



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

Dossier n°182523102

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et LE VINGT ET UN MARS

A LA REQUETE DE :

La SAS [REDACTED] Société par Actions Simplifiée au capital de 4.738.278 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N°508 888 211, dont le siège social est situé [REDACTED]

Prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associé de L'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE**, 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.grynwa jc.@dgs-avocats.com – vestiaire P 211.

LAQUELLE M'EXPOSE :

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 28 janvier 2025 à Monsieur [REDACTED] domicilié [REDACTED] – [REDACTED] et portant dans un groupe d'immeubles situé à PARIS 18^{ème} arrondissement, rue Lepic N°84 et rue Durantin N°40, portant le nom de Cité LECLAIRE, sur :

- Le lot N°3 : un **APPARTEMENT** situé au rez-de-chaussée du bâtiment L donnant 84 rue Lepic, se trouvant dans le vestibule, première porte à droite et comprenant une entrée, trois pièces principales, une cuisine, un débarras, un water-closet. Une **CAVE** au premier sous-sol portant le N°10 et les 49/4107^{ème} des parties communes générales de l'immeuble.

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 risques et pollution, anciennement « 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 procédé à une enquête sur place et avoir contacté Monsieur [REDACTED]

Il ressort que les locaux seraient occupés par la société [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Malgré plusieurs tentatives je ne suis pas parvenu à contacter cette dernière.

Le conseil de Monsieur [REDACTED] contacté par mon Etude, n'a pas donné suite à nos demandes.

Sur la base de cette enquête, une requête afin de désignation d'un Huissier de Justice a été présentée le 10 mars 2025 au Juge de l'Exécution.

Par Ordonnance de Madame Bénédicte DJIKPA première Vice-présidente adjointe, celle-ci me commet avec pour mission de procéder audit descriptif, précisant que l'Huissier commis pourra se faire assister de la force publique territorialement compétente, ainsi que de toute personne utile à l'accomplissement de sa mission, tous professionnels qualifiés utiles à la procédure de saisie immobilière, notamment d'un serrurier et d'un géomètre et ce, par Ordonnance du 11 mars 2025.

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**,

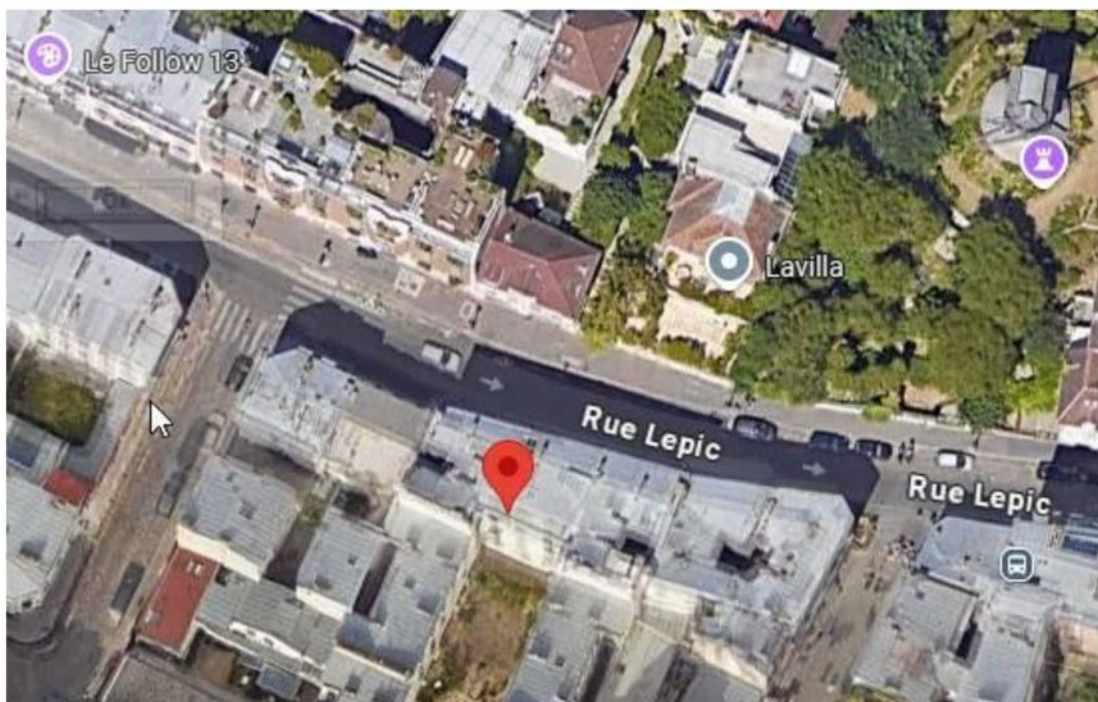
Je me présente ce jour sur place au 84 rue Lepic 75018 PARIS, où étant, à 10 heures 00, assisté de :

