

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

**PROCÈS-VERBAL
DE
CONSTAT**



LE LUNDI HUIT SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 11 heures 20.

A LA REQUETE DE :

██████████████████████ SISE
A AULNAY SOUS BOIS (93), 2/50 AVENUE DE SAVIGNY ET 1/3 ALLEE DES GENETS représenté par son syndic en exercice, la ██████████ 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 PREALABLEMMENT 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@drouxbawquet.fr

Qui se constitue pour le ██████████ pour le commandement et ses suites.

Que par jugement en date du 28 mars 2024, le Tribunal de Proximité d'AULNAY-SOUS-BOIS a condamné Madame ██████████ à payer au ██████████ :
█████████████████████ :

- La somme de 6 047,64 euros au titre des charges impayées au 03 janvier 2024
- La somme de 60,00 euros au titre des frais de recouvrement.
- La somme de 327,49 euros au titre des dépens et frais d'exécution.
- La somme de 691,00 euros au titre des intérêts échus arrêtés au 31 mai 2025 calculés au taux légal à compter du 25 septembre 2023 et au taux légal majoré de cinq points du 05 septembre 2024.

Que ledit jugement a été signifié à Madame ██████████ MAKAI A par acte en date du 04 juillet 2024 et est devenu définitif.

Que le ██████████ a fait délivrer 19 juin 2025 à Madame ██████████ MAKAI A, un commandement de payer valant saisie immobilière par acte de mon ministère lequel est demeuré infructueux à ce jour.

Que le ██████████ entend faire vendre le bien immobilier appartenant à Madame ██████████ MAKAI A situé ██████████ consistant en un appartement, une cave et un emplacement de voiture.

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 :

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

- Monsieur Alexandre SAMSON, diagnostiqueur au sein de RESAM DIAGNOSTICS
- La société CLEVOLUTION, serrurier
- Monsieur Théo CLERICI-LIGNIER, Témoin
- Monsieur Aurélien MOREE, Témoin

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 quinze niveaux (RDC jusqu'à R+15) et un sous-sol accueillant des caves.



1.



2.

La porte d'entrée de l'immeuble ouvre sur un premier SAS où se trouve la loge du gardien, 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 deux ascenseurs.



6.

C- L'APPARTEMENT

Le logement est situé au 2^e étage, porte en face de l'ascenseur.

Lors de mes précédents passages, je n'ai jamais pu rencontrer la requise. L'adresse m'avait toutefois été confirmée par le gardien de l'immeuble.

N'ayant jamais pu établir de contact avec Madame █ MAKIA, nous avons sollicité l'assistance de la force publique ainsi que d'un serrurier.

Après avoir frappé à la porte à plusieurs reprises et attendu quelques minutes, j'ai demandé au serrurier de procéder aux opérations nécessaires à l'ouverture forcée de la porte.

Une fois à l'intérieur, j'ai constaté l'absence de toute personne sur place. En revanche, plusieurs courriers adressés à Madame █ étaient visibles dans le salon.



7.



8.

Le hall

L'accès s'effectue par la porte d'entrée.

Le revêtement au sol présente des signes d'usure.

Les murs peints apparaissent également usagés.

Le plafond recouvert de peinture est en état correct.

L'éclairage est assuré par une ligne de quatre spots lumineux.

Il est relevé la présence d'un interphone, sous réserve de son bon fonctionnement, ainsi que d'un placard intégré, dans lequel se trouve le compteur électrique.



9.



10.



11.



12.

Porte gauche - sanitaire

Depuis le hall, l'accès aux sanitaires s'effectue par une porte en état de fonctionnement.

Le sol est revêtu de carrelage présentant un état d'usage.

Les murs peints apparaissent également usagés.

Le plafond revêtu de peinture est en état correct.

La pièce comprend des sanitaires, sous réserve de leur bon fonctionnement, ainsi qu'une aération, un évier et un chauffe-serviettes fixé au mur. L'éclairage est assuré par une ampoule.



13.



14.



15.



16.



