

## **PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

---

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE TRENTE JANVIER**

**Je, Camille PELCAT,**  
**Commissaire de Justice salariée au sein de la Société Civile**  
**Professionnelle Rafaël MOYA, titulaire d'un Office de Commissaire de**  
**justice, à la résidence de SAINT OUEN (93400) – 10, rue Gambetta,**  
**soussignée,**

**Agissant en vertu :**

- De l'expédition exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 13 novembre 2023 par le Tribunal Judiciaire de Bobigny (RG n°23/01268) précédemment signifié par exploit de mon ministère en date du 24 novembre 2023
- De l'expédition exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 4 juin 2024 par le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny (RG n°24/02781) précédemment signifié par exploit de mon ministère en date du 16 juillet 2024, et définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par le Greffier en chef de la Cour d'Appel de Paris
- D'un commandement de payer valant saisie-immobilière signifié en date du 02 décembre 2024 par acte de mon ministère

**A l'effet de :**

Dresser un procès verbal de description d'un bien immobilier sis à AUBERVILLIERS (93300), 15 et 17 rue Paul Doumer, 9 à 11 rue du Commandant l'Herminier, à l'angle de ces deux voies.

Un bâtiment de huit étages en façade et en retrait de la Rue Paul DOUMER, sur laquelle il porte le n°17 élevé sur cave et sur locaux communs. Ce bâtiment est dénommé bâtiment A.

Un bâtiment de quatre étages en façade et en retrait de la rue du Commandant l'Herminier sur laquelle il porte le numéro 9 et 11, élevé sur cave et locaux communs. Ce bâtiment est dénommé bâtiment B.

Cour derrière ces bâtiments A et B, sous le sol de cette cour se trouvant dans la partie Ouest neuf garages particuliers auxquels on accède par un passage aboutissant sur la rue du Commandant l'Herminier. De plein pied dans cette cour existe un jardinet à usage exclusif de six boxes à voitures situés dans la partie Ouest et auxquels on accède par un passage sous le bâtiment A donnant sur la rue Paul DOUMER.

Ledit immeuble est cadastré section AD numéro 44 pour une contenance de 10 ares 20 centiares.

Formant le lot 83 (appartement), 84 (cave)

**A LA DEMANDE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 15-17 rue Paul Doumer et 9 et 11 rue du Commandant l'Herminier à Aubervilliers (93330), représenté par son syndic, la société « CABINET AMC », SARL immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 518.512.074, dont le siège social est 26 rue des Noyers 93300 AUBERVILLIERS, représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.**

Ayant pour avocat Maître Florence LOUIS, Avocat au Barreau de SEINE-SAINT-DENIS - Membre de la SELARL « LOUIS-GRIMAUD-CAPRARO » demeurant 3 Rue Charles AURAY à PANTIN (93500).

**A L'ENCONTRE DE :**

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le 16/05/1961 à CAIRE (EGYPTE) De nationalité égyptienne, époux de Madame [REDACTED] [REDACTED] demeurant 9 rue du Commandant L'Herminier 93300 AUBERVILLIERS

Madame [REDACTED] [REDACTED] née [REDACTED] le 25/07/1967 à CAIRE (EGYPTE) De nationalité égyptienne, épouse de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] demeurant 9 rue du Commandant L'Herminier 93300 AUBERVILLIERS

### **J'ai procédé comme suit :**

Je me suis rendue le 30 janvier 2025 à 10 heures 00, sur la commune de AUBERVILLIERS, où là étant, en présence de :

- La société LPS, serrurier
- Monsieur DURAND Philippe, témoin judiciaire,
- Madame FOURNIER Inès, témoin judiciaire,

J'ai procédé comme suit à mes constatations :

Le bien immobilier objet du présent procès-verbal de description se situe sur la commune de Aubervilliers, dans le département de la Seine Saint Denis.

Aubervilliers est une commune limitrophe de Paris (Porte d'Aubervilliers et Porte de la Villette), et bénéficie donc de nombreuses voies de communication, dont le Boulevard périphérique de Paris, l'autoroute A86, RD932 et RD901, qui lui donnent un accès aisé à l'ensemble du réseau routier et autoroutier francilien, ainsi qu'aux aéroports du Bourget et de Roissy.

Elle est traversée par le Canal Saint-Denis.

La ville d'Aubervilliers dispose de nombreux transports en commun :

Métro : L7, L12

RER : B, E

Tramway : L1, L3b

Bus : 35, 45, 139, 150, 152, 170, 173, 234, 239, 248, 249, 250, 302, 330

Noctilien : N42, N43.

Le bien est composé :

D'un appartement au deuxième étage, d'une cave n°6.

L'ensemble des parties communes est à l'état d'usage, il n'y a pas d'ascenseur.

On accède à l'immeuble par l'intermédiaire d'un interphone et système vigik.

Le syndic est « CABINET AMC », SARL immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 518.512.074, dont le siège social est 26 rue des Noyers 93300 AUBERVILLIERS.

