



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DIX-SEPT MAI**

**A 15 H 30**

**Durée : 3h35**

### A LA REQUETE DE :

### 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'immeuble situé au BLANC-MESNIL 30/32, avenue André Kervazo et 7 bis, rue Gutenberg, cadastré section AL n° 529, et comprenant au rez-de-chaussée et au premier étage quatre appartements en duplex de chacun trois pièces cuisine, salle d'eau, WC, garage attenant, et huit caves au sous-sol et quatre jardins.

### EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU LE 18 NOVEMBRE 2016 PAR LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOBIGNY.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 5 AVRIL 2024.
- 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 30/32, avenue André Kervazo au BLANC-MESNIL.

Et là étant, en présence de  
**ENVIRONNEMENT** et de  
procédé aux constatations suivantes après avoir préalablement procédé à la convocation de  
la propriétaire saisie, et sans avoir obtenu de réponse :

expert de la société **ARIANE**  
serrurier de la société **ATH**, j'ai

### CONSTATATIONS





*On accède à la parcelle au moyen de 4 portes métalliques situées sur la rue, qui desservent une allée permettant d'accéder aux portes des appartements. De part et d'autre de l'allée, un petit jardin est présent.*

### **Appartement n° 3 – occupation par**

*A mon arrivée, est présente dans l'appartement n° 3. Elle m'autorise à procéder à mes opérations de description.*

*Dans cet appartement n° 3, elle est la seule occupante.*

### **Distribution :**

*La porte d'entrée dessert :*

- Une pièce principale : avec kitchenette ouverte ;
- : un escalier en colimaçon permettant d'accéder à l'étage ;
- : au fond à gauche une salle d'eau ;

### **DESCRIPTION**

#### **PIECE PRINCIPALE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale excepté un carreau qui présente un trou.

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, il n'y a pas de volet.

La pièce prend jour par une fenêtre fixe composée de verre dormant.

*Éléments d'équipement :*

- *Le tableau électrique et le disjoncteur.*



# KSR & ASSOCIÉS

4

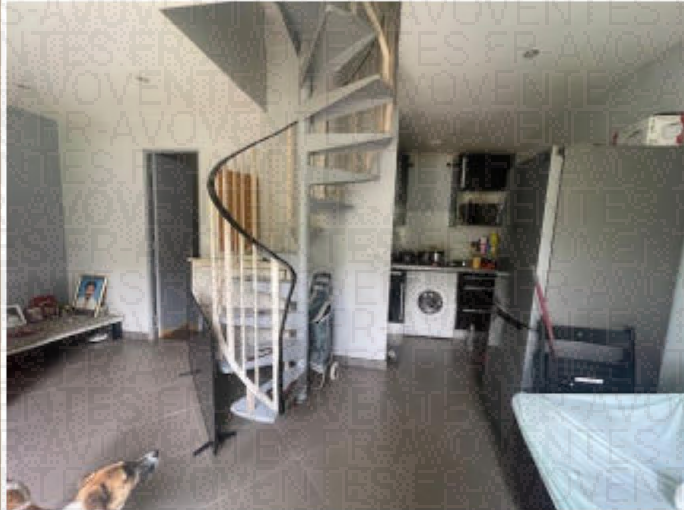
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

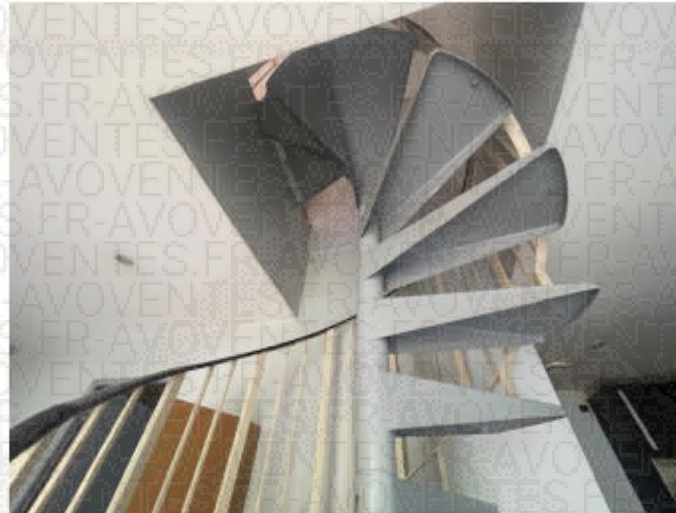
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

**SALLE D'EAU**

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

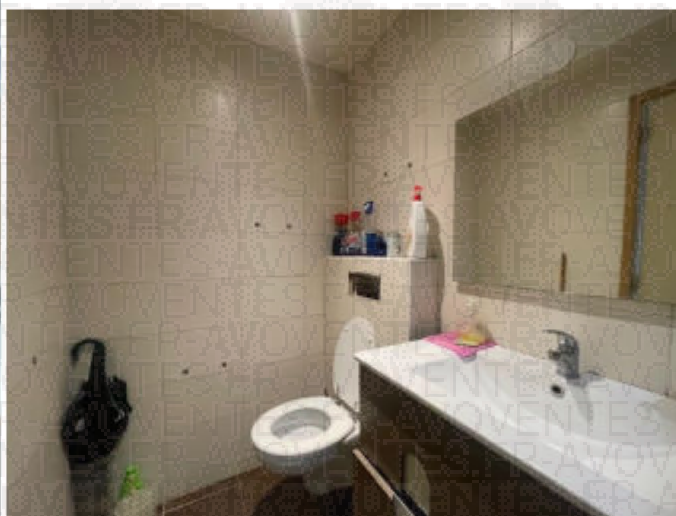
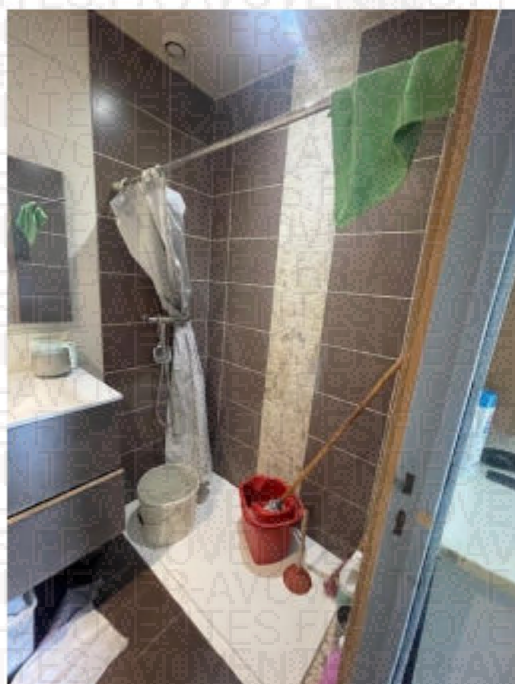
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

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

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- Une cuvette de WC suspendue.
- Une douche à l'italienne.



# KSR & ASSOCIÉS

8

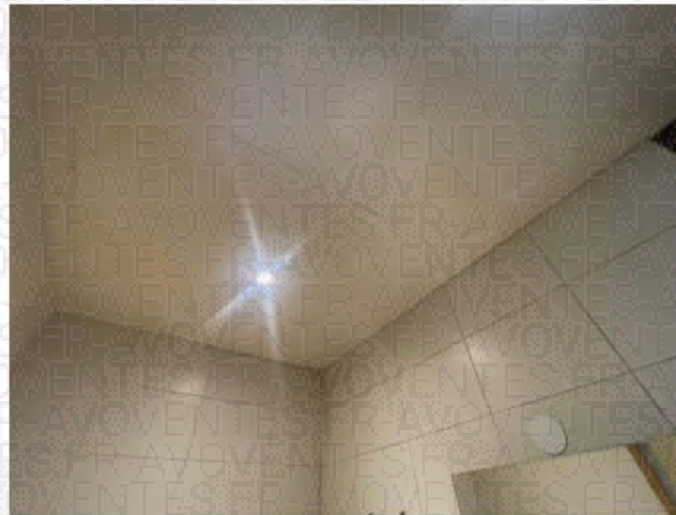
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](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

**ACCES A L'ETAGE**

On y monte au moyen d'un escalier en colimaçon métallique.

