



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE QUATRE FÉVRIER 09h45 A 10H30

À la requête de :

Le Syndicat des copropriétaires du 90, boulevard de la République, 93130 Noisy-Le-Sec, représenté par son syndic, la société [REDACTED] société par actions simplifiée, immatriculé au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS) de Bobigny sous le numéro [REDACTED] ayant son siège social 128, rue Roger Salengro, 93140 Bondy.

Ayant élu domicile au cabinet de :

La SCP DROUX BAQUET agissant par Maître Thierry BAQUET, Avocat associé, Avocats au Barreau de Bobigny, demeurant 14, allée Michelet 93320, Les Pavillons-sous-Bois

Et de Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY, Avocate au barreau de Paris et demeurant 14, rue Soufflot, 75005 Paris.

Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Bobigny le 20 novembre 2024, signifié le 11 décembre 2024 et définitif,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 1^{er} décembre 2025 portant sur les lots suivants :

Au sein d'un immeuble sis 90, boulevard de la République 93130 Noisy-le-Sec, composé comme suit :

- Lot n°17, un pavillon,
- Lot n°27, un jardin,
- Lot n°13, une cave,
- Lot n°12, une seconde cave.



À l'encontre de :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED]
[REDACTED] de nationalité sri lankaise, marié,

Et Madame [REDACTED] née le [REDACTED]
[REDACTED] mariée et de nationalité sri lankaise,

Demeurant ensemble 90, boulevard de la République, 93130 Noisy-le-Sec.

Je, [REDACTED] 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, **MERCREDI QUATRE FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-SIX, à 09 heures 45 minutes** dans un ensemble immobilier 90, boulevard de la République, 93130 Noisy-le-Sec et dans le pavillon appartenant aux requis.

Là étant, en présence de :

- **Madame [REDACTED]** Propriétaire occupante
- **Madame [REDACTED]** sa fille
ainsi déclarée,

Et assistée de :

- **Monsieur Michael BEAUFILS**, serrurier,
- **Monsieur Jean-Louis CHIERE**, du cabinet PAILLARD,
diagnostics et mesurages,
- **Monsieur Denis BORLAT**, témoin,
- **Madame Laetitia CASTRO**, témoin.

J'ai constaté ce qui suit :

Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED]
[REDACTED] sa fille, m'ont autorisée à pénétrer dans le pavillon afin de procéder aux constatations.



CONDITIONS D'OCCUPATION

Le pavillon est occupé par les propriétaires, à savoir, un couple avec leurs trois enfants âgés de 13 ans, 16 ans et 20 ans.

EXPEDITION



DESCRIPTION DES LIEUX

Pavillon en façade

Dans l'allée du 90, boulevard de la République, sur la gauche se trouve un pavillon agrémenté d'une verrière-atelier et plusieurs fenêtres donnant sur l'allée de cette impasse.

Il s'agit d'un pavillon en rez-de-chaussée en enfilade.

On y accède depuis une petite véranda d'accueil composée de panneaux de verrière transparents intacts.



1.



Pavillon en façade (illustrations)



2.



3.



Pavillon en façade (illustrations)



4.



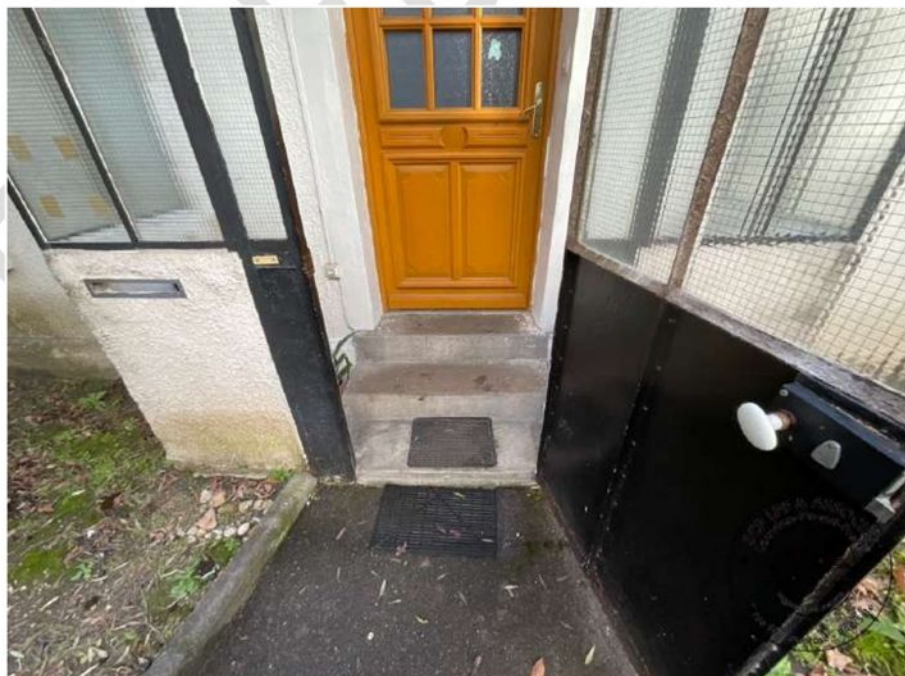
5.



