

SELARL Laurent DUBOIS & Fleur FONTAINE

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
23 Avenue Paul Vaillant Couturier
B.P. 20

93423 VILLEPINTE CEDEX

TEL. 01.49.36.10.01.

FAX. 01.49.36.15.56.

www.contact@dubois-cdj.fr

SECOND ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
Et le TROIS JANVIER à partir de 9h30

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 46 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 93120 LA COURNEUVE représenté par son syndic en exercice la SARL ABD GESTION, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 507 784 338, dont le siège social est 3 rue Lally Tollendal, 75019 PARIS, agissant poursuites et diligences de son gérant, y domicilié en cette qualité

LAQUELLE ME DECLARE :

Qu'il est créancier de **AVOVENTES.FR** propriétaire d'un appartement sis 46, avenue de la République, 93120 LA COURNEUVE, au troisième étage droite.

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié à **AVOVENTES.FR**

Que celui-ci est resté vain.

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, il me requiert à l'effet de procéder à la description du bien immobilier, de procéder à toutes constatations utiles et faire des photographies.



DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître Marine VALLÉE**, Huissier de justice salariée au sein de la SELARL DUBOIS-FONTAINE, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier,

GENERALITÉS

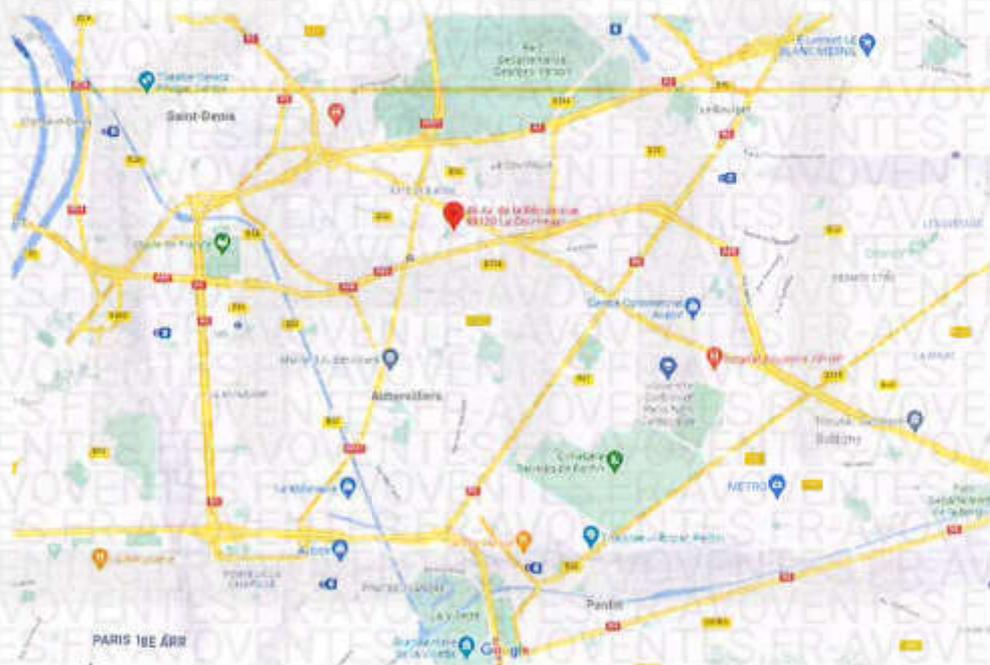
Ce bien immobilier se trouve 46, avenue de la République, 93120 LA COURNEUVE.

Il fait face à la Mairie de la Courneuve.

Il se trouve à environ 5 km de Paris (Porte de la Chapelle).

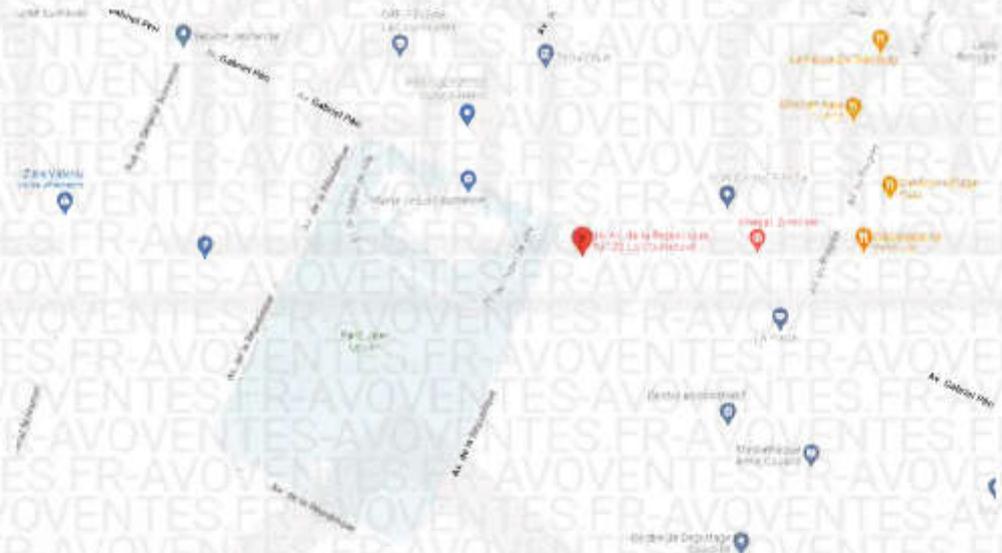
Il se trouve à proximité de l'A86, la N301 et la N186.

A environ 200 mètres, un arrêt de bus, ligne 249.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 1812282





CONDITIONS D'OCCUPATION

Au troisième étage, côté droit, porte droite de l'immeuble, je rencontre un homme qui me déclare occuper l'appartement objet du présent procès-verbal de description.

Ce dernier refuse de me décliner son identité, mais m'autorise à pénétrer dans les lieux afin de mener à bien ma mission.

