



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

DE LEGE LATA
Commissaires de Justice Associés

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION
DE
COMMISSAIRE DE JUSTICE**

Constat n°182525302

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et LE VINGT-DEUX DÉCEMBRE DE 12H30 à 14h30

A LA REQUETE DU :

Comptable du SERVICES DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE PARIS 16EME NORD, représentant l'Etat, dont les bureaux sont situés 12 rue George Sand 75796 PARIS cedex 16,

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associé de L'AARPI DGS GRYNWACJ-STIBBE**, Avocat à la Cour d'Appel de PARIS, le Cabinet est situé 40 rue de Monceau, 75008 PARIS. Tél : 01 45 63 55 55 - Fax : 01.45.63.56.56 - Email : v.grynwaclj.@dgs-avocats.com – vestiaire P 211.

LAQUELLE M'EXPOSE :

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré par acte de votre Ministère le 6 novembre 2025 à la Société [REDACTED] Société à Responsabilité Limitée de droit de l'état du Delaware, Etats-Unis d'Amérique, au capital de 10.000 dollars américains, immatriculée sous le N° [REDACTED] dont le siège social est 900 and 910 Fulk Road, Suite 201, WILMINGTON Etat du Delaware 19803 (ETATS-UNIS), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Portant sur un immeuble édifié sur un terrain sis à PARIS 16^{ème} arrondissement, 60 avenue Foch et 76 rue Pergolèse et sur les lots :

- **Lot de volume N°2 – lot 2106 :** au sixième étage, desservi par les ascenseurs A et B, un logement composé d'une entrée avec coin cuisine, deux pièces, une salle d'eau avec WC les 49/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et des droits résultant de la division du lot du volume 2,

Je vous remercie de bien vouloir procéder au descriptif desdits lieux, en précisant notamment :

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 parasite,
- 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 risques et pollution, ancienne « ERNMT ».

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 pris contact avec la société débitrice sans retour de sa part.

Certifie avoir pris contact avec tout à la fois avec le syndic de l'immeuble, la société DAUCHEZ, en la personne de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] avoir contacté la gardienne de l'immeuble, puis avoir pris rendez-vous pour ce jour afin de dresser ledit descriptif.

Advenu ce jour, 22 décembre 2025, je me suis transporté au 60 avenue FOCH 75016 PARIS, où étant, à 12 heures 30, en présence de :

- Monsieur Denis BORLAT,
- Madame Fabienne PIONNIER tous deux témoins,
- Monsieur Ludovic BEAUFILS serrurier,
- Monsieur Nassim CHAFA de la société FLASH DIAG géomètre,

J'ai procédé aux constatations suivantes

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE DES ABORDS

Il s'agit d'un immeuble en pierres de taille de six étages, présentant une façade ouvragée, décorée de chapiteaux avec un balcon aux deuxième, quatrième et cinquième étages.



L'immeuble se trouve sur l'avenue Foch entre l'avenue de Malakoff et la place Dauphine, artère majestueuse et renommée de la Ville de PARIS.

La station de métro PORTE DAUPHINE ligne 2 se trouve à six minutes à pied.

La place Charles de Gaulle est située à dix minutes à pied.



La façade est en bon état d'usage.

Le hall d'entrée monumental se traverse et conduit à une cour.



Tout au fond à droite dans cette cour, une porte donne sur un escalier de service portant la

lettre B.

Au sein de la cour se trouve un bâtiment en pierres de taille avec perron et marquise.



La gardienne logée se trouve au sein de l'immeuble.

Je procède à des clichés photographiques de la façade de l'immeuble et des abords des bâtiments sur l'extérieur et au niveau des parties communes.

Puis je rencontre Madame Maroua TABI gardienne de l'immeuble, à qui je décline mes noms, qualité, expose l'objet de ma venue, rendez-vous ayant été pris avec cette dernière.

