



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE QUATRE FÉVRIER DE 11H00 A 11H40

À la requête de :

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence Offenbach 1-8, allée Ambroise Thomas – 2-4, allée Francis Poulenc – 2-6, square Varèse – 19-23, rue Jacques Offenbach et 90 à 100, boulevard d'Alsace Lorraine, 93100 Rosny-sous-Bois représenté par son syndic, le cabinet ATM GAILLARD, société par actions simplifiée, immatriculé au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS) de Bobigny sous le numéro 348 631 169, ayant son siège social 128, rue Roger Salengro, 93140 Bondy.

Ayant élu domicile aux cabinets de :

La SCP DROUX BAQUET, agissant par Maître Thierry Baquet, avocat associé, Avocat au barreau de Bobigny demeurant 14, allée Michelet 93320 Les Pavillons-sous-Bois

Et de **Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY**, Avocate au barreau de Paris et demeurant 14, rue Soufflois, 75005 Paris.

Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Bobigny le 21 mai 2025 signifié le 20 juin 2025 et définitif,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré à la DNID le 02 juillet 2025 portant sur les lots suivants :

Au sein d'un immeuble sis 2, allée Ambroise Thomas, 93110 Rosny-sous-Bois, au premier étage, porte gauche depuis l'ascenseur ou porte droite depuis l'escalier, composé comme suit :



- Lot n°224, un appartement, au premier étage porte gauche, bâtiment D, escalier 2
- Lot n°267, une cave, bâtiment D, escalier D,
- Lot n°752, un emplacement de parking numéroté 77

À l'encontre de :

AVOVENTES

Représentée par son curateur, la DNID, les ellipses demeurant 3, avenue du Chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Christine LOUVION, Commissaire de Justice Associée au sein de la SCP LPF & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, demeurant 7 rue Saint-Anastase à 75003 Paris, soussignée,

Me suis transportée ce jour, **MERCREDI QUATRE FÉVRIER DEUX MILLE VINGT-SIX, à 11 heures 00** dans un immeuble 2, allée Ambroise Thomas, 93110 Rosny-sous-Bois.

Là étant, en présence de :

AVOVENTES

J'ai constaté ce qui suit :



CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont actuellement occupés par [REDACTED]
[REDACTED] ; ainsi déclaré.

Âgé d'une cinquantaine d'années, [REDACTED] vit dans cet appartement depuis toujours et est actuellement sans emploi.

[REDACTED] précise ne pas savoir où se situent la cave et l'emplacement de parking.

EXPEDITION



DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

Entrée

On y accède par une porte à un vantail.

Côté intérieur, la porte est habillée d'un revêtement matelassé anti-bruit.

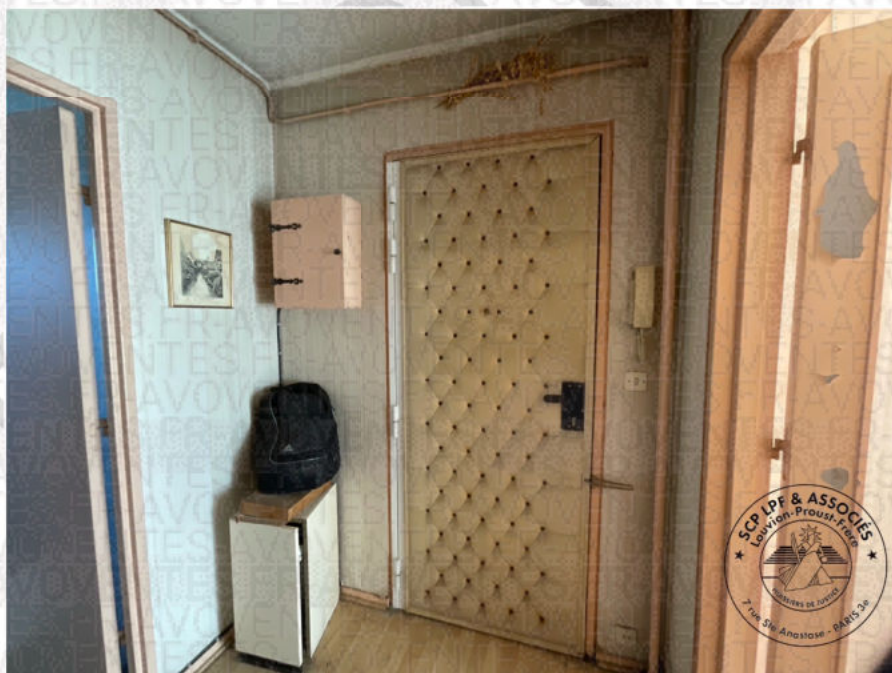
Le sol est revêtu de parquet stratifié ancien.