A l'étage, un palier dessert :

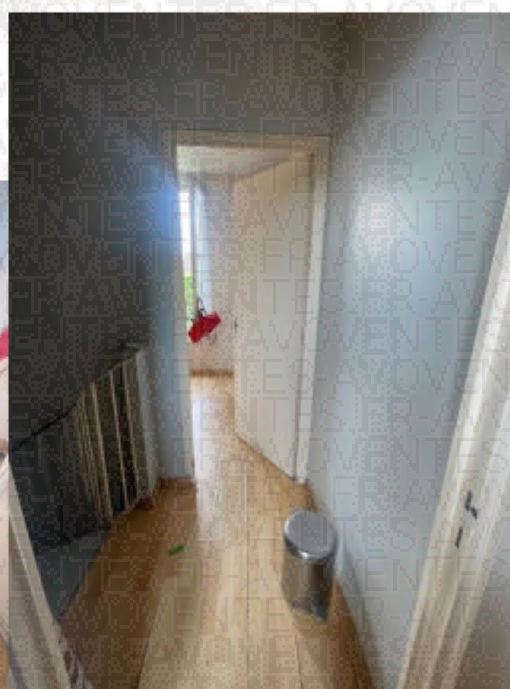
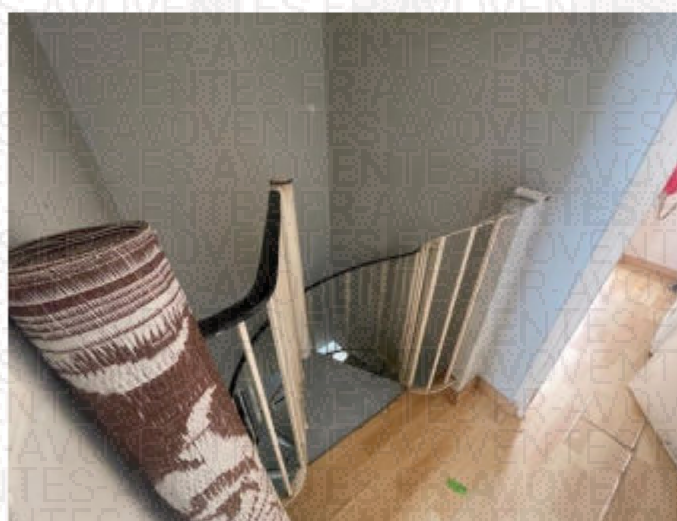
- A gauche : deux chambres en enfilade l'une de l'autre ;
- A droite : une pièce à usage de stockage ;

**PALIER**

Le sol est recouvert de lames en plastique 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.



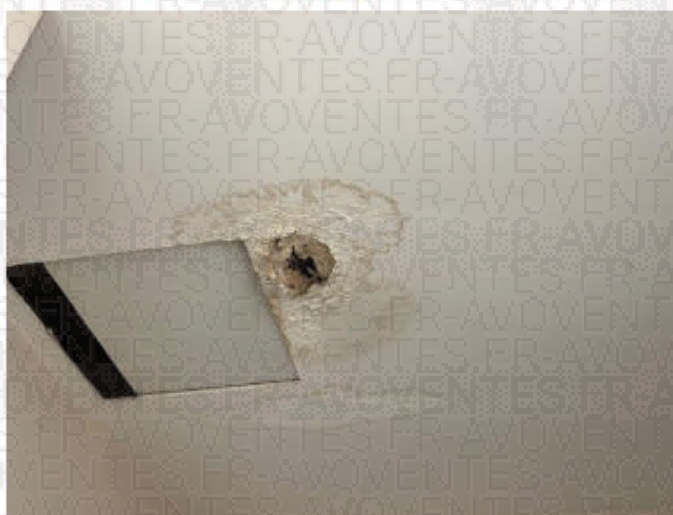
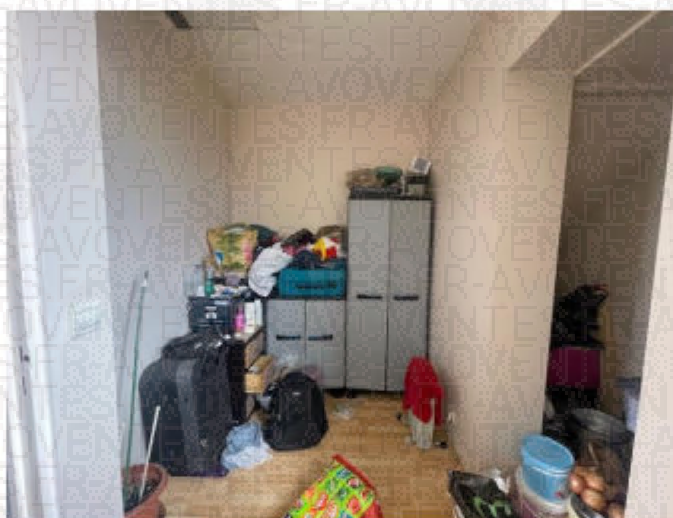
**PIECE A DROITE**

Le sol est recouvert de lames de bois 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, avec une importante cloque au niveau de la trappe du grenier.

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



# KSR & ASSOCIÉS

11

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

**PREMIERE CHAMBRE A GAUCHE**

Le sol est recouvert de lames de bois 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 prend jour par une fenêtre en bois, à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage. Elle donne sur la rue Kervazo.



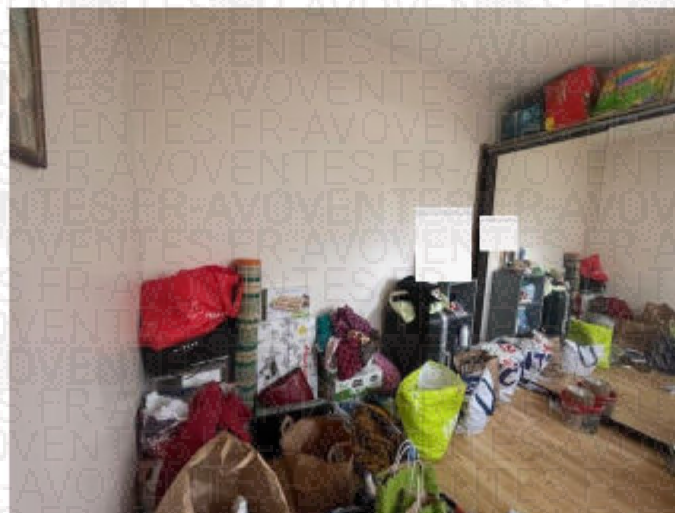
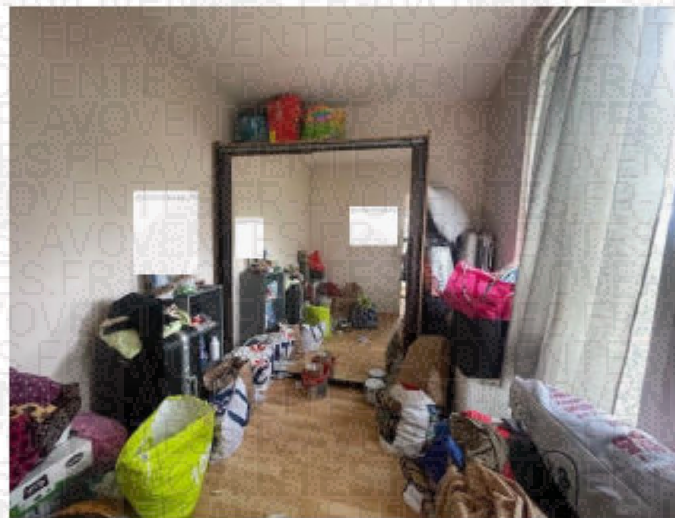
**DEUXIEME CHAMBRE EN ENFILADE**

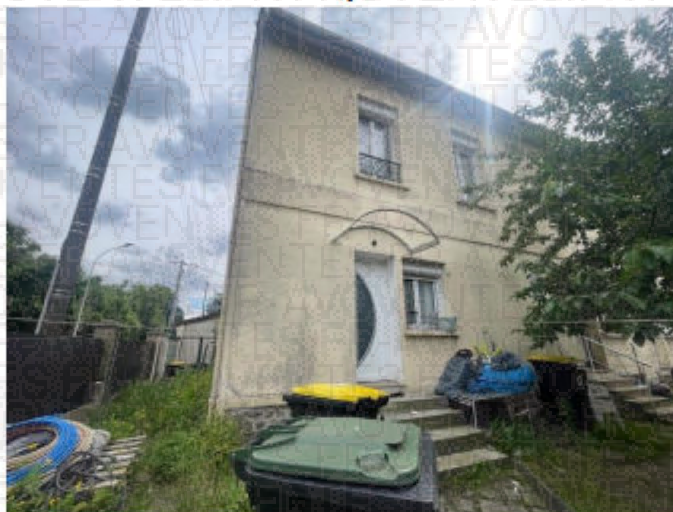
Le sol est recouvert de lames de bois en état d'usure avancée.

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

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

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



**Appartement n° 4 – OCCUPATION locataire M**

*Je frappe à la porte et une femme m'ouvre. Elle m'indique être*

*Elle m'indique être locataire depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2017 et me présente un exemple de contrat de location qui comporte un loyer de 850 €. Elle m'indique que le loyer est à ce jour de 850 €. Elle m'indique être à jour de ses loyers et me présente la quittance du mois de mars.*

*Elle m'indique vivre dans les lieux avec trois enfants.*

**Distribution :**

*La porte d'entrée dessert :*

- Une pièce principale : avec cuisine ouverte ;
- En enfilade de la cuisine : la salle d'eau ;

**DESCRIPTION****PIECE PRINCIPALE**

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

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.



