



## **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT ET UN NOVEMBRE**

**À la requête de :**

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 93110 Rosny-sous-Bois

Représenté par son Syndic, ATM & GAILLARD, 128, rue Roger Salengro, 93140 Bondy.

**Pour lequel domicile est élu au cabinet de :**

SCP DROUX BAQUET - Agissant par Maître Thierry BAQUET, avocat associé, Avocat au barreau de BOBIGNY, 14, allée Michelet, 93320 Les Pavillons Sous-Bois.

Et de Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY, Avocat au Barreau de Paris, 14 Rue Soufflot, 75005 Paris.

**Agissant en vertu de :**

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Bobigny le 05 février 2025, signifié le 24 février 2025 et définitif.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 14 aout 2025, portant sur les lots suivants :

Au sein d'un immeuble sis 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 93110 Rosny-sous-Bois, cadastré K105-K107-K116-K117-K118-K119, pour une contenance de 1 hectare 66 ares et 6 centiares

- o LE LOT N° 98 de l'état descriptif de division et les 630/100000 des parties communes générales, dans le Bâtiment G1, escalier 2, au 3ème étage, un appartement.



- o LE LOT N°118 de l'état descriptif de division et les 4/100000 des parties communes générales, dans le Bâtiment G1, escalier 2, au sous-sol, une cave.
- o LE LOT N°647 de l'état descriptif de division et les 47/100000 des parties communes générales, bâtiment annexe, au sous-sol, un emplacement de garage n°47.Lot n°

**A l'encontre de :**

**Avec la mission suivante :**

De se rendre sur place afin de dresser Procès-verbal de description des lieux.

C'est pourquoi,

Déférant à la réquisition qui précède,

***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, **VENDREDI VINGT ET UN NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-CINQ, à 09 heures 40** dans un immeuble 6, allée Ambroise Thomas, 93110 Rosny-sous-Bois et dans l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage porte droite.

Là étant, en présence de :

- [REDACTED], Serrurier,
- [REDACTED] du cabinet PAILLARD, diagnostics et mesurages,
- [REDACTED], Témoin,
- [REDACTED], Témoin,

J'ai constaté ce qui suit :



## CONSTATATIONS

Là étant, je rencontre

© AVOVENTES.FR  
sa femme.

Ces derniers occupent les lieux avec leurs deux enfants et les propriétaires.

*Cet appartement se compose d'une entrée qui dessert sur la gauche une grande pièce principale avec salon/salle à manger, à droite une cuisine et des sanitaires. En fond d'entrée, une porte dégage un couloir desservant l'espace composé de :une grande salle de bain sur la droite, trois chambres et, en fond de couloir, un placard (stock).*

Après avoir visité la totalité de l'appartement, je constate que ce dernier est en très bon état.

### Porte palière

On accède à l'appartement par une porte à simple vantail recouverte de peinture en bon état.



1.



3

Porte palière (illustrations)



2.

EXPEDITION



## Entrée

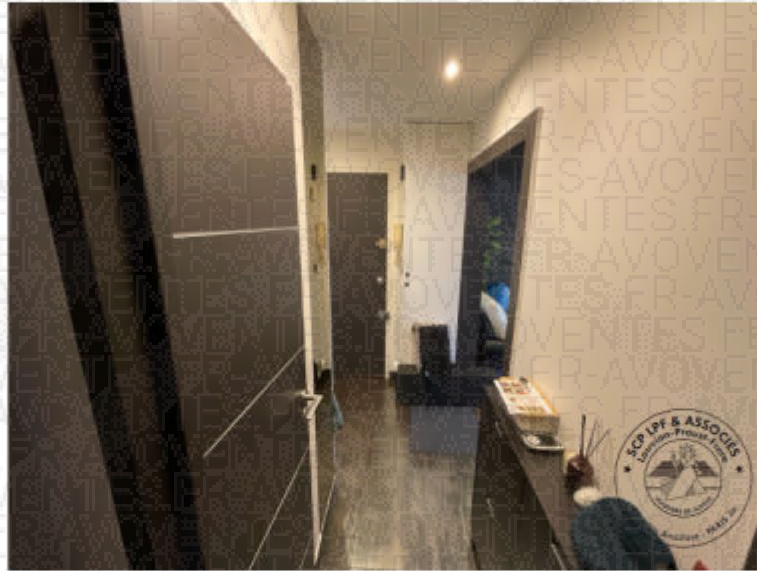
Le sol est revêtu de carrelage.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture.

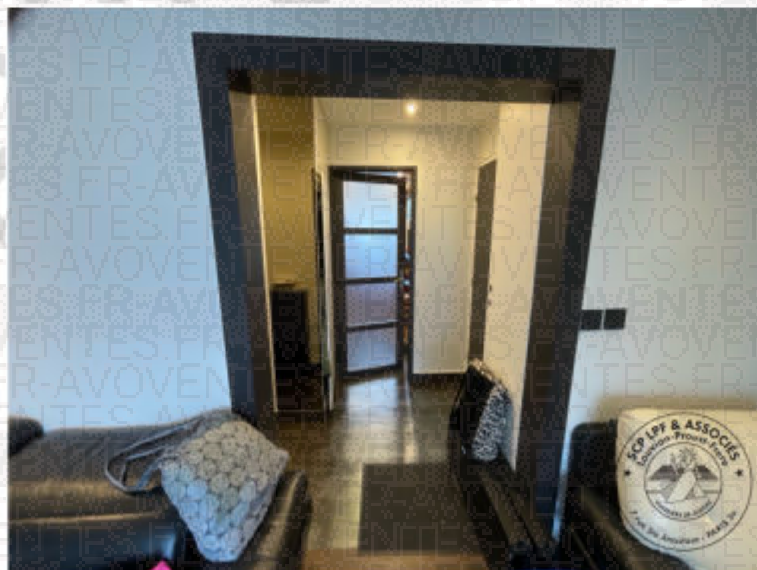
L'éclairage artificiel est assuré par des spots encastrés en faux plafond.

L'ensemble est en bon état.

Il existe des placards aménagés.



1.



2.



## Cuisine

On y accède à droite depuis l'entrée par une porte menuisée à simple battant pourvue de vitrage translucide.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant, double vitrage clair intact.

Cette cuisine est entièrement aménagée et équipée.

Le sol est revêtu de carrelage en parfait état.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture en parfait état.

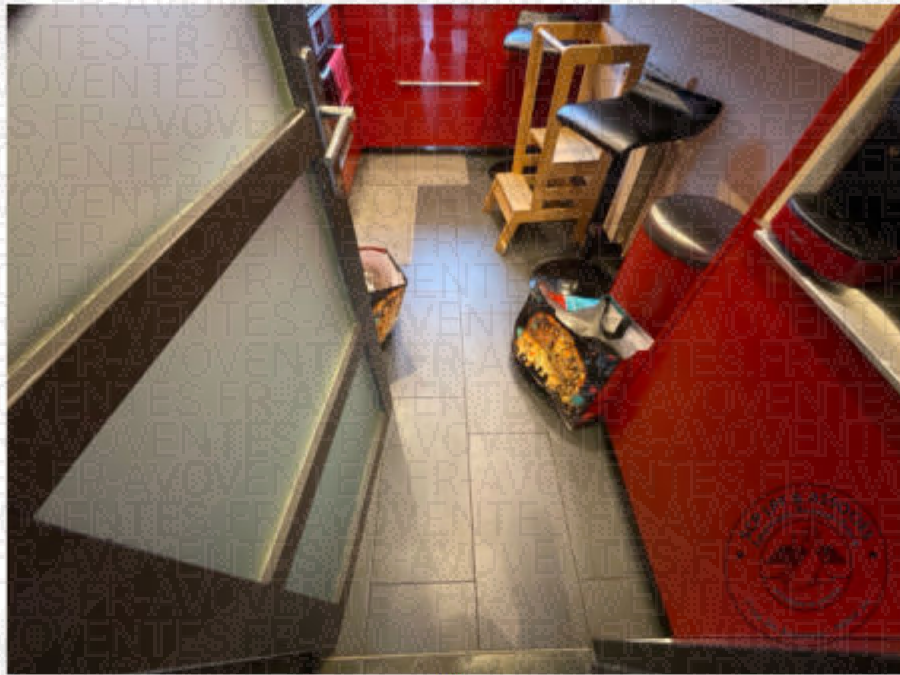
La cuisine aménagée se compose d'éléments hauts et bas, en parfait état.



1.



Cuisine (illustrations)



2.



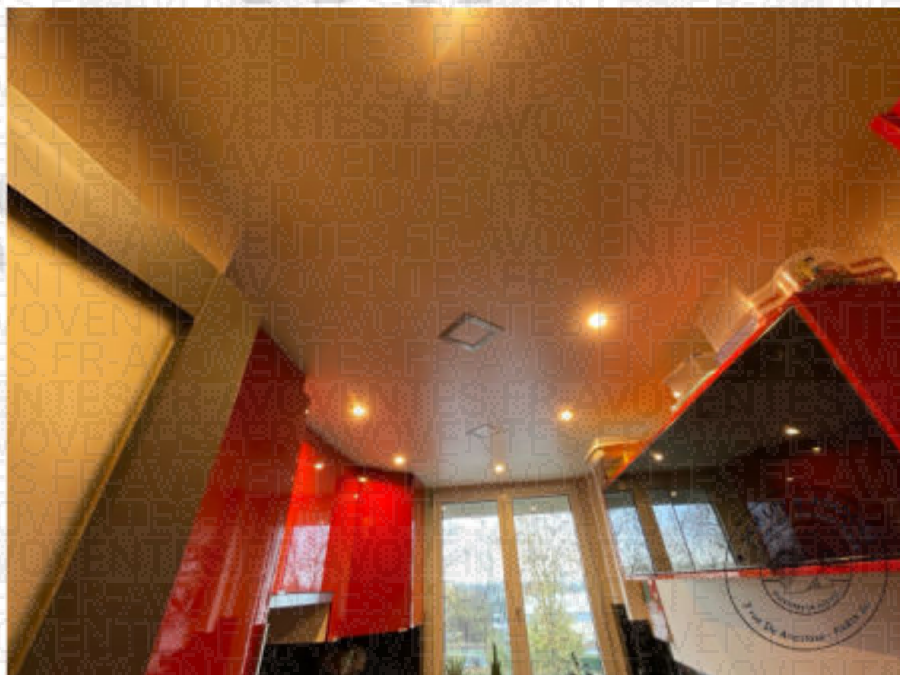
3.



Cuisine (illustrations)



4.



5.



Cuisine (illustrations)



6.



7.



Cuisine (illustrations)



8.

EXPED



### Pièce principale double

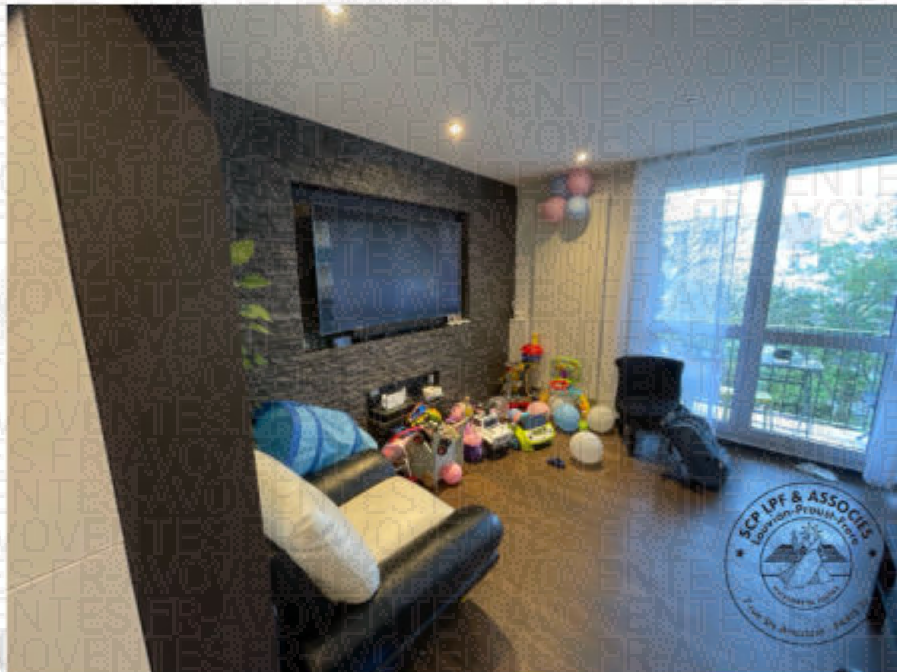
On y accède à gauche depuis l'entrée.

