



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATRE FEVRIER

A 14 H 30

Durée : 1h30

A LA REQUETE DE :

Responsable du service de gestion comptable de DRANCY, agissant comme comptable public, dont les bureaux sont situés 90, avenue Marceau 93700 DRANCY,

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 de l'appartement situé 90, rue Roger Salengro 93700 DRANCY, au deuxième étage du bâtiment B, porte à gauche, correspondant au lot de copropriété n°6, accessoirisé d'une cave au sous-sol, portant le n°8 et correspondant au lot de copropriété n°17.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN TITRE DE RECETTE RENDU EXECUTOIRE PAR LE MAIRE DE DRANCY LE 31 DECEMBRE 2024.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE PAR ACTE DE TRANSMISSION LE 10 JANVIER 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 – 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 90, rue Roger Salengro 93700 DRANCY, au deuxième étage du bâtiment B, porte à gauche,

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

CONSTATATIONS



KSR & ASSOCIÉS

3

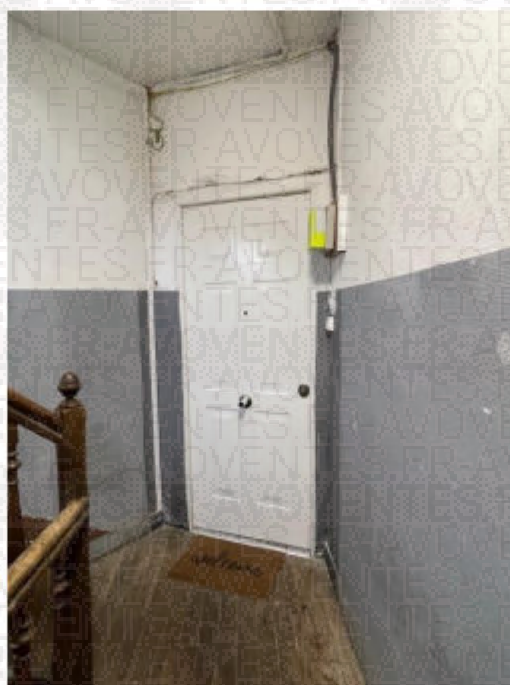
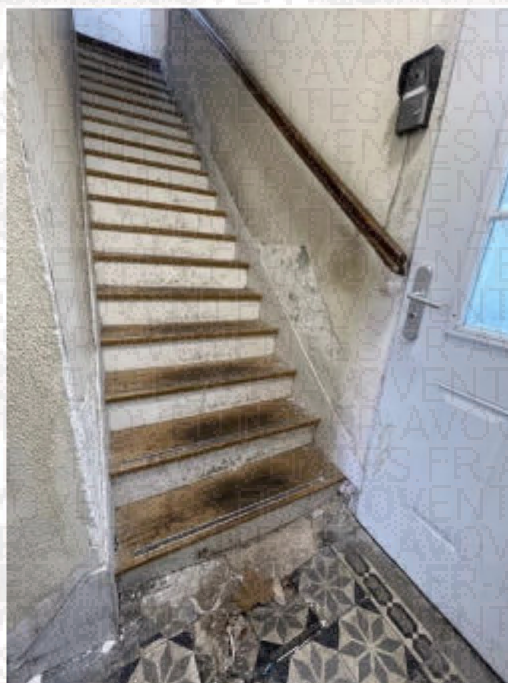
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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



Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à l'adresse du bien saisi afin d'en identifier les occupants, demeurant à l'étranger. Sur place, personne n'étant présent, j'ai laissé un avis de passage.

Puis m'a contactée et m'a indiqué être locataire de l'appartement. Nous avons alors convenu d'un rendez-vous ce jour.

Il m'accueille donc ce jour avec son épouse.

- ✓ *Il m'indique vivre dans les lieux avec son épouse et leurs trois enfants depuis le 5 novembre 2023 en vertu d'un contrat de location comportant un loyer mensuel de 800 € additionné de 130 € de provisions pour charges. Il me précise toutefois que les charges de copropriété n'étant pas justifiées, il ne les règle pas. Il me présente les quittances des mois de novembre et décembre 2024 ainsi que celle de janvier 2025.*
- ✓ *Il m'indique également qu'il n'y a pas de syndic qui gère cet immeuble et que les parties communes ne sont pas entretenues.*
- ✓ *Il me déclare ne pas bénéficier de l'usage de la cave.*
- ✓ *Il m'informe enfin que l'appartement n'était pas meublé à son entrée dans les lieux et comportait uniquement une machine à laver, une plaque de cuisson, une table et quatre chaises, une armoire (dans la chambre) et le ballon d'eau chaude, le reste des meubles et mobiliers garnissant le logement ayant été acheté par ses soins, notamment le réfrigérateur.*

Le palier du deuxième étage comporte deux logements

Les parties communes sont dans un état d'usure avancée et sales.

