

119, avenue Gambetta

75 020 PARIS

SCP HOUTART PUECH -
LE MOUX

Huissiers de Justice

Tél : 01.40.31.66.12

Fax : 01.40.31.73.20

CONSTATS : 01.40.31.77.17



www.huissier-hop-paris.com

contact@huissier-hop-paris.com

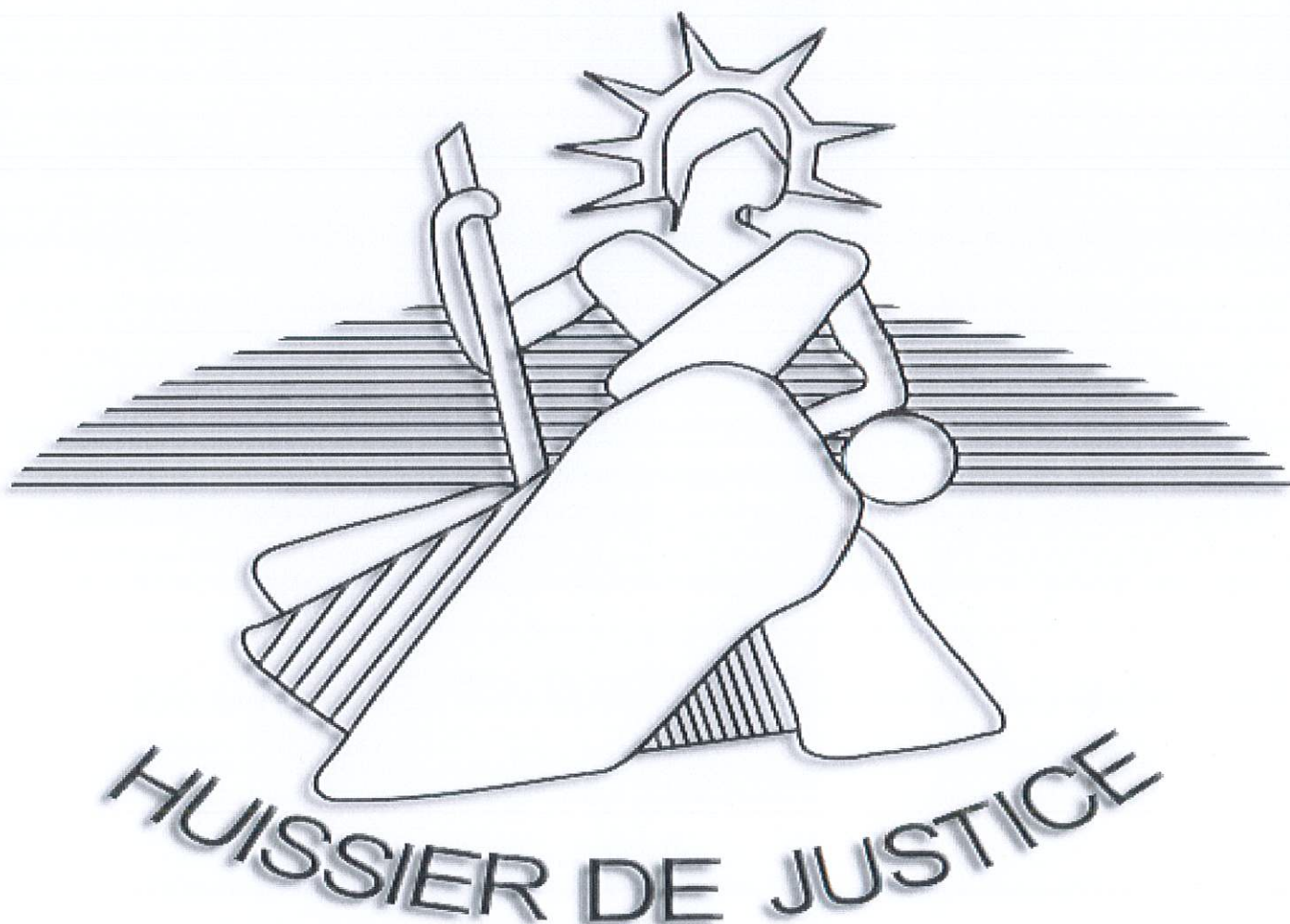
PARIS & REGION PARISIENNE

D2000550

SDC 46 / 48 RUE MOURAUD - 75020 PARIS

19 07 2021

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



SCP Florence HOUTART et Anne-Laure PUECH - LE MOUX

119, avenue Gambetta - 75 020 PARIS



Procès-verbal de description

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN,
LE LUNDI DIX-NEUF JUILLET A 9H30

A LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 46/48 RUE MOURAUD - 75020 PARIS,
représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet ROUMILHAC sous le nom
« Cabinet JOURDAN » SAS, dont le siège social est 58 rue Beaubourg, 75003 PARIS,
agissant poursuites et diligences de son représentant légal,