L'éclairage naturel est assuré par une grande façade vitrée intégrant des portes-fenêtres en PVC, en double vitrage ainsi que par une grande fenêtre en PVC à double battant, double vitrage transparent intact.

Le sol est revêtu de parquet en parfait état.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture.

Un mur est habillé d'un revêtement imitation pierre.



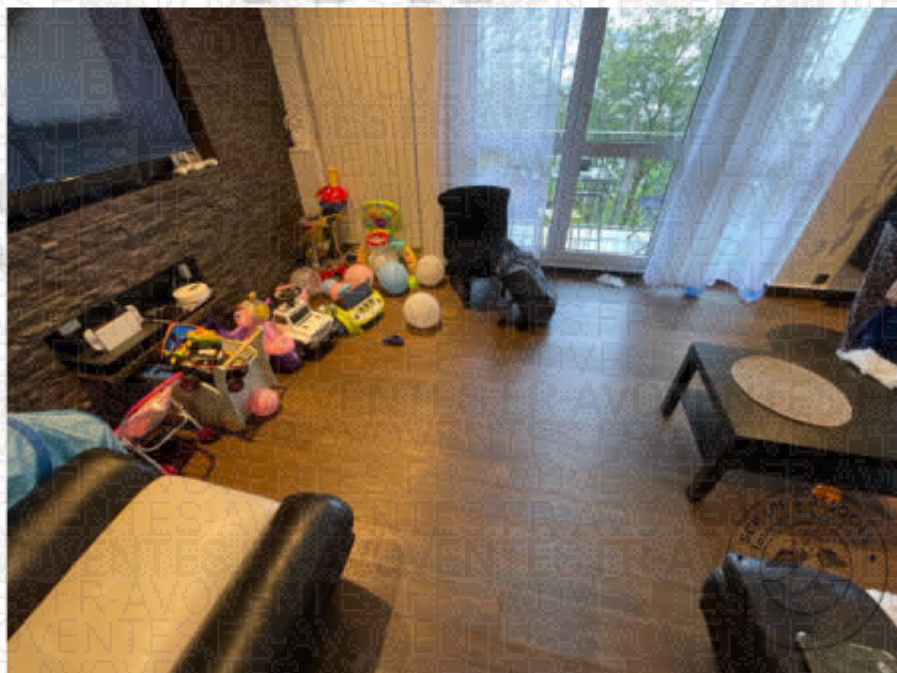
1.



Pièce principale double (illustrations)



2.



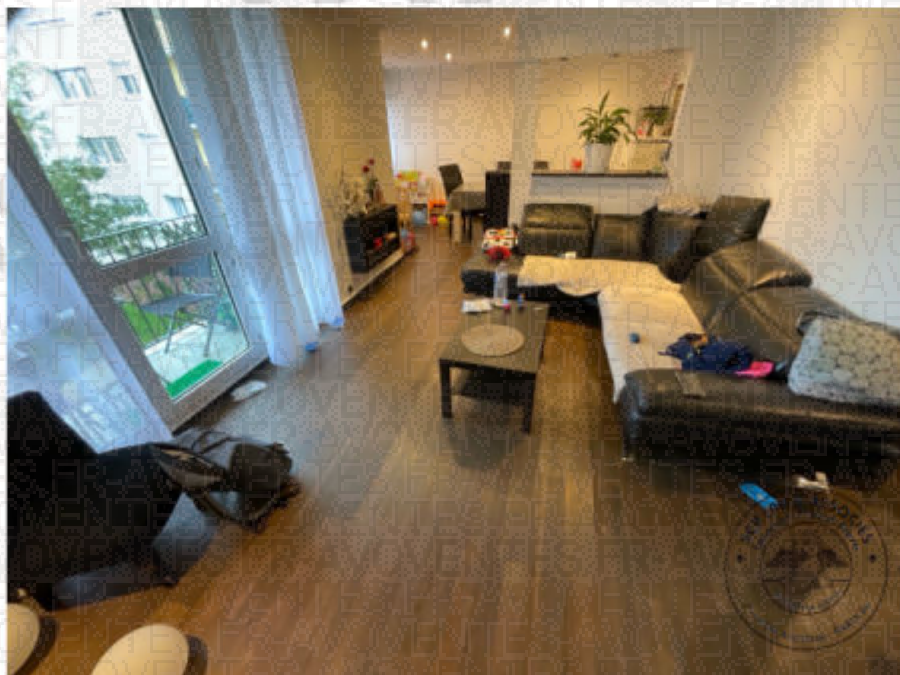
3.



Pièce principale double (illustrations)



4.



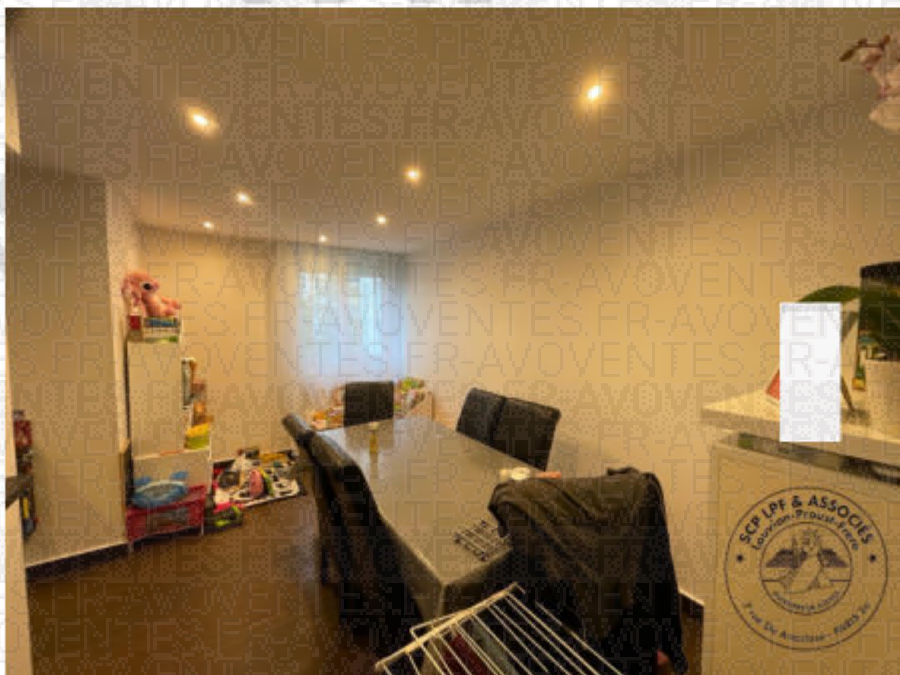
5.



Pièce principale double (illustrations)



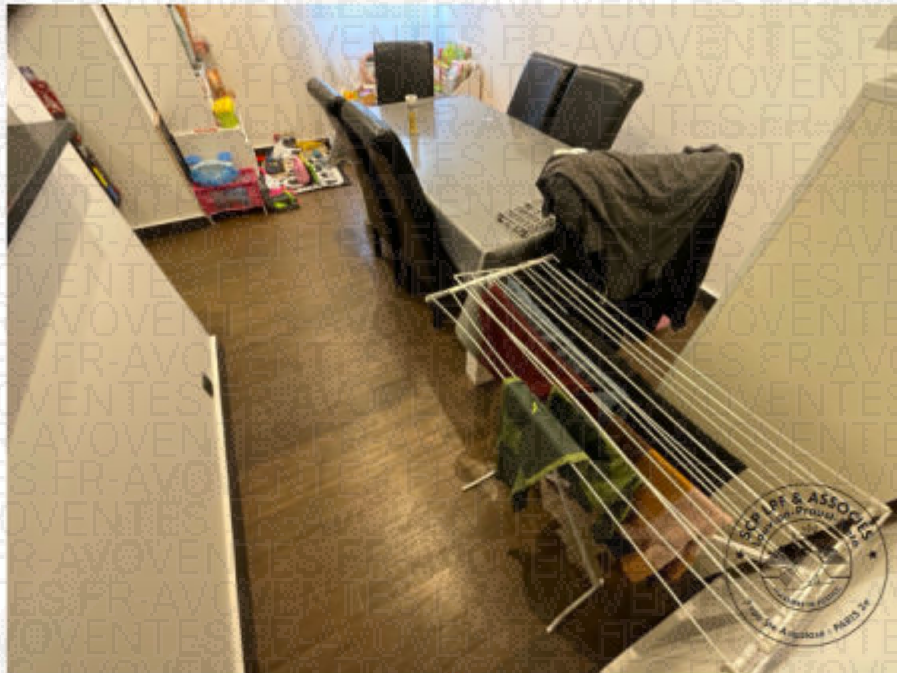
6.



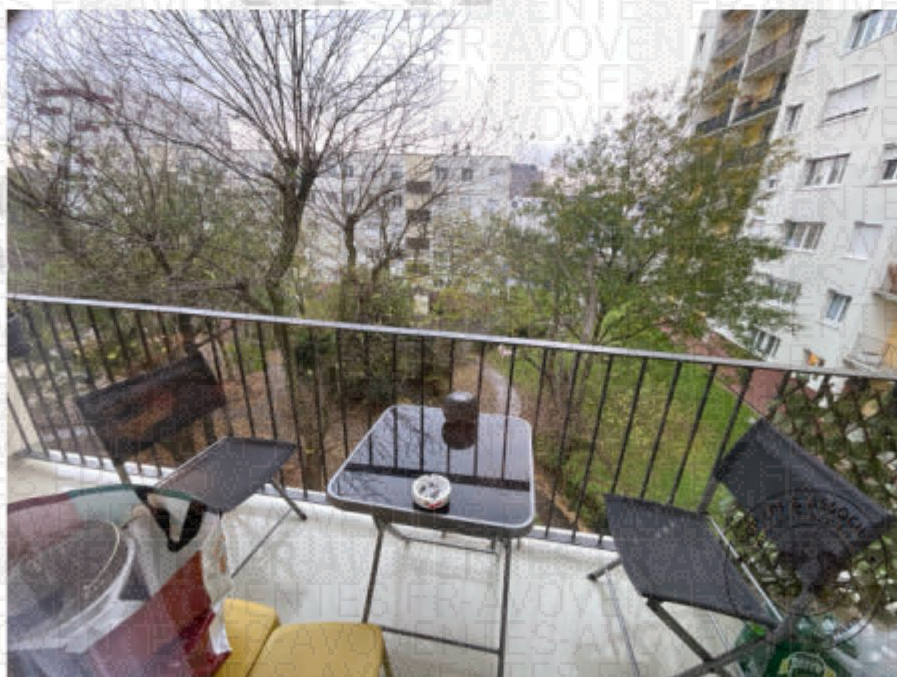
7.



Pièce principale double (illustrations)



8.



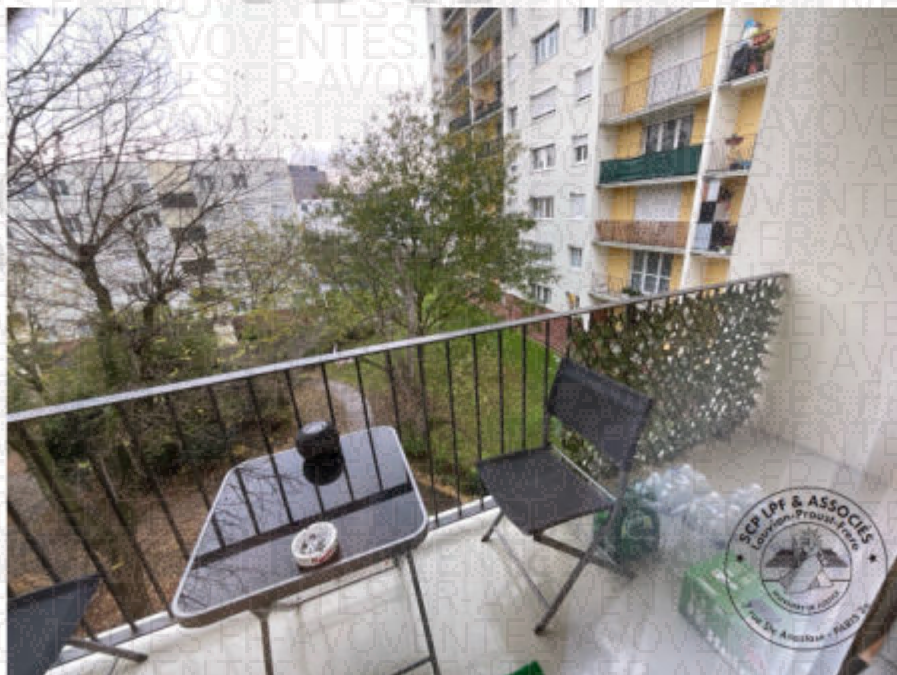
9.



Pièce principale double (illustrations)



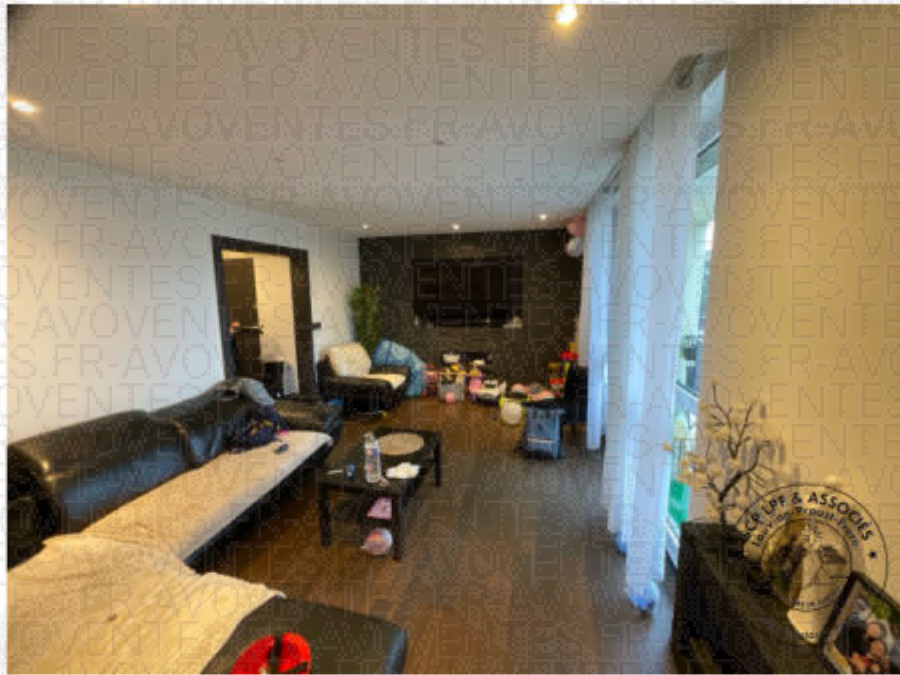
10.



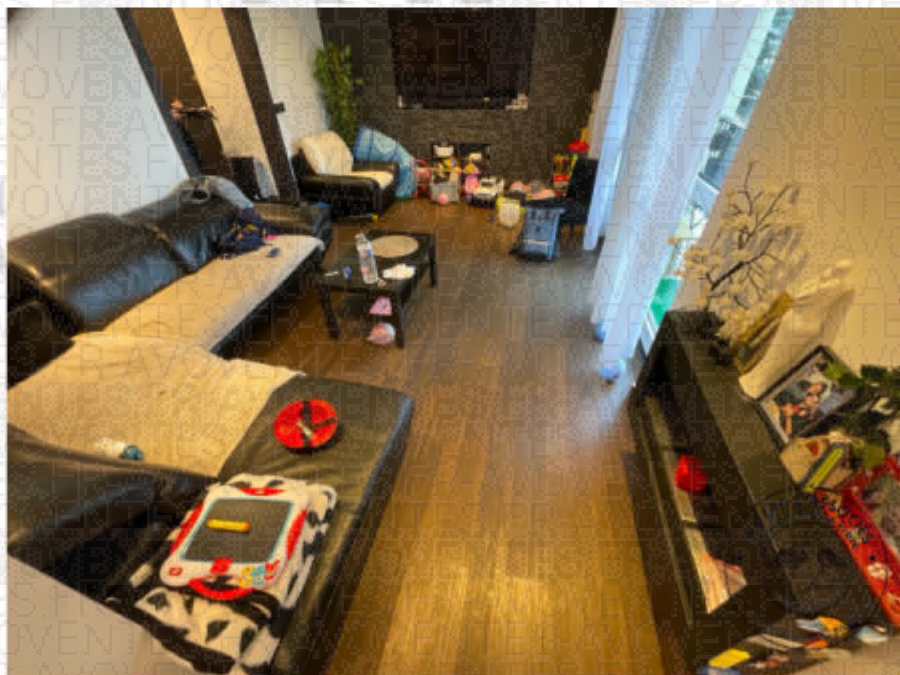
11.



Pièce principale double (illustrations)



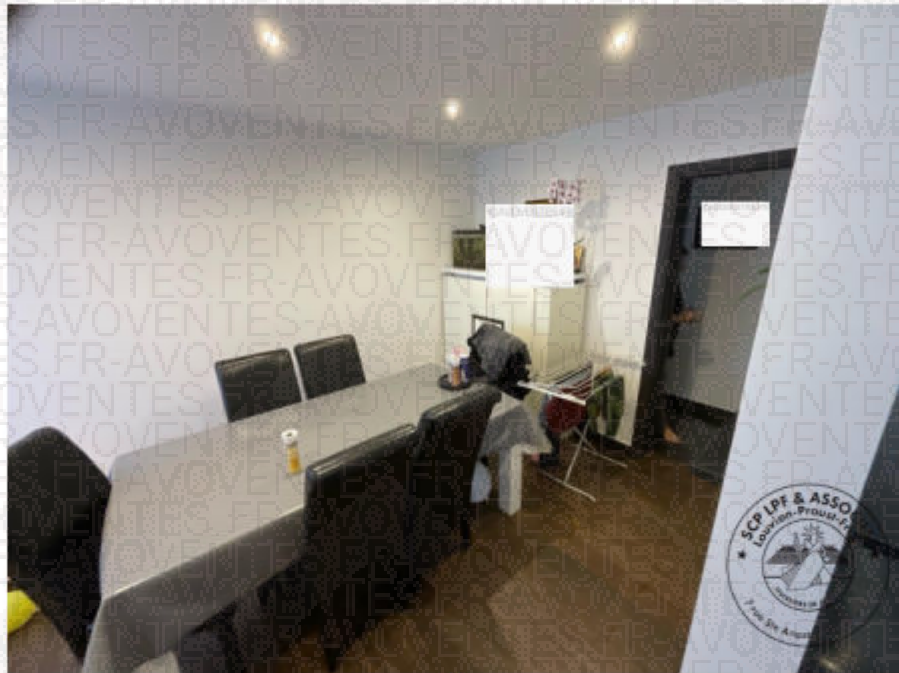
12.



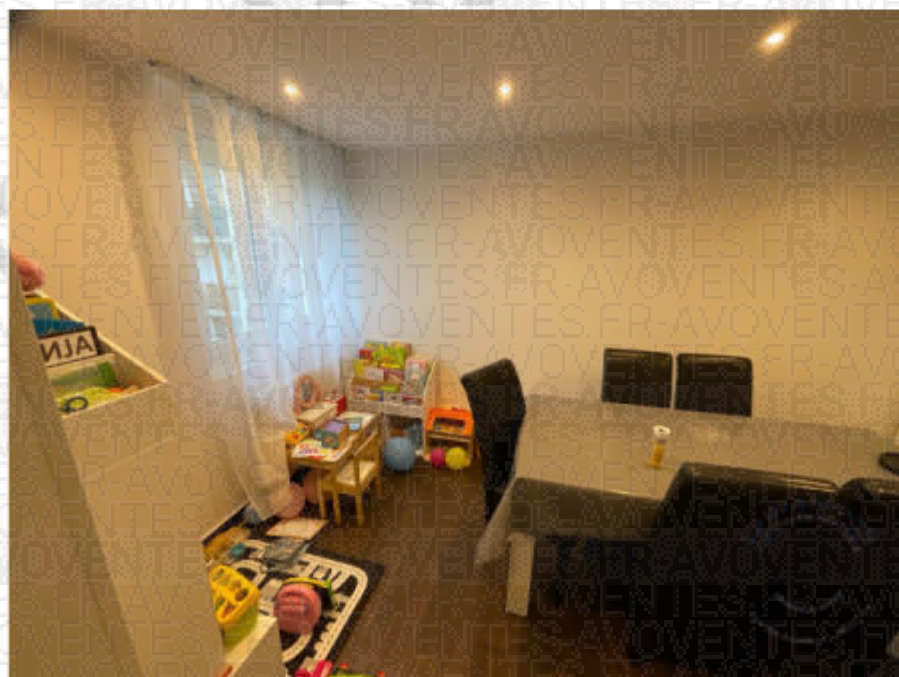
13.



Pièce principale double (illustrations)



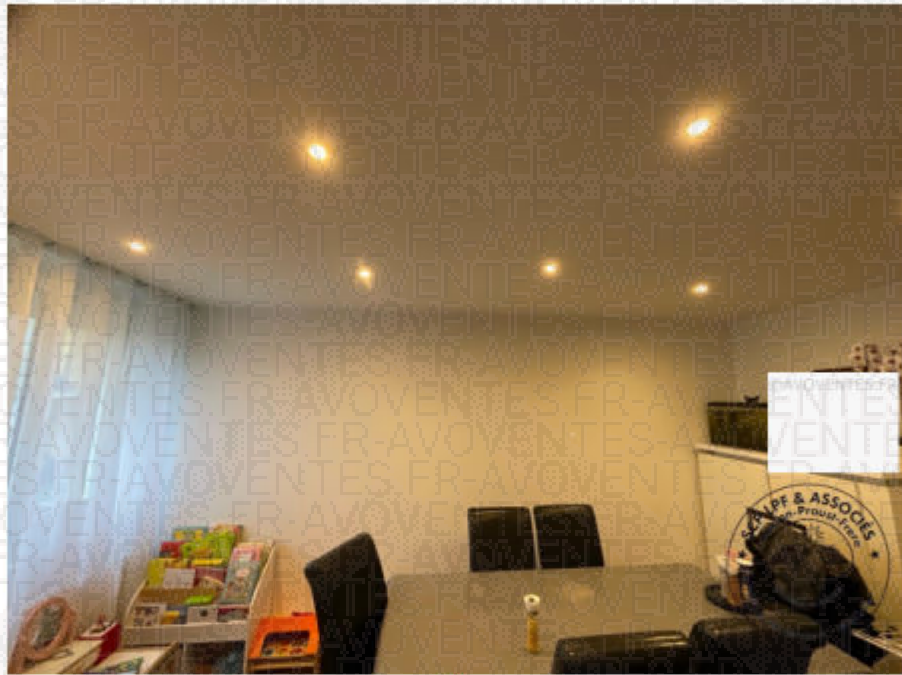
14.



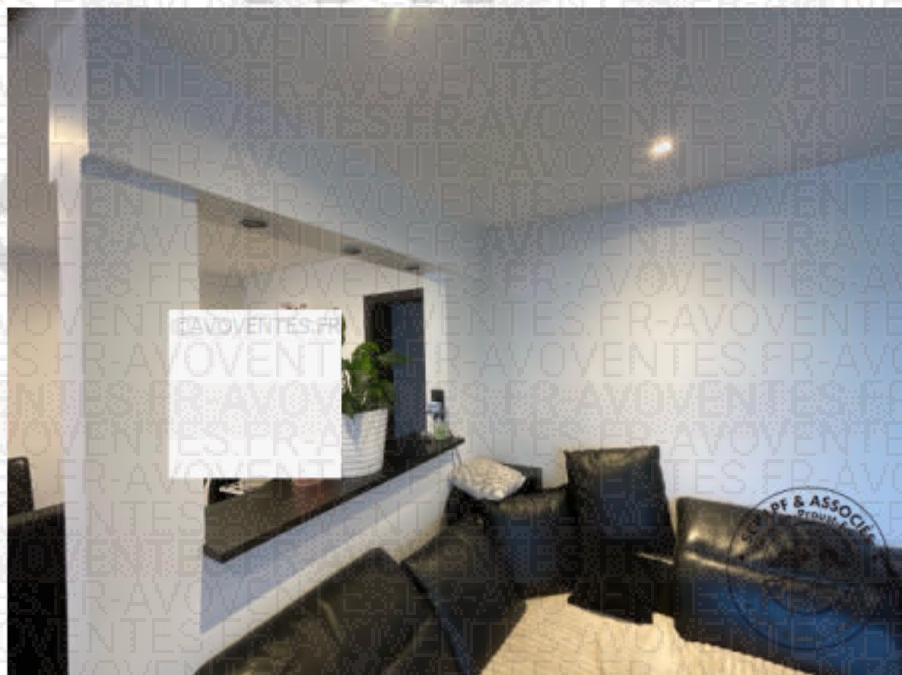
15.



Pièce principale double (illustrations)



16.



17.



### Sanitaires aveugles

Le sol et les murs sont doublés de carrelage.

Le faux plafond est recouvert de peinture.

La pièce est équipée d'une cuvette de w.c. suspendue, avec siège et abattant en PVC, reliée à une chasse d'eau fonctionnelle à double effet.

Présence également d'un lave-main en résine de synthèse.

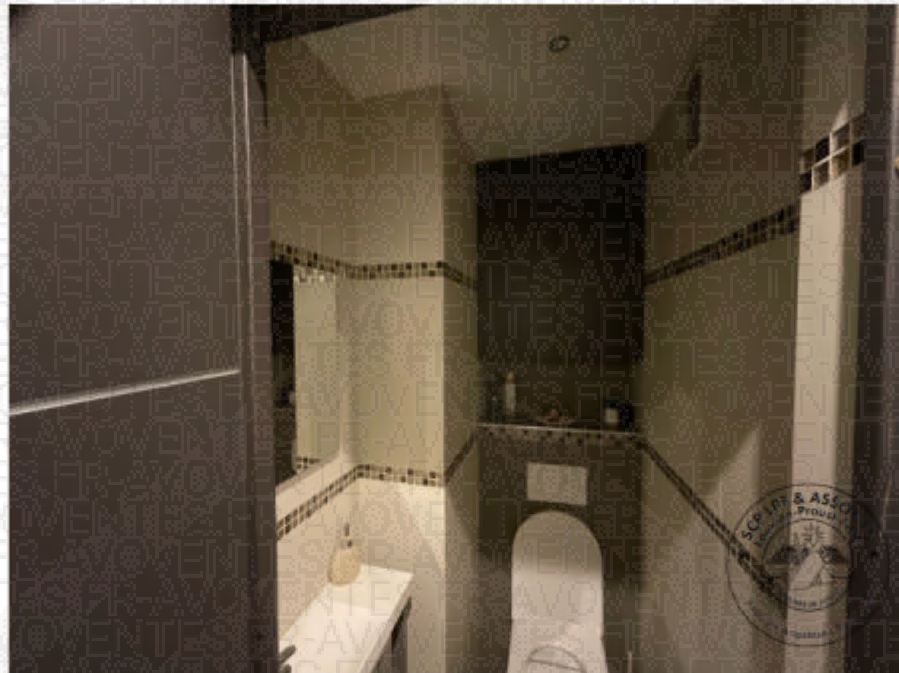
L'ensemble est en très bon état.



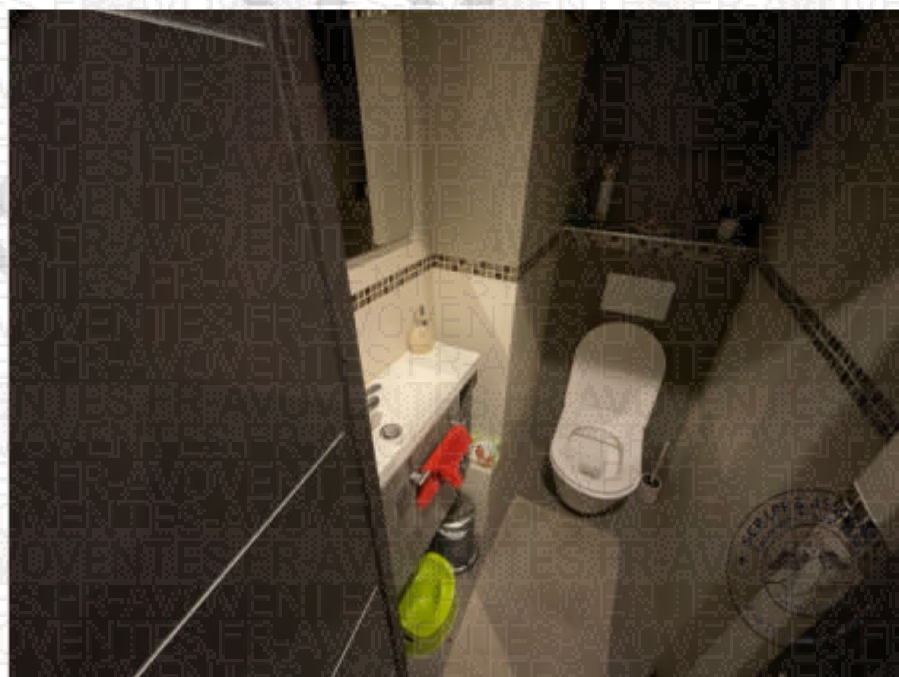
1.



Sanitaires aveugles (illustrations)



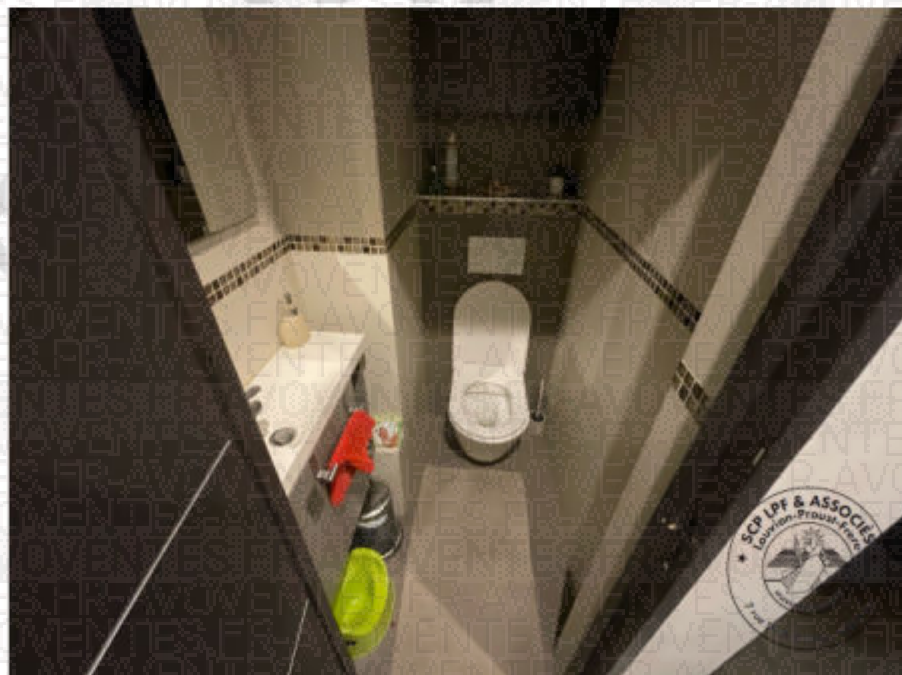
2.



3.



Sanitaires aveugles (illustrations)



Sanitaires aveugles (illustrations)



6.

EXPEL



## Couloir

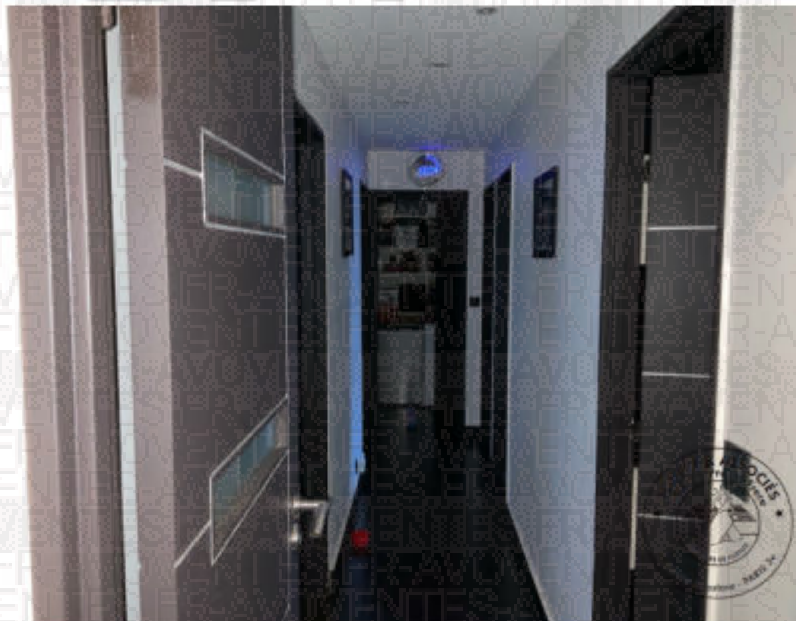
Le sol est revêtu de carrelage en parfait état.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture en parfait état.

Ce couloir dessert l'espace nuit.



1.



2.



## Salle de bain

L'éclairage naturel est assuré par une grande fenêtre à double battant, double vitrage translucide.

Au sol, un carrelage est en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture, laquelle se craquèle par endroits.

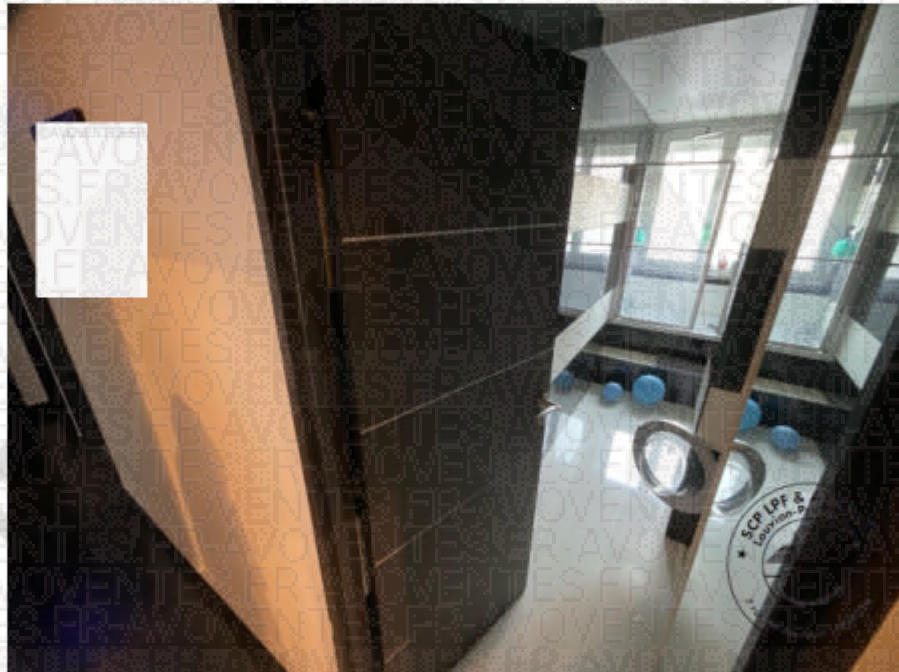
Des marques d'humidité et d'infiltrations sont également visibles.

Les murs sont entièrement doublés de carrelage en parfait état.

La pièce est équipée d'une baignoire en résine de synthèse ou corian, en parfait état ainsi que d'un meuble vasque.

Il existe un placard miroité, aménagé d'étagères et des machines à laver.

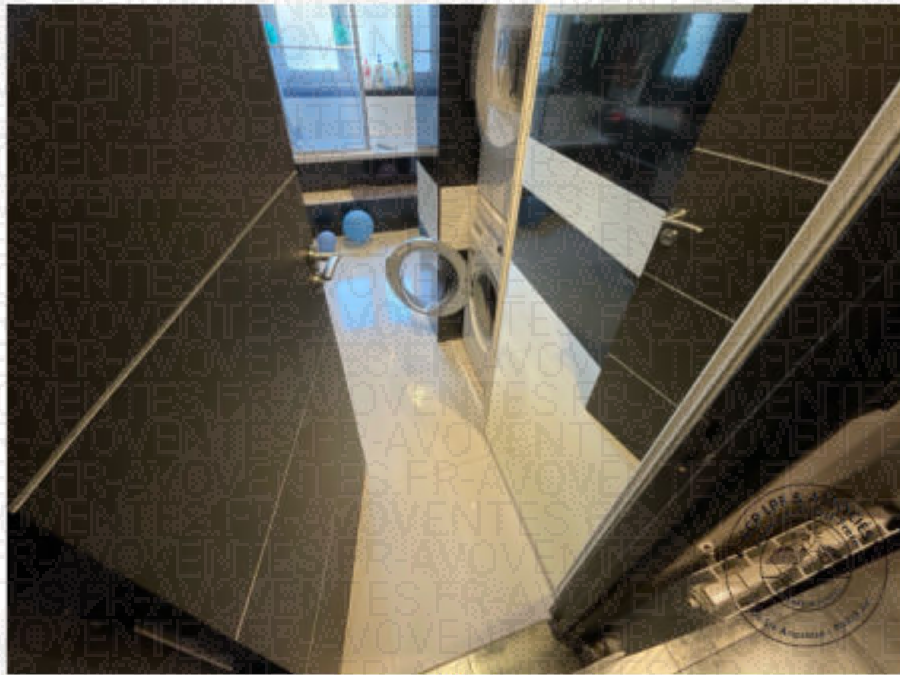
L'ensemble est en parfait état.



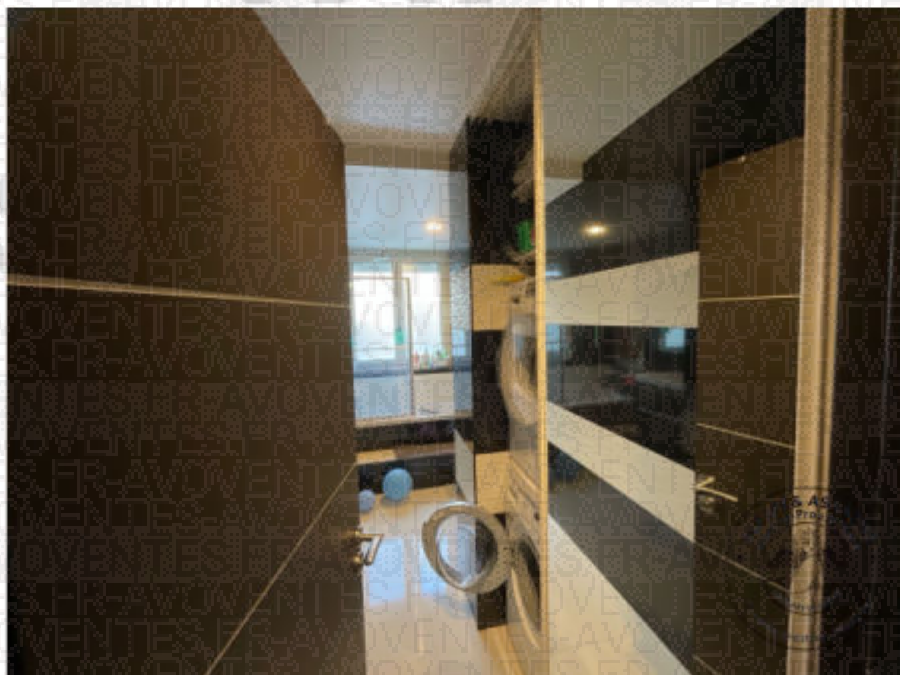
1.



Salle de bain (illustrations)



2.



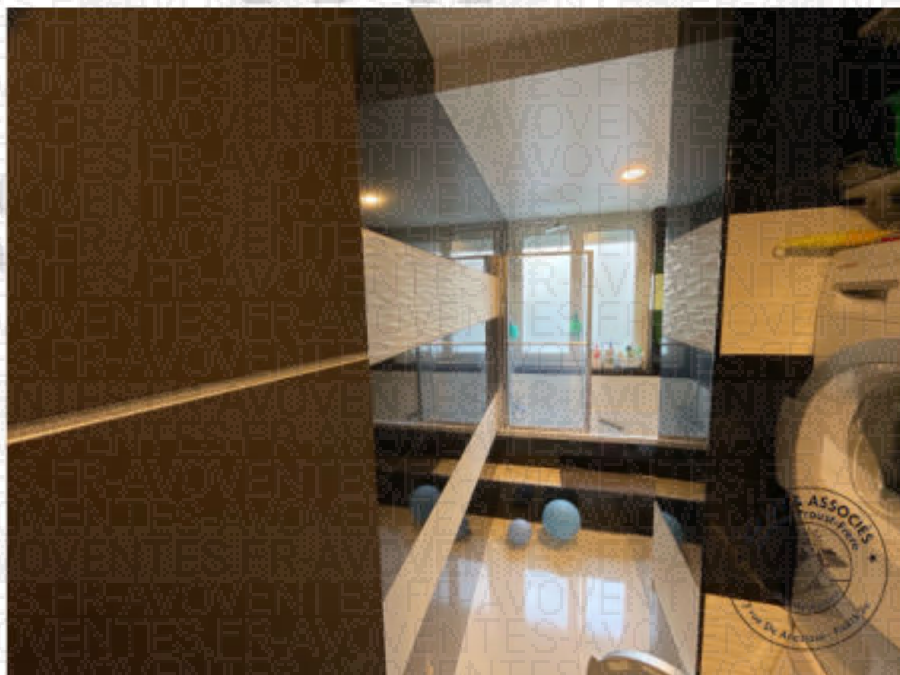
3.



Salle de bain (illustrations)



4.



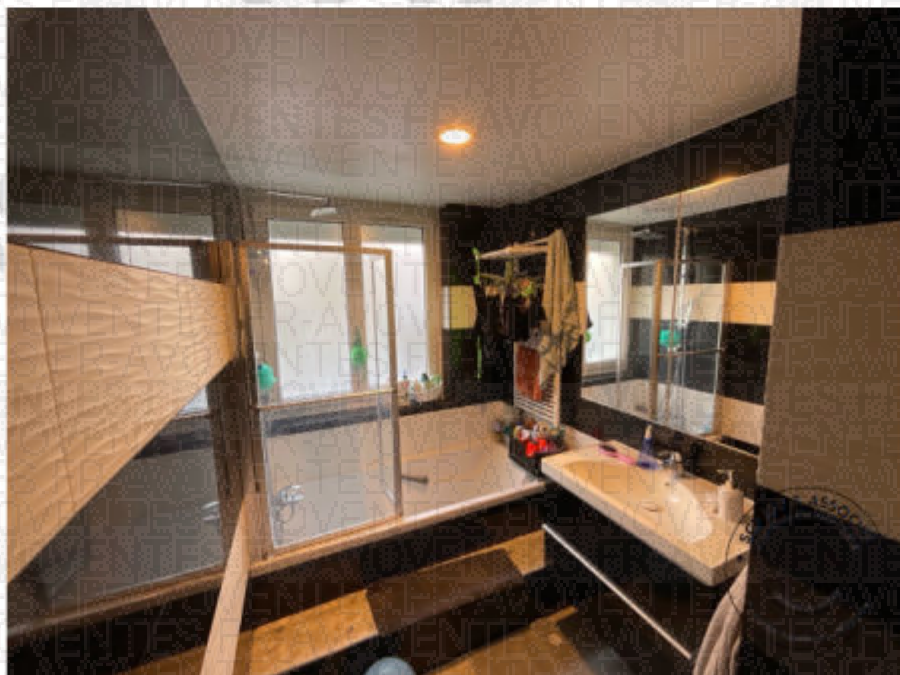
5.



Salle de bain (illustrations)



6.



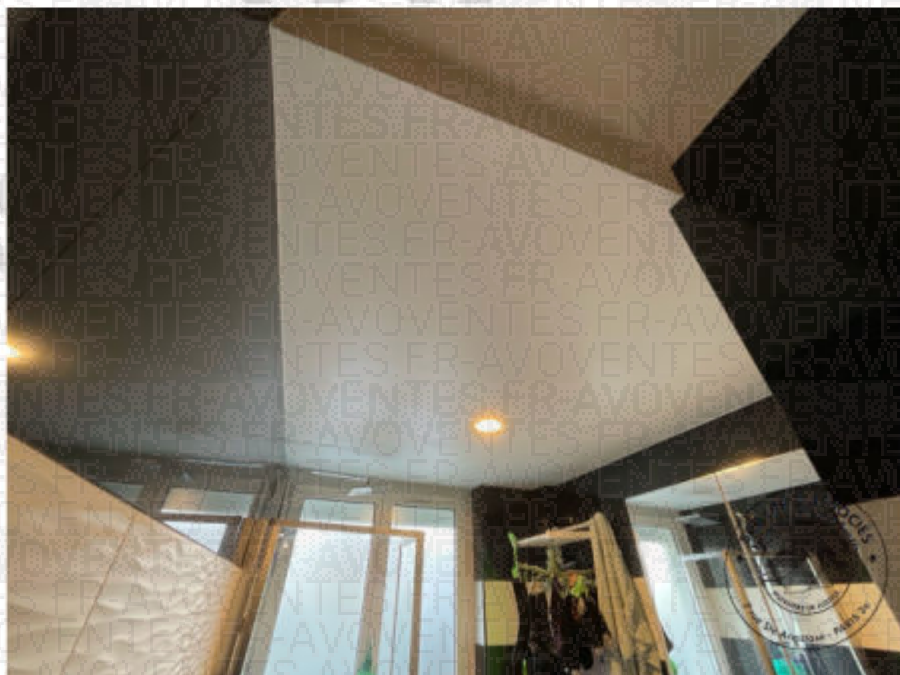
7.



Salle de bain (illustrations)



8.



9.



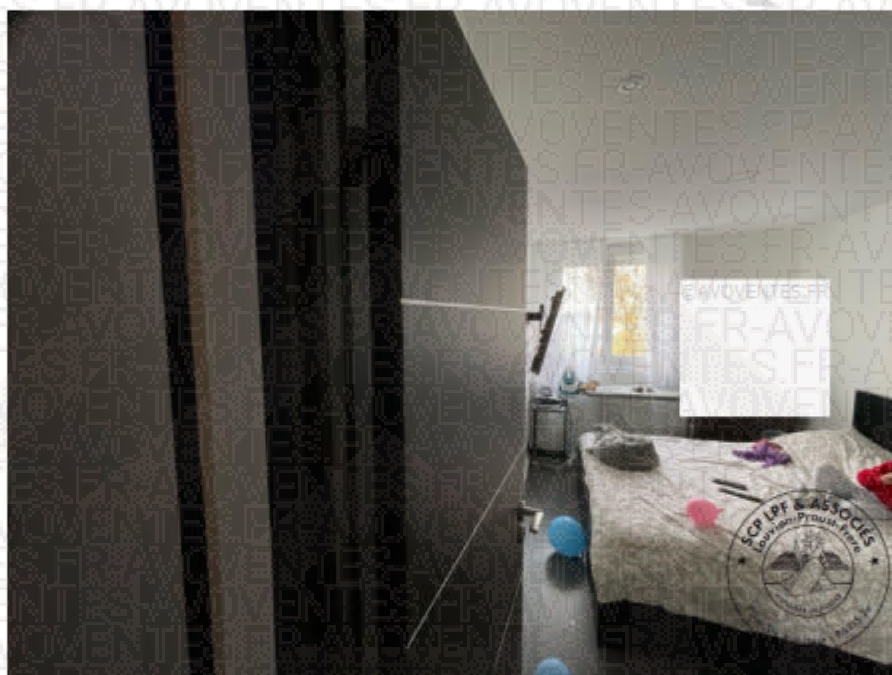
### Chambre 1 sur la rue Ambroise Thomas

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant, double vitrage transparent intact.

