PREMIERE EXPEDITION

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 & BANLIEUE

Constat 2021 D2000549 SDC 48bis rue d'ORSEL – LAFON 21 01 2021

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SCP Florence HOUTART et Anne - Laure PUECH - LE MOUX

Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de PARIS

119, avenue Gambetta - 75 020 PARIS

L'an deux mille vingt et un
Le jeudi vingt et un janvier à 8h

À la demande de :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 48 bis rue d'Orsel 75018 Paris, domicilié chez son syndic le cabinet Credassur, ayant siège 4, rue de Cléry 75002 Paris,

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

Madame Marie-Claude, Georgette, Marcelle, Lafon, née le 27 mai 1964 à 75018 Paris, de nationalité française, demeurant **48 bis, rue d'Orsel - 75018 Paris, deuxième étage porte gauche,**

Un commandement valant saisie immobilière de l'immeuble lui ayant été signifié en date du 4 décembre 2020, avant d'être régulièrement inscrit à la conservation des hypothèques de Paris, valant saisie du bien,

Après avoir organisé l'intervention en prenant rendez-vous avec le géomètre, le diagnostiqueur, le serrurier ainsi que deux témoins,

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Florence HOUTART, Huissier de Justice Audiencier près le Tribunal Judiciaire de PARIS, associée de la Société Civile Professionnelle HOUTART – PUECH – LE MOUX, titulaire d'un office d'Huissier à la résidence de PARIS (75), y demeurant 119, rue Gambetta, soussignée,

me suis donc présentée ce jour, le jeudi 21 janvier 2021 à 8 heures au 48 bis, rue d'Orsel - 75018 Paris, 2ieme étage gauche, ou j'ai pu procéder aux constatations suivantes en présence et assistée de :
Madame Camille Fronton - Miette,
Monsieur Jules Parra ; tous deux témoins.

Monsieur Alexandre Bernardin de *« Perdumaclé »,* serrurier.

Monsieur Sylvain Moreau du cabinet Arcèdge, géomètre.

Monsieur François Principaud, diagnostiqueur.

1 - COPROPRIÉTÉ

La copropriété est accessible par une grille située à un angle de la rue d'Orsel, juste en face de la petite place sur laquelle est situe le «Théâtre de l'atelier ».

Une fois la grille métallique passée, l'accès à l'immeuble se situe au fond de la cour sur la gauche.

Au rez de chaussée du bâtiment de gauche.

Il s'agit d'un bâtiment ancien, tel que l'on en trouve dans le vieux Montmartre.

La cour dessert d'autres accès.

Celui au 48 bis est sécurisé par une grille qui permet d'accéder à un sas où une porte, sur la gauche permet d'entrer dans la petite copropriété de 7 appartements dont un duplex.

Dans ce sas, présence des boîtes aux lettres.

Grille et porte d'accès à la copropriété sont protégés par deux platines « Digicode ».

Je constate l'état ancien, usagé, mais bien entretenu des parties communes.

Carrelage ancien, au sol.

Parquet ancien au niveau des paliers.

Marches de bois, anciennes.

État d'usage des revêtements de la cage d'escalier qui est un peu défraîchie.

S'agissant d'un petit immeuble de peu d'appartements, du vieux Montmartre l'état général est correct.

En ce qui concerne l'extérieur de l'immeuble, les matériaux sont également anciens et usagés, mais l'ensemble a beaucoup de charme.

La cave est saine.

Son plancher haut, qui est assez bas, a manifestement été refait si je m'en réfère à la présence de plaques de terre cuite qui ont un aspect très récent par rapport au reste.

Les caves sont séparées par des parois en parpaings.

Par rapport au reste de la copropriété, l'aspect général des caves est vraiment récent.

Je constate que ces caves ont l'air d'être saines. À cet instant je ne vois pas de traces ... ni d'humidité sur le sol, ni en partie inférieure des murs.
Il n'a pas d'odeur de moisi, non plus.

Je constate qu'elles sont éclairées.

Je demande à la propriétaire de l'appartement saisi, Madame Lafon, que je rencontre dans son appartement, quel est le montant trimestriel des charges qui lui incombent,

Elle me répond qu'elle ne s'en souvient pas.

Je constate l'absence d'ascenseur.

Je constate l'absence de gardien.

2 – QUARTIER / ENVIRONNEMENT

L'immeuble est particulièrement bien placé.

En face d'une place arboré ; celle du Théâtre de l'atelier.

Le quartier est très agréable, charmant, très vivant, très touristique « hors Covid ».

À proximité, il y a de nombreux commerces et restaurants.

Que ce soit des supérettes ou des « magasins de bouche » ... traiteur, fruits, fromage, boulangerie. Il y en a un peu partout dans le quartier et de plus en plus, dès lors que l'on se rapproche de la rue des Abbesses qui est située à proximité.

