



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE NEUF DECEMBRE
A 16 H 00
Durée : 2h55

A LA REQUETE DU :

SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE LIVRY-GARGAN 21, rue Philippe Lebon 93190 LIVRY-GARGAN,

ET AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 26 JUIN 2025 AYANT ORDONNE L'OUVERTURE DES OPERATIONS DE COMPTE, LIQUIDATION ET PARTAGE DE L'INDIVISION ENTRE AVOVENTES PORTANT SUR LE BIEN IMMOBILIER SITUÉ A LIVRY-GARGAN 50, ALLEE DE CHARTRES, CADASTRE SECTION B N°1630 ET AYANT ORDONNE ET DESIGNÉ NOTRE ETUDE AFIN DE FAIRE LA DESCRIPTION DU BIEN DONT IL S'AGIT, DE DECRIRE LES CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EN DRESSER PROCES VERBAL QUI SERA ANNEXE AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE.

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 préalablement aux opérations de ce jour à l'adresse du bien au 50, allée de Chartres à LIVRY-GARGAN (93190) afin d'en identifier les occupants.

Parvenue à l'adresse, j'ai pu identifier que la maison était divisée en 2 logements indépendants.





L'entrée du 1^{er} logement se fait par la porte principale

L'entrée du 2nd logement se fait par la porte fenêtre sur jardin.

Je laisse un avis de passage dans les lieux.

De retour à mon étude, je suis contactée par [REDACTED] se déclarant mandataire de [REDACTED]

Il m'indique qu'il souhaite être présent pour les opérations de description et nous prenons rendez-vous pour ce jour.

Je convoque les membres représentant l'indivision ainsi que les locataires pour les opérations de ce jour.

Ce jour, je suis accompagnée de [REDACTED] expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT. Je procède aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS





Je suis accueillie par AVOVENTES

AVOVENTES me déclare vivre dans le 1^{er} logement avec son épouse AVOVENTES et leurs enfants.

AVOVENTES m'indique être locataire depuis le premier janvier 2025. Il me présente le contrat de location qui comporte un loyer de 1200 € mensuel.

DESCRIPTION DU 1^{er} LOGEMENT

Distribution :

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

- Sur la gauche une salle à manger avec cuisine ouverte qui dessert elle-même :
 - Deux chambres ;
 - Des toilettes ;
 - Une salle d'eau ;
 - Le dégagement qui permet d'accéder au sous-sol ;

HALL D'ENTREE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

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

Éléments d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



KSR & ASSOCIÉS

4

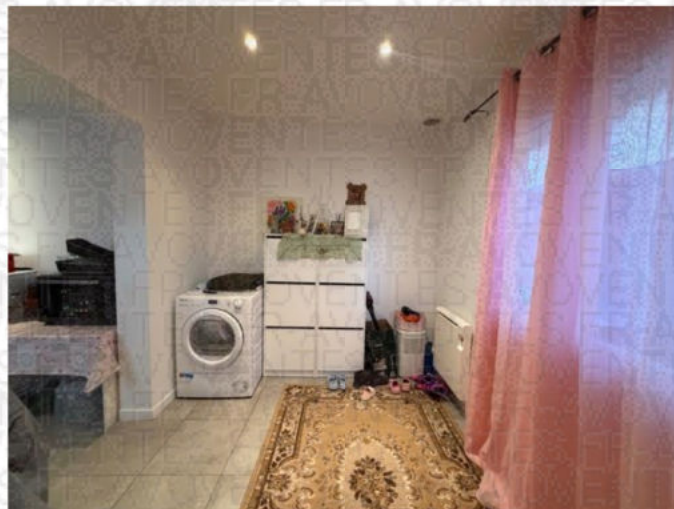
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 0.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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

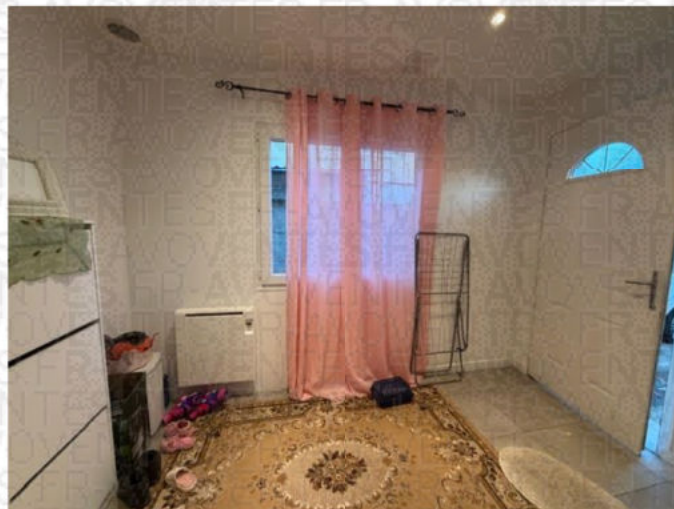
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 0.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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

**CUISINE- SALLE A MANGER**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

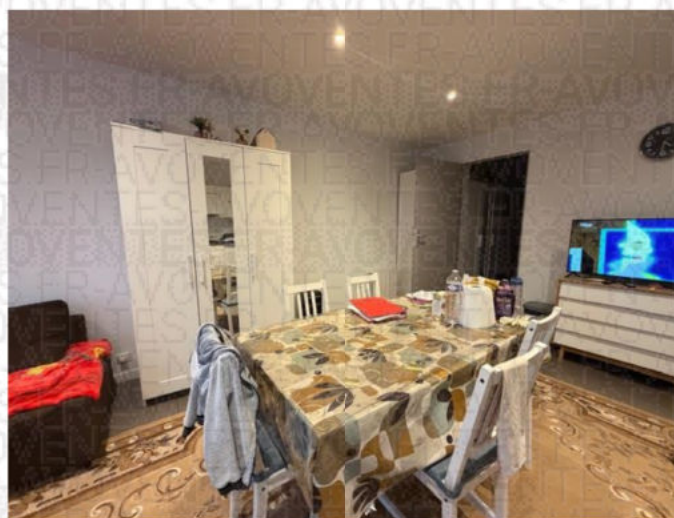
Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce prend jour par deux fenêtres à deux battants, équipées de montants en PVC, de double vitrage. Elles donnent sur l'allée de Chartres.

