

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT

---



---

ROUET-MAGET-BERNABEU

RM & ASSOCIÉS

---

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

**PREMIERE EXPEDITION**

---

152, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

[152haussmann@hdjparis8.fr](mailto:152haussmann@hdjparis8.fr) - [www.rouet-maget-huissiers.fr](http://www.rouet-maget-huissiers.fr)

**SELARL RM & ASSOCIÉS**

Hervé ROUET – Sandrine GZIL-MAGET – Charles BERNABEU

Huissiers de Justice Associés

Pauline MASSUYEAU – Eva TOCQUEC – Justine LAPOUGE

Commissaires de Justice

1 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS

STANDARD : 01 42 79 01 23

152haussmann@hdjparis8.fr <https://rouet-maget-huissiers.fr>**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION****L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ et le : NEUF OCTOBRE**

Début des opérations : 14h00

Fin des opérations : 15h15

**A LA DEMANDE DE :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 12 RUE EUGÈNE SUE - 75018 PARIS**, Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 572 032 373, dont le siège social est représenté par son syndic en exercice, la S.A. GESTION ET TRANSACTIONS DE FRANCE GTF, dont le siège social est 50 rue de Châteaudun 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de la SCP Nicolas GUERRIER & Alain de LANGLE, agissant par Maître Alin de LANGLE, avocat au Barreau de PARIS, demeurant 57 rue de Passy 75016 PARIS, laquelle se constitue et occupera pour le créancier ci-dessus nommé sur les présentes poursuites et ses suites.

**AGISSANT EN VERTU :**

De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Pôle civil de proximité du Tribunal Judiciaire de PARIS le 17 octobre 2024 et signifié le 14 novembre 2024 par la SCP KETELS-HAUDIQUET-BADEROT, Commissaires de Justice à [REDACTED] devenu définitif.

Des résolutions 5, 6, 7 et 8 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 juin 2025 ayant habilité le Syndic à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur [REDACTED] sur les lots 52, 53, 103 et 114 lui appartenant dans ladite copropriété.

**QUE :**

- Par acte de Maître Jérôme BADEROT, Commissaire de Justice au sein de la SCP KETELS-BADEROT domicilié 23 rue Georges Clemenceau 80200 [REDACTED] en date du 25 juillet 2025, il a été procédé à la signification d'un commandement aux fins de saisie immobilière à Monsieur [REDACTED]

Concernant des biens dont la désignation est la suivante :

**DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier sis 12 RUE Eugène Sue 75018 PARIS.

**Cadastré :**

- section BJ numéro 87 lieudit « 12 rue Eugène Sue » pour une contenance de 4 ares et 32 centiares.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître RENARD, Notaire à PARIS, le 19 mai 1970 dont une copie authentique a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de la Seine le 4 juin 1970 volume 8323 n°8.

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :**

**LOT NUMÉRO CINQUANTE-DEUX (52) :**

Dans le bâtiment B, au 1<sup>er</sup> étage, deux pièces sur cour entre les lots 51 et 53.

Et les 117/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

**LOT NUMÉRO CINQUANTE-TROIS (53) :**

Dans le bâtiment B, au 1<sup>er</sup> étage, porte gauche, un appartement comprenant : entrée, cuisine, water-closets et une pièce sur cour.

Et les 135/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

**LOT NUMÉRO CENT TROIS (103) :**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave.

Et les 7/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

**LOT NUMÉRO CENT QUATORZE (114) :**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une cave.

Et les 9/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

→ Que je suis requise, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, aux fins de dresser un procès-verbal descriptif dudit bien avec l'assistance d'un géomètre et technicien requis.

**C'est pourquoi, déférant à cette réquisition.**

**Je, Pauline MASSUYEAU,  
Commissaire de Justice au sein de la SELARL RM & ASSOCIES,  
Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de PARIS,  
y demeurant, 1 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS, soussignée**

### **JE ME SUIS RENDUE CE JOUR**

Au 12 rue Eugène Sue 75018 PARIS, accompagnée des personnes suivantes :

- Monsieur Jean-Louis CHIERE, diagnostiqueur
- Monsieur Ludovic BEAUFILS, serrurier
- Madame [REDACTED] témoin judiciaire
- Madame [REDACTED] témoin judiciaire

Sur place, je me rends au premier étage du bâtiment B de l'immeuble, première porte à gauche. Je frappe à plusieurs reprises. Personne n'est présent.

Le nom du propriétaire figure sur la boîte aux lettres ainsi que sur la liste des occupants de l'immeuble. Un voisin rencontré sur place m'indique que Monsieur [REDACTED] n'est pas venu depuis plusieurs années, ce dernier résidant à [REDACTED]. Il ajoute que certaines personnes de son entourage se rendent dans l'appartement de temps en temps.

Je demande donc au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

### **J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

#### **SITUATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :**

L'immeuble est situé dans le quartier Clignancourt à environ 215 mètres de station de métro JULES JOFFRIN.

Une école maternelle, une école primaire ainsi qu'un collège se trouvent à proximité.

L'accès sur rue est sécurisé. Une seconde porte située dans le hall permet de sécuriser l'accès aux différents bâtiments.

Le syndic de copropriété est GTF, dont le siège social est 50 rue de Châteaudun 75009 PARIS.

#### **DESCRIPTION DES BIENS :**

Au 1<sup>er</sup> étage, le logement se constitue d'une entrée, d'une pièce de vie, une cuisine ainsi que d'une salle d'eau avec cabinet d'aisance.

#### **CONDITIONS D'OCCUPATION :**

L'appartement semble peu occupé aux vues des dates de péremption des produits sur place. Toutefois, comme indiqué par un voisin, de l'entourage semble s'y rendre de temps à autre.