Il me déclare n'avoir aucun bail à me présenter.

Il contacte un homme par téléphone [redacted] qui me déclare être [redacted]. Celui-ci me déclare être l'un des occupants de cet appartement. et avoir convenu d'un arrangement oral avec [redacted].

Il me déclare occuper l'appartement avec quatre autres personnes, contre une indemnité d'occupation d'un montant de 800 euros.

PARTIES COMMUNES

L'immeuble se trouve à l'angle de l'avenue de la République et de l'avenue Gabriel Péri.

Au rez-de-chaussée se trouve un fonds de commerce, « *Le café de la Mairie* ».

FACADE

La façade est en mauvais état général : le revêtement est manquant par endroit, et noirci. Il est habillé d'un filet de protection du premier au dernier étage.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



HALL D'ENTRÉE

Le sol est revêtu d'une mosaïque en bon état de structure.

Les peintures sont sales.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882

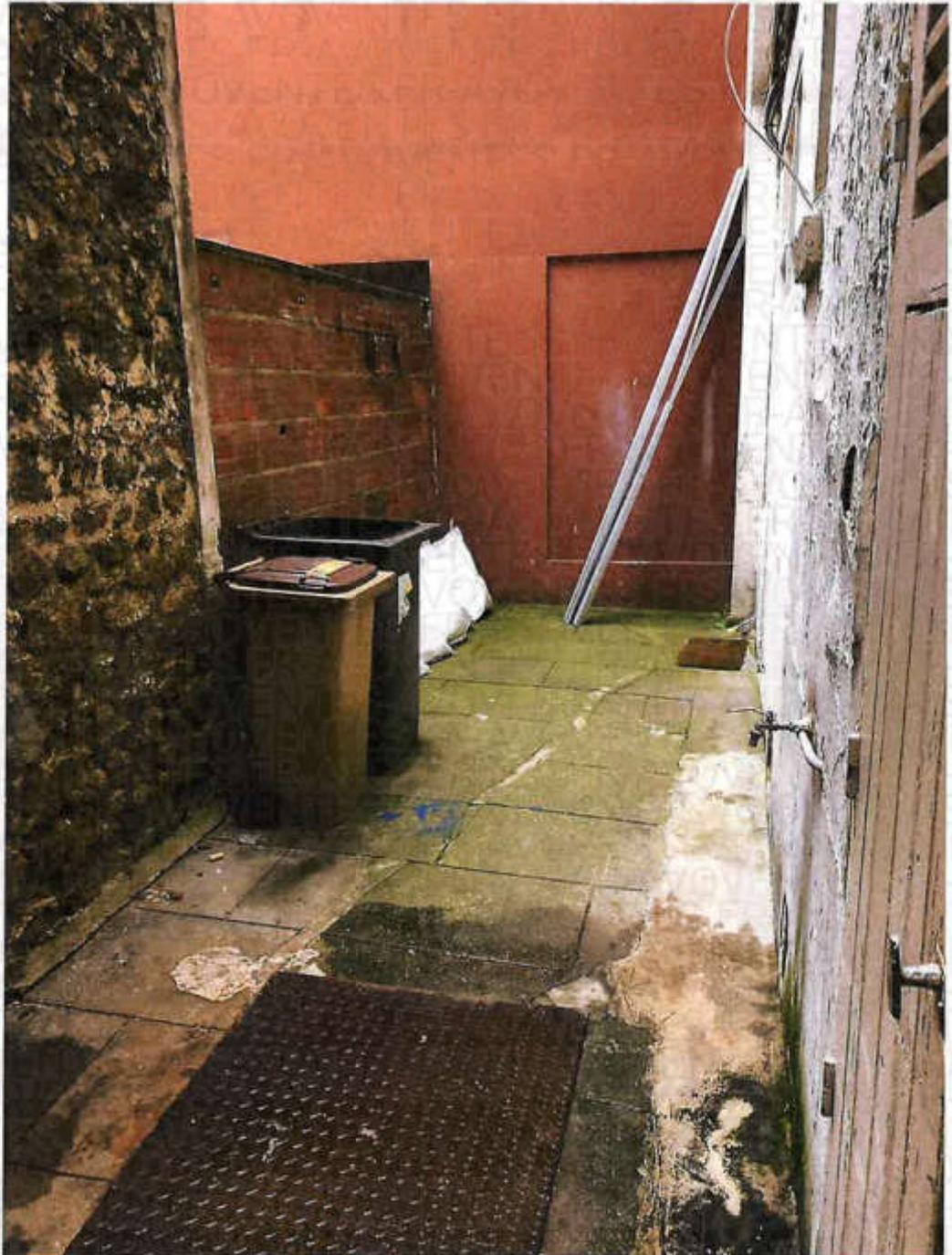


Le bloc de boîtes aux lettres est en mauvais état général, présente des chocs. Les portes des boîtes sont mal fixées.



COUR INTERIEURE

Au sol, les pavés sont recouverts de mousse et sont fissurés.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



