

G é r a l d i n e L A R A P I D I E
H u i s s i e r d e J u s t i c e

68 Rue de Turbigo – 75003 PARIS – Tel: 01 48 87 57 17 – Fax: 01 48 87 77 98

E-Mail : larapidie@huissierdeparis.com



EXPÉDITION

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE PREMIER FEVRIER

A LA REQUETE DE :

La **SAS ARDIFI** ayant son siège social 1330 Chemin d'Eguilles à 13090 Aix en Provence, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

LEQUEL M'A EXPOSE :

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifiée par Maître Géraldine Larapidie le 24/07/2017 à la demande de la société ARDIFI à Monsieur Hassouna Zormati.

Que ledit commandement de payer valant saisie immobilière porte sur les lots suivants :

- 1/ Sur la commune de Paris, 75019- 32 rue de Nantes un immeuble cadastré dite commune section BI n°46 lieudit 32 rue de Nantes pour 1a et 25 ca ;
- 2/ Sur la commune de Paris, 75019- 34 rue de Nantes, dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré dite commune section BI n°45 lieudit 34 rue de Nantes pour 2a et 24 ca :

- Lot n°1 consistant en un local commercial et les 101/1000° des parties communes générales
- Lot n°2 consistant en un local commercial et les 52/1000° des parties communes générales
- Lot n°3 consistant en un local commercial et les 58/1000° des parties communes générales
- Lot n°5 consistant en un logement et les 72/1000° des parties communes générales
- Lot n°10 consistant en un logement et les 57/1000° des parties communes générales
- Lot n°11 consistant en un logement et les 48/1000° des parties communes générales
- Lot n°12 consistant en un logement et les 56/1000° des parties communes générales
- Lot n°13 consistant en un logement et les 115/1000° des parties communes générales
- Lot n°14 consistant en un logement et les 79/1000° des parties communes générales
- Lot n°15 consistant en un logement et les 60/1000° des parties communes générales
- Lot n°16 consistant en un local et les 12/1000° des parties communes générales
- Lot n°17 consistant en un local et les 16/1000° des parties communes générales

Que lors de son déplacement, dans le cadre procès-verbal descriptif le 21/01/2019, Maître Larapidie n'a pu visiter les lots 11, 12 et 13.

Que rendez-vous a été pris ce jour avec le commissariat de Paris 19^{ème} et un serrurier afin de procéder à l'état descriptif de ces trois lots.

Pour la défense et la sauvegarde de nos droits, nous vous requérons aux fins de procéder à toutes constatations utiles, puis d'en dresser procès-verbal ".

DEFERANT A CETTE DEMANDE,

***JE, GERALDINE LARAPIDIE, HUISSIER DE JUSTICE PRES
LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS,
DEMEURANT 68 RUE DE TURBIGO 75003 PARIS,
SOUSSIGNEE,***

Les localisations des lots ont été déterminées à partir des actes de donations en date du 22/12/2008, communiqués par Monsieur ZORMATI le 25/10/2017.

Sur la commune de Paris, 75019- 34 rue de Nantes, dans un ensemble immobilier en copropriété cadastré dite commune section BI n°45 lieudit 34 rue de Nantes pour 2a et 24 ca :

- **Lot n°11 consistant en un logement et les 48/1000° des parties communes générales, indiqué dans l'acte de donation comme suit « dans le bâtiment unique, escalier unique, au deuxième étage, un logement ayant un accès au fond dans le dégagement commun »**

Avec l'accord verbal et la présence de Madame Zormati, qui détient les clés dudit logement et , à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Le logement est vide et inoccupé.

L'accès s'effectue par une porte, munie d'un vitrage en partie haute. La porte est défraîchie, avec présence de renforts.

➤ **Pièce principale**

Au sol, le carrelage est à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte, à l'état d'usage.

La peinture du plafond est également à l'état d'usage.

Je constate la présence de fissurations au plafond, principalement dans la deuxième partie, devant la fenêtre, deux battants, qui est vétuste, donnant sur la cour.

Le séjour est dépourvu de chauffage.

➤ **Chambre à gauche**

L'accès s'effectue par une porte munie de deux vitrages, dont le vitrage supérieur droit est cassé dans son angle supérieur droit également.