**FACADE**





## **PARTIES COMMUNES**

Le hall de l'immeuble est en état d'usage général.

Le sol est recouvert de carrelage. Les murs et le plafond sont, quant à eux, recouverts de peinture blanche. Le tout en état d'usage.

La bâtiment B se trouve en face, en traversant la cour intérieure de l'immeuble.

Dans ce bâtiment, les murs sont recouverts de fibre de verre usée. Je constate des traces et décollement.

Les escaliers ainsi que le tapis de passage sont également usés.

L'appartement se trouve au premier étage, porte gauche.

**HALL D'ACCES**















**ACCES BATIMENT B**







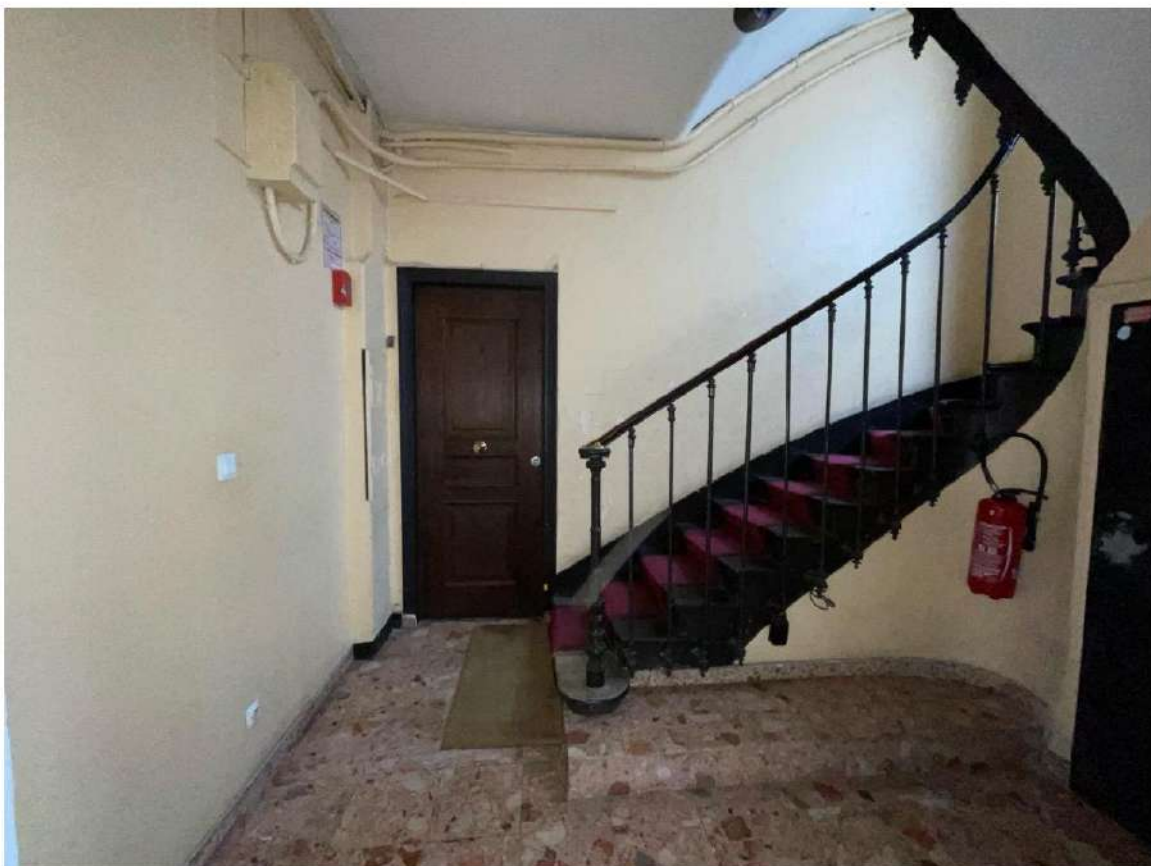
**BATIMENT B**







Porte d'accès aux caves

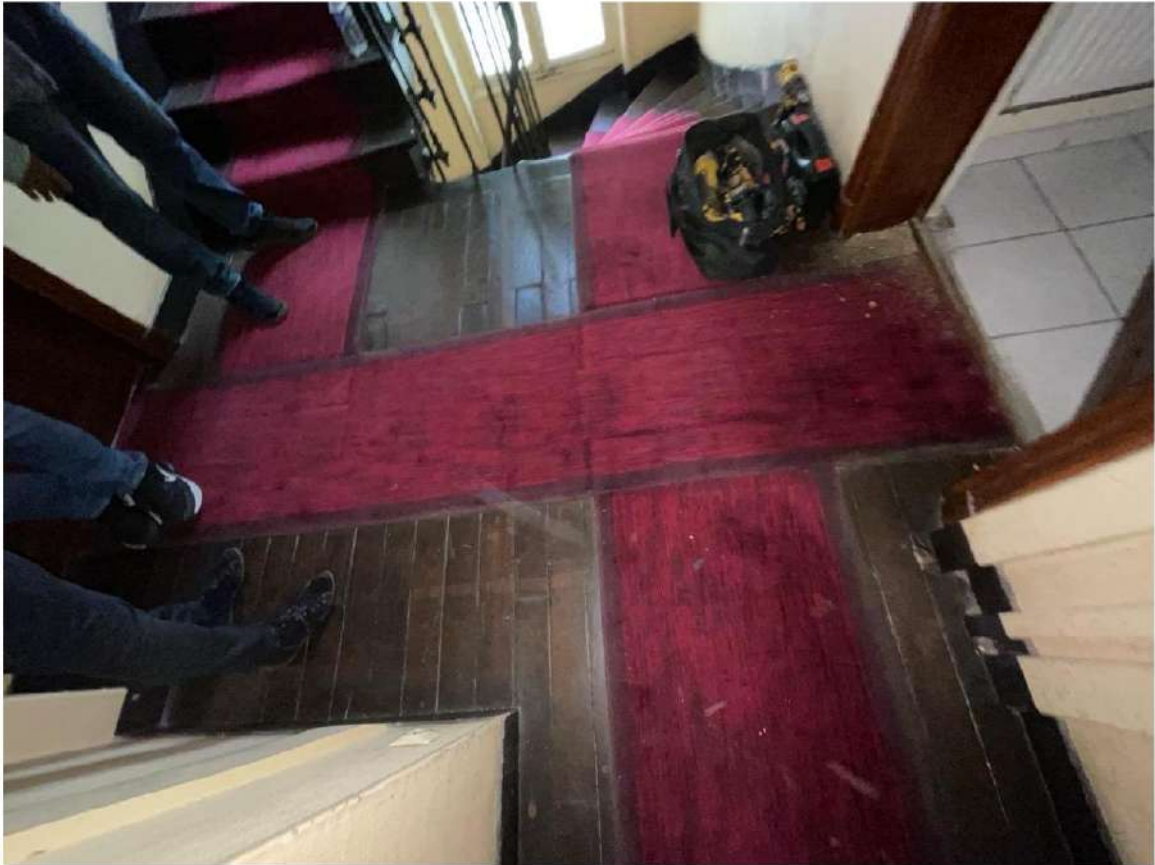














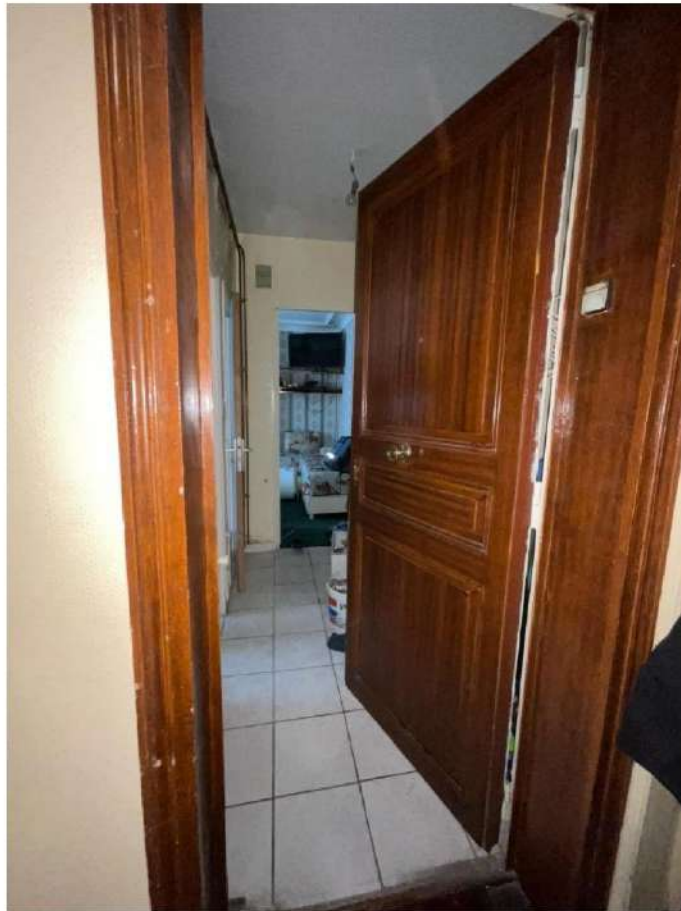
## Couloir

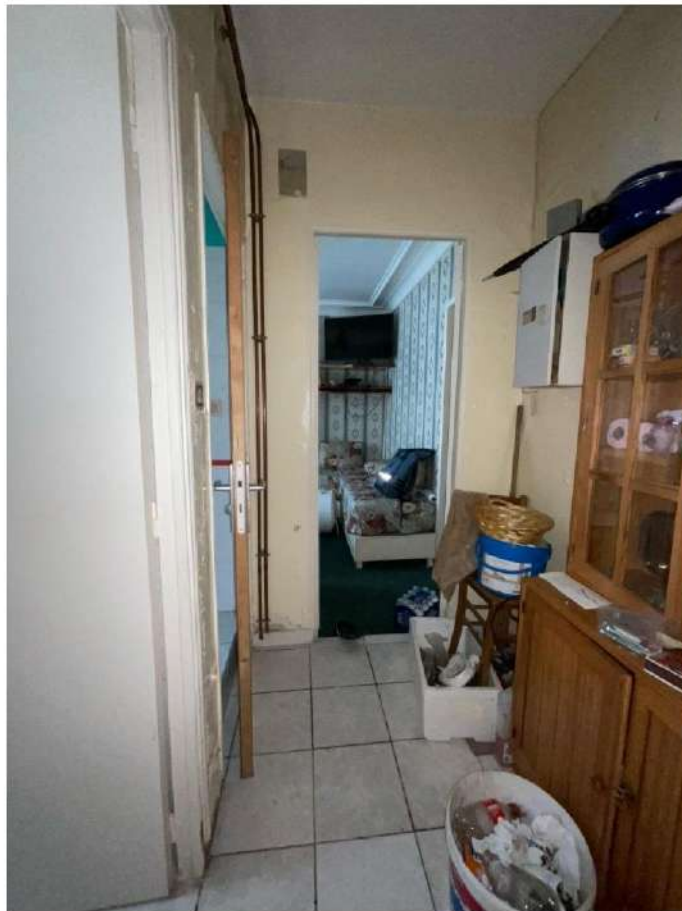
Le couloir permet d'accéder à la cuisine ainsi qu'à la salle d'eau via les portes situées à main gauche. En face, se trouve le salon.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

La peinture sur les murs est en mauvais état. Elle craquelle, boursoufle et se décolle largement.