Pavillon en façade (illustrations)



6.



7.



Pièce principale

On y accède par une porte en partie vitrée à simple battant en bois.

Elle dessert la pièce principale.

Celle-ci est éclairée par un puits de lumière composé de pavées de verre translucides.

Le sol est revêtu de carrelage en bon état présentant, toutefois, quelques rayures superficielles et des fissures par endroits.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture apposée grossièrement et à l'état d'usage.

L'éclairage naturel est assuré par un puits de lumière composé de pavés de verre.

Les lieux sont chauffés par un radiateur à eau et une chaudière à gaz.

Présence d'un tableau divisionnaire.



1.



Pièce principale (illustrations)



2.



3.



Pièce principale (illustrations)



4.



5.



Pièce principale (illustrations)



6.



7.



Pièce principale (illustrations)



8.



9.



Pièce principale (illustrations)



10.



11.



Pièce principale (illustrations)



12.



13.



Pièce principale (illustrations)



14.

EXPEDITION



Cuisine

On y accède par une porte à galandage.

Le sol est revêtu de carrelage.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond présente des poutres apparentes et un lambris en plafond.

L'éclairage naturel est assuré par deux portes-fenêtres à petits carreaux vitrés intacts donnant sur le jardin et une porte-fenêtre à double battant, double vitrage transparent intact, donnant sur l'allée.

La cuisine est aménagée et équipée.

Présence d'un escalier en bois qui dessert une mezzanine.



1.



Cuisine (illustrations)



2.



3.



Cuisine (illustrations)



4.



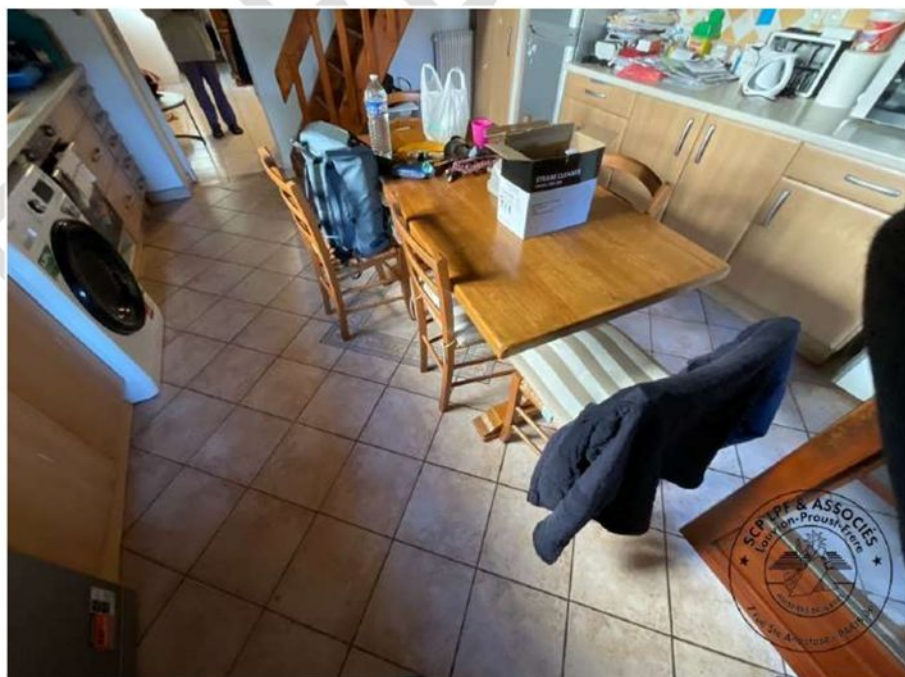
5.



Cuisine (illustrations)



6.



7.



Cuisine (illustrations)



8.



9.