Les murs sont tapissés de papier peint défraîchi et ancien.

Le plafond est recouvert de peinture vétuste.

Cette entrée dessert un salon avec un balcon, une cuisine et un couloir qui mène vers un coin nuit composé de 2 chambres, un dressing (debarras), une salle de bains et des sanitaires.

Sur la gauche, une double porte à oculus vitrés transparents dessert la pièce principale.



1.



Entrée (illustrations)



2.



3.



Entrée (illustrations)



4.



5.



6

Entrée (illustrations)



6.



7.



Entrée (illustrations)



8.



9.



8

Entrée (illustrations)



10.

EXPEDITION



Pièce principale

On y accède depuis l'entrée par une double porte à oculus vitrés transparents.

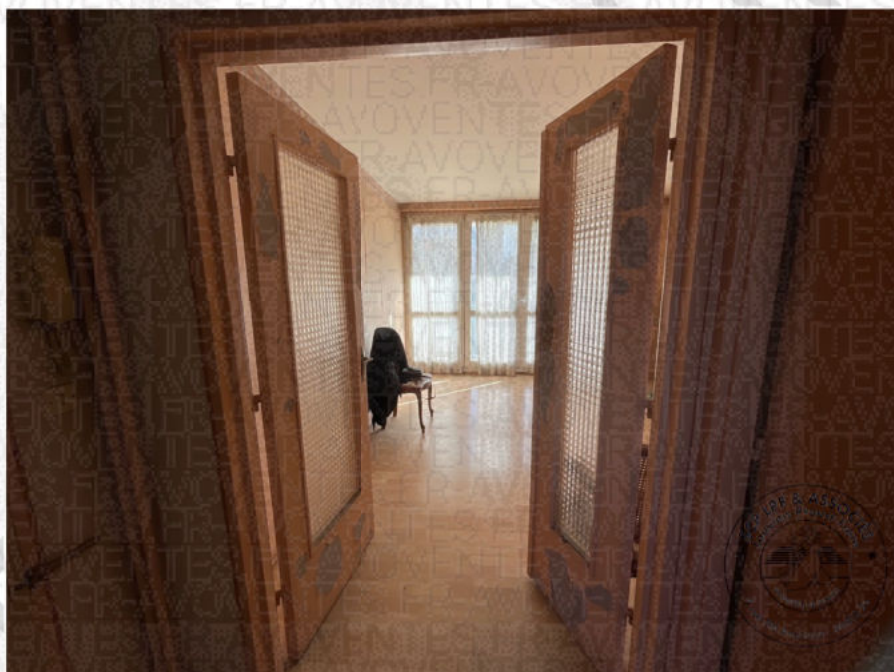
L'éclairage naturel est assuré par des portes-fenêtres à double vitrage intact avec des huisseries en PVC en bon état ; elles sont équipées de volets électriques extérieurs avec leurs télécommandes.

Présence d'un balcon filant.

Le sol est revêtu de parquet stratifié à l'état d'usage, mais ne présentant pas de dégradation apparente.

Les murs sont tapissés de papier peint défraîchi et ancien.

Le plafond est recouvert de peinture poussiéreuse et vétuste.



1.



Pièce principale (illustrations)



2.



3.



Pièce principale (illustrations)



4.



5.



Pièce principale (illustrations)



6.



7.



Pièce principale (illustrations)



8.



9.



Pièce principale (illustrations)



10.



11.



Pièce principale (illustrations)



12.



13.



Pièce principale (illustrations)



14.

EXPEDITION



Cuisine

On y accède depuis l'entrée sur la droite.

