



**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**  
**Article R322-2 du Code de procédure civile d'exécution**

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

**EXPÉDITION**

**A LA REQUÊTE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 159 boulevard Murat Paris 16<sup>ème</sup>** représenté par son syndic en exercice la société GRATADE société par actions simplifiée enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 592 039 705 ayant son siège social 80 rue Anatole France 92300 Levallois-Perret agissant poursuites et diligences de son représentant légal.

Ayant pour avocat constitué Maître Adèle ORZONI, avocate à la Cour, 2 rue Louis David 75116 Paris laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

**Je, Marion BALANÇON, Commissaire de Justice de la S.C.P. DIDIER AVALLE ET XAVIER AVALLE, près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, y résidant 10 rue du Chevalier de Saint-George, 75001 Paris, soussignée,**

**AGISSANT EN VERTU :**

- D'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 5 mars 2021 et signifié le 21 avril 2021 ;
- D'un précédent commandement valant saisie immobilière dressé par acte de mon ministère en date du 2 décembre 2022 et demeuré infructueux.
- Des articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

A l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du bien immobilier ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier situé 159 boulevard Murat 75016 Paris

Cadastré Section AE numéro 110, surface de 00ha12a78ca

Comprenant les lots suivants selon l'état descriptif de division :

- Le lot 62 (soixante-deux) : un appartement au sixième étage du bâtiment sur rue comportant une entrée, trois pièces, une cuisine, une salle de bains et terrasse et représentant les 107/1000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
- Une cave numéro 1

Appartenant à Madam [REDACTED] pour les avoir acquis de Monsieur Gabriel AUGAGNEUR et de Madame Jacqueline ETIENNE selon acte reçu par Maître Robert LAFAY, notaire à Janville, le 27 septembre 2001, publié au fichier immobilier du service de la Publicité Foncière le 12 novembre 2001 sous le numéro 7258 volume 2001 P.

**Me suis rendue ce jour à 10h00 au 2 rue Charles Tellier/159 boulevard Murat 75016 Paris et j'ai procédé au procès-verbal de description en présence de :**

- Monsieur Abdelhafid BOUMASSRY, diagnostiqueur de la société DE QUENETAIN

L'immeuble du 159 boulevard Murat fait l'angle avec la rue Charles Tellier.

Après avoir emprunté couloir n°4 de l'immeuble, je me rends au 6<sup>ème</sup> étage porte droite escalier où là étant j'ai rencontré Madame [REDACTED] qui consent à ce que la société DE QUENETAIN et moi-même accédons aux locaux afin de procéder à nos opérations.

On accède à l'appartement par une porte simple battant fonctionnelle équipée d'une serrure à cinq points ainsi que deux verrous. Elle est équipée d'un judas optique. Sa peinture est à l'état d'usage.

L'accès à toutes les pièces s'effectue depuis l'entrée desservie par la porte palière.

#### **Entrée :**

Le parquet au sol est à l'état d'usage, je relève que les lames de parquet qui sont situées en périmétrie de cette porte menant à la chambre sont déposées.

La peinture écrue sur les murs est à l'état d'usage. De nombreux percements sont visibles en partie haute de la porte palière.

La peinture blanche sur les plafonds et corniches est en bon état.