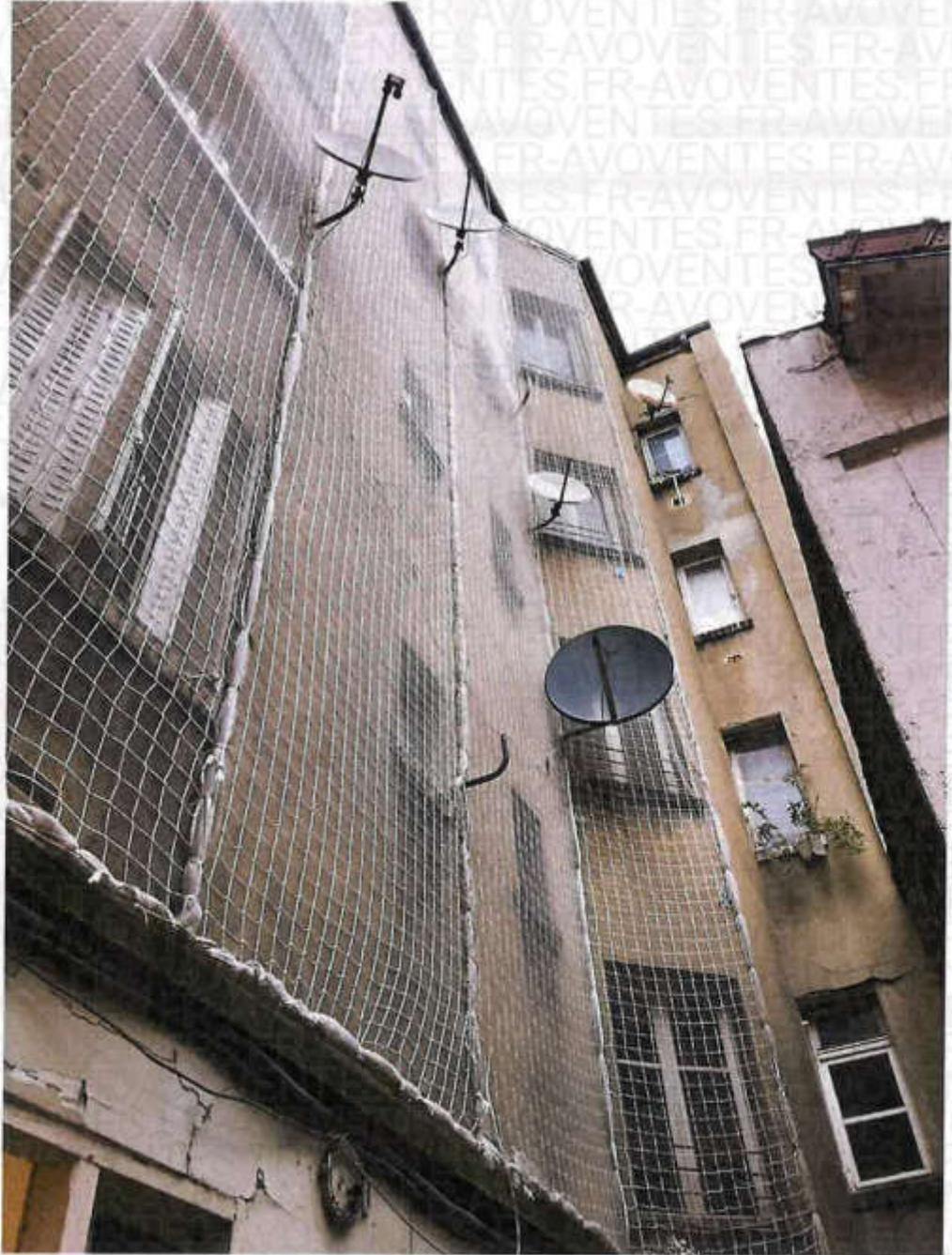
Les murs sont en mauvais état : la peinture est craquelée, boursoufflée et les murs présentent des traces caractéristiques d'infiltrations.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républi
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Du premier au dernier étage de l'immeuble, la façade est obstruée par un filet de protection.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



ESCALIER

L'accès à l'appartement objet de la procédure de saisie-immobilière s'effectue par un escalier en bois dont les marches sont noircies.

Il est muni d'un garde-corps en bon état de structure, dont la peinture est écaillée.

Dans l'ensemble, les murs comme les plinthes présentent de nombreuses fissures et traces caractéristiques de dégât des eaux et infiltrations.

Les menuiseries des parties communes sont en mauvais état, la peinture est écaillée, les vitrages sont absents sur certaines fenêtres.

Mur côté cour intérieure, des fissures importantes sont à signaler.

Descente du 4^{ème} étage vers le 3^{ème} étage :







Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Descente du 3^{ème} étage vers le 2^{ème} étage :



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiqu
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



