



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-TROIS OCTOBRE de 10h00 à 10h35

À la requête du :

Syndicat des copropriétaires du 31, rue Villa Biron, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, représentée par son syndic, le [REDACTED] 10, rue Jean Lantier, 75001 Paris, pour lequel domicile est élu :

- Au cabinet de SCP DROUX BAQUET, Agissant par Maître Thierry BAQUET, avocat associé, Avocat au barreau de BOBIGNY, 14, allée Michelet, 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS, lequel est constitué sur le présent commandement et ses suites.
- Au cabinet de Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY, Avocat au barreau de PARIS, 14, rue Soufflot, 75005 Paris.

Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de Saint-Ouen le 30 juin 2023, signifié le 11 juillet 2023 et définitif.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 16 juillet 2024, portant sur les lots suivants :

Au sein d'un immeuble sis 31, rue Villa Biron, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, Lot n° Cadastéré AH 46, composé comme suit :

- LE LOT N°5 de l'état descriptif de division et les 72/1000 des parties communes générales,
- Au 1er étage face droit, un appartement avec droit aux W.C. communs situés dans la cour,
- Une cave n°9.



A l'encontre de :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED]
Célibataire, demeurant 31, rue Villa Biron, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine.

Avec la mission suivante :

De procéder ce jour au PV DE DESCRIPTION requis légalement dans le cadre de la Procédure de saisie immobilière.

C'est pourquoi,

Déférant à la réquisition qui précède,

Je, Christine LOUVION, Commissaire de Justice Associée au sein de la SCP LPF & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, demeurant 7 rue Saint-Anastase à 75003 Paris, soussignée,

Me suis transportée ce jour, **JEUDI VINGT-TROIS OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ, à 10 heures 00** dans un immeuble situé au 31, rue Villa Biron, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, et dans l'appartement du premier étage, porte face, droite du bâtiment sur rue.

Là étant, en présence de :

- Monsieur Jean-Louis CHIERE, diagnosticien et géomètre du cabinet PAILLARD, diagnostic et mesurage,
- Mickael BEAUFILS, serrurier,
- Monsieur Denis BORLAT, témoin,
- Madame Laetitia CASTRO, témoin,

J'ai constaté ce qui suit :

Il est précisé à titre liminaire que Monsieur [REDACTED] avait été convoqué par mes soins par lettres simple et recommandée le 07 octobre 2025.



CONSTATATIONS

Après avoir frappé à la porte, personne ne répondant à mes appels réitérés, j'ai demandé au serrurier de procéder à l'ouverture forcée, la serrure a été endommagée côté extérieur.

Finalement, une personne nous a ouvert.

Il s'est déclaré être Monsieur [REDACTED] occupant des lieux et propriétaire, ainsi déclaré.

Monsieur [REDACTED] ainsi déclaré adoptant une posture de défiance.

Il a tenté de me prendre en photo et a refusé que j'effectue ma mission au préalable.

Après quelques discussions animées, nous sommes parvenus à effectuer ce procès-verbal de description prétextant ne pas avoir été alerté de ma venue.

Les lieux se composent d'une porte palière à un battant desservant une entrée-couloir, face à laquelle se trouve une salle d'eau.

Le couloir à droite dégage sur une cuisine ouverte desservant une pièce principale, laquelle dessert elle-même une chambre.

Toutes les pièces donnent sur la rue Villa Biron.

Toutes les pièces sont en enfilade.

Les lieux ont sans doute subi des dégâts des eaux récurrents.

Ils sont défraîchis, en mauvais état, peu entretenus.



Entrée

Le sol est revêtu de carrelage imitation parquet.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture plutôt défraîchie, poussiéreuse et noircie, avec des traces d'infiltrations de dégâts des eaux, notamment au niveau des plinthes.



Salle d'eau

On y accède en face depuis l'entrée.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à simple battant, pourvue de vitrage transparent intact.