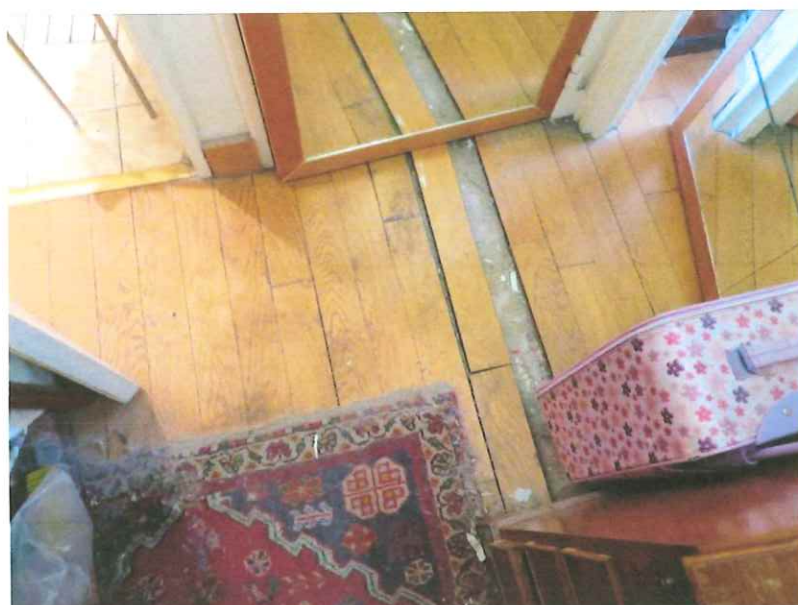
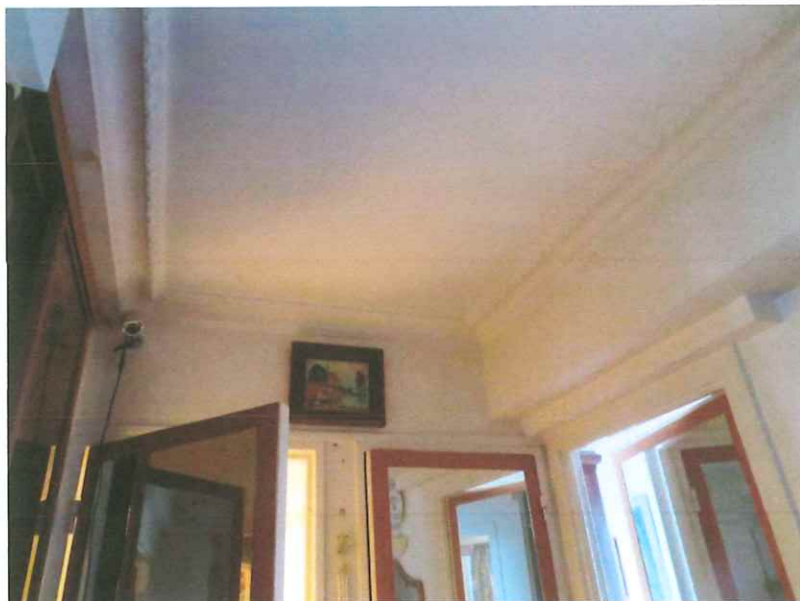
Il existe dans cette pièce :

- Un point lumineux fonctionnel ;
- Sur le côté gauche de la pièce un placard à deux portes coulissantes intégrant des étagères. L'ensemble est très encombré ;
- Le compteur électrique Linky ;
- Deux rangées de disjoncteurs non protégées ;

Puis par la porte coulissante de droite de la pièce j'accède à la cuisine.









### **Cuisine :**

Le carrelage au sol est très encombré et présente de nombreuses traces de salissures.

La crédence carrelée sur les murs est à l'état d'usage.

La peinture en partie haute des murs ainsi qu'au plafond est à l'état d'usage. Elle présente de nombreux décollements ainsi que quelques fissurations visibles en partie haute du bâti de la porte menant à l'entrée.

La pièce étant très encombrée, je n'ai pu constater l'état de l'ensemble des éléments ci-après.

Il existe :

- Une fenêtre ancienne à double battant intacte et sous réserve de fonctionnement ;
- Un radiateur avec tablette sous réserve de bon fonctionnement dont la peinture s'écaille ;
- Un plan de travail intégrant plaques électriques et double évier avec robinet mitigeur eau chaude, eau froide ;
- Un comptoir intégrant une table sur pied ;
- Une série d'étagères ;
- Une hotte aspirante ;
- Au faux-plafond, des spots lumineux encastrés fonctionnels ;
- Des placards hauts à deux portes vitrées ou pleines, en bon état général.
- Des éléments bas (placards et tiroirs) en bon état général et sous réserve de fonctionnement.







Depuis l'entrée on accède par la première porte face gauche à une salle de bains.

### Salle de bains :

L'accès s'effectue par une porte qui s'ouvre et se referme correctement. Elle présente une partie miroitée sur la face extérieure en bon état général.

Le carrelage au sol et mural est à l'état d'usage et présente des traces de salissures.

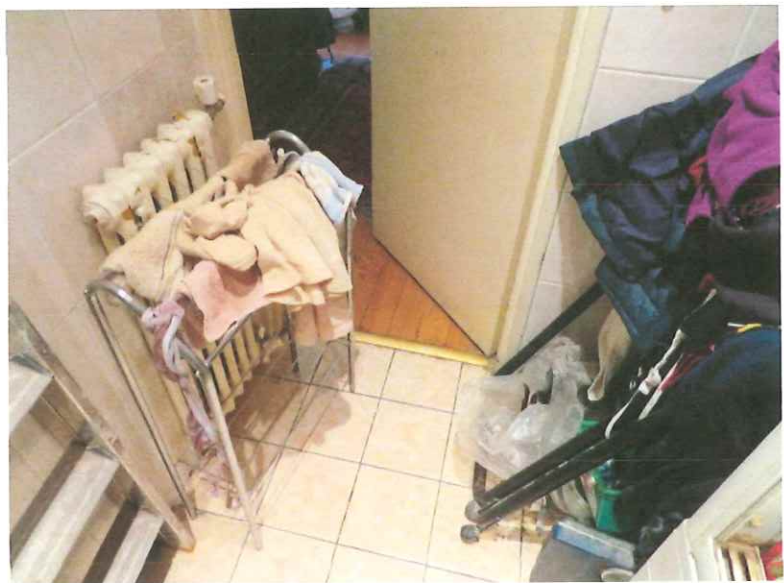
La peinture au faux-plafond est usagée et présente quelques fissurations horizontales visibles sur le côté gauche.