PARTIES PRIVATIVES

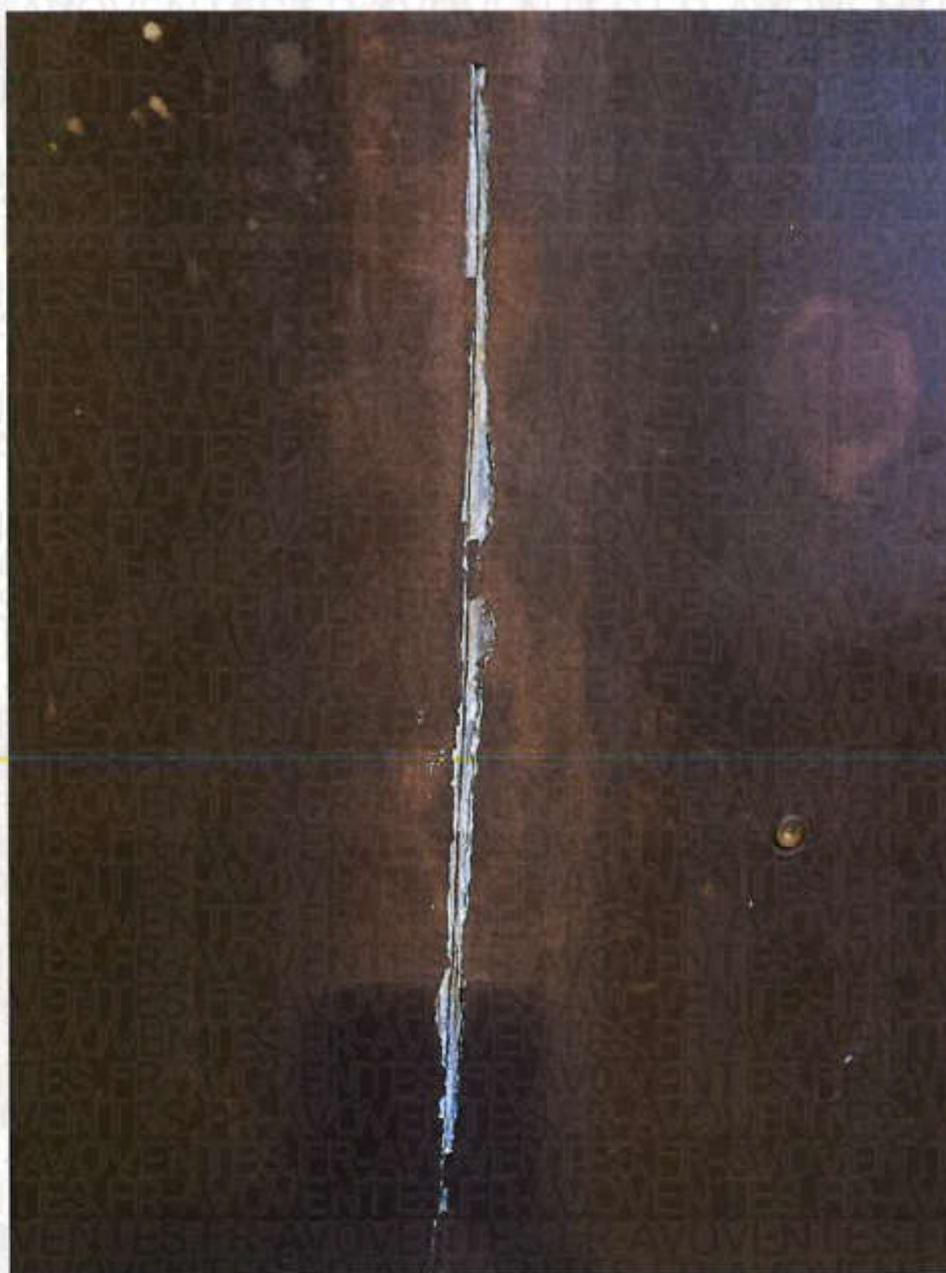
L'appartement se trouve à l'avant-dernier étage de l'immeuble, côté droit, porte droite.



La porte d'entrée est recouverte d'une peinture de couleur marron, en mauvais état. Elle présente des chocs et traces de décolorations.



Une fissure verticale longiligne s'étend sur plusieurs dizaines de centimètres.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiqu
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



En partie droite, des manquements importants ainsi qu'une fissuration verticale.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



L'appartement est ainsi constitué :

- une entrée,
- première porte droite une salle de bains/toilettes,
- deuxième porte droite une cuisine,
- porte face le salon
- depuis le salon porte gauche, une chambre.

L'appartement est exposé Nord pour le salon et la chambre, et Sud pour la salle de bains.

ENTRÉE



Au sol, un linoléum orange en mauvais état.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républ
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Les murs sont revêtus d'une peinture jaune poussiéreuse. De multiples craquellements de peinture y sont visibles.

Au plafond, des craquellements en périphérie de l'ampoule sur douille.

Des traces caractéristiques d'humidité sont à signaler.

Au-dessus de la porte d'accès au salon, présence un espace de rangement.

En partie gauche, des rangements intégrés.



Dans l'entrée, je relève l'existence d'un compteur LINKY.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



SALLE DE BAINS - première porte droite

L'entrée s'effectue par une porte simple battant qui s'ouvre et se ferme correctement. La poignée est mal fixée.

La porte est recouverte d'une peinture blanche en mauvais état, sale.

Vue d'ambiance :



Au sol, un carrelage gris en bon état de structure.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république <
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Mur gauche et mur face, un carrelage blanc. La faïence murale est en bon état de structure.

Pour le reste, les murs sont recouverts d'un papier de verre. De multiples craquellements de peinture et traces caractéristiques d'humidité sont à signaler.

Le faux plafond est à l'état brut. Angle fond face, une auréole noire, caractéristique de moisissure.



Présence d'un lave-mains avec une cabine de douche et des toilettes sur pieds. A l'intérieure, les joints sont noircis.

Présence d'un ballon d'eau chaude d'aspect récent.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiqu
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république c
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille au plafond, qui fonctionne.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre simple battant double vitrage dont la menuiserie comme les vitrages sont en mauvais état.

La peinture se décolle et présente des tâches de moisissures. Le vitrage présente des traces de peinture éparées.



Vue depuis la salle de bains :

La fenêtre de la salle de bains donne sur la cour intérieure de l'immeuble.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républi
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



CUISINE - deuxième porte droite

L'accès s'effectue par une porte isoplane simple battant, qui ne se ferme pas correctement. Elle est recouverte d'une peinture jaune sale et recouverte de tâches de graisse.



Au sol, présence d'un carrelage gris en bon état de structure, mais crasseux.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Les murs sont recouverts d'une toile de verre beige en mauvais état, tachée, présentant des traces de graisse et de brûlure.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



