

119, avenue Gambetta  
75 020 PARIS

Florence HOUTART  
Huissier de Justice

Tél : 01.40.31.66.12  
Fax : 01.40.31.73.20

CONSTATS : 01.40.31.77.17



[www.huissier-houtart-paris.com](http://www.huissier-houtart-paris.com)  
[etude.houtart@orange.fr](mailto:etude.houtart@orange.fr)

Constat 2017 - D020088 SDC 8 RUE BOUCRY Domaines TRAN-COY 24 02 2017

# PV de DESCRIPTION



# Florence HOUTART

Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de PARIS et près le Tribunal d'Instance du 20<sup>ième</sup>  
119, avenue Gambetta - 75 020 PARIS



## procès verbal de description

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE VENDREDI VINGT-QUATRE FÉVRIER À QUATORZE HEURES**

### **A LA DEMANDE DE**

**Syndicat des Copropriétaires du 8, rue Boucry 75018 PARIS**, agissant poursuites et diligences de son syndic, la société CREDASSUR, domiciliée 4, rue de Cléry 75002 PARIS.

Et dans le cadre de la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre de la direction nationale d'intervention domaniale et :

- Madame Marie-Christine DU TRAN
- Monsieur Jean-Baptiste TRAN
- Madame FOU dite Marie-Claire COY

D'un bien situé au 8, rue Boucry 75018 PARIS.

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance du 18<sup>e</sup> arrondissement de PARIS, en date du 26/08/2016, définitif et exécutoire, ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel en date du 09/11/2016

Un commandement aux fins de saisie immobilière ayant été signifié aux parties les 31/01/2017 et 06/02/2017

Avant d'être publié

Et d'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'exécution des saisies immobilières près le Tribunal de grande instance de Paris, le 9 février 2017,

m'autorisant à pénétrer dans l'appartement dépendant de l'immeuble du 8, rue Boucry consistant dans les lots 538, 1073 et 1597 ; bien dépendants de la succession de Monsieur et Madame TRAN-LIM et pour un tiers à Mademoiselle COY.

Ordonnance sollicitée après que j'ai reçu en mon étude l'un des copropriétaires qui m'a indiqué que les lieux étaient squattés depuis plusieurs années et que c'était ce qui était à l'origine de la date de charge de copropriété étant donné que l'appartement n'a pas pu être vendu ni loué.

Arrivant dans le hall de la copropriété, je rencontre le représentant de la sécurité de l'immeuble qui me confirme effectivement la présence d'un squatte à l'intérieur des lieux.

Déférant aux termes de cette réquisition,

**Je, Maître Florence HOUTART, Huissier de Justice audiencier près le Tribunal de Grande Instance de PARIS (75), et près le Tribunal d'Instance du 20<sup>ième</sup> arrondissement, y demeurant 119, rue Gambetta, soussignée,**

Me suis rendue ce jour, au 8, rue Boucry 75018 PARIS, dans un ensemble immobilier cadastré section CW n° 57 pour une contenance de 78 ares 57 centiares, assisté de :

- Monsieur Florian MINOT, serrurier
- Messieurs Didier ADENOT et Patrick POMMERET, témoin
- Monsieur Patrice ARNOUX du cabinet de géomètre ART CAGE
- Monsieur Lionel SANTILI de DIAG'IMMO

**1 - LOT N° 1073 AU TROISIÈME SOUS-SOL EN EMPLACEMENT N° 270 POUR UNE VOITURE AUTOMOBILE ET LES 211 10-5 DE LA PROPRIÉTÉ AU SOL ET DES PARTIS COMMUNES GÉNÉRALES**

Au troisième sous-sol, je constate que les matériaux du sous-sol sont à l'état brut.

Je constate que la copropriété est très bien entretenue.

Certes les matériaux sont un peu vétustes mais il n'y a pas de désordre très apparent.

Je constate que l'emplacement 270 est bien placé c'est-à-dire que le chauffeur du véhicule qui y sera garé, n'aura aucune difficulté à sortir de son véhicule.

Je précise qu'il y a quatre sous-sols de parkings.

**2 - LOT 1597 - AU QUATRIÈME SOUS-SOL, LA CAVE 417 ET LES 12 10-5 DE LA PROPRIÉTÉ AU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES**

Je constate que les matériaux de la cave 417 sont à l'état brut.

Y sont stockés une porte, un vieil évier, un vieux toilette recouvert de poussière.

Il n'y a pas de colonnes à l'intérieur.

Les lieux sont sales mais sains.

La porte est une porte simple de type isoplane avec une serrure simple.

Il n'y a pas d'électricité à l'intérieur.