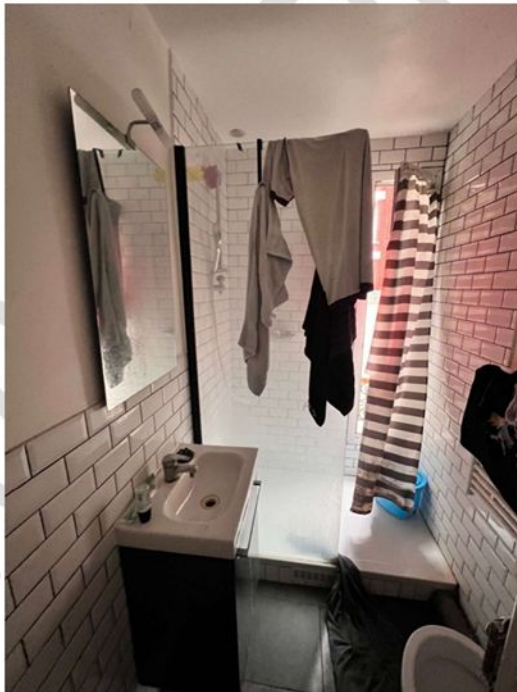
Le sol est revêtu de carrelage en bon état.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture, ancienne, poussiéreuse et vétuste.

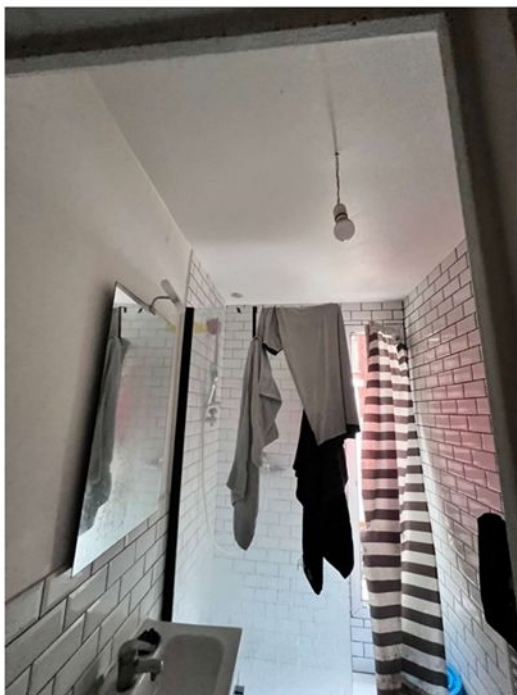
Une partie des murs est doublée de carrelage, en bon état.

Je relève simplement des traces de dégâts des eaux et d'infiltration sur la peinture murale.

La pièce est équipée d'une cabine de douche, d'une cuvette d'aisance et d'un meuble-lavabo.



Salle d'eau (illustrations)



Cuisine ouverte

On y accède à droite depuis l'entrée.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à simple battant, double vitrage clair intact.

Le sol est revêtu de carrelage en bon état.

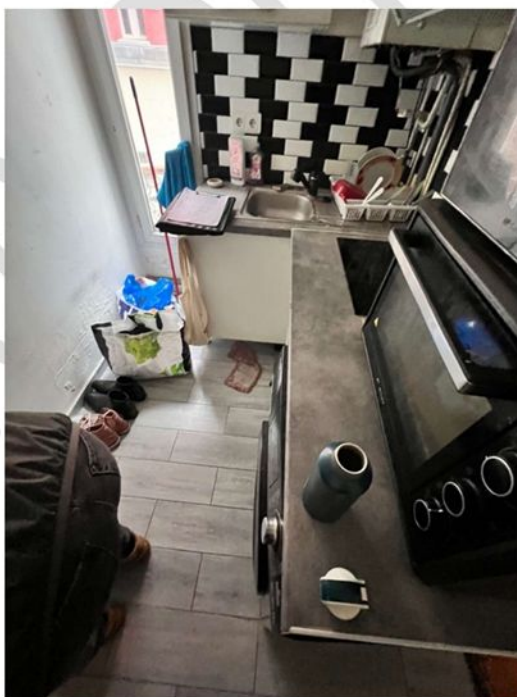
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture très endommagée par des traces de dégâts des eaux et d'infiltrations, notamment sur le mur de façade et le mur mitoyen avec la salle de bain.

