PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
Le mercredi vingt-sept décembre
de 09 heures à 10 heures 05

A LA REQUETE DU :

Madame Gladys Marie-Thérèse MICHEL, née le 28 JANVIER 1951 à CLICHY (92), épouse de Monsieur , de nationalité française, demeurant 80 rue Victor Hugo – Bâtiment G 94700 MAISONS-ALFORT.

Ayant pour Avocat, Maître Ilan TOBIANAH, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 21 rue Royale 75008 PARIS, Tél. 01.45.51.96.81, qui se constitue pour elle sur la présente poursuite de vente et ses suites

Et pour Avocat plaidant, Maître Olivier BOHBOT, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 9 avenue du Général de Gaulle 94160 SAINT-MANDE, Tél. 01.43.28.73.28

Je soussigné, Benjamin Chaplais, Huissier de Justice associé de 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 7ème arrondissement de Paris,

En vertu :

1°) De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, 2ème Chambre, 2ème Section, en date du 25 mai 2016, signifié,

2°) De la grosse dûment en forme exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS, Pôle 3, Chambre 1, en date du 27 septembre 2017, signifié suivant exploit de la SELARL BICHON – RENASSIA, Huissiers de Justice associés à PARIS (75), en date du 17 octobre 2017

Me suis rendu ce jour 39 rue des Vinaigriers dans le 10ème arrondissement de PARIS, afin de procéder à la description des lieux devant être vendus.

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

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Renseignements pris auprès de Monsieur , défendeur rencontré lors de la signification d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière le 10 novembre 2016, les lieux étaient inoccupés. Sur ouverture forcée de la porte, j'ai constaté que les lieux étaient toujours vacants. En revanche, ils sont encore meublés. Des voisins rencontrés sur place m'ont confirmé que les lieux étaient bien inoccupés.

DESCRIPTION ET COMPOSITION DES LIEUX

EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

Construit sur cinq étages plus combles aménagés en anciennes chambres de service, dans la 2ème moitié du XIXème siècle, le 39 rue des Vinaigriers est un immeuble en pierre de taille classique, avec balcons filants en fonte ouvragée aux 2ème et 5ème étages, et toit mansardé, dont les jolies façades sur rue sont ornées de pilastres. Il constitue avec la copropriété du 32 rue Lucien Sampaix un ensemble immobilier assez important, ancien, s'organisant autour d'une cour commune fermée par des bâtiments de la même époque, de cinq étages, plus combles. Le sol pavé de la cour vient d'être refait, avec la création de deux immenses jardinières. Les façades sont très défraîchies.

L'immeuble se trouve dans le quartier populaire à tendance « bourgeois-bohême » de la « Porte Saint-Martin », à environ 250 mètres de la station de métro « Jacques Bonsergent » (ligne 5). La rue est calme, avec des restaurants.

L'immeuble est dépourvu de gardien.

Les parties communes sont en mauvais état d'entretien. Elles sont vétustes avec une peinture très abîmée dans la cage d'escalier. En revanche, les fenêtres en PVC à double vitrage de la cage d'escalier droite sont récentes. Le 39 rue des Vinaigriers compte un seul bâtiment, avec deux escaliers (il en est de même pour le 32 rue Lucien Sampaix). La porte d'entrée de l'immeuble est sécurisée par un interphone à digicode récent, actif dans la journée. On accède aux étages par deux escaliers, dont l'escalier B à droite desservant l'appartement saisi, équipé d'un petit ascenseur d'une capacité de deux à trois personnes maximum, récent, en bon état de fonctionnement. Chaque étage comprend deux à trois appartements. Il existe un local poubelles. L'ancienne loge sert de local à vélos. Le rez-de-chaussée est occupé par des locaux commerciaux (une boulangerie, un petit « Fish & Chips », une agence immobilière et un cabinet médical).

PARTIES PRIVATIVES

J'ai rencontré le 10 novembre 2016 à son domicile Monsieur , défendeur, lors de la signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière. Il m'avait alors communiqué son numéro de téléphone portable et son adresse de messagerie électronique, afin de pouvoir convenir ultérieurement d'un rendez-vous pour l'établissement du procès-verbal des description.

Malgré plusieurs tentatives, je ne suis pas parvenu à joindre par téléphone ce dernier, à qui je n'ai pu laisser de message, la boîte de messagerie étant pleine. L'adresse de messagerie électronique qui m'a été communiquée n'est pas valide, mes courriels revenant non distribués.