**3 - LOT 538 AU VINGT-CINQUIÈME ÉTAGE DANS LE COULOIR PROLONGEANT PERPENDICULAIREMENT LE PALIER À L'ÉTAGE DROITE DE LA SORTIE DES ASCENSEURS À UN STUDIO COMPRENANT UNE PIÈCE PRINCIPALE, UNE SALLE DE BAINS, WC, PLACARD, BALCON ET LES 1 092 10-5 DE LA PROPRIÉTÉ AU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES**

Concernant l'appartement, alors que je sonne à la porte, immédiatement un homme, jeune, me répond.

Je prends acte qu'il s'agit de Monsieur Imed BENTREIBEC, qui serait d'après ce qu'il déclare, titulaire d'un (faux : lui pense qu'il s'agit d'un véritable bail signé avec un propriétaire chinois) bail, octroyé à son frère.

Monsieur Imed BENTREIBEC ainsi déclaré, auquel j'ai signifié l'ordonnance sur requête avant le début de mes constatations, le répète durant tout ce PV de description des lieux : c'est un chinois qui lui a donné l'appartement à bail ...au début il venait chercher de l'argent en espèces tous les mois et que là, apparemment, il a disparu dans la nature.

Je prends acte de ses déclarations.

Je rappelle à Monsieur Imed BENTREIBEC que malheureusement vis-à-vis de la succession vacante, il est un squatteur, que l'appartement va faire l'objet d'une vente à la barre du Tribunal et qu'en conséquence, il lui est recommandé de quitter rapidement les lieux et de restituer les clefs.

Monsieur s'engage donc à quitter les lieux rapidement.

***L'appartement se présente de la manière suivante :***

Une entrée dessert, sur la droite une salle de bains.

Dans l'entrée, sur la gauche, présence d'un placard ouvrant grâce à des portes de type KZ.

À l'intérieur, un tableau électrique ancien.

Le compteur avec les index du compteur électrique n'est pas présent sur place.

Il est dans l'une des armoires du palier.

Le placard de l'appartement est aménagé sommairement mais il est vaste.

Dans le prolongement, la pièce principale du studio, dans le fond, deux balcons qui desservent séjour et cuisine située sur la gauche.

Je constate que de manière générale, les lieux sont extrêmement vétustes, ils manquent complètement d'entretien.

État d'usage de la porte palière.

À l'intérieur, il manque une poignée, son état est médiocre contrairement à l'extérieur.

Au niveau du sol de l'entrée, il reste un vieux linoléum hors d'usage.

Il n'y a plus de barre de seuil.

Les murs sont crépis, ils ont été peints en vert, grossièrement il y a des coulées de peinture au niveau du plafond, repeint en blanc.

Les portes ont été peintes tout aussi grossièrement, en mauve ; présence de coulées de peinture un peu partout.

La salle de bains est dans un état extrêmement médiocre dans le sens où elle souffre d'importants désordres liés à l'humidité.

Son plafond est extrêmement dégradé à cet instant.

Les sanitaires sont anciens, usagés.

Il s'agit d'un lavabo sur colonne en faïence blanche sans doute d'origine, surmonté d'un miroir.

Un bidet. Un WC à cuvette anglaise dont le fond de cuve est très entartré.

Une baignoire qui doit être d'origine. Il n'y a plus de joint autour.

Juste au-dessus, le mur présente d'importants stigmates d'infiltrations d'eau étant donné que le carrelage ne monte pas très haut.

Les fissures sont importantes et elles ont vraiment dégradé la structure de la pièce.

Les problèmes d'humidité devaient être anciens, ils ont dû être récurrents vu l'état des lieux.

Présence d'un radiateur. Installation électrique ancienne.

Tout est vétuste et non entretenu.

## SÉJOUR

Concernant le séjour, le revêtement de sol est hors d'usage à cet instant.

Il s'agit d'un revêtement de type linoléum ancien, usagé, mal posé, bon à jeter.

Les peintures murales ont également été refaites toujours dans le même vert menthe que dans l'entrée et la pose est tout aussi grossière en ce qui concerne les finitions puisque les portes ont également été peintes de couleur Bordeaux. Coulées de peinture partout.

Le plafond a été repeint en blanc.

Les huisseries sont sans doute d'origine puisqu'il s'agit d'huisseries en aluminium qui semblent très vétustes. Leurs vitrages sont simples.

Le châssis a vraiment « *fait son temps* ».

Un important balcon dont la dalle de béton est usagée et très sale (mais moins que celle du balcon de la cuisine voisine), portant des stigmates de taches de peinture (on peut y mettre une table, des chaises et deux transats).

L'appartement jouit d'une vue extrêmement dégagée et est très lumineux bien que son exposition ne soit « pas extraordinaire ».

Monsieur me déclare qu'en fait, l'appartement est très ensoleillé tous les matins jusqu'à midi. Il s'agirait donc .... d'une vue Est.

Il n'y a pas de point lumineux au plafond. Juste des prises, des interrupteurs qui sont vétustes. Et, également un radiateur.

