

DUBOIS & ASSOCIES
 COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
 Et le VINGT-HUIT FEVRIER

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ARMENONVILLE 2 RUE DU CORBILLON 46 RUE DE LA REPUBLIQUE 93200 SAINT DENIS représenté par son syndic la S.A.S SERGIC au capital de 24.346.456 euros, immatriculée au RCS de LILLE sous le numéro 428 748 909 dont le siège social est 6 rue Konrad Adenauer 59290 WASQUEHAL Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude

AGISSANT EN VERTU DE :

d'un jugement en premier ressort réputé contradictoire rendu par le TRIBUNAL DE PROXIMITE DE SAINT DENIS le 06 avril 2021. Assorti de l'exécution provisoire., signifié(e) le 01 juillet 2021

Qu'il doit être procéder au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à Monsieur [REDACTED], visés par la procédure de saisie immobilière.



LEQUEL ME DECLARE :

Qu'ils sont créanciers au regard d'un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Bobigny le 30 mai 2017 et d'un jugement rendu par le Tribunal de proximité de Saint-Denis le 6 avril 2021 à l'encontre de monsieur [REDACTED], d'une créance aux titres des charges de copropriété impayées.

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière lui a été signifié le 31 janvier 2023.

Que celui-ci n'a pas déféré au paiement des sommes dues dans le délai qui lui était imparti.

Qu'il est donc dans l'intérêt des requérants de faire procéder au procès-verbal descriptif des lieux par ministère d'un huissier de justice.

QUE DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître Fleur FONTAINE**, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie,

Me suis transportée ce jour **VINGT-HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT-TROIS, 2, rue du Corbillon, troisième étage, couloir de gauche, première porte gauche, lot n° 66, 93200 SAINT-DENIS**, et là étant, à 15 Heures 10, j'ai procédé aux constatations suivantes :

I - DESIGNATION DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à :

2, rue du Corbillon, troisième étage, couloir de gauche, première porte gauche, lot n°66, 93200 SAINT-DENIS, cadastré section Z n°48, lieudit 46 rue de la République pour 14 ares et 21 centiares, à savoir

