

EXPEDITION

SELARL JURIS GRAND PARIS

Marie-Caroline DUCROCQ, Claire PORCHAS

Pauline IMBERT

Commissaires de Justice

24 AVENUE DUMONT

93600 AULNAY SOUS BOIS

Tél : 01 48 19 29 99

Fax : 01 48 79 92 29

Mail : contact@jurisgrandparis.fr

<p>PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT</p>
--



**LE JEUDI TRENTE ET UN JUILLET
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 11 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE GROS SAULE SISE
A AULNAY SOUS BOIS (93), 2/50 AVENUE DE SAVIGNY ET 1/3 ALLEE DES
GENETS** représenté par son syndic en exercice, la SAS CADOT-BEAUPLET dont le
siège social est à LES LILAS (93260), 98 avenue Pasteur agissant poursuites et
diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

LEQUEL M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Par Maître Thierry BAQUET, avocat au sein de la SCP DROUX BAQUET, avocat au
Barreau de la Seine-Saint-Denis, y demeurant 14 allée Michelet, (93320) LES
PAVILLONS SOUS BOIS - tel : 01 48 47 43 47 - Fax : 01 48 47 63 90 - Mail :
cabinet@drouxbaquet.fr

Qui se constitue pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
LE GROS SAULE pour le commandement et ses suites.

Que par jugement en date du 22 novembre 2023, le Tribunal Judiciaire de
BOBIGNY a [REDACTED]

[REDACTED]

- La somme de 23 568,37 euros au titre des charges impayées au 1^{er} janvier 2023
- La somme de 377,49 euros à titre des frais nécessaires.
- La somme de 2 000,00 euros au titre des dommages-intérêts.
- La somme de 1 000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC
- La somme de 2822,98 euros au titre des intérêts échus arrêtés au 15 février 2025 calculés au taux légal à compter du 26 avril 2018 et au taux légal majoré de cinq points du 1^{er} novembre 2024

Que ledit jugement a été signifié à [REDACTED]

[REDACTED]

Que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE GROS SAULE a
fait délivrer le 25 février 2025 [REDACTED]
[REDACTED], un commandement de payer valant saisie immobilière par acte de mon
ministère lequel est demeuré infructueux à ce jour.

Que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE GROS SAULE entend faire vendre le bien immobilier appartenant [REDACTED] (93600) AULNAY SOUS BOIS, consistant en un appartement et une cave, ainsi qu'un emplacement de véhicule situé au 1/3 allée des Genêts, bâtiment M, (93600) AULNAY SOUS BOIS.

Qu'il a le plus grand intérêt à me faire dresser un procès-verbal descriptif de ce bien.

Qu'il me requiert à cet effet.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Pauline IMBERT, Commissaire de Justice, au sein de la SELARL JURIS GRAND PARIS, demeurant 24 AVENUE DUMONT à AULNAY SOUS BOIS (93600), soussignée.

CERTIFIE M'ÊTRE RENDUE CE JOUR :

32 avenue de Savigny, (93600) AULNAY SOUS BOIS, où là étant, assistée de :

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION :

A- LOCALISATION DU BIEN

L'immeuble est situé dans un quartier d'habitation à proximité de nombreux commerces, de l'école élémentaire Ambourget 1, du lycée Voillaume et de la brigade de Sapeurs-Pompiers.

B- ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble est à l'état d'usage. Il comprend huit niveaux (RDC jusqu'à R+8) et un sous-sol accueillant des caves.



1.



2.

La porte d'entrée de l'immeuble ouvre sur un premier SAS, qui mène sur un second SAS accueillant les boîtes aux lettres.

L'accès s'effectue grâce à un interphone ou un pass vigik.



3.

Les parties communes de l'immeuble sont en état correct, propres et entretenues.



4.



5.

L'immeuble comporte un ascenseur.



6.



7.

C- L'APPARTEMENT

Il est situé au 5^{ème} étage, à gauche de l'ascenseur.

La localisation m'a été confirmée [REDACTED], rencontrée sur place lors du procès-verbal descriptif.

A mon arrivée, je frappe à la porte, une femme m'a ouvert, je lui ai décliné mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite.

La personne rencontrée m'a [REDACTED].

Pour me permettre de réaliser mes opérations, elle m'a invité à entrer dans le logement, je constate qu'il est occupé et meublé. Il s'agit d'un T4.

