

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Pénétrant dans les lieux sur ouverture forcée, d'après les courriers trouvés sur place, les lieux saisis seraient occupés par Madame Clémentine SIMANI ou Mademoiselle Sylvie SIMANI, et d'après la présence de jouets, par un ou deux enfants.

DESCRIPTION ET COMPOSITION DES LIEUX

EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble dont dépendent les lieux saisis est un immeuble de la 2^{ème} moitié du 19^{ème} siècle, s'élevant sur un rez-de-chaussée rehaussé de cinq étages pour le bâtiment sur rue. La façade sur rue est recouverte d'un crépi en état moyen (défraîchi et noirci).

L'immeuble se trouve dans un quartier très populaire, à proximité de la station de métro « Marcadet-Poissonnière ».

L'immeuble est dépourvu de gardien.

Les parties communes sont en mauvais état, avec des peintures et des revêtements dégradés et vétustes. Les enduits des façades sur cour et courettes sont également en mauvais état (vétustes, noircis et dégradés). Elles comptent deux bâtiments (le bâtiment sur rue de cinq étages, et un bâtiment sur cour de deux étages). La porte d'entrée de l'immeuble est sécurisée par un digicode actif dans la journée. Dans le bâtiment sur rue, on accède aux étages par l'escalier d'origine dépourvu d'ascenseur. Au rez-de-chaussée se trouvent deux locaux commerciaux, un commerce d'alimentation générale « Asie Afrique » et un café-bar-restaurant (dont le rideau de fer est fermé lors de ma visite). Chaque étage comprend cinq appartements.

PARTIES PRIVATIVES

Malgré l'avis laissé sous la porte du logement saisi le 17 décembre 2014, à l'intention de ses occupants, personne n'a contacté l'Etude.

Pénétrant dans les lieux sur ouverture forcée, en l'absence des occupants, assisté de :

- Monsieur Eric NGUYEN, du Cabinet Sylvain DEVAUX, géomètre-expert,
- Monsieur Florian MINOT, serrurier,
- Et Messieurs Didier ADENOT et Patrick POMMERET, témoins,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Les biens et droits immobiliers saisis se composent de :

- **LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)** (de l'état descriptif de division et de copropriété): **UN STUDIO** sis au 3^{ème} étage, comprenant salle à manger/salon, cuisine américaine, salle d'eau avec w.c.
Et les 18/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
- **LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70)** (de l'état descriptif de division et de copropriété): **UNE CAVE**
Et les 1/1.000èmes des parties communes de l'immeuble.

STUDIO BATIMENT SUR RUE 3^{EME} ETAGE COULOIR DE DROITE 1^{ERE} PORTE GAUCHE (LOT N°24)

Les lieux comprennent un couloir d'entrée desservant à gauche, sur une courette sombre une petite cuisine, à droite une salle d'eau aveugle avec W.C., en face sur rue une pièce à vivre.

REMARQUES GENERALES

Les lieux sont en mauvais état et devront faire l'objet d'une rénovation complète.

ENTREE

On accède à l'appartement par une porte palière simple à un battant, équipée d'une serrure à un point d'ancrage, une poignée béquille aluminium en intérieur.

Sol et plinthes : carrelage imitation parquet en mauvais état, présentant de nombreux éclats et sale.

Murs : hors d'usage. Les murs sont enduits par endroits mais non lissés ; ils présentent des défauts de surface sur leur ensemble, et sont recouverts d'une seule couche de peinture ou d'apprêt. Les murs sont dégradés dans le bas et sales.

Plafond : faux-plafond en placoplâtre apparemment, avec deux spots halogènes encastrés en état de marche, peinture en mauvais état, sale, d'une seule couche, avec des reprises d'enduit.

CUISINE

Elle ouvre actuellement sans porte sur l'entrée. Un bâti de porte coulissante semble avoir été installé mais il n'est pas opérationnel actuellement ; l'ensemble est bricolé et non achevé.

Sol : carrelage semblable à l'entrée, en mauvais état (très sale, accidenté et fissuré).

Murs : hors d'usage. Ils ne sont pas du tout lissés et sont recouverts d'une seule couche d'apprêt ou d'enduit, très sale. Une lézarde court en diagonale sur la cloison séparative du séjour.

