

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

VENOCH
teboul
& associés

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

JEUDI DOUZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 13 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 9 janvier 2023 signifié le 3 février 2023 et devenu définitif, ayant condamné Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED] SEI [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à SAINT-DENIS (93200), 9 Rue Chaudron, les sommes de 24259.30 euros au titre des arriérés de charges de copropriété arrêtés au 05 mai 2022, 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance, .

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 18 juillet 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 imparti, 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 LYAZID Khalil et Monsieur BENAMAMA Said en qualité de témoins et de Monsieur CHIERE Jean-Louis, diagnostiqueur au sein de du CABINET PAILLARD

Madame JOHNSON Viviane hébergée nous laisse accéder au logement.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés formant les lots numéros 4 et 15 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 4:

Dans le bâtiment A, au premier étage, sur le palier, à droite, un appartement comprenant : cuisine, trois pièces et débarras.

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

L'ensemble d'une superficie de quarante-neuf mètres carrés.

Et les quatre-vingt-neuf millièmes (89/1000èmes) des parties communes générales.

LE LOT NUMERO 15 :

Bâtiment B, au sous-sol, une CAVE d'une superficie de neuf mètres carrés, cinquante décimètres carrés.

Et les huit millièmes (8/1000èmes) des parties communes générales.



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.

IMMEUBLE, PARTIE COMMUNES DU BÂTIMENT A



1.



2.



3.





4.

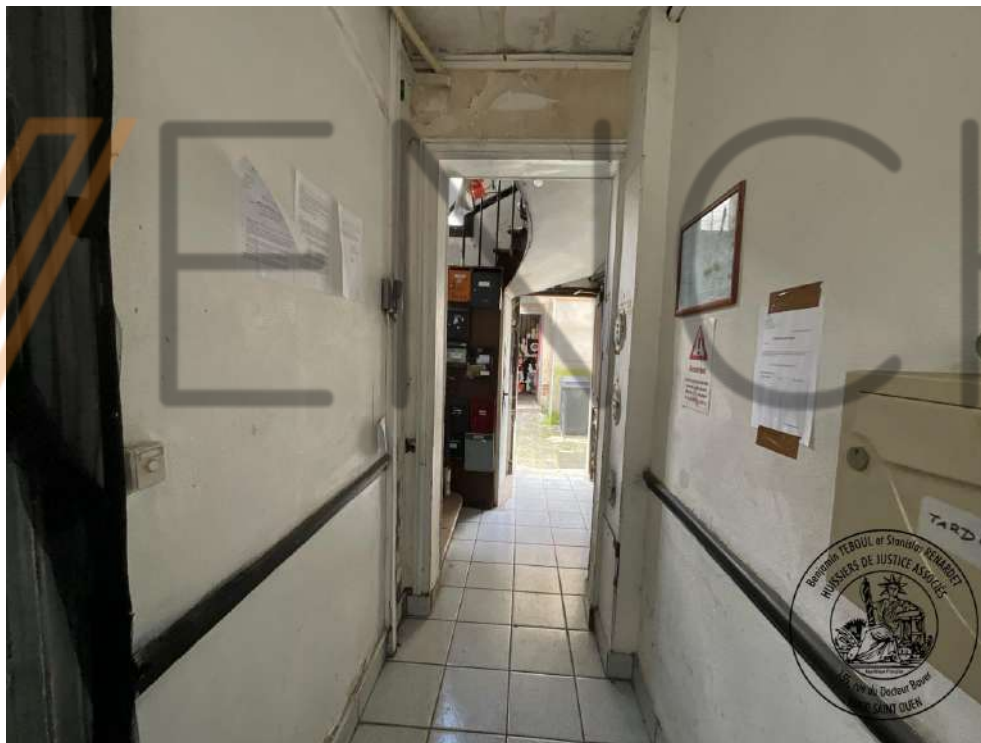
WENCH

Le sol est recouvert de carrelage blanc en bon état d'usage apparent. De la fibre de verre peinte en blanc tapisse les murs. De nombreuses traces de frottement et éclats sont visibles. Le plafond reçoit de multiples taches et trainées.

Au fond du couloir un escalier en bois permet d'accéder aux étages supérieurs sur la gauche. Une porte métallique verrouillée permet de descendre au sous-sol. Au bout du couloir une autre porte permet d'accéder à la cour intérieure et au bâtiment B. Le mur des boîtes aux lettres se situe au droit de l'escalier, lesquelles sont hétérogènes et délabrées.

Les marches en bois de la cage d'escalier sont usées, les murs et le plafond en état d'usage avancé avec de nombreuses salissures.

Sur le palier, le plafond est dans un état identique a celui du couloir susmentionné, les murs sont abimés.

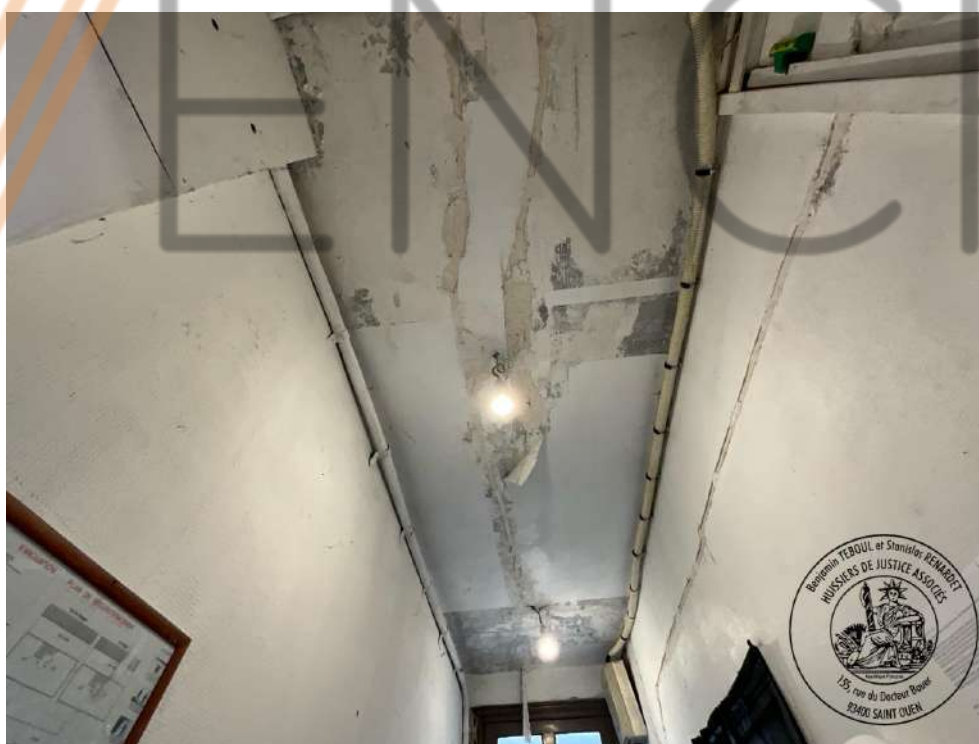


5.

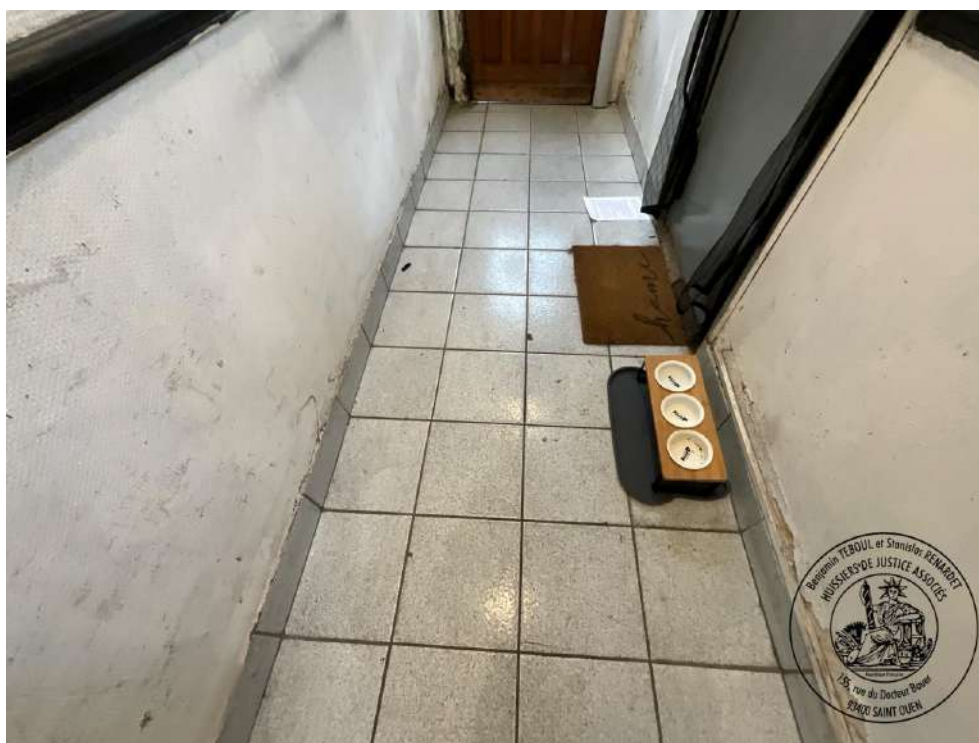




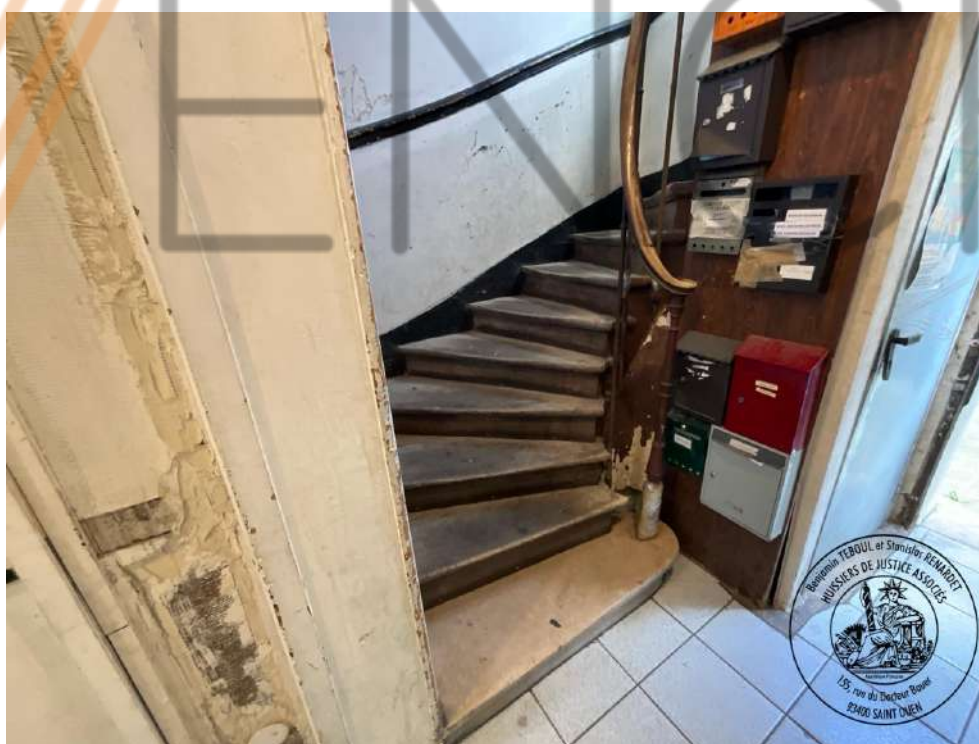
6.



