

procès verbal de constat

dressé le QUATRE SEPTEMBRE DEUX MIL DIX NEUF.

par Maître Pascal ROBERT, Huissier de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle Pascal ROBERT et Mayeul ROBERT, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y demeurant 16 rue Vignon à PARIS 9^{ème}, soussigné,

à la demande du :

syndicat des copropriétaires de la résidence Guynemer, située 31 et 33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers à PARIS 12^{ème}, représentée par son syndic, la société DESRUE IMMOBILIER, dont le siège social est à CHARENTON LE PONT (94), 19 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

motifs du constat

Préalablement exposés à Maître Pascal ROBERT.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Guynemer diligente une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Komlan Senyo WOZUFIA, concernant un appartement situé au cinquième étage, droite, porte numéro 32, de l'immeuble sis à :

31-33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers à Paris 12^{ème} (75)

Le commandement de payer valant saisie immobilière, délivré à Monsieur WOZUFIA le 20 juin 2019 étant demeuré sans effet, le syndicat des

copropriétaires de la Résidence Guynemer se trouve fondé à en faire dresser un procès-verbal de description.

En conséquence, il est demandé à Maître Pascal ROBERT de se rendre sur place et de procéder à toutes constatations relatives à cet égard.

constatations de Maître Pascal Robert

Je me suis rendu ce jour 4 septembre 2019 à 10 heures 30, à PARIS 12^{ème}, 31/33 boulevard Poniatowski et 1 rue des Meuniers.

J'y ai constaté ce qui suit :

Au cours de mes constatations, j'ai pris des photographies que j'intègre au présent procès-verbal de constat.

J'étais accompagné de :

- ✓ *Monsieur Jérôme POULAUD, géomètre expert, qui a effectué le métrage des locaux et dont j'annexe le rapport au présent procès-verbal de constat,*
- ✓ *Monsieur Florent BENA, société FORM et DIAG, qui a effectué les diagnostics techniques,*
- ✓ *Monsieur Michaël BEAUFILS, serrurier,*
- ✓ *Madame VINCELOT et Monsieur Le GUENNEC, témoins.*

IMMEUBLE

Cet immeuble est situé à l'angle formé par la rue des Meuniers et le boulevard Poniatowski : il possède une façade sur chacune de ces deux rues.

Les façades extérieures sont recouvertes de pierres plaquées avec, entre le deuxième et le sixième étage, deux séries de bow-windows.

Le sol et les murs des deux halls d'entrée de l'immeuble sont recouverts de pierre marbrière et le faux plafond est peint : le tout est en bon état.



Il n'existe pas de gardien mais un bloc de boîtes aux lettres se trouve installé contre l'un des murs du hall d'entrée de l'immeuble.

Il existe un ascenseur.

Le sol des paliers est recouvert de moquette.

APPARTEMENT CINQUIEME ETAGE – DROITE – PORTE 32

Il forme le numéro 40 dans le règlement de copropriété de l'immeuble.

Personne n'ayant répondu à mes appels, le serrurier a procédé, devant nous, à l'ouverture forcée de la porte palière ; celle-ci a été refermée à l'issue de mes opérations de constat.

L'appartement se compose de :

- une entrée,*
- un couloir,*
- une pièce de séjour,*
- quatre chambres,*
- deux salles de bains,*

- *une cuisine,*
- *une pièce de W.C.*

ENTREE

Elle est obscure.

Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.

PIECE DE SEJOUR

Elle est située à gauche de l'entrée et éclairée par des fenêtres ouvrant sur la rue.



Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture ancienne et usagée.

PIECE DE W.C.

Elle est située à droite de l'entrée.

Elle est obscure.

Le sol et la plinthe sont recouverts d'un carrelage sale mais en bon état.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.

Cette pièce est équipée d'une cuvette de W.C. et d'un cumulus électrique.



CUISINE

Elle est située à droite de l'entrée et éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour.



Le sol et la plinthe sont recouverts d'un carrelage sale mais en bon état.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée et qui a été gravement endommagée par des ruissellements d'eau.

Des éléments de rangement sont installés contre le mur de façade et le mur de droite.

COULOIR

Il est situé face à l'entrée. Il est obscur.



Le sol est recouvert d'une moquette en état moyen.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée et qui, à hauteur de la salle de bains, a été gravement endommagé par des ruissellements d'eau.

PREMIERE CHAMBRE

Elle est située à droite du couloir et éclairée par une fenêtre ouvrant sur l'arrière de l'immeuble.



Le sol est recouvert d'une moquette sale et tachée.

Page n° 6

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.

Un placard mural est installé contre le mur du fond.

PREMIERE SALLE DE BAINS

Elle est située à droite du couloir. Elle est obscure.



Le sol et la plinthe sont recouverts d'un carrelage poussiéreux mais en bon état.

Les murs autour de la baignoire sont carrelés sur toute la hauteur du panneau.

Le reste des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture qui a été gravement endommagée par des ruissellements d'eau.

Les éléments d'équipement sont les suivants :

- *un lavabo,*
- *une baignoire,*
- *un cumulus électrique.*

DEUXIEME CHAMBRE

Elle est située à gauche du couloir et éclairée par une fenêtre ouvrant sur le boulevard.

Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.

Un placard mural est installé contre le mur du fond.



TROISIEME CHAMBRE

Elle est située à gauche au fond du couloir et éclairée par une fenêtre ouvrant sur le boulevard.



Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture en état moyen.

Un placard mural est installé contre le mur du fond.

QUATRIEME CHAMBRE

Elle est située au fond du couloir à droite et éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour.



Le sol est recouvert d'une moquette usagée et tachée.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture usagée.

Un placard mural est installé contre le mur de droite.

SECONDE SALLE DE BAINS

Elle est située à droite de la quatrième chambre et éclairée par une fenêtre ouvrant sur la cour.



Le sol est recouvert d'un carrelage très poussiéreux mais en bon état.

Les murs, le plafond et les menuiseries sont recouverts d'une peinture très poussiéreuse.

Les murs autour de la baignoire sont carrelés sur toute la hauteur du panneau.

Les éléments d'équipement sont les suivants :

- une baignoire,*
- un lavabo double,*
- une cuvette de W.C.*

Un cumulus électrique est installé dans cette pièce.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Le chauffage est individuel et électrique : il est assuré par des convecteurs électriques.

L'eau chaude est fournie par des ballons d'accumulation électrique, l'un placé dans la pièce de W.C. et l'autre dans la seconde salle de bains.

CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'APPARTEMENT

Il est inoccupé et manifestement à l'abandon depuis de très nombreuses années : le branchement EDF est coupé, les siphons des deux cuvettes de WC sont entièrement desséchés de sorte qu'une odeur nauséabonde règne dans l'appartement.

Les voisins, interrogés par mes soins, m'ont appris que cette inoccupation date de plus de cinq années.

ATTESTATION DE SURFACE

ATTESTATION DE SURFACE
suivant mesurage effectué le 4 septembre 2019

VILLE DE PARIS
12^{ème} Arrondissement
31 boulevard Poniatowski

Un appartement situé au 5^{ème} étage,
porte fond face, dans le dégagement à droite
lot n° 40 de la copropriété

TABLEAU RECAPITULATIF

Niveau	Nom de la pièce	Superficies Privatives (en m ²)	Autres surfaces (en m ²)	Commentaires
5 ^{ème} étage	Entrée	4,70		
	Cuisine	7,35		
	Water-closet	1,50		
	Séjour	23,60		
	Dégagement	7,15		
	Chambre	10,40		
	Chambre avec placard	11,65		
	Chambre	11,30		
	Salle de bains avec water-closet	4,20		
	Salle de bains	3,00		
	Chambre sur cour	10,90		
	TOTAL.....		95,75	

NOTA : Superficies déterminées suivant les dispositions de la Loi « CARREZ » n° 96-1107 du 18/12/96 et du décret d'application n° 97-532 du 23/05/1997



Cabinet POULAUD & JATHIERES - Géomètre Expert D.P.L.G.
75 rue Joseph Gaillard - 94300 VINCENNES

Dossier 60-19

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, comportant onze pages pour servir et valoir ce que de droit.

Pascal Robert



Pascal ROBERT &
Mayeul ROBERT
Huissiers de Justice Associés
16 rue Vignon
75009 PARIS