

SELARL Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE

Commissaire de Justice Associés
Téléphone 01.48.13.93.93
chauvierre@hj93.net
98 rue Gabriel Péri
93207 SAINT DENIS CEDEX

Dossier n°281000

DUREE 2H00 – début des opérations 09h30mn

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE DIX-NEUF MARS

A LA DEMANDE DU :

■■■■■ à SAINT DENIS (93200) agissant poursuites et diligences de son syndic, la ■■■■■ dont le siège social est 127 rue Gabriel Péri à 93200 SAINT DENIS,, COPROPRIÉTÉ 108 BIS RUE GABRIEL PERI et domiciliée, 93200 SAINT DENIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés es qualité

Ayant pour Avocat : Maître Thierry BAQUET, membre de la SCPA DROUX BAQUET, avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, 14 allée Michelet à 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Madame ■■■■■ demeurant à SAINT DENIS (93200) – 108 bis rue Gabriel Péri

Agissant en vertu et pour l'exécution de la copie exécutoire du jugement rendu par le tribunal de proximité de SAINT DENIS (93200) en date du 10 juin 2025 et aujourd'hui définitif

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier :

à SAINT DENIS (93200) – 108 bis rue Gabriel Péri – bâtiment A -

- Lot n°16 : au 2^{ème} étage un appartement comprenant entrée, salle de séjour, deux chambres cuisine, salle de bains, wc, deux placards et balcon.
- Lot n°86 : au sous-sol une cave n°16

Déférant à cette réquisition,

Je, Delphine CHAUVIERRE, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE, Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, demeurant 98 rue Gabriel Péri à 93200 SAINT-DENIS, Commissaire de Justice associée,

Me suis rendue ce jour au 108 bis rue Gabriel Peri 93200 saint denis, où là étant, en présence de Monsieur Philippe THIBAUD de la société DIAGMEN, de Monsieur Sabry BOUHALOUF, serrurier de la Société ASV et de la gardienne en possession d'un jeu de clefs confiées par le frère de Madame [REDACTED] La gardienne m'indique ne pas savoir où réside Madame [REDACTED] et me précise que l'appartement est inoccupé depuis plusieurs années

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Saint-Denis

La [basilique Saint-Denis](#) et sa place.



[Blason](#)

Saint ★
Denis

[Logo](#)

Administration

Pays	 France
Région	Île-de-France
Département	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)
Arrondissement	Saint-Denis (chef-lieu)
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Plaine Commune (siège)
Code postal	93200, 93210, 93380
Code commune	93066

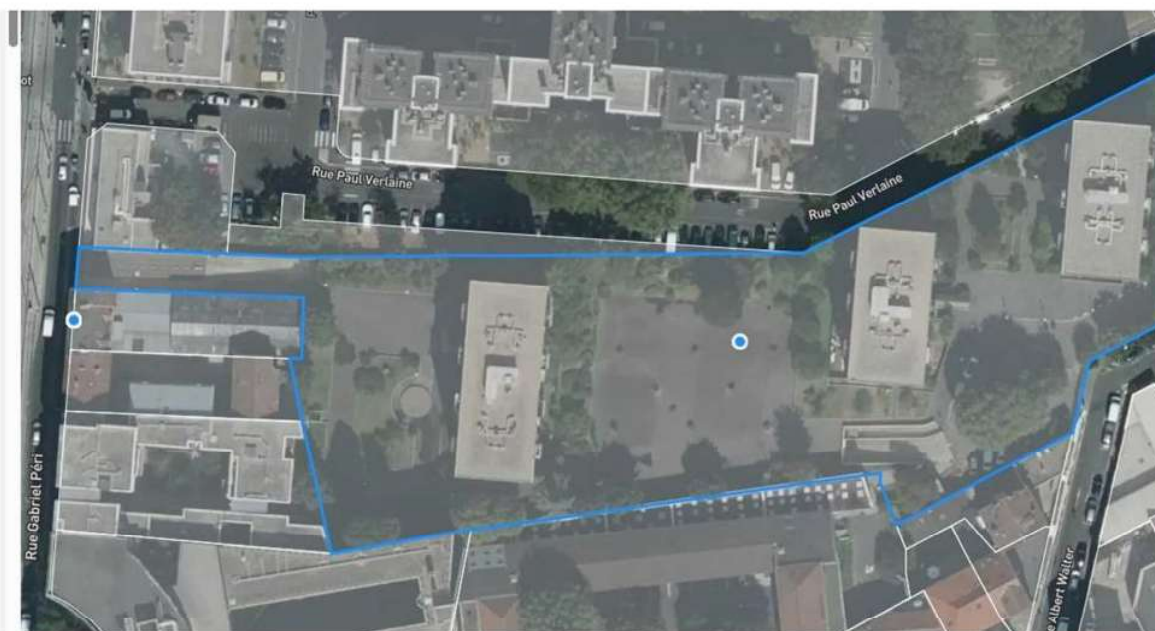
Démographie

Gentilé	Dionysien, Dionysienne
Population municipale	149 077 hab. (2023)
Densité	9 453 hab./km ²

