

# procès verbal de constat

**Dressé le VINGT DEUX AVRIL DEUX MILLE VINGT CINQ**

Par Maître Christophe PETITE, Commissaire de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle Mayeul ROBERT, Etienne HEURTEL, Christophe PETITE, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire de PARIS, y demeurant 16 rue Vignon à PARIS 9<sup>ème</sup>, soussigné,

**À la demande de :**

**Monsieur**

Deme

Ayant pour avocat Maître Alexandre DAZIN de la SAS DROUOT AVOCATS, avocat au barreau de Paris, vestiaire W0006

Lequel est constitué sur les présentes poursuites de procédure d'exécution, élisant domicile en son cabinet, 8 rue Drouot à PARIS 9<sup>ème</sup>.

**AGISSANT EN VERTU :**

- Des dispositions des articles L 321-1 et suivants et R 321-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;
- D'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de PARIS en date du 21 octobre 2024, dûment signifié et d'un certificat de non-appel en date du 1<sup>er</sup> avril 2025

Dans le cadre d'une procédure immobilière sur licitation diligentée à l'encontre de Monsieur [REDACTED] sur les droits et biens immobiliers leur appartenant dont la désignation est la suivante :

- Un appartement situé 3 boulevard Victor à PARIS 15<sup>ème</sup> – lot de copropriété numéro 80 (appartement et cave) cadastré EX 002, situé au 5<sup>ème</sup> étage à gauche (porte 6), comprenant une entrée, une pièce principale, cuisine et au demi-étage escalier intérieur, une mezzanine avec palier, chambre, salle de bain et WC, d'une cave ainsi que les 197/10 000<sup>ème</sup> des parties communes.

**A noter qu'il semblerait qu'aucune cave ne soit associée à cet appartement.**

## constatations de Maître Christophe PETITE

Je me suis rendu sur place, 3 boulevard Victor à PARIS 15<sup>ème</sup>, où étant de 9 heures à 10 heures 50, en présence de :

- **Monsieur Ludovic BEAUFILS**, serrurier
- **Madame** [REDACTED] témoin
- **Monsieur** [REDACTED] témoin
- **Monsieur Edouard LEGRIS**, diagnostiqueur de la société DIAG IMMO & ASSOCIES

J'ai procédé aux constatations suivantes :

L'appartement se situe dans un immeuble de style « paquebot » des années 1930 (année de construction 1934) bien entretenu et doté d'une gardienne, dont l'architecte est Pierre PATOUT.

### Historique :

Immeuble de rapport construit de 1929 à 1934 par l'architecte Pierre Patout, dans le style "paquebot". En 1929, l'architecte acquiert une étroite parcelle, réputée inconstructible, située contre le remblai du chemin de fer. Il crée une société immobilière pour la réalisation d'un immeuble de 70 petits logements, avec commerces au rez-de-chaussée. L'angle de l'édifice forme une "proue" et comporte l'appartement familial de Patout, ainsi que son agence, sur trois niveaux. L'appartement est décoré par l'ébéniste Emile-Jacques Ruhlmann et le ferronnier Raymond Subes.

### Architecte ou maître d'oeuvre :

Patout Pierre (architecte, maître d'ouvrage), Ruhlmann Emile-Jacques (décorateur), Subes Raymond (ferronnier)

### Éléments protégés :

Immeuble en totalité (cad. 15 : 04 EX 2) : inscription par arrêté du 12 juin 1986 ; Les parties suivantes de l'immeuble sis 3 boulevard Victor : les façades et toitures, les parties communes intérieures, l'étage noble subsistant de l'ancien appartement de Pierre Patout, suivant les plans annexés à l'arrêté (cad. EX 2) : classement par arrêté du 8 juillet 2020

L'arrêté de classement du 8 juillet 2020 se substitue, en ce qui concerne les parties classées, à l'arrêté d'inscription du 12 juin 1986.

Les parties communes sont en bon état.

L'entrée est protégée par un digicode.

L'immeuble dispose d'une gardienne.

Le chauffage est collectif par circulation d'eau dans des radiateurs.

