

**Joël LEROI - Philippe WALD - Fabrice REYNAUD**  
**Arnaud AYACHE - Fabien TOMMASONE – Marie CASES**

12 av. du gal Gallieni – BP215  
92002 Nanterre la Défense

Tel 01 41 37 65 30  
contact@huissierweb.com  
<https://leroi-associes.com>

6 place Tristan Bernard  
75017 Paris

---

PROCES VERBAL  
DE CONSTAT



**LEROI & ASSOCIÉS**  
HUISSIERS DE JUSTICE  
PARIS • NANTERRE - LA DEFENSE

**LE VENDREDI VINGT QUATRE FÉVRIER  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 09 heures 15**

Mes opérations ont débuté à 9 heures 15 et se sont terminées à 11 heures 15

**A LA REQUETE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 83 avenue du Général de Gaulle à Saint Mandé représenté par son syndic en exercice la société SCHWANEBECK SEDRATI & BAUCHE**, dont le siège social est 11 avenue Sainte Marie, 94160 SAINT MANDE, FRANCE, agissant diligence de son représentant légal en exercice,

**M'AYANT EXPOSE :**

- Que le requérant est créancier de Madame [REDACTED], née le 14 avril 1982 à MONTREUIL (SEINE-SAINT-DENIS), demeurant 19 rue [REDACTED] à SURESNES (92150), en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de proximité de NOGENT-SUR-MARNE en date du 7 février 2022, signifié et définitif à ce jour ;
- Que Madame [REDACTED] est propriétaire d'un ensemble immobilier à Saint-Mandé (VAL-DE-MARNE), 93 avenue du Général de Gaulle, et ce suivant acte reçu par Maître Irène MERCIER, notaire à Paris en date du 16 septembre 2010, publié le 24 septembre 2010, volume 2010 P numéro 6272 ;
- Qu'en conséquence, le créancier a fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière par acte de Maître Philippe WALD, huissier de justice, en date du 16 décembre 2022 ;
- Que Madame [REDACTED] n'a pas déféré à ce commandement dans un délai de huit jours, par un paiement éteignant donc la dette ;
- Qu'il m'est demandé de dresser un procès-verbal descriptif des lieux saisis dans les termes de l'article R.322-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- Qu'il m'est en outre demandé de faire procéder à tous les diagnostics immobiliers prévus par la loi, relatifs à ce bien ;
- Que les biens saisis sont les suivants :

Dans un immeuble à SAINT-MANDE (94), 93 avenue du Général de Gaulle, cadastré section I numéro 58 :

Le lot numéro huit (8) de l'état descriptif de division et de copropriété à savoir :

- Dans le bâtiment A au premier étage, porte face gauche, un appartement comprenant une entrée, un séjour avec coin-cuisine, une chambre, une salle d'eau avec wc et un balcon et les 214/10000° de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Le lot numéro quarante-trois (43) de l'état descriptif de division et de copropriété à savoir :

- Dans le bâtiment A au sous-sol, une cave portant le n°13, et les 4/10000° de la propriété du sol et des parties communes générales

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Marie CASES, huissier de Justice et commissaire de Justice, associée de la SARL LEROI & ASSOCIES, titulaire de deux offices d'huissiers de justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et de Versailles, exerçant en l'office de Paris 17<sup>ème</sup>, 6 place Tristan Bernard, soussignée ;

## JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

93 avenue du Général de Gaulle

94160 SAINT MANDE

## EN PRÉSENCE DE :

- Capitaine CHOFFY, police
- Monsieur Dan BALLOUKA, diagnostiqueur immobilier pour le compte de la société EXPIM
- Yvan THIBONNET, serrurier

## OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

### A. LOCALISATION DU BIEN

L'entrée de l'immeuble s'effectue depuis le 93 avenue du Général de Gaulle. Il s'agit d'un immeuble formant l'angle avec l'avenue Sainte-Marie, composé de quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Il s'agit d'un quartier résidentiel. L'immeuble se situe à proximité du bois de Vincennes. A proximité de l'immeuble, il y a plusieurs lignes de bus desservies par le réseau de transport.

La circulation de l'avenue du Général de Gaulle est à double sens et comporte des places de stationnement.

Le syndic de l'immeuble est le suivant : le Cabinet SCHWANEBECK-SEDRATI & BAUCHE, 11 avenue Sainte-Marie, 94160 SAINT-MANDE.

L'immeuble est dépourvu de gardien.

## **B. OCCUPATION DU BIEN**

Après enquête, nous avons pu apprendre que les lieux saisis étaient inoccupés.

Par conséquent, je me suis rendue sur place avec les personnes visées par l'article L.142-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

## **A. DESCRIPTION DU BIEN**

L'accès à l'immeuble est sécurisé par un digicode ou badge sur rue. Puis dans le sas, il y a un interphone avec badge. Aussi, dans l'entrée de l'immeuble se trouve les boîtes aux lettres de l'immeuble.

Pour accéder à l'appartement, il est nécessaire d'emprunter l'escalier ou l'ascenseur jusqu'au premier étage et il s'agit de la porte palière face gauche.

- **Parties communes :**

Concernant le rez-de-chaussée :

Sol : carrelage

Murs : peinture

Plafond : peinture

Dans le local situé à droite de la porte d'entrée de l'appartement se trouve des compteurs gaz et électriques.

Concernant le premier étage :

Sol : revêtement de sol d'aspect PVC

Mur : peinture

Plafond : peinture



Photographie n°1. (24/02/2023)



Photographie n°2. (24/02/2023)



Photographie n°3. (24/02/2023)



Photographie n°4. (24/02/2023)



Photographie n°5. (24/02/2023)



Photographie n°6. (24/02/2023)

- **Appartement 1<sup>er</sup> étage**

Je sonne et frappe à la porte à plusieurs reprises, personne ne répond.

