

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°280241

DURÉE 2H00

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE VINGT-NEUF JANVIER à 10h15mn

A LA DEMANDE DU :

Le Syndicat des copropriétaires du 8/10 rue Emile Zola à 93400 SAINT OUEN, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité,

représenté par son syndic, la SELARL GSTE dont le siège social est 85 avenue Gabriel Péri à 93400 SAINT OUEN, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés audit siège.

Ayant pour Avocat :

Maître Pamela AZOULAY, avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, 19 rue de l'Indépendance à 93000 BOBIGNY

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

Agissant en vertu :

D'un jugement du 10 janvier 2024 rendu par le Tribunal Judiciaire de Bobigny et aujourd'hui définitif

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

Dans un immeuble à SAINT OUEN (93) 8 rue Emile Zola :

- Lot n°41 : au 4^{ème} étage gauche un appartement de type studio comprenant entrée, salle de bain avec wc, cuisinette et pièce principale d'une superficie d'après le titre de propriété de 26.40 m²
- Lot n°132 : au sous-sol, emplacement de voiture couvert portant le n°132

Déférant à cette réquisition

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

AVOVENTES propriétaire a été convoqué.

Pour information, une 1^{ère} convocation avait été adressée pour un précédent rendez-vous – personne n'a ouvert.

Me suis rendue ce jour au 8 Rue Emile Zola 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, 4^{ème} étage gauche – fond gauche - où là étant, en présence de **AVOVENTES** expert de la société DIAGMEN, d'un serrurier, je sonne à plusieurs reprises et une femme nous ouvre,

Je lui indique mes nom, prénom et qualité ainsi que la raison de ma visite,

Je lui présente ma carte professionnelle

Elle m'indique se nommer **AVOVENTES** et être locataire du bien

Elle m'invite à entrer

Elle m'indique ne pas disposer de son bail mais es: dans les lieux depuis mars 2021 et régler un loyer de 650 charges comprises

Saint-Ouen-sur-Seine

<u>Pays</u>	 France
<u>Région</u>	Île-de-France
<u>Département</u>	Seine-Saint-Denis
<u>Arrondissement</u>	Saint-Denis
<u>Intercommunalité</u>	Métropole du Grand Paris EPT Plaine Commune
<u>Maire</u>	AVOVENTES)
<u>Mandat</u>	2020-2026
<u>Code postal</u>	93400
<u>Code commune</u>	93070

Démographie

<u>Gentilé</u>	Audoniens, Audoniennes
<u>Population municipale</u>	53 615 hab. (2023 ▲)
<u>Densité</u>	12 440 hab./km ²

Géographie

<u>Coordonnées</u>	48° 54' 44" nord, 2° 20' 03" est
<u>Altitude</u>	Min. 22 m Max. 48 m
<u>Superficie</u>	4,31 km ²
<u>Type</u>	Grand centre urbain
<u>Unité urbaine</u>	Paris (banlieue)
<u>Aire d'attraction</u>	Paris (commune du pôle principal)

Transports à proximité Station [Garibaldi](#) à 351 m

J'ai procédé aux constatations suivantes :

VUES DE L'IMMEUBLE ET DE LA RUE





ENTREE DE L'IMMEUBLE

J'observe un sol en carrelage présentant des dalles continues à teintes nuancées et un calepinage visuellement régulier. Les joints apparaissent homogènes et la surface ne laisse pas apparaître d'éclat visible ni de défaut de planéité manifeste.

Je note des murs d'aspect homogène avec des liaisons régulières au droit des plinthes et des encadrements. Les surfaces murales se présentent sans fissure marquée ni dégradation visible sur les zones observées.

Je relève un plafond d'aspect uniforme, avec des spots encastrés visuellement affleurants. Les liaisons hautes apparaissent homogènes, sans déformation apparente de la surface.

Je remarque des portes, dont certaines vitrées, présentant des faces de porte alignées et des jeux apparents réguliers avec leurs huisseries. Les vitrages visibles apparaissent intacts et les interfaces au droit des encadrements sont homogènes.

Il est observé que les fenêtres présentent des cadres visiblement rectilignes et un alignement régulier.

Les vitrages apparents ne montrent pas d'impact marqué et les joints visibles autour des vitrages apparaissent continus. Une partie des menuiseries et des vitrages reste partiellement masquée par des protections fermées, limitant l'observation de certaines zones.





ENTREE ET SEJOUR

J'observe des murs à la teinte claire et globalement homogène, avec une continuité visuelle d'ensemble. Les liaisons hautes apparaissent régulières et les arêtes ainsi que les jonctions sont nettes. Par endroits, des traces superficielles localisées sont visibles, sans fissure marquée apparente. Je relève des boursoffures et des décollements localisés sur les murs, avec des reliefs irréguliers visibles, situés sous l'encadrement de la fenêtre.

