

**LE VENDREDI TREIZE MARS
DEUX MILLE VINGT SIX
de 09 heures 25 à 12 heures 30**

A LA REQUETE DE :

Maître Patrick LEGRAS de GIANDCOURT, Mandataire Judiciaire, demeurant et domicilié 99 rue Pierre Semard à BOBIGNY (93000), **en qualité de liquidateur de la**

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge commissaire du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY le 05 février 2026

LAQUELLE L'AUTORISE À :

Faire procéder à la description des biens décrits comme suit

1/ Dans un ensemble immobilier, cadastré section R n° 141, lieudit 28 avenue de Verdun, Place Nicole Neuberger n° 1 à 11, pour une contenance de 14 ares et 79 centiares,

Le LOT VOLUME n° 2, consistant en la propriété d'un volume immobilier complexe de forme irrégulière composé de différentes fractions communiquant entre elles, comprenant :

- Une fraction d'une section de 3 m2 comprise entre les côtes moyennes NGF 47.77 et 48.72 ;
- Une fraction d'une section de 429 m2 comprise entre les côtes moyennes NGF 48.72 et 50.85 ;
- Une fraction d'une section de 15 m2 comprise entre les côtes moyennes NGF 50.85 et 55.49 ;
- Une fraction d'une section de 14 m2 comprise entre les côtes moyennes NGF 55.49 et 56.00 ;
- Une fraction d'une section de 109 m2 comprise entre les côtes moyennes NGF 51.24 et 55.49 ;

- Une fraction d'une section de 313 m2 comprise entre les côtes moyennes NGF 51.24 et 56.00 ;

Ledit lot à usage de caves et commerces

Etat descriptif de division en volumes publié au Premier bureau des hypothèques de NOISY LE SEC, le 29 décembre 1993, volume 1993 P n° 6172 ;
Attestation rectificative publiée le 2 février 1994, volume 1994 P n° 587.

Ledit bien appartient à la [redacted] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte publié le 28 mai 2002, volume 2002 P n° 3099.

2/Un terrain, cadastré section R n° 145, lieudit 28 avenue de Verdun, d'une contenance de 1 are et 29 centiares, à usage de parking.

3/ Un terrain sur lequel se trouvent des boxes, cadastré section R n° 143, lieudit 28 avenue de Verdun, d'une contenance de 5 ares et 60 centiares.

Ces terrains appartiennent à la [redacted], par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, suivant acte publié le 19 avril 2013, volume 2013 P n° 2311.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je Zita CHARLES, Commissaire de Justice salariée au sein de la SARL LEROI & ASSOCIÉS, titulaire de deux offices d'huissier de justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et de Versailles, exerçant en l'office de Paris 17e, 6 place Tristan Bernard

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

11 Place Nicole Neuburger

93140 BONDY

ASSISTÉE DE :

[redacted] Diagnostiqueur immobilier

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

20

SOMMAIRE

- ❖ **CONDITIONS D'OCCUPATION**
- ❖ **SYNDIC**
- ❖ **ENVIRONNEMENT**
- ❖ **PLAN CADASTRAL / RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ**
- ❖ **REZ-DE-CHAUSSÉE**
 - SURFACE DE VINTE
 - PIÈCE SANS FONCTION
 - ZONE DE RECEPTION DES MARCHANDISES / ZONE DESTOCKAGE
 - ESPACE COMMUN SALARIÉS
 - TABLEAU GENERAL BASSE TENSION (TGBT)
 - VESTIAIRE HOMMES
 - VESTIAIRE FEMMES
 - LABORATOIRE ROII ANGERIF
 - CHAMBRE FROIDE
 - SECONDE CHAMBRE FROIDE
 - LOCAL ANNEXI
 - LOCAL ANNEXI
 - LABORATOIRE BOULANGERIE
- ❖ **SOUS-SOL**
 - RÉSERVE
 - BUREAU DU DIRECTEUR
- ❖ **EXTERIEUR**
 - FACADES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE
 - LE GROUPE FROID
 - LE BOX
- ❖ **LA TOITURE**
- ❖ **ANNEXES**

❖ CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont occupés par la locataire de la AVOVENTES

AVOVENTES

Les lieux ont été donnés à bail à la SNC NEUBURDIS en vertu des baux et avenants annexés au présent procès-verbal de description.