Eléments d'équipement :

- *Deux radiateurs électriques.*



KSR & ASSOCIÉS

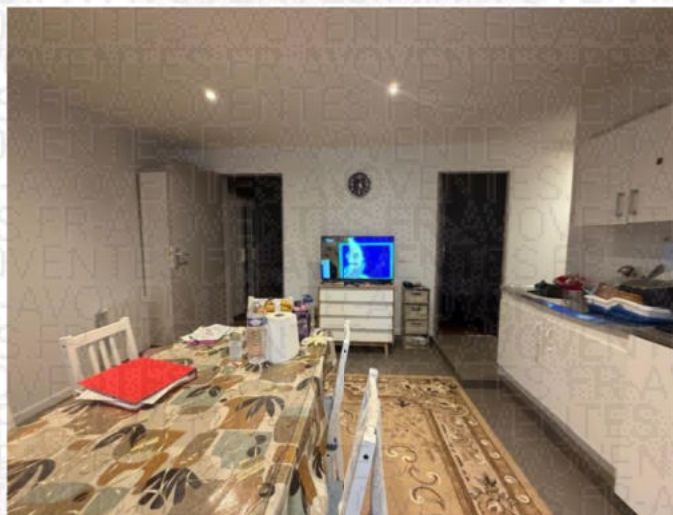
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 0.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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 1

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

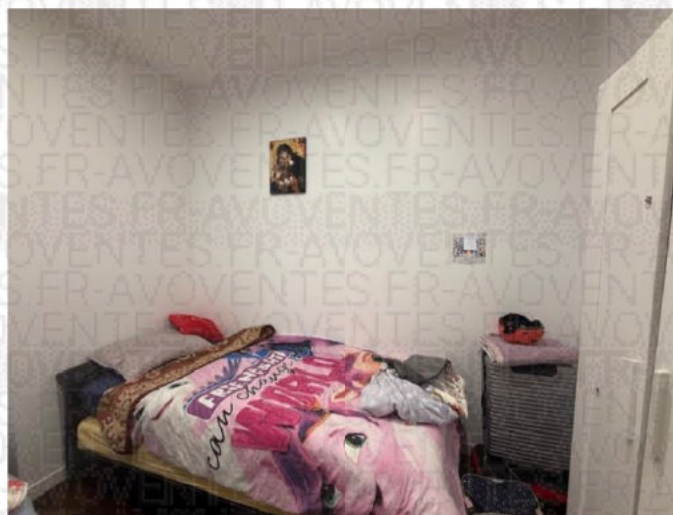
Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce est aveugle.

Élément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



KSR & ASSOCIÉS

9

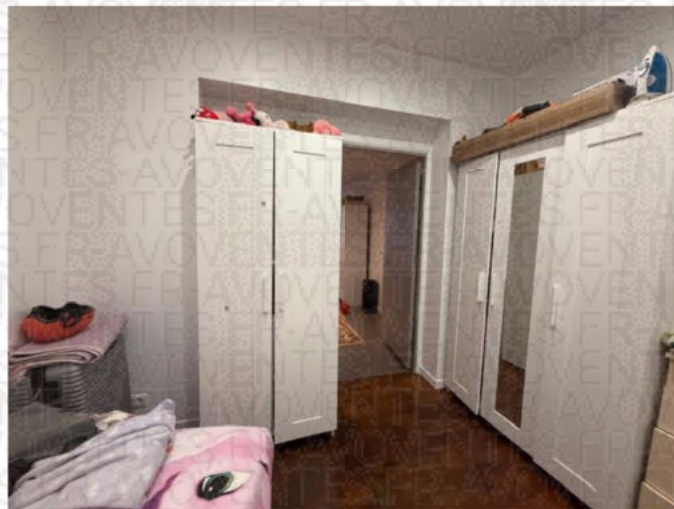
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 0.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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 2**

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

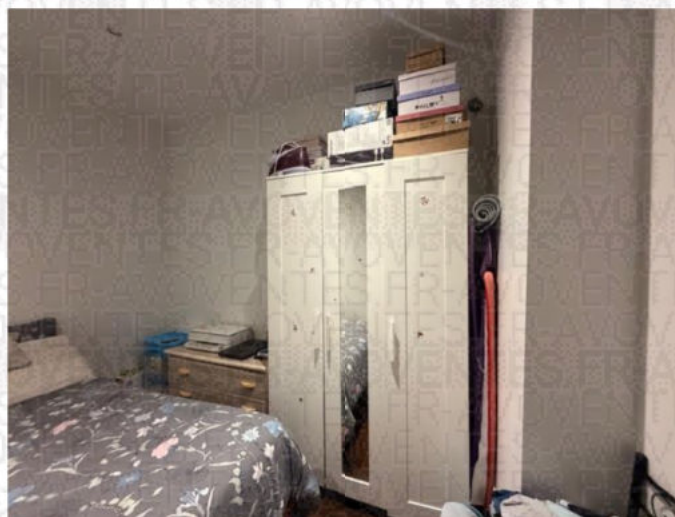
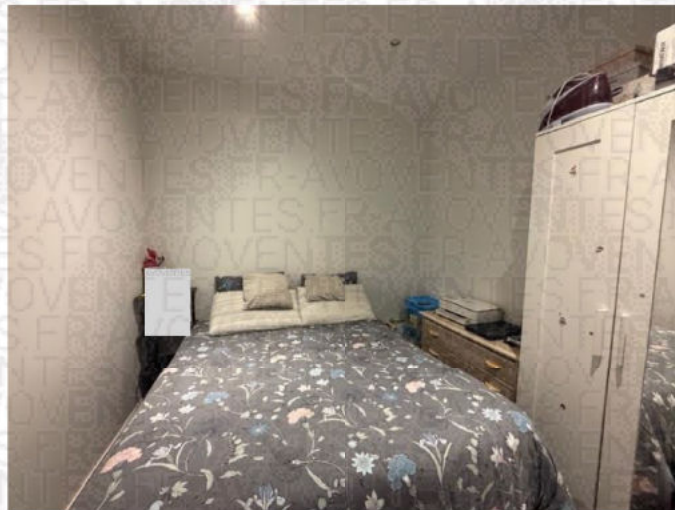
Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce est aveugle.

