KSR & ASSOCIÉS
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

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-NEUF JUILLET
A 14 H 40
Durée : 2h15

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 93500 SAINT-DENIS, venant aux droits du Centre des Finances Publiques de STAINS,

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 des lots de copropriété n°14 et n°15 situés 58 et 58 bis, rue Parmentier 93240 STAINS et correspondant :

  - Pour le lot n°14 : à un logement situé au dernier étage de l'escalier A.

  - Pour le lot n°15 : à un logement situé au dernier étage de l'escalier B.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- ROLES D'IMPOT DONT LES EXTRAITS SONT ANNEXES AU PRESENT ACTE.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 27 MAI 2025.
- 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,

KSR & ASSOCIÉS
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

Me suis transportée ce jour au 58 et 58 bis, rue Parmentier 93240 STAINS (Seine-Saint-Denis)

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

CONSTATATIONS

Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai adressé une convocation par LRAR au propriétaire, lequel m'a répondu que les lieux étaient squattés depuis de nombreuses années.

Je me rends au sein de l'immeuble. Je constate qu'il y a deux entrées : l'une pour le 58, rue Parmentier et l'autre, pour le 58 bis, rue Parmentier.

Il n'est pas possible d'identifier l'escalier A et l'escalier B.

Arrivée au dernier étage de chaque escalier, je constate qu'il n'y a qu'une seule porte sur le palier.

Les parties communes des deux escaliers sont dans un état vétuste.

Chaque escalier dessert un seul logement à chaque étage.

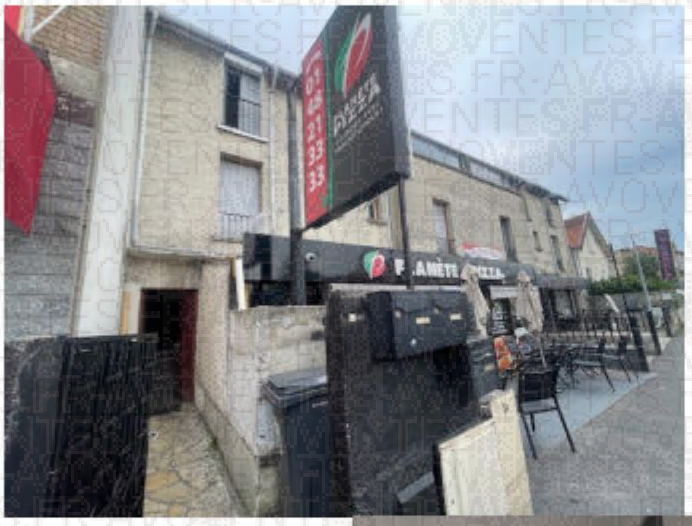
Le syndic de l'immeuble est un syndic bénévole en la personne de
Une boîte aux lettres est présente avec son nom et la mention "SDC 58 et 58 bis".

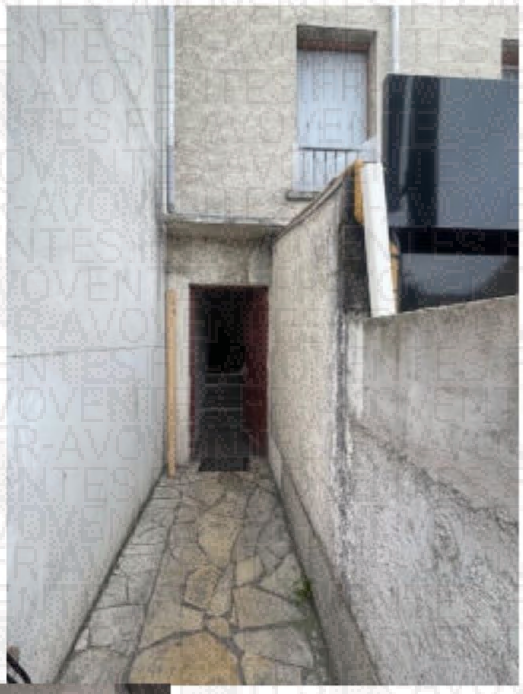
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

Au 58 bis, dernier étage, je frappe à la porte et personne ne répond à mes appels répétés. Je peux voir que la porte a visiblement été forcée car de nombreux morceaux de bois sont manquants au niveau du bâti.





Après ouverture forcée de la porte, je constate qu'il s'agit d'un logement de type F2, dont toutes les pièces sont en enfilade.

Le logement est meublé et semble être occupé. Je laisse un avis de passage demandant aux occupants de me recontacter.