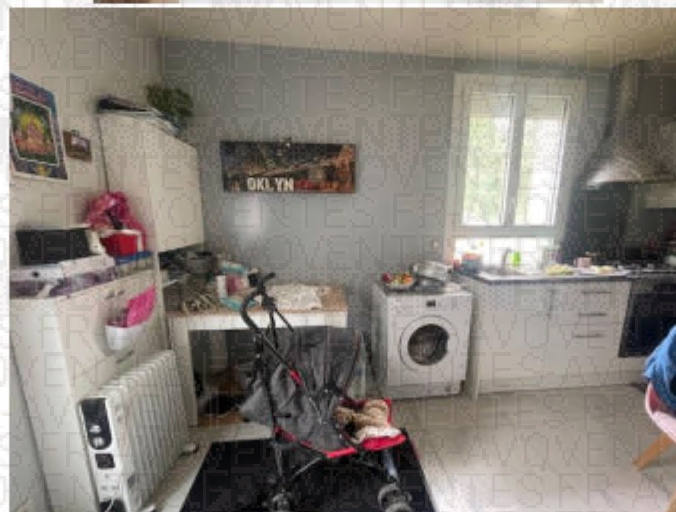


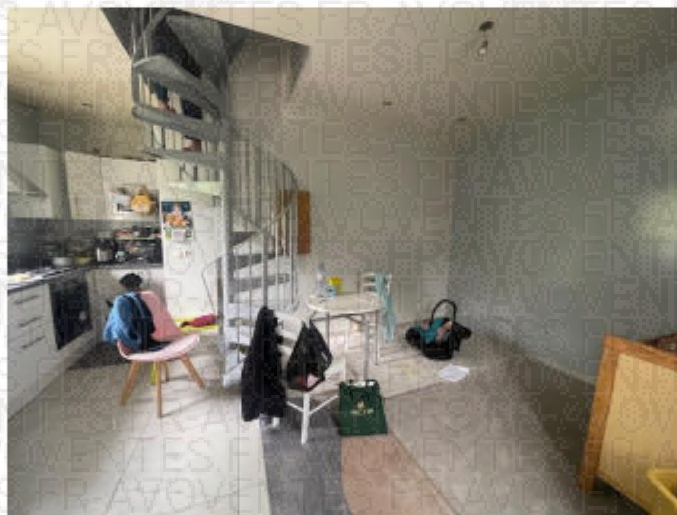
La pièce prend jour côté rue Kervazo par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, équipée de volets roulants à ouverture électrique fonctionnels.

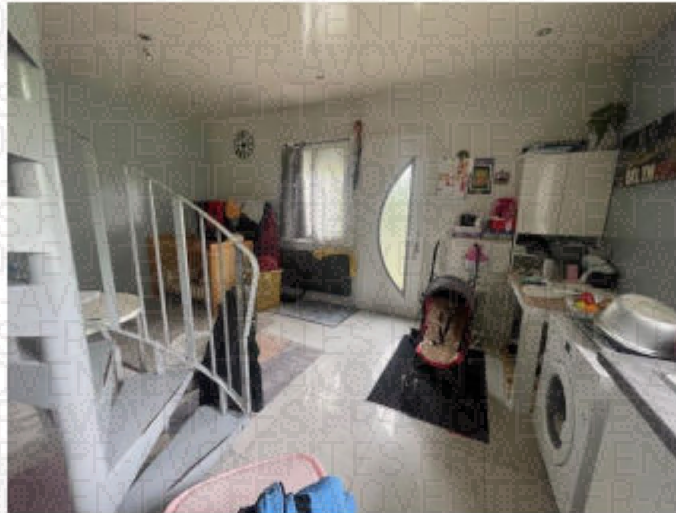
La pièce prend également jour côté rue Gutenberg par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et d'un volet roulant électrique non fonctionnel.

*Éléments d'équipement :*

- *Le tableau électrique et le disjoncteur.*







**SALLE D'EAU EN ENFILADE DE LA CUISINE**

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

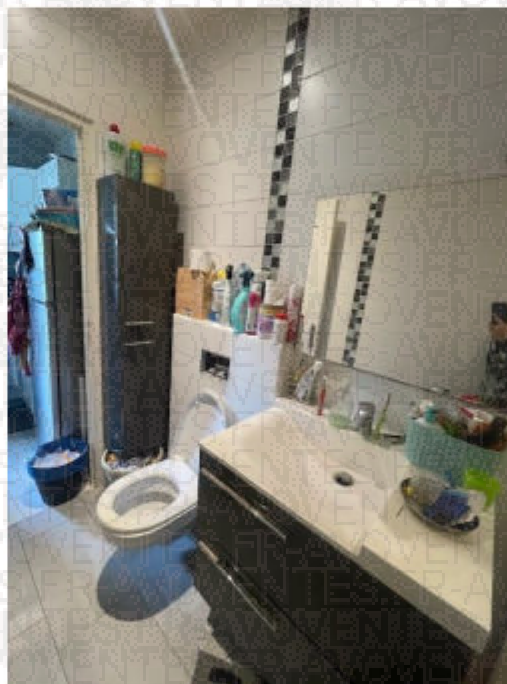
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

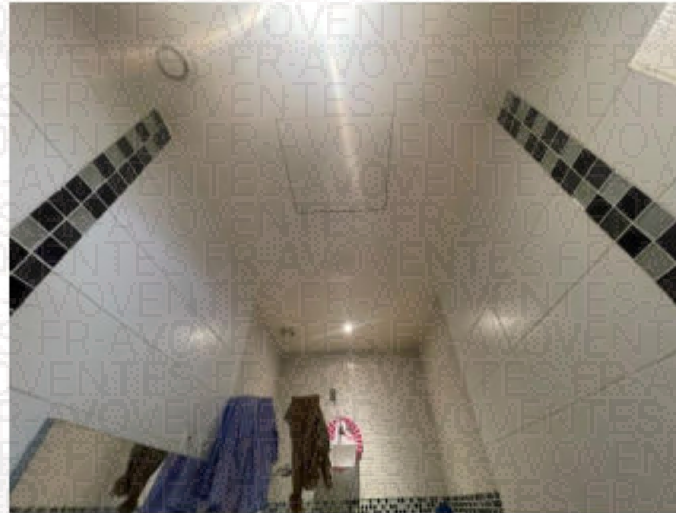
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normale.

La pièce est aveugle.

*Éléments d'équipement :*

- Une cuvette de WC suspendue.
- Une douche à l'italienne.
- Un meuble avec vasque.





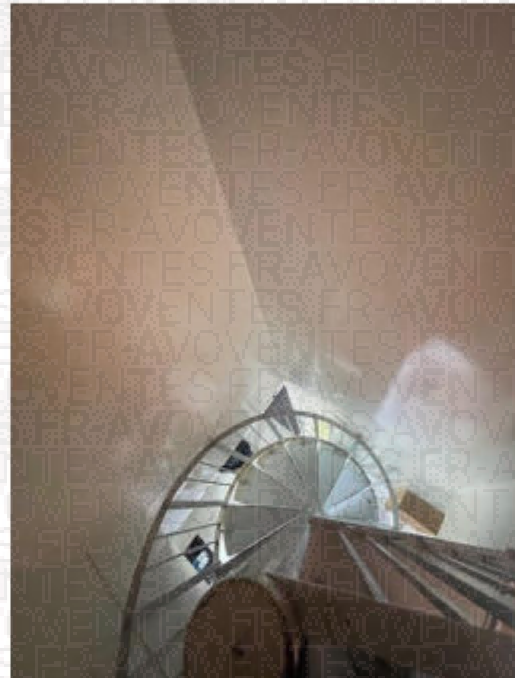


### **ACCES A L'ETAGE**

L'escalier permettant d'accéder à l'étage est un escalier en colimaçon métallique.

*Le palier du premier étage dessert :*

- Première porte à gauche : une pièce à usage de stockage ;
- Porte en face : une chambre ;
- Porte à droite : une chambre ;



**PIECE A USAGE DE STOCKAGE**

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

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, avec une importante cloque en partie centrale.





### **CHAMBRE EN FACE**

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

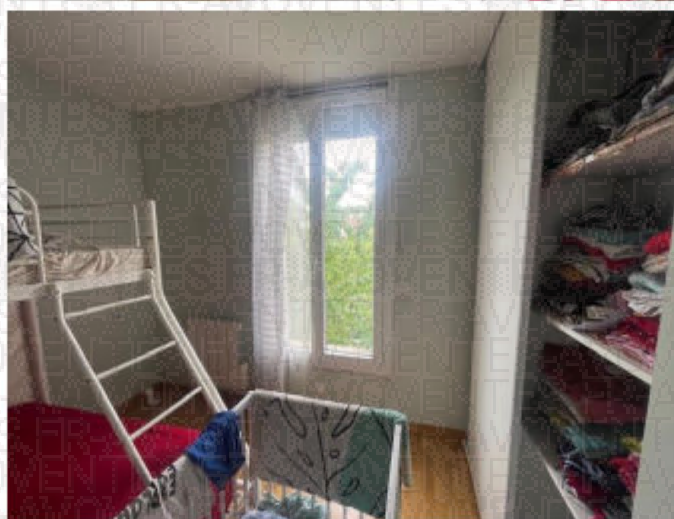
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, la fenêtre comporte des volets à ouverture électrique fonctionnels. Il n'y a pas de garde-corps. La fenêtre donne sur la rue Kervazo.

