



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE NEUF NOVEMBRE**  
**A 16 H 30**  
**Durée 2h45**

### A LA REQUETE DE :

**Comptable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Yvelines**, agissant comme comptable public en cette qualité, domicilié 12 rue de l'Ecole des Postes 78000 VERSAILLES.

### LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à \_\_\_\_\_ il me requiert à l'effet de procéder à la description du pavillon à usage d'habitation situé à LIVRY GARGAN, 38 avenue du Colonel Fabien et 14 allée Rémond, cadastré section A, n° 3860, pour une contenance de 355 m<sup>2</sup> et désigné au fichier immobilier comme un pavillon élevé sur sous-sol, divisé en garage, cave, chaufferie et atelier et comprenant un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, double séjour, WC et un étage divisé en trois chambres, salle de bains et jardin.

### ET AGISSANT EN VERTU DE :

- DES ROLES D'IMPOTS AUX TITRES DES ANNEES 2012, 2013 ET 2014.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 28 SEPTEMBRE 2023.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

### 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 – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de**



**justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,**

Me suis transportée ce jour au 38 avenue du Colonel Fabien à LIVRY GARGAN (Seine-Saint-Denis), après avoir préalablement convoqué la partie saisie pour les opérations de ce jour.

Et là étant, en présence de  expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### CONSTATATIONS



*A mon arrivée, je suis accueillie par*

- ✓ *La maison est occupée par Madeleine selon un contrat de vente en viager moyennant une rente mensuelle de 450 €.*





✓ m'indique que la taxe foncière est d'environ 1 340 €.

L'accès à la maison s'effectue sur l'avenue du Colonel Fabien par un porte métallique et sur l'allée Rémond, par un portail métallique. Le portail métallique permettant d'accéder au garage de la maison.

Pour accéder à l'entrée principale de la maison, il faut monter une volée de marches et la porte d'entrée dessert ensuite un hall d'entrée.

### **VUES EXTERIEURES :**



# KSR & ASSOCIÉS

4

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

# KSR & ASSOCIÉS

5

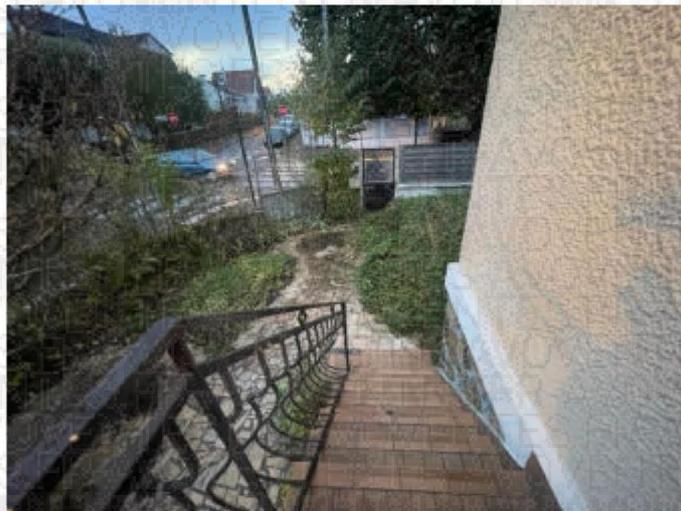
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

# KSR & ASSOCIÉS

6

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

# KSR & ASSOCIÉS

7

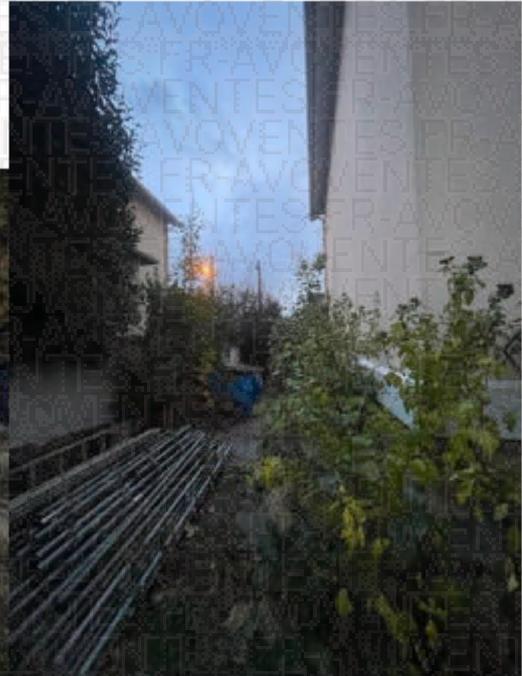
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