Elisant domicile en mon étude et au Cabinet de Maître Giuseppe GUIDARA, Avocat
au Barreau de PARIS, demeurant 86 rue d'Assas, 75006 PARIS

Et dans le cadre de la saisie immobilière diligentée à l'encontre de :

La saisie portant plus particulièrement sur les biens suivants :

Dans un immeuble sis à PARIS 20^{ème}, 46/48 rue Mouraud,

Cadastré Section DN numéro 80 pour une contenance de 4a 32 ca :

LOT N° 39 DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

*Bâtiment unique, au 2^{ème} étage, escalier B, un appartement à droite comprenant
entrée, séjour, chambre, cuisine, débarras, WC avec douche.
Et les 195/10 000èmes des parties communes générales.*

LOT N° 117 DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

*Bâtiment unique, au sous-sol, escalier B, une cave portant le n° 28.
Et les 2/10 000èmes des parties communes générales.*

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de PARIS 20^{ème} arrondissement le 30/01/2018, signifié le 1^{er}/03/2018 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré le 03/05/2018,

Et d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de PARIS le 13/05/2019, signifié le 18/07/2019 et définitif, ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel en date du 31/07/2020.

Et procédant conformément aux dispositions des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction du cahier des charges tendant à la saisie immobilière des immeubles saisis, lors du commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 26/05/2021 selon les modalités de l'article 659 CPC, et publié par la suite à la conservation des hypothèques,

Je, Maître Anne-Laure PUECH – LE MOUX, Huissier de justice associée de la SCP Florence HOUTART et Anne-Laure PUECH – LE MOUX, titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à PARIS 20^{ième} arrondissement, 119, avenue Gambetta, soussignée,

me suis rendue, ce jour, le lundi dix-neuf juillet deux mille vingt-et-un à neuf heures trente, au 46/48 rue Mouraud, 75020 PARIS, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartenant à

En présence de :

- Monsieur Michel BUTI, diagnostiqueur
- Monsieur Brieuc MAZE, géomètre
- Monsieur Dimitri BOSSARD, APJ
- Madame Érienne HUBERT, APJ
- Monsieur Alain CHEKROUNE, serrurier

Le présent procès-verbal a été établi en présence du géomètre et de la personne qui a établi les diagnostics ; documents joints au présent PV de description, dans le cahier des charges.

Je suis munie d'une ordonnance rendue sur requête, m'autorisant à me rendre dans les lieux, occupés par un tiers à la procédure, rendue par le Juge de l'Exécution des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de PARIS en date du 02/07/2021

J'accède à l'appartement, escalier B, 2^{ème} étage, porte immédiatement à droite après les escaliers.

Le locataire, Monsieur Hassan EL OUAFI, ainsi que son frère, Monsieur Hakim EL OUAFI, étant présents, la serrure n'a pas été forcée.

Je signifie l'ordonnance rendue sur requête à Monsieur Hassan EL OUAFI et, après lui avoir lu les termes de l'ordonnance, procède à la description des lieux.

I- LOT N° 39 : APPARTEMENT - ESCALIER B – 2EME ETAGE DROITE :

Entrée :

La porte d'accès à l'appartement est équipée d'une serrure multipoints.

Il s'agit d'un appartement de type 2 comprenant : une pièce principale, une chambre à coucher avec salle d'eau / WC, et une cuisine.

L'entrée est composée d'un long couloir, qui dessert la cuisine immédiatement à droite, la chambre au fond à droite, et le salon au fond à gauche.

Au fond du couloir se trouve également un placard / dressing.

L'ensemble de l'appartement est en plutôt mauvais état d'entretien, et très encombré.

Les murs du couloir d'entrée sont recouverts de peinture blanche usagée, présentant des coulures, salissures.

Le plafond mouluré, peint en blanc, est équipé d'un luminaire dont le cache est retiré, et non fonctionnel.

A gauche, j'effectue une photographie du casier contenant le compteur électrique, un disjoncteur, ainsi qu'un tableau de fusibles.

En bas du mur de gauche, présence d'une prise téléphonique.

Le sol est recouvert de parquet usagé.

Cuisine :

J'accède à la cuisine, par la première porte à droite après l'entrée, laquelle porte possède un encadrement peint en blanc et un vitrage en partie supérieure opacifié par un autocollant, côté cuisine.

Le mur de gauche est recouvert de faïence en état usagé sur les $\frac{3}{4}$ inférieurs et de peinture blanche en haut ;

Les autres murs sont peints en blanc, en état usagé ;

Le mur de gauche, au fond, en partie haute, est souillé par des traces jaunes / marron, peut-être dues à de l'humidité en provenance de la salle d'eau située juste derrière.

