



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATORZE NOVEMBRE DE 08H40 A
09H30**

À la requête de :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 276, boulevard Voltaire à Paris 11ème arrondissement, représenté par son syndic, le cabinet ■■■ ■■■ ■■■ (ORALIA FAÏ & CIE), société par actions simplifiée unipersonnelle, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS) de Paris sous le numéro ■■■ ■■■ ■■■ ayant son siège social 15, rue d'Argenteuil, 75001 Paris, pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY, avocat au Barreau de Paris – 14, rue Soufflot, 75005 Paris.

Agissant en vertu de :

- Une Ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution de Paris en date du 10 octobre 2025,
- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Paris le 16 janvier 2025, signifié le 17 mars 2025,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par mes soins le 17 mars 2025, portant sur les lots suivants :

Au sein d'un immeuble sis 276, boulevard Voltaire à Paris 11ème arrondissement, composé comme suit :

- Lot n°3 ; une cave en sous-sol du bâtiment A, sous l'escalier,
- Lot n°16 ; un appartement au deuxième étage, gauche, du bâtiment A.

A l'encontre de :

Monsieur ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ propriétaire, domicilié en Irlande, 76 Landscape Road Churchtown, DUBLIN



Avec la mission suivante :

- De me rendre sur place afin de dresser Procès-verbal de description.

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, **VENDREDI QUATORZE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ, à 08 heures 40** dans un immeuble 276, boulevard Voltaire à Paris 11ème arrondissement, et dans l'appartement situé dans le bâtiment A au 2^{ème} étage porte gauche ;

Je suis assistée de :

- Monsieur Michael BEAUFILS, Serrurier
- Madame Laetitia CASTRO, Témoin,
- Monsieur Denis BORLAT, Témoin,
- Monsieur Jean-Louis CHIERE, Cabinet PAILLARD-Diagnostics e et mesurages

Là étant, j'ai constaté ce qui suit :

Il est précisé que les locataires en titre et Monsieur ■■■■■ ont été convoqués par lettres simples et RAR par mes soins en date du 04 novembre 2025, la requête et l'Ordonnance étaient jointes auxdits courriers.

J'ai frappé à la porte, la sonnette ne fonctionne pas.

Nul n'a répondu à mes appels réitérés, j'ai fait ouvrir la porte de manière forcée.

J'ai laissé sur place en évidence copie de la requête et de l'Ordonnance me commettant.



DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

L'appartement dont s'agit se compose d'une entrée desservant sur la droite deux pièces sur le boulevard Voltaire, au fond du couloir une salle d'eau et sur la gauche une cuisine sur cour.

Un petit dégagement en fond de couloir sur la gauche dessert quant à lui une pièce sur cour et un sanitaire sur cour.

Entrée

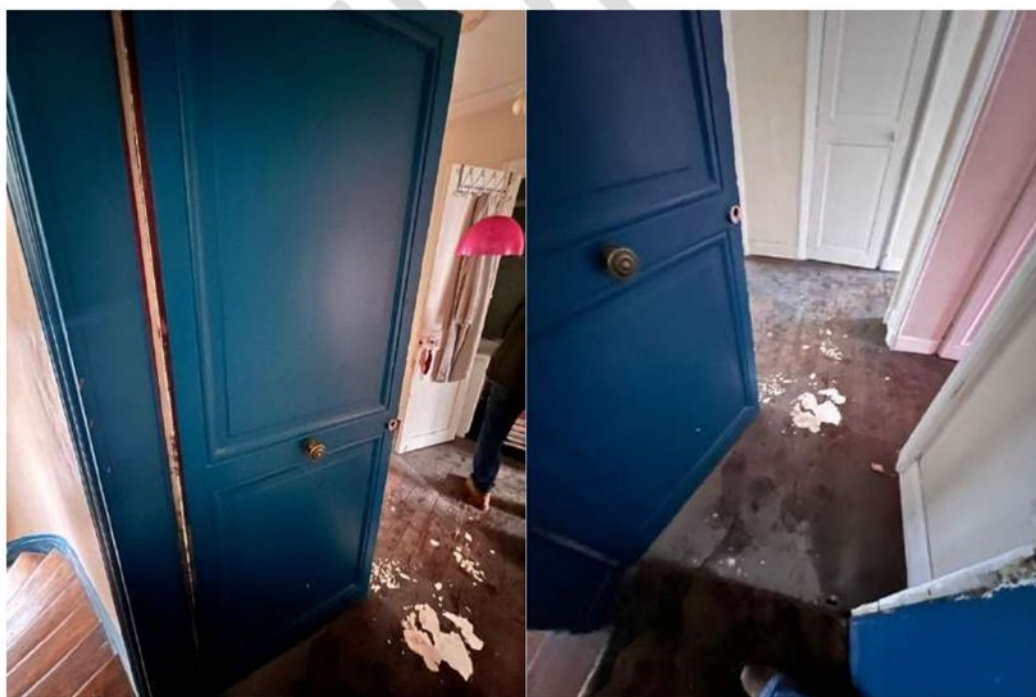
La porte palière est à un vantail recouvert de peinture à l'état d'usage.

