



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE TREIZE AOUT

A 11 H 00

Durée : 4h35

A LA REQUETE DE :

Comptable du service des impôts des particuliers du SAINT-DENIS, agissant comme comptable public en cette qualité, domicilié 33/35, rue Auguste Poullain 93200 SAINT-DENIS,

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 la maison à usage d'habitation située 9, rue Aubert 93500 SAINT-DENIS, cadastrée section BI n°43 pour une contenance de 5 ares et 20 centiares.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- ROLES D'IMPOT DONT LE BORDEREAU DE SITUATION EST ANNEXE AU PRESENT ACTE.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 23 JUILLET 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 9, rue Aubert 93500 SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis),



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Et là étant, en présence de :

- pert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT
- serrurier de la société ROSIER
- Deux témoins,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

Je précise que, préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue le 07 août 2025 à l'adresse du bien saisi afin d'en identifier les occupants.

A cette adresse, je n'ai pu accéder à la parcelle. J'ai néanmoins pu découvrir cinq boîtes aux lettres avec des noms différents.

J'ai laissé un avis de passage dans chaque boîte aux lettres indiquant que je reviendrais ce jour, accompagné d'un serrurier et qu'une ouverture forcée des portes sera réalisée en l'absence des occupants et en l'absence de présentation d'un bail.

L'accès à la parcelle s'effectue au moyen d'un portail métallique et d'une porte métallique. La porte métallique est ouverte.

Je pénètre sur la parcelle. Il y a une voie de garage desservant, en fond de parcelle, un grand rideau métallique.

La parcelle comporte :

- Un logement de type studio en rez de chaussée au fond à droite
- Un local à vocation commerciale au fond en face
- Un logement de type F3 en rez de chaussée à droite
- Un logement de type studio en rez de chaussée au fond à gauche
- Un logement de type F3 à l'étage à droite
- Un sous-sol transformé en logement
- Un logement de type F2 en rez de chaussée et 1^{er} étage à gauche

L'occupation est faite en partie par des locataires et pour une autre partie par des personnes sans droit ni titre.



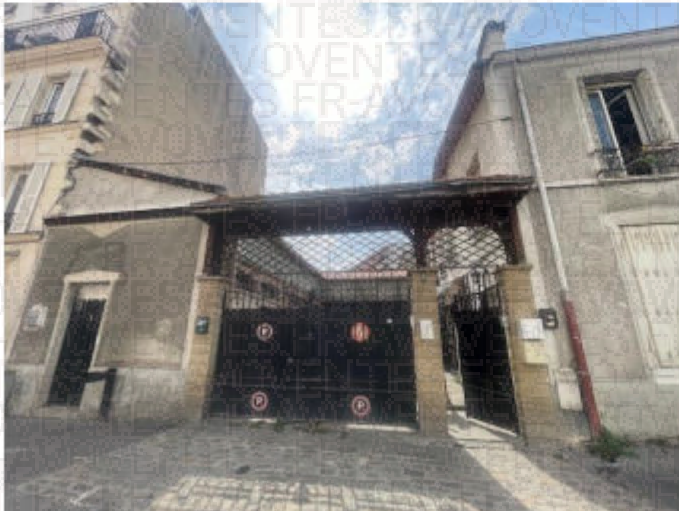


VUE GEOPORTAIL DE LA PARCELLE BI 43





PHOTOGRAPHIES DES EXTERIEURS ET ABORDS



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



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



Sur la parcelle mitoyenne (0042), je peux voir l'existence d'un bardage métallique et de plusieurs panneaux de permis de construire dont l'un mentionne la construction d'un immeuble de 20 logements par la société « groupe action logement ».

A mon arrivée, je rencontre un homme dans la cour. Il m'indique qu'il loge au rez-de-chaussée, à droite, en fond de parcelle. Il ne parle pas le français. Il m'indique toutefois se nommer _____ et m'autorise à pénétrer dans son logement. Il ne sait pas répondre à mon questionnaire concernant l'existence d'un bail et le paiement d'un loyer.

Le logement qu'il occupe est un studio avec salle d'eau.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION DU STUDIO

PIECE DE VIE

Le sol, les murs et le plafond sont dans un état vétuste.

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

Cette pièce comporte quatre couchages.

SALLE D'EAU

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

Éléments d'équipement :

- Une cuvette de WC suspendue.
- Une cabine de douche.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur.



KSR & ASSOCIÉS

8

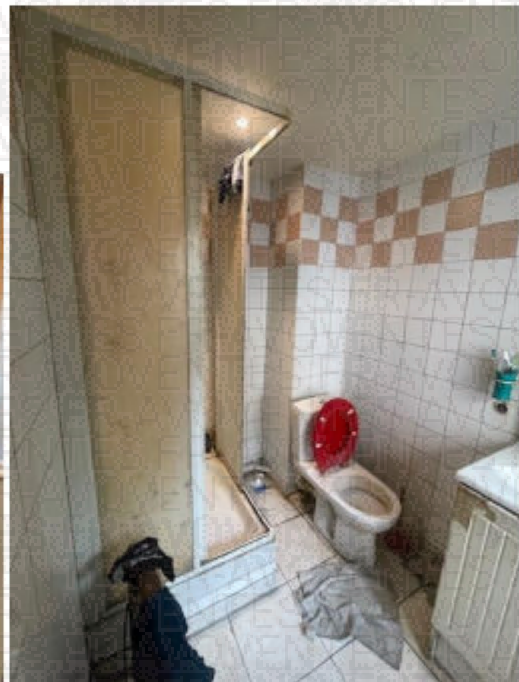
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

9

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



A proximité de ce logement, se trouve un cagibi dont le sol, les murs et le plafond sont en très mauvais état et qui abrite deux ballons à production d'eau chaude.





En fond de parcelle, il existe un local fermé par un rideau métallique.



m'indique qu'il s'agit d'une boîte de nuit.

Je frappe au rideau métallique et personne ne répondant à mes appels répétés, je demande au serrurier m'accompagnant de procéder à l'ouverture forcée du rideau.

Après l'ouverture forcée dudit rideau, je constate que l'accès au local s'effectue au moyen de deux portes métalliques à double vitrage.

Après ces deux portes, se trouvent des portes battantes permettant l'accès au local. Je peux voir que celui-ci est à destination de bar et qu'il comporte un étage.

Une volée de marches se trouve après les deux portes battantes.



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



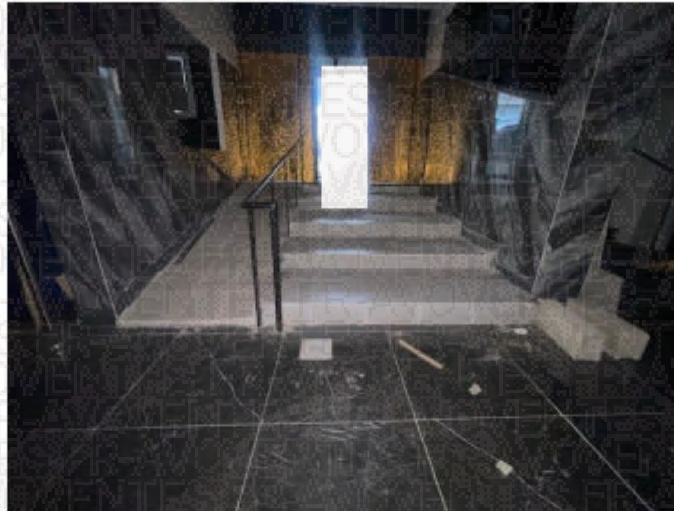
CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS





REZ-DE-CHAUSSEE

Le sol du local est recouvert de grand carreaux de carrelage, en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de plaques d'un revêtement plastique ou d'un revêtement bois ou encore de carreaux de carrelage ou de dalles de polystyrène.

Les plafonds sont recouverts de peinture en état d'usure normale. Il s'agit de faux plafonds.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, donnant dans la cour de la parcelle.

Le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique sont situés derrière le bar.





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



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



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

ESPACE SANITAIRE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

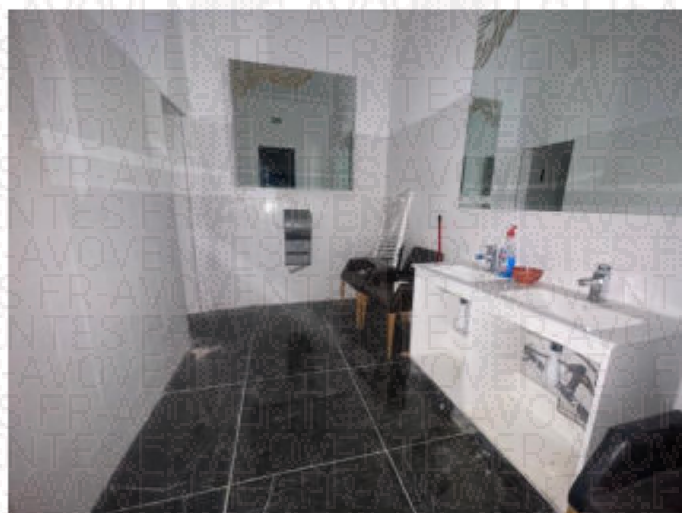
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture, en état d'usure normale.

