

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

tt

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE TROIS AVRIL**  
**A 14 H 00**  
**Durée : 4h15**

### A LA REQUETE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE 25/27, Quai des Carrières  
à CHARENTON-LE-PONT (94220)**

Représenté par son syndic le Cabinet ETC GESTION inscrit au RCS sous le n° 732 055 249,  
dont le siège social est situé 43, rue Gabriel à CHARENTON-LE-PONT,

### ET AGISSANT EN VERTU DE :

- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 19 FÉVRIER 2026
- - De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 4 septembre 2023 par le Tribunal de Proximité de CHARENTON-LE-PONT, signifié le 15 septembre 2023 par acte de la SCP CHOURAQUI – NACACHE - FOURRIER – SADOUN, Commissaires de justice à CRETEIL (94), devenu définitif.
  - De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 23 mai 2024 par la 5<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, signifié le 24 juin 2024 par acte de la S.C.P. Ph. CAZENAVE, Commissaire de justice à FONTENAY-SOUS-BOIS (94), devenu définitif.
  - De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 4 avril 2025 par le Tribunal de Proximité de CHARENTON-LE-PONT, signifié le 4 juin 2025 par acte de la SCP CHOURAQUI – NACACHE -FOURRIER – SADOUN, Commissaires de justice à CRETEIL (94), devenu définitif.
- UNE ORDONNANCE SUR REQUETE RENDUE PAR LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL LE 20 MARS 2026 DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE DILIGENTEE A L'ENCONTRE DE AVOVENTES POUR LES BIENS SITUES 25, QUAI DES CARRIERES A CHARENTON-LE-PONT, ET PLUS PRECISEMENT :
  - LE LOT 35 UNE CAVE AU SOUS-SOL DU BATIMENT A,

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

- LE LOT 40 LA TOTALITE DU BATIMENT B ET CORRESPOND SELON LE FICHIER IMMOBILIER A UNE REMISE,
- LE LOT 41 LA TOTALITE DU BATIMENT C CORRESPONDANT SELON LE FICHIER IMMOBILIER A UNE REMISE,
- LE LOT 42 DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION CORRESPONDANT A UN DROIT DE JOUISSANCE EXCLUSIF DE LA COUR.

**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 au 25, Quai des Carrières à CHARENTON-LE-PONT (Val de Marne )

Et là étant, en présence de **AVOVENTES ENVIRONNEMENT** et de **AVOVENTES** expert de la société ARIANE serrurier de la société SDT 95 j'ai procédé aux constatations suivantes :

**CONSTATATIONS**





Préalablement aux opérations de ce jour, je m'étais rendue à deux reprises à l'adresse des biens saisis afin d'en identifier les occupants.

Le 23 février 2026, j'avais pu identifier 3 bâtiments:

- à gauche en rez de chaussée et à l'étage
- en face en rez de chaussée
- à droite en rez de chaussée

J'avais pu identifier que les remises saisies étaient actuellement à usage d'habitation.

J'avais laissé un avis de passage invitant les occupants à me recontacter, sans succès.

Le 27 mars 2026, j'avais laissé une convocation pour les opérations de ce jour et n'avais pu rencontrer les occupants.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



Ce jour, à 14h00, je me rends dans la cour de l'immeuble et frappe à la porte palière du bâtiment en face. Une femme m'ouvre et m'interdit l'accès aux lieux. Elle m'indique être **AVOVENTES**. Elle se montre très véhémement. Je contacte les forces de police afin qu'elles m'assistent.

A 14h20, 3 agents de police se présentent.

A 14 H 25 nous pénétrons dans l'habitation qui est située dans la cour en face.

**AVOVENTES** m'indique qu'elle vit dans les lieux avec sa fille **AVOVENTES** et son cousin.

Elle m'indique qu'elle règle un loyer de 1000 € à « **AVOVENTES** **AVOVENTES** qui vit dans le sud ».

Elle refuse de m'indiquer si elle bénéficie d'un contrat de location.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

Elle refuse de m'indiquer la date à laquelle elle est entrée dans les lieux.

### **DESCRIPTION BATIMENT EN FACE**

La porte palière dessert une grande pièce à usage de salon.

#### **GRANDE PIECE A USAGE DE SALON**

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture et également de pierre naturelle en état d'usure normale.