Le bien est actuellement occupé par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]

Je rencontre lors des opérations Monsieur [REDACTED] Moustapha, le fils qui me laisse pénétrer dans le logement.

\*\*\*

L'appartement se situe au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment B, porte droite sur le palier.

**APPARTEMENT :**

J'accède à l'appartement par l'intermédiaire d'une porte palière.

Le logement se compose : d'une entrée, d'une cuisine séparée avec petit cellier, un double séjour, un dégagement avec placards intégrés, trois chambres, un wc séparé, une salle de bains.

**ENTREE :**

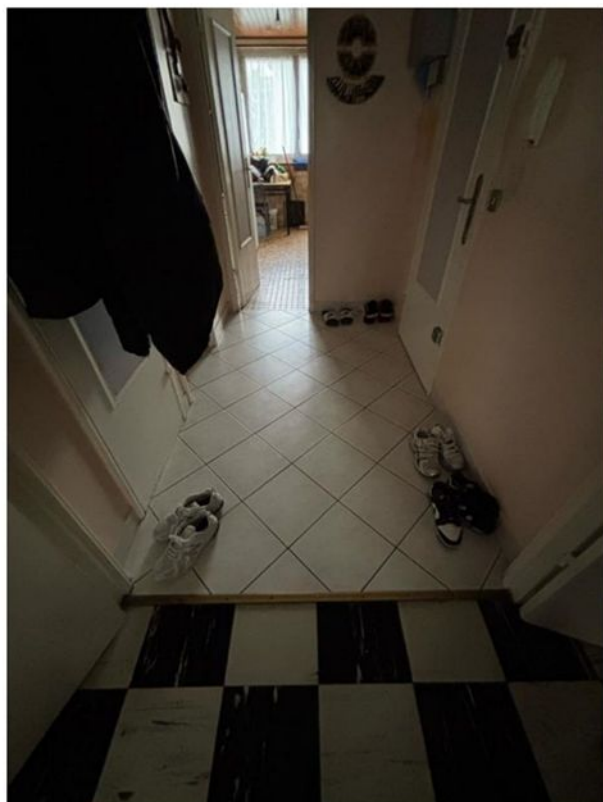
Le sol est recouvert d'un carrelage blanc en bon état général.

Les murs toutes faces confondues sont recouvertes d'une peinture rosée légèrement défraichie.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche légèrement défraichie.

Présence d'un éclairage artificiel au plafond par un point lumineux.

Présence d'un interphone.





### **DOUBLE SEJOUR :**

On y accède depuis l'entrée de l'appartement, sur la gauche, par l'intermédiaire d'une double porte en bois, vitrée.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien blanc et noir, dont l'état général est correct.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche dont l'état est correct, excepté celui du fond de la pièce sur la droite, ce mur est recouvert d'une peinture légèrement rosée.

Dans le fond de la pièce sur la droite, présence d'une porte en bois ancienne équipée d'une paire de béquilles. Cette porte donne accès au dégagement permettant l'accès aux chambres et espaces sanitaires.

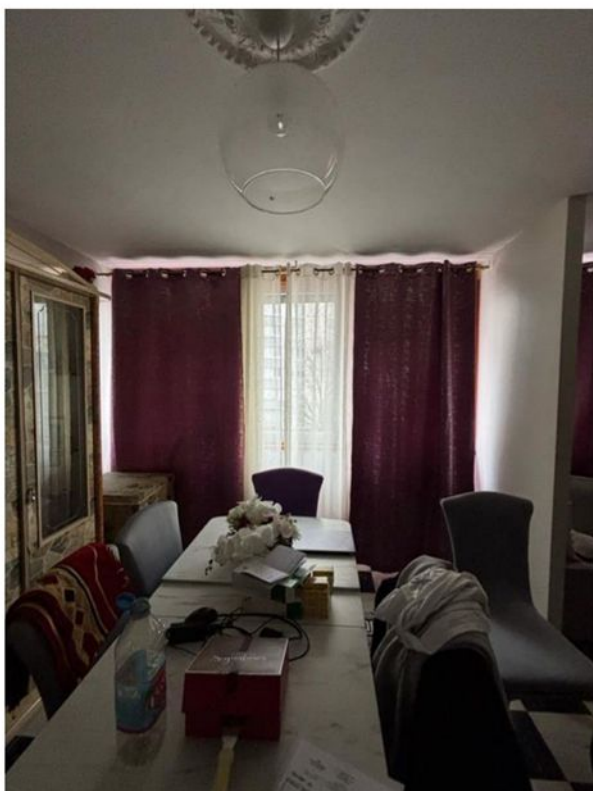
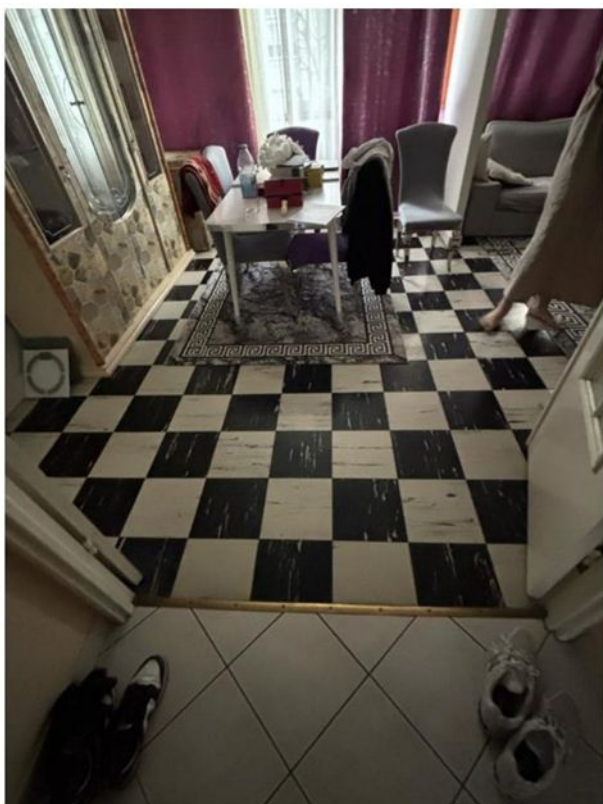
Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, dont l'état est correct.

