

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX-SEPT SEPTEMBRE**

**A 14 H 30**

**Durée : 2h10**

### A LA REQUETE DE :

**Syndicat des copropriétaires de la résidence LE DENVER, située 25/27, avenue Jean-Jacques Rousseau 93190 LIVRY-GARGAN,**

*Représenté par son syndic, le cabinet DONNA COPRO, situé 13, rue Henri Pescarolo 93370 MONTFERMEIL.*

### LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à [www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr), il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 6, rue Jacob 93190 LIVRY-GARGAN, au troisième étage, première porte à droite dans le couloir de gauche, correspondant au lot de copropriété n°72 et comprenant, selon le fichier immobilier, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, des WC, un placard, une entrée et une loggia, accessoirisé, au sous-sol du bâtiment, d'un garage pour voiture n°77 (porte n°29) et correspondant au lot de copropriété n°81.

### EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE PROXIMITE DU RAINCY EN DATE DU 09 JANVIER 2025.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 29 JUILLET 2025.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION.

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :



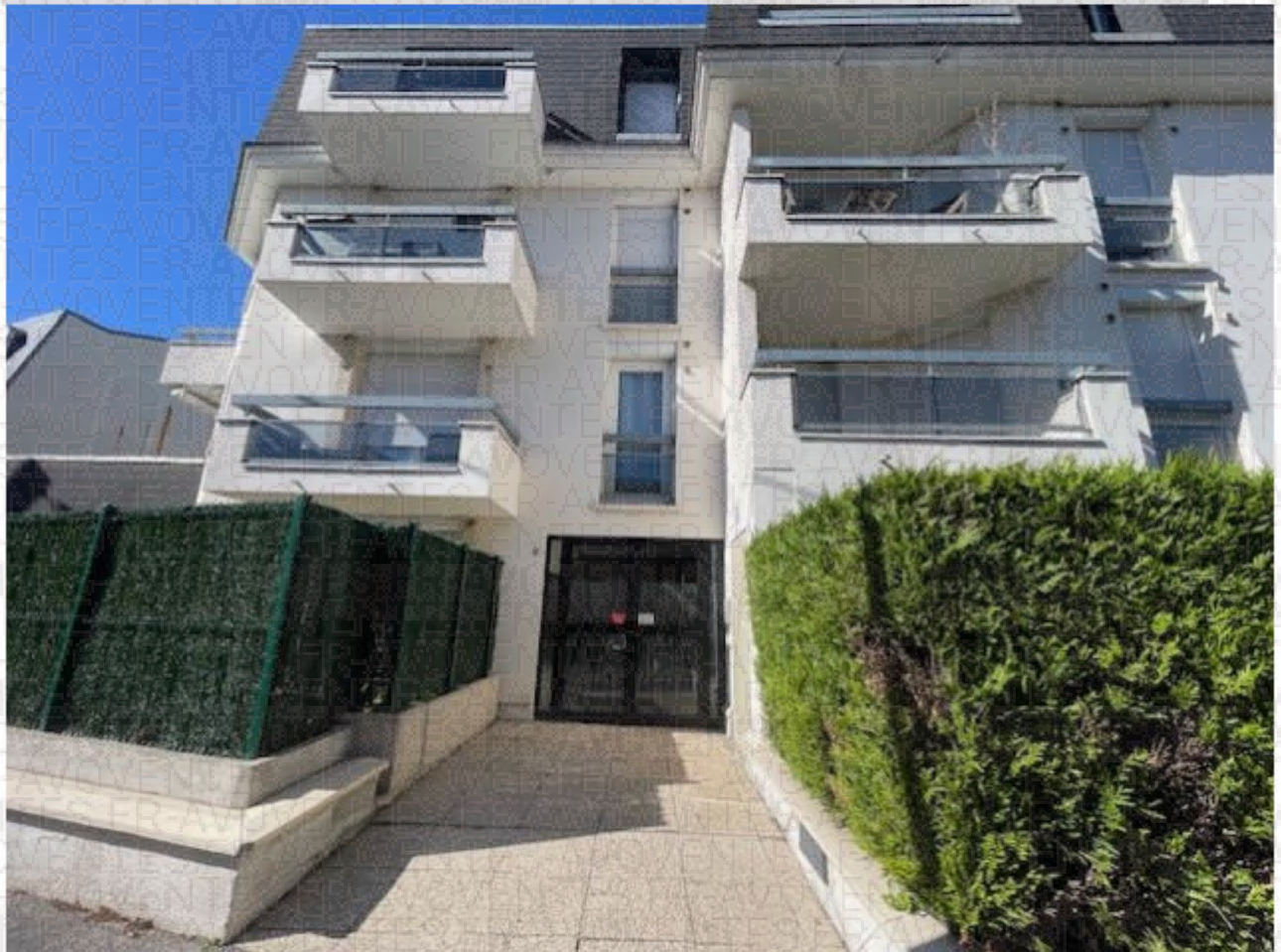


**Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,**

Me suis transportée ce jour au 6, rue Jacob 93190 LIVRY-GARGAN, au troisième étage, première porte à droite dans le couloir de gauche,

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

### CONSTATATIONS



# KSR & ASSOCIÉS

3

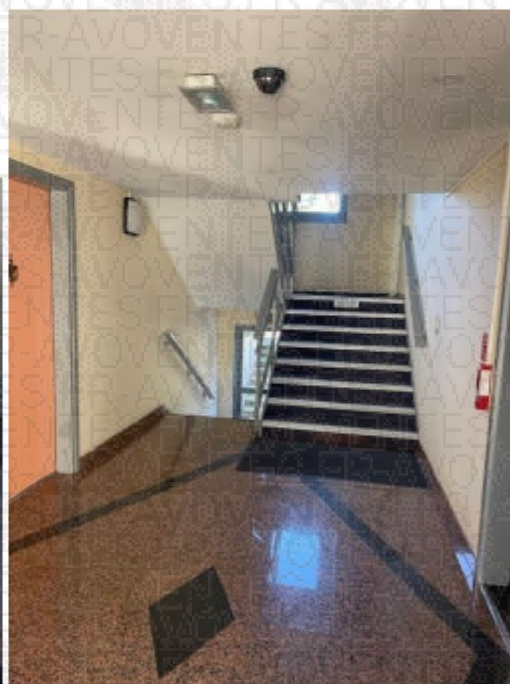
Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947K 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

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

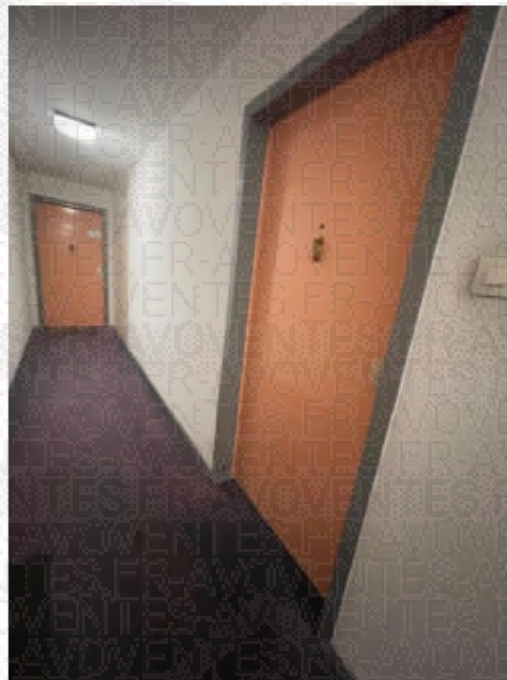
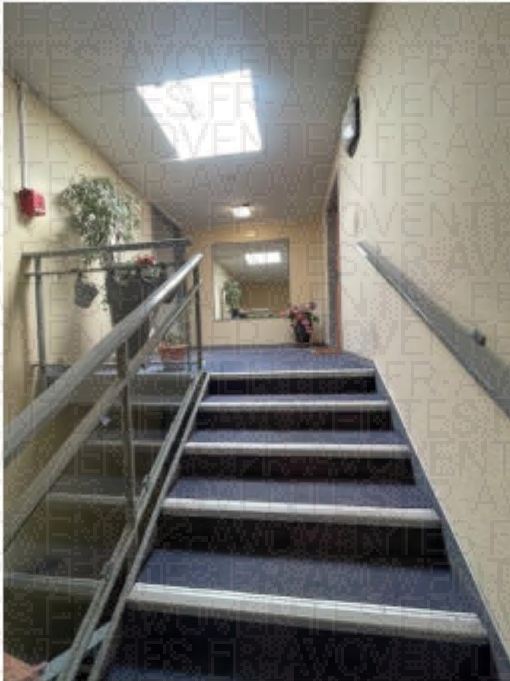
4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



