



EN FAIT ET EN DROIT

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

DF **FACTO**
LE RAINCY

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office du RAINCY (93340)
41, avenue Thiers
Tel : 01-43-02-40-66
Fax : 01-43-02-92-90
✉ constat93@idfacto.fr

**PROCES-VERBAL
DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE TREIZE FEVRIER
A 17 H 00**

EXPEDITION

Dossier AB93-1754833



A LA DEMANDE DU :

**Syndicat des copropriétaires de la résidence FRANCIADÉ, sise à SAINT-DENIS (93200)
99-105, rue Henri Barbusse.**

Représenté par son syndic en exercice :

La société 1001 VIES HABITAT, société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 572 015 451, ayant son siège social sis à PARIS (75015) – 31/35, rue de la Fédération Carré Suffren, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT :

Maître Myriam HATEM-LEFEBVRE
Avocat au barreau de Paris
20, quai de la Mégisserie
75001 PARIS

Qui fait éléction de domicile en cabinet de :

Maître Thierry BAQUET
Membre de la SCP DOMINIQUE – DROUX et BAQUET
Avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS
14, allée Michelet
93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

AGISSANT EN VERTU DE :

De l'expédition exécutoire d'un jugement rendu le 23 mai 2022 par le tribunal de proximité de SAINT-DENIS, signifiée le 10 août 2022 et devenue définitive ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré le 20 novembre 2023 par le greffe de la cour d'appel de PARIS

Et d'un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui s'est déroulé le 28 juin 2023 et plus précisément la treizième résolution ayant décidé d'autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot 0128 de copropriété appartenant à

S.A.S ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

Et faisant suite à un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par acte de mon ministère le 19 décembre 2023.

POURSUIVANT AINSI L'EXECUTION A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

POUR LE BIEN DONT IL EST PROPRIETAIRE :

- **A SAINT-DENIS (93200) 99-105, rue Henri Barbusse cadastré G284.**

Lot n° 128

Et les 724/100000^{èmes} des parties communes générales.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, servitudes et mitoyennetés, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques attachés audits biens et droits immobiliers sans aucune exception ni réserve.

Ledit bien saisi faisant l'objet du règlement de copropriété ci-après :

- Etat descriptif de division et règlements de copropriété établis suivant acte du 22 février 1992 reçu par Maître ANCELIN, notaire à SAINT-DENIS dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de BOBIGNY le 27 février 1992, volume 1992 P n° 1006.

Bien appartenant à ©AVOVENTES.FR pour l'avoir acquis de ©AVOVENTES.FR
©AVOVENTES.FR suivant jugement d'adjudication du 23 septembre 2014 dont une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de BOBIGNY le 3 septembre 2015, volume 2015 P 4420.

MANDATE AFIN DE REALISER LE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF DUDIT BIEN :

Je, Alexandre BONED, Commissaire de Justice au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice au RAINCY (Seine-Saint-Denis), 41, avenue Thiers, soussigné,

Me suis rendu ce jour à SAINT-DENIS (93200) 99-105, rue Henri Barbusse, et là étant à dix-sept heures, j'ai réalisé les opérations de description décrites ci-après, en présence de :

- ©AVOVENTES.FR ostiqueur.
- locataire du logement.

Ainsi déclaré et en présence desquels, j'ai procédé aux constatations suivantes :

S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

LOCALISATION DU BIEN

Les biens immobiliers saisis se situent dans la copropriété sis 99-105, rue Henri Barbusse à SAINT DENIS (93200).