1 - L'entrée

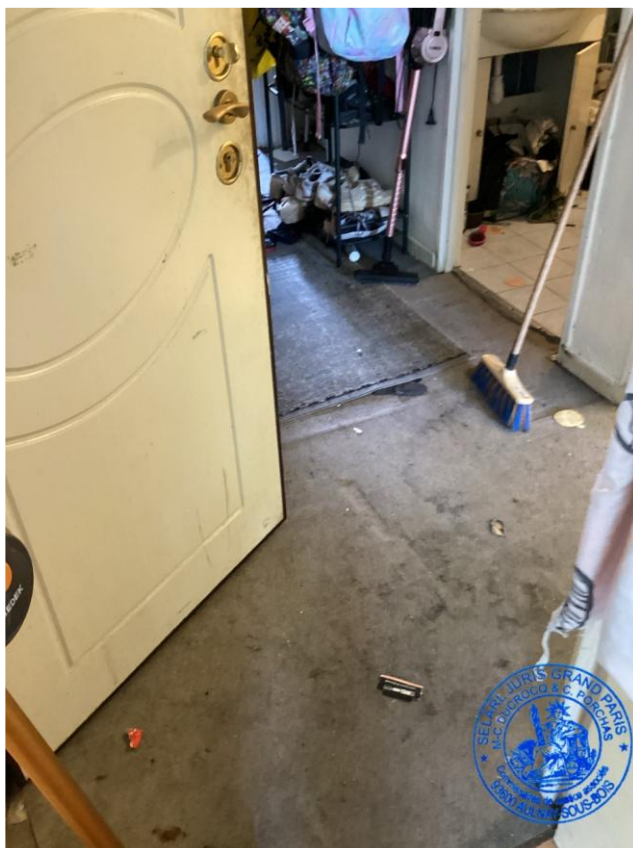
L'accès au logement se fait par une porte d'entrée abîmée, équipée d'une sonnette.

L'entrée présente un revêtement de sol en moquette abîmée. Les murs et le plafond sont peints et en mauvais état. Des taches de couleur bistre sont visibles.

La pièce est éclairée par une ampoule fixée au plafond.



8.



9.



10.



11.



14.



15.



16.



17.



18.



19.

2- Le salon

Depuis l'entrée, j'accède, sur la droite, à une première pièce.

Le revêtement de sol est endommagé : des impacts sont visibles et plusieurs lattes sont soulevées.

Les murs, recouverts de peinture et de tapisserie, sont en mauvais état ; la tapisserie est partiellement décollée, et des traces marron ainsi que des impacts sont visibles.

Le plafond, peint, présente également des taches.

La pièce est équipée d'une porte-fenêtre à double vitrage, ouvrant sur un balcon dont le revêtement est dégradé.

Un radiateur est présent dans la pièce.



20.



23.



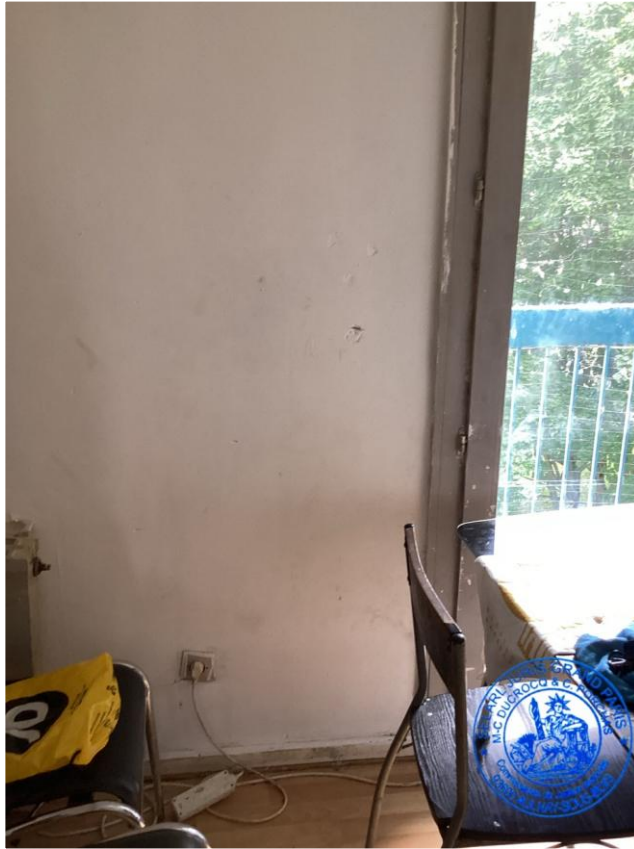
24.



25.



26.



27.



28.

3- La cuisine : deuxième porte droite

Depuis l'entrée, on accède à la cuisine par une seconde porte située sur la droite, dépourvue de poignée.

Le sol, recouvert de carrelage, est en état d'usage et présente plusieurs taches.

Les murs, partiellement recouverts de peinture et de faïence, sont également en état d'usage, avec la présence de traces.

Le plafond, peint, présente des taches ainsi que des écailllements.

La pièce est éclairée par une ampoule suspendue au plafond ainsi que par une fenêtre à double vitrage.