# KSR & ASSOCIÉS

8

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



**Distribution :**

*Le hall d'entrée dessert :*

- Première porte à gauche : WC ;
- L'escalier qui dessert le premier étage ;
- Première porte à droite : salon - salle à manger ;
- Deuxième porte à gauche : l'escalier qui mène au sous-sol ;
- Porte au fond, en face : cuisine.



## DESCRIPTION

### HALL D'ENTREE

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

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée. Elle est craquelée en plusieurs endroits.

*Eléments d'équipement :*

- *Un radiateur.*
- *Un placard.*



**WC**

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

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques.

*Eléments d'équipement :*

- Une cuvette à l'anglaise.
- Un lave-mains.



**CUISINE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée avec une importante fissure.

La pièce prend jour, coté avenue du Colonel Fabien, par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, de volets métalliques.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur.*



# KSR & ASSOCIÉS

13

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**SALON - SALLE A MANGER**

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

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

La pièce prend jour, coté allée Rémond, par une porte-fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Cette porte-fenêtre donne accès au balcon.

La pièce prend également jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, et de volets métalliques, qui donne sur le jardin à l'arrière de la maison.

*Eléments d'équipement :*

- Deux radiateurs.



# KSR & ASSOCIÉS

15

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



# KSR & ASSOCIÉS

17

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**CAGE D'ESCALIER MENANT A L'ETAGE**

Les marches sont en bois et en bon état.

Les murs sont recouverts de lames de polystyrène en bon état.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usage, certaines plaques sont décollées.

La pièce prend jour par deux fenêtres à simple battant, équipées de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques.





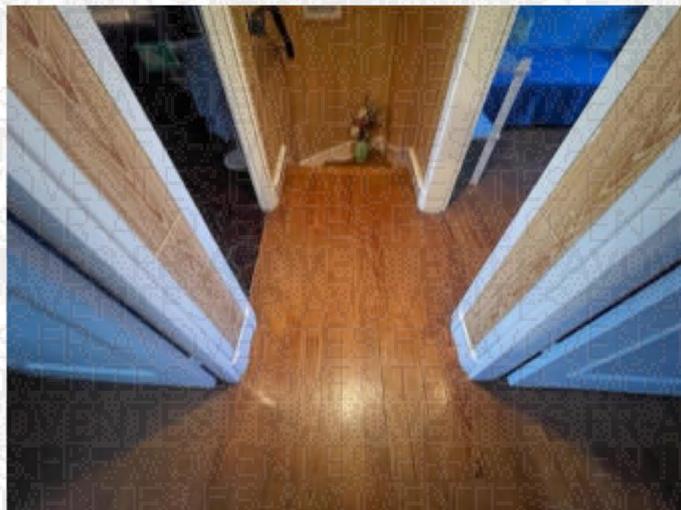
**PALIER**

*Le palier du premier étage dessert trois chambres et une salle de bains.*

Le sol est recouvert de parquet massif en état d'usage.

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

Le plafond est recouvert de carreaux de polystyrène en bon état. Je note la présence de la trappe permettant l'accès aux combles.





**PREMIERE CHAMBRE A GAUCHE**

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, de volets métalliques et elle donne vue sur le jardin à l'arrière.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur.*