Cuisine (illustrations)



10.



11.



Cuisine (illustrations)



12.



13.



Cuisine (illustrations)



14.



15.



Cuisine (illustrations)



16.



Mezzanine

On y accède depuis la cuisine par un escalier en bois.

Elle se compose d'une chambre en sous-pente.

Le sol est revêtu de parquet poncé et vitrifié.

Les murs sont habillés de papier de type toile de verre sous peinture, et recouverts de peinture en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenestrons aux vitres intactes.

Présence d'aménagement de placards encastrés.

Il s'agit d'une chambre mansardée avec un pan coupé.



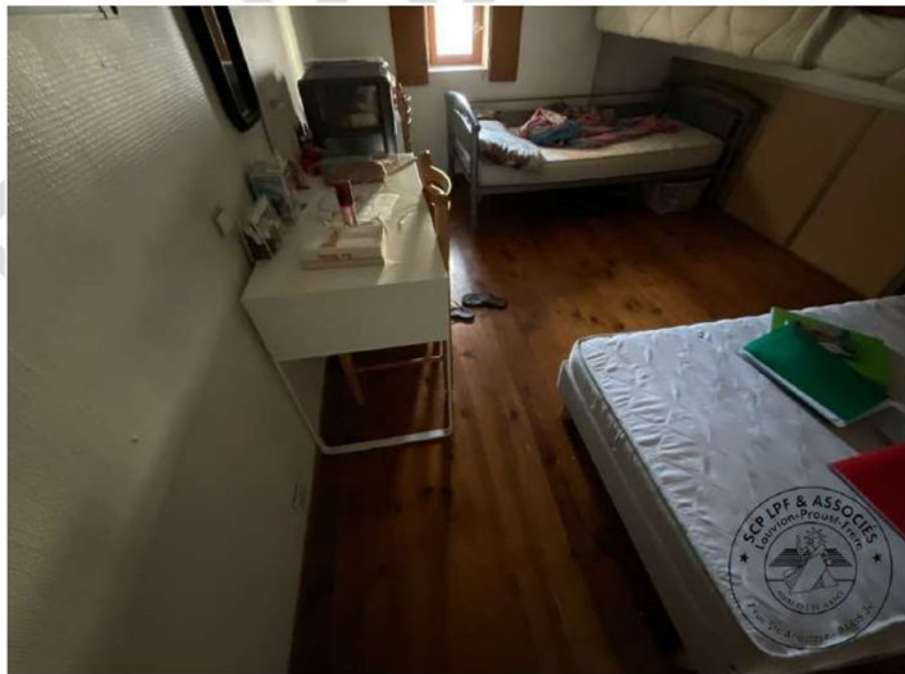
1.



Mezzanine (illustrations)



2.



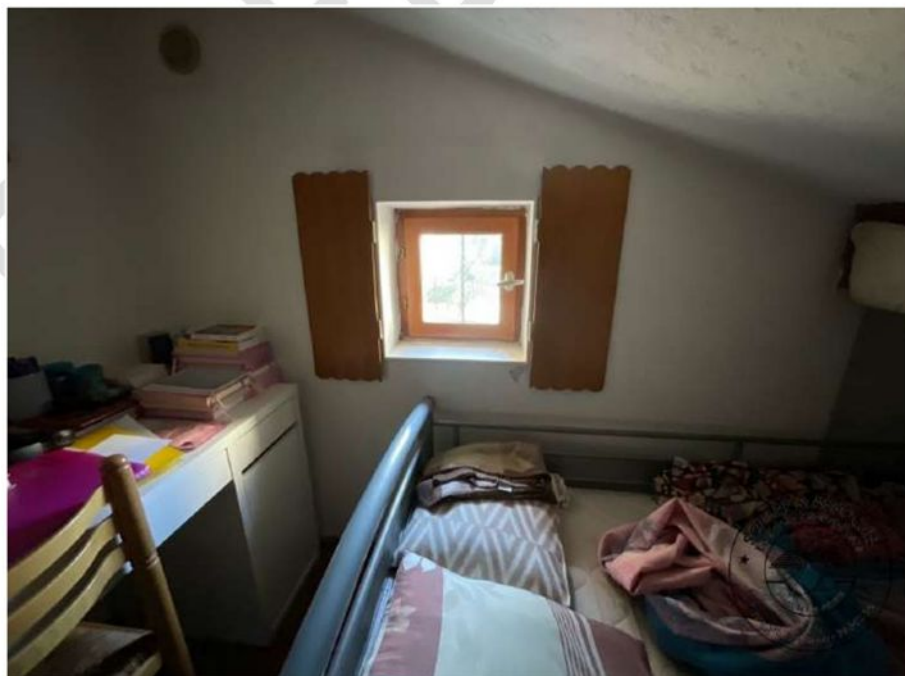
3.