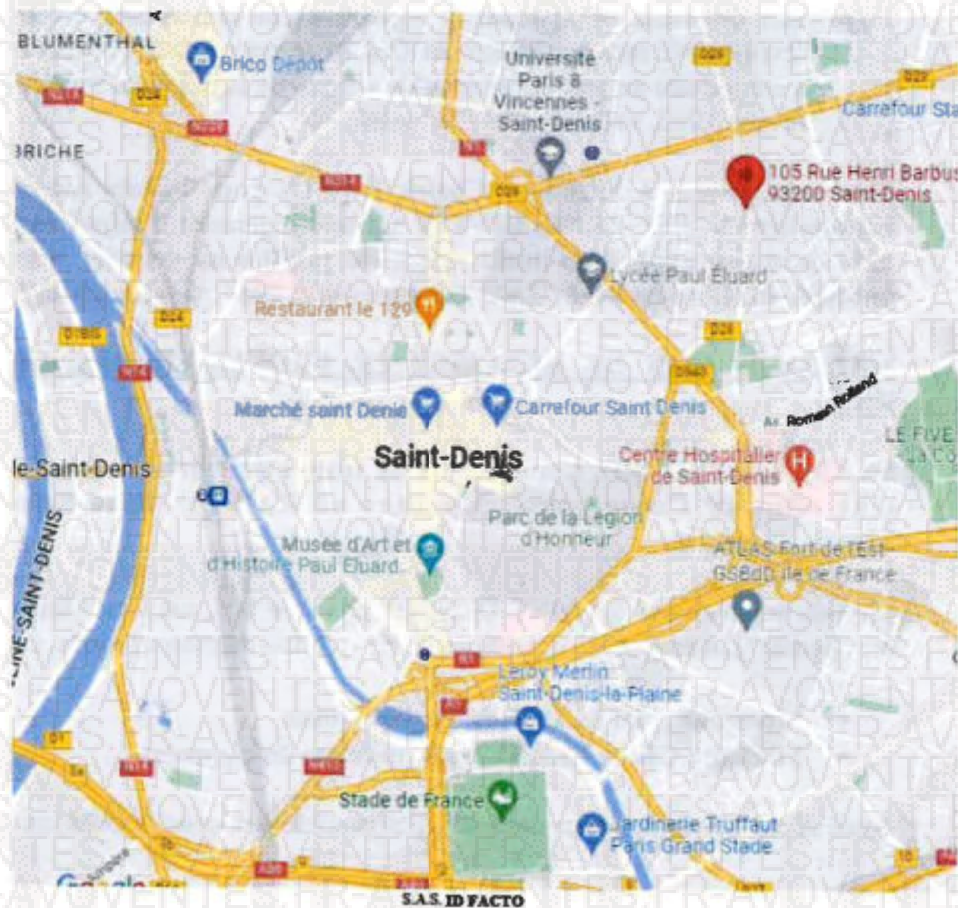
La ville de Saint-Denis connaît un dynamisme important notamment en raison des futurs jeux olympiques de 2024. Diverses infrastructures mettront la ville au cœur des jeux, lui donnant une visibilité internationale.

De nombreuses entreprises ont leurs sièges sociaux à la PLAINE SAINT DENIS (bassin d'emploi important dans le secteur).

L'immeuble se trouve à proximité de l'arrêt du métro L13 – SAINT DENIS UNIVERSISTE. En plus de cette ligne de métro, la ville est desservie par le RER et des axes routiers majeurs (autoroutes A1 – N1 – N214).

Non loin de l'immeuble, des commerces de bouche et des cafés sont présents. La ville possède plusieurs établissements d'enseignement allant de la maternelle au Lycée, un hôpital et des services administratifs.

L'université Paris 8 se situe à quelques pas de la résidence.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

INFORMATIONS PRATIQUES

Conditions d'occupation :

Le bien est loué depuis le 04 juillet 2003 à  suivant contrat de bail à usage d'habitation signé sous seing privé avec l'ancien propriétaire, la  aux droits desquels se trouve  (bail présenté).

Le loyer initial était de 408.87 euros HC pour l'appartement et de 64.03 euros de charges mensuelles. Aujourd'hui le montant mensuel du loyer s'élève à 619,20 euros.

La locataire est à jour du versement des loyers ainsi qu'en appert les quittances présentées lors de mon intervention.

Charges de copropriété :

- Appel de provisions de charges trimestrielles : 296.39 euros
- Appel Fonds alur : 14.82 euros

Informations données sur la base du 2^{ème} trimestre 2023 (Montant à actualiser).

Système de chauffage :

Chauffage électrique individuel.