7.



8.



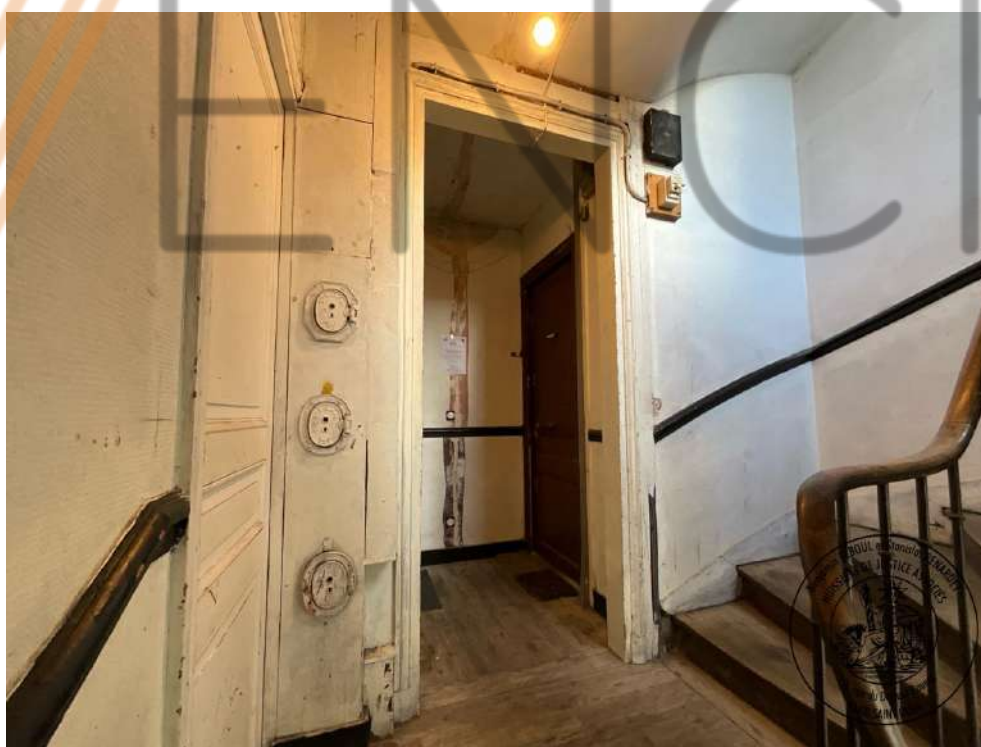
9.



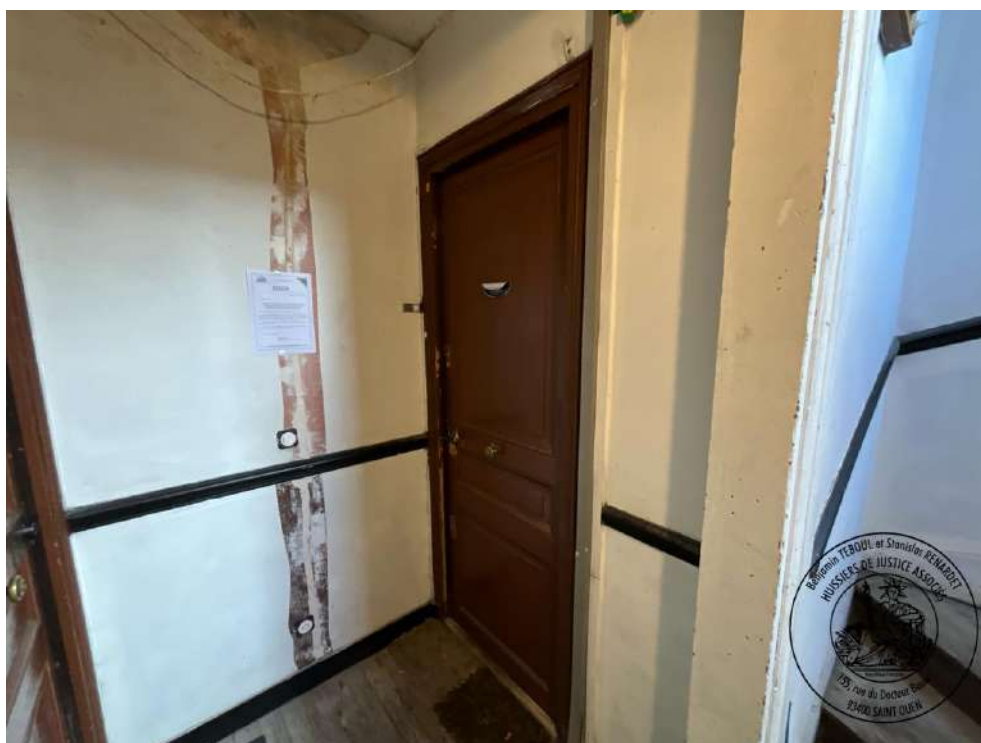




12.



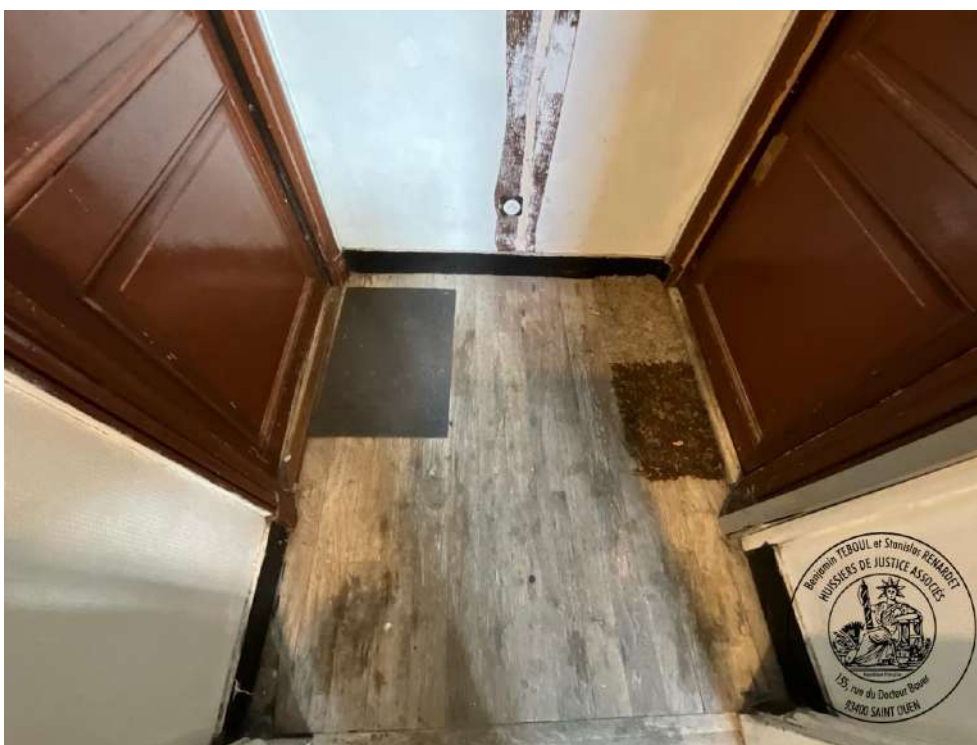
13.



14.



15.



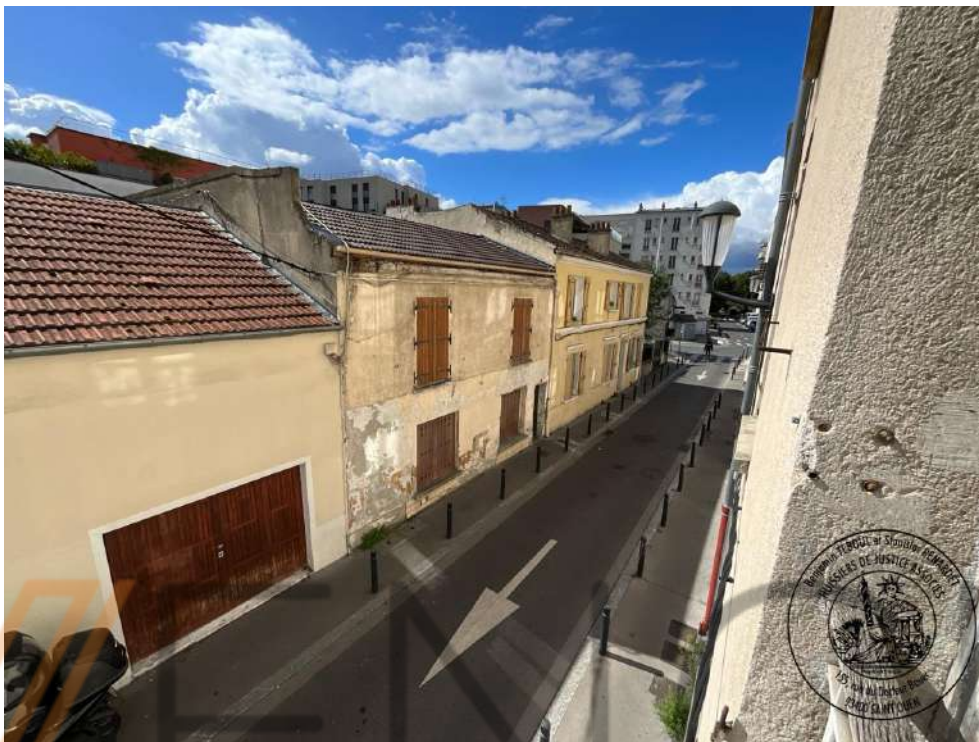
16.

VENCH



VUE SUR RUE DEPUIS LE SEJOUR

Je note l'absence de vis-à-vis depuis les trois ouvertures donnant sur rue.



17.



18.





19.



20.



SÉJOUR

Je constate l'absence de système de chauffage dans le logement.

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier, avec ampoules. Je relève quelques salissures.