*Eléments d'équipement :*

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







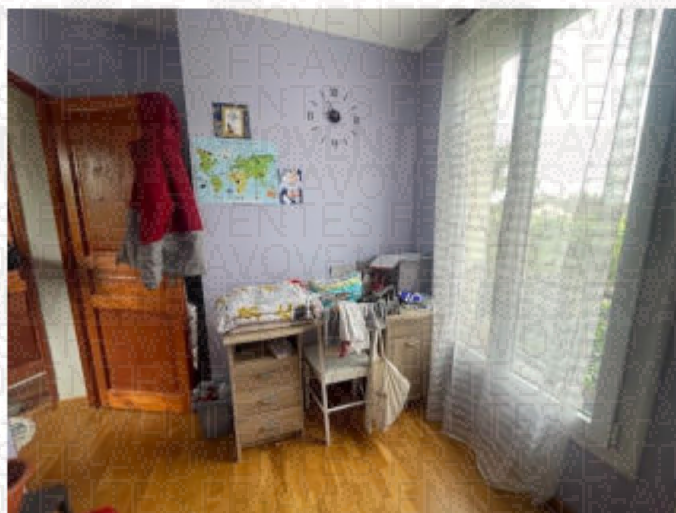
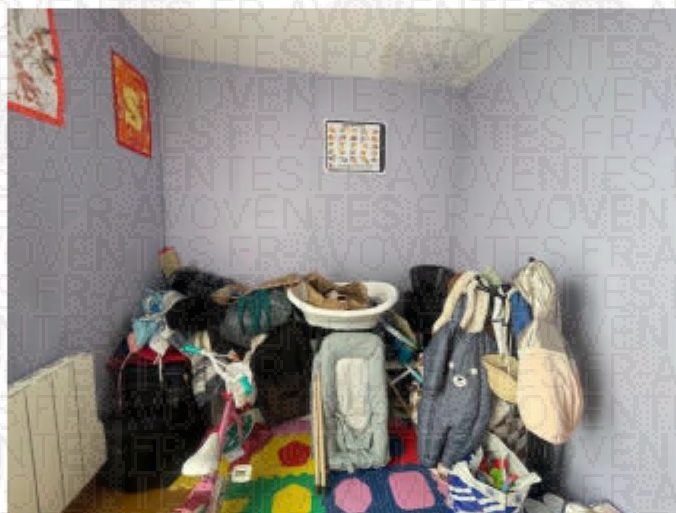
### **CHAMBRE A DROITE**

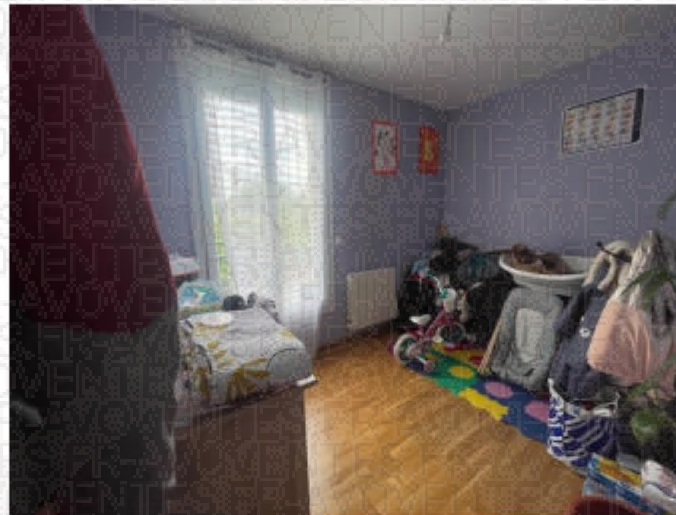
Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, et plus particulièrement dans le coin droit avec la présence d'un dégât des eaux.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et d'un garde-corps. La fenêtre comporte des volets roulants électriques qui ne sont pas fonctionnels.







**BAIL ET QUITTANCE**



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

## EXEMPLE CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 86-462 du 6 juillet 1986 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

© AVOVENTES.FR

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements, ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

## DÉSIGNATION

Adresse des locaux loués : 36, Avenue André Kervazo, 93150  
LE BLANC MÉNIL

Bâtiment : étage ..... porte ..... superficie 55 m<sup>2</sup>

Consistance et désignations des lieux

Appartement  
Type F314 :  Maison individuelle  
Etage : 2 chambres, 1 bureau

plus cave N° ..... parking N° ..... garage N° .....

Chauffage :  collectif  individuel Eau chaude :  collective  individuelle

Équipement communs :  antenne TV collective  interphone  gardiennage  
 ascenseur  digicode  câble  
 autre .....

## DESTINATION

HABITATION EXCLUSIVEMENT

HABITATION ET EXERCICE de la profession de ..... sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et ce, à l'exception d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale.

## DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 ans commençant à partir le 01/12/2017 et se terminant le 01/12/2020, sous réserve de reconduction ou de renouvellement.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Loyers et charges**Le loyer est payable mensuellement <sup>(1)</sup> ~~trimestriellement~~ d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire.Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) *huit cent cinquante euros* plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) .....

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le ..... de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par l'INSEE (moyenne sur les 12 derniers mois, des évulsions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers). L'indice de référence est celui du ..... trimestre de l'année ..... d'une valeur de .....

**Dépôt de garantie**Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) *huit cent cinquante euros* correspondant à un mois de loyer hors charges.**Clause des travaux**Le locataire <sup>(1)</sup> propriétaire <sup>(1)</sup> exécutera les travaux ci-après décrits : .....En conséquence de quoi, le loyer sera minoré <sup>(1)</sup> majoré <sup>(1)</sup> de pendant ..... mois.**Clause particulière**

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- Un état des lieux dressé lors de la remise des clés
- Le dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques naturels et technologiques dans les zones I de l'article 125-5 du code de l'environnement <sup>(1)</sup>)
- Les extraits du règlement de copropriété lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété
- Une liste des loyers de référence
- L'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble
- Un acte de cession solidaire

-Clé(s) remise : *2*

Rayés nus ..... mots ..... lignes

Fait et signé à *La Blaise Mesnil* le *01-12-2017* en ..... en ..... originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

©AVOVENTES.FR



**Appartement n° 2 - OCCUPATION locataire**

*Je frappe à la porte et je rencontre*

*Elle m'indique vivre dans les lieux avec son mari et leurs trois enfants.*

*Elle me présente le contrat de location qui a pris effet le 22 décembre 2020 et comporte un loyer de 850 €. Elle m'indique que le loyer est toujours de 850 €. Elle m'indique qu'elle est à jour de ses loyers bien que la propriétaire ne lui ait pas donné de quittance pour les mois de février, de mars et d'avril. Elle me présente les quittances de décembre et de janvier.*

*J'effectue une photographie des quittances et du contrat.*

**Distribution :**

*La porte d'entrée dessert :*

- Sur la gauche : une pièce principale avec kitchenette ;
- Sur la droite : une salle de bains séparée ;
- Au centre : un escalier en colimaçon métallique dessert l'étage ;

**DESCRIPTION****PIECE PRINCIPALE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée, avec de nombreuses fissures.





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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.

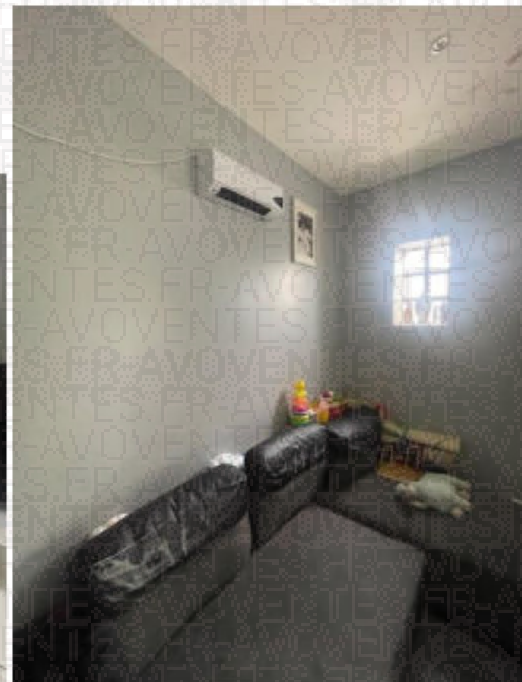
La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets roulants à ouverture électrique qui ne fonctionnent pas.

La pièce prend également jour par des pavés de verre dormant.

