

DUBOIS & ASSOCIES
COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Et le DOUZE AOUT de 8 heures à 9 heures 30

A LA REQUETE DE :

MAITRE DANGUY MARIE,
MANDATAIRE JUDICIAIRE,
Domicilié 2 bis rue de Lorraine
93000 BOBIGNY
Agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité
audit siège

Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat :
Maître Elise BARANIACK,
Avocat Associé de la SCP WUILQUE BOSQUÉ TAOUIL BARANIACK DEWINNE
Avocats au Barreau de Seine Saint Denis
Demeurant à Aulnay-Sous-Bois (93600), 2, place de la République
Tel : 01 48 66 75 00 - Fax : 01 48 69 71 47 - Toque PB 173

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge commissaire à la liquidation judiciaire près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de BOBIGNY le 30 mai 2024,

LAQUELLE ME DECLARE :

Que ladite [redacted] est propriétaire de deux appartement situés 23 Rue des Ramenas 93100 MONTREUIL – Bâtiment B : l'un 1^{er} étage porte gauche (lot N° 104) et l'autre deuxième étage, porte gauche, lot numéro 106,.

Chaque appartement comprenant : entrée, cuisine, séjour, dégagement, deux chambres, salle de bains avec WC, placard et la jouissance exclusive d'un balcon.

Que suivant ordonnance sur requête rendue par le juge commissaire à la liquidation judiciaire de la [redacted] la vente aux enchères desdits lots a été ordonnée, ainsi que la vente aux enchères des lots numéro 121 - une cave, 103, 204, 205 et 206 des emplacements de stationnement.

Qu'il est dans l'intérêt, donc, de la requérante de faire procéder au procès-verbal descriptif.

C'est pourquoi,

DEFERANT A CETTE ORDONNANCE :

Je soussignée, Maître Fleur FONTAINE, Commissaire de Justice Associée au sein de la SELARL DUBOIS & ASSOCIÉS, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie,

Je me suis transportée, ce jour **DOUZE AOUT DEUX MILLE VINGT-QUATRE, au 23 rue DES RAMENAS** et là étant, à 08h00

Qu'après avoir régulièrement convoqué le gérant de la [redacted] à son adresse en vue des opérations de ce jour, j'ai procédé ainsi qu'il suit, assistée de deux témoins, d'un serrurier, ainsi que du diagnostiqueur en la personne de la société ARIANE ENVIRONNEMENT.

Sur place, après avoir sonné, frappé à la porte à de multiples reprises, personne ne m'ouvre, je sollicite, donc du serrurier qui m'assiste, qu'il procède à l'ouverture forcée.

Je procède à l'ouverture forcée desdits biens, et ainsi, je constate que celui-ci est vide de tout occupant.

I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à : 23 rue des Ramenas 93100 MONTREUIL SOUS BOIS

DESIGNATION NOTARIEE :

DESIGNATION DU BIEN

A MONTREUIL (SEINE-SAINT-DENIS) 93100 23 Rue des Ramenas,

Un pavillon à usage d'habitation destiné à être démoli.

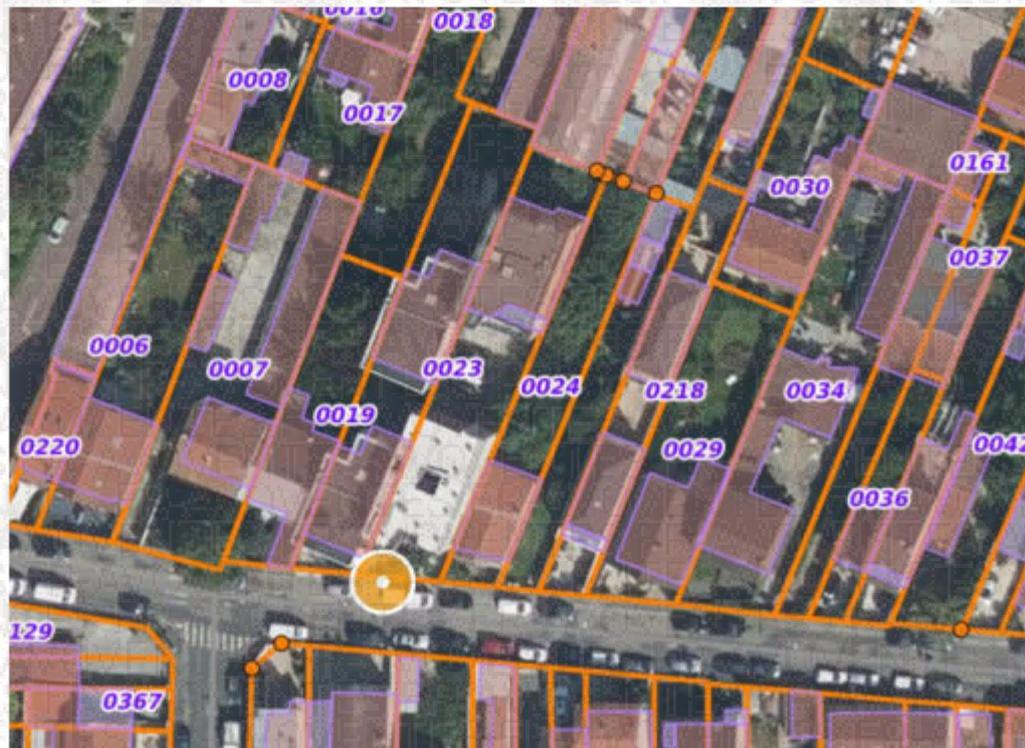
Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	N	23	23 rue des Ramenas	00 ha 05 a 98 ca