La cuisine est équipée d'un plan de travail comprenant un évier ainsi que d'un deuxième plan de travail avec des meubles de rangement installés sous le plan de travail et au-dessus.



29.



30.



31.



32.



33.



34.



35.



36.

4- Les sanitaires : Porte face droite

Les sanitaires sont accessibles depuis l'entrée, en face sur la droite, par une porte dépourvue de poignée.

Le sol, en carrelage, est en état d'usage et présente plusieurs taches. Les murs, revêtus de faïence et de peinture, sont également en état d'usage, avec des impacts visibles.

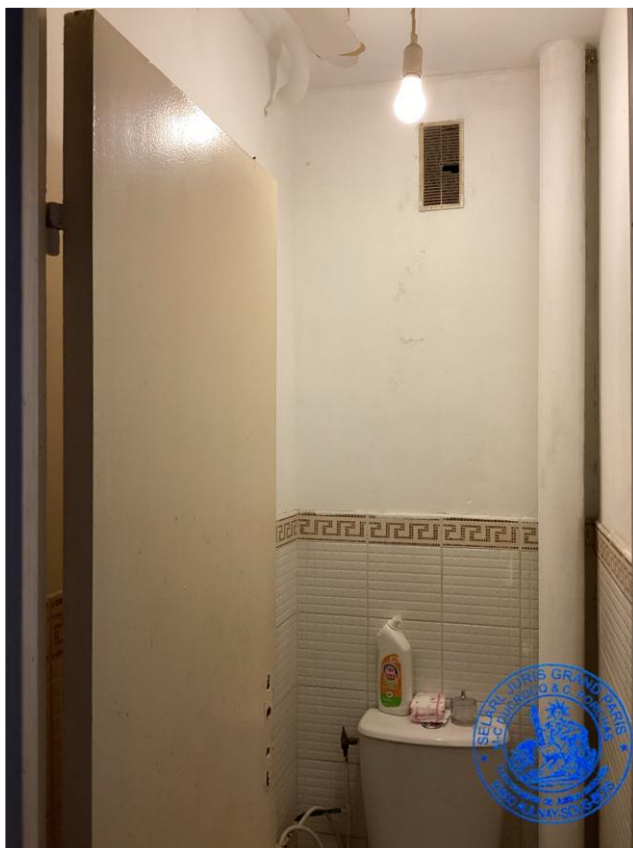
Une VMC, recouverte de poussière, est présente.

Le plafond, peint, montre des décollements de peinture.

L'éclairage est assuré par une ampoule suspendue au plafond.



37.



38.



39.



40.

5- La salle de bain : Porte face à l'entrée

La salle de bain est accessible par une porte située en face de l'entrée, dont la mise en jeu est défectueuse.

Le sol, en carrelage, présente plusieurs taches.

Les murs sont partiellement revêtus de faïence, endommagée par endroits.

Le plafond présente des impacts.

Une VMC, recouverte de poussière, est installée.

L'éclairage est assuré par une ampoule fixée au plafond.

La pièce est équipée d'une baignoire ainsi que d'un meuble vasque avec lavabo. Les mitigeurs présentent des traces de calcaire et des salissures.



41.



42.



43.



44.



45.



46.



47.

6- Espace de rangement : pièce face à gauche

Sur la gauche de l'entrée, se trouve un espace destiné au rangement.

Le sol, recouvert de moquette, est en état d'usage.

Les murs présentent également un état d'usage, avec des impacts visibles.

Une ampoule est fixée au plafond pour l'éclairage.

La pièce est actuellement encombrée.



48.



49.

7 - Chambre 1 : pièce gauche à l'entrée

Depuis l'entrée, j'accède à une première pièce située sur la gauche, par une porte dont la mise en jeu est défectueuse.

Le sol, recouvert de moquette à l'état d'usage, présente des irrégularités.

Les murs, partiellement revêtus de peinture et de tapisserie, sont en état d'usage : des impacts, trous et des zones de tapisserie décollée sont visibles.

Le plafond, également peint, est en état d'usage et comporte des taches ainsi qu'un écaillage de la peinture.

L'éclairage est assuré par une ampoule fixée au plafond et par une fenêtre en double vitrage avec un volet, l'ensemble étant en état d'usage.

Un placard intégré ainsi qu'un radiateur sont également présents.



50.



51.



52.



53.



54.



55.



56.



57.



58.



59.

8- Chambre 2 : deuxième porte gauche à l'entrée

Depuis l'entrée, j'accède à une seconde pièce par une deuxième porte située sur la gauche, dépourvue de poignée.

Le sol, recouvert de moquette en état d'usage, semble partiellement décollé. Cependant, l'espace étant encombré, une évaluation complète de l'état du sol n'est pas possible.

Les murs, recouverts de tapisserie et de peinture, sont en état d'usage : la tapisserie se décolle par endroits et des écailllements de peinture sont visibles.