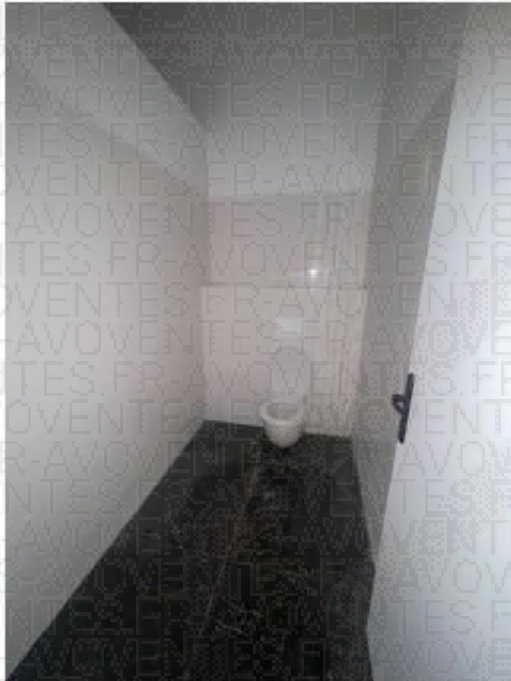
Le faux plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- *Un meuble avec double vasque.*
- *Deux espaces accueillant des cuvettes de WC suspendues.*





ESPACE A USAGE DE RESERVE

Cet espace est situé sous la rampe d'escalier menant au premier étage.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

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



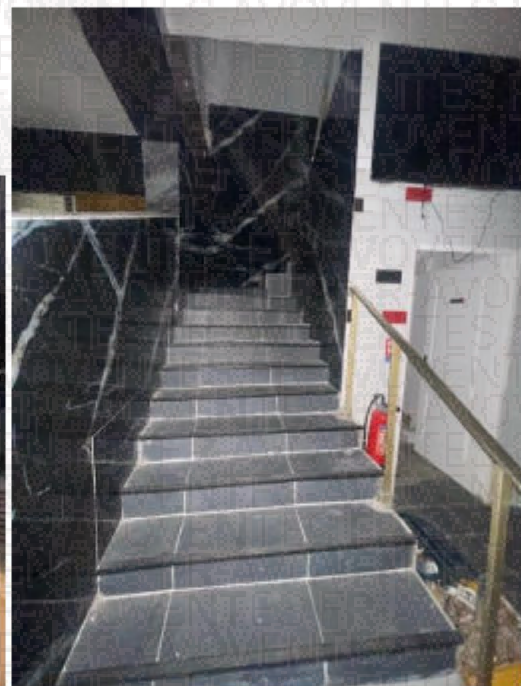
**CAGE D'ESCALIER MENANT A L'ETAGE**

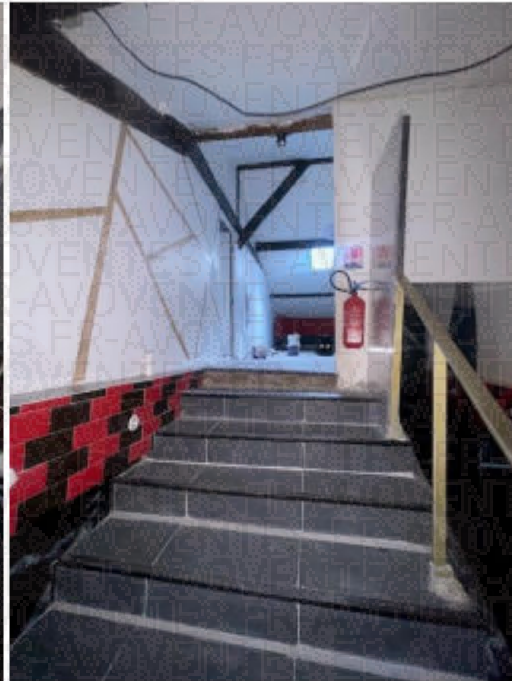
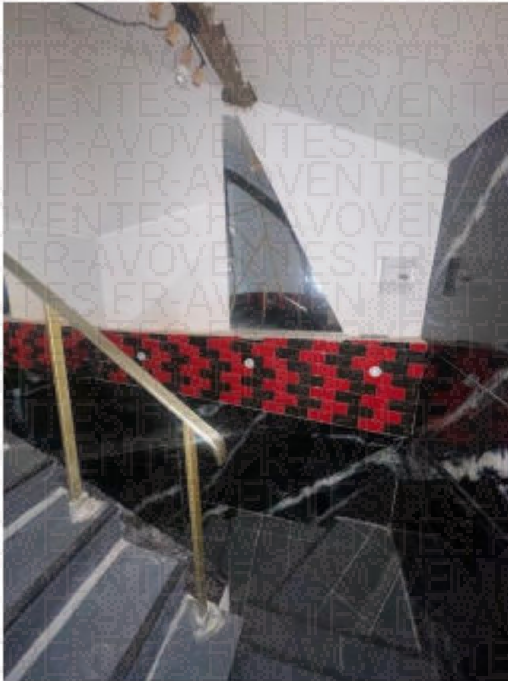
Les marches sont recouvertes de carreaux de carrelage en état d'usure normale. Je constate que ces marches sont toutefois penchées et ne sont totalement planes.

Les murs sont recouverts d'un revêtement plastique.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure normale.

Cette cage d'escalier abrite un tableau électrique.





PREMIER ETAGE

A ce niveau, je constate la présence d'une pièce à usage de cuisine, une pièce à usage de vestiaires et un espace destiné visiblement recevoir du public

ESPACE RECEVANT DU PUBLIC

Le sol est recouvert de plaques de contreplaqué, parfois recouvertes elles-mêmes de linoléum. Le sol n'est pas plan sur la totalité de sa surface et est irrégulier en de nombreux endroits.

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

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure normale. Présence de nombreuses poutres apparentes.

La pièce prend jour par deux fenêtres de toit, équipées de montants en bois et de double vitrage.

Éléments d'équipement :

- Des grilles d'aération.



KSR & ASSOCIÉS

24

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

KSR & ASSOCIÉS

25

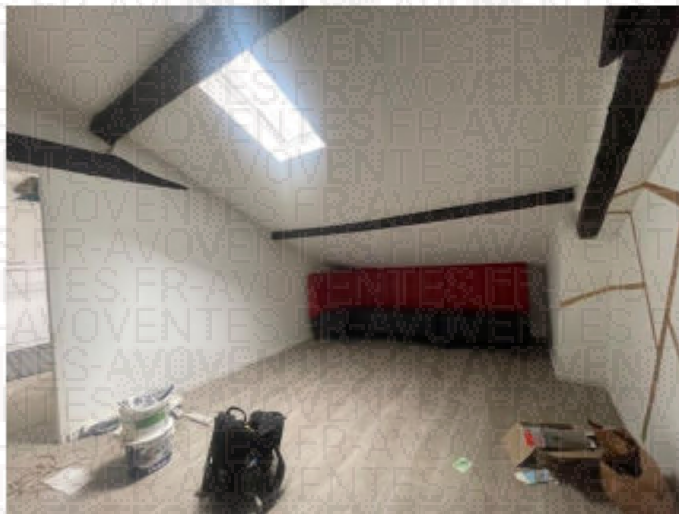
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

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



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

**CUISINE**

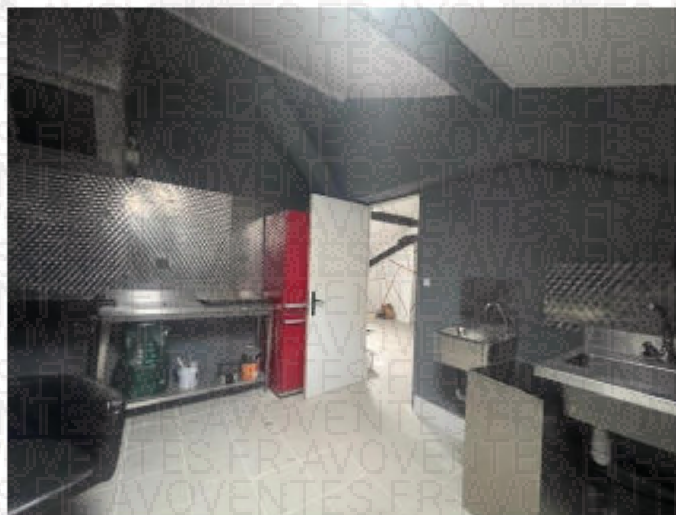
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en mauvais état. Certains se descellent lors de mon passage.

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

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce prend jour par deux fenêtres de toit, équipées de montants en bois et de double vitrage.





