

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX  
ET LE ONZE AVRIL**

**COPIE**

**A LA REQUÊTE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 51 rue Duhesme 75018 Paris** représenté par son syndic en exercice GTF Gestion et Transactions de France, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 032 373 ayant son siège social 50, rue du Châteaudun 75009 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal,

Ayant pour avocat Maître Alain DELANGLE de la SCP NICOLAS GUERRIER ET ALAIN DE LANGLE avocat au barreau de Paris demeurant 57 rue de Passy 75016 Paris :

**Agissant en vertu de :**

D'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 28 octobre 2021 (RG : 20/10070)

D'un précédent commandement valant saisie immobilière dressé par acte de mon ministère en date du 25/02/2022 et demeuré infructueux.

Des articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du bien immobilier ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier situé 1 et 3 rue des Cloys, 49 et 51 rue Duhesme Paris 18<sup>ème</sup> arrondissement à l'angle de ces deux voies.

Cadastré Section BI numéro 97 pour une contenance de 3 ares et 8 centiares.

Comprenant les lots suivants selon l'état descriptif de division :

- Le lot 9: au 4<sup>ème</sup> étage, porte droite un appartement comprenant une salle de séjour, trois chambres, une

cuisine, salle de bains, cabinet d'aisance, hall, dégagement, débarras, placards, balcon, terrasse, un droit à l'usage du vide ordure situé sur le palier commun avec le lot n°10 outre une cave portant le numéro 9

Et les 67/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Le lot 15 : au 7<sup>ème</sup> étage, porte droite, un appartement comprenant : salle de séjour, cuisine, salle de bains, cabinet d'aisance, placards, balcon, un droit à l'usage du vide-ordures situé sur le palier et commun avec le lot n°1 outre une cave portant le numéro 15.

Et les 27/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Appartenant à Madame Francine, Mathilde, Gabrielle QUELAVOINE épouse CROCHU.

**J'ai été mandaté par Maître Alain DELANGLE de la SCP NICOLAS GUERRIER ET ALAIN DE LANGLE avocat au barreau de Paris demeurant 57 rue de Passy 75016 Paris, afin de dresser le procès-verbal de description des lieux en application des articles R322-1 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution.**

**DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

**Je, KEVIN MIMOUN, Huissier de Justice de la S.C.P. DIDIER AVALLE ET XAVIER AVALLE, près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, y résidant 10 rue du Chevalier de Saint-George, 75001 Paris, soussigné,**

**Me suis rendu ce jour à 9h00 au 1-3 rue des Cloys 75018 et j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :**

- **Monsieur MINOT Florian, serrurier**
- **Monsieur Didier ADENOT, né le 19/06/1957, témoin**
- **Monsieur Patrick POMMERET, né le 22/05/1950, témoin**
- **Monsieur Hafid BOUMASSERI, diagnostiqueur du cabinet QUENETAIN**

Personne ne répond à mes appels répétés pour les lots 15 et 9.  
Le serrurier, Monsieur Florian MINOT, procède à l'ouverture forcée des portes des lots 15 et 9.

**APPARTEMENT SEPTIEME ETAGE  
PORTE DROITE (lot 15)**

**Entrée :**

On accède au logement septième étage porte droite. La porte côté intérieur est revêtue d'une peinture de ton blanc en très mauvais état avec la présence d'un ensemble d'écailllements de la peinture et de décollements.

On a au sol un parquet mosaïque.

La peinture aux murs est en mauvais état avec la présence de multiples écailllements et décollements de peinture. Au niveau du mur de droite en entrant, je constate la présence de décollements apparents.

Au niveau du plafond, on a la présence de fissurations apparentes.