La peinture blanche sur le plafond est en état d'usage.





Vue sur le salon







Accès salle d'eau





Accès cuisine à droite

## Cuisine

J'accède à la cuisine depuis l'entrée de l'appartement. Elle se trouve directement à gauche en entrant.

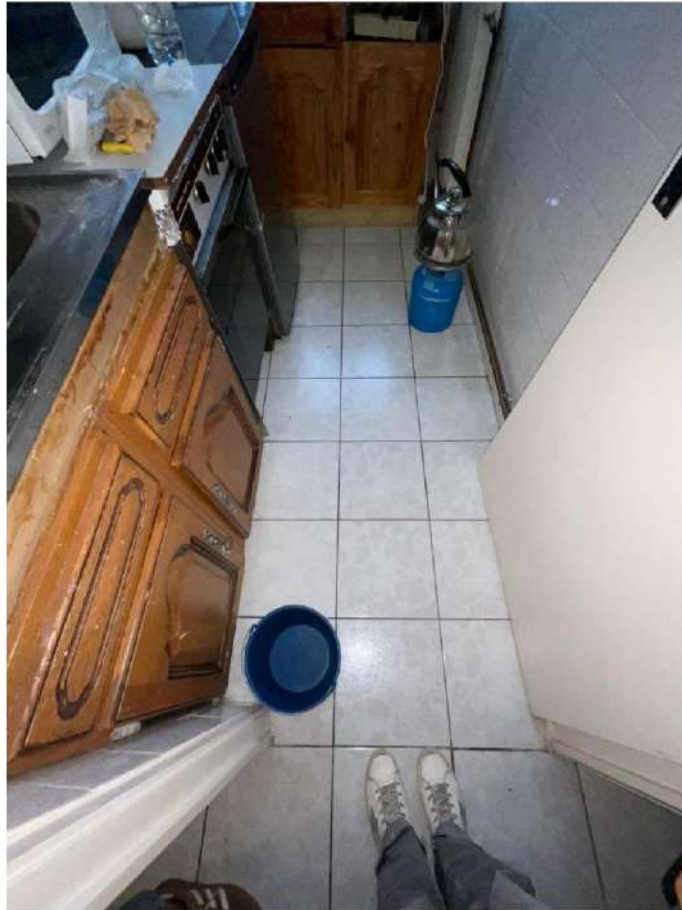
Le sol et la partie basse des murs sont recouverts de carrelage. La partie haute des murs est recouverte de peinture usée et décollée.

Le plafond est recouvert de peinture blanche.

Une fenêtre permet l'éclairage naturel de la pièce.

La pièce est globalement vétuste.











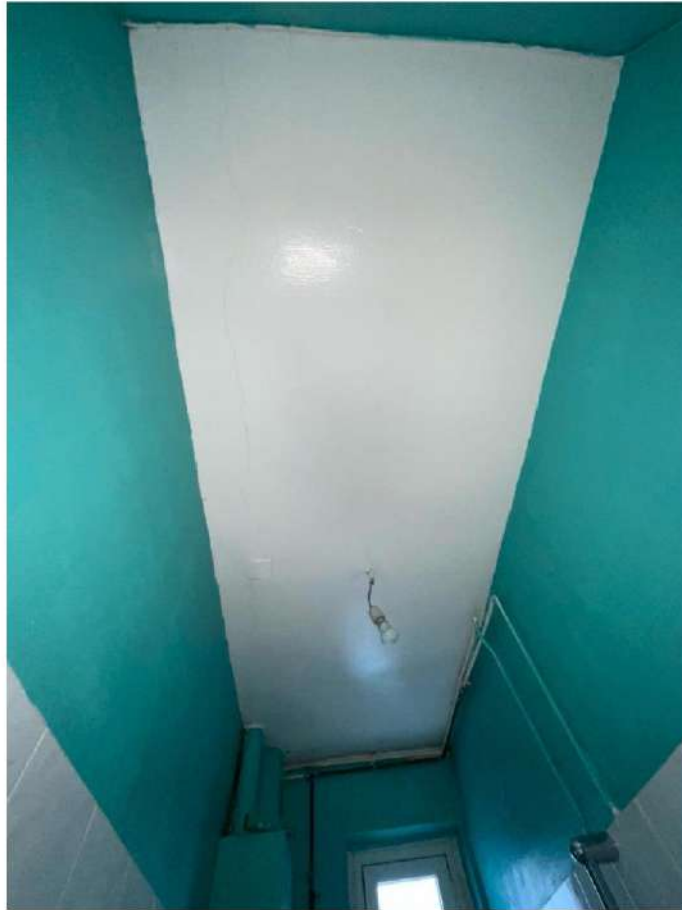
## Salle d'eau

J'accède à la salle d'eau depuis le couloir de l'entrée. Il s'agit de la seconde porte à gauche.

La pièce est recouverte de carrelage et de peinture, le tout en état d'usage.

Je note la présence d'un lavabo, d'un bac de douche en centre et de WC au fond de la pièce.





Fissure courant le long du plafond





Décollement

## Salon

J'accède au salon depuis le couloir de l'entrée.

Celui-ci est vétuste.

Les murs sont recouverts de papier peint, le sol de moquette et le plafond d'une peinture blanche. Le tout est usé.

L'éclairage naturel de la pièce s'effectue par une fenêtre située sur le mur de gauche en entrant dans la pièce.