*Eléments d'équipement :*

- *Le tableau électrique et le disjoncteur.*









### **SALLE D'EAU**

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

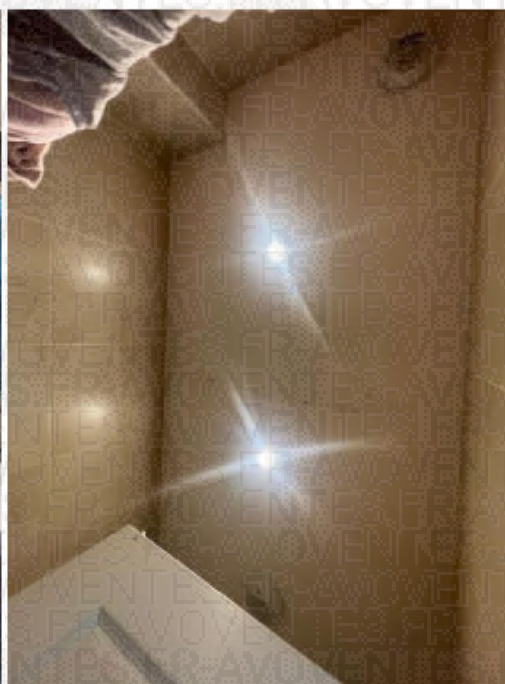
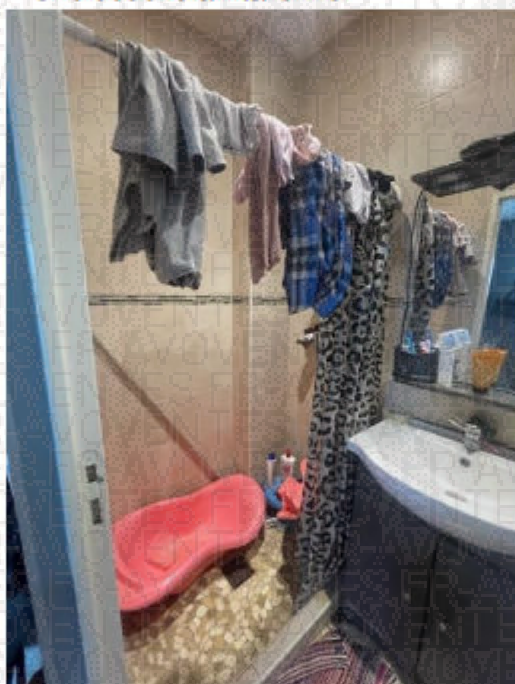
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

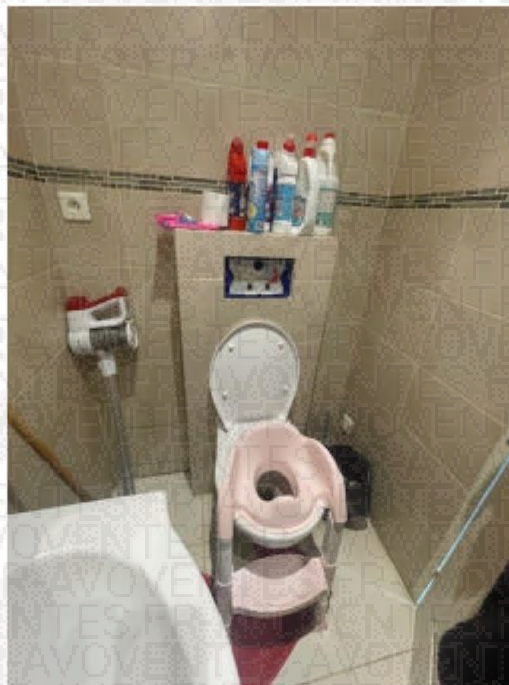
Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- Une cuvette de WC suspendue.
- Un meuble avec vasque.
- Une douche à l'italienne.





**PALIER DU PREMIER ETAGE**

Le sol est recouvert de parquet moderne 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 traces de moisissure.

*Le palier dessert :*

- A gauche : une pièce à usage de stockage ;
- A droite : une chambre ;





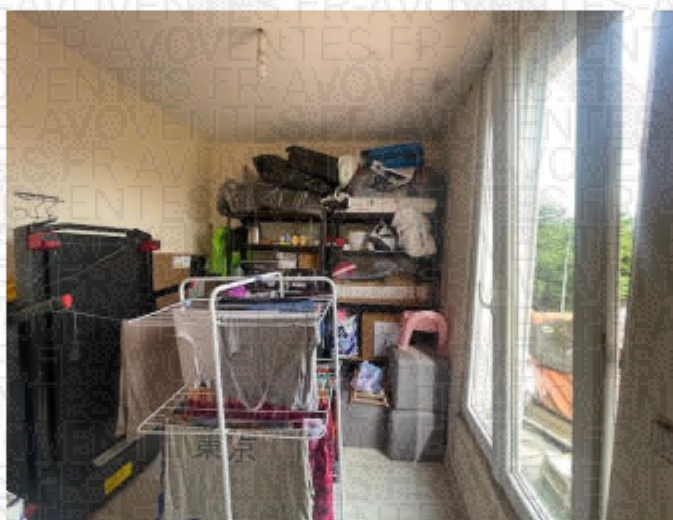
### **PIECE A USAGE DE STOCKAGE**

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée, et plus spécifiquement sur le mur comportant la fenêtre, avec des traces de moisissure.

Le plafond est recouvert de peinture avec des traces de moisissure.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets roulants à ouverture électrique non fonctionnels.







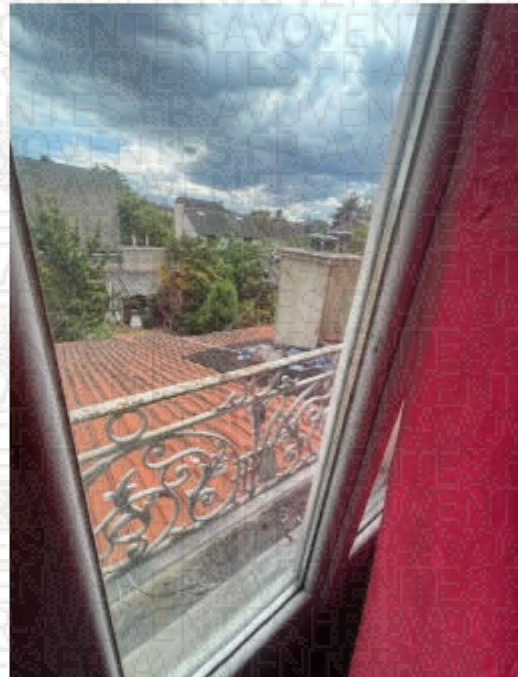
### **CHAMBRE A DROITE**

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

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

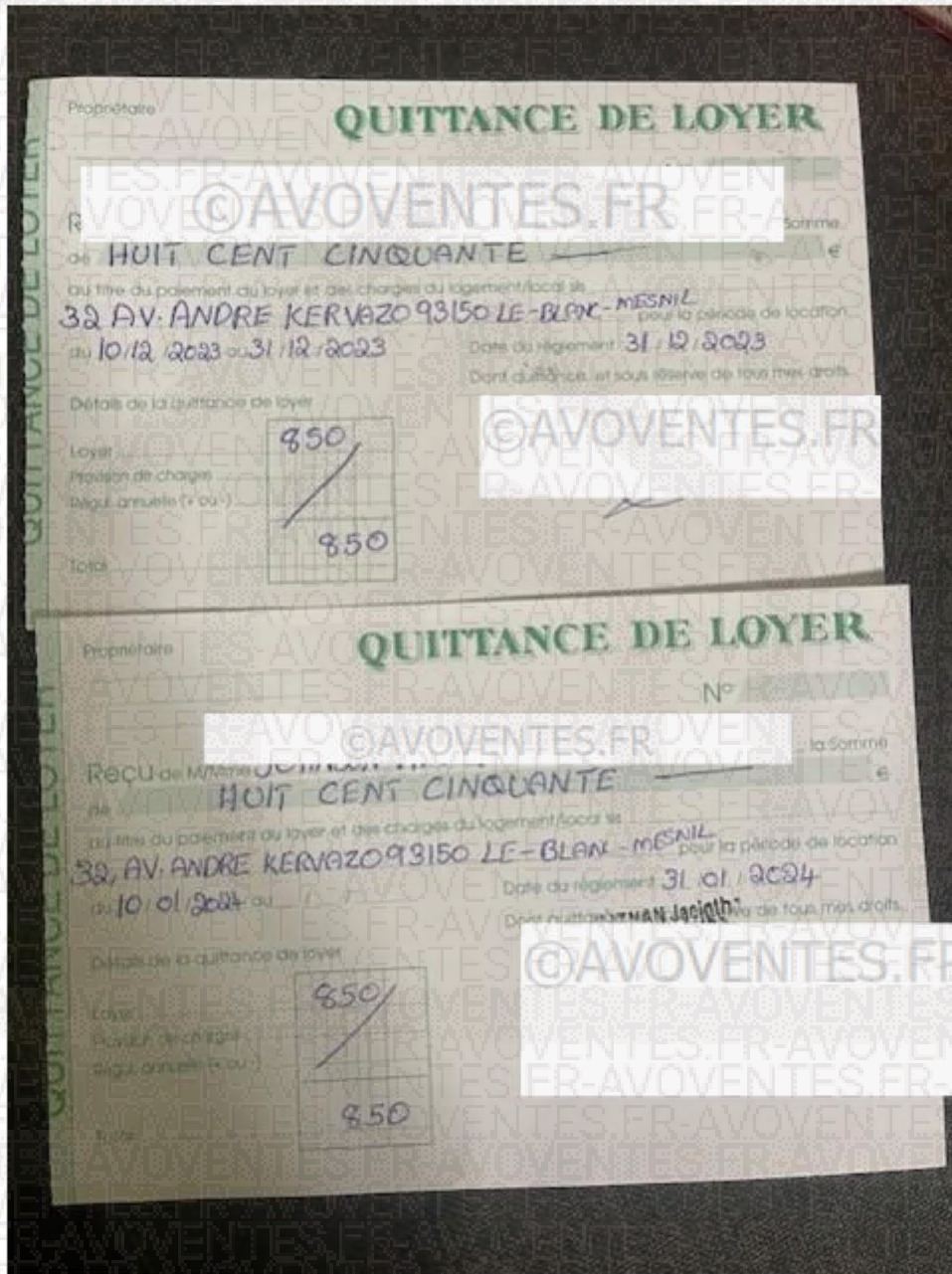
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, avec des traces de moisissure.

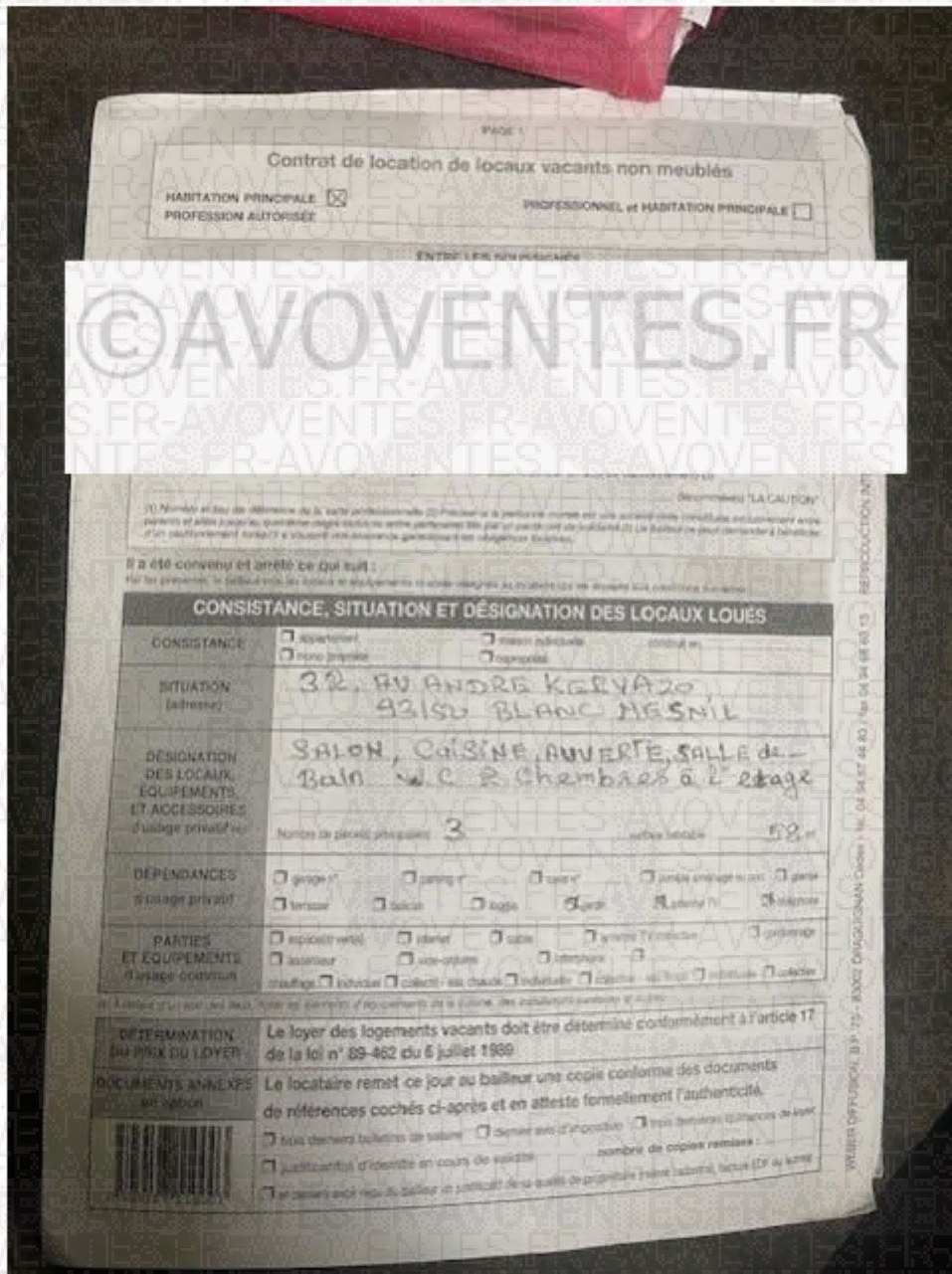
La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, équipée de volets roulants non fonctionnels.