*Je précise que, préalablement aux opérations de ce jour, j'ai convoqué la partie saisie par LRAR.*



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947K 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 mon arrivée, je constate que l'accès à l'immeuble est sécurisé au moyen de deux portes avec interphone.*

*Du courrier déborde de la boîte aux lettres portant le nom*

*Les parties communes sont en bon état d'entretien.*

*L'accès aux étages s'effectue uniquement par escaliers.*

*Je frappe à la première porte à droite du couloir de gauche du troisième étage.*

*Personne ne répondant à mes appels répétés, je demande au serrurier m'accompagnant de procéder à l'ouverture forcée de la porte.*

*Après ouverture forcée, je constate que les lieux sont meublés et semblent occupés.*

#### **Distribution :**

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

- A droite : un salon en enfilade duquel se trouve une cuisine ;
- A gauche : deux chambres, une salle de bains et des toilettes ;

#### **DESCRIPTION**

##### **DEGAGEMENT**

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

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

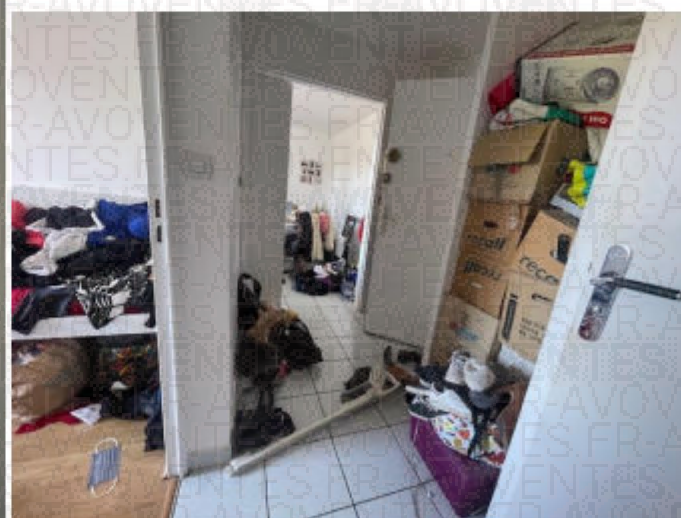
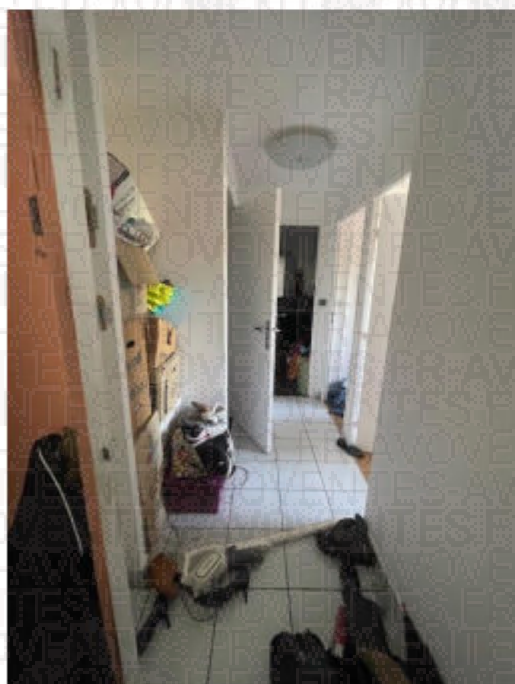
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce accueille le tableau électrique.