Côté droit, les murs sont recouverts de projections graisseuses ;

Les meubles de cuisine sont en état usagé, les portes des meubles hauts sont graisseuses ;

Le plan de travail surmonte un réfrigérateur ancien, et est lui-même surmonté d'une plaque en bois avec des plaques de cuisson de type vitrocéramique, l'ensemble également en état usagé.

Au fond le plan de travail est équipé d'un évier inox avec robinet douchette. A l'arrière, une crédence protège le mur, mais des traces de ciment débordent au-dessus des carreaux sur le mur.

En partie haute, toujours côté droit, un chauffe-eau de marque « OLYMPIC », manifestement ancien, est fixé au mur.

Au niveau du mur du fond, présence d'un garde-manger, sous la fenêtre.

La fenêtre au fond est protégée par un drap, et est difficile d'accès.

Le sol est recouvert d'un revêtement type vinyle, sale.

Le plafond est entoilé et peint en blanc en état usagé, avec un luminaire fonctionnel.

De manière générale, la pièce est très encombrée, ce qui ne permet pas de visualiser l'ensemble des murs et parois ; l'ensemble est assez encrassé et sale.

Chambre :

La chambre est accessible par une porte au fond à droite dans le couloir, recouverte de peinture blanche, à l'intérieur comme à l'extérieur, présentant des traces de salissures au niveau des poignées et de la fermeture.

Les murs sont recouverts de peinture blanche présentant également des traces de salissures çà et là.

Le plafond est recouvert de dalles types polystyrène, et équipé d'une simple ampoule qui pend, fonctionnelle.

Le sol est recouvert de parquet en état usagé, partiellement masqué par la literie et de grands placards.

Au fond, l'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à encadrement type PVC ancien et sale, équipé de double vitrages.

La fenêtre de la chambre s'ouvre sur la cour intérieure de l'immeuble, entre les deux bâtiments A et B.

Je ne vois aucun radiateur dans la pièce ; Monsieur Hassan EL OUAFI déclare que le radiateur, qui était situé derrière la grande armoire, a été déposé et est entreposé dans la cave.

Salle d'eau attenante à la chambre :

J'accède à la salle d'eau par une porte en bois peinte en blanc, avec bouton de porte en porcelaine, à droite dans la chambre.

A l'intérieur, le mur d'en face et au niveau de la douche sont recouvert de carrelage mural blanc, en état plutôt usagé et sale.

Le reste des murs est entoilé et peint en blanc, également en état usagé.

Une ampoule est fixée sur le mur face à l'entrée, fonctionnelle.

Le plafond est recouvert de peinture blanche, en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un revêtement type vinyle imitation parquet, un peu sale.

Dans le fond de la pièce, à gauche, un fenestron assure l'éclairage naturel et l'aération.

Equipement :

Un lavabo vasque est fixé sur le mur d'en face, en état très usagé – en dessous l'émail est complètement écaillée, et équipé d'un robinet présentant d'importantes traces de calcaire et d'usure.

A gauche, présence de WC à l'anglaise également en état usagé dont le fond de cuve est entartré.

A droite, présence d'une douche avec receveur sale, joints usagés, et robinetterie également entartrée et usagée.

Placard / dressing :

Au fond de couloir, une porte cache un placard / dressing ou débarras, équipé de deux étagères et une barre de penderie.

La porte d'accès recouverte de peinture blanche côté couloir, présentant des coulures et salissures ; à l'intérieur, elle est recouverte de peinture verte, de même que les murs et le plafond.

La peinture est un peu arrachée au niveau du plafond, au fond.

Le sol est recouvert de parquet, comme le couloir, que je ne peux pas vraiment visualiser étant donné l'encombrement du placard.

L'éclairage n'est pas fonctionnel.

Salon :

Au fond du couloir, à gauche, toujours par une porte en bois équipée de boutons de porte en porcelaine, j'accède à un salon.

La porte est recouverte de peinture blanche, à l'intérieur comme à l'extérieur, présentant des salissures çà et là.

A l'intérieur de la pièce, les murs sont recouverts d'une peinture beige présentant également des traces de salissures, traces de doigts, çà et là.

Le plafond est mouluré et peint en blanc, en état d'usage, équipé d'une ampoule fonctionnelle.

Le sol est recouvert de parquet présentant de nombreuses traces d'usure, rayures,

Au fond présence d'une dalle de cheminée dans le sol, non retirée ; un radiateur électrique est visible au niveau du mur où se trouve cette dalle, caché par des cartons et affaires ; il est très abîmé.

Au fond, l'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre s'ouvrant sur la courette arrière de l'immeuble, située après le hall des escaliers B et, au-delà, la rue des Orteaux, visible depuis la fenêtre.

La fenêtre est équipée d'un encadrement type PVC ancien et jauni, usagé, et de doubles vitrages ; la poignée ne se rabat pas complètement.