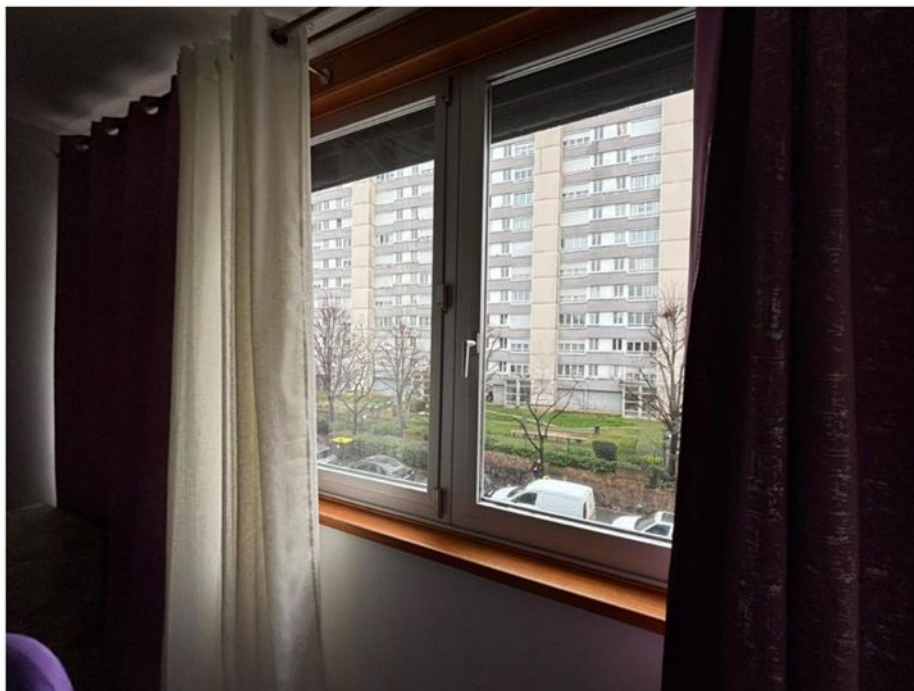
L'éclairage artificiel est assuré dans la partie gauche par la présence d'un point lumineux au plafond.

L'éclairage artificiel est assuré dans la partie droite par la présence de points lumineux type applique sur le mur du fond.

