

**Cour d'Appel de PARIS :**

**Office BOBIGNY** 77 avenue Jean Jaurès (93000)

**Office PARIS** 184 rue de Charenton (75012)

**Office SERRIS** 16 Cours du Danube (77700)

**Cour d'Appel de VERSAILLES :**

**Office LEVALLOIS-PERRET** 44 rue du Président Wilson (92300)

L.ASPROMONTE - D.HARANT - T.PECHEUR - A.S.MARION - A.LAMANDIN - M.LAROUR

EXPEDITION

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE ONZE SEPTEMBRE**

A LA DEMANDE DU :

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 50 boulevard Jules Guesde et 17 rue de la Charbonnerie 93200 SAINT DENIS**, représenté par son syndic en exercice la SAS FIDELIS IMMOBILIER (Century 21 Fidelis Immobilier), dont le siège social est à (92110) CLICHY, 142 Rue Martre

LEQUEL M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Que le syndicat des copropriétaires requérant a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de [REDACTED], et plus particulièrement sur le bien immobilier situé à (93200) SAINT-DENIS (93200), 50 Boulevard Jules Guesde, au 2ème étage, porte droite sur le palier ainsi que la porte droite dans les combles.

Qu'à cet effet, le commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié par acte de mon ministère en date du 27 juin 2025.

Qu'en application des dispositions des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, il me requerrait de me rendre sur place afin de dresser le procès-verbal descriptif :

C'EST POURQUOI, DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, EXLOBO, SAS, Commissaires de justice associés, sur la Cour d'appel de PARIS, à la résidence de BOBIGNY, 77 Avenue Jean Jaurès, pris en la personne de [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Je me suis transporté ce jour au 50 Boulevard Jules Guesde à SAINT-DENIS (93200)

Où là étant à 14 heures en présence de

- [REDACTED]  
[REDACTED]

J'ai pu procéder aux constatations suivantes :

## CONSTATATIONS

### **I- CONDITIONS D'OCCUPATION**

J'accède aux appartements au moyen d'une première porte située sur le palier laquelle donnant accès à des escaliers permettant l'accès aux combles et empruntant la porte de droite. Chaque appartement est occupé par plusieurs individus.

Dans le premier appartement situé à droite, je note la présence d'un individu. Ce dernier, qui ne parle pas français, me déclare vivre sur place avec quatre autres occupant mais ne dispose pas de bail.

Dans le second appartement, situé dans les combles, je rencontre deux occupants. Ces derniers me déclarent vivre sur place sans pouvoir me présenter de bail.

### **II- APPARTEMENTS**

#### **Appartement deuxième étage porte droite :**

##### Installation électrique

Je note un tableau électrique (coffret beige, de marque Legrand) avec plusieurs disjoncteurs alignés, un compteur électrique électronique de marque Sagem ainsi qu'un ancien disjoncteur de branchement général. Je note l'absence de compteur Linky.

Seul un compteur est présent lequel alimente les deux appartements, le disjoncteur situé dans l'appartement principal fonctionnant également pour l'appartement situé à droite dans les combles.



## Entrée

Il s'agit d'une porte palière munie de deux verrous.

Je constate que le sol est recouvert d'un revêtement souple imitation parquet.

Je constate que l'éclairage artificiel est assuré par une ampoule.







### Salon

J'y accède en baie libre depuis l'entrée, partie gauche porte palière dans mon dos.

Je relève que les installations électriques sont en état d'usage avancé. Je constate que la prise présente sur le mur séparatif avec la cuisine est sortie son emplacement.

Je constate que le sol est recouvert d'un revêtement souple imitation parquet lequel est en état d'usage avancé.

Je relève que les parois murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage tout comme le plafond présentant de multiples traces de couleur marron.

Je constate une fenêtre double battant PVC laquelle ouvre et ferme avec difficulté, dotée d'un double vitrage. Je relève de nombreuses traces sombres au niveau de l'encadrement de cette fenêtre.

Je constate que l'éclairage artificiel est assuré par une applique en plafond.













### Cuisine

J'y accède depuis le salon.

Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage.  
Je note un plan de travail en bois en état d'usage avancé.

Je relève que les parois murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage avancé tout comme le plafond.

Je constate une plaque de cuisson quatre foyers alimentée par une bonbonne de gaz ainsi qu'un double bac évier.

Je note une hotte non testée à l'état d'usage avancé.

Je constate que l'éclairage artificiel est assuré par une ampoule douille apparente avec fil apparent et fortement noirci.









### Chambre

J'y accède depuis la droite de l'entrée, porte palière dans mon dos.

Je note que dans cette chambre sont présents deux lits superposés donc quatre couchages.

Je constate que le sol est recouvert d'un revêtement souple imitation parquet à l'état d'usage avancé.