Les prises visibles sont d'aspects anciens.

II- LOT N° 117 – CAVE N° 28 – ESCALIER B - AU SOUS-SOL :

Monsieur Hasan EL OUAFI dispose d'une clef et nous permet d'accéder à la cave située après les escaliers qui conduisent au sous-sol du bâtiment B, porte à gauche après les marches.

La cave est fermée par une porte en bois, avec un numéro 117 inscrit dessus.

Il semble que les matériaux soient sol en terre battue, cloisons en briques et plafond en béton.

Mais la plus grande partie de la cave est cachée par les nombreuses affaires entreposées.

III- OCCUPATION / COPROPRIETE :

A) OCCUPATION :

L'appartement de type 2 est occupé par Monsieur Hassan EL OUAFI, qui déclare être locataire de l'appartement, depuis environ 15 ans.

Son frère, Monsieur Hakim EL OUAFI, était également présent lorsque nous nous sommes présentés, le matin.

Monsieur Hassan EL OUAFI déclare payer au propriétaire un loyer mensuel de 800 €, charges comprises (comprenant 50 € de provisions sur charges mensuelles).

Cependant, Monsieur Hassan EL OUAFI déclare ne pas parvenir à retrouver son exemplaire de bail.

B) COPROPRIETE :

Localisation :

L'immeuble est situé 46 / 48 rue Moreau, 75020 PARIS, dans le quartier « Saint-Blaise » de l'est parisien ;

Il est facilement accessible en transports en communs, notamment par le métro « Porte de Montreuil » ou par le tramway situé les boulevards des maréchaux, à proximité.

Le quartier dispose de nombreux commerces de proximité ; un bureau de Poste est situé juste en face de l'immeuble.

Construction :

L'immeuble lui-même est construit en briques et pierre, l'année de construction 1912 est inscrite sur la façade, au-dessus du portail ;

La façade est plutôt en bon état de ravalement ; Je constate toutefois des problèmes d'étanchéité manifestes au niveau des balcons du premier étage, à gauche ; le garde-corps, au-dessus du commerce, à gauche du portail, au 1er étage, n'est pas d'aplomb ;

Le mur pignon semble présenter plus d'anomalies, notamment au niveau des joints de maçonnerie ;

Parties communes :

Les accès à l'immeuble sont bien sécurisés par des vigikis, que ce soit au niveau de la porte sur rue, de la grille d'accès à la cour, et de la porte de l'immeuble au niveau de l'escalier B.

À l'intérieur, le hall et la cour sont assez bien entretenus ; Le hall est équipé d'une batterie de boîtes aux lettres, en assez bon état.

Au niveau de la cour intérieure, qui sépare les escaliers A et B, je constate que l'état de ravalement des façades est moyen.

Au niveau de l'escalier B, les parties communes sont plutôt vétustes ;

Les marches en bois recouverte d'un tapis rouge, ont un vernis usagé.

Les tapisseries au niveau des murs présentent de nombreux accrocs et salissures, tout du long des escaliers jusqu'au 2^{ème} étage, et au niveau des paliers.

Les plinthes en bas des murs sont très abîmées.

Le coffrage au niveau de la colonne de gaz est retiré.

Services et équipements :

L'immeuble ne semble pas disposer de gardien.

Le bâtiment B, où se trouve l'appartement, ne dispose pas d'ascenseur.

Concernant tout ce qui est relatif aux travaux et procédures en cours de la copropriété, il convient de se rapprocher du syndic qui gère le bien.

Il est également impératif de lire attentivement les diagnostics, l'état du terrain / catastrophes possibles, les relevés des surfaces établis par géomètre et experts en diagnostics etc.

N'ayant plus d'autres constatations à faire, j'ai clôturé le présent procès-verbal de description, établi pour servir et valoir ce que de droit, en y annexant les photographies prises sur place à l'appui des constatations qu'elles illustrent.

Etabli sur 9 feuilles, outre celles relatives aux photographies.

