

Benjamin Teboul ♦ Stanislas Renardet ♦ Pierre-Olivier Bartet
Commissaires de Justice associés

Cécile Boubien ♦ Mallaurie Pellerin
Commissaires de Justice

Procès-verbal de **Constat**

Compétence sur toute la France



tél. 01 46 26 10 10

web. teboul-justice.fr

email. contact@teboul-justice.fr



♦ **Boulogne-Billancourt. (92)**

25 bis avenue Pierre Grenier
92100 Boulogne-Billancourt



♦ **Saint-Ouen. (93)**

155 rue du Docteur Bauer - Energy 3
93400 Saint-Ouen

teboul
& associés

**MERCREDI DIX NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 14 heures 00**

A LA REQUETE DE :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à SAINT-DENIS (93200), 9 Rue Chaudron, représenté par son administrateur provisoire, Maître Daniel VALDMAN, demeurant 8 Impasse Jean-Claude Chabanne - 93500 PONTOISE, nommé à cette fonction par ordonnance rendue le 6 juin 2023 par la 5ème Chambre civile du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY.

M'AYANT EXPOSE :

Agissant en vertu de la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, Chambre 5/Section 3 le 10 novembre 2021 signifié le 22 décembre 2021 et devenu définitif, ayant condamné Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à SAINT-DENIS (93200), 9 Rue Chaudron, les sommes de 15.320,28 euros.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 16 mai 2024 par acte du ministère de mon étude.

Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code de Procédure Civile d'Exécution.

Et qu'en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours impartis, le demandeur me requiert afin de procéder à un procès-verbal descriptif du bien saisi sis 9 rue Chaudron 93210 SAINT DENIS.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Cécile BOUBIEN, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle TEBOUL ET ASSOCIES (93), Commissaires de Justice Associés demeurant 155 Rue du Docteur Bauer à SAINT OUEN (93), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

9 rue Chaudron
93200 ST DENIS

En présence de Monsieur ROBERT Christophe, serrurier, Monsieur KIMPE Daniel et Monsieur BENAMAMA Said en qualité de témoins et de Monsieur CHIERE Jean-Louis, diagnostiqueur au sein de du CABINET PAILLARD.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés formant les lots numéros 21 et 25 de l'état descriptif de division-règlement de copropriété d'une propriété sise à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), Impasse Chaudron n° 9.

Cadastré Section CS Numéro 8 pour une contenance de deux ares cinquante-cinq centiares (2a 55ca).

Savoir :

LE LOT NUMERO 21 :

Un appartement au rez de chaussée à droite du bâtiment B, comprenant : cuisine et deux pièces, douche, water-closets.

Droit aux W.C. communs se trouvant contre le bâtiment B dans la cour.

Les CINQUANTE SIX / MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble (56/1.000èmes)

Et les DEUX CENT CINQ / MILLIEMES des parties communes du Bâtiment B (205/1.000èmes)

LE LOT NUMERO 25 :

Une CAVE au sous-sol du bâtiment B, d'une superficie de 7m².

Les SIX / MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble (6/1.000èmes)

Et les VINGT TROIS / MILLIEMES des parties communes du Bâtiment B (23/1.000èmes)

VENCH

IMMEUBLE

L'immeuble est composé de deux bâtiments, le premier sur rue, bâtiment A composé de trois étages, dont on traverse le hall qui mène sur une cour et au bâtiment B, composé d'un étage.

Les parties communes sont en mauvais état d'usage. L'accès sur rue se fait à l'aide d'un digicode ou d'un VIGIK fonctionnel.