Il existe :

- Un radiateur ;
- Une fenêtre laquelle ne présente aucun carreau cassé ni fêlé. Celle-ci s'ouvre avec grande difficulté. On a la présence d'un volet en bois lequel est en mauvais état. En partie basse de la fenêtre, on a la présence de traces de coulées apparentes ;
- Un placard avec double porte à l'intérieur duquel je constate au niveau du sol la présence d'un tapis, au niveau des murs une peinture de ton blanc à l'état d'usage et au niveau du plafond une peinture de ton blanc à l'état d'usage. Deux étagères sont présentes ;
- Une bibliothèque encastrée avec portes vitrées ;
- En partie basse, un radiateur avec un cache-radiateur.

**Séjour :**

Puis j'accède à présent dans la pièce principale séjour. On y accède par une baie libre depuis la pièce précédente.

Je constate au niveau du sol un parquet mosaïque.

La peinture de ton blanc sur les murs est à l'état d'usage avec la présence de multiples écailllements et décollements de peinture.

Le plafond est revêtu d'une peinture de ton blanc à l'état d'usage avancé avec la présence de multiples décollements de peinture, fissurations présentes.

Il existe une fenêtre dont l'encadrement est en mauvais état général. Cette fenêtre ne présente aucun carreau cassé ni fêlé. Celle-ci s'ouvre avec quelque difficulté. On a également la présence de volets en bois anciens.

### **Salle d'eau :**

Puis je me situe à présent dans la salle d'eau. On y accède depuis la pièce précédente par une porte revêtue de peinture de ton blanc à l'état d'usage. Celle-ci s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

Au niveau des murs, on a d'une part un carrelage qui présente quelques rayures et traces apparentes et d'autre part un papier peint qui est usagé et qui présente des boursoufflures apparentes.

Le plafond est recouvert d'un papier peint qui est à l'état d'usage. Je constate que des morceaux de papier peint se décollent.

Il existe :

- Une applique lumineuse au niveau du plafond. L'électricité étant coupée, je ne peux pas vérifier son fonctionnement ;
- Une baignoire ;
- Un bidet ;
- Un lavabo ;
- Un radiateur avec planche en partie haute ;
- Un miroir ;
- Un placard avec à l'intérieur la présence d'étagères revêtues de peinture de ton vert à l'état d'usage. Les murs sont en état d'usage avec la présence de décollements de peinture apparents ;
- Une fenêtre laquelle ne présente aucun carreau cassé ni fêlé. Celle-ci s'ouvre et se ferme sans difficulté.

### **Sanitaire :**

Puis j'accède à présent au coin sanitaire. On y accède depuis la pièce précédente par une porte qui est en bon état. Celle-ci s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage.

La peinture de ton blanc aux murs présente des décolllements de peinture apparents et de nombreux écailllements, notamment en partie basse de la fenêtre de cette pièce. Sur le mur côté droit en partie basse de l'interrupteur, on a la présence de décolllements apparents.

Au plafond, je constate la présence de cloques apparentes, traces jaunâtres apparentes.

Il existe :

- Un WC double abattant. Le tout est sale et des morceaux de gravats y sont présents ;
- Une fenêtre dont l'encadrement présente des traces de moisissures apparentes. La fenêtre ne s'ouvre pas ;
- Un placard dont les portes ne sont pas correctement fixées. La porte de gauche ne s'ouvre pas complètement. On a la présence d'étagères. Le tout est en état d'usage. Les murs sont revêtus de peinture de ton blanc à l'état d'usage dans ce placard.

### **Cuisine :**

Puis j'accède à présent dans la pièce cuisine. On y accède depuis la pièce salon par une porte revêtue de peinture de ton blanc à l'état d'usage avec la présence d'écailllements au niveau de celle-ci.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage. Quelques traces y sont apparentes.

D'une part, le carrelage aux murs est à l'état d'usage avec la présence de quelques rayures apparentes. D'autre part, la peinture de ton est en état d'usage avancé avec la présence de plusieurs fissurations apparentes. D'autre part, on a également sur le côté droit des murs la présence d'un papier peint qui est à l'état d'usage avancé. Celui-ci est décollé à plusieurs endroits.