Élément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

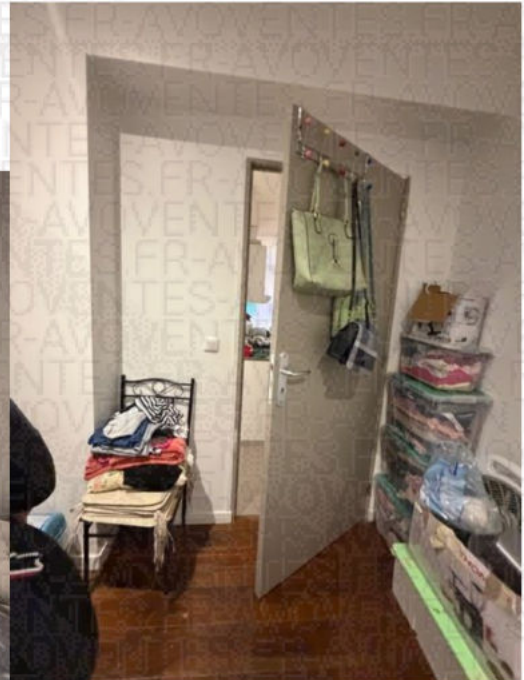
11

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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 à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Une douche à l'italienne.
- Un meuble avec vasque.



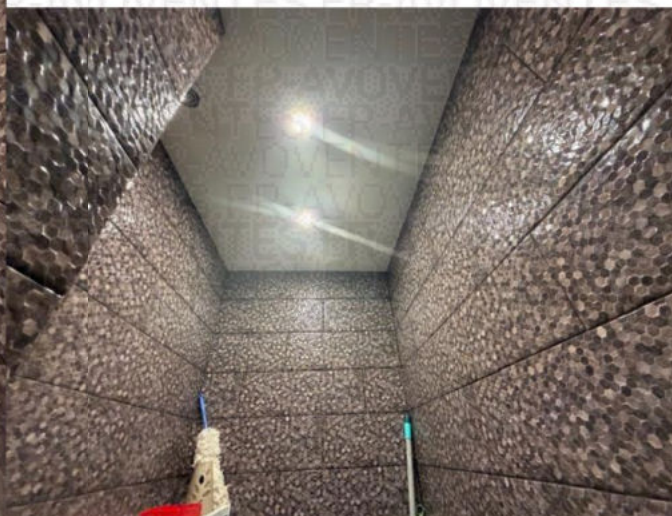


TOILETTES

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.



CAGE D'ESCALIER - ACCES SOUS-SOL

Les marches sont recouvertes de linoléum dans un état vétuste.

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 des pavés de verre dormant.

Éléments d'équipement :

- *Le tableau électrique.*
- *Le disjoncteur.*



**SOUS-SOL**

Le sol est recouvert de moquette et de plaques en plastique dans un état vétuste. La surface du sol est irrégulière.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

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

Un espace de stockage est présent, dont le sol et les murs sont recouverts de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Éléments d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Le compteur électrique.*

KSR & ASSOCIÉS

16

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

STANDARD : 0.45.28.29.67

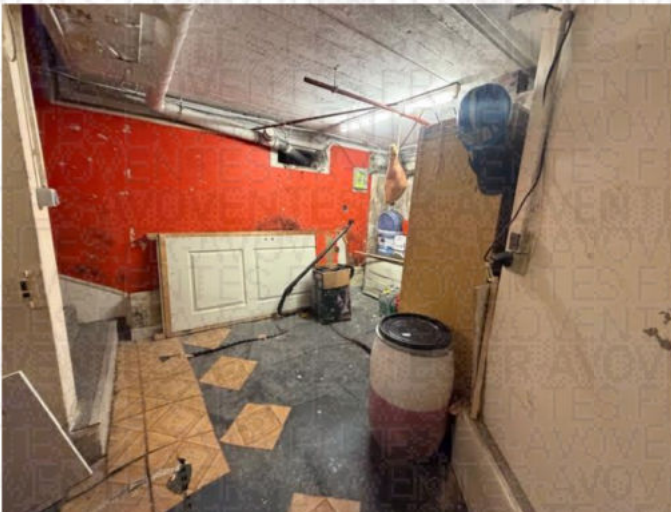
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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 : 0.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

2nd LOGEMENT

L'occupant indique par téléphone à [REDACTED] qu'il est actuellement absent. Et que la porte fenêtre est fermée à clé.

Cependant une porte située dans le dégagement du 1^{er} logement permet l'accès au 2nd logement.

[REDACTED] s'engage à me faire parvenir le contrat de location pour ce 2nd logement.

Distribution :

Depuis la porte située dans le dégagement, on accède à :

- Un dégagement, une chambre et une cuisine avec débarras au rez-de-chaussée
- Un palier, trois chambres, un salon, une salle d'eau et une salle de bains à l'étage.

DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond situé en partie sous la pente du toit est recouvert de peinture à l'état neuf.

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

Eléments d'équipement :

- Un tableau électrique.
- Un radiateur.





CHAMBRE – REZ DE CHAUSSEE

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

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

Le plafond est recouvert de plaques elles-mêmes recouvertes de peinture en bon état. Il y a également des poutres apparentes.

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

Eléments d'équipement :

- *Un petit dressing.*
- *Un radiateur.*





CUISINE

Le sol est recouvert de parquet stratifié 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 porte-fenêtre à tris battants, équipée de montants en bois et de double vitrage. Elle donne sur le jardin.

La cuisine donne accès à un débarras.

Élément d'équipement :

- *Un radiateur.*





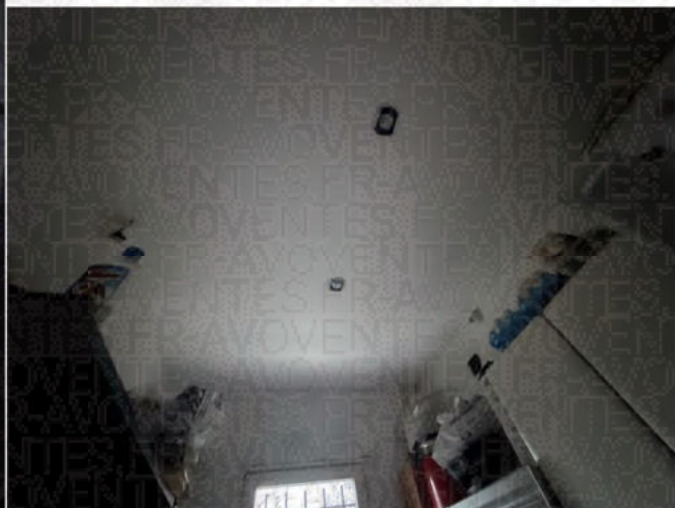
DEBARRAS

Le sol est recouvert de parquet stratifié 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.