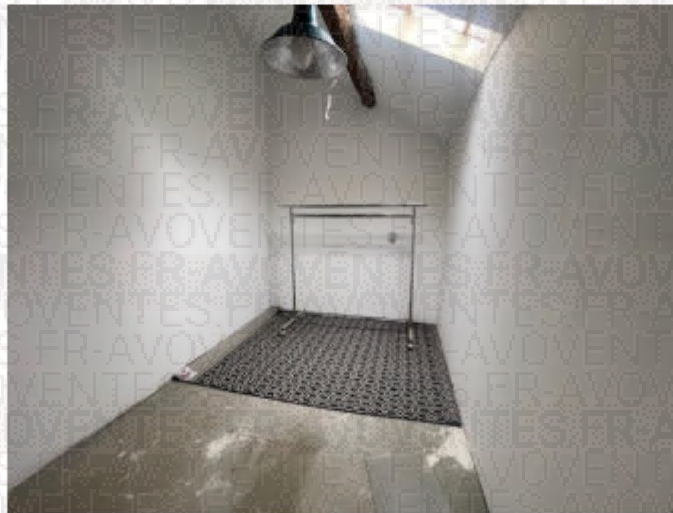
**ESPACE A USAGE DE VESTIAIRES**

Le sol est recouvert de plaques de bois.

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

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure avancée.
Présence de poutres en bois apparentes.

La pièce prend jour par des tuiles translucides.



KSR & ASSOCIÉS

30

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



En début de parcelle, sur la droite, il y a une porte en bois avec partie vitrée. Je frappe à celle-ci mais personne ne répond à mes appels répétés.

Je demande alors au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.



Après le début de cette opération, deux personnes, présentes à l'intérieur du logement, ouvrent la porte.

Ils m'indiquent se nommer _____ et vivre dans le logement.

Il m'est présenté le contrat de location de _____ qui a pris effet le 1^{er} mai 2022 et comporte un loyer mensuel de 1 000 €. Je procède à une photographie dudit contrat et l'annexe au présent acte.

Je pénètre dans le logement et constate qu'il s'agit d'un logement de type F3.

Distribution :

La porte d'entrée dessert une pièce principale avec kitchenette ainsi que des WC.

Puis en enfilade, se trouvent deux chambres et, en enfilade de la deuxième chambre, une salle de bains.





DESCRIPTION DU LOGEMENT SITUE SUR LA DROITE

PIECE PRINCIPALE

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

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture dans un état vétuste.

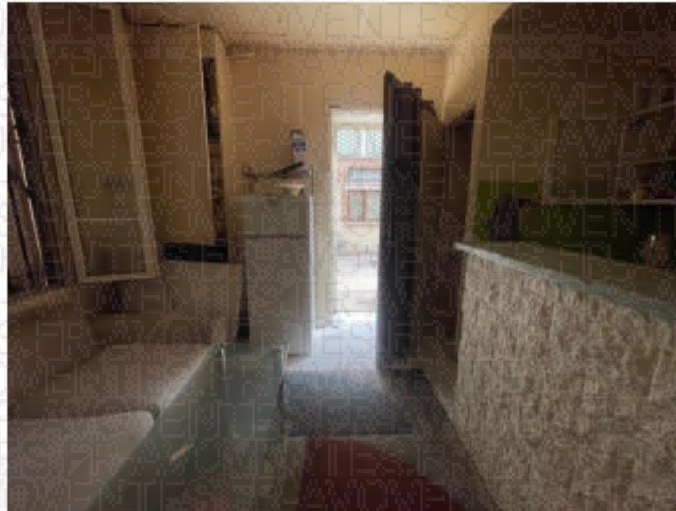
Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond.

La pièce abrite un tableau électrique, un disjoncteur et un compteur électrique.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, de barreaux métalliques et de volets métalliques, donnant sur la rue Aubert.

La pièce comporte un espace pour les toilettes.





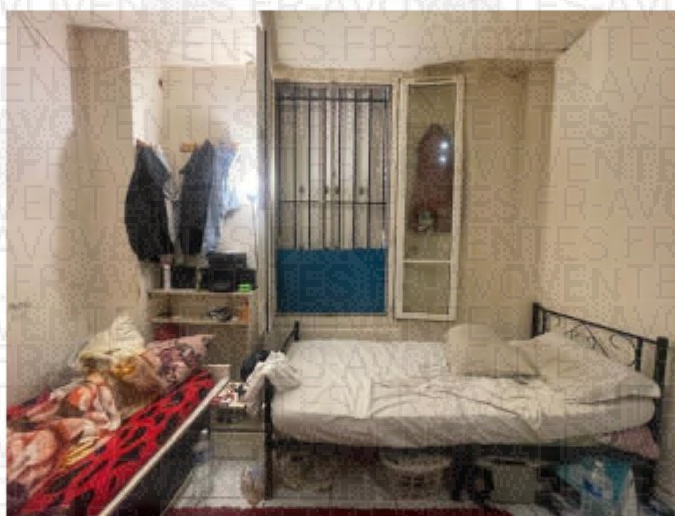
**PREMIERE CHAMBRE**

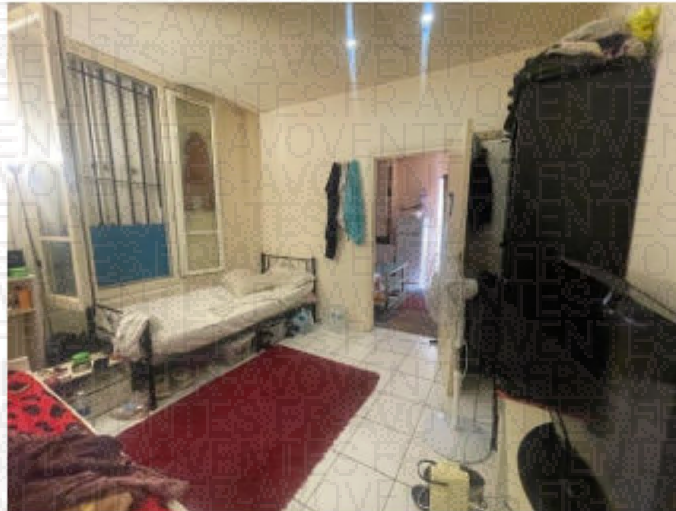
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond dans un état vétuste.

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





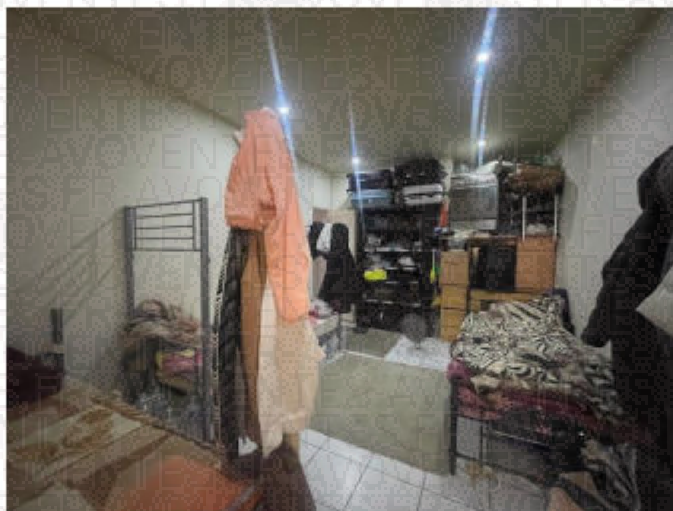
**DEUXIEME CHAMBRE**

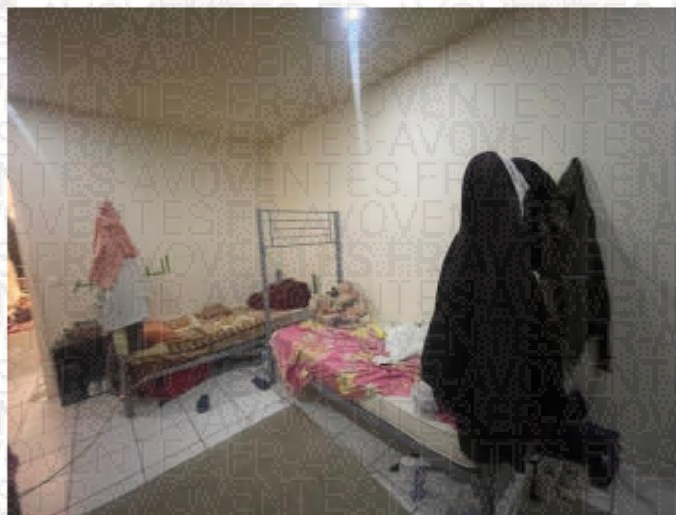
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce est aveugle.







SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

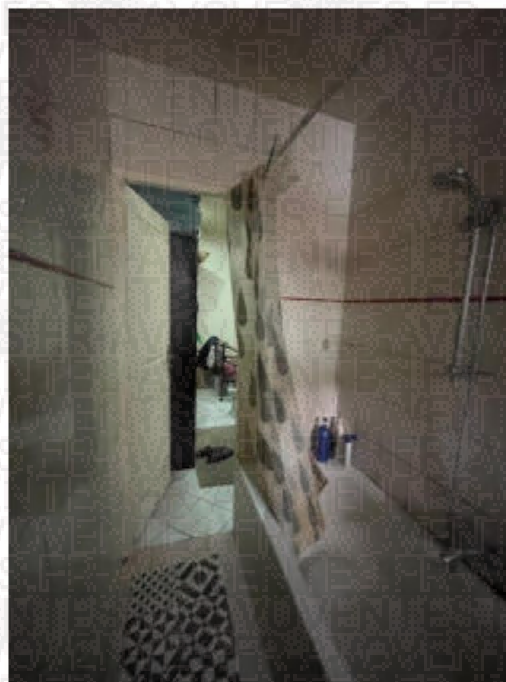
Les murs sont carrelés dans un état vétuste.