*Élément d'équipement :*

- *Un combiné interphone.*





## **TOILETTES**

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

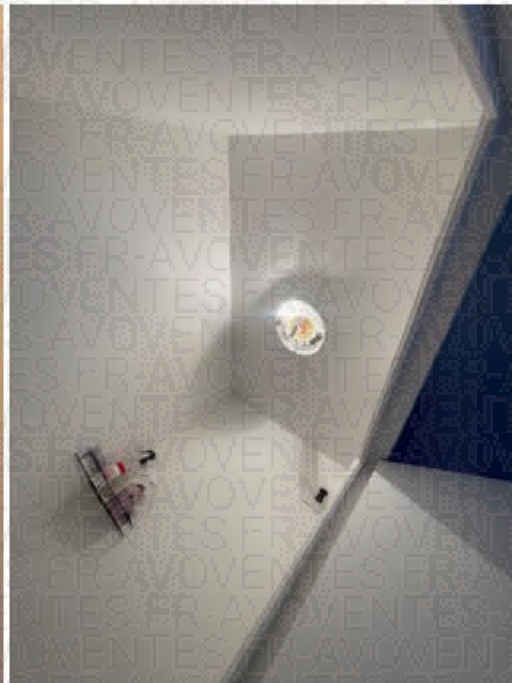
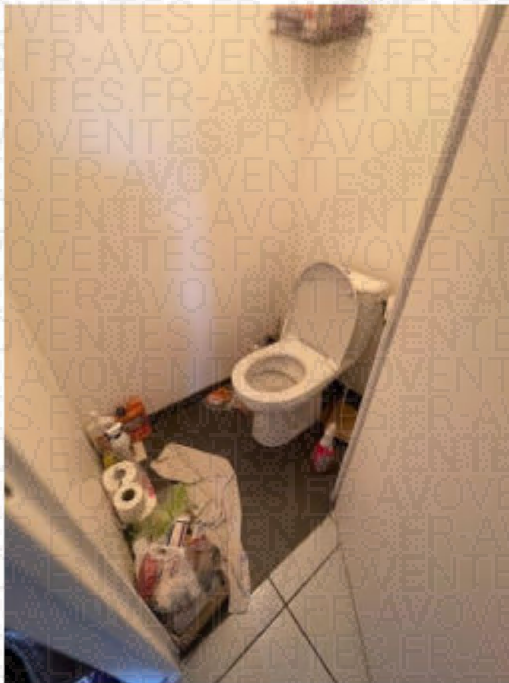
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

*Élément d'équipement :*

- Une cuvette de WC à l'anglaise.



**SALLE D'EAU**

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

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage autour de la douche, en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- Une douche italienne surélevée.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur de type sèche-serviettes.



## KSR & ASSOCIÉS

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

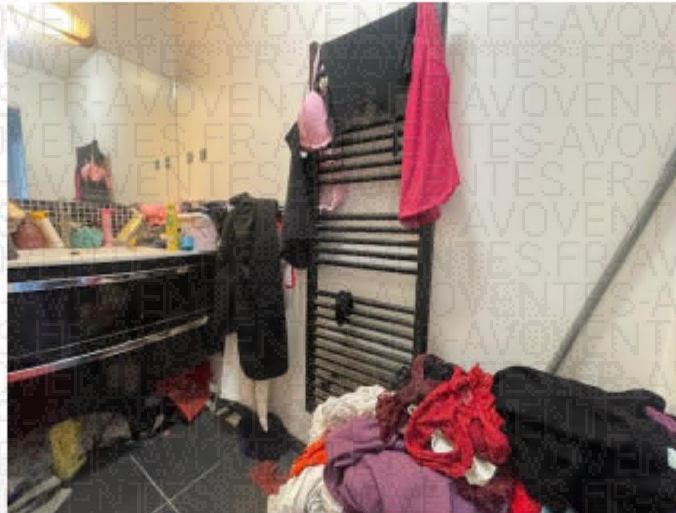
9

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 0000333947K 71- CDCGFRPPXX  
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 DROITE**

