

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE TROIS AVRIL
A 11 H 40
Durée : 2h10

LA REQUETE DE :

La SELARL MARS, prise en la personne de Maître Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire, demeurant 43 bis rue Saint Honoré, 78000 VERSAILLES es qualité de liquidateur judiciaire de :

AVOVENTES

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement rendu le 9 avril 2025 par le Tribunal de Judiciaire de VERSAILLES.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- D'UNE ORDONNANCE SUR REQUÊTE RENDUE PAR LE JUGE COMMISSAIRE À LA LIQUIDATION JUDICIAIRE DE AVOVENTES EN DATE DU 13 JANVIER 2026 DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES DONT LE DISPOSITIF EST NOTAMMENT:

Ordonnons la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES à la requête de la SELARL MARS, prise en la personne de Maître Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire, demeurant 43 bis rue Saint Honoré, 78000 VERSAILLES es qualité de liquidateur judiciaire de :

AVOVENTES

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement rendu le 9 avril 2025 par le Tribunal de Judiciaire de VERSAILLES.

sous la constitution de Maître Élixa GUEILHERS, Membre de la SELARLU Elisa GUEILHERS Avocat, Avocat au Barreau de VERSAILLES demeurant dite ville 21 rue des États Généraux,

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Des biens et droits immobiliers appartenant à **AVOVENTES**

En **UN SEUL LOT DE VENTE** désigné de la façon suivante :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT DENIS (93200), 3,5 et 7 Rue des Boucheries et figurant au cadastre sous les références suivante :

- Section AK numéro 217, lieudit « 3 Rue des Boucheries », pour une contenance de 9a et 27ca.

Cet ensemble immobilier comprend 9 bâtiments dénommés A, B, C, D, E, F, G, H, et I.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LE LOT NUMERO VINGT (20) :

Un appartement situé au 2^{ème} étage du bâtiment A, porte à gauche, comprenant : une cuisine, une salle à manger, une chambre.

Droit aux cabinets d'aisance communs du deuxième étage.

Et les 176 /9.453èmes des parties communes générales.

Superficie suivant titre : 33,13 m².

Observation étant ici faite que par suite de travaux réalisés par le précédent propriétaire, la désignation actuelle de l'appartement est la suivante : séjour, coin cuisine, water-closets, une chambre, salle d'eau.

Disons que la SELARL KSR & Associés, Commissaires de Justice associés, 24-26 Avenue du Général de Gaulle, 93110 ROSNY SOUS BOIS ou tout autre commissaire de justice territorialement compétent pourra pénétrer dans les lieux à l'effet d'établir un procès-verbal de description des lieux, leur composition et leur superficie avec

l'assistance de tel expert de son choix, décrire les conditions d'occupation de cet immeuble et relevé l'identité des occupants, ainsi que mentionner les droits dont ils se prévalent, et recueillir tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment par l'occupant et que ledit commissaire de justice se fera assister si nécessaire lors des opérations, d'un ou plusieurs contrôleurs techniques agréés ou techniciens de la construction qualifiés ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission chargés d'établir ou de réactualiser les différents diagnostics immobiliers prévus par la réglementation en vigueur. Dire que le commissaire de justice pourra se faire assister éventuellement d'un serrurier et du Commissaire de Police ou de son représentant, ou du commandant de brigade de gendarmerie compétente, ou à défaut de deux témoins majeurs.



DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de Commissaire de justice – Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de justice associée sis 11 avenue de Taillebourg 75011 PARIS, soussignée,

Me suis transportée ce jour 7, impasse des Boucheries à SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis),

Où là étant, en présence de :

AVOVENTES

j'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à deux reprises à l'adresse du bien afin d'en identifier les occupants.

La première visite ne m'a pas permis d'identifier les occupants, la seconde visite m'a permis de prendre contact avec un voisin, membre du conseil syndical qui m'a indiqué que les lieux étaient vides.

CONSTATATIONS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

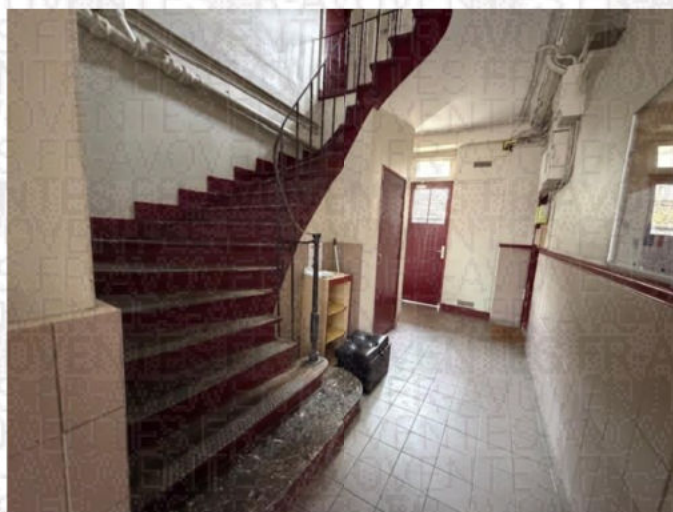


www.ksr-justice.fr

L'accès à l'immeuble s'effectue par l'impasse des Boucheries par une porte sécurisée par un Vigik.