DESIGNATION ACTUELLE :

Désignation notariée inchangée

PLAN CADASTRAUX :





PARCELLE CADASTRALE ✕

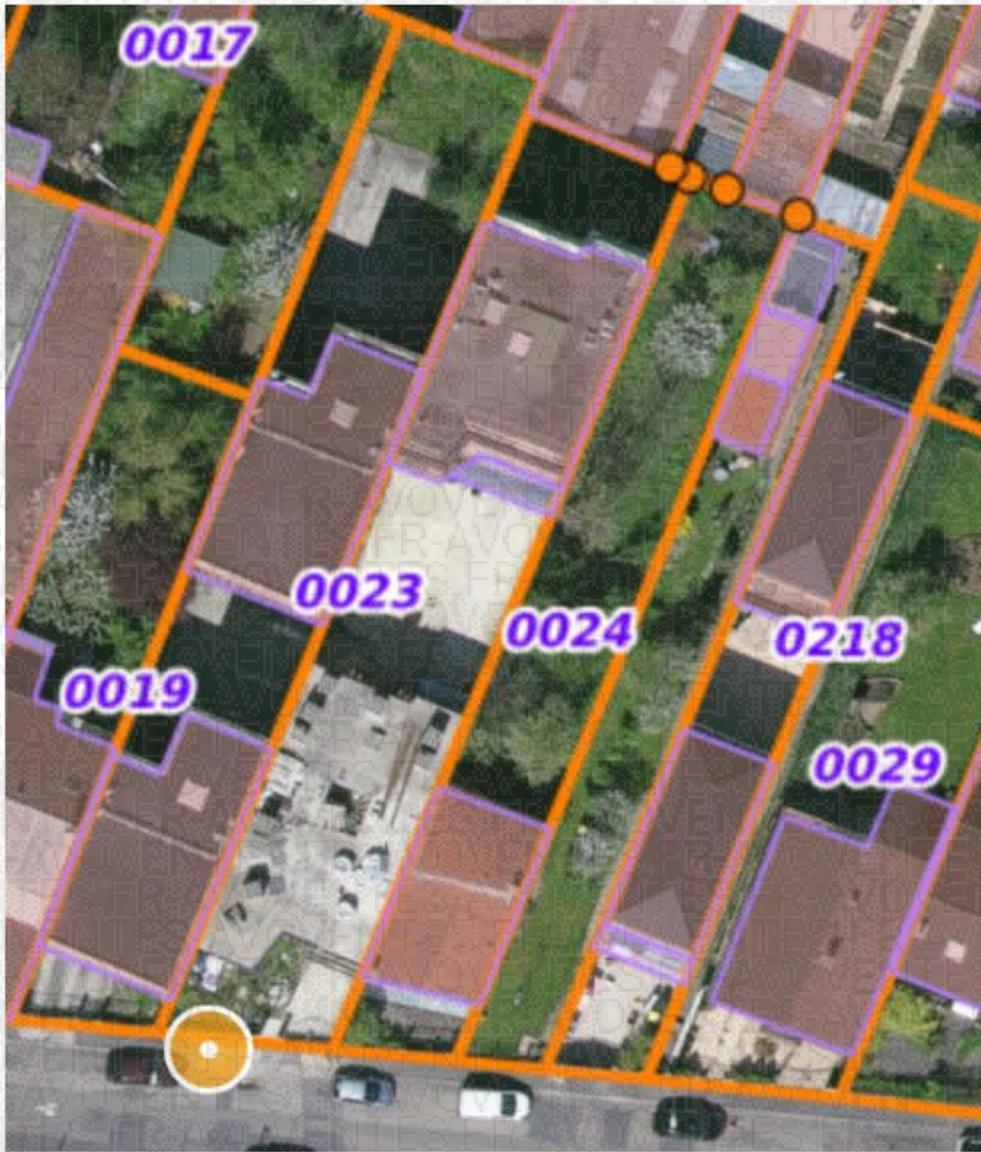
N° parcelle : 0023

Feuille : 1

Section : 0N

N° INSEE commune : 93048

Contenance : 598



II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :

L'immeuble est construit dans un quartier pavillonnaire.

III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES IMMEUBLES ET PARTIES COMMUNES / PAVILLON

Il s'agit d'un immeuble de construction récente livré en 2020, en très mauvais état d'entretien.

La copropriété est constituée de 2 bâtiments, 1 bâtiment sur Rue (Bâtiment A) ci-dessous.



Un porche aménagé sous le bâtiment donne accès au bâtiment B, dans lequel se situe l'appartement objet de la saisie.



Une cour intérieure, où se situent les emplacements de stationnement existent entre les 2 bâtiments



Le bâtiment B se situe en fond de cour.



L'appartement lot 104 objet de la saisie se situe au 1^{er} étage, et le lot 106 se situe à l'étage juste au-dessus même emplacement.





Les parties communes sont sales et mal entretenues.



Il n'y a pas de syndic de copropriété gérant l'immeuble.