Pénétrant donc dans les lieux sur ouverture forcée, assisté de :

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Les biens et droits immobiliers devant être vendus se composent de :

- **LOT N°45** (de l'état descriptif de division et de copropriété): **UN APPARTEMENT** au troisième étage à gauche (escalier D), comprenant : entrée, salle à manger, salon, deux chambres dont une avec salle de bains, cuisine, water-closets, salle d'eau, et **UNE CAVE** portant le numéro 36 (au sous-sol)
  Et les 104/4.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

APPARTEMENT AU 3EME ETAGE PORTE GAUCHE DE L'ESCALIER B (A DROITE APRES LE HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE, LOT N°45)

REMARQUES GENERALES

Les lieux comprennent une entrée prolongée d'un couloir, un salon d'angle, une salle à manger, deux chambres dont une sur cour avec une ancienne salle de bains, dont les cloisons viennent d'être démolies, cuisine, W.C. et salle d'eau. Les lieux sont très vétustes, les fenêtres sont en mauvais état ; l'ensemble de l'appartement sera donc entièrement à rénover.

Des travaux de mise à nu et d'apprêt ont été partiellement entamés sur les murs et plafonds de l'appartement.

ENTREE ET COULOIR

On accède à l'appartement à gauche sur le palier du 3ème étage de l'escalier à droite, après le hall d'entrée de l'immeuble, par la porte d'origine à deux vantaux en bois mouluré, blindés en intérieur, équipée d'une serrure forcée pour les besoins du présent, et d'un témoin optique. La porte est recouverte en intérieur d'une peinture hors d'usage (sale et noircie, avec des lambeaux d'anciens papiers peints en partie médiane). En extérieur se trouve une sonnette.

Sol : parquet à l'anglaise d'origine non vitrifié et non entretenu (les lattes sont sales et tachées, mais il n'y a apparemment pas de lattes cassées).

Murs : un panneau de cimaise face à la porte d'entrée, pour le reste et pour partie une cimaise. L'ensemble vient de faire l'objet de travaux d'apprêt.

Plafond : ancien, avec corniche simple dégradée en limite du couloir où elle est cassée, suite au début de travaux de rénovation, sans corniche dans le couloir. Le plafond porte des stigmates un peu partout d'un ancien faux-plafond. Une arrivée électrique.

Equipement :

- Un interphone d'un modèle vétuste.
- Un radiateur en fonte vétuste recouvert de peinture en mauvais état.
- Un tableau électrique sur socle en bois, dépourvu de coffrage, se composant d'un compteur à disque, et d'un vieux disjoncteur différentiel 650 mA.
- Un point lumineux en applique.

SALON (EN ANGLE DE LA RUE DES VINAIGRIERS ET DE LA RUE LUCIEN SAMPAIX)

Il communique sur l'entrée et sur la salle à manger par deux doubles portes en bois mouluré avec crémones d'origine, dont la peinture est hors d'usage.

Sol : parquet d'origine à points de Hongrie, non vitrifié et non entretenu, qui ne semble toutefois pas en très mauvais état, avec des réserves car il est protégé sur l'ensemble de la surface par une bâche en plastique.

Stylobates en bois, murs : les murs viennent de faire l'objet d'une couche d'apprêt.

Plafond : ancien avec corniches simples et rosace d'origine. Le plafond dont les peintures étaient très vétustes, comme pour le reste de l'ensemble de l'appartement, vient de faire l'objet d'une première couche d'apprêt. Le plafond est largement fissuré.

Equipement :

- Deux radiateurs en fonte contemporains.
- Un point lumineux au plafond.
- Une cheminée d'origine en marbre blanc avec rétrécis en faïence, son tablier percé d'une réservation pour un ancien conduit, en bon état, surmontée d'une glace d'origine en bois doré, à décor de guirlandes.
- La pièce donne jour par trois portes-fenêtres, d'origine apparemment (la porte-fenêtre droite ne ferme plus du tout), au vitrage simple, équipées en extérieur de persiennes métalliques corrodées et donnant su un balcon filant sur le pourtour du séjour. La vue extérieure est plutôt dégagée dans la mesure où les bâtiments faisant face sont peu élevés. On aperçoit sur la droite au loin le canal Saint Martin.
- Deux points lumineux en applique de part et d'autre de la cheminée.