Le faux plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage, qui donne dans la cour.

Eléments d'équipement :

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



Ce logement comporte cinq couchages.

BAIL



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

Dans l'allée de garage au fond à gauche, il existe également un logement.

Je frappe à la porte de celui-ci et la porte m'est ouverte par un homme qui m'indique être et régler un loyer mensuel de 800 €.

Ce logement comporte cinq couchages.



**Distribution :**

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

- Sur la gauche : une cuisine ;
- En face : une salle de bains ;
- Sur la droite : une grande chambre ;

DESCRIPTION DU LOGEMENT SITUE SUR LA GAUCHE**DEGAGEMENT**

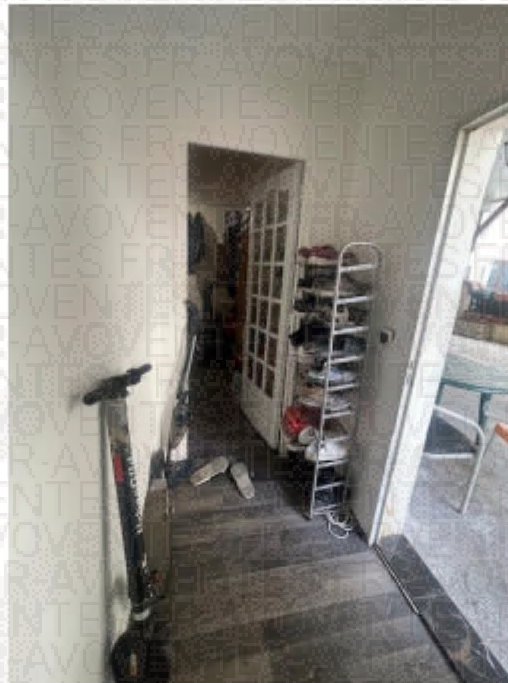
Le sol est recouvert de parquet stratifié en mauvais état.

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce est aveugle.





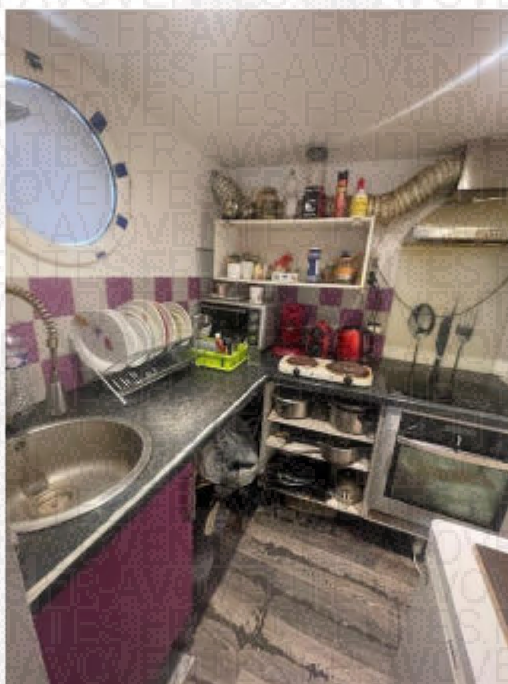
CUISINE

Le sol est recouvert de parquet stratifié en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce prend jour par une fenêtre ronde.



**SALLE DE BAINS**

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

Les murs sont entièrement carrelés dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette de WC à l'anglaise.
- Un meuble avec vasque.
- Une baignoire.



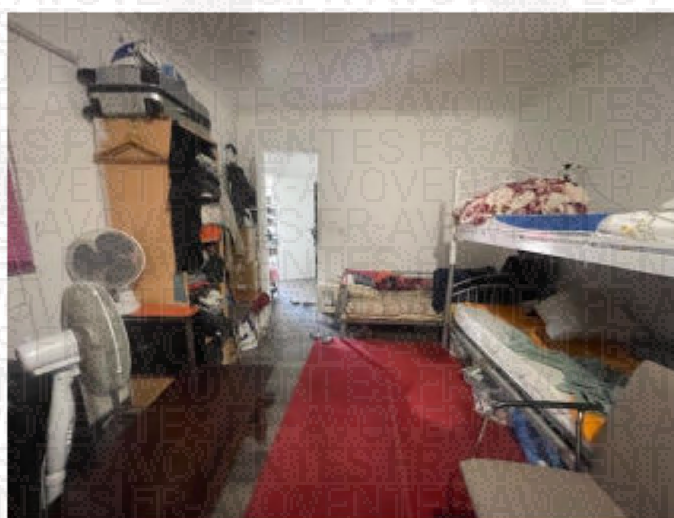
**CHAMBRE**

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

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte 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 et de doubler vitrage, laquelle donne sur la cour.





Au fond de la parcelle à gauche, après ce logement, il existe une porte donnant accès à un escalier qui dessert le toit du cabanon.





Dans la cour, il y a une deuxième porte sur la droite à laquelle je frappe.

Personne ne répondant à mes appels répétés, je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de celle-ci.

Une fois la porte ouverte, je constate que celle-ci dessert uniquement une cage d'escalier menant au 1^{er} étage.

A l'étage, un palier comporte deux portes (l'une à gauche et la seconde, à droite), lesquelles desservent un seul et unique logement de type F3 dans lequel les pièces sont circulaires autour de la cage d'escalier.

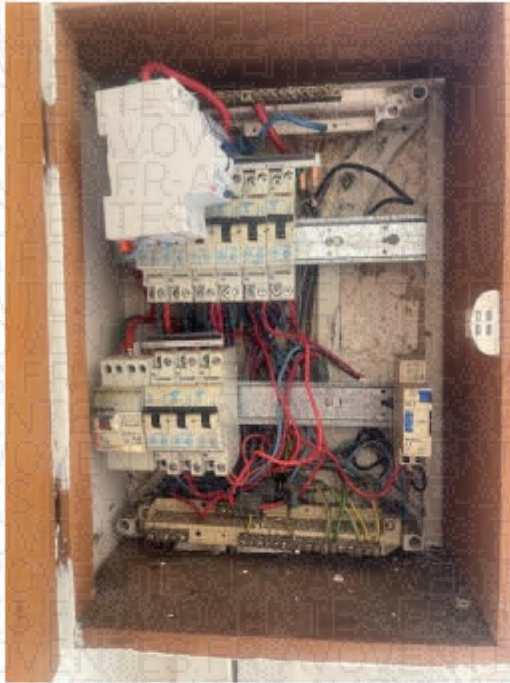
Le palier comprend une fenêtre qui donne sur la cour et abrite un tableau électrique et un radiateur.

Un voisin de l'occupant m'accompagne dans le logement. Cet homme me présente un contrat de location pour ce logement, au nom de © AVOVENTES.FR qui a pris effet le 5 février 2018 avec un loyer mensuel de 1 170 €. Je procède à une photographie dudit contrat et l'annexe au présent acte.

© AVOVENTES.FR qui se présente au cours des opérations me déclare que quatre personnes vivent dans les lieux.

