

**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](mailto:larapidie@huissierdeparis.com)



**EXPÉDITION**

## **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE VINGT ET UN JANVIER**

**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 25/10/2018 à la demande de la société ARDIFI à Monsieur Hassouna Zormati et dénoncé le même jour à Madame 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

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,**

Me suis rendue ce jour, à 09h00, 32/34 rue de Nantes à 75019 Paris, et là étant en présence de Monsieur Geoffroy Dubos de la société EXIM en charge de la réalisation des différents diagnostics techniques prévu à l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, j'ai procédé aux constatations suivantes :

## Immeubles 32 et 34 rue de Nantes 75019 Paris :

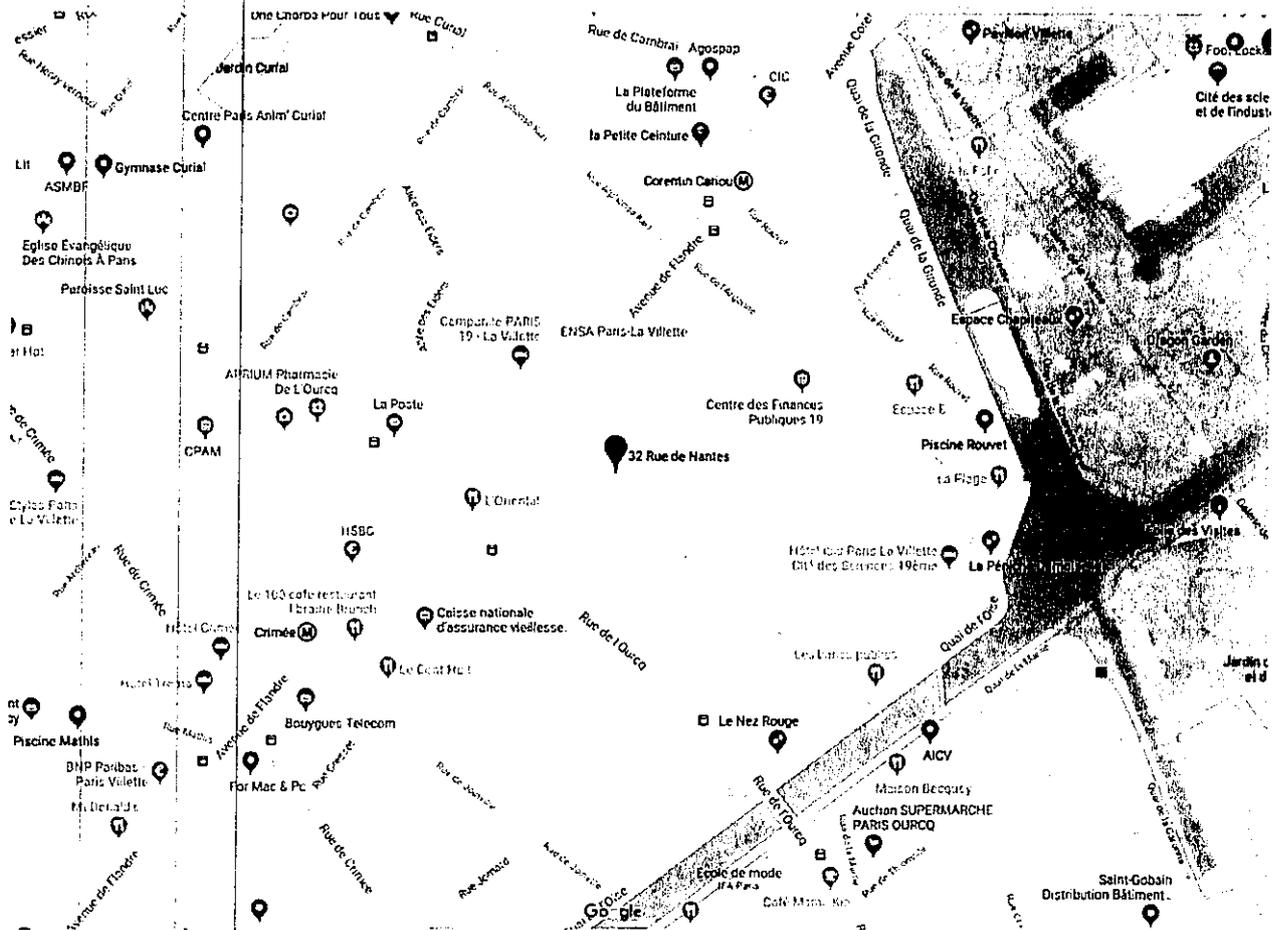
Stations de métro à proximité :

- Corentin Cariou
- Crimée

Proximité de l'Avenue de Flandres et ses commerçants.

Accès boulevard périphérique : porte de la Villette

Points d'intérêts : Parc de la Villette et parc des Buttes Chaumont



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.

**1/ Sur la commune de Paris, 75019- 32 rue de Nantes, un cadastre dite commune section BI n°46 lieudit 32 rue de Nantes pour 1a et 25 ca :**

L'immeuble comporte au rez-de-chaussée un garage, un bureau, WC, vestiaires, une cave au sous sol et un logement au premier étage. L'ensemble immobilier est loué au garage « Auto Nantes » représenté par Monsieur Ait Hatrit Akli. Avec l'accord verbal et la présence de ce dernier à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite, j'ai procédé aux constatations suivantes :

L'accès central s'effectue par un rideau métallique à l'atelier.

À droite, je constate la présence d'un panneau vitré donnant sur rue et donnant également sur le bureau, à droite, en entrant, sécurisé par des barreaux.

Également à gauche, il existe un deuxième panneau vitré, donnant sur l'atelier, lequel est lui-même sécurisé par des barreaux.

➤ **Premier bureau à droite, en entrant**

L'accès s'effectue par une porte, munie d'un vitrage central en bon état et d'une serrure.

Au sol, je relève la présence d'un carrelage, à l'état d'usage.

La peinture des murs se craquelle principalement à gauche du vitrage et sur le mur de face, ainsi que sur le mur de gauche.

Sur le mur mitoyen, côté atelier, la toile de verre peinte est défraîchie.

Je relève la présence d'un faux-plafond, composé de lambris, avec éclairage par un néon, en bon état de fonctionnement.

Sur le châssis vitré, le châssis vertical et central des deux panneaux vitrés est décollé du vitrage.

➤ **Espace atelier**

Le sol est revêtu de dalles brutes, comportant de multiples fissures.

La peinture des murs et du plafond est défraîchi et se craquelle notamment sur le mur de face, avec des boursouflures importantes.

L'éclairage s'effectue par un néon et au niveau du porche d'arrivée, l'éclairage s'effectue par pavés de verre, dont de nombreux pavés sont fissurés et cassés.

Sur le mur, à droite, en entrant, après le bureau, je relève la présence d'un escalier desservant l'étage, puis ensuite, une deuxième porte à droite dessert des sanitaires.

Au sol, le carrelage est défraîchi et le premier carreau est cassé.

Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état. Le plafond est effondré sur les équipements cassés.

Le cadre de la porte est fissuré.

#### S'agissant des équipements :

- Un lavabo.
- Un toilette à l'anglaise, dépourvu de lunette et d'abattant.

#### ➤ Vestiaires

Au fond à gauche de l'atelier, je constate la présence d'un vestiaire, dont l'accès s'effectue par une porte pleine.

Au sol, le carrelage est défraîchi, avec quelques carreaux cassés.

La peinture des murs se craquelle sur le mur de face.

La peinture du faux-plafond est en bon état, avec un éclairage qui s'effectue par un néon, en bon état de fonctionnement.

#### S'agissant des équipements :

- Un meuble évier, deux bacs, avec égouttoir, sur un meuble, deux portes.
- Un ballon d'eau chaude, de marque THERMOR.

