

SAISIE IMMOBILIERE

AFFAIRE

SDC 87 RUE LA FONTAINE

C/

AVOVENTES

DIRE

L'an deux mille vingt six

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY et par devant nous Secrétaire-Greffier ;

A comparu Maître BAQUET, Avocat du Syndicat des Copropriétaires poursuivant, la présente vente ;

LEQUEL A DIT

Que pour compléter le Cahier des Conditions de la Vente qui précède, elle donne ci-après copie du Procès-Verbal Descriptif établi par la SELARL KSR ET ASSOCIES, Commissaires de Justice à ROSNY SOUS BOIS, ainsi que le dossier de diagnostics, surfaces et recherches antiparasitaires.

Il ressort du Procès-Verbal Descriptif que les biens sont occupés par AVOVENTES AVOVENTES. Le loyer serait entre 650 et 720 €.

Et, Maître BAQUET, Avocat, a signé avec nous Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.



TULIER (SDC RUE DE LA FONTAINE) /

AVOVENTES

- DOSSIER 331721

20 / 21



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE CINQ JANVIER

A 10 H 00

Durée : 2h00

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE 87, RUE DE LA FONTAINE A NOISY-LE-SEC (93130),

Représenté par la SELARL TULIER POLGE - ALIREZAI prise en la personne de Maître Florence TULIER POLGE, administrateur judiciaire, domiciliée Immeuble Le Mazière rue René Cassin 91000 EVRY-COURCOURONNES, désignée selon ordonnance rendue le 31 août 2021 par le Tribunal Judiciaire de Bobigny renouvelée chaque année,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à **AVOVENTES** il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement, de la cave et de l'emplacement pour voiture, correspondant respectivement aux lots de copropriété n° 9, 16 et 19, situés 87, rue de la Fontaine à NOISY-LE-SEC en Seine-Saint-Denis.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY LE 6 NOVEMBRE 2024.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 5 DECEMBRE 2025.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION.

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 sis 11 avenue de Taillebourg à PARIS 11^{ème}, soussignée,

Me suis transportée ce jour 87, rue de la Fontaine à NOISY-LE-SEC (93130) en Seine-Saint-Denis.

Je précise que préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue le 16 décembre 2025 à l'adresse du bien afin d'en identifier les occupants, la SCI propriétaire ne demeurant pas dans les lieux. A cette adresse j'ai laissé un avis de passage invitant les occupants à me recontacter, sans succès, raison pour laquelle je suis présente ce jour avec un serrurier.

Et là étant, en présence de AVOVENTES expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, et en présence d'un serrurier de la société SDT 95, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



L'accès à l'immeuble s'effectue de manière sécurisée au moyen d'un interphone.



Les parties communes sont en bon état d'entretien.

Il n'y a pas d'ascenseur.





Je monte au quatrième étage porte droite et après avoir frappé à la porte un homme se présente. Il m'indique être **AVOVENTES** et m'indique vivre dans les lieux avec son oncle qui serait locataire de l'appartement depuis de nombreuses années.

Après ouverture de la porte de l'appartement, je libère le serrurier.

AVOVENTES m'indique que son oncle réglerait un loyer situé entre 650 et 720 € par mois et qu'il s'engage à me faire parvenir le bail.

AVOVENTES m'indique que son oncle a bien l'usage de la cave et de la place de parking mais qu'il ignore leur emplacement.

AVOVENTES m'indique également que la mairie a effectué des travaux sur les garde-corps des balcons afin de les sécuriser.

Concernant l'accès au sous-sol, afin d'identifier la place de parking et la cave, celui-ci est impossible en raison d'une serrure de porte de parties communes fermée à clé.

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

5

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

Distribution :

La porte d'entrée du logement dessert un hall d'entrée qui dessert lui-même :

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| - Porte en face à gauche | : un salon ; |
| - Porte à droite | : une cuisine ; |
| - Deuxième porte à droite | : une chambre ; |
| - Porte en face à droite | : une salle de bains avec toilettes ; |

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

Le sol est recouvert de lames de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, avec des microfissures.

Eléments d'équipement :

- Un radiateur.
- Un tableau électrique.
- Un disjoncteur.
- Un combiné interphone.
- Un placard.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

SALON

Le sol est recouvert de lames de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état avec la peinture qui se décolle.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC, elle donne accès à un balcon donnant sur la rue de la Fontaine.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

9

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

CUISINE

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC. La porte-fenêtre dessert un balcon qui donne sur le jardin de la copropriété. Le balcon est filant et dessert la chambre.

Elément d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

CHAMBRE

Le sol est recouvert de lames de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.

Eléments d'équipement :

- *Un grand placard avec portes coulissantes.*
- *L'un des murs de la chambre comporte une fenêtre fixe donnant sur la salle de bains.*
- *Un radiateur.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

14

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

SALLE DE BAINS

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état d'usure avancée.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette à l'anglaise.
- Une baignoire d'angle.
- Un meuble avec vasque.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

16

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



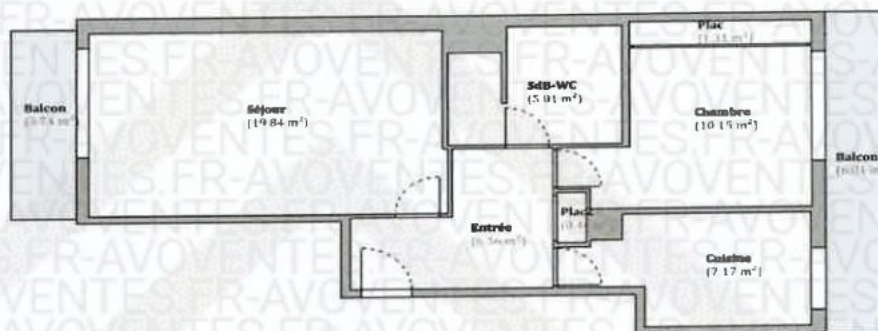
www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème



PLAN



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 privative pour 51,30m² loi carrez et 61,05m² surface au sol totale
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- 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

Le diagnostic de performance énergétique n'a pas été réalisé en l'absence de système de chauffage fixe.

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 45 minutes
- opérations sur place : 35 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 40 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

