

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION****L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX SEPT SEPTEMBRE****A 16 H 00****Durée : 3h00****A LA REQUETE DE :****AVOVENTES****AVOVENTES**

CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



AVOVENTES

Ayant pour Avocat, **Maître Florence LOUIS**, Avocat Associé au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 3 rue Charles Auray – 93500 PANTIN, Tél. 01.40.11.74.20, qui se constitue pour lui sur la présente poursuite de vente et ses suites.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

D'UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY, CHAMBRE 1, SECTION 2, EN DATE DU 13 NOVEMBRE 2023, SIGNIFIE SUIVANT EXPLOIT DE LA SELARL THOMAZON AUDRANT BICHE, COMMISSAIRES DE JUSTICE A PARIS (75), EN DATE DU 1ER FEVRIER 2024 ET DEFINITIF AINSI QUE L'ATTESTE LE CERTIFICAT DE NON-APPEL RENDU PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS, EN DATE 13 FEVRIER 2025

AYANT ORDONNE LA VENTE PAR ADJUDICATION DU BIEN IMMOBILIER SITUE 6, RUE DU 11 NOVEMBRE 1918 A PANTIN, CADASTRE SECTION AI N° 109.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, **Stéphanie ROBILLARD**, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – **Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI**, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour au 6, rue du 11 Novembre 1918 à PANTIN (Seine-Saint-Denis),

Et là étant, en présence de AVOVENTES expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT et de AVOVENTES serrurier de la société ATH, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS





EXTRAIT GEOPORTAIL.GOUV.FR



L'accès à la parcelle s'effectue au moyen d'un grand portail métallique qui dessert une cour, qui dessert elle-même l'entrée principale du pavillon.



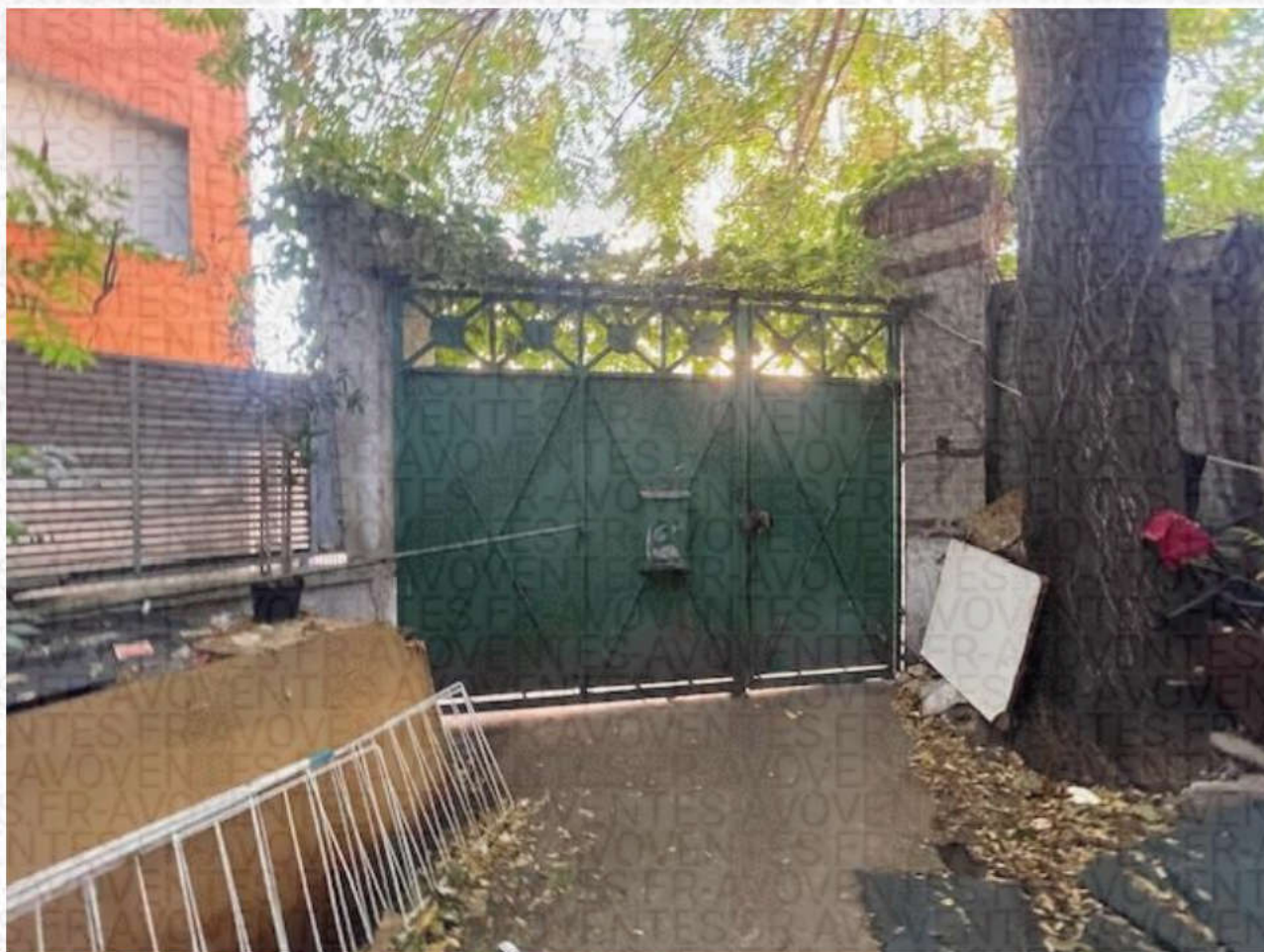
KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