Le plafond, également peint, présente des écailllements et est en état d'usage.

L'éclairage est assuré par une ampoule suspendue au plafond et par une porte-fenêtre à double vitrage, équipée d'un volet.



60.



61.



62.



63.



64.



65.



66.



67.

9- Chambre 3 : Troisième pièce à gauche de l'entrée

Depuis l'entrée, j'accède, sur la gauche, à une troisième pièce par une porte dépourvue de poignée.

Le sol, recouvert de moquette à l'état d'usage, présente des irrégularités et est partiellement décollé. Le revêtement sous-jacent semble endommagé.

Les murs, recouverts de tapisserie et de peinture, sont en état d'usage, avec des zones de tapisserie décollée, ainsi que des taches et impacts visibles.

Le plafond, peint, est en état correct.

Un placard intégré est présent dans la pièce.

L'éclairage est assuré par une ampoule fixée sur un mur retour et par une fenêtre en PVC à double vitrage, équipée d'un volet.

Un radiateur est installé dans la pièce.



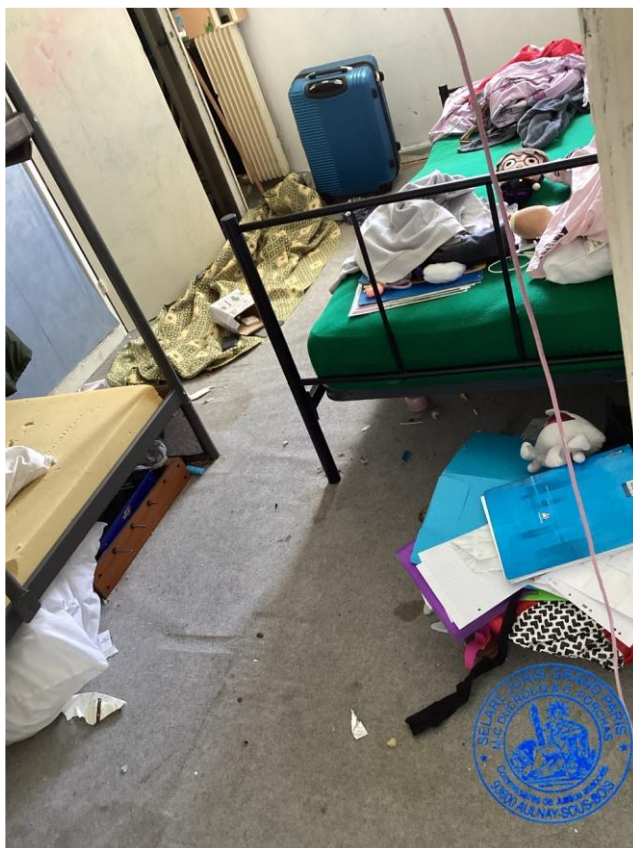
68.



69.



70.



71.



72.



73.



74.



75.



76.

D- CAVE N°1 - Lot 919

Je me rends au sous-sol de l'immeuble depuis les parties communes et accède à une cave dont la porte, sale et couverte d'inscriptions, est ouverte. L'intérieur de la cave est encombré.



77.



78.



79.



80.



81.

E- EMPLACEMENT - lot 2941

Je me rends au 1/3 allée des Genêts, 93600 Aulnay-sous-Bois. Sur place, se trouve un parking en plein air, accessible par une rampe d'accès.

Depuis cette rampe, plusieurs places de stationnement sont situées au centre du parking.

La place concernée est la première de cette zone centrale et vide au moment de mon passage.



82.



83.

F- SYNDIC ET CHARGES

Le syndic de copropriété de l'immeuble est le Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Gros Saule, située à Aulnay-sous-Bois, aux adresses 2/50 avenue de Savigny et 1/3 allée des Genêts.

Ce syndicat est représenté par la société Cabinet Cadot Beauplet, dont le siège se trouve au 98 avenue Pasteur, Les Lilas.

Madame [REDACTED]

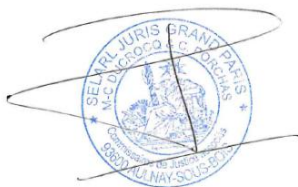
- Le montant des charges d'électricité s'élève à 48 euros par mois.
- Les charges d'eau s'élèvent à environ 120 euros tous les trois mois.
- Elle n'est pas redevable de la taxe foncière en raison de sa situation personnelle.
- Le montant de la taxe d'habitation est de 240 euros par an.

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de diagnostics qui a été établi par [REDACTED] de la société RESAM DIAGNOSTICS, diagnostiqueur (annexe 1).

Le bien présente une surface de 74,78 m².

Temps passé pour le présent PV comprenant les enquêtes et déplacements sur place : 1 h 00.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 51 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Pauline IMBERT
Commissaire de Justice