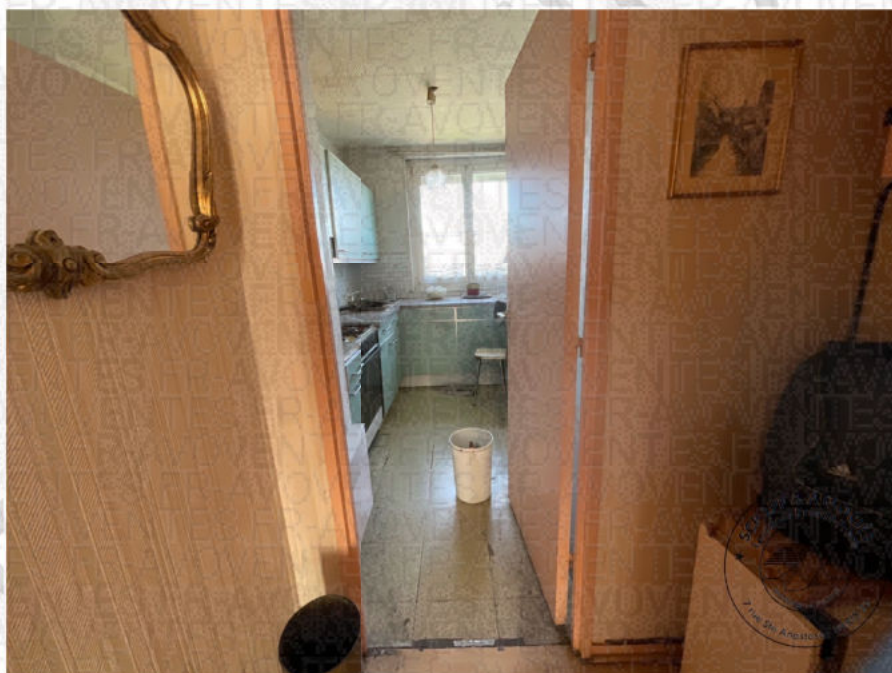
L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double vitrage, protégée par un volet électrique et sa télécommande. Les vitres sont intactes.

Le sol est habillé d'un revêtement thermoplastique imitation granite présentant des dégradations, très ancien.

Les murs sont recouverts de peinture défraîchie, vétuste présentant des fissures et des impacts.

Le faux plafond est composé de dalles de liège revêtues de peinture défraîchie.

La pièce est aménagée et équipée avec des éléments hauts et bas, un plan de travail et une gazinière.



1.



Cuisine (illustrations)



2.



3.



Cuisine (illustrations)



4.



5.



Cuisine (illustrations)



6.



7.



Cuisine (illustrations)



8.



9.



Cuisine (illustrations)



10.



11.



Cuisine (illustrations)



12.



13.



Couloir

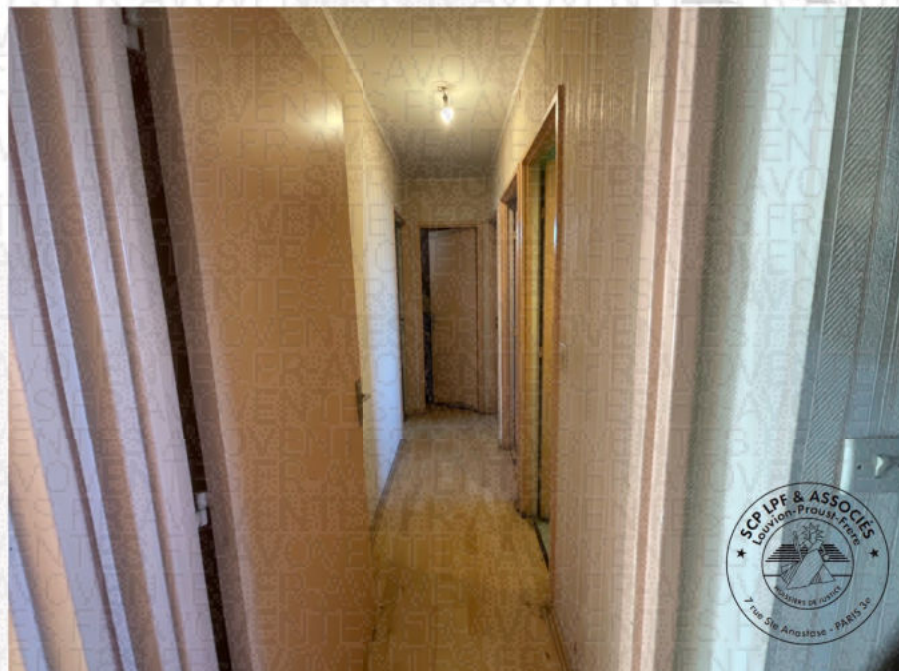
On y accède depuis l'entrée par une porte recouverte de peinture sur ses deux faces.