**Le syndic est le Cabinet CPL IMMOBILIER**

44 rue Madeleine Michelis à NEUILLY SUR SEINE (92200)

**Les charges trimestrielles appelées au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 s'élèvent à 1 090.31€**

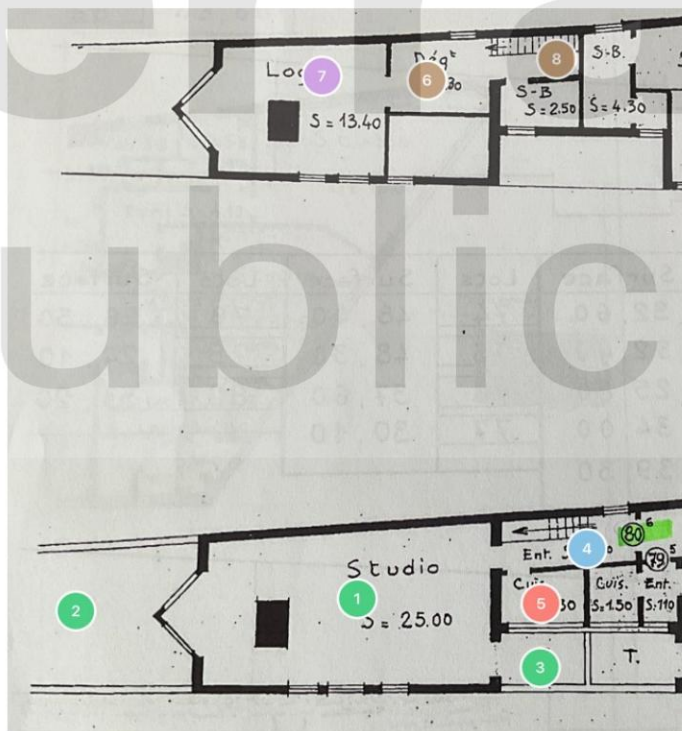
L'appartement est situé au 5<sup>ème</sup> et dernier étage du couloir gauche. Il s'agit de la porte face, au fond dudit couloir qui porte le numéro 6.

Malgré nos appels, personne n'ouvrant la porte, Monsieur BEAUFILS, serrurier, a procédé à son ouverture.

L'appartement est meublé mais vide de tout occupant. D'après les informations que j'ai pu recueillir, il semblerait qu'il soit occupé par intermittence par l'un des deux coindivisaires qui vit à l'étranger.

J'intègre ci-dessous le plan que m'a remis l'avocat de Monsieur [REDACTED] et qui est conforme à la distribution des lieux, à l'exception du plan de la salle de bain dont l'emplacement de la porte et le cloisonnement sont légèrement différents.

J'ai positionné des pastilles numérotées correspondant aux emplacements visités.



## 1<sup>er</sup> NIVEAU

### ENTREE (point 4)

Le sol est composé d'un parquet flottant usagé.

Les murs et le plafond sont enduits d'une couche de peinture poussiéreuse.

Face à l'entrée, un escalier dessert l'étage intérieur de l'appartement.

Le mur de droite présente un dégât des eaux.

Sous l'escalier, un placard-penderie est aménagé.

Sur la gauche, une porte donne accès à la cuisine.



## CUISINE (point 5)

Le sol est composé d'un carrelage usagé mais sans dégradation.

Les murs sont recouverts d'un carrelage mural ancien mais non dégradé jusqu'à environ 1.60 mètre de hauteur, puis ils sont enduits d'une couche de peinture poussiéreuse.

Face à la porte, une fenêtre équipée de deux baies coulissantes prend jour sur la petite terrasse et plus généralement sur le boulevard Victor.

Sur une quarantaine de centimètres, le plafond au droit de la fenêtre est composé d'une marquise dont l'armature métallique est très rouillée et les vitres droite et gauche fêlées.

L'ensemble apparaît vétuste et l'étanchéité ne semble pas assurée. On voit d'ailleurs des traces d'infiltrations dans le plafond à proximité de la marquise.

La cuisine, de taille modeste, est aménagée d'un plan de travail en « U » comprenant, au droit de la baie vitrée, un évier en inox.