SALLE A MANGER (SUR LA RUE LUCIEN SAMPAIX)

Elle communique, comme il a été indiqué précédemment, sur le salon par une double porte en bois mouluré d'origine et sur le couloir et l'entrée par deux portes à un vantail d'origine en bois mouluré, au vitrage simple à motif blanc dans le haut, dont la peinture est hors d'usage.

Sol : parquet à l'anglaise d'origine à fines lattes, non vitrifié et non entretenu, dans le même état que les autres parquets.

Murs : panneaux de cimaise. Les murs viennent de faire l'objet d'une couche d'apprêt.

Plafond : ancien avec corniches simples, et petite rosace, habillé de papier peint façon crépi, l'ensemble fissuré et recouvert de peinture hors d'usage.

Equipement :

- Une cheminée prussienne d'origine qui a été enduite, fermant par son tablier percé d'une réservation pour un ancien conduit, surmontée d'une petite glace d'origine apparemment, à motif de godrons, recouverte d'une peinture couleur or non d'origine.
- Un radiateur en fonte contemporain.
- Un point lumineux au plafond.
- Une fenêtre, aux menuiseries d'origine apparemment, au vitrage simple, fermant correctement, équipée en extérieur de persiennes métalliques.

CHAMBRE « 1 » (SUR LA RUE LUCIEN SAMPAIX)

Elle communique sur la salle à manger par une double porte en bois mouluré d'origine recouverte d'une peinture hors d'usage, fermant correctement bien que l'un des vantaux frotte sur le sol, et sur la chambre « 2 » par une porte simple, également d'origine, en bois mouluré, fermant correctement, recouverte de peinture hors d'usage.

Sol : parquet à l'anglaise d'origine, non vitrifié et non entretenu, dans le même état que les autres parquets, sans latte cassée apparemment.

Murs : ils viennent de recevoir une couche d'apprêt.

Plafond : ancien avec corniches simples et petite rosace d'origine, largement fissuré et recouvert de peinture hors d'usage.

Equipement :

- Une fenêtre à deux vantaux, aux menuiseries d'origine, au vitrage simple, ne fermant plus, équipée de persiennes métalliques.
- Un point lumineux au plafond.
- Une cheminée d'origine en marbre beige rosée, dont je n'ai pas pu voir l'état, la pièce étant très encombrée par le mobilier qui y a été entreposé, surmontée d'une glace, d'origine apparemment, en bois doré à décor de fleurs.
- Un radiateur en fonte contemporain.

CHAMBRE « 2 » (SUR COUR)

La chambre communique, comme il a été indiqué précédemment, sur la chambre « 1 » par une porte simple, et sur le couloir par une porte dont il manque l'ouvrant (il ne reste que le chambranle).

Sol : parquet d'origine, avec l'emprise d'une ancienne cheminée qui a disparu, où le sol n'a pas été repris (avec des tomettes partiellement ragréées et une plaque en marbre). Il manque le parquet sur environ 2,50m² à l'emplacement d'une ancienne salle de bains, dont les cloisons ont été démolies, le sol y étant en ciment non ragréé.

Murs : stylobates, mis à nu (le papier peint les recouvrant a été retiré, de même que le carrelage au niveau de l'ancienne salle de bains) ; les murs mis à nu sont donc hors d'usage et non apprêtés. Les murs et plafond portent les stigmates des anciennes cloisons démolies au niveau de l'ancienne petite salle de bains.

Plafond : ancien avec corniches simples, petite corniche d'origine, largement fissuré et recouvert de peinture hors d'usage.

Equipement :

- Une fenêtre sur grande cour, aux menuiseries d'origine apparemment, au vitrage simple, dont une grande vitre est complètement cassée, ne fermant plus correctement compte-tenu de sa vétusté.
- Deux points lumineux au plafond.

- Au niveau de l'ancienne salle de bains, une arrivée d'eau avec un robinet hors d'usage. Une petite baignoire très vétuste y est simplement entreposée.
- Trois points lumineux en applique (deux au niveau du mur séparatif de la chambre « 1 », une au niveau de l'ancienne salle de bains).

CUISINE

Elle communique sur le couloir par une porte simple avec un vitrage cathédrale rectangulaire, dénotant avec les autres portes de l'appartement.

Sol : émaux style années 60 gris clair, blanc et gris foncé, très sales.