Elle est équipée de poignées-béquilles et de plaques de propreté.

Le sol est revêtu de parquet stratifié ancien.

Les murs sont tapissés de papier peint défraîchi et ancien.

Le plafond est recouvert de peinture ancienne.



1.



Couloir (illustrations)



2.



3.



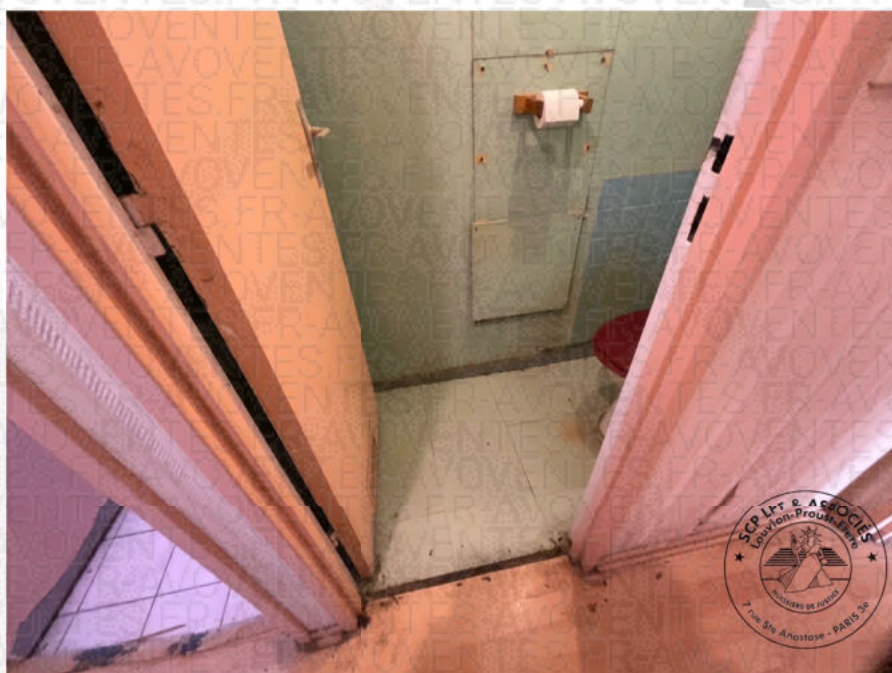
Sanitaires

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est recouvert d'un revêtement thermoplastique.

Les murs et le plafond sont tapissés de papier peint défraîchi et ancien.

La pièce est équipée d'une cuvette de w.c. à l'anglaise en faïence blanche, avec un siège et abattant en PVC, reliée à une chasse d'eau.



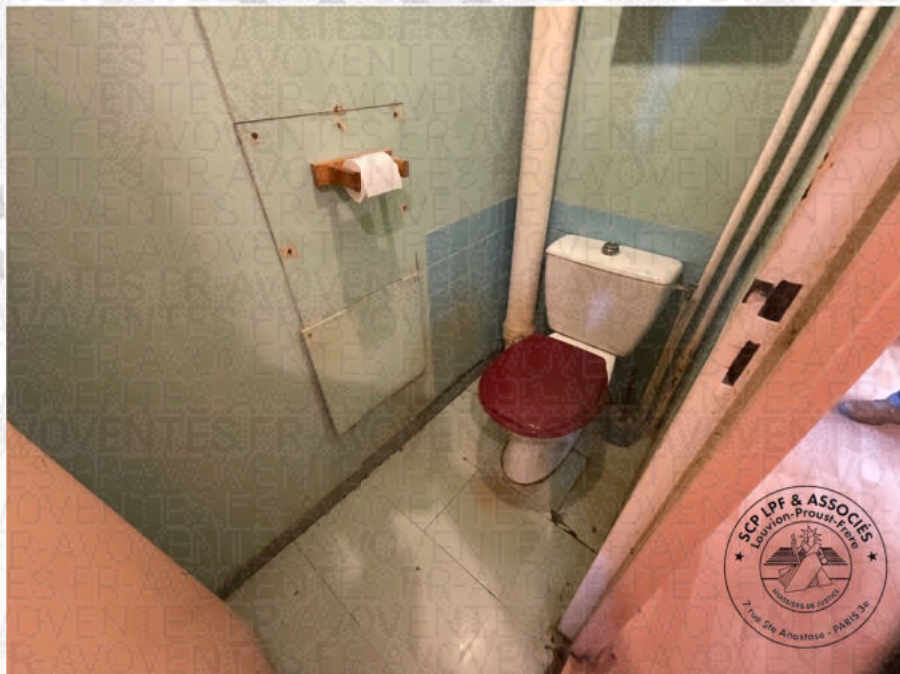
1.