Au sol, je constate la présence d'un carrelage comportant quelques éclats.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état, ainsi qu'au plafond.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre, deux battants, sur rue, châssis vétuste.

La pièce est dépourvue de radiateur.

➤ Salle de bain

L'accès s'effectue par une porte pleine.

Au sol, le carrelage est à l'état d'usage.

La faïence murale, en partie inférieure, est en mauvais état.

En partie supérieure, la peinture des murs est défraîchie, ainsi qu'au plafond.

S'agissant des équipements :

- Un ballon d'eau chaude en applique.
- Un toilette à l'anglaise, muni d'une lunette et d'un abattant, ainsi que d'une réserve d'eau dorsale.
- Un lavabo sur pied.
- Une baignoire défraîchie.

➤ Cuisine

J'accède à la cuisine par une porte pleine.

Au sol, le carrelage est en mauvais état.

Le mur de droite est recouvert d'un panneau carrelé, également en mauvais état.

La peinture, en partie haute, est également en mauvais état, ainsi que sur les autres pans de murs et au plafond, où elle s'écaille.
Une grille d'aération est présente.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre, deux battants, donnant sur rue, montée sur châssis vétuste.

Un bloc évier, un bac, équipe cette pièce.

J'annexe les 7 photographies prises par mes soins.

- **Lot n°12 consistant en un logement et les 56/1000° des parties communes générales, indiqué dans l'acte de donation comme suit « dans le bâtiment unique, escalier unique, au troisième étage et combles, un logement en duplex ayant accès à droite de l'escalier ».**

Je me situe sur le palier, porte à droite.

Avec l'accord verbal et la présence de Madame Ma Jia, locataire, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite, j'ai procédé aux constatations suivantes :

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte pleine, munie d'un vitrage ne bon état en partie haute sécurisée par des motifs en fer forgé.

Pièce en entrant, cuisine :

Sol : carrelage comportant de multiples éclats.

La peinture des murs et du plafond est en mauvais état. Le bandeau carrelé devant l'évier est en mauvais état.

Équipement : un radiateur, un évier et une chaudière vétuste.

Séjour :

J'accède depuis la cuisine par une baie libre.

Sol : carrelage comportant de multiples éclats.

La peinture des murs et du plafond est en mauvais état.

Il existe :

- Une fenêtre deux battants double vitrage, vitrage intacts sur châssis pvc comportant des taches de moisissures.

- Un radiateur

Salle de bains :

L'accès s'effectue par une porte pleine en mauvais état.

Sol : carrelage comportant de multiples éclats. De même, les bandeaux carrelés aux murs sont en mauvais état.

La peinture des murs et du plafond est en très mauvais état. Présence de traces d'infiltration et auréoles sur le mur au-dessus de la baignoire.

Équipements en mauvais état : un lavabo, un toilette à l'anglaise, une baignoire dont les joints sont en très mauvais état et moisis.

Une fenêtre sur châssis bois en très mauvais état.

Chambre à droite :

L'accès s'effectue par une porte pleine en mauvais état.

Sol : parquet collé usé et en mauvais état dans la 2^{ème} partie à droite.

Les murs et plafond sont recouverts d'un papier peint différent en mauvais état, des laies se décollent.

Traces de moisissure au-dessus de la fenêtre.

Sur le mur de gauche, une fenêtre deux battants double vitrage, vitrage intacts sur châssis pvc comportant des taches de moisissures.

Sur le mur de face, une fenêtre simple vitrage, vitrage en mauvais état, huisserie vétuste avec moisissures.

Un radiateur.

J'accède à l'étage par un escalier intérieur dont les marches sont recouverts de linoléum en mauvais état. La peinture des murs est en mauvais état.

Palier :

Sol : linoléum en mauvais état.

La peinture des murs et du plafond est en mauvais état. Un radiateur.

Chambre de gauche :

L'accès s'effectue par une porte pleine en mauvais état.

Sol : linoléum en mauvais état.

Les murs sont recouverts d'un papier peint en mauvais état, avec taches, auréoles et traces d'infiltration.