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

L'**équipement électrique** comprend un tableau électrique, un compteur électrique



21.



22.



23.



24.



25.





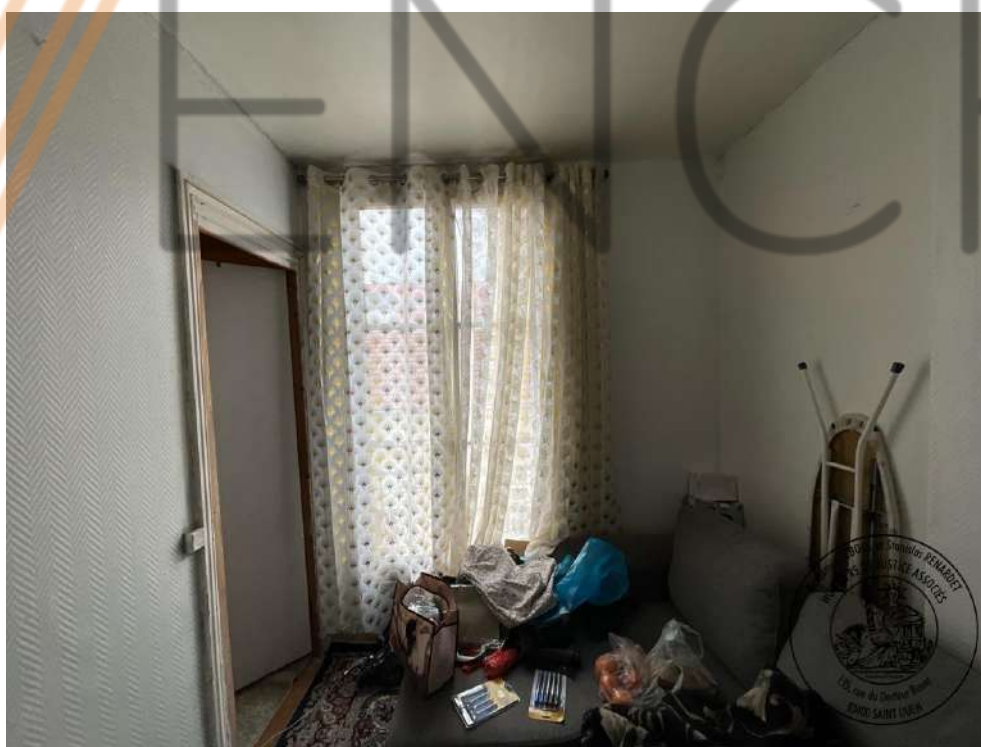
26.



27.



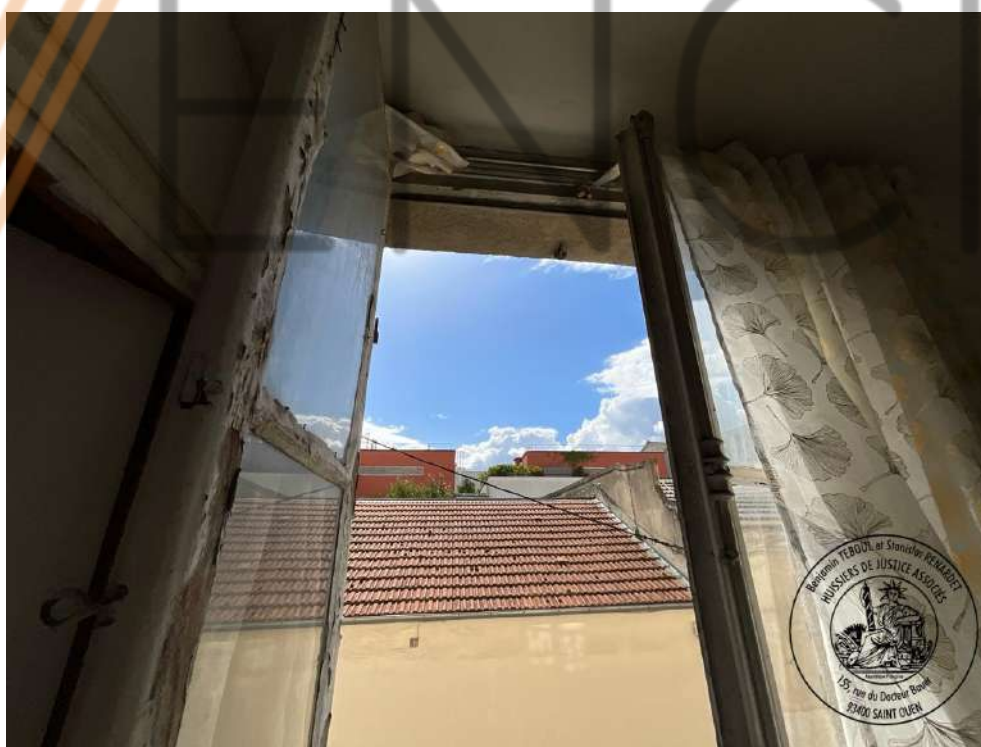
28.



29.



30.



31.



32.



33.

COIN CUISINE

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.
Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche en partie supérieure. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche, en partie basse.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, de couleur blanche, plafonnier, avec ampoules. Je relève de multiples fissures.

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

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

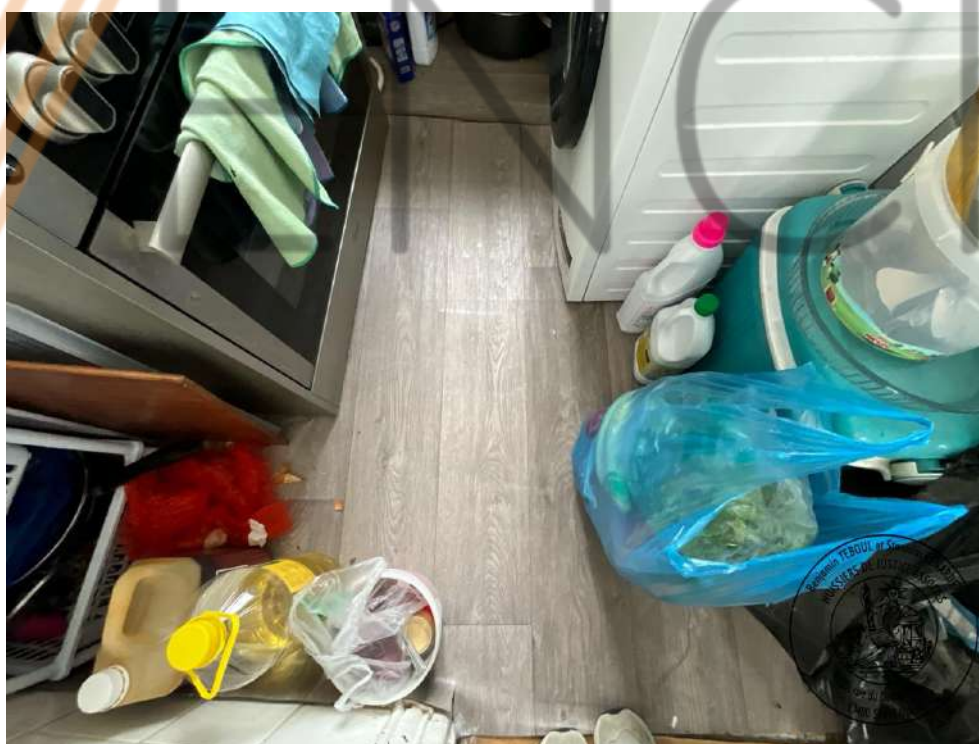
- un évier en inox sur un plan de travail fixe
- un placard haut
- un ballon d'eau chaude



34.



35.



36.



37.



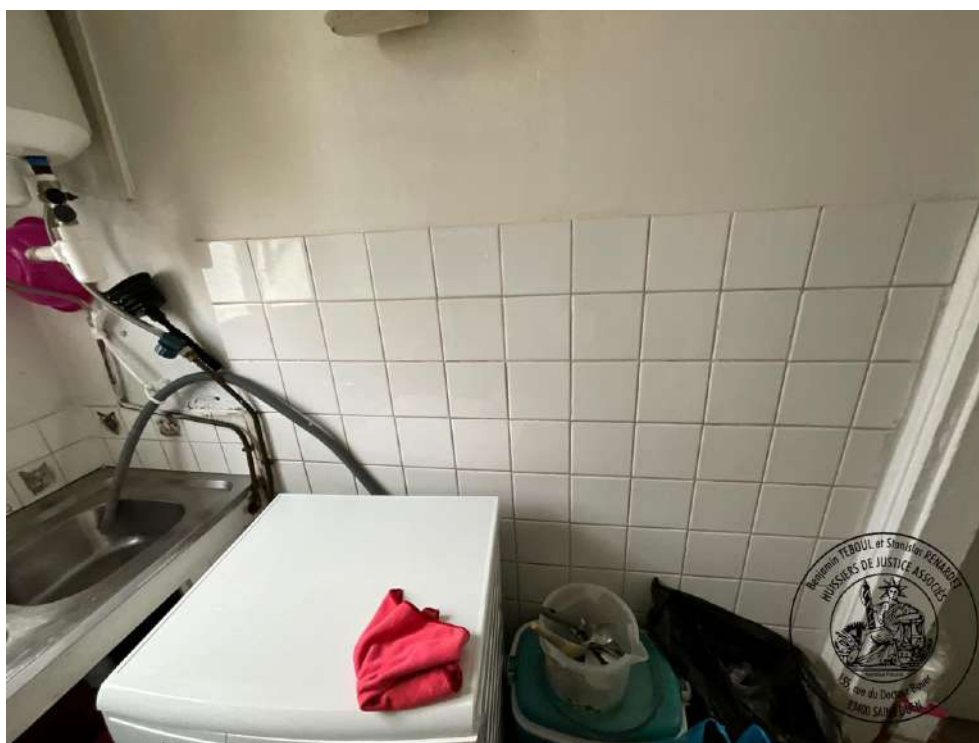
38.



39.



40.



41.



42.



43.