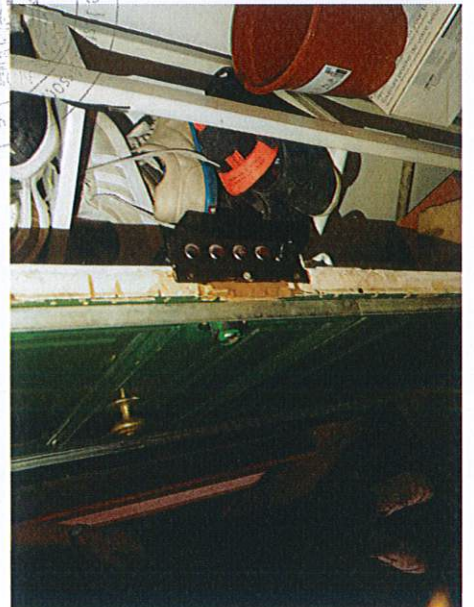
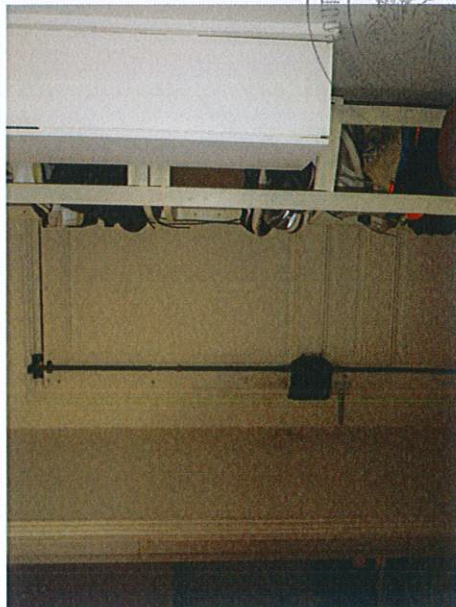
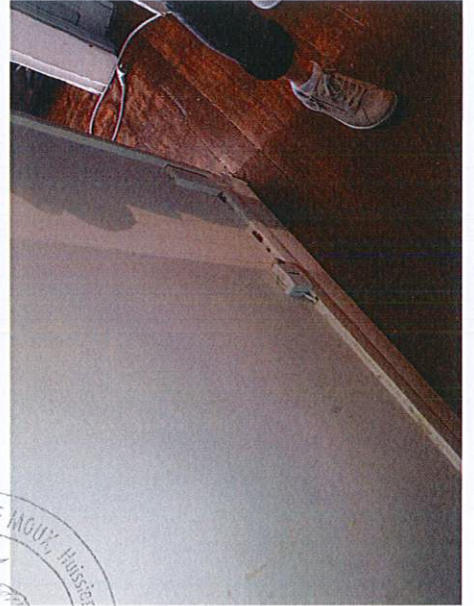
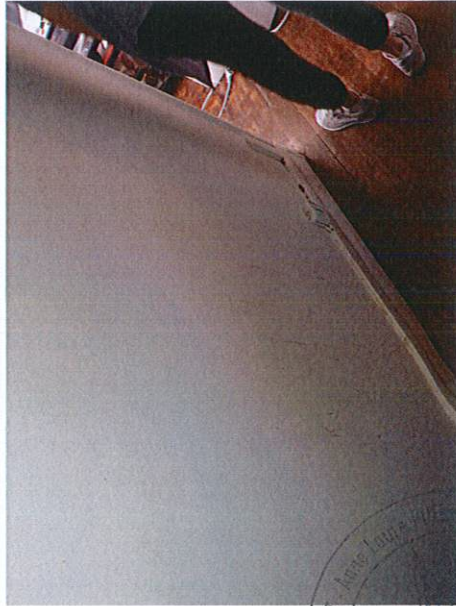
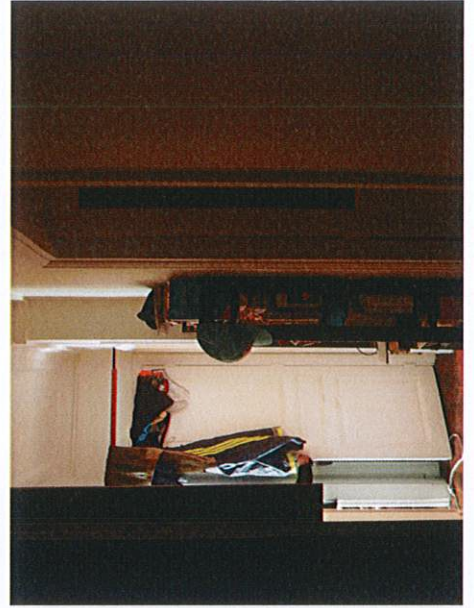
Me Anne-Laure PUECH – LE MOUX