Au 2 rue du Corbillon,

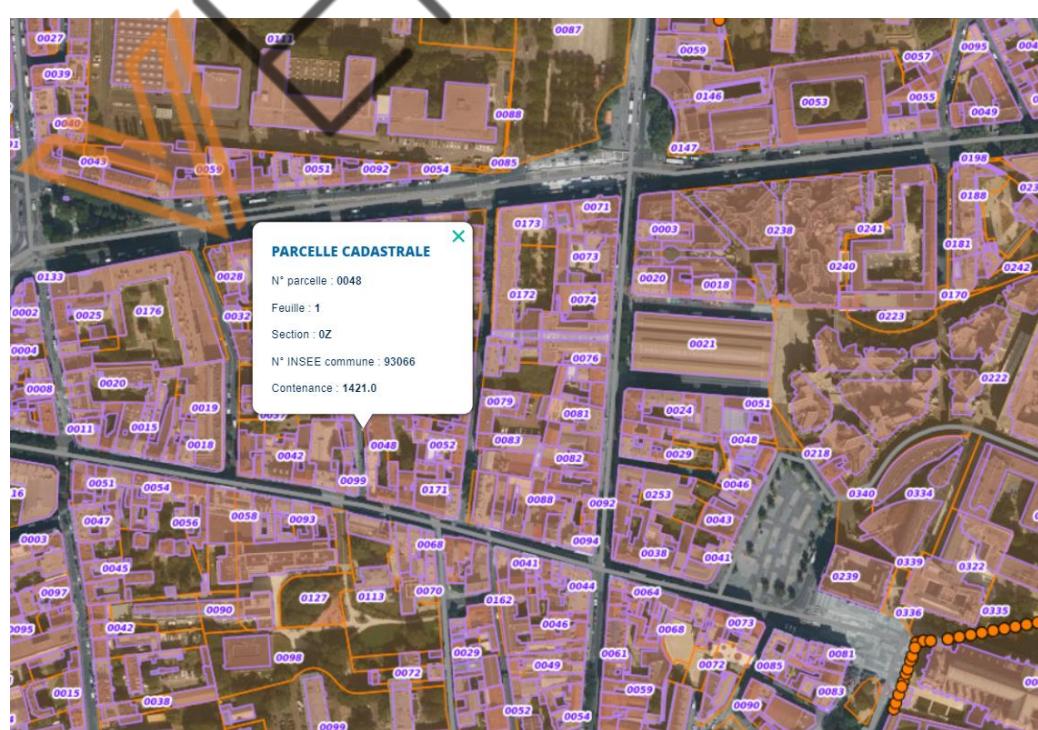
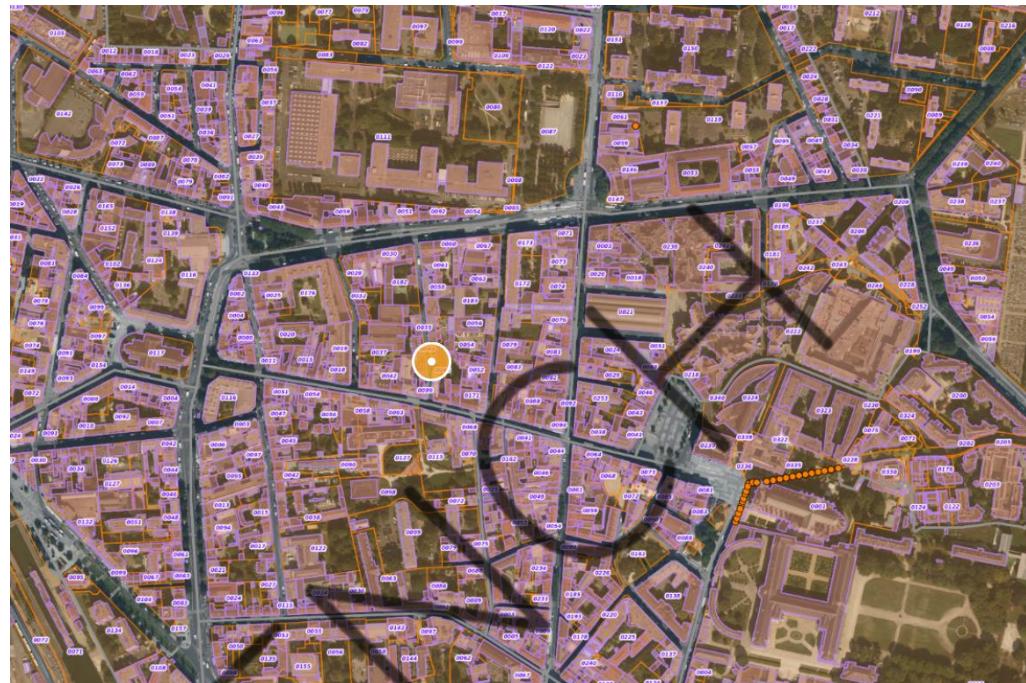
-le lot n°66 du règlement de copropriété,
et les 3.163/163.200èmes des parties communes générales.



II - ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISSI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à :

- 2 rue Corbillon à SAINT DENIS (93200).



III - DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

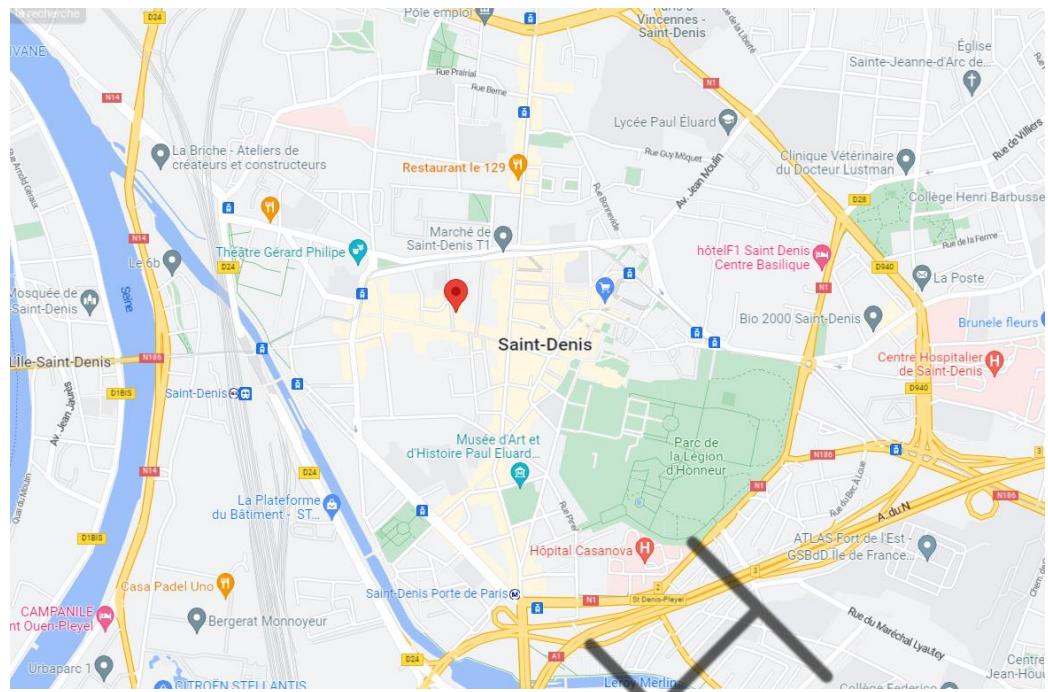
Il s'agit d'un immeuble situé en plein centre-ville de Saint Denis, à proximité immédiate des commerces de 1^{ère} nécessité, boulangerie, pharmacie, épicerie.

Les écoles maternelle, primaires et lycées se situent au début de l'impassé.

Service de proximité : L'Hôpital CASANOVA, se situe à 10 minutes environ à pied.

Les rues voisines sont desservies par les Bus.





The image consists of two main graphical elements. The first is the word "FRENCH" written in a bold, black, sans-serif font. The letters are slanted at approximately a 45-degree angle, pointing upwards towards the top right of the frame. The second element is a cluster of orange, stylized shapes located in the lower-left quadrant. These shapes resemble chevrons or V's pointing downwards and outwards, creating a sense of dynamic energy or movement.

Références :

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



1 - PARTIES COMMUNES :

Il s'agit d'un immeuble ancien et peu entretenu.

La façade en pierres présente de nombreuses fissures.