Le plafond est revêtu d'une peinture de ton blanc en mauvais état. On a la présence de plusieurs fissurations apparentes. Je

constate qu'à un endroit de ce plafond, celui-ci s'affaisse quelque peu.

Il existe :

- Une porte-fenêtre laquelle ne présente aucun carreau cassé ni fêlé. Celle-ci s'ouvre avec quelques difficultés. On a la présence d'un volet en bois lequel est ancien et usagé ;
- Un plan de travail ancien avec la présence d'un évier qui présente des traces apparentes ;
- En partie basse, des placards dont une porte n'est pas fixée à son support et des portes présentent de nombreux coups apparents ;
- Un four ;
- Une hotte sous réserve de fonctionnement ;
- Une chaudière de la marque ELM LEBLANC ;
- Une applique murale lumineuse ;
- Un radiateur avec tablette ;
- En partie haute, un placard avec étagères ;
- Une table.

### **Balcon :**

Puis j'accède à présent au balcon.

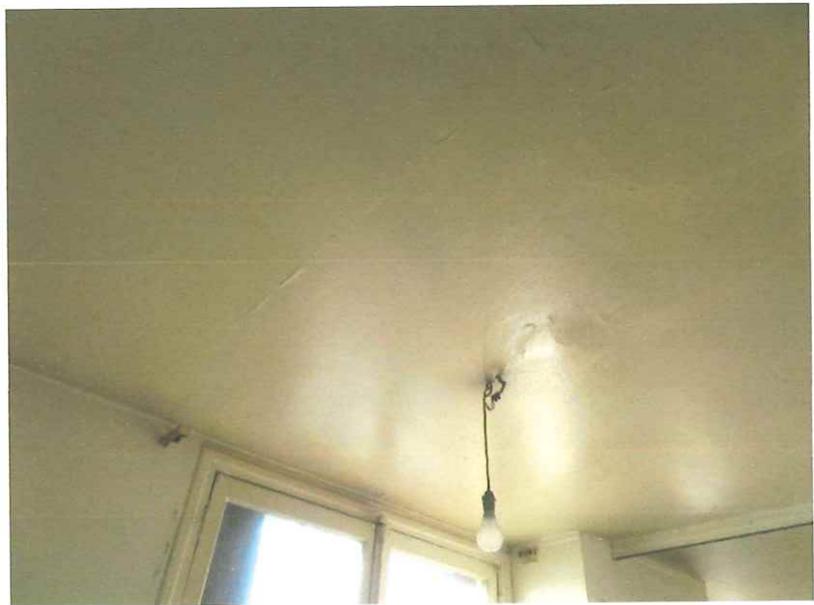
Le sol est à l'état d'usage. Des traces y sont apparentes. On a la présence de quelques végétations au niveau du sol.

Sur la façade visible depuis le balcon, on a la présence de peinture de ton blanc à l'état d'usage avec notamment à gauche de la porte de la cuisine la présence de décollements apparents. En face au niveau du muret, je constate que celui-ci est également à l'état d'usage. De nombreux décollements y sont visibles et le garde-corps est abîmé et présente de nombreux coups apparents.

En observation de cet appartement, je constate que de nombreuses valises, sacs et affaires personnelles, sacs plastiques, caddie sont présents dans cet appartement.