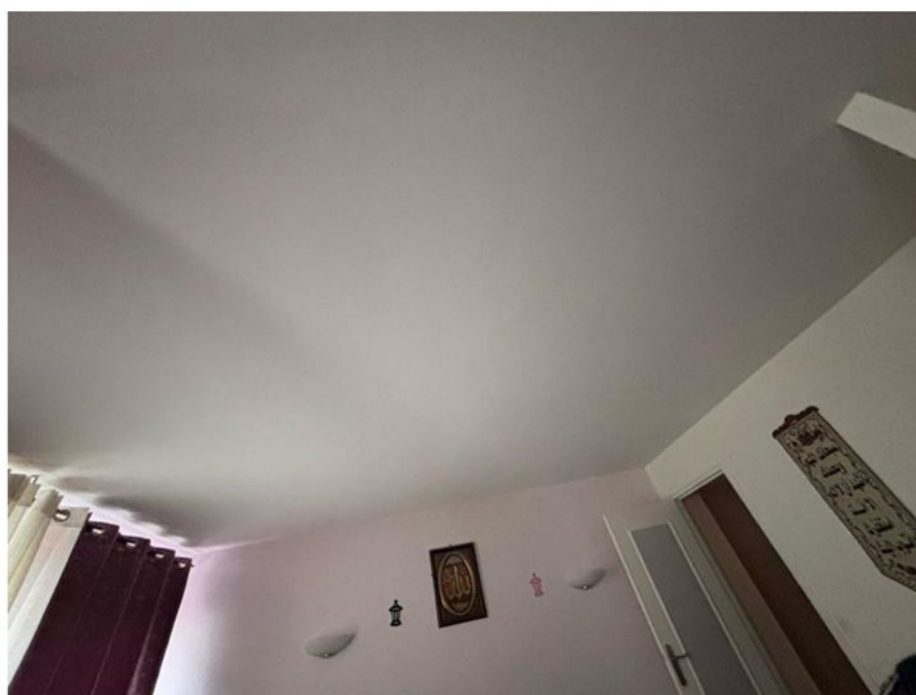
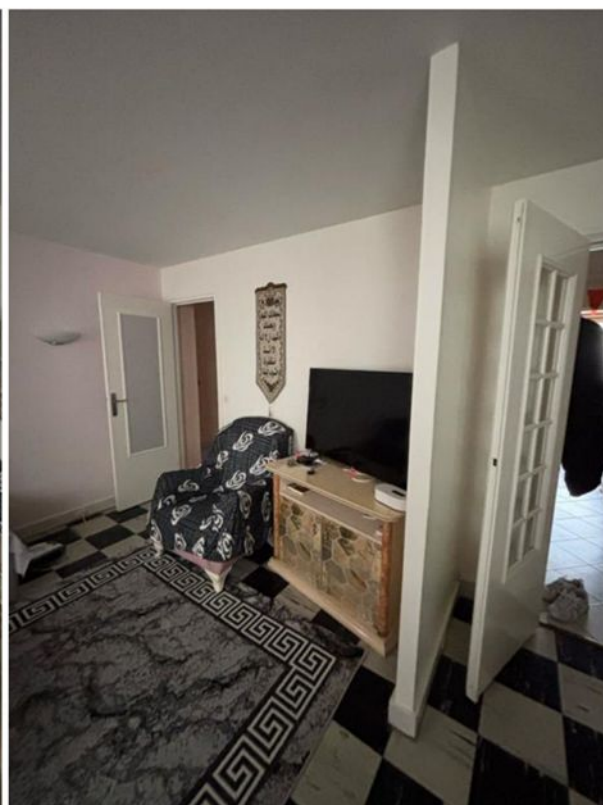


L'éclairage naturel du double séjour est assuré par la présence de deux espaces vitrés comprenant chacun une fenêtre à deux vantaux, et une fenêtre un ventail. Double vitrage.









### CUISINE :

On y accède depuis l'entrée de l'appartement, sur la droite, par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne avec une paire de béquilles.



Le sol est recouvert d'un carrelage ancien petits carreaux, marron, dont l'état général est correct.

Le mur de gauche est recouvert jusqu'à mi-hauteur d'un carrelage ancien , marron, en bon état général. En hauteur, le mur est recouvert d'une peinture blanche dont l'état est correct.

Le mur du fond est recouvert d'un carrelage ancien , marron, en bon état général.

Le mur de droite, dont la partie crédence est visible, est recouvert d'un carrelage ancien , marron, en bon état général.

Le plafond est recouvert de lambris, dont l'état est correct.

L'éclairage artificiel est assuré au plafond par la présence d'un point lumineux, type sortie de fils électriques, douille et ampoule.