Le sol est revêtu de parquet flottant clipsé de couleur foncée.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture.

L'ensemble est en parfait état.



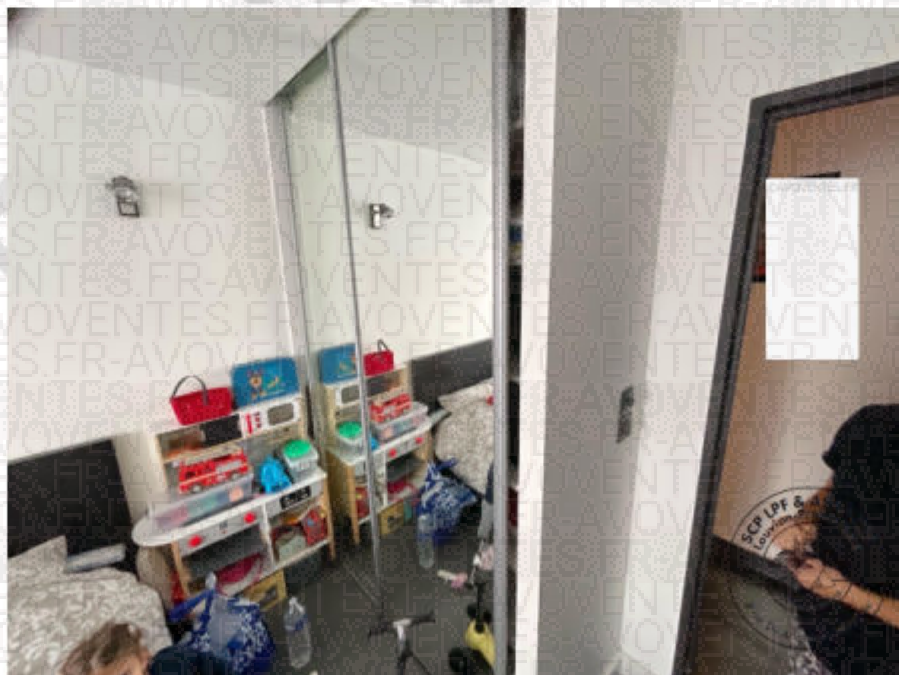
1.



Chambre 1 sur la rue Ambroise Thomas (illustrations)



2.



3.



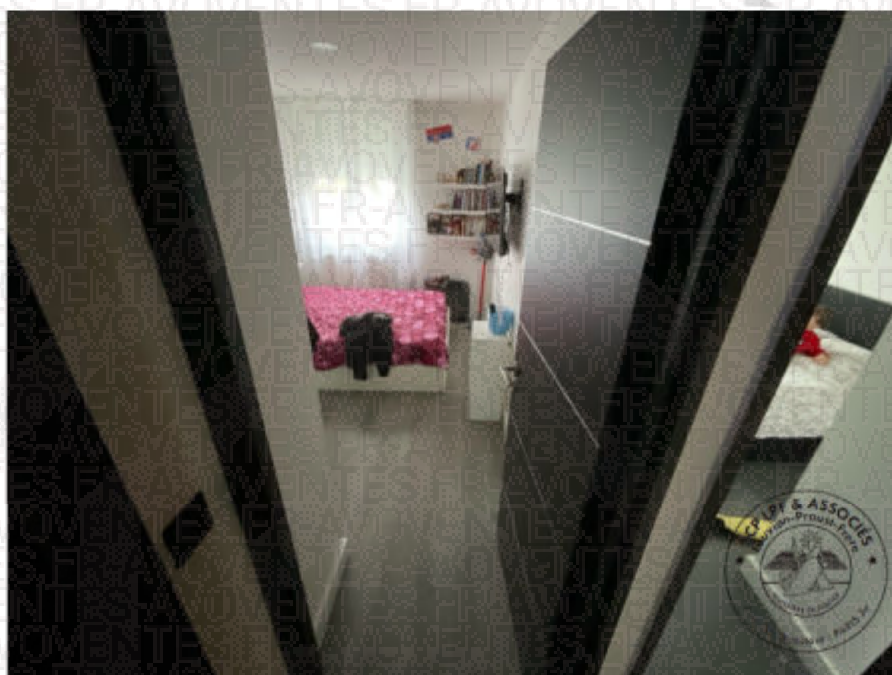
## Chambre 2 sur la rue Ambroise Thomas

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant, double vitrage transparent intact.

Le sol est revêtu de parquet flottant clipsé de couleur foncée.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture.

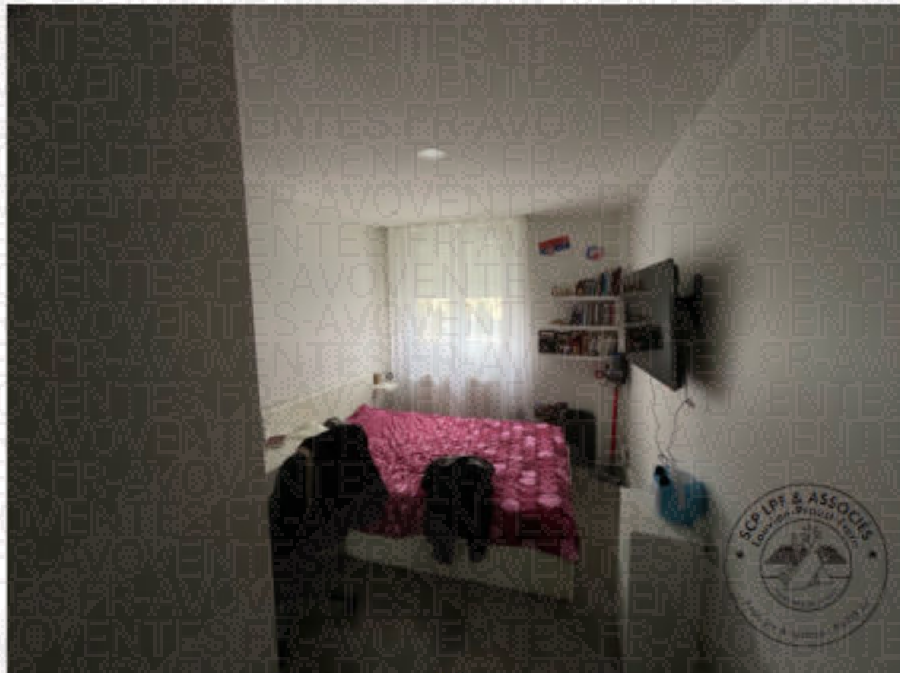
L'ensemble est en parfait état.



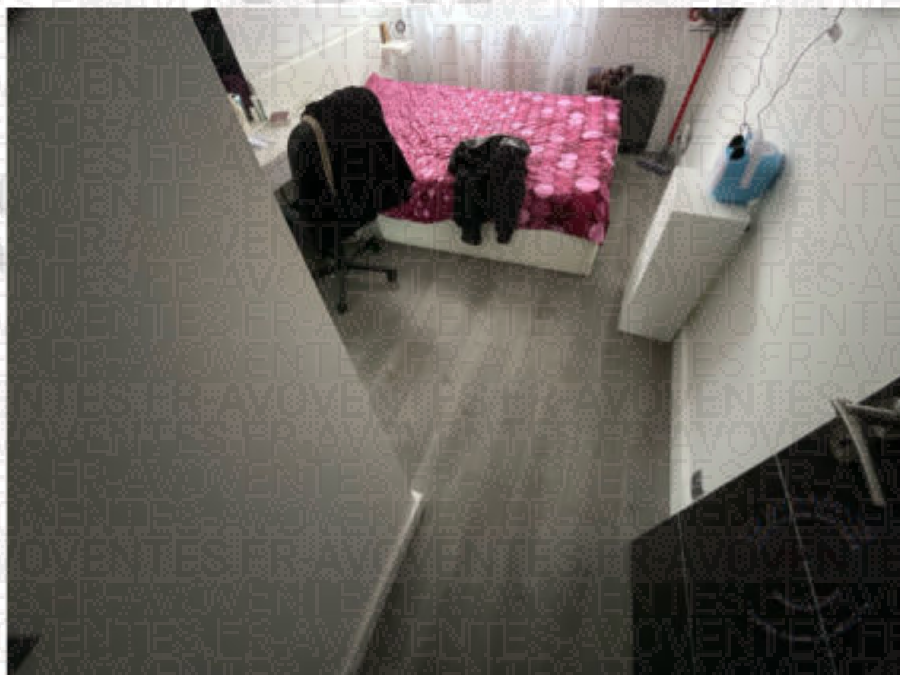
1.



Chambre 2 sur la rue Ambroise Thomas (illustrations)



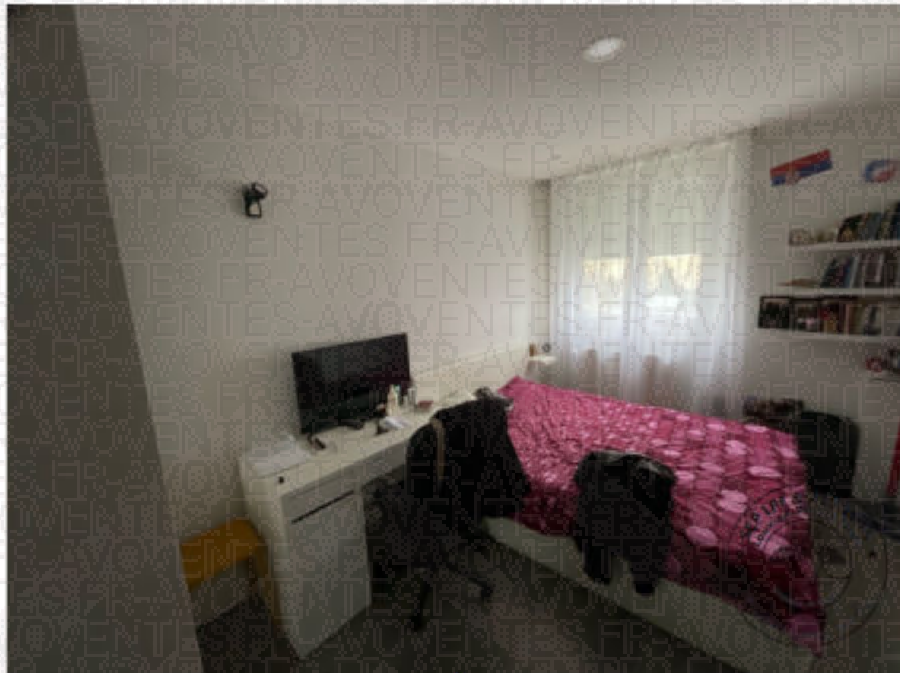
2.



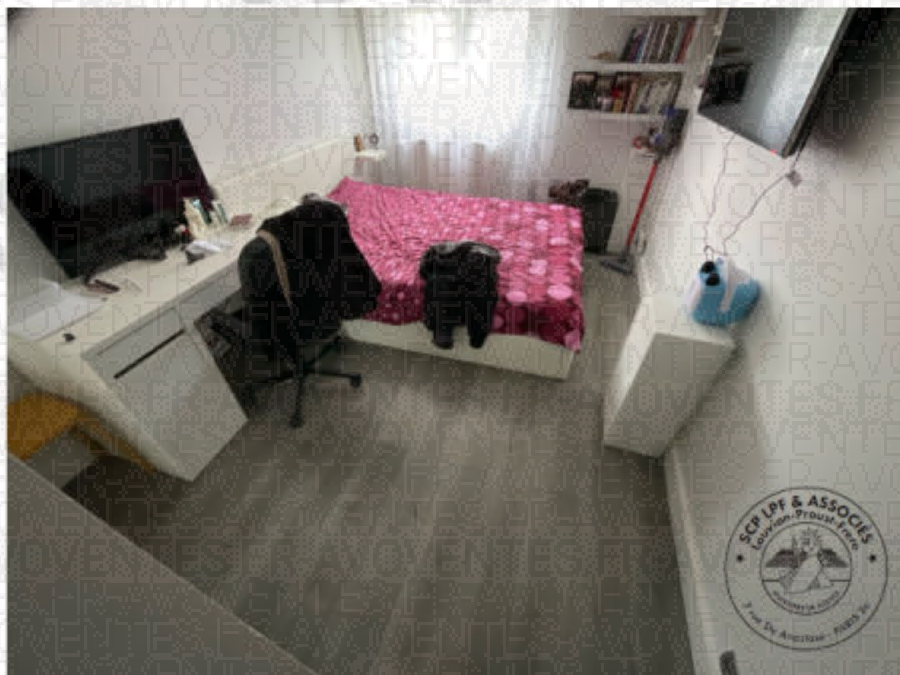
3.



