

**SELARL Maurice LOTTE - Valérie CANTO – Anne Fleur VIDAL**  
Commissaires de Justice Associés  
27 boulevard des Italiens  
75002 PARIS  
Tél. : 01.42.68.83.10 /Mail : [actes@lotte-huissier.com](mailto:actes@lotte-huissier.com)



Référence Étude : 43137  
**EXPÉDITION**

**PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT**

**L’AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE SIX AOUT**

**À LA REQUÊTE DE :**

**Madame Sylvie PITAULT épouse RUBINSEIN**, demeurant 12, rue du Cambodge, 75019 PARIS, ayant pour avocat Maître Cyril BELLAICHE, avocat au barreau de PARIS, 1, rue de Chazelles, 75017 PARIS.

**Agissant en vertu de :**

Un jugement rendu contradictoire et en premier ressort par le Tribunal judiciaire de PARIS, le 19 décembre 2024, numéro de rôle 23/ 03044, lequel jugement :

- ordonne l’ouverture des opérations de compte de liquidation partage judiciaire de l’indivision successorale qui existe entre la requérante et Madame Martine PITAULT ;
- ordonne la licitation à l’audience des criées du lot n° 75 et du lot n° 22 situés 8, rue Clavel 75019 et cadastrés section EB n° 46 ;
- fixe la mise à prix de ce lot à 250 000 €.

Le jugement a été signifié à Madame Martine PITAULT le 6 mars 2025.

Une sommation d’avoir à laisser accès au bien lui a été également signifiée par acte de notre ministère le 25 juillet 2025 afin de l’informer de la visite de Maître Valérie CANTO et du diagnostiqueur à l’effet de dresser le procès-verbal de description et les documents nécessaires à la vente dudit bien.

En conséquence, Je, Valérie CANTO, Commissaire de Justice Associé au sein de la SELARL Maurice LOTTE - Valérie CANTO – Anne fleur VIDAL, Commissaires de Justice Associés, près le Tribunal Judiciaire de PARIS, 27, Boulevard des Italiens, 75002 PARIS, soussignée,

Déclare m’être présentée ce jour à 11 heures 30 - 8, rue Clavel 75019 PARIS où en présence de deux techniciens, je rencontre Madame Martine PITTAULT qui vient nous attendre au niveau de l’entrée de l’immeuble sur la voie publique.

**JE PROCÈDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

Le bien immobilier est à proximité des lignes de métro 7 bis et 11 ainsi que des lignes de bus 20 et 26.

La rue est située à proximité des rues des Pyrénées et de Belleville, il existe à proximité tous les commerces de premières nécessités.

Une école est située face à l’immeuble, un bureau de poste est situé à la même adresse et un centre médical et dentaire est mitoyen.

L’accès à la résidence s’effectue par une première grille sur rue.

*Madame PITTAULT m’indique que celle-ci se bloque assez souvent.*

On traverse la cour arborée et une deuxième grille permet d'accéder au bâtiment.  
Il existe un local à vélos sur la gauche.

Au fond de la cour bitumée, je constate un jardin arboré en pente.

**Bâtiment B :**

Je constate une façade en enduit en bon état et l'absence de rambarde au niveau des fenêtres.

**Cave :**

Madame PITTAULT nous ouvre la deuxième porte à droite, n° 20.

Je constate que celle-ci semble en bon état, elle est quasiment entièrement occupée par des cartons ne laissant pas voir la structure.

Au niveau de la deuxième partie de cave, je constate de l'humidité au sol.

**Septième étage :**

J'emprunte les escaliers des parties communes et constate que celles-ci sont en bon état.

Le sol est en travertin ancien avec quelques éclats sur les nez-de-marches.

Le papier peint est en bon état tout comme la main courante en bois.

Il existe une cloison en pavés de verre au niveau de la cage d'ascenseur.

L'appartement est situé porte face, il s'agit d'une porte en bois en état d'usage.

*Madame PITAULT m'indique que l'appartement est chauffé par le chauffage central de l'immeuble, qu'il n'y a plus de gaz depuis 2002.*

Je constate sur le palier que les conduits de gaz ne sont plus raccordés.

A l'intérieur de l'appartement, la porte dessert un couloir qui donne accès aux différentes pièces de l'appartement sur rue, à savoir salon, cuisine, salle de bains, chambre et WC au fond de couloir.

*Madame PITAULT m'indique qu'elle ne dispose plus d'eau courante dans l'appartement.*

Je constate une installation électrique vétuste et qui n'est pas aux normes.

### **Cuisine :**

Je constate un carrelage ancien au sol mais en état d'usage.

Les murs sont partiellement recouverts de peinture et de papier peint, l'ensemble est usagé.

Je constate différentes fissures à la fois au niveau de la cloison gauche et au plafond.

La fenêtre ancienne est en bois peint.

Présence d'un chauffe-eau ELM LEBLANC qui ne fonctionne pas.

Je constate l'absence d'eau courante.

### **Salon :**

Le parquet est ancien mais en état d'usage dans sa partie visible. La pièce est encombrée de cartons et de meubles.

Le papier peint est usagé sur les murs tout comme la peinture. Je constate la présence de quelques fissures.

La fenêtre ancienne est en bois peint.

### **Salle de bains :**

Je constate un carrelage ancien mais en état d'usage, une peinture vétuste, une faïence et une toile de verre également usagées.

La pièce est équipée d'un lavabo et d'une baignoire où là encore, je constate l'absence d'eau.

La fenêtre ancienne est en bois peint.

**WC :**

Je constate un carrelage, une toile de verre peinte et une peinture, le tout usagé.

La pièce dispose d'un WC dont la cuvette est sale. Là encore, je constate l'absence d'alimentation en eau de la chasse d'eau.

Le conduit de canalisation de l'immeuble présente des traces d'oxydation, il est en partie scotché.

*Madame PITAULT m'indique que cette canalisation est fuyarde.*

**Chambre :**

Le parquet est ancien mais en état d'usage dans sa partie visible.

Les murs sont enduits et partiellement recouverts de toile de verre qui présente des traces de moisissure, notamment en façade.

La fenêtre ancienne en bois est usagée.

L'interrupteur électrique est scotché.

*Madame PITAULT m'indique que toute l'électricité en partie haute a été condamnée par ses soins.*

Elle me précise que le syndic est IMMO DE FRANCE boulevard Bessières 75017 Paris et qu'elle règle environ 800 € de charges trimestrielles, dont 400 € d'eau alors qu'elle n'est pas alimentée en eau courante.

Telles sont mes constatations desquelles j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit auquel j'ai annexé les photographies prises lors de mes constatations.

**Valérie CANTO**  
**Commissaire de Justice**



