Distribution :

La porte d'entrée dessert un dégagement qui dessert lui-même :

- Première porte à droite : une salle d'eau ;
- Première porte à gauche : une chambre ;
- En face : un salon qui dessert, en enfilade sur la droite, une cuisine ;





DESCRIPTION

DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de lames de parquet moderne en état d'usure avancée.

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur.



KSR & ASSOCIÉS

6

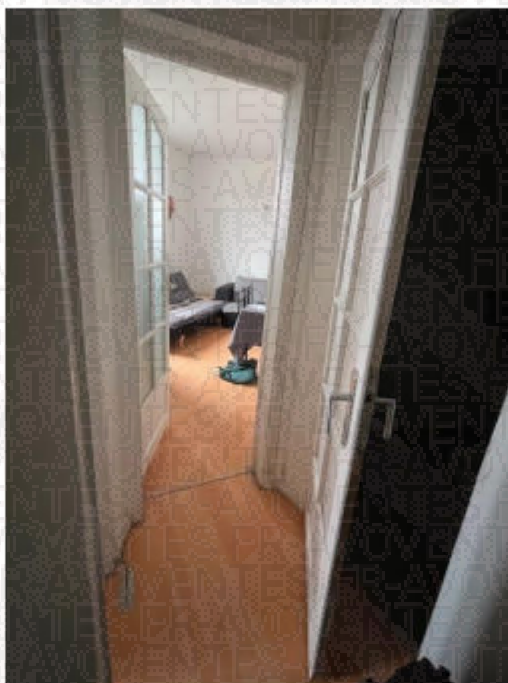
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

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

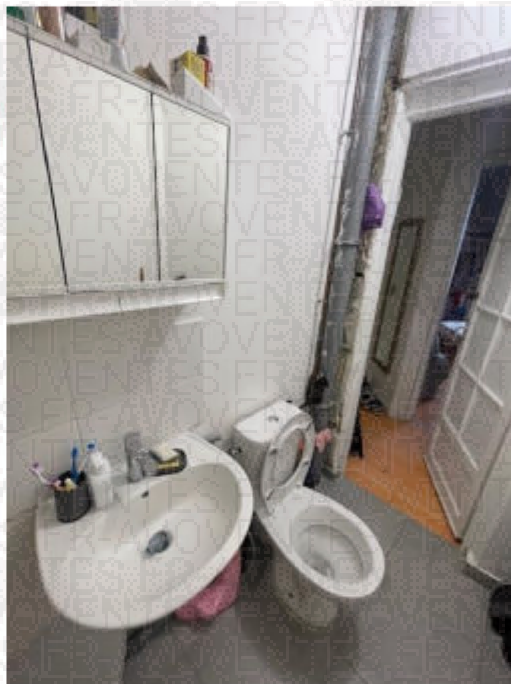
Les murs sont recouverts, autour du bac de douche, de carreaux de carrelage en bon état.
Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en bon état.

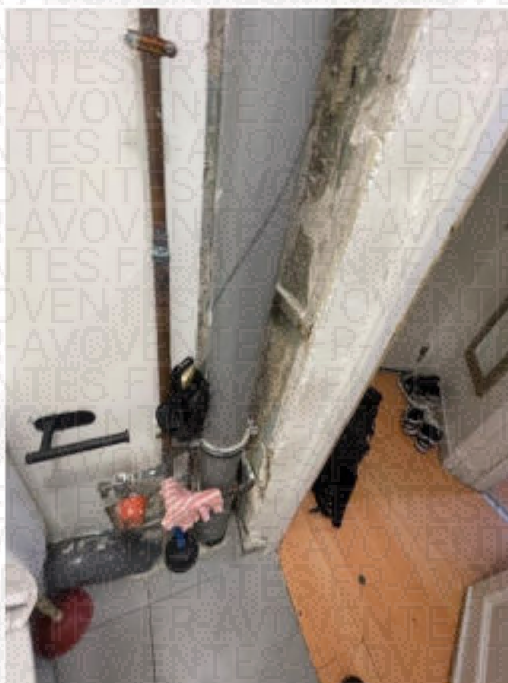
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette de WC à l'anglaise.
- Un lavabo.
- Un bac de douche.





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet moderne en état d'usure avancée.

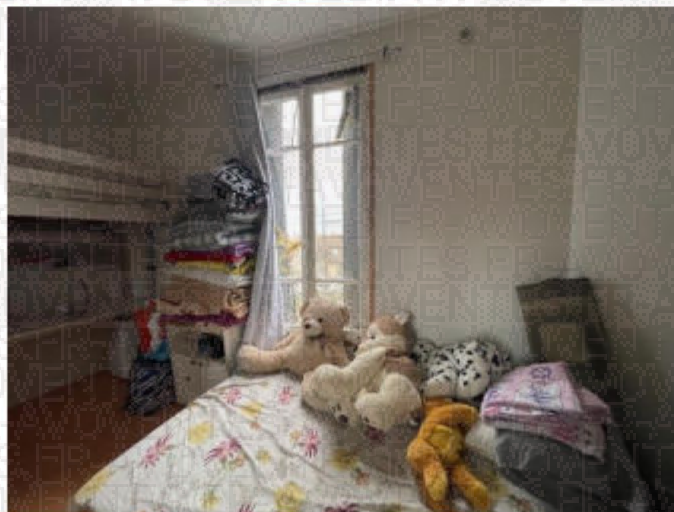
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

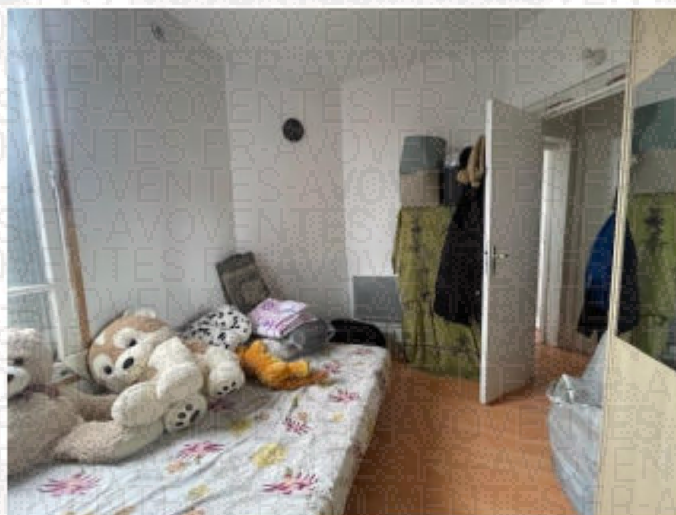
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage, de persiennes métalliques et d'un garde-corps. Je constate que deux vitres sont fissurées. Ladite fenêtre donne sur la rue Roger Salengro.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de lames de parquet moderne en état d'usure avancée.

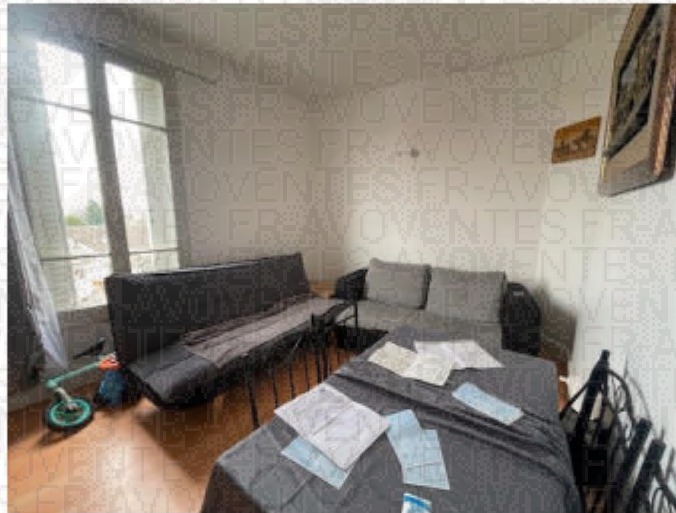
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage, de volets métalliques et d'un garde-corps. Ladite fenêtre donne sur la rue Roger Salengro.

Elément d'équipement :

- Une cheminée, laquelle est condamnée.



KSR & ASSOCIÉS

12

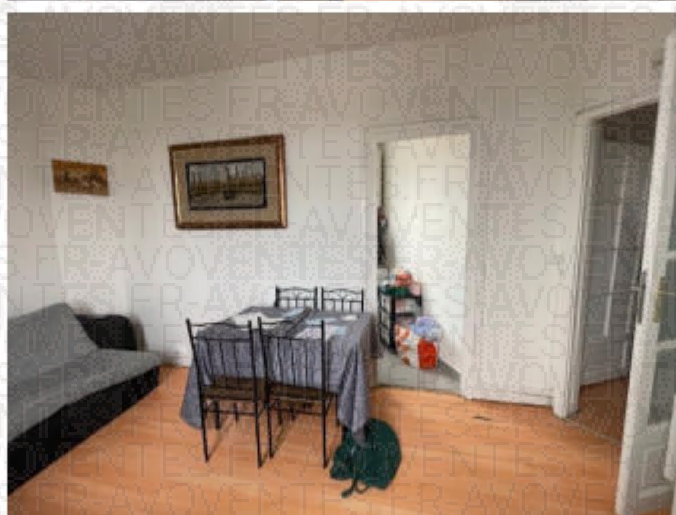
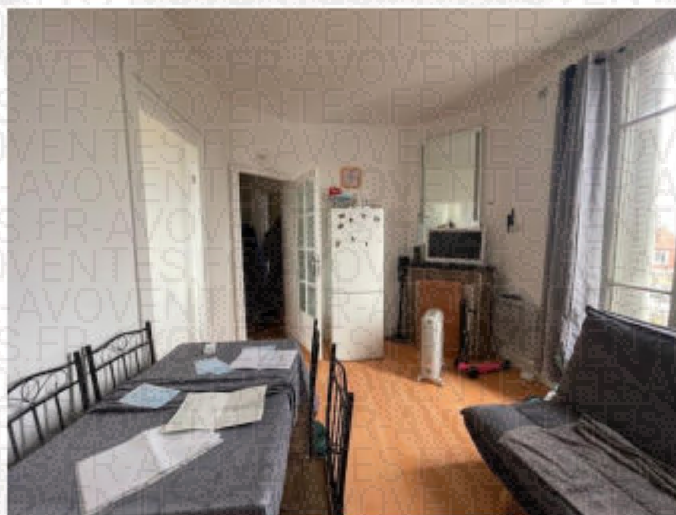
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

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

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée, notamment sur le mur comportant la fenêtre.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

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

Éléments d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Un plan de travail avec évier en inox.*







BAIL ET QUITTANCES



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

Three copies of a 'QUITTANCE DE LOYER' (Rent Receipt) form are shown, all dated 05/11/2024. Each form is for a rent of 800.00 € and is issued by 'CAVOVENTES.FR'.

Form 1 (Top): N° 13. The receipt is for a rent of 800.00 €. The tenant is '20 Rue Roger Salengro DRANCY'. The date is 05/11/2024.

Form 2 (Middle): N° 14. The receipt is for a rent of 800.00 €. The tenant is '20 Rue Roger Salengro DRANCY'. The date is 05/11/2024.

Form 3 (Bottom): N° 13. The receipt is for a rent of 800.00 €. The tenant is '20 Rue Roger Salengro DRANCY'. The date is 05/11/2024.

Each form includes a table for recording payments and a section for the landlord's signature and stamp.





Contrat de location de locaux vacants non meublés

PROFESSIONNELLE - HABITATION PRINCIPALE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

CAVOVENTES.FR

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

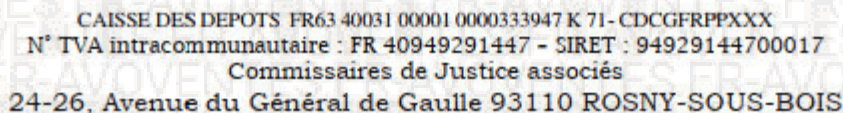
Par les présentes, le bailleur a loué au locataire les locaux ci-dessous désignés, pour une durée déterminée ou indéterminée, aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS			
CONSISTANCE	☒ rez-de-chaussée	☐ sous-sol	☐ étage
SITUATION	30, rue Roger Salengro, Nanterre 93200		
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES d'usage privé en	Appartement 2 ^e étage, gauche comprenant 2 pièces à vivre (cuisine équipée avec plaque de cuisson, ballon d'eau chaude) + salle d'eau douche/WC. Nombre de pièces : 02 meubles : 40		
DÉPENDANCES d'usage privé	☐ garage	☐ parking	☐ cave
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	☐ portail	☐ escalier	☐ ascenseur
Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 5 juillet 1989			
DOCUMENTS ANNEXES en option			
Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références ci-après et en atteste formellement l'authenticité.			
☐ trois dernières bulletins de paie ☐ dernier avis d'imposition ☐ trois dernières quittances de loyer ☐ justificatifs d'identité en cours de validité ☐ et pièces avec feu de bailleur et justificatif de sa qualité de propriétaire (bail notarié, facture EDF ou autre)			

WATER DESJARDIN, B.P. 75 - 93000 DRAGUIGNAN Cedex - Tél. 01 47 44 87 44







www.ksr-justice.fr



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

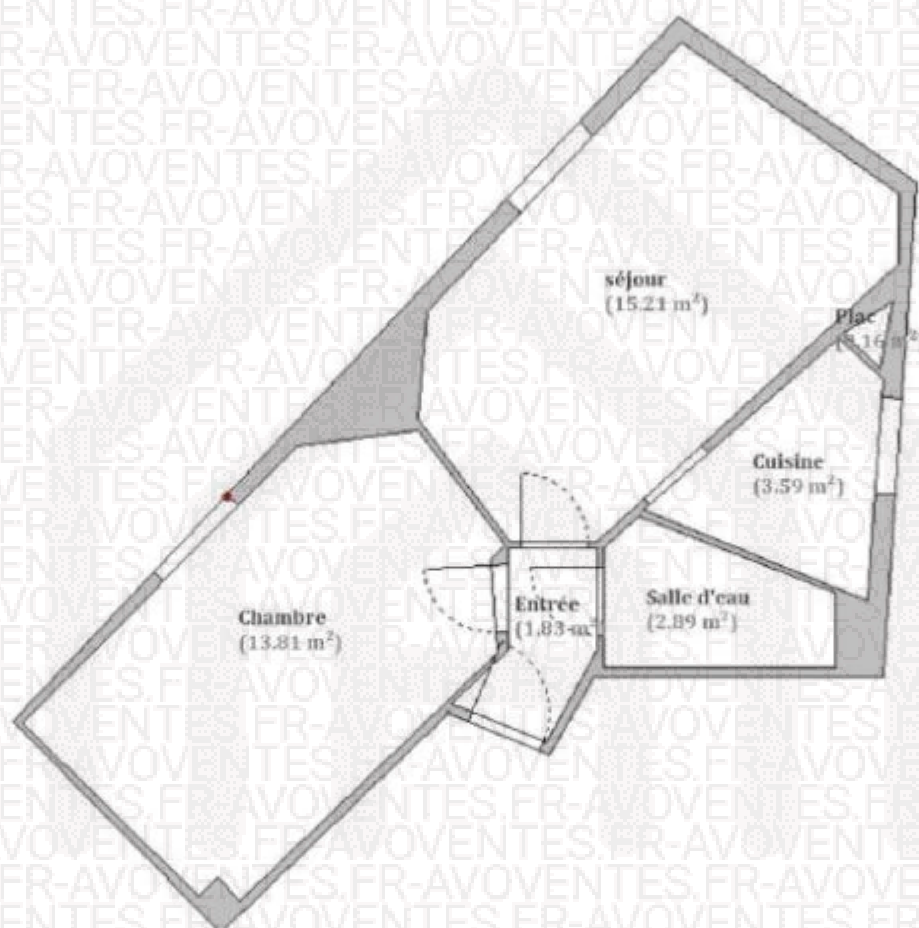
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

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 37,49m² loi carrez
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Le rapport de l'état relatif à la présence de termites
- Le diagnostic de performance énergétique



- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité
- L'état des risques et pollutions

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, convocation, prise de rendez-vous expert) : 30 minutes
- opérations sur place : 30 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 30 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