## Chambre 1

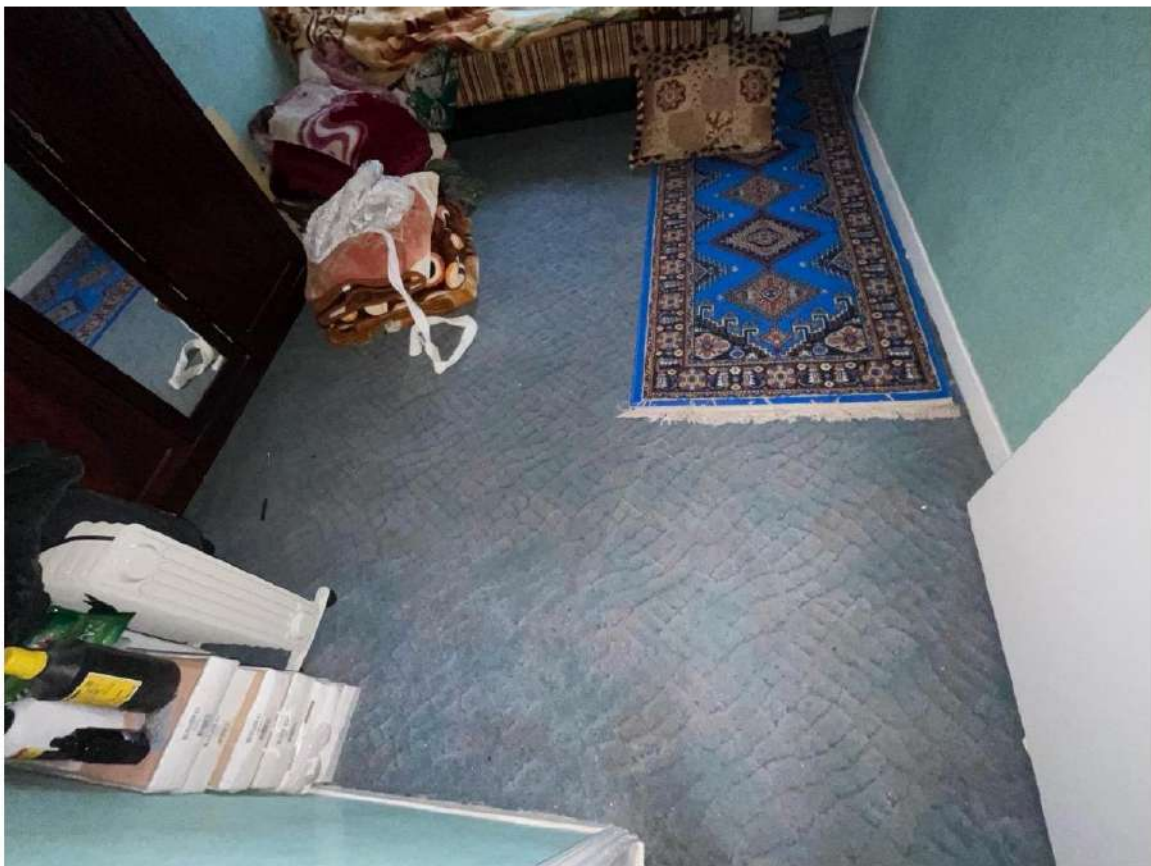
J'accède à cette première chambre depuis le salon.