ETAT GENERAL DE L'APPARTEMENT LOT DE COPROPRIETE N°128 REZ-DE-CHAUSSEE BATIMENT 7

ENTREE :

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte blindée recouverte d'un placage métallique de couleur grise en bon état. La porte s'ouvre et se ferme correctement.
Entrebâilleur présent et fonctionnel.
Œilleton en état de fonctionnement.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur crème présentant un bon aspect général.

Les murs sont recouverts d'un papier peint dans les tons crème à l'état d'usage.
Absence de décollement de lé sur l'ensemble de la surface.

Le linoléum au sol est à l'état d'usage.

Equipements :

- Un plafonnier en état de fonctionnement.
- Un interrupteur fonctionnel.
- Une prise électrique sous réserve de fonctionnement.
- Sur le côté gauche, un placard à deux portes coulissantes en bois, recouvertes d'une peinture de couleur crème en bon état, légères traces de salissure sur l'ensemble.

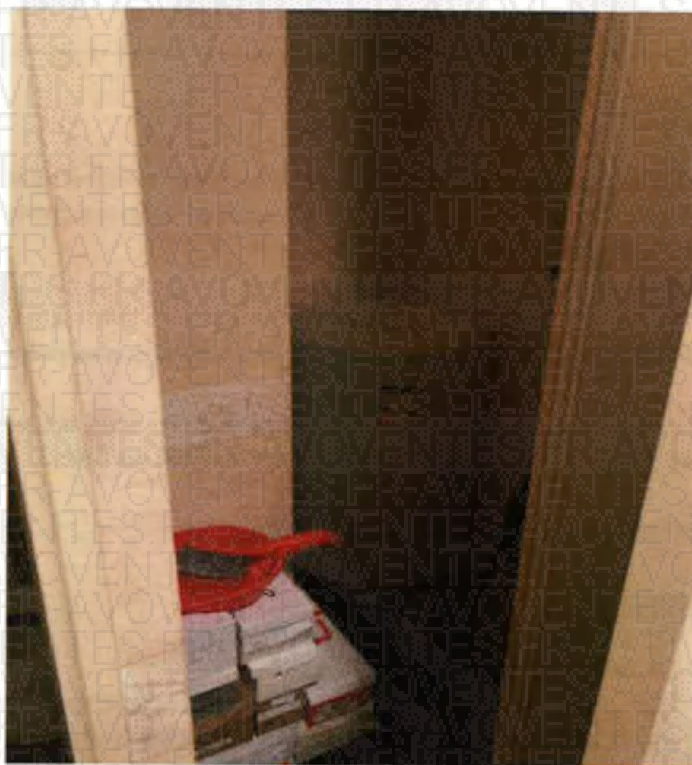
S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

A l'intérieur, un ballon d'eau chaude fonctionnel, revêtement à l'état d'usage.

- Un interphone sous réserve de fonctionnement.
- Un tableau disjoncteur sur le côté gauche avec disjoncteur général.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

SANITAIRES SITUÉS SUR LE CÔTÉ GAUCHE :

L'accès aux sanitaires s'effectue par une porte simple battant, en bois, recouverte d'une peinture de couleur crème en bon état.

La poignée est fonctionnelle. Verrou en état de fonctionnement sur la face intérieure.

La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture de couleur jaune, à l'état d'usage.

Une petite anomalie sur le mur du fond, au niveau du renforcement, au niveau de la cueillie où des décolllements de peinture sont visibles à plusieurs endroits.

Des adhésifs sont présents à cet endroit et masquent une partie de la zone.

Les plinthes et le carrelage au sol sont à l'état d'usage.

Aucun carreau n'est fêlé ni éclaté.

Equipements :

- Un interrupteur fonctionnel.
- Une sortie de fil avec douille et ampoule en état de fonctionnement.
- Une cuvette de WC à l'anglaise. Chasse d'eau non fonctionnelle.





S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

CUISINE SUR LE CÔTÉ DROIT :

L'accès à la cuisine s'effectue par une porte simple battant en bois, recouverte d'une peinture de couleur crème à l'état d'usage.
La poignée est correctement fixée.

Le plafond et les murs sont peints en crème, peinture à l'état d'usage.