17.

Porte retour droite - La salle de bains

Depuis le hall, sur le mur retour, se situe une pièce correspondant à la salle de bains.

L'accès s'effectue par une porte en état de fonctionnement.

Le revêtement de sol est en état d'usage.

Les murs, recouverts de faïence, présentent également un état d'usage.

Le plafond, peint, présente des taches marron caractéristique de l'humidité ainsi qu'un écaillage de la peinture.

La pièce est équipée d'un meuble avec évier surmonté d'un miroir, d'une cabine de douche avec flexible, pommeau et mitigeur, sous réserve de leur bon fonctionnement, ainsi que d'un radiateur.

L'éclairage est assuré par une ampoule.



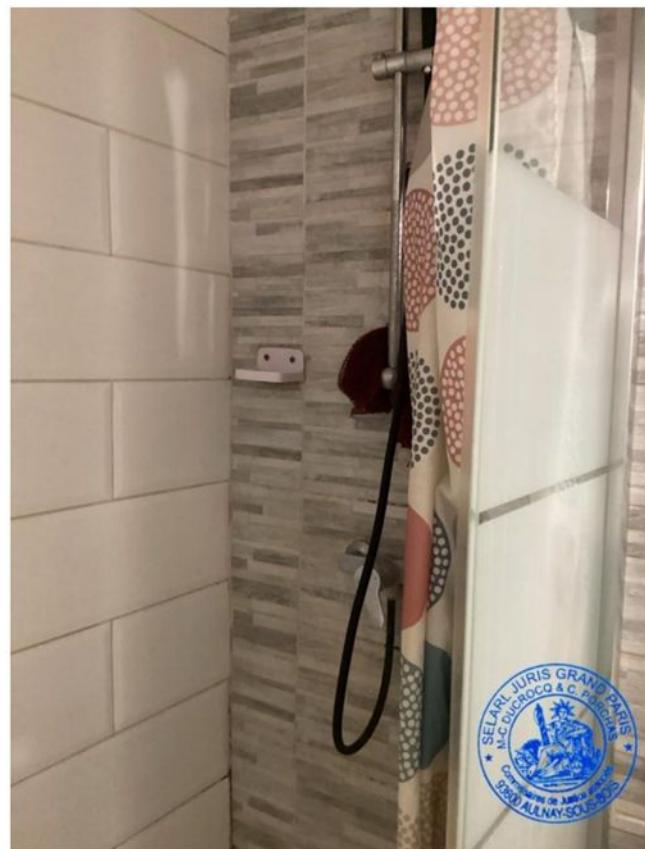
18.



19.



20.



21.



22.

Première porte gauche - chambre

À gauche de l'entrée se trouve une première porte donnant accès à une chambre.

La porte étant fermée, une ouverture forcée a dû être réalisée.

Le sol est en état correct.

Les murs et le plafond recouvert de peinture présente un état d'usure.

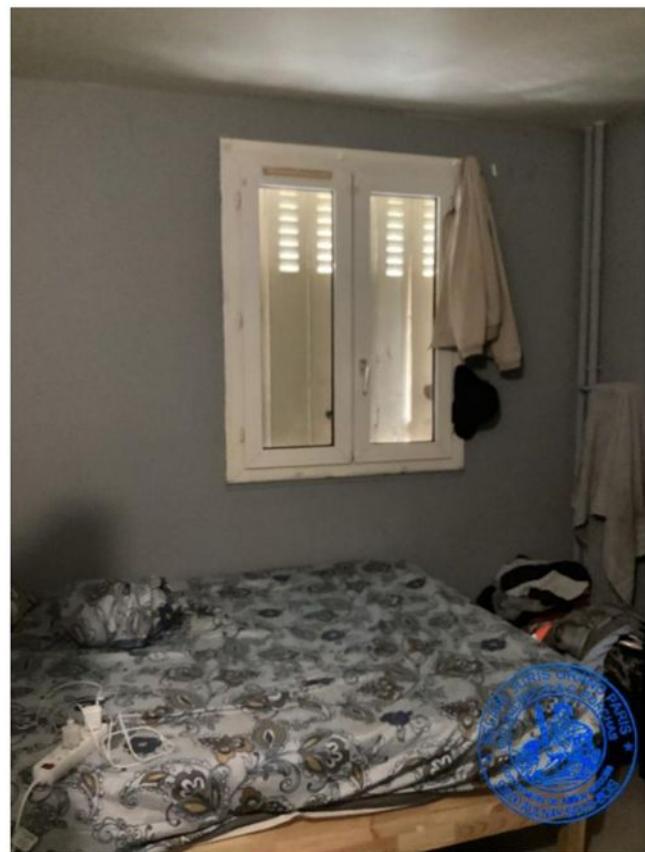
La pièce comprend une fenêtre à deux vantaux équipée d'un volet, sous réserve de son bon fonctionnement.