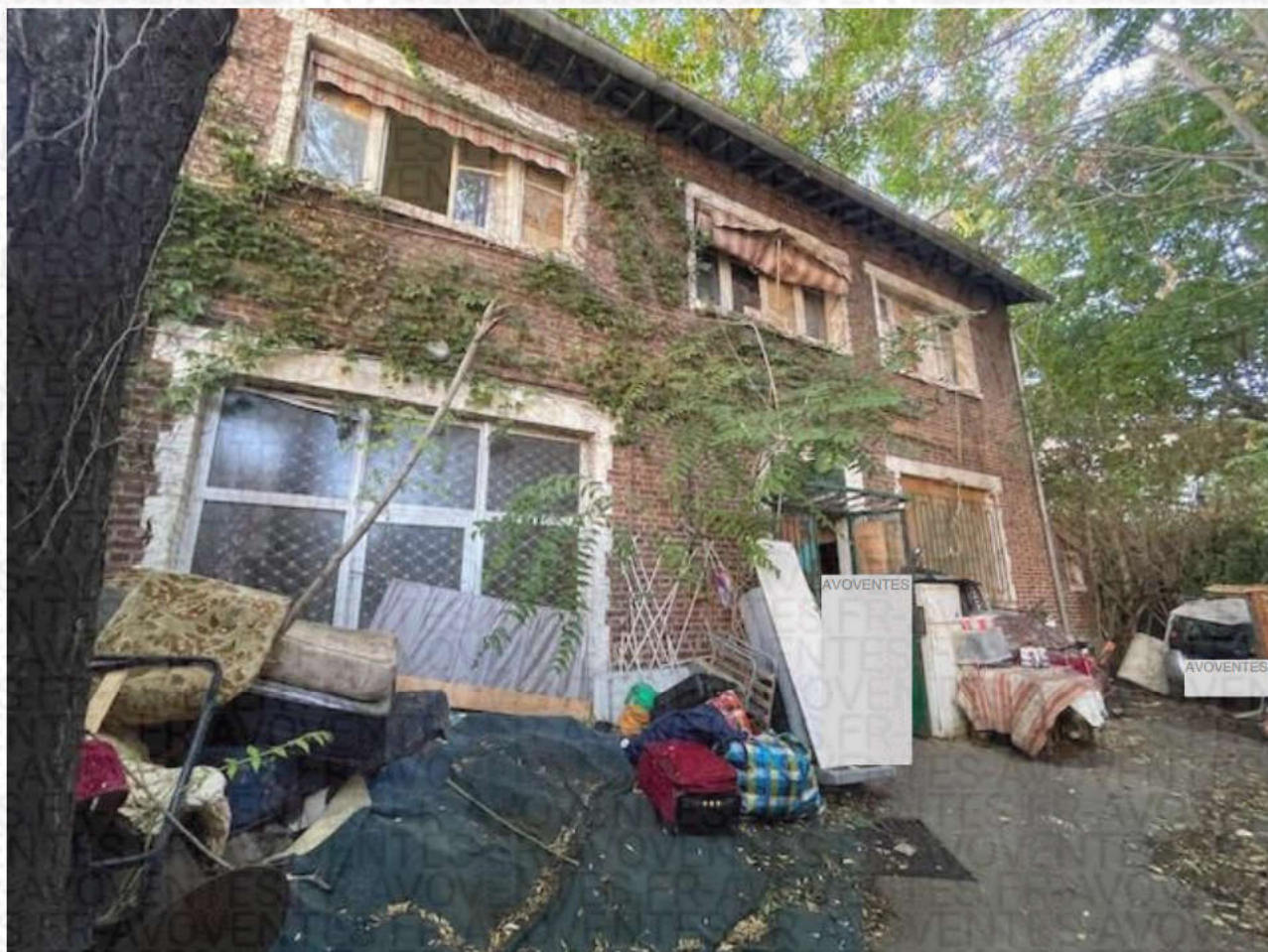
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



La cour est remplie de déchets et elle est mal entretenue.

A mon arrivée, je rencontre trois hommes. Il s'agit de :

- AVOVENTES qui m'indique vivre dans les lieux depuis environ cinq mois, sans contrat de location ni contrepartie financière,
- AVOVENTES qui déclare vivre dans les lieux depuis quatre ans, sans contrat et sans contrepartie financière
- AVOVENTES qui m'indique vivre dans les lieux avec son chien d'attaque depuis deux ans, sans bail et sans contrepartie financière.

