



CHARLES
PONCET
HUISSIER DE JUSTICE

Société d'exercice libéral par actions simplifiée

64 rue Tiquetonne
75002 PARIS

Tel : 01 42 61 76 45

Mail : contact@huissier-poncet-paris.com
Web : huissier-poncet-paris.com

Compétence nationale en matière de constats

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX-NEUF MARS à 14 HEURES.

A LA DEMANDE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 171 BOULEVARD LEFEBVRE à PARIS (75015), représenté par son syndic en exercice le CABINET N & H IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital social de 100 000 €, dont le siège social est situé au 48 AU 50 48 RUE SINGER 75016 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 423 828 904, agissant poursuites et diligences de son Gérant en exercice domicilié ès qualités audit siège ;

QUI M'A EXPOSÉ :

Que la requérante est créancière Madame EL MAGHFOUR Nathalie Odile, née KANNA, le 20/06/1969 à ISSY LES MOULINEAUX, demeurant CHRS BELLEVILLE 45 rue Rebeval à PARIS (75019) ;

Que suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 3 mars 2025 par acte de mon ministère, il y a lieu de dresser procès-verbal de description d'un bien immobilier sis :

**171 boulevard Lefebvre – 75015 PARIS
Cadastré section AR n° 49 – Lot n° 16**

Qu'il me requiert à cette fin ;

DÉFÉRANT A CETTE RÉQUISITION,

Je, Charles PONCET, Commissaire de Justice associé de la SELAS CHARLES PONCET HUISSIER DE JUSTICE, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de PARIS 2^{ème} arrondissement, 64 rue Tiquetonne, soussigné ;

ME SUIS RENDU :

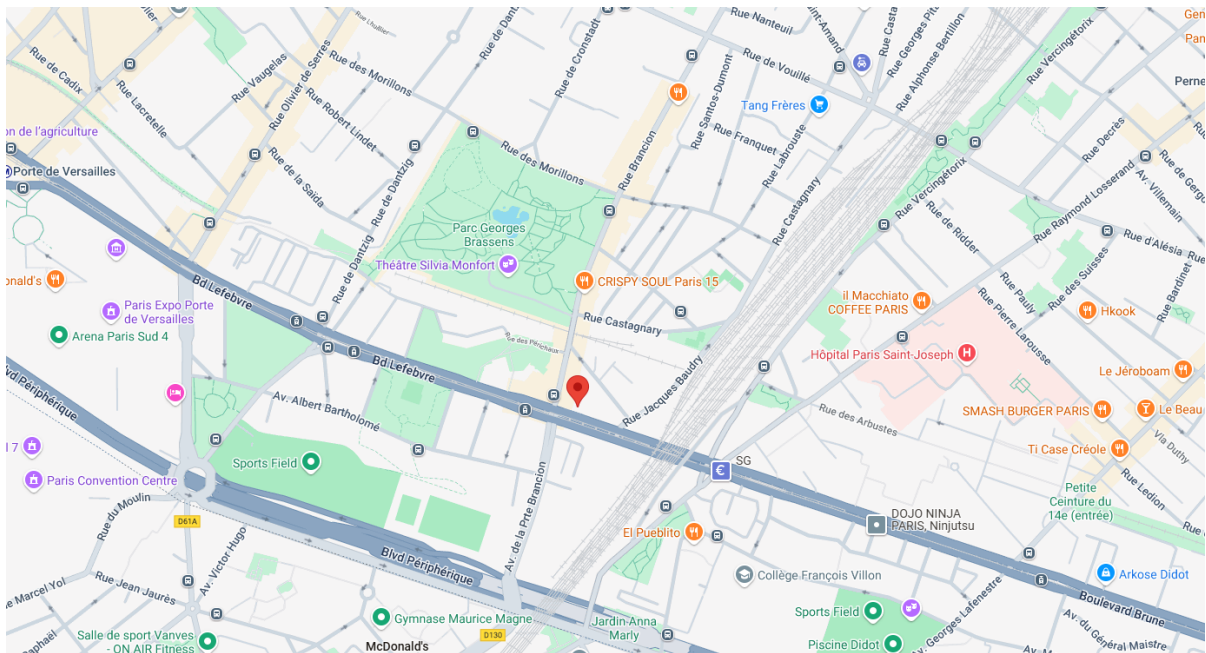
Au 171 boulevard Lefebvre à PARIS 15^{ème}, et là étant, en présence de :

- Monsieur Rui RIBEIRO, Diagnostiqueur ARIANE ENVIRONNEMENT
- Monsieur Florian MINOT, Serrurier
- Monsieur Didier ADENOT, Témoin
- Monsieur Patrick POMMERET, Témoin

J'AI VU, VÉRIFIÉ ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

Situation de l'immeuble

L'immeuble se situe dans le sud du 15^{ème} arrondissement, à proximité de la porte de Vanves.



L'état de ravalement des façades de l'immeuble est bon.

Le syndic de copropriété est le **CABINET N & H IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée au capital social de 100 000 €, dont le siège social est situé au 48 AU 50 48 RUE SINGER 75016 PARIS, L'immeuble est une construction d'avant 1949.