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

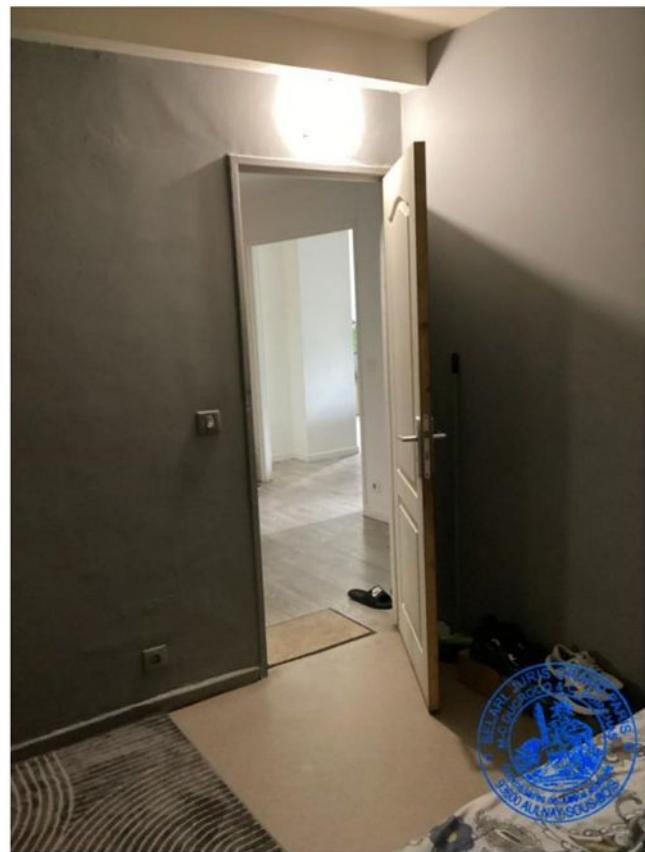
Un radiateur est présent, sous réserve de son bon fonctionnement.



23.



24.



25.

Deuxième porte droite - chambre

À droite du hall d'entrée, une seconde porte permet d'accéder à une chambre. La porte étant fermée, une ouverture forcée a dû être réalisée.

La porte est en état de fonctionnement.

Le sol, en état d'usage, présente un espace visible entre deux lattes.

Les murs, recouverts de peinture, sont en état d'usage et comportent des traces de salissures.

Le plafond est en état correct.

La pièce est équipée d'une fenêtre à deux vantaux avec volet, ainsi que d'un radiateur, sous réserve de leur bon fonctionnement.

L'éclairage est assuré par une ampoule fixée au mur de retour.



26.



27.



28.

Salon / cuisine

Depuis le hall, l'accès se fait en face à un salon avec cuisine ouverte.

Salon :

Le sol présente un revêtement usagé avec plusieurs marques.

Les murs et le plafond, recouverts de peinture, sont en état d'usage. Une prise sous la fenêtre est non fixée.

La pièce comprend une fenêtre ainsi qu'un radiateur.

Sur le mur de droite, deux ampoules assurent l'éclairage.

Cuisine :

Située à gauche du salon, elle est ouverte sur celui-ci.