Sanitaires (illustrations)



2.



3.



Sanitaires (illustrations)



4.



5.



Salle d'eau

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant, à double vitrage, protégée par un volet électrique et sa télécommande. Les vitres sont intactes.

Le sol est revêtu de carrelage sans dégradation à l'exception de quelques éclats d'usage.

Les murs sont recouverts d'un papier plastifié d'aspect ancien.

Le plafond est également tapissé d'un papier de type toile de verre.

La pièce est équipée d'un meuble-lavabo intégrant un lavabo en grès émaillé blanc ainsi qu'une douche avec un receveur de douche, très entartré.

Je constate que les joints présentent des moisissures.

La douche est fermée par une porte antiprojection d'eau.

Présence d'une machine à laver, d'une armoire de toilette et d'un placard encastré.

Il existe des marques de dégâts des eaux ou d'infiltrations.



1.



Salle d'eau (illustrations)



2.



3.



Salle d'eau (illustrations)



4.



5.



Salle d'eau (illustrations)



6.



7.



Salle d'eau (illustrations)



8.



9.



Salle d'eau (illustrations)



10.



11.



Salle d'eau (illustrations)



12.



13.



Chambre

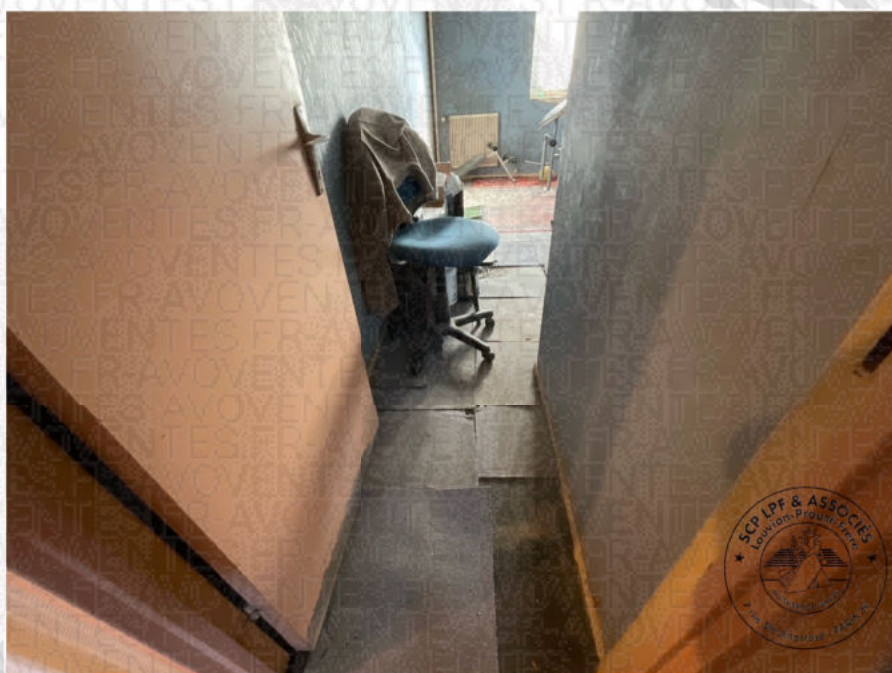
On y accède depuis le fond du couloir, porte à gauche.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, à double vitrage intact, protégée par un volet électrique et sa télécommande. Les vitres sont intactes.

Le sol est revêtu de dalles de moquette anciennes et hors d'usage.

Les murs sont tapissés de papier peint défraîchi et ancien.

Le plafond est composé de dalles de liège défraîchies et anciennes.



1.



Chambre (illustrations)



2.



2.



Chambre (illustrations)



3.



4.



Pièce de rangement

On y accède depuis le fond du couloir.