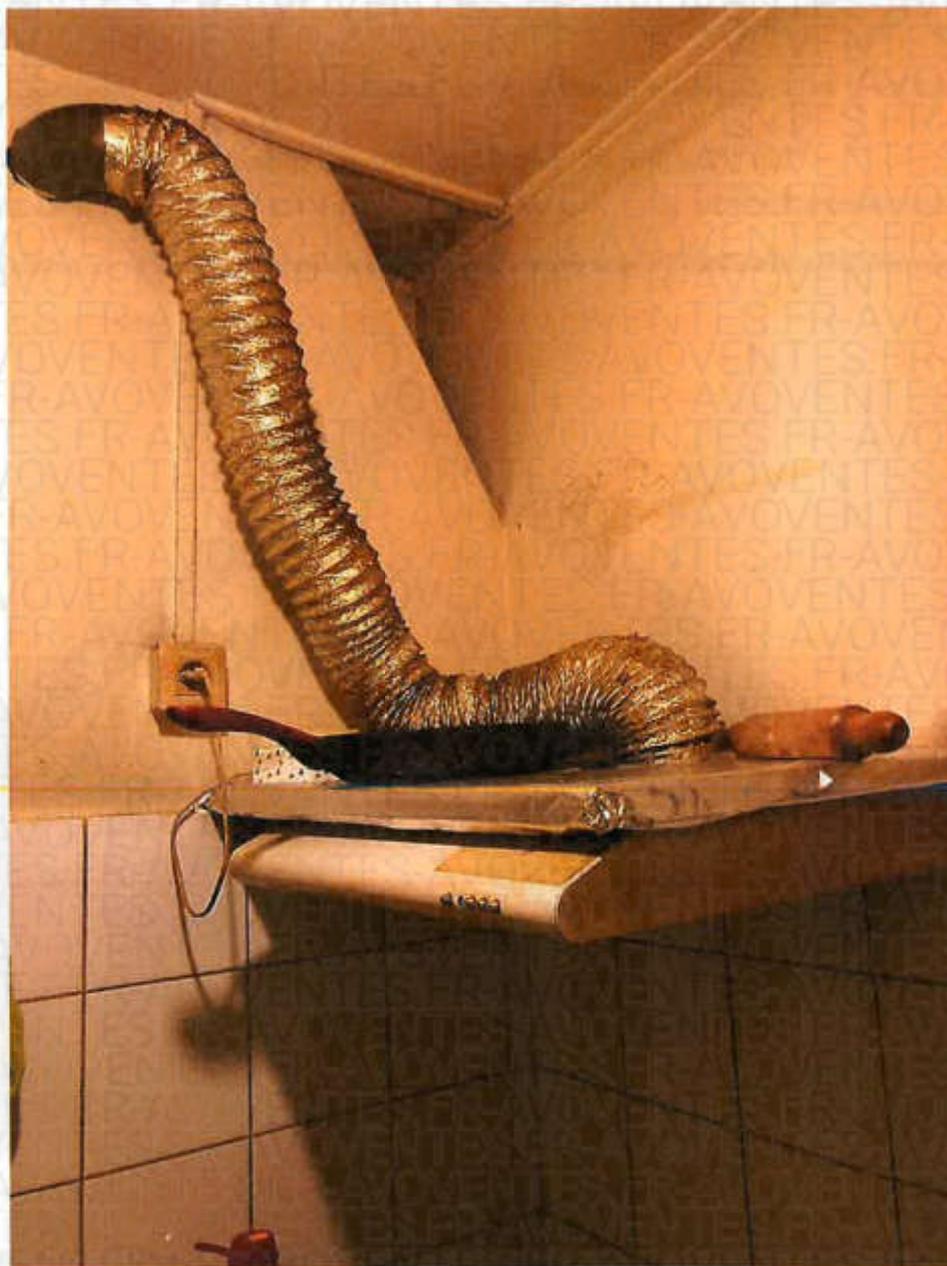
En partie centrale, un faïençage. Les joints sont noircis, toutefois, les carreaux sont intacts.

Présence d'une plaque de cuisson à gaz, un évier inox simple vasque.

Les meubles de la cuisine sont en mauvais état général, particulièrement sales.

Présence d'une hotte électrique vétuste.





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882





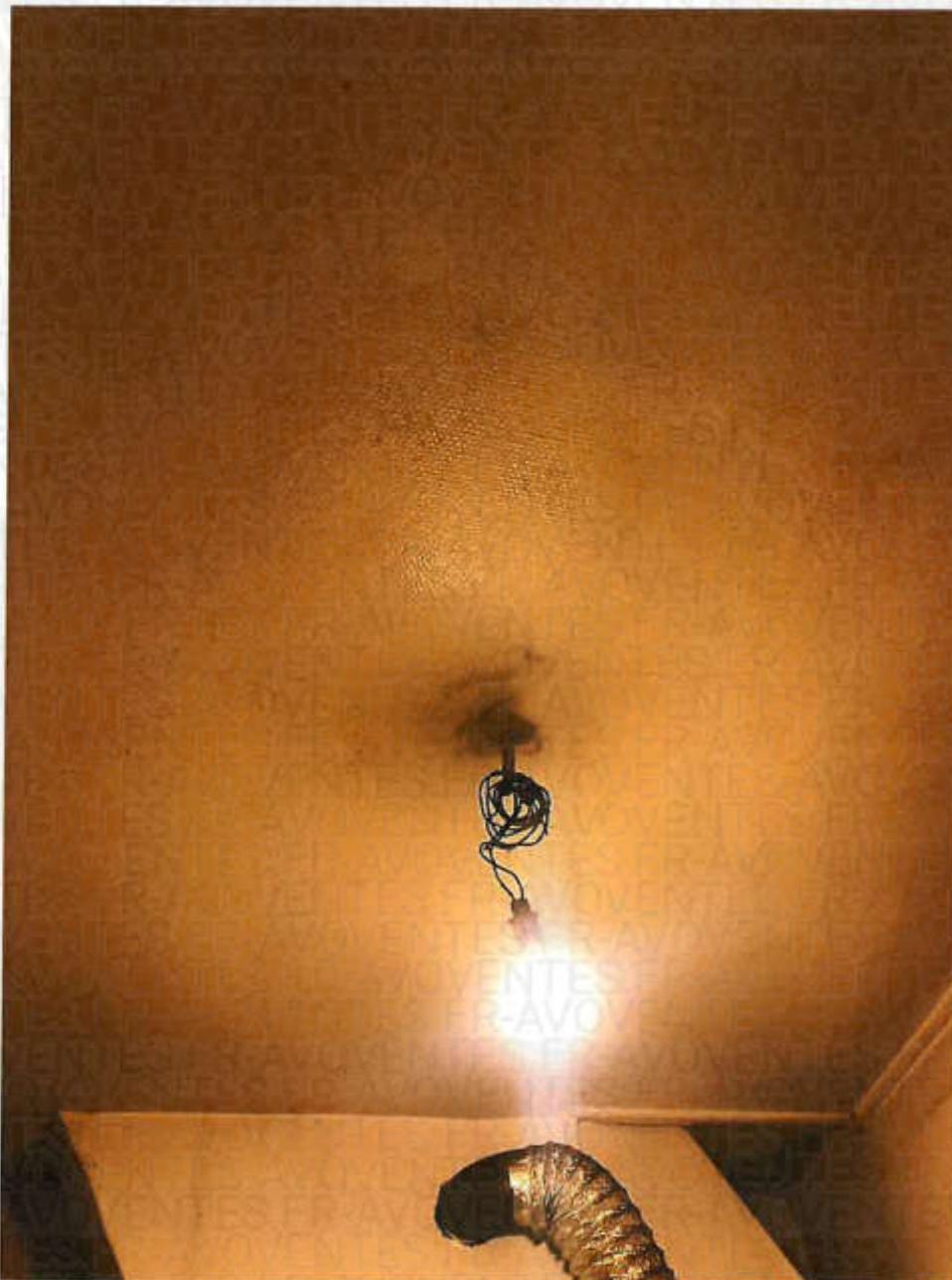
Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Le plafond est recouvert de la même toile de verre.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille qui fonctionne.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