Une crédence est composée de carreaux de carrelage.

La cuisine est aménagée.



Cuisine ouverte (illustrations)



Cuisine ouverte (illustrations)



Cuisine ouverte (illustrations)

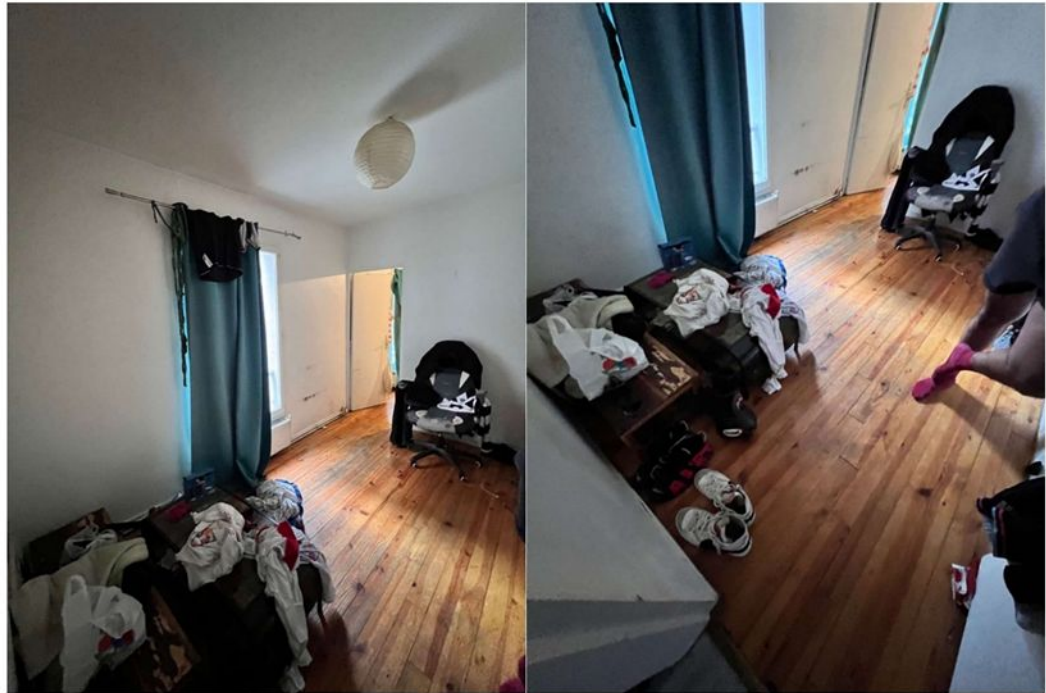


Pièce principale en enfilade

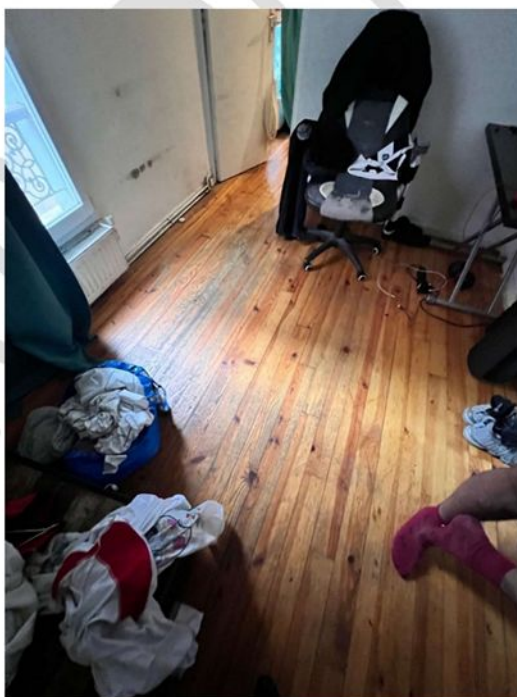
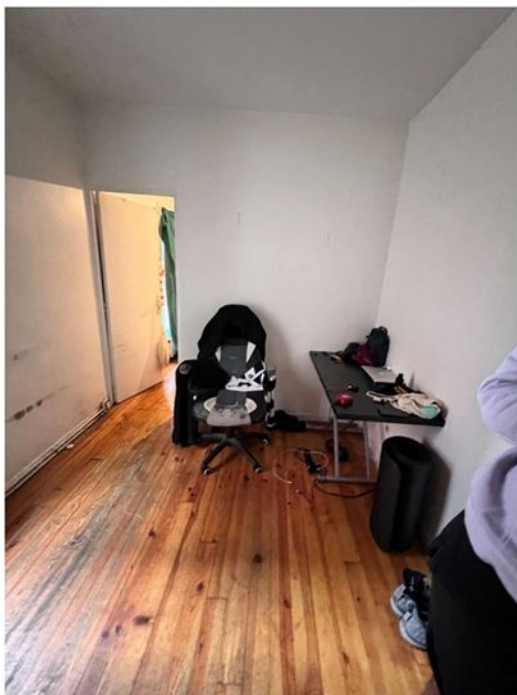
L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, pourvue de vitrage intact, mais dont les huisseries menuisées sont anciennes et en mauvais état.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en mauvais état, sale et poussiéreuse.

Le sol est revêtu de parquet à l'anglaise, poncé et vitrifié, lequel s'enfonce à un endroit.



Pièce principale en enfilade (illustrations)