① - LOT N°39 - APPARTEMENT

ESCALIER B - 2^e ETAGE

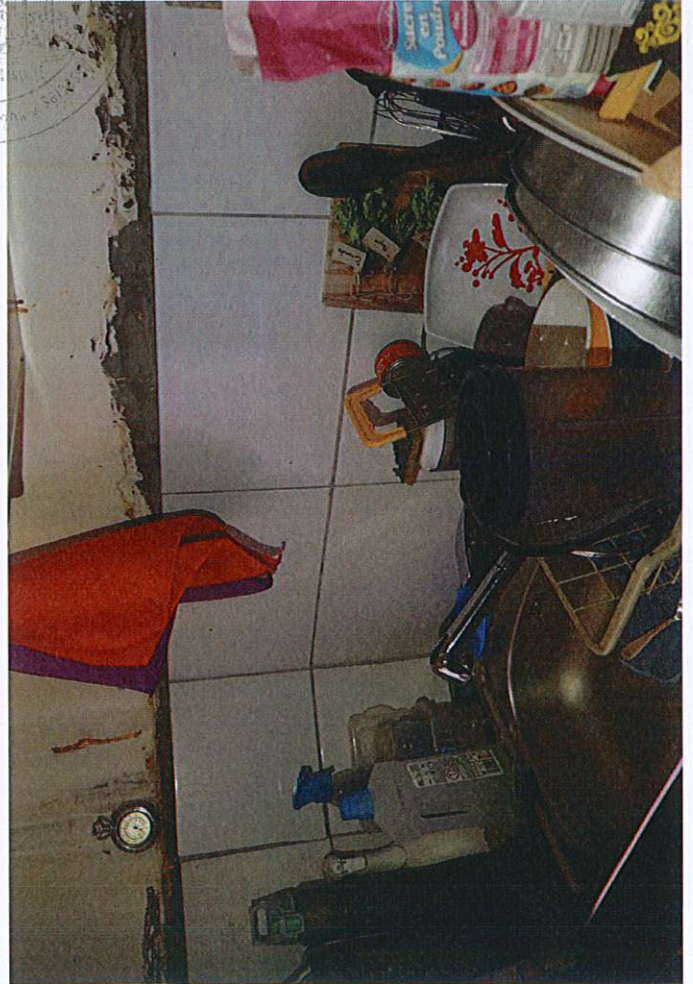


Entrée :

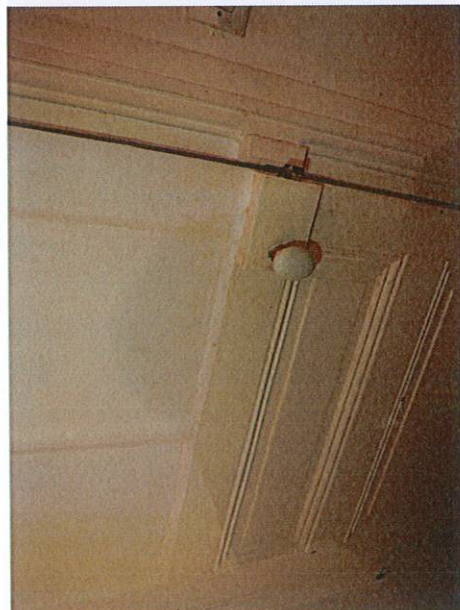
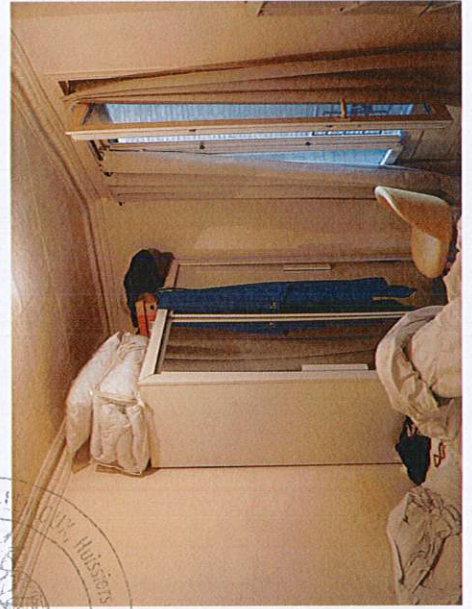


Cuisine :

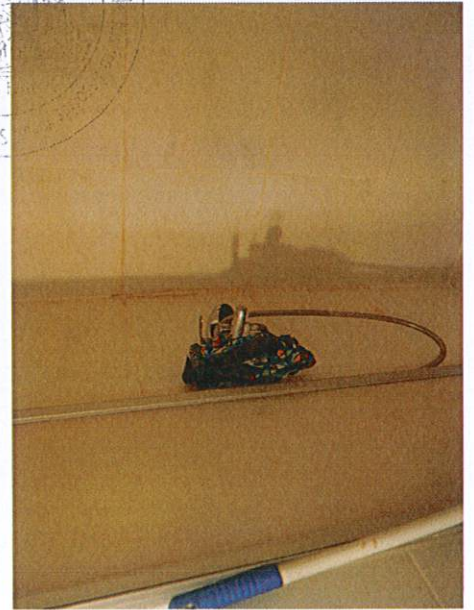
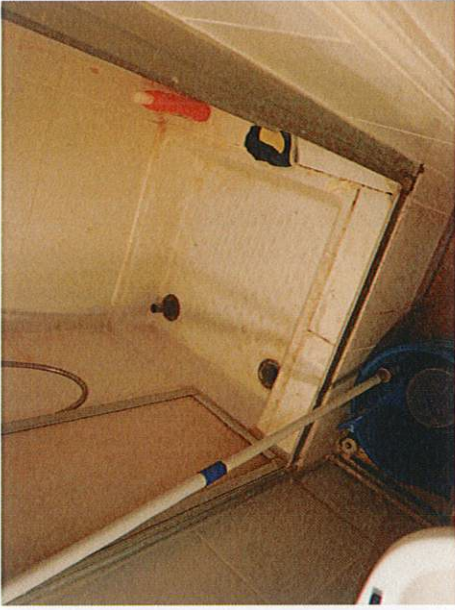




