

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 lundi seize juillet de 14 heures 55 à 16 heures 10

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 3/5 RUE DE DURAS 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de son syndic, la société FAY & CIE (ORALIA), société par actions simplifiée au capital de 101.384 euros, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 872 007 557, ayant son siège social 15 rue d'Argenteuil 75001 PARIS, représentée par son Président, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour lequel domicile est élu à PARIS 9^{ème} – 4 avenue du Coq, au Cabinet de Maître Jean-Claude FREAUD, Avocat au Barreau de PARIS, lequel se constitue et occupera pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leur suite

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, y demeurant 32 avenue Charles Floquet dans le 7^{ème} arrondissement de Paris,

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance du 8^{ème} arrondissement de PARIS le 7 mars 2018, signifié le 15 mars 2018,

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

Me suis rendu ce jour 3 et 5 rue Duras dans le 8^{ème} arrondissement de PARIS, afin de procéder à la description des lieux saisis par ledit commandement.

A mon arrivée, j'ai rencontré les personnes suivantes :

- 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,
- Monsieur Philippe CHEVASSUS, ami de Madame Luce BAJARD, la débitrice.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont actuellement inoccupés.

DESCRIPTION ET COMPOSITION DES LIEUX

EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble du 3/5 rue de Duras regroupe deux constructions sur rue, un bâtiment construit en 1800 de trois étages plus combles aménagés, au numéro 3, par lequel on accède à l'immeuble, et un bâtiment de la moitié du 19^{ème} siècle de 4 étages, plus combles aménagés, au numéro 5.

Les deux façades enduites au 3 et au 5 sont en mauvais état (les enduits très défraîchis sont largement noircis et un peu fissurés).

L'immeuble se trouve dans le quartier « Madeleine », juste à côté du palais présidentiel de l'Elysée, et de la très chic et commerçante rue du Faubourg Saint-Honoré, à environ 400 mètres de la station de métro « Miromesnil » (lignes 9 et 13).

Une gardienne, logée, veille sur l'immeuble.

Les parties communes sont en état d'usage. Elles comptent quatre bâtiments avec trois bâtiments de trois étages, plus combles aménagés, organisés en « U » autour d'une jolie cour pavée. La porte d'entrée de l'immeuble est sécurisée par un digicode avec passe Vigik. Le bâtiment « C », à droite dans la cour, dont dépendent les lieux saisis, est desservi par le petit escalier d'origine, dépourvu d'ascenseur, qui présente dans les étages inférieurs des problèmes d'humidité. Au rez-de-chaussée sur rue, se trouve une boutique Pierre Cardin de mobilier, un restaurant et un commerce de semelles orthopédiques.

PARTIE PRIVATIVE

Préalablement à ma visite, j'ai adressé au domicile de r..... un courrier en date du 7 juin 2018, l'invitant notamment à prendre contact d'urgence avec l'Etude pour convenir d'un rendez-vous sur place (**cf. copie jointe**).

..... le 22 juin 2018 à 09 heures, l'invitant à confirmer sa présence le 20 juin au plus tard, afin d'éviter l'ouverture forcée de sa porte (**cf. copie jointe**).

La procédure ayant été suspendue, j'ai convoqué de nouveau au présent rendez-vous par courrier simple et courrier électronique en date du 9 juillet 2018 (**cf. copie jointe**).

..... m'a ensuite confirmé que quelqu'un viendrait nous ouvrir pour elle.

En présence de

- 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,
- Monsieur Philippe CHEVASSUS, ami de Madame Luce BAJARD, la débitrice, qui nous a ouvert la porte de la chambre,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Les biens et droits immobiliers saisis se composent de :

- **LOT N°48** (de l'état descriptif de division et de copropriété): représenté par **UN PETIT LOGEMENT** au quatrième étage, escalier C, comprenant : une chambre et une cuisine (numéro 48) du plan annexé au règlement de copropriété.

Et les 6/1.025^{èmes} des parties communes générales.

**CHAMBRE DE SERVICE AU 4^{EME} ETAGE PORTE FACE DE L'ESCALIER « C »
(LOT N°48)**

Il s'agit d'une ancienne chambre de service à usage actuellement d'une studette sous toit, comprenant un séjour avec une douche, un point d'eau, et un renforcement par une petite ouverture. L'ensemble des lieux, très vétustes et en mauvais état, nécessiteront une rénovation complète.

PIECE A VIVRE

On y accède par la porte en bois mouluré d'origine, face à l'escalier, équipée en extérieur d'une cornière en acier anti dégonde et sécurisée par une serrure à sept points d'ancrage avec condamnations haute et basse. La peinture intérieure est vétuste avec une grosse reprise d'enduit.

Sol : tomettes d'origine apparemment, non planes, avec un fléchissement de la droite vers la gauche. A cinq endroits, la tomette est ouverte, laissant le plancher apparent. Elle est recouverte actuellement de linoléum hors d'usage. Le plancher s'est affaissé.