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

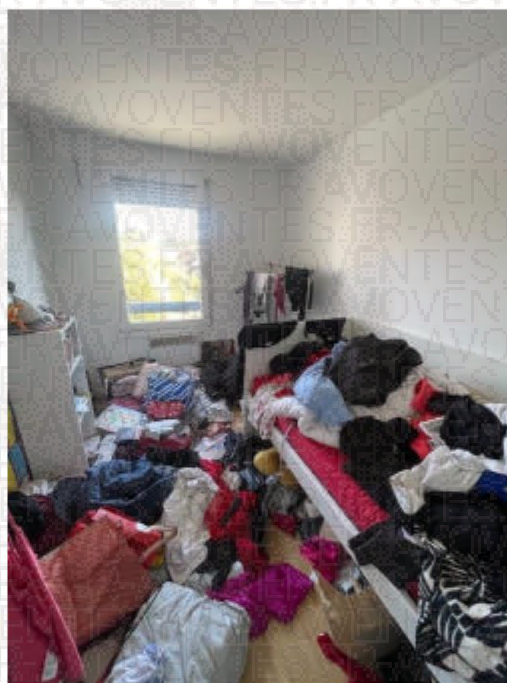
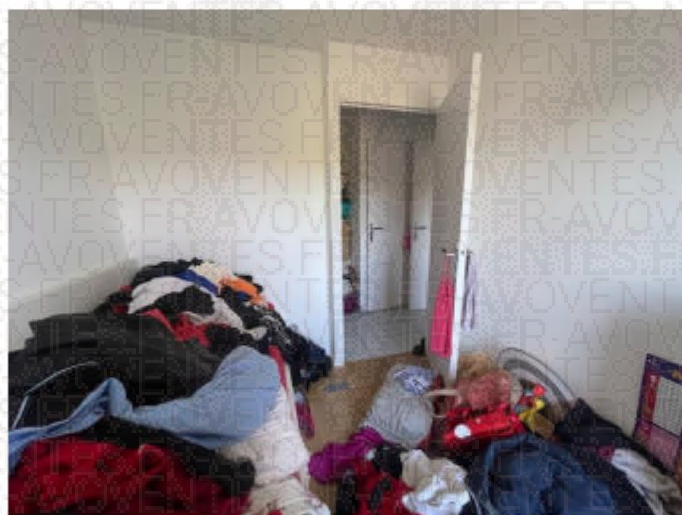
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois, de double vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuel. Cette fenêtre donne sur la rue Jacob.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur électrique.*





## **DEUXIEME CHAMBRE**

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

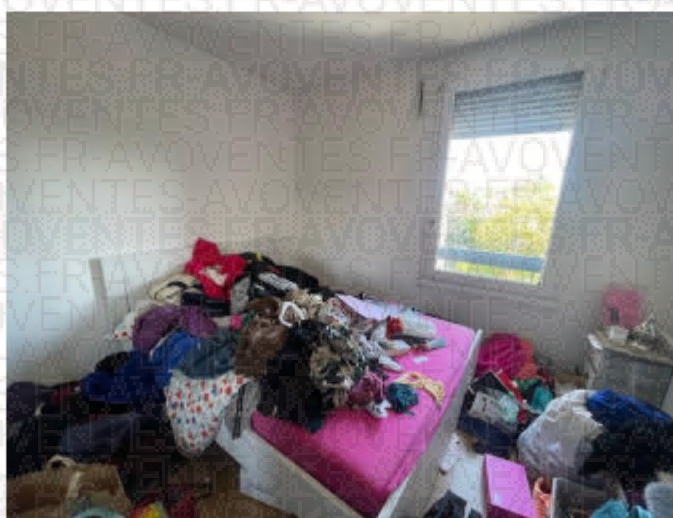
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée. Je relève la présence de cloques de peinture et des plaques de peinture sont absentes par endroits.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois, de double vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuel. Je constate que le volet roulant est cassé. Ladite fenêtre donne sur la rue Jacob.

