



#### ■ PARIS RIVE GAUCHE

*Siège Social*

**David BUZY**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

**6, rue Alain Chartier ■ 75015 Paris  
T. 01 44 17 99 77**

#### ■ PARIS RIVE DROITE

*Service des Audiences*

**Vincent ADAM**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier à la Cour de Cassation et au Conseil d'Etat  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

**Margaux CODELUPPI**

*Huissier de Justice associée qualifiée Commissaire de Justice*

**26, rue de l'Etoile ■ 75017 Paris  
T. 01 43 80 11 11**

#### ■ GRAND PARIS OUEST

*Salle des Ventes*

**José BRAUN**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles  
Liquidateur - titre IV du livre VI du code de commerce  
Officier Vendeur Habilité*

**Jonathan CHETRIT**

*Huissier de Justice associé  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles*

**8, place du Marché 78110 ■ Le Vésinet  
T. 01 84 80 75 78**

#### ■ GRAND PARIS EST

*Centre de Médiation*

**Maxime BELMUDES**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne  
Médiateur*

**Florent JAVILLIER**

*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice  
Audiencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne*

**13, rue Saint-Denis 77400 ■ Lagny-sur-Marne  
T. 01 64 30 01 54**

# PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

[www.abcjustice.com](http://www.abcjustice.com)

**Affaire : 42 RUE DU CAPITAINE MARCHAL**

**Date : 20/06/2022**



# PROCÈS-VERBAL DE **CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE VINGT JUILLET  
DE TREIZE HEURES A QUATORZE HEURES ET QUARANTE-CINQ**

**■ A LA REQUETE DU:**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 42 RUE DU  
CAPITAINE MARCHAL A PARIS 75020**, représenté par son syndic la société BOTIN  
GESTION IMMOBILIER dont le siège social est situé 3 rue Gambetta à THORIGNY SUR  
MARNE (77400), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en  
cette qualité audit siège social

**Ayant pour Avocat :**

**SELARL BJA  
Maître Benjamin JAMI**

2, rue Louis David  
75116 PARIS



**En vertu de :**

- D'un jugement en date du 22 juin 2021 prononcé par le tribunal judiciaire de Paris dont il n'a pas été fait appel et par lequel [REDACTED] ont été condamnés à régler au syndicat des copropriétaires les sommes suivantes :
  - 5.522,40 euros outre intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement au titre des charges de copropriété sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 1<sup>er</sup> avril 2021,
  - 120 euros au titre des frais nécessaires outre intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement,
  - 2.000 euros à titre de dommages et intérêts,
  - 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
  - Les dépens d'instance
- Du pouvoir conféré au Syndic par les assemblées générales des copropriétaires du 3 juin 2022 et du 10 novembre 2022

**Portant sur les biens suivants :**

**Lot numéro 3 (trois)**

Dans le bâtiment A au rez de chaussée au fond du couloir : une pièce cuisine  
Droit au water closet du rez de chaussée

Et les quarante deux 1.035 èmes des parties dudit immeuble communes à l'ensemble des copropriétaires.

**Lot numéro 22 (vingt-deux)**

Dans le bâtiment B au rez de chaussée dans la cour.  
Une remise avec toiture particulière.  
Droit au water closet du rez de chaussée

Et trois / 1.035èmes des parties dudit immeuble communes à l'ensemble des copropriétaires.

**Lot numéro 23 (vingt-trois)**

Dans le bâtiment A au rez de chaussée un logement de : une pièce et un coin cuisine.  
Droit aux water closet communs du rez de chaussée.

Et 35 / 1.035èmes des parties communes générales.

---

**Qu'il me requérait conformément à l'article 35, 36 et 37 du Décret N°2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par Décret N°2009-160 du 12 février 2009, de dresser un procès-verbal de description des lieux ci-dessus énumérés.**

■ **DEFERANT A CETTE REQUISITION:**

**Je, David BUZY, Huissier de Justice Associé, Audiencier près le TJ de PARIS - Membre de la S.C.P. ABCJUSTICE** - Huissiers de Justice Associés, titulaires de deux Offices d'Huissiers de Justice à la résidence de PARIS, y demeurant 6, rue Alain Chartier, 75015, **soussigné**

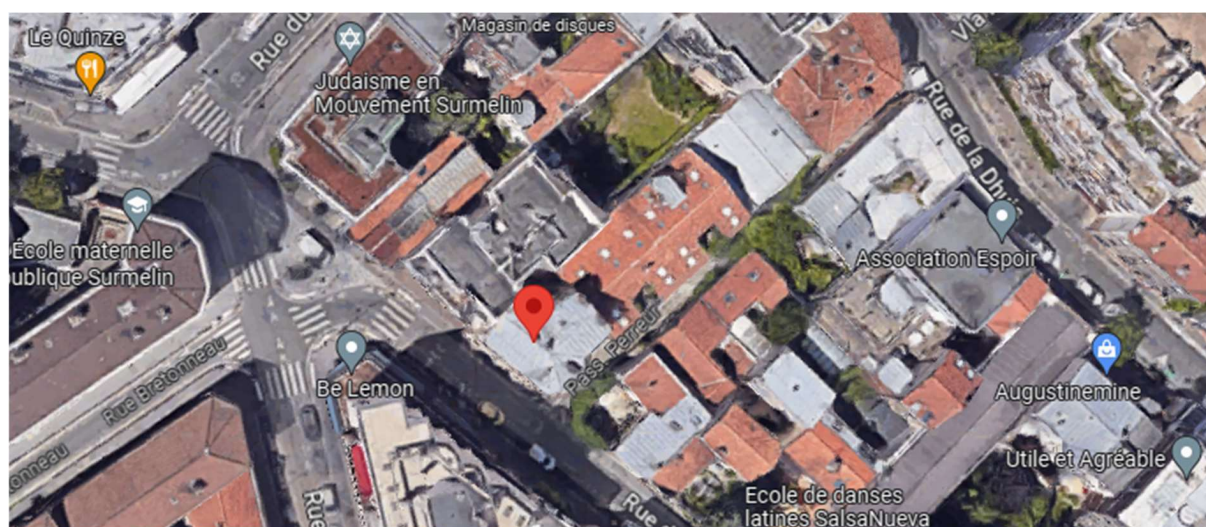
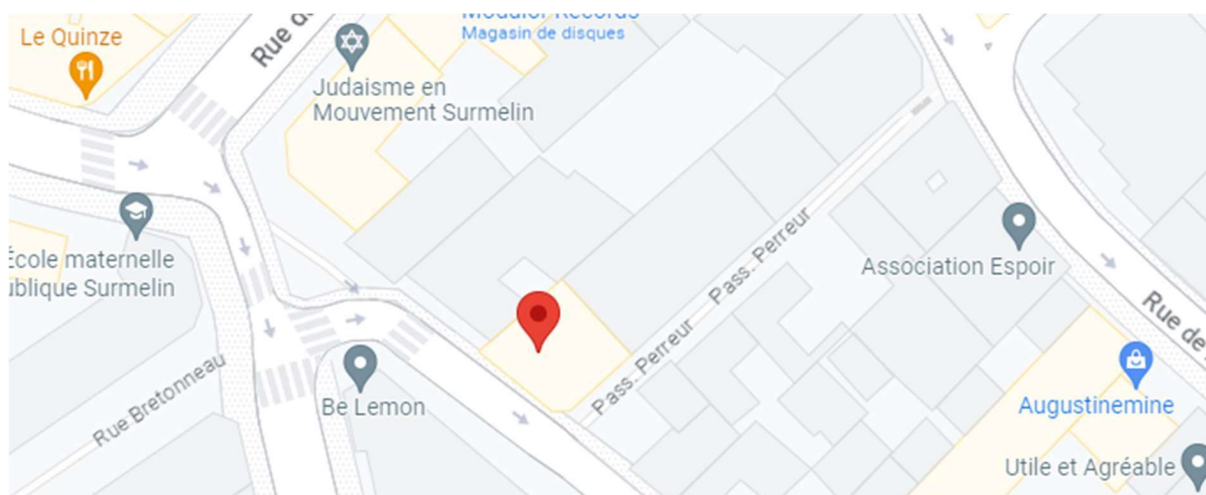
Me suis transporté ce jour dans un immeuble sis à **PARIS 20-ème arrondissement, 42 Rue du Capitaine Marchal**, où étant à 13 heures 30 et en présence de

- ✓ Monsieur BISMUTH, diagnostiqueur de la société POLE DIAGNOCTICS,
- ✓ Monsieur BERTAUD Laurent, serrurier,
- ✓ Monsieur LE GUENNEC Alain, témoin,
- ✓ Madame JEAN Elodie, témoin.

J'ai procédé au descriptif qui suit :

## 1. IMMEUBLE

### ➤ ENVIRONNEMENT





## ➤ EXTERIEUR, FACADE, VOISINAGE

Construit sur 4 étages, le 42 rue du Capitaine Marchal se situe dans le quartier Saint Fargeau à environ 200 mètres de la station de métro « Pelleport ».







➤ **PARTIES COMMUNES / BATIMENTS**

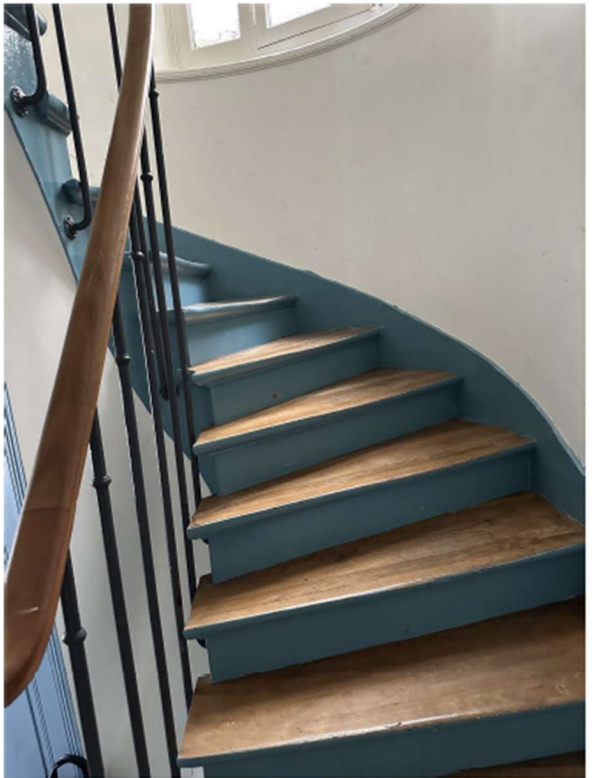
L'immeuble se compose d'un unique bâtiment.

Il existe onze logements.

L'immeuble n'est pas gardienné. Il existe un sas à la porte d'entrée avec un digicode.

Un escalier principal dessert l'ensemble des lots de copropriété.







## ➤ OCCUPANTS / COPROPRIETE

Il s'agit d'un immeuble en copropriété abritant propriétaires occupants et locataires.

## ➤ SYNDIC

### **BOTIN GESTION IMMOBILIER**

3 rue Gambetta  
77400THORIGNY SUR MARNE



➤ **SITUATION DES BIENS OBJETS DE LA PRESENTE PROCEDURE**

Le lot 3 est occupé par Monsieur BOUKANDOURA Mohammed et Madame HURTREL Sabine sous contrat de bail meublé.

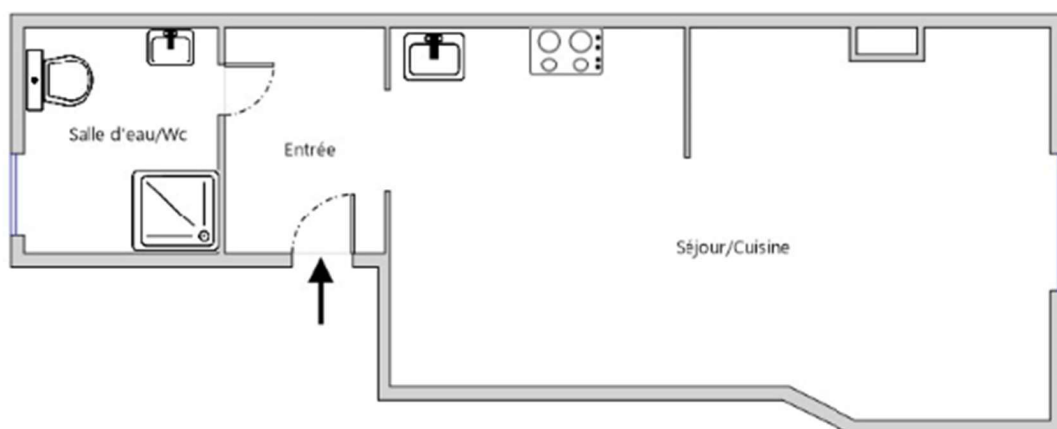
Le lot 22 est inoccupé.

Le lot 23 est occupé mais l'identité est inconnue

**2. BIENS OBJETS DE LA PRESENTE PROCEDURE**

Les lots 3, 22 et 23 se situent au rez-de-chaussée.

➤ **PLAN**



Appartement

**LOT NUMÉRO N°3 BÂTIMENT A AU REZ-DE-CHAUSSEE SITUE AU FOND  
DU COULOIR FAISANT OFFICE DE PETITE CUISINE**

On y accède par une porte en bois à un battant à panneaux, équipée d'un bouton de tirage.

La porte est équipée d'une serrure centrale, ainsi que de deux verrous.

❖ **ENTREE :**

Au sol, je retrouve un dallage à l'état d'usage. Certains carreaux sont toutefois cassés.

Les murs toutes faces confondues et le plafond sont recouverts d'un entoilage, lui-même recouvert d'une peinture en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par une lanterne suspendue en bon état.



### ❖ SALLE DE BAINS SITUEE A GAUCHE SUR ENTREE :

On y accède par une porte en bois isoplane à un battant, recouverte d'une peinture en bon état. Elle est équipée d'une béquille avec plaques de propreté.

Au sol, je retrouve un dallage à l'état d'usage.

Les murs, toutes faces confondues, sont carrelés toute hauteur.

Le plafond est recouvert d'une peinture à l'état d'usage.

Agencement d'un receveur de douche qui ferme par deux portes coulissantes, équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide avec flexible et pomme de douche.

Une cuvette WC suspendue avec chasse d'eau encastrée de marque GEBERIT.

Un petit lave-main équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide.

Fixé en applique le cumulus.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel est assuré par un châssis vitré oscillo-battant structure bois, verre clair.





❖ **PIECE PRINCIPALE SITUEE A DROITE ET OUVRANT SUR LA RUE DU  
CAPITAINE MARCHAL :**

Au sol, je retrouve un parquet en chêne à lames larges en bon état.

Les murs, toutes faces confondues, sont recouverts soit d'une peinture, soit d'un papier peint.

Le plafond est également recouvert d'une peinture.

L'éclairage artificiel est assuré par deux sorties de fils en plafond avec abat-jours à leurs extrémités.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à deux battants, verre granité, ouverture à la française, équipée d'un double vitrage et de persiennes à l'extérieur.

Au titre de l'équipement, je retrouve :

- Un convecteur électrique.

A été agencée sur un pan de mur une cuisine :

- Un plan en stratifié un bac équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide.
- Une plaque de cuisson encastrée.
- La faïence en crédence est en bon état.
- Des éléments de cuisine hauts.
- Des éléments de cuisine bas.
- Des appareils électroménagers.







**LOT NUMERO 22 SITUE BÂTIMENT B AU REZ-DE-CHAUSSEE**  
**DANS LA COUR :**

Il s'agit d'un petit cabanon en plâtre avec un habillage en plâtre, équipé d'une petite toiture en tuiles mécaniques. L'ensemble est extrêmement vétuste.

L'ensemble est brut à l'intérieur.







### **LOT NUMERO 23 SITUE BÂTIMENT A REZ-DE-CHAUSSEE :**

Sur place, une ouverture forcée a donc été rendue nécessaire pour accéder au logement, logement qui se compose d'une pièce principale, d'un petit coin cuisine et d'une salle de bains.

#### **❖ PORTE D'ENTREE :**

On y accède par une porte à deux battants pourvue d'une serrure carénée.

La serrure est maintenant hors service.

#### **❖ ENTREE :**

Au sol, je retrouve un carrelage de type grès cérame en bon état.

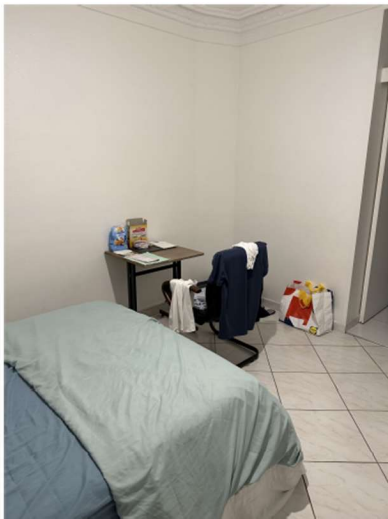
Les murs toutes faces confondues, les corniches et le plafond sont recouverts d'une peinture en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils en plafond avec douille et ampoule à son extrémité.

Au titre de l'équipement, je retrouve :

Un interphone.

Le compteur électrique et le tableau de fusible.





### ❖ COIN CUISINE :

Au sol, je retrouve un carrelage de type grès cérame.

Les murs toutes faces confondues et le faux-plafond sont recouverts d'une peinture en parfait état. Une découpe a toutefois été réalisée dans un soffite avec le passage d'une évacuation eaux usées.

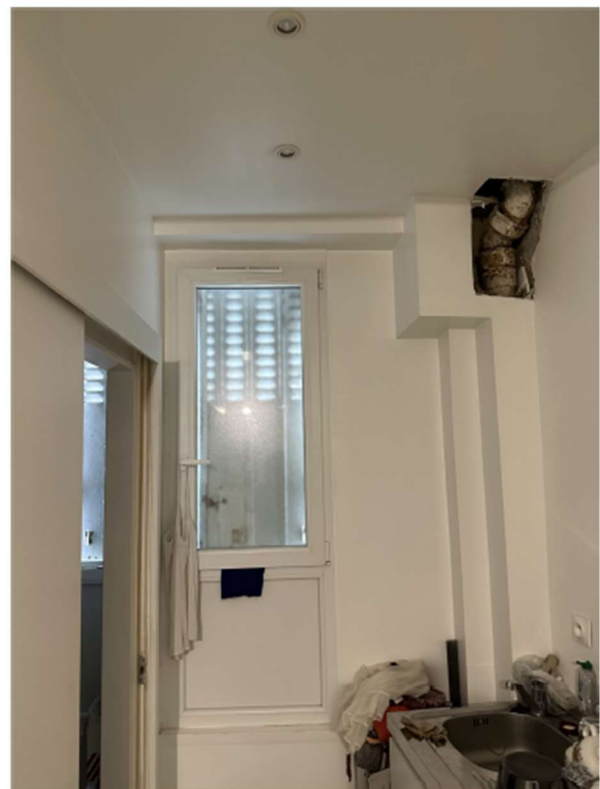
Agencement d'une cuisinette en inox un bac un égouttoir équipée d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide.

Un petit réfrigérateur.

Une plaque de cuisson deux feux.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à un battant, verre granité, en bon état.





### ❖ **SALLE D'EAU SITUEE A GAUCHE :**

On y accède par une porte coulissante en bois isoplane à un battant. L'ensemble est en bon état.

Au sol, je retrouve un carrelage de type grès cérame en bon état.

Les murs toutes faces confondues sont recouverts d'une faïence murale en bon état.

Le faux-plafond est en bon état, recouvert d'une peinture en bon état.

Un éclairage artificiel est assuré par deux spots encastrés en faux-plafond en bon état.

Au titre de l'équipement, je retrouve :

- Un receveur de douche, équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide avec flexible et pomme de douche. Cette douche ferme par deux coulissants vitrés.
- Un lavabo équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude / eau froide.
- Une cuvette WC dite à l'anglaise avec réservoir dorsal.
- Fixé en applique le cumulus.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en pvc à un battant, verre granité.

L'appartement est occupé.

A la fin de mes opérations, j'ai fait refermer la porte par le serrurier et j'ai laissé copie de la requête et de l'ordonnance m'autorisant l'ouverture forcée et un avis de passage daté de ce jour avec mes coordonnées complètes.



J'ai également annexé au présent procès-verbal descriptif :

- L'ensemble des diagnostics et métrages réalisés par :



Je procède à la clôture des opérations.



UN ENSEMBLE DE CLICHÉS PHOTOGRAPHIQUES PRIS À CETTE OCCASION SUR LES LIEUX  
EST ANNEXÉ AU PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

Telles sont mes constatations,

Et de tout ce que dessus,

J'ai, huissier de justice susdit et soussigné, fait et dressé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués, le présent procès-verbal sur VINGT-QUATRE (24) pages Format Légal, pour servir et valoir ce que de droit.

**David BUZY**  
Huissier de Justice  
Associé