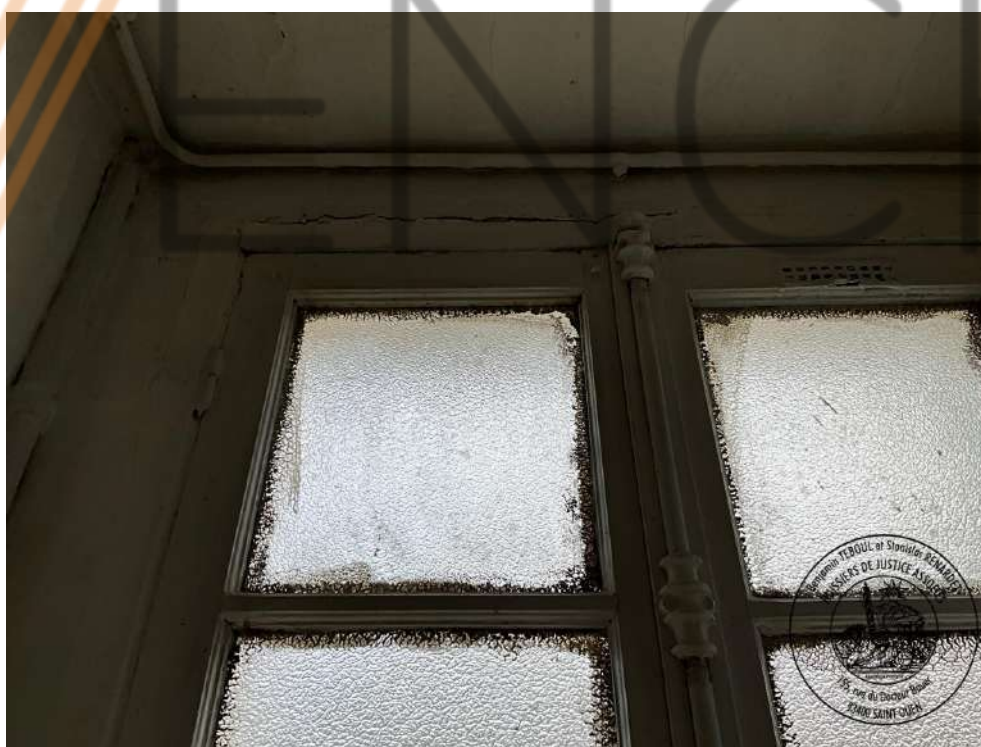


44.

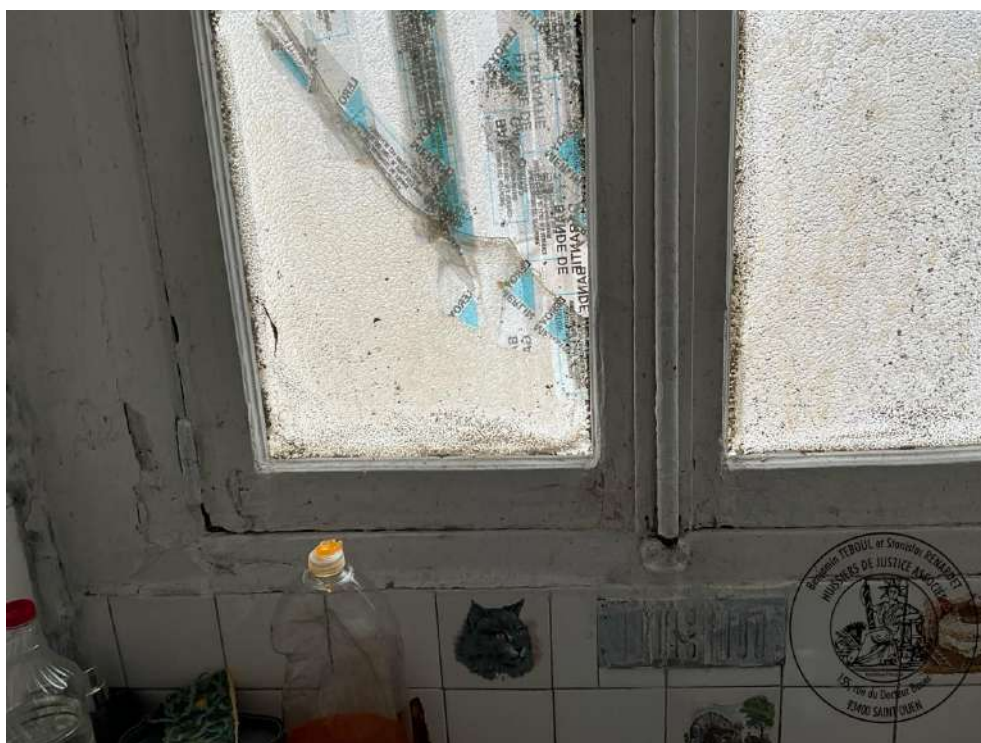




47.



48.



49.



50.

SALLE D'EAU

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

Le **sol** est recouvert de carrelage en mauvais état, de couleur blanche. Je relève quelques fissures. Je constate l'absence de plinthe sous le bac de douche.

Les **murs** sont recouverts de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche, applique murale, avec ampoule.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage normal, de couleur blanche, composé de dalles, entourée d'une frise.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple, châssis pvc, non fonctionnelle dû à l'absence de poignée

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

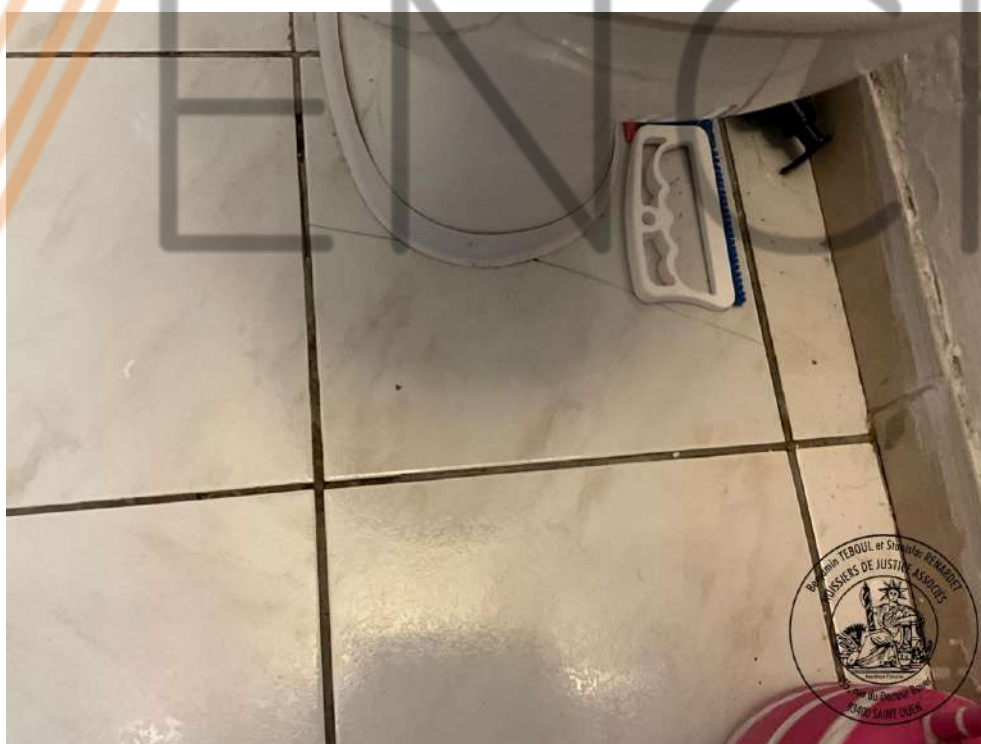
- un WC sur pied au centre de la pièce qui devance la douche
- un bac à douche au fond de la pièce avec un tringle et un rideau
- une grille de ventilation PVC au dessus de la fenêtre



51.



52.



53.



54.



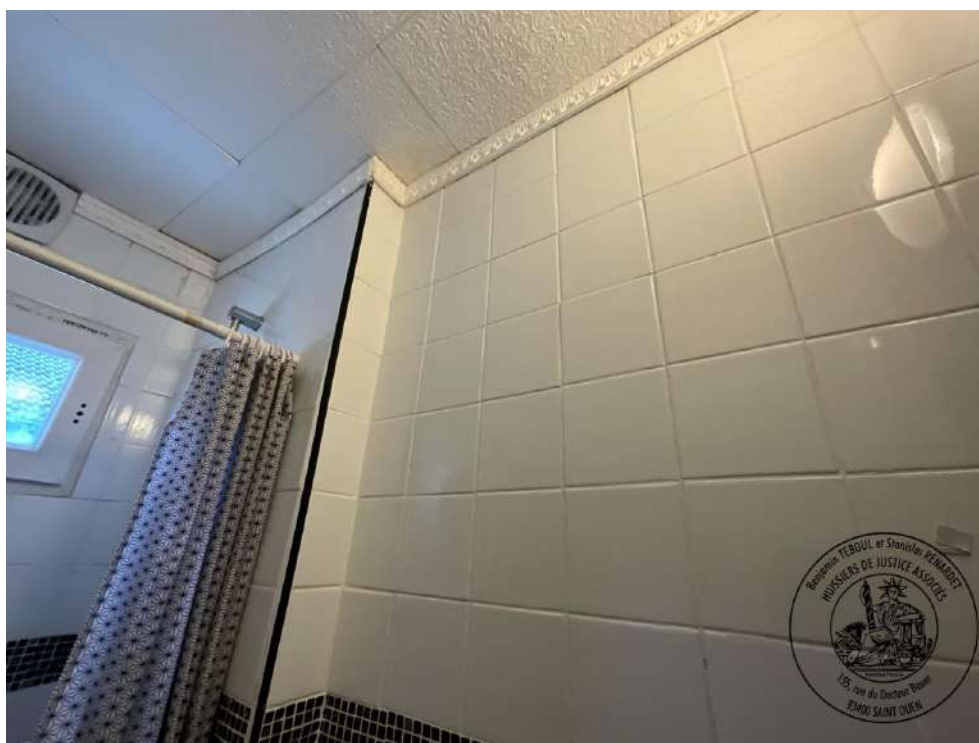
55.



56.



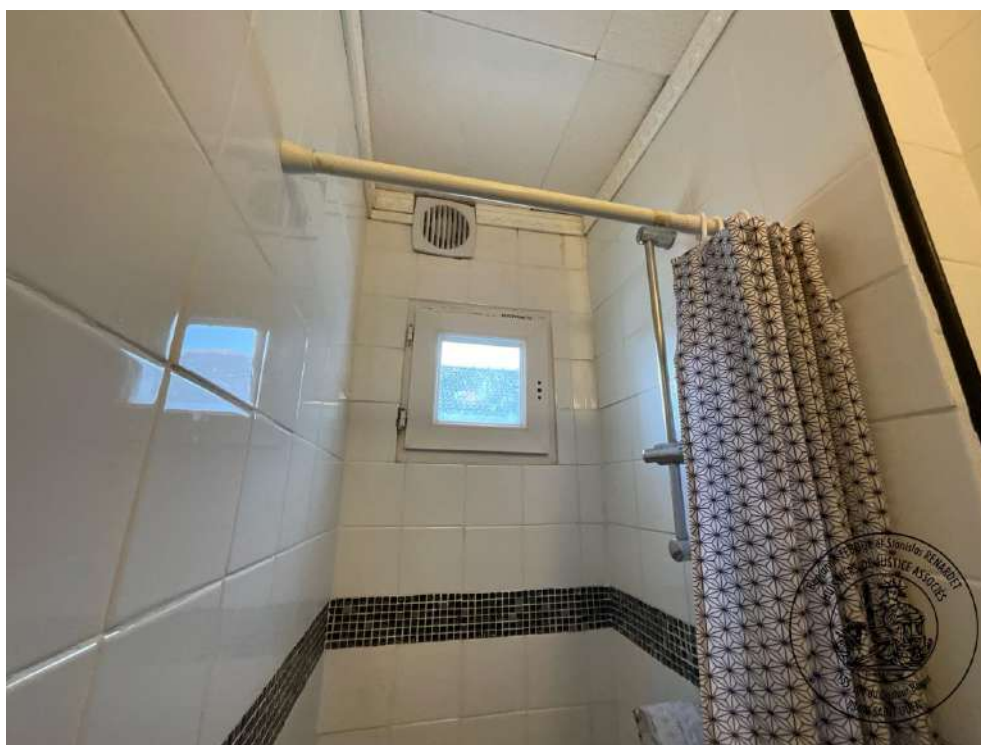
57.



