

119, avenue Gambetta  
75 020 PARIS

SCP HOUTART - PUECH  
LE MOUX

Tél : 01.40.31.66.12

CONSTATS : 01.40.31.77.17

Huissiers de Justice

[www.huissier-houtart-paris.com](http://www.huissier-houtart-paris.com)

[etude.houtart@orange.fr](mailto:etude.houtart@orange.fr)



Constat 2020 - D0200071

SDC 8 RUE DE BOUCRY / HERMINE

11 12 2020

# PV DESCRIPTIF



# Florence HOUTART & Anne Laure PUECH - LE MOUX

Huissiers de Justice associés

Audiencier près le Tribunal Judiciaire de PARIS

119, avenue Gambetta - 75 020 PARIS



## PV DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE DIX VINT  
LE VENDREDI ONZE DECEMBRE A 11 HEURES**

**A LA DEMANDE DE :**

**Le syndicat des copropriétaires du 8, rue Boucry 75018 Paris**, agissant  
poursuites et diligence de son syndic Crédassur, ayant siège social 4, rue de Cléry  
75002 Paris

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

**Monsieur Boris Hermine,**  
**agent commercial, de nationalité française,**  
**né le 4 juin 1971 à 75014 Paris,**  
**Domicilié 13 - 15 rue Parmentier pavillon 94400 Vitry-sur-Seine**

*En vertu d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris, relatif au défaut de  
paiement de charges de copropriété, rendu le 20 mai 2020, signifié à Monsieur  
Hermine le 16 juin 2020, définitif et exécutoire, ainsi qu'il résulte d'un certificat de non  
appel délivré le 3 août 2020.*

*Un commandement valant saisie immobilière ayant été signifié le 20 novembre 2020,  
avant d'être publié à la conservation des hypothèques, valant saisie de l'immeuble.*

**Je, Maître Florence HOUTART, Huissier de Justice audiencier près le Tribunal  
Judiciaire de PARIS (75), associée de la Société Civile Professionnelle**

**HOUTART – PUECH – LE MOUX, Huissiers de Justice associés à PARIS (75020), y demeurant 119, rue Gambetta, soussignée,**

Après avoir organisé, l'intervention, de manière amiable, les lieux étant occupés par un tiers à la procédure, locataire, en sollicitant un rendez vous pour éviter une ouverture forcée, préjudiciable au locataire, après de Monsieur Hermine et de son conseil, suite à plusieurs échanges,

Suis parvenue à obtenir ce rendez vous, auquel je me suis présentée seule, le géomètre qui avait établi le métrage et la personne qui avait réalisé les diagnostics, interrogés à ce sujet, m'ayant confirmé que leurs rapports respectifs établis lors d'un précédent procès verbal de description, le 23 mars 2018 seraient remis à jour ; qu'en conséquence, il n'était pas nécessaire de ré intervenir.

En conséquence, je me suis rendue ce jour, le vendredi 11 décembre 2020 à 11 heures au **8 rue Boucry à 75018 Paris** dans le vaste ensemble immobilier sis à cette adresse.

Là étant, j'ai procédé au présent procès-verbal de description en présence du seul locataire, auquel je me présente, une fois arrivée sur le site, et qui me confirme qu'il a effectivement accepté le rendez vous et que je peux pénétrer dans son logement pour ma mission ; en l'espèce,

***Monsieur Patrick Cohen.***

Interrogé au sujet de la relation contractuelle au sujet de l'occupation des lieux qui le lit à Monsieur Hermine, je prends acte des déclarations de Monsieur Patrick Cohen :  
Le loyer est d'environ 900 € charges comprises ;

Un bail est en cours.

Il ne sait pas où il est passé.

Les charges sont importantes vu la taille et l'entretien que nécessite l'immeuble.

## **1 - LOT 578 – APPARTEMENT DE TYPE I au 27<sup>e</sup> ETAGE** **(environ 25 m<sup>2</sup> + 3.5m<sup>2</sup> de terrasse)**

Accès à l'appartement de type un par une porte coupe-feu non doublée.

Un verrou, une serrure simple avec plaques de propreté et béquilles en aluminium.

### ***ENTREE***

Au sol, un parquet contre collé imitation chêne à l'état d'usage. Traces çà et là. Quelques traces sont visibles, au niveau de la jonction entre les deux pièces.  
Plinthes peintes en blanc en partie inférieure des murs.