Mezzanine (illustrations)



4.



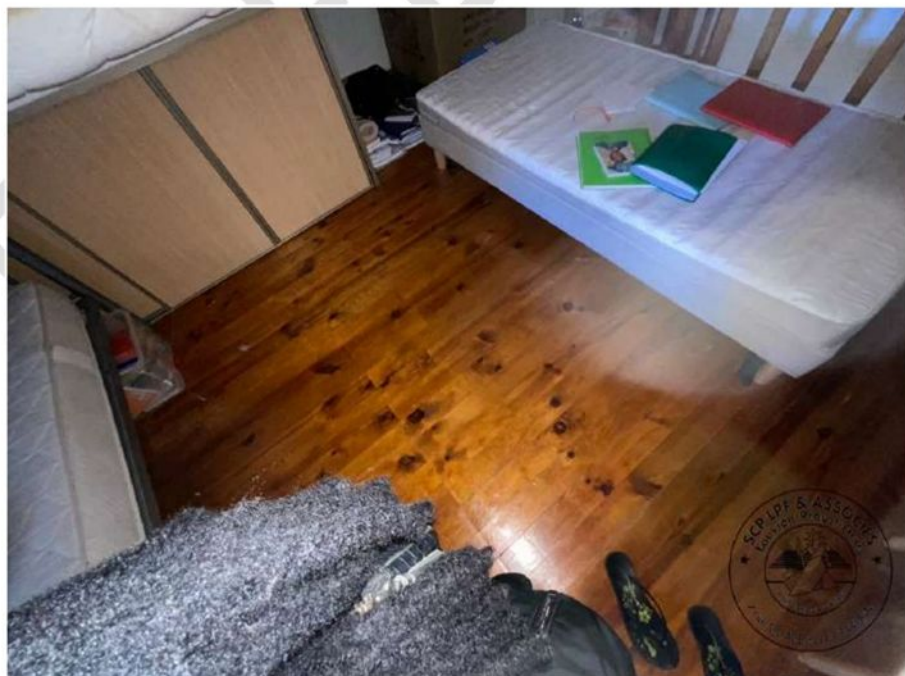
5.



Mezzanine (illustrations)



6.



7.



Mezzanine (illustrations)



8.



9.



Mezzanine (illustrations)



10.



Dégagement

À gauche, depuis l'entrée de la pièce principale, il existe un petit dégagement.

On y accède par une baie libre.

Il dessert une salle de bain, des sanitaires et une pièce qui mène à une seconde mezzanine.

Le dégagement présente les mêmes décorations que la pièce principale.

Présence d'un radiateur à eaux.



1.



Dégagement (illustrations)



1.

EXPEDITION



Sanitaires

Il s'agit d'une pièce aveugle.

On y accède par une porte recouverte de peinture blanche et munie de poignées-béquilles et d'une plaque de propreté.

Le sol et les murs sont revêtus de carrelage.

Le plafond est recouvert de peinture.

L'éclairage artificiel est assuré par un luminaire fonctionnel en applique.

La pièce est équipée d'un radiateur à eau, d'une cuvette de w.c. à l'anglaise en faïence blanche, avec un siège et abattant en PVC, reliée à une chasse d'eau.

Présence d'un placard fixé au-dessus des w.c.



1.



Sanitaires (illustrations)



2.



3.



Sanitaires (illustrations)



4.



Salle de bain

Il s'agit d'une pièce aveugle.

On y accède par une porte recouverte de peinture blanche et munie de poignées-béquilles et d'une plaque de propreté.

Le sol est revêtu de carrelage en damier en bon état.

Les murs sont recouverts de carrelage toute hauteur avec des joints présentant des noircissures et de la moisissure.

Le plafond est habillé d'un lambris en PVC.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés en plafond.

Présence d'une VMC.

La pièce est équipée d'un plan vasque intégrant un évier en grès émaillé blanc, alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie ; le tout surmonté d'un miroir.

Présence d'un placard en allège.

Il existe une cabine de douche surélevée composée d'un receveur de douche en grès émaillé blanc alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie à mitigeur avec douchette et flexible.