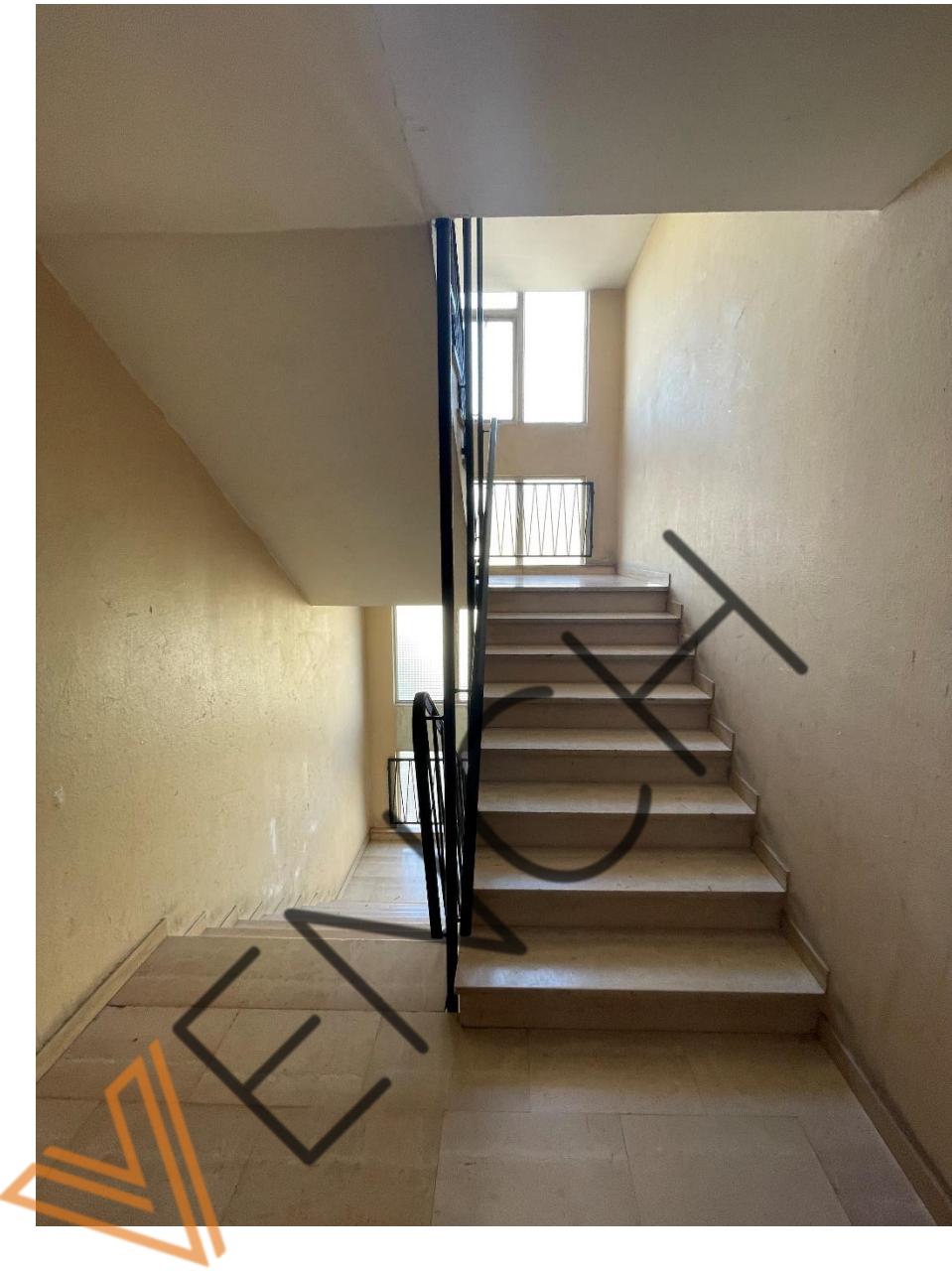
L'accès aux étages se fait par un escalier de pierre. Les parties communes sont défraîchies.



Références :
23010658

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr -Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr

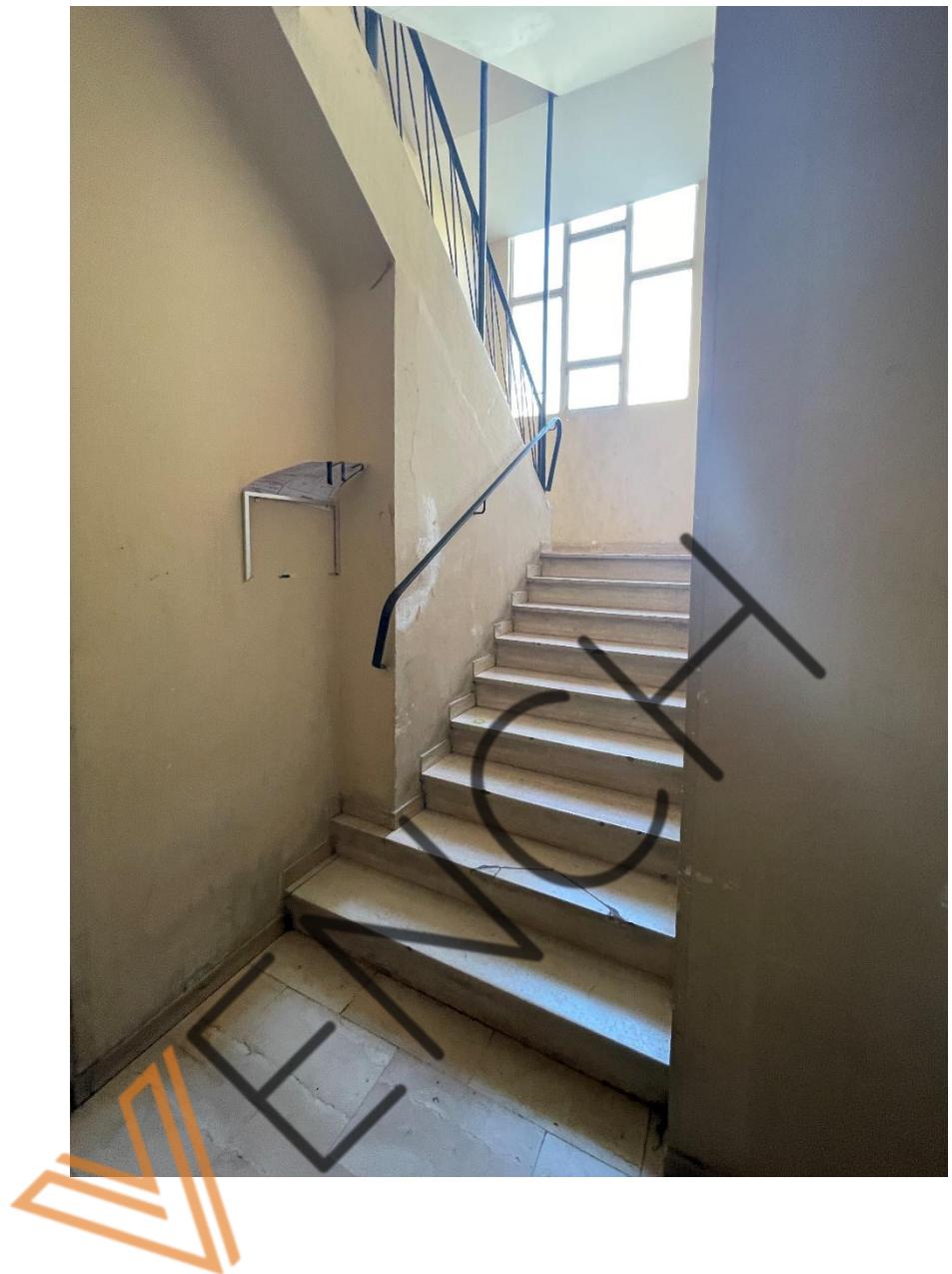




Références :
23010658

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr -Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