*Éléments d'équipement :*

- Un radiateur électrique.
- Un placard.





**SALON**

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

Les murs sont recouverts de peinture et de parements en bon état.

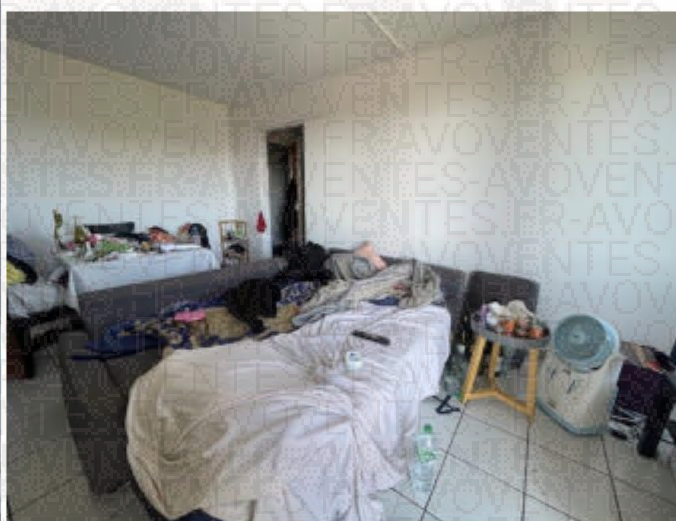
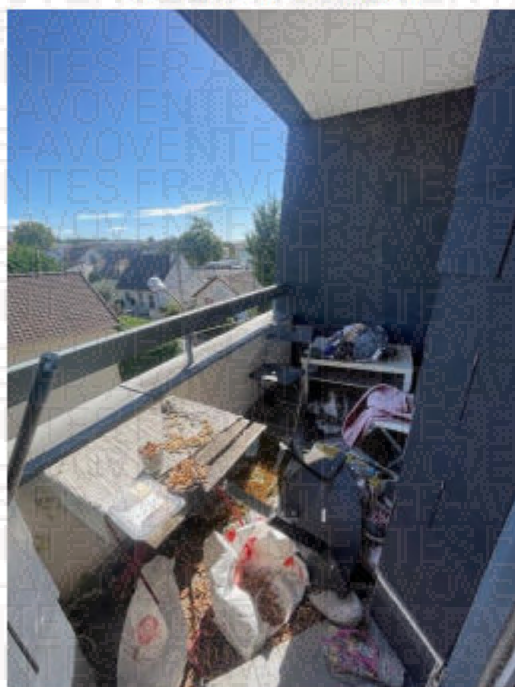
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

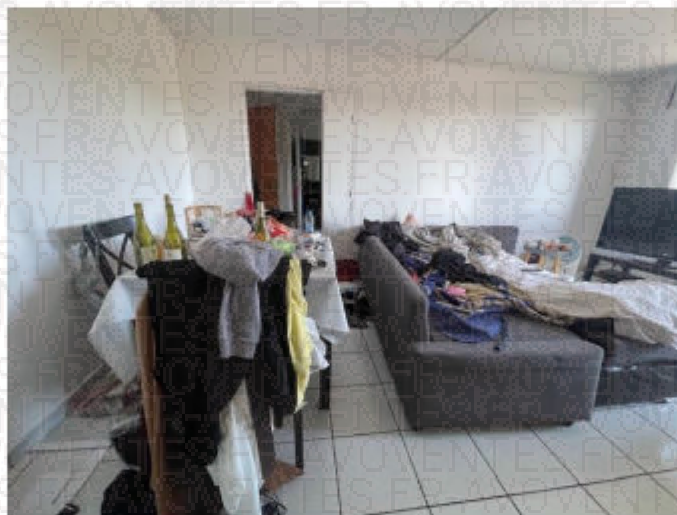
La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois et de double vitrage. Cette fenêtre donne sur la rue Jacob.