Les parties communes sont en état d'usure normal.

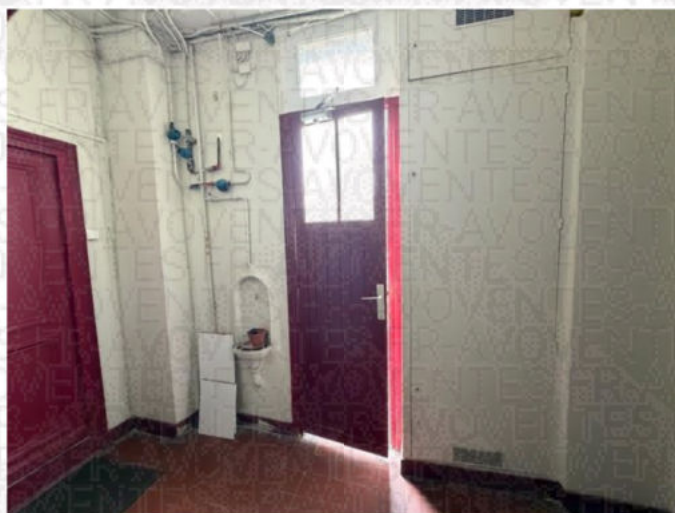


STANDARD : 01.45.28.29.67

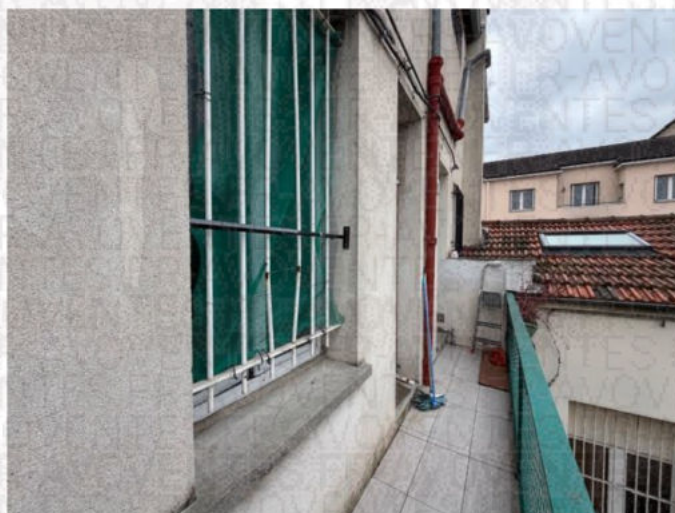
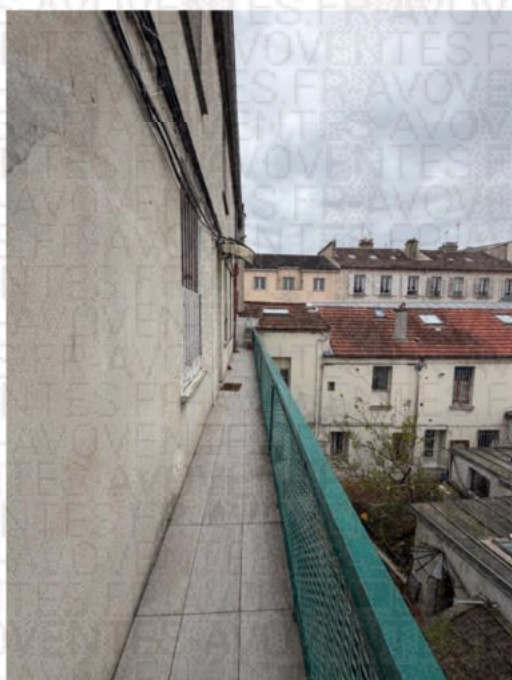
contact@ksr-justice.fr