Je relève que les parois murales sont recouvertes d'une peinture fortement dégradée présentant de nombreux éclats de peinture.

Je note un cloquage de peinture au niveau du mur séparatif avec la salle d'eau.

Je constate une fissure sur le mur de droite lequel est recouvert d'une peinture de couleur bleue.

Je constate quelques fissures en plafond ainsi qu'une importante lézarde à la jonction plafond et mur séparatif avec la cuisine.

Je relève une fenêtre double battant PVC double vitrage et une ampoule douille apparente en plafond.

Je constate un placard situé directement sur la droite lorsque j'entre dans la pièce.

Je relève la présence du ballon d'eau chaude, ballon extra plat semblant récent.











### Salle d'eau

J'y accède au moyen d'une porte en bois isoplane depuis la chambre.

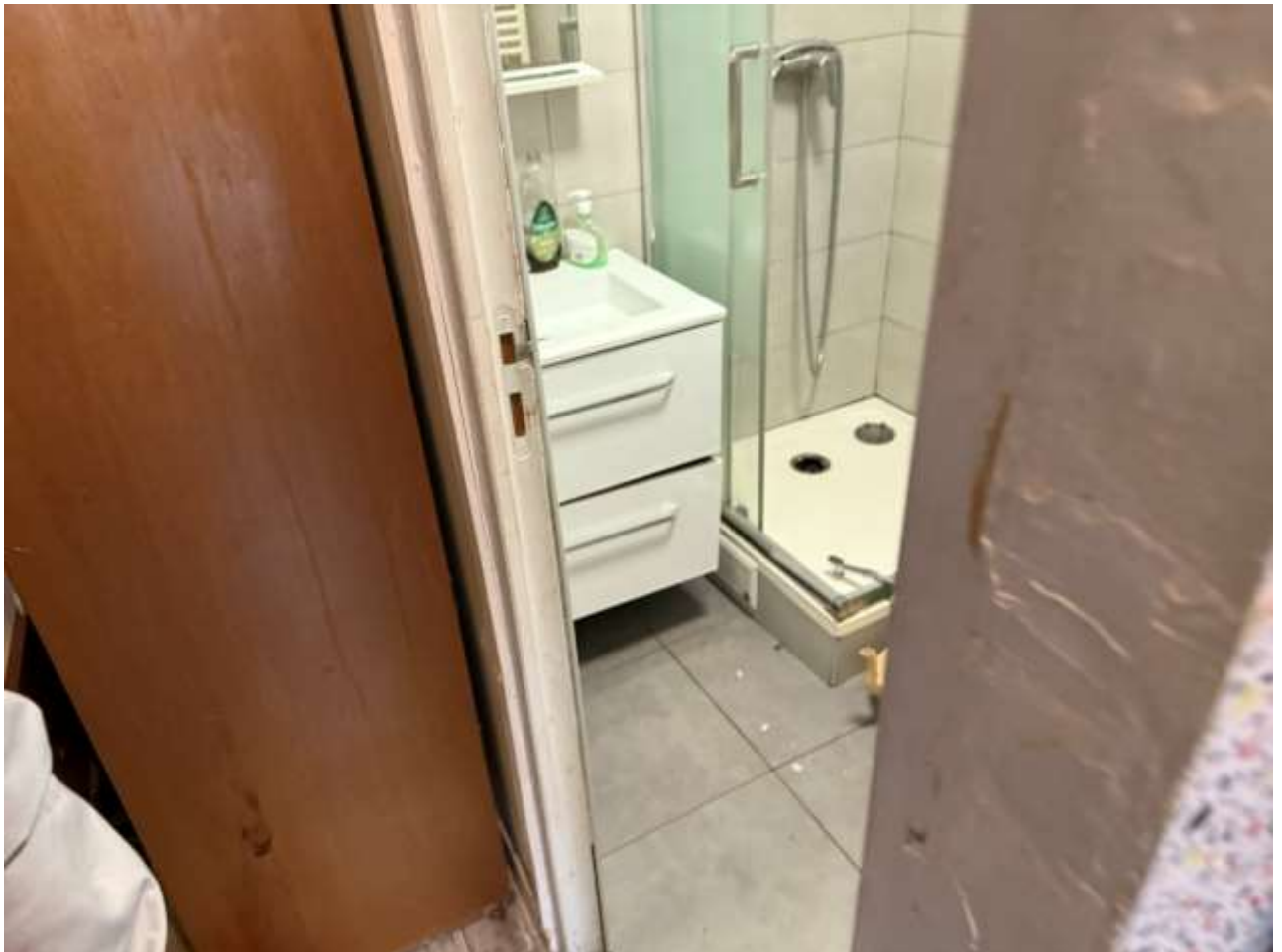
Je constate que le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage avancé tout comme les murs recouverts de carrelage.