23 rue des Ramenas 93100 Montreuil

📄 Numéro d'immatriculation: **AC6343602**

Informations

Adresse de référence

23 rue des ramenas 93100 Montreuil

Représentant légal

Pas de représentant légal connu

Identification de la copropriété

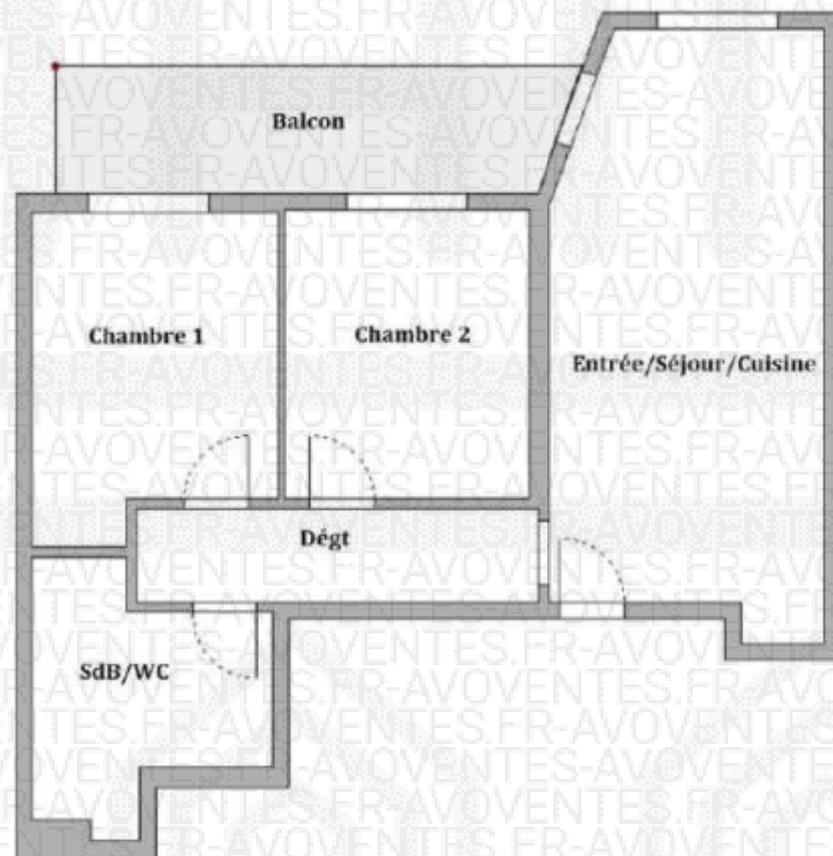
Date de règlement de la copropriété :
23/03/2015

Nombre total de lots :

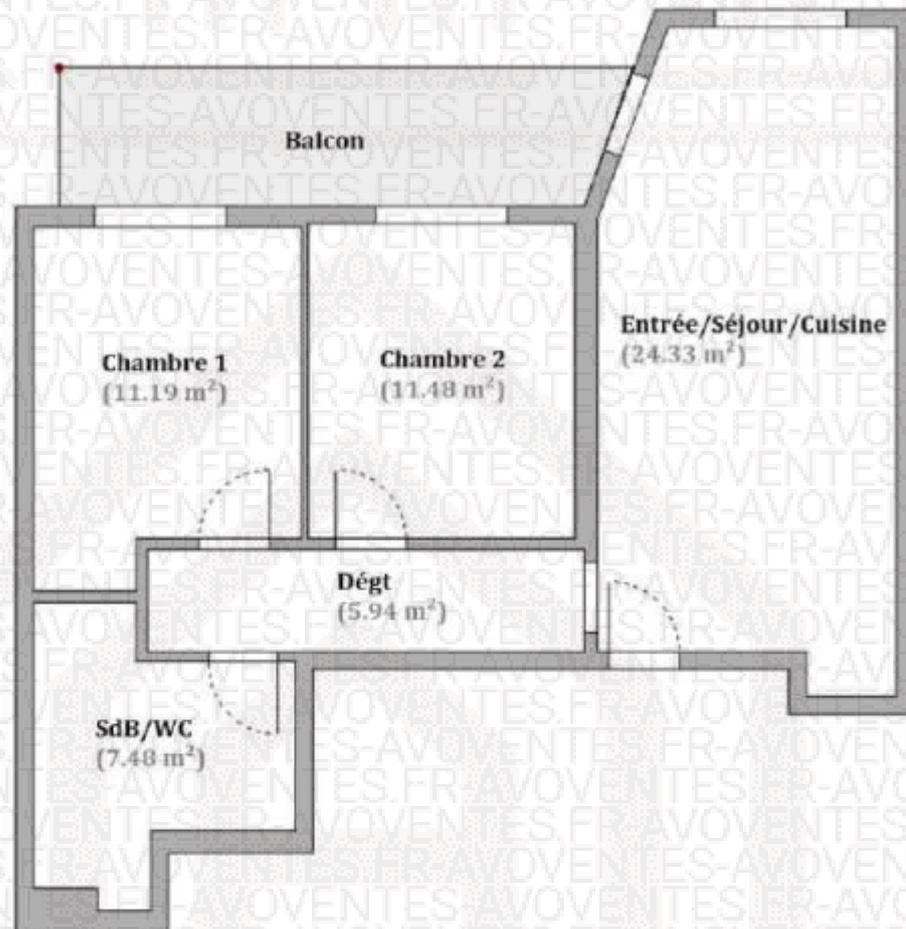


PARTIES PRIVATIVES

Bâtiment B, étage 1, porte gauche, Lot n°104 :



Bâtiment B, étage 2, porte gauche lot n°106 :



GENERALITES sur le bien saisi :

Chauffage dysfonctionnel

**DESCRIPTION PARTIES PRIVATIVES APPARTEMENT 1^{ER} ETAGE
PORTE GAUCHE LOT N°104 dans le bâtiment B**

L'entrée donne directement accès à la pièce principale et à la cuisine, le tout constituant une seule et unique pièce

PIECE PRINCIPALE :

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage récent lequel est extrêmement sale.