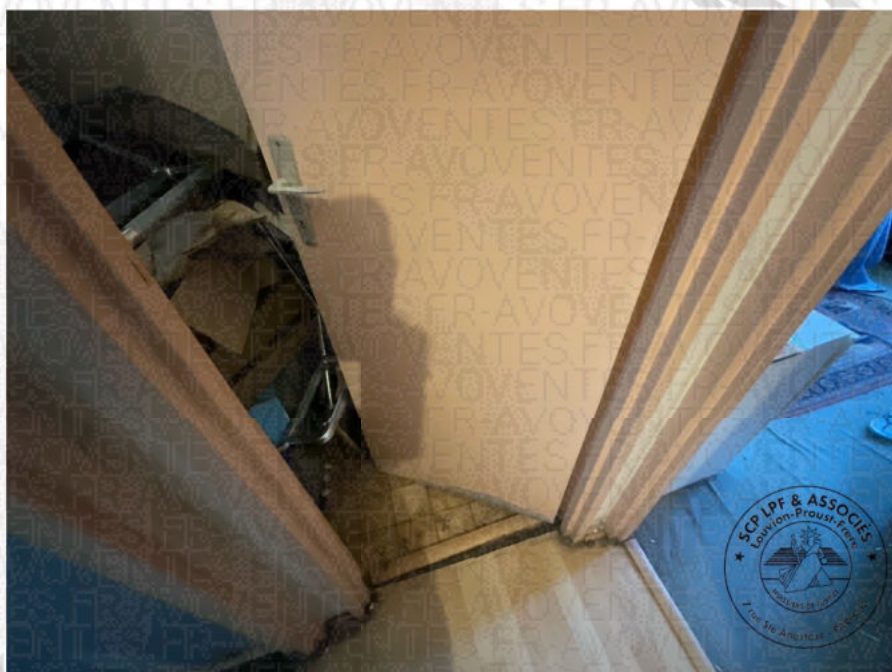
L'éclairage naturel est assuré par un fenestron.

Le sol est revêtu de carrelage ancien.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Présence d'un placard.

La pièce est encombrée et défraîchie.



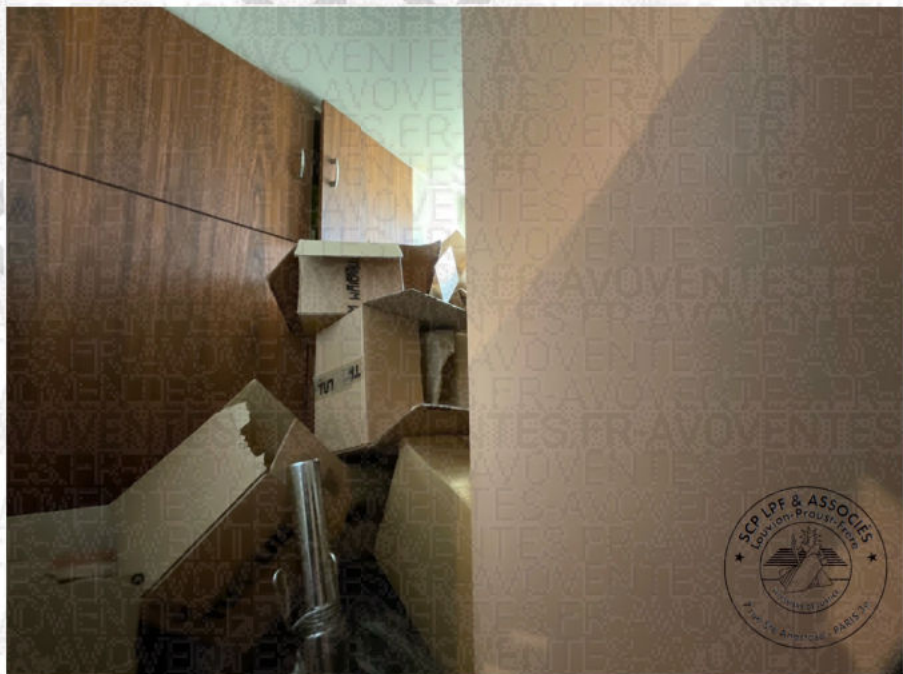
1.



Pièce de rangement (illustrations)



2.