Elle est fermée par deux portes battantes en Plexiglas antiprojection d'eau.





1.



Salle de bain (illustrations)



2.



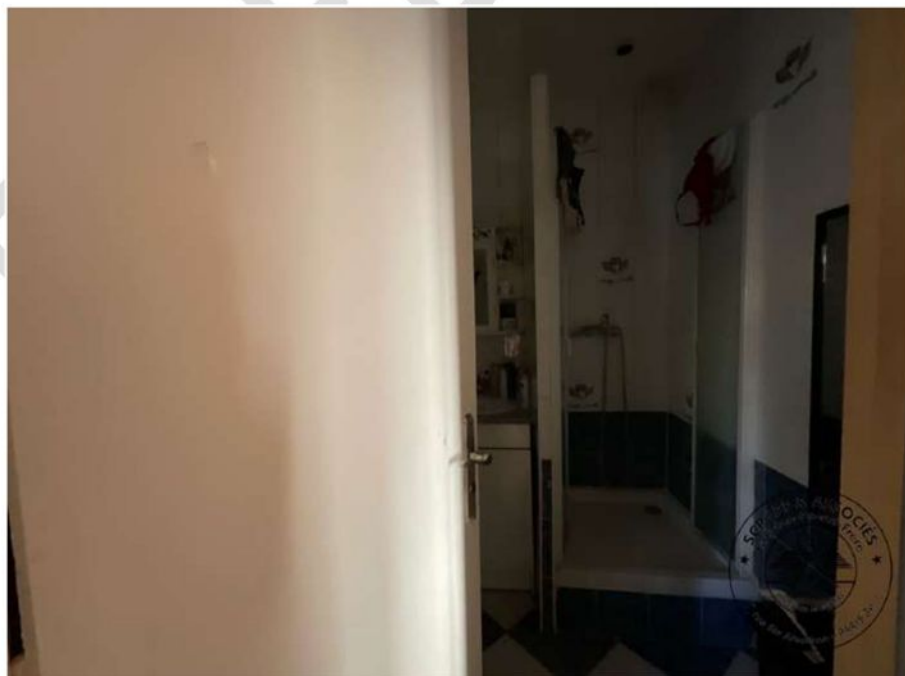
3.



Salle de bain (illustrations)



4.



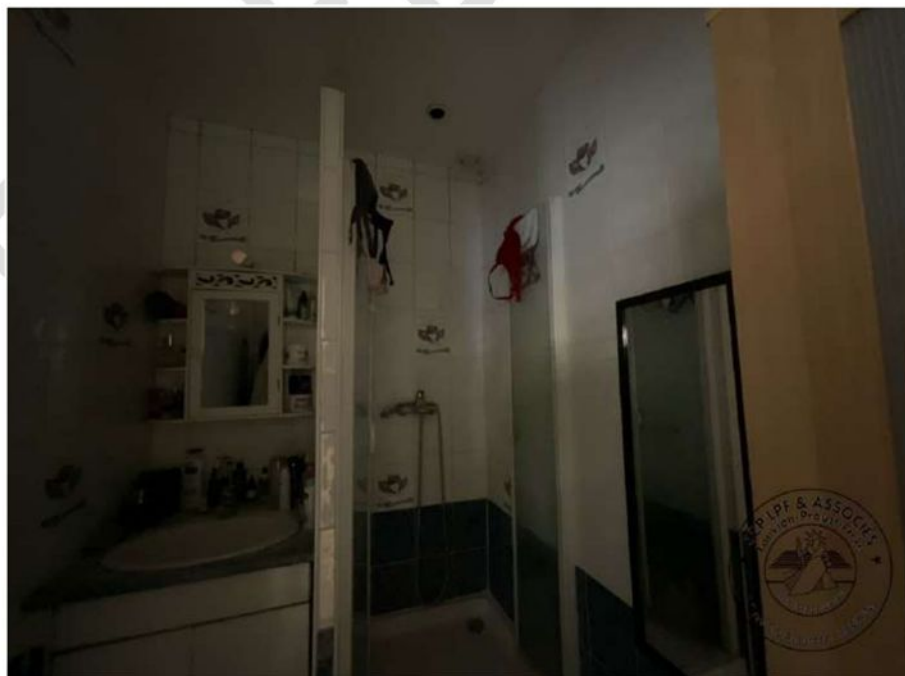
5.



Salle de bain (illustrations)



6.



7.



Salle de bain (illustrations)



8.