PARTIE COMMUNES DU BÂTIMENT A









VENCH

BÂTIMENT B ET COUR INTÉRIEURE

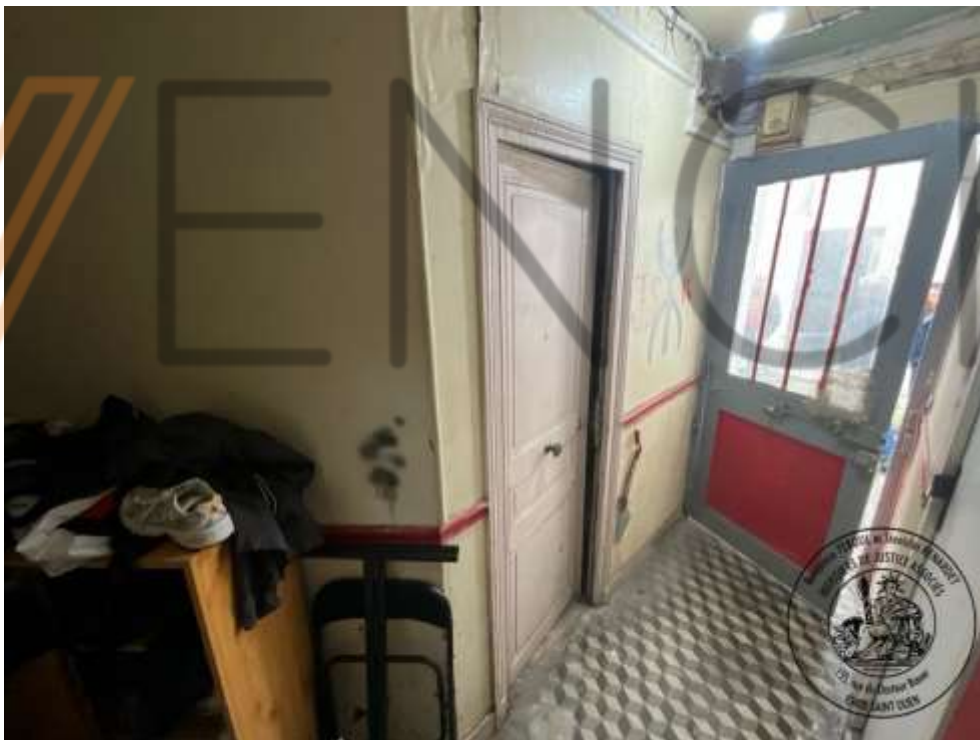
La porte avec oculus vitrée qui permet d'accéder au bâtiment est vieillissante. Le plafond du couloir s'est partiellement effondré, un trou béant permet de voir la toiture de la bâtisse. Des fissures sont visibles dans la seconde partie du plafond. L'accès aux caves en sous-sol est verrouillé. Les parties communes sont encombrées par du mobilier. Des tags et des traces sont présents sur les murs. Le carrelage au sol est en état désuète.

Au premier étage, au-dessus du logement objet des présentes constatations je constate que la pièce est à l'état brut, la charpente de la toiture et du sol sont visibles, les murs en pierres et bétonnés sans revêtement.



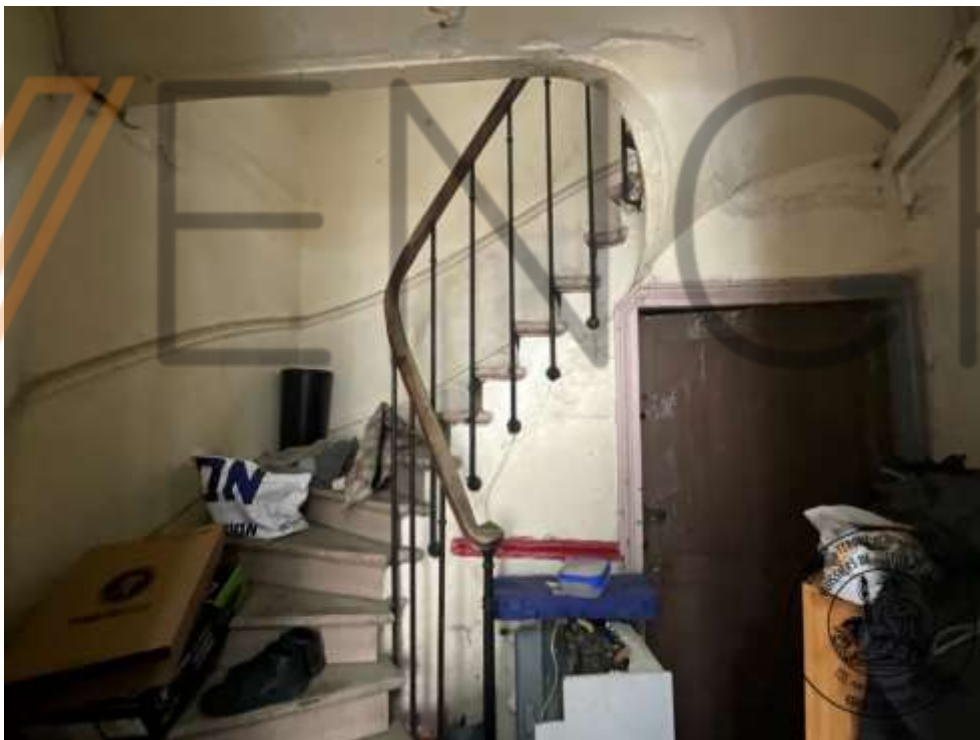
















SÉJOUR

L'accès du logement s'effectue par une porte d'entrée en mauvais état, ouverture battant simple donne directement sur la pièce de vie.

