



109 - 111, boulevard Voltaire  
BP 259  
75524 Paris Cedex 11  
(M) 9 Station Voltaire (Léon Blum)

Standard : 01 43 79 00 42  
Courriel : [contact@benhamour-sadone.com](mailto:contact@benhamour-sadone.com)  
Site Internet : [www.benhamour-sadone.com](http://www.benhamour-sadone.com)



## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

*L 'an Deux Mille Vingt-quatre*

*Et Le Vingt-trois Juillet*

*De 12 heures 30 à 14 heures 20*

### **A LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble du 65, Rue d'Avron à PARIS XXème arrondissement**, représenté par son syndic, **la Société LAROZE IMMOBILIER**, dont le siège social est situé 34, Rue de Saint-Quentin à (94130) NOGENT-SUR-MARNE, Société par Actions Simplifiée au capital de 10 000,00 €uros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 831 592 894, agissant poursuites et diligences au nom de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

### **Ayant pour Avocat :**

**Maître Sophie BILSKI**, de **la SELARL BILSKI AVOCAT**, avocat au Barreau de PARIS, Palais R 93, demeurant 2 bis, Rue du Bouloi à PARIS 1er arrondissement (Tél. 01 53 29 95 95 ; [bilski@bilskiavocat.com](mailto:bilski@bilskiavocat.com)).

### **Agissant en vertu ;**

- > D'une ordonnance rendue le 11 Juillet 2024 par **Madame Sophie de COURCEL**, juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PARIS, nous commettant, laquelle

ordonnance est annexée au présent procès-verbal de description et dont notre mission y est plus amplement énoncée ;

- > D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 29 Mai 2024 ;

A l'encontre de **Madame** [REDACTED] née [REDACTED]  
**Monsieur** [REDACTED]

***A l'effet par l'Huissier de Justice désigné :***

Dans le cadre de la vente de saisie immobilière, de procéder à un procès-verbal de description des lots appartenant à **Madame** [REDACTED] n° [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Lot N° 23 : un appartement au deuxième étage du bâtiment A ;
- Lot N° 416 : une cuisine au deuxième étage du bâtiment E.

***DEFERANT A CETTE REQUISITION :***

***Je, soussigné, Maître Francis SADONE, Commissaire de Justice - Huissier de Justice Associé dans la Société Civile Professionnelle BENHAMOUR SADONE & ASSOCIES, Commissaires de Justice Huissiers de Justice associés à la résidence de Paris XI<sup>ème</sup> arrondissement, 109 et 111, Boulevard Voltaire,***

Certifie m'être transporté ce jour, 65, Rue d'Avron à PARIS XX<sup>ème</sup> arrondissement, où étant assisté de :

- > Monsieur Dov ABITBOL, serrurier requis par mes soins si besoin est ;
- > Monsieur Michaël ZAGHDOUN, de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC, en charge des diagnostics légaux ;
- > Madame Linda JAAFAR et Monsieur Gaspard JOLY de SAILLY de NAYS CANDAU, témoins judiciaires ;

***J'ai procédé au descriptif suivant ;***

Mes constatations sont illustrées par des photographies prises ce jour sur les lieux par mes soins, lesquelles photographies sont parfaitement conformes à la réalité et n'ont pas été modifiées par un quelconque procédé.

**I - LOCALISATION ET PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble du 65, Rue d'Avron à PARIS XXème arrondissement est de type R + 3, dont la façade est décrépie et présente quelques fissures.

La porte en métal d'accès à l'immeuble est dotée d'un digicode et ouvre sur un couloir.

Il est situé dans un quartier très populaire, à proximité de restaurants, de commerces de bouche, de banques et de pharmacies.

La station de métro la plus proche est Buzenval.

Il existe au pied de l'immeuble trois fonds de commerce :

- Un commerce de téléphones ;
- Un magasin de prêt-à-porter ;
- Un magasin de prêt-à-porter pour enfants.

En suite du couloir d'entrée depuis la rue se trouve un espace avec une cour sur laquelle donnent plusieurs corps d'immeuble sur le côté droit.

#### ***COUR :***

Il s'agit d'une cour pavée en bon état et agrémentée de plantations fleuries.

Immédiatement sur le côté droit, un escalier dessert le bâtiment A.