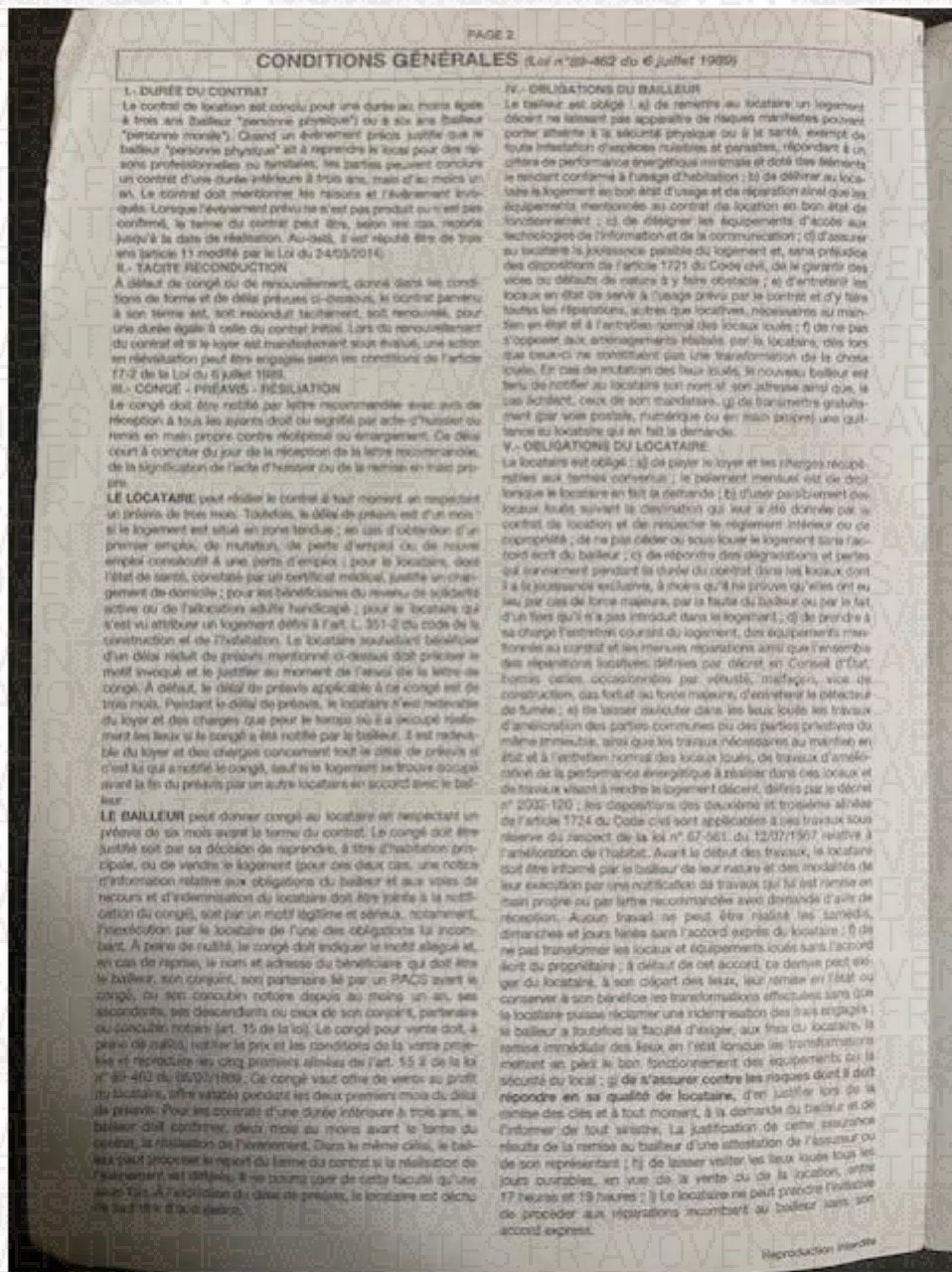


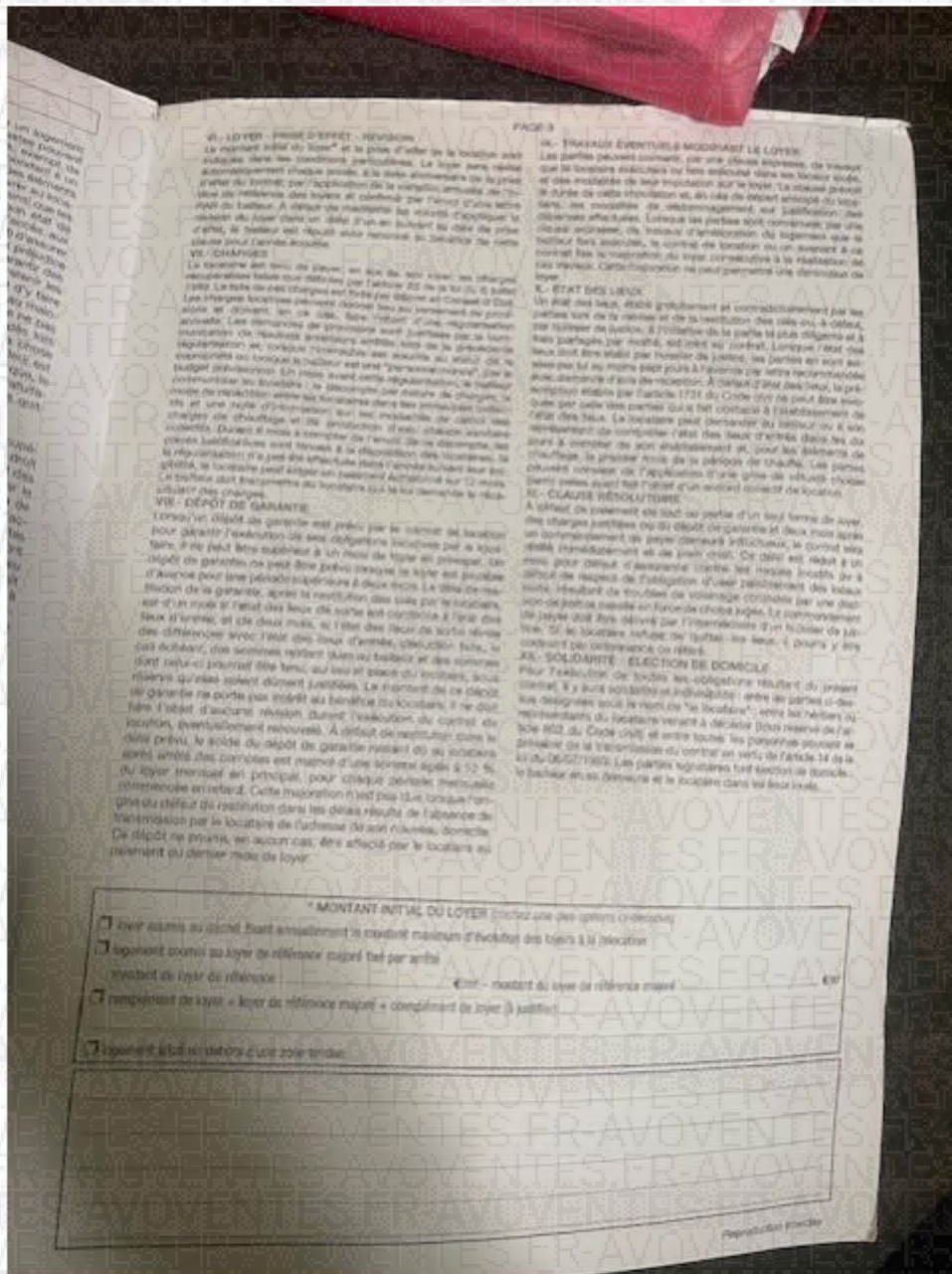


**BAIL ET QUITTANCE**











**APPARTEMENT 1 – LOCATAIRE – identité inconnue :**

*L'occupant est absent et la porte ouverte.*

*m'indique que l'occupante est locataire.*

**Distribution :**

*La porte d'entrée dessert :*

- Sur la droite : une pièce principale avec une kitchenette ouverte ;
- Au fond en face : une salle d'eau ;
- Au centre : un escalier en colimaçon métallique dessert l'étage ;

**DESCRIPTION****PIECE PRINCIPALE**

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 simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage, et de volets roulants à ouverture électrique non fonctionnels.

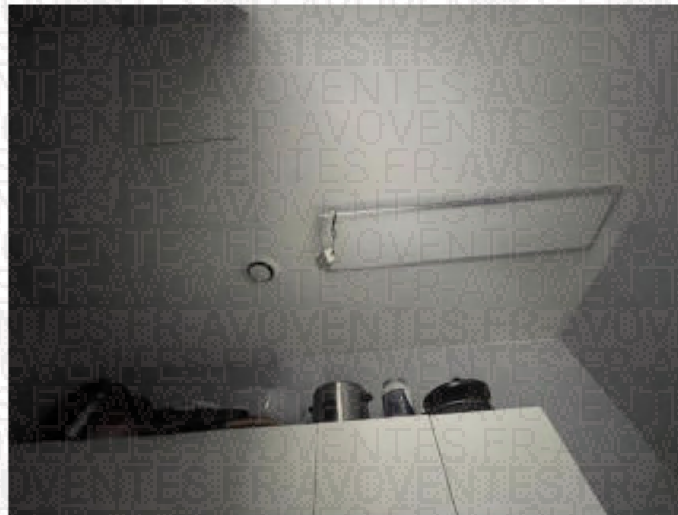
La pièce prend également jour par deux fenêtres de pavés de verre dormant.

*Éléments d'équipement :*

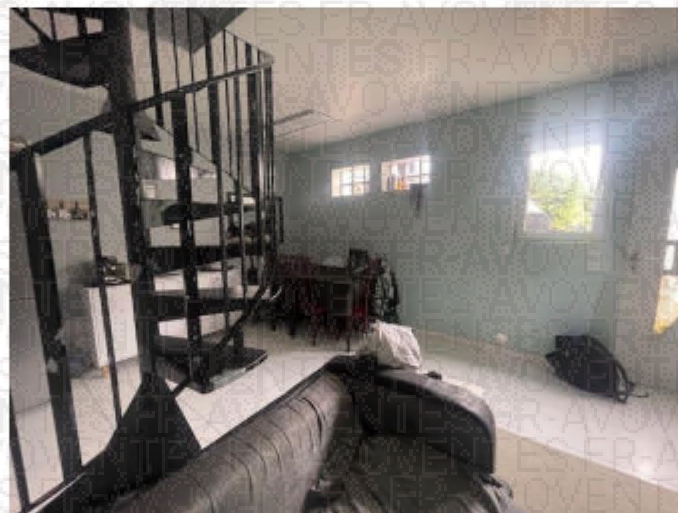
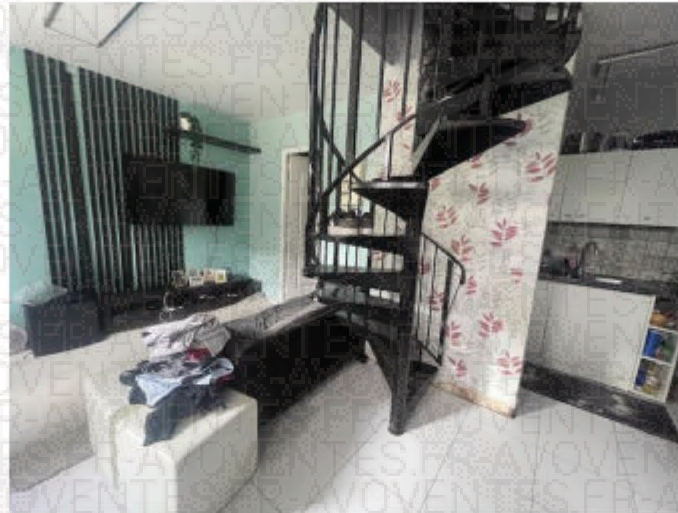




- *Le tableau électrique et le disjoncteur.*









### **SALLE D'EAU**

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure avancée, avec d'importantes traces de moisissure sur les joints.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, avec d'importantes traces de moisissure.

*Eléments d'équipement :*

- *Une cuvette de WC suspendue.*
- *Un meuble avec vasque.*
- *Un bac de douche à l'italienne.*



**ETAGE**

*A l'étage, un palier dessert :*

- Première porte à gauche : une chambre ;
- Porte en face à gauche : une chambre ;
- Porte à droite : une chambre ;



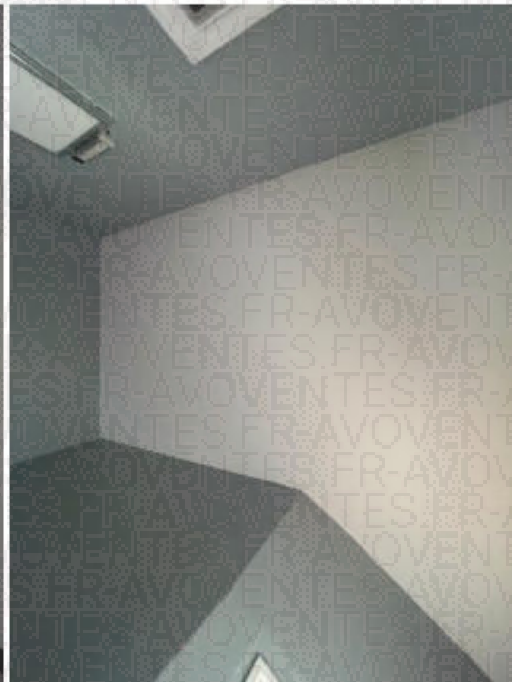


**PALIER**

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

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.