Les murs sont enduits et peints, couleur taupe.

Une trace de reprise à droite de la porte d'entrée.

Une rangée de placards fait office de vestiaire et dressing à gauche, en entrant. 6 portes / 3 placards.

Sur la droite, une porte donne dans la salle de bain avec toilettes.

*Face à moi, une autre porte dessert le coin cuisine qui se prolonge sur le séjour et une large terrasse.*

## **SALLE D'EAU AVEC WC**

Etat moyen.

Au sol, un carrelage de grès, gris, récent, à l'état du sage.

Quelques joints sont sales.

Dans un angle de la pièce une importante douche. Elle n'a pas de porte. Structure en verre. Ancien, entartré.

Les murs du coin douche sont carrelés.

Les autres murs sont recouverts d'une peinture ivoire, tout comme le plafond. État d'usage de l'ensemble. Nombreuses craquelures au-dessus du bloc douche

Un bloc lavabo en stratifié blanc avec tiroirs, miroirs, et robinet usagé. Etat d'usage de l'ensemble.

Un WC avec chasse d'eau encastrée, en applique. Une trappe de visite. Enduit craquelé autour.

Une bouche VMC. La VMC fonctionne.

Une arrivée d'eau et un tube PVC pour installation d'un lave-linge.

Un radiateur porte serviettes.

*Une deuxième porte de type isoplane, avec plaques de propreté et béquilles en aluminium anodisé, dessert la pièce principale.*

## **PIECE PRINCIPALE**

### **COIN CUISINE**

Ce petit coin cuisine a été optimisé : « Tout y est ».

De chaque côté du passage, des meubles assez récents, en aggloméré blanc cassé, avec des portes ouvragées et des poignées en plastique transparent, bleu.

Deux portes en verre, bleu. Il manque une poignée.

Ce mobilier en bon état général dissimule un réfrigérateur, un congélateur, un petit four, un lave-vaisselle, un four à micro-ondes Whirlpool, tous encastrés.

Sinon présence de nombreux placards hauts et bas.

Dans un plan de travail imitation granit avec crédence coordonnée, un petit évier avec robinet inox et une grande table de cuisson. Il manque sa bonde.

Bon état des matériaux.

Même plan de travail de l'autre côté.

En ce qui concerne le reste de la pièce à vivre, même parquet flottant imitation chêne qu'ailleurs.

Au niveau du coin cuisine, le locataire a posé un revêtement imitation carrelage.

Je constate que dans la pièce principale, le parquet contre collé est « poinçonné » à certains endroits et présente quelques traces d'usure et de griffes ; surtout à proximité de l'importante baie vitrée. Il est tuilé près du lit.

Plinthes peintes en partie inférieure des murs qui, comme le plafond sont enduits et peints. Etat usagé. Le locataire a commencé à refaire les peintures mais a interrompu son travail : seul un mur a une peinture récente.

Un important radiateur de chauffage central.

Prise et interrupteurs sont en place.

Une importante baie vitrée en aluminium, avec un double vitrage, ancienne, dessert la terrasse.

## **TERRASSE / LOGGIA (environ 3.5 m2)**

Cette dernière est entièrement peinte en gris.

Garde - corps en aluminium et en verre anciens.

La vue est extrêmement dégagée.

Sur la terrasse on peut mettre une table, des chaises ou de quoi se faire bronzer.

Revêtements peints très usagés et altérés.

## **2- PARKING - LOT 1095**

Cave - lot 1242

L'appartement dispose d'un emplacement de parking « classique » pour une voiture.

Au 3ieme sous-sol, numéro 292.

Le parking est accessible par un système de portes avec Vigik.

## **3 - CAVE – 3IEME SOUS SOL – NUMERO 232**

L'appartement dispose également d'une cave. Au 3ie sous-sol. Numéro 232.

Elle est fermée par une porte métallique avec serrures.

Ses matériaux sont à l'état brut : dalle de béton au sol et murs en parpaings.

Cette cave est assez grande et très saine.

L'accès aux caves est également sécurisé.

Tout est très bien entretenu.

L'immeuble est un immeuble particulier, dans le sens où il a plus de 30 étages et dispose d'un poste de sécurité incendie.

Et de deux ascenseurs.

Beaux espaces verts autour.

Ainsi, il est gardienne 24 heures sur 24, toute l'année.