- Madame Laetitia CASTRO,
- Madame Nathalie BARBIERO, toutes deux témoins majeurs,
- Monsieur Ludovic BEAUFILS serrurier,
- Monsieur [REDACTED] [REDACTED] Géomètre,

Je constate ce qui suit :

ABORDS DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé au 84 rue Lepic, artère située au pied de la butte Montmartre située à 650 mètres , abritant nombre de commerces de bouche au bas de la rue notamment, mais également divers restaurants et commerces de restauration.





Au pied de l'immeuble je relève que la basilique du Sacré-Cœur est visible en perspective.

Face à l'immeuble se trouve une maison comprenant un terrain en terrasse.

La rue est calme, circulant dans un sens, comprenant une voie de vélo à contresens délimitée par des bordures.

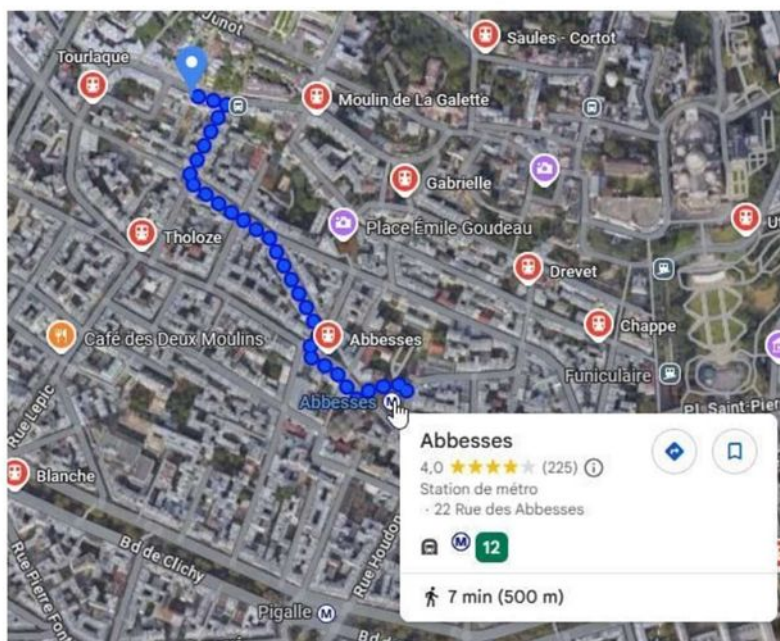
L'immeuble est un bâtiment de cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée, enduit, quelque peu terni par le temps, comprenant une porte monumentale à deux vantaux, ouvragée et avec fronton décoré.



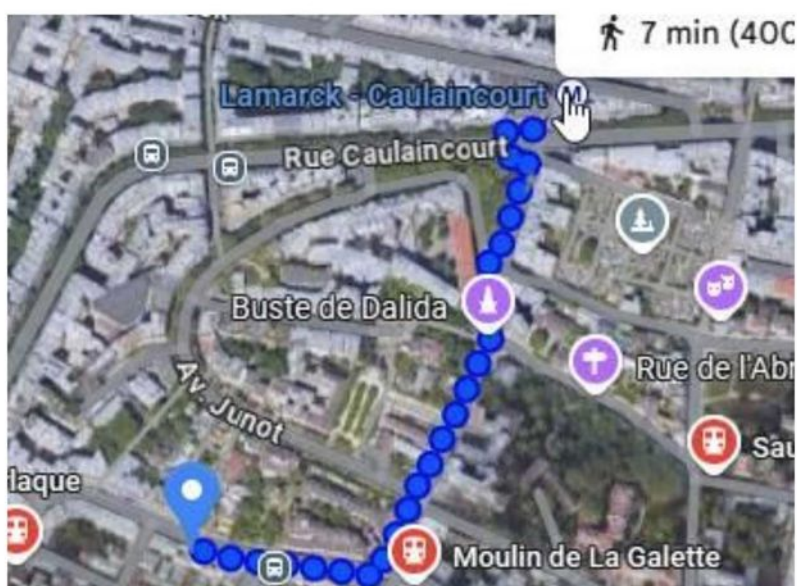
Le deuxième étage comprend un balcon et le dernier niveau comprend un balcon filant.