BAIL



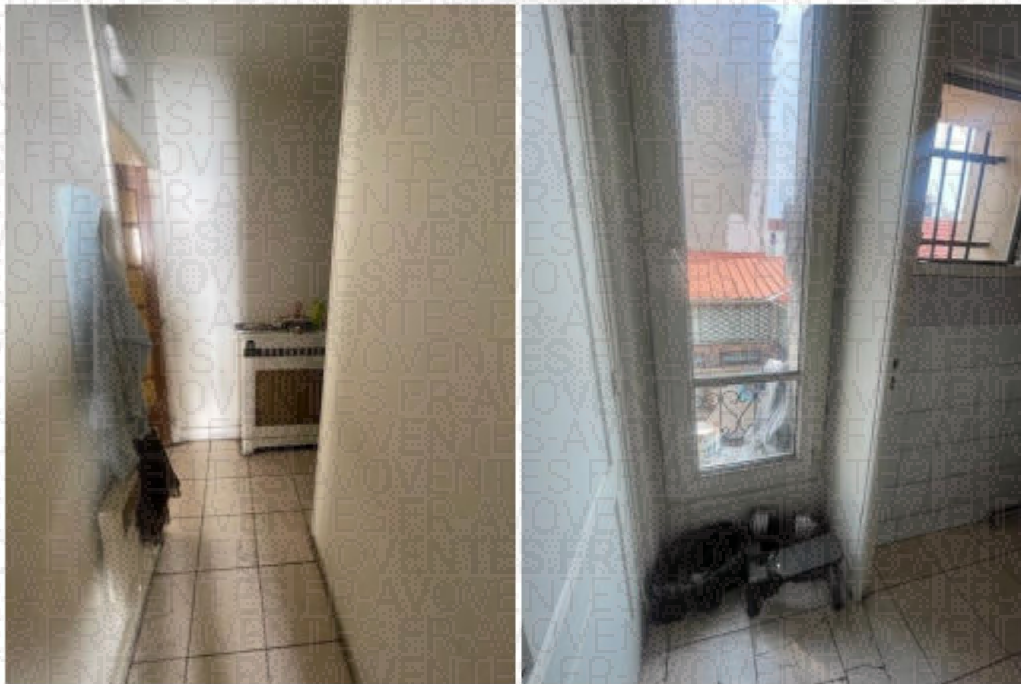


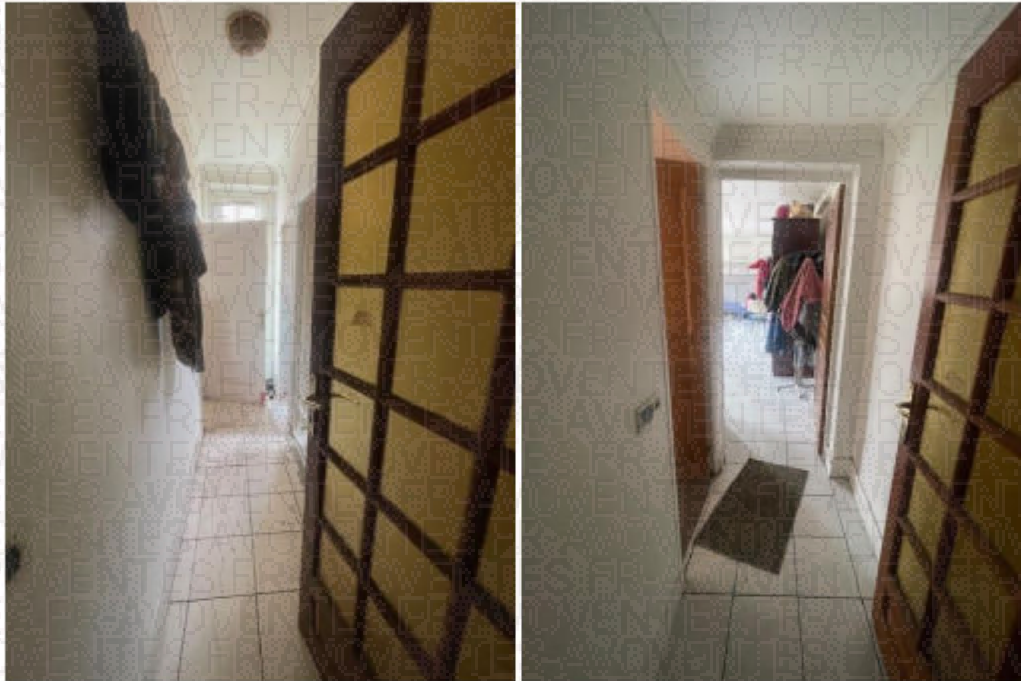
DEGAGEMENTS

Les sols sont recouverts de carreaux de carrelage en mauvais état.

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.





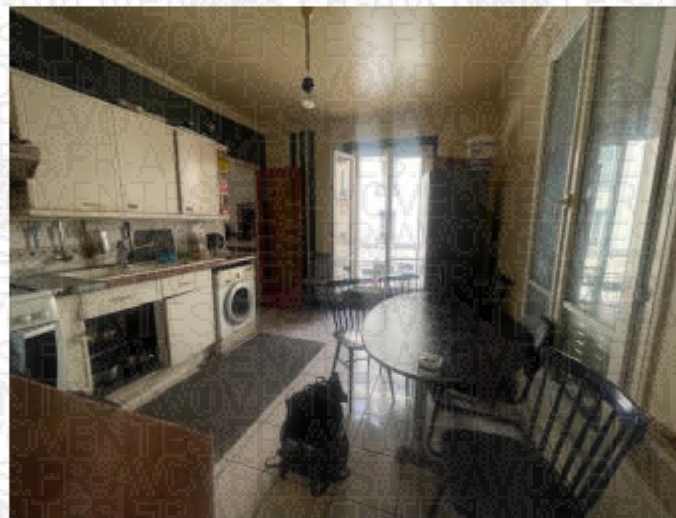
**CUISINE**

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

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce prend jour par deux fenêtres à deux battants, équipées de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. L'une des fenêtrons donne dans la cour tandis que la seconde donne sur la rue Aubert.



KSR & ASSOCIÉS

66

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

**SALON**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

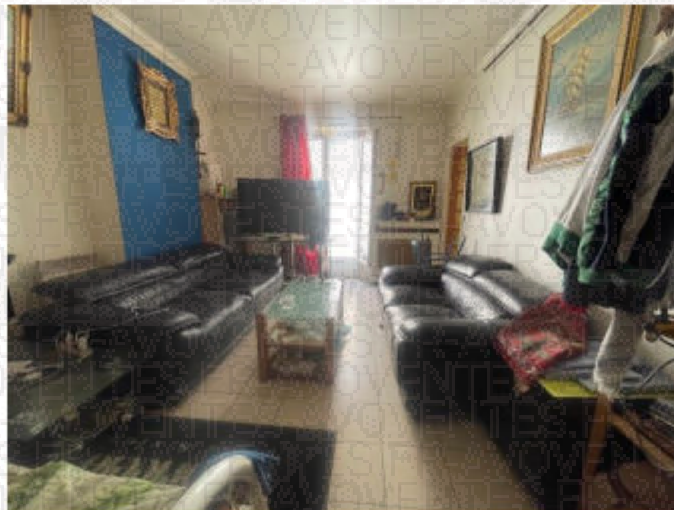
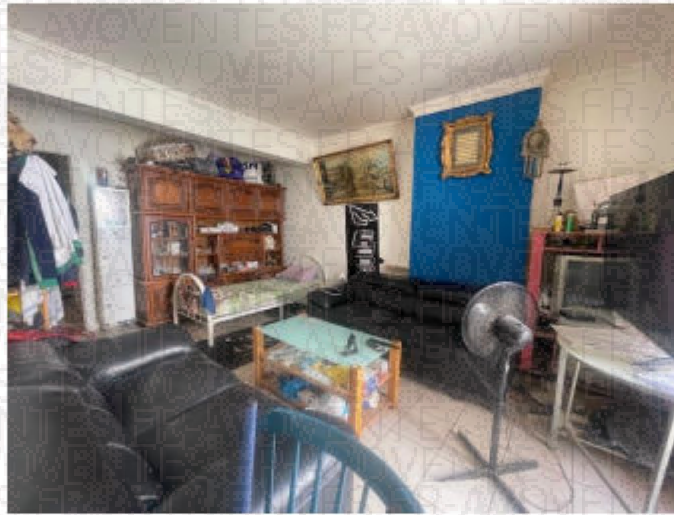
Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipées de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques, laquelle donne sur la rue Aubert.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



KSR & ASSOCIÉS

68

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

**TOILETTES**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

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





CAGIBI

Il est totalement encombré et dans un état vétuste.

Il prend jour par une fenêtre.



PREMIERE CHAMBRE

Je constate l'absence de cloison entre cette pièce et le dégagement.

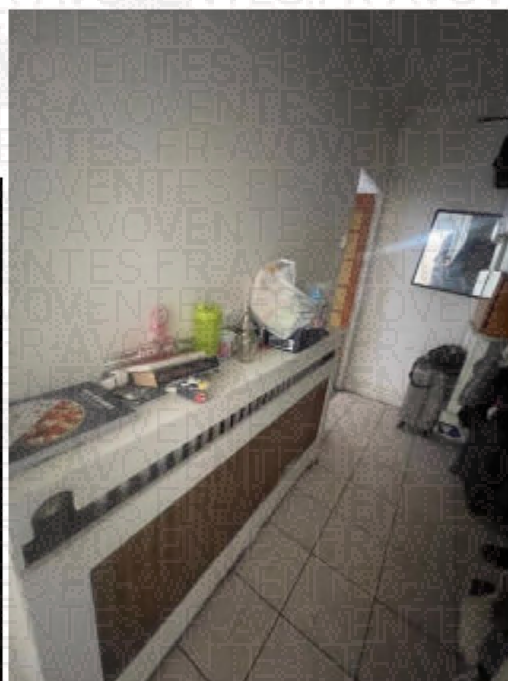
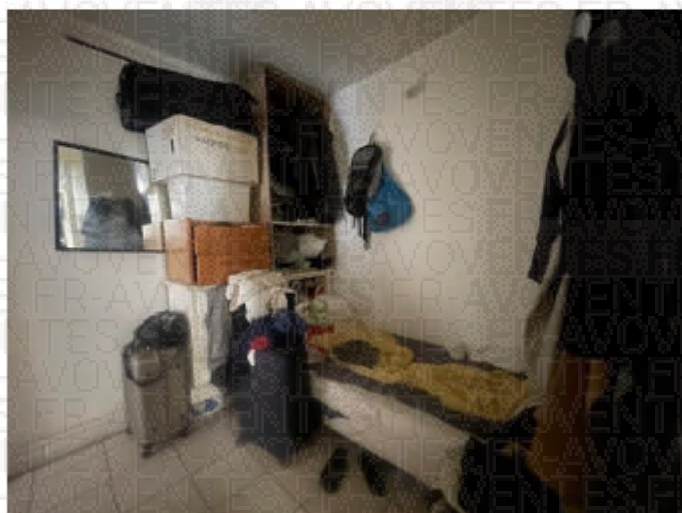
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en état d'usure normale.