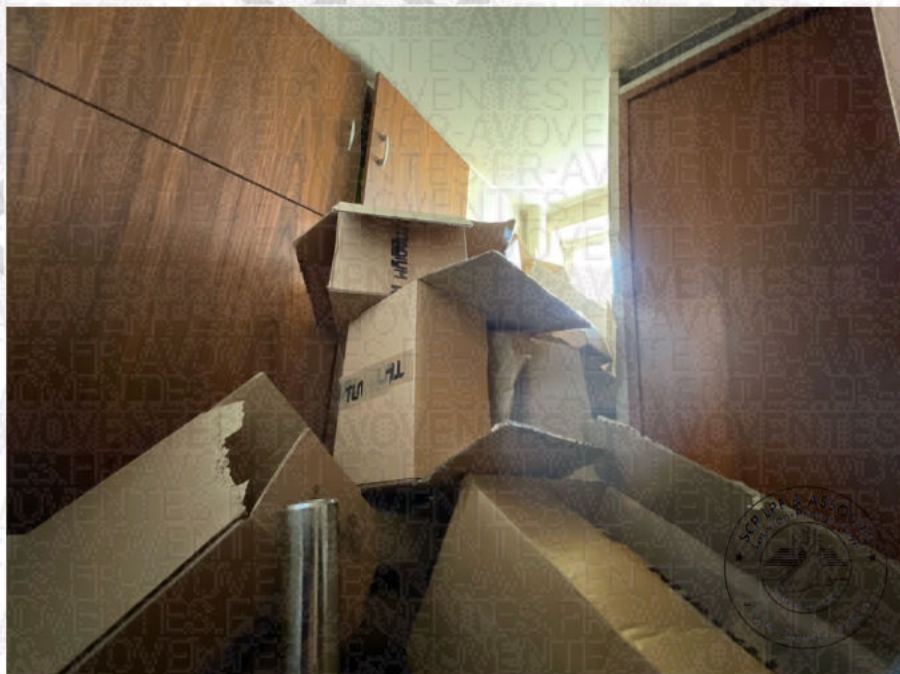
3.



Pièce de rangement (illustrations)



4.



5.



Chambre

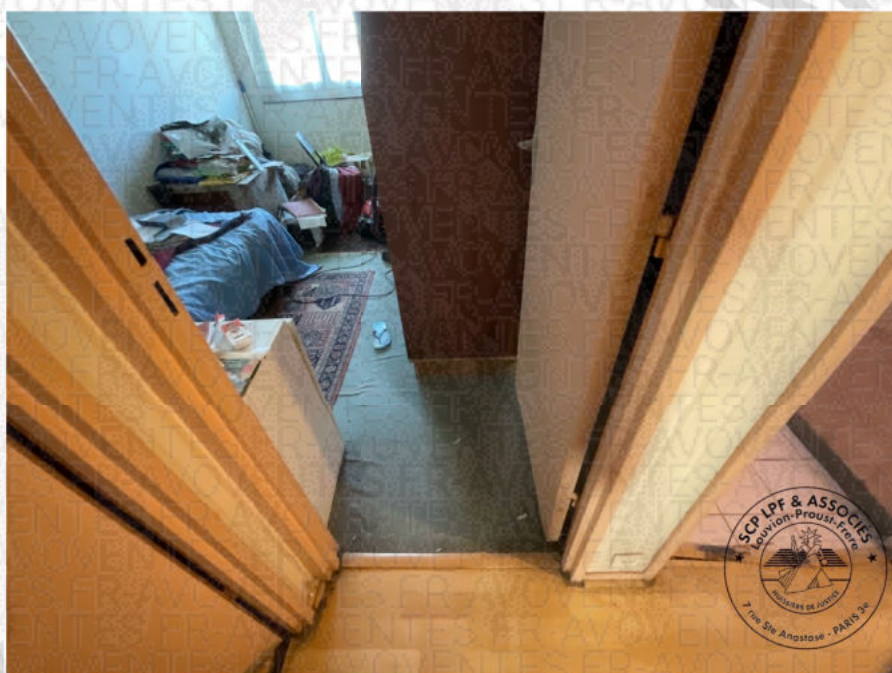
On y accède depuis le fond du couloir, porte à droite.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant, à double vitrage transparent intact, protégée par un volet électrique et sa télécommande. Les vitres sont intactes.

Le sol est revêtu de dalles de moquette anciennes et hors d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture ancienne et défraîchie.

Le plafond est composé de dalles de liège défraîchies et anciennes.