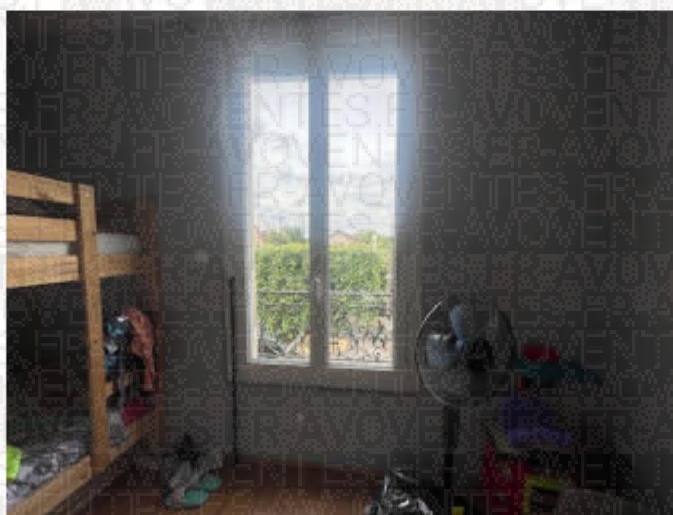
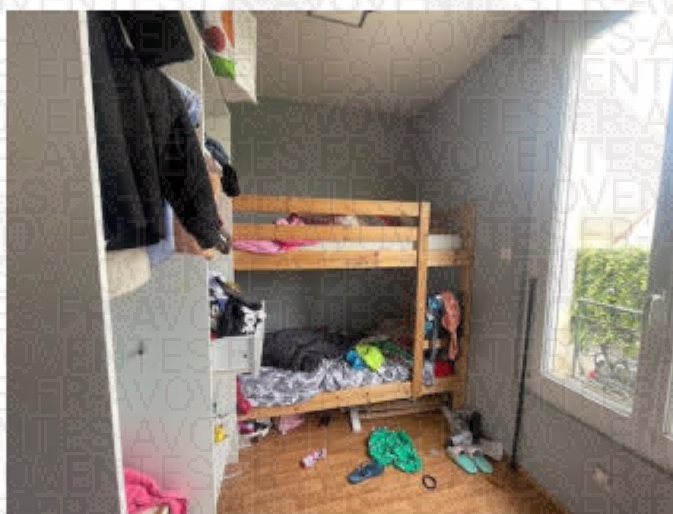
**PREMIERE CHAMBRE A GAUCHE**

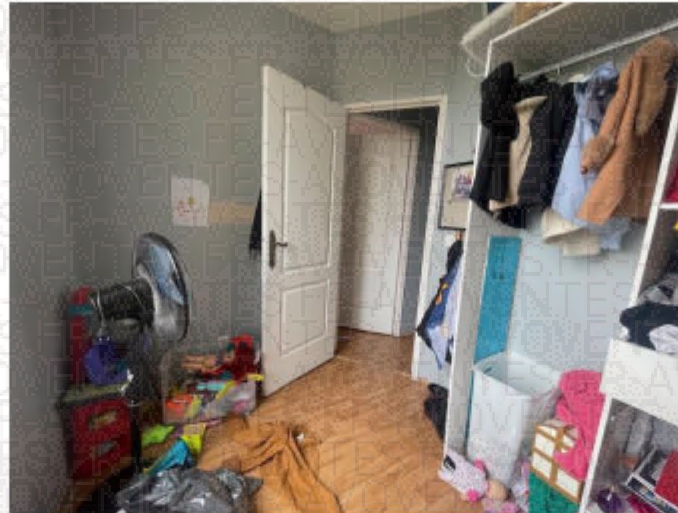
Le sol est recouvert de linoléum en état d'usure avancée.

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

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, d'un garde-corps. Elle donne sur la rue Kervazo.





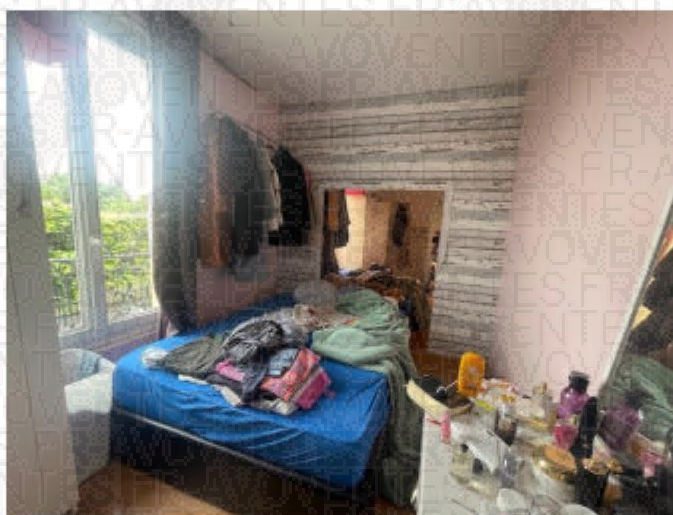
**CHAMBRE EN FACE A GAUCHE**

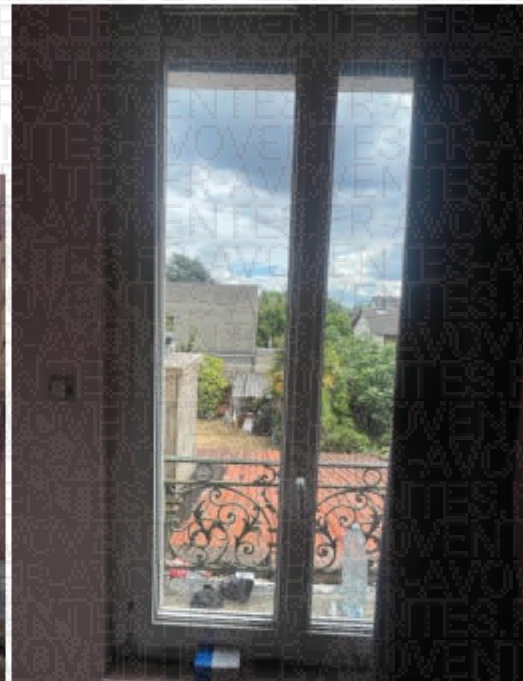
Le sol est recouvert de linoléum en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture et de papier peint en état d'usure avancée, et plus particulièrement sur le mur de façade où je peux voir des traces de moisissure.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état excepté côté façade où il y a des traces de moisissure.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets roulants à ouverture électrique non fonctionnels.





**CHAMBRE A DROITE**

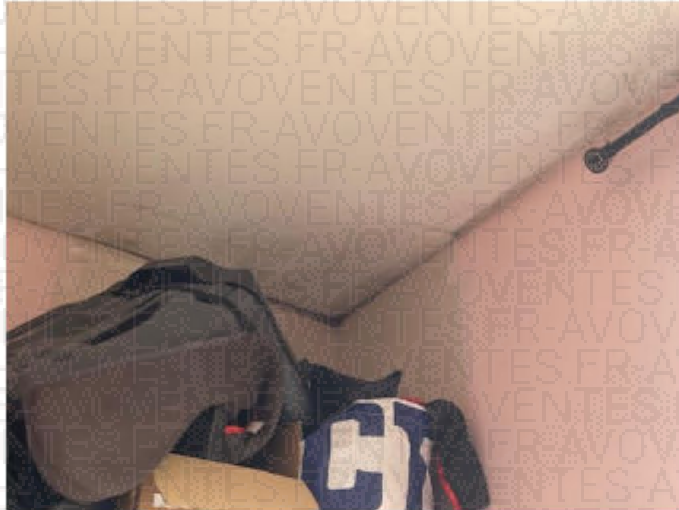
Le sol est recouvert de linoléum en état d'usure avancée.

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

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, de volets roulants à ouverture électrique non fonctionnels. La fenêtre donne sur la parcelle voisine.





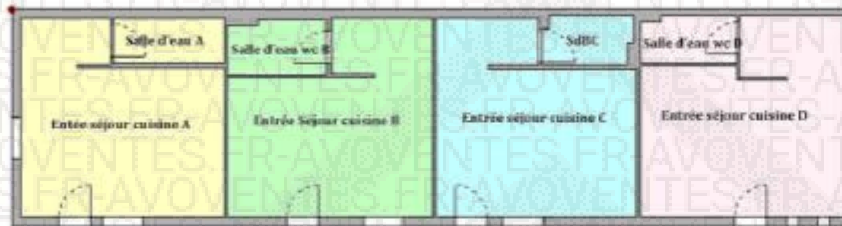
Il n'a pas été possible d'accéder aux caves, la porte étant condamnée.



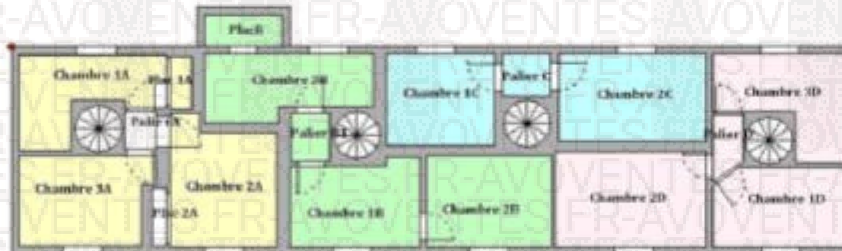


**PLANS**

**REZ DE CHAUSSEE**



**ETAGE**





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

- *Le certificat de surface privative pour 186,63 m<sup>2</sup> surface habitable totale.*
- *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, prise de rendez-vous serrurier) : 40 minutes
- opérations sur place : 1h40
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 1h15 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**