Je relève une fissure à la jonction entre le plafond et le carrelage où se trouve la douche.

Je note un receveur de douche avec porte de douche.

Je constate que le bloc WC est présent dans la salle d'eau.

Je relève une grille VMC laquelle est dépourvue de protection.









**Appartement comble porte droite :**

Après avoir emprunté les escaliers en bois depuis le deuxième étage en direction des combles, je note un appartement d'une pièce situé sur la porte de droite, lequel est occupé par deux individus.

Après une entrée, j'accède directement dans une pièce où sont situés trois matelas au sol.

Deux fenêtres de toit en simple vitrage sont présentes, en état d'usage avancé.

Je note sur la gauche un meuble de cuisine avec des plaques de cuisson alimentées par une bonbonne de gaz.

Après cette cuisine, j'accède à la salle d'eau par une porte en bois isoplane.

Le sol, en carrelage est en état d'usage avancé.

Dans cette pièce sont présents un receveur de douche, un lavabo ainsi qu'un bloc WC.

Je note une fenêtre de toit en état d'usage avancé dotée d'un simple vitrage.

















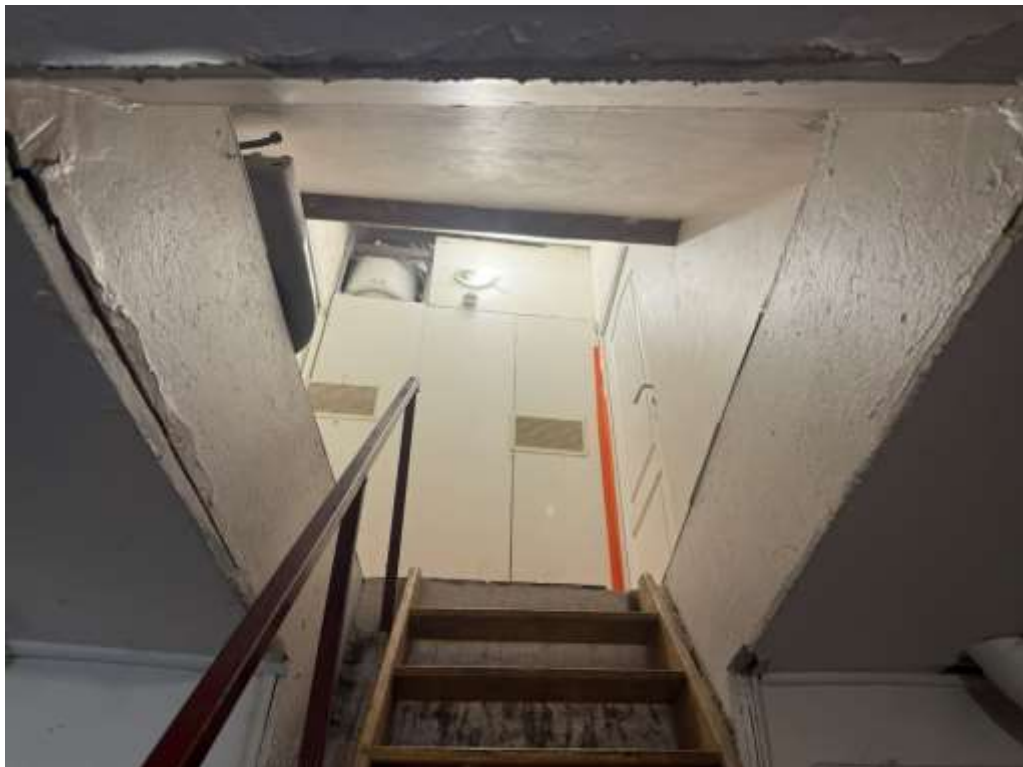




### III – PARTIES COMMUNES

Le logement principal est situé au deuxième étage de l'immeuble. Après avoir franchi une porte sur le palier, l'appartement est situé sur la droite.

Le deuxième appartement, situé dans les combles, est accessible depuis un escalier en bois présent devant la porte d'accès à l'appartement principal.



En ce qui concerne le reste des parties communes, elles sont en état d'usage avancé, avec des marches en bois dégradées et quelques cloquages de peinture sur les murs entre le rez-de-chaussée et le premier étage.







### III – LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé au 50 boulevard Jules Guesde à Saint Denis (93200), à l'angle avec le Boulevard Carnot.

Il est situé quelques mètres du Théâtre Gérard Philippe et de l'arrêt de tramway du même nom.







Mes constatations terminées, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat sur **trente (30) pages** pour servir et valoir ce que de droit.

Antoine LAMANDIN  
Commissaire de Justice

