

*Didier GATIMEL
Isabelle ARMENGAUD GATIMEL
Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE
Huissiers de Justice Associés*

*40, rue de Monceau
75008 PARIS*

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT





Didier GATIMEL
Isabelle ARMENGAUD-GATIMEL
Arnaud DE MONTALEMBERT D'ESSE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

CONSTAT N°235782

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE VINGT-SEPT MAI

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE 48/50 RUE DES ENTREPRENEURS A PARIS 15EME, représenté par son syndic en exercice, **la société GRATADE SAS**, au capital social de 134.280 euros, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le N°592 039 705, dont le siège social est situé 141 rue Jules Guesde 92593 LEVALLOIS PERRET CEDEX, elle-même représentée par son Gérant y domicilié en cette qualité audit siège,

Pour lequel domicile est élu au cabinet de : **L'AARPI AUDINEAU – GUITTON, Maître Eric AUDINEAU** Avocat au barreau de PARIS, 10 rue de la Pépinière 75008 PARIS – téléphone 01 44 86 06 30, fax 01 85 08 43 41, palais D 502.

LEQUEL M'EXPOSE :

Suite à un commandement de payer valant saisie, délivré le 22 mars 2019 par acte de la SCP FILIPPI TAMBOURA et CHAPELET, Huissiers de Justice Associés, 23 rue Archambaud 97410 SAINT PIERRE, à Madame Magali MOUROUGAÏANE VIARAPOULLE épouse de Monsieur Réza RAMASSAMY et portant au sein d'un immeuble situé 48 / 50 rue des Entrepreneurs 75015 PARIS sur :

- *le lot N°24 de l'état descriptif de division : au 3^{ème} étage, une chambre individuelle comprenant : entrée, une chambre avec placard, cabinet de toilette avec WC, balcon et les 50/10.000èmes des parties communes,*
- *le lot N°24 de l'état descriptif de division : au 3^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, dégagement avec placard, salle de bains, cuisine, une chambre, un séjour et balcon et les 145/10.000èmes des parties communes,*
- *le lot N°69 de l'état descriptif de division: au 1^{er} sous-sol, un parking et les 12/10.000èmes des parties communes,*
- *le lot N°78 de l'état descriptif de division : au 1^{er} sous-sol, une cave et les 1000/10.000èmes des parties communes,*

Je vous requiers de procéder à un descriptif desdits biens, à savoir :

1. *Dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus désignés du bien immobilier, objet de la saisie, ainsi que de toute aisance ou dépendance qui pourrait apparaître ou se révéler lors des opérations de constat en précisant notamment :*

- 1) La superficie,*
- 2) Les conditions d'occupation,*
- 3) L'état locatif (baux et montant du loyer).*

2. *Dresser :*

- 1) Un état parasitaire,*
- 2) Un état des risques d'accessibilité au plomb,*
- 3) Un diagnostic relatif à la recherche d'amiante,*
- 4) Un diagnostic de performances énergétiques (DPE),*
- 5) Un état de l'installation intérieure gaz,*
- 6) Un état de l'installation intérieure d'électricité,*
- 7) Un état des risques naturels miniers et technologiques.*

Et du tout en dresser Procès-verbal.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE, Huissier de Justice associé en la Société Civile Professionnelle Didier GATIMEL, Isabelle ARMENGAUD-GATIMEL, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE, Huissiers de Justice associés à la Résidence de Paris, y domiciliés, 40, rue de Monceau à PARIS 8ème, **soussigné**,

Me suis transporté ce jour, après avoir pris rendez-vous avec les occupants des deux biens, au 48/50 rue des Entrepreneurs 75015 PARIS, où étant, à 15 heures 45, en présence de Monsieur Alexandre NATOURNGAR chargé des diagnostics et du métré, j'ai procédé aux constatations suivantes :

I- LOT N°24

Il est situé au troisième étage, avant dernière porte à gauche.

Sur place je rencontre Monsieur Mathieu de FONDAUMIERE locataire en titre, rendez-vous ayant été fixé avec ce dernier.

Préalablement à mes constatations, Monsieur de FONDAUMIERE me déclare que : "*Il est locataire depuis le mois de juin 2017 en vertu d'un bail écrit loi de 89, qu'il ne s'agit pas d'un meublé, qu'il règle 600 euros charges comprises et que parmi ces charges l'eau y figure*".

Monsieur de FONDAUMIERE ne peut me présenter son bail.

Entrée :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.

