

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Article R322-2 du Code de procédure civile d'exécution

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE SIX JUIN**

**PREMIÈRE
EXPÉDITION**

A LA REQUÊTE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 15 RUE DE
PARIS 93230 ROMAINVILLE, représenté par son syndic
la SOCIETE FONCIA PARIS EST 24 rue Henri Poincaré
75020 PARIS, agissant poursuites et diligences de son
représentant légal domicilié es qualité audit siège.**

Ayant pour avocat constitué Maître Thierry BAQUET, Avocat
au Barreau de Bobigny, de la SCP DROUX BAQUET
demeurant 14 allée Michelet 93320 LES PAVILLONS SOUS
BOIS, laquelle constitution emporte élection de domicile en son
cabinet.

**Je, Kevin MIMOUN, Commissaire de Justice de la S.C.P.
DIDIER AVALLE ET XAVIER AVALLE, près le
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, y résidant 10 rue du
Chevalier de Saint-George, 75001 Paris, soussigné,**

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de
BOBIGNY le 10 janvier 2024, précédemment signifié le

- D'un commandement de payer valant saisie immobilière

- Des articles R.322-1 à R. 322-3 du Code des procédures
civiles d'exécution.

A l'effet de dresser le procès-verbal descriptif du bien
immobilier ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier sis à Romainville (93230) 15 rue
de Paris.

Cadastré Z185 pour une contenance de 3 ares et 5 centiares.

Cadastré Z186 pour une contenance de 36 centiares.

Comprenant les lots suivants selon l'état descriptif de division :

- **Lot numéro UN (1) : un local commercial + cave.**

Et les 78/1.000èmes des parties communes générales.

Appartenant à

pour les
avoir acquis suivant attestation après décès de Monsieur
selon acte de Maître NOLLOT, Notaire à Pont-
Sainte-Maxence, publié le 28 juillet
2021, volume 2021 P n°10079 et partage partiel de Maître
NOLLOT, Notaire à Pont-Sainte-Maxence, du 05 juillet 2024,
publié le 10 juillet 2024, Volume 2024 P n°14200.

**Me suis rendu ce jour à 12h00 au 15 rue de Paris – 93230
ROMAINVILLE et j'ai procédé aux constatations suivantes
en présence de :**

**de la société DE
QUÉNETAÏN – Géomètre-Expert.**

**serrurier, de la société
Etablissements MINOT.**

Je me situe sur la voie publique, face à l'immeuble du 15 rue de Paris.

Là étant, je constate la présence d'un local commercial correspondant au lot n°1 de l'immeuble.

Je constate sur la devanture de ce local l'enseigne « ADELEC BAT Electricité Générale ».

Il est précisé que la société ADELEC BAT, dont le dirigeant était

était locataire de ce local. Selon l'ATTESTATION D'IMMATRICULATION AU REGISTRE NATIONAL DES ENTREPRISES, la société

Un jugement du tribunal de commerce de Bobigny en date du 09/11/2023 a prononcé la clôture de la procédure pour insuffisance d'actif.

Le liquidateur, le nous a déclaré ne pas avoir les clés du local et que celles-ci avaient été rendus aux propriétaires, le

Cette devanture se compose d'une vitrine qui présente des brisures et d'une porte d'accès où le rideau de fer est complètement baissé.





Je me situe dans l'immeuble du 15 rue de Paris – 93230
ROMAINVILLE, bâtiment rue, au rez-de-chaussée, devant la
porte du local commercial (lot n°1).

Je frappe à plusieurs reprises à la porte de ce local. Personne ne
vient ouvrir la porte.

Le serrurier requis à cet effet, procède à
l'ouverture forcée de la porte du local.

Une fois la porte ouverte, nous accédons avec les personnes
susmentionnées au logement par une porte, simple battant,
revêtue d'une peinture à l'état d'usage.

Le Géomètre-Expert de la société DE
QUENETAIN, procède aux diagnostics dans ce local.

ENTREE :

Je me situe dans l'entrée du local.

Je constate la présence d'un carrelage au sol à l'état d'usage.

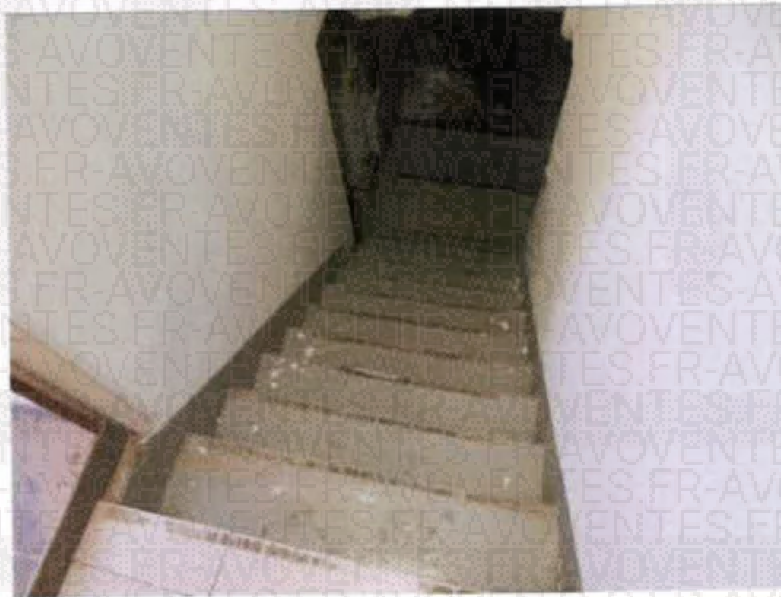


Les murs et plinthes sont revêtus de peinture en mauvais état avec la présence de décollements de peinture à gauche de la porte d'entrée.



Le plafond est revêtu de peinture à l'état d'usage.

Il existe un escalier qui mène au sous-sol dont les marches présentent des traces. Les murs dans la volée d'escalier sont revêtus de peinture à l'état d'usage présentant des traces.



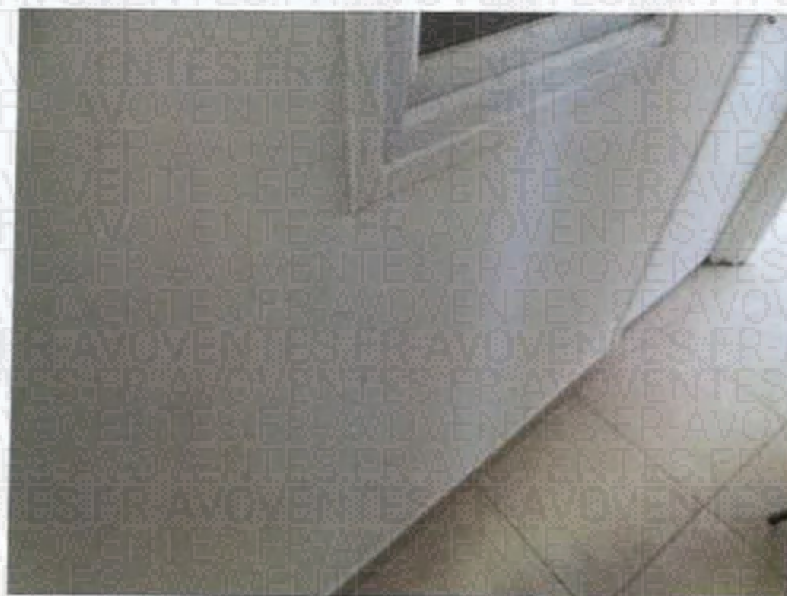
DEGAGEMENT :