## KSR & ASSOCIÉS

23

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

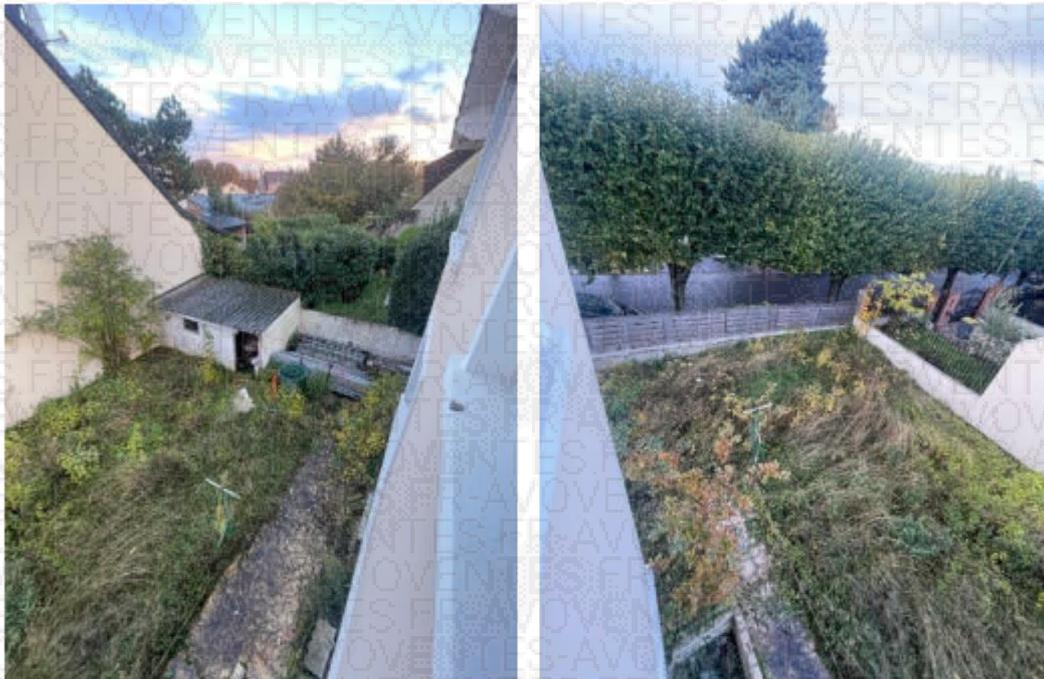
[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPXXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



**DEUXIEME CHAMBRE A GAUCHE**

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Elle donne vue sur le jardin.

*Eléments d'équipement :*

- Des grands placards sur la droite.
- Un radiateur.



# KSR & ASSOCIÉS

26

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



### **CHAMBRE A DROITE**

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Elle donne vue sur l'allée Rémond.

*Eléments d'équipement :*

- Des grands placards.
- Un radiateur.









### **SALLE DE BAINS**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage.

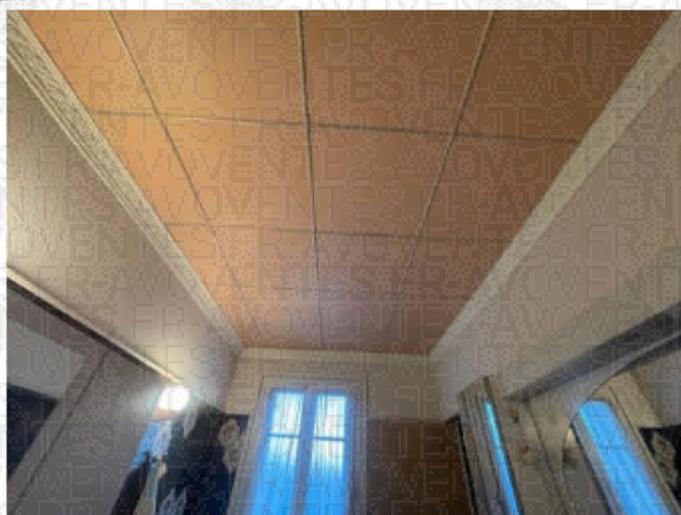
Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 2 m en état d'usage. Au-delà, les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de plaques de PVC en état d'usage.

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

*Éléments d'équipement :*

- Une baignoire en partie encastrée.
- Un bidet.
- Un grand lavabo.
- Un radiateur.







### **CAGE D'ESCALIER MENANT AU SOUS-SOL**

Les marches sont en béton et recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture et de plaques de plastique en état d'usage.

Le plafond est constitué des marches de l'escalier qui mènent au premier étage.

### **SOUS-SOL**

Le sous-sol est constitué de l'espace de garage pour le stationnement d'une voiture et d'un espace buanderie avec une porte qui mène vers le jardin.

### **ESPACE GARAGE**

Le sol est dénué de revêtement.

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

Le plafond est dénué de revêtement.