Le plafond situé en partie sous la pente du toit est recouvert de dalles de faux plafond en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets roulants à ouverture électrique.

Éléments d'équipement :

- Deux radiateurs.



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**S. ROBILLARD**

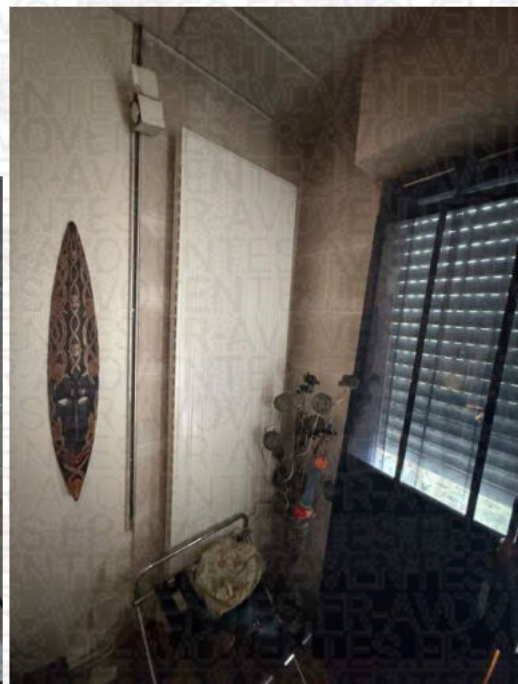
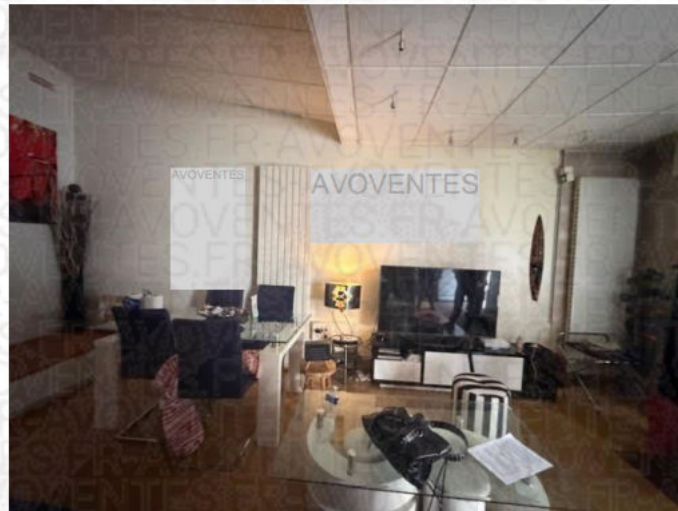
6

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



Sur la gauche de la pièce, une porte coulissante dessert une cuisine à gauche, et à droite une chambre qui dessert en enfilade une chambre sur la droite et en enfilade sur la gauche une salle d'eau.

#### **GRANDE CHAMBRE en enfilade du salon**

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure normale.

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

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Un radiateur.
- Un placard.

**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**S. ROBILLARD**

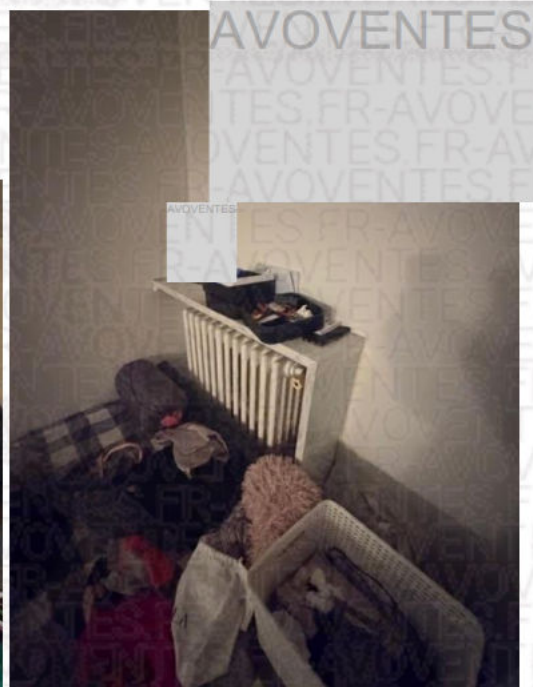
8

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



### **PETITE CHAMBRE en enfilade de la grande chambre**

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure normale.