Au plafond, la peinture est en mauvais état, deux châssis parisiens en très mauvais état, vétuste et avec moisissures.

Chambre face :

L'accès s'effectue par une porte pleine en mauvais état.

Sol : linoléum en mauvais état.

Les murs sont recouverts d'un papier peint en mauvais état, avec taches, auréoles et traces d'infiltration.

Au plafond, la peinture est en mauvais état, un châssis parisien en très mauvais état, vétuste et avec moisissures.

J'annexe les 12 photographies prises par mes soins.

Madame Ma Jia m'indique ne pas être en mesure de me donner le montant du loyer ni de me présenter son bail.

Je note que dans ces deux logements visités, l'installation électrique et la plomberie sont vétustes.

- **Lot n°13 consistant en un logement et les 115/1000° des parties communes générales, indiqué dans l'acte de donation comme suit « dans le bâtiment unique, escalier unique, au troisième étage et combles, un logement en duplex ayant un accès face à l'escalier »**

Avec l'accord verbal et la présence de Madame Zormati, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite, j'ai procédé aux constatations suivantes :

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte pleine, porte en bon état, avec à droite et à gauche de la porte, la présence de fenêtres.

➤ **Entrée**

Le sol est revêtu d'un carrelage, à l'état d'usage.

La peinture des murs et du plafond est en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre, deux battants, à droite de la porte, simple vitrage, vitrages intacts.

À gauche de la porte également, se trouve une deuxième fenêtre, deux battants, simple vitrage, vitrages intacts.

S'agissant des équipements :

- Un radiateur sous la fenêtre de gauche.
- Une cloison séparative avec le séjour, comportant des vitrages opaques.

➤ Séjour

L'accès s'effectue par une marche depuis l'entrée, en partie droite.

Au sol, je constate la présence d'un carrelage à l'état d'usage, avec présence de fissures dans le premier mètre, à droite, en entrant.

La peinture des murs et du plafond est en bon état.

Je constate la présence, sur le mur de droite, d'un compteur et de boîtiers de disjoncteurs.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre, à droite de l'escalier menant à l'étage.

➤ Salle d'eau – À droite, dans le séjour

L'accès s'effectue par une porte pleine.

Le sol est revêtu d'un linoléum, façon parquet, avec la présence d'une réparation autour de l'évacuation du toilette, où le carrelage est manquant en partie inférieure du mur.

Les murs sont recouverts d'un carrelage sur toute hauteur, en bon état, à l'exception de la réparation indiquée précédemment.

La peinture du plafond est en bon état, avec un éclairage par un globe.

S'agissant des équipements :

- Un radiateur.

- Un toilette à l'anglaise, muni d'une lunette et d'un abattant, ainsi qu'une réserve d'eau dorsale.
- Une vasque sur un meuble.
- Une douche surélevée, avec un équipement en bon état.
- Une fenêtre, un battant, simple vitrage, vitrage intact.

➤ **Cuisine**

L'accès s'effectue par une porte pleine.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Les murs sont recouverts d'une faïence défraîchie, avec quelques carreaux cassés, principalement au-dessus de la porte, et de nombreux trous chevillés au niveau du coffrage.

S'agissant des équipements :

- Une chaudière, de marque ELM LEBLANC, modèle ACLEA.
- Une fenêtre, un battant, simple vitrage, dont le système de fermeture est cassé.
- Un évier, deux bacs, avec un égouttoir.
- Un radiateur.

➤ **Chambre, à gauche, au rez-de-chaussée**

L'accès s'effectue par une porte pleine.

Au sol, je relève la présence d'un linoléum, en bon état.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte, en bon état.
La peinture du plafond est également en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre donnant sur le couloir (parties communes), deux battants, simple vitrage, vitrages intacts.

➤ **Placard attenant, sous l'escalier**

La peinture intérieure est à l'état d'usage.

Le sol est revêtu d'un linoléum, en bon état.

ETAGE

J'accède à l'étage par un escalier intérieur, par une baie libre, depuis le salon.

Les marches sont carrelées, comportant de nombreux nez de marches cassés, avec carrelage cassé sur la première, troisième, quatrième et cinquième marche.