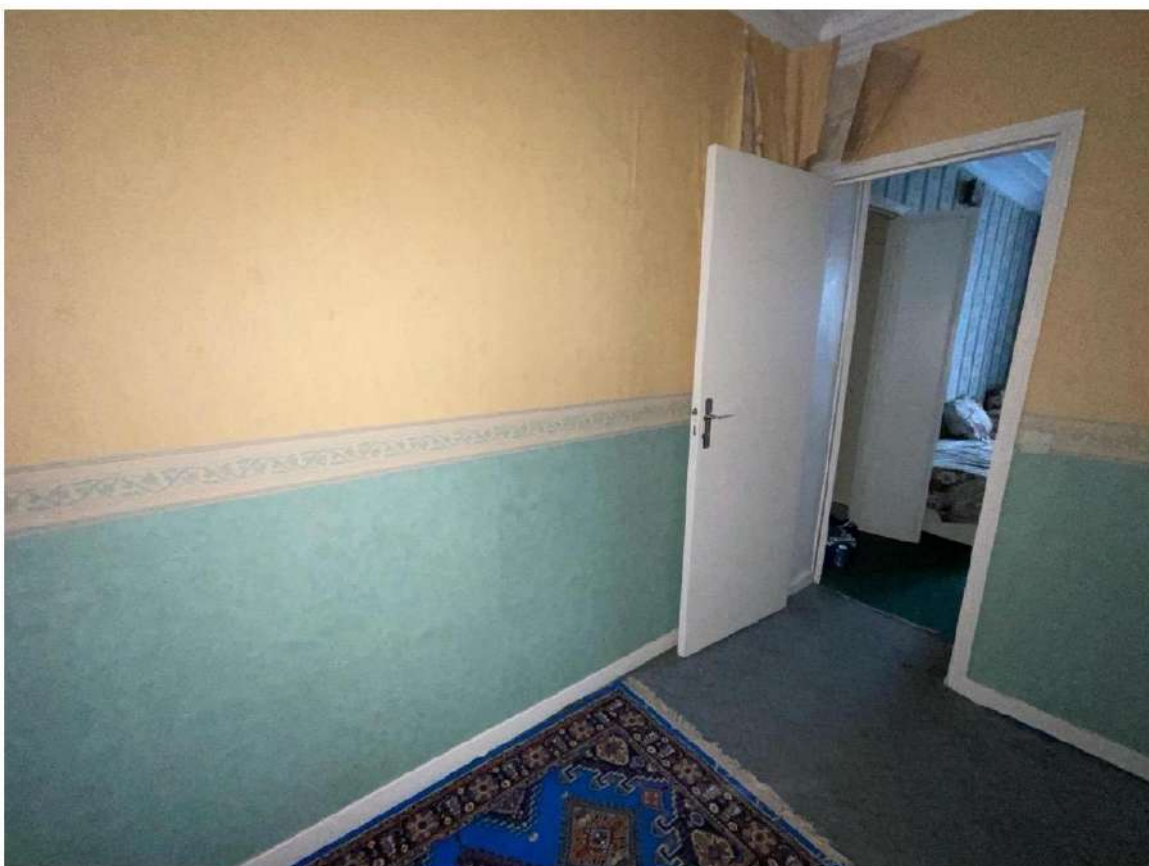
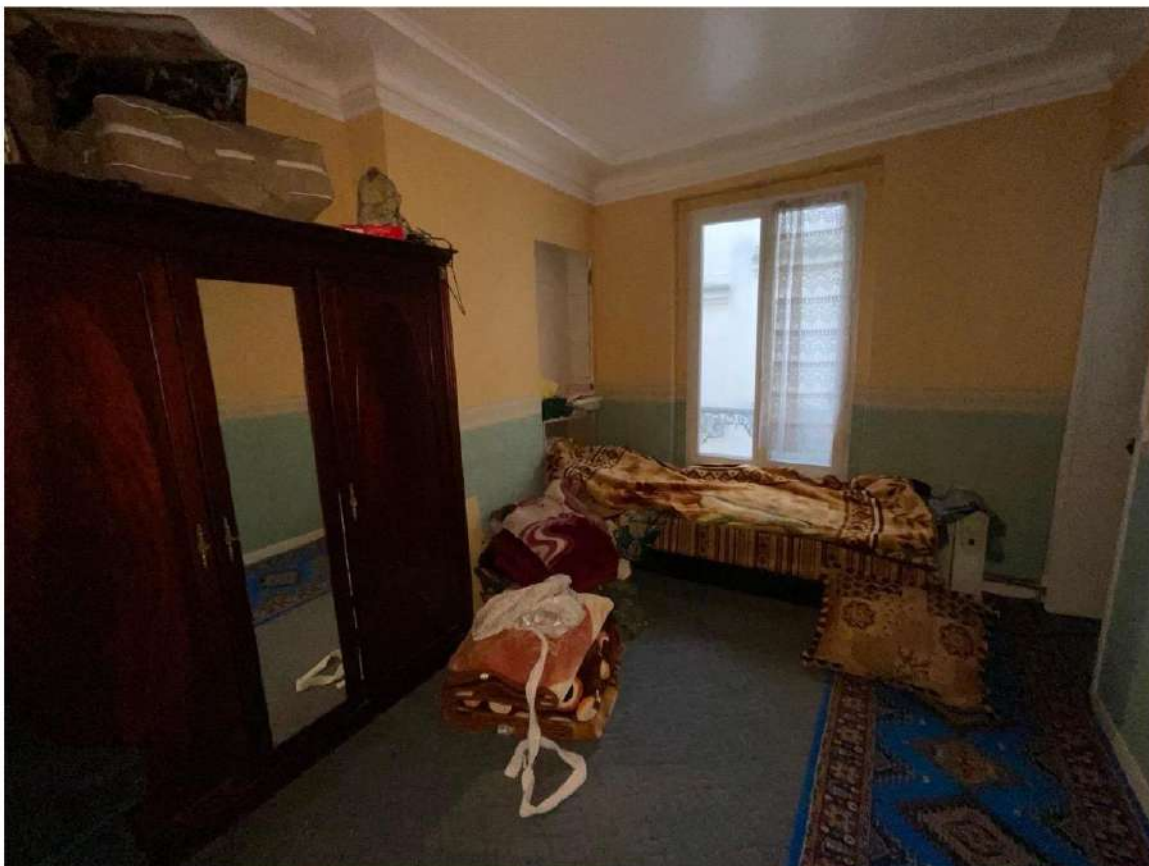
La moquette au sol est en état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint usé. Une large partie se décolle au niveau de la porte d'accès à la chambre.

Je note des craquelures sur le plafond, également au niveau de la porte d'entrée.

L'éclairage naturel de la pièce s'effectue par la fenêtre située sur le mur face en entrant.