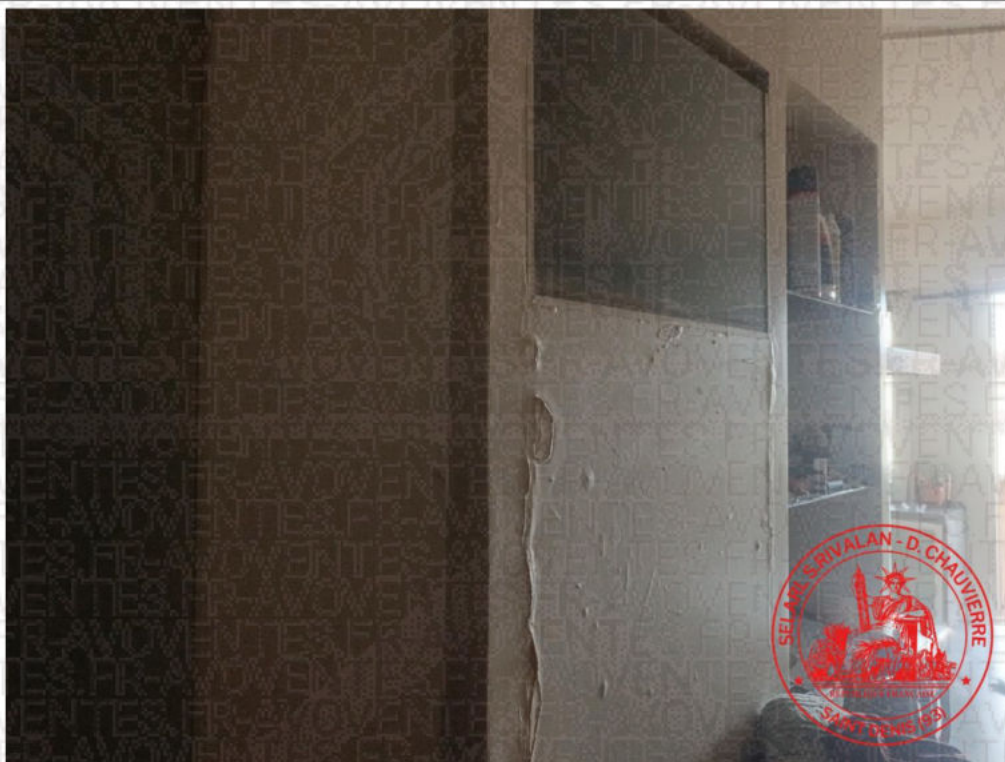
Je note un plafond d'aspect homogène. Les liaisons plafond/murs apparaissent régulières. Les éléments d'éclairage encastrés sont visuellement affleurants, sans fêlure apparente.

Je relève une porte intérieure avec son encadrement. Les parements de la porte apparaissent alignés. Les jeux visibles entre la porte et l'hubriserie sont homogènes.

Je constate un appareillage électrique apparent d'aspect propre. Les parties apparentes ne présentent pas d'altération marquée.







CUISINE OUVERTE

J'observe un sol en carrelage présentant des joints visuellement alignés et une surface d'aspect régulier. La teinte apparaît uniforme sur les zones visibles. Le sol ne présente pas de désaffleurement manifeste. Certaines zones de sol restent non accessibles visuellement.

Je note des murs d'aspect visuellement homogène, avec une continuité apparente du revêtement et une teinte uniforme. Les surfaces murales apparaissent sans fissure marquée ni déformation manifeste sur les zones observées. Les surfaces murales se présentent d'aspect régulier. Un éclat visible du revêtement mural, correspondant à un arrachement localisé sur une portion limitée, est relevé.

Je relève un plafond d'aspect homogène, à teinte uniforme. Aucune fissure marquée ni auréole visible n'apparaît sur les zones observées.

Je remarque une fenêtre dont le cadre apparaît reciligne et visuellement aligné. Le vitrage est visiblement intact, sans fêlure apparente. Les joints périphériques présentent une continuité apparente, avec présence d'une allège.

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

Je constate un équipement de chauffage mural de type radiateur présentant un aspect visuel régulier. Les surfaces visibles ne présentent pas de chocs marqués. Les interfaces apparentes avec le mur se montrent continues.

Je note des éléments de cuisine avec plan de travail et crédence visibles, les façades étant en place. Les surfaces extérieures observées apparaissent d'aspect régulier et de teinte uniforme. L'état extérieur ne présente pas de chocs marqués sur les parties visibles.



BALCON

J'observe un sol d'aspect homogène, à surface continue et de teinte uniforme, avec un relief régulier. Il n'apparaît pas de fissures marquées ni d'éclats visibles, et la planéité perçue est régulière.