Les murs sont recouverts d'un papier peint, en bon état.

Je constate la présence d'un radiateur au niveau des deux premières marches.

Le plafond est revêtu d'une peinture en bon état, avec un vasistas parisien, châssis ancien et vitrage intact, au niveau de la trémie.

➤ **Mezzanine**

Le sol est revêtu d'un carrelage en bon état.

S'agissant des murs, sur le mur de droite, le papier peint est en bon état, sur lequel est adossé un radiateur.

Sur le mur de gauche, dans la continuité de la trémie, également le papier peint est en bon état.

Dans le reste de la pièce, la peinture se craquelle sur le mur du fond, avec des fissurations importantes.

Le plafond, s'agissant de la pente du toit, est revêtu d'une peinture en bon état.

Au total, cinq vasistas parisiens sont présents, en plus de celui présent au-dessus de la trémie, sur des châssis très vétustes.

Les systèmes pour actionner l'ouverture et la fermeture sont scotchés.

Au fond, à droite, se trouve un deuxième radiateur.

➤ **Petit couloir**

L'accès s'effectue par une baie libre.

Au sol, le carrelage est en bon état.

La peinture des murs et de la pente du toit est également en bon état.
Je relève une fissure sur le mur de droite.

➤ **Chambre**

J'accède à la chambre, depuis ce couloir, par une porte pleine.

Au sol, le carrelage est en bon état.

La peinture des murs est également en bon état à l'exception de traces d'infiltration à l'extrémité du mur de droite.

Je relève une microfissure horizontale en partie haute du mur de droite.

Un vasistas parisien est monté sur un châssis vétuste.

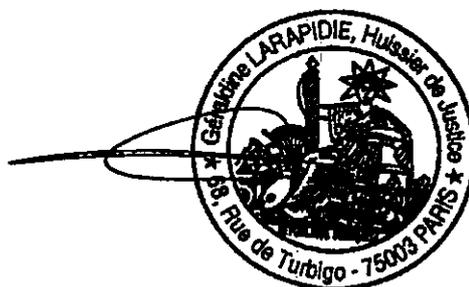
Un radiateur équipe cette pièce.

J'annexe les 13 photographies prises par mes soins.

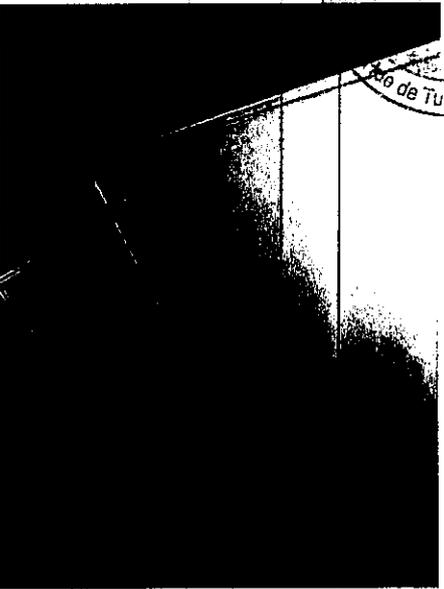
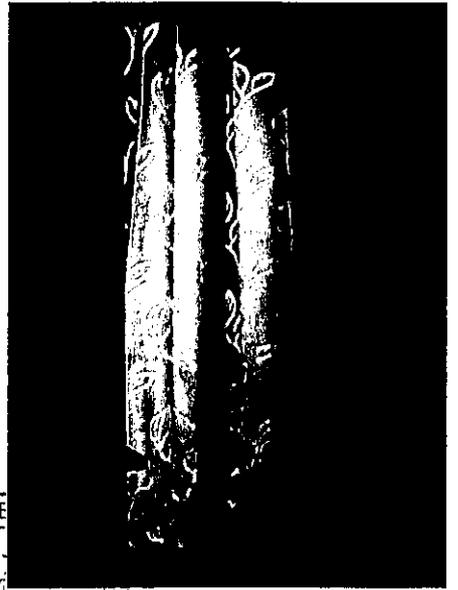
J'annexe au présent procès-verbal de constat les photographies ci-dessus énoncées prises par mes soins et comportant le caché de l'étude.