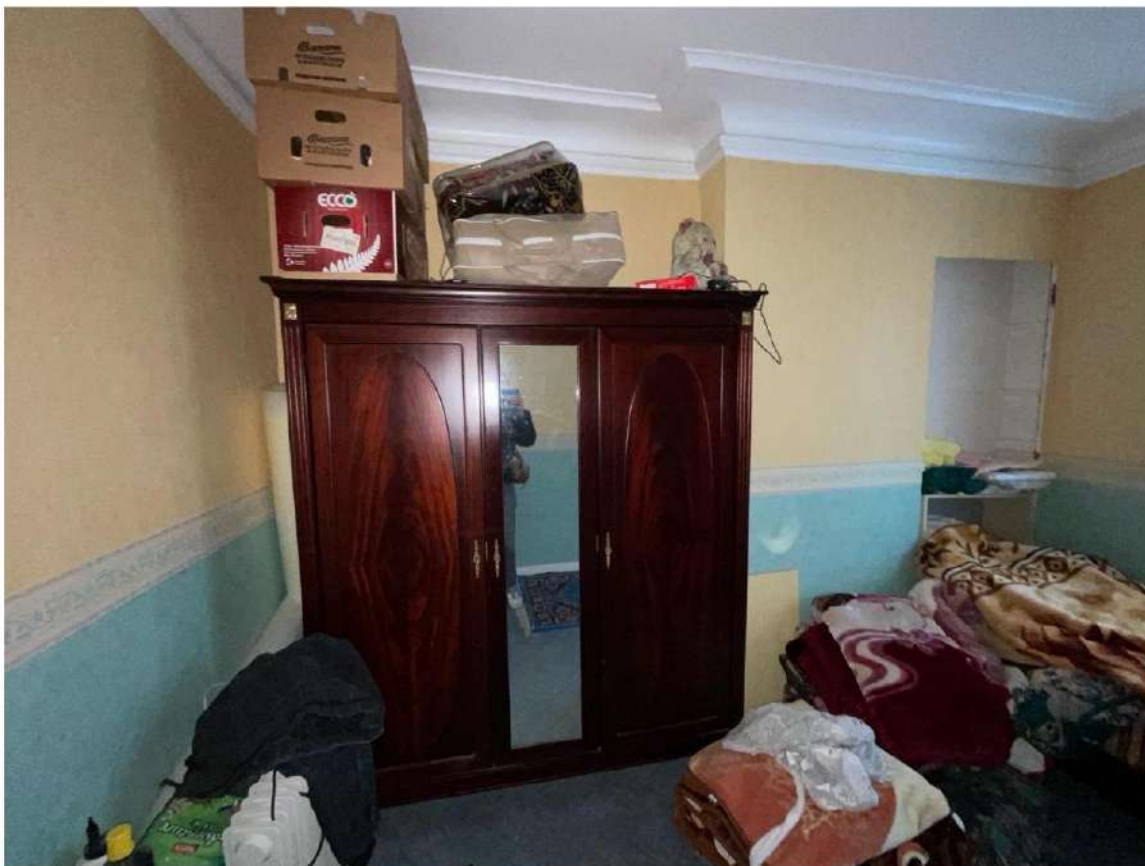






Décollement







## Chambre 2

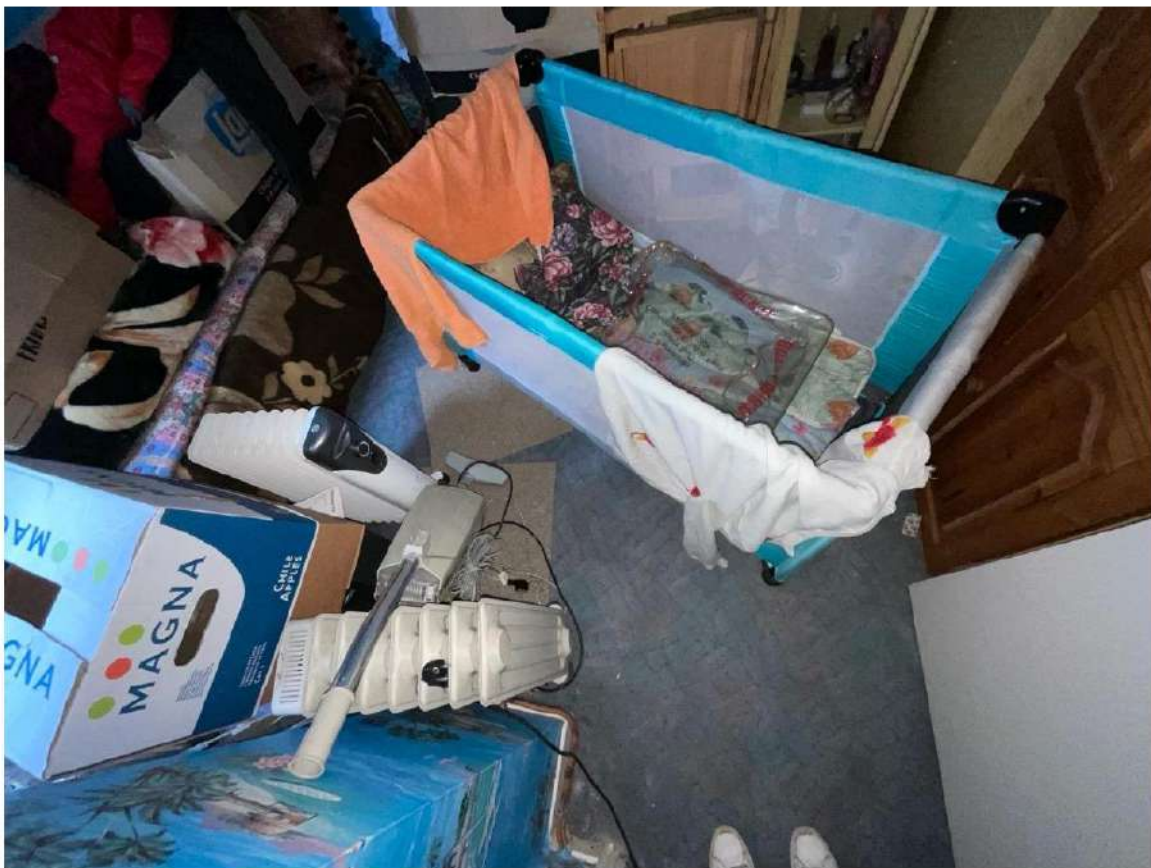
J'accède à cette pièce depuis la chambre précédente. Celle-ci est largement encombrée.

Le sol est, ici aussi, recouvert de moquette en état d'usage.

Je relève la présence de papier peint sur les murs.

La peinture sur le plafond est en état d'usage normal.

Une fenêtre se trouve sur le mur de gauche en entrant.