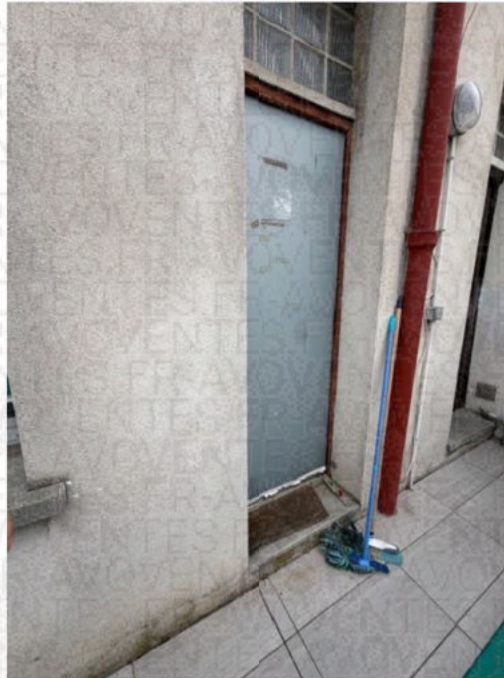
www.ksr-justice.fr



Pour accéder à l'appartement, il convient de sortir sur la coursiue du deuxième étage.



La porte du logement est la deuxième porte à gauche.



Personne ne répondant à mes appels répétés, je fais procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Après ouverture forcée, je constate qu'il s'agit d'un appartement de type F2 libre d'occupation.

L'ouverture forcée de la porte ayant entraîné la destruction totale du cylindre, je demande au serrurier m'accompagnant de procéder au changement de la serrure et conserve les clés avec moi et laisse un avis de passage dans les lieux informant de mon passage.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le syndic de l'immeuble est identifié sur l'annuaire des copropriétés comme étant la société RELAIS IMMO située 4, rue Berzelius 75017 PARIS.

12:09

5G

registre-coproprietes.gouv.fr

 Numéro d'immatriculation: **A17138597**

Informations

Adresse de référence

5 Rue des Boucheries 93200 Saint-Denis

Représentant légal

Représentant :

RELAIS IMMO syndic professionnel

SIRET :

79430144000010, PARIS

Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :

29/12/1976

Nombre total de lots :

95

Lots principaux (habitation / commerces / bureaux) :

52

Lots d'habitation :

52

Lots de stationnement / gaiage :

0

Type de syndicat de copropriétaires :

Distribution :

La porte d'entrée dessert :

- Une pièce principale avec kitchenette ;
- En enfilade, une salle d'eau et une chambre.

DESCRIPTION

PIECE PRINCIPALE

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

Les murs sont recouverts de toiles de verre en état d'usure avancé.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage. La fenêtre est cassée et reste ouverte, elle est équipée de barreaux métalliques.

La pièce prend également jour par des pavés de verre dormant situés au-dessus de la porte palière.

Eléments d'équipement :

- Un tableau électrique.
- Un disjoncteur.
- Un compteur.
- Un évier inox.
- Un radiateur électrique.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

9

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

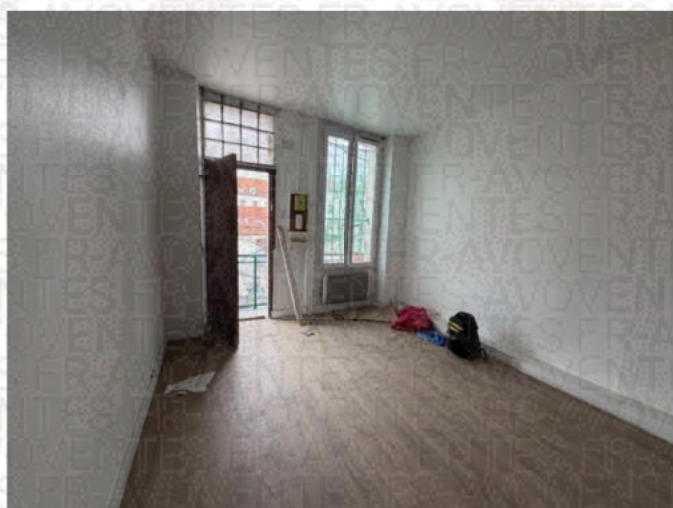


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



SALLE D'EAU

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

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

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

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Un bac de douche.
- Un lavabo.
- Une cuvette à l'anglaise.
- Un ballon à production d'eau chaude.