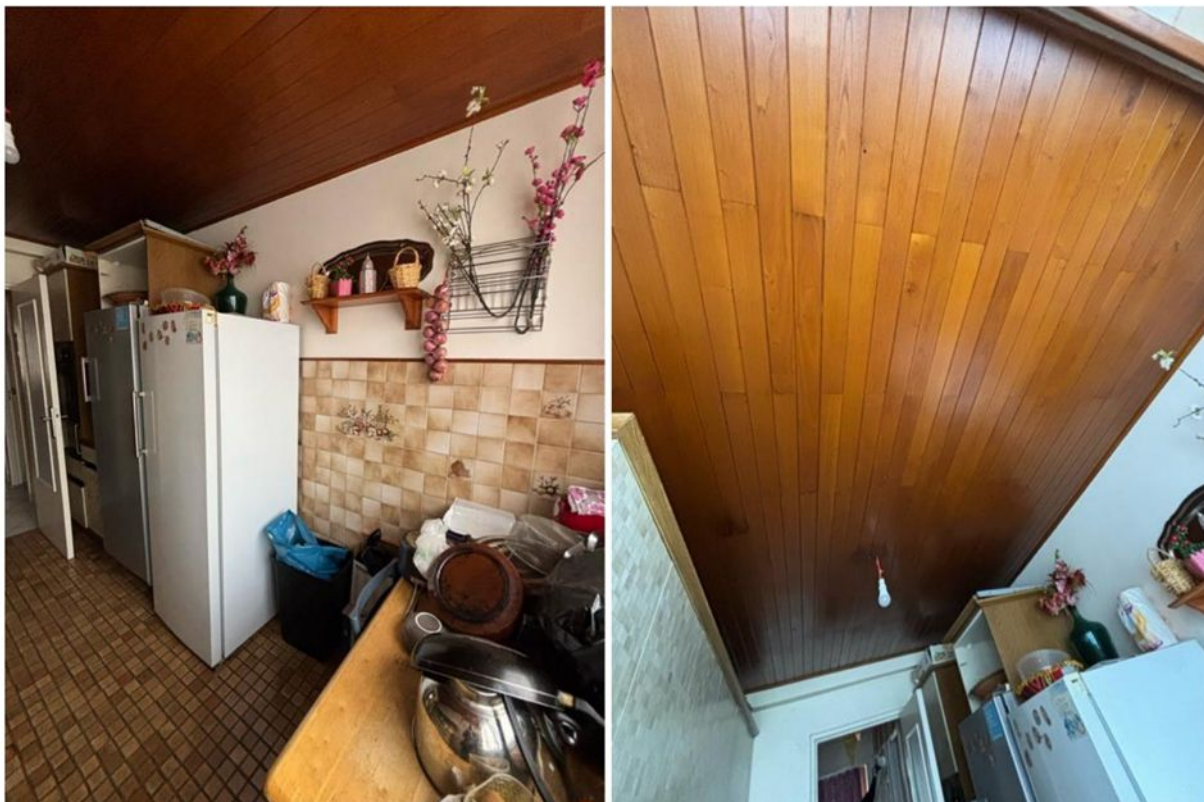
L'éclairage naturel de la cuisine est assuré par la présence d'une fenêtre deux vantaux.

Sur la droite de la cuisine, présence de meubles bas de rangement, anciens, dont l'état est correct.

Présence d'un plan de travail composé de carrelage ancien marron, un évier ancien double bac avec robinet mitigeur, le tout est à l'état correct.

Présence de meubles haut de rangement, anciens, dont l'état est correct.





Dans le fond de la cuisine, sur la droite, se trouve un petit cellier. On y accède par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne avec une paire de béquilles.

A l'intérieur de ce cellier, le sol est revêtu du même carrelage que la cuisine, dont l'état est correct.

Les murs intérieurs sont recouverts d'une peinture dont l'état est correct.





### **DEGAGEMENT :**

On y accède depuis l'entrée de l'appartement, en face, par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne avec une paire de béquilles.

Les murs toutes faces confondues sont recouvertes d'une peinture rosée dont l'état est correct.

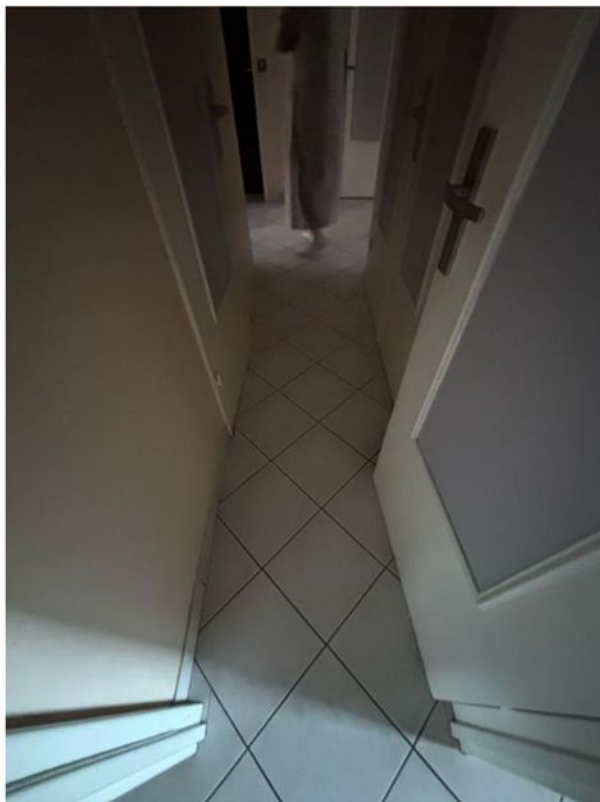
Le plafond est recouvert d'une peinture blanche dont l'état est correct.