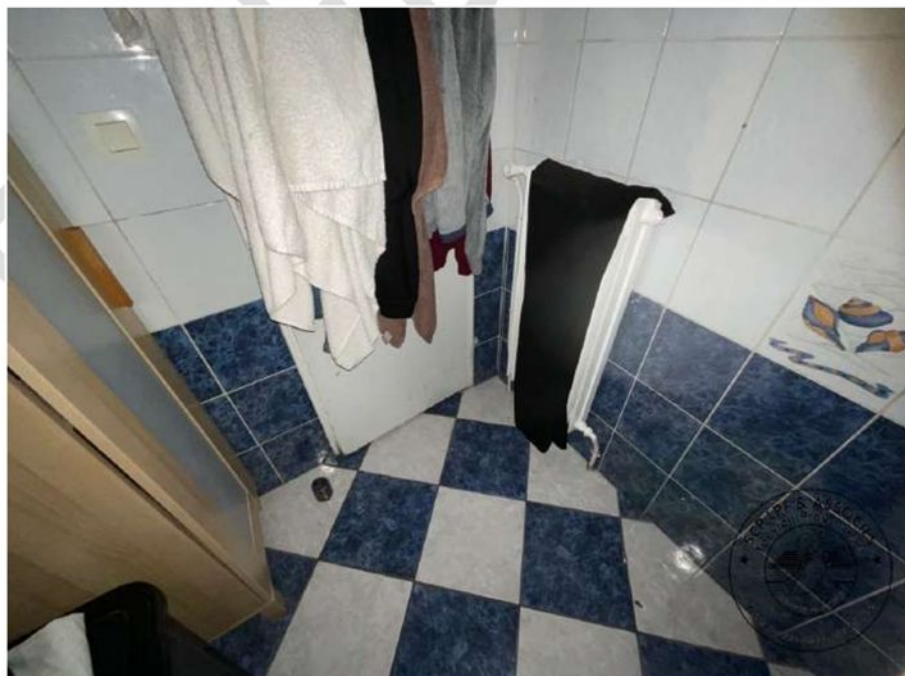
9.



Salle de bain (illustrations)



10.



11.



Salle de bain (illustrations)



12.



Chambre sur l'allée

On y accède depuis le dégagement par une baie libre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre donnant sur l'allée, à double vitrage, transparent intact avec des huisseries menuisées.

Le sol est revêtu de parquet massif poncé et vitrifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture poussiéreuse à l'état d'usage.

Le plafond présente des poutres apparentes et entre chaque poutre, la peinture est également poussiéreuse et à l'état d'usage.

Présence d'une échelle de meunier faisant office d'escalier qui dessert une seconde mezzanine.



1.



Chambre (illustrations)



2.



3.



Chambre (illustrations)



4.



5.



Chambre (illustrations)



6.



7.



Chambre (illustrations)



8.



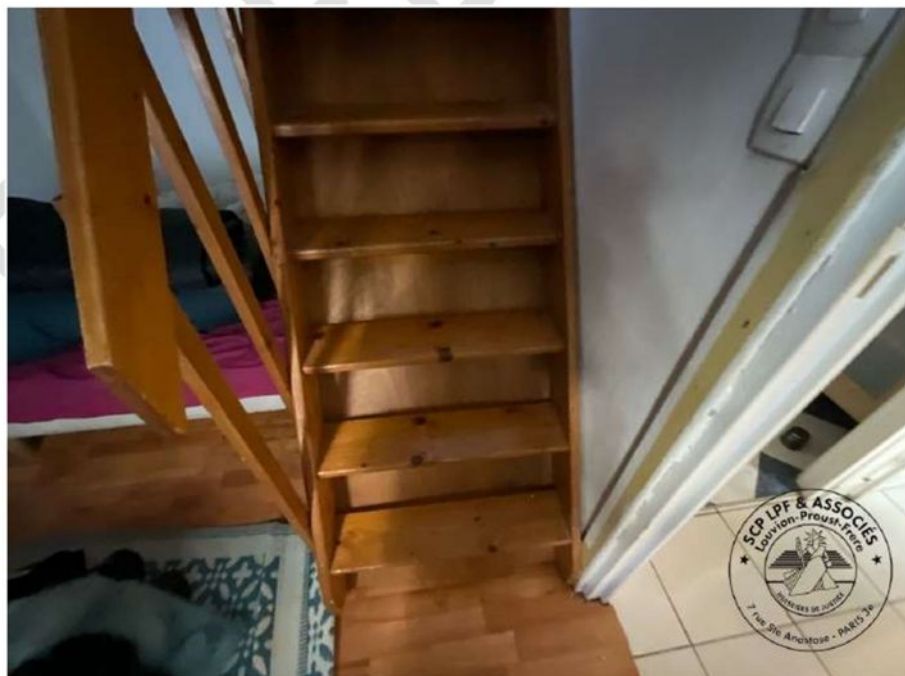
9.



