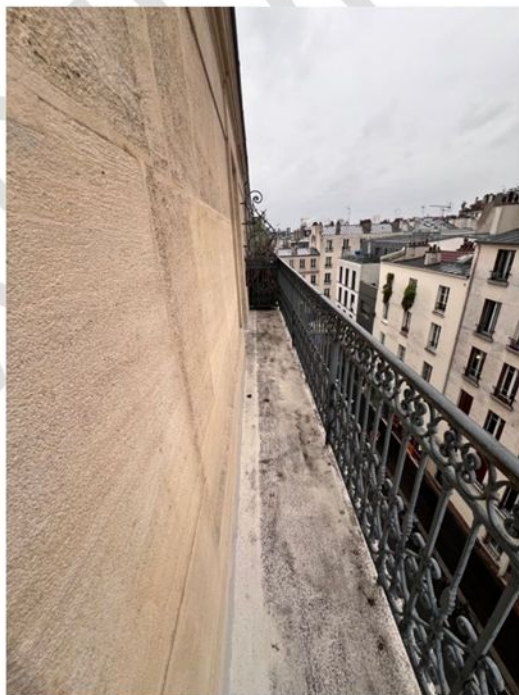
Cuisine sur la rue Cavé (illustrations)



Balcon filant



Balcon (illustrations)



Pièce sur la rue Affre :

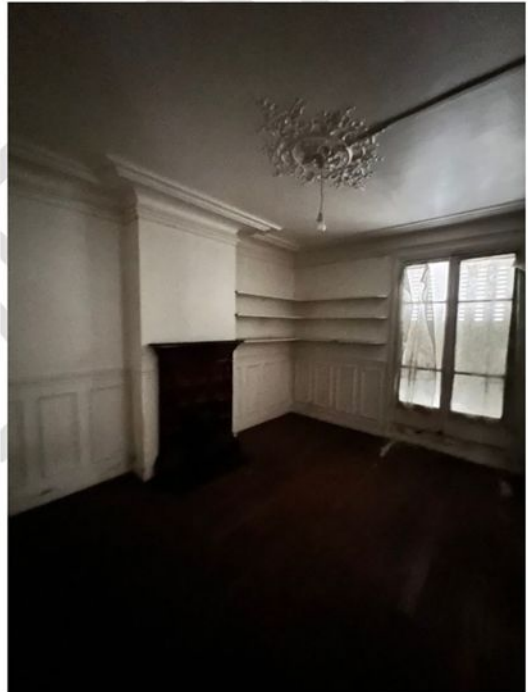
On y accède à gauche depuis le dégagement.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant.

Les murs, les soubassements moulurés et le plafond mouluré sont recouverts de peinture.

Le sol est revêtu de parquet en bon état, bien que marqué par des dégradations liées à des dégâts des eaux et des infiltrations.

La pièce est équipée d'étagères fixées sur crémaillères et d'une cheminée prussienne en céramique en parfait état.



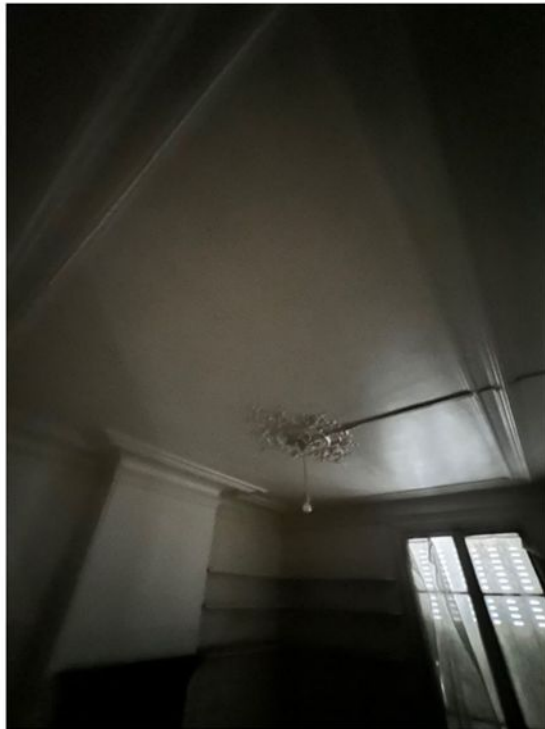
Pièce sur la rue Affre (illustrations)



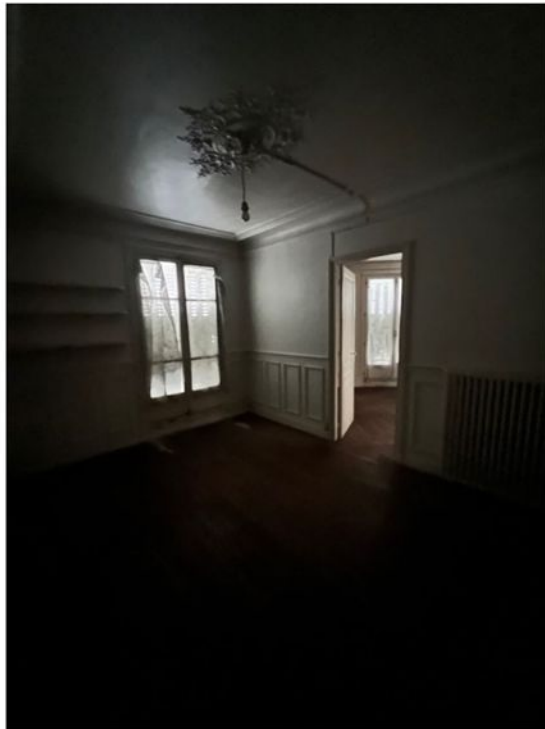
Pièce sur la rue Affre (illustrations)



Pièce sur la rue Affre (illustrations)



Pièce sur la rue Affre (illustrations)



Pièce sur la rue Affre (illustrations)



Pièce sur la rue Affre (illustrations)



Pièce d'angle sur la rue Affre/rue Cavé

Cette pièce est mitoyenne avec la cuisine et communique avec la pièce précédemment décrite.

Les portes d'accès (par le couloir et la pièce précédente) sont à panneaux moulurés recouvertes de peinture ancienne et poussiéreuse.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre d'angle, donnant la vue sur la rue Cavé et la rue Affre, dont les vitrages transparents sont intacts.

Les murs, les soubassements moulurés et le plafond mouluré sont recouverts de peinture.

Le sol est revêtu de parquet en point de Hongrie sans dégradations mais ancien.

La pièce est équipée d'une cheminée en marbre marron, dont le rideau est endommagé, avec tablette, entablement et jambage en marbre marron et ébrasement en céramique.

Le tout surmonté d'un miroir en trumeau.

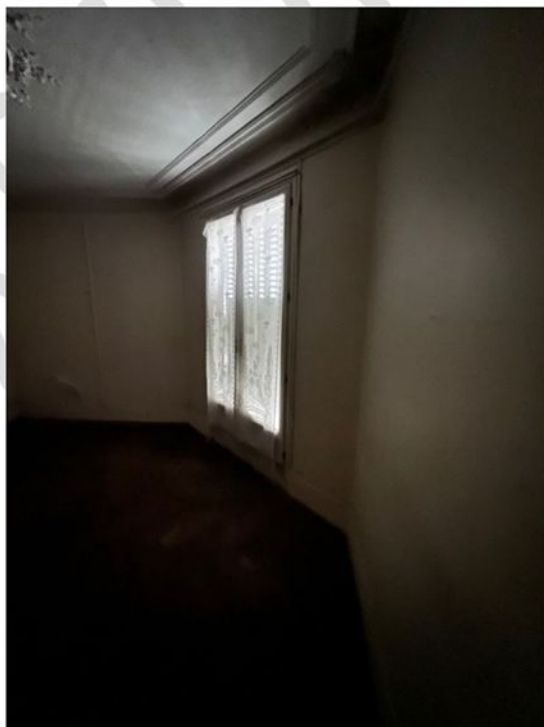
Cette pièce est défraîchie, ancienne et vétuste dans son ensemble.



Pièce d'angle (illustrations)



Pièce d'angle (illustrations)



Pièce d'angle (illustrations)



Pièce d'angle (illustrations)



ILLUSTRATION DES PARTIES COMMUNES



Parties communes (illustrations)



Parties communes (illustrations)



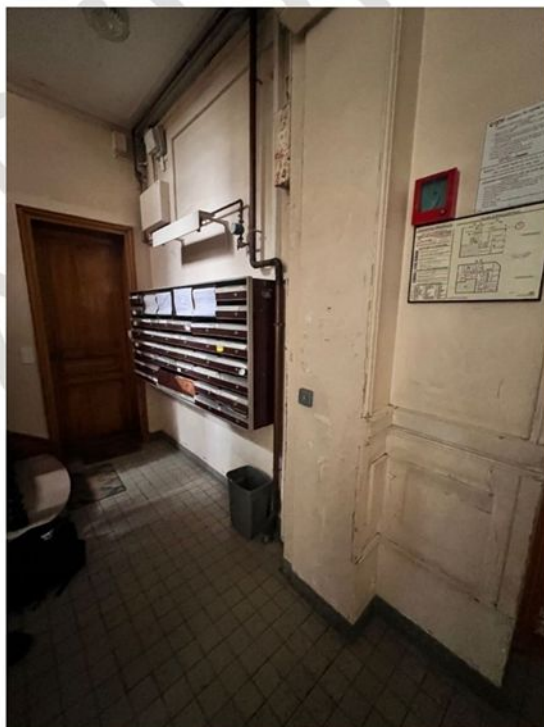
Parties communes (illustrations)



Parties communes (illustrations)



Parties communes (illustrations)



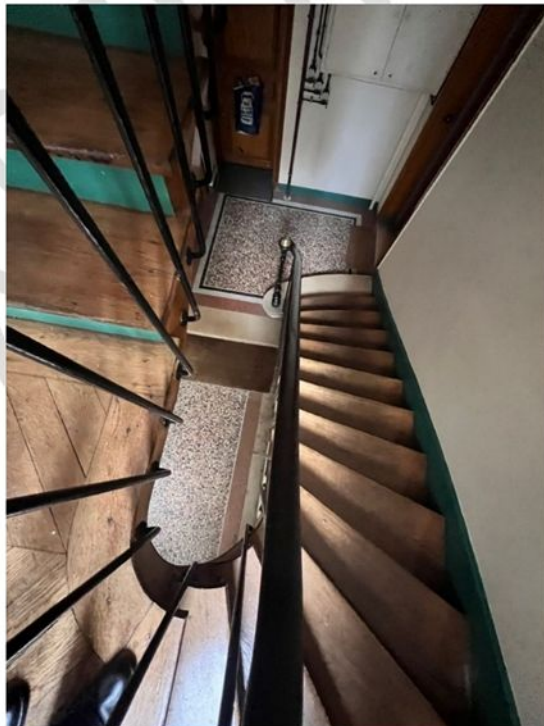
Parties communes (illustrations)



Parties communes (illustrations)



Parties communes (illustrations)



Parties communes (illustrations)



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