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

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*







SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de linoléum dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage, laquelle donne sur la cour.

Eléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un meuble avec deux vasques.
- Une cuvette de WC à l'anglaise.
- Un radiateur.





**DEUXIEME CHAMBRE**

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

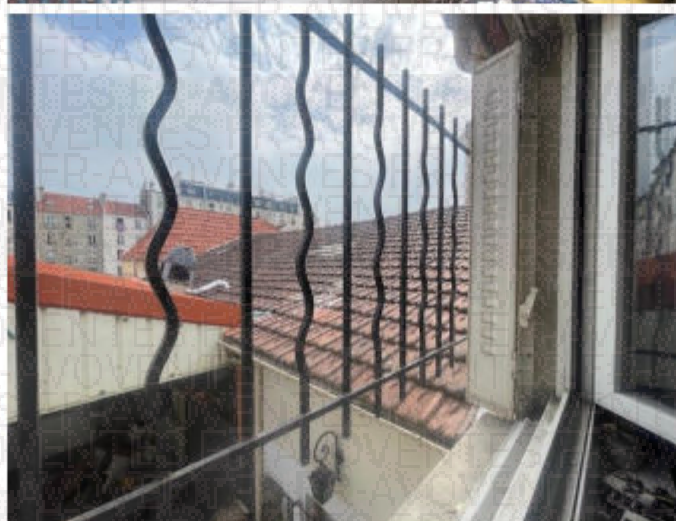
Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

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

Eléments d'équipement :

- Deux radiateurs.









La troisième porte à droite dessert un sous-sol qui est visiblement habité.

Sur place, je rencontre qui m'indique vivre ici avec cinq autres personnes, sans titre d'occupation.



Composition du logement :

Le logement se compose de : une cuisine, un salon, deux chambres et une salle d'eau.

L'ensemble des pièces est en mauvais état.

Il n'y a aucune fenêtre.

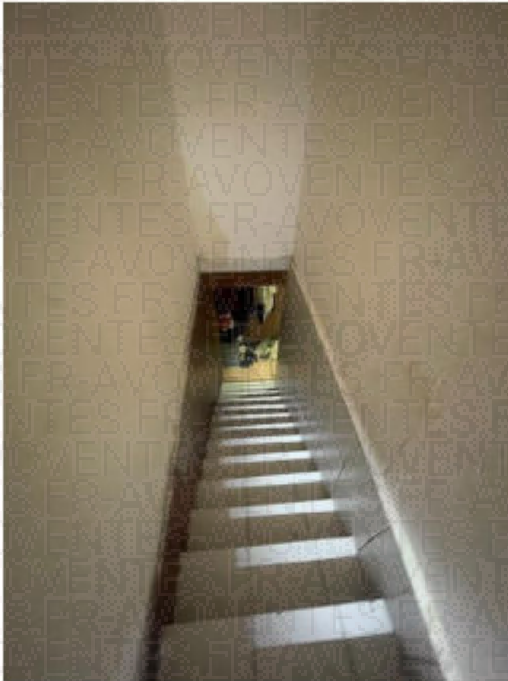
Au cours de mes opérations, un des occupants me passe son téléphone en m'indiquant que la personne en ligne est le patron.

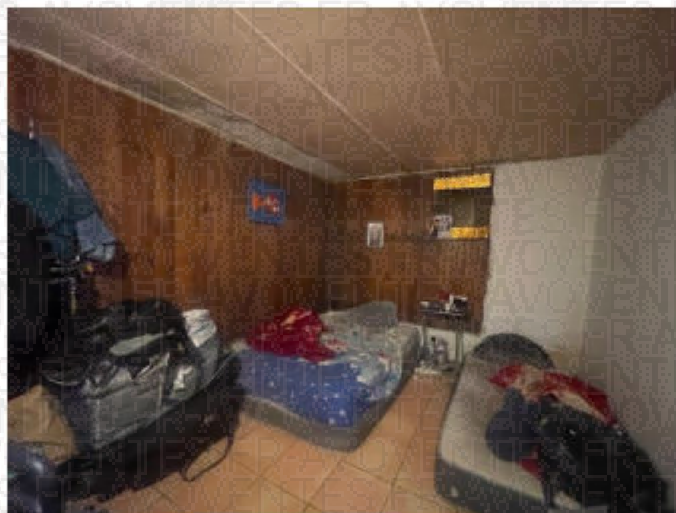
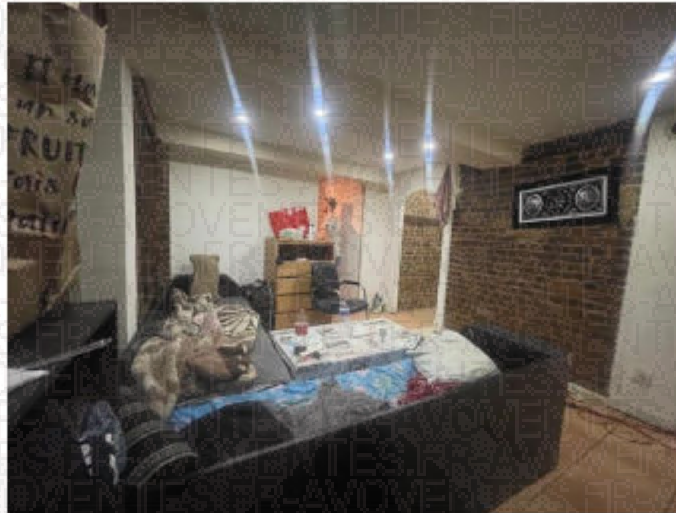
J'échange alors avec un homme qui m'indique être et être le neveu du propriétaire qui est actuellement incarcéré en Tunisie.

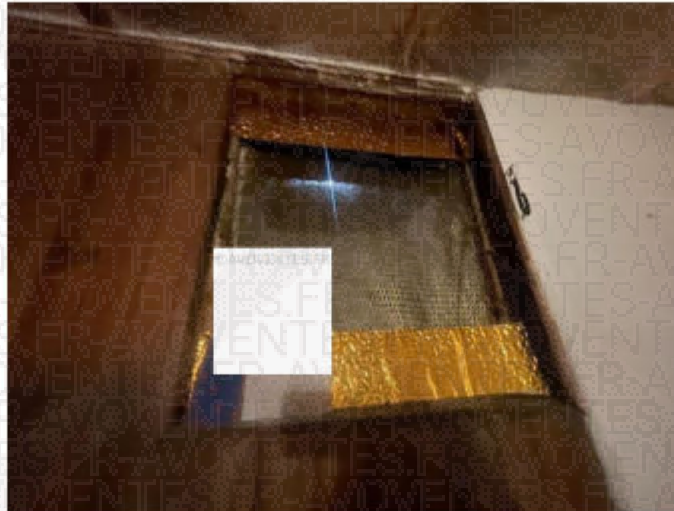
Il me déclare que le sous-sol de la maison est squatté et que d'autres logements sont également squattés sans pouvoir toutefois me préciser leur localisation.