Je note des murs d'aspect régulier présentant une teinte homogène. Les liaisons aux angles et autour des encadrements apparaissent homogènes, sans fissures marquées ni taches visibles.

Je relève un plafond à surface uniforme, sans fissures ni auréoles visibles. Les liaisons hautes au droit des murs apparaissent régulières.



SANITAIRES

Je note que le sol en carrelage du sanitaire donnant sur l'entrée présente un motif régulier et une surface visuellement homogène. Les joints apparaissent alignés et de largeur globalement constante. La surface se présente plane, sans éclat marqué visible sur les zones observées.

J'observe des murs revêtus de carrelage présentant une surface homogène avec un alignement régulier des joints. Les assises horizontales sont lisibles et les filets décoratifs apparaissent continus sur les zones concernées. Les surfaces se présentent sans fissure apparente sur les zones observées. Je relève toutefois une absence locale de revêtement autour d'un encadrement, avec support apparent et traces d'arrachements et de reprise.

Je relève un plafond d'aspect visuellement uniforme, avec des liaisons hautes régulières. La surface se présente continue sans défaut marqué visible. Un bloc d'éclairage au plafond est visible, avec parties apparentes intactes et sans éclat au pourtour.

Je remarque la présence d'une porte coulissante, comportant un vantail apparent avec poignée encastrée. La surface de la porte apparaît sans choc marqué sur les zones visibles. L'ensemble visible présente un aspect régulier.

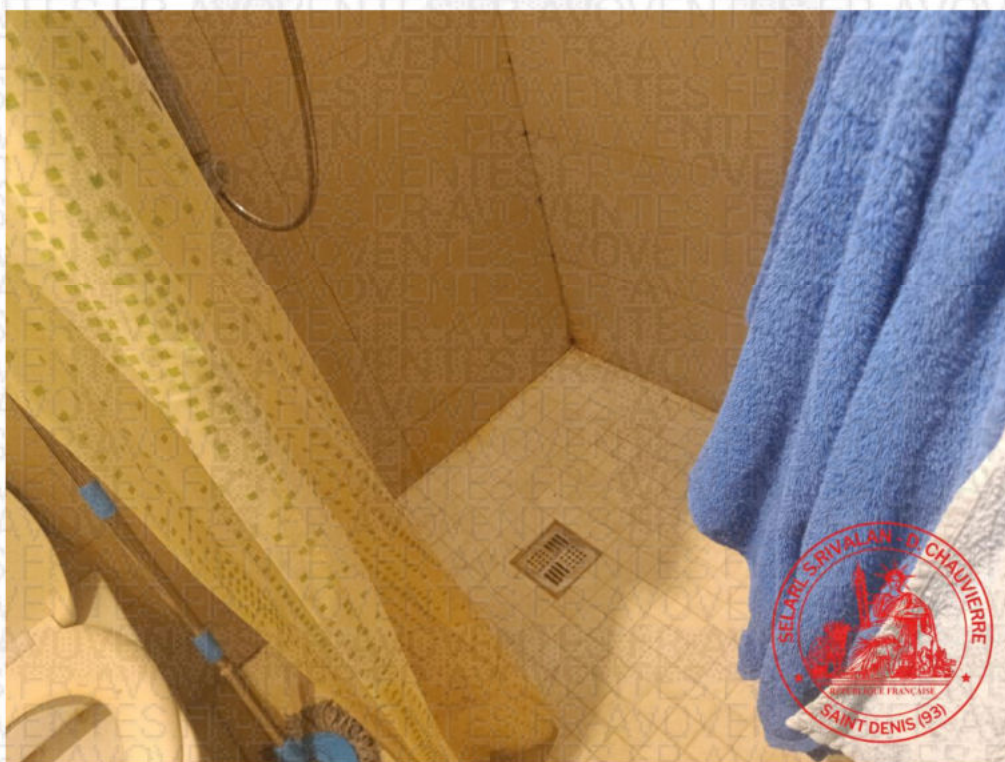
Il est observé que la fenêtre présente des jeux visuels réguliers du châssis, avec un cadre rectiligne. Le vitrage visible apparaît intact, sans fêlure apparente. L'appui intérieur se présente régulier sur les zones observées.

Je constate un appareillage électrique mural d'aspect propre, avec une plaque de finition bien en place. Les parties apparentes observées ne présentent pas de choc, de fente ni d'altération visible.

J'observe un ensemble sanitaire comprenant une zone de douche, une robinetterie, une vasque et un WC, aux surfaces apparentes globalement intactes. Les liaisons visibles au mur se présentent nettes, avec des joints globalement continus aux zones principales. Je relève des joints périphériques tachés au pourtour du receveur, avec une coloration marquée le long des liaisons basses à la jonction receveur/murs.









FIN DES OPERATIONS : 11h15MN

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 8 rue Emile Zola, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies sur 16 pages, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Delphine CHAUVIERRE