Elle exerce l'activité de supermarchés sous l'enseigne FRANPRIX.

La société a été préalablement convoquée le 4 mars 2026 par mail et courrier.

Cu'en date du 6 mars 2026, un représentant de l'enseigne FRANPRIX a pris attache avec mon étude afin de m'informer que l'accès aux lieux me sera donné le 13 mars 2026.

Sur place, une salariée interrogée m'informe que neuf personnes seraient embauchées par l'établissement.

❖ SYNDIC

Après enquête, la société AVOVENTES m'indique que l'ensemble immobilier comprend cinq volumes de pleine et entière propriété, situés à Bondy (93140), Place Nicole Neuburger.

AVOVENTES n'est propriétaire que du volume 1 et n'exerce aucun mandat de syndic.

❖ ENVIRONNEMENT

L'ensemble immobilier est situé sur la Commune de BONDY (93140) dans le département de la Seine-Saint-Denis en région Ile de France.

Les lieux sont situés au sein de Centre Commercial HENRI BARBUSSE. Celui-ci est composé de plusieurs commerces situés au rez-de-craussée d'immeubles d'habitation.

Une zone ouverte de stationnement permet aux clients et habitants de se rendre dans les commerces. Le stationnement est payant.



❖ REZ-DE-CHAUSSÉE

- SURFACE DE VENTE

On accède au magasin en empruntant une porte automatique à deux ouvrants coulissants.

La porte est fonctionnelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage. Un carreau est brisé à proximité des WC de la clientèle.

Les murs sont peints en gris, orange et à certains endroits recouverts d'un carrelage. Les murs sont en bon état.

Le faux plafond est composé de dalles. Celle-ci sont dans un bon état général.

Je relève la présence de deux portes coupe-feu, faisant office de sortie de secours. La porte située au fond du magasin à proximité du groupe froid, ne s'ouvre pas.

Il est précisé que les toilettes réservées à la clientèle ne sont pas accessibles. Les employés m'indiquent que cela fait des années qu'ils n'y ont pas accès.

La sécurité des lieux est assurée par des caméras de surveillance.

L'éclairage naturel du rez-de-chaussée est assuré par des baies vitrées fixes en bon état. L'éclairage est complété par des divers néons et spots fonctionnels.

L'établissement offre plusieurs services au rez-de-chaussée :

- espace snacking
- espace lockers

Le mobilier se compose de :

- plusieurs gondoles avec étagères de toutes tailles. Les gondoles sont achalandées.
- d'étales
- plusieurs gondoles vitrines réfrigérées
- de congélateurs
- de bacs
- de quatre caisses enregistreuses
- d'étagères à pain
- d'une rôtissoire
- d'extincteurs



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7



Photographie n°8



Photographie n°9



Photographie n°10



Photographie n°11



Photographie n°12



Photographie n°13



Photographie n°14



Photographie n°15



Photographie n°16



Photographie n°17



Photographie n°18



Photographie n°19



Photographie n°20



Photographie n°21



Photographie n°22



Photographie n°23



Photographie n°24



Photographie n°25



Photographie n°26



Photographie n°27



Photographie n°28



Photographie n°29



Photographie n°30



Photographie n°31



Photographie n°32



Photographie n°33



Photographie n°34



Photographie n°35



Photographie n°36

44



Photographie n°37



Photographie n°38

45



Photographie n°39



Photographie n°40



Photographie n°41



Photographie n°42



Photographie n°43



Photographie n°44



Photographie n°45

- PIÈCE SANS FONCTION

En empruntant la double porte coupe-feu située à gauche de l'entrée principale, on accède à un espace sans fonction.

Cette pièce permet d'accéder au monte-charge, aux vestiaires, à la zone de livraison et au sous-sol.

Le monte-charge est fonctionnel.

Au fond, à droite de cette pièce se trouve un espace de stockage non éclairé dans le renforcement.