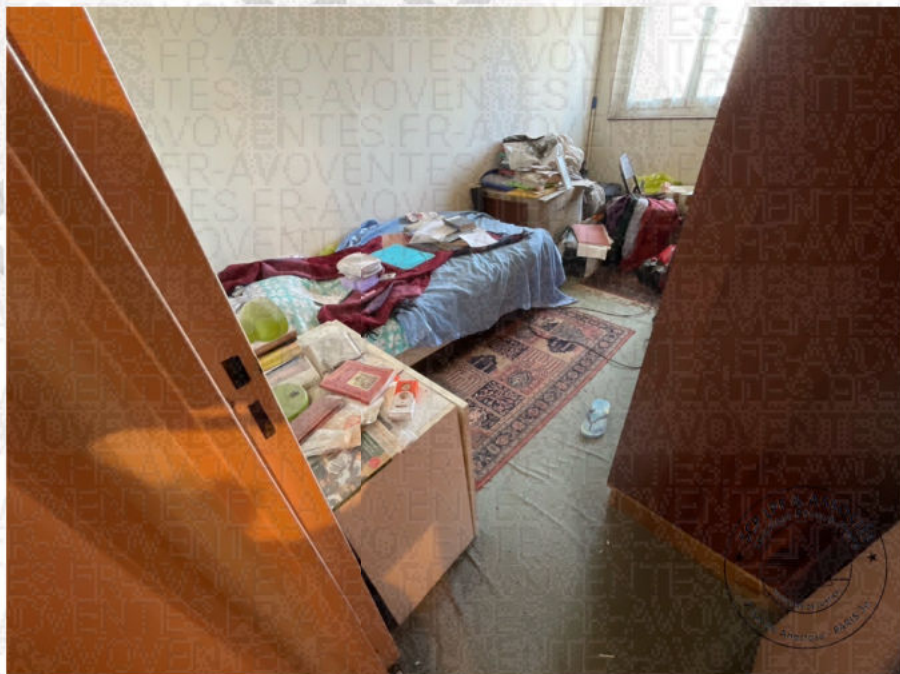
1.



Chambre (illustrations)



2.



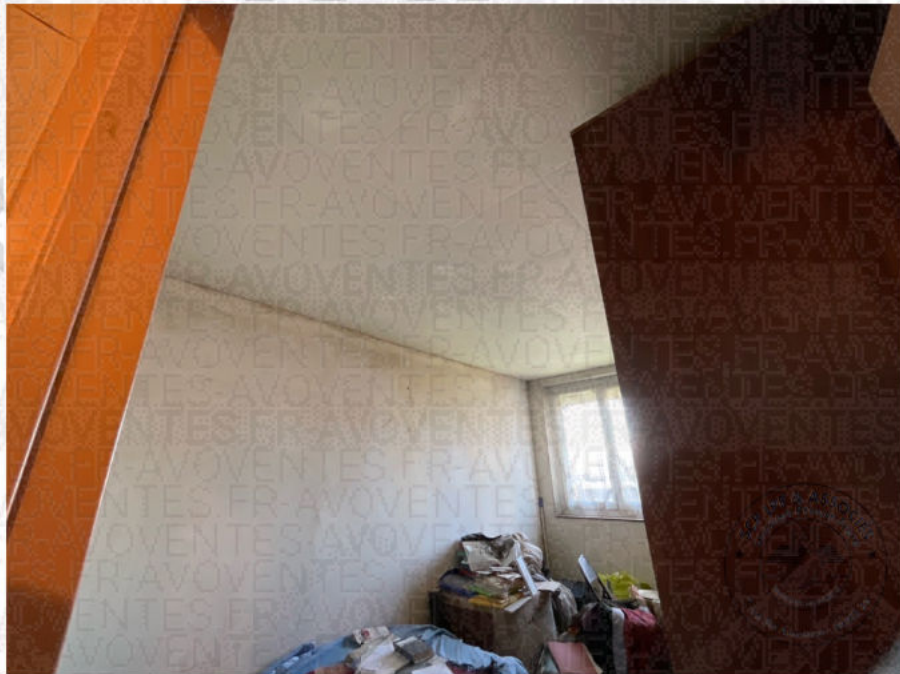
3.



Chambre (illustrations)



4.



73.



Chambre (illustrations)



5.



6.



Chambre (illustrations)



7.



8.



Parties communes



1.



2.



Parties communes (illustrations)



3.



4.



Parties communes (illustrations)



5.

EXPEDITION



Mes constatations terminées, je me suis retirée.

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, auquel j'ai annexé les photographies ci-dessus qui sont le reflet exact de mes constatations.



Christine LOUVION
Commissaire de Justice associée

EXPEDITION