Les murs sont peints également. La peinture des murs est extrêmement sale, de même que celle du plafond.

Une fenêtre, châssis PVC, double vitrage est aménagée dans le mur face laquelle est cassée.

La pièce bénéficie d'une exposition Sud-Ouest.

Une porte-fenêtre est aménagée dans le mur de gauche laquelle est cassée et donne accès à une terrasse ou balcon.





COIN CUISINE :

Un coin cuisine est aménagé au pied du mur droit. Il s'agit d'un bac alu reposant sur un placard à deux portes sans aménagement particulier.

Une bouche d'aération, est présente et cassée.



Un couloir dessert le coin de nuit et la salle de bains.

COULOIR

Le sol est en carrelage.

Les murs sont peints. Le tout est extrêmement sale.

Le plafond est peint. La peinture du plafond présente un dégât des eaux en provenance de l'étage supérieur.



Le tableau électrique est présent dans l'entrée.



CHAMBRE première porte droite :

Le sol est en carrelage. Le carrelage est extrêmement sale.

Les murs sont peints. La peinture des murs est très sale.

Une porte-fenêtre châssis PVC double vitrage est aménagée dans le mur face, laquelle pièce bénéficie d'une exposition sud-Ouest et d'un accès au balcon. Je ne peux photographier. Le volet roulant extérieur étant cassé.





CHAMBRE deuxième porte droite :

Le sol est en carrelage également.

Les murs sont peints. La peinture des murs est extrêmement sale. Le carrelage est seulement sale. Il ne présente pas de dégradation sur les parties visibles.

Une porte-fenêtre châssis PVC double vitrage est aménagée dans le mur face laquelle est cassée.

Le plafond est peint. La peinture du plafond est fortement jaunie, ternie.

La porte présente une dégradation. Le bâti de la porte est cassé.







SALLE DE BAINS

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage récent, identique à celui du reste de l'appartement.

Les murs sont peints. La peinture des murs est extrêmement sale.

Une bouche d'aération type VMC est aménagée dans cette pièce qui est une pièce aveugle. Je ne suis pas sûre que la VMC soit fonctionnelle.

La cuvette des WC est désamorcée.

Une baignoire est aménagée au pied de l'angle formé entre le mur face gauche et fond.

Un meuble lavabo est aménagé au pied du mur fond.

Les peintures sont extrêmement sales.

Le plafond est peint, il est extrêmement sale. Il présente une trace d'infiltration au centre du plafond.

Une porte permet la fermeture de la pièce, laquelle est testée. Elle s'ouvre et se ferme sans difficulté. Elle est munie d'un système de fermeture à clef intérieure qui est testé et qui fonctionne.

La salle de bains est en très mauvais état.





**DESCRIPTION PARTIES PRIVATIVES APPARTEMENT 2^{ème} ETAGE
PORTE GAUCHE LOT N°106 dans le bâtiment B**

L'entrée donne directement accès à la pièce principale et à la cuisine, le tout constituant une seule et unique pièce

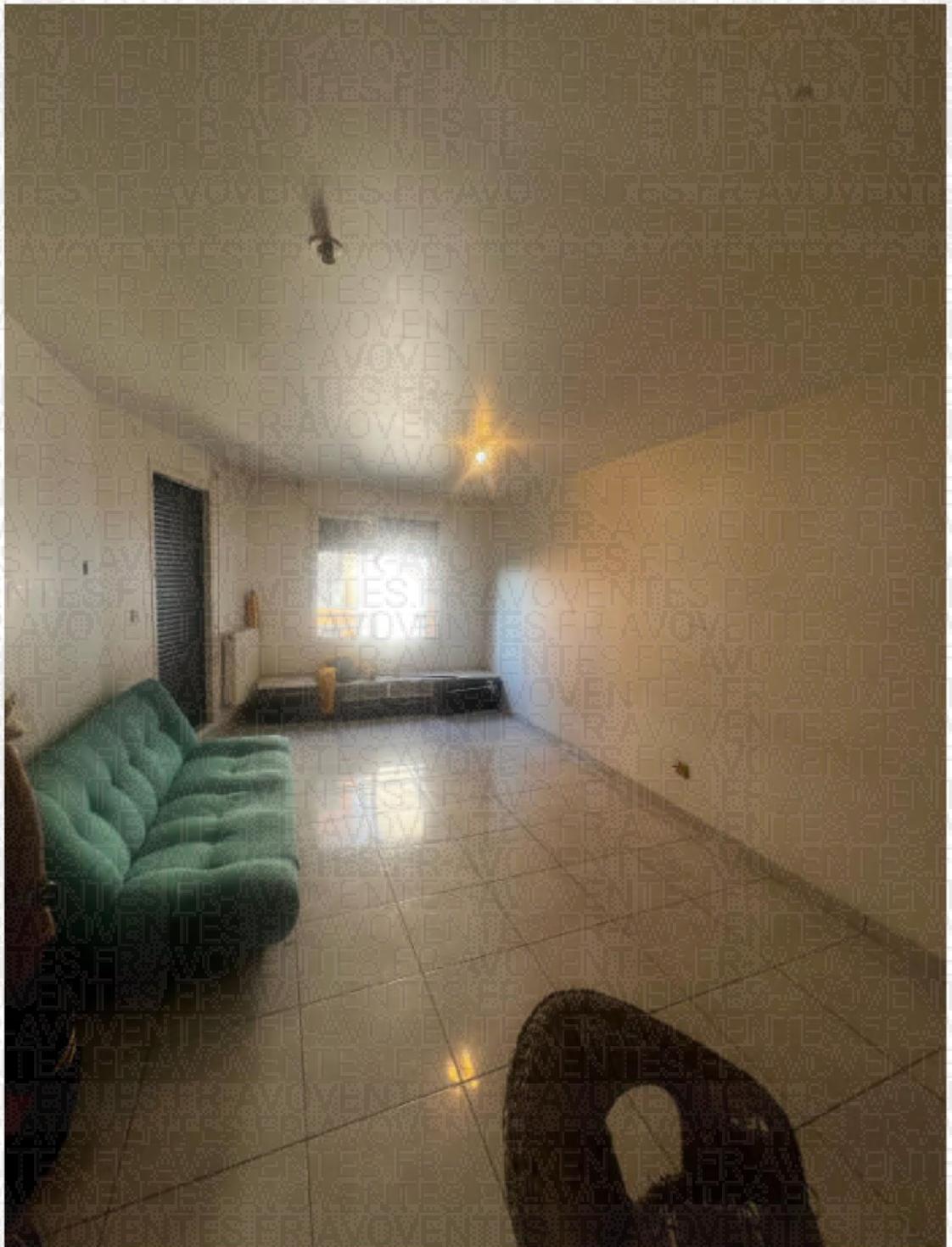
ENTREE/CUISINE/ PIECE PRINCIPALE :

Le sol est un carrelage, il s'agit de grands carreaux récents.

Les murs sont peints, la peinture des murs est fortement dégradée, de nombreux graffitis sont présents sur celle-ci, ainsi que de nombreux trous de vis.

Une fenêtre châssis PVC double vitrage est aménagée dans le mur face, dont un vantail est cassé et manquant.

Une porte-fenêtre est aménagée dans le mur de gauche, dont un vantail est cassé et manquant. Les fenêtres sont munies de volets roulants extérieurs, qui sont cassés et non fonctionnels.







Une cuisine est aménagée sur le mur droite. Il s'agit d'un simple plan de travail avec un évier simple bac reposant sur un placard ouvrant à deux portes. Le tout est cassé et en très mauvais état.

Une bouche d'aération type VMC est présente dans l'immeuble pour l'aération de la cuisine.

La porte palière du logement est abîmée.



COULOIR :

Un couloir dessert le coin nuit, à savoir deux chambres et une salle de bains.

Le compteur électrique est présent dans le couloir.



Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage uniforme qui était à l'identique de celui présent dans le reste de l'appartement.

Les murs sont peints. Les murs présentent des dégradations telles qu'impacts et graffitis sur l'intégralité des murs.

Le plafond est peint. La peinture du plafond ne présente pas de dégradations majeures.



CHAMBRE 1^{ère} porte droite :

Le sol est en carrelage. Il s'agit de grands carreaux récents qui ne présentent pas de dégradations et qui sont à l'identique des carreaux présents dans le reste de l'appartement.

Les murs sont peints. La peinture des murs est très dégradée.

Une porte-fenêtre châssis PVC double vitrage donne accès à un balcon, laquelle porte-fenêtre est cassée et manquante.

Les volets roulants extérieurs sont en position fermée, mais ils sont cassés.

Des plaques de bois bouchent l'accès des éventuels squatters.

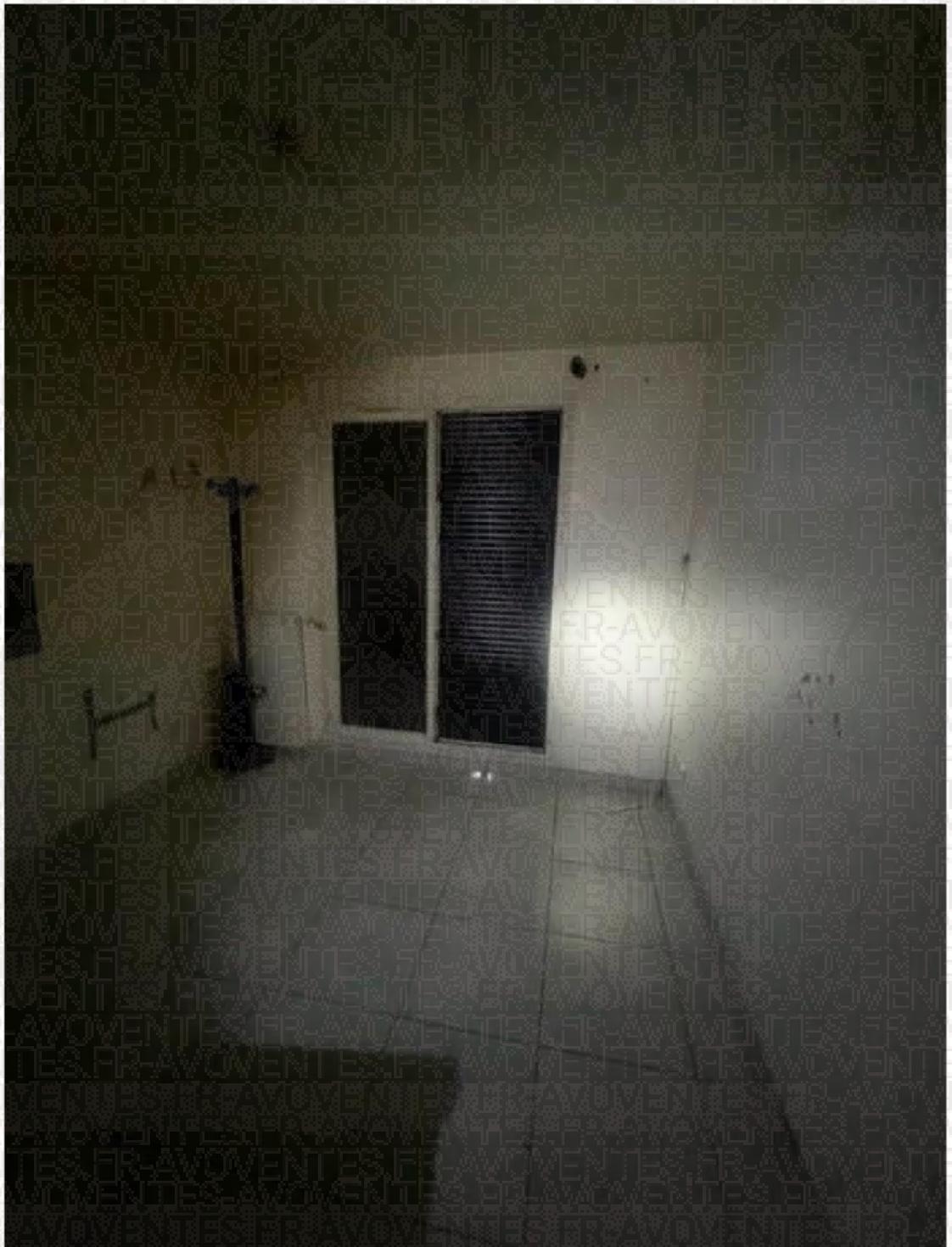


CHAMBRE 2^{ème} porte droite :

Le sol, c'est pareil, est en carrelage. Le carrelage est récent.

Les murs sont peints. La peinture des murs est très abîmée. Elle est recouverte de graffiti.

Le bâti de la porte dans cette pièce est cassé.



Une porte-fenêtre châssis PVC double vitrage, est aménagée dans le mur face dont un vantail est cassé.

Cette fenêtre est munie de volets roulants extérieurs qui sont non fonctionnels. Le mécanisme du volet roulant est percé et cassé dans le mur.

SALLE DE BAINS/ WC :

Le sol, c'est pareil, il est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage identique du reste de l'appartement, récent, qui ne présente pas de dégradation sur les parties visibles.

Par contre, les murs sont fortement abîmés. Des impacts sont présents dans les murs, trous de vis, graffitis.

Le plafond est peint. Il ne présente pas trop de dégradations.

Une baignoire est aménagée au pied de l'angle formé entre le mur face, le mur gauche et le mur fond.

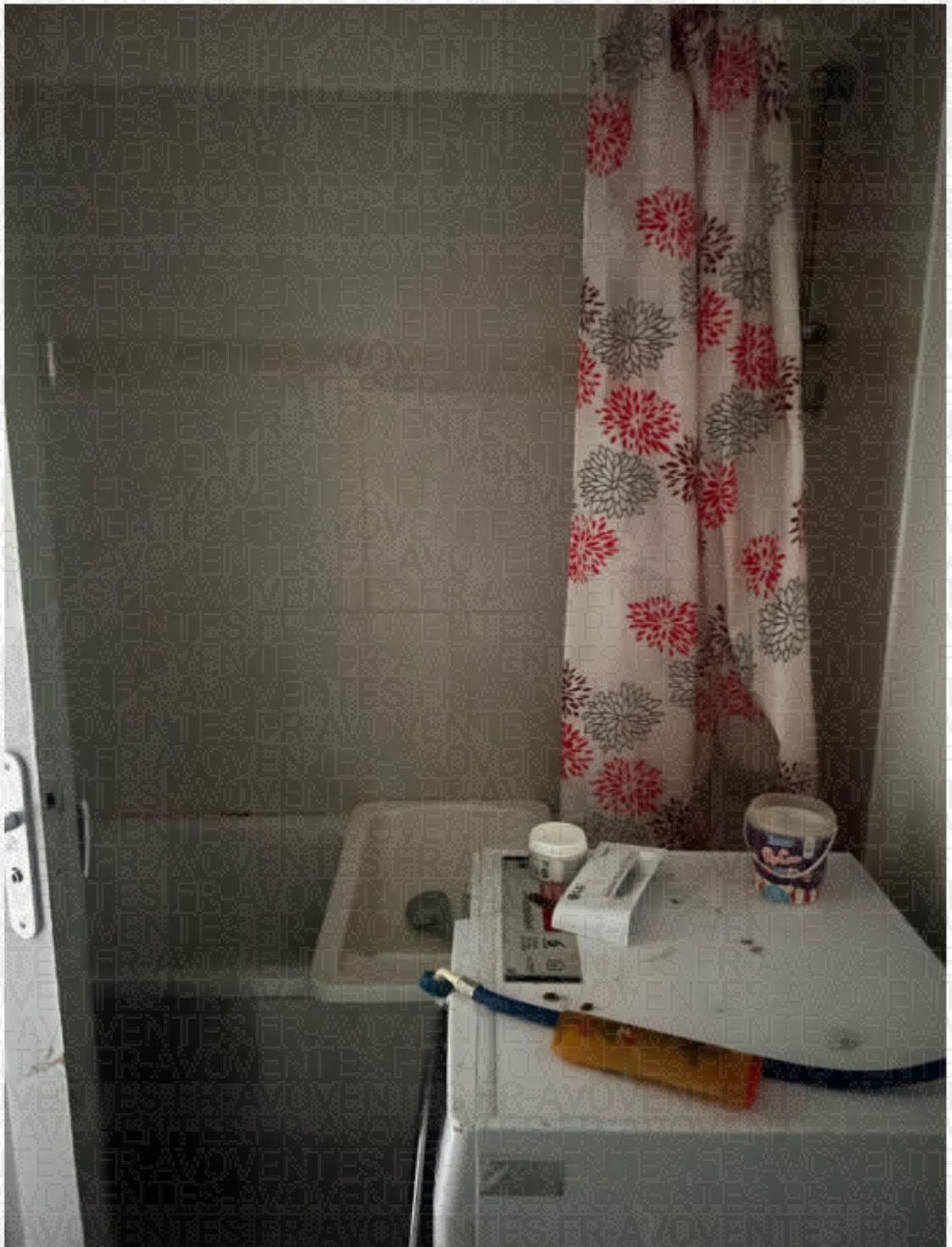
Les WC sont apposés au pied du mur face.

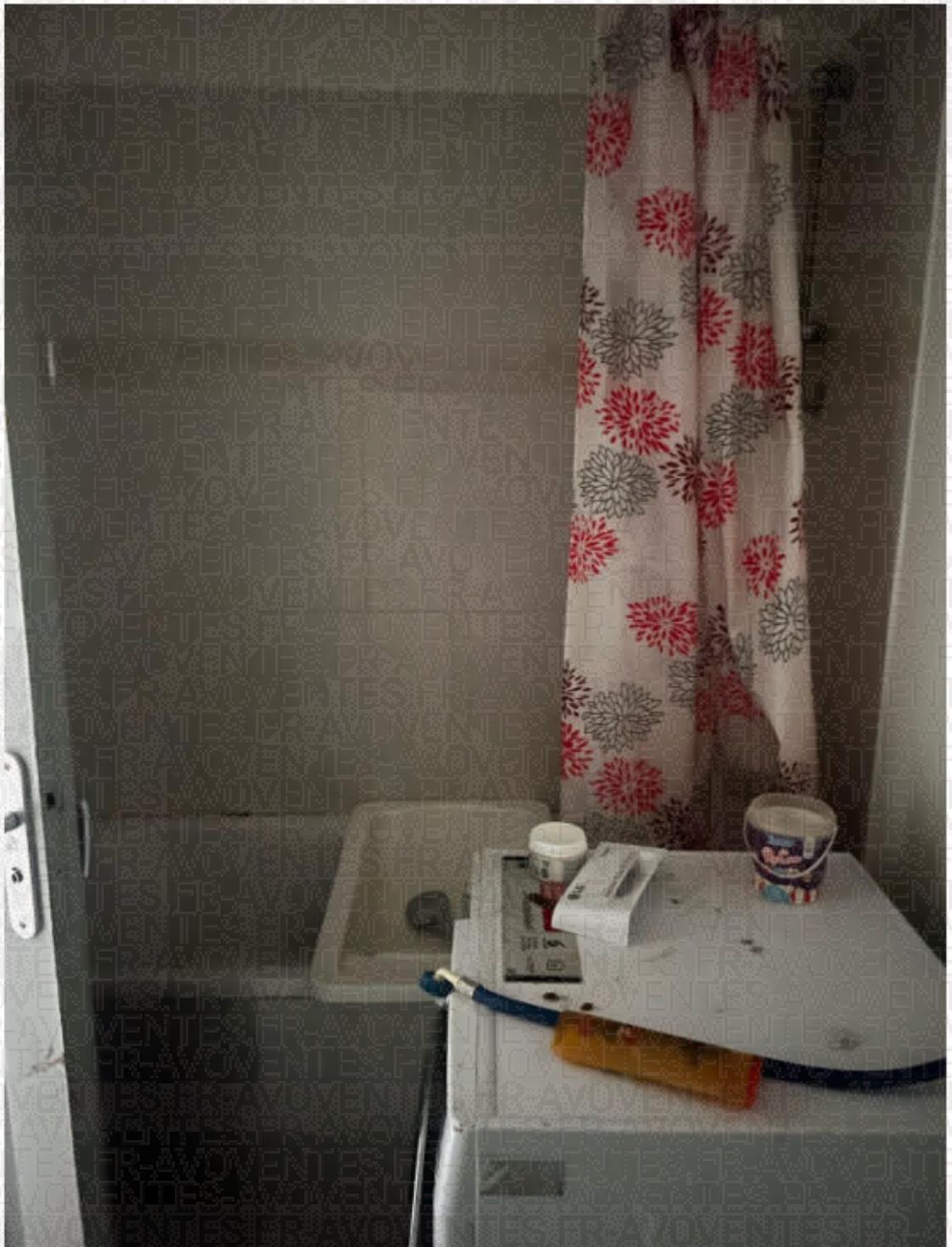
Et enfin, le lavabo est apposé au pied du mur fond.

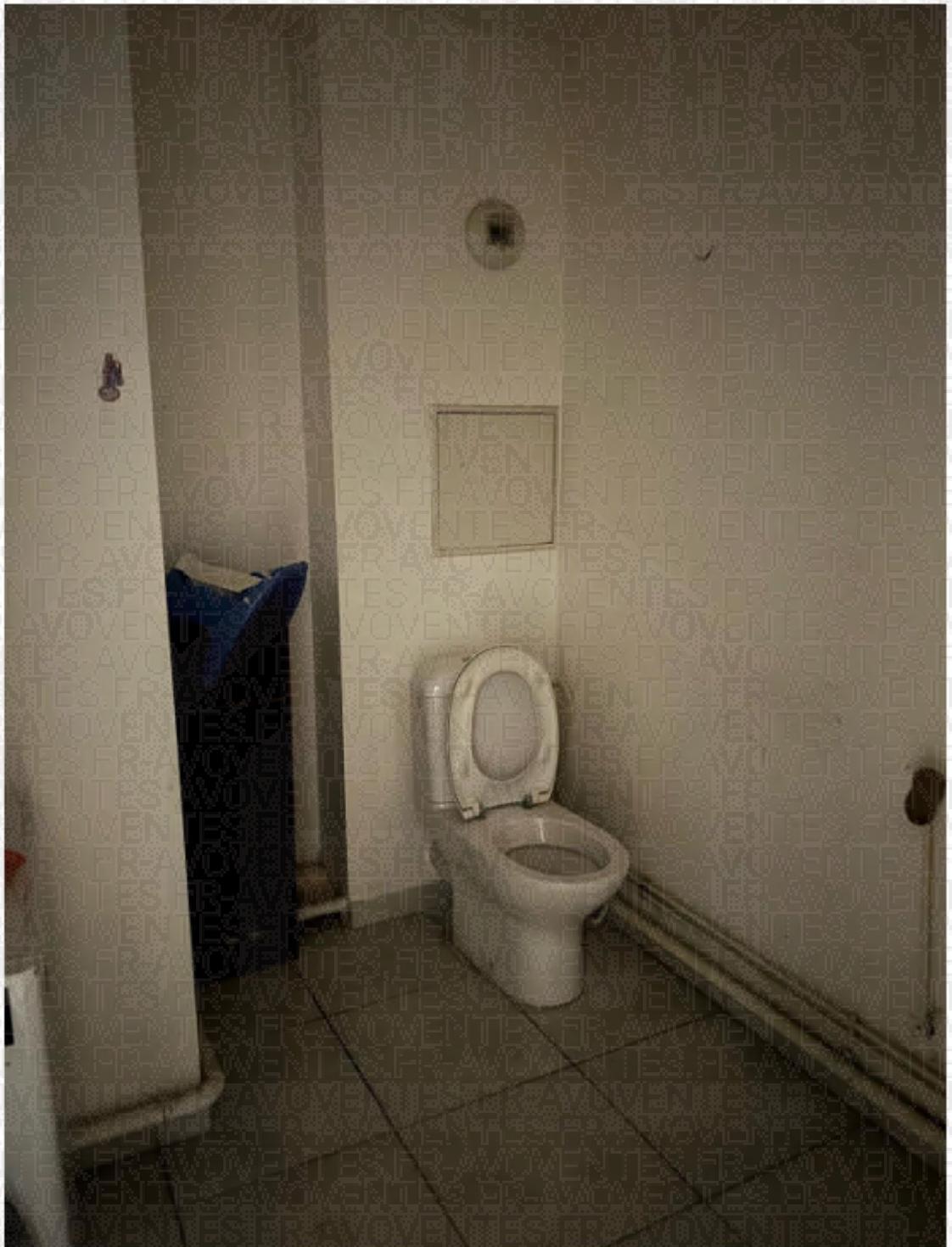
S'agissant d'une pièce aveugle, celle-ci est muni d'un système de ventilation mécanique dont je ne peux assurer du bon fonctionnement.

Et la porte donnant accès à cette pièce présente un impact, type coup de poing sur la face extérieure.









IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Les deux appartements ont antérieurement fait l'objet d'un squat, ils sont lors de mon passage vides de tout occupant.

Taxe foncière : **aucune information**

Factures électriques / gaz : **aucune information**

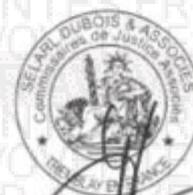
Après 1 heure et 30 minutes de description, je me suis retirée, et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le présent procès-verbal qui a nécessité deux heures supplémentaires.

Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes opérations. Elles n'ont subi ni altération, ni modification.

Telles sont les opérations de description que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal sur 46 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	297,60
HT	524,43
TVA 20,00 %	104,89
Serrurier	312,00
TTC	941,32

Maître Fleur FONTAINE
Commissaire de Justice



V DIAGNOSTICS

Il doit être procédé au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à la **SAVOYENNES** visé par la procédure de saisie immobilière.

Aussi en ma présence, la **société ARIANE ENVIRONNEMENT, Diagnostiqueur**, procède aux diagnostics suivants :

- **Attestation de superficie « Loi Carrez »**
- **Diagnostic DPE,**
- **Etat des risques et pollutions (ERP).**

A l'issue des opérations, il m'est remis le « *dossier de diagnostic technique* » (DDT) contenant l'ensemble des éléments précités, lequel est annexé au présent procès-verbal de constat.