Distribution :

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

- Première porte à gauche : des toilettes ;
- Deuxième porte à gauche : une salle d'eau ;
- En enfilade du dégagement : une cuisine ;
- En enfilade de la cuisine : une chambre ;

DESCRIPTION DU DERNIER ETAGE AU 58 BIS

DEGAGEMENT

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

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

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

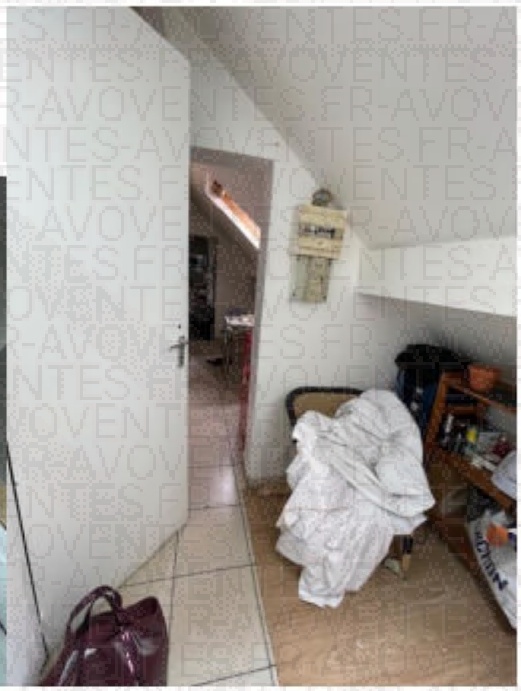
La pièce prend jour par une fenêtre de toit, équipée de montants en bois et de double vitrage.

La pièce accueille un tableau électrique et un disjoncteur.

KSR & ASSOCIÉS
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



KSR & ASSOCIÉS
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

TOILETTES

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

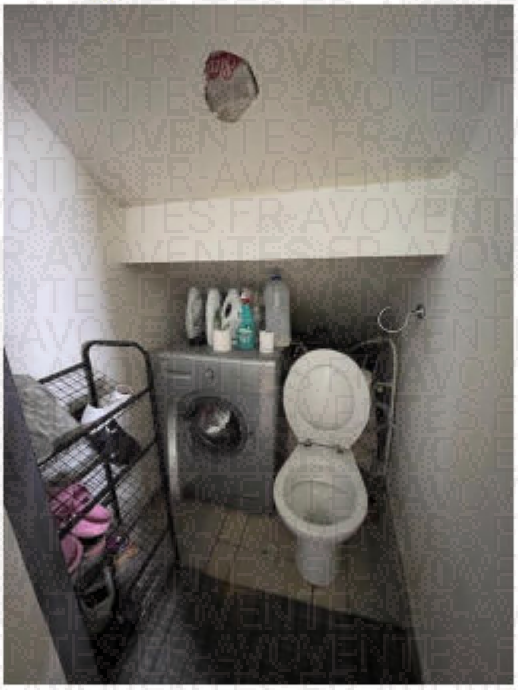
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée. Il comporte un trou béant.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*



SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de linoléum dans un état vétuste.

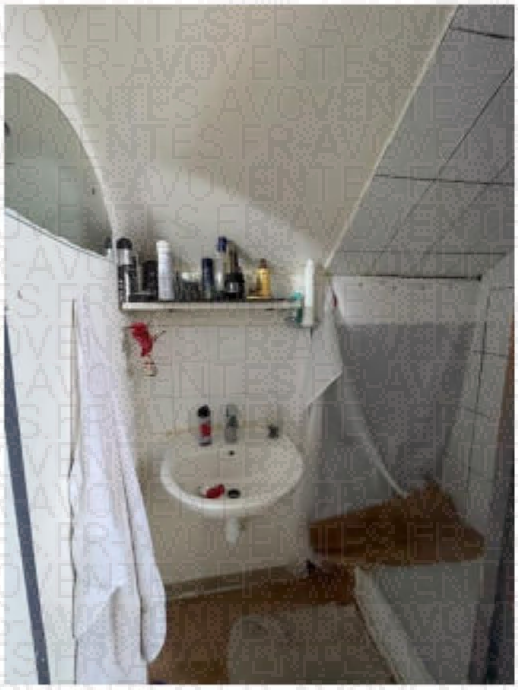
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture dans un état vétuste.

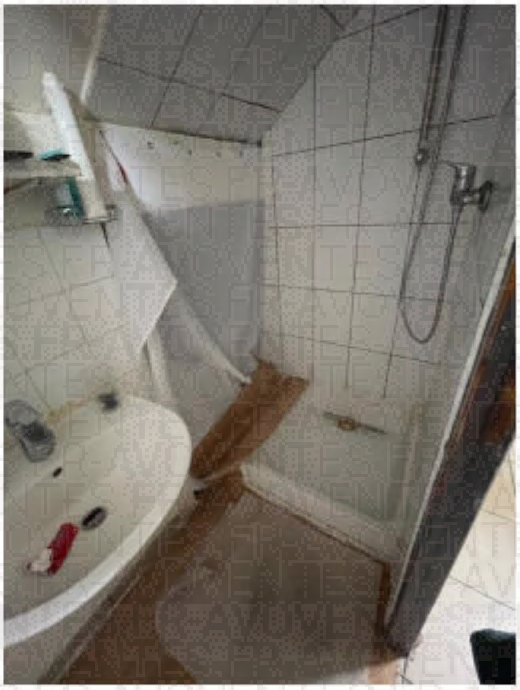
Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de carreaux de carrelage et de peinture en état d'usure avancée.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

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





CUISINE

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

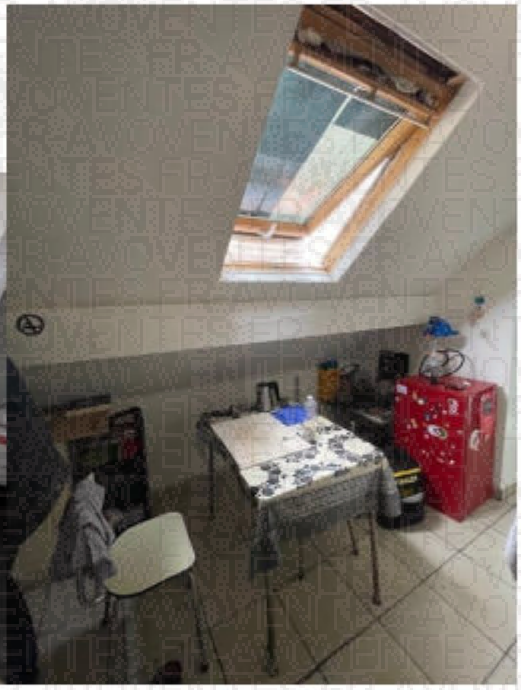
Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en bon état.

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

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

Elément d'équipement :

- *Un évier en inox.*



KSR & ASSOCIÉS
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

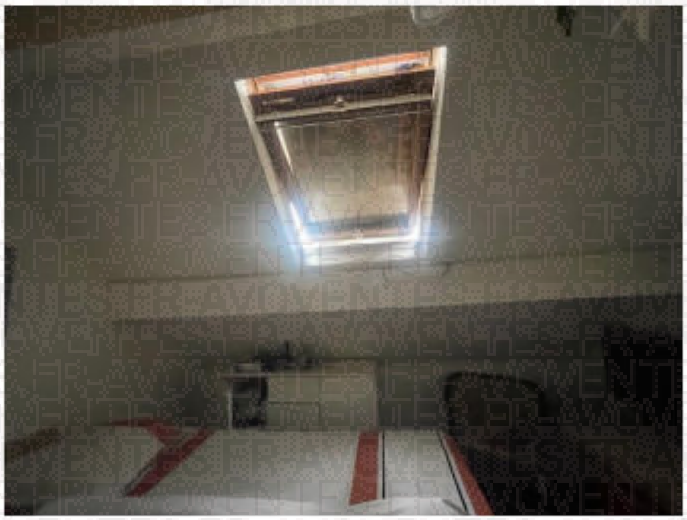
CHAMBRE

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

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.

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



KSR & ASSOCIÉS
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

Je fais refermer la porte de ce logement à l'issue de mes opérations.

Je me dirige ensuite au n° 58 de la rue et me rends au troisième et dernier étage pour réaliser les opérations de description.

Je frappe à la porte du logement et un homme m'ouvre. Ce dernier ne parle pas français.

Il contacte un ami par téléphone, lequel m'indique en français qu'il arrive dans trente minutes. Il m'indique se nommer et être joignable au 07.80.05.15.00.

- ✓ *Il m'indique vivre dans les lieux avec Monsieur*
- ✓ *Il me déclare qu'il règle 780 € par mois en espèces à un ami du propriétaire qui vient chercher l'argent et qui ne délivre pas de reçu.*
- ✓ *Il m'indique que les factures d'énergie sont au nom du propriétaire et qu'il ne peut donc m'en justifier.*

Je débute mes opérations de description.

Je constate qu'il s'agit d'un logement de type F2, dont toutes les pièces sont en enfilade.

Distribution :

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

- Première porte à droite : une salle de bains ;
- Deuxième porte à droite : les toilettes ;
- En enfilade du dégagement : une cuisine ouverte ;
- En enfilade de la cuisine ouverte : une chambre ;

DESCRIPTION DU LOT N°15

DEGAGEMENT

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

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.

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

La pièce accueille un tableau électrique et un disjoncteur situés derrière la porte.

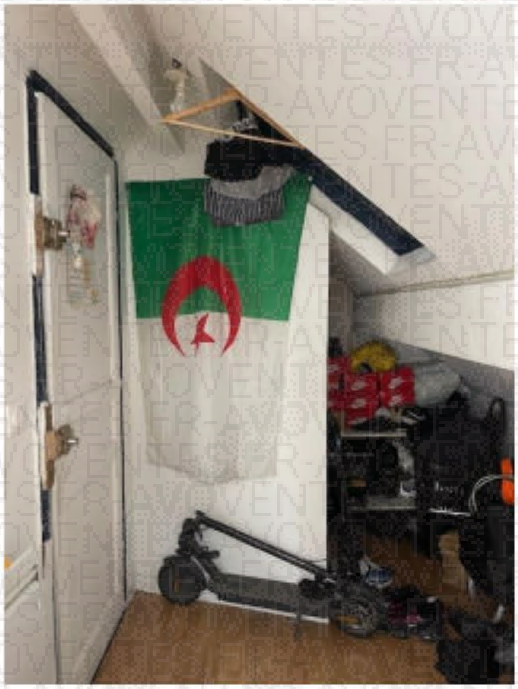
Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*

KSR & ASSOCIÉS
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



KSR & ASSOCIÉS
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

SALLE DE BAINS

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

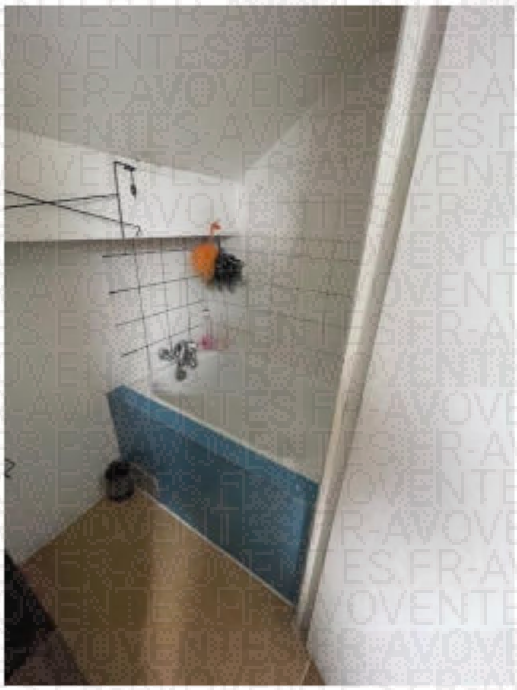
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture en état d'usure normale.

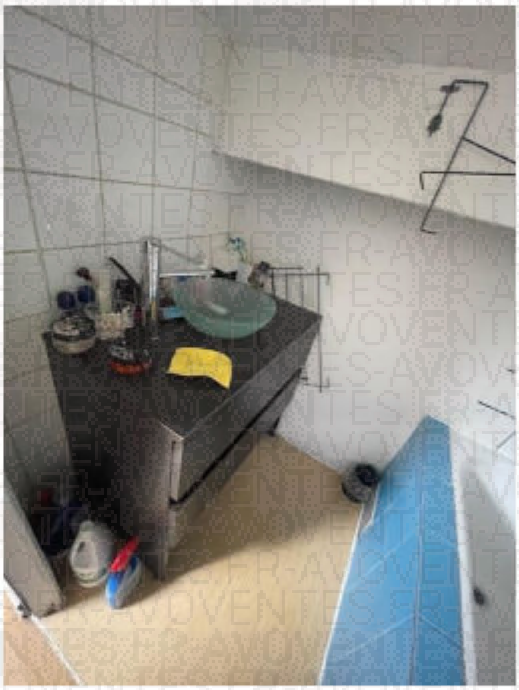
Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une baignoire sabot.*
- *Un meuble avec vasque.*





KSR & ASSOCIÉS
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

TOILETTES

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

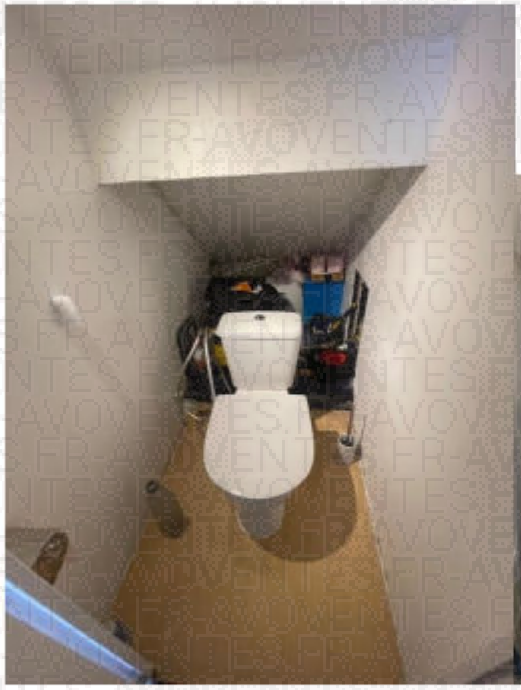
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

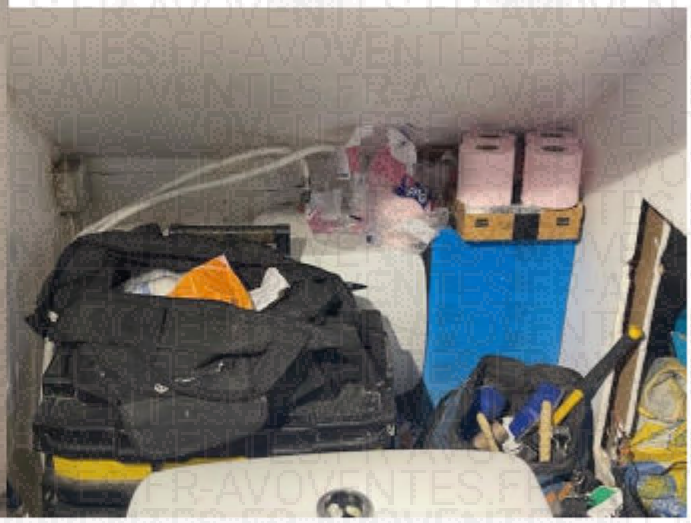
Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*
- *Un petit ballon à production d'eau chaude.*





CUISINE

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

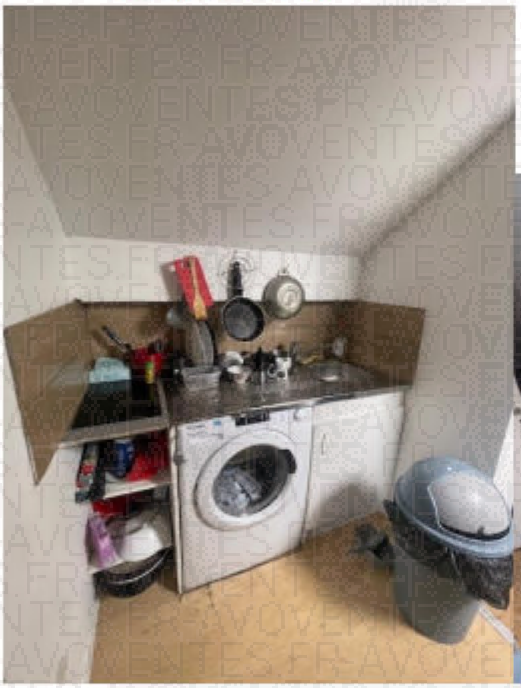
Les murs sont recouverts de peinture en bon état. Autour du plan de travail, les murs sont recouverts de carrelage en état d'usure avancée.

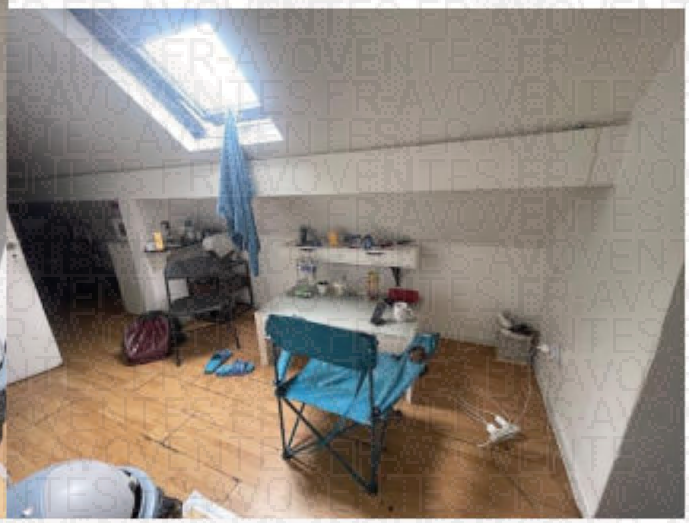
Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en bon état.

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

Elément d'équipement :

- *Un évier en inox.*

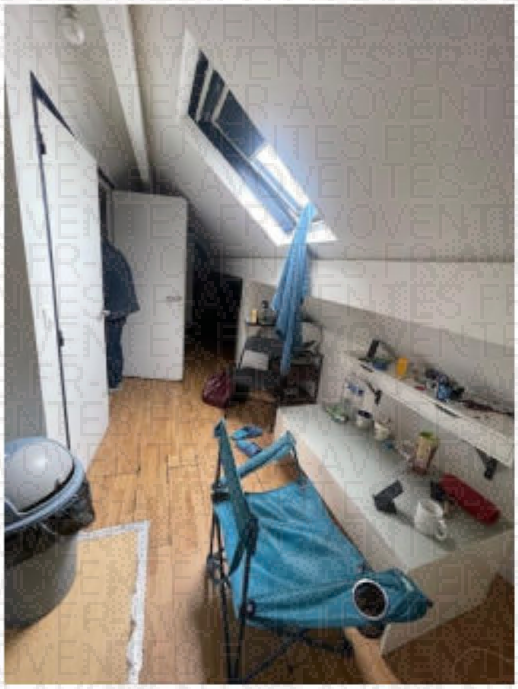


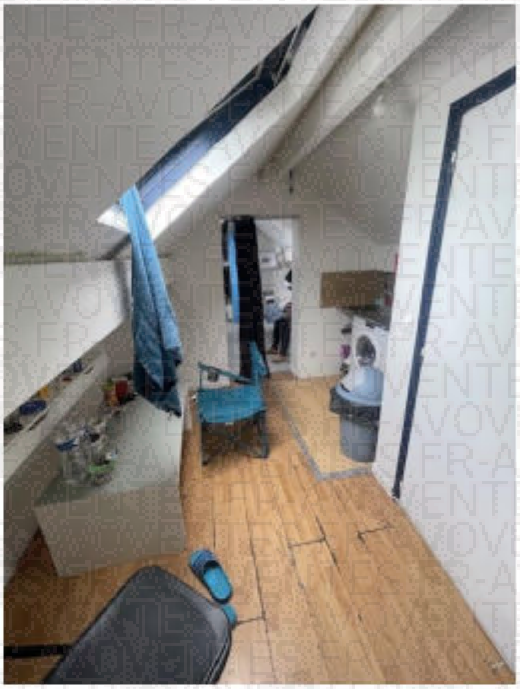


KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr





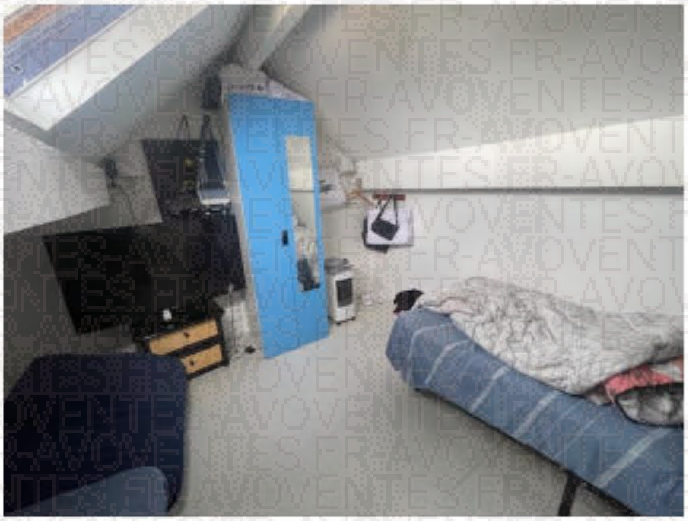
CHAMBRE

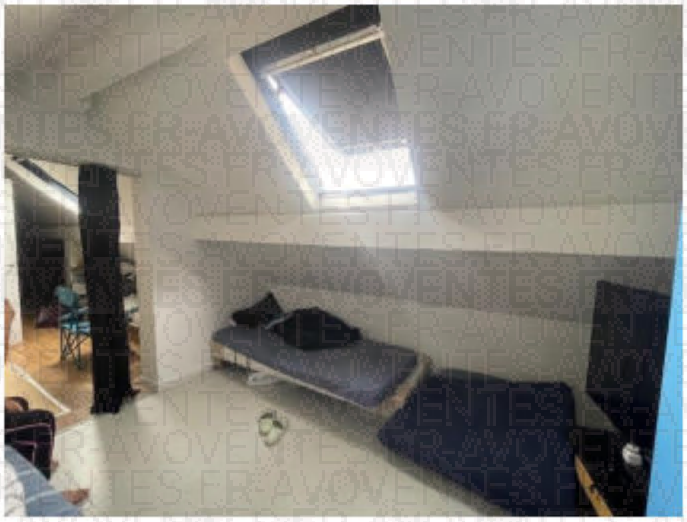
Le sol est recouvert de linoléum en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