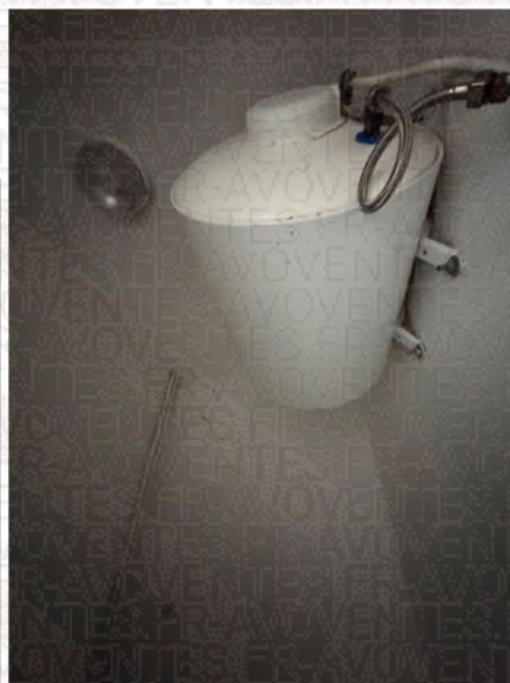


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE

Le sol est recouvert de linoléum en bon état.

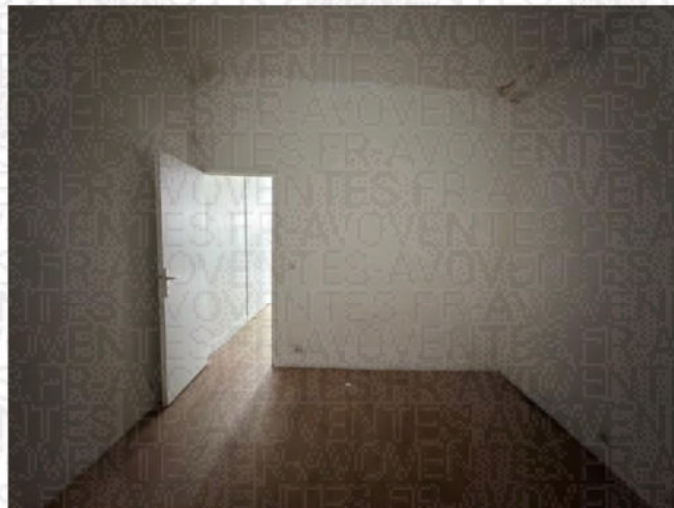
Les murs sont recouverts de toiles de verre en état d'usure normal.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois, qui donne sur l'impasse des Boucheries.

Eléments d'équipement :

- Un radiateur électrique.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



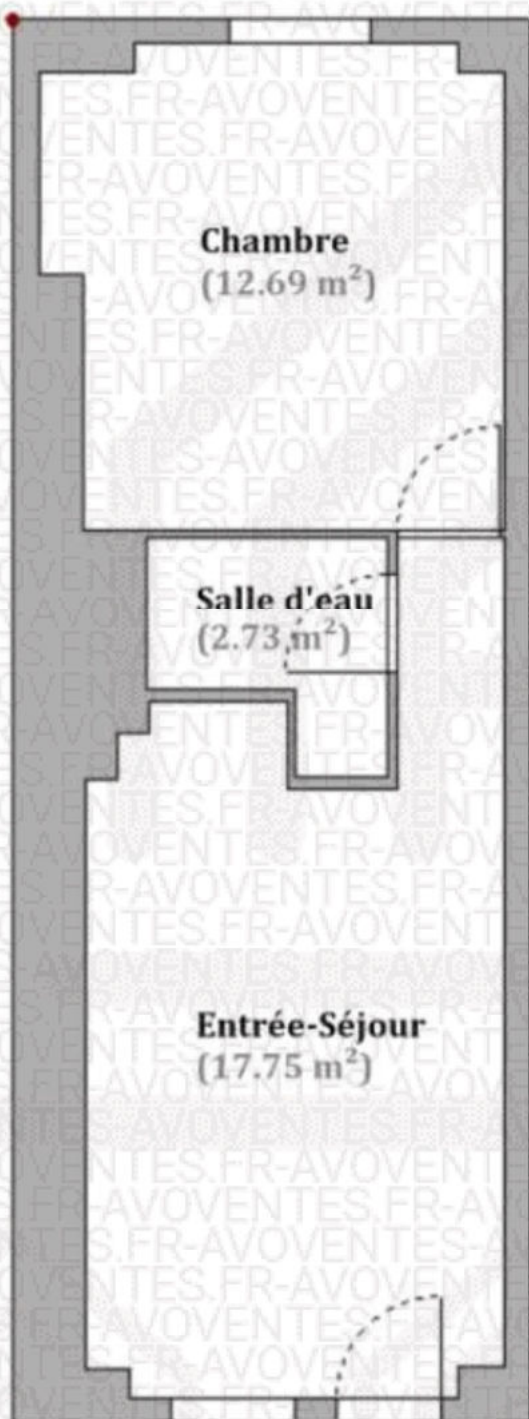
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN



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 comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 33,17m² loi carrez*
- *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 naturels, miniers et technologiques.*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 55 minutes
- opérations sur place : 30 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