Je constate l'absence d'électricité dans la pièce.

Le plafond est recouvert de peinture hors d'usage, de couleur blanche.

Le plafond comporte plusieurs trous donnant directement sur la pièce du premier étage, sans plancher. Des taches noirâtres sont visibles et de multiples auréoles recouvrent la surface du plafond.

La partie inférieure partie des murs est recouverte de lambris en bois en mauvais état, de couleur marron. La partie supérieure des murs est recouverte de peinture hors d'usage, recouvert de taches et de salissures. Les murs sont en état de délabrement.

Plusieurs fils électrique sont pendants au droit du compteur électrique situé sur le mur côté cour. Ce même pan de mur reçoit une fenêtre et dans la continuité permet d'accéder à la chambre.

Sur la droite se situe un coin cuisine, dans un renforcement où les murs sont recouverts de carrelage à motif. Un évier est encastré dans un plan de travail fixé sur des tasseaux de bois sur la partie gauche, le plan de travail comporte une découpe sur la droite.

Au droit se trouve la porte d'entrée dans la salle d'eau puis un placard encastré complète la pièce dans un renforcement qui permet d'accéder à la chambre.

Le sol est recouvert de carrelage en mauvais état, de couleur marron.

L'ensemble est hors d'état d'usage, recouvert de moisissures, de taches noirâtres et se désagrège. Une forte odeur de type humidité se dégage de la pièce. De multiples cartons, sacs plastiques et effets personnels jonchent le sol.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre hors d'usage, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis métallique, volet à double battants en bois. Les vitres sont partiellement manquantes avec des morceaux de cartons et celles présents sont fissurées.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.



19.



20.



21.



22.

SALLE D'EAU

L'accès s'effectue par une porte simple en mauvais état, de couleur blanche, ouverture battant simple.

Le sol est recouvert de carrelage en mauvais état, de couleur marron. De la moisissure recouvre le sol.

Une partie des murs est recouverte de papier peint hors d'usage. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en mauvais état, de couleur marron.

Le plafond est recouvert de papier-peint hors d'usage, de couleur marron.

La pièce se compose d'une douche située à droite de la porte d'entrée. Cette dernière est encombrée et je ne peux constater son état actuel. En face de la porte se situe un lavabo marron sur pied avec robinet, lequel est recouvert de moisissures. Au fond à gauche de la pièce se situe un sanitaire sur pied.

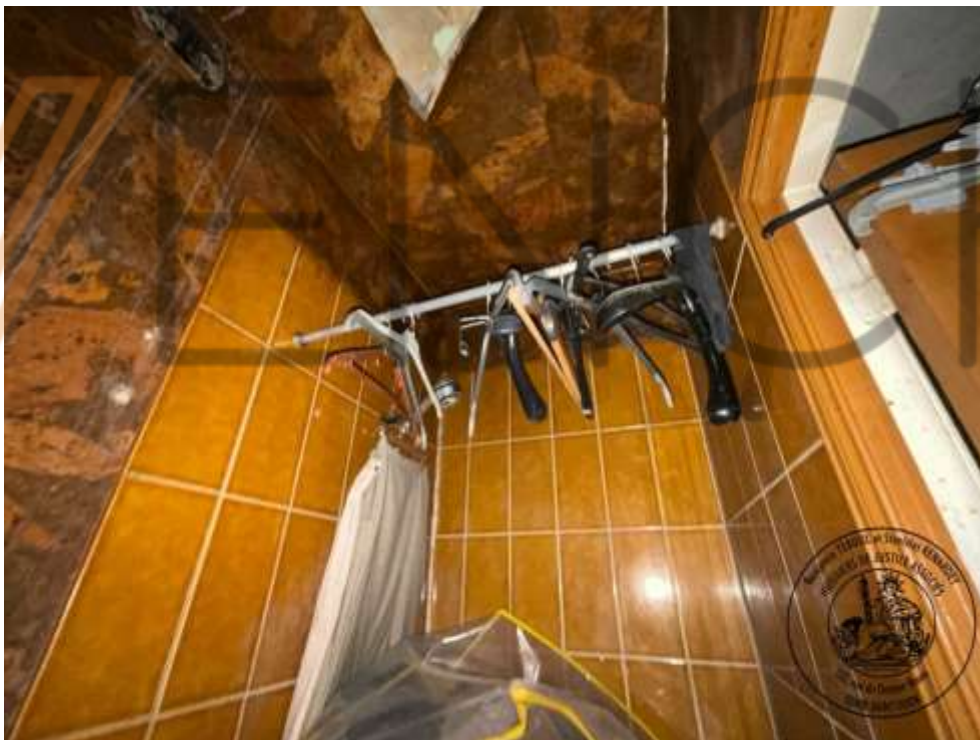
Je ne peux tester le fonctionnement des différents éléments.