Il existe :

- une porte palière à trois points de fermeture avec œillette ; elle est en bon état,
- un interphone sur la droite,
- un coffret encastré qui abrite un disjoncteur différentiel 500 milliampères, un tableau de fusibles,
- un point lumineux en plafonnier composé d'une ampoule et d'une douille,
- trois interrupteurs à bascule dont un double.

Salle d'eau avec sanitaires :

Elle est située première porte gauche.

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

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Il existe :

- une porte isoplane d'accès, avec verrou,
- une cuvette de WC à l'anglaise sur socle, avec couvercle et abattant, reliée à un réservoir dorsal à effet à double commande,
- une vasque prise dans un plan en stratifié, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur chromé,
- au-dessus, une glace avec rangée lumineuse,
- une prise de courant de terre située sur la gauche,
- un receveur de douche émaillé dont le sol est rehaussé, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur, flexible, douchette, rampe de fixation,
- un porte-savon émaillé,
- une tringle à rideau de douche avec rideau de douche.

Pièce principale :

Elle est accessible dans le prolongement de l'entrée par une porte isoplane.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Le sol est carrelé sur la gauche, cette pièce disposant d'une cuisine ouverte.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Il existe :

- un plan inox abritant deux plaques de cuisson électriques,
- une paillasse,
- un évier alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur,
- au-dessus, une crédence carrelée,

- en dessous, un compartiment pour réfrigérateur,
- un meuble à deux portes en stratifié,
- deux meubles suspendus d'une porte chacun,
- une hotte de marque ARISTON,
- un point lumineux en plafonnier avec ampoule et douille,
- un placard à deux portes KAZED sur la gauche,
- une porte-fenêtre à deux vantaux, profilé métallique, double vitrage, donnant accès à un balcon. Le sol du balcon est carrelé en bon état. Le garde-corps est en bon état, Le balcon donne sur un jardin aménagé en façade arrière,
- un rideau extérieur avec une manette intérieure,
- en allège de la porte-fenêtre, un radiateur de chauffage collectif.

Photographies 2 à 5

II- LOT N°25

Il est situé au troisième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur, dernière porte gauche.

Sur place je rencontre Madame Claudette DELORME locataire en titre, rendez-vous ayant été fixé avec cette dernière.

Préalablement à mes constatations, Madame DELORME me déclare que : " Elle règle un loyer mensuel de 1119,70 euros charges comprises, que ce loyer est au titre de cet appartement, d'une cave et du parking qui correspondent aux lots 69 pour le parking et 78 pour la cave. Ce parking est un parking ouvert, délimité au sol et il ne s'agit pas d'un box".

Entrée :

Le sol est recouvert d'un linoléum façon parquet en très bon état, de facture récente.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.

Il existe :

- une porte palière à trois points de fermeture avec œillette,
- un interphone,
- un coffret sur la droite qui abrite un disjoncteur différentiel, un tableau de fusibles,
- plusieurs prises de courant,
- un point lumineux suspendu avec ampoule et douille.

Cuisine :

Elle est située porte face.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié faux parquet de couleur blanche, en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage, ainsi que le plafond, notant cependant une fissure longitudinale.

Il existe :

- une porte isoplane d'accès,

- plusieurs prises de courant,
- un radiateur avec bouton de commande ; il s'agit d'un chauffage central,
- sur la gauche un plan de travail comportant un évier en inox avec paillasse, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur,
- une crédence carrelée,
- quatre plaques de cuisson électriques,
- une hotte,
- des meubles suspendus,
- un meuble en colonne abritant un four;
- une fenêtre à profilé métallique, double vitrage, donnant le jour à cette pièce.

Couloir :

Il est situé première porte droite depuis l'entrée.

Le sol est recouvert d'un linoléum en bon état.

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

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.

Il existe :

- un interrupteur à bascule,
- un point lumineux suspendu avec ampoule et douille,
- un ensemble de placards à trois portes KAZED sur la droite,
- une porte séparative avec l'entrée.

Sanitaires :

On y accède depuis le couloir.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Il existe :

- un double interrupteur à bascule,
- un interrupteur simple,
- une tablette de rangement,
- une bouche de ventilation,
- un point lumineux en plafonnier,
- une cuvette de WC à l'anglaise sur socle, avec couvercle et abattant, reliée à un réservoir dorsal à effet en état de fonctionnement apparent.

Salle de bains :

Elle est située dans le prolongement des sanitaires et donne également sur la chambre.

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

Les murs sont recouverts de peinture en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage, notant quelques petits faiençages de peinture.