Le sol est recouvert d'un carrelage à l'état d'usage. Plusieurs carreaux sont brisés.

Les murs sont peints en gris. Des dégradations sont visibles à proximité de la porte menant à la zone de livraison.

Le faux plafond est composé de dalles. Celles-ci présentent des traces noires et d'anciennes traces d'infiltrations. Une dalle est manquante au fond à gauche de la pièce.

L'éclairage de la pièce est assuré par des spots encastrés fonctionnels.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4

51



Photographies n°5 & 6



Photographie n°7



Photographie n°8



Photographie n°9



Photographie n°10

ZONE DE RECEPTION DES MARCHANDISES / ZONE DE STOCKAGE

On accède à cet espace en empruntant une porte coupe-feu à deux vantaux.

L'endroit fait tant office de zone de réception des marchandises que d'espace de stockage.

Le sol n'est pas nettoyé.

Les murs sont en bon état.

Le plafond est recouvert d'un ficage en bon état.

L'éclairage de la pièce est assuré par des néons fonctionnels.

La double porte coupe-feu merant à l'extérieur. La porte s'ouvre et se ferme sans difficulté.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6

- ESPACE COMMUNALIÉ

On accède à cet espace en empruntant une porte coupe-feu à deux vantaux. La porte s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Cet espace se présente comme un espace commun de restauration pour les salariés. Il permet l'accès aux vestiaires et au Tableau Général Basse Tension (TGBT).

Des colis sont entreposés dans la zone orange.

Le sol est recouvert d'une résine grise en bon état.

Les murs sont peints en gris, blanc et orange. Des dégradations sont visibles près de l'évier. Présence de traces sur les murs.

Le faux plafond est composé de dalles. Une dalle est manquante au-dessus de la porte d'entrée.

L'éclairage de la pièce est assuré par des dalles lumineuses en état de fonctionnement.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3

Référence étude : V260013 / Référence mandant : AVOVENTES



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7

Référence étude : V250013 / Référence mandant : [REDACTED]



Photographies n°8 & 9



Photographies n°10 & 11

- TABLEAU GENERAL BASSE TENSION (TGBT)

On accède à cet espace en empruntant une porte coupe-feu fonctionnel. Dans cette pièce se trouve le local hébergeant le Tableau Général Basse Tension (TGBT).

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont peints en blanc, ils sont dans un bon état général.

Le plafond est en bon état.

L'éclairage est assuré par un néon fonctionnel.



Photographie n°1



Photographie n°2

- VESTIAIRE HOMMES

Une première porte sur la droite donne accès au vestiaire des hommes, puis à des WC.

La porte d'accès est en bon état.

Le sol est recouvert d'une résine grise en bon état.

Les murs sont peints en gris. Un trou dans le mur est visible derrière la porte des WC.

Le faux plafond est composé de dalles. Celle-ci sont en bon état.

L'éclairage de la pièce est assuré par une dalle lumineuse fonctionnelle.

La pièce est équipée d'un vestiaire et d'un lavabo sur pied.

Dans les WC, je relève la présence d'un carrelage mural en bon état.

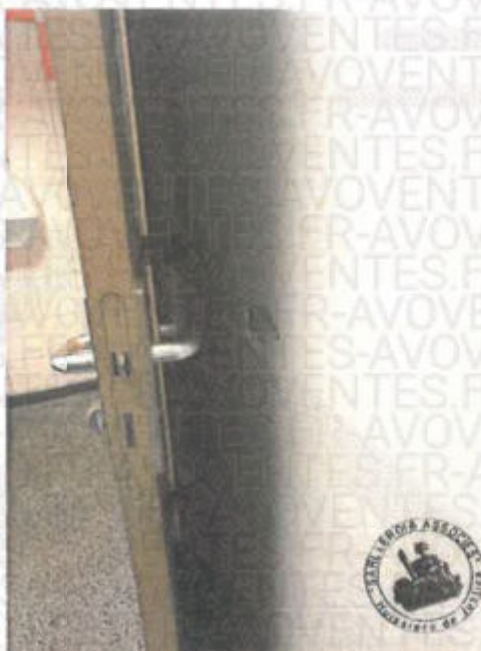
Le WC suspendu est fonctionnel. L'éclairage de la pièce est assuré par une applique en état de fonctionnement.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4

Référence étude : V260013 / Référence mandant :



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7

--- VESTIAIRE FEMMES

Une seconde porte au fond de la pièce d'un accès au vestiaire des femmes puis a des WC.