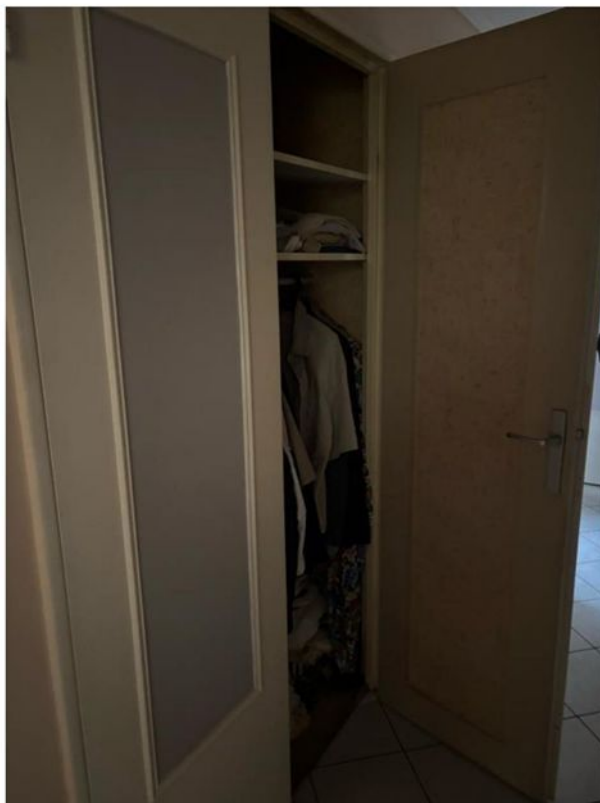
Présence d'un éclairage artificiel au plafond par un point lumineux.

Sur le côté gauche, présence d'un placard intégré, on y accède par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne, avec une paire de béquilles. Derrière ce placard, sur la gauche, avant l'accès fond du double séjour, présence d'un autre placard intégré, on y accède par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne, avec une paire de béquilles.

Sur le côté droit, présence d'un placard intégré, on y accède par l'intermédiaire d'une double porte en bois ancienne, avec une paire de béquilles.

Ce dégagement donne accès aux chambres, à la salle de bains et aux wc séparés.









### **PREMIERE CHAMBRE A DROITE :**

On y accède depuis le dégagement de l'appartement, sur la droite, par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne avec une paire de béquilles.

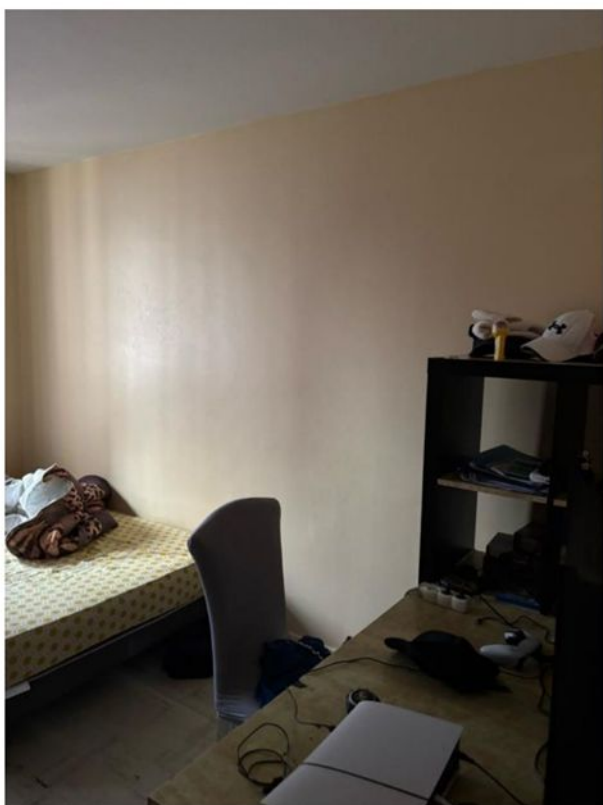
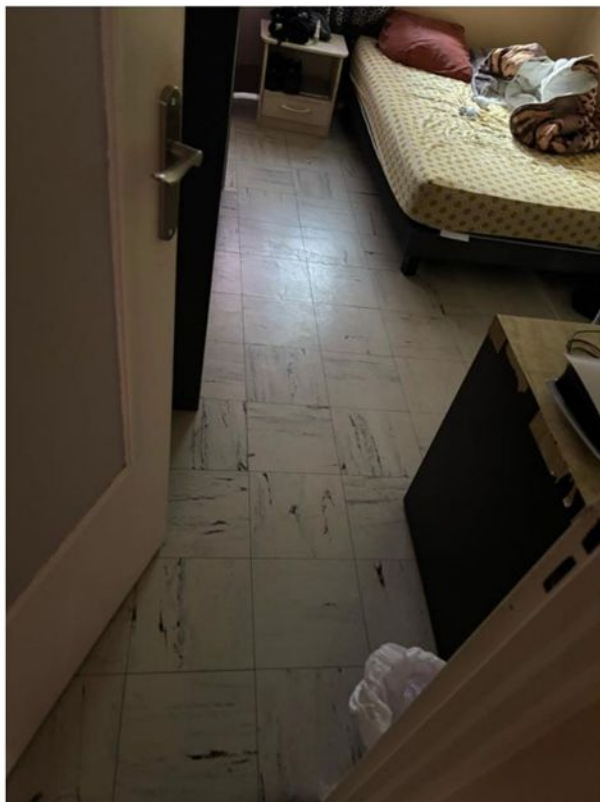
Le sol de la chambre est recouvert par des dalles thermoplastiques, anciennes, claires et à l'état d'usage.