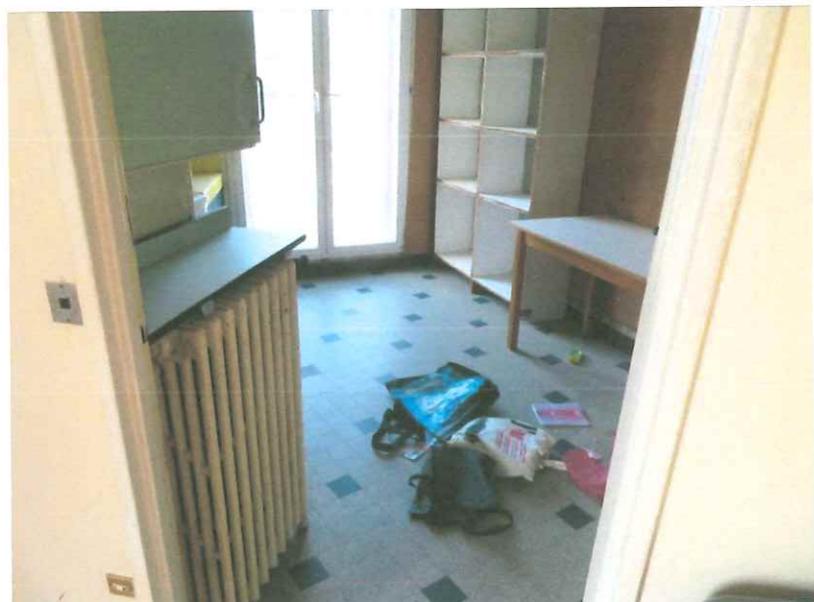






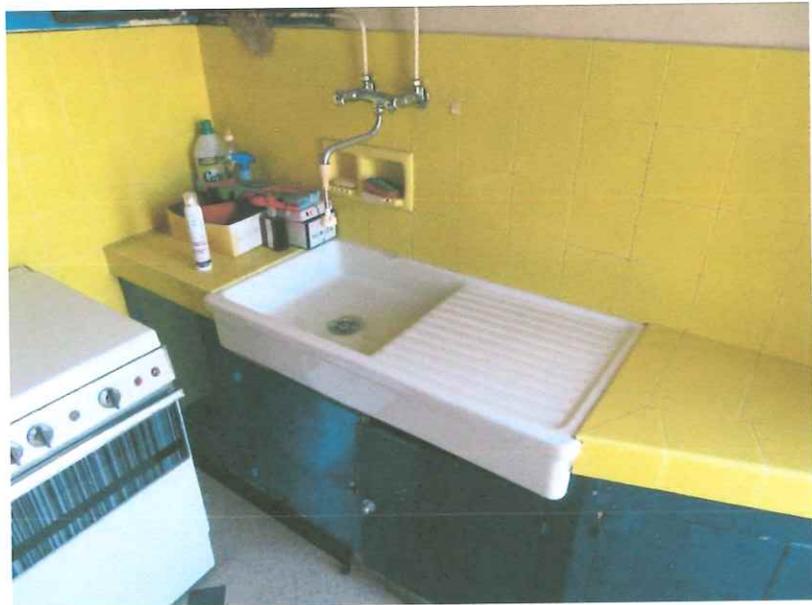


















**APPARTEMENT QUATRIEME ETAGE  
PORTE DROITE (lot 9)**

**Entrée :**

Le parquet mosaïque au sol est ancien, présente des traces de poussière importantes.

La peinture sur les murs de ton blanc est à l'état d'usage. Quelques coups y sont apparents. Une tapisserie recouvre certaines parties du mur.

Le plafond est revêtu d'une peinture de ton blanc. On a également des deux parts du plafond au niveau des murs la présence d'une tapisserie.

**Chambre à coucher :**

Je me situe à présent dans la première pièce à gauche depuis l'entrée. Il s'agit d'une chambre à coucher. On y accède par une porte revêtue d'une peinture de ton blanc à l'état d'usage avec la présence d'une tapisserie. Cette porte s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Le parquet mosaïque au sol est à l'état d'usage.

Au niveau des murs, on a un encadrement bois. On a la présence de tapisserie recouvrant certaines parties de ce mur.

Au niveau du plafond, on a un encadrement bois avec la présence de tapisserie recouvrant certaines parties du plafond.