Géographie

Coordonnées	48° 56' 08" nord, 2° 21' 14" est
Altitude	Min. 23 m Max. 97 m
Superficie	15,77 km ²
Type	Grand centre urbain

<u>Unité urbaine</u>	<u>Paris</u> (banlieue)
<u>Aire d'attraction</u>	<u>Paris</u> (commune du pôle principal)
Élections	
<u>Départementales</u>	Cantons de <u>Saint-Denis-1</u> , de <u>Saint-Denis-2</u> (bureaux centralisateurs) et d' <u>Épinay-sur-Seine</u>
<u>Législatives</u>	<u>Première circonscription</u> et <u>Deuxième circonscription</u> de la Seine-Saint-Denis





Transports à proximité

Marché de Saint-Denis à 121 m 5 autres transports à proximité

Marché de Saint-Denis

à 121m

Baudelaire

à 281m

Basilique de St-Denis

à 399m



Roger Sémat

à 581m

Théâtre Gérard Philipe

à 509m

Cimetière de St-Denis

à 628m

VUES DE LA RUE





COPROPRIETE



BATIMENT A







COULOIR

J'observe des murs recouverts de papier peint à la teinte homogène, avec une continuité apparente des surfaces. Les liaisons aux angles et autour des encadrements apparaissent régulières. Au droit d'un encadrement de porte, une reprise locale d'enduit est visible, sous la forme d'une zone de rebouchage aux limites nettes et de teinte différente.

Je note un plafond d'aspect régulier et de teinte uniforme. Les liaisons hautes avec les murs sont homogènes. Aucune auréole, fissure ou déformation visible n'est relevée sur les zones observées.

Je relève la présence d'un placard à double porte accordéon et d'un placard à porte coulissante. Deux seuils sont présents. Les portes et leurs encadrements présentent un alignement visuel régulier avec des jeux apparents homogènes entre le vantail et l'hubriserie. Les surfaces de porte observées ne montrent pas d'éclats ni de chocs marqués.

Je remarque un appareillage électrique apparent dont les plaques de finition sont bien en place. Les parties apparentes observées ne présentent pas de fissure, d'éclat ni de trace d'oxydation visibles.





WC

J'observe un sol en carrelage dont les zones visibles présentent une continuité apparente. Les jonctions sol/plinthes apparaissent visuellement continues sur les parties accessibles. Une proportion significative de la surface de sol est masquée par des éléments fixes ou mobiles.

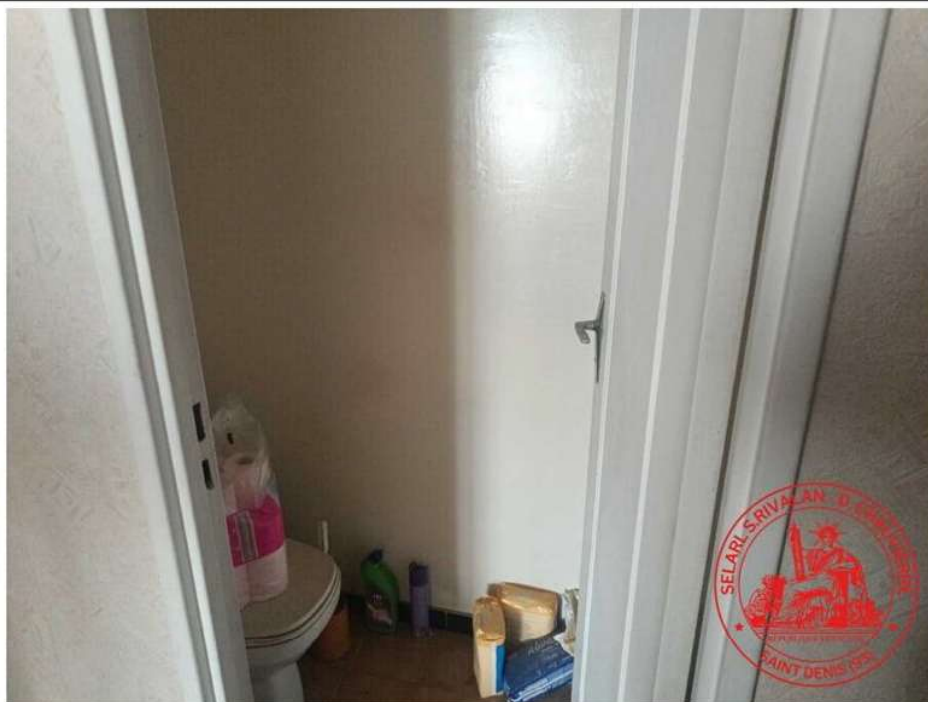
Je note des murs d'aspect visuellement homogène, à surface lisse et de teinte uniforme. Les liaisons avec les plinthes et les encadrements apparaissent régulières. Les surfaces observées ne laissent pas apparaître de fissure ni d'impact visibles.