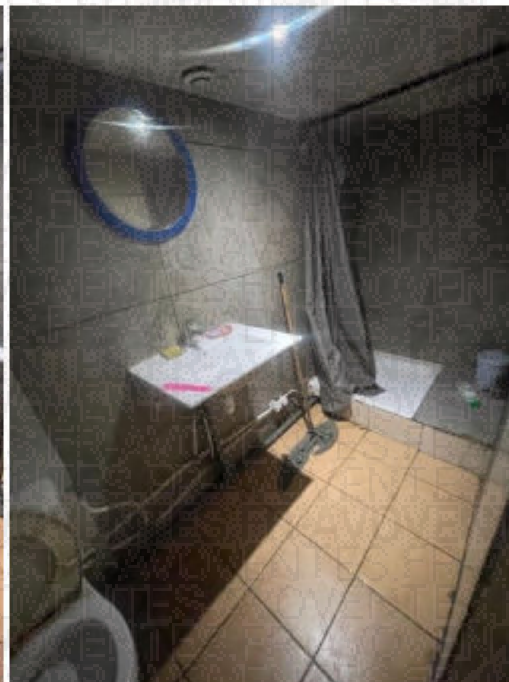
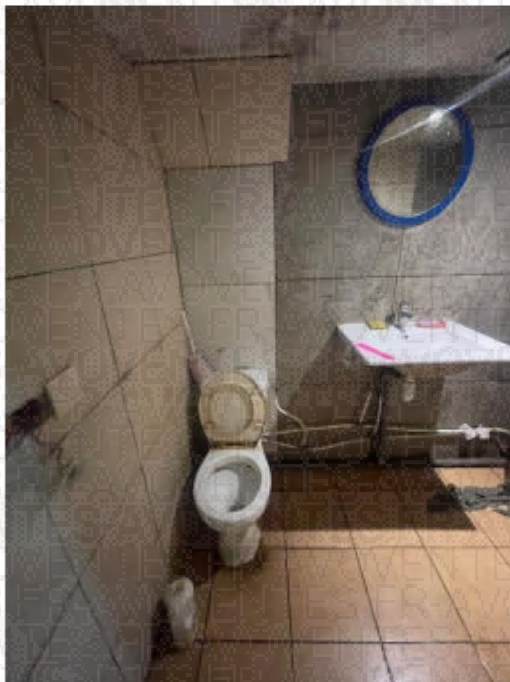
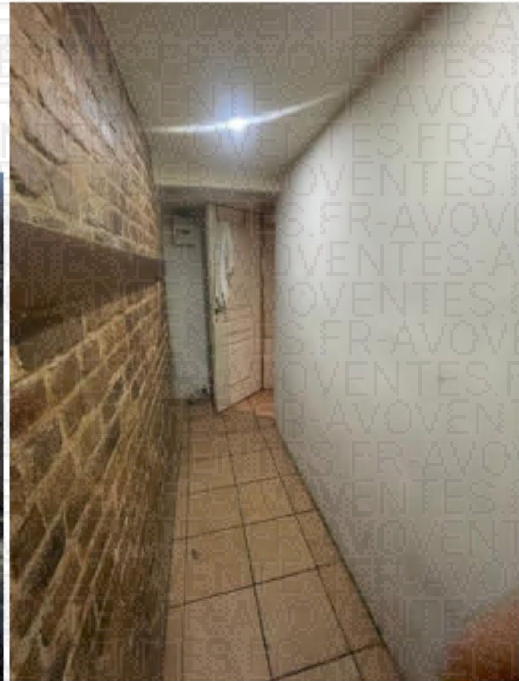
Il m'indique venir de temps en temps encaisser les loyers et régler les problèmes courants en qualité de mandataire de

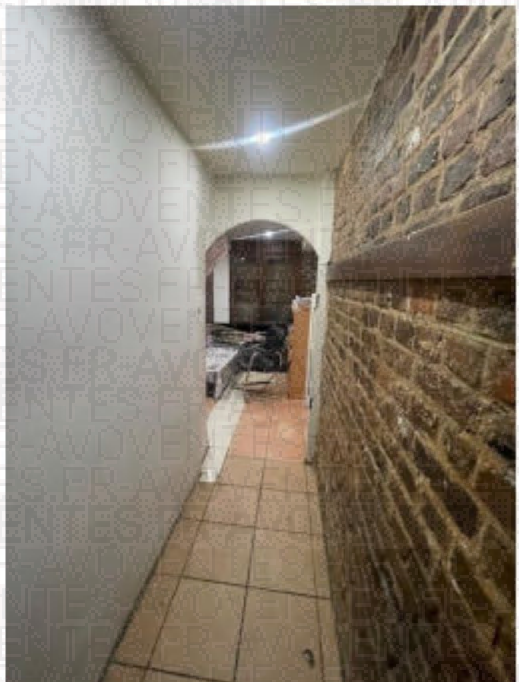
















Je me rends ensuite dans le logement situé au rez-de-chaussée à gauche et dont l'entrée se fait de manière indépendante par une porte et une grille métallique situées sur la rue Aubert.

L'occupant m'indique être en date du 02 août 2021 ainsi qu'un jugement rejetant son expulsion concernant le logement qu'il occupe. Je procède à une photographie de ces documents et les annexe au présent acte.

Il me présente un arrêté d'insalubrité

L'occupant m'indique qu'il n'a pas de radiateur et qu'il ne peut pas se chauffer.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION DU LOGEMENT SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE A GAUCHE

Ce logement est sur deux niveaux.

Distribution :

La porte d'entrée dessert une cuisine qui dessert elle-même en enfilade une chambre qui dessert elle-même en enfilade un dégagement lequel comporte une échelle pour accéder à l'étage.

A droite de la cuisine, une porte dessert une salle d'eau.

CUISINE

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

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état. Je relève d'importantes traces de moisissure.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état. Je relève également des traces de moisissure.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de double vitrage et de barreaux métalliques, laquelle donne dans la cour.







SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

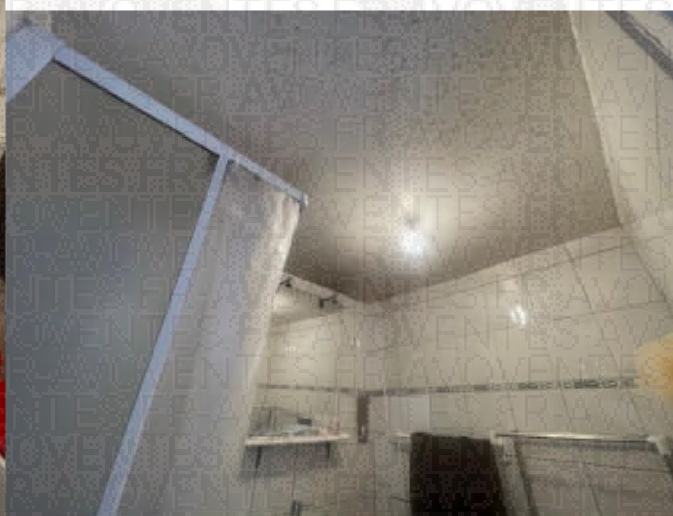
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Une cuvette de WC à l'anglaise.
- Un bac de douche avec parois.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur de type sèche-serviettes.



**CHAMBRE**

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

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 PVC et de double vitrage, laquelle donne dans la cour.



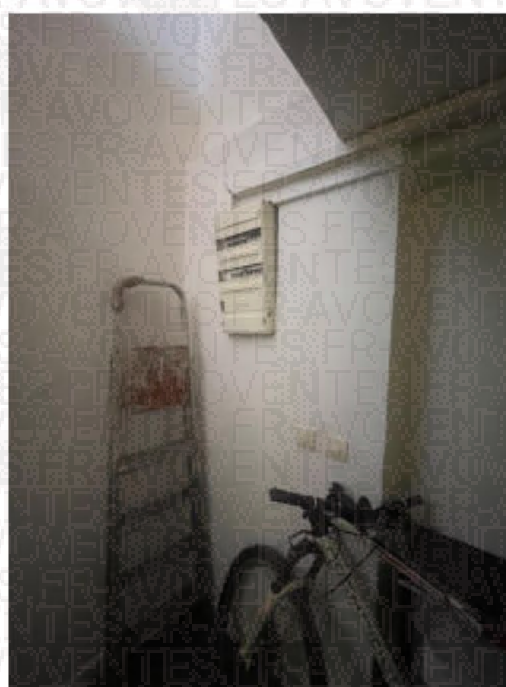
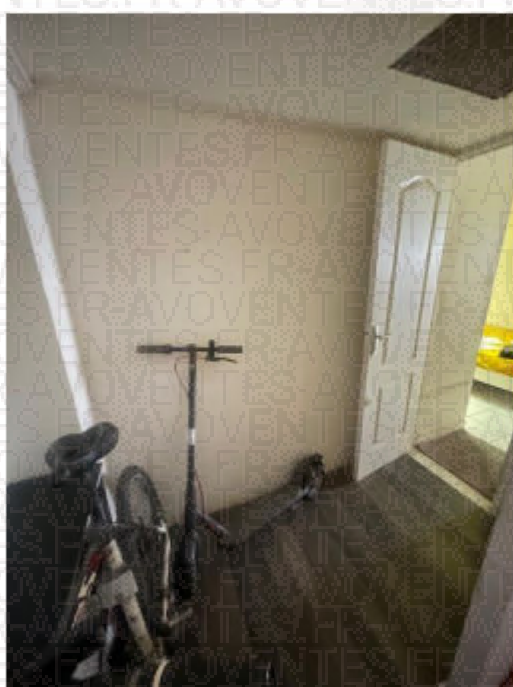
**DEGAGEMENT EN ENFILADE DE LA CHAMBRE**

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

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

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

La pièce abrite un tableau électrique.