Les murs sont revêtus de peinture poussiéreuse, présentant de multiples traces de dégâts des eaux et d'infiltrations.

Il en est de même du plafond mouluré.

Le sol est revêtu de parquet d'origine, poncé et vitrifié, plutôt d'un bon aspect général.

Présence dans l'entrée d'une armoire renfermant l'installation électrique.



Entrée (illustrations)





EXPEDITION



Pièce 1 sur le boulevard Voltaire

On y accède à droite depuis l'entrée par une porte à panneaux moulurés, pourvue d'un vitrage intact.

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

Les murs sont recouverts de peinture rose, d'aspect défraîchi.

La peinture du plafond est également défraîchie.

Le sol est revêtu de parquet d'origine, poncé et vitrifié plutôt d'un bon aspect général. Il présente des dégradations liées à son ancienneté, mais pas de gros désordres.

Il existe une cheminée en marbre, dont la tablette, l'entablement et les jambages sont en marbre, avec une dalle de foyer en marbre assortie.

Le rideau est levé, laissant voir le foyer en briquettes.

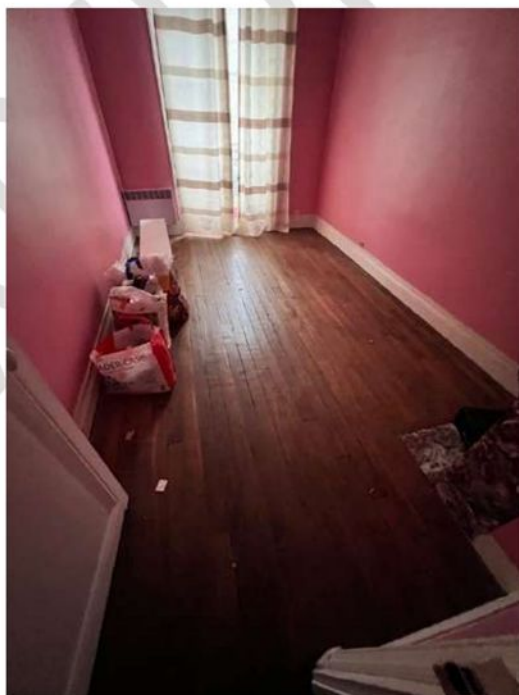
L'ensemble est intact.



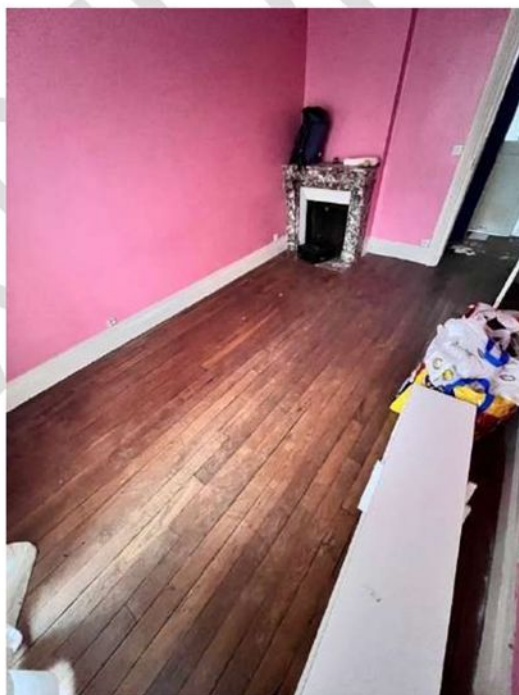
Pièce 1 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Pièce 1 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Pièce 1 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Pièce 1 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Cuisine

On y accède en face depuis l'entrée par une porte semi-vitrée.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, simple vitrage transparent intact, dont les huisseries menuisées sont défraîchies et en mauvais état.