Chambre 2 sur la rue Ambroise Thomas (illustrations)



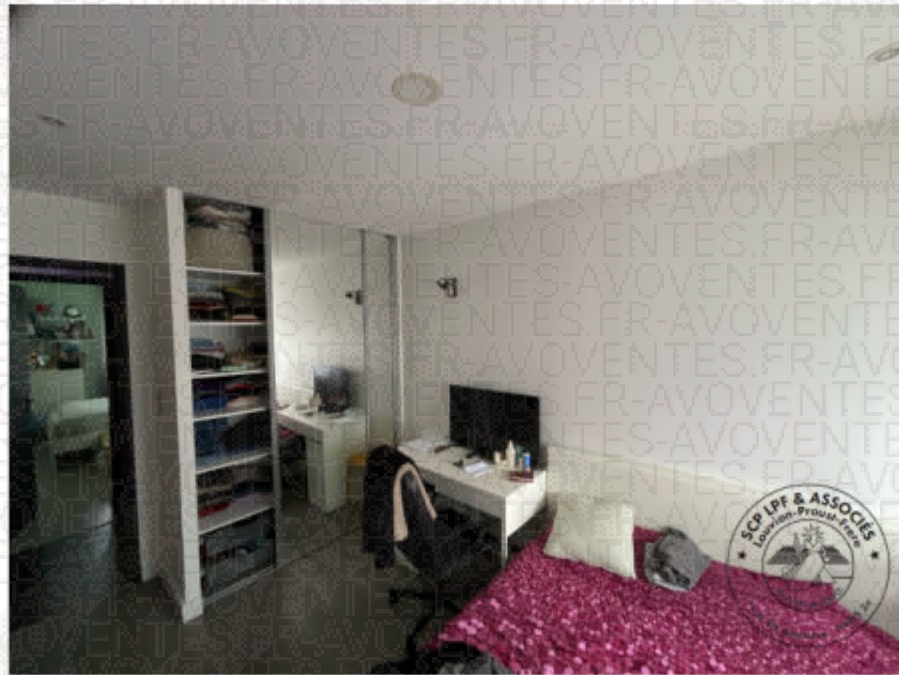
4.



5.



Chambre 2 sur la rue Ambroise Thomas (illustrations)



6.

EXPEL



### Pièce à usage de stockage

Il s'agit d'une pièce qui a été aménagée.

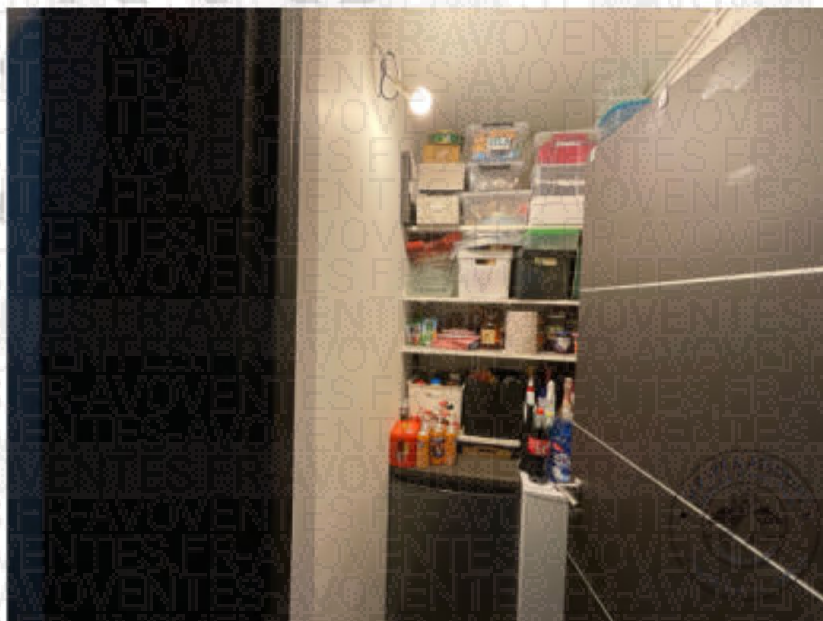
Le sol est revêtu de carrelage.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en bon état.

Il est à noter qu'une imposte a été condamnée.



1.



2.



### Chambre 3 sur la cour

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant, double vitrage transparent intact.

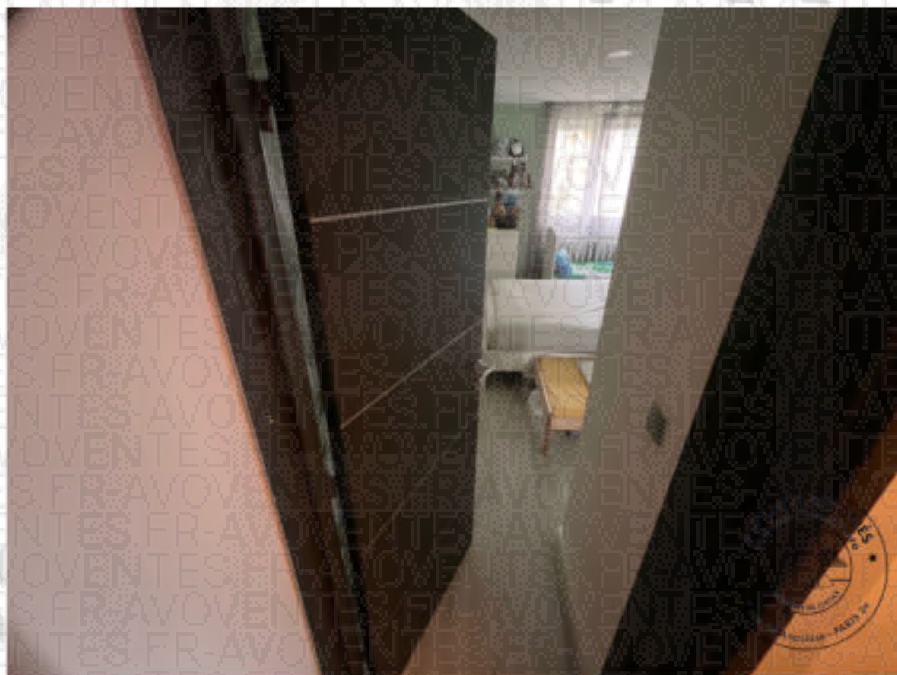
Le sol est revêtu de parquet flottant clipsé de couleur claire.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture.

Une partie des murs est habillée de papier peint.

L'ensemble est en parfait état.

Il existe un aménagement de placards fermés par des portes miroitées ; l'ensemble est en parfait état.



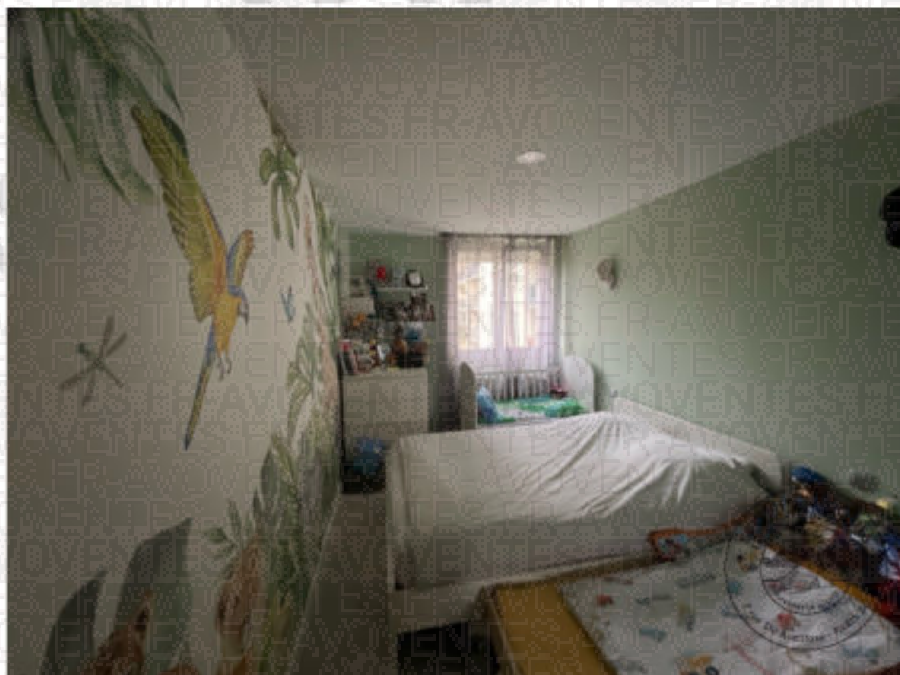
1.



Chambre 3 sur la cour (illustrations)



2.



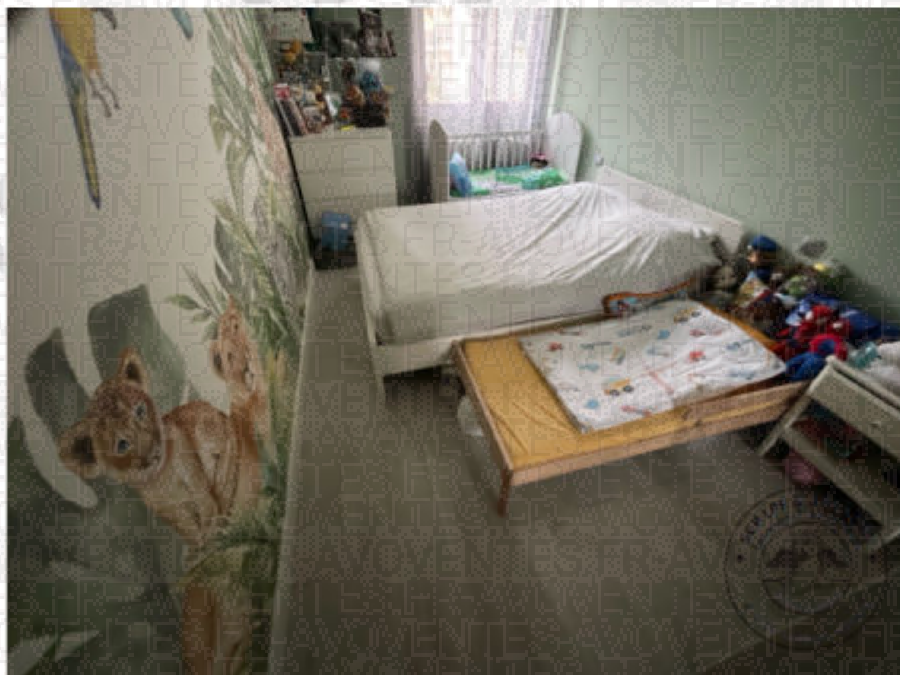
3.



Chambre 3 sur la cour (illustrations)



4.