Chambre :



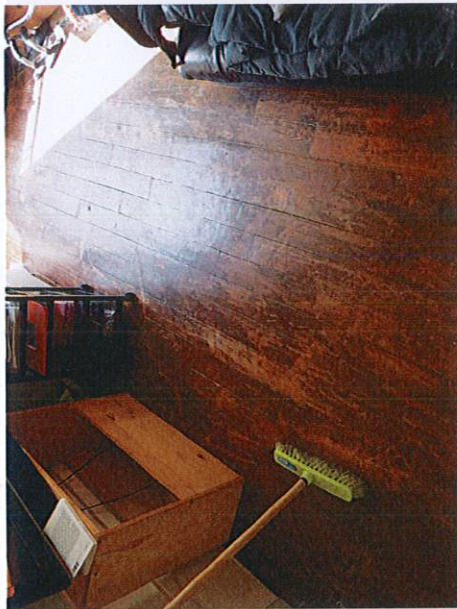
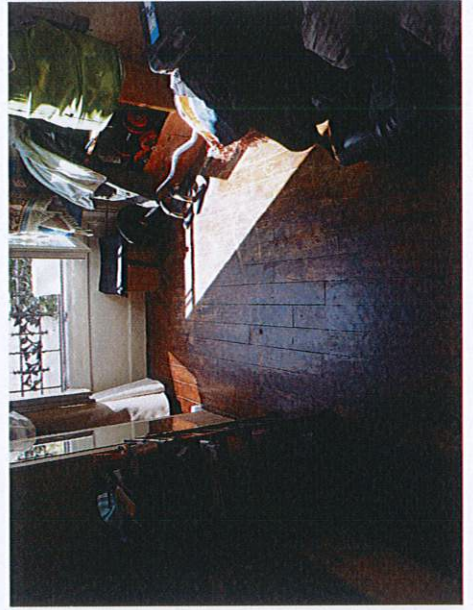
Salle d'eau :

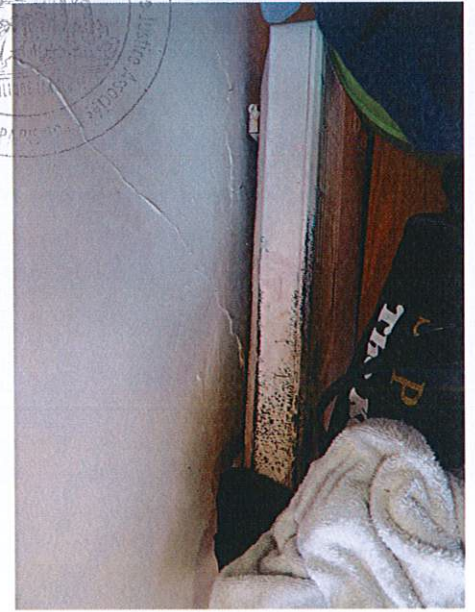
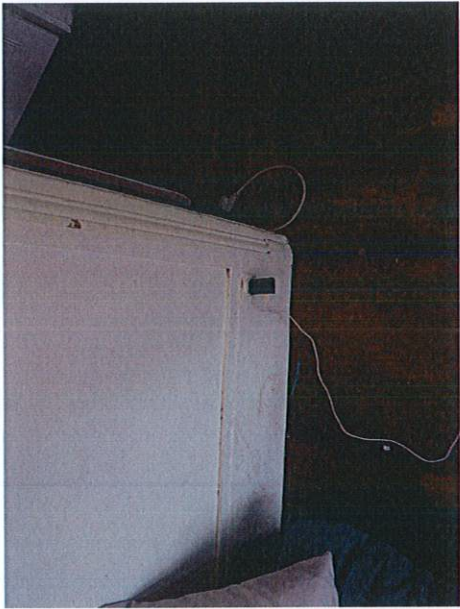


Placard :



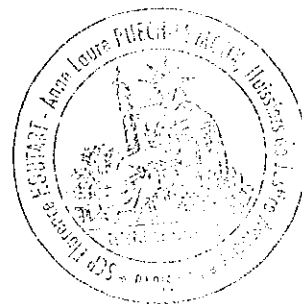
Salon :