La peinture murale est d'aspect fortement défraîchi, ancien et poussiéreux.

Le plafond présente des traces de dégâts des eaux étendus.

Le sol est revêtu de carrelage très ancien, mais intact.

Du mobilier a été laissé sur place.

Il existe un combiné bloc évier en inox ancien.

La cuisine est aménagée au moyen d'un plan de travail en stratifié imitation granit, intégrant un évier en inox.

Présence du compteur d'eau et du compteur de gaz.



Cuisine (illustrations)



Cuisine (illustrations)



Cuisine (illustrations)



Cuisine (illustrations)



Cuisine (illustrations)



Cuisine (illustrations)



Cuisine (illustrations)



Pièce 2 sur le boulevard Voltaire

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

Elle est équipée d'une poignée-bouton en céramique.

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

Les murs sont recouverts de peinture poussiéreuse, avec des éclats, des arrachages et des traces de dégâts des eaux.

Le plafond mouluré est recouvert de peinture poussiéreuse.

Le sol est revêtu de parquet ancien, poncé et vitrifié, qui présente des traces d'usure, des rayures et dont les lames sont disjointes.

La pièce est équipée d'une cheminée en marbre marron, dont la tablette, l'entablement et le jambage sont en marbre.

Des éclats sont à noter sur la tablette.

L'ébrasement en céramique est fissuré ainsi que la dalle de foyer en marbre.

Le rideau de foyer est levé.



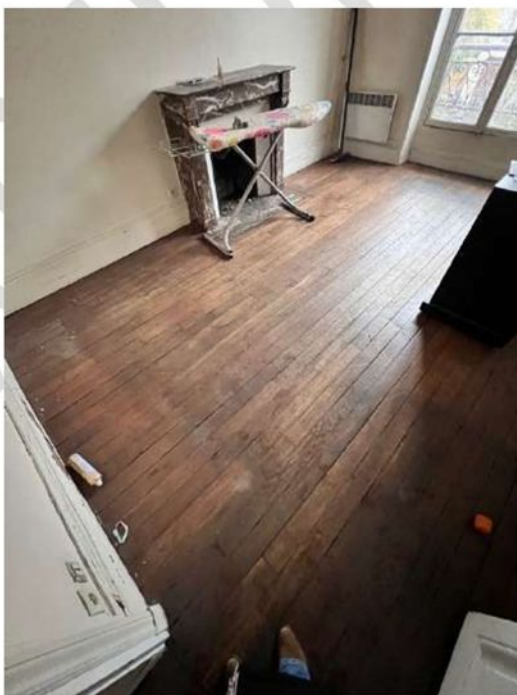
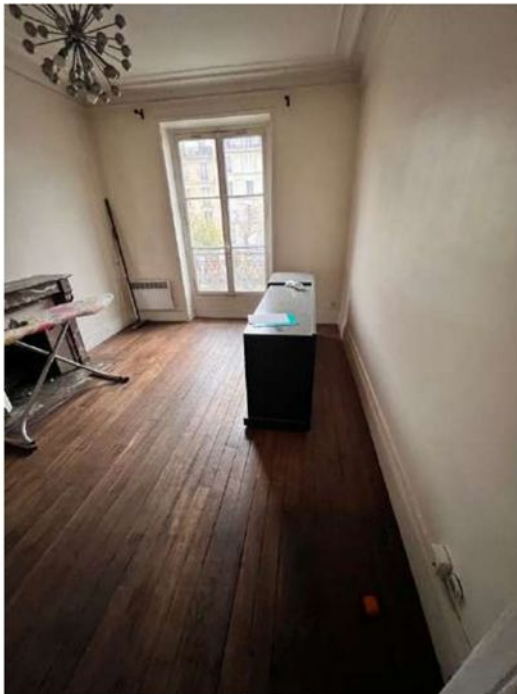
Pièce 2 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Pièce 2 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



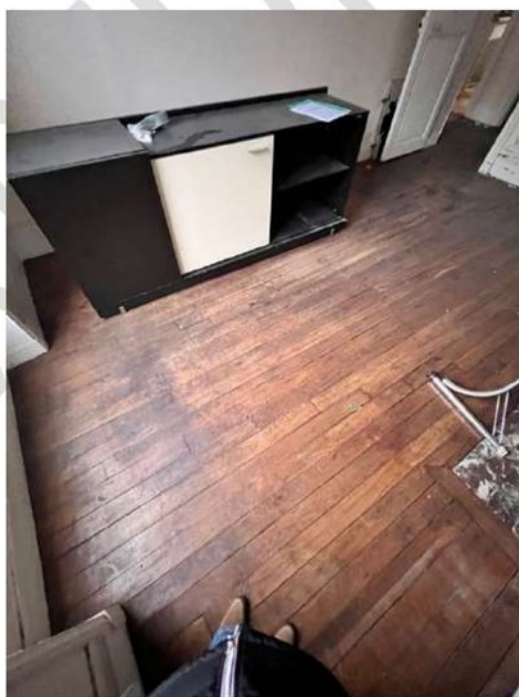
Pièce 2 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Pièce 2 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Pièce 2 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Pièce 2 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Pièce 2 sur le boulevard Voltaire (illustrations)



Salle d'eau aveugle

On y accède au fond depuis le couloir par une porte à panneaux moulurés, recouverte de peinture.

Elle est équipée d'une poignée-bouton en céramique.

Les murs sont recouverts de carrelage intact, jusqu'à trois mètres de hauteur.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Le sol est revêtu de carrelage en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique.

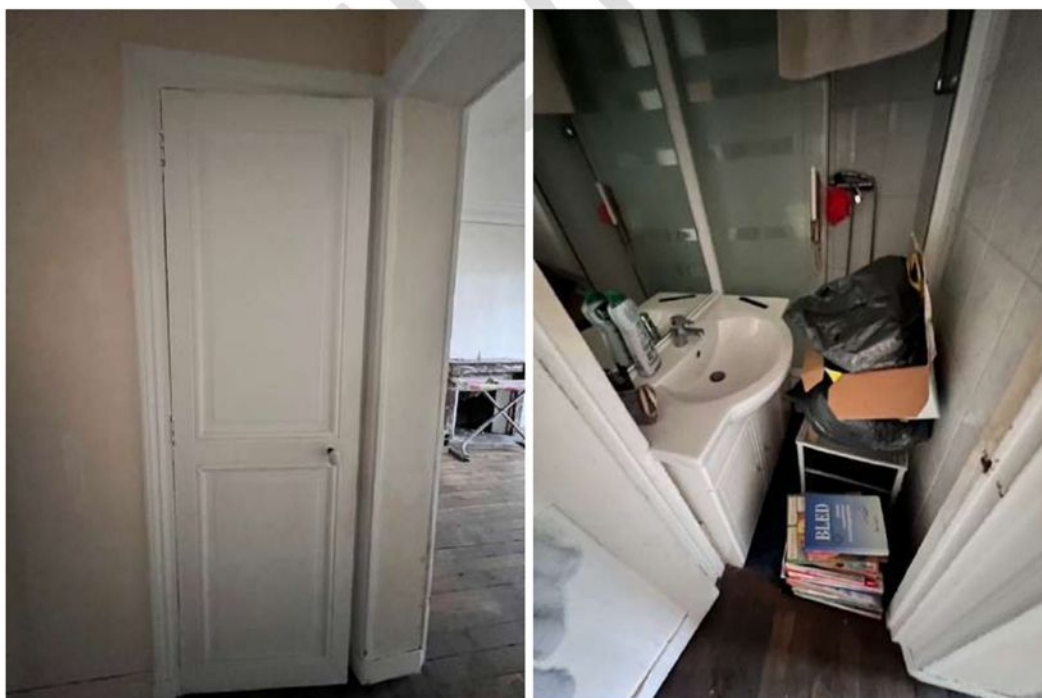
La pièce est équipée d'un lavabo en grès émaillé blanc, posé sur un placard.

Le tout surmonté d'un miroir rétroéclairé.

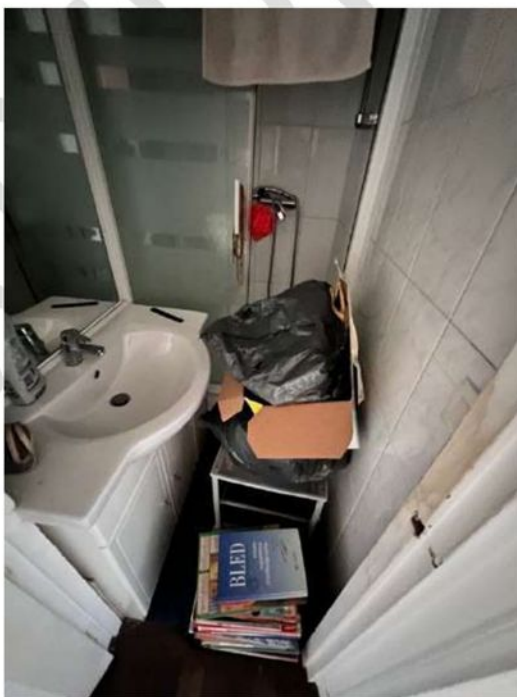
Présence d'une cabine de douche fermée par une porte coulissante.