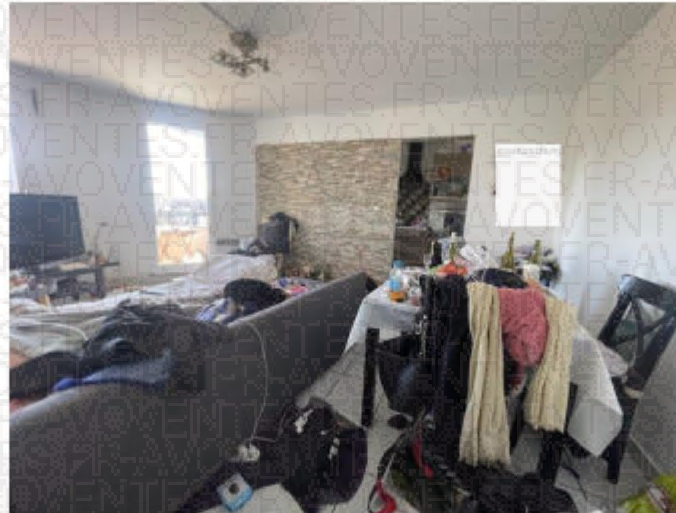
La pièce prend également jour par une porte-fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois et de double vitrage. Cette fenêtre donne accès à un balcon.

*Élément d'équipement :*

- *Un radiateur électrique.*







**CUISINE**

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

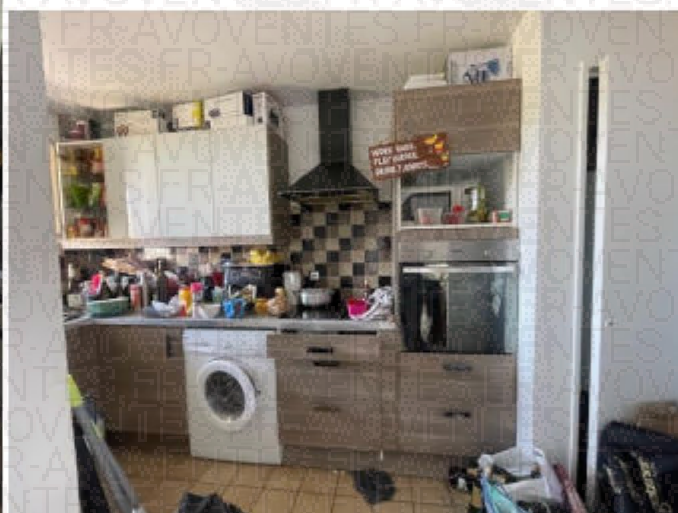
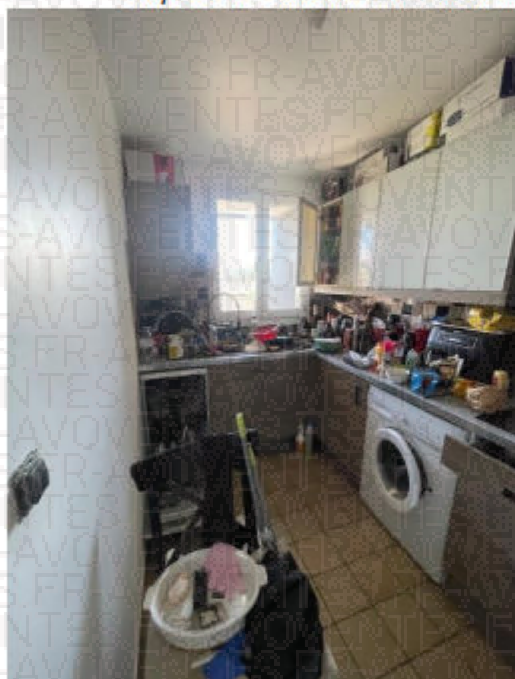
Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en bon état.