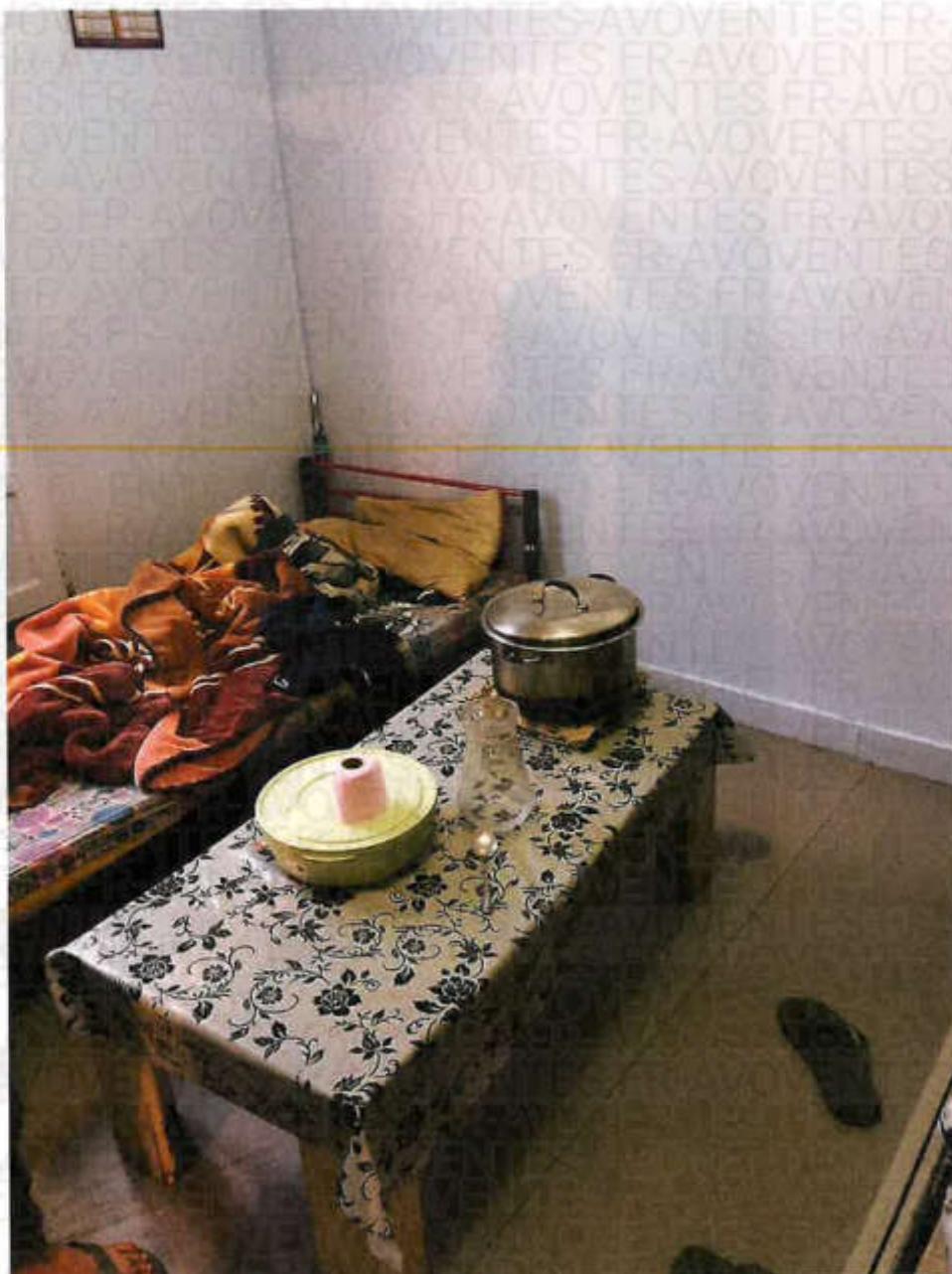


SALON - Porte face

L'entrée s'effectue par une porte en bois simple battant qui ne se ferme pas correctement. La poignée olive est dévissée.

Au sol, un linoléum gris en mauvais état, griffé, rayé et sale.

Les murs sont recouverts d'une peinture en toile de verre bleu ciel à l'état d'usage.





Au plafond, une peinture de couleur blanche en bon état. Des moulures sont visibles en partie haute des murs.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Equipements :

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille qui fonctionne.

Présence d'un chauffage électrique sans marque apparente. Il m'est déclaré par l'occupant que ce chauffage fonctionne.

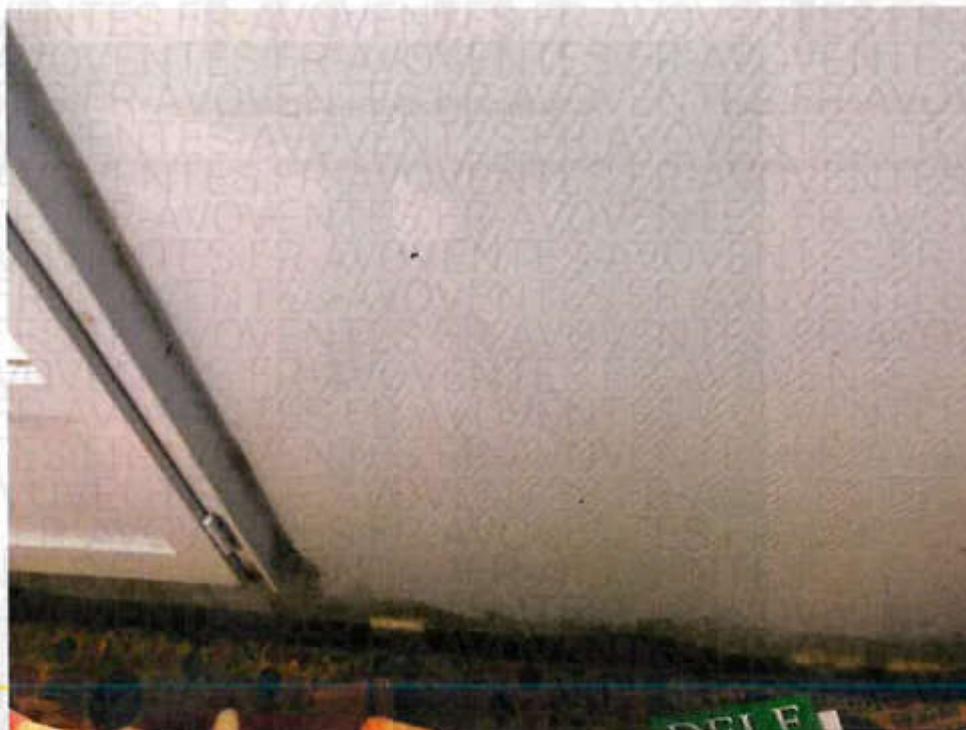


L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre double battant, double vitrage.

Le carreau du battant droit en partie inférieure gauche présente une fêlure.



Sous cette fenêtre, de nombreuses traces caractéristiques d'humidité sont à signaler.



La porte-fenêtre s'ouvre avec difficulté, le bois est gonflé.

Vue de la fenêtre :



Des volets sont présents.

Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiqu
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



CHAMBRE -

L'entrée s'effectue par une porte en bois dont la peinture est sale.



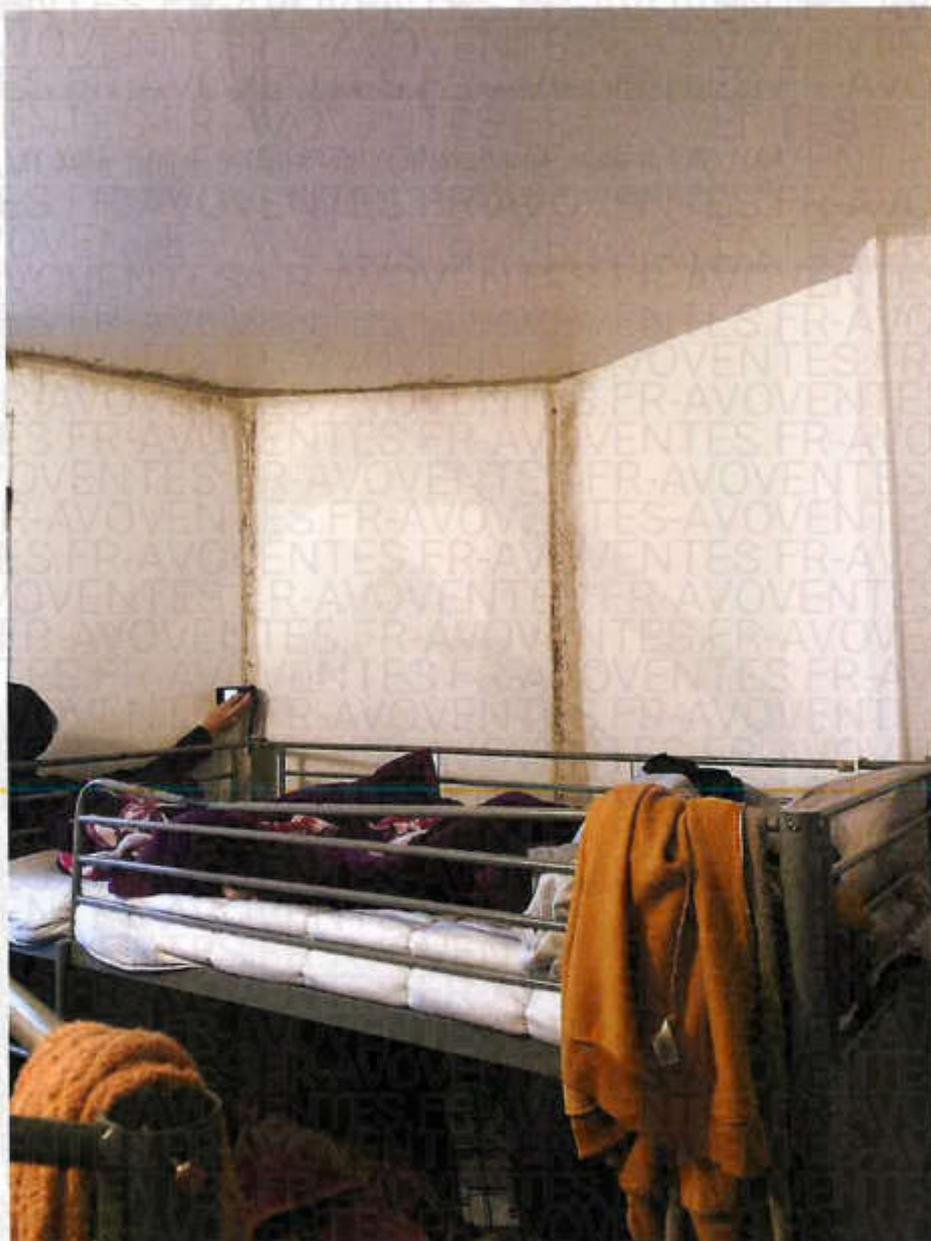
Au sol, présence d'un linoléum imitation parquet en mauvais état général. Il présente de nombreuses traces de dégradation et traces de salissures.