Telles sont mes constatations.

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

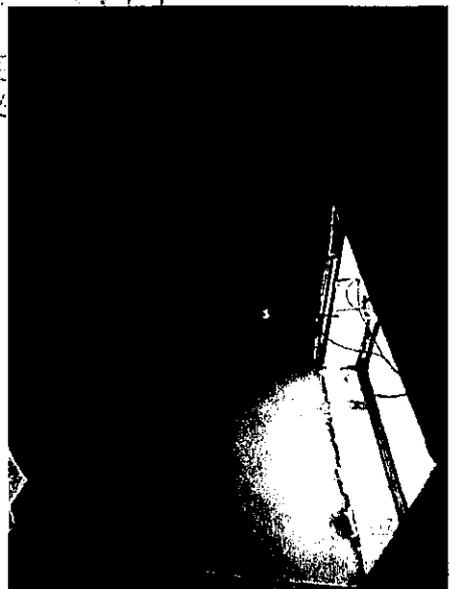
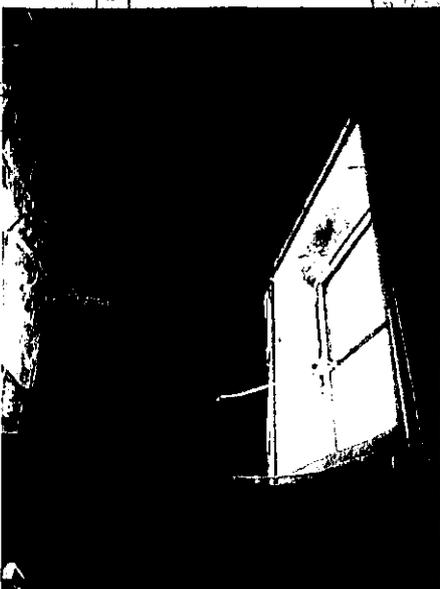
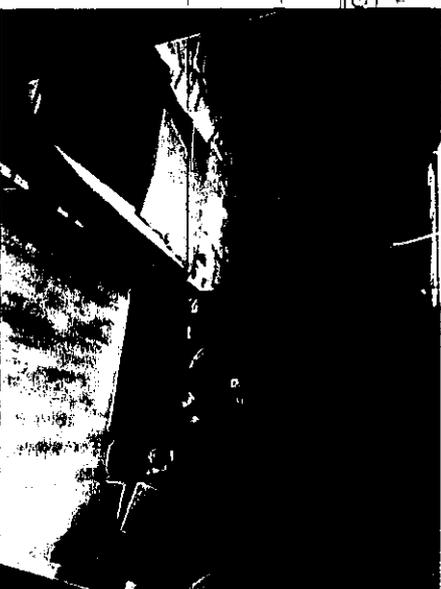