23.



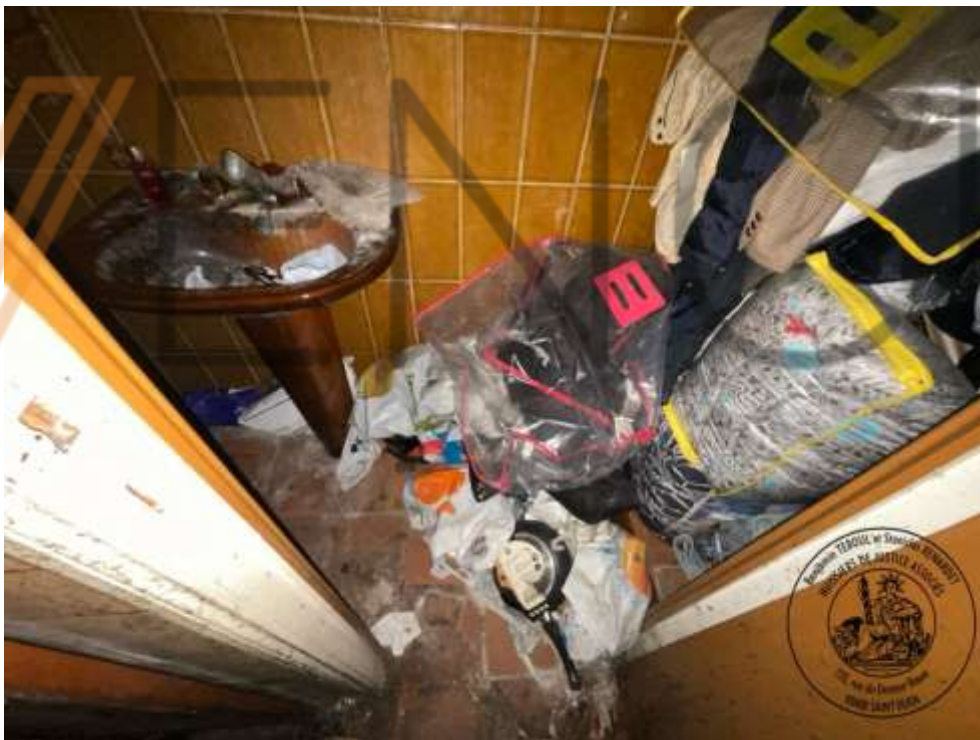
24.



25.



26.



27.



28.



29.



30.



31.

CHAMBRE

L'accès s'effectue par une porte isoplane en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple.

Je constate l'absence d'électricité dans la pièce. L'ensemble des sols, mur, plafond, sont en état de délabrement générale et avancé.

Le sol est recouvert d'une chape brute en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes en mauvais état, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de papier peint hors d'usage. Les taches noirâtres et jaunâtres d'humidité et de moisissure recouvrent les murs et plafonds. Les revêtements se désagrègent.

Le plafond est recouvert de dalles de plafond hors d'usage.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis bois, volet à double battants en bois.

Des cartons et des effets personnels joignent le sol.



32.



33.



34.



35.



36.



37.



38.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS

**Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat
pour servir et valoir ce que de droit.**

Cécile BOUBIEN
Commissaire de Justice Salarié



VENCH