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

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Un tableau électrique.
- Une chaudière.
- Un radiateur.
- Une porte qui a un accès direct dans le salon.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



### **SALLE D'EAU**

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

Les murs sont recouverts de toile de verre et de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

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

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Un bac de douche.

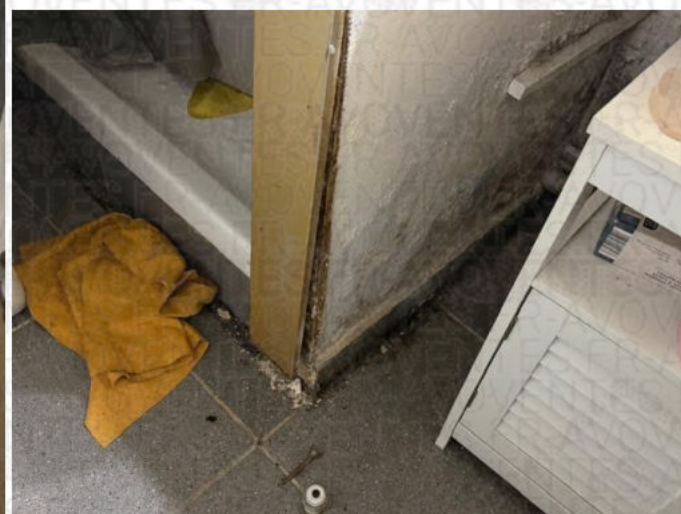
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

- Un meuble avec vasque.
- Une cuvette à l'anglaise.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



### **CUISINE**

Le sol est recouvert de parquet flottant en mauvais état.

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

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

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

Éléments d'équipement :

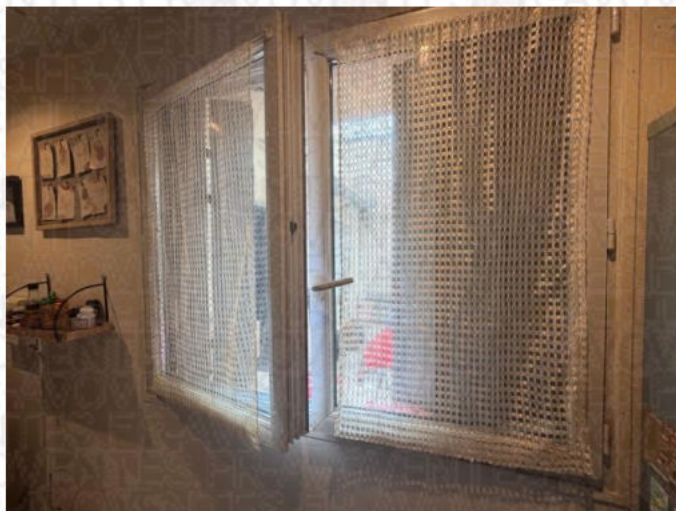
- Un radiateur.
- Un tableau électrique en partie supérieure.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

A l'étage du bâtiment, avec un escalier qui part sur la gauche, il y a un logement.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

### LOGEMENT A L'ETAGE

On y accède après avoir monté les marches à gauche du bâtiment et franchi une porte palière et un dégagement.



Je frappe à la porte.

Je suis accueillie par AVOVENTES qui m'indique vivre dans les lieux avec son épouse AVOVENTES et leur enfant.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

Il m'indique qu'il vit dans les lieux depuis juillet 2024, qu'il n'a pas de contrat de location et qu'il règle un loyer mensuel de 1250 € à [REDACTED]

### **DESCRIPTION**

La porte palière dessert une cuisine qui dessert en enfilade un salon qui dessert lui-même en enfilade :

- une chambre, des toilettes,
- une chambre qui dessert une salle d'eau et un cagibi.

### **CHAMBRE qui dessert une salle d'eau et un cagibi.**

Le sol est recouvert de parquet flottant en bon état.