Les parois à l'intérieur sont doublées de carrelage.

La douche est alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie à mitigeur avec douchette, flexible, et tringle à hauteur variable.



Salle d'eau aveugle (illustrations)



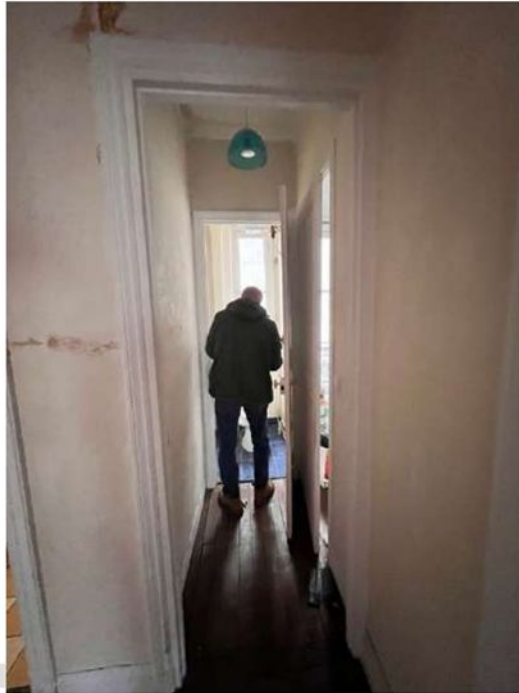
Salle d'eau aveugle (illustrations)



Dégagement

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture présentant des traces de dégâts des eaux.

Le sol est revêtu de parquet d'origine, poncé et vitrifié, plutôt d'un bon aspect général.



W.c. séparés sur cour

L'éclairage naturel est assuré par un fenestron à verrou, pourvu de vitrage transparent intact.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture plutôt défraîchie.

Le sol est revêtu de carrelage cristallisé intact.

La pièce est équipée d'une cuvette de w.c. à l'anglaise, avec siège et abattant en PVC, reliée à une chasse d'eau fonctionnelle.

Présence également d'un chauffe-eau fixé en applique.



W.c. séparés sur cour (illustrations)



W.c. séparés sur cour (illustrations)



Pièce sur cour

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

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, pourvue de vitrage transparent intact.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture poussiéreuse.

Le sol est revêtu de parquet d'origine, sur lequel je relève néanmoins quelques dégradations liées à son ancienneté ainsi que des dégradations éparses.

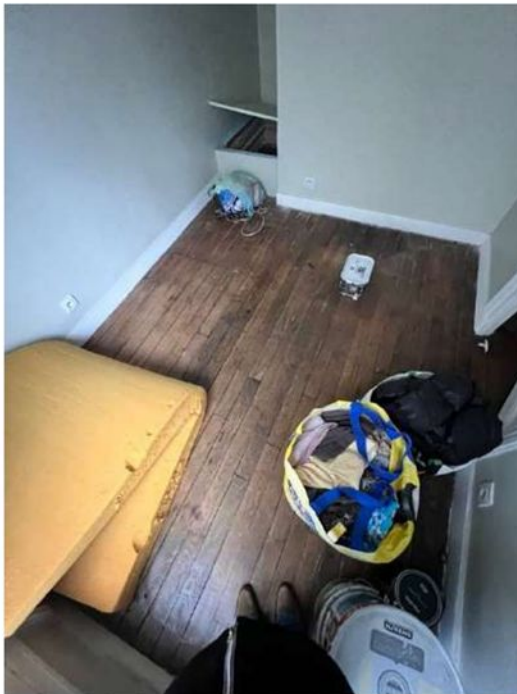
Il existe un renforcement aménagé en penderie.