*Éléments d'équipement :*

- *Le tableau électrique, le compteur Linky et le disjoncteur, à proximité de la porte basculante de garage.*
- *Un deuxième tableau électrique est présent à coté de l'entrée de la buanderie.*







**ESPACE BUANDERIE/ CHAUFFERIE**

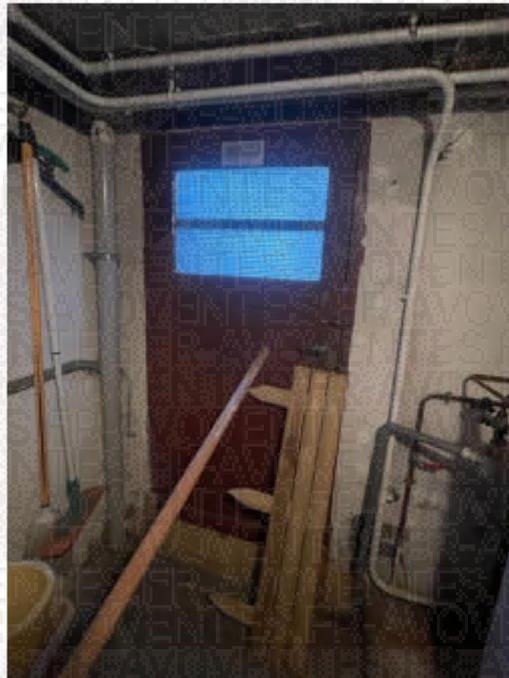
Le sol est dénué de revêtement.

Les murs sont dénués de revêtement.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage et par la porte-fenêtre en bois qui donne dans le jardin.

*Eléments d'équipement :*

- Une chaudière.
- Le compteur gaz.







STANDARD : 01.45.28.29.67

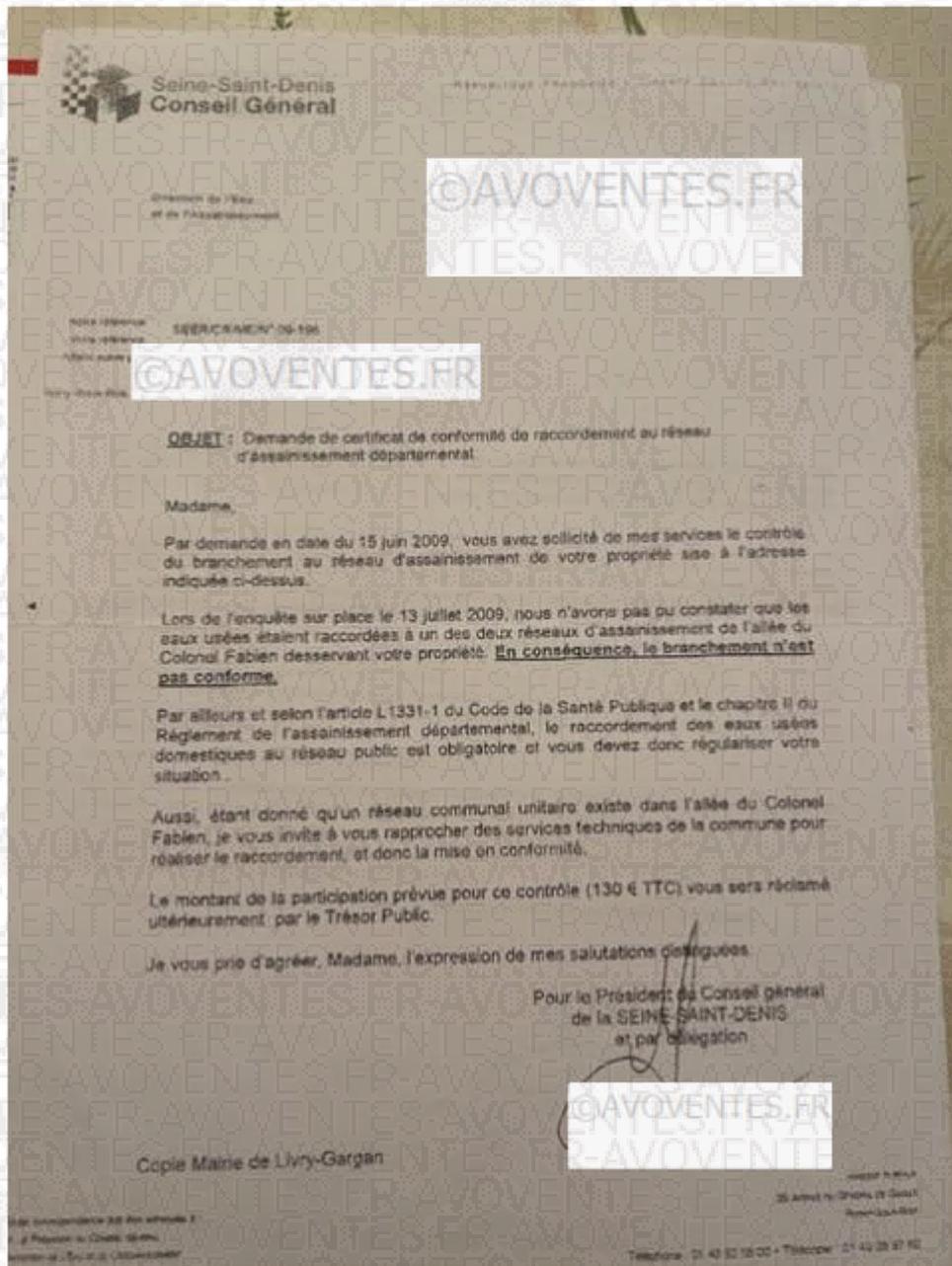
contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