Plafond : faux-plafond en placoplâtre apparemment, avec deux spots halogènes encastrés, dont un manquant, recouvert d'une peinture non achevée.

Equipements :

- La cuisine donne jour sur une courette très sombre par une fenêtre à deux vantaux en PVC, double vitrage, barreaudée en extérieur, dépourvue actuellement de poignée (dont je n'ai donc pu vérifier la bonne fermeture), dont les menuiseries sont très sales.
- Un chauffe-eau ATLANTIC 100L, dont l'alimentation électrique est apparente et bricolée, passant dans le faux-plafond (ce chauffe-eau ne semble pas entretenu, il manque le vase d'expansion, il est très sale et graisseux) ; j'émetts toutes réserves sur son bon fonctionnement.
- L'appartement est dépourvu de gaz.
- Un bloc inox comprenant un évier/un bac avec égouttoir, équipé d'un robinet mitigeur inox, posant sur un placard en mélaminé/deux portes, l'ensemble en mauvais état.
- Une crédence carrelée de trois rangées de faïence blanche, dont le jointoiment est mal réalisé et sale.

SALLE D'EAU

Elle communique sans porte sur l'entrée, avec le même bâti que celui de la cuisine.

Sol : carrelage semblable à l'entrée, en mauvais état (très sale, accidenté et fissuré).

Murs : habillés sur quasiment toute leur surface de carreaux de faïence blanche récents mais dont le jointoiment est grossier, pour le reste murs non lissés, ni apprêtés, ni peints.

Plafond : faux-plafond en placoplâtre et deux spots halogènes encastrés, dont un seul s'allume, recouvert d'une seule couche d'apprêt, non lissé, ni peint ; l'ensemble présente un aspect bricolé et inachevé.

Equipements :

- Une cuvette de W.C. suspendue ALIA fêlée, dépourvue d'abattant et de couvercle, présentant une petite fuite dans la cuvette, à effet d'eau par réservoir encastré, dont il manque la plaque de la châsse murale.
- Un lavabo sur colonne en émail blanc équipé d'un robinet mitigeur, en état d'usage (il manque la bonde).

- Une douche dont le receveur est très fortement surélevée (d'une trentaine de centimètres), carrelée au sol de petits carreaux beiges antidérapants, mal posés et tachés, équipée d'un robinet mitigeur GROHE avec flexible/douchette/une barre de fixation pour la douche, fermant par une porte articulée vitrée en PVC.

PIECE A VIVRE

Elle communique sans porte sur le couloir d'entrée.

Sol et plinthes : parquet flottant en mauvais état, très largement usagé et rayé avec des joints grossiers.

Murs : hors d'usage. Les peintures sont très sales sur l'ensemble de leur surface avec des graffitis d'enfants. Ils semblent n'avoir reçu qu'une couche d'apprêt, et non de peinture.

Plafond : peinture ou apprêt sale, non finalisé.

Equipements :

- Une fenêtre en PVC, double vitrage, dont les menuiseries sont un peu sales et noircies, fermant correctement, donnant sur la rue Labat, avec en vis-à-vis les immeubles d'en face de six étages chacun.
- Prises et interrupteurs électriques alimentés par des goulottes en PVC apparentes.
- Un convecteur électrique en allège de la fenêtre, en état d'usage apparent, sur le bon fonctionnement duquel j'émetts toutes réserves.
- Un tableau électrique avec une boîte fusibles incomplète et un compteur digital récent.
- Une corniche d'aspect bricolé lumineuse, dont le câble d'alimentation apparent sort du faux-plafond, avec une réservation pour un spot encastré.

CHAUFFAGE ET ELECTRICITE

L'appartement est chauffé par un seul convecteur électrique dans le séjour et dépourvu de gaz.

L'ensemble du système électrique semble avoir été refait récemment, mais il est bricolé et n'est donc pas conforme aux normes de sécurité.

CAVE (LOT N°70)

En l'absence de l'occupante pour nous indiquer où elle se trouve, nous n'avons pu la visiter.

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

VOIR PHOTOGRAPHIES EN PAGES SUIVANTES.