58.



59.



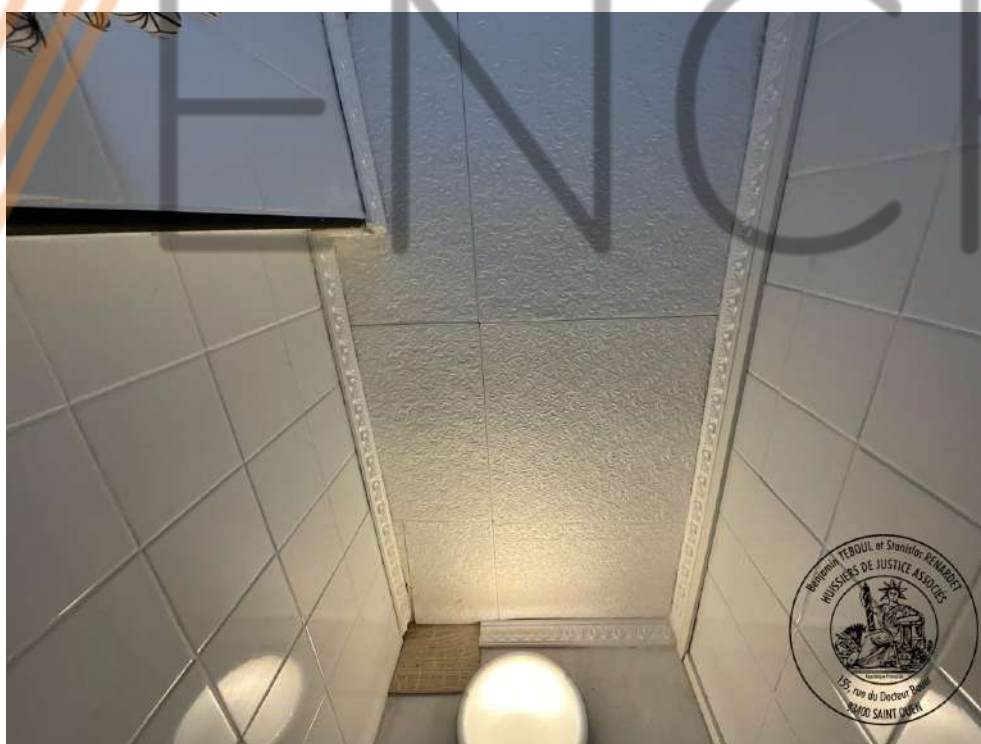
60.



61.



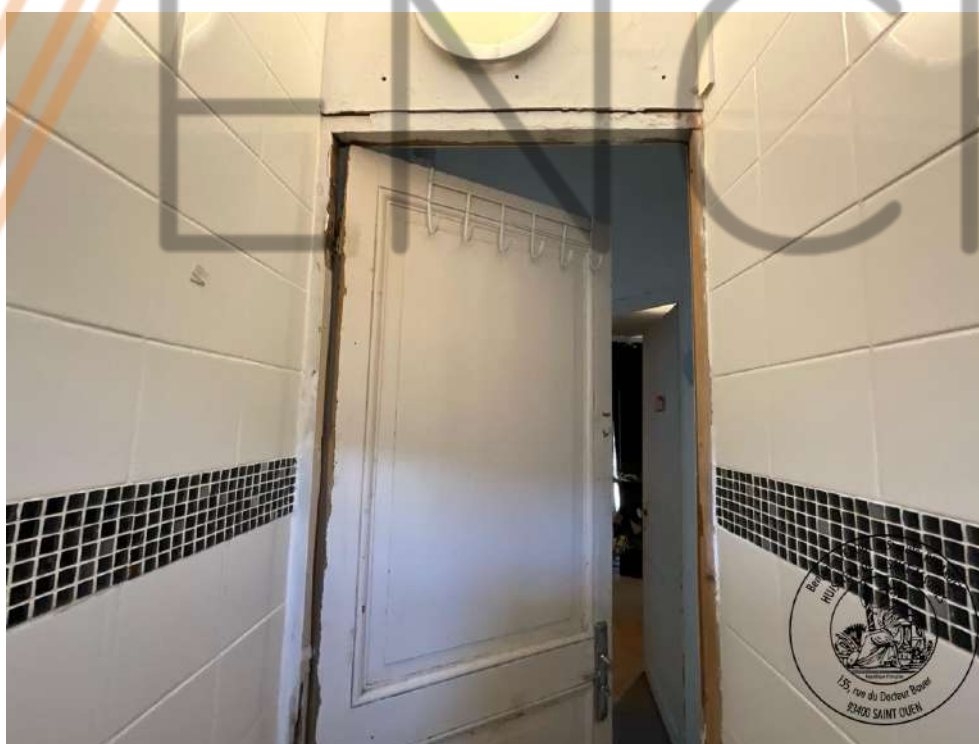
62.



63.

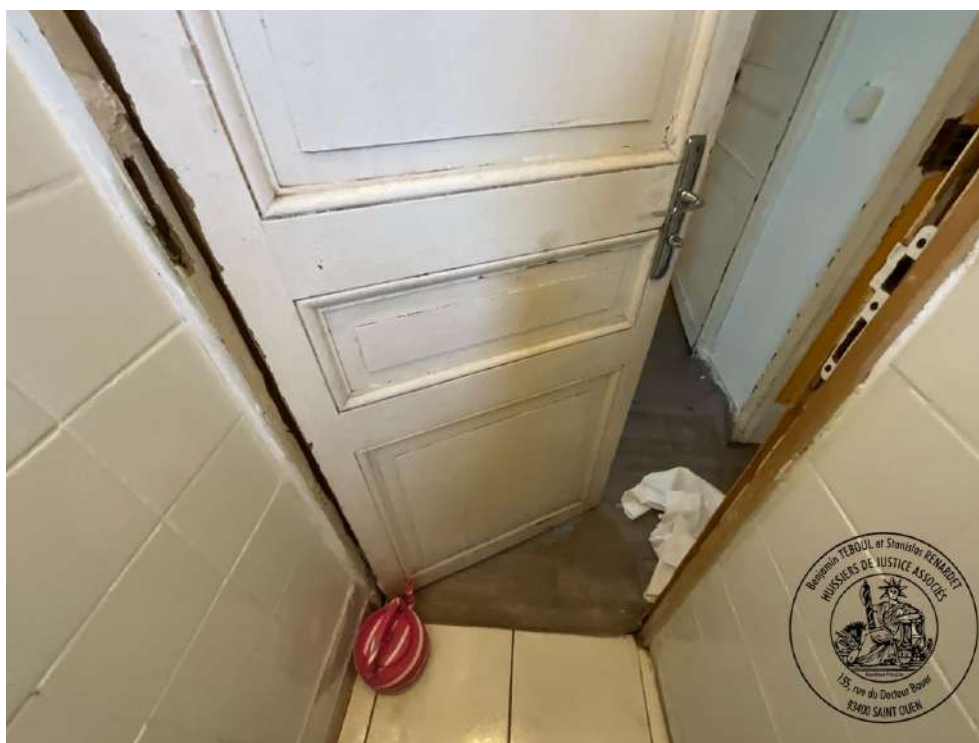


64.



65.





66.



67.

COULOIR DE DISTRIBUTION

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en mauvais état, de couleur grise. Sous le revêtement je constate que le sol s'affaisse devant la porte de la salle d'eau.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal, de couleur blanche, applique murale, avec ampoule.

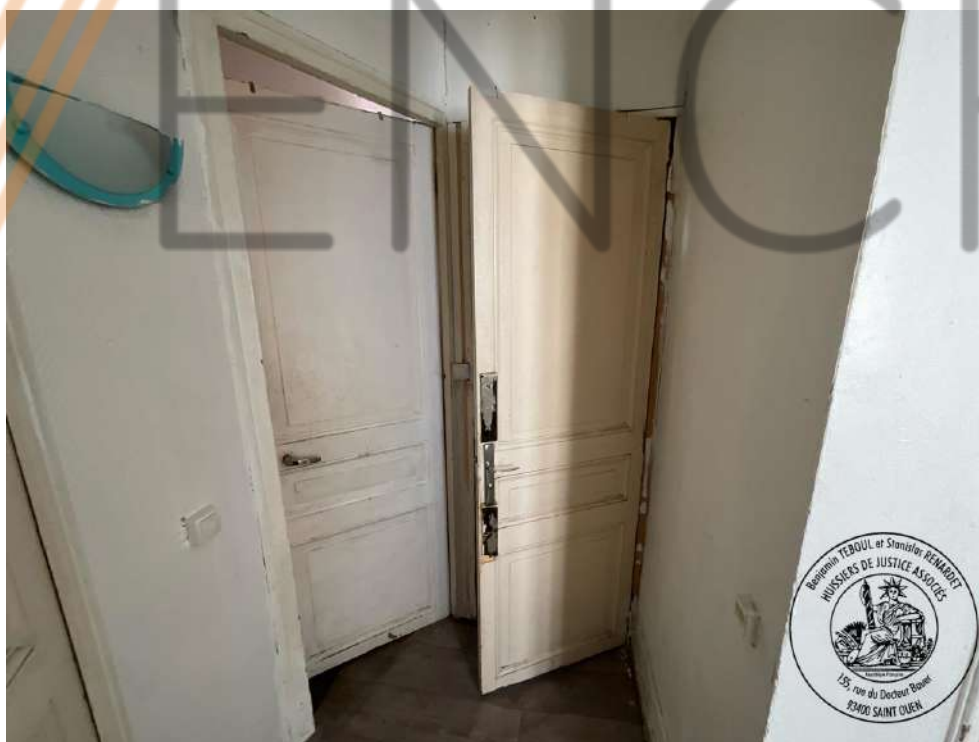
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.