Murs : pour partie papier peint jaune, pour autre partie peinture ; l'ensemble est hors d'usage. En effet, le papier peint, très défraîchi, présente de multiples déchirures et de multiples trous chevillés, un peu partout. Il est décollé en allège de fenêtre avec des taches d'eau. La peinture est largement faïencée au niveau du mur gauche.

Plafond : peinture hors d'usage, très largement écaillée, fissurée et défraîchie. Le plafond présente un décollement d'un centimètre au nouveau de la douche.

Equipements :

- A droite en entrant, se trouve un tableau électrique dépourvu de cache, se composant d'un compteur digital, d'un disjoncteur différentiel 500 mA, et d'une petite boîte fusibles, l'ensemble récent.
- Toute suite à gauche en entrant, une petite douche avec faible hauteur, receveur en émail blanc surélevée, carrelée de faïence blanche, équipée d'un robinet mélangeur vétuste, dont je n'ai pu vérifier le bon fonctionnement, celle-ci étant encombrée. A noter la présence d'une lézarde dans le haut des cloisons qui sont décollées du plafond.
- A sa droite un lavabo à pans coupés en émail blanc, équipé d'un robinet mélangeur, l'ensemble vétuste, posant sur un placard doté simplement d'une porte en mélaminé très vétuste, abritant un chauffe-eau.
- Crédence de faïence blanche avec plusieurs trous chevillés et une partie de ton différent.
- Un point lumineux en applique, un point lumineux au-dessus.
- Un petit plan en aggloméré peint à sa droite, vétuste.
- La pièce donne jour sur cour et donc parfaitement au calme, par une fenêtre aux menuiseries en bois à deux vantaux, à petits bois, très vétustes et en très mauvais état (la fenêtre est très dure à ouvrir), largement pourries dans le bas, d'où les infiltrations précédemment constatées. Elle a pour vue extérieure un vis-à-vis sur les bâtiments de la cour et leurs toits en zinc, puis le ciel au-delà. Il n'y a pas de perspective.

DEBARRAS

Au fond à droite de cette chambre, se trouve une petite ouverture d'1,26m de haut, communiquant sous le toit, sur un petit espace de rangement dépourvu de porte.

Sol : tomettes d'origine apparemment.

Murs et plafond : papier peint hors d'usage, avec des parties manquantes très largement déchirées, très vétustes.

Equipements :

- Ce rangement est éclairé par un petit châssis à tabatière vétuste, dont le vitrage est largement fendu.

CHAUFFAGE ET ELECTRICITE

Le chauffage est assuré par un vieux convecteur électrique en allège de la fenêtre.

Le tableau électrique est récent.

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

Abords de l'immeuble



Façade sur rue du 3 rue Duras



Façade sur rue du 5 rue Duras



Couloir d'entrée de l'immeuble



Cour de l'immeuble



Bâtiment C



Cage d'escalier C





Palier du 4ème étage

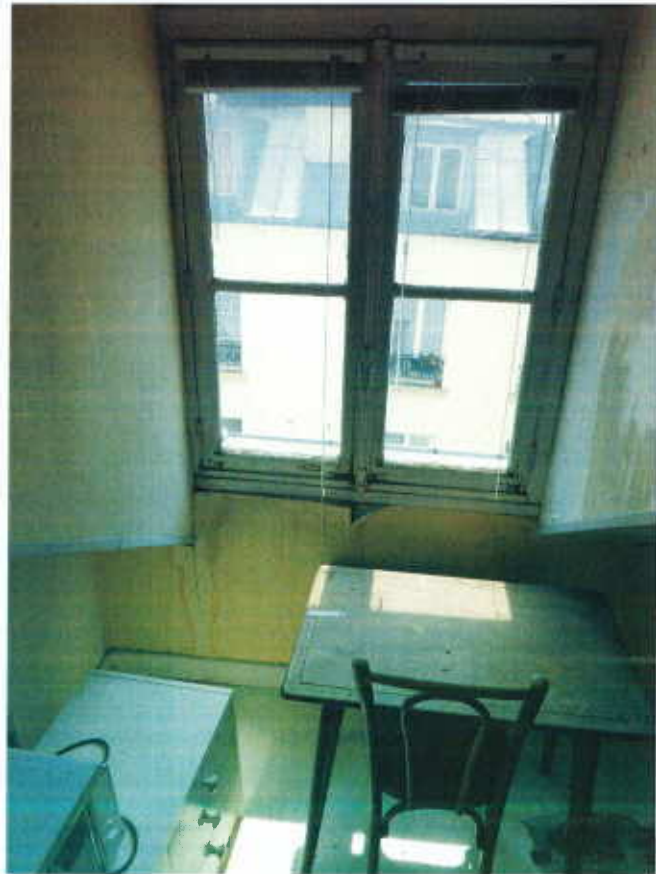


Chambre de service au 4ème étage porte face de l'escalier C (lot n°48)













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 certifiée 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 constat, **assorti de vingt-six photographies, et auquel sont annexées copies des courriers avisant la débitrice du PV DESCRIPTIF à établir puis de sa date**, 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 juillet 2018.