Légères différences de teinte par endroits.

L'ensemble est néanmoins propre.

La crédence en partie supérieure du plan de travail est intacte.

Aucun carreau n'est fêlé.

Un puits de lumière en pavés de verre donne sur le sas d'entrée de l'immeuble.

Ce dernier est intact.

Le carrelage au sol et sur les plinthes est à l'état d'usage.

Quelques petits éclats sont visibles en partie centrale.

Equipements :

- Un plafonnier fonctionnel.
- Une applique murale sous réserve de fonctionnement.
- Une VMC dépourvue de grille.
- Un plan de travail en inox avec deux plaques de cuisson quelque peu usagées.
Ce dernier présente un défaut de fixation, légèrement tombant en partie centrale.
Plaque deux feux vieillissante.
- Bac évier avec robinet mitigeur fonctionnel.
- Des placards sont fixés sur le mur haut, à gauche de la pièce.
- Prises électriques sous réserve de fonctionnement.

**S.A.S. ID FACTO**

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 209 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

**SEJOUR :**

L'accès au séjour s'effectue par une porte simple battant en bois, recouverte d'une peinture de couleur crème, présentant un bon aspect.

La poignée est correctement fixée.

La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Le plafond du séjour est peint en blanc.

La peinture est légèrement grisonnante.

Les murs sont recouverts d'un papier peint à effet dans les tons beiges, présentant un bon aspect général.

Les lés se décollent légèrement au niveau de certaines arêtes, notamment sur le côté droit, très légèrement.

L'ensemble est néanmoins propre.

La moquette au sol dans les tons orangés présente de légères marques d'usure, mais absence d'aspérité générale.

Equipements :

- Un luminaire fonctionnel au plafond.
- Un ensemble de prises électriques sous réserve de fonctionnement.
- Un radiateur électrique sous réserve de fonctionnement.
- Une porte-fenêtre à trois vantaux en PVC, double vitrage, permettant d'accéder à une loggia.
- Les portes-fenêtres s'ouvrent et se ferment correctement
- Le volet roulant donnant sur la porte-fenêtre du séjour présente un défaut de fonctionnement. Ce dernier est cassé. Impossibilité de descendre jusqu'en bas.