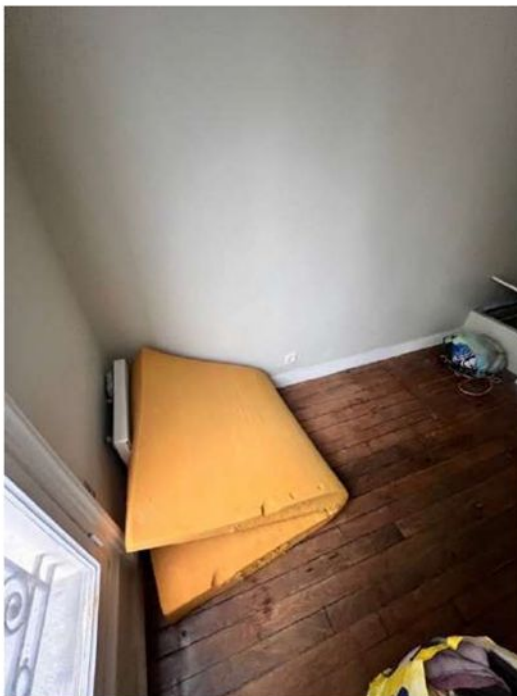
Pièce sur cour (illustrations)



Pièce sur cour (illustrations)



Pièce sur cour (illustrations)



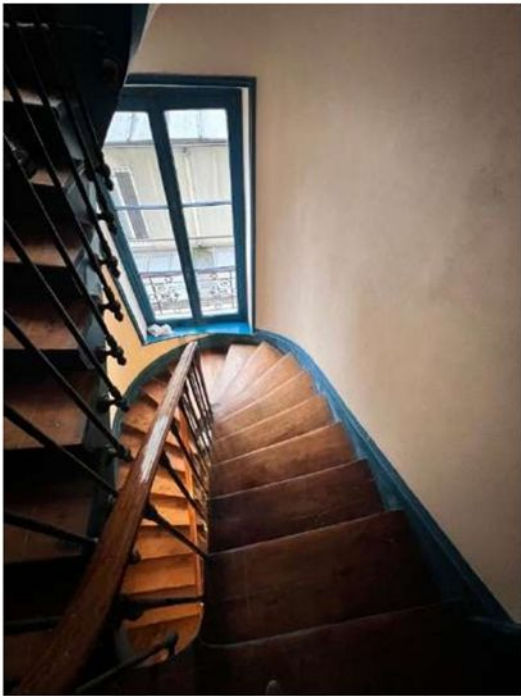
Cave

La cave est ouverte, occupée par les ouvriers chargés de travaux dans l'immeuble (visiblement installation d'un ascenseur).





ILLUSTRATION DES PARTIES COMMUNES







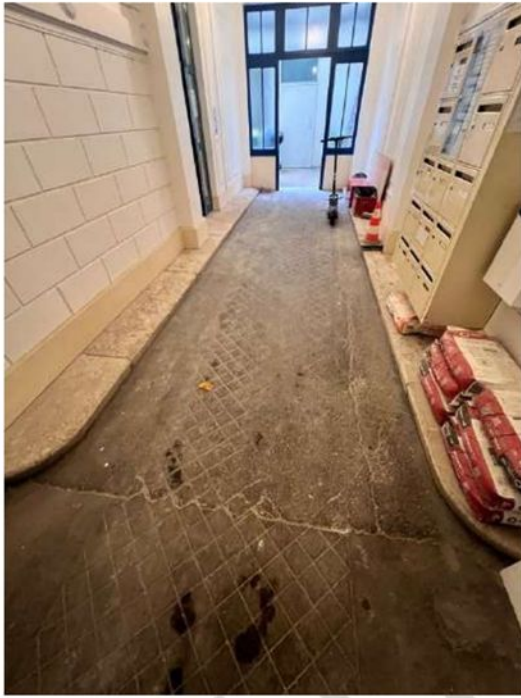


EXPEDITION









ILLUSTRATIONS DES FAÇADES





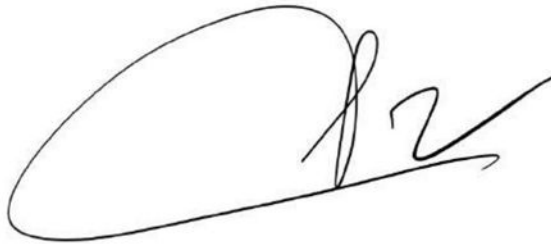
CONDITIONS D'OCCUPATION

Cet appartement est vide et inoccupé.

Les anciens locataires m'ont contacté pour m'indiquer avoir quitté les lieux depuis 2 ans environ.

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