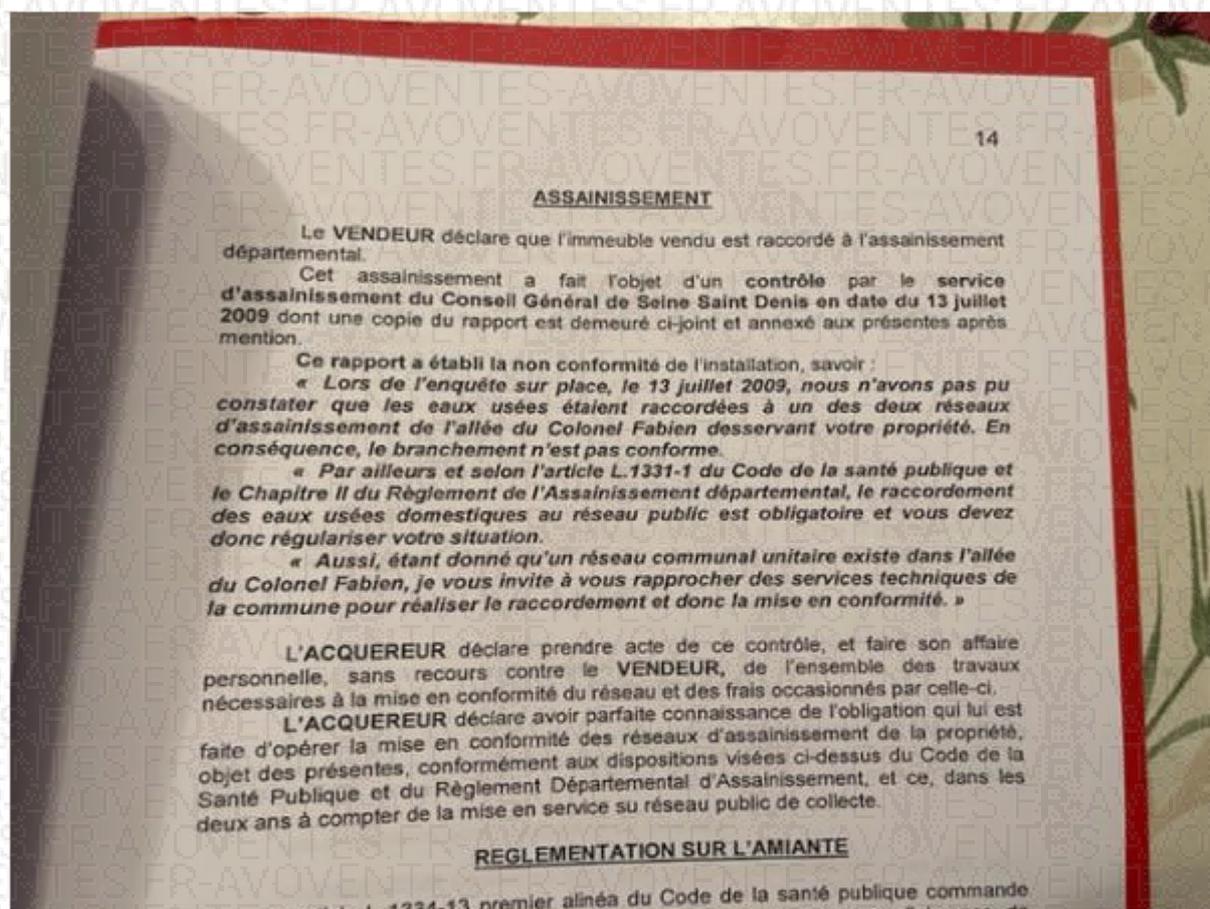
*J'annexe au présent procès-verbal un courrier du Conseil Général de la Seine St Denis en date du 16/07/2009 qui m'est présenté par [redacted] indiquant que le branchement aux réseaux d'assainissement n'est pas conforme.*