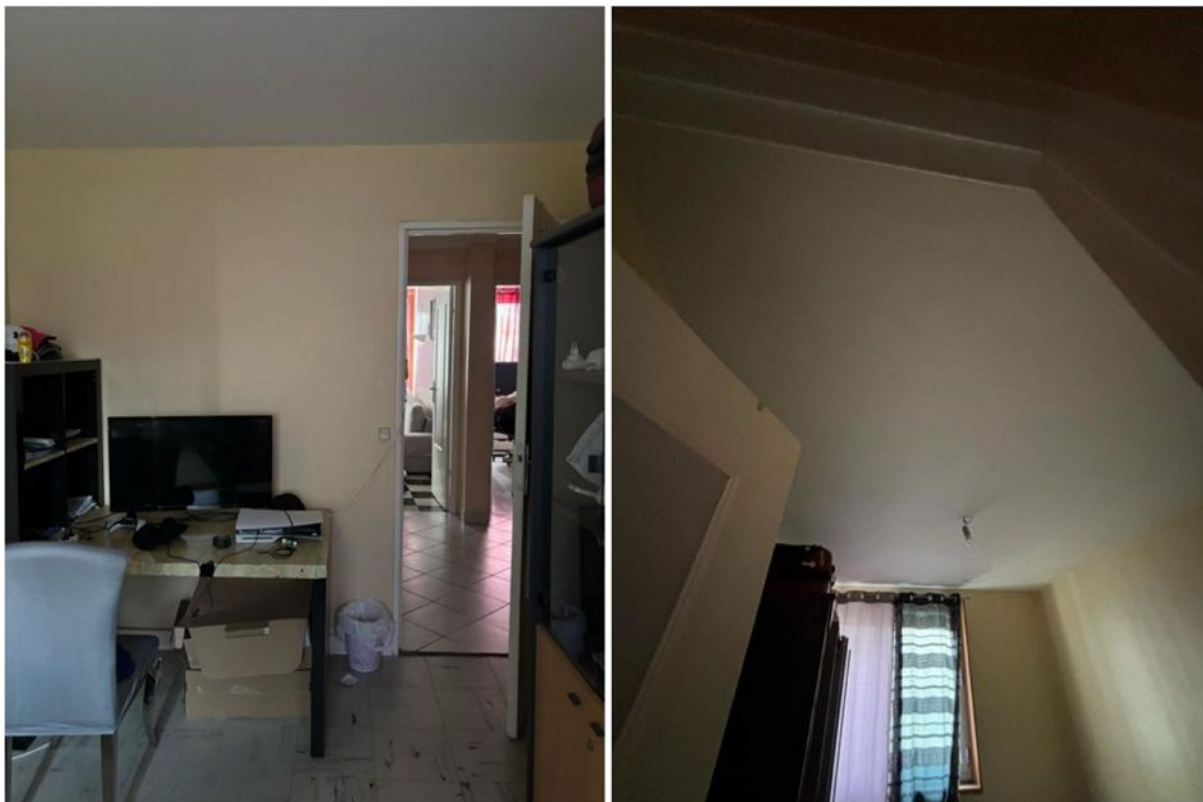
Les murs toutes faces confondues sont recouverts d'une peinture beige, dont légèrement défraichie.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, légèrement défraichie, elle est manquante en partie devant le coin droit de la fenêtre.

Présence d'un éclairage artificiel au plafond par un point lumineux, type sortie fils électriques, douille et ampoule.

L'éclairage naturel est assuré par la présence d'une fenêtre deux vantaux, double vitrage.





### **DEUXIEME CHAMBRE A DROITE :**

Je ne peux avoir accès à cette chambre.

### **WC SEPAIRES :**

On y accède depuis le dégagement de l'appartement, en face sur la droite, par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne avec une paire de béquilles.

Le sol est recouvert par du carrelage clair en bon état.

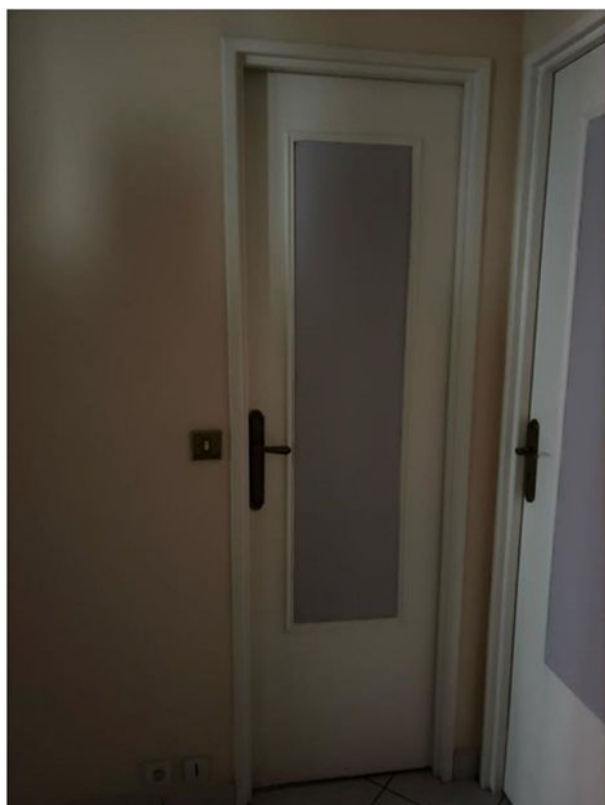
Les murs toutes faces confondues, sont recouverts jusqu'à mi-hauteur d'un carrelage ancien, dont l'état général est correct. En parties supérieures, les murs sont recouverts d'une peinture jaune dont l'état est correct.