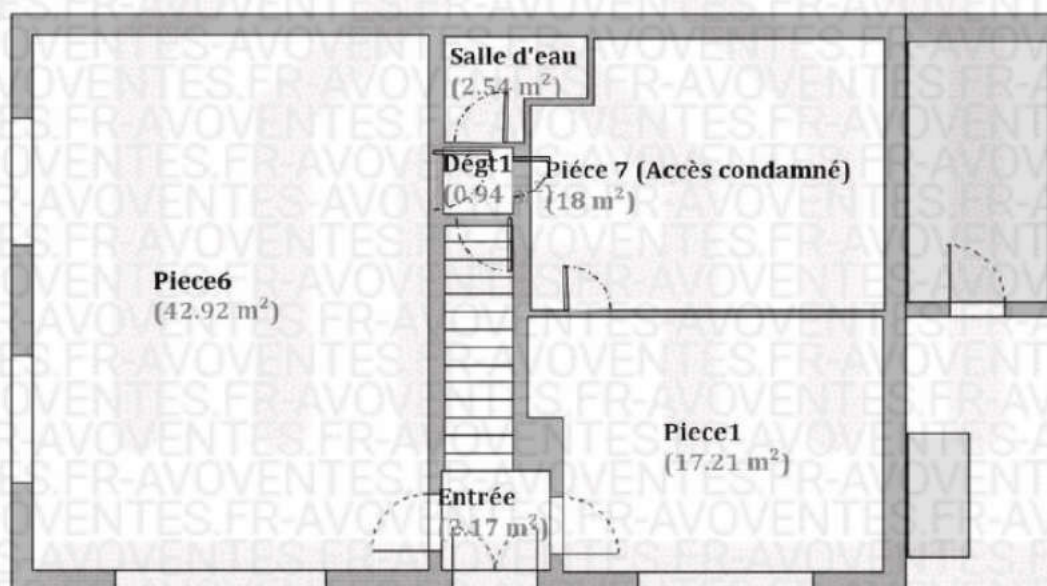
Ces hommes m'indiquent que huit hommes au total vivent dans les lieux, sans pouvoir me communiquer les identités complètes.



**Distribution :**

La porte d'entrée du pavillon dessert un dégagement qui dessert :

- Première porte à droite : local occupé par AVOVENTES AVOVENTES ;
- A gauche : local libre d'occupation.
- En face : un escalier qui dessert le 1^{er} étage

DESCRIPTION REZ DE CHAUSSEE**LOCAL AU REZ-DE-CHAUSSEE A DROITE**

Il s'agit d'une pièce dénuée de revêtement.

Les murs sont dans un état vétuste.

Le plafond est dans un état vétuste.

La pièce comporte une fenêtre en mauvais état et recouverte de plaques de bois.

Il n'y a pas d'électricité excepté un câble.

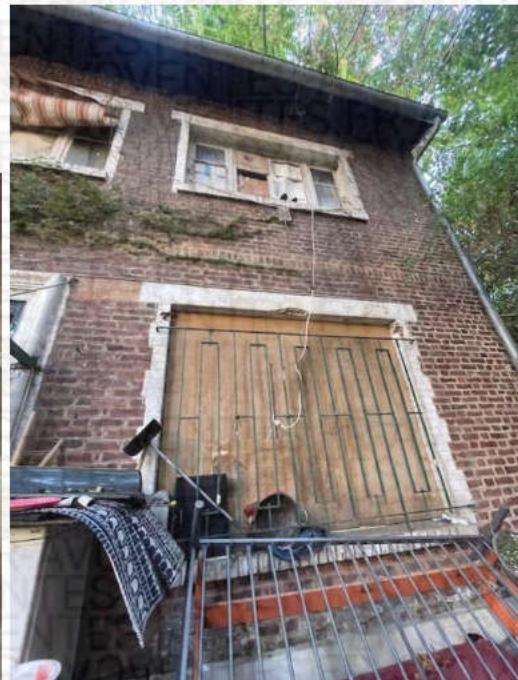
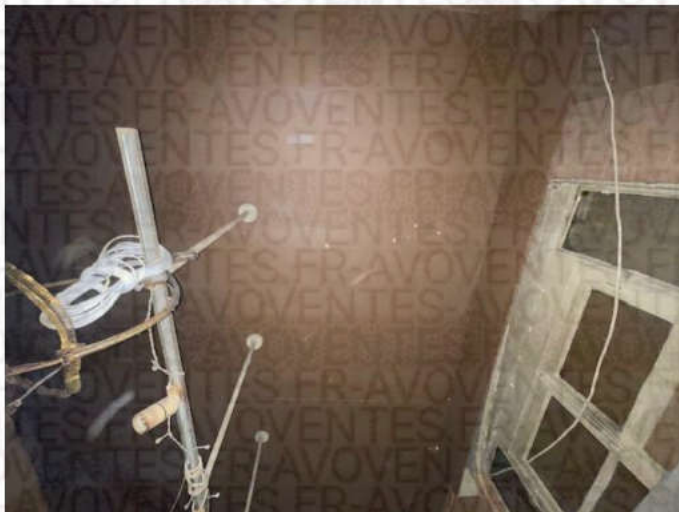




AVOVENTES AVOVENTES m'indique qu'il prend l'électricité au moyen d'un câble qui provient du premier étage de la maison.

Derrière la chambre en enfilade, il y a une deuxième pièce encombrée et inaccessible.

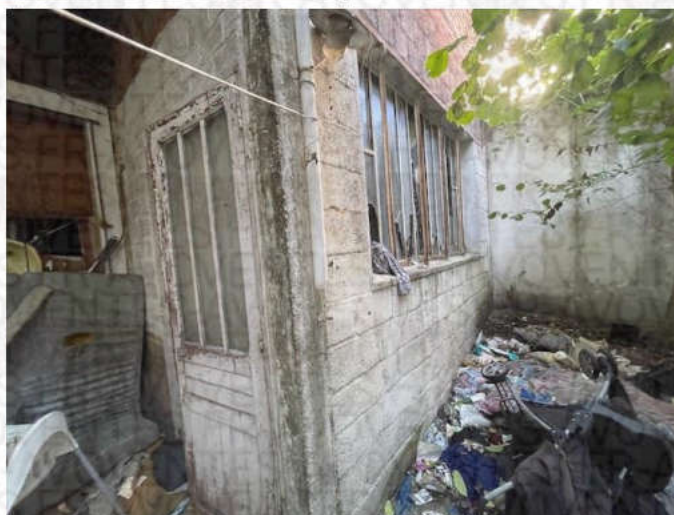
AVOVENTES AVOVENTES m'indique que c'est en mauvais état.