## CUISINE

Il n'y a plus de barre de seuil. Au sol, dalles de linoléum, sans doute d'origine vu leur aspect à ce jour. Plinthes peintes.

Aux murs, un papier peint, très ancien vu son aspect et qui s'est décollé des murs et du plafond puisqu'il y a des lés tombés partout, sous l'effet de l'humidité.

Cette pièce est en très mauvais état et, contrairement à l'entrée et à la pièce principale, qui ont été repeintes, elle n'a pas dû être repeinte depuis très longtemps.

Les problèmes d'humidité viennent apparemment des colonnes de la copropriété puisqu'elles se situent près d'un renforcement dans lequel je vois une trappe de visite. Je constate que le papier peint s'est bien décollé à cet endroit-là.

Une grille de ventilation qui est particulièrement sale.

Présence d'une arrivée d'eau et d'un tube de refoulement PVC pour l'installer à un étroit lave-linge de 45 centimètres.

En guise de cuisine, juste un bloc évier qui repose sur un meuble ancien. Trois placards.

Un radiateur dont l'état est extrêmement médiocre.

On m'indique que le chauffage est un chauffage au gaz collectif.

Dans le fond de la pièce, une porte vitrée en aluminium avec un élément fixe sur la gauche dessert un deuxième balcon qui est tout aussi lumineux que le premier.

Actuellement, il s'agit d'une « aire de débarras » répugnante.

Cette cuisine est dans un état assez épouvantable.

L'appartement manque complètement d'entretien.

C'est un appartement qui pourrait être agréable s'il était refait comme l'ont été de nombreux appartements dans cet immeuble mais il est seulement très vétuste, mais aussi non entretenu depuis longtemps.

De très importants travaux de remise aux normes de l'installation électrique, des sanitaires et également des embellissements sont à prévoir outre éventuellement le remplacement des châssis de fenêtre

#### **4 – SITUATION ET CONSTRUCTION**

Immeuble desservi par les stations de métro Max Dormoy, La Chapelle. Les bus ...

#### **5 - ENVIRONNEMENT**

Appartement bien très lumineux. « Aéré ». Pas de vis-à-vis.

Environnement : Piscine Hébert, boudrome Boucry, square et commerces.

Cour arrière avec espaces verts et immeuble autour.

Ecoles. Plein de commerces ....

## **6 - COPROPRIETE**

Immeuble ancien, dont la construction date des années 70 (Photo).

28 étages, soumis à la réglementation IGH.

Sécurité assurée 24 heures sur 24.

Quatre ascenseurs le desservent.

Porte de garde ; sécurité incendie.

Accès sécurisés par digicode (espaces extérieurs).

Chauffage collectif compris dans les charges.

Eau chaude comprise dans les charges.

Juste l'électricité à payer.

***Il conviendra de consulter le syndic au sujet du montant des charges mensuelles à la charge des 3 lots.***

La façade, ancienne, aurait besoin d'un ravalement.

L'entrée a de l'allure et est en bon état général, tout comme les paliers, dont les matériaux sont, certes, anciens, mais, bien entretenus.

Comme l'ensemble du bâtiment. Bien surveillé. Bien entretenu. « Propre ».

## **7 - OCCUPATION DU STUDIO – LOCATAIRE EN PLACE**

Un squatter est dans les lieux en vertu d'un (faux) bail depuis des mois ...

## **8 - DIAGNOSTICS – SURFACES – CATASTROPHES NATURELLES & RISQUES**

Avant d'enchérir il est nécessaire de lire attentivement le cahier des charges et tout ce qui est relatif aux rapports :

De la personne en charge des diagnostics relatifs à l'état de l'installation électrique, des performances énergétiques, du chauffage, de la présence d'amiante etc....  
Mais également de tout ce qui concerne les surfaces vendues.

Et tout ce qui est relatif à la zone sur laquelle est bâti l'ensemble immobilier (nature des sols, risque de glissements de terrains, carrières, inondations).

Il convient de lire dans le cahier des charges, tout ce qui est relatif aux charges de copropriété et d'interroger le syndic au sujet des travaux prévus dans cette très



importante copropriété datant des années 70 (façades, rafraichissement des parties communes, mises en conformité le cas échéant.)

**N'ayant plus d'autres constatations à faire, j'ai clos le présent constat, établi pour servir et valoir ce que de droit, en y annexant les clichés photographiques réalisés à l'appui de mes constatations qu'ils illustrent.**

**Coût : Quatre cent soixante-neuf euros et vingt-deux centimes TTC**

Etabli sur 9 feuilles, outre les photographies.

Emolument	:	220.94
Emolument suppl	:	150.00
SCT	:	7.67
TOTAL HT	:	378.61
TVA 20%	:	75.72
Taxe forfaitaire	:	14.89
<b>Total TTC</b>		<b>469.22</b>



**Me Florence HOUTART**