Les murs sont recouverts de la même toile de verre de couleur blanche.

Mur côté façade, ainsi que la cueillie entre le mur côté façade et le plafond, de très importantes traces d'humidité sont à signaler.

Au plafond, de légères fissurations.





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre double battant, double vitrage, en mauvais état.

Sur l'ensemble de l'encadrement de la fenêtre, des traces d'humidité caractéristiques de moisissure.





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républic
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



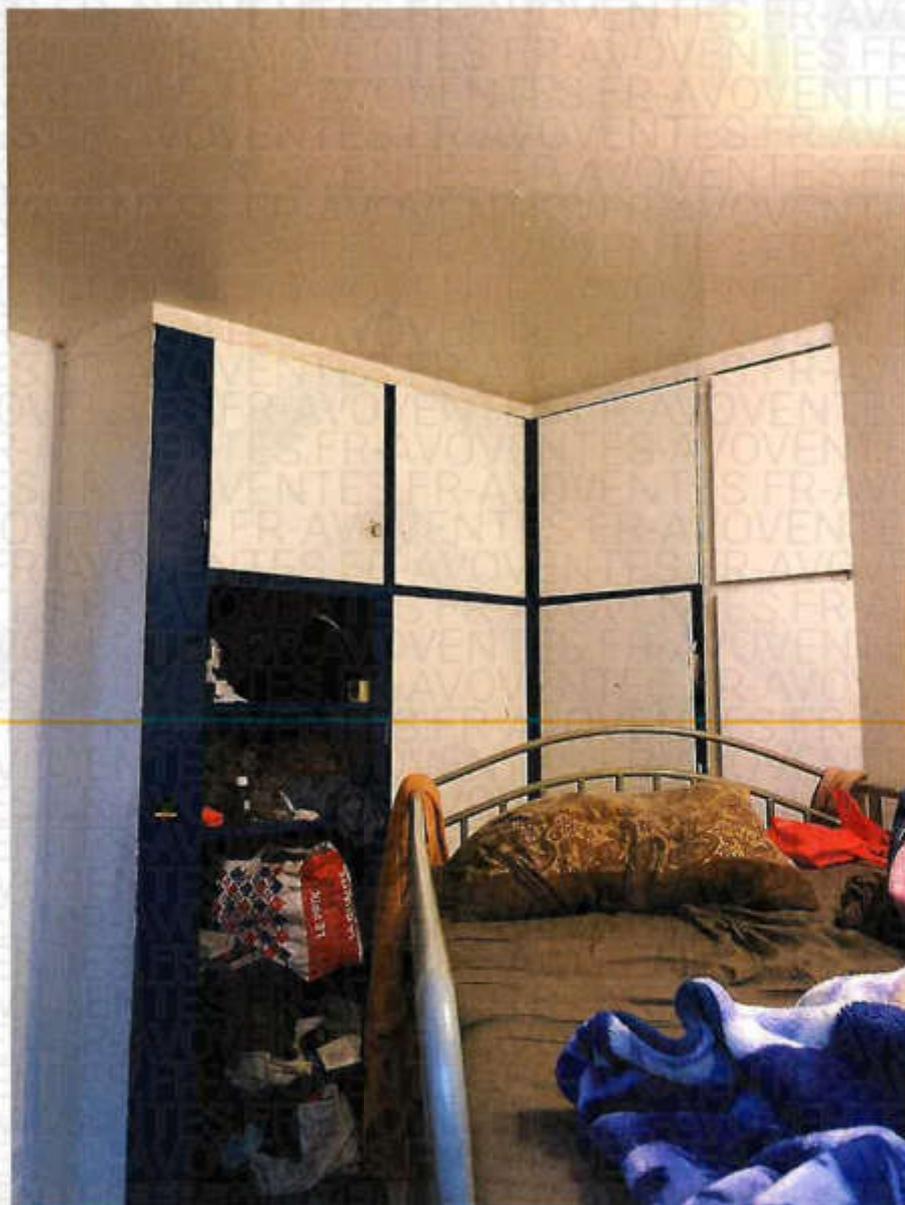
Depuis la fenêtre, vue sur la rue.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Deux placards intégrés sont présents au sein de cette pièce.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882





Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la républiq
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



En périphérie du placard, une prise, arrachée du mur.



Constat dressé le 03.01.2022 par Maître VALLEE
Affaire : syndicat des copropriétaires 46 avenue de la république
AVENUE DE LA REPUBLIQUE LA COURNEUVE
Ref 18122882



Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes constatations.

Telles sont les constatations que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal de constat sur cinquante-cinq pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Marine VALLÉE