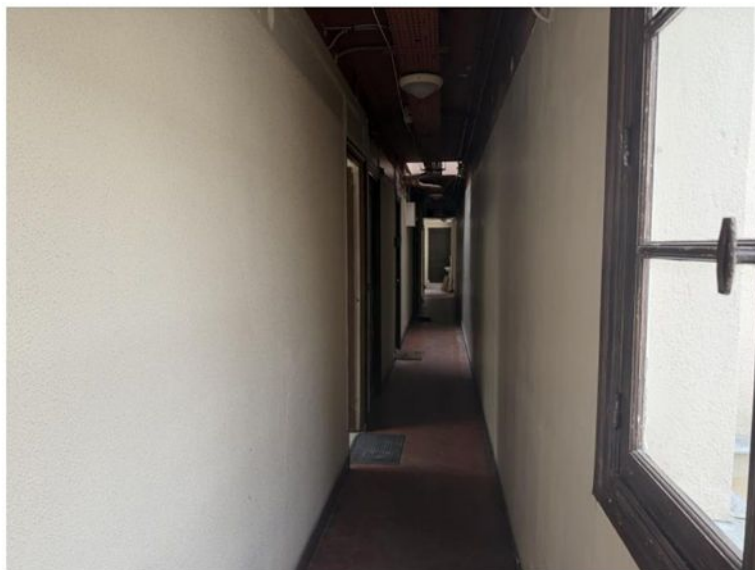
Madame TABI me déclare : « être en possession des clés du lot appartenant à la société à AVESTA, que ces dernières lui ont été remises par un ouvrier ».

Elle me conduit au sixième étage de l'escalier de service desservi par un ascenseur.

Le couloir parties communes est en bon état. Il dessert plusieurs chambres. Le sol est constitué de dalles.

Je relève qu'une des portes est ouverte, à la suite de la porte 64. Sur la porte le chiffre 5 est présent. A la suite se trouve une autre porte dépourvue poignée qui conduit sur le lot objet dudit descriptif avec dans le prolongement une porte fermée numérotée 67 comportant une boîte à clé.

La porte 64 desservait également le lot objet dudit descriptif mais la serrure est condamnée et le tout semble correspondre.



APPARTEMENT LOT 2106

Je pénètre dans les lieux et accède à une pièce formant entrée avec coin cuisine.

Pièce d'entrée et coin cuisine

Le linoléum au sol est très fortement empoussiéré avec des coulures et de nombreux débris et prospectus qui s'entassent au sol.

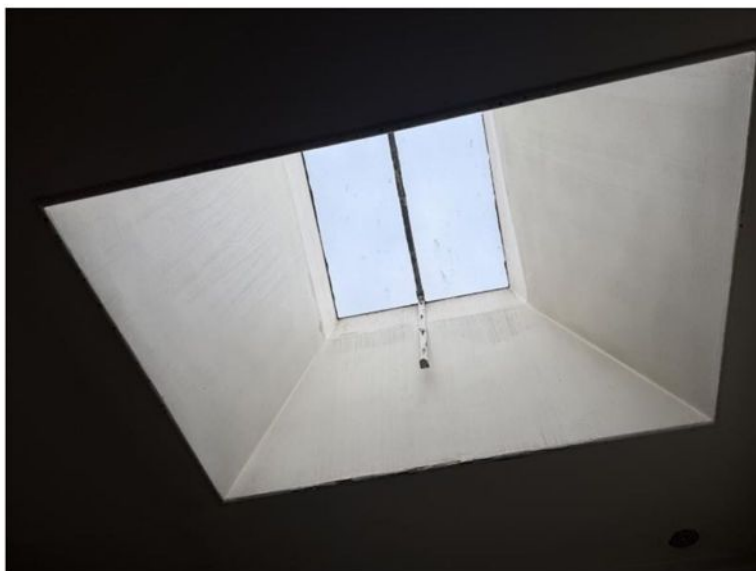


Les plinthes sont très fortement empoussiérées.

Les murs sont recouverts d'une peinture ternie par le temps avec de multiples trous chevillés non rebouchés sur différents pans de murs, quelques fissures et décollements de la toile peinte.