Je relève un plafond d'aspect homogène et de teinte uniforme. Les liaisons hautes au droit de la jonction plafond/murs apparaissent visuellement continues. Un bloc d'éclairage au plafond présente une surface visible sans fêlure apparente.

Je remarque la porte présentant des faces lisses sur les zones visibles. Les jeux visuels entre la porte et son bâti apparaissent réguliers. Les chants et l'encadrement ne présentent pas d'éclats marqués sur les zones observées.

Il est observé que l'appareillage électrique apparent présente des plaques de finition visibles sans détérioration apparente. Les parties apparentes observées ne présentent pas de choc, de fente ni d'altération visible.

Je constate un WC apparent dont les surfaces visibles sont homogènes. Le réservoir ne présente pas d'éclat marqué sur les zones observées. Les liaisons mur/WC apparaissent continues.





CUISINE

J'observe un revêtement de sol en carrelage présentant une surface continue avec des joints visuellement réguliers. La teinte apparaît globalement homogène avec des variations localisées sans contraste marqué. Les zones visibles ne présentent pas de fissure ni d'éclat apparents. Seuls des secteurs partiels du sol sont visibles lors du présent constat.

Je note des murs d'aspect lisse présentant une homogénéité de teinte sur les zones visibles. Les liaisons hautes et les angles apparaissent continus. Les raccords au droit des plinthes et des encadrements sont réguliers. Aucune fissure, impact ou tache marquée n'est relevé sur les parties observées.

Je relève un plafond d'aspect uniforme et lisse. Aucune auréole, fissure ou déformation apparente n'est observée sur les zones visibles. Un élément d'éclairage encastré est visuellement affleurant. Les liaisons plafond/murs apparaissent visuellement continues.

Je remarque une porte intérieure dont le vantail et l'hubriserie sont visibles. Les parements de la porte apparaissent alignés, avec des jeux apparents homogènes entre la porte et son bâti. Les zones observées ne présentent pas d'éclat ni de fente apparents. Les jonctions bâti/murs apparaissent régulières.

Il est observé que la fenêtre présente un cadre et un vitrage visibles, avec des jeux visuels réguliers sur le pourtour apparent. Les zones observées ne montrent pas de défaut d'aspect marqué sur la menuiserie ni sur la surface vitrée. La fenêtre reste partiellement masquée par un rideau ou un voilage, de sorte que seule une partie de la menuiserie est accessible visuellement lors du présent constat.

Je constate un appareillage électrique mural apparent d'aspect propre, avec des plaques de finition bien en place. Les parties apparentes observées ne présentent pas d'altération visible.

J'observe un ensemble de cuisine comprenant des meubles bas et hauts, un plan de travail et une crédence visibles sur les zones observées. Les façades et chants apparents se présentent alignés, avec un ensemble visuellement continu. Aucune trace d'impact ou d'éclat marqué n'est relevée sur les portions visibles. Seule une partie des éléments de cuisine est visible lors du présent constat.