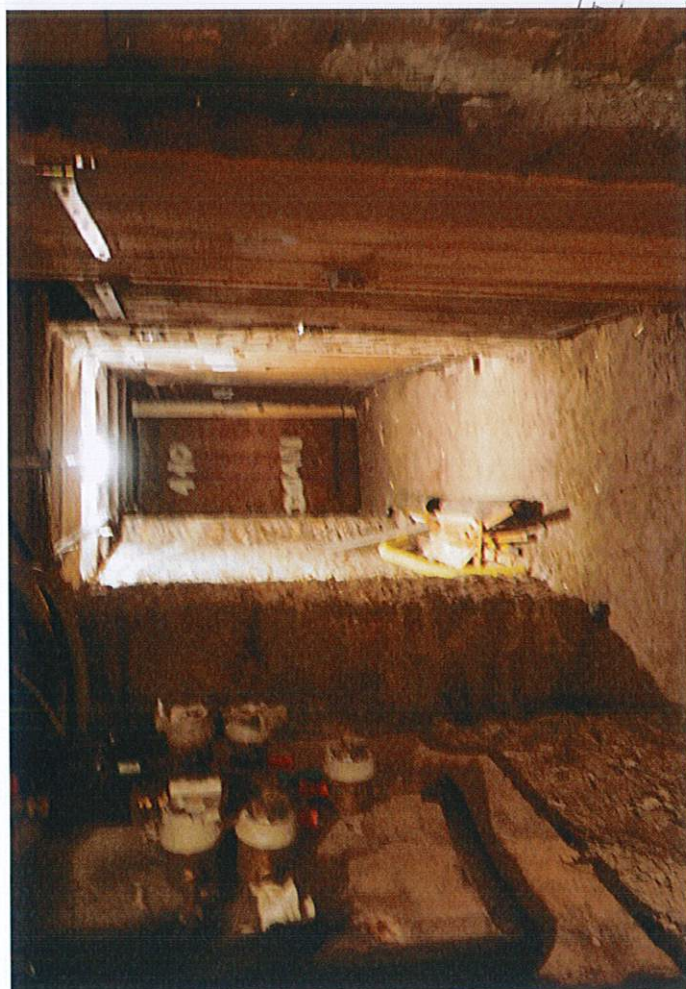




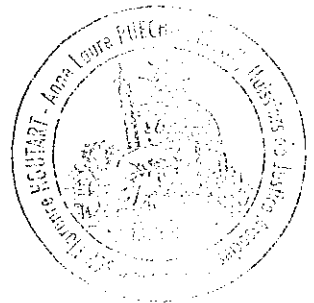
II - LOT N° 117 - CAVE N° 28 -

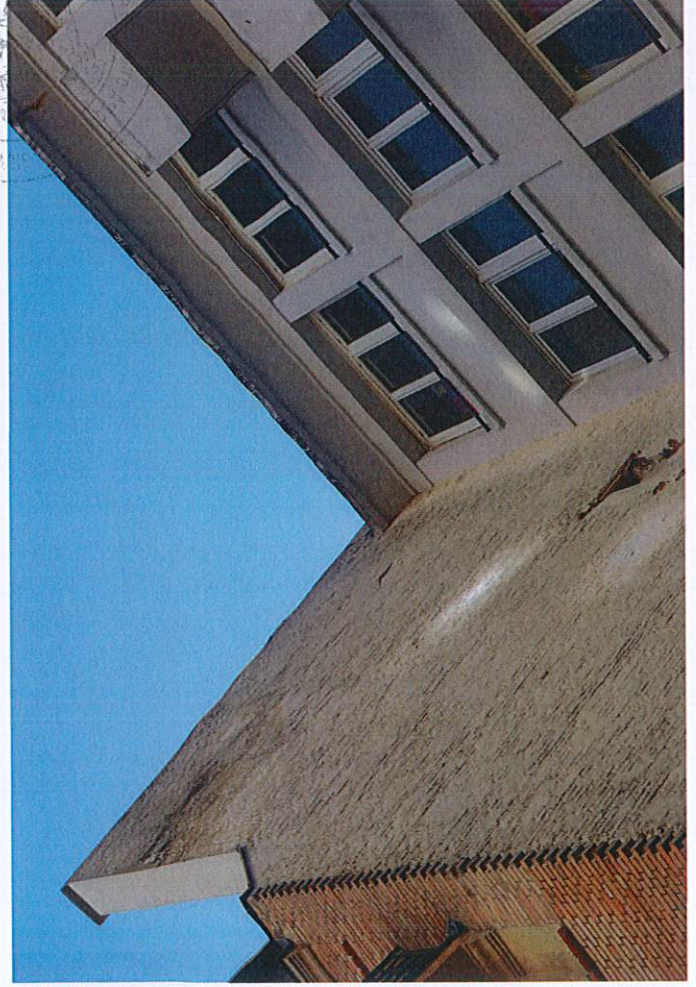
ESCALIER B. SOUS-SOL :





III - OCCUPATION / COPROPRIÉTÉ





Parties communes :