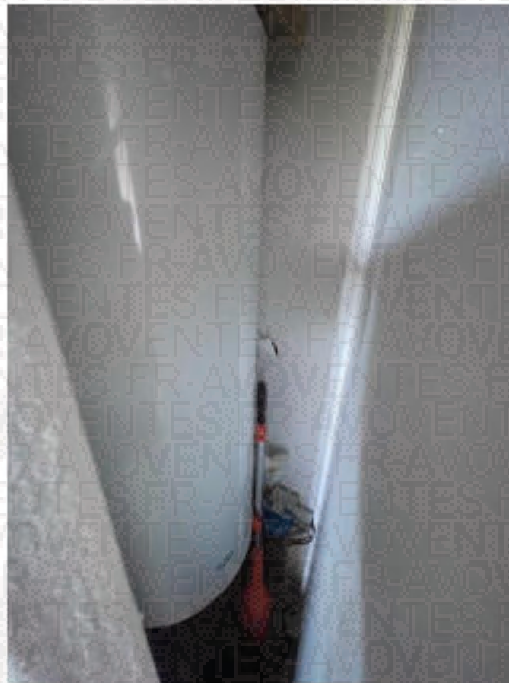
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage. Cette fenêtre donne sur la rue Jacob.

*Elément d'équipement :*

- *Un placard abritant un ballon à production d'eau chaude.*

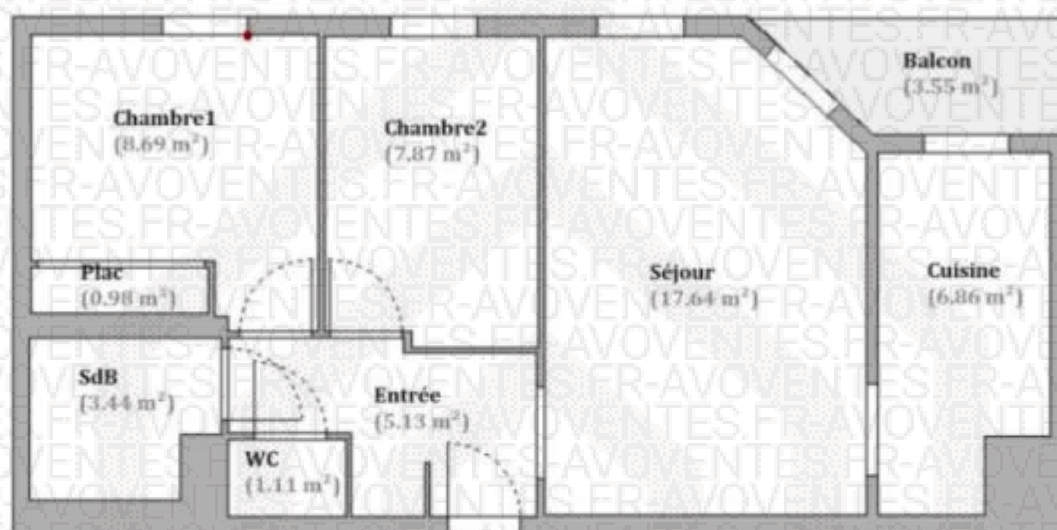




A la fin de mes opérations, je laisse un avis de passage dans l'appartement et fais refermer la porte de l'appartement par le serrurier.

L'accès au sous-sol n'est pas possible car la porte commune qui permet d'y accéder est fermée à clé et le serrurier m'indique qu'il ne peut procéder à son ouverture sans provoquer des dégradations.



**PLAN**



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

- Le certificat de surface privative pour 51,72 m<sup>2</sup> loi carrez et 55,27m<sup>2</sup> surface au sol totale
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- 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 (convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 55 minutes
- 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**