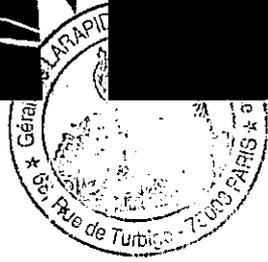
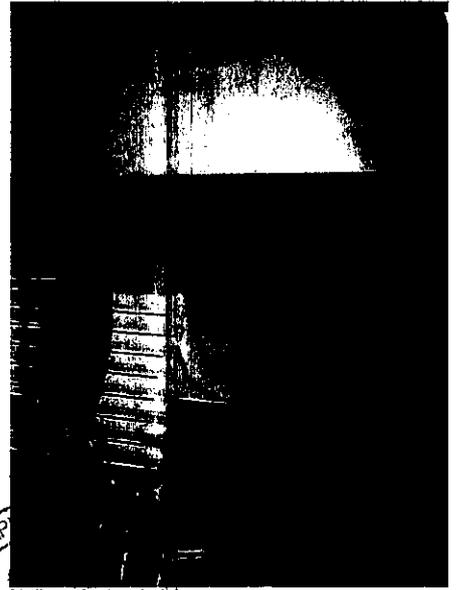
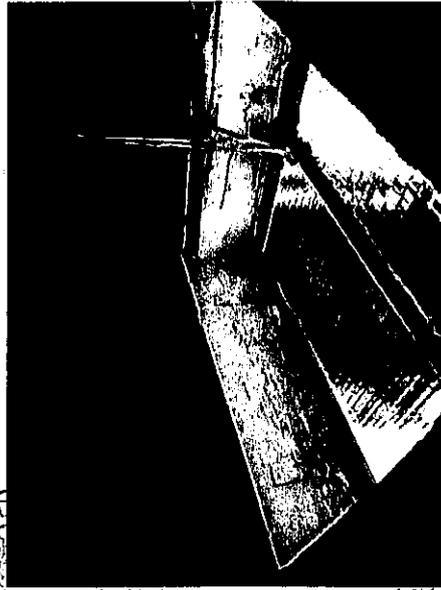
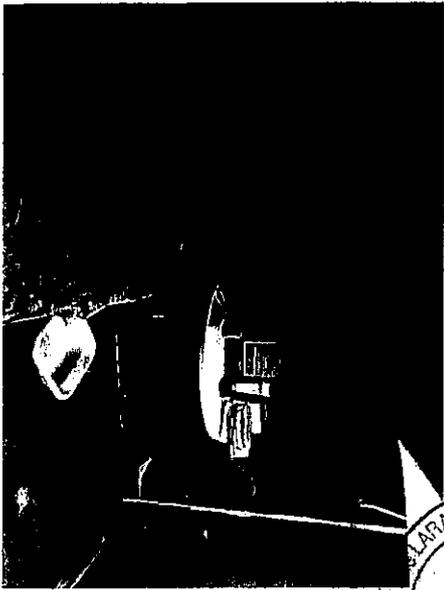
Lot n° 11 34 Rue de Valenciennes No 18 Paris



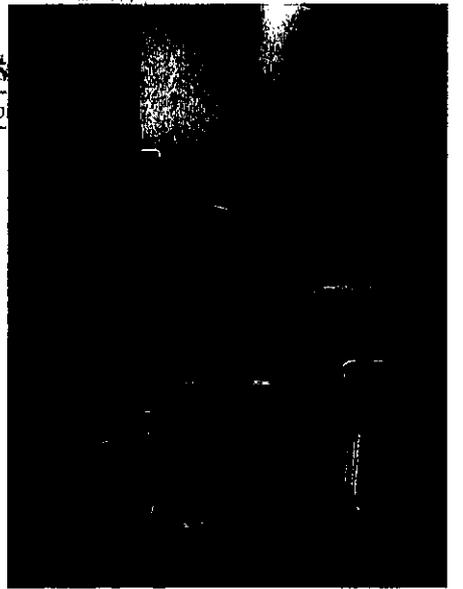
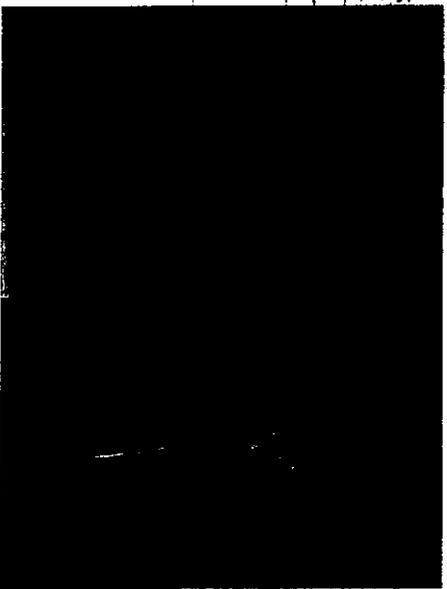
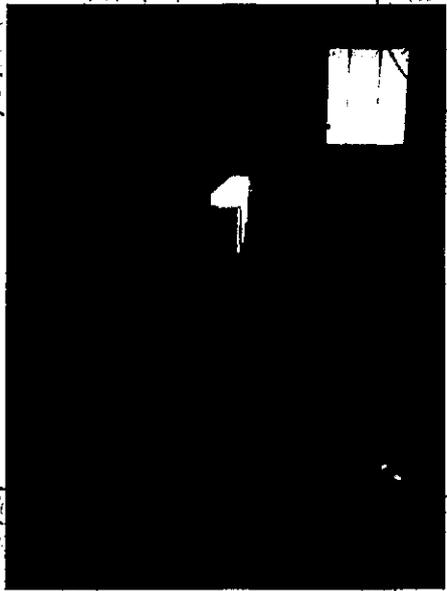
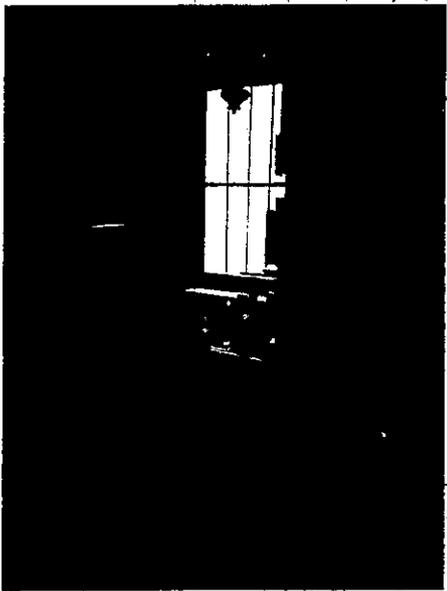
Lot n° 12