Le sol est revêtu de carrelage en état d'usage et présente un impact visible.

Les murs et le plafond, recouverts de peinture, sont en état d'usage et comportent de nombreuses traces de salissures.

De la faïence est également présente aux murs et se trouve en état d'usage.

La cuisine comprend une fenêtre à deux vantaux. Elle est équipée de meubles avec plan de travail ainsi que d'un évier.



29.



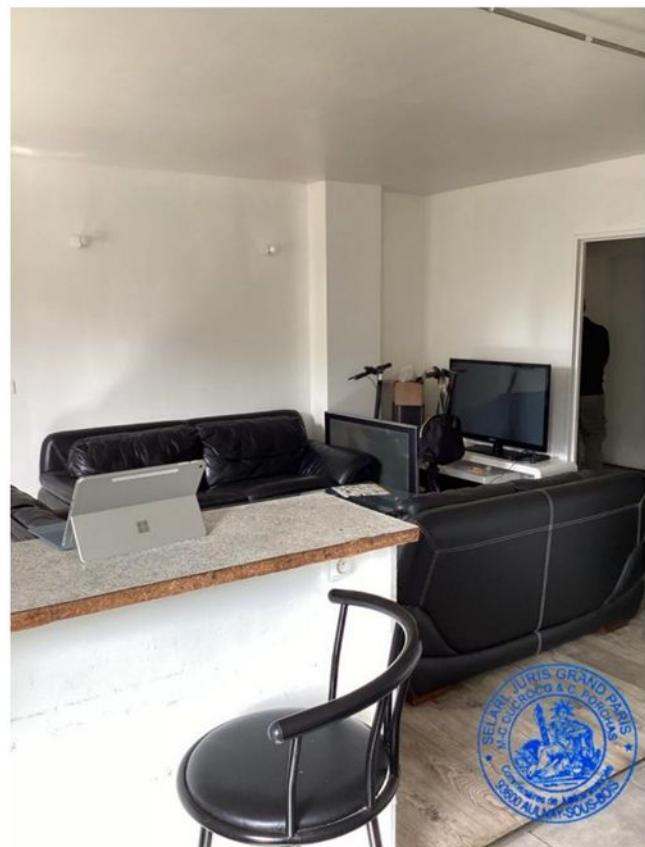
30.



31.



32.



33.



34.



35.



36.



37.



38.

Troisième porte - chambre

Depuis le salon, l'accès à une troisième chambre s'effectue sur la droite, par une porte en état de fonctionnement.

Le sol présente un état d'usage.

Les murs et le plafond, recouverts de peinture, sont également en état d'usage et comportent des taches visibles.

La chambre dispose d'une fenêtre équipée d'un volet, sous réserve de son bon fonctionnement.

L'éclairage est assuré par une ampoule.

Un radiateur est présent dans la pièce.



39.



40.



41.



42.



43.

D- Cave n°75 - Lot 2 462

Je me rends au sous-sol de l'immeuble depuis les parties communes et accède à une cave.

La porte est sale et comporte la mention 75.

L'intérieur de la cave est encombré.



44.



45.



46.