- Une cabine de douche, à l'état d'usage.
- Une petite fenêtre en PVC, carrée, un battant, double vitrage, donnant sur l'atelier.

➤ **Cave**

Au fond, à droite du local, j'accède à la cave par un escalier brut.

Au sol, le revêtement brut comporte quelques fissures.

Les revêtements muraux sont également bruts.

L'éclairage effectuée par des néons et deux jours de souffrance donnant sur l'extérieur.

**Logement attenant**

Le loge est vide et inoccupé bien que loué à Monsieur Ait Hatrit Akli.

J'accède au logement attenant par un escalier intérieur, dont les marches sont revêtues d'un revêtement antidérapant. L'ensemble est défraîchi.

➤ **Cage d'escalier**

La peinture de la cage d'escalier est défraîchie, avec une peinture qui se craquelle et présentant quelque fissurations.

Au niveau du palier, je relève la présence d'une terrasse, avec un revêtement peint et une peinture qui se craquelle et des raccords d'étanchéité vétustes.

Je constate la présence de pavés de verre au sol, donnant sur le porche d'entrée d'arrivée du garage, avec de nombreux pavés de verre cassés.

Je constate la présence d'une ouverture sur la rue, avec une façade comportant de multiples fissures et, en partie gauche, dans le renfoncement, tôle ondulée dans l'angle, laquelle est défraîchie.

La peinture des murs se craquelle.

L'accès au logement s'effectue, tout de suite à droite, en entrant, depuis l'escalier, par une porte, deux battants, non hermétique, montée sur châssis en bois, composée de vitrages, comportant deux vitrages cassés.

➤ **Séjour, en entrant**

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

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte, en bon état d'entretien.

Je note toutefois, sur le mur de face, la présence de deux fissures : une fissure transversale, traversant la toile de verre, et une fissure verticale. Dans l'angle à droite, au niveau du coffrage de la colonne, je constate la présence de traces de fissures sur toute hauteur.

Au plafond, la peinture est défraîchie et comporte de multiples fissures, dont une traversant toute la largeur de la pièce et une la longueur de la pièce, lesquelles se croisent.

Je relève des traces d'infiltrations, à gauche en entrant, au droit de la fenêtre.

En partie droite, je constate de multiples fissurations également présentes.

**S'agissant des équipements :**

- Deux radiateurs.

➤ **Salle à manger avec cuisine ouverte - Deuxième partie**

Je constate la présence d'un carrelage, comportant de multiples carreaux cassés.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte, en bon état d'usage.

Au plafond, je constate la présence de multiples fissurations importantes.

Au niveau de la cuisine, en partie haute, je constate la présence de pavés de verre, lesquels sont à l'état d'usage.

**S'agissant des équipements de la cuisine :**

- Un plan de travail.
- Un évier, deux bacs, en inox.
- Un bandeau carrelé, en bon état.
- Une chaudière, de marque ELM LEBLANC, modèle GLM.

S'agissant des équipements du séjour :

- Un radiateur.

➤ **Salle de bain, adossée à la cuisine**

L'accès s'effectue, depuis la salle à manger, par une porte pleine, située à droite après la cuisine.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Les murs sont carrelés en partie basse, sur le mur de face et gauche, avec un carrelage en bon état.

En partie haute, la peinture est en bon état.

Je relève la présence d'un plafond, avec une peinture également en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre au-dessus de la porte, vitrage en bon état, et une fenêtre donnant sur la cuisine.

Je constate également la présence également d'un décaissement, avec des pavés de verre, lesquels sont en bon état.

S'agissant des équipements :

- Une baignoire.
- Un toilette à l'anglaise, muni d'une lunette et d'une réserve d'eau dorsale.
- Une vasque.

- Un radiateur.

➤ **Première chambre**

J'accède à la chambre, après la salle à manger, par une porte munie de vitrages et sur la cloison séparative, entre la chambre et la salle à manger, je relève la présence d'un châssis en bois, avec vitrages en bon état.

Au sol, je constate la présence d'un parquet à lames droites, en bon état.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte, en bon état.

La peinture du plafond est en bon état.

**S'agissant des équipements :**

- Une porte donnant sur la terrasse, sur châssis en bois ancien, non hermétique, munie de vitrage en bon état.  
La porte est munie d'une serrure.
- Un radiateur.

➤ **Deuxième chambre**

L'accès s'effectue par une porte, munie de vitrage, montée sur châssis en bois, en bon état.

Le sol est revêtu d'un parquet à lames droites, en bon état.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte, en bon état.

Au plafond, la peinture est en mauvais état, avec des traces d'infiltrations, dans l'angle face gauche.

L'éclairage naturel s'effectue par une fenêtre sur façade, montée sur châssis en bois ancien, vitrage simple, et une deuxième fenêtre donnant sur la terrasse, également deux battants, châssis bois, vitrage simple.

**S'agissant des équipements :**

- Deux radiateurs.

À l'aide d'une échelle, j'accède à la toiture du bâtiment, laquelle est en mauvais état, notamment sur l'aile de retour gauche, comportant de multiples rustines.

Monsieur Ait Hatrit Akli me déclare que le loyer pour l'ensemble garage et habitation est de l'ordre de 2590 euros et n'est pas en mesure de me présenter son bail.

J'annexe les 33 photographies prises par mes soins.

**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, indiqué dans l'acte de donation comme suit « dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un local commercial, en façade à gauche ayant accès direct sur la rue (retourcherie)**

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

Il s'agit d'un local commercial ayant pour activité la retoucherie, exploitée par la SARL ANEV, à gauche de l'entrée de l'immeuble.

➤ **Façade du local commercial**

À droite et à gauche de la porte d'entrée, je relève la présence de panneaux vitrés, montés sur châssis, avec une peinture de la façade défraîchie.

Les vitrages de la façade sont intacts.

L'accès au local s'effectue par une porte vitrée, montée sur châssis.  
Le vitrage est cassé.

Le local est sécurisé par un rideau électrique, en bon état de fonctionnement.

Il s'agit d'un atelier de retouches, composé de trois espaces.

➤ **Accueil - Première espace, en entrant**

Au sol, je constate la présence d'un carrelage à l'état d'usage.  
Le premier carreau à droite, en entrant, comporte un éclat important.

Les murs sont recouverts d'une peinture à l'état d'usage.

Le plafond n'est pas visible, en raison d'un tissu tendu agrafé.

➤ **Deuxième espace**

Dans ce deuxième espace, je constate la continuité au sol d'un carrelage à l'état d'usage.

La peinture des murs est à l'état d'usage, ainsi qu'au plafond, avec passage de gaines.

L'éclairage est assuré par un ensemble de néons, en bon état de fonctionnement.

Une porte sécurisée donne sur la cour, à droite, munie d'une poignée anti-panique et sécurisée par une barre de fer.

➤ **Sanitaires - À gauche de cette porte donnant sur la cour**

L'accès s'effectue par une porte pleine.

Au sol, le carrelage est cassé et défraîchi.

Les murs, en partie inférieure, sont carrelés, avec un carrelage défraîchi.  
Les joints sont noircis en partie supérieure.

La peinture est en mauvais état, avec des traces d'infiltrations importantes sur le premier mur, à droite en entrant.

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

**S'agissant des équipements :**

- Un toilette à l'anglaise, muni d'une lunette et d'un abattant, ainsi qu'une réserve d'eau dorsale.
- Un lave-mains, dont le joint est usé.

➤ **Troisième espace**

Je constate la présence d'une cloison amovible en PVC, comportant deux panneaux vitrés et une porte centrale vitrée.

Je constate au sol un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint, défraîchi, comportant de multiples raccords.

Au plafond, des poutres sont apparentes, avec une peinture qui comporte des traces d'infiltrations et des moisissures, notamment dans la première partie, au niveau des quatre premières travées.

L'éclairage est assuré par un ensemble de néons, en bon état de fonctionnement.

J'annexe les 6 photographies prises par mes soins.

Madame Senel m'indique avoir un loyer de l'ordre de 1460 euros et n'est pas en mesure de me présenter son bail.

- **Lot n°2 consistant en un local commercial et les 52/1000° des parties communes générales, indiqué dans l'acte de donation comme suit « dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un local commercial, en façade à droite ayant accès direct sur la rue »**

Les locaux sont ouverts, avec l'accord verbal et la présence de Madame Dong Chunwei à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Madame Dong m'indique que le local est loué par la société Stephen dont elle est la gérante. Il s'agit d'un atelier de couture.

L'accès s'effectue depuis la rue par une double porte en bois en mauvais état ne fermant pas correctement, laquelle est sécurisée par un rideau métal sur toute hauteur en bon état de fonctionnement.

A gauche de l'accès sur la façade une petite fenêtre deux battants sécurisée par des barreaux est présente.

Une seule pièce est présente au rez-de-chaussée avec un toilette séparé. Un escalier intérieur dessert la cave correspondant au lot n°16.

Pièce du rez-de-chaussée :

Au sol, le carrelage est en mauvais état.

De même, la peinture des murs et du plafond est en mauvais état.

Toilette séparé :

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

Au sol, le carrelage est en mauvais état.

De même, la peinture des murs et du plafond est en très mauvais état.

Équipement : un toilette à l'anglaise en mauvais état.

Accès au sol par un escalier intérieur, les marches carrelées sont en mauvais état, avec de nombreux nez de marche cassé. La peinture de la cage d'escalier est en mauvais état.

J'annexe les 10 photographies prises par mes soins.

Madame Dong n'est pas en mesure de me donner le montant de son loyer, ni de m présenter son bail.

- **Lot n°3 consistant en un local commercial et les 58/1000° des parties communes générales, indiqué dans l'acte de donation comme suit « dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un local commercial ayant accès par la cour »**

Je me situe dans la cour et constate que l'accès énoncé est désormais obstrué par une grille et « communique avec l'immeuble du 32 rue de Nantes à 75019 Paris » et correspond à une partie du garage déjà décrit ci-dessus. Monsieur Zormati m'avait précisé le 25/10/2017 que ce lot était rattaché au garage du 32 rue de Nantes à 75019 Paris. (partie au fond à gauche du garage)

- **Lot n°5 consistant en un logement et les 72/1000° des parties communes générales, indiqué dans l'acte de donation comme suit « dans le bâtiment unique, escalier unique, au premier étage, un logement ayant un accès de face sur le palier commun »**

Il s'agit de la porte face en arrivant sur le palier. Avec l'accord verbal et la présence de Madame Xia Xuzheng à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite, j'ai procédé aux constatations suivantes :

L'accès s'effectue sur le palier commun, porte face.

L'accès s'effectue par une porte munie d'un vitrage en partie supérieure.

➤ **Entrée**

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

La peinture des murs et du plafond est défraîchi, avec une fenêtre, un battant, huisserie vétuste, à gauche, et une fenêtre, deux battants, huisserie vétuste, à droite.

Un radiateur équipe cette pièce.

➤ **Pièce à gauche**

Le sol est revêtu d'un linoléum.

Les murs sont revêtus de papier peint défraîchi.

Les autres pans de murs sont peints, avec une peinture défraîchie.

Des dalles sont collées au plafond.

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

➤ **Chambre attenante**

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Au sol, le linoléum est défraîchi.

Le papier peint est également défraîchi aux murs, avec des dalles collées au plafond.

➤ **Chambre - Face en entrant**

L'accès s'effectue par une porte, munie de deux vitrages en partie supérieure.

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

Les murs sont peints, avec une peinture défraîchie.

Les dalles sont collées au plafond.

L'éclairage naturel s'effectue par une fenêtre, un battant, avec une peinture qui s'écaille autour de la fenêtre et dont le châssis est vétuste.

Un radiateur équipe cette chambre.

➤ **Séjour**

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

La peinture des murs et du plafond est défraîchi, avec présence de fissures.

Un radiateur équipe cette pièce.

Des cloisons amovibles sont présentes dans le séjour, permettant de délimiter une chambre.

➤ **Chambre**

Le sol est revêtu d'un linoléum.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Toutefois, sur le mur de face, je relève la présence de microfissures.

La peinture du plafond est en bon état.

### ➤ **Cuisine**

L'accès s'effectue par une porte munie de vitrages.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Les murs sont carrelés, avec un carrelage sur le mur de face et gauche, défraîchi.

La peinture du plafond est également en très mauvais état.

L'éclairage naturel s'effectue par deux fenêtres en très mauvais état, vétuste ; il s'agit de fenêtres, un battant.

#### **S'agissant des équipements :**

- Une chaudière, de marque ELM Leblanc.
- Un ballon d'eau chaude.
- Un évier, deux bacs, en inox.

### ➤ **Salle de bain - À droite de la cuisine**

Au sol, le carrelage est défraîchi.

Le carrelage sur les murs est en très mauvais état.

En partie supérieure, la peinture est en mauvais état, ainsi qu'au plafond.

#### **S'agissant des équipements :**

- Une baignoire vétuste.
- Un lavabo sur pied.
- Un toilette à l'anglaise, muni d'une lunette et d'un abattant, ainsi que d'une réserve d'eau dorsale.
- Un radiateur.

J'annexe les 6 photographies prises par mes soins.

Madame Xia Xuzheng m'indique avoir un loyer de l'ordre de 980 euros et ne pas être en mesure de me présenter son bail.

- **Parties communes :**

L'accès à l'immeuble s'effectue par une porte métallique, depuis la rue.

À droite et gauche de cette porte, je constate la présence d'ouvertures, avec grilles.

La porte dessert une cour carrelée, avec un carrelage défraîchi.

En partie droite, je constate la présence d'un escalier desservant les appartements des différents étages de l'immeuble.

La cage d'escalier est ouverte sur la cour, avec des marches carrelées, avec un carrelage défraîchi.

La peinture de la cage d'escalier est à l'état d'usage.

Chaque palier est muni d'un garde-corps.

Au sol, le carrelage est défraîchi, avec une peinture en façade, à l'état d'usage.

J'annexe les 18 photographies prises par mes soins.

- **Lot n°10 consistant en un logement et les 57/1000° 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 à droite dans le dégagement commun »**

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

L'accès s'effectue au fond à droite, dans le dégagement.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte pleine.

A droite, tout de suite en entrant, je constate la présence d'une fenêtre, deux battants, avec huisserie vétuste.

### ➤ Séjour

Au sol, je constate la présence d'un linoléum, façon parquet, à l'état d'usage.

La peinture des murs est à l'état d'usage.

Je relève la présence de dalles collées au plafond, avec une moulure centrale et une suspension.

Sur le mur de face, se trouve une fenêtre, deux battants, montée sur châssis en bois, en bon état, à gauche duquel se trouve une colonne de dix pavés de verre en bon état.

Un radiateur se trouve à gauche en entrant.

L'éclairage naturel est également assuré par une fenêtre, un battant, à gauche en entrant, avec un châssis vétuste.

### ➤ Cuisine ouverte, à gauche

Au sol, je constate la présence d'un carrelage ancien, en mauvais état.

Sur le mur de gauche, côté évier, un bandeau carrelé est présent sur quasiment toute hauteur du mur, avec un carrelage ancien.

La peinture des murs est défraîchie et en mauvais état au niveau de la chaudière, de marque ELM LEBLANC, modèle ONDEA, laquelle n'est pas raccordée au flexible supérieur.

Au plafond, la peinture est en mauvais état, avec la présence de fissurations.

Également, sur le mur de droite, je constate deux fissures importantes.

Un radiateur est présent.

➤ **Chambre à gauche**

L'accès s'effectue par une baie libre.

Au sol, je constate la présence d'un linoléum à l'état d'usage.

La peinture des murs est en mauvais état et se craquelle sur le mur de droite principalement.

Je constate la présence au plafond de dalles collées.

La chambre est dépourvue de fenêtre.

➤ **Salle de bain attenante**

L'accès s'effectue par une baie libre.

Au sol, le linoléum est défraîchi.

Le carrelage est également en mauvais état, ainsi que la peinture qui est en très mauvais état, comportant des traces de moisissures et de multiples fissurations, ainsi qu'au plafond.

**S'agissant des équipements :**

- Une baignoire.
- Un meuble vasque.
- Un toilette à l'anglaise, dépourvu de lunette et d'abattant, avec une réserve d'eau dorsale.

J'annexe les 7 photographies prises par mes soins.

Madame Zineb Aissaad m'indique avoir un loyer de l'ordre de 850 euros et n'est pas en mesure de me présenter son bail.

- **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 »**

Personne ne répond à mes appels.

Madame Zineb Aissaad m'indique le logement est vide et inhabité.

Monsieur Zormati rencontré sur place refuse de me donner l'accès au logement.

- **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 un accès à droite de l'escalier »**

Personne ne répond à mes appels.

- **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 »**

Je rencontre Monsieur et Madame Zormati, ainsi déclaré à qui je décline mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite.

Ces derniers me refusent l'accès à leur logement.

Je me retire.

- **Lot n°14 consistant en un logement et les 79/1000° 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 au fond à droite dans le dégagement commun ».**

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

L'accès s'effectue au fond, à droite, dans le dégagement.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte pleine, munie d'un vitrage central, lequel est obstrué par du papier scotché.

À droite et à gauche de la porte, je constate la présence, à gauche, d'une fenêtre, un battant, simple vitrage, et à droite, d'une porte, deux battants, obstruée par des cartons, ne laissant pas visible cette dernière.

➤ **Pièce en arrivant**

Le sol est revêtu d'un linoléum défraîchi.

La peinture des murs et du plafond est également défraîchi.

En partie gauche, il existe un radiateur adossé à une demi-cloison basse, déterminant l'espace cuisine.

↳ **Espace cuisine**

Au sol, le linoléum est usé.

Les murs sont carrelés en partie basse, avec un carrelage défraîchi et, en partie supérieure, la peinture se craquelle.

Au plafond, la peinture est défraîchie.  
L'éclairage s'effectue par un néon.

**S'agissant des équipements :**

- Un évier, deux bacs, fissuré, avec un égouttoir.
- Une chaudière, de marque ELM LEBLANC, modèle ACLEA.
- Un tableau électrique.  
L'installation électrique est vétuste.

- Sur le mur face, en entrant, présence d'un panneau composé de pavés de verre anciens et défraîchis.

➤ **Espace à gauche, dans la continuité de la pièce face en entrant**

Au sol, le linoléum est en mauvais état.

La peinture des murs est également défraîchie, avec une peinture qui se craquelle sur le mur de gauche.

Un radiateur est fixé le long du mur de gauche.

Au plafond, la peinture est défraîchie.

➤ **Salle de bain**

L'accès s'effectue par une porte pleine.

Au sol, le linoléum est défraîchi.

Le carrelage mural est également en mauvais état.

En partie supérieure, je relève la présence de papier peint qui se décolle, est décoloré et taché, lequel est en mauvais état, avec une fissure verticale sur le mur de gauche.

Au plafond, le papier peint est également en mauvais état.

**S'agissant des équipements :**

- Une baignoire vétuste.
- Un toilette à l'anglaise, muni d'une lunette et d'un abattant, ainsi que d'une réserve dorsale.
- Un lavabo ancien.
- Un radiateur.

## **ETAGE**

J'accède à l'étage par un escalier interne, dont les marches sont recouvertes de linoléum défraîchi.

Les murs de la trémie sont pour partie non visibles, en raison de cartons adossés le long du mur.

Sur l'angle de retour de l'escalier, sur les murs, et au niveau de la trémie, il existe un ensemble de fissures horizontales importantes et également sur le mur de retour de la trémie, deux fissures horizontales importantes sont à noter.

### ➤ **Palier**

Sur le palier, le sol en linoléum est défraîchi.

Les murs sont revêtus d'une peinture défraîchie, avec des fissurations importantes horizontales et verticales.

### ➤ **Chambre, à droite**

Je constate la présence au sol d'un drap recouvrant l'intégralité de la pièce.

Les murs sont peints, avec une peinture défraîchie.

Le plafond, correspondant à la pente du toit, est recouvert d'un lambris, revêtu partiellement de draps.

Un radiateur équipe cette pièce.

### ➤ **Toilettes ouvertes sur la chambre**

Le sol est non visible, recouvert de draps.

Les murs sont peints.

Le plafond, suivant la pente du toit, est recouvert de lambris.

S'agissant des équipements :

- Un lavabo sur pied ancien.
- Un toilette, muni d'une lunette et d'un abattant, ainsi que d'une réserve d'eau dorsale.
- L'éclairage s'effectue par un vasistas ancien parisien, lequel est vétuste.

➤ Chambre fond face

L'accès s'effectue par une porte pleine.

Le sol est recouvert de draps.

Les murs sont pour partie non visibles, en raison objets entreposés. De ce qui est visible, la peinture des murs est ancienne, avec présence de fissurations.

La pente du toit est recouvert de lambris bois.

L'éclairage naturel s'effectue par un châssis parisien ancien et vétuste.

Un radiateur est présent au fond à droite de la pièce.

J'annexe les 11 photographies prises par mes soins.

Madame Ly m'indique avoir un loyer de l'ordre de 700 euros et n'est pas en mesure de me présenter son bail.

- **Lot n°16 consistant en un local et les 12/1000<sup>o</sup> des parties communes générales, « dans le bâtiment unique, au sous-sol, un local ayant un accès par le lot 2».**

Description faite dans le lot 2, ci-dessus.

- **Lot n°17 consistant en un local et les 16/1000<sup>o</sup> des parties communes générales, « dans le bâtiment unique, au sous-sol, un local ayant un accès par un escalier privatif dans la cour commune».**

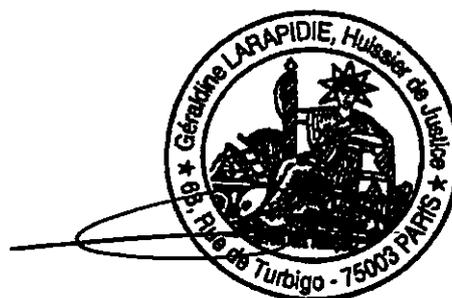
Il n'a pas été trouvé d'accès au sous-sol par la cour commune, et ce avec la confirmation de Monsieur Zormati le 25/10/2017.

*De manière générale, dans tous les appartements visités, l'installation électrique et la plomberie sont vétustes.*

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

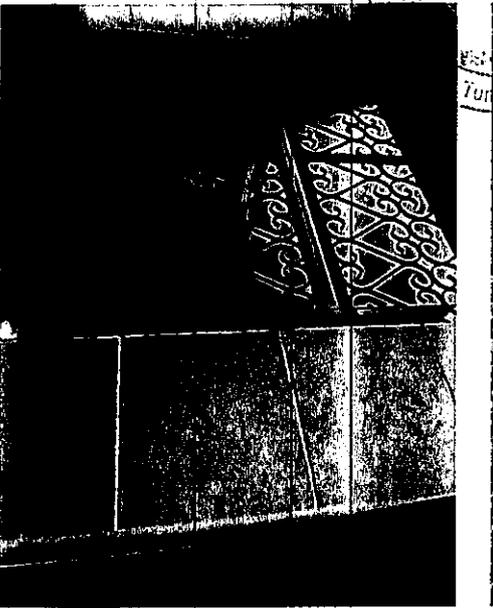
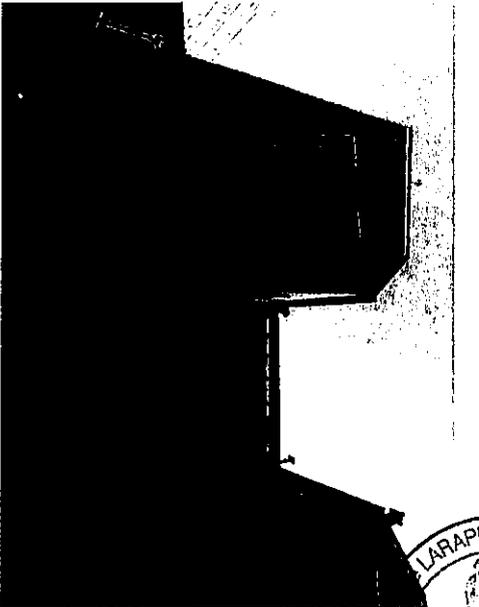
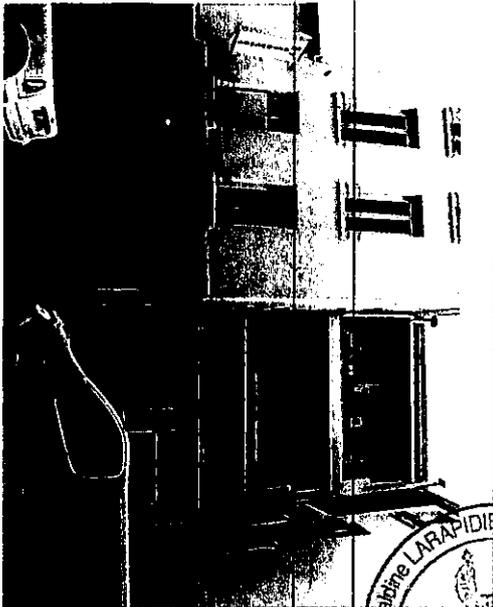
**Telles sont mes constatations.**

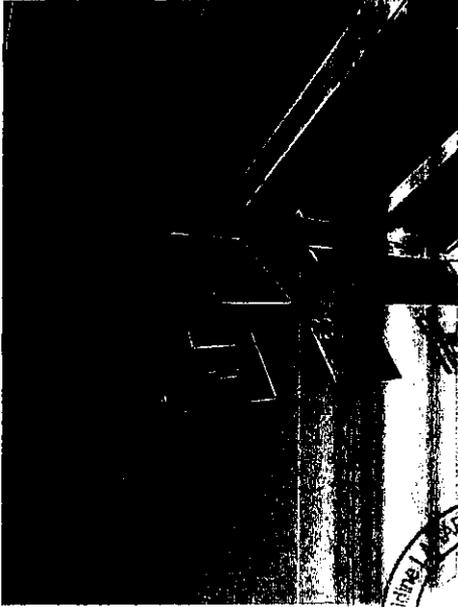
**Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

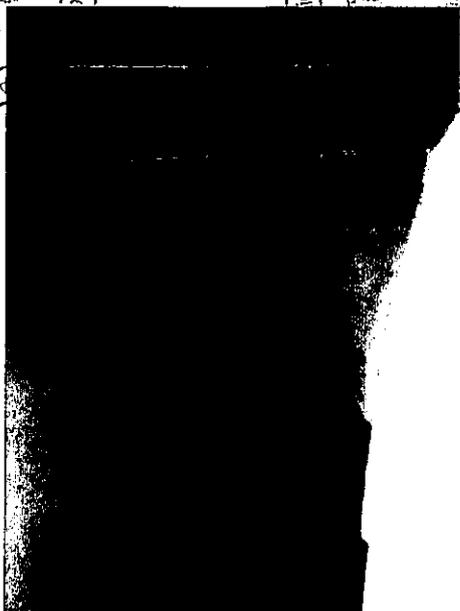


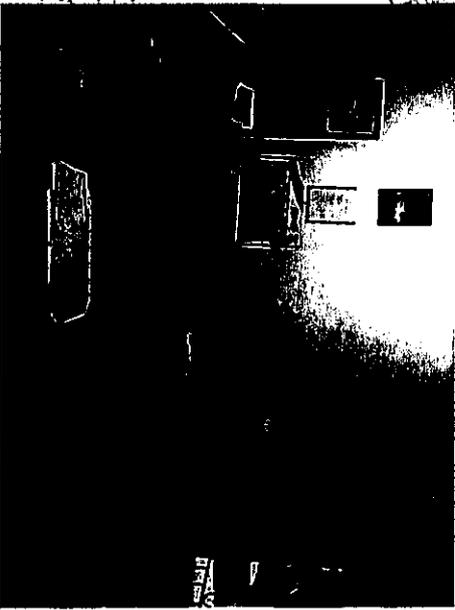
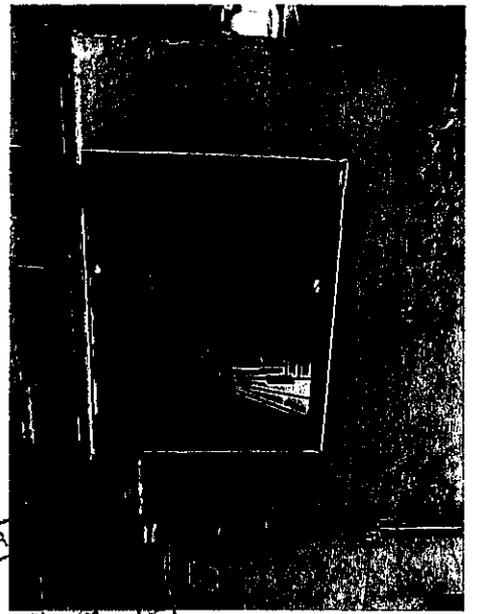
34 Rue de Fronts Paris 5 Paris

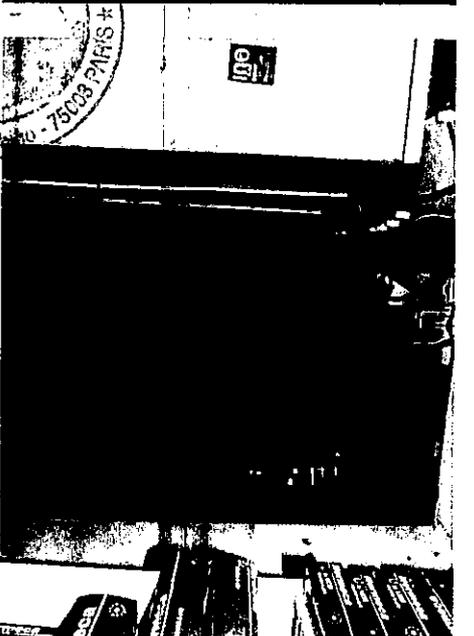
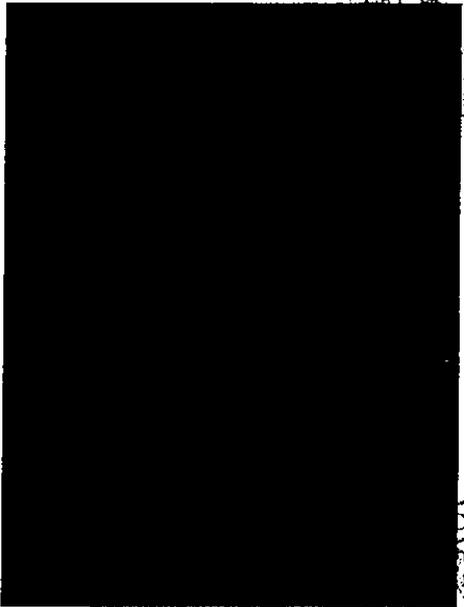
Vater Communs 192

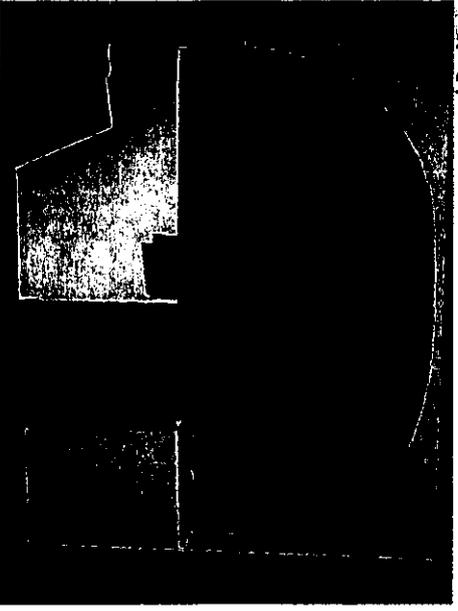
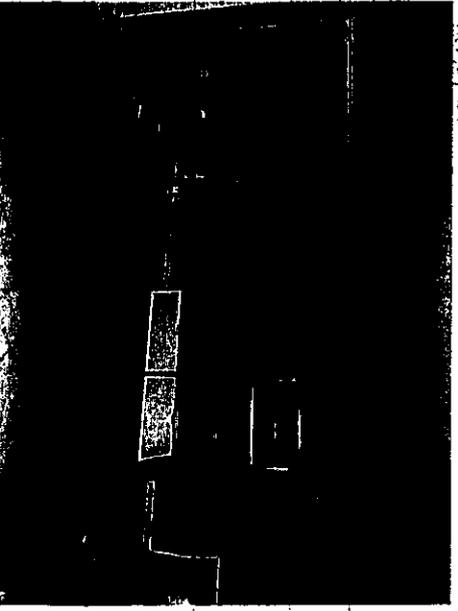
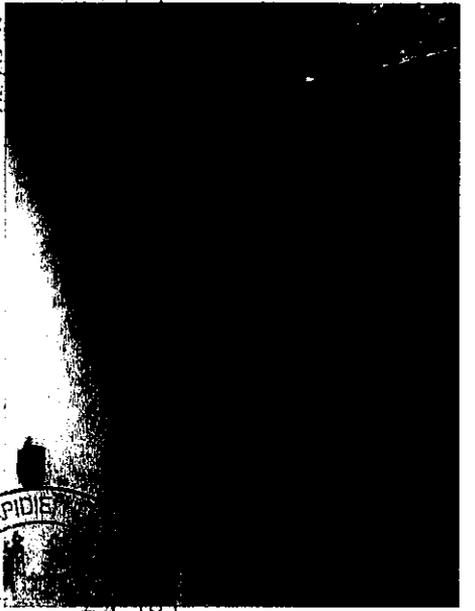


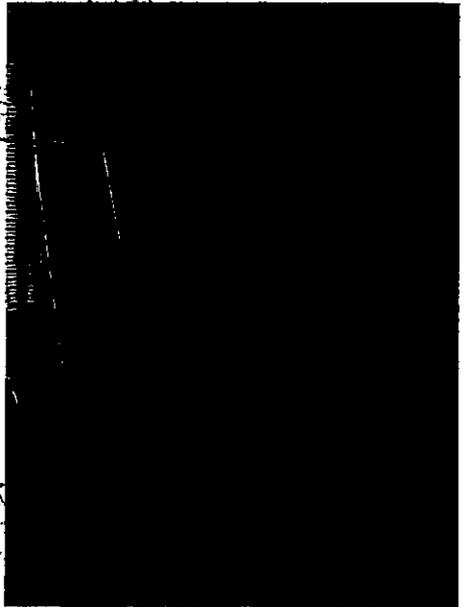
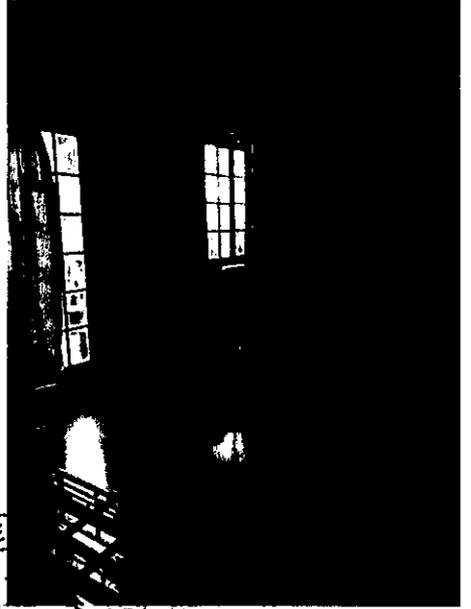




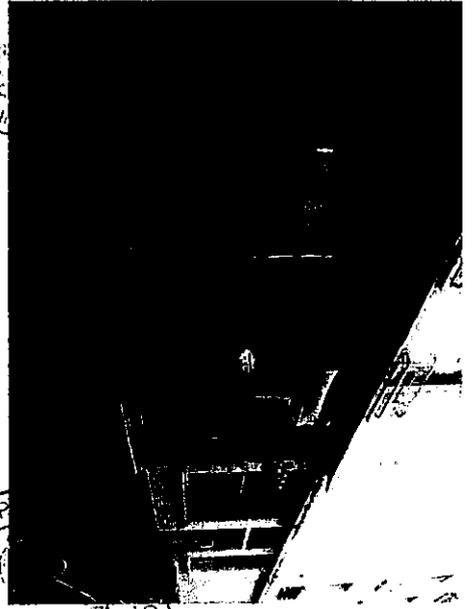
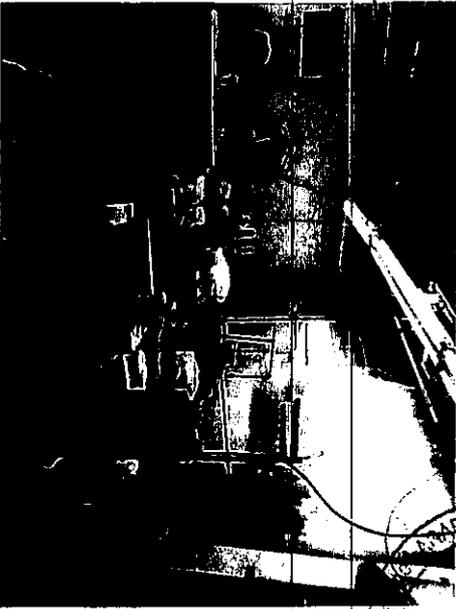
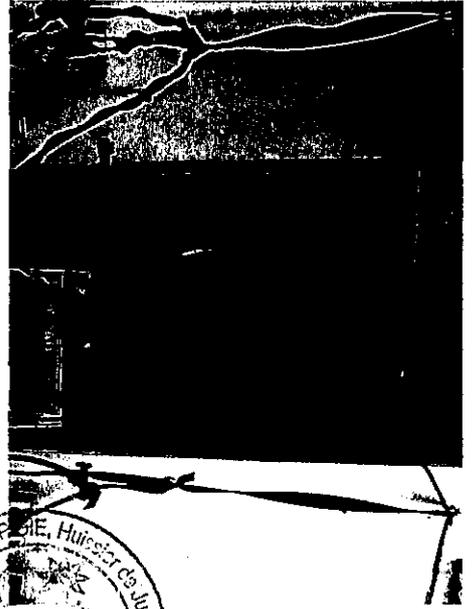


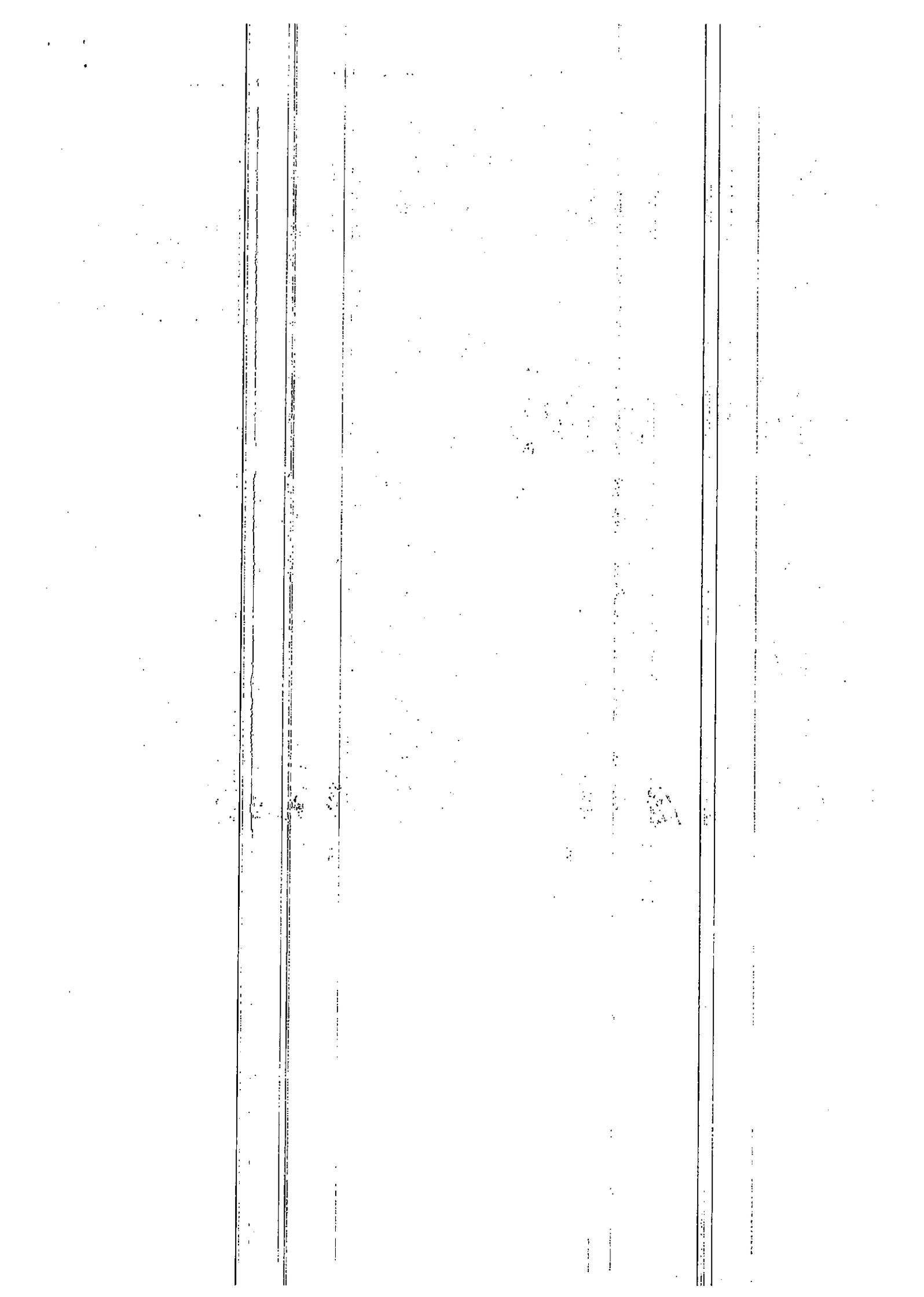




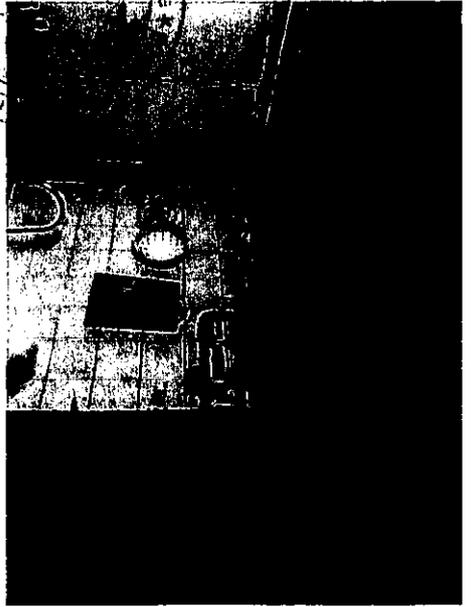
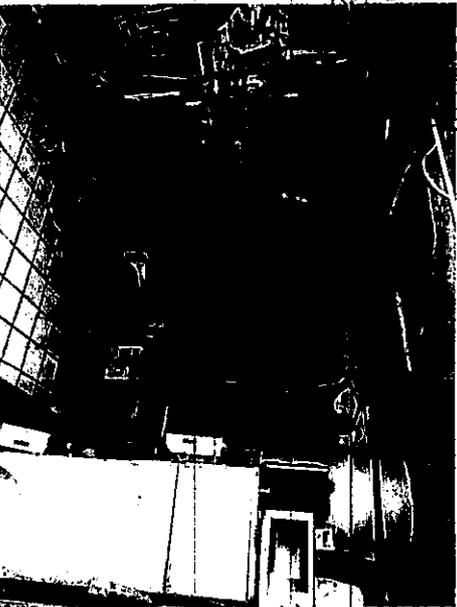
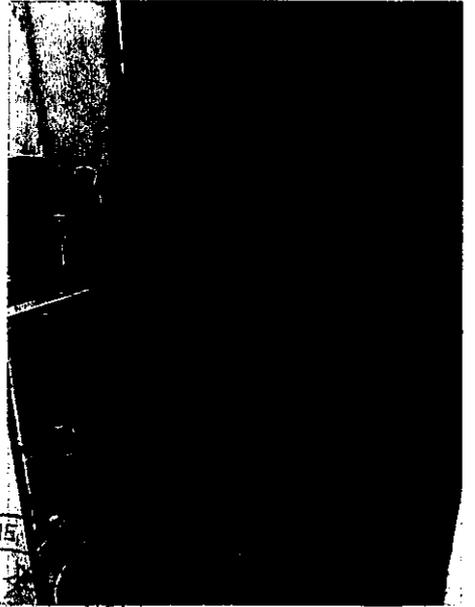


Lot n° 1 34 Rue de Mantz No 19 Paris



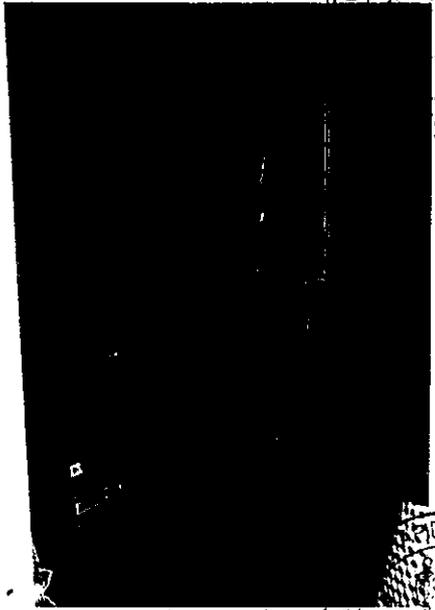
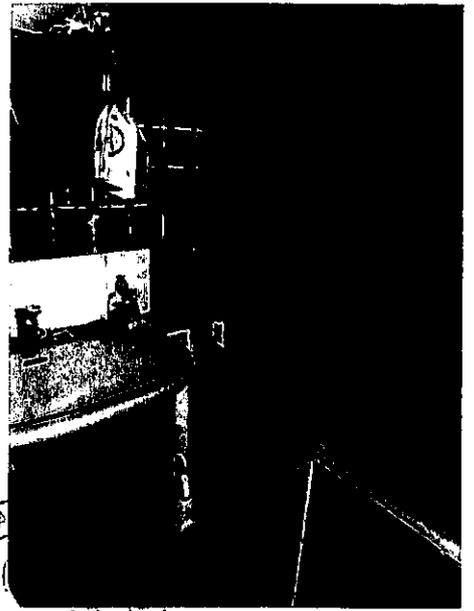