Murs : la crédence carrelée de faïence jaune vétuste a été très largement cassée. Les murs dont les plâtrâts devront être repris au niveau de l'ancienne crédence carrelée sont recouverts de peinture hors d'usage.

Plafond : habillé de dalles de polystyrène collées, hors d'usage, avec des fissures apparentes.

Equipement :

- Un point lumineux au plafond.
- Un très gros compteur à gaz ancien.
- Une arrivée de gaz.
- Une chaudière à gaz ELM LEBLANC, d'un très vieux modèle, sur le bon fonctionnement de laquelle j'émets toutes réserves car celle-ci est éteinte.
- En angle du mur de façade et du mur séparatif de la chambre « 2 », un évier en émail blanc à un bac avec égouttoir et robinet mélangeur, posant sur un plan en mélaminé en angle, deux placards, l'ensemble hors d'usage (cassé).
- Une fenêtre à un vantail, aux menuiseries anciennes, ne fermant plus, en très mauvais état.
- Un petit radiateur en fonte en applique.

SALLE D'EAU

Elle communique sur le couloir par une porte simple, dénotant là encore par rapport aux autres portes.

Sol : carrelage d'émaux semblable à celui de la cuisine, avec une petite marche après l'entrebâillement de la porte, très sale là encore.

Murs : pour partie faïence bleue vétuste, pour le reste peinture laquée bleue, l'ensemble vétuste et en mauvais état.

Plafond : hors d'usage. Le plafond est largement fissuré et non plan. Sa peinture est vétuste (des petites cloques et boursouflures témoignent de problèmes d'anciens dégâts des eaux apparemment).

Equipement :

- Un lavabo en émail blanc équipé d'un robinet mélangeur très vétuste.
- Un bidet en émail blanc équipé d'un robinet mitigeur vétuste.
- Une douche, receveur en émail blanc, équipée d'un robinet mélangeur, l'ensemble vétuste. La douche est dépourvue de toute porte.
- Une petite fenêtre à un vantail, aux menuiseries en bois, au vitrage cathédrale, n'ouvrant plus.
- Un point lumineux au plafond.

W.C.

Ils communiquent sur le couloir par une porte simple, dénotant par rapport aux portes d'origine.

Sol : surélevé d'une douzaine de centimètres, habillé d'émaux semblables aux autres pièces d'eau, là encore vétustes, avec au moins un trou chevillé à côté du W.C. (très sales).

Plafond et murs : peinture rose, d'une seule couche apparemment, hors d'usage. Le plafond est fissuré et non plan.

Equipement :

- Un lave-main en émail blanc équipé d'un robinet mélangeur très vétuste et complètement taché.
- Une cuvette de W.C. à effet d'eau par réservoir dossier vétuste (très tachée, très entartrée et encrassée).
- Deux points lumineux en applique.
- Les murs comportent une étagère et quatre armoires de toilette.

CHAUFFAGE ET ELECTRICITE

L'appartement est chauffé par des radiateurs en fonte plus ou moins vétustes, par une très vieille chaudière à gaz se trouvant dans la cuisine.

L'ensemble du système électrique est très vétuste avec un tableau hors normes. Les prises et interrupteurs électriques sont très vétustes.

CAVE N°36 AU SOUS-SOL (LOT N°45)

Je ne l'ai pas visitée.

Toutefois, la Présidente du Conseil syndical, rencontrée dans le hall de l'immeuble, m'avait indiqué en novembre 2016 qu'il s'agissait d'une cave en terre battue, saine à priori.

J'ai pris des photographies à l'appui de mes constatations.

VOIR PHOTOGRAPHIES EN PAGES SUIVANTES.

Parties communes - abords de l'immeuble





Façade sur rue Lucien Sampaix



Façade sur rue des Vinaigriers



Hall d'entrée de l'immeuble



Couloir commun au RDC



Cour de l'immeuble





Escalier droit



Cabine d'ascenseur



Palier du 3ème étage de l'escalier droit



Parties privatives - appartement au 3ème étage porte gauche escalier droit (lot n°45) - entrée et couloir









Salon





Vues extérieures depuis le balcon





Salle à manger







Chambre 1 (sur rue)





Chambre 2 (sur cour)







Cuisine



Salle d'eau





W.C.



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 par le géomètre-expert m'ayant assisté, la SELAS CABINET PIERRE BLOY.

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 d'un jeu de trente-et-une (31) photographies**, 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 7ème arrondissement de Paris pour le mois de décembre 2017.

Benjamin Chaplais