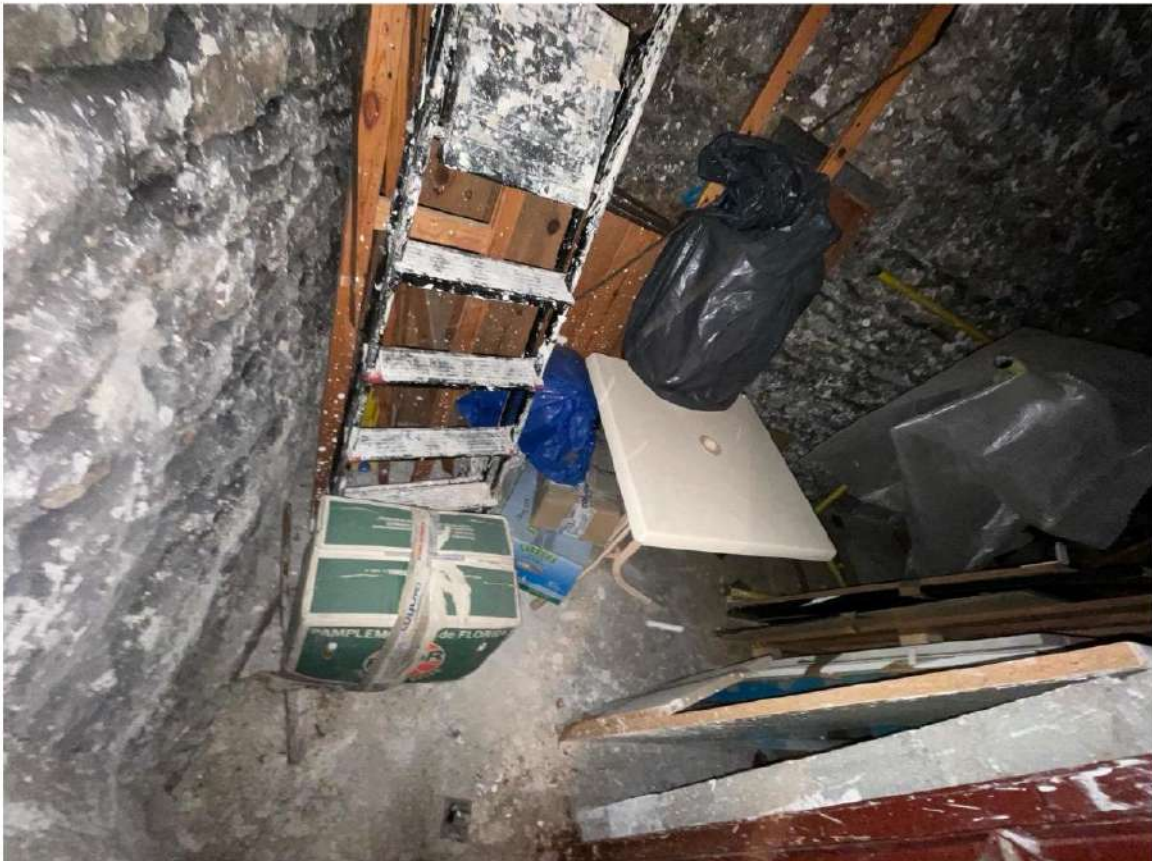








**Cave 114**



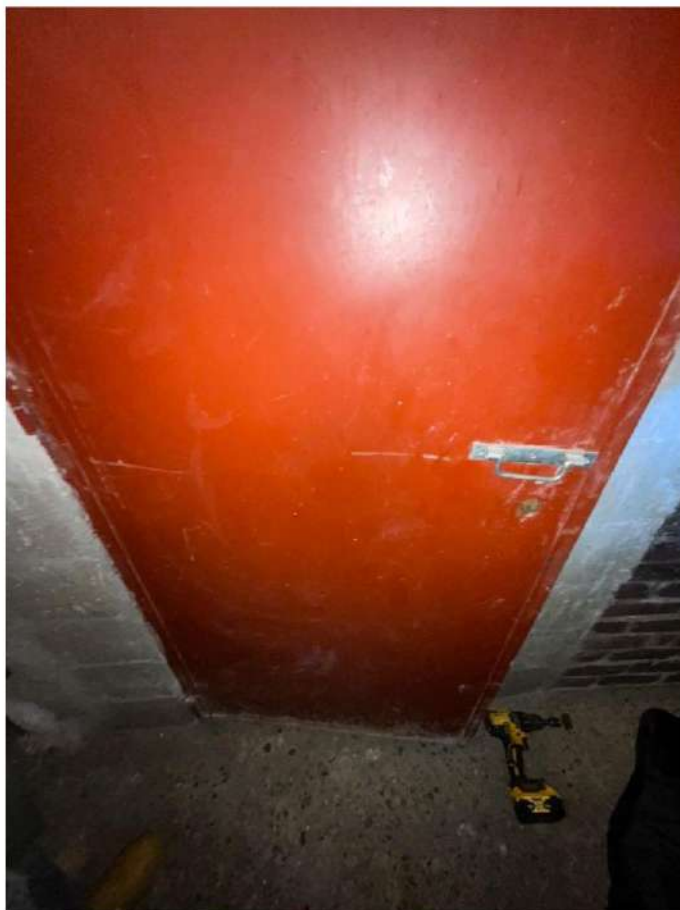




**Cave 103**







### **ETABLISSEMENT DES CERTIFICATS PREVUS PAR LA LOI :**

Pendant que j'effectuais le présent procès-verbal de description, Monsieur CHIERE du Cabinet PAILLARD, établissait l'ensemble des certificats concernant les locaux.

Les photographies figurant au présent procès-verbal de constat ont été prises par mes soins ce jour.

**Telles sont les constatations que j'ai pu faire et en foi de quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.**

Le présent procès-verbal comporte 58 feuilles.

**Pauline MASSUYEAU**  
Commissaire de Justice