68.



69.



70.



71.



72.



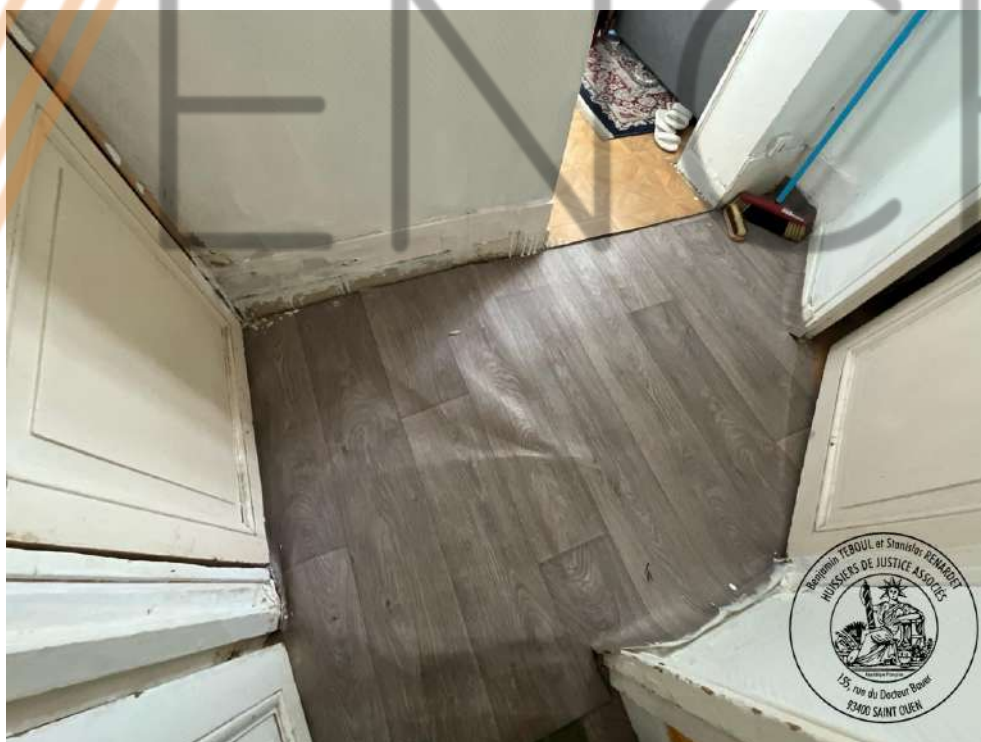
73.



74.



75.



76.

CHAMBRE DROITE

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

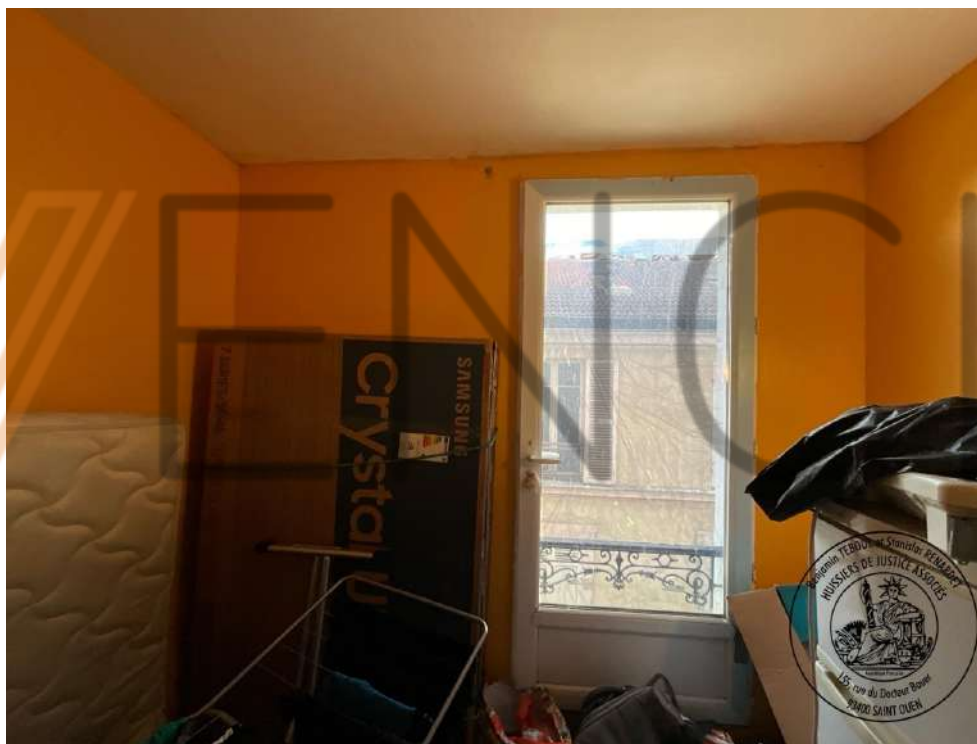
Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

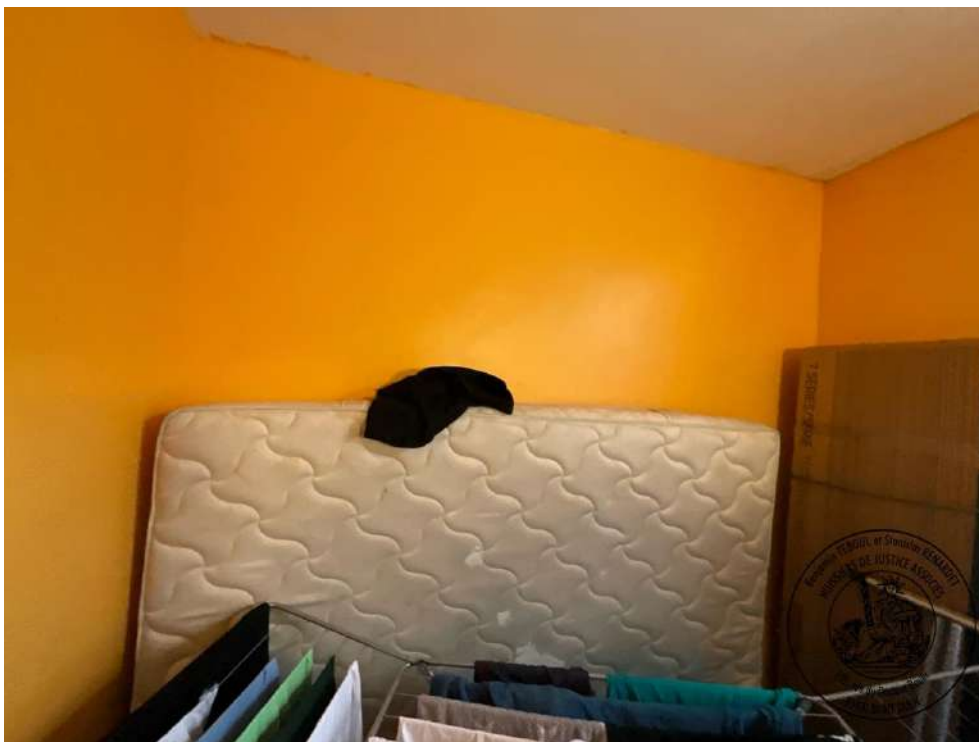
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur orange, applique murale, avec ampoules.

Le **plafond** est recouvert de fibre de verre en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre sur cour en mauvais état, de couleur blanche, ouverture battant simple, châssis pvc, qui est dégoncée.



77.



78.



79.



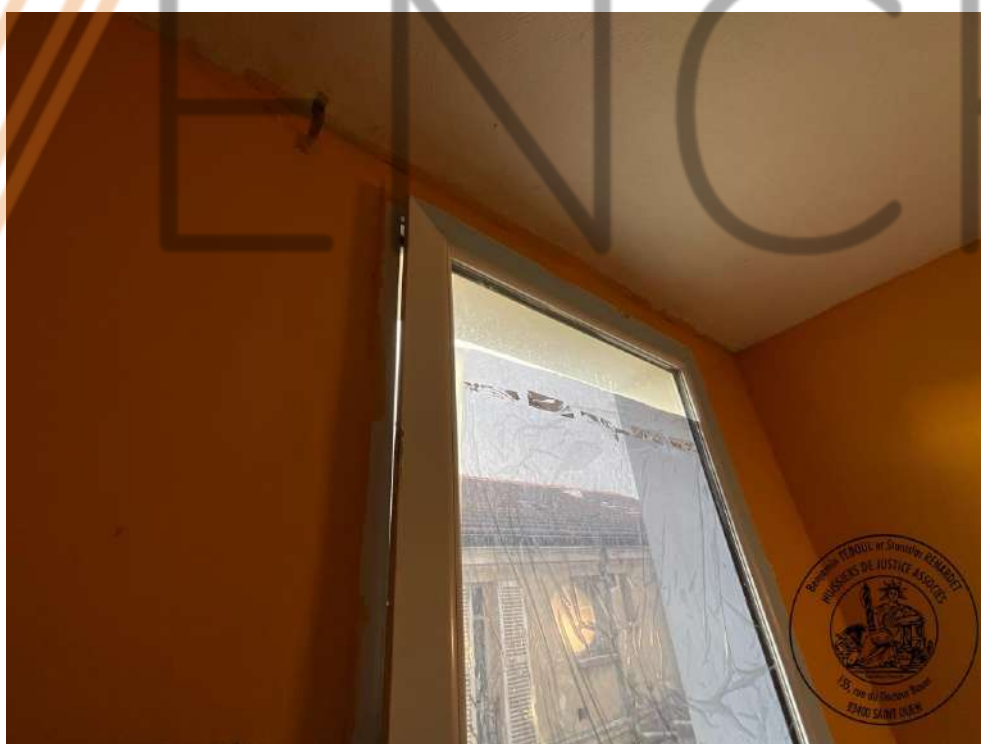
80.



81.



82.



83.