E- Emplacement - Lot 4077

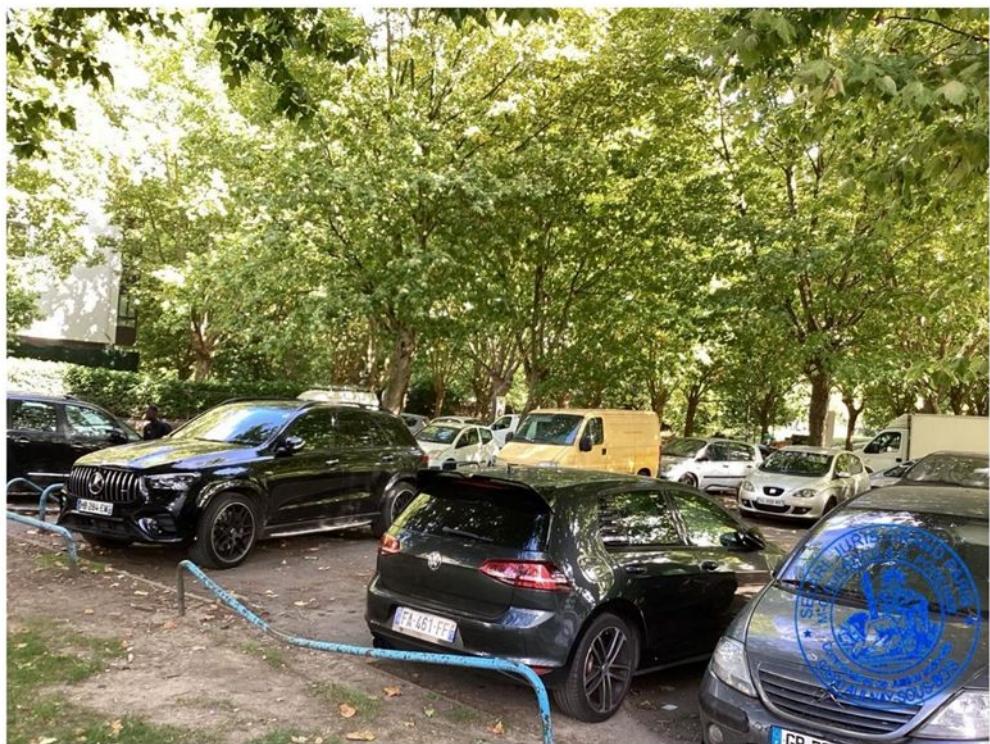
Accompagné du gardien, je me rends à l'arrière de l'immeuble numéro 2.

À cet endroit, les véhicules sont stationnés sans délimitation précise.

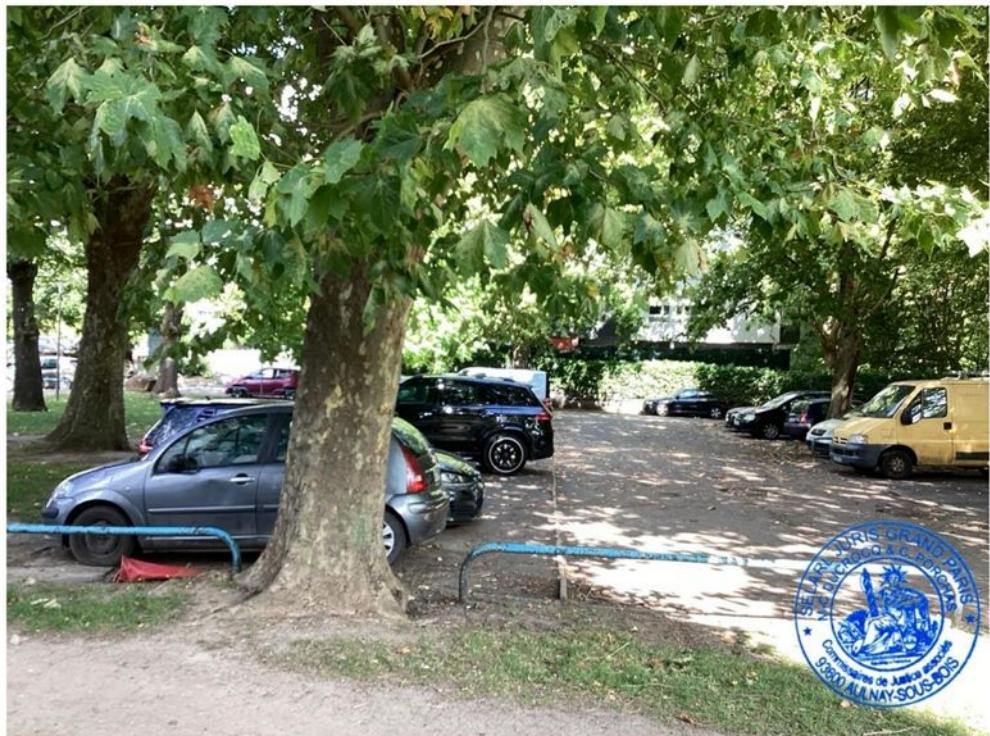
J'observe toutefois la présence d'un parking comprenant deux rangées de voitures.