Il y a également des écoles, de nombreux services.

L'appartement est situé à peu près entre les stations de métro Pigalle et Anvers.
Très près du métro.
La station Abbesses se situe
un peu plus haut sur la place des Abbesses.

Il est situé en contrebas de la basilique de Montmartre.

Alors que le quartier est particulièrement passant en temps normal, très animé puisqu'il y a toujours beaucoup de touristes en temps normal, l'appartement étant sur cour est calme.

3 – LES 2 CAVES ACCESSOIRES AU LOT N°6

Aux termes du commandement, le lot n°6 est assorti de deux caves, correspondant aux deuxième et troisième portes du couloir de gauche en descendant dans les caves.
Je prends acte du fait que la première des caves (c'est-à-dire deuxième porte sur la gauche) est occupée par une voisine.

Sa porte est fermée.

Nous passons notre téléphone à l'intérieur d'une cavité et je constate qu'elle est similaire à la cave qui s'ouvre par une troisième porte ; une cave non occupée par la propriétaire, à l'exception de quelques choses qui y ont été abandonnées.

En effet, sa porte est grande ouverte.

Je constate l'état très récent du plafond en plaques de terre cuite, la présence de parpaings qui font office de parois.

Concernant le reste des matériaux, il est également à l'état brut. Porte hors d'usage.

Les caves sont éclairées.

4 – APPARTEMENT LOT 6

(110 / 1010 ième de la propriété du sol et des parties communes générales).

Accès par une porte palière qui dessert sur la gauche la cuisine et, en face, une première pièce qui fait office de salle à manger, et dans l'enfilade, deux autres chambres.

Entrée

Mauvais état général de tous les matériaux de la petite entrée, qui bénéficie d'une fenêtre sur cour.

Cuisine

Je constate la vétusté et la dégradation de tous les matériaux, et surtout du plafond, qui est particulièrement dégradé juste au-dessus de la chaudière qui ne fonctionne plus, qui est très vétuste.

Les murs, le plafond, le sol ... tout est très encrassé.
Tous les équipements ... que ce soit l'évier, la chaudière sont dans un état particulièrement médiocre.

Cette pièce bénéficie d'une fenêtre. Châssis assez récent. Double vitrage.

Elle est dans un très triste état. Son plafond est particulièrement fissuré et jauni.

Toilettes

On doit emprunter la salle à manger, pour accéder à une espèce de réduit situé sur la gauche en y entrant, dans le fond duquel, derrière la porte, se cachent des toilettes, dont l'état est tout aussi médiocre que celui de la cuisine.

La cuvette présente un important défaut d'entretien, comme tout l'appartement.

Les matériaux de manière générale sont particulièrement vétustes et dégradés.

Salle à manger

En ce qui concerne la salle à manger, je répère, dans un angle, la présence d'un feu prussien, en faïence blanche.

Je constate qu'un plancher de chêne ancien fait office de revêtement de sol.
Il manque d'entretien.
Les murs sont recouverts d'un vieux papier peint.
L'état du plafond est très médiocre.
La pièce bénéficie d'une fenêtre sur la cour.

Apparemment, les fenêtres de l'appartement ont dû être changées, relativement récemment, par rapport au reste des matériaux, puisque par rapport au reste, elles ont vraiment un aspect très récent.

Il s'agit d'huisseries en bois exotique avec un double vitrage.

Chambre 1

Une porte ancienne permet d'accéder à une première chambre, située en enfilade, au fond de laquelle il existe également une espèce de réduit, tel que celui qui existe au fond de la salle à manger.

Apparemment ce réduit été transformé en pièce de stockage/dressing.

Concernant cette première chambre à coucher, l'état général en est particulièrement médiocre.

Plancher de chêne au sol.

Présence d'une cheminée ancienne en marbre.

Revêtement hors d'usage aux murs, état général très médiocre du plafond.
Une fenêtre sur cour.

Seconde chambre en enfilade.

Son état général est tout aussi médiocre que celui du reste de l'appartement, qui est vraiment dans un état de vétusté et de défaut d'entretien particulièrement marqué.

Plancher de chêne au sol, revêtement mural hors d'usage.
Très mauvais état du plafond. Une fenêtre sur cour protégée par des barreaux

En ce qui concerne les équipements, je constate, qu'en dehors de la cuisine, l'appartement est plongé dans l'obscurité, puisque Madame dit que l'électricité n'y fonctionne plus.

Dans un placard, de la cuisine, nous avons trouvé un compteur à gaz, qui est donc dans l'appartement et pas dans les parties communes, puis je constater, ainsi qu'un vieux compteur électrique dans un autre placard situé dans le réduit.

J'ai constaté l'impossibilité d'éclairer le reste de l'appartement. Est ce du à un problème de fusibles, ou à un problème d'ampoules qui n'ont pas été remplacées ?

Interrogée à ce sujet, Madame n'a pas été en mesure de me répondre.

Je précise à ce sujet que les lieux sont particulièrement encombrés, et qu'il était déjà difficile de repérer la cheminée et le feu prussien, dissimulés par *« des tas de choses ».*

J'ai constaté que, seule, la cuisine jouissait encore d'éclairage, et que le chauffage ne fonctionnait plus, nulle part.

Je n'ai vu aucun élément de confort.

En tout état de cause, j'ai constaté l'état particulièrement médiocre de cet appartement, situé dans un quartier très agréable, qui bénéficie de plusieurs fenêtres sur cour,

mais qui n'a pas été entretenu, manifestement depuis très longtemps.

Tous les matériaux et équipements ou presque y sont hors d'usage, à l'exception des châssis de fenêtres.

5 - DIAGNOSTICS – SURFACES – CATASTROPHES NATURELLES & RISQUES

Avant d'enchérir il est nécessaire de lire attentivement le cahier des charges établi par l'avocat 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).

D'autant qu'il se situe à Montmartre.

Il convient de lire dans le cahier des charges, tout ce qui est relatif aux charges de copropriété courantes et d'interroger le syndic au sujet des travaux prévus dans cette copropriété datant du XIXième siècle.

6 - OCCUPATION

Par la propriétaire, Mme LAFON, qui ne travaillerait pas.

7 – SITUATION ET CONSTRUCTION

Immeuble desservi par les stations de métro Abbesses, Anvers, Pigalle…

De construction ancienne (fin du XIXième siècle), il s'agit d'un immeuble de 4 étages, à Montmartre (75018)

Sur une place, et jouissant d'une cour, l'endroit est aéré.

Ecoles. Plein de commerces à proximité.

N'ayant plus d'autres constations à faire, j'ai clôturé le présent constat, établi pour servir et valoir ce que de droit, en y annexant les photographies réalisées sur le site à l'appui de mes constations.

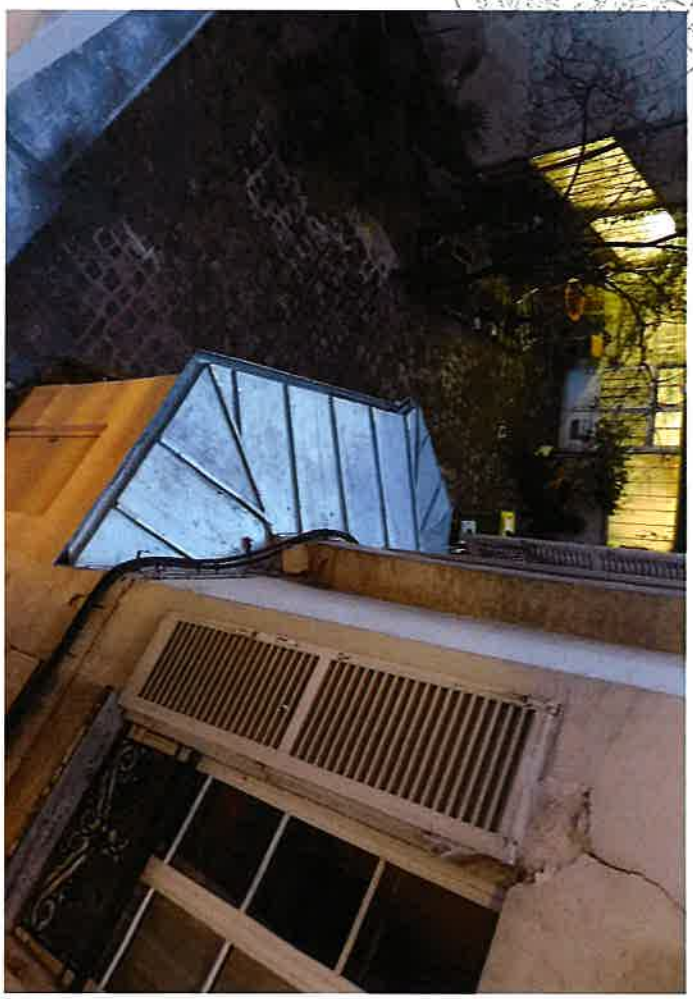
Coût : Quatre cent cinquante deux euros TTC

Emolument : 219.16 e
Heure suppl : 150.00 e
SCT : 7.67 e
TVA 20% : 75.37 e

Etabli sur 8 feuilles, outre les photographies.

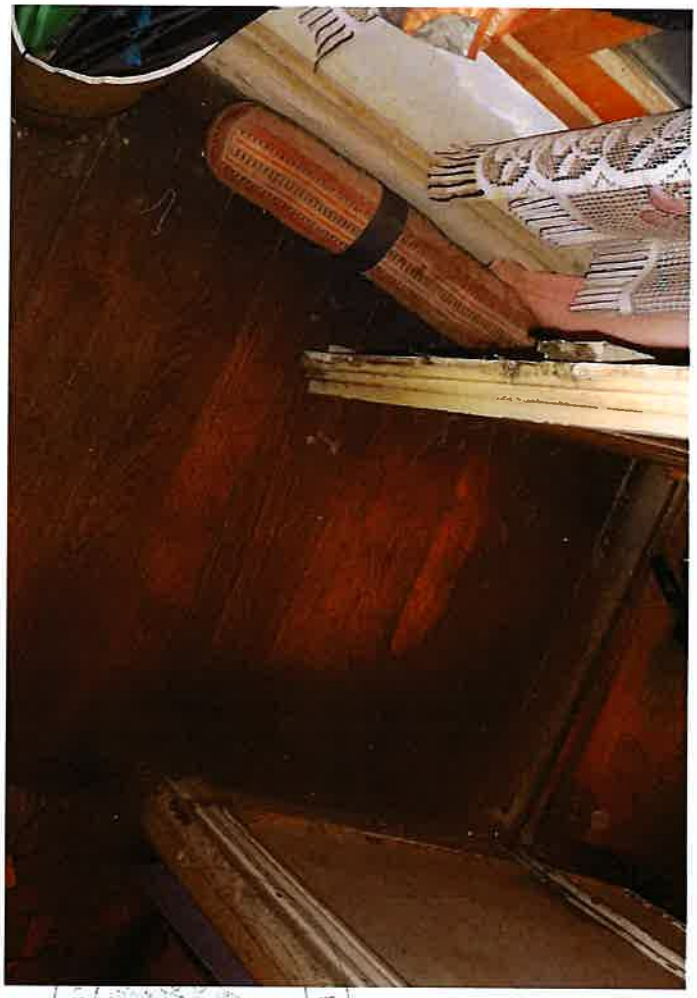
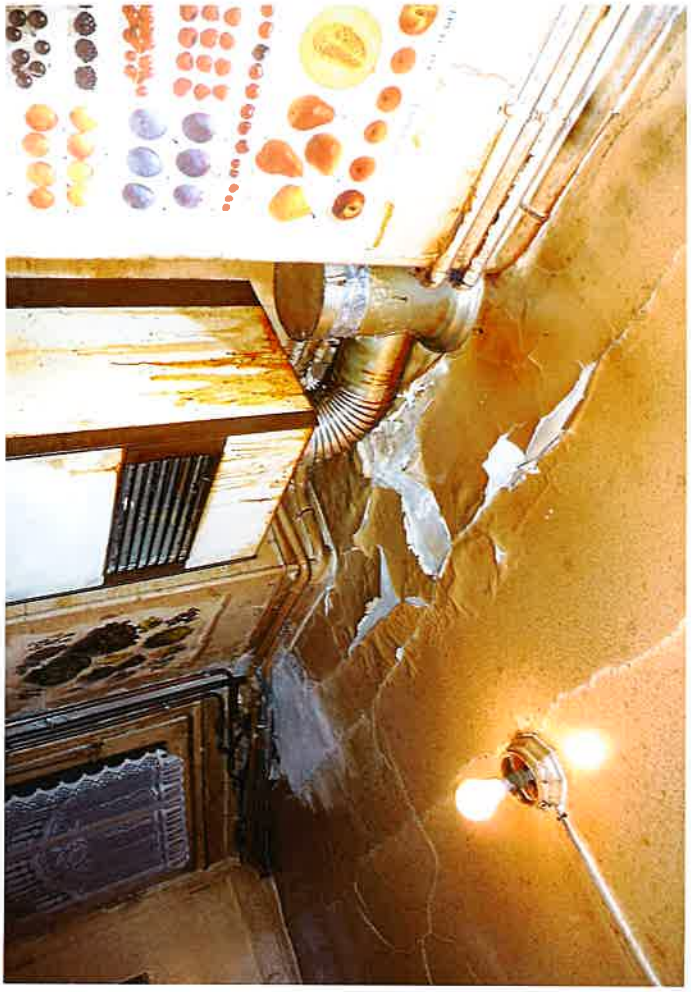
Me Florence HOUTART

Me Florence HOUTART - Anne Laure PUECH-LE MOUX, Huissiers de Justice Associés



Anne Laure PICARD

SCP F. HOUTARD
A.L. PUECH-LE MOUX
Huissiers de Justice Associés
119 , avenue Gambetta
F - 75 020 PARIS
Tél. 01 40 31 66 12 ou 01 40 30 18 71



THE BREAD