*[redacted] m'indique n'avoir effectué aucuns travaux depuis cette date en vue de la mise en conformité de l'installation.*



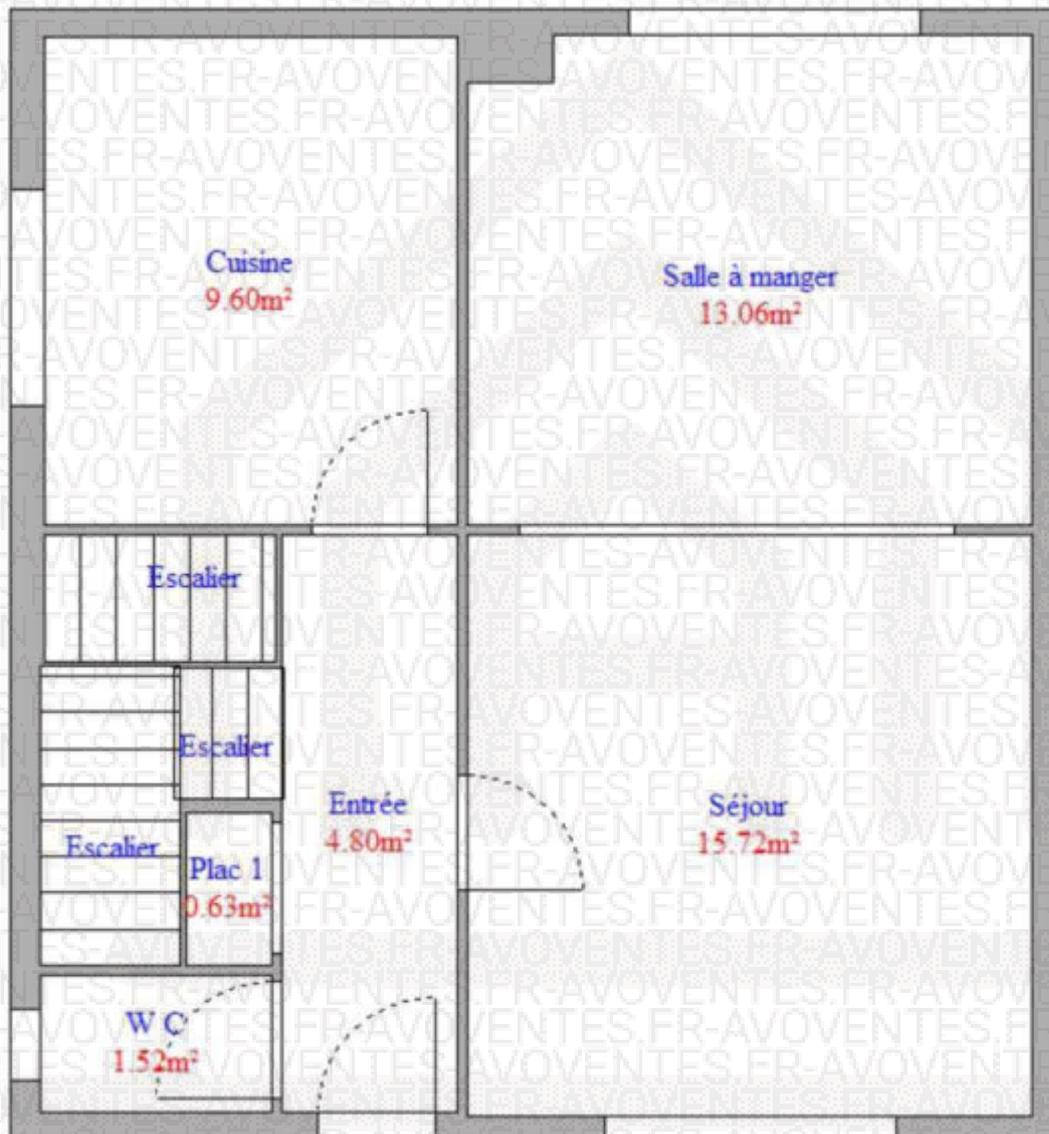


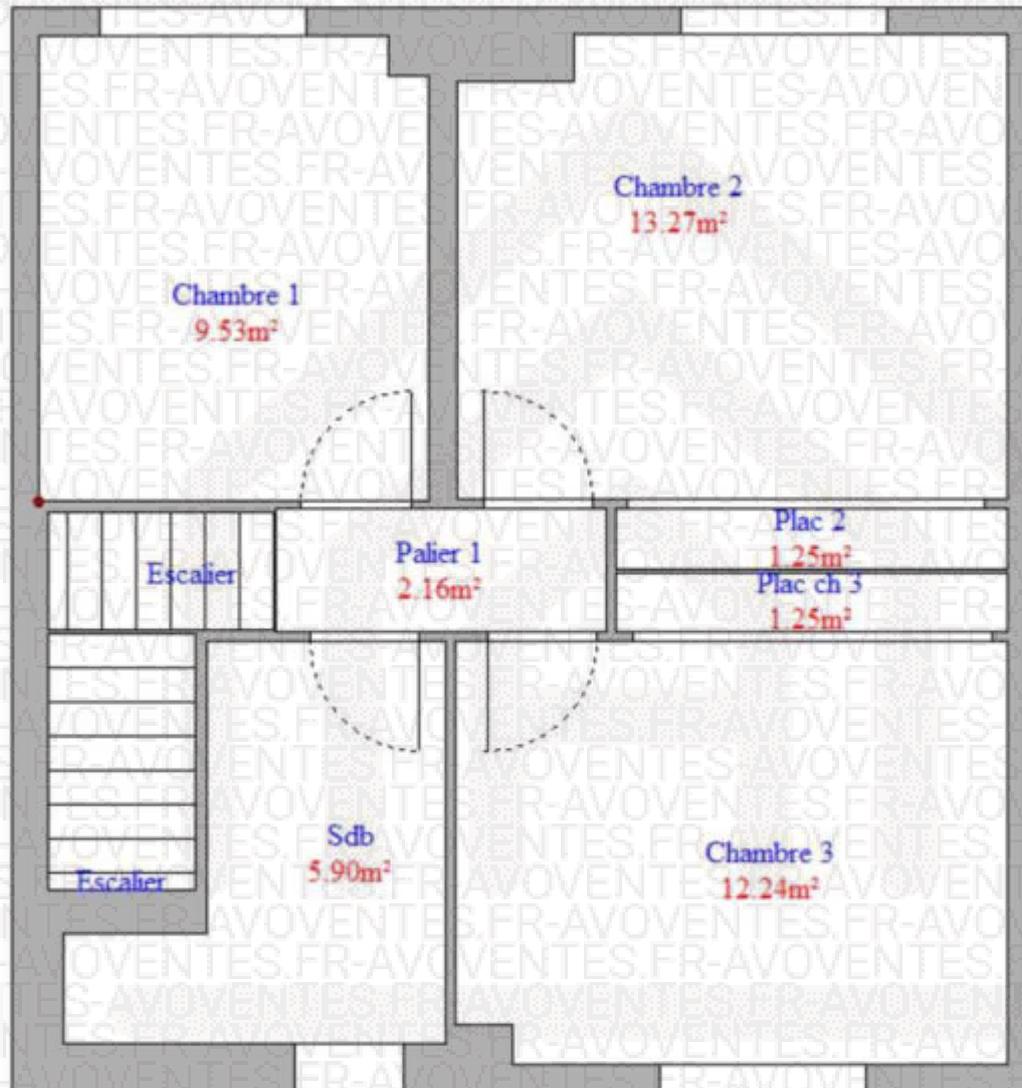
Cette non-conformité est indiquée au sein de son acte de vente.