Il existe :

- Un lustre ;
- Une fenêtre ne présentant aucun carreau cassé ni fêlé. Celle-ci s'ouvre et se ferme sans difficulté. Je note la présence d'un volet bois à l'état d'usage ;
- A côté de la fenêtre, quatre portes de placard ;
- A gauche de la pièce, deux grandes portes de placard et deux petites portes en partie haute.

**Bureau :**

Puis j'accède à présent dans la pièce bureau. On y accède depuis l'entrée par une porte revêtue d'une peinture de ton blanc en bon état et d'une tapisserie en bon état.

Au sol, on a un parquet mosaïque.

Le papier peint sur les murs est à l'état d'usage.

Le plafond est revêtu d'une part d'une peinture de ton blanc et d'autre part de morceaux de tapisserie qui se décollent.

Il existe :

- Deux fenêtres lesquelles ne présentent aucun carreau cassé ni fêlé ;
- Une grande armoire en bois ;
- Un bureau ;
- Trois fauteuils ;
- Un autre fauteuil ;
- Un radiateur ;
- Un miroir ;
- Deux appliques murales ;
- Un secrétaire ;
- Un deuxième secrétaire ;
- Deux fenêtres ne présentant aucun carreau cassé ni fêlé.

**Débarras :**

Je constate la présence d'une pièce débarras. On y accède depuis l'entrée par une porte revêtue de peinture de ton blanc, porte face gauche. Cette porte est également revêtue d'une tapisserie en bon état.

Le sol est en bon état général.

La peinture sur les murs est à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

Il existe :

- Des étagères ;
- Plusieurs vêtements ;

- Sacs.

### **Dégagement :**

Puis j'accède à présent au dégagement face à l'entrée. On y accède sans porte par une baie libre.

Le parquet mosaïque est à l'état d'usage, poussiéreux.

La peinture de ton blanc sur les murs est à l'état d'usage.

La peinture de ton blanc au plafond est à l'état d'usage.

Il existe :

- Plusieurs tableaux ;
- Un secrétaire ;
- Une commode ;
- Une table en marbre ;
- Une bibliothèque contenant de la vaisselle ;
- Un meuble télé avec télévision ;
- Un placard haut ;
- Un ensemble de tableaux accrochés ;
- Un ensemble de valises et sacs ;
- Un miroir.

### **Sanitaire :**

J'accède à présent au coin sanitaire. On y accède depuis une partie du dégagement porte droite par une porte revêtue de peinture avec une tapisserie. Celle-ci s'ouvre et se ferme.

Le carrelage au sol est en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est recouvert de papier peint.

Il existe :

- Une fenêtre laquelle ne présente aucun carreau cassé ni fêlé ;
- Un WC très sale ;
- Un meuble avec tiroirs.

**Placard :**

Puis j'accède à présent à un placard depuis le dégagement à gauche de la porte du sanitaire lequel présente des étagères, plein de tout effet personnel : cartons et autres affaires personnelles.

**Salle d'eau :**

Puis j'accède à présent dans la salle d'eau. On y accède depuis le dégagement à gauche de la porte du placard. La porte est revêtue d'une peinture de ton blanc avec la présence de tapisserie. Celle-ci s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Le carrelage au sol est en bon état.

Les murs sont recouverts d'une part par un carrelage à l'état d'usage, d'autre part par un papier peint à l'état d'usage.

Le plafond est revêtu d'une peinture de ton blanc.

Il existe :

- Plusieurs affaires, vêtements, valises ;
- Sèche-linge ;
- Produits de beauté ;
- Une baignoire laquelle est très sale ;
- Un bidet avec des salissures et traces apparentes ;
- Un robinet ;
- En partie haute, un meuble ;
- Une chaise ;
- Un miroir ;
- Un autre meuble avec portes miroitées ;
- Trois portes de placard ;
- En partie haute, trois autres portes hautes de placard.

**Salle à manger :**

J'accède à présent dans la salle à manger. On y accède depuis le dégagement par une porte revêtue d'une peinture de ton blanc avec la présence d'une tapisserie.