La porte d'accès est en bon état.

Le sol est recouvert d'une résine grise en bon état.

Les murs peints en gris sont en bon état.

Le faux plafond est composé de dalles. Celles-ci sont en bon état.

L'éclairage de la pièce est assuré par une dalle lumineuse fonctionnelle.

La pièce équipée d'un vestiaire et d'un lavabo sur pied.

Dans les WC, je relève la présence d'un carrelage mural en bon état.

Le WC suspendu est fonctionnel. L'éclairage de la pièce est assuré par une applique en état de fonctionnement.

Référence étude : V260013 / Référence mandant : AVOVENTES

Page 51 / 149



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6

- LABORATOIRE BOLLANGERIE

Au fond du magasin à droite se trouve une porte battante menant au laboratoire boulangerie et aux chambres froides.

La porte d'accès est en bon état

Le sol est recouvert d'un carrelage antidérapant en bon état.

Les murs et plafond sont recouverts de panneaux isolants en bon état.

L'éclairage de la pièce est assuré par des néons fonctionnels.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5

Référence étude : V250013 / Référence mandant : AVOVENTES

Page 57 / 149



Photographie n°6



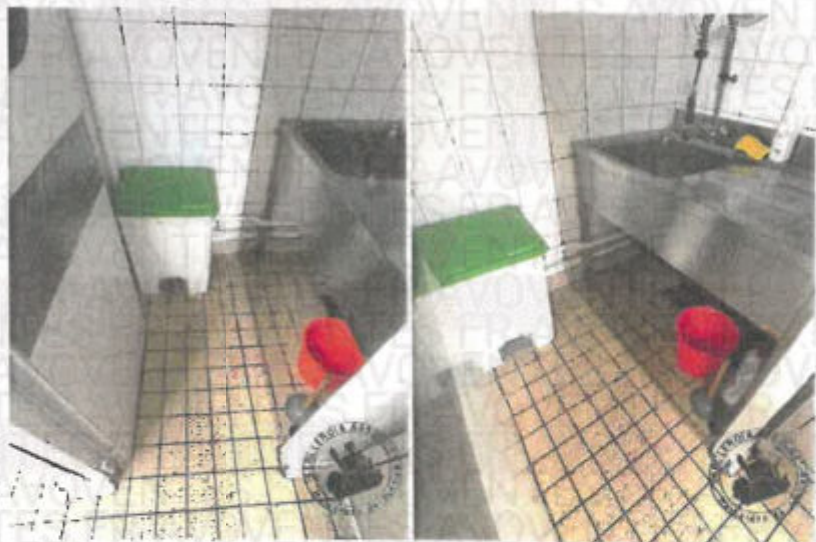
Photographie n°7



Photographie n°8

Plane la pièce du fond, je relévala présence d'une table de lavage. La porte d'entrée est en luit état.

La pièce n'est pas éclairée.



Photographies n°9 & 10

Référence étude : V260013 / Référence mandant : PAVOVENTES



Photographie n°13

- SECONDE CHAMBRE FROIDE

La chambre froide est inactive. La porte d'accès est fonctionnelle.

Des cartons et objets divers sont entreposés dans cette pièce.

Les murs et plafond sont recouverts de panneaux isolants en bon état.

L'éclairage de la pièce n'est pas fonctionnel.



Photographie n°14



Photographies n°15



Photographie n°16



Photographie n°17



Photographie n°18



Photographie n°19

8/1

En empruntant, une porte coupefeu j'accède à plusieurs espaces. La porte d'accès est fonctionnelle.

Dans le couloir, sur la gauche se trouve deux portes servant de locaux annexes.

Plusieurs dégradations sont visibles sur les murs près des portes.