Le plafond est peint sans désordre apparent et comporte un puits de lumière et une lucarne de pente. Quelques traces de coulures sont visibles en pourtour, ainsi que quelques petits décollements de peinture.



Equipements

- sur la gauche en entrant, un compteur électrique présentant les index suivants : heures creuses 5120 KWh, heures pleines 57712 KWh,
- un disjoncteur différentiel,
- un placard en colonne en stratifié de trois portes superposées,
- une porte palière principale, blindée, recouverte de peinture, à trois points de fermeture, présentant des rayures,
- sur la gauche, un convecteur de marque ATLANTIC,
- face à moi, un évier inox avec des points d'oxydation, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur chromé, pris dans un plan en stratifié qui est quelque peu désolidarisé au regard de joints fissurés,
- en-dessous un meuble d'une porte avec poignée et tablette,
- en pourtour une crédence carrelée de carreaux blancs, sans désordre apparent,
- deux prises de courant avec fiche mâle,

- un double interrupteur à bascule,
- une hotte de marque WHIRLPOOL,
- un point lumineux avec ampoule et douille,
- une gazinière mobile juste en dessous,
- une cloison légère avec vitrage en partie haute et vitrage fixe,
- une porte sur la gauche de la gazinière qui donne accès à la salle d'eau avec WC.

Salle d'eau / WC

Le sol est recouvert d'un linoléum ancien, marqué par le temps.



Les murs sont recouverts d'une toile de verre, peinte, marquée par le temps, ternie, grisâtre, avec des traces de coulures, quatre trous chevillés non rebouchés sur le mur de gauche et deux sur le mur de cloison avec la pièce précédente.



Le faux-plafond abrite trois spots lumineux et une bouche de ventilation.

Equipements

- des réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau,
- un convecteur de marque ATLANTIC,
- une douche en applique et en plastique sur un receveur posé au sol, dont les portes sont sorties de leur logement,
- un sanibroyeur de marque WATERMATIC,
- une vasque émaillée montée sur colonne, fissurée en profondeur et empoussiérée, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mélangeur,
- un carrelage mural blanc de protection contre les projections en pourtour,
- au-dessus, une glace fixée à un crochet,
- un point lumineux avec ampoule et douille.

Chambre sur la gauche

Le sol est recouvert d'une moquette présentant quelques taches.



Les murs sont recouverts d'une toile peinte. Je relève plusieurs trous chevillés non rebouchés sur le mur de face en entrant et des empoussièrtements dans l'angle du mur de face et du mur de façade, me trouvant en brisis.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte de blanc.

Equipements

- un point lumineux en plafonnier avec ampoule et douille,
- un double interrupteur à bascule,
- une porte de communication Isoplane qui présente des traces de frottements sur la face intérieure,
- un ensemble de placards à cinq portes à gauche avec tablettes et tringles de penderie,
- un œil de bœuf éclairant cette pièce avec une vue sur la tour Eiffel et l'avenue Foch. L'encadrement est fortement marqué avec des décollements et des traces d'infiltrations sèches,
- plusieurs prises de courant.

Chambre à droite

Le sol est recouvert de moquette présentant de petites vagues, des taches, des marques de piétements de meubles.



Les murs sont recouverts d'une peinture marquée par le temps avec des traces de doigts et d'une toile de verre peinte. Les murs sont marqués.

Une fissure est apparente niveau du brisis sur le mur de façade à gauche de l'œil de bœuf.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre.

Equipements

- une porte de communication isoplane avec béquillage en place,
- une prise de téléphone,
- une double interrupteur à bascule,
- plusieurs prises de courant,
- une prise de câble,
- un convecteur de marque ATLANTIC,
- un œil de bœuf donnant également sur l'avenue Foch, face à la tour Eiffel avec en perspective de tour Maine Montparnasse. Je relève des fissures, des traces d'infiltrations sèches en pourtour de cet ouvrant.



Je relève que l'appartement est empoussiéré, inhabité, dépourvu de meubles et dépourvu d'électricité.

Je claque la porte en quittant les lieux.

Mes opérations terminées, je me suis retiré à 14h30.

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