Façade



Parties communes











Lot n° 16

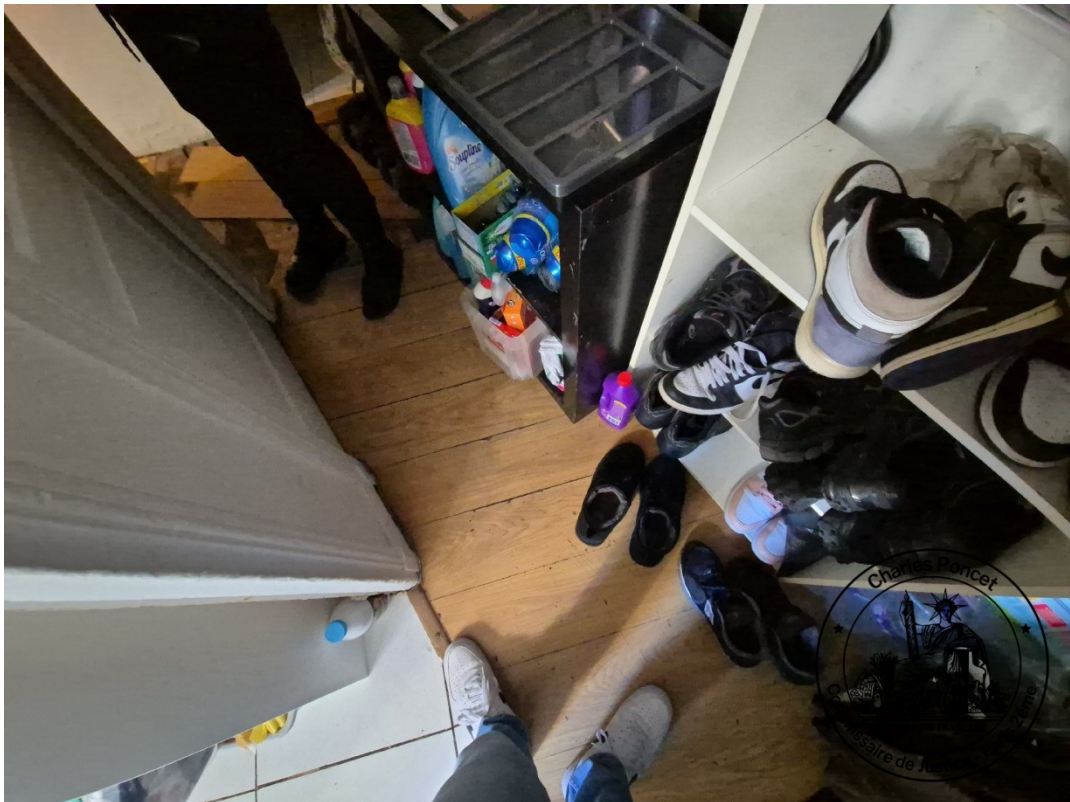
L'appartement se situe au troisième étage, porte à gauche.

Cet appartement est occupé par le fils de Madame El MAGHFOUR, Monsieur VAUTTIER, et sa compagne, avec leur enfant. Il n'existe pas de contrat de bail. Ils sont présents lors de mes opérations.



On accède à l'appartement par une porte en bois équipée d'une serrure bandeau multipoints de fermeture. Au sol, le parquet stratifié est en mauvais état général. Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en état général correct et le plafond est peint en blanc en bon état général. Je note la présence dans l'entrée d'un éclairage au plafond. Dans cette pièce se trouve également le tableau électrique, le disjoncteur et le compteurs de gaz et électricité.





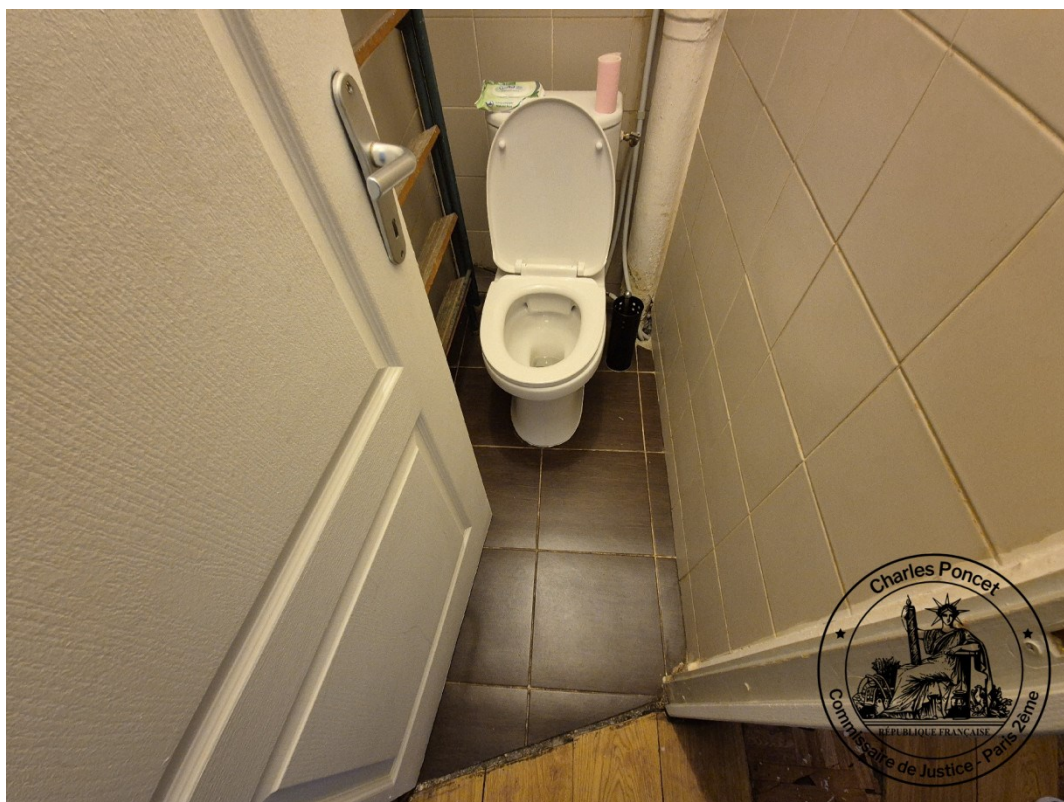
À gauche, dans l'entrée, se trouve une cuisine à laquelle on accède par une baie libre. Le sol est recouvert de carrelage de couleur blanche montrant quelques éclats. Les murs sont carrelés en partie basse et peints en couleur blanche en mauvais état en partie haute. Le plafond présente des traces d'un dégât des eaux, tout comme le mur de façade. Je constate que cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC sale donnant sur la cour de l'immeuble. Dans cette pièce se trouve un ballon d'eau chaude de marque Altec, un évier un bac et un égouttoir en inox alimenté par un robinet mitigeur, un plafonnier lumineux.







Deuxième porte à gauche dans la circulation, un cabinet de toilette auquel on accède par une porte à panneaux avec poignée en inox. Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur marron en bon état. Je relève la présence d'un trou au pied de la colonne de l'immeuble. Les murs sont carrelés en partie basse de couleur beige et peints en blanc en partie haute. Le plafond est également peint en blanc sur des dalles de polystyrène. Je constate la présence d'un éclairage en plafond, d'une petite fenêtre donnant sur la cuisine et d'un WC.





On accède à une salle de douche située dans la circulation, en face de la porte palière, par une porte à panneaux peints de couleur blanche. Le sol carrelé montre un carreau cassé à l'entrée. Les murs sont carrelés de couleur blanche en partie basse et peints en beige en partie haute. Le plafond est également peint de couleur blanche.

Je constate la présence de moisissures essuyées sur le plafond de la pièce ainsi que sur les joints de la douche. Dans cette pièce se trouve un receveur de douche émaillé de couleur blanche alimenté en eau chaude et froide par un robinet mitigeur flexible et douchette. Face à la porte d'accès se trouve un lavabo émaillé de couleur blanche avec robinet mitigeur surmonté d'un miroir et d'un éclairage en applique. Au-dessous se trouve un placard deux portes.







On accède au séjour par une porte à panneaux peinte de couleur blanche avec poignée en inox. Le sol est recouvert d'un parquet en stratifié qui est dégradé à l'entrée de la pièce. Les murs sont peints de couleur blanche en bon état, ainsi que le plafond qui est recouvert de dalles isolantes.

Je constate également la présence d'une ampoule électrique en plafond.





Je relève la présence de développements de moisissures à proximité de la fenêtre sur le mur de façade et d'une tache jaune sur le mur opposé au mur de façade. Cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC à double battant donnant sur la cour et chauffée par un convecteur électrique.





On accède à la chambre par une porte à panneaux peinte de couleur blanche. Le sol de la pièce est recouvert d'un parquet stratifié en état général d'usage. Les murs sont peints de couleur blanche en état correct. Je note cependant la présence de développement de moisissures sur le mur de façade et sur le pignon situé à droite de celui-ci. Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène et peint de couleur blanche. Cette pièce est éclairée par une croisée à double battant en PVC donnant sur la cour et chauffée par un convecteur électrique. L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule électrique en plafond.











Certificat de superficie n° EL-MAGHFOUR/PARIS 15/2025/5337



Résultat du repérage

Date du repérage : **19/03/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Cave (Absence de clef est non localisée)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Me Poncet

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	4,64	4,64	
Cuisine	3,89	3,89	
W.C	1,11	1,11	
Séjour	12,27	12,27	
Chambre	12,42	12,42	
Salle d'eau	2,19	2,19	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 36,52 m² (trente-six mètres carrés cinquante-deux)
Surface au sol totale : 36,52 m² (trente-six mètres carrés cinquante-deux)

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/03/2025**

Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
 SAS CRP
 16 avenue de l'Europe 93450 Villemomble
 ariane.environnement@gmail.fr
 RCS BOISCHY 452 900 282
 CODE NAJ 771208

Je termine mes opérations à 15 heures 30.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal sur 24 pages pour servir et valoir ce que de droit.