Le sol est recouvert du même carrelage en bon état que dans l'espace de vente.

Le faux plafond est composé de dalles. Celles-ci sont en bon état.

L'éclairage de la pièce est assuré par un néon fonctionnel.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographies n°3 & 4



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographies n°7 et 8

- LOCAL ANNEXE (PREMIERE PORTE A GAUCHE)

- Rien à relever dans cette pièce. La porte d'accès est fonctionnelle.
- Le sol, les murs et plafond sont en bon état.
- L'éclairage est fonctionnel.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°3



Photographie n°4

- LABORATOIRE BOULANGERIE

La porte d'accès coupe-feu est fonctionnelle.

Les murs et sols sont recouverts de carrelages.

Plusieurs carreaux sont brisés en partie basse du mur de gauche.

À cet endroit se trouve un four de boulangerie de marque BONGARD ainsi qu'une table de lavage en inox.

Le faux plafond est composé de dalles. Celles-ci sont en bon état.

L'éclairage est fonctionnel.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6

SAS froid menant aux chambres froides

La porte d'accès est fonctionnelle.

L'encadrement de la porte est endommagé en partie basse.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les murs et plafonds sont recouverts de panneaux isolants de couleur blanc dans un bon état général.

La pièce est éclairée par un néon fonctionnel.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°6

- Une première porte de chambre froide sans issue.



Photographies n°6 et 7



Photographie n°8

- Première chambre froide

La porte d'accès est fonctionnelle. La chambre froide est en fonctionnement.



Photographie n°9

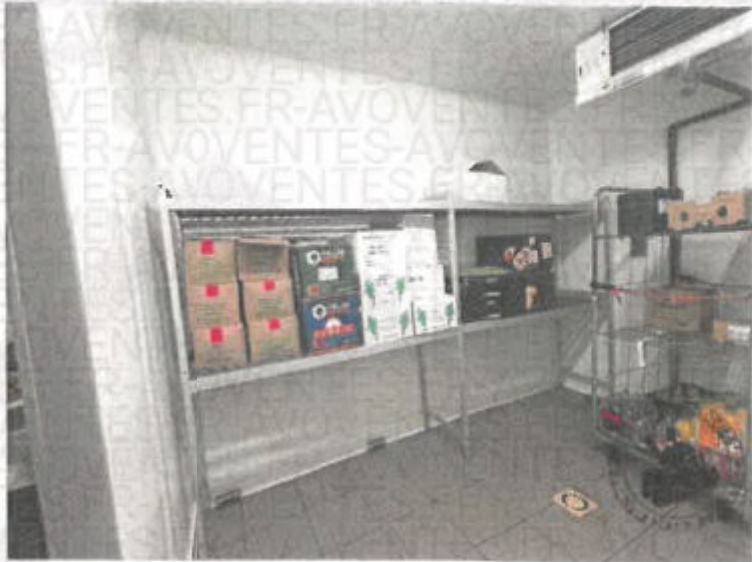
Référence étude : V260013 / Référence mandant : AVOVENTES



Photographie n°10



Photographie n°11



Photographie n°12

Seconde chambre froide

La porte d'accès est fonctionnelle. La chambre froide est en fonctionnement.



Photographie n°13

Référence étude : V260013 / Référence mandant : AVOVENTES



Photographie n°14



Photographie n°15

❖ SOUS SOL

Une porte coupe-feu donne accès au sous-sol. La porte d'accès est fonctionnelle.

La porte est abimée en partie basse sur le montant.

Les marches de l'escalier et les murs sont salis.