De ce fait, je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte palière de l'appartement.

Il s'agit d'une porte simple battant.

Le chauffage et l'eau eau de l'appartement sont collectifs.

- **Entrée**

Sol : revêtement de sol en PVC

Murs : peinture

Plafond : peinture

Equipements :

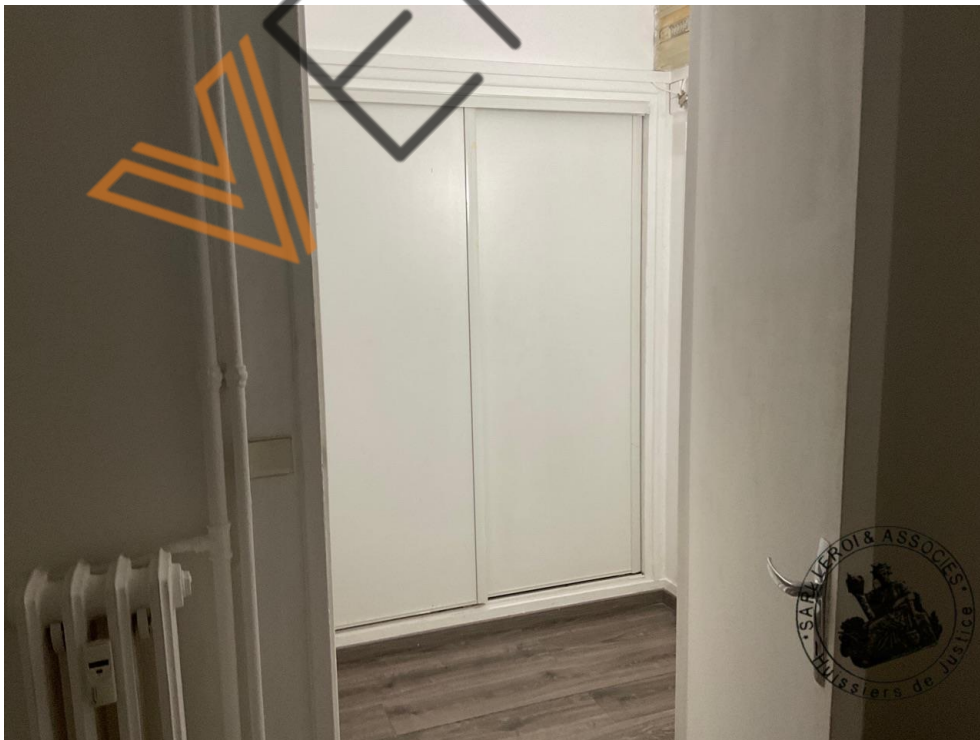
- Interphone
- Placard coulissant à deux portes avec étagères et penderie
- Applique murale
- Tableau électrique
- Disjoncteur



Photographie n°1. (24/02/2023)



Photographie n°2. (24/02/2023)



Photographie n°3. (24/02/2023)

- **Pièce à vivre avec coin cuisine**

La pièce à vivre se situe face à l'entrée.

Sol : revêtement de sol PVC

Murs : peinture blanche - carrelage

Plafond : peinture

Equipements de la pièce à vivre :

- Un radiateur
- Une applique murale
- Un placard à deux portes

Cette pièce est éclairée et aérée par une porte-fenêtre à deux vantaux avec fixe. Cette porte-fenêtre permet d'accéder à un petit balcon. Il y a des volets pliants.

Equipements dans le coin cuisine :

- Un meuble avec placards et tiroirs avec plan de travail et tablette
- Une plaque de cuisson à deux foyers
- Un évier, un bac avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Placards suspendus
- Un luminaire mural

Dans l'espace cuisine, il y a un lave-vaisselle.



Photographie n°1. (24/02/2023)



Photographie n°2. (24/02/2023)



Photographie n°3. (24/02/2023)



Photographie n°4. (24/02/2023)



Photographie n°5. (24/02/2023)



Photographie n°6. (24/02/2023)



Photographie n°7. (24/02/2023)



Photographie n°8. (24/02/2023)

- **Chambre**

La chambre se situe à gauche de l'entrée.

Sol : revêtement de sol PVC

Murs : peinture

Plafond : peinture

Cette pièce est éclairée et aérée par une porte fenêtre à deux vantaux avec volets pliants. A l'avant de la porte-fenêtre, il y a un garde-corps.

Equipements :

- Un radiateur
- Etagères murales
- Prise téléphonie



Photographie n°1. (24/02/2023)



Photographie n°2. (24/02/2023)



Photographie n°3. (24/02/2023)

- **Salle d'eau avec WC**

Sol : carrelage

Mur : carrelage

Plafond : peinture

Equipements :

- Toilette à l'anglaise
- Cabine de douche
- Meuble vasque
- Un point lumineux au plafond

Cet espace est éclairé et aéré par une fenêtre, petit format, à deux vantaux avec grille de défense.



Photographie n°1. (24/02/2023)



Photographie n°2. (24/02/2023)

A l'issue de mes opérations, j'ai fait refermer les lieux par le serrurier.

- **Cave**

Je me rends au sous-sol de l'immeuble par le biais de la porte à gauche de l'ascenseur, j'accède à la cave numéro C13. Je constate que la cave est encombrée et fermée par un cadenas.

Il s'agit d'une porte en bois à claire-voie.

Sol : béton

Mur : briques et béton

Plafond : béton



Photographie n°1. (24/02/2023)



Photographie n°2. (24/02/2023)

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 19 pages pour servir et valoir ce que de droit.

VENENCT



M. Cases