S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

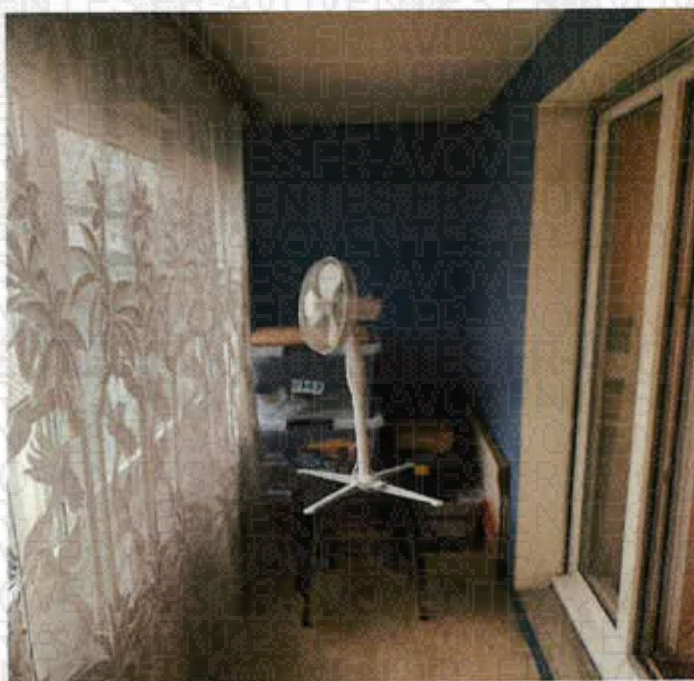
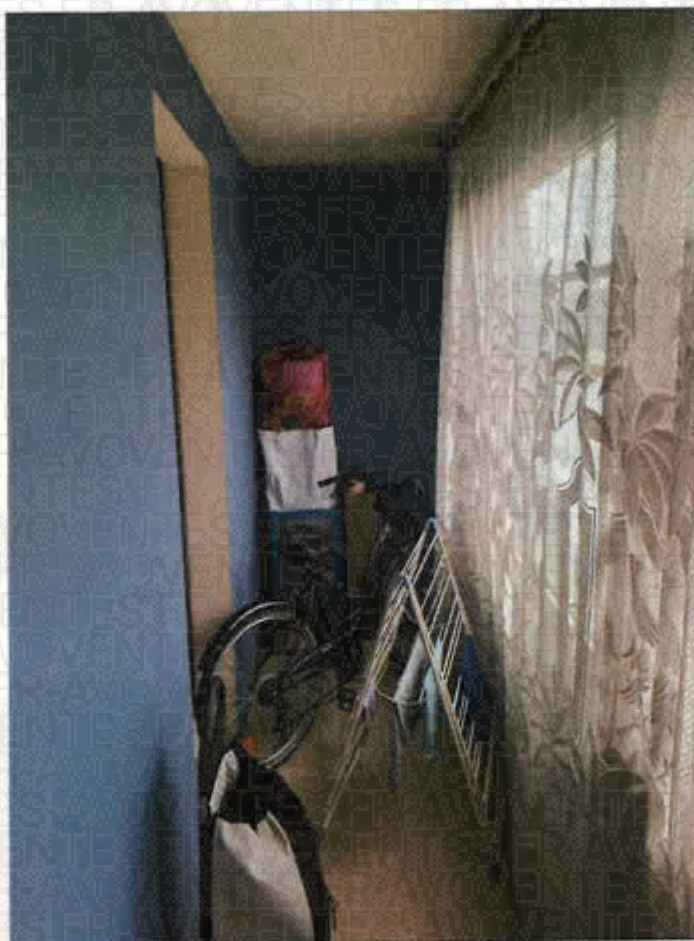


S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

La petite loggia située en partie arrière est en bon état.
Revêtements à l'état d'usage. Fenêtres coulissantes fonctionnelles.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6 820 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

CHAMBRE SITUEE SUR LE COTE GAUCHE :

L'accès à la chambre s'effectue par une porte simple battant en bois, recouverte d'une peinture de couleur blanche, présentant un bon aspect général.

Le plafond est peint en blanc.

La peinture est à l'état d'usage.

De légères traces grisonnantes au niveau des cueillies.

Le papier peint dans les tons bleus est en bon état d'usage.

Légères marques d'usure et petits décolllements des lés à certains endroits.

La moquette au sol de couleur grise est à l'état d'usage.

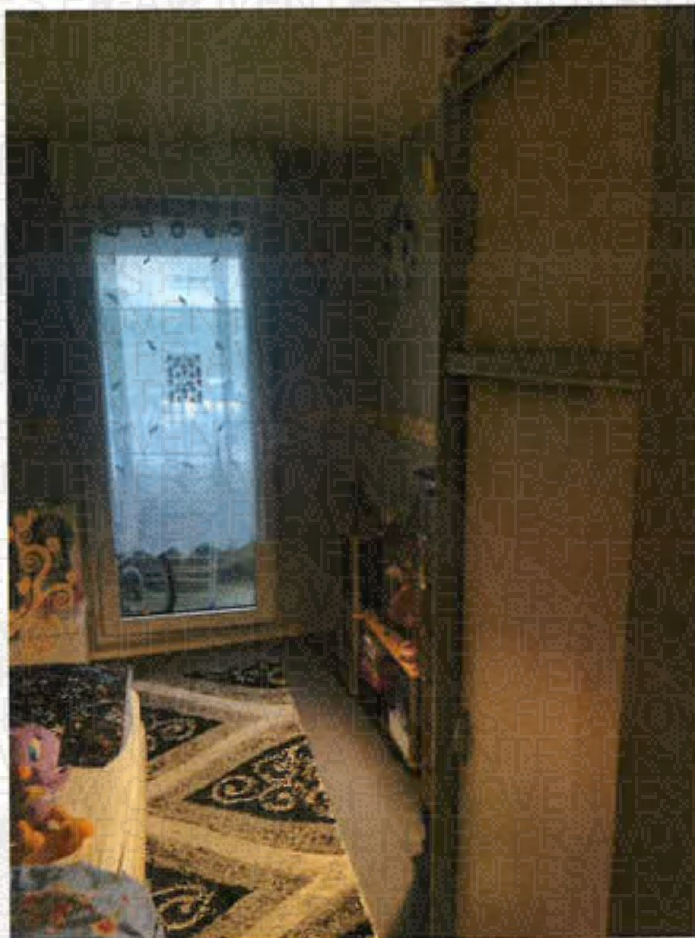
Equipements :