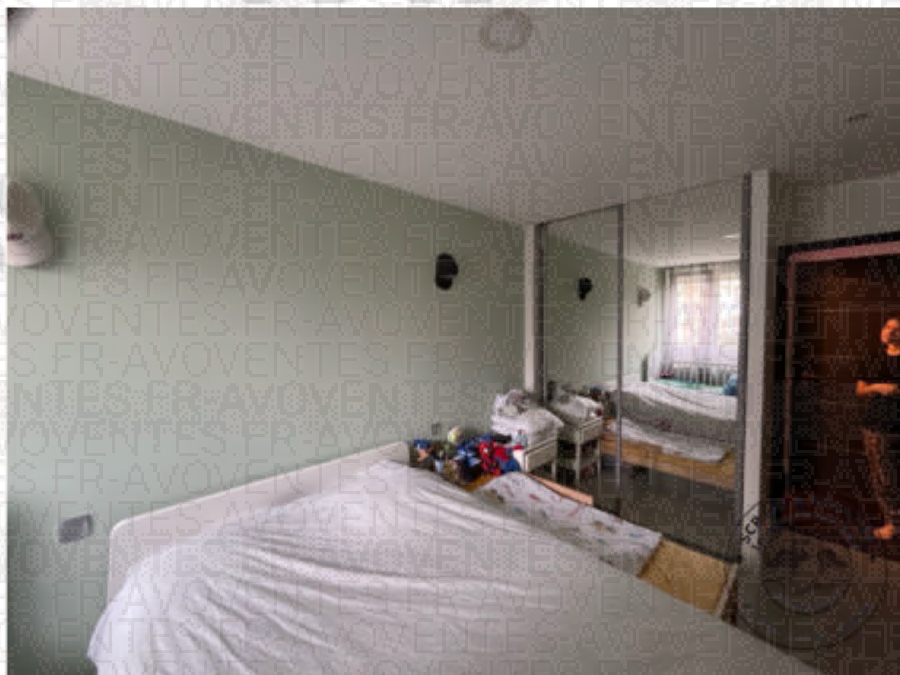
5.



Chambre 3 sur la cour (illustrations)



6.



7.



Cave

Je procède à un ensemble de photographies de la cave, que j'ai annexé ci-après :



1.



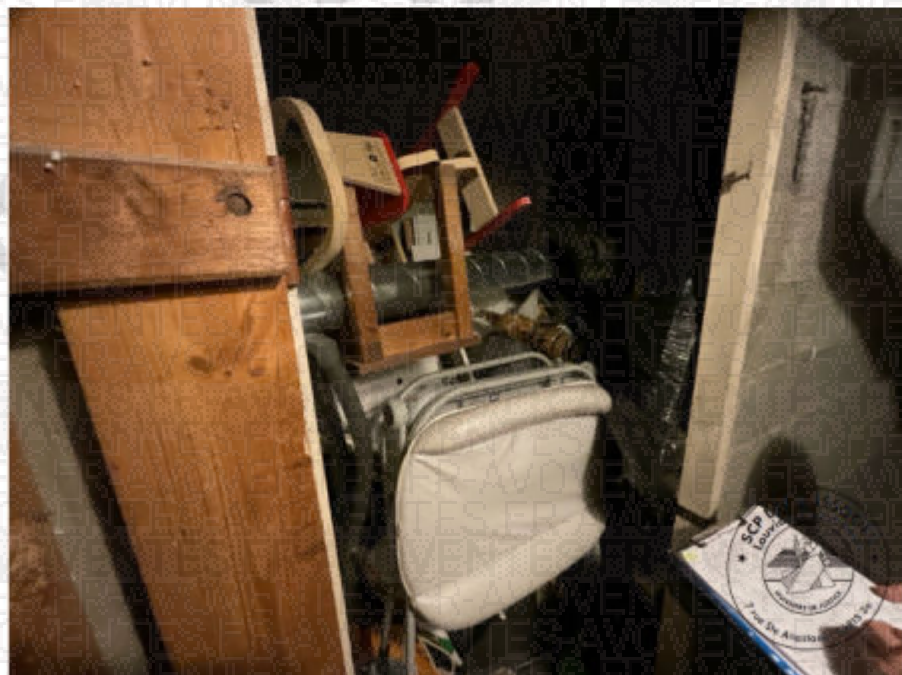
2.



Cave (illustrations)



3.



4.



Cave (illustrations)



5.



6.

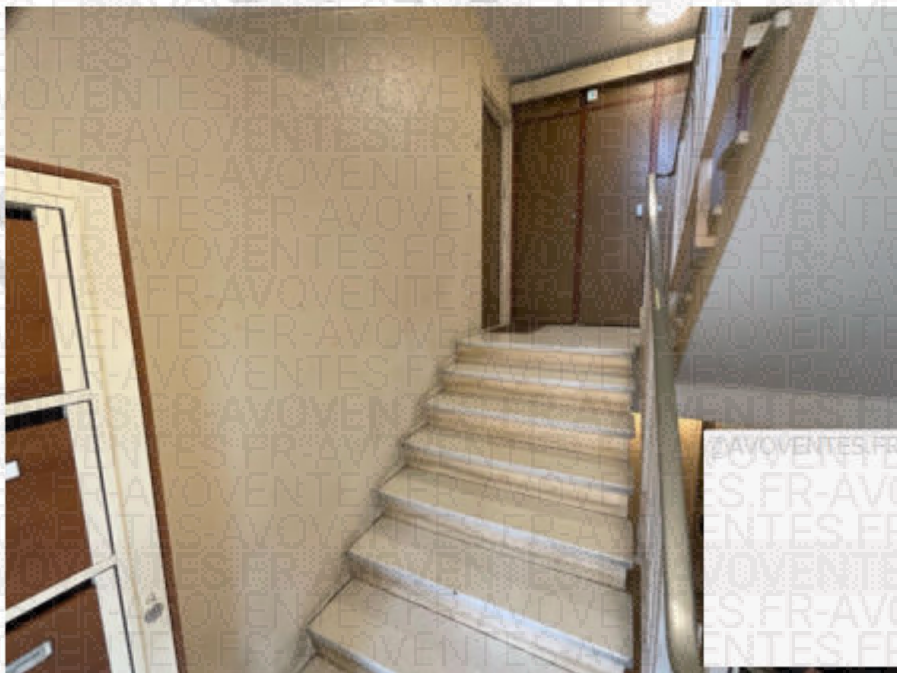


## Parties communes

Je procède à un ensemble de photographies des parties communes, que j'ai annexées ci-après :



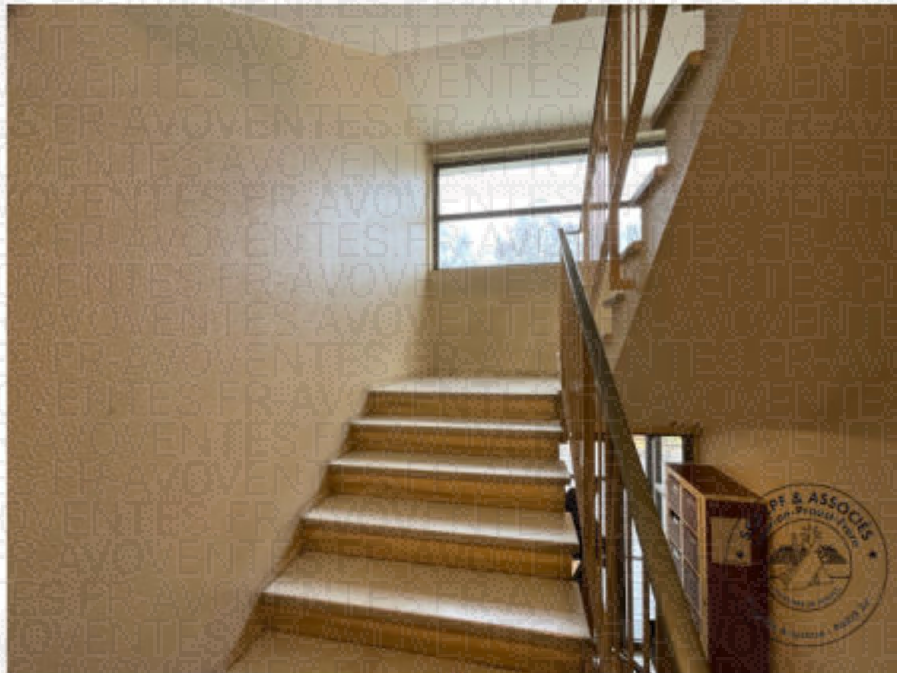
1.



2.



Parties communes (illustrations)



3.



4.



Parties communes (illustrations)



5.

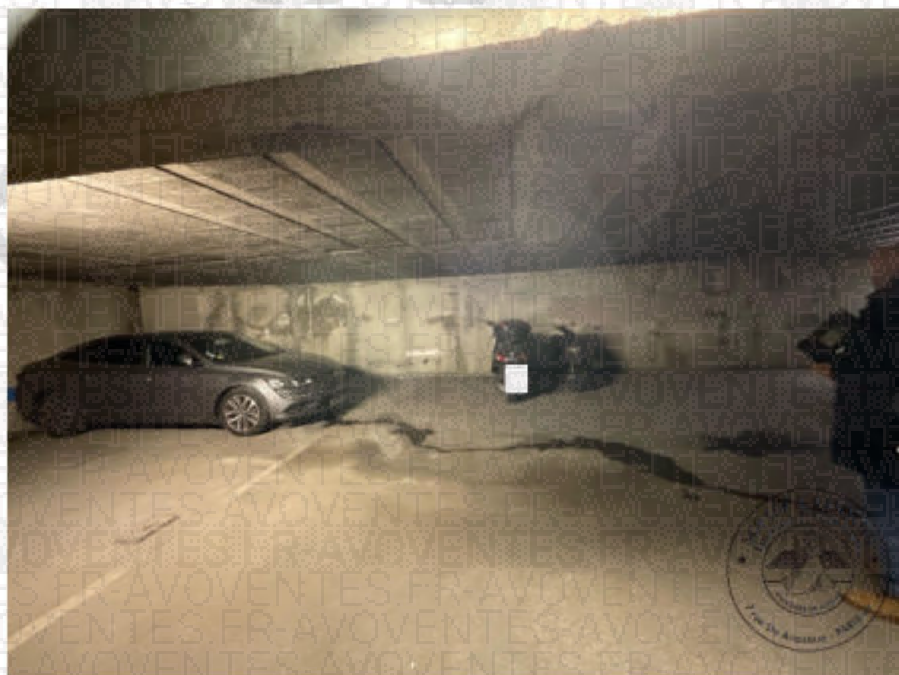


## Garage

Je procède à un ensemble de photographies du garage, que j'ai annexé ci-après :



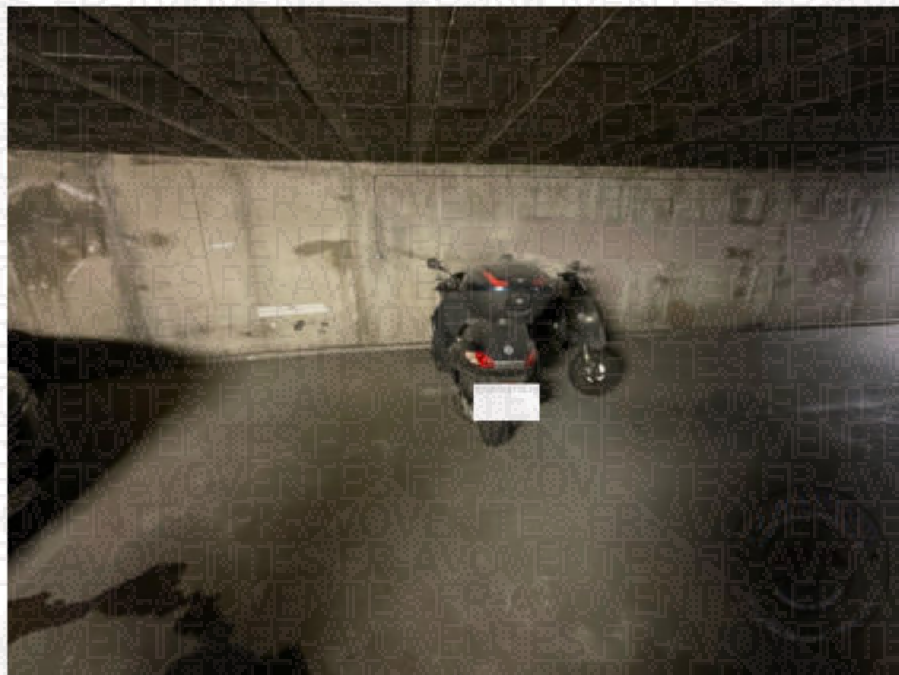
1.



2.



Garage (illustrations)



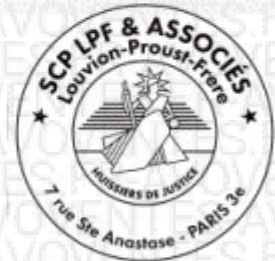
3.

EXPEDIENT



**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