Lot n°2 34 Rue de Nantes 75013 Paris



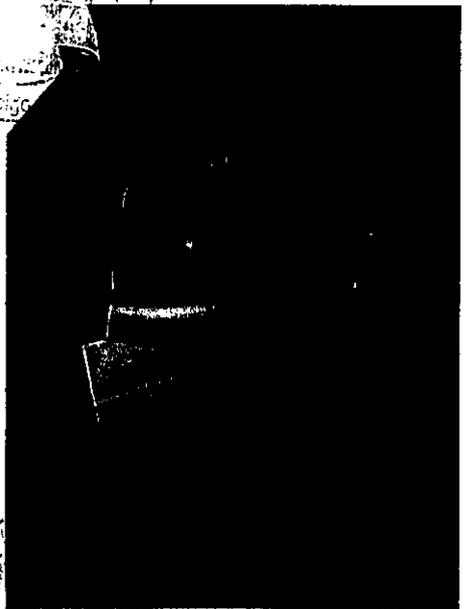
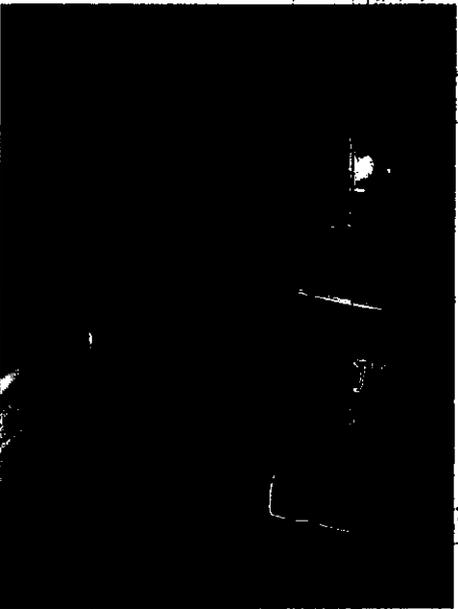
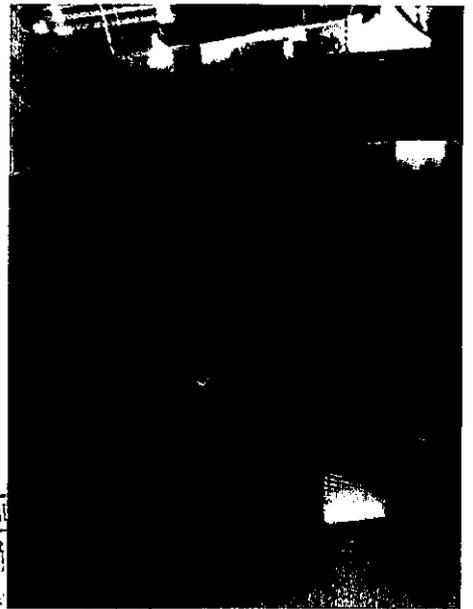
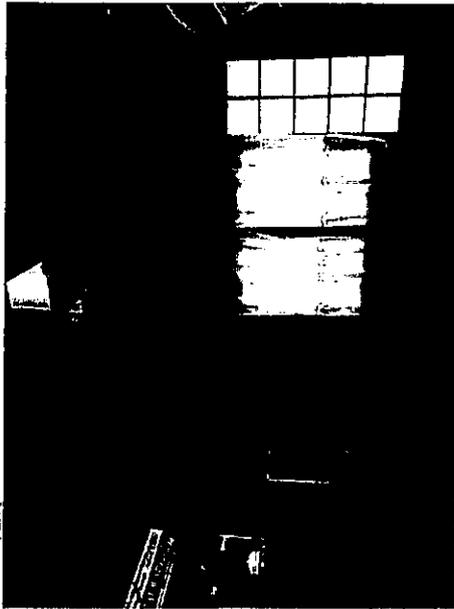
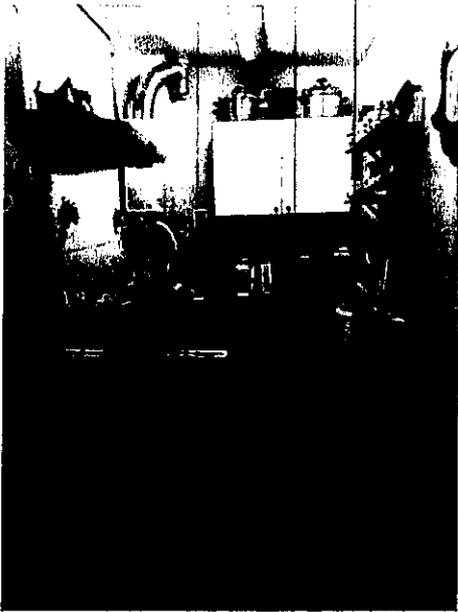


Lot nos 94 Rue de Monts Paris Paris



Year	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030																																																																																										
Population	150,000,000	155,000,000	160,000,000	165,000,000	170,000,000	175,000,000	180,000,000	185,000,000	190,000,000	195,000,000	200,000,000	205,000,000	210,000,000	215,000,000	220,000,000	225,000,000	230,000,000	235,000,000	240,000,000	245,000,000	250,000,000	255,000,000	260,000,000	265,000,000	270,000,000	275,000,000	280,000,000	285,000,000	290,000,000	295,000,000	300,000,000	305,000,000	310,000,000	315,000,000	320,000,000	325,000,000	330,000,000	335,000,000	340,000,000	345,000,000	350,000,000	355,000,000	360,000,000	365,000,000	370,000,000	375,000,000	380,000,000	385,000,000	390,000,000	395,000,000	400,000,000	405,000,000	410,000,000	415,000,000	420,000,000	425,000,000	430,000,000	435,000,000	440,000,000	445,000,000	450,000,000	455,000,000	460,000,000	465,000,000	470,000,000	475,000,000	480,000,000	485,000,000	490,000,000	495,000,000	500,000,000	505,000,000	510,000,000	515,000,000	520,000,000	525,000,000	530,000,000	535,000,000	540,000,000	545,000,000	550,000,000	555,000,000	560,000,000	565,000,000	570,000,000	575,000,000	580,000,000	585,000,000	590,000,000	595,000,000	600,000,000	605,000,000	610,000,000	615,000,000	620,000,000	625,000,000	630,000,000	635,000,000	640,000,000	645,000,000	650,000,000	655,000,000	660,000,000	665,000,000	670,000,000	675,000,000	680,000,000	685,000,000	690,000,000	695,000,000	700,000,000	705,000,000	710,000,000	715,000,000	720,000,000	725,000,000	730,000,000	735,000,000	740,000,000	745,000,000	750,000,000	755,000,000	760,000,000	765,000,000	770,000,000	775,000,000	780,000,000	785,000,000	790,000,000	795,000,000	800,000,000	805,000,000	810,000,000	815,000,000	820,000,000	825,000,000	830,000,000	835,000,000	840,000,000	845,000,000	850,000,000	855,000,000	860,000,000	865,000,000	870,000,000	875,000,000	880,000,000	885,000,000	890,000,000	895,000,000	900,000,000	905,000,000	910,000,000	915,000,000	920,000,000	925,000,000	930,000,000	935,000,000	940,000,000	945,000,000	950,000,000	955,000,000	960,000,000	965,000,000	970,000,000	975,000,000	980,000,000	985,000,000	990,000,000	995,000,000	1,000,000,000

Lot n° 10 34 Rue de Nanki 75013 Paris



Lot n° 14 34 Rue de Nantes 47013 Paris