À l'aide du plan fourni par le gardien, il a été possible de situer approximativement l'emplacement de la place sur le côté gauche du parking, lorsque l'immeuble numéro 2 se trouve dans notre dos.

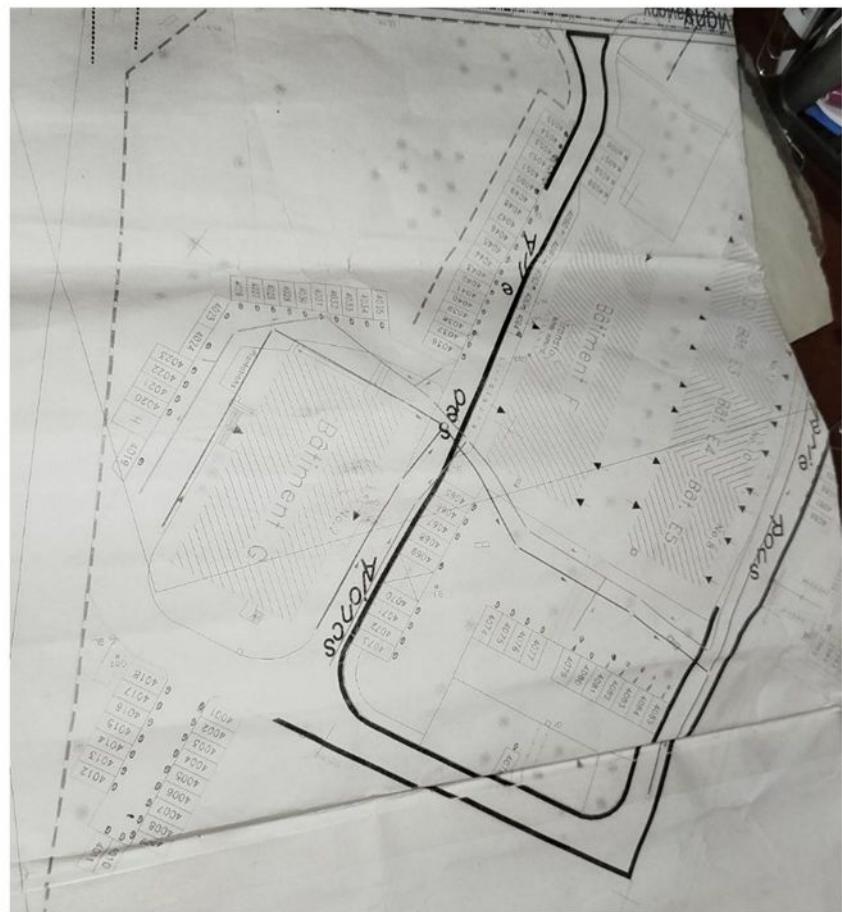
Cependant, les emplacements n'étant ni délimités ni numérotés, il n'a pas été possible d'identifier avec exactitude la place concernée.



47.



48.



49.

F- SYNDIC ET CHARGES

Le syndic de copropriété de l'immeuble est le [REDACTED] 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.

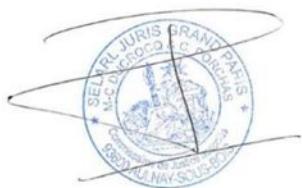
- Le montant des charges courantes s'élève à 723,02 € par trimestre.
- Le montant de la cotisation au Fonds Travaux s'élève à 39,58 € par trimestre, auxquels s'ajoutent les intérêts.

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de diagnostics qui a été établi par Monsieur Damien CHATONIER, diagnostiqueur (annexe 1).

Le bien présente une surface de 77,00 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 35 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Pauline IMBERT
Commissaire de Justice