Chambre (illustrations)



10.



11.



Chambre (illustrations)



12.



Seconde mezzanine

On y accède depuis la chambre précédemment constatée par une échelle de meunier faisant office d'escalier, en bois.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre de toit de type Velux à double vitrage intact.

Le sol est revêtu de parquet stratifié verni en bon état.

Les murs et la sous-face sont recouverts de peinture.

Il s'agit d'une chambre mansardée avec un pan coupé.



1.



Seconde mezzanine (illustrations)



2.



3.



Seconde mezzanine (illustrations)



4.



5.



Seconde mezzanine (illustrations)



6.



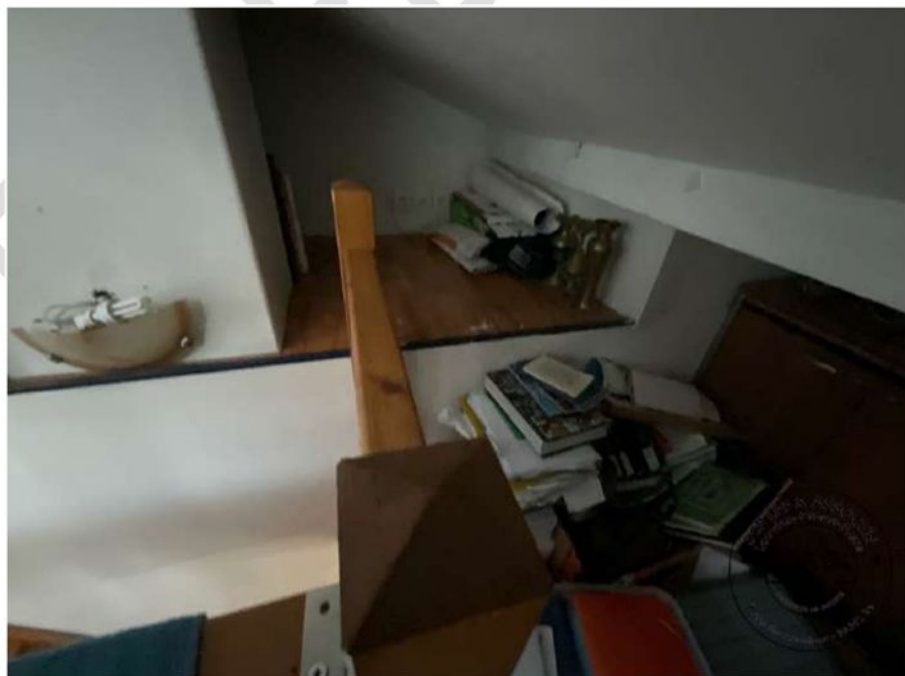
7.



Seconde mezzanine (illustrations)



8.



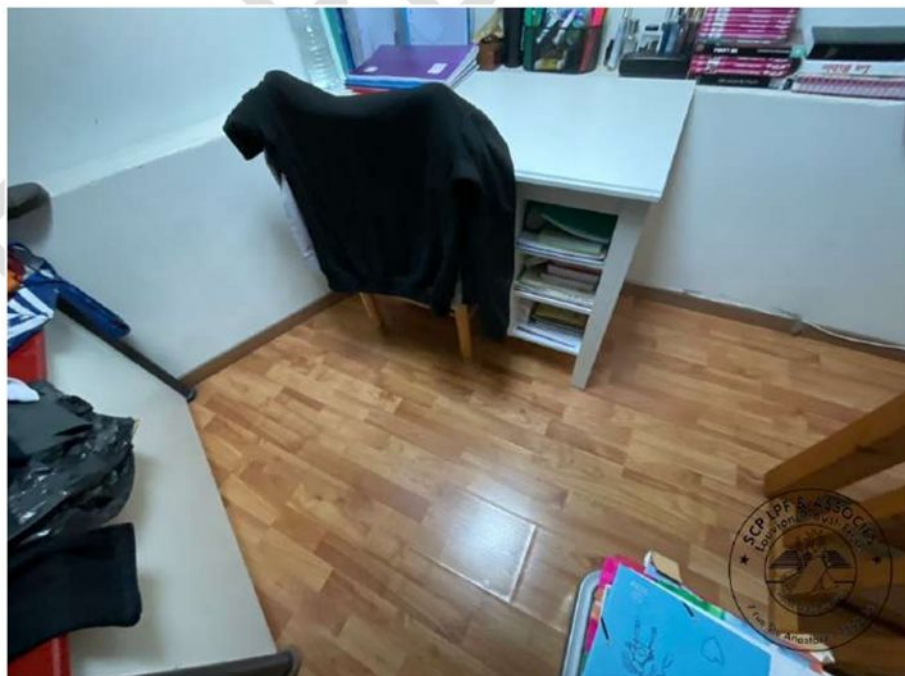
9.