Il existe :

- Quatre spots encastrés dont un clignote ;
- Un radiateur en fonte qui est fonctionnel et dont la peinture s'écaille ;
- Une baignoire équipée d'une paroi vitrée, d'un flexible avec support à douchette et douchette mural, le tout sous réserve de fonctionnement. La baignoire est encrassée et les joints de carrelage sont noircis par endroits.
- Un miroir ;
- Un meuble de salle de bains intégrant un miroir, une vasque avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, sous réserve de fonctionnement, un placard, des petites étagères, deux tiroirs, un miroir ainsi que deux spots lumineux ;
- Une ventilation légèrement encrassée.







### WC :

L'accès s'effectue depuis l'entrée, porte face droite, par une porte qui s'ouvre et se referme correctement. Elle intègre un miroir sur sa face extérieure.

Il existe au sol de la pièce une barre de seuil déposée et branlante.

Le carrelage au sol est fortement encrassé mais sans dégradation apparente.

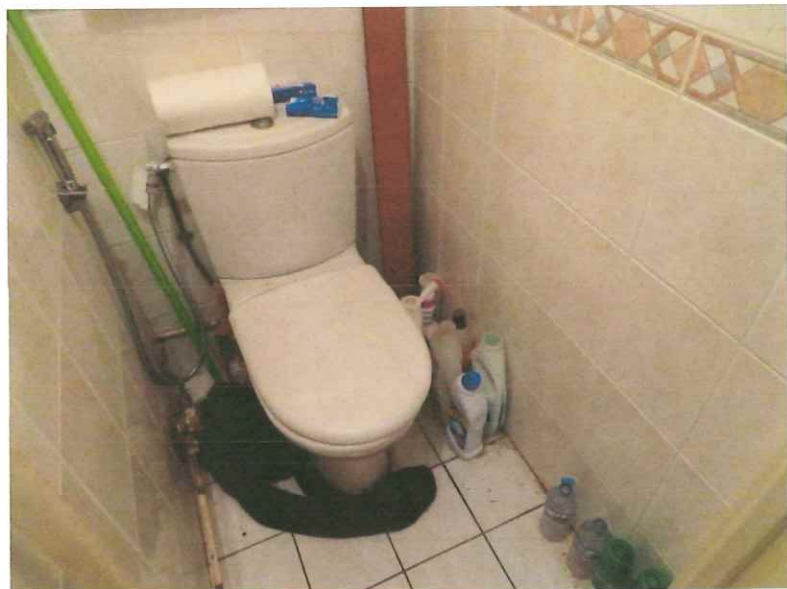
Le carrelage mural est à l'état d'usage, sans désordre apparent.

La peinture sur les parties hautes des murs et sur le plafond est usagée et poussiéreuse.

Il existe :

- Un WC avec double abattant et chasse d'eau ;
- Une arrivée d'eau avec douchette.
- Un petit placard une porte avec poignée en bon état ;
- Un miroir intact ;

Depuis l'entrée par la deuxième porte droite j'accède à une chambre.





### **Chambre :**

L'accès s'effectue par la deuxième porte droite de l'entrée, par une porte qui s'ouvre et se referme correctement. Elle présente un miroir sur sa face extérieure.

L'accès à cette pièce m'est impossible en raison de son encombrement.

Il existe du parquet au sol dont la surface visible est à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche usagée qui se décolle et est très écaillée sur le côté gauche de la pièce.

La peinture blanche au plafond et sur les corniches est en bon état.

Il existe :

- Une fenêtre ancienne intacte sous réserve de fonctionnement.
- Un point lumineux sous réserve de fonctionnement ;
- Un radiateur avec tablette sous réserve de fonctionnement.





### **Salon / séjour :**

L'accès s'effectue par une baie libre sur la gauche de l'entrée.

Le parquet au sol est à l'état d'usage. Il est encrassé et présente des décolorations par endroits. Je relève que sa vitrification est dégradée par endroits.