- Une porte-fenêtre en PVC double vitrage donnant sur la loggia précédemment constatée.
Le volet PVC n'est pas fonctionnel.
- Un interrupteur en état, sous réserve de fonctionnement.
- Un placard mural à deux portes coulissantes fonctionnelles, portants correctement fixés à l'intérieur.

**S.A.S. ID FACTO**

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY



SALLE DE BAINS :

L'accès à la salle de bains s'effectue par une porte simple battant en bois recouverte d'une peinture de couleur blanche, en bon état.
La porte s'ouvre et se ferme correctement.
Verrou fonctionnel, en état de fonctionnement.

Plafond et murs recouverts d'une peinture de couleur crème à l'état d'usage.
Crédence murale au-dessus du coin douche présentant un bon aspect général.
Le joint est légèrement abîmé au niveau du raccord bac baignoire.

Le tablier est correctement fixé.
La crédence au-dessus du meuble lavabo est également intact.
Miroir en partie supérieure en bon état.

Carrelage au sol à l'état d'usage.

Equipements :

- Une baignoire en émail de couleur blanche présentant quelques légères marques d'usure au niveau de son fond.
Bonde présente.
Robinetterie présentant un bon aspect général. Flexible, douchette et robinet mélangeur correctement fixé.

S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

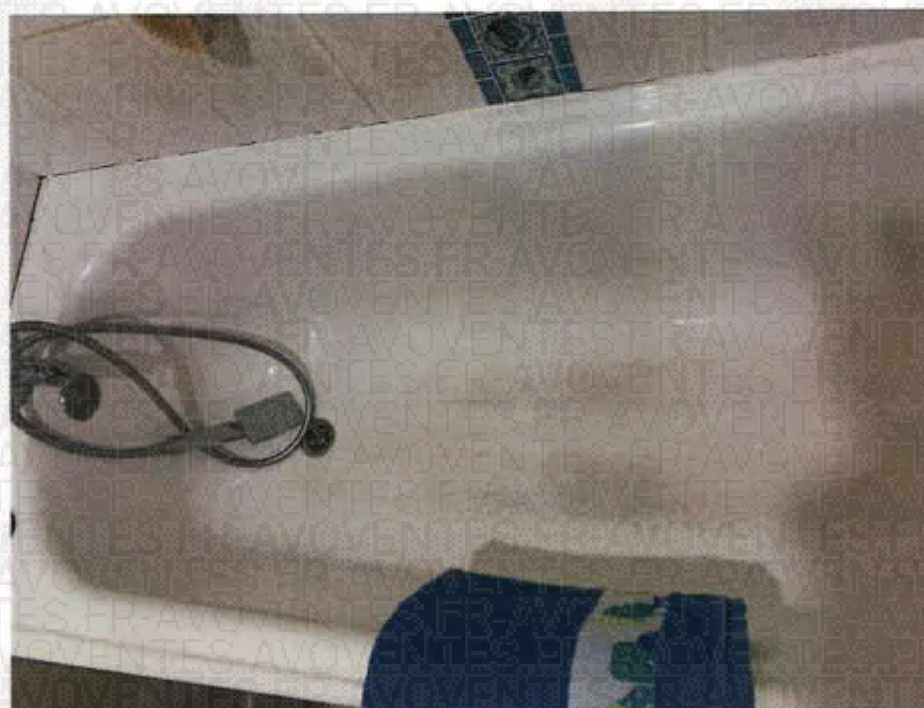
NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

- Lavabo en émail de couleur blanche avec bonde. Robinet mélangeur en bon état.
- Luminaire tube néon en partie supérieure non fonctionnel.
- Petit radiateur électrique sous réserve de fonctionnement.
- Prises électriques sous réserve de fonctionnement.
- Interrupteur et plafonnier fonctionnel.

**S.A.S. ID FACTO**

Capital de 6 820 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY



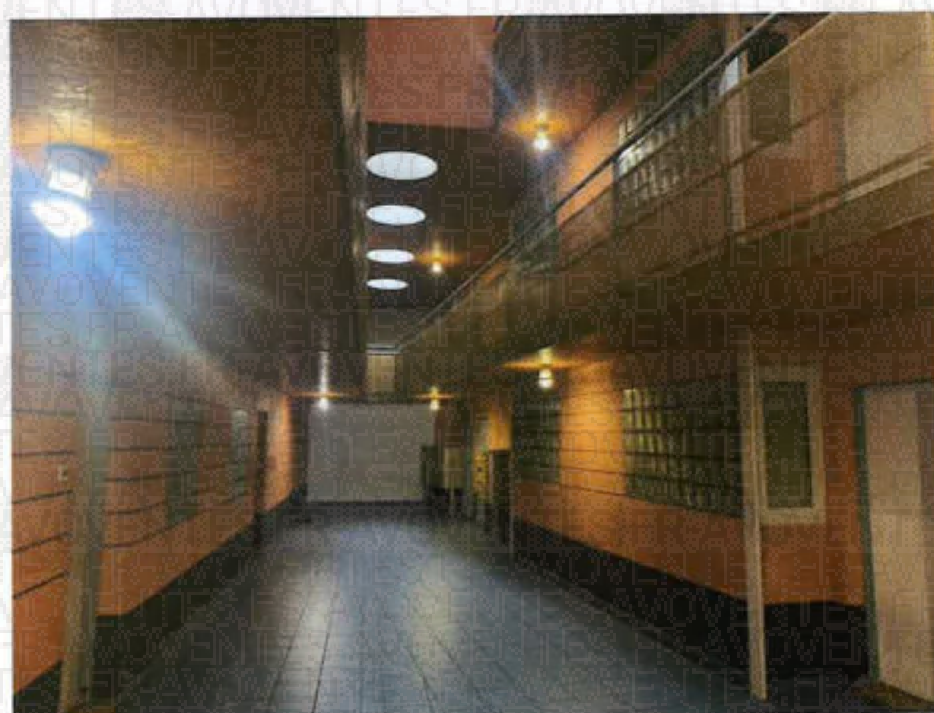
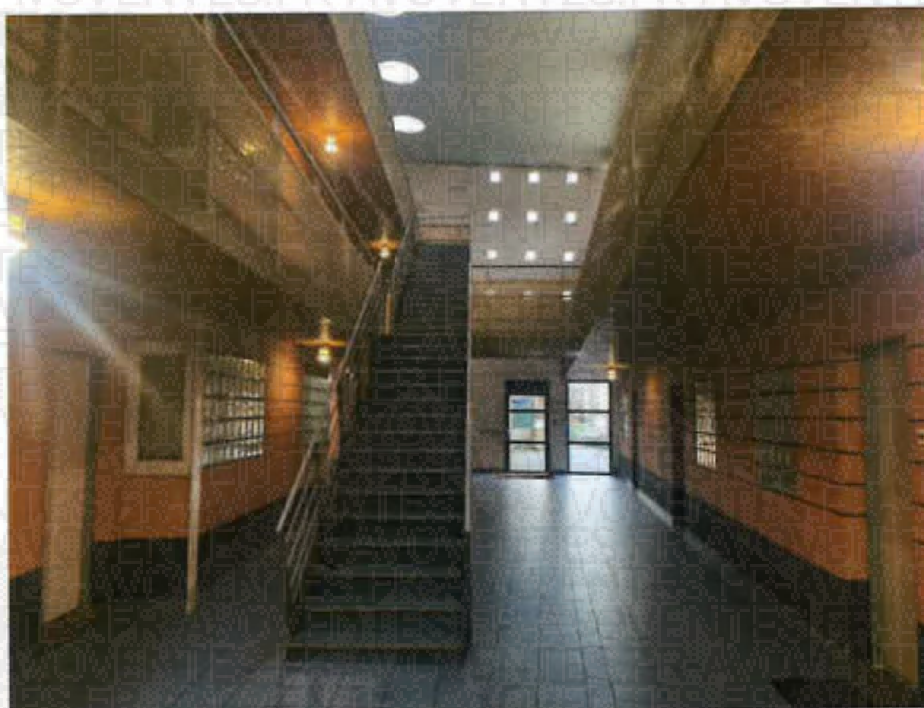
S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