En ce qui concerne le quartier, il est en pleine mutation.

De nombreuses écoles et de quoi faire ses courses, des tas de services à proximité, dans un rayon de 500 mètres.

Plusieurs stations de bus à proximité des lieux et la station de métro Max Dormoy.

## **4 – PARTIES COMMUNES**

L'immeuble date des années 70.

L'état général des façades extérieures s'améliore : ravalement en cours.

À l'intérieur, l'entrée du rez-de-chaussée est très accueillante. Elle est chic.

Par contre dans les étages, même si l'immeuble est bien entretenu (nettoyé), les revêtements crépis des murs et moquettes sont anciens et usagés. Défraîchis.

## **5 - DIVERS**

Il est impératif de prendre connaissance du cahier des charges, établi par l'avocat, pour connaître le montant précis des charges affectées au lot.

Elles semblent importantes vu la présence de deux ascenseurs et d'un poste de gardiennage 24 heures sur 24.

Il faut tenir compte également du fait que c'est un immeuble ancien dans lequel d'importants travaux devront être réalisés, ces prochaines années.

Beaux espaces verts tout autour de l'immeuble.

Belle vue, dégagée, de l'appartement.

Il faut prendre également connaissance des diagnostics et de tout ce qui est relatif aux catastrophes naturelles concernant les lieux.

Relevé établi par géomètre également joint au procès-verbal de description.

## **6 - OCCUPATION**

Monsieur Patrick Cohen le locataire en titre, déclare que le loyer est d'environ 900 € charges comprises ; le bail est en cours.

Le locataire n'a pas le bail sous la main et ne se souvient plus du terme du bail.  
Le bailleur non plus.

## **7 – SITUATION ET CONSTRUCTION**

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

## 8 - ENVIRONNEMENT

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

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

Cour arrière avec espaces verts et immeuble autour.

Ecoles. Plein de commerces ....

## 9 - DIAGNOSTICS – SURFACES – CATASTROPHES NATURELLES & RISQUES

Avant d'encherir 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 procès - verbal de description, établi pour servir et valoir ce que de droit, en y annexant les clichés photographiques réalisés sur place, à l'appui de mes constatations qu'ils illustrent.**

**Coût :** *prix cent dix sept neuf euros et 22 cents* Etabli sur 8 feuilles, outre les photographies.

Emolument (1 heure 15) : 370,94

SCT : 7,67

TVA 20% : 75,72

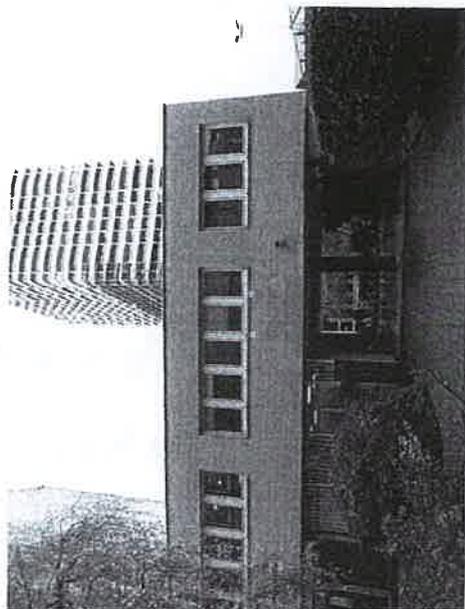
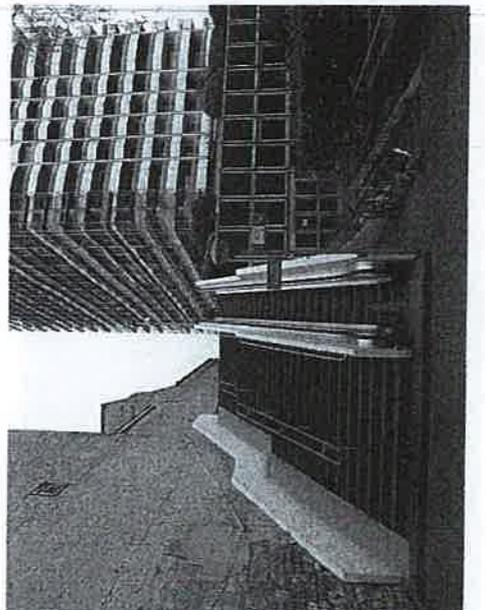
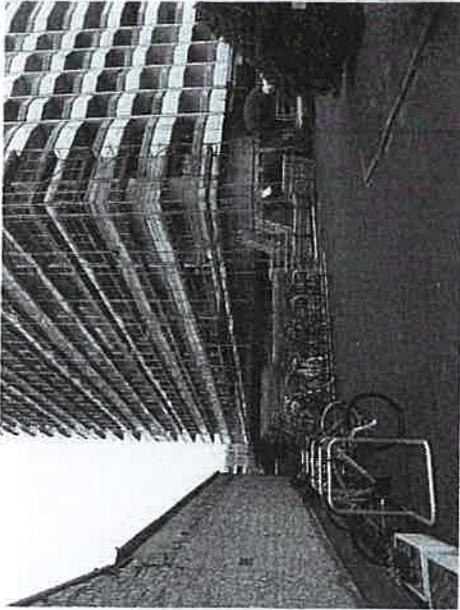
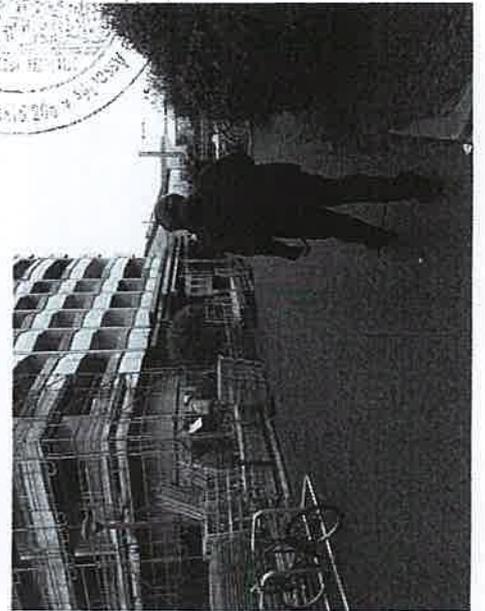
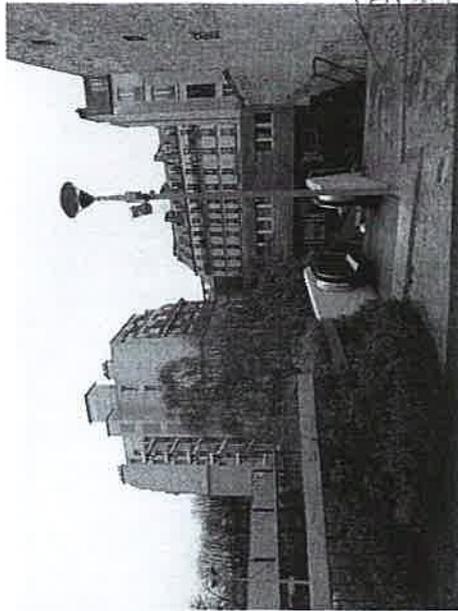
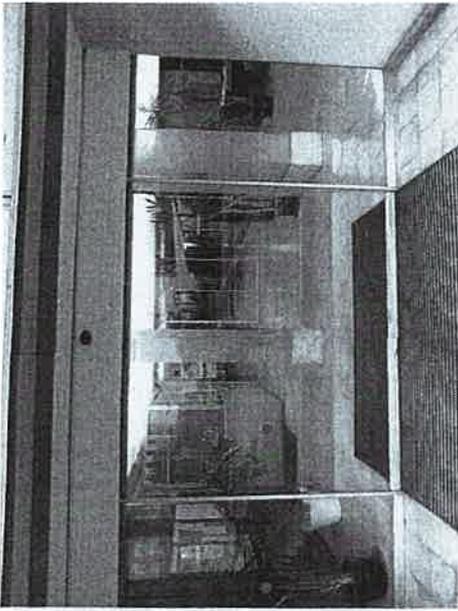
Taxe : 14.89

**Total TTC** : 469,22

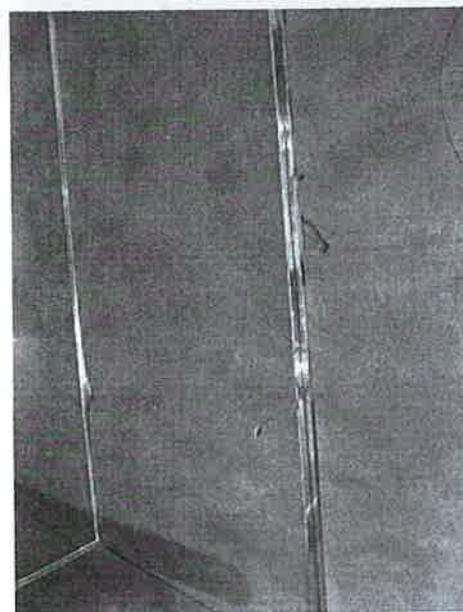
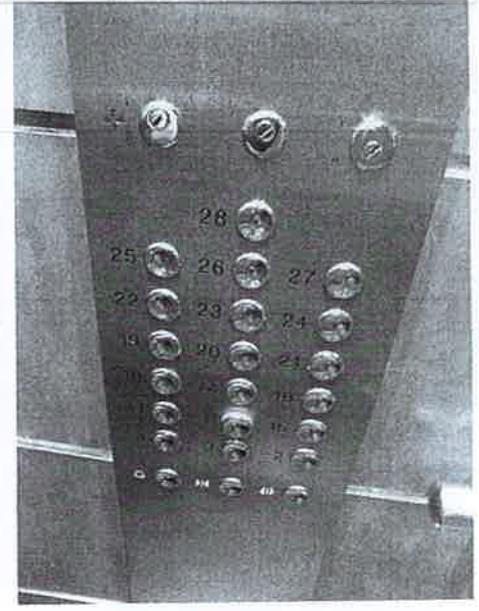
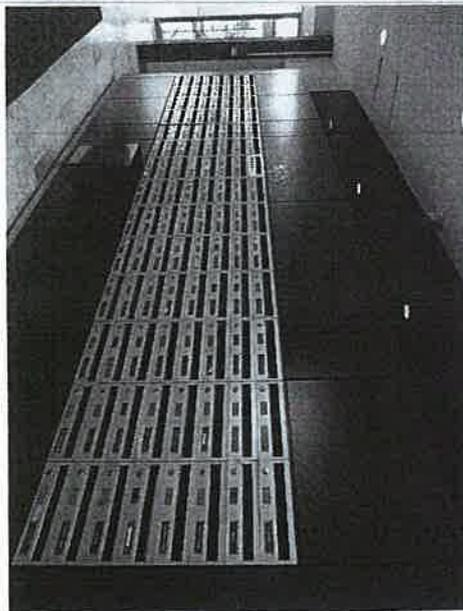
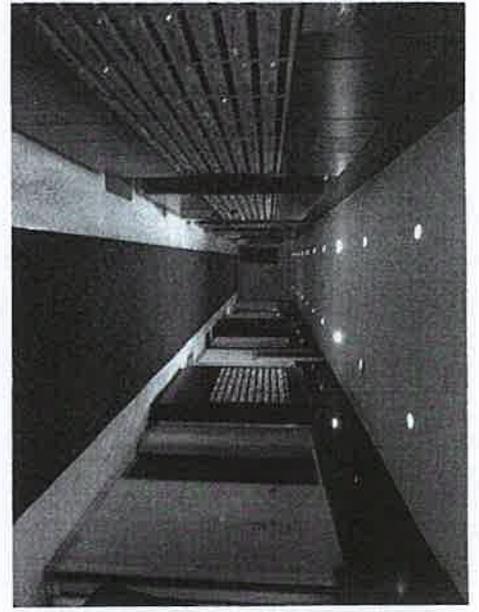
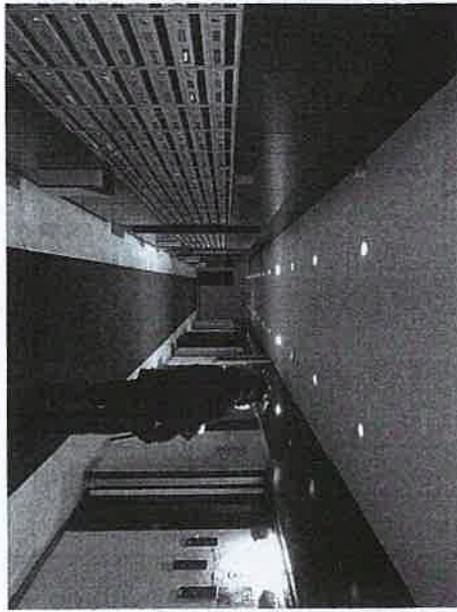
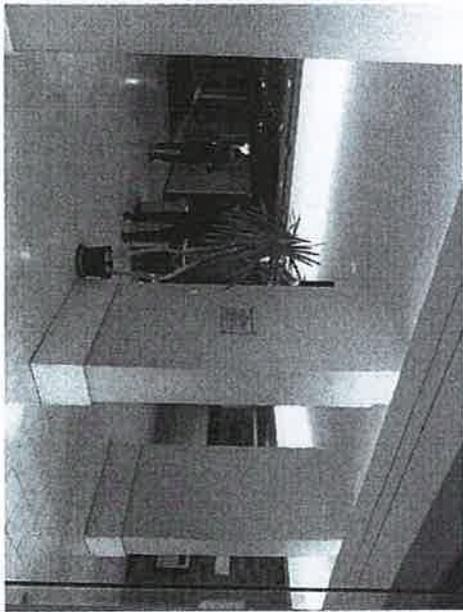


**Me Florence HOUTART**

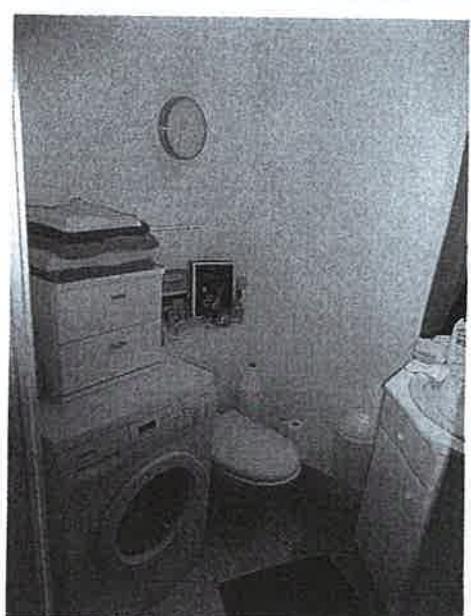
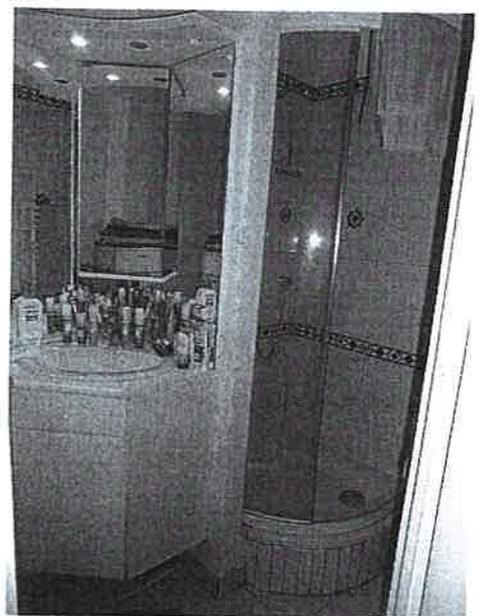
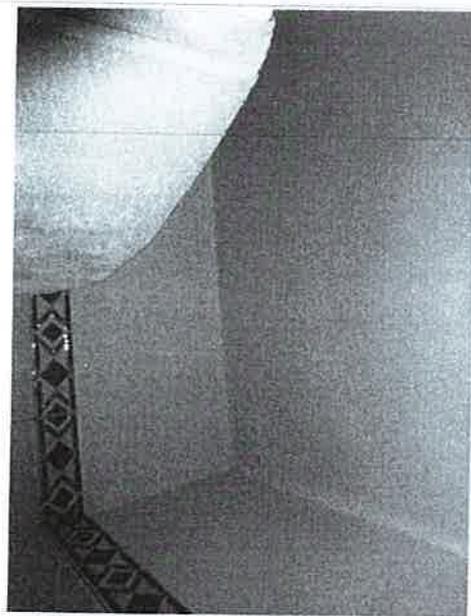
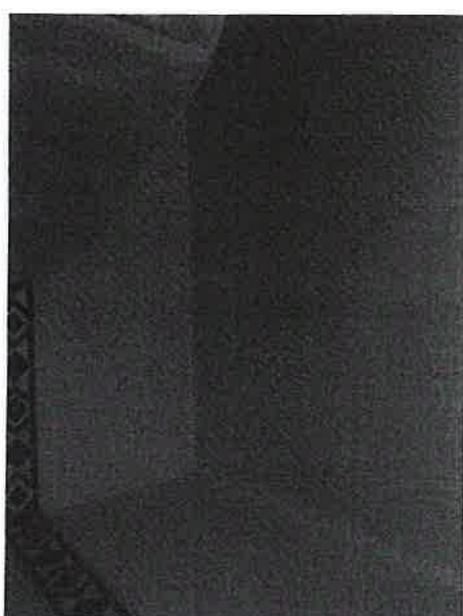
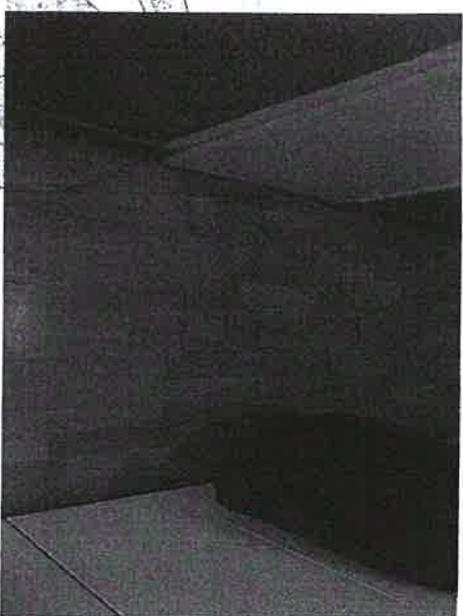
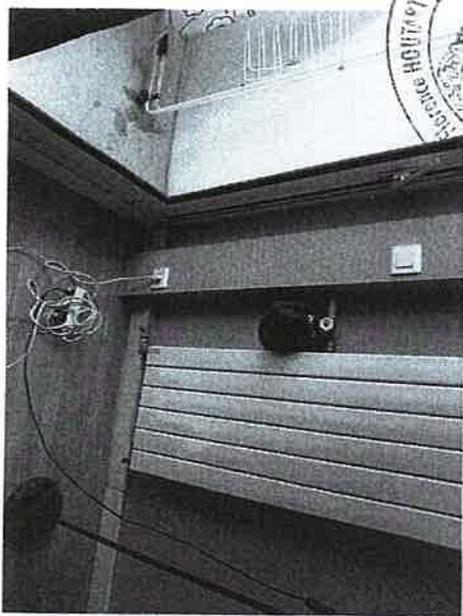
LIBRARY - Anne Lacroix  
KULLY, Hissers 1980  
Paris 2000



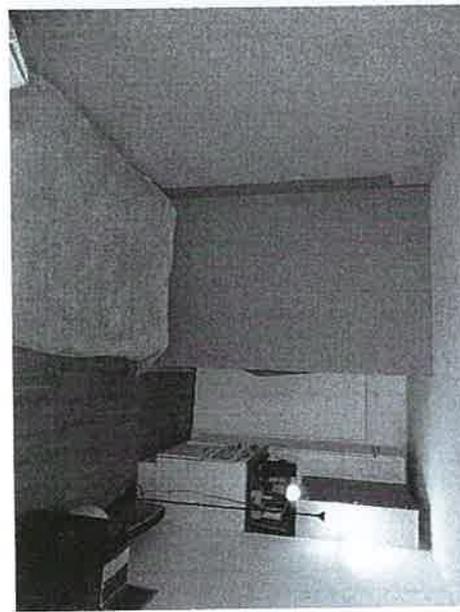
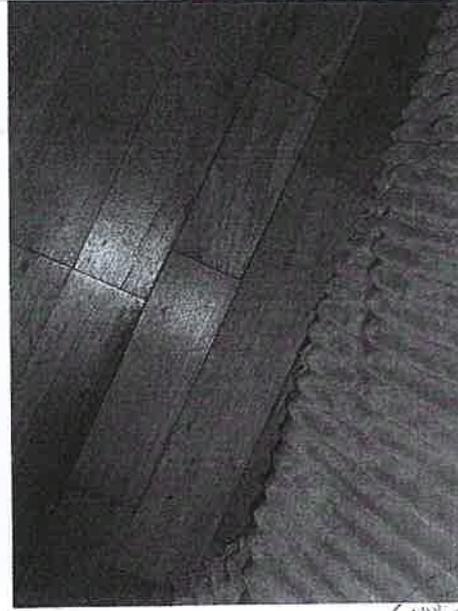
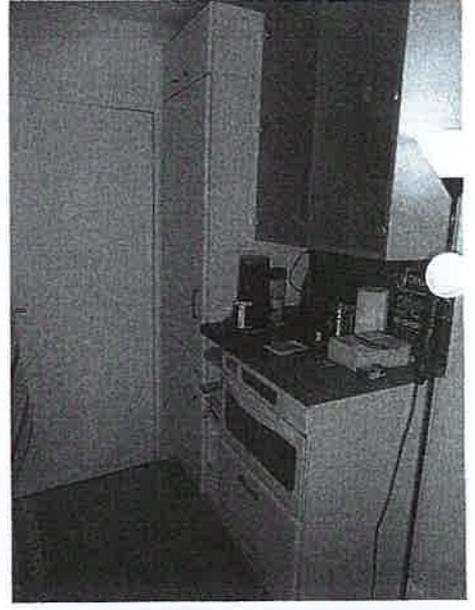
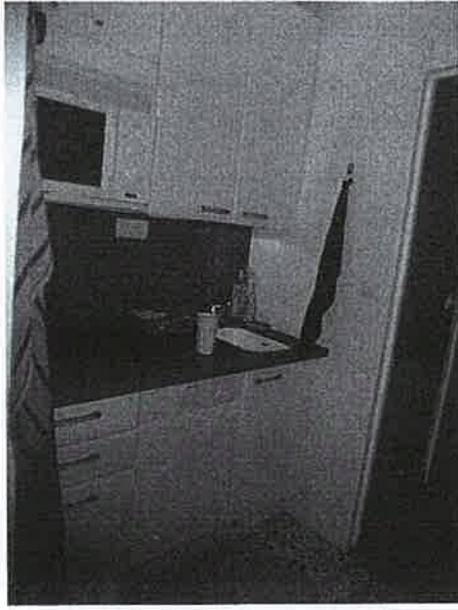
Exterieur + Parties communes

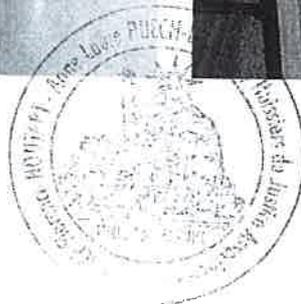
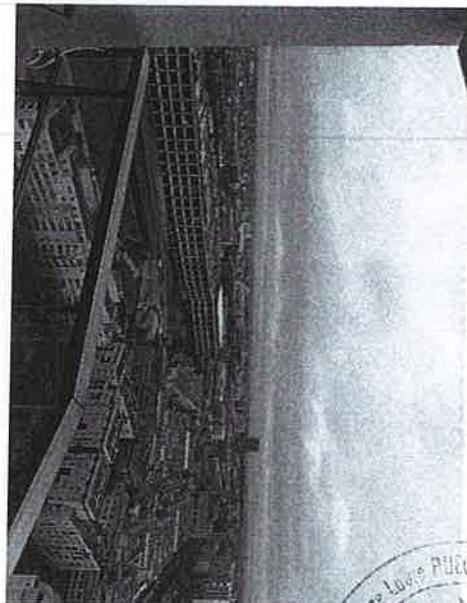
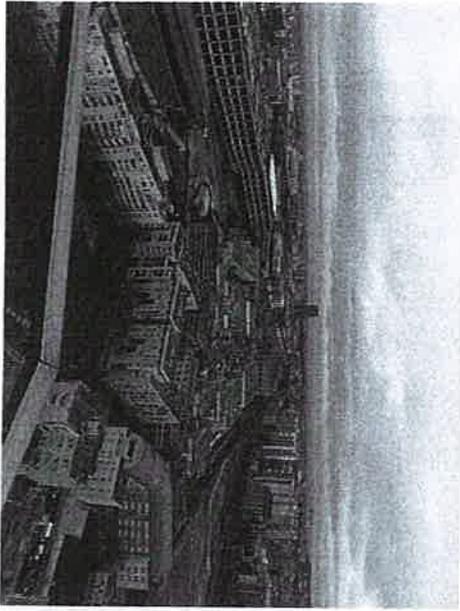


Inlencur  
Pachos Communes.



Studio





Vue - terrasse