Seconde mezzanine (illustrations)



10.



11.



Seconde mezzanine (illustrations)



12.



13.



Jardin

Le sol est composé de dalles bétonnées irrégulières et d'un carrelage ; l'ensemble est en mauvais état.

Présence d'un abri de jardin et d'une pergola dotée d'un toit en tôle ondulée.

Il existe un petit portillon qui mène vers l'allée.

Le jardin n'est pas entretenu.



1.



Jardin (illustrations)



2.



3.



Jardin (illustrations)



4.



5.



Jardin (illustrations)



6.



7.



Jardin (illustrations)



8.



9.



Jardin (illustrations)



10.



11.



Jardin (illustrations)



12.



13.



Jardin (illustrations)



14.



Caves

Il existe deux caves situées dans l'immeuble face au pavillon, au 1^{er} sous-sol.

Depuis le couloir de gauche, elles correspondent aux deux premières portes qui se font face.

Les caves sont à l'état brut.



1.



Caves (illustrations)



2.



3.



Caves (illustrations)



Caves (illustrations)



6.



7.



Caves (illustrations)



8.



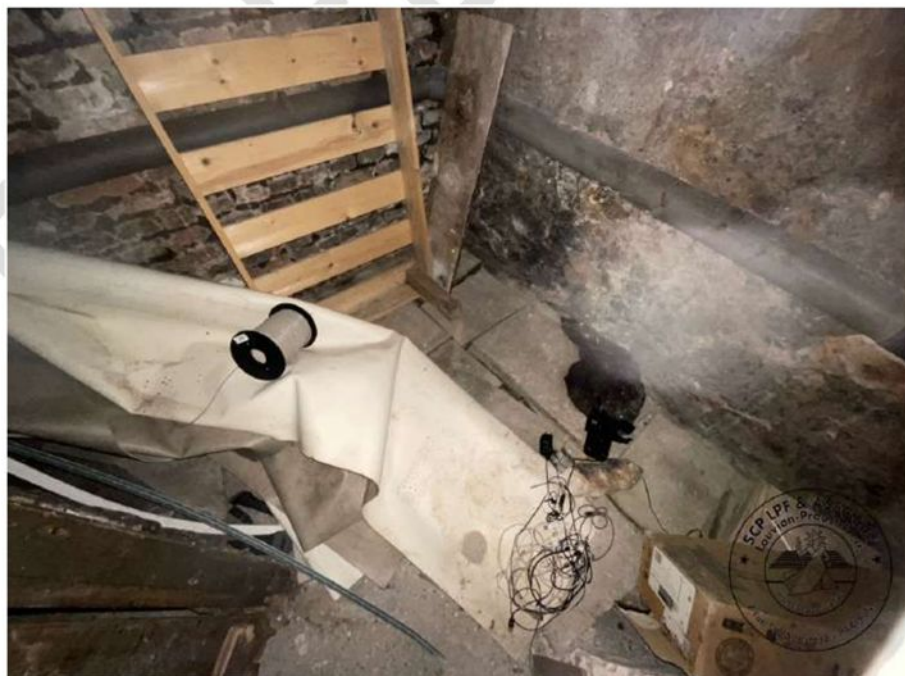
9.



Caves (illustrations)



10.



11.



Caves (illustrations)



12.



13.



Caves (illustrations)



14.



15.



Caves (illustrations)



16.



17.



Caves (illustrations)



18.



19.



Caves (illustrations)



20.



21.



Caves (illustrations)



22.



23.



Caves (illustrations)



24.



25.



Caves (illustrations)



26.



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.



■■■■■ ■■■■■
Commissaire de Justice associée

EXPEDITION