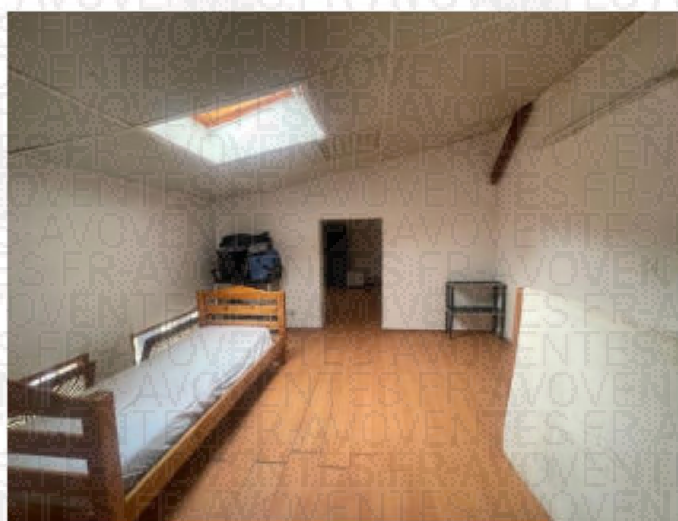
PIECES A L'ETAGE (EN ENFILADE L'UNE DE L'AUTRE)

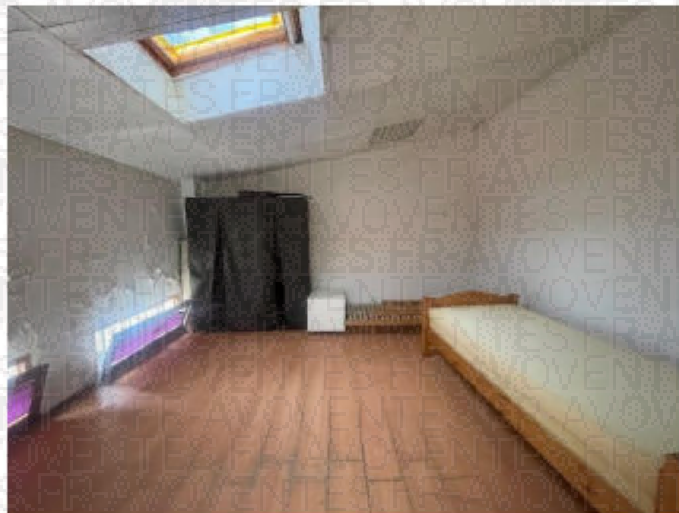
Le sol est recouvert de parquet stratifié dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de plaques dans un état vétuste.

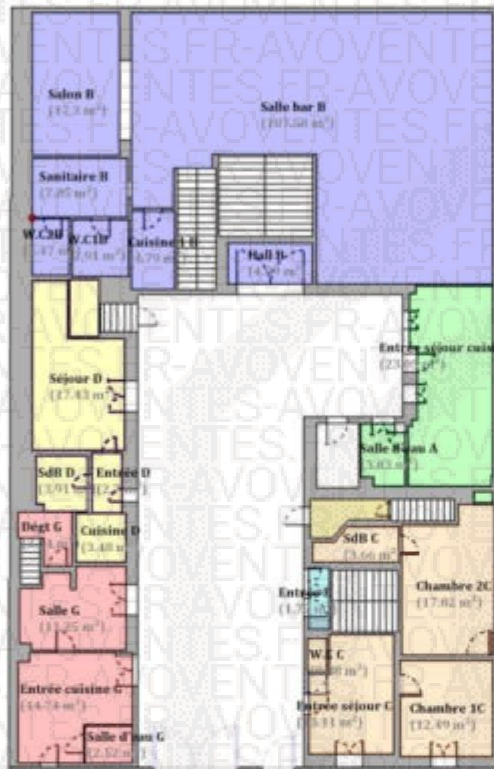
Les pièces prennent jour par deux fenêtres de toit et par des fenêtres oscillo-battante situées en partie basse.





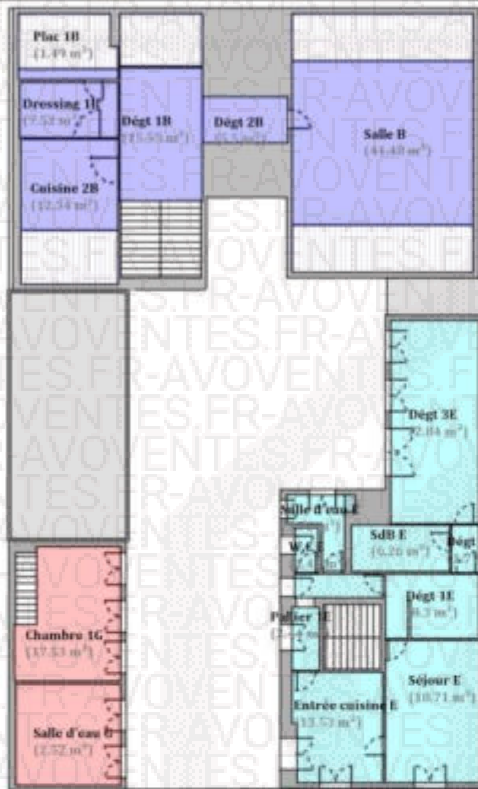


PLAN



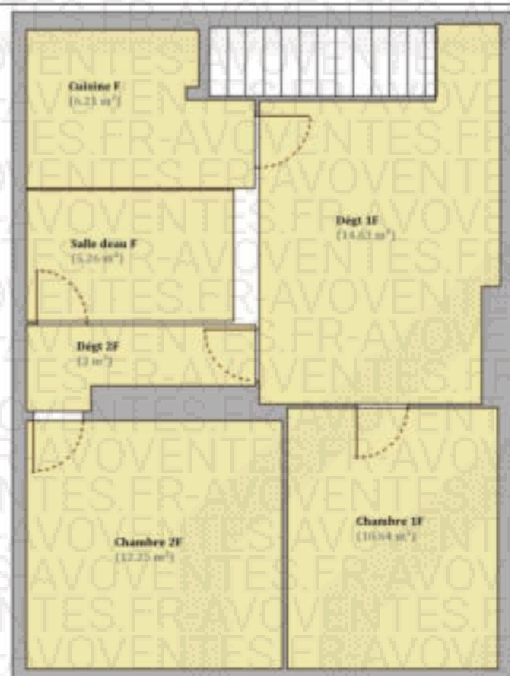
Rez-de-chaussée





1er Etage





Sous-sol

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

- Le certificat de surface pour 486,43m² habitable
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité x5
- L'état des risques et pollutions

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 : 2h20
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 1h30 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



KSR & ASSOCIÉS

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

111

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
BP DE SAINT DENIS
93-95 RUE AUGUSTE FOLLAIN
93206 SAINT DENIS Cedex
TÉLÉPHONE : 01 48 48 77 28
MEL : aj.saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Horaires : 09H00-12H00-14H00-18H00
Adresse RC : 75001 PARIS
Adresse administrative : 93 95 RUE AUGUSTE FOLLAIN
Téléphone : 01 48 48 77 28
Téléfax :
Fax : 01 48 48 77 28
T82102

M1_REC.029

€		BORDEREAU DE SITUATION				€	
NOM ET QUALITE DE LA PERSONNE			MONTANT INITIAL			ACOMPTES PAYES	RESTE DÙ
NATURE DE L'IMPÔT	NUMERO de RÔLE	DATE DE MISE EN RECouvreMENT	MONTANT INITIAL	ACOMPTES PAYES	RESTE DÙ		
TF18	15/22101	31/06/15	3145,00	3145,00	0,00		
		15/10/15	315,00	315,00	0,00		
TF16	15/22101	31/08/16	3413,00	3413,00	0,00		
		15/10/16	341,00	341,00	0,00		
TF17	17/22101	31/08/17	3701,00	1896,61	1704,39		
		15/10/17	370,00	370,00	0,00		
TF18	18/22101	31/08/18	4058,00	2000,00	2058,00		
		15/10/18	221,00	18,00	206,00		
TF20	20/22101	31/08/20	4590,00	0,00	4590,00		
		15/10/20	459,00	0,00	459,00		
TF21	21/22101	31/08/21	4971,00	0,00	4971,00		
		15/10/21	497,00	0,00	497,00		
TF22	22/22101	31/08/22	5396,00	0,00	5396,00		
		15/10/22	540,00	0,00	540,00		
TH22	22/78001	31/10/22	371,00	0,00	371,00		
		15/12/22	37,00	0,00	37,00		
TF23	23/22101	31/08/23	5845,00	0,00	5845,00		
		15/10/23	585,00	0,00	585,00		
FRAIS							
TOTAUX			38856,00	11595,61	27260,39		

1^{er} PAGE sur 1

Date : 03/06/25

Le comptable public,

CAVOVENTES.FR

Logo of the French Republic
des Finances Publiques



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



LIL REC-029

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
 CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
 SIP DE SAINT DENIS
 35-36 RUE AUGUSTE POUILLAIN
 93009 SAINT DENIS Cedex
 TÉLÉPHONE : 01 40 40 77 26
 MÉL : sip-saint-denis@dgfip.finances.pour.fr

SIP DE SAINT DENIS
 35-36 RUE AUGUSTE POUILLAIN
 93009 SAINT DENIS Cedex

POUR NOUS JOINDRE

N°avis : 88145-12103-12103-14946
 Avisants R :
 Affaire suivie :
 Téléphone :
 Télécopie :
 Fax : 0348 684871182
 19/11/03

€		BORDEREAU DE SITUATION			€	
NOM ET QUALITE DE LA PERSONNE			SI DANMARK RATRI			
NATURE DE L'IMPÔT	NUMERO de RÔLE	DATE DE MISE EN RECOURS	MONTANT INITIAL	ACOMPTES PAYES	RESTE DÛ	
TF24	24/22101	31/08/24	6286,00	0,00	6286,00	
		15/10/24	627,00	0,00	627,00	
FRAIS			0,00	0,00		
TOTAUX			6895,00	0,00	6895,00	
2^e et DERNIERE PAGE POUR UN TOTAL DE 34155,39 €						
Date : 03/06/25			Le comptable public,			

AVOVENTES.FR

www.ksr-justice.fr