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



CAGE D'ESCALIER

Les marches sont en bois, en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond situé sous la pente du toit est recouvert de peinture en bon état.

La cage d'escalier dessert un grand palier qui dessert lui-même :

- Sur la droite : trois chambres ;
- Sur la gauche : une salle d'eau, un salon et une une salle de bains ;

PALIER

Le sol est recouvert de moquette en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond situé sous la pente du toit est recouvert de peinture en bon état.

Le palier comporte quatre fenêtres de toit équipées de montants en bois et de double vitrage.





PREMIERE CHAMBRE A DROITE

Le sol est recouvert de parquet stratifié à l'état neuf.

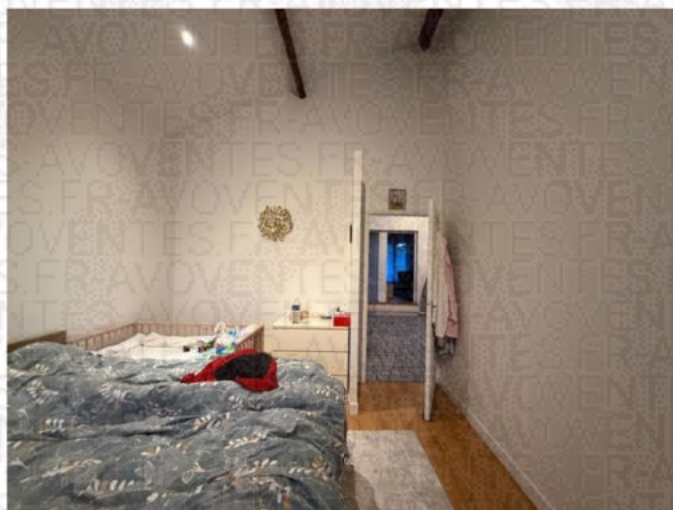
Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond situé sous la pente du toit est recouvert de peinture à l'état neuf avec poutres apparentes.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de double vitrage, qui donne sur le jardin.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



KSR & ASSOCIÉS

29

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 000010000333947 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

DEUXIEME CHAMBRE A DROITE

Le sol est recouvert de parquet stratifié à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond situé sous la pente du toit est recouvert de peinture à l'état neuf avec poutres apparentes.

Élément d'équipement :

- Une mezzanine.



TROISIEME CHAMBRE A DROITE

Le sol est recouvert de parquet stratifié à l'état neuf.

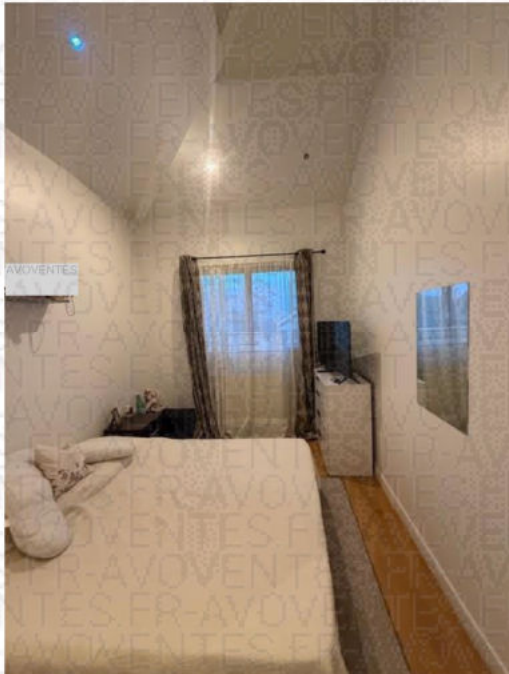
Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond situé sous la pente du toit est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de double vitrage, qui donne sur le jardin.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



KSR & ASSOCIÉS

32

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 000010000333947 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 à l'état neuf.

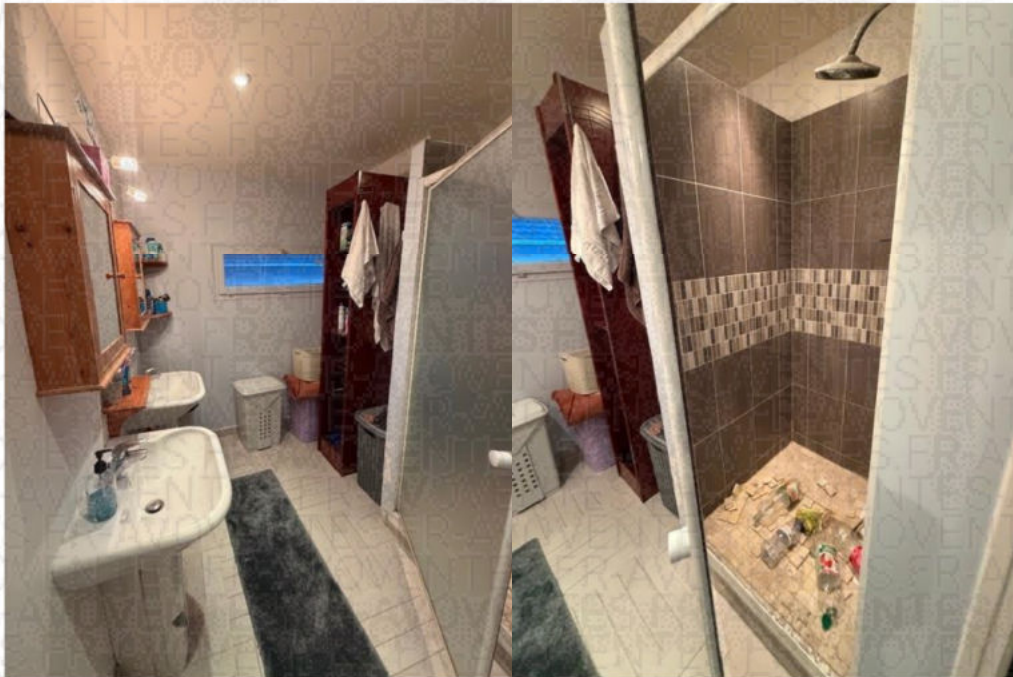
Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce prend jour par une fenêtre oscillo-battante, équipée de montants en bois et de double vitrage.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Une cabine de douche.*
- *Un cabinet de toilette.*



KSR & ASSOCIÉS

34

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

STANDARD : 0.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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 parquet stratifié à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond situé sous la pente du toit est recouvert de peinture à l'état neuf, avec poutres apparentes.