Je fais ensuite le tour de la maison au rez-de-chaussée et je peux voir l'existence d'une pièce dont porte et fenêtre sont en mauvais état.

La pièce est visiblement à l'abandon depuis longtemps.

Il y a également les ruines d'anciens sanitaires extérieurs.



KSR & ASSOCIÉS

10

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

PIECE REZ-DE-CHAUSSEE A GAUCHE

Elle comporte un amas de déchets.

Le sol est recouvert de moquette en très mauvais état. Il y a également de l'eau stagnante au fond du local.

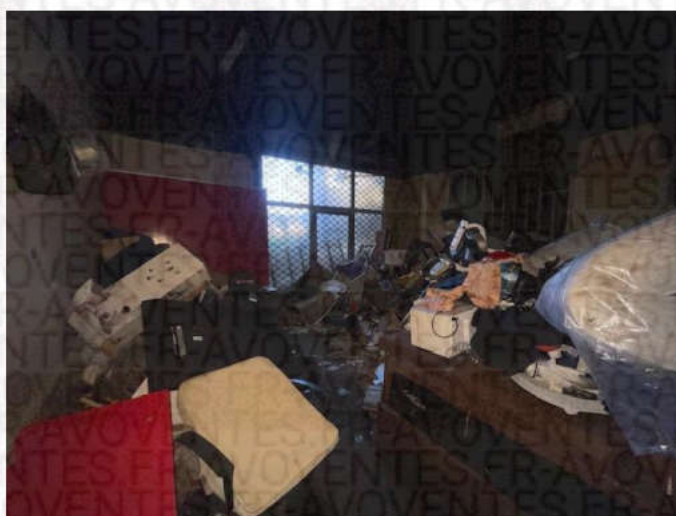
Murs recouverts de plaques de bois dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par des fenêtres fixes donnant sur la rue du 11 novembre.

Éléments d'équipement :

- *Une porte à armatures métalliques et double vitrage*
- *Un rideau métallique.*



KSR & ASSOCIÉS

12

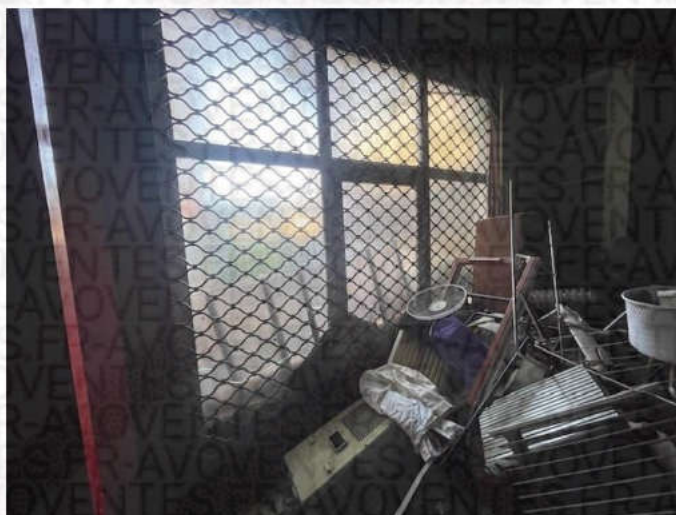
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

13

Commissaires de Justice Associés

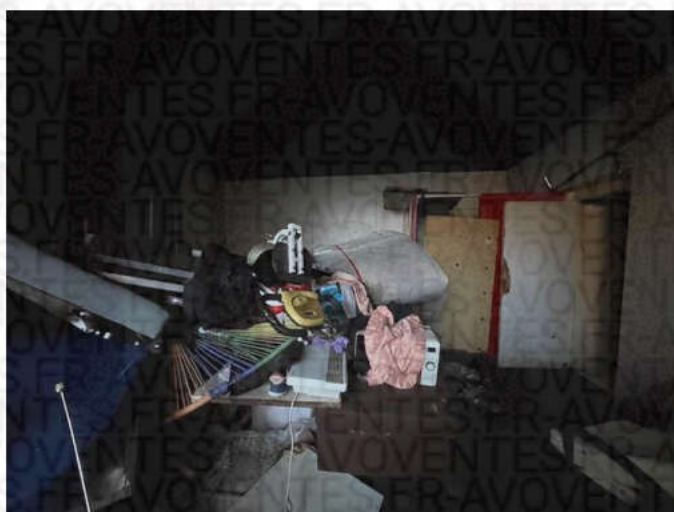
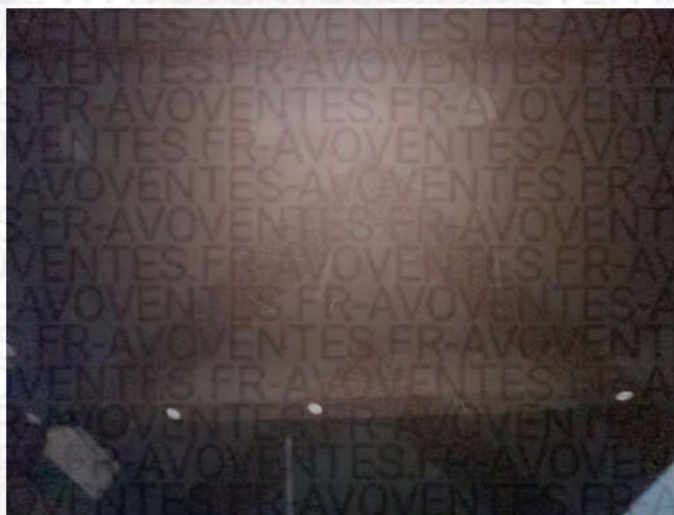
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

14

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

SANITAIRES EN ENFILADE DE LA PIECE PRECEDENTE

Les sol, murs et plafond sont en très mauvais état.