Je quitte les lieux à 18h00.

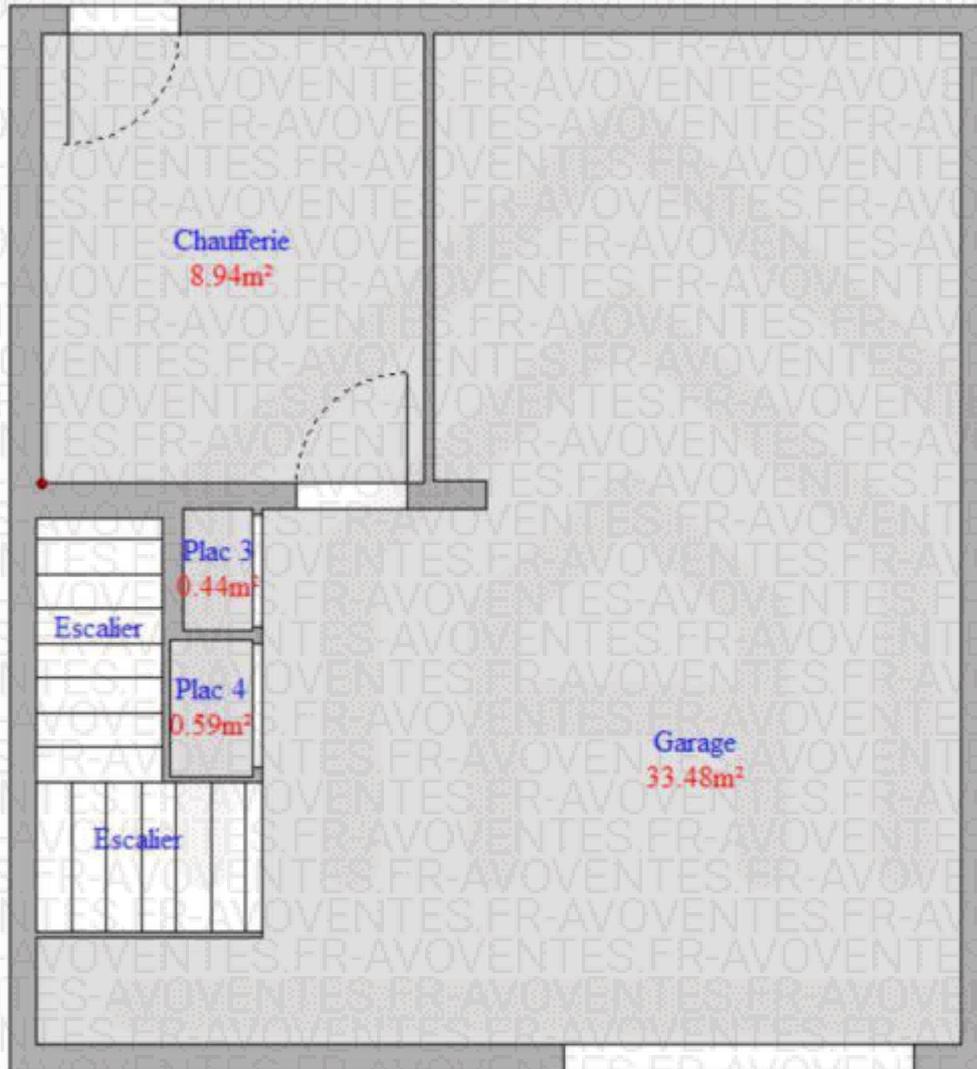


**PLAN****REZ DE CHAUSSEE**

**1<sup>er</sup> ETAGE**



**SOUS-SOL**





*J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :*

- *Le certificat de surface privative pour 90.93m<sup>2</sup> surface habitable totale et 134.38m<sup>2</sup> surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *L'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *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*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations : 30 minutes
- opérations sur place : 1h30
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 45 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**