La pièce prend jour par deux portes-fenêtres à trois battants, équipées de montants en bois, de double vitrage, qui donnent sur un balcon.

Élément d'équipement :

- *Un radiateur.*







KSR & ASSOCIÉS

38

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

STANDARD : 0.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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 DE BAINS

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

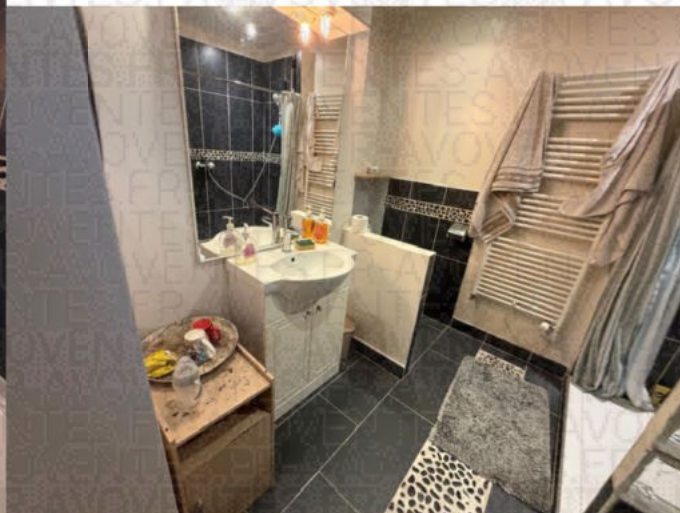
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état et également de peinture en bon état.

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

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

Eléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un bac de douche.
- Un meuble avec vasque.
- Une cuvette à l'anglaise.
- Un radiateur.







La chaudière est située en extérieur et sert uniquement au deuxième logement, selon les informations recueillies auprès de AVOVENTES





JARDIN







BAIL 1^{er} LOGEMENT

Contrat de location
de locaux vacants non meublés à usage d'habitation principale
(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n°94-624 21 juillet 1994)

AVOVENTES

Désignation

Adresse du bien donné en location : 53 ALLEE DE CHARTRES
93190 LIVRY-GARGAN

Bâtiment : _____ Etage : RG Porte : 1 Superficie : 072m²

Désignation du local donné en location : 0 piece

Local à usage d'habitation Local à usage mixte (habitation et professionnel)

Consistance et désignations des lieux : Appartement Maison individuelle

Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive :

cave N° _____ parking N° 1 garage N° _____

Jardin privatif de 30 m² Terrasse de < m²

Chauffage : collectif individuel Eau chaude : collective individuelle

Énumération des parties et équipements communs : antenne TV collective

câble interphone digicode gardiennage ascenseur

local à vélo Espaces verts autre _____

Nombre de millièmes soumis aux charges : _____

Durée

Le présent contrat est consenti pour une durée de 1 ans à compter du 01/01/2025 sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sous application de la clause résolutoire (article 10 de la loi).

page 1 sur 6



KSR & ASSOCIÉS

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

STANDARD : 0.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

Conditions particulières

Loyers
 Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 17 - a et de l'article 17 - b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de (en toutes lettres) Mille deux cent euros euros sans les charges.
 Le loyer est payable mensuellement d'avance le 05 de chaque mois, et pour la première fois le 01.05.2015

Indexation annuelle du loyer (clause de révision)
 Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis à la date anniversaire du contrat. L'augmentation ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publiée par l'INSEE (loi du 8.2.08). L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du bail. Il est à comparer, à la date de la révision du loyer, avec l'indice du même trimestre corrigé à cette date.

Charges
 En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur dites récupérables conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.
 Les charges sont exigibles en contrepartie :
 - des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ;
 - des services tendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
 - des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.
 Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (en toutes lettres) Mille deux cent euros euros payable en même temps que le loyer principal, l'affairement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera majorée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

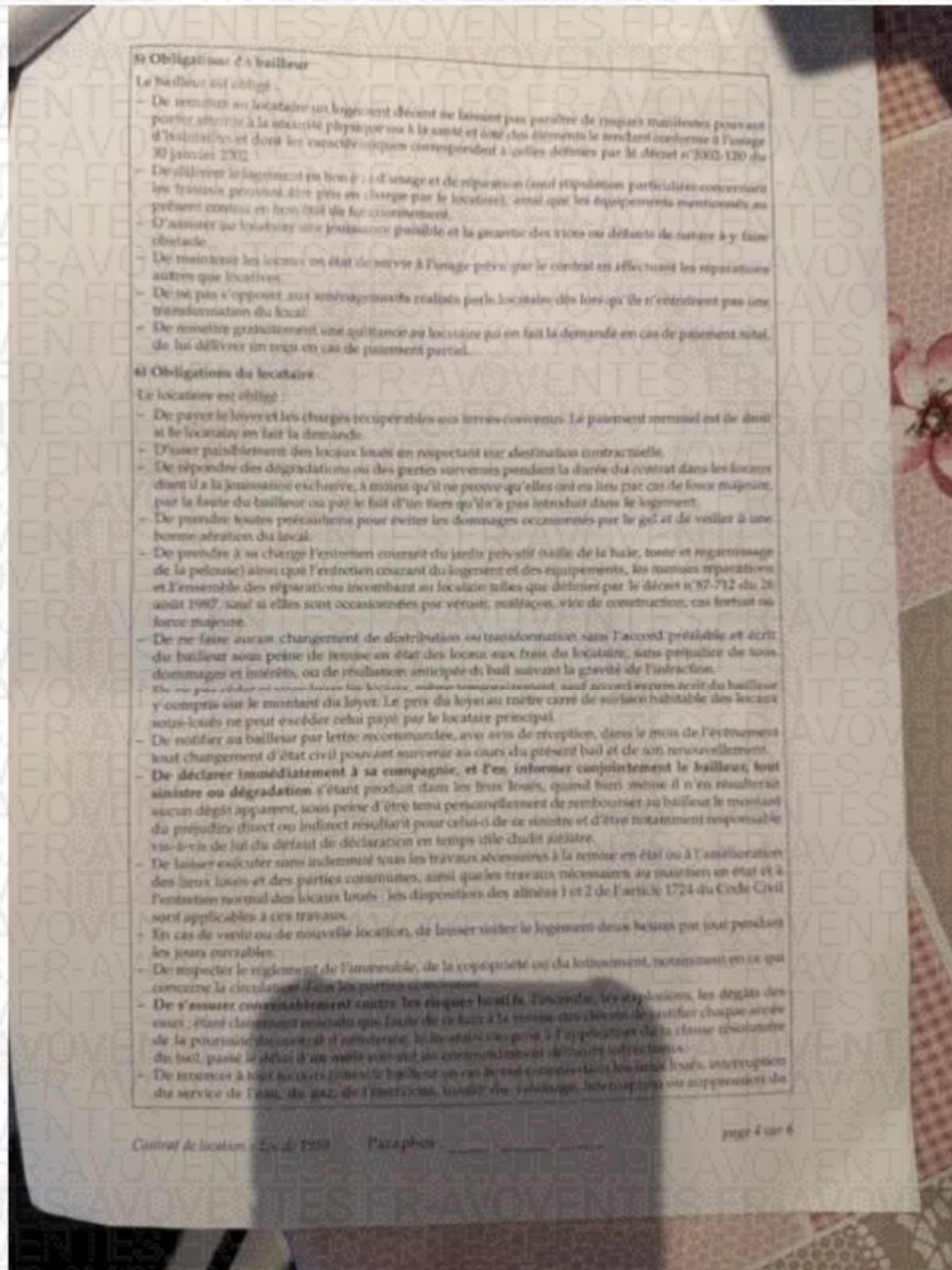
Dépôt de garantie
 À titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, le locataire verse ce jour un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer principal hors charges, soit la somme de (en toutes lettres) 1000 euros. Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier peut être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés. À défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire (article 22 de la loi).