A quelques mètres se trouvent un café restaurant bar à vin à l'enseigne « AUTOUR DU MOULIN » et un restaurant italien à l'enseigne « TENTAZIONI ».

Le métro ABBESSES est situé à 500 mètres.



Le métro LAMARCK CAULAINCOURT est situé à 400 mètres à un 7 minutes à pied, ligne 12.





Le MOULIN DE LA GALETTE site historique et touristique est situé à une vingtaine de mètres en face de l'immeuble.



Sur la droite de l'entrée de l'immeuble je relève une plaque :

« musicologue - cinéaste DEBEN BHATTACHARYA
BENARES 1921 PARIS 2001 a vécu dans cette maison de 1968 à 2001 ».

IMMEUBLE

L'accès à l'immeuble est protégé par un Vigik et une platine à code.

Le hall d'entrée est ouvragé.

Deuxième porte, immédiatement à droite, se trouve le lot appartenant à Monsieur Gilles-Emmanuel [REDACTED] à savoir le lot N°3.



LOT N°3

Je rencontre Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à qui je décline mes nom, prénom, qualité, expose l'objet de ma venue et lui déclare être également porteur d'une Ordonnance rendue sur Requête m'autorisant à rentrer accompagné d'un serrurier et de deux témoins.

Au regard de la présence d'une plaque indiquant un tiers occupant, Monsieur [REDACTED] m'indique que : « Cette plaque est ancienne, qu'il occupe actuellement les lieux et que ces derniers font toutefois l'objet d'un bail au profit de son frère et qu'il me le communiquera ».

Accompagné de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] géomètre, je pénètre à l'intérieur et donne congé au serrurier et aux deux témoins.

Couloir d'entrée

Le sol est constitué d'un parquet avec un décaissement et une marche.

Les murs sont recouverts de peinture blanche.

Le faux-plafond est recouvert de peinture blanche avec trois spots lumineux.



Equipements

- une porte palière, blindée avec œilleton, trois points de fermeture, plaque de blindage peinte,
- un détecteur de fumée,
- sur la longueur du mur de gauche une bibliothèque en mélaminé et bois,
- un vitrage fixe donnant sur une première pièce à droite, cloisonnée depuis l'entrée.

Puis j'accède à un séjour avec en perspective une salle à manger et sur la gauche une cuisine ouverte.

Séjour

Le sol est recouvert d'un revêtement de type sisal en bon état.



Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, à l'instar du plafond. Je relève plusieurs fissures zébrant certains murs, notamment un mur formant alcôve et bibliothèque en appui au sein du mur de façade, à la suite des deux premières fenêtres et séparatif avec la

troisième fenêtre donnant sur la rue. Ces fissures se poursuivent également en plafond à proximité.

Une fissure est également présente immédiatement à droite et à gauche de la porte donnant accès une pièce fermée, également éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant sur la rue Lepic.

L'ébrasement et la voussure sont fissurés, fissures ouvertes et ces fissures se poursuivent au sein du mur, vers le mur de façade et longent la cueillie formée de ce mur de façade et celui abritant la porte donnant accès à une chambre.

Equipements

- une niche immédiatement à droite, abritant des rayonnages et appareils de musique,
- deux ouvrants à deux vantaux chacun, en double vitrage, en bois, éclairant le séjour,
- en allège de chacun de ces ouvrants, un radiateur avec bouton thermostatique,
- à l'extérieur des volets en bois.

Cuisine ouverte

Elle comporte un comptoir sur la gauche et sur la droite un mur en pierres.



Je relève une fissuration sur la droite du poteau à la jonction d'une pièce formant salle de bains, au-dessus de laquelle se trouve un couchage en mezzanine.

Au sein de la cuisine le sol est recouvert d'un carrelage gris à grands carreaux en bon état.

Le faux-plafond comporte une trappe de visite et quatre spots lumineux.

La cuisine est équipée et comprend :

- des tablettes de rangement formant bar,
- deux ensembles de meubles bas à tiroirs, sous le comptoir,

- face à l'arrivée au sein de la cuisine, d'une plaque de cuisson à gaz de marque SIEMENS,
- un four,
- un évier avec pailasse en inox encastré, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur,
- une glace en crédence,
- des meubles suspendus à portes vitrées ou pleines,
- sur la droite, une fenêtre en PVC avec double vitrage qui donne sur courette et qui éclaire l'espace,
- un meuble en colonne abritant un réfrigérateur et différents appareils d'électroménager.

Salle à manger dans le prolongement

Elle comprend un petit séparatif précédemment décrit et un poteau de soutènement peint en marron.



Equipements

- une fenêtre à deux vantaux en bois et à double vitrage comprenant une imposte vitrée fixe,
- en allège, un radiateur avec bouton thermostatique,
- des volets en bois extérieurs,
- une armoire de rangement avec niche, tiroirs et portes battantes sur le mur de face habillant tout l'espace.

Espace en mezzanine formant couchage

Il est accessible par une échelle.

Cet espace en mezzanine comprend un matelas double, une petite niche avec tête de lit, un point lumineux en applique.

Je relève une fissure ouverte longitudinale avec ramification au plafond.

Equipements

- plusieurs prises de courant,
- un téléviseur,
- un ouvrant qui donne sur la courette, masqué par un store vénitien en bois.



Salle de bains avec sanitaires

Elle est située sous la mezzanine.

Le sol est recouvert d'un carrelage à grands carreaux de couleur vert d'eau en bon état.



Les murs sont recouverts de peinture en bon état, avec de petits décolllements de peinture à proximité de la cuvette de WC à l'anglaise et de petits points d'infiltrations en partie basse.

Le carrelage mural blanc en pourtour de la baignoire est en bon état.

Le faux-plafond est recouvert de peinture et abrite des spots lumineux qui fonctionnent.

Equipements

- un détecteur de présence,
- une porte avec béquillage en place et verrou,
- une cuvette de WC à l'anglaise suspendue, avec couvercle et abattant, reliée à un réservoir encastré à effet d'eau de marque GEBERIT,
- un plan abritant une vasque posée de marque JACOB DELAFON, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur chromé,
- au-dessus, une fenêtre occultée par un miroir,
- une baignoire émaillée alimentée par un bloc de robinetterie encastré avec douchette, flexible et petit ciel de pluie,
- un radiateur sèche serviette mural.

Dernière pièce – bureau / chambre

Elle est située immédiatement à droite depuis l'entrée.



Le sol est recouvert d'un revêtement de type sisal en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état, à l'instar du plafond, notant des micro fissures visibles toutefois.

Equipements

- une niche comprenant un poteau de soutènement,
- une tête de lit au niveau de la cloison avec l'entrée,
- un placard en partie haute,
- une fenêtre à deux vantaux en bois et à double vitrage, comprenant des volets en bois persiennés à l'extérieur,
- en allège, un radiateur avec bouton thermostatique,
- plusieurs prises de courant,
- immédiatement à droite en entrant, un meuble bas formant console, sur-mesure, ainsi qu'à gauche formant étagères.



L'appartement est pourvu d'un chauffage individuel par chaudière présente dans la cuisine.

Monsieur [REDACTED] m'indique : « *ne pas avoir actuellement en sa possession le bail conclu avec son frère, que celui-ci date de 2022 pour une durée de trois ans, loi de 1989, moyennant un loyer de 1700 euros charges comprises* ».

Mes opérations terminées, je quitte les lieux à 11 heures 45.

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