Il n'y a pas de fenêtre.

Il y a visiblement une fuite d'eau puisque le sol ruissèle d'eau.



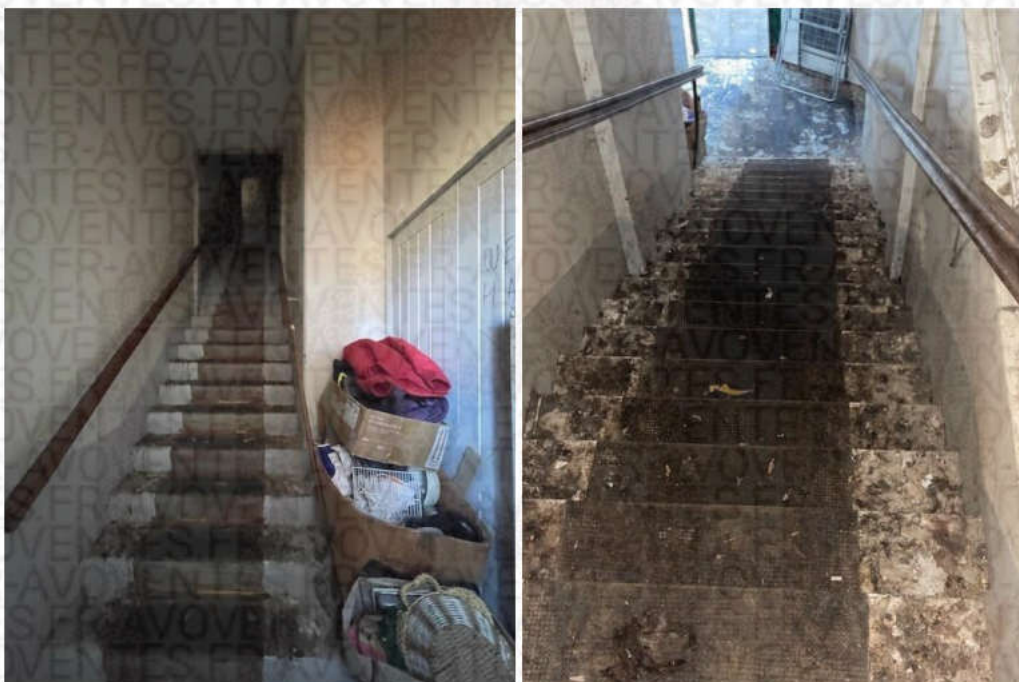


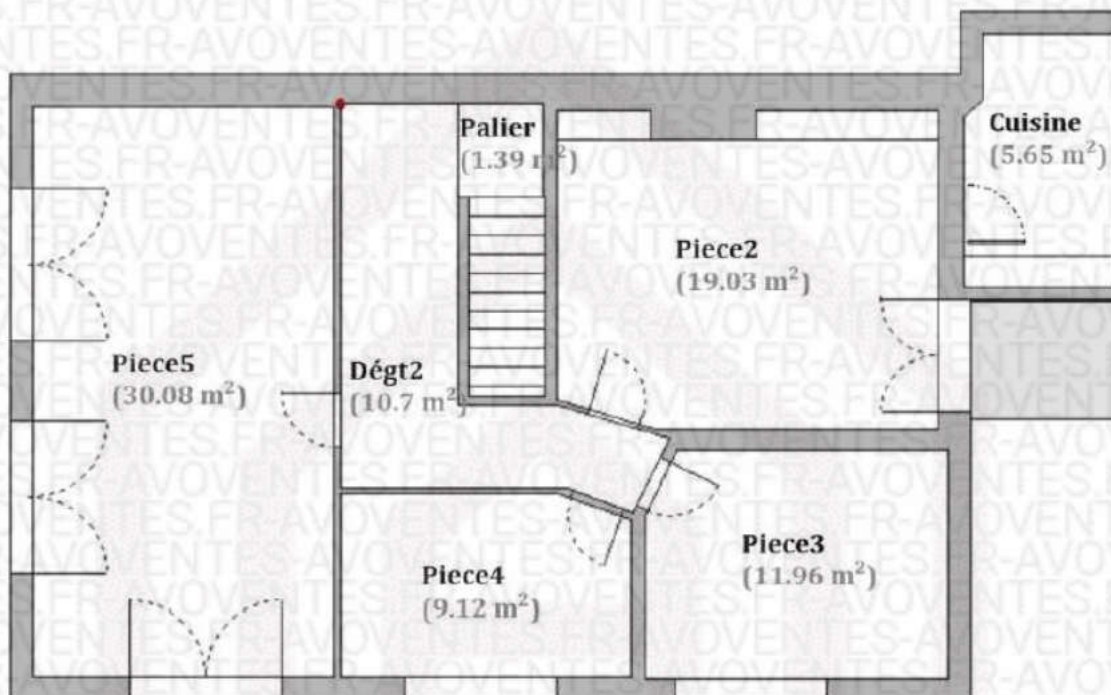
CAGE D'ESCALIER MENANT AU PREMIER ETAGE

Les marches sont recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture, le tout en mauvais état.



**DESCRIPTION PREMIER ETAGE****Distribution au 1er étage :**

L'escalier dessert immédiatement sur la gauche, une porte qui dessert un grand dégagement, qui dessert :

- Première porte : salon (pièce 5)
- Deuxième porte : chambre (pièce 4)
- Troisième porte : chambre ; (pièce 3)
- Quatrième porte : chambre avec salle de bains (pièce 2 et cuisine)



DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de parquet et de dalles de sol vinyles dans un mauvais état.

Les murs sont recouverts de papier peint dans un mauvais état.

Le plafond est recouvert de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en mauvais état. Une ouverture dans le plafond assez importante fait apparaître les combles.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

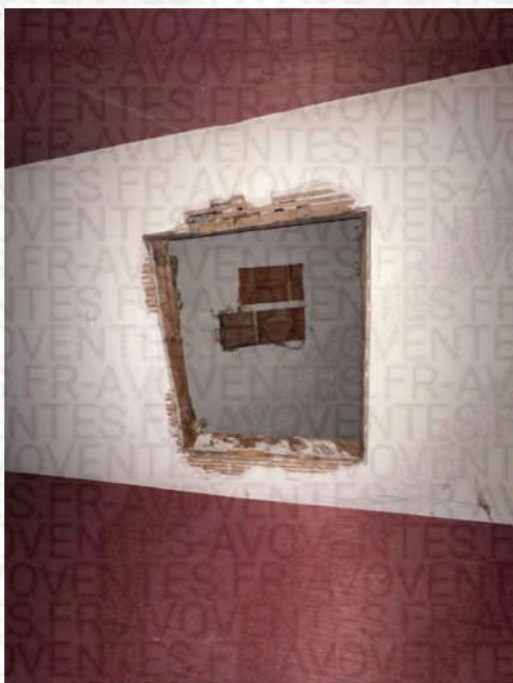
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

SALON

Il est occupé par AVOVENTES

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de papier peint et de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par des fenêtres fixes à ossature métallique qui donne sur la rue du 11 novembre et par une fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en bois et de simple vitrage, qui donne sur la cour.

Éléments d'équipement :

- Deux radiateurs.
- Une cheminée non entretenue.



KSR & ASSOCIÉS

22

Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

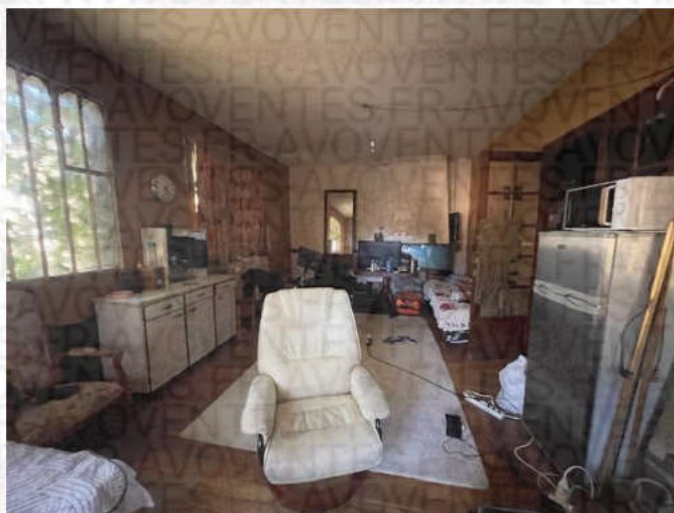
KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr**PREMIERE CHAMBRE**

Le serrurier procède à l'ouverture forcée de cette porte, leurs occupants étant absents.

Le sol est recouvert de parquet, lui-même recouvert de linoléum en mauvais état.

Les murs sont recouverts de papier peint en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage, qui donne sur la courette.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 000033947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

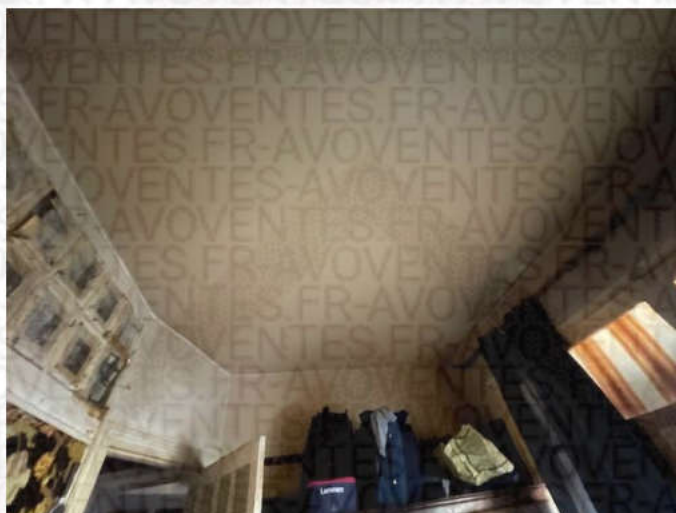
KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

Il m'est indiqué que deux personnes vivent dans cette chambre.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr**DEUXIEME CHAMBRE**

Le sol est recouvert de parquet, lui-même recouvert de dalles de linoléum en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en mauvais état.

Le plafond est recouvert de papier peint en mauvais état.

Cette pièce semble être une ancienne cuisine.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage.

Éléments d'équipement :

- Un évier.
- Une chaudière pour la production d'eau chaude.
- Un radiateur.

Il m'est indiqué que cette chambre est occupée par AVOVENTES.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr**TROISIEME CHAMBRE**

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure normale.

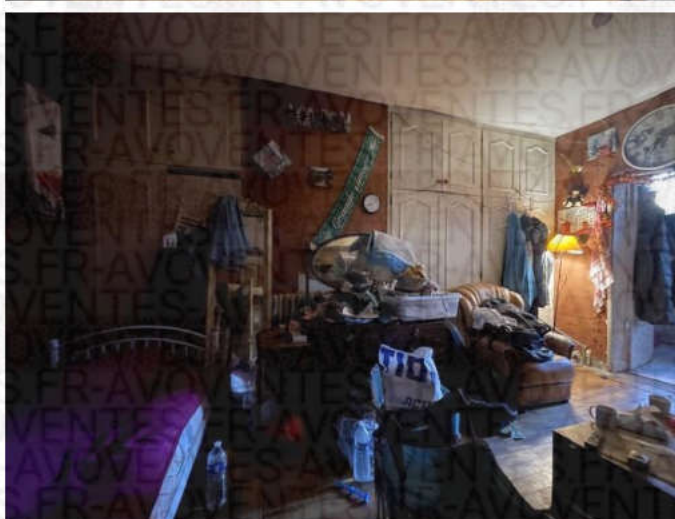
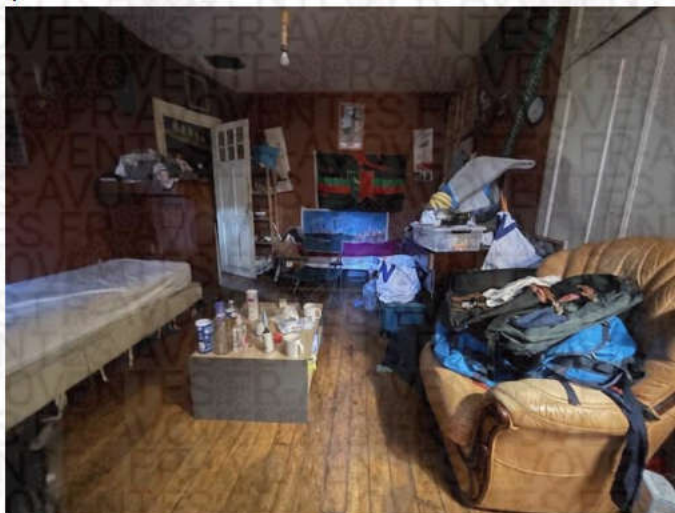
Les murs sont recouverts de papier peint en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois et de simple vitrage, qui donne accès à une terrasse.

Eléments d'équipement :

- *Des grands placards*



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

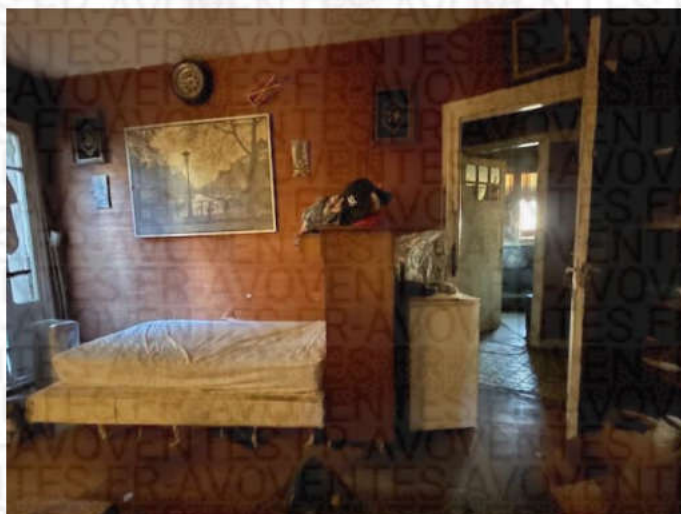
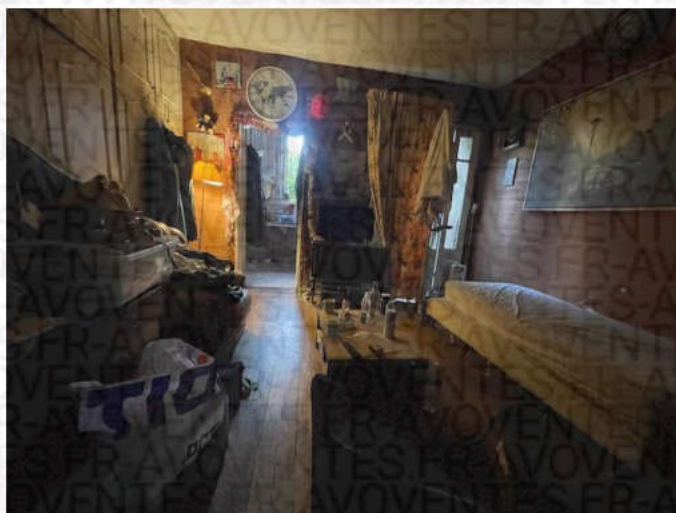
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

SALLE DE BAINS EN ENFILADE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en mauvais état.

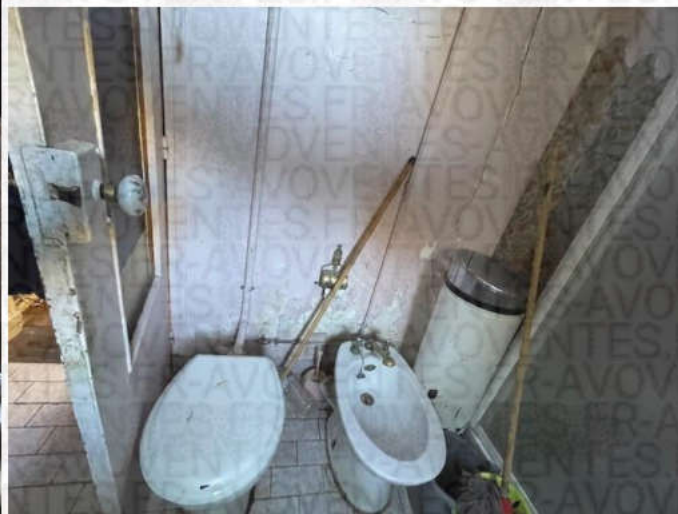
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture en mauvais état.

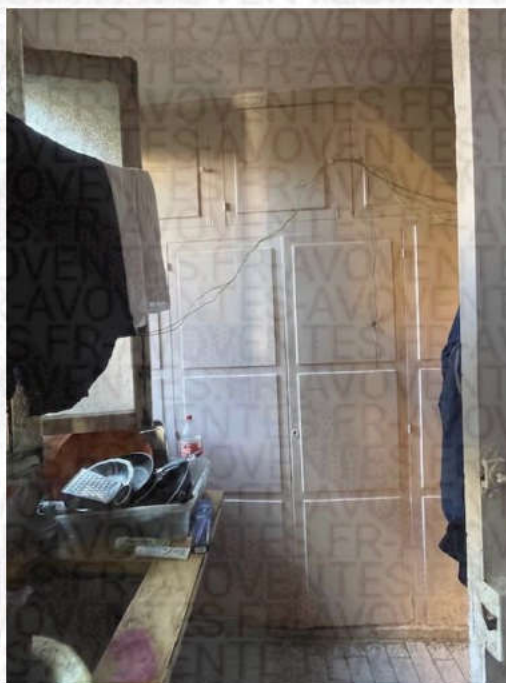
Le plafond est recouvert de plaques de bois en mauvais état.

La pièce prend jour par deux fenêtres à simple battant, équipée de montants en bois, de simple vitrage, de barreaux métalliques.

Eléments d'équipement :

- *Un bidet.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Une cabine de douche. Je relève une importante fuite.*
- *Un grand placard.*





KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr**CAVE**

L'accès s'effectue par le local du rez-de-chaussée à gauche et plus spécifiquement par la porte située en face des sanitaires.

Après ouverture de la porte, je constate que la cage d'escalier est encombrée de tissus divers et inondée.

L'accès y est impossible.



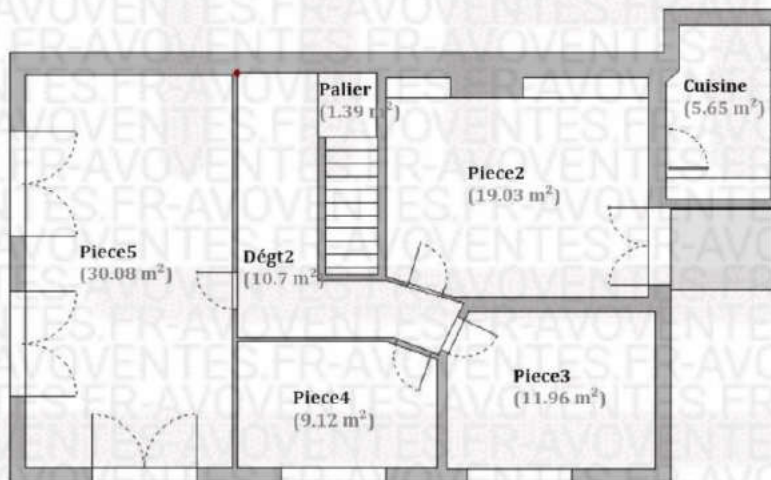
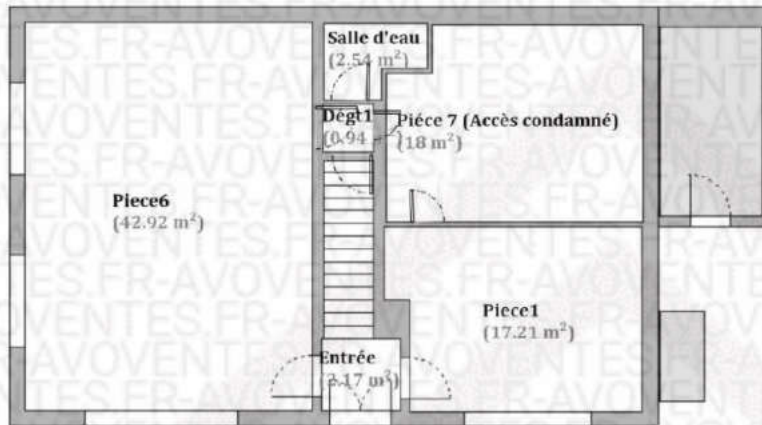
Je quitte les lieux à 17 h 15.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**PLANS**

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface pour 173,97m² surface habitable totale.*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 50 minutes
- opérations sur place : 1h15
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 55 minutes

Telles sont mes constatations.

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.

Stéphanie ROBILLARD

CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS