



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE ONZE SEPTEMBRE

A 11 H 00

Durée : 2h40

A LA REQUETE DE :

CREDIT ET SERVICES FINANCIERS (CRESERFI), inscrit au RCS sous le numéro 303 477 319, dont le siège social est situé 9, rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS,

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à @AVOVENTES.FR il me requiert à l'effet de procéder à la description du pavillon à usage d'habitation situé 2, avenue du Raincy 93600 AULNAY-SOUS-BOIS, cadastrée section BY n°11 et décrit selon le fichier immobilier comme un pavillon édifié sur sous-sol total et comprenant :
 - Au sous-sol : un garage pour voiture, une buanderie et une chaufferie,
 - Au rez-de-chaussée : une entrée, un WC, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau avec WC,
 - A l'étage : un palier, deux chambres et une salle de bains.
 - Un grenier perdu au-dessus.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT CONTENTIEUX RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 25 JANVIER 2022 ET DE SON JUGEMENT RECTIFICATIF EN DATE DU 08 MARS 2023.
- UN ARRET CONFIRMATIF RENDU PAR LA COUR D'APPEL LE 18 OCTOBRE 2023.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 08 AOUT 2024.
- 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 2, avenue du Raincy 93600 AULNAY-SOUS-BOIS (Seine-Saint-Denis),

Et là étant, après avoir préalablement convoqué pour les opérations du 4/09/2024 puis reportées à ce jour,

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

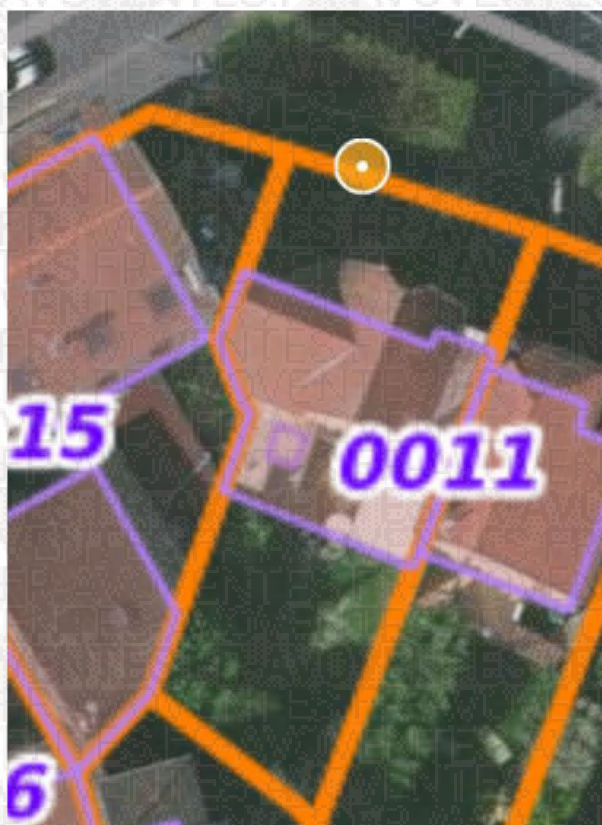
CONSTATATIONS



A mon arrivée, me permet l'accès à la maison.

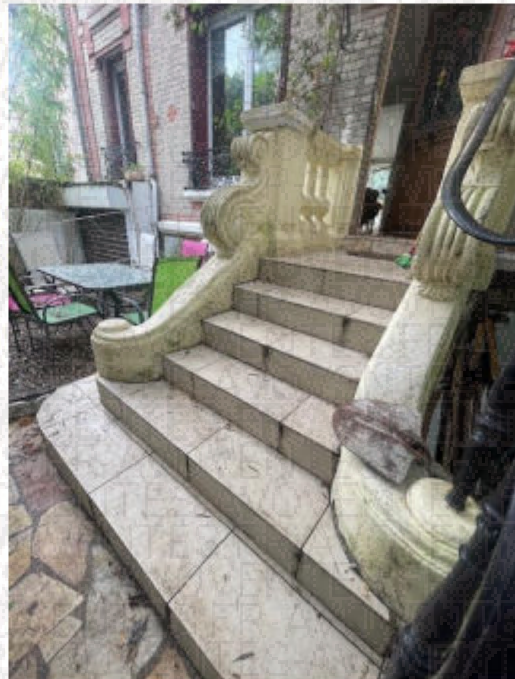
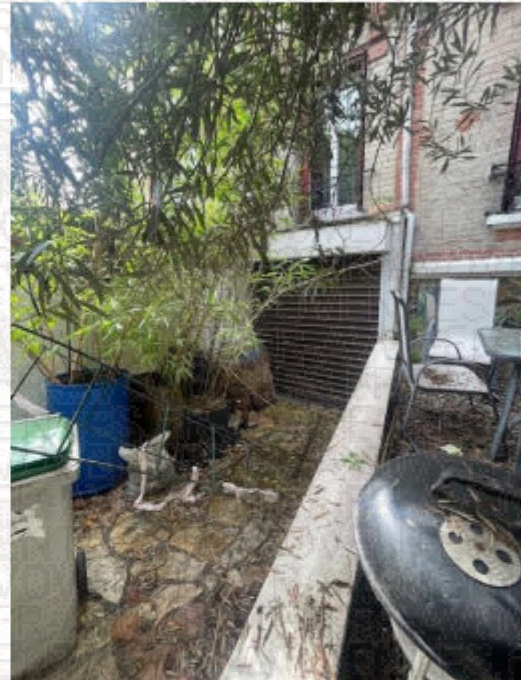
- ✓ *Elle m'indique vivre dans les lieux avec ses deux enfants.*
- ✓ *Elle me déclare que la taxe foncière est d'environ 1 400 €.*
- ✓ *Elle me précise que l'ensemble de la maison est chauffé à l'électricité et qu'un ballon à production d'eau chaude permet la production de l'eau.*
- ✓ *Elle m'indique ne pas être reliée au réseau collectif des eaux usées.*
- ✓ *Elle m'indique également qu'elle a obtenu une autorisation de travaux pour faire une extension de sa maison vers le fond de la parcelle et que lesdits travaux ont été réalisés en 2021, de manière non-conforme.*

VUE GEOPORTAIL





PHOTOGRAPHIES DE L'EXTERIEUR – FACADE SUR RUE



KSR & ASSOCIÉS

5

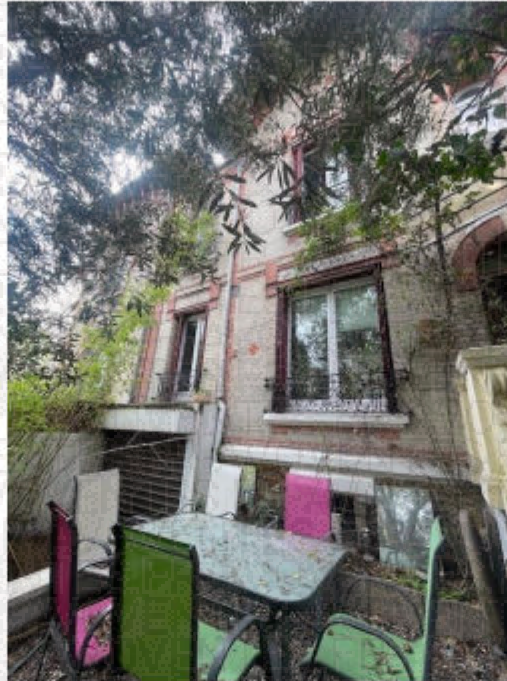
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

PHOTOGRAPHIES DE L'EXTERIEUR – FACADE SUR JARDIN



KSR & ASSOCIÉS

7

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

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

**Distribution :**

La porte d'entrée principale de la maison donne directement dans le salon qui communique avec la cuisine ouverte sur celui-ci.

Cette cuisine donne accès à une salle d'eau sur la droite et à un escalier sur la gauche, lequel dessert un palier desservant un nouvel escalier permettant l'accès à une chambre dans les combles.

Dans le salon, une porte au fond à gauche permet d'accéder au sous-sol transformé en chambre et une porte à droite permet l'accès à la chaufferie et au garage en sous-sol..

Dans le salon, il existe également un escalier permettant l'accès au premier étage.

DESCRIPTION**SALON**

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

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

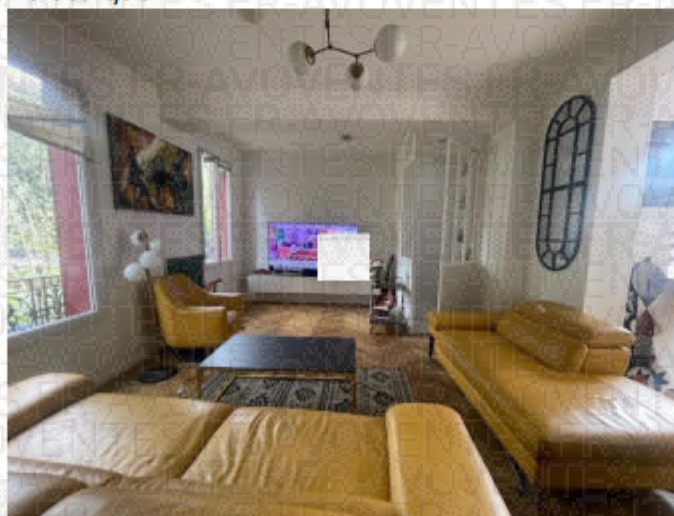
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce abrite le tableau électrique.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



KSR & ASSOCIÉS

10

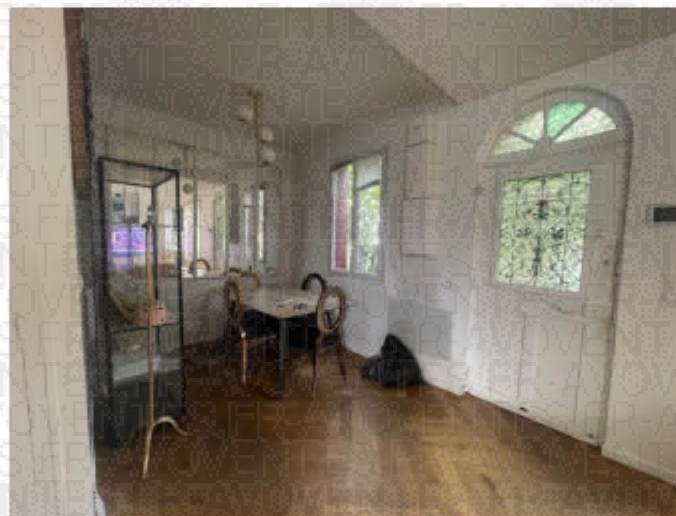
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

11

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



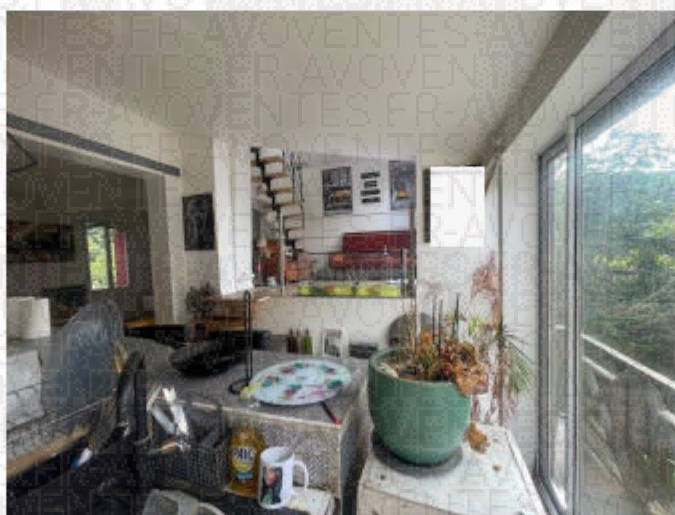
**CUISINE**

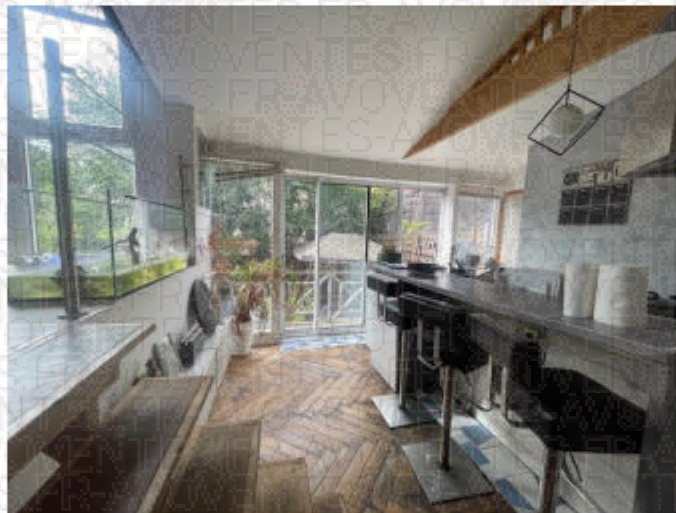
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage et de parquet en état d'usure avancée.

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 avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre fixe et par une baie vitrée comportant deux battants coulissants et des volets roulants.





**SALLE D'EAU**

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de plaques de BA13 en état d'usure avancée.

Le plafond est constitué de plaques de BA13.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette à l'anglaise.
- Un radiateur électrique.
- Un bac de douche.



**PALIER SITUE COTE CUISINE**

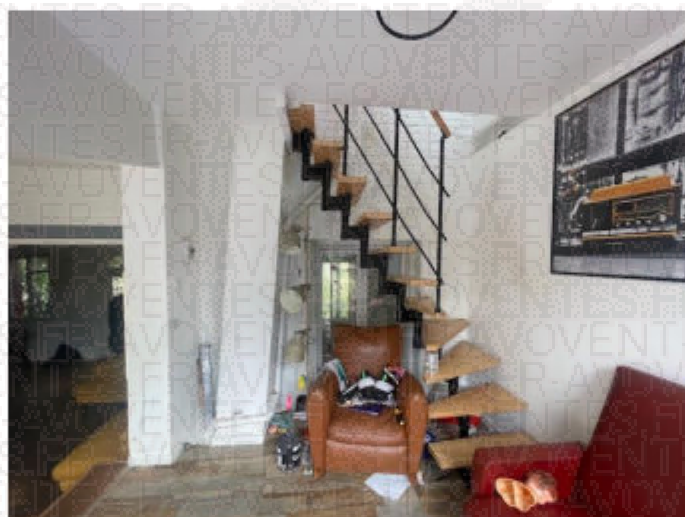
Le sol est recouvert de lames de PVC en état d'usure avancée.

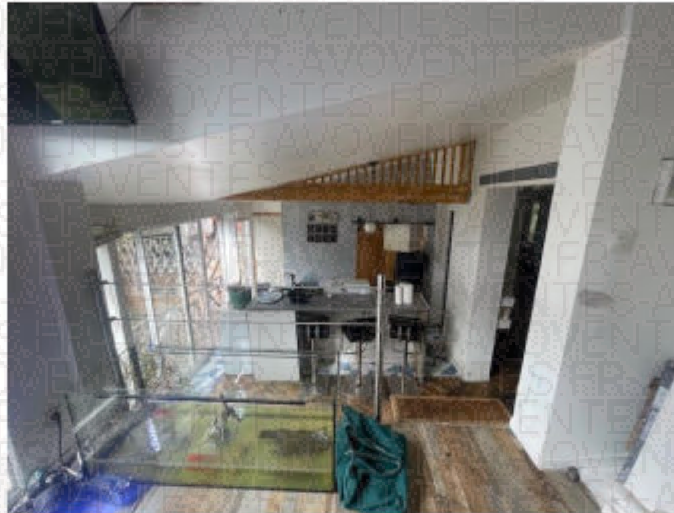
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

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

La pièce prend également jour par deux fenêtres fixes.







CHAMBRE A L'ETAGE

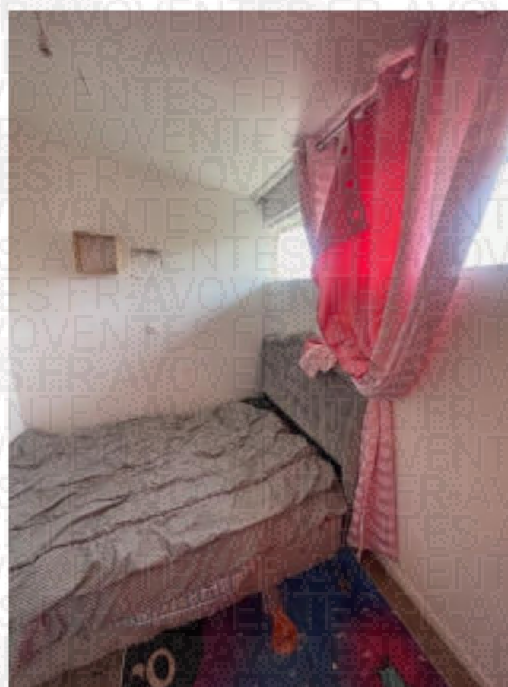
On y accède par un escalier qui mène à un palier desservant cette chambre.

Le sol est recouvert de lames de parquet moderne en état d'usure normale mais sales.

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 fixe et par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage.



KSR & ASSOCIÉS

19

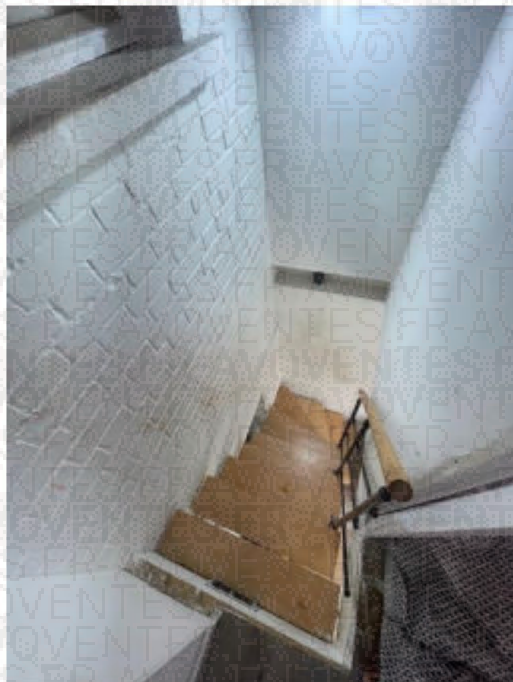
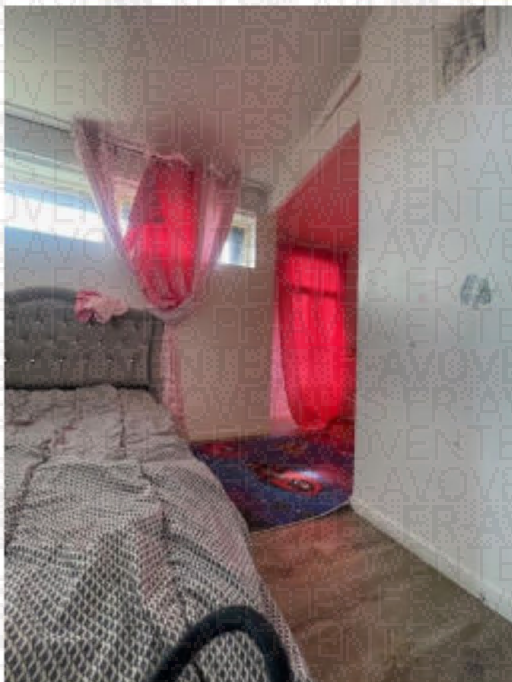
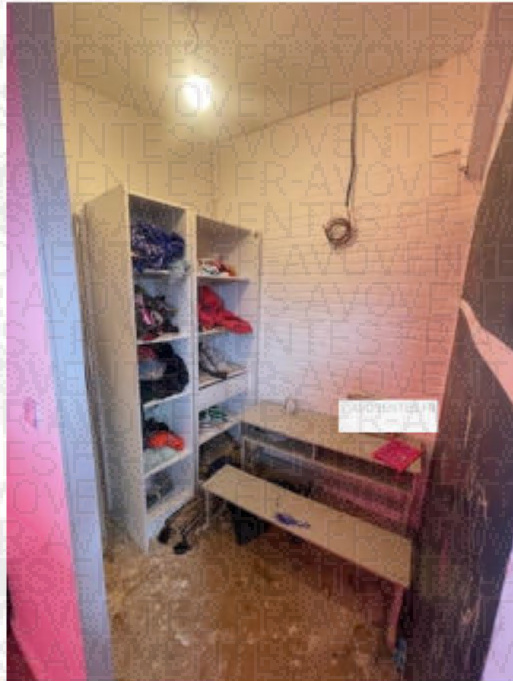
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

CHAMBRE AU SOUS-SOL

On y accède par l'escalier situé à gauche dans le salon.

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

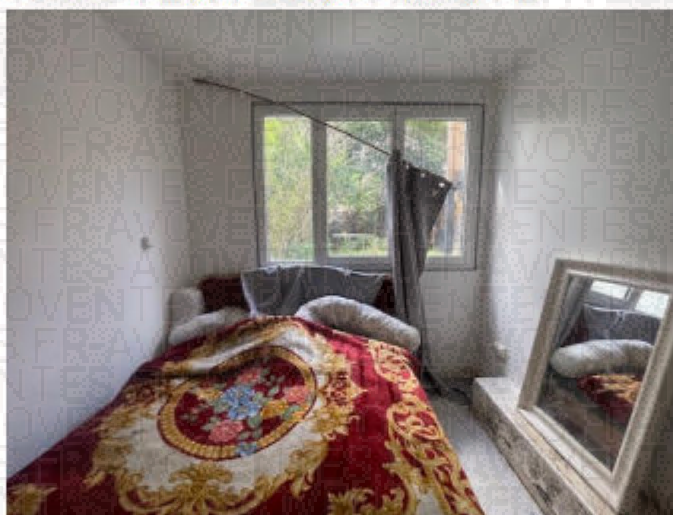
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée avec d'importantes traces de moisissure jusqu'à une hauteur d'environ 1 m.

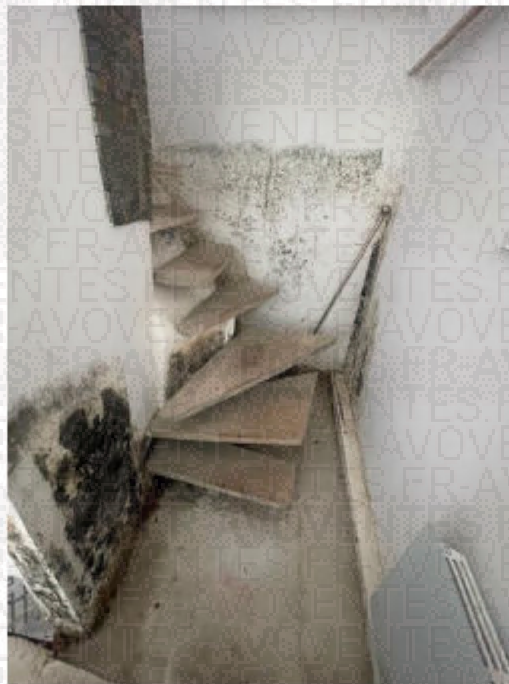
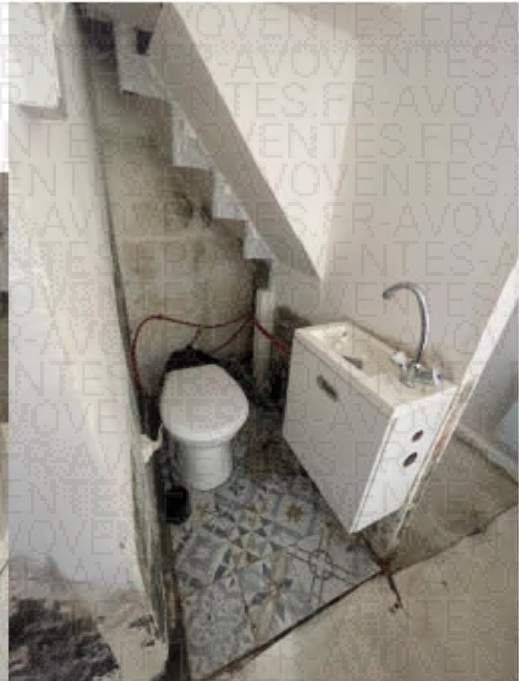
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

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

Élément d'équipement :

- Une cuvette de WC à l'anglaise de type sanibroyeur.





DEUXIEME PARTIE DU SOUS-SOL

On y accède par la porte située à droite dans le salon.

Le sol est recouvert d'une dalle béton.

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

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

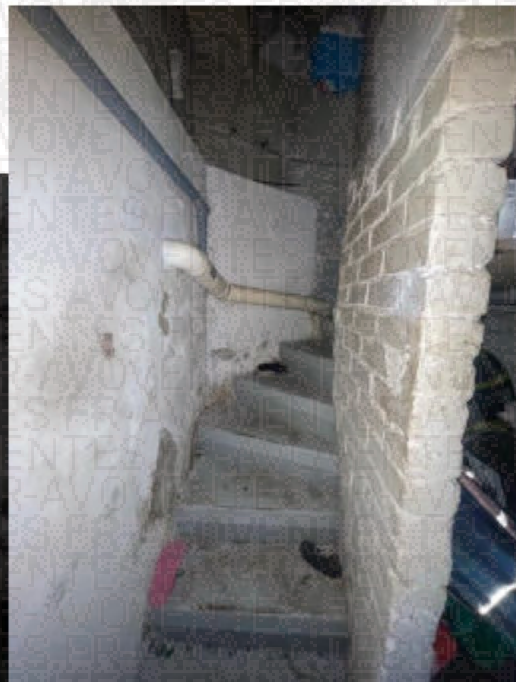
Cet espace prend jour par deux fenêtres à simple battant donnant sur la rue

Je note également la présence d'une porte donnant dans le jardin située à l'arrière.

Élément d'équipement :

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





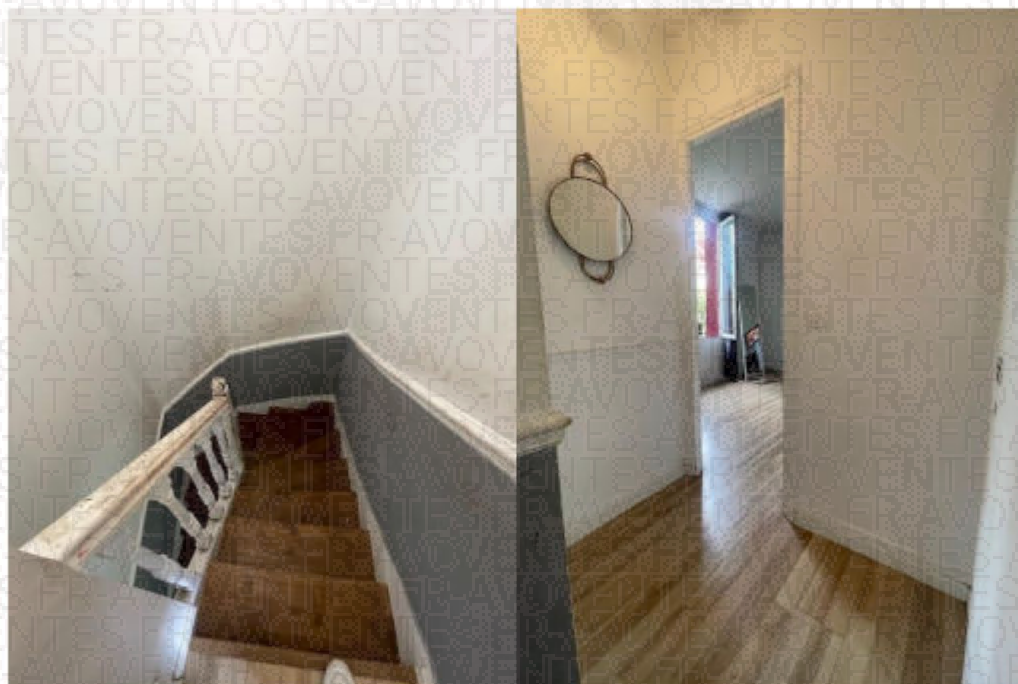


**CAGE D'ESCALIER MENANT A L'ETAGE**

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

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

Présence d'un palier desservant deux chambres (dont une avec salle de bains) et des toilettes.



CHAMBRE A GAUCHE

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

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Ladite fenêtre donne sur la rue du Raincy.



**CHAMBRE A DROITE**

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

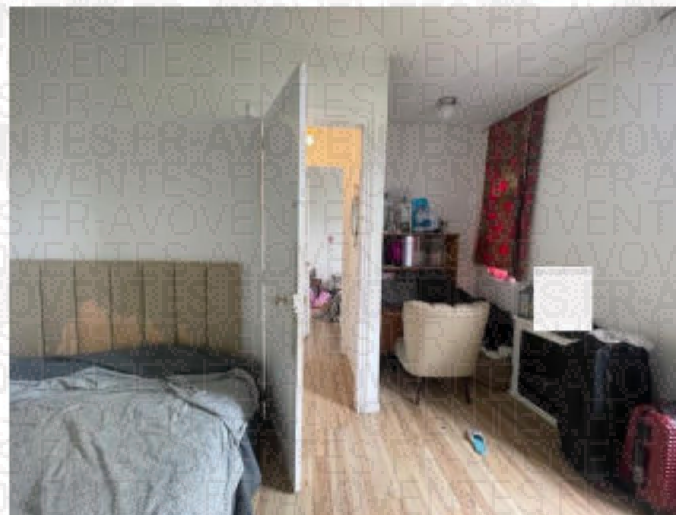
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

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, de double vitrage et de volets métalliques.

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

Cette chambre communique avec une salle de bains.



KSR & ASSOCIÉS

28

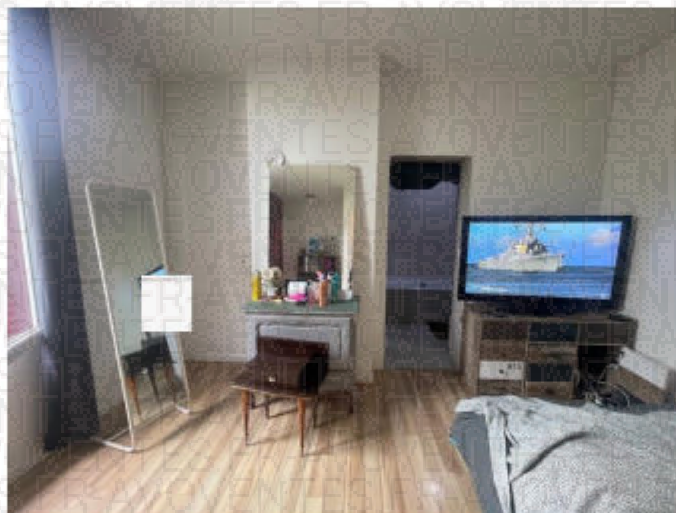
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

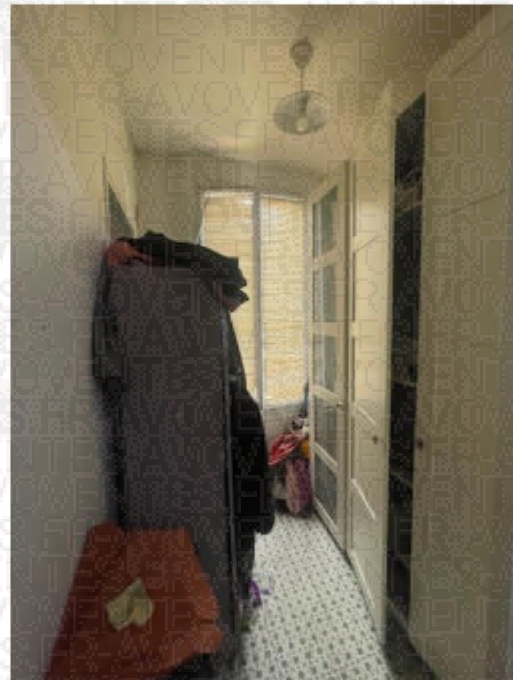
**SALLE DE BAINS**

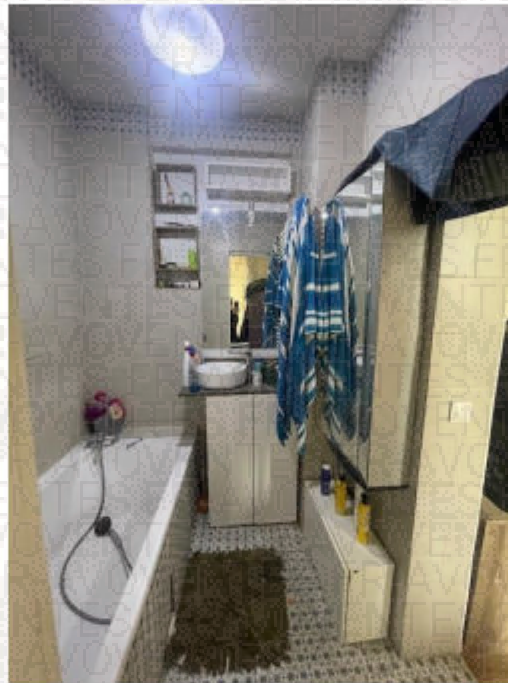
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

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





TOILETTES

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

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 également jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois et de simple vitrage. Cette fenêtre donne sur le jardin.

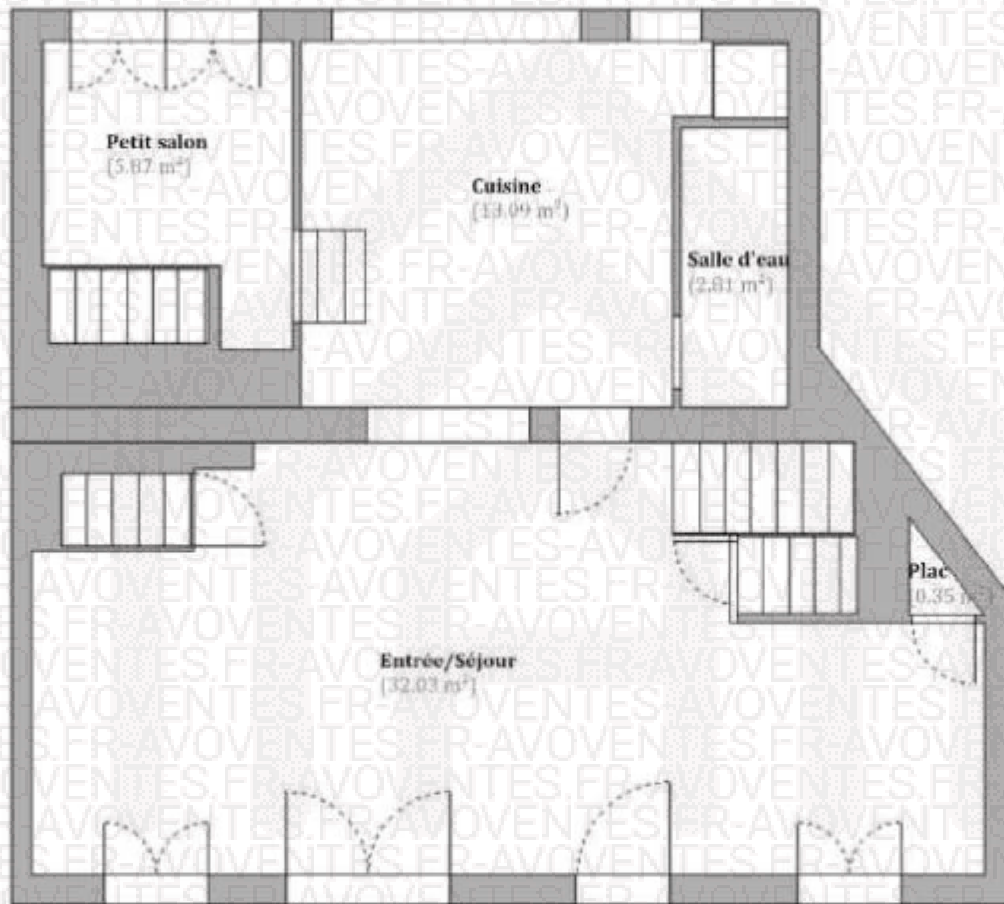
Elément d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*





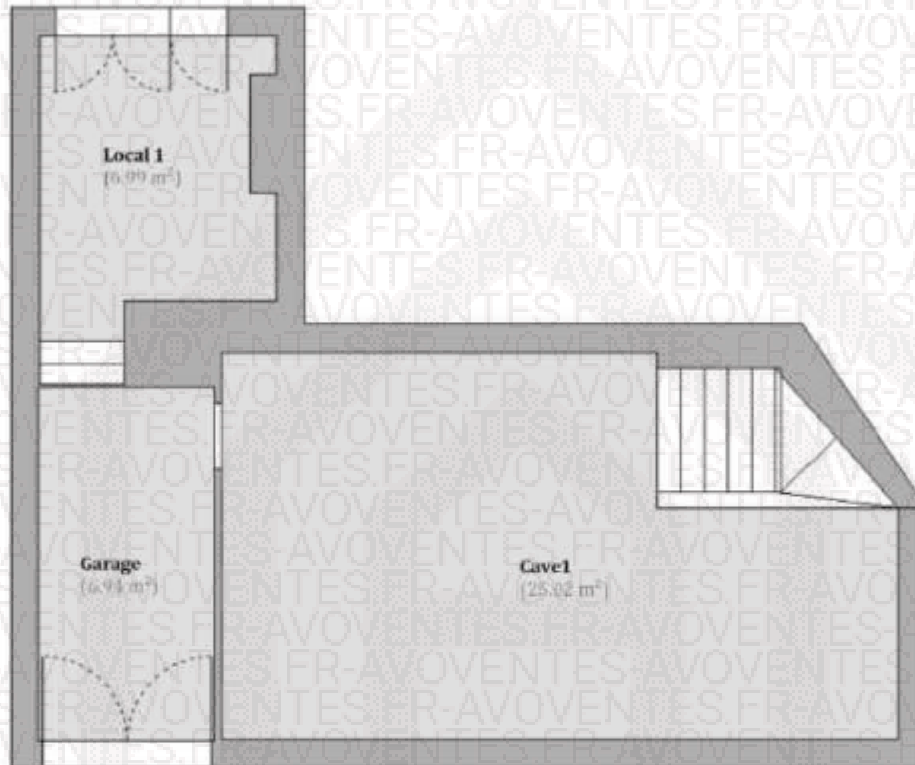
PLAN REZ DE CHAUSSEE



**PLAN 1ER ETAGE**



PLAN SOUS-SOL





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

- *Le certificat de surface pour 100,76m² surface habitable et 139,71m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *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 et annulation serrurier, report du PVD prévu le 4/09/2024) : 35 minutes
- opérations sur place : 1h20
- 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