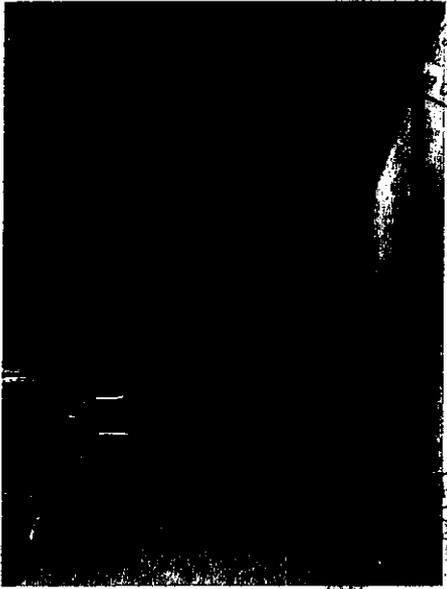
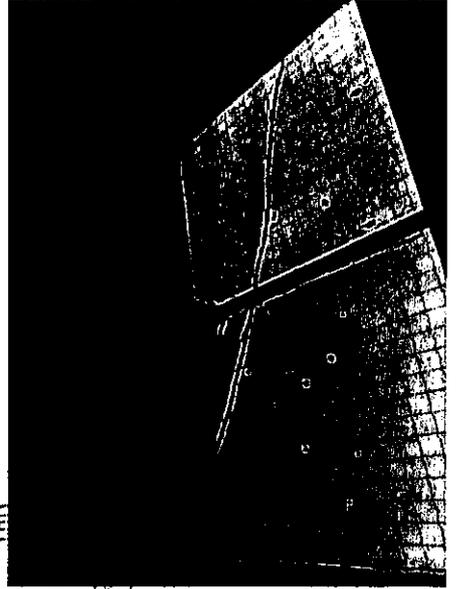
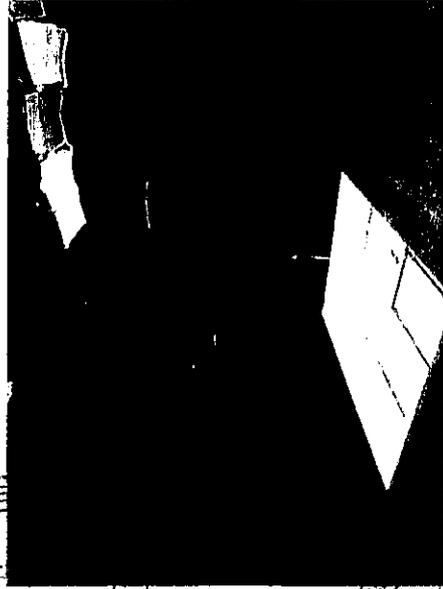
34 Rue de Nante May 9 Paris





Lot n° 13 74 Rue de Nantes Paris 8^e Arr.





DIE
de Turbi - 73033

DIE
de Turbi - 73033

Minister de Justice
de Turbi - 73033