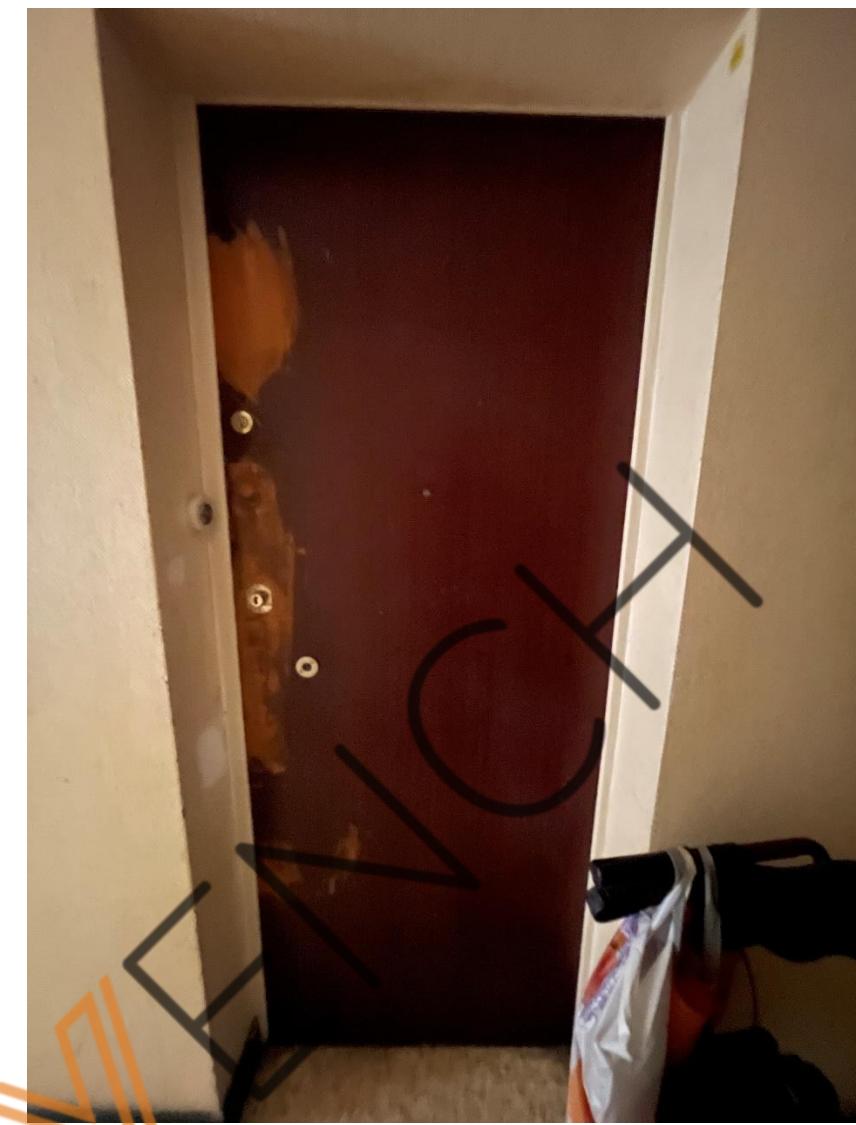


Références :
23010658

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr -Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



2 - PARTIES PRIVATIVES :



En présence du locataire à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité, objet de ma visite et exhibé ma carte professionnelle.

Celui-ci m'a invitée à pénétrer dans les lieux et j'y ai procédé, assistée du Cabinet BC2E, monsieur MANDET, diagnostiqueur.

COULOIR :

Le sol est en parquet flottant. Celui-ci montre de nombreuses traces de frottements et d'usure aux deux endroits de passages, il est ancien.

Les murs sont recouverts de toile de fibre de verre peinte. La peinture des murs est jaunie et ternie.

L'électricité du couloir est testée et fonctionne.

Le plafond est peint également. Il est entoilé et peint. La peinture est jaunie et ternie.



CUISINE - porte face dans le couloir :

Le sol est en petit carrelage, il s'agit d'un carrelage ancien.

Les murs sont pour partie recouverts de toile de fibre de verre, pour partie de faïence murale sur le mur de gauche jusqu'à environ 1,70 mètre-1,80 mètre du sol.

Une fenêtre, châssis bois, simple vitrage est aménagée dans le mur face. Celle-ci est ancienne et n'est plus étanche à l'air. Elle est testée, elle s'ouvre et se ferme.

La pièce est exposée Est.

Il n'y a aucune cuisine équipée. Seul un meuble évier double bac aluminium reposant sur un placard ouvrant à deux portes est aménagé au pied du mur de gauche.

La peinture est fortement jaunie, ternie.



WC :

Dans le couloir, à droite de la cuisine, les WC indépendants sont aménagés.