SEJOUR

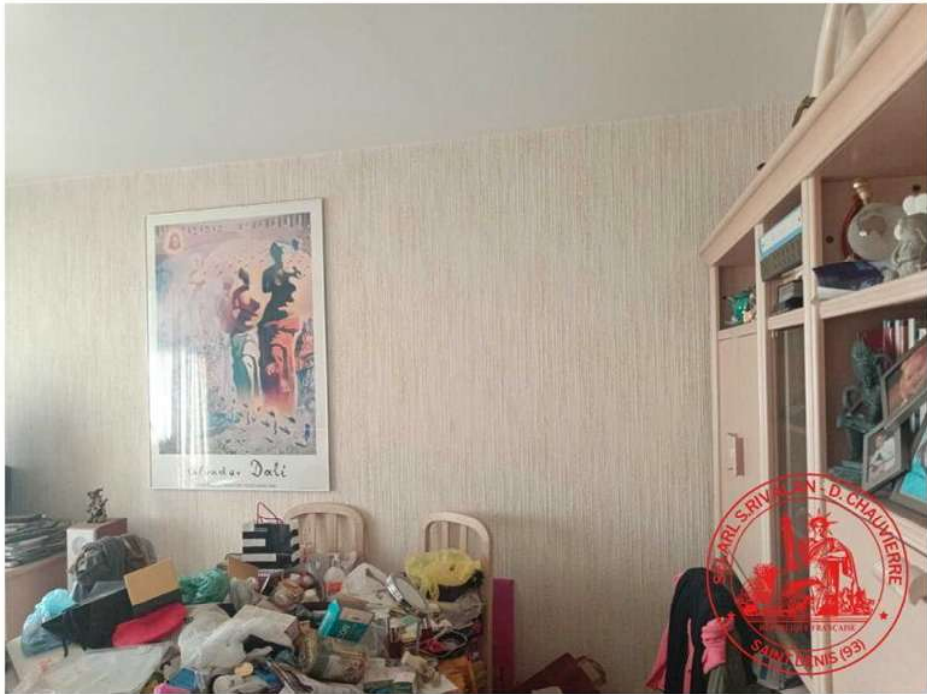
J'observe que le sol apparaît d'aspect régulier sur les zones visibles. Il présente des liaisons sol/plinthes visuellement continues, avec des jonctions au droit des plinthes sans rupture manifeste. Les surfaces visibles ne laissent pas apparaître de déformation manifeste ni de rupture de niveau apparente. Certaines zones de sol restent non accessibles visuellement.

Je note que les murs présentent un aspect visuellement homogène sur les surfaces visibles. Ils montrent une continuité apparente du revêtement sans fissure ni tache visible. Les angles et encadrements apparaissent nets, avec des liaisons régulières.

Je relève que le plafond présente une teinte régulière et un aspect visuellement homogène. Les liaisons hautes avec les murs apparaissent nettes et continues. Un luminaire suspendu est présent au plafond, sans désaffleurement visible au droit de son point de fixation. Aucune fissure ni auréole n'est visible sur les zones observées.

Je remarque que la fenêtre présente des cadres visuellement rectilignes avec un alignement régulier. Le vitrage apparaît intact, sans impact apparent ni fêlure visible sur les zones observées. Les joints périphériques visibles ne présentent pas de rupture manifeste.

Il est observé que l'appareillage électrique apparent présente un aspect propre, avec des plaques de finition bien en place. Les parties apparentes observées n'affichent pas de choc, de fente ni de trace d'oxydation visible.





SALLE DE BAIN

Je relève que le sol est en carrelage et se présente avec un revêtement continu d'aspect homogène. Les joints visibles apparaissent réguliers. Les jonctions sol/plinthes sont visuellement continues. Aucune fissure marquée, éclat visible ou soulèvement n'est observé sur les zones visibles.

Je note que les surfaces murales présentent un aspect homogène sur les zones observées, avec une trame de joints visuellement régulière. Les raccords en partie haute et autour des équipements apparaissent continus. Les liaisons aux abords des encadrements sont visuellement propres. Aucune fissure nette ni impact marqué n'est relevé sur les surfaces visibles.



Je remarque que le plafond apparaît visuellement homogène et sans déformation manifeste. Aucune fissure ni auréole n'est visible sur la surface observée. Les liaisons plafond/murs se présentent régulières et continues. La teinte perçue est uniforme.

Je constate que la porte intérieure présente une surface lisse et d'aspect homogène. Les jeux apparents entre la porte et son bâti sont réguliers. L'encadrement et les chants apparaissent propres, sans désaffleurement manifeste. Aucune détérioration marquée n'est relevée sur les faces visibles.

Il est observé que les appareils sanitaires visibles comprennent un lavabo et une baignoire. Les surfaces apparentes se présentent intactes, sans éclat ni fissure visibles. La robinetterie apparente ne présente pas de traces d'oxydation marquées. Les joints de pourtour visibles apparaissent globalement continus.





CHAMBRE 1

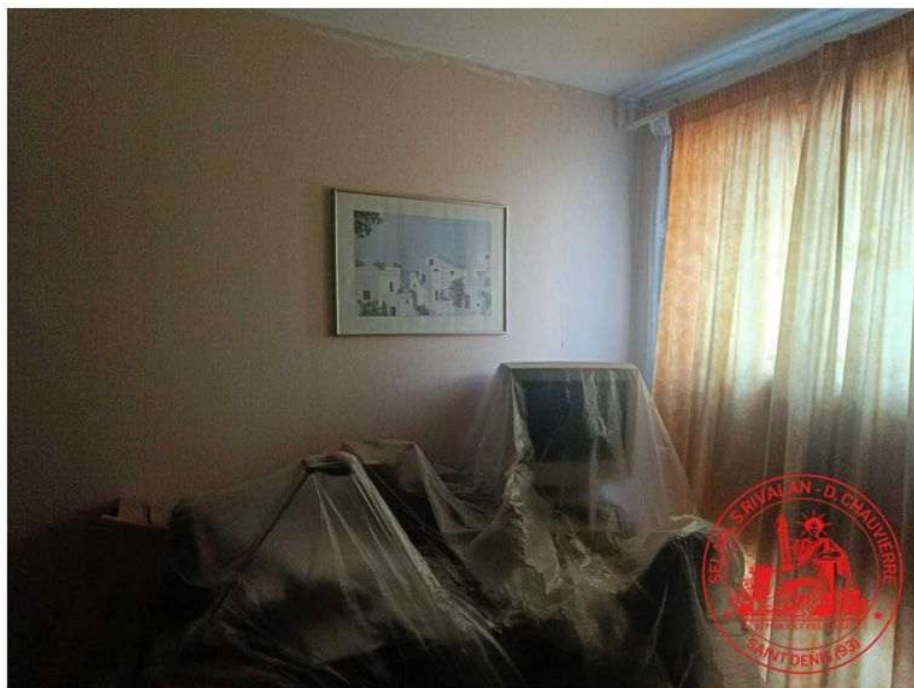
J'observe un parquet au sol.

Je relève des murs présentant un aspect visuellement homogène et une continuité apparente du revêtement. Les surfaces murales n'apparaissent pas affectées par des fissures ou impacts marqués.

Je note un plafond d'aspect homogène, sans fissure apparente, avec des liaisons plafond/murs continues. Un bloc d'éclairage au plafond est visuellement en place sans désaffleurement ni altération visibles.



Je constate une fenêtre dont les cadres et pareclozes sont partiellement visibles, présentant un alignement visuel régulier sur les zones accessibles. Les éléments de menuiserie observés apparaissent sans déformation manifeste. Les jeux apparents au droit des cadres visibles sont réguliers. Seule une partie de la menuiserie est accessible visuellement, une occultation intérieure masquant certaines zones et rendant les cadres non visibles en totalité.





CHAMBRE 2

J'observe un sol d'aspect régulier sur les zones dégagées. Je note une teinte uniforme sans variation marquée sur ces secteurs visibles. Je relève que les parties visibles ne laissent pas apparaître d'éclats, de rayures marquées ni de gonflements. Seuls des secteurs partiels du sol sont visibles lors du présent constat.

Je note des murs d'aspect visuellement homogène, avec une continuité apparente du revêtement. Je relève des liaisons aux angles et autour des encadrements visuellement régulières, sans altération marquée observée.

Je remarque un plafond d'aspect régulier présentant une teinte uniforme. Il est observé que les liaisons hautes apparaissent homogènes et qu'aucune fissure ni auréole n'est visible, le diffuseur d'un luminaire au plafond apparaissant intact sans fêlure apparente.

Je relève une fenêtre dont les cadres apparaissent rectilignes avec des parecloses alignées. Je constate un vitrage visuellement intact, sans fêlure ni éclat apparent sur les zones observées.

Il est observé que l'appareillage électrique mural présente un aspect propre, avec des plaques de finition bien en place. Je remarque que les parties apparentes observées ne présentent pas de choc, de fente ni d'altération visible.

Je constate un radiateur apparent aux parements extérieurs réguliers. J'observe que la surface visible du corps de chauffe ne présente pas de chocs marqués ni de déformation apparente.







BALCON

J'observe un sol en béton présentant une surface continue et une teinte globalement homogène sur les zones observées. Je relève l'absence de fissures nettes et d'altérations marquées sur les parties de sol visibles.

Je note une fenêtre présentant un cadre apparent d'aspect régulier, sans altération marquée des parties visibles.





FIN DES OPERATIONS : 10H30MN

Durée détaillée des opérations :

- Organisation des opérations (2 déplacements/ prise de rendez-vous/) : 1heure
- Opérations sur place : 1 heure



Telles sont les constatations faites ce jour au 108 bis rue Gabriel Péri, 93200 Saint- Denis, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal descriptif sur 26 pages, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Delphine CHAUVIERRE