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

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

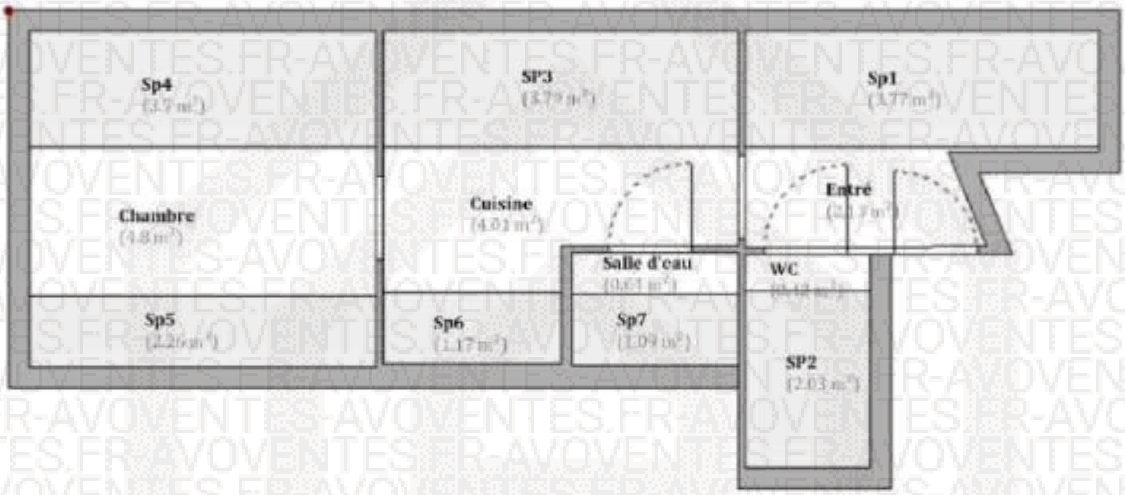




Je quitte les lieux à 15 h 40.

PLANS

Lot 15

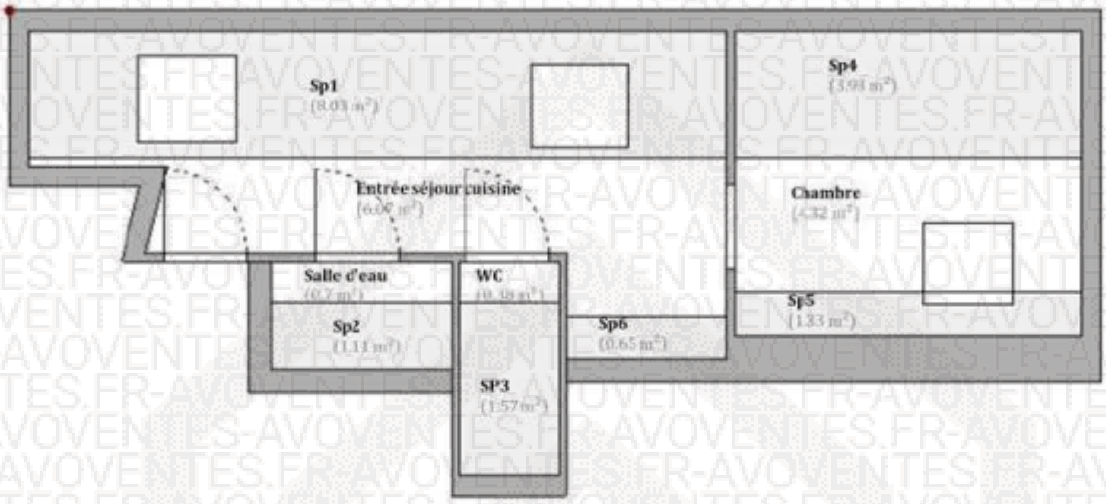


KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

Lot 14



KSR & ASSOCIÉS
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

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert pour le lot 15 comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 12m² loi carrez et 29,81m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions*

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert pour le lot 14 comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 11,47m² loi carrez et 28,14m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *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 : 1h00
- 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

KSR & ASSOCIÉS
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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DE S FINANCES PUBLIQUES
SIP DE SAINT DENIS
33-35 RUE AUGUSTE POULLAIN
93206 SAINT DENIS Cedex
TÉLÉPHONE : 01 49 40 77 28
Mél sip.saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Horaires : 08H45-12H15
Avec/sans RDV : [illegible]
Affaire suivie par :
Téléphone :
Télécopie :
Réf : Rar 0374365464292