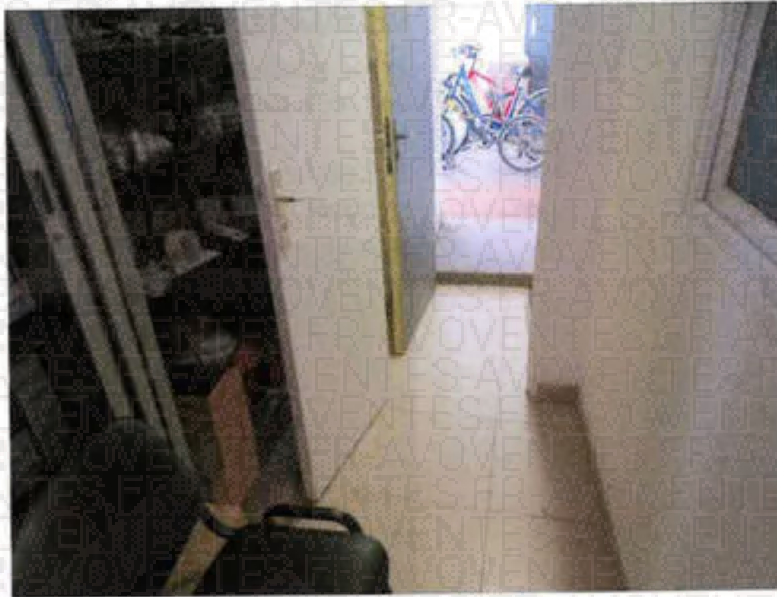
Je me rends dans le dégagement, accessible depuis l'entrée par une porte simple battant qui s'ouvre correctement.

Je constate la présence d'un carrelage au sol en bon état, quelques rayures sont toutefois apparentes.



Les murs et plinthes sont revêtus d'une peinture à l'état d'usage avec quelques traces.





Le plafond est revêtu d'une peinture à l'état d'usage.

PIECE PRINCIPALE DONNANT SUR RUE

Je me rends dans la pièce principale depuis le dégagement par une porte simple battant qui s'ouvre et se ferme correctement.

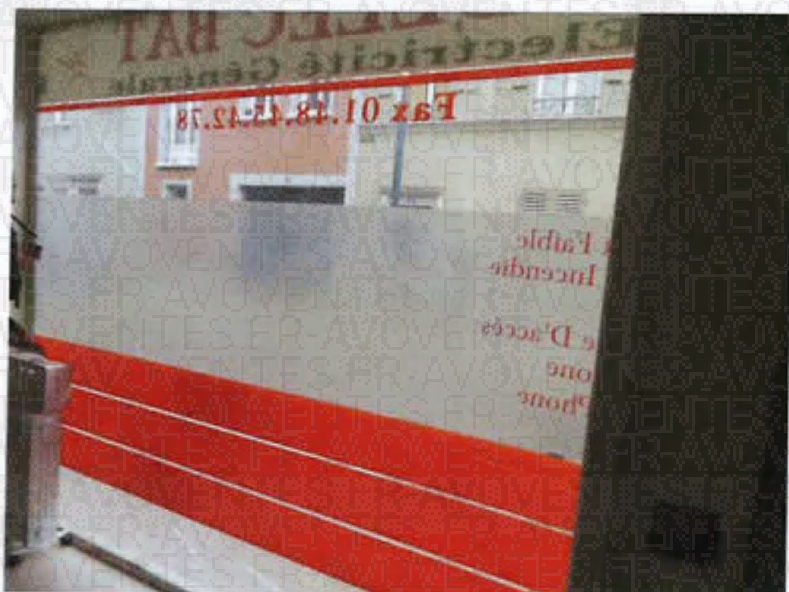
Le revêtement au sol est en bon état, je relève toutefois quelques traces par endroits.



Les murs sont revêtus de peinture à l'état d'usage. Je relève un poteau qui présente des traces de reprise.



Il existe une vitrine qui donne sur la Rue de Paris qui présente de nombreuses brisures.



Il existe une porte d'entrée qui donne sur rue.

Dans cette pièce, je relève la présence d'un tableau électrique.

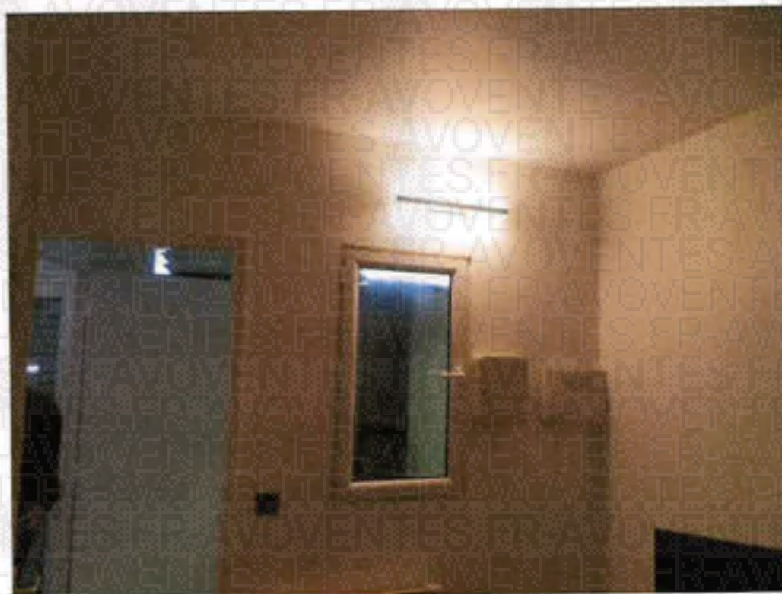
BUREAU :

Je me situe à présent dans un bureau, accessible depuis le dégagement par une porte simple battant qui s'ouvre et se ferme correctement.

Le carrelage au sol est en bon état.



Les murs sont revêtus de peinture en bon état. Il existe une fenêtre simple vantail qui donne sur le dégagement.



Le plafond est revêtu de peinture en bon état.

Présence d'un coffrage.

Présence d'une grille d'aération.

Présence d'un radiateur.

Présence d'une boîte à clé.

PIECE PRINCIPALE AU 1^{ER} SOUS-SOL :

J'accède au 1^{er} sous-sol et je me situe dans la première pièce après avoir emprunté l'escalier.

Le carrelage au sol présente quelques traces.

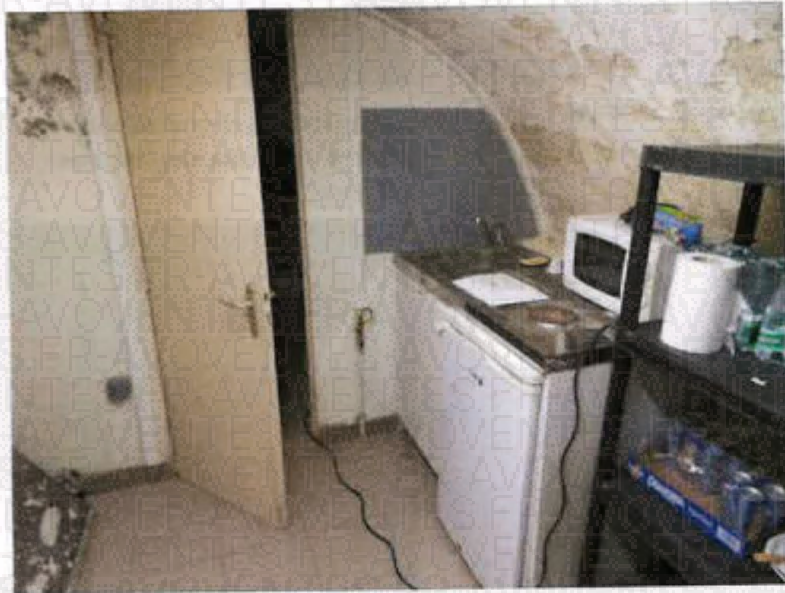


Les murs et les voûtes sont en pierre blanchie, à l'état d'usage avancé avec des dégradations, des traces de moisissures et de salpêtre.





Il existe un plan de travail en inox qui intègre un évier avec robinetterie mitigeur.



Présence d'un convecteur électrique.

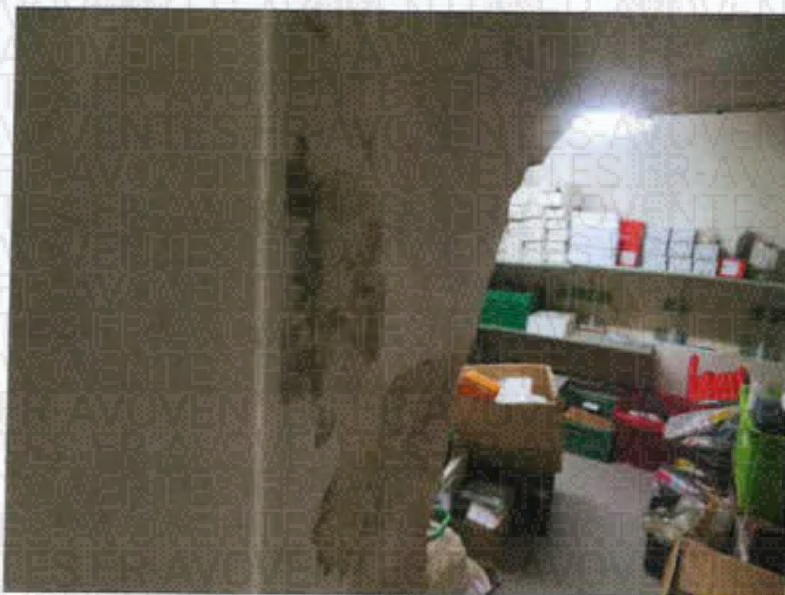
Présence d'un tableau électrique.

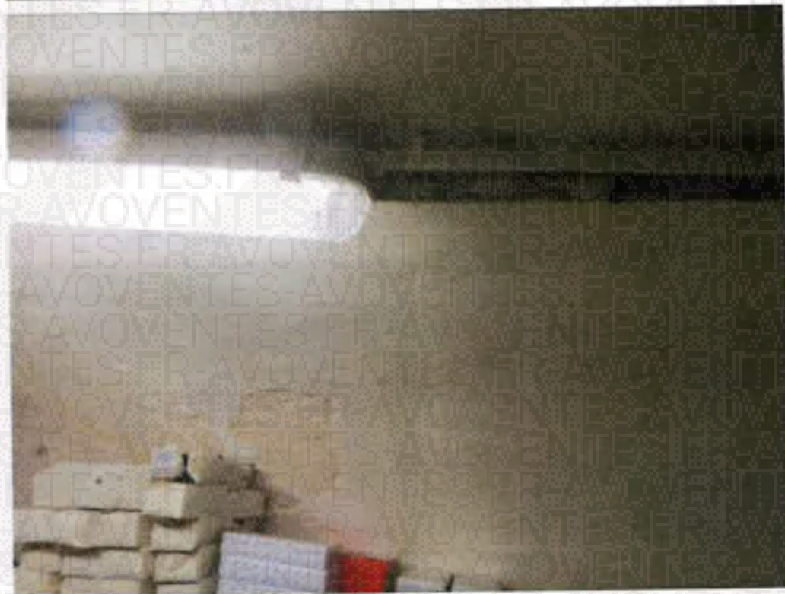
CAVE :

J'accède à la cave, depuis la pièce précédente, à gauche par une baie libre.



Je constate que les murs et voutains sont à l'état brut, dans un état d'usage avancé avec des décolllements, traces de moisissures et salpêtres.







Présence d'un tube néon fonctionnel.

Les plinthes se décollent.

SALLE D'EAU :

Je me rends dans la salle d'eau, accessible depuis la pièce du 1^{er} sous-sol à droite.

Le carrelage au sol est en bon état. Il existe un meuble lavabo avec robinetterie mitigeur. Présence en fond de pièce du ballon d'eau chaude. Présence également d'un WC double abattants.

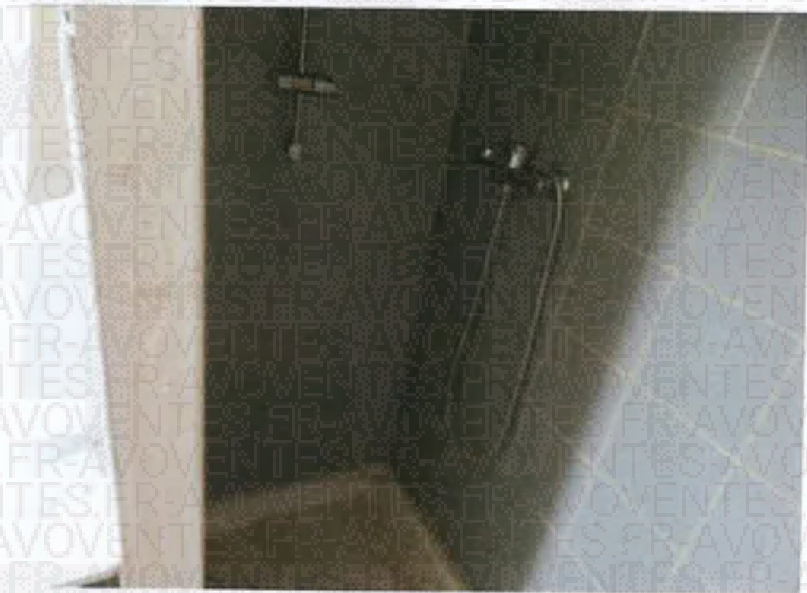


Les murs set voutains sont à l'état brut. Des percements sont visibles par endroits.





Il existe une cabine de douche avec un pommeau et receveur de douche.

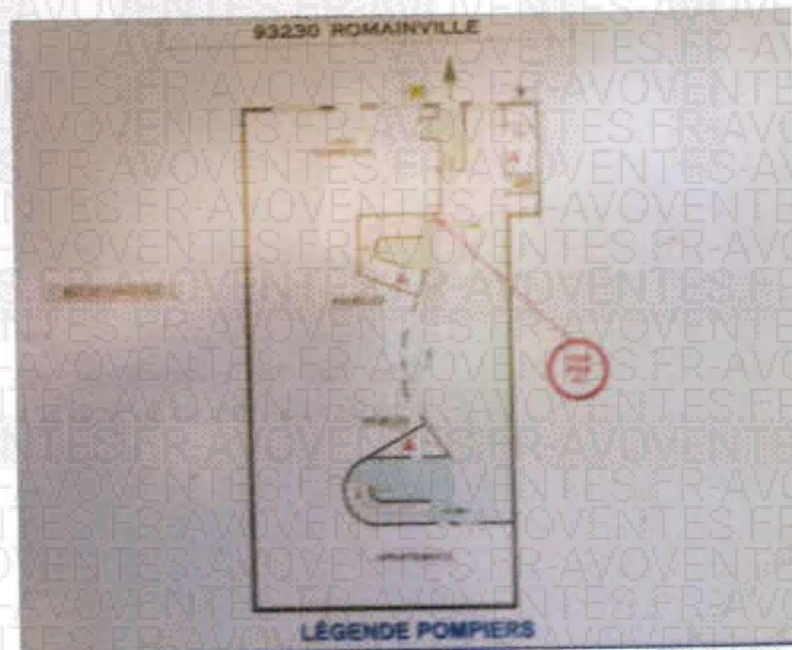
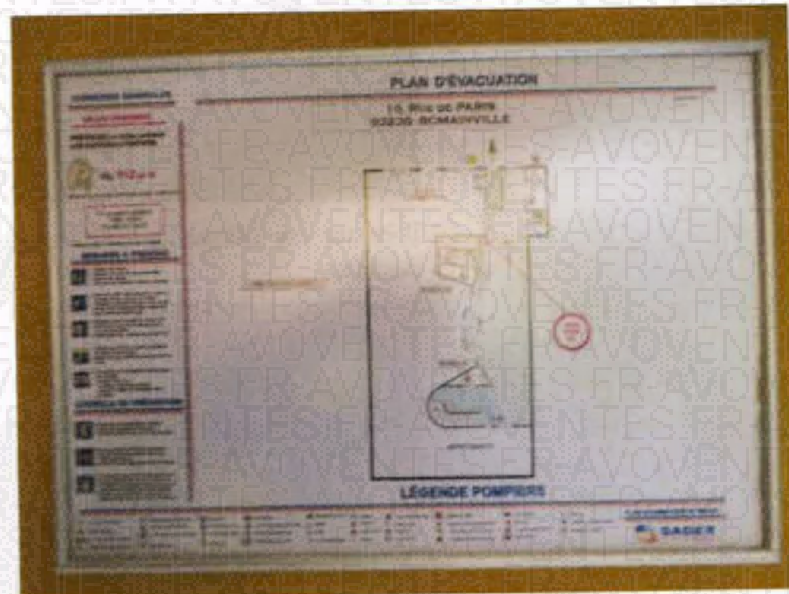


Une fois les constatations effectuées et les diagnostics réalisés nous sortons du local et je referme la porte de ce local.

**DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE 15 RUE DE PARIS
 93230 ROMAINVILLE**

Il existe deux bâtiments dans l'immeuble du 15 rue de Paris 93230 Romainville : un bâtiment sur rue et un bâtiment sur cour. Il y a deux étages dans ces bâtiments.

L'accès à l'immeuble est sécurisé par un code d'accès. La porte palière de l'immeuble mène directement au hall d'immeuble où il y a un parking à vélo.



Il n'y a pas de gardien(ne) dans l'immeuble.

Le syndic de l'immeuble est la société SOCIETE FONCIA PARIS EST dont le siège social est 24 rue Henri Poincaré 75020 PARIS.

Les métros les plus proches de cet immeuble sont sur la ligne 11 : la station Serge Gainsbourg ou Romainville Carnot.

Il existe des commerces à la place de la Mairie à Romainville.

J'ai pris des photographies que j'ai insérées au présent procès-verbal de constat.

N'ayant plus aucune constatation à effectuer je me suis retirée.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte comporte dix-neuf pages.

Coût :

Honoraires :	221,36 €
Transport Art A444-48 :	9,40 €
Vacation	75,15 €
Total H.T :	305,91 €
Montant TVA :	61,18 €
Serrurier Annexe 4-8	230,00 €
Témoins Art A444-50	13,20 €
TOTAL TTC :	610,29 €

Le Commissaire de Justice :



Résumé de l'expertise n° 25007414

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **15 rue de Paris**

Commune : **93230 ROMAINVILLE**





Section cadastrale Z, Parcelle(s) n° 185 et 186

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Etage RDC,

Lot numéro 1

Périmètre de repérage : **Local commercial (RDC+SOUS-SOL)**

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 30,30 m ²
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	DPE	DPE vierge - Relevés de consommation non communiqués dans le cadre de cette saisie immobilière. Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2593T2018685B

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25007414
Date du repérage : 06/06/2025
Heure d'arrivée : 12 h 00
Durée du repérage : 02 h 20

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... **Seine-Saint-Denis**
Adresse : **15 rue de Paris**
Commune : **93230 ROMAINVILLE**
Section cadastrale Z, Parcelle(s) n°
185 et 186
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage RDC, Lot numéro 1

Désignation du propriétaire

Désignation du
Nom et prénom
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Etude Avelle**
Adresse : **10 rue du Chevalier de Saint Georges**
75001 PARIS 01

Repérage

Périmètre de repérage : **Local commercial (RDC+SOUS-SOL)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet de Quénétain**
Adresse : **1 rue Tiphaine**
75015 PARIS
Numéro SIRET : **529 783 557 00018**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **17106842- 31/12/2024**

Résultat du repérage

Date du repérage : **06/06/2025**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Huissier de Justice

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
REZ-DE-CHAUSSEE - PALIER	0,75	0,75	-
REZ-DE-CHAUSSEE - DEGAGEMENT	2,7	4,15	Embrasure : 1,45m ²
REZ-DE-CHAUSSEE - BUREAU 1	18,05	19,55	Embrasure : 1,50m ²
REZ-DE-CHAUSSEE - BUREAU 2	8,8	8,8	-

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 30,30 m² (trente mètres carrés trente)
Surface au sol totale : 33,25 m² (trente-trois mètres carrés vingt-cinq)

Les surfaces figurant sur le tableau ci-dessus ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative est certifiée conforme à la définition du Décret n°97-532 du 23 mai 1997. Conformément à la jurisprudence constante (Cass.civ. 3^o du 5/12/2007 et Cass.civ. 3^o du 2/10/2013), le mesurage du lot a été effectué sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite. Les plans de copropriété et l'état descriptif de division n'ayant pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative et qu'elle doivent bien être prises en compte dans la surface Carrez. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre et d'un laser mètre.

Résultat du repérage - Parties annexes

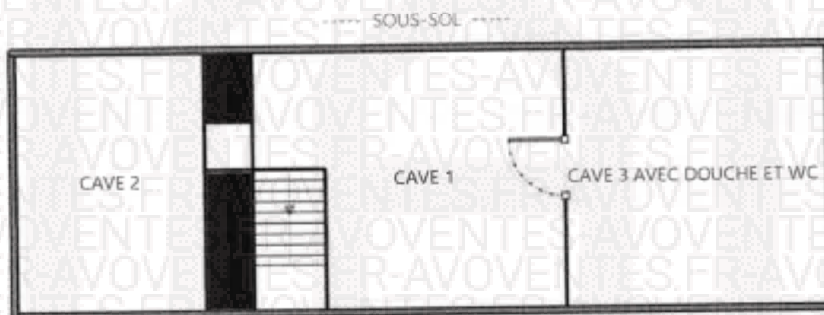
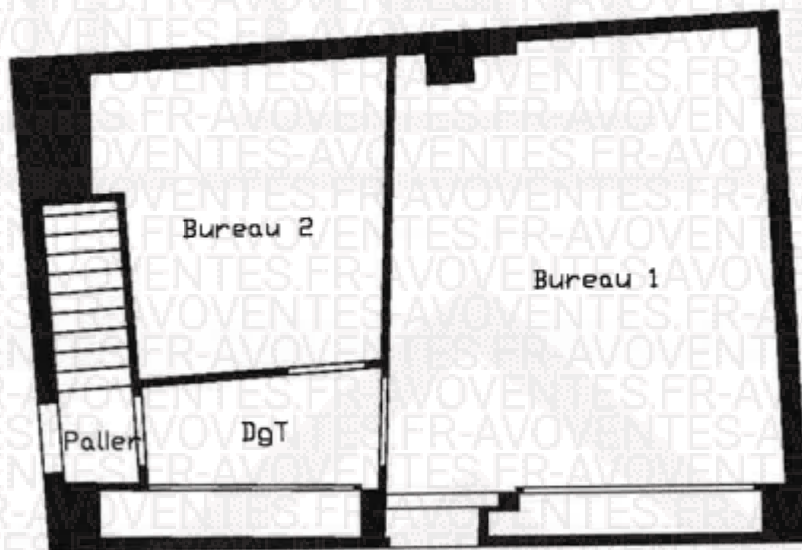
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
SOUS-SOL - CAVE 1	0	10,05	Sous-sol
SOUS-SOL - CAVE 2	0	8,7	Sous-sol
SOUS-SOL - CAVE 3 AVEC DOUCHE ET WC	0	6,2	Sous-sol

Fait à **ROMAINVILLE**, le **06/06/2025**

© AVOVENTES.FR



CROQUIS DE REPERAGE



Aucun document n'a été mis en annexe