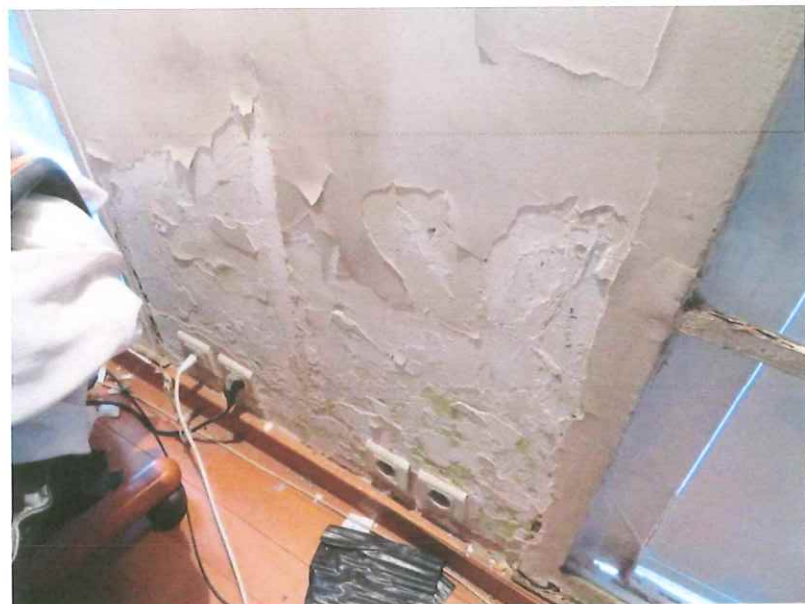
La peinture écrue sur les murs est à l'état d'usage. Je peux visualiser une fissuration sur le côté droit de la pièce sur le mur attenant à l'entrée. Je relève également dans le fond de la pièce la présence de fissurations que je photographie. Sur le pan de mur côté rue je relève des fissurations apparentes en partie haute ainsi que de nombreux et importants décollements de peinture entre les deux fenêtres.

La peinture blanche au plafond et sur les corniches est en bon état général.

Il existe :

- Un point lumineux constitué d'une ampoule fonctionnelle ;
- Quatre points lumineux avec applique sous réserve de fonctionnement ;
- Une fenêtre ancienne qui s'ouvre et se referme correctement pourvue de trois battants dont la peinture s'écaille. Son vitrage est intact.
- Une deuxième fenêtre ancienne non fonctionnelle pourvue de quatre battants dont la peinture s'écaille et dont la poignée est cassée. Les vitrages sont intacts.
- Des volets extérieurs qui sont en mauvais état ;
- Des prises électriques et prise téléphone sous réserve de fonctionnement ;
- Deux radiateurs sous coffrage en état de fonctionnement mais poussiéreux ;
- Un petit placard dont l'accès s'effectue à l'aide d'une porte qui est en bois massif avec serrure à clé en bon état de fonctionnement. Au sol de ce placard il existe le même parquet que dans le salon séjour. Ce placard intègre des étagères. La peinture sur les murs et le plafond dans ce placard est à l'état d'usage avec des traces d'impacts sur le côté droit sur le mur attenant au salon. Il intègre un point lumineux constitué d'une ampoule fonctionnelle.











### **Balcon :**

On y accède depuis la salle à manger on accède par les deux fenêtres précitées à un balcon donnant sur la rue Charles Tellier.

Le balcon s'étend sur la longueur du salon/séjour.

Le revêtement au sol est encrassé mais en bon état général.

Ce balcon est équipé d'un muret sur lequel prend appui un garde-corps qui intègre trois rambardes en très bon état.





Faute de localisation de la cave, celle-ci n'a pu être visitée.

#### OBSERVATIONS GENERALES DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est un bâtiment datant de 1956. Il s'élève sur sept étages et une terrasse.



Des travaux de toiture ont été effectués il y a six ans.

Un ravalement de façade a été achevé en 2019.

Des travaux de réfection des parties communes votés en assemblée générale débutent en 2023 et font suite au changement des colonnes montantes de l'immeuble.



L'immeuble dispose d'un gardien.

Les parties communes sont en bon état général.

L'accès à l'immeuble s'effectue depuis une porte cochère vitrée avec digicode. Cette porte mène à un sas d'immeuble intégrant également une porte codée et passé ce sas l'immeuble est composé de deux couloirs : couloir 4 et couloir 3.



**J'ai pris des photographies que j'insère au présent procès-verbal de constat.**

**N'ayant plus aucune constatation à effectuer je suis retirée.**

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

**Le présent acte comporte dix-neuf pages.**

**Coût :**

Honoraires Art L444-1al 3 :	219,00 €
Transport Art A444-48 :	7,67 €
Total H.T :	226,67 €
<u>Montant TVA :</u>	<u>45,33 €</u>
<b>TOTAL TTC :</b>	<b>272,00 €</b>

**Le Commissaire de Justice :**