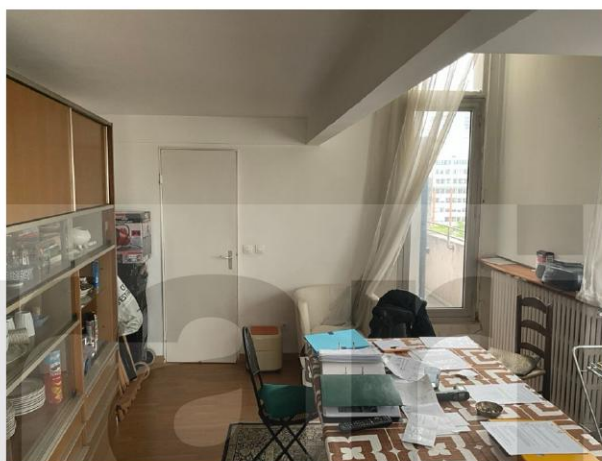


## SEJOUR (point 1)

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

Les murs et le plafond sont enduits d'une couche de peinture très poussiéreuse. Des dégâts liés à des infiltrations sont visibles, notamment sous la baie vitrée donnant accès à la grande terrasse mais aussi à droite de la porte donnant accès à la petite terrasse.

Le séjour se termine par une baie vitrée en pointe prenant jour sur la terrasse.





## TERRASSE 1 (grande terrasse) (point 2)

Le sol de la terrasse est composé de dalles de ciment en bon état.

La vue est panoramique, d'un côté sur le boulevard Victor et de l'autre sur les jardins de la petite ceinture du 15<sup>ème</sup> arrondissement.





### **TERRASSE 2 (petite terrasse) (point 3)**

Une petite porte donne accès, depuis le séjour à une petite terrasse se trouvant devant la fenêtre de la cuisine.

Cette terrasse est particulièrement étroite.



## 2<sup>ème</sup> NIVEAU

### **PALIER MEZZANINE (point 6)**

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage, sans dégradation notable.

Les murs et le plafond sont enduits d'une couche de peinture poussiéreuse.

Une rambarde avec protection en plexiglas protège la mezzanine.

Le palier prend jour sur l'extérieur par une fenêtre.





©

terrari  
publicité

## ESCALIER INTERIEUR (point 8)

On accède au niveau supérieur par un escalier dont les marches en bois ne sont pas entretenues.

Les murs de la cage d'escalier sont enduits d'une couche de peinture poussiéreuse. Le mur périphérique de droite, en montant, présente un dégât des eaux sur la peinture.



## CHAMBRE (point 7)

La porte de la chambre se trouve dans le prolongement face à l'escalier intérieur.

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

Les murs et le plafond sont enduits d'une couche de peinture poussiéreuse.

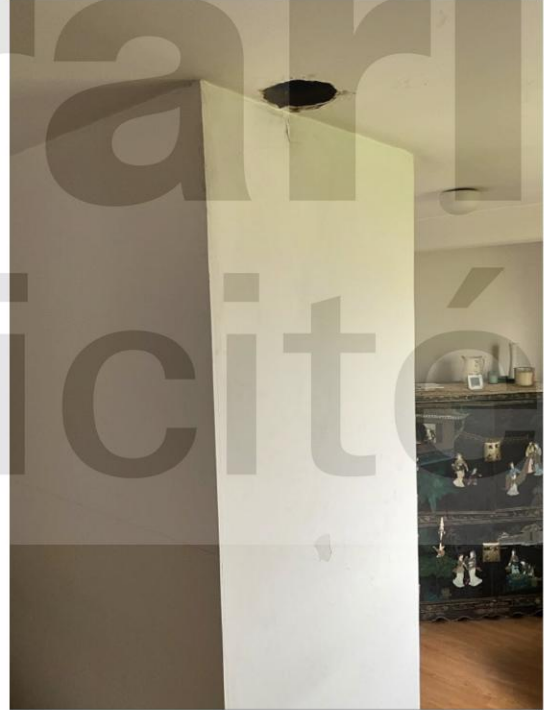
Des fissures sont visibles dans le plafond.

Au fond de la chambre, sur la gauche, des placards avec portes Kazed sont aménagés.





©



## **SALLE DE BAIN**

La salle de bain est équipée d'un WC, d'un bidet, d'un lavabo et d'une baignoire.

Au-dessus de la baignoire, à l'intérieur d'un placard mural, un cumulus de production d'eau chaude est installé.

J'ai pris des photographies que j'annexe aux présentes.

**Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, comportant dix-sept pages pour servir et valoir ce que de droit.**

©

**Christophe PETITE**