LIL_REC-029

SIP DE SAINT DENIS
33-35 RUE AUGUSTE POULLAIN

93206 SAINT DENIS Cedex

©AVOVENTES.FR

T93106

€	BORDEREAU DE SITUATION				€
NOM ET QUALITE DE LA PERSONNE					
NATURE DE L'IMPÔT	NUMERO du RÔLE	DATE DE MISE EN RECOUVREMENT	MONTANT INITIAL	ACOMPTES PAYES	RESTE DÛ
TF 18	1822101	31/08/18	3201,00	1180,00	2021,00
		15/10/18	217,00	15,00	202,00
TF 18	1822102	31/08/18	1157,00	0,00	1157,00
		15/10/18	116,00	0,00	116,00
TL 18	1874001	31/10/18	621,00	0,00	621,00
		15/12/18	62,00	0,00	62,00
TL 19	1974001	31/10/19	318,00	0,00	318,00
		15/12/19	32,00	0,00	32,00
TF 19	1922101	31/08/19	3270,00	1206,00	2064,00
		15/10/19	206,00	0,00	206,00
TF 19	1922102	31/08/19	1182,00	0,00	1182,00
		15/10/19	118,00	0,00	118,00
TF 20	2022101	31/08/20	3310,00	0,00	3310,00
		15/10/20	331,00	0,00	331,00
TF 20	2022102	31/08/20	1196,00	0,00	1196,00
		15/10/20	120,00	0,00	120,00
TL 20	2074001	31/10/20	645,00	0,00	645,00
		15/12/20	65,00	0,00	65,00
		FRAIS :			
TOTAUX			16167,00	2401,00	13766,00

Page 1

Date : 07/05/25

Le comptable public,

©AVOVENTES.FR

KSR & ASSOCIÉS
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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP DE SAINT DENIS
33-35 RUE AUGUSTE POULLAIN
93206 SAINT DENIS Cedex
TÉLÉPHONE : 01 49 40 77 28
Mél sip.saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Horaires : 08H45-12H15
Avec/sans RV
Affaire suivie
Téléphone
Télécopie
Réf : Rar 0374386464292

LIL_REC-029

SIP DE SAINT DENIS
33-35 RUE AUGUSTE POULLAIN

93206 SAINT DENIS Cedex

T03106

€	BORDEREAU DE SITUATION				€
NOM ET QUALITE DE LA PERSONNE					
NATURE DE L'IMPÔT	NUMERO du RÔLE	DATE DE MISE EN RECOUVREMENT	MONTANT INITIAL	ACOMPTES PAYES	RESTE DÛ
TF 21	2122101	31/08/21	3350,00	0,00	3350,00
		15/10/21	335,00	0,00	335,00
TF 21	2122102	31/08/21	1210,00	0,00	1210,00
		15/10/21	121,00	0,00	121,00
TL 21	2174001	31/10/21	646,00	0,00	646,00
		15/12/21	65,00	0,00	65,00
TF 22	2222101	31/08/22	3486,00	0,00	3486,00
		15/10/22	349,00	0,00	349,00
TF 22	2222102	31/08/22	1261,00	0,00	1261,00
		15/10/22	126,00	0,00	126,00
TL 22	2274001	31/10/22	613,00	0,00	613,00
		15/12/22	61,00	0,00	61,00
TF 23	2322101	31/08/23	4013,00	0,00	4013,00
		15/10/23	401,00	0,00	401,00
TF 23	2322102	31/08/23	1354,00	0,00	1354,00
		15/10/25	135,00	0,00	135,00
TL 23	2374001	31/10/23	893,00	0,00	893,00
		15/12/23	89,00	0,00	89,00
		FRAIS :			
TOTAUX			18508,00	0,00	18508,00

Page 2

Date : 07/05/25

Le comptable public,

©AVOVENTES.FR

KSR & ASSOCIÉS
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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP DE SAINT DENIS
33-35 RUE AUGUSTE POULLAIN
93206 SAINT DENIS Cedex
TÉLÉPHONE : 01 49 40 77 28
Mél : sip.saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Horaires : 08H45-12H15
Arrêtons RDV : sauf Mardi et Jeudi
Affaire suivie par : M PEZET
Téléphone : 01 49 40 77 28
Télécopie :
Réf : Rar 0374195464292

LIL_REC-029

SIP DE SAINT DENIS
33-35 RUE AUGUSTE POULLAIN

93206 SAINT DENIS Cedex

©AVOVENTES.FR

T93106

€	BORDEREAU DE SITUATION				€
NOM ET QUALITE DE LA PERSONNE					
NATURE DE L'IMPÔT	NUMERO du RÔLE	DATE DE MISE EN RECOUVREMENT	MONTANT INITIAL	ACOMPTES PAYES	RESTE DÛ
TF 24	2422101	31/08/24	2583,00	0,00	2583,00
		15/10/24	258,00	0,00	258,00
TF 24	2422102	31/08/24	1410,00	0,00	1410,00
		15/10/24	141,00	0,00	141,00
TL 24	2474001	31/10/24	927,00	0,00	927,00
		15/12/24	93,00	0,00	93,00
		FRAIS	1095,00	5,00	1 090,00
TOTAUX			6507,00	5,00	6502,00

3e ET DERNIERE PAGE POUR UN TOTAL DE 38 776 €

Date : 07/05/25

Le comptable public,

©AVOVENTES.FR

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS