

PREMIERE EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



SCP Benjamin Chaplais et Amédée Briedj

Huissiers de Justice près le T.G.I. de Paris

32, avenue Charles Floquet - 75007 PARIS

Tél. : 01.53.58.33.60 - Fax : 01.53.58.33.61

e-mail : huissiersparis7@orange.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
Le mercredi vingt-huit novembre
de 14 heures 30 à 15 heures 35

A LA REQUETE DU:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 35 RUE BERZELIUS 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son syndic, la société ATO IMMO, société à responsabilité limitée dont le siège est 8 rue de l'Est 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT, représentée par son gérant, domicilié en cette qualité audit siège, autorisée par l'assemblée générale en date du 23 avril 2018

Ayant pour Avocat :

Maître Jean-Claude FREAUD, Avocat au Barreau de PARIS, domicilié 4, avenue du Coq 75009 PARIS - Tél.: 01.48.74.46.46, fax: 01.48.74.76.86 - Mél.: freaud.jean-claude@wanadoo.fr

Je soussigné, Benjamin Chaplais, Huissier de Justice associé dans la Société Civile Professionnelle Benjamin Chaplais et Amédée BRIEDJ, titulaire d'un office d'huissiers de justice près le Tribunal de Grande Instance de Paris, ayant son siège à PARIS (75007), 32 avenue Charles Floquet

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance du 17^{ème} arrondissement de PARIS le 30 janvier 2018, signifié le 15 février 2018,

Un commandement de payer valant saisie immobilière précédemment signifié le 29 octobre 2018 étant resté infructueux, et le délai légal de huit jours étant expiré ;

Me suis rendu ce jour 35 rue Berzélius dans le 17^{ème} arrondissement de PARIS, afin de procéder à la description des lieux saisis par ledit commandement.

A mon arrivée, j'ai rencontré Monsieur Pascal PETIT, de la société CABINET PIERRE BLOY, SELAS immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 479 001 745, dont le siège social est sis 21/23 rue de l'Amiral Roussin 75015 PARIS, géomètre-expert.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Renseignements pris auprès de la locataire,, née le à, cette dernière occupe les lieux avec ses deux enfants, âgés de 5 et 12 ans, depuis le 16 mars 2009, suivant avenant au bail par acte sous seing privé en date du 1^{er} mai 2001, signé avec sa sœur qui n'habite plus les lieux, et consenti par l'ancien propriétaire, Monsieur BALUSSON, moyennant un loyer actuel de 566,40 € en principal, plus 48 € de charges, soit 614,40 € TTC par mois.

Madamem'a justifié de son droit d'occupation par une quittance et l'avenant au contrat susdit.

Elle m'a précisé que Madame, propriétaire depuis 2013, avait toujours refusé de signer un nouveau bail avec elle.

DESCRIPTION ET COMPOSITION DES LIEUX

EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

L'ensemble immobilier dont dépendent les lieux saisis est constitué de deux constructions de la deuxième moitié du XIXe siècle, avec un bâtiment s'élevant sur cinq étages sur rue, et un bâtiment sur cour de deux étages. L'ensemble comprend une vingtaine de logements.

La façade enduite sur rue est en état d'usage. Le crépi de l'arrière-façade du bâtiment A est en très bon état. Le crépi de la façade du bâtiment sur cour est en état d'usage.

Les parties communes sont en bon état d'entretien. Elles comptent deux bâtiments (le bâtiment A de cinq étages sur rue dont dépendent les lieux saisis, et le bâtiment B sur cour). Les deux bâtiments s'organisent autour d'une petite cour cimentée dans laquelle se trouve le local à poubelles qui est en bon état. La cour est fermée par des murs mitoyens de la hauteur du rez-de-chaussée.

La porte d'entrée de l'immeuble, remplacée récemment, est sécurisée par un digicode, actif dans la journée.

On accède aux étages par l'escalier d'origine en bois dépourvu d'ascenseur. Chaque étage comprend trois appartements.

PARTIES PRIVATIVES

Préalablement à ma visite, j'ai adressé un courrier par la Poste en date du 14 novembre 2018 à, l'invitant notamment à prendre contact d'urgence avec l'Etude pour convenir d'un rendez-vous sur place (**cf. copie jointe**).

Je me suis également rendu sur place le 14 novembre 2018, pour connaître les conditions d'occupation des lieux. J'ai rencontré dans l'appartement une dame âgée d'origine nord-africaine ne parlant pas français. Sur la boîte à lettres correspondant à la localisation de l'appartement saisi, figure : « ». J'ai laissé le même type de courrier à cette dame, avisant les occupants du procès-verbal de description à établir (**cf. copie jointe**).

Rendez-vous a été pris ensuite par téléphone avec Madame, locataire.

Pénétrant dans les lieux en présence de Madame, occupante locataire, assisté de Monsieur Pascal PETIT de la société CABINET PIERRE BLOY, géomètre-expert, j'ai procédé aux constatations suivantes.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 17^{ème}, 35 rue Berzélius, cadastré section DG numéro 53, pour une contenance de 01a 73 ca,

Les biens et droits immobiliers saisis se composent de :

- **LOT N°4** (de l'état descriptif de division et de copropriété): dans le bâtiment A, au premier étage, porte droite, **UN APPARTEMENT** comprenant : entrée, deux pièces, cuisine – droit aux water-closets communs à mi-étage entre le premier et le deuxième étages

Et les 59/1.000èmes des parties communes générales

- **LOT N°20** (de l'état descriptif de division et de copropriété): dans le bâtiment A, au sous-sol, **UNE CAVE**, portant le numéro 8

Et le 1/1.000èmes des parties communes générales

APPARTEMENT AU 1^{ER} ETAGE PORTE DROITE DU BATIMENT A (LOT N°4)**GENERALITES**

Le logement se compose d'une cuisine dans laquelle on entre directement, d'un séjour sur rue, ouvert sur la cuisine en partie haute où la poutraison a été évidée, d'une salle d'eau avec W.C. aveugle, et sur cour, d'une chambre.

CUISINE

On accède à l'appartement depuis le palier par une porte en bois, équipée en extérieur de cornières en acier anti-dégondage, et sécurisée par une serrure à cinq points d'ancrage, outre trois verrous. Cette porte est en bon état. Elle est recouverte en intérieur de peinture blanche en bon état.

Sol : carrelage marron en état d'usage, car il présente quelques épaufrures ou éclats.

Murs : entièrement habillés de lambris de bois recouvert de peinture blanche en bon état. La cuisine est ouverte en partie haute sur le séjour, où la poutraison a été évidée.

Plafond : habillés de lambris de bois recouvert de peinture blanche en bon état.

Équipements :

- Deux points lumineux au plafond alimentés par une goulotte apparente ;
- Un tableau électrique non coffré se composant d'un compteur à écran digital, d'un disjoncteur différentiel 500 mA d'un modèle récent, et d'une boîte interrupteurs plutôt récente ;
- Un petit convecteur électrique en état d'usage et en état de marche ;
- Une cuisine se composant d'un évier à un bac avec égouttoir en inox, équipé d'un robinet mitigeur, pris dans un plan en mélaminé gris posant sur un placard en mélaminé blanc dont il manque une porte. Au-dessus se trouvent trois placards en mélaminé blanc dont un est de modèle différent. L'ensemble est en état d'usage, car le plan de travail est griffé, et l'unique porte du placard double dans le bas est abîmée sur le chant. Le plan de travail accueille également une plaque de cuisson électrique sur le pourtour de laquelle se trouve un joint en mastic très grossier ;
- Le mur est habillé à l'arrière d'une petite crédence carrelée de carrelage semblable au sol avec une petite frise au-dessus d'émaux colorés argentés et bruns.

SEJOUR (SUR RUE)

Il ouvre sans porte sur la cuisine.

Sol : parquet à l'anglaise d'origine ancien, en bon état, mais le plancher présente un fléchissement en direction de la rue.

Murs : recouverts de crépi blanc en état d'usage ; en effet, le crépi est propre, mais il est tombé en grande plaque sur environ 1,50 m² au niveau du mur séparatif du voisin, « suite à un dégât des eaux dont l'origine a été réparée » m'a déclaré la locataire.

Plafond : habillé de plaques de faux-lambris bois à l'état brut. Quelques plaques commencent à se décoller, j'ai noté deux à trois petits chocs.

Équipements :

- Un point lumineux au plafond ;
- Une cheminée ancienne en marbre noir en bon état ;
- La pièce donne jour sur rue par une fenêtre en PVC à deux vantaux, à double vitrage, dont les charnières dans le bas sont cassées ;

- À gauche du conduit de cheminée est aménagé un placard en mélaminé blanc en état moyen.
- Le séjour est dépourvu d'appareil de chauffage fixe.

CHAMBRE (SUR COUR)

Elle communique sur la cuisine par une porte accordéon en PVC.

Sol : parquet flottant façon PVC en bon état.

Murs : entièrement habillés de lambris de bois recouverts de peinture blanche en bon état.

Plafond : habillé de lambris de bois recouverts de peinture blanche en bon état.

Équipements :

- La chambre donne jour sur la petite cour par une fenêtre à deux vantaux en PVC à double vitrage, en bon état ;
- Un dressing est aménagé avec des étagères en mélaminé blanc sur équerres sans porte ;
- Un point lumineux au plafond.
- La chambre est dépourvue d'appareil de chauffage fixe.

SALLE D'EAU

Elle ouvre sur la cuisine par une porte accordéon en PVC.

Sol : carrelage blanc marbré en état d'usage, car au moins un carreau est fêlé, et le jointoiment un peu irrégulier est grossier (1 cm de large) et jauni.

Murs : habillés de lambris de bois toute hauteur recouverts de peinture blanche en bon état, sauf sur le pourtour de la douche où se trouve un carrelage blanc 15 X 15, dont le jointoiment est jauni et moisi, avec trois trous de chevilles.

Plafond : faux-plafond recouvert de peinture blanche en état d'usage, car elle est un peu mouchetée de par la condensation.

Équipements :

- Un convecteur électrique en applique en état d'usage et en état de marche ;
- Un lavabo en émail blanc en applique en état d'usage, dépourvu de bonde, équipé d'un robinet mitigeur ;
- Au-dessus, où se trouve le point lumineux, sont fixés trois placards en applique ;
- Une cuvette de W.C. à réservoir dossier en état d'usage ;
- Au-dessus se trouve un chauffe-eau 200 L, dont le vase d'expansion est complètement entartré ;
- En dessous, deux robinets d'arrêt vanne et un robinet mitigeur avec une douchette (le mur n'est pas lambrissé sous le chauffe-eau qui est coffré de bois et peint) ;
- Une douche, receveur en émail blanc surélevé, équipée d'un robinet mitigeur avec douchette, le tout en état d'usage ; des rails sont vissés dans les murs carrelés pour des portes, mais il n'y en a pas.

Cette pièce aveugle est dépourvue de ventilation mécanique.

ELECTRICITE ET CHAUFFAGE

L'appartement est chauffé individuellement par deux convecteurs électriques dans les pièces d'eau uniquement.

L'appartement est dépourvu de gaz.

CAVE N°8 AU SOUS-SOL DU BATIMENT A (LOT N°20)

Madame RKIOUI m'a déclaré que cette cave ne faisait pas partie de sa location, et qu'elle n'y avait donc pas accès.

En l'absence de gardien dans l'immeuble, je n'ai pu la visiter ; j'é mets donc toutes réserves sur son état.

J'ai pris des photographies à l'appui de mes constatations, annexées ci-après.

Abords de l'immeuble



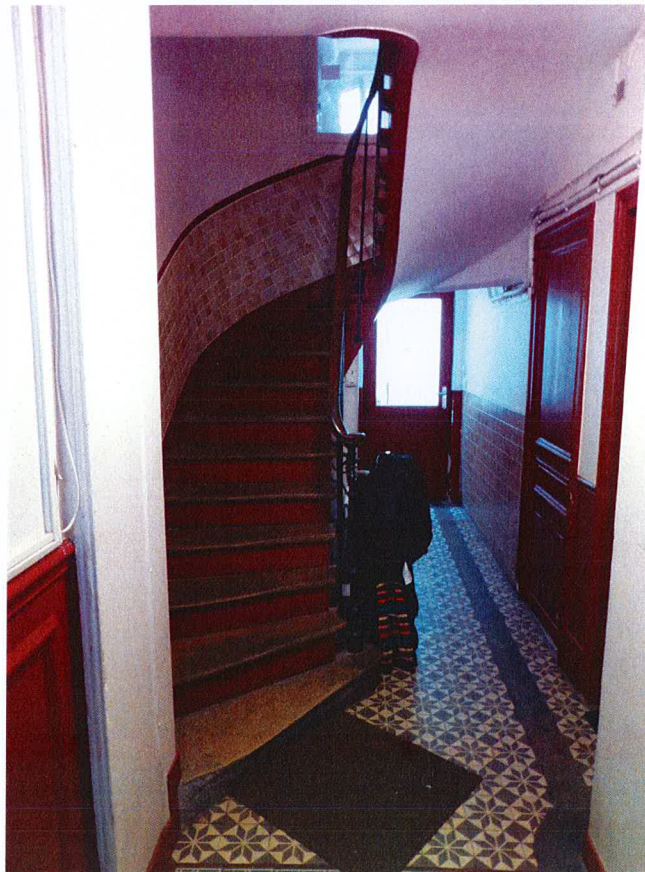
Parties communes - façade sur rue



Hall d'entrée du bâtiment A



Escalier du bâtiment A



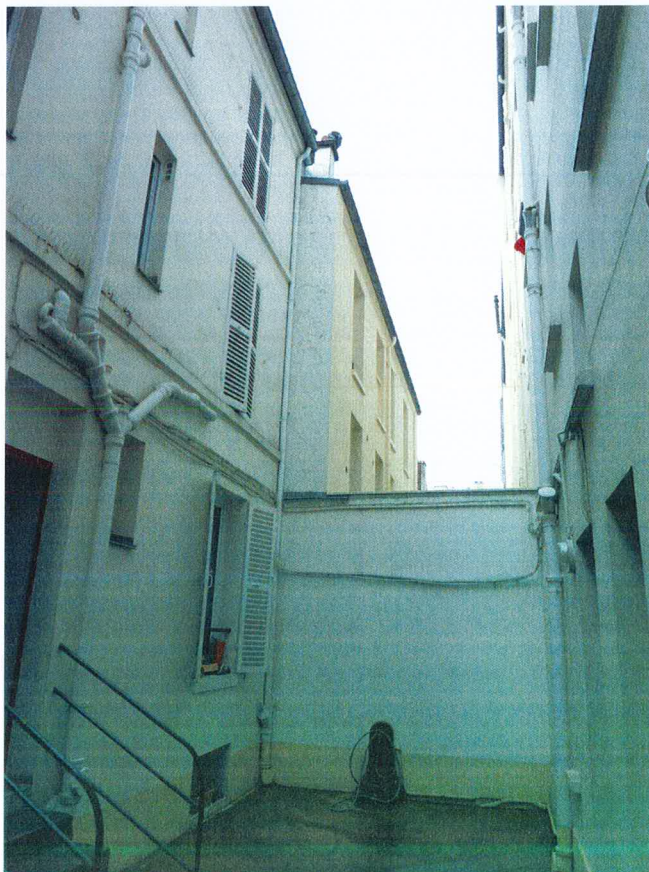
Palier du 1er étage du bâtiment A



Arrière-façade du bâtiment A



Cour de l'immeuble





Appartement au 1er étage porte droite du bâtiment A - cuisine

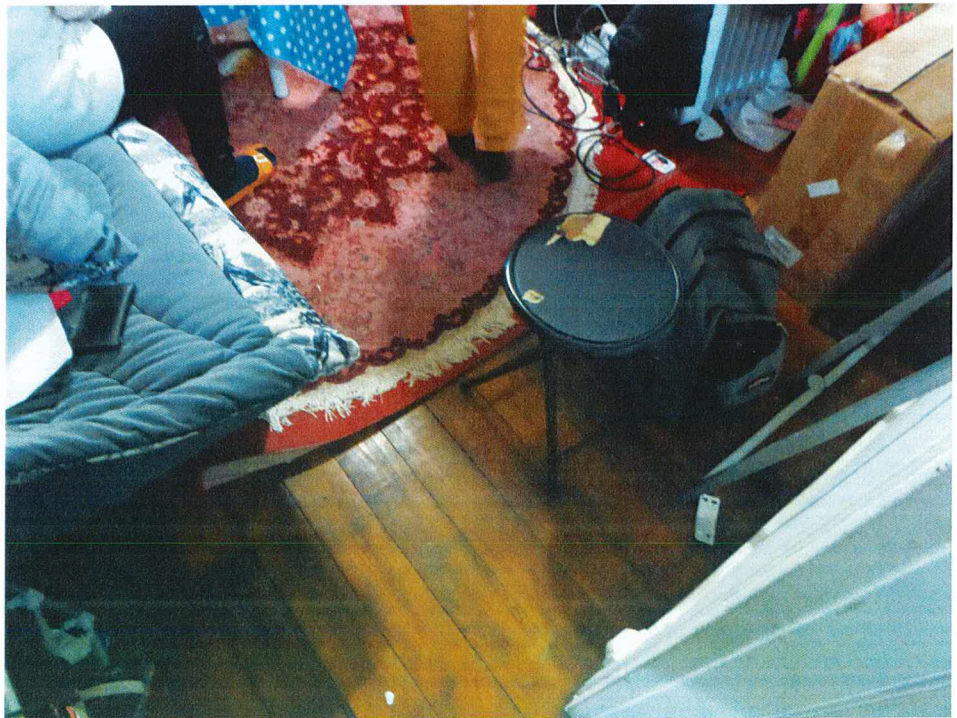






Séjour (sur rue)









Chambre (sur cour)





Salle d'eau





SUPERFICIE DES LIEUX

La superficie des lieux saisis a été établie et certifiée par le géomètre-expert m'ayant assisté.

RENSEIGNEMENTS UTILES SUR L'IMMEUBLE

Les diagnostics techniques ont été établis et certifiés par le géomètre-expert m'ayant assisté.

Telles ont été mes constatations qui ont mis un terme à ma mission.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, **assorti de vingt-quatre photographies et auquel sont annexées une copie des courriers avisant la débitrice et les occupants du PV DESCRIPTIF à établir**, pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte est compris dans l'état mensuel de la Taxe déposée à la recette principale des impôts Gros-Caillou Varenne du 7^{ème} arrondissement de Paris pour le mois de novembre 2018.

Benjamin Chaplais