PARTIES COMMUNES :

Je réalise un ensemble de clichés photographiques des parties communes de l'immeuble et des façades.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

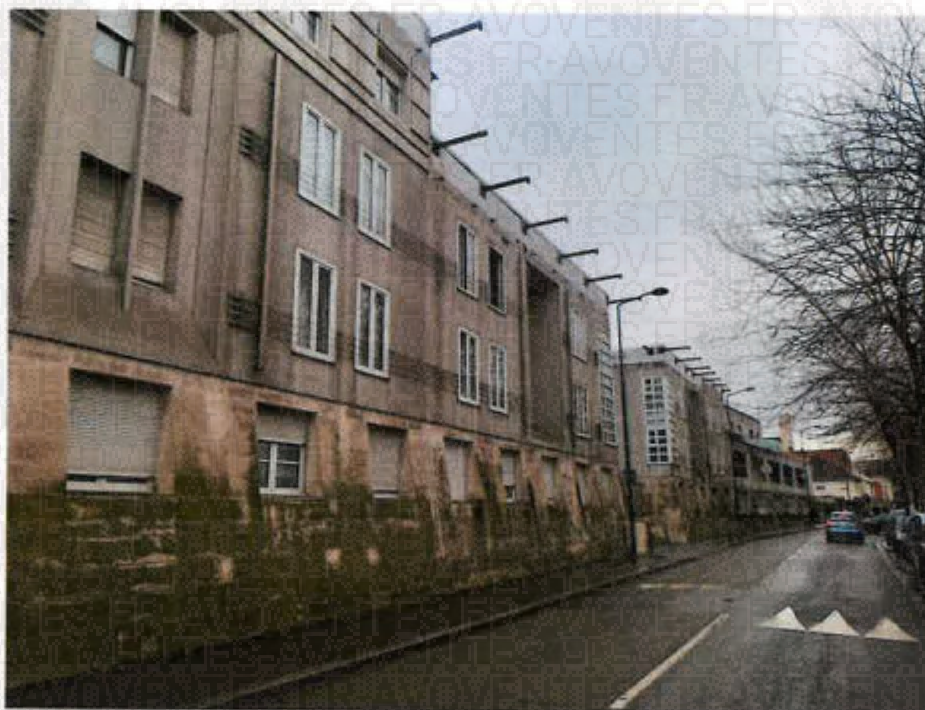
NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY

Les photographies insérées ci-dessus ont été réalisées par mes soins lors de mon intervention.

◆◆◆◆

Telles ont été mes constatations.

De tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Alexandre BONED
Commissaire de Justice





DF ID FACTO

VERSAILLES
MELUN
PARIS
LE RAINCY
LE PLESSIS BOUCHARD
MONTLHERY
NEUILLY SUR SEINE

**AXM DIAG**

2 Mail des Tilleuls 77420 Champs-sur-Marne

☎ : 06 35 50 23 93

✉ : axm010499@gmail.com

Rapport N° A0367-13

Date 13/02/2024

Page 2/2

Intervenant**Fait à : CHAMPS SUR MARNE****Le : 13/02/2024**

Diagnostics : Amiante – DPE – Plomb – Termites – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – E.R.P

AXM DIAG 2 Mail des Tilleuls 77420 CHAMPS SUR MARNE – Tél. : 06 35 50 23 93

Assurance : N° de contrat – Certification délivrée par : Numéro de dossier : A0367-1302