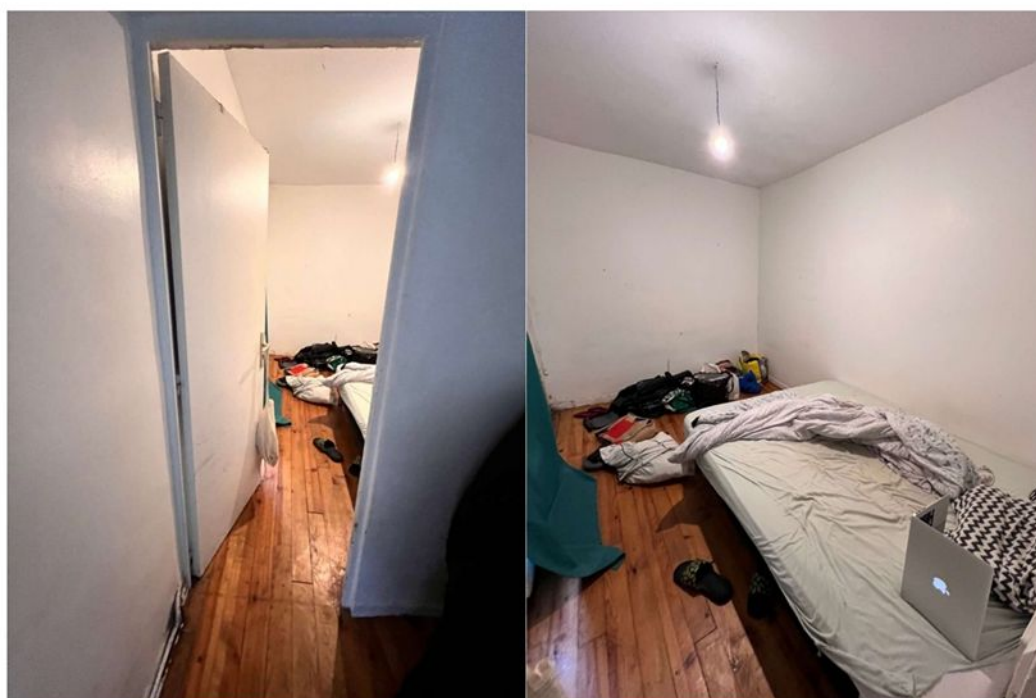


Chambre

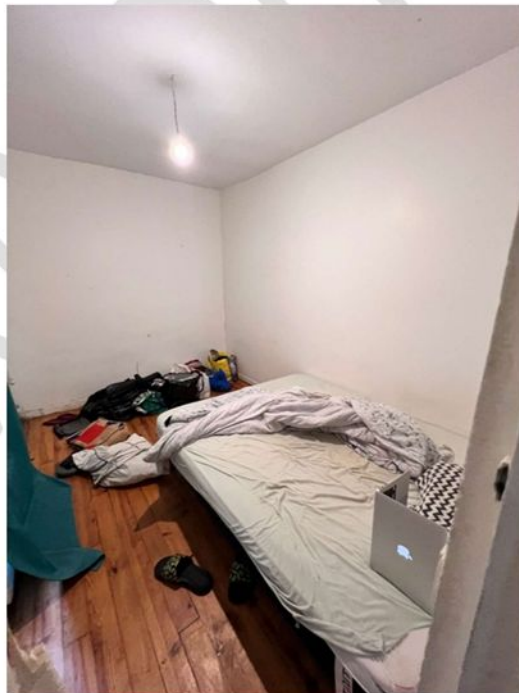
On y accède en enfilade depuis la pièce principale par une porte.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le sol est revêtu de parquet à l'anglaise, poncé et vitrifié, lequel s'enfonce à un endroit.



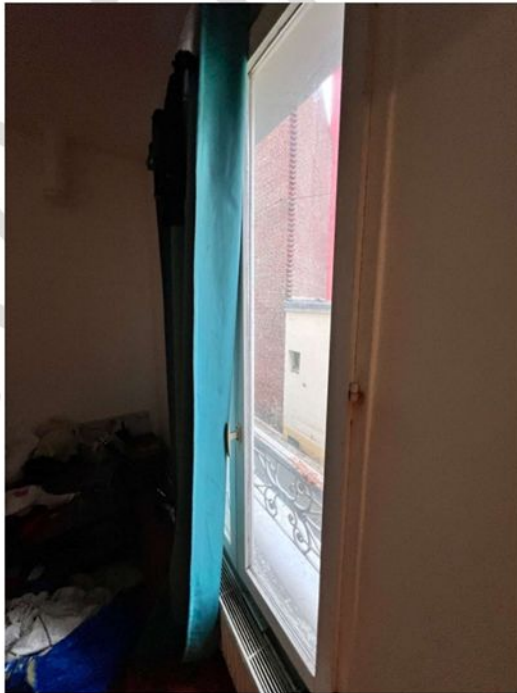
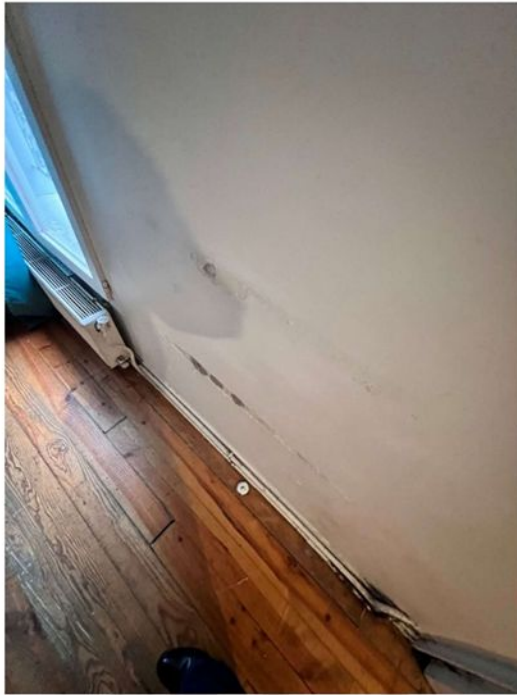
Chambre (illustrations)



Chambre (illustrations)



Chambre (illustrations)



Chambre (illustrations)



PARTIES COMMUNES













FAÇADE



CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont occupés par le propriétaire.

Il y vit seul.

La cave n'a pu être visitée.



Mes constatations terminées, je me suis retirée.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé les photographies ci-dessus qui sont le reflet exact de mes constatations.



Christine LOUVION
Commissaire de Justice associée