Contrat de location - Loi de 1989 - Paraphes : _____ page 2 sur 6



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 000010000333947 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



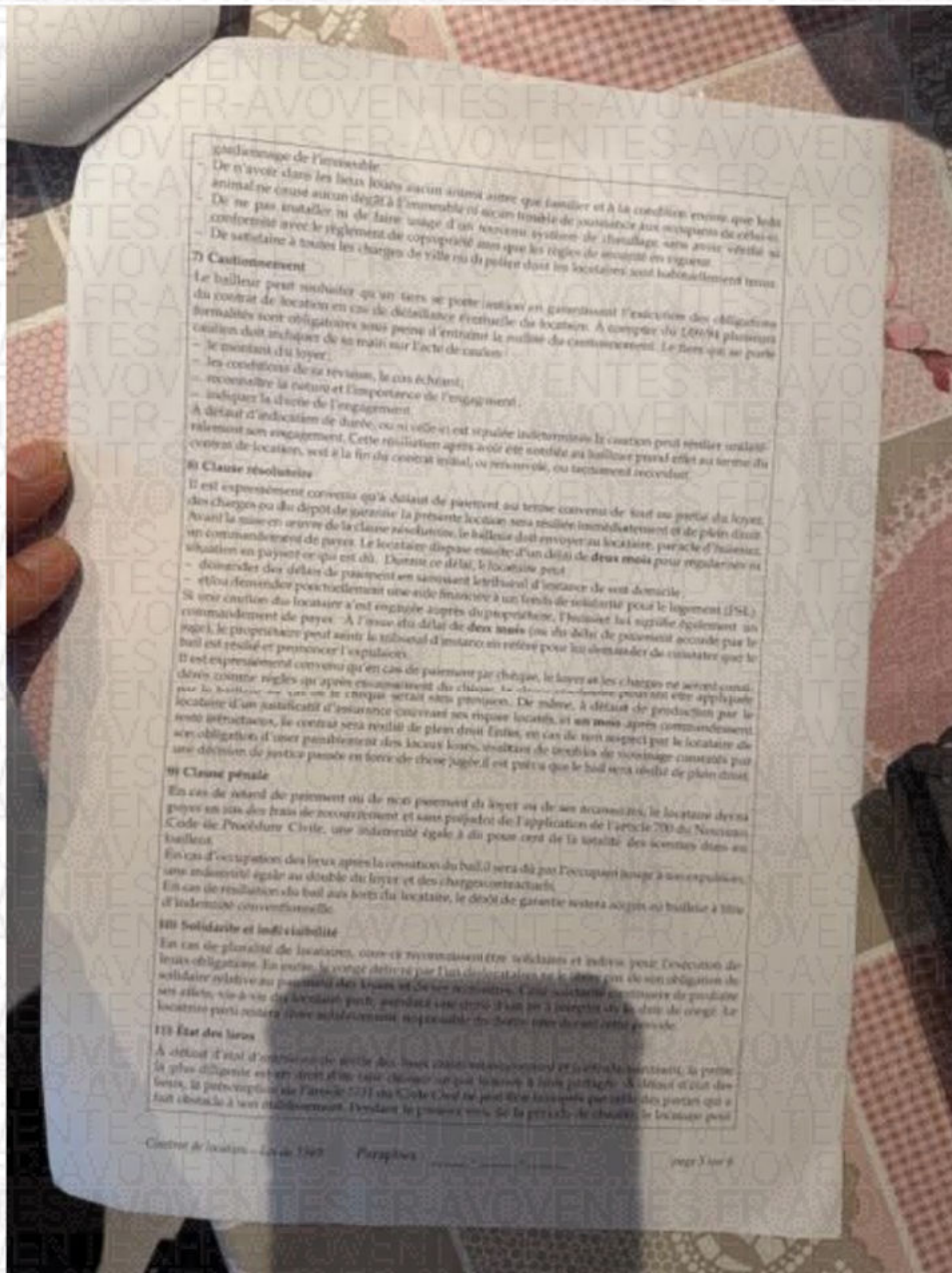


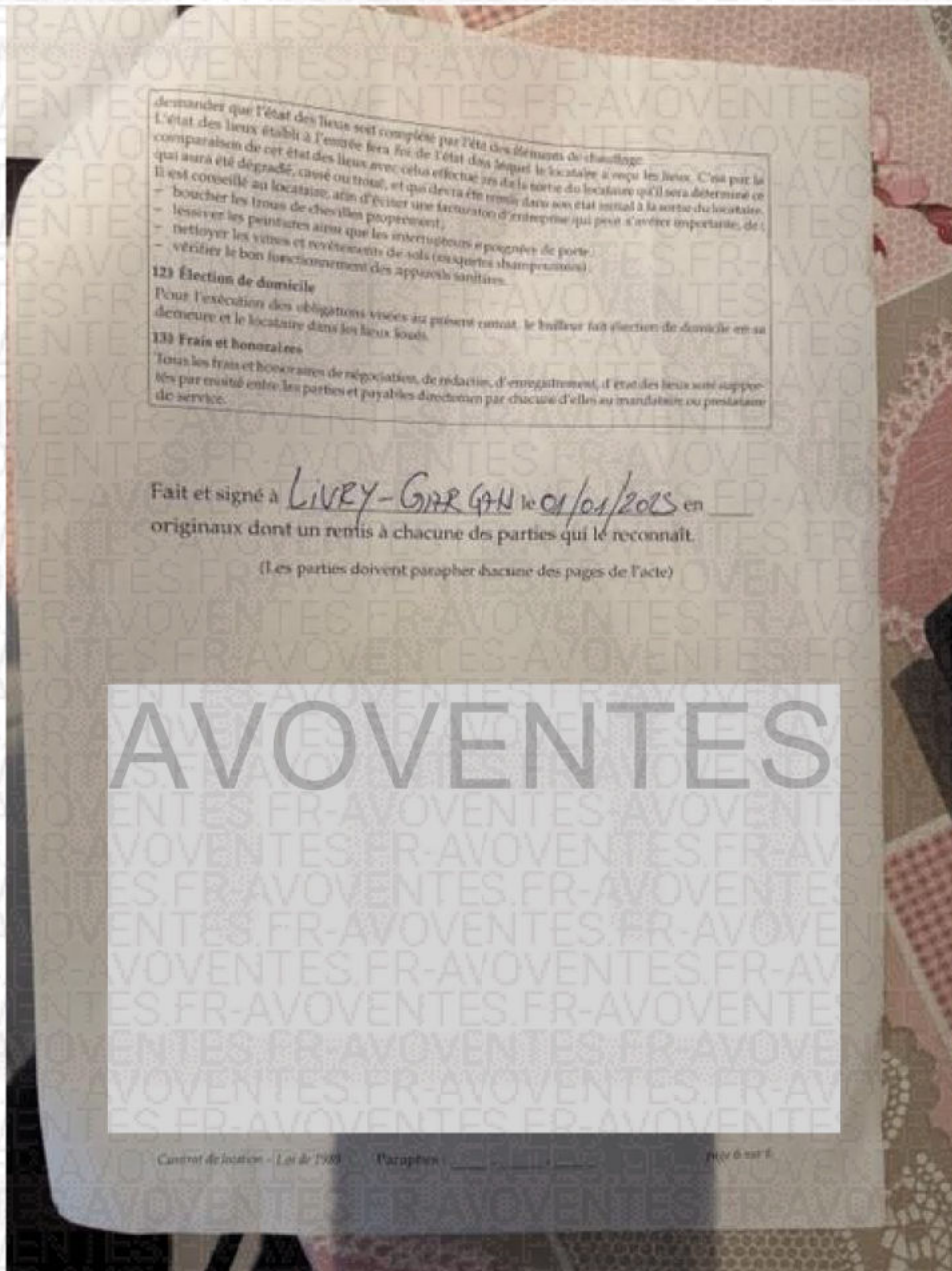
Contrat de location - Extrait 2550

Paraphes

page 4 sur 6









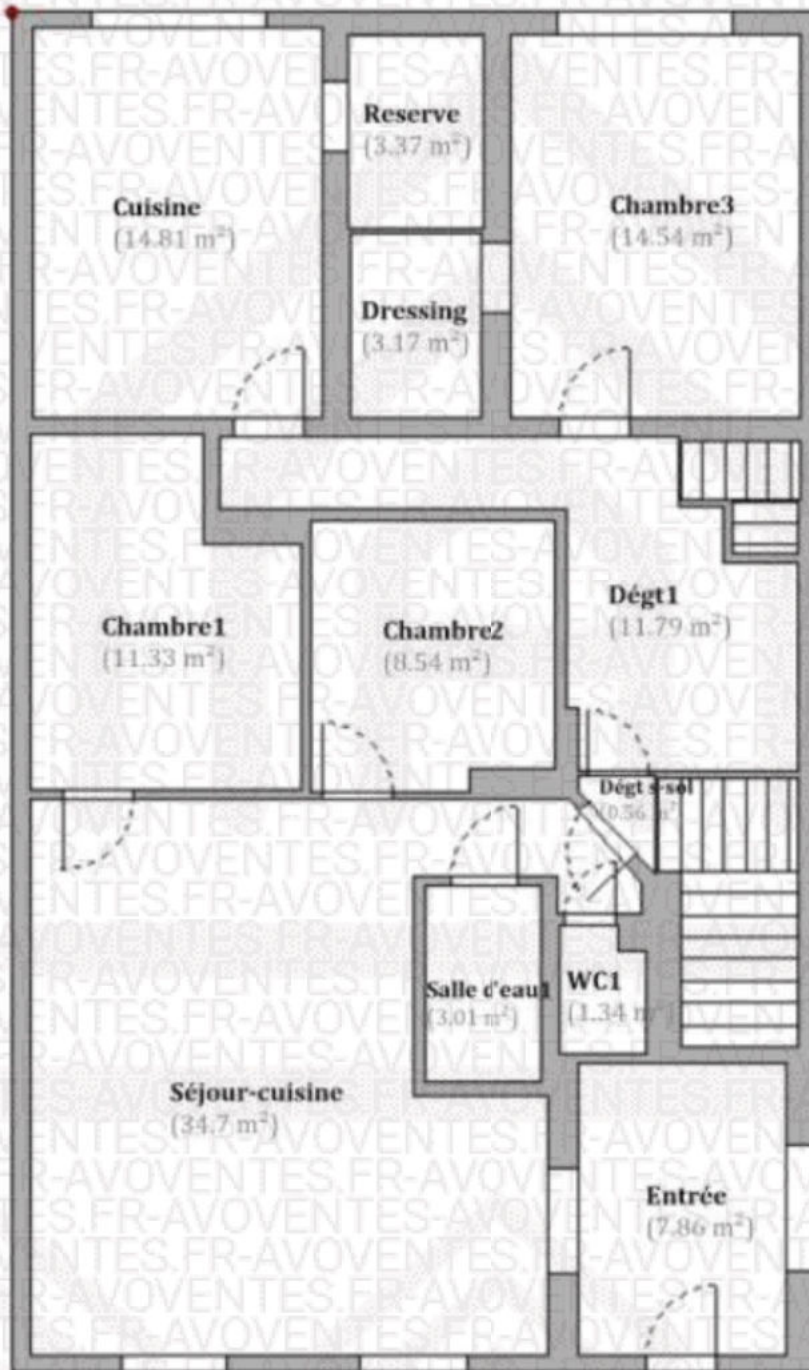
BAIL 2nd LOGEMENT :

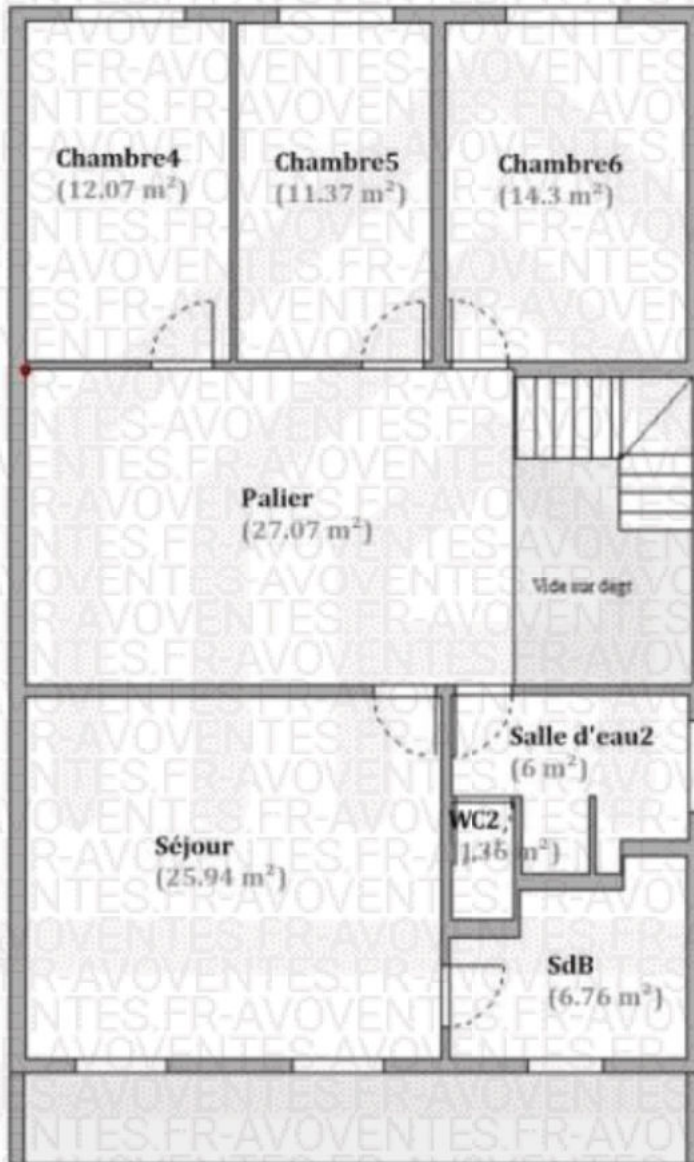
NON COMMUNIQUE





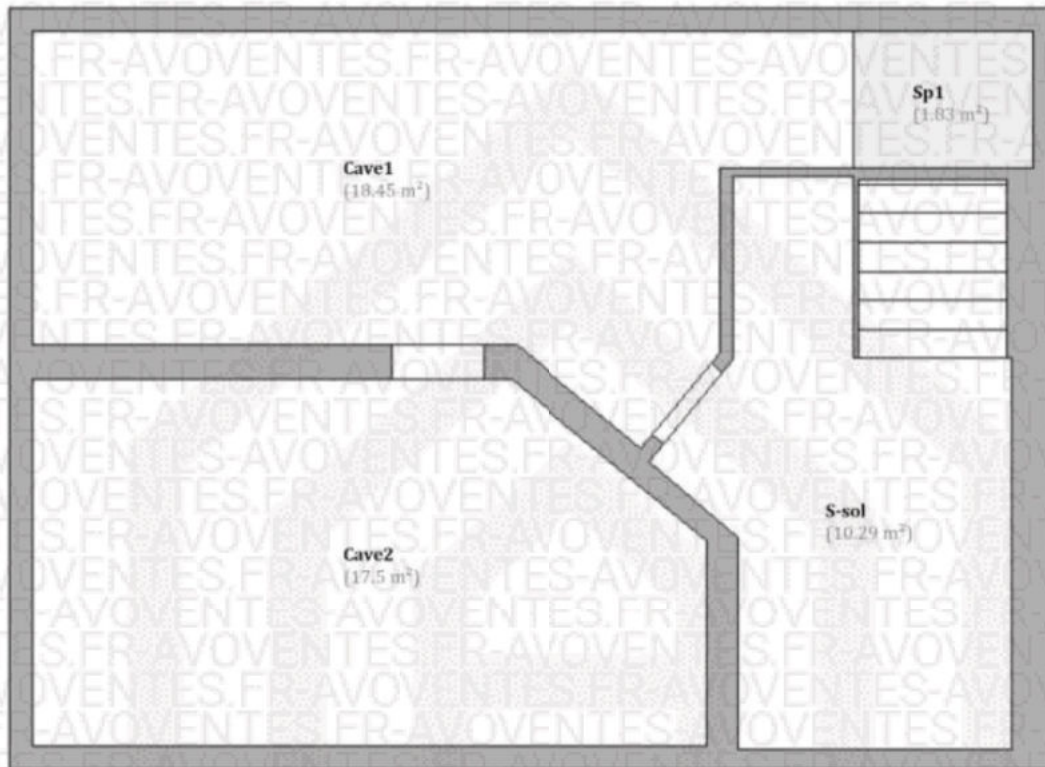
PLAN REZ DE CHAUSSEE



**PLAN 1^{er} ETAGE**



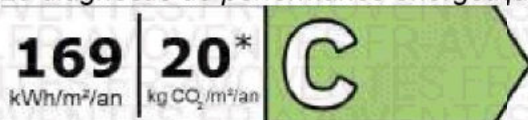
PLAN SOUS-SOL





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

- Le certificat de surface privative pour 219,89m² surface habitable et 267,96m² surface au sol totale.
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- 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 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 (identification ces occupants, convocation, prise de rendez-vous expert) : 45 minutes
- opérations sur place : 1h25
- 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