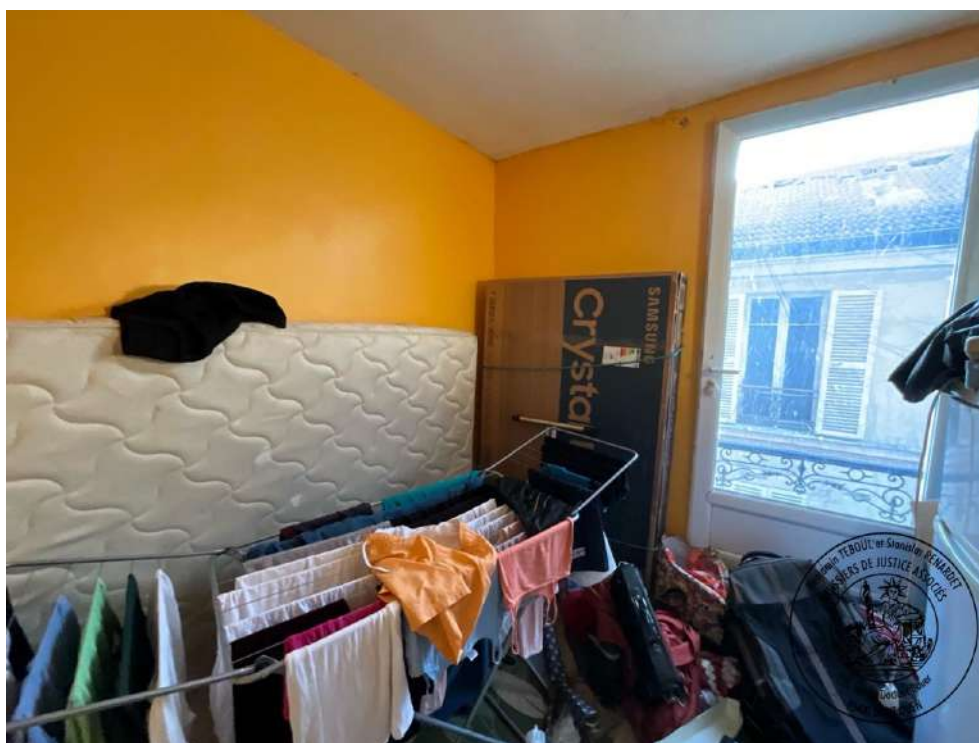




84.



85.

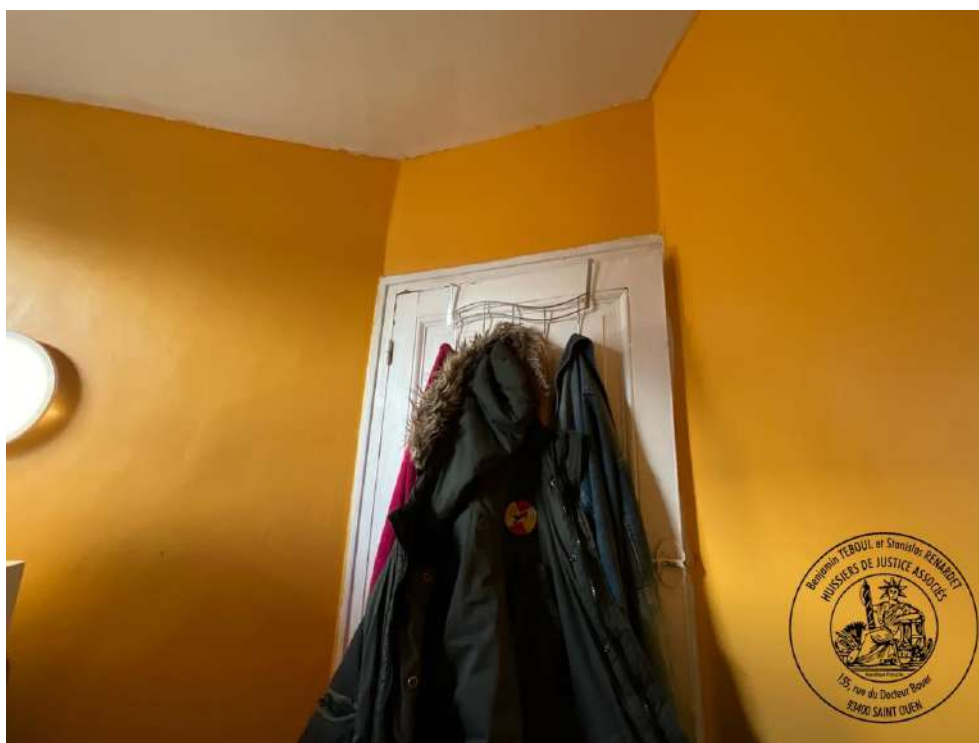


86.

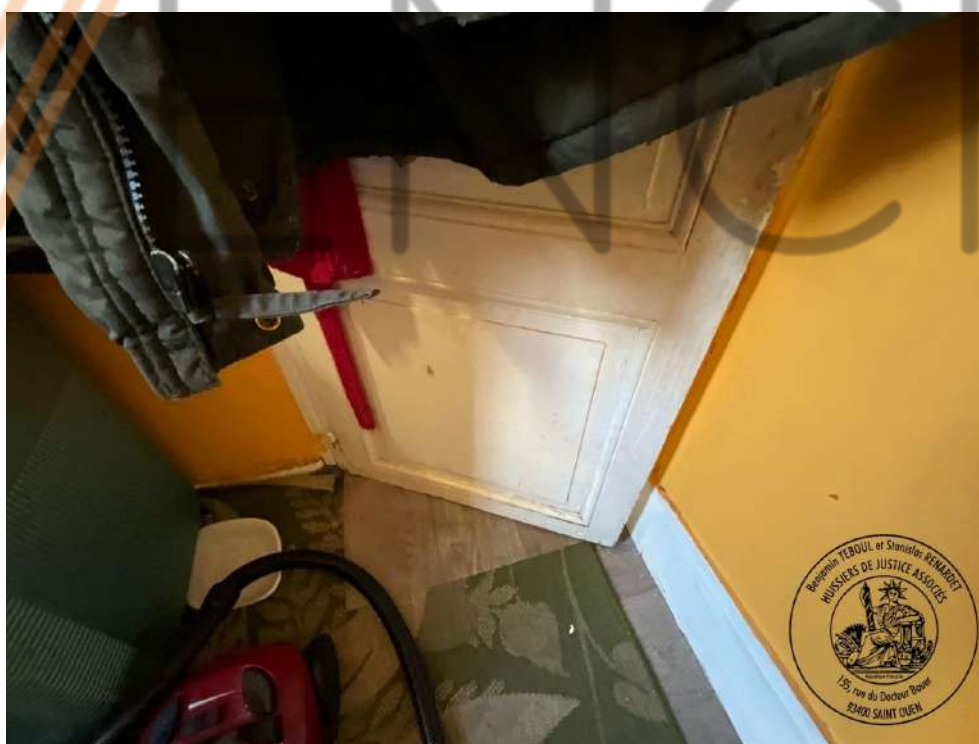


87.





88.



89.



90.

WENCH



CHAMBRE GAUCHE

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

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur marron.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche. Je relève quelques trainées.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc.

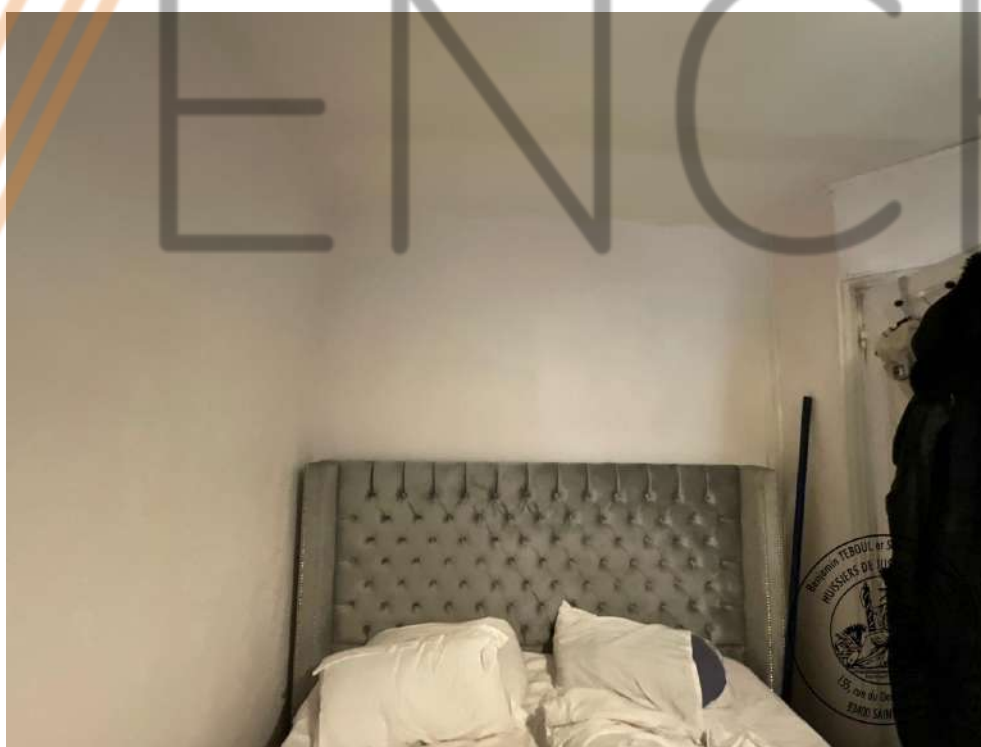
Je note la présence d'une cheminée hors service.



91.



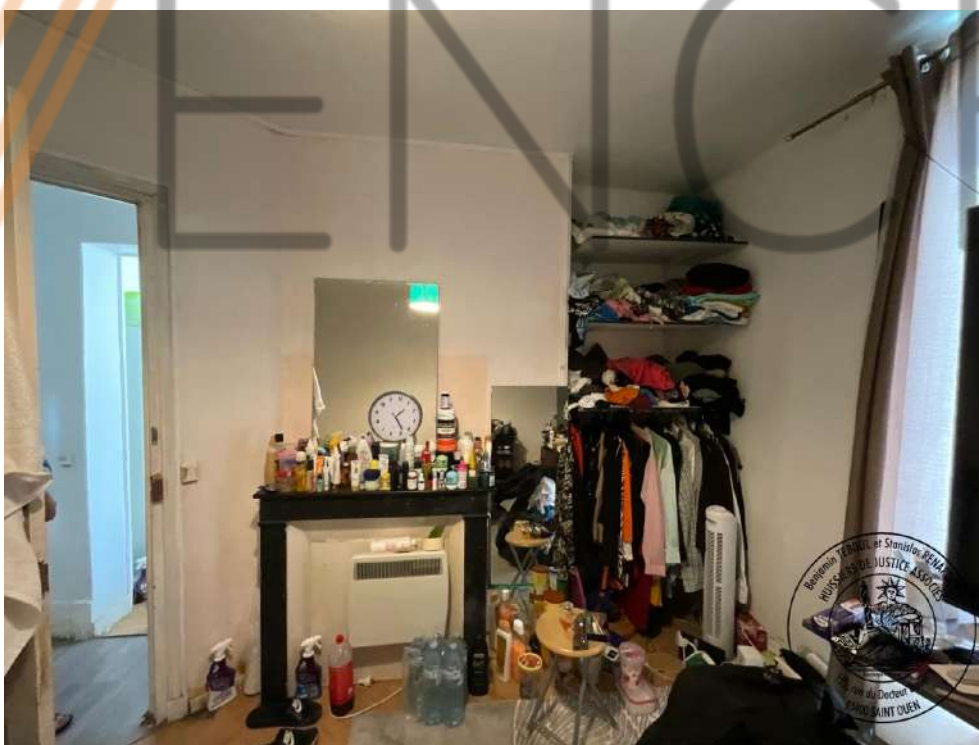
92.



93.



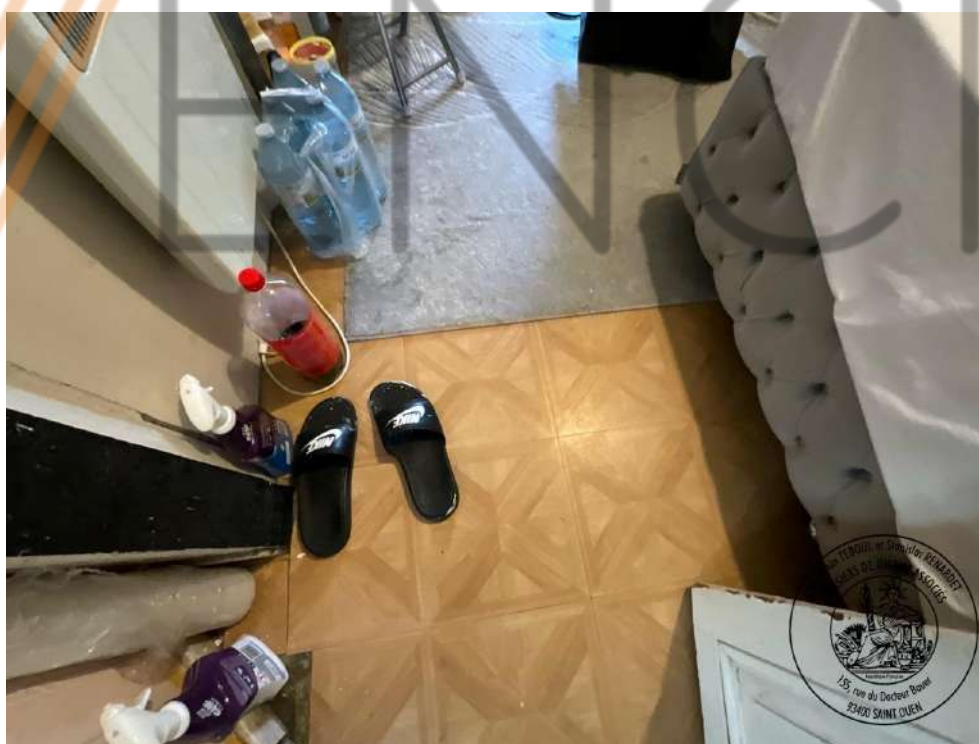
94.



95.



96.



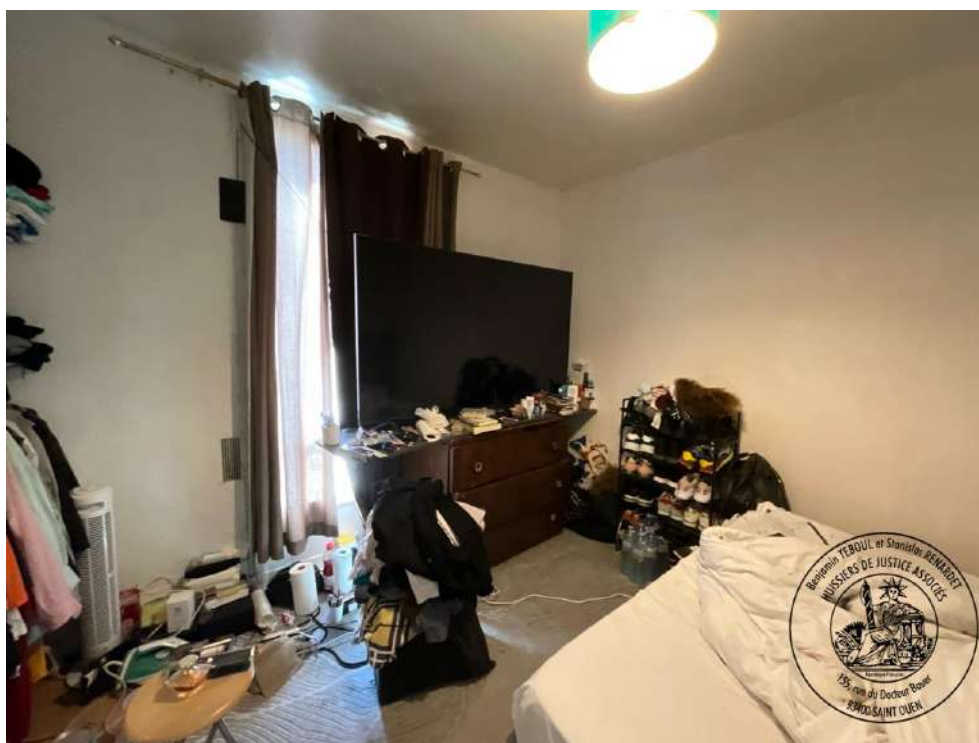
97.



98.



99.



100.

WENCH



CHAMBRE SUR SÉJOUR

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

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur orange. Je relève de multiples salissures et de multiples traces.

Le **plafond** est recouvert de fibre de verre en mauvais état, de couleur blanche. Des boursouflures sont visibles.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, de couleur blanche, ouverture battant simple, châssis bois.



101.



102.



103.



104.



105.





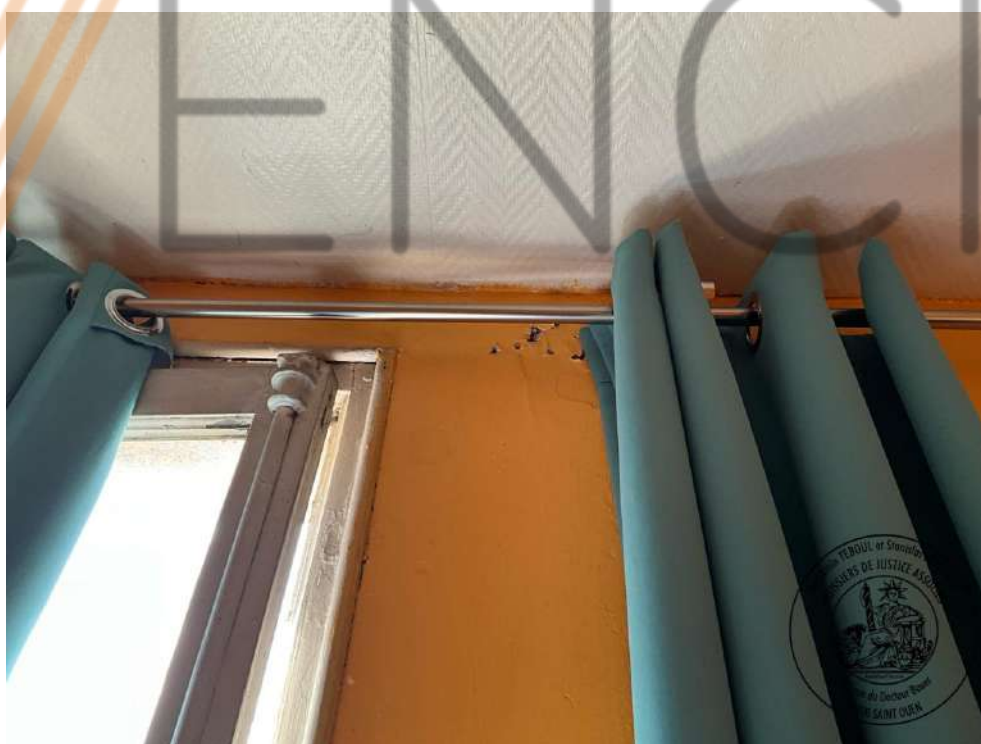
106.



107.



108.



109.



110.



111.





112.

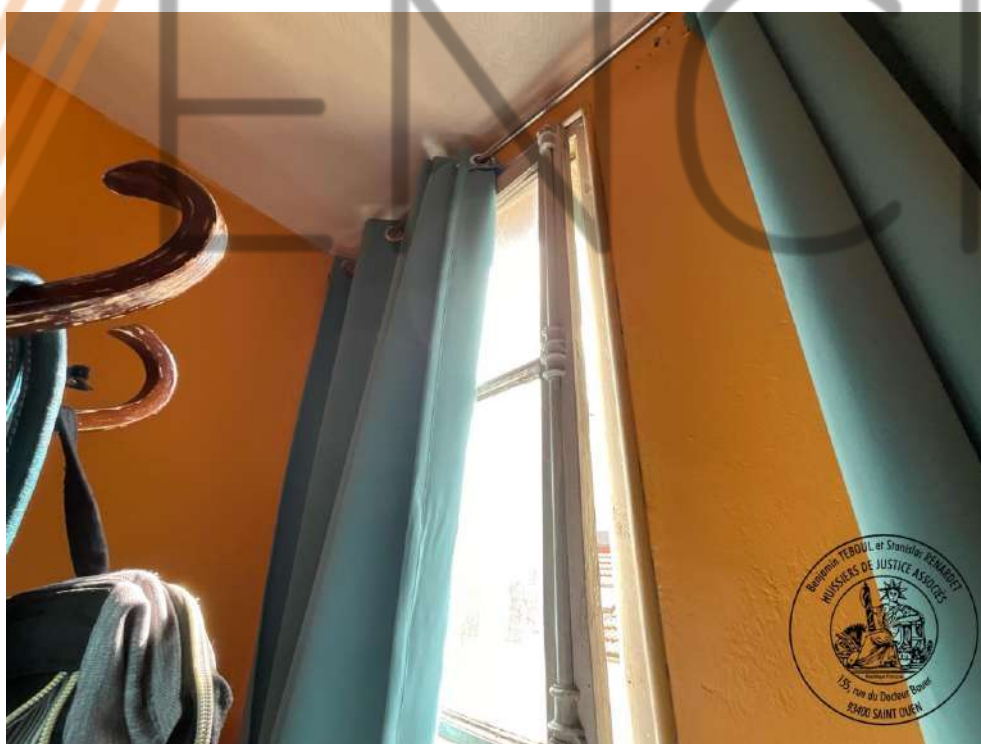


113.





114.



115.





VENCH



RELEVÉS DES INDEX DE COMPTEURS

- Compteur de gaz : 809 m³



118.

- Compteur électrique :

Heures pleines saison haute : 4032 kWh

Heures pleines saison basse : 4504 kWh

Heures creuses saison haute : 1613 kWh

Heures creuses saison basse : 23919 kWh



119.

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