Cette montée d'escalier dont les marches sont en bois est accessible depuis la cour par une ouverture sans porte.

#### ***CAGE D'ESCALIER DU BATIMENT A ;***

Entre le premier étage et le deuxième étage, je note la présence d'étais-chandelles soutenant la sous face d'une avancée donnant sur la cour.











E C H



FANCIH



## **II - DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT AU DEUXIEME ETAGE**

Sur place, je rencontre deux hommes, à qui je décline mes noms, ma qualité. Je leur expose l'objet de ma mission, lesquels ne s'y opposent pas.

Ces personnes m'indiquent que Monsieur [REDACTED] a donné en location cet appartement à Monsieur ROHIM MIJANUR, me précisant que sept personnes vivent dans les lieux.

Dans une conversation téléphonique avec Monsieur ROHIM MIJANUR, celui-ci me déclare payer un loyer mensuel d'environ 800 €uros directement à son propriétaire.

Je procède ensuite à la description de l'appartement, lequel est accessible par une porte palière ouvrant sur une grande pièce principale.

***GRANDE PIECE PRINCIPALE AVEC UN COIN CUISINE :***

Le sol est recouvert d'un parquet usé.

La peinture sur les murs et le plafond est très défraîchie.

***Equipements :***

V Le coin cuisine comprend un plan de travail intégrant un évier, un four à micro-ondes et une aération.

- Il existe un placard à deux portes sur le côté droit.
- Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.
- Je note la présence de deux matelas dans cette pièce.
- Une porte vitrée donne accès à une pièce.

Une ouverture sans porte donne sur une avancée éclairée par une fenêtre et desservant une salle d'eau.

***SALLE D'EAU EN AVANCEE :***

L'ensemble de cette salle d'eau dont les murs sont carrelés est très vétuste.

***Equipements :***

V Cette salle d'eau est équipée d'un réceptacle de douche, d'un lavabo monté sur colonne et d'une cuvette de W.-C.

***PIECE ACCESSIBLE PAR UNE PORTE VITREE DE COMMUNICATION AVEC LA GRANDE PIECE PRINCIPALE :***

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

La peinture sur les murs et en plafond est défraîchie.

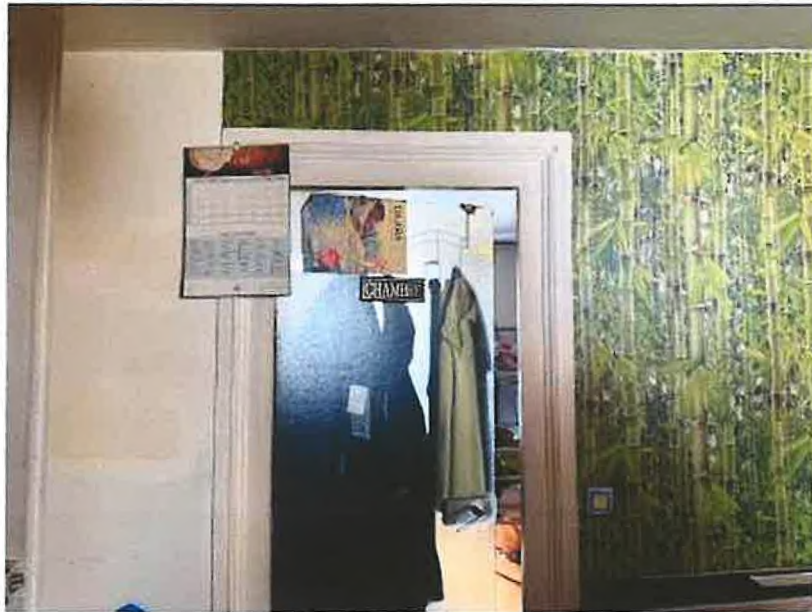
***Equipements ;***

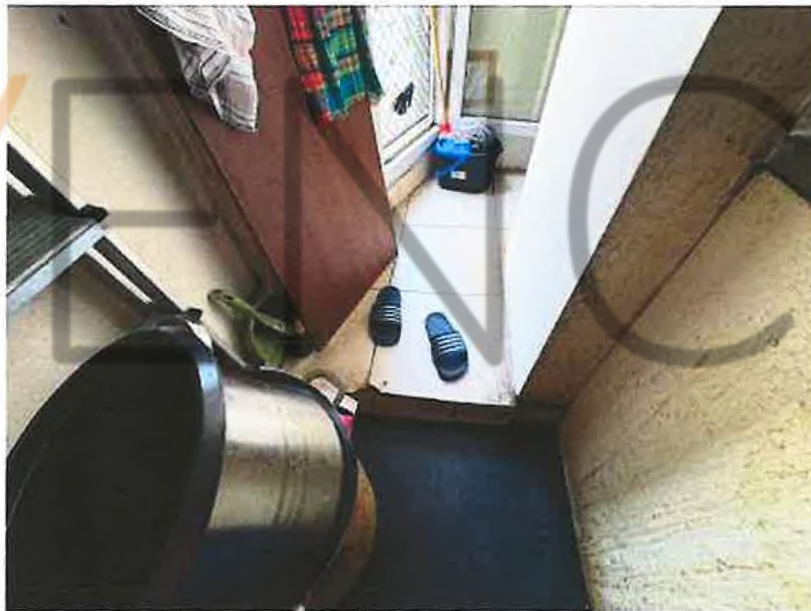
- Cette pièce prend jour par deux fenêtres.
- ***Je*** note la présence de trois lits superposés soit six couchages.

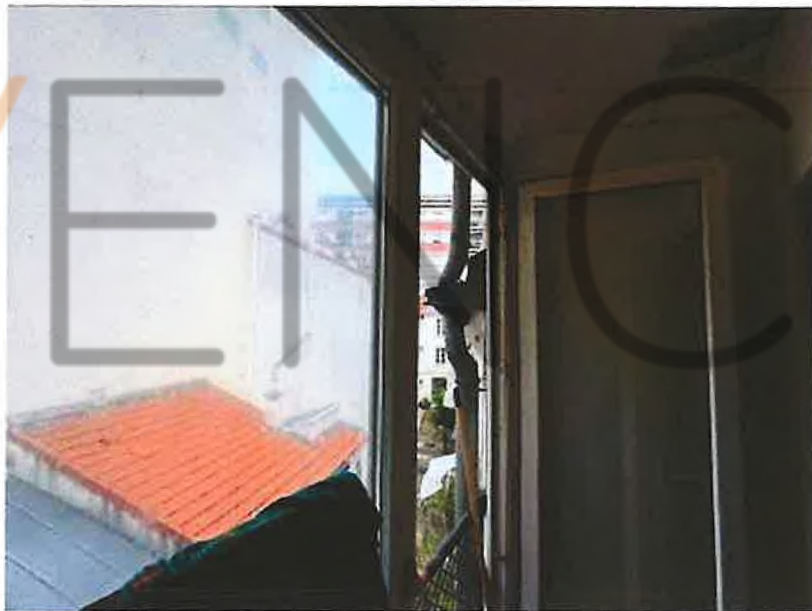




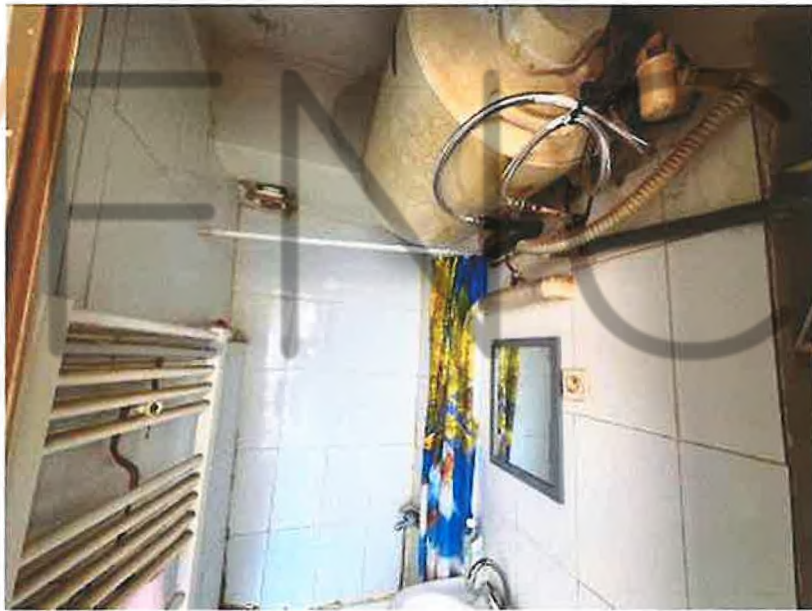
VENGOH

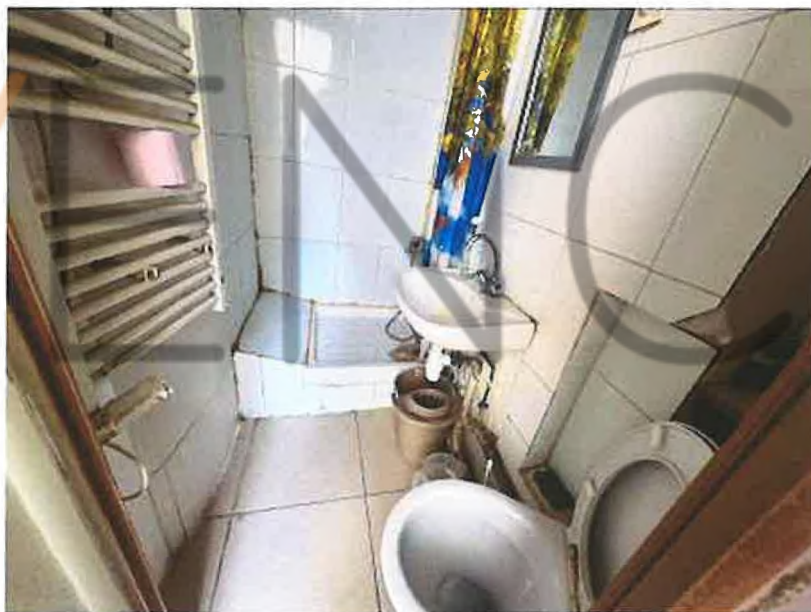


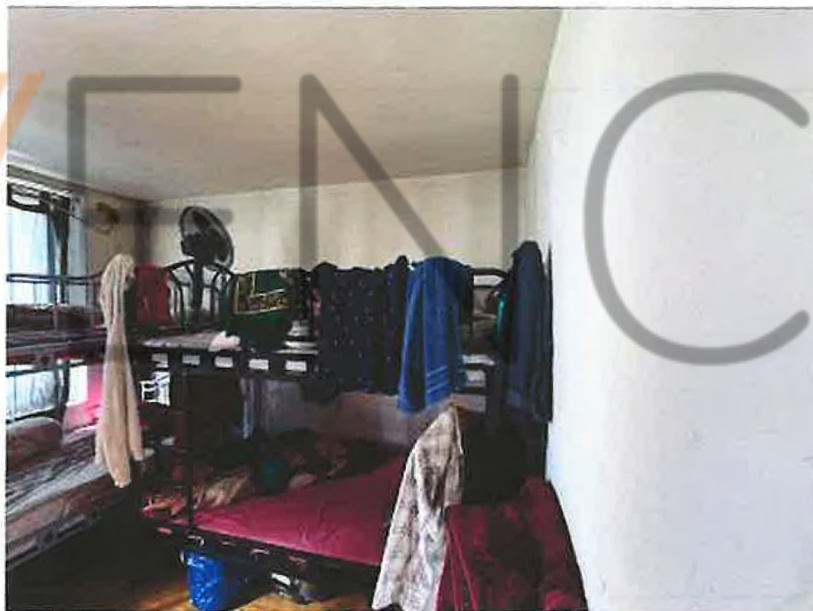




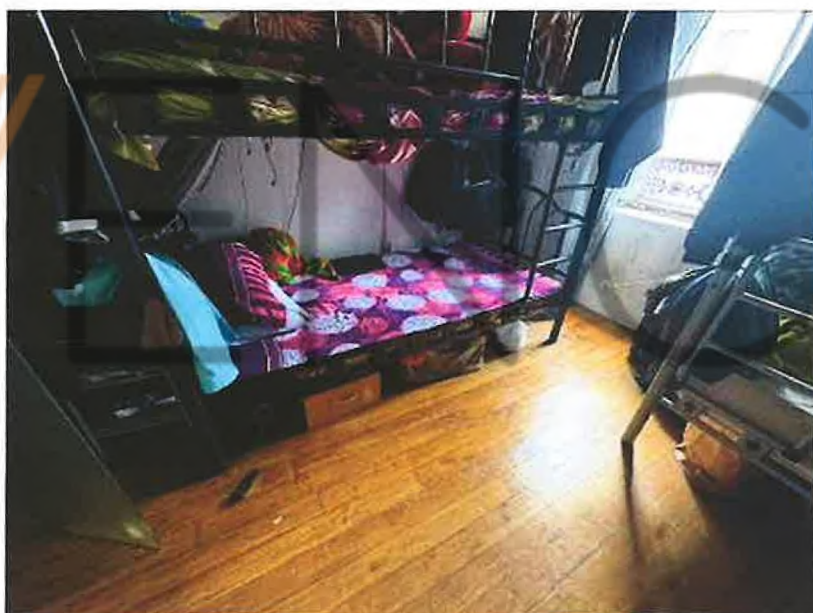
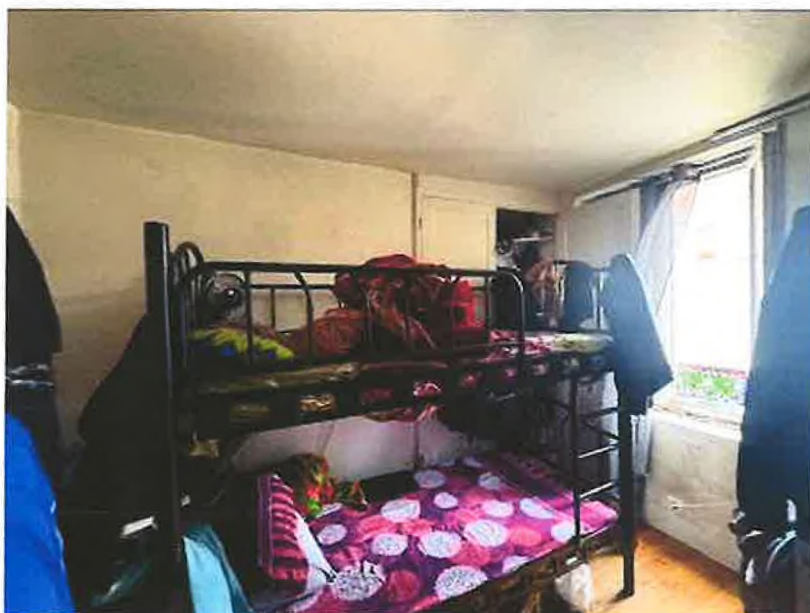
VEN CH



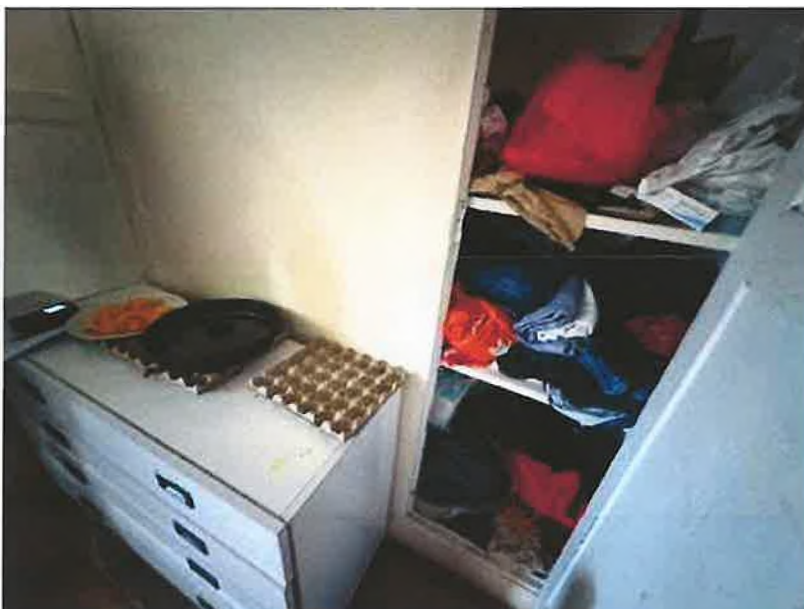




VENICH







*Telles sont mes constatations.*

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- L'ordonnance susmentionnée me désignant ;
- Le rapport de diagnostics légaux de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC.

*EN FOI DE QUOI J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT*

*Maître Francis SADONE  
Commissaire de Justice - Huissier de Justice Associé*