Le plafond est recouvert de lambris, dont l'état est correct.

L'éclairage artificiel est assuré par la présence d'un point lumineux.

Présence d'un WC sur pied avec chasse-d'eau dorsale ancien, en bon état.





**SALLE DE BAINS :**

On y accède depuis le dégagement de l'appartement, en face sur la gauche, par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne avec une paire de béquilles.

Le sol est recouvert par du carrelage clair en bon état.

Les murs toutes faces confondues, sont recouverts jusqu'à mi-hauteur d'un carrelage ancien, dont l'état général est correct. En parties supérieures, les murs sont recouverts d'une peinture blanche dont l'état est correct.

Le plafond est recouvert de lambris, dont l'état est correct.

L'éclairage artificiel est assuré par la présence d'un point lumineux.

Présence sur le côté gauche, d'une baignoire équipée d'un robinet mitigeur, flexible et douchette, le tout est à l'état d'usage.

Présence sur le côté droit, d'une cabine de douche, surélevée, ancienne.

Présence sur le côté droit, d'un meuble bas avec portes et tiroirs ancien, sur lequel repose un lavabo rose ancien. Le lavabo est en bon état, il est équipé d'un robinet mitigeur à l'état d'usage.





### TROISIEME CHAMBRE A DROITE :

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

Société Civile Professionnelle  
**Rafaël MOYA**  
 Commissaire de Justice associé  
 10, rue Gambetta -93583 SAINT OUEN  
 ☎ 01 40 11 34 01



On y accède depuis le dégagement de l'appartement, sur la droite, par l'intermédiaire d'une porte en bois ancienne avec une paire de béquilles.

Le sol de la chambre est recouvert par des dalles thermoplastiques, anciennes, claires et à l'état d'usage.

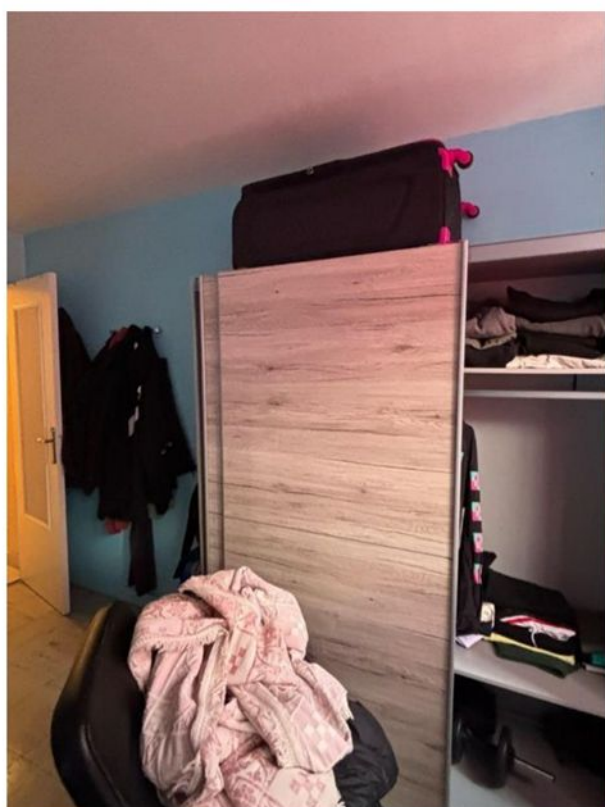
Les murs toutes faces confondues sont recouverts d'une peinture bleue claire, dont légèrement défraîchie.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, dont l'état est correct.

Présence d'un éclairage artificiel au plafond par un point lumineux, type sortie fils électriques, douille et ampoule.

L'éclairage naturel est assuré par la présence d'une fenêtre deux vantaux, double vitrage.







\*\*\*

La description de l'appartement est terminée.

\*\*\*

Nous n'avons pu accéder à la cave.

\*\*\*

Le diagnostiqueur arrive sur place ultérieurement.

\*\*\*

**Mes constatations terminées, je me suis retirée après avoir pris les clichés photographiques joints au présent procès-verbal.**



**ET DE TOUT CE QUI PRECEDE, J'AI FAIT ET DRESSE LE  
PRESENT PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION, POUR SERVIR  
ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**Camille PELCAT**

Commissaire de justice salariée