Il existe :

- deux vasques émaillées, chacune alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur,
- au-dessus, une glace,
- une rangée lumineuse constituée d'un tube fluorescent,
- sous les vasques, un meuble à cinq portes,
- dans le prolongement une baignoire émaillée, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur, flexible, douchette, rampe de fixation. Le tablier de la baignoire est carrelé en bon état,
- un carrelage de protection contre les projections sur trois pans de murs en pourtour de la baignoire, notant huit carreaux tombés en partie centrale au-dessus d'un porte-savon.

Chambre :

Elle est accessible par la salle de bains et donne également sur le séjour.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en bon état.

Les huisseries et le plafond sont recouverts de peinture en bon état.

Les murs sont recouverts d'une toile peinte.

Il existe :

- une porte communication à deux vantaux donnant sur le salon,
- plusieurs prises de courant,
- une porte-fenêtre à deux vantaux, profilé métallique, double vitrage, donnant accès à un balcon filant,
- à l'extérieur, un volet roulant. Madame DELORME me déclare que : "*Ce volet roulant ne fonctionne plus, qu'il est cassé*",
- en allège de la porte-fenêtre, un radiateur de chauffage collectif.

Salon :

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en bon état.

Les huisseries et le plafond sont recouverts de peinture en bon état.

Il existe :

- une porte d'accès isoplane d'un vantail avec l'entrée,
- deux interrupteurs à bascule dont un double,
- un point lumineux en plafonnier,
- plusieurs prises de courant,
- une porte-fenêtre coulissante à deux vantaux, profilé métallique, double vitrage, donnant accès au balcon filant dont le carrelage au sol est en bon état avec garde-corps. L'exposition est sur le jardin de la copropriété et la rampe d'accès parking
- en allège un radiateur de chauffage collectif avec bouton de commande.

Madame DELORME me présente le contrat de location signé. Des photographies de la première page et de la dernière page sont prises par mes soins et annexées au présent.

III- CAVE

Madame DELORME dispose d'une cave au titre de son contrat de location.

Elle est située au sous-sol et porte le N°77 indiqué sur la porte.

La porte d'accès est une porte d'un vantail.

La cave est brute de béton au sol.

Les murs sont en béton brut.

Je note des petits rayonnages sur la droite et des réseaux en plafond composé de Fibralth.

Photographies 6 à 15.

IV- IMMEUBLE

Le troisième étage de l'immeuble est accessible par un ascenseur et par l'escalier.

L'ascenseur est protégé par un système à code.

Il existe également un interphone au rez-de-chaussée permettant d'y accéder.

La porte sur rue est une porte à code et ce code n'est en fonctionnement que le soir.

L'immeuble fait l'objet de travaux de ravalement s'agissant de sa façade sur rue.

Un concierge logé est présent dans l'immeuble.

Ressortant de l'immeuble je relève que le hall d'entrée est un hall aménagé qui comprend des jardinières agrémentant celui-ci.

D'importantes baies vitrées sont présentes ; A cet instant de mes constatations ces dernières sont bâchées au regard des travaux de ravalement concernant la façade sur rue.

L'immeuble est situé rue des Entrepreneurs, artère commerçant du 15^{ème} arrondissement de PARIS, entre le quartier Saint Charles et sa place à proximité de Beaugrenelle et la rue du Commerce et la place de l'Eglise. L'avenue Emile Zola est également située à proximité, ainsi que la rue Saint Charles.

Au sein de la rue des Entrepreneurs, l'immeuble mitoyen au 54 abrite un supermarché CITY.

Dans la rue se trouvent une cordonnerie, une serrurerie, un artisan boulanger, des banques tel que le CREDIT DU NORD, un coiffeur, une pharmacie et divers commerces de bouche.

Le métro SAINT CHARLES est situé à quelques mètres de l'immeuble.

Mes constatations terminées à 17 heures, je me suis retiré.

J'annexe au présent Procès-verbal de Description des photographies prises sur place par mes soins, corroborant mes constatations.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS QUE JE CLOTURE ET DONT JE DRESSE
PROCES VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE
Huissier de justice Associé





Photo n° 1



Photo n° 2



Photo n° 3



Photo n°4



Photo n° 5



Photo n° 6



Photo n° 7



Photo n° 8

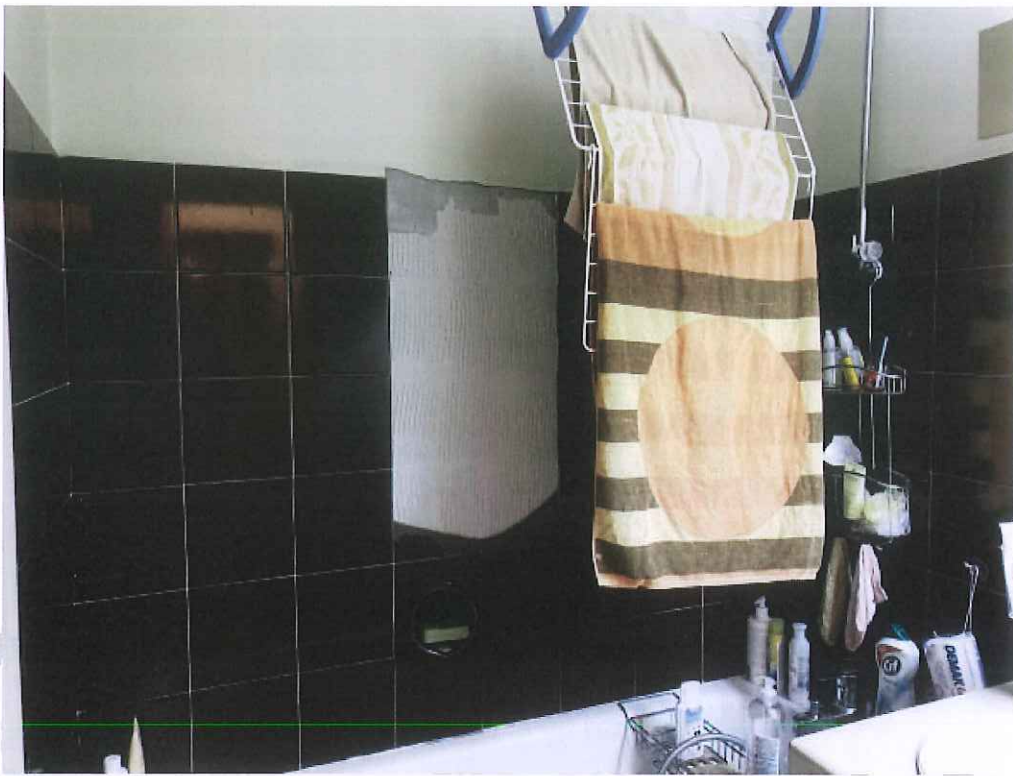


Photo n° 9



Photo n°10



Photo n° 11

CONTRAT DE LOCATION
Loi n° 89-462 du 6.7.89 modifiée par la loi n° 94-652 du 21.7.94
LOCAUX VACANTS NON MEUBLÉS

HABITATION PRINCIPALE
 PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés

BAILLEUR (à compléter en 2 colonnes)
 VIRAPOLLE Simone
 1 Rue Edmond Abnt
 75016 PARIS
 Tél 01 45 04 1537
 FAX 01 40 72 8779
dénommé "LE BAILLEUR"

MANDATAIRE (le cas échéant)

et

LOCATAIRE(S)
 Madame Claudette DELORME
 6-10, Rue Guillaume Bertrand
 75014 Paris
 Tél. Bureau 01 45 68 12 55
dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :
 Le bailleur loue les locaux et équipements ci après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOCAUX
 Adresse : 48/50 Rue des Antiquaires 3^e étage a/cour 75015 PARIS

Consistance	Désignation des locaux et équipements privés
X) Appartement	2 pièces + entrée - 5 mmeuble et Standing -

Photo n° 12

Le loyer sera versé chaque année le 1^{er} Janvier 1999 et par chèque sur le compte de la commune de Druelle au profit de la commune de Druelle

Montant : 9400

Clause expresse de travaux entraînant une modification de loyer (C.G. Chapitre VI) : Travaux effectués par le locataire. Le bailleur s'engage à rembourser de plein droit les travaux effectués par le locataire de plein droit et sans forme de bailleur.

Clause particulière : Il est formellement interdit de percevoir tous les centimes solés et annexes de tout l'apportant, mais engager la responsabilité du locataire.

Documents annexes :

- Etat des lieux écrit, lors de la remise des clés au locataire (contrat ou par bailleur)
- Liste des réparations locatives d'usage par décret en Conseil d'Etat
- Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'Etat
- Copie des extraits du plan de copropriété (situation de l'immeuble, présence ou usage des parties communes et privatives, quote-part afférents au lot) dans chaque des catégories de charges
- Acte de caution solidaire
- Pour la fixation du loyer : confirmations des loyers du solitaire (voir page 1)

Ches remises : Nombre de clés remises au locataire : 1

SIGNATURE des PARTIES

LES BAYES NULS : Fait et signé à Druelle le 01/01/99

LES LOCATAIRES : Xu et approuvé E. Delon

LA CAUTION : Révisé et approuvé le 01/01/99

Attention : pour votre sécurité, utilisez exclusivement des formulaires originaux!

Photo n° 15