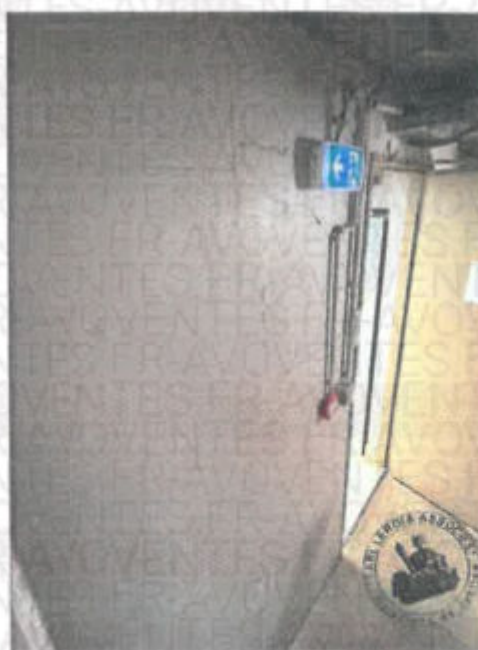
La porte de droite mène à la réserve et la porte de gauche au bureau du directeur.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4

- RÉSERVE

Les murs ainsi que les sols son en bon état. La porte d'accès est fonctionnelle.

Le plafond est recouvert de flocage en bon état.

Plusieurs rayonnages métalliques sont installés dans cette pièce, le long des murs.

La pièce du fond mène au mone-charge et à la machinerie d'ascenseur. Je ne relève rien dans cette pièce.

L'éclairage est assuré par des réons fonctionnels.



Photographie n°1



Photographie n°2

105



Photographie n°3



Photographie n°4

106



Photographie n°5



Photographie n°6

107



Photographie n°7



Photographie n°8



Photographie n°9



Photographie n°10

109



Photographie n°11



Photographie n°12

10



Photographie n°13



Photographie n°14

Référence étude : V250013 / Référence mandant :

Page 94 / 149

m



Photographies n°15 & 16



Photographie n°17

BUREAU DU DIRECTEUR

- La porte d'accès est sécurisée.
- Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.
- Des traces d'infiltrations sont visibles sur les dalles du faux plafond.
- L'éclairage est assuré par des dalles lumineuses fonctionnelles.
- Dans cette pièce, se trouve :
 - deux baies de brassage
 - l'écran de vidéosurveillance
 - appareils informatiques divers



Photographie n°1

M3

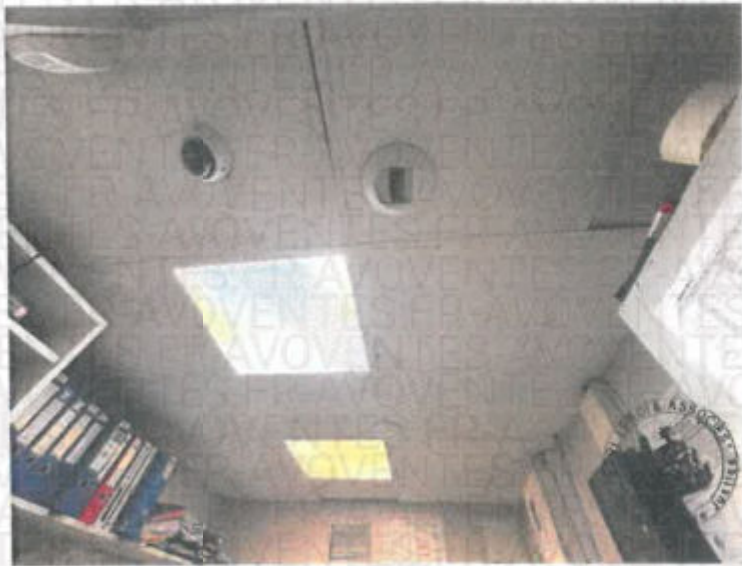


Photographie n°2



Photographie n°3

M4



Photographie n°4

MS

❖ EXTERIEUR

Nous nous en rendons ensuite à l'extérieur du bâtiment.

- FACADES EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE

La façade est dans un bon état général.

Sont visibles sur le bardage des tags et salissures.

Le bardage est manquant près des places de stationnement.

Plusieurs places de stationnement complètent le bien.

Je constate que le sol est en asphalte ne comporte aucune ligne de marquage.

Les places seront surlignées en rouge.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3

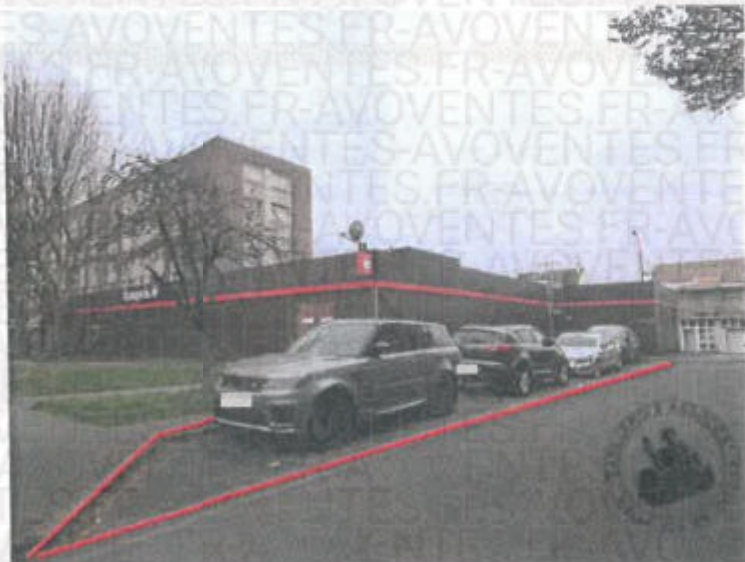
M7



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7



Photographie n°8



Photographie n°9

120



Dhntrographie n°10



Photographie n°11

121



Photographie n°12



Photographie n°13



Photographie n°14

- **LE GROUPE FROID**

Depuis l'extérieur, on accède au groupe froid.

La porte d'accès s'ouvre et se ferme sans difficulté.

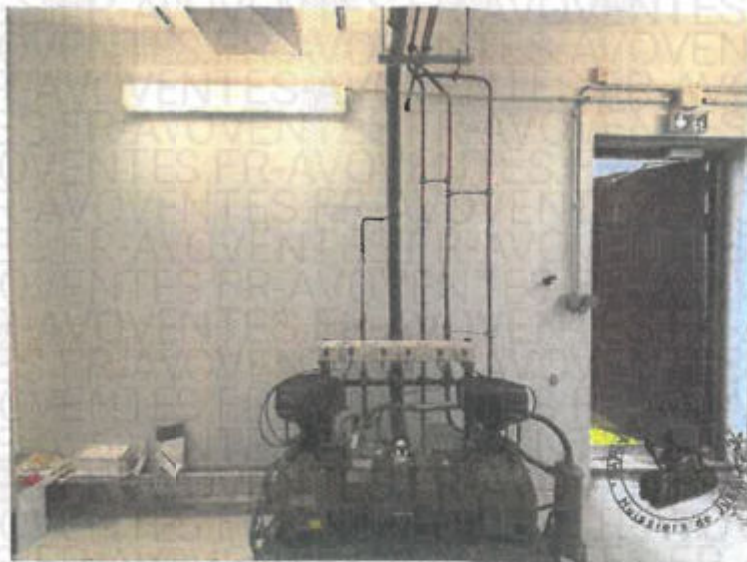
Je ne relève aucune dégradation dans cette pièce.

L'éclairage est assuré par des néons fonctionnelles.

Les appareils sont en état de fonctionnement.



Photographie n°1



Photographie n°2

124



Photographie n°3



Photographie n°4

Référence étude : V260013 / Référence mandant : AVOVENTES

Page 108 / 149





Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7

- LE BOX

Nous nous rendons ensuite au box qui se situe face aux places de parking.

Le box fait actuellement office de local poubelle.

La porte d'accès est bon état.

Le box n'est pas numéroté.

Le box est encombré.

L'éclairage est fonctionnel.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4

Référence étude : V260013 / Référence mandant

129



Photographie n°5

❖ LA TOITURE

On accède à la toiture en empruntant une échelle.

L'immeuble dispose d'un toit plat recouvert d'un revêtement d'étanchéité.

Le revêtement de la toiture est dans un bon état général.



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7



Photographie n°8



Photographie n°9



Photographie n°10

ives constatations terminées, jequitte les lieux.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 119 pages pour servir et valoir ce que de droit.

ZIRA CHARLES

❖ ANNEXES

- Ordonnance sur requête
- Baux et avenants
- Diagnostics