Le carrelage au sol est ancien.

Les murs sont entoilés. La toile est peinte, la peinture est jaunie, ternie.



Les WC sont présents et sont testés, ils sont fonctionnels.

Le plafond est entoilé. La peinture du plafond est légèrement jaunie et ternie.

Une bouche d'aération type VCM est aménagée dans le mur face.

Une porte post formée, peinte sur ses deux faces, donne accès à la pièce, laquelle est testée et fonctionne. La peinture est sale, notamment en périphérie des poignées tant sur la face intérieure que la face extérieure.

SALLE DE BAINS – 2^{ième} porte gauche dans le couloir :

Il s'agit d'une grande salle de bains.

Le sol est en carrelage. Le carrelage est ancien.

La pièce est exposée Est.

Une fenêtre, châssis bois, simple vitrage est aménagée dans le mur face. Le tout est très ancien, vétuste, de l'air passe à travers la fenêtre qui n'est plus étanche, et la peinture des montants du châssis bois de la fenêtre est craquelée et fortement abîmée.

Un meuble vasque : le lavabo est aménagé au pied du mur droit, celui-ci est descellé du mur, il penche, il est en cours d'affaissement.

Une baignoire est aménagée sur la partie gauche du mur. Il s'agit d'une baignoire, type baignoire sabot.

Les murs sont intégralement recouverts de carreaux de faïence anciens jusqu'à environ 2,10 mètres du sol.

Le reste des murs et le plafond sont entoilés et peints. La peinture est fortement jaunie, ternie et au-dessus de la fenêtre, la peinture présente de nombreuses traces de moisissure.

L'électricité est testée et fonctionne. L'électricité de la pièce est très vétuste.



L'eau chaude est produite par un ballon électrique installé dans la salle de bain.



Un placard est aménagé dans le mur de gauche lorsque l'on pénètre dans la salle de bains.

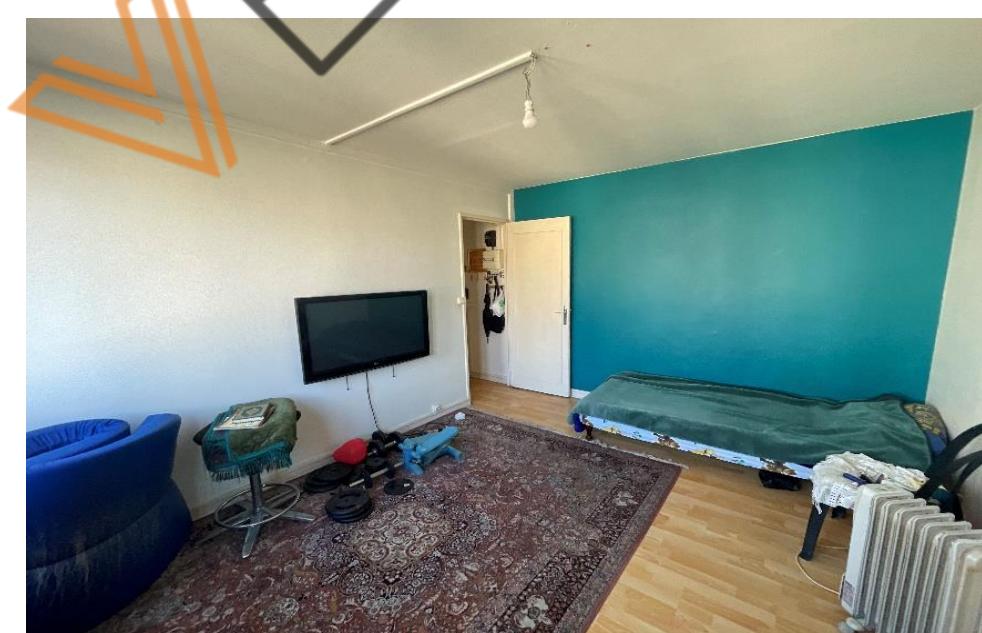
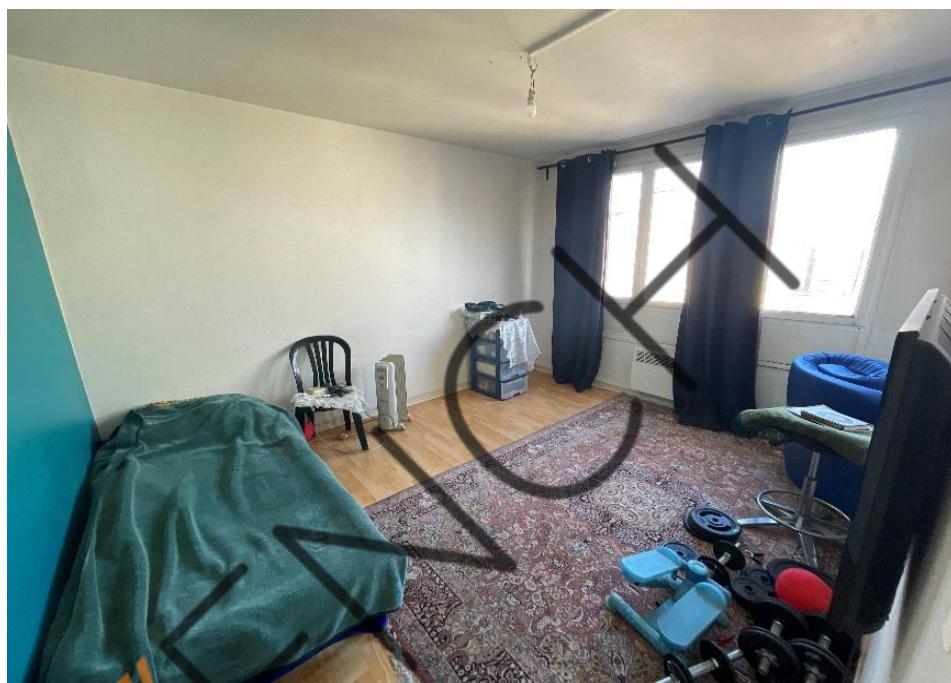


PIECE PRINCIPALE - à gauche dans l'entrée :

Le sol de la pièce principale est en parquet flottant, lequel est ancien, montre des traces de frottement et d'usure aux endroits de passages.

Les murs sont recouverts de toile de fibre de verre peinte. La peinture est fortement jaunie, ternie.

Une fenêtre est aménagée dans le mur droit de la pièce, châssis bois, simple vitrage, laquelle pièce est exposée Est et donne sur l'arrière des bâtiments.





Le chauffage de l'appartement est assuré par un chauffage d'appoint. Il n'existe pas de système de chauffage dans les pièces.

Et le tableau électrique est aménagé dans l'entrée, lequel n'est plus aux normes.

3 - CONDITIONS D'OCCUPATION :

Il m'est déclaré par le locataire que celui-ci occupe les lieux avec son frère.

Qu'il bénéficie d'un contrat de location lequel a été établi depuis le 1^{er} mai 2014.
Il s'agit d'un bail de 3 ans renouvelable à compter du 3 avril 2017 lequel se serait régulièrement renouvelé depuis lors.

Le locataire me déclare payer un loyer de 700 € se ventilant entre 650 € de loyer et 50 € de charges, et être à jour du paiement de ses loyers.

Il me justifie payé 65 € par mois d'électricité, suivant échéancier.

Après une heure de description, je me suis retirée, et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le présent procès-verbal.

J'ai annexé au procès-verbal de description le rapport du diagnostiqueur.

Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes opérations. Elles n'ont subi ni altération, ni modification.

Telles sont les opérations de description que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal sur dix huit pages pour servir et valoir ce que de droit.

**Maître Fleur FONTAINE
Commissaire de Justice**