Le parquet mosaïque au sol est à l'état d'usage.

Le papier peint aux murs est à l'état d'usage.

Le plafond est revêtu d'une peinture de ton blanc à l'état d'usage avec la présence de tapisserie au niveau du plafond.

Il existe :

- Un lustre ;
- Plusieurs bibelots ;
- Une table ;
- Quatre chaises ;
- Une horloge ;
- Une fenêtre ne présentant aucun carreau cassé ni fêlé ;
- Plusieurs meubles. Sur le dessus de ces meubles, on a la présence de vaisselle et argenterie ;
- Au niveau des murs, des assiettes apposées.

#### **Débarras :**

Je constate la présence d'une pièce débarras depuis le dégagement porte droite. On y accède par une porte revêtue de peinture de ton blanc avec la présence de tapisserie.

L'ensemble est encombré. Je ne peux constater l'état du sol.

Le papier peint aux murs est à l'état d'usage.

Le papier peint au plafond est à l'état d'usage.

Il existe :

- Plusieurs étagères ;
- Un meuble ;
- Une tringle avec plusieurs cintres et plusieurs vêtements ;
- Des cartons.

#### **Cuisine :**

J'accède à présent dans la pièce cuisine. On y accède depuis le dégagement par une porte revêtue d'une peinture de ton blanc avec la présence d'une tapisserie.

Le carrelage au sol est à l'état d'usage avec la présence de traces et auréoles apparentes.

Le carrelage aux murs est à l'état d'usage. On a la présence de traces de coulées au niveau des murs.

Le plafond est revêtu d'une peinture à l'état d'usage. Une fissuration est présente à côté de la fenêtre.

Il existe :

- Un plan de travail en carrelage avec la présence de fissurations et de traces apparentes ;
- Un évier. Celui-ci est complètement entartré et présente des traces partout ;
- Une fenêtre laquelle présente un carreau fêlé sur le côté droit en partie basse de celui-ci ;
- Cinq placards hauts anciens ;
- Trois autres meubles ;
- Un réfrigérateur ;
- Une chaudière ELM LEBLANC ;
- Un four ;
- Un ensemble d'affaires : des valises, des sacs plastiques ;
- Un radiateur. Au niveau du tuyau, on a la présence de traces apparentes.

#### **Dernière pièce :**

Puis j'accède à présent dans la dernière pièce. On y accède depuis le fond du dégagement par une double porte semi-vitrée intacte, porte s'ouvrant et se fermant.

Le parquet mosaïque au sol est en mauvais état. De nombreuses lattes de ce parquet sont déposées et manquantes.

Le papier peint aux murs est à l'état d'usage avancé. On a la présence de tapisserie qui recouvre certaines parties des murs. On a la présence de traces apparentes du côté droit des murs.

Le plafond est revêtu d'une peinture de ton blanc à l'état d'usage. J'y relève la présence de quelques fissurations présentes.

Il existe :

- Un lustre ;
- Un piano ;
- Quatre fauteuils ;

- Un autre double fauteuil ;
- Un meuble en bois ;
- Une bibliothèque avec étagères ;
- Un radiateur ;
- Des baies vitrées lesquelles ne présentent aucun carreau cassé ni fêlé. En partie basse de ces baies vitrées, on a la présence de traces apparentes au mur ;
- Une horloge.

**Balcon :**

Depuis cette pièce, j'accède à un balcon par une porte-fenêtre à l'état d'usage, poussiéreuse et présentant des traces apparentes. Je note la présence d'un volet.

Le sol présente de nombreuses traces noirâtres apparentes.

Les murs sont à l'état d'usage avec la présence de traces apparentes, fissurations présentes.

La sous-face du balcon présente des traces apparentes.

Le garde-corps présente de nombreux décollements apparents.































**Cave N° 15 :**

Je me rends à présent au niveau de la cave portant le numéro 15. On y accède depuis le premier sous-sol au sortir des escaliers à droite porte gauche, porte où est indiqué le chiffre « N° 15 ».

Le sol est à l'état brut.

Les murs et le plafond sont à l'état brut.

Cette pièce est encombrée d'affaires avec la présence de vêtements. Des cartons et des meubles sont également visibles. Je note la présence d'une cave à vin.





**Cave N° 9 :**

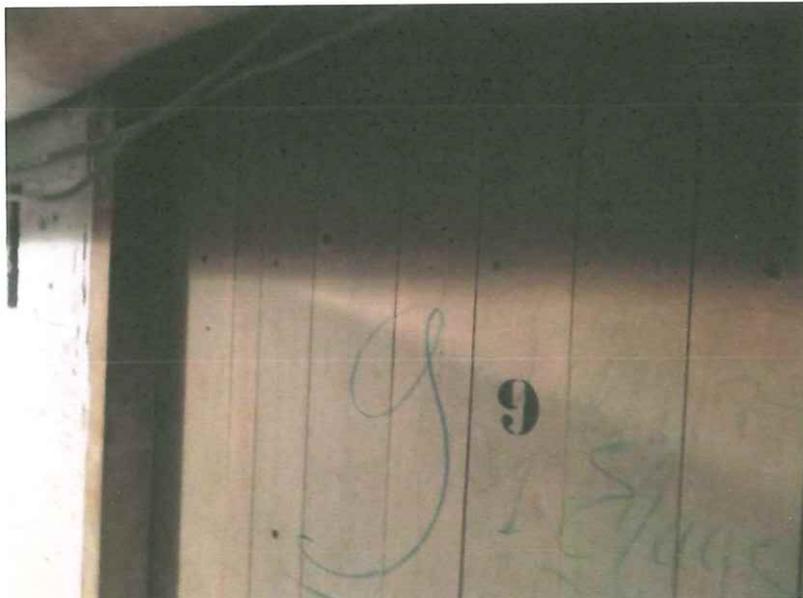
Je me rends à présent au niveau de la cave portant le numéro 9. On y accède depuis l'allée face au sortir des marches de l'escalier menant au rez-de-chaussée. Cette cave se situe entre la cave portant le numéro 8 et la cave portant le numéro 10.

Le sol est à l'état brut.

Les murs et le plafond sont à l'état brut.

Il existe :

- Des portants avec la présence de plusieurs vêtements ;
- Un meuble en bois ;
- Des cartons.



## DESCRIPTION

La rue est plutôt calme, peu de passage.

Il y a un magasin NATURALIA en face de l'immeuble. Il y a plusieurs commerces situés rue du Poteau, aux alentours de cet immeuble.

Il n'y a pas de gardien dans l'immeuble.

Il y a sept étages, deux appartements par étage et un sous-sol avec des caves privatives.

La cage d'escalier est en bon état général. Les murs sont à l'état d'usage avec une peinture qui présente toutefois quelques traces à plusieurs endroits des murs. Sur la sous-face, on a plusieurs décolllements de peinture. Le sol des paliers est en carrelage. Je constate notamment face à la porte du logement du quatrième étage qu'au sol, on a la présence de plusieurs éclats apparents.







Monsieur MINOT Florian, serrurier, a refermé l'ensemble des lots susvisés dans le présent procès-verbal descriptif.

**Les photographies ci-dessus sont le reflet exact de mes constatations.**

N'ayant plus aucune constatation à effectuer je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte comporte cinquante-et-une pages.

**Coût :**

Honoraires :	219,16 €
Vacations :	148,80
Transport <i>Art A444-48 :</i>	7,67 €
Total H.T :	375,63 €
Montant TVA :	75,12 €
Serrurier Annexe 4-8	150,00 €
Témoins <i>Art A444-50</i>	13,20 €
<b>TOTAL TTC :</b>	<b>613,96 €</b>

**L'Huissier de Justice**