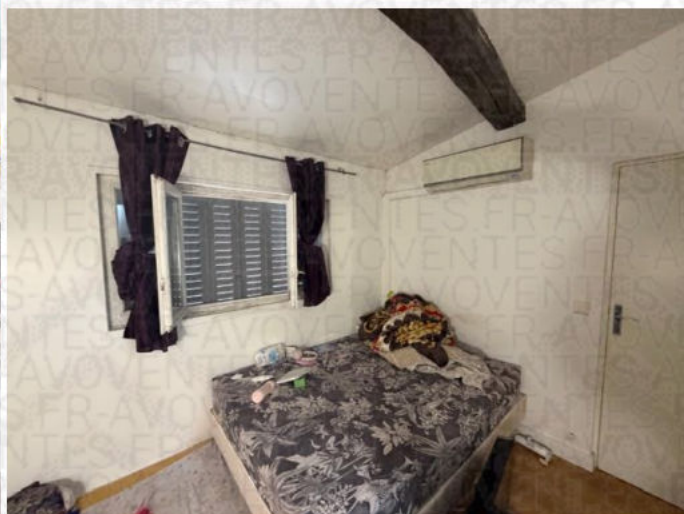
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

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

Élément d'équipement :

- Un bloc de climatisation.
- Un cagibi



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



### **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 peinture en état d'usure avancée.

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

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

Eléments d'équipement :

- Un bac de douche.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur.

STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



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





### **SALON**

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

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

Le plafond situé en partie sous la pente du toit est recouvert de peinture avec poutres apparentes, en état d'usure avancée.

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

Éléments d'équipement :

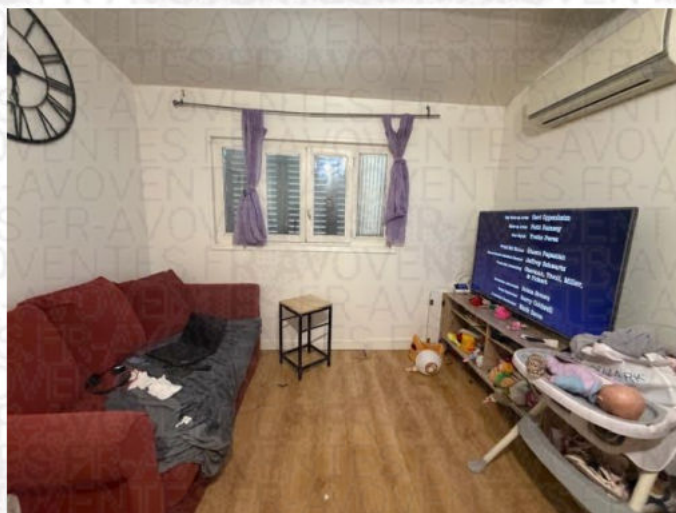
- Un bloc de climatisation.
- Des placards.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



## TOILETTES

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

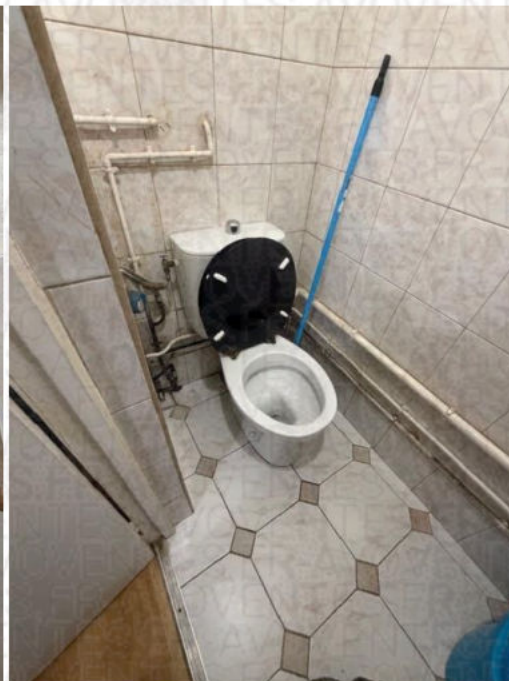
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

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

Le plafond situé sous la pente du toit est recouvert de peinture en état d'usure avancée, avec poutres apparentes.

Éléments d'équipement :

- Un ballon à production d'eau chaude.
- Une cuvette à l'anglaise.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



### **CHAMBRE A DROITE**

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 à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques.

Élément d'équipement :

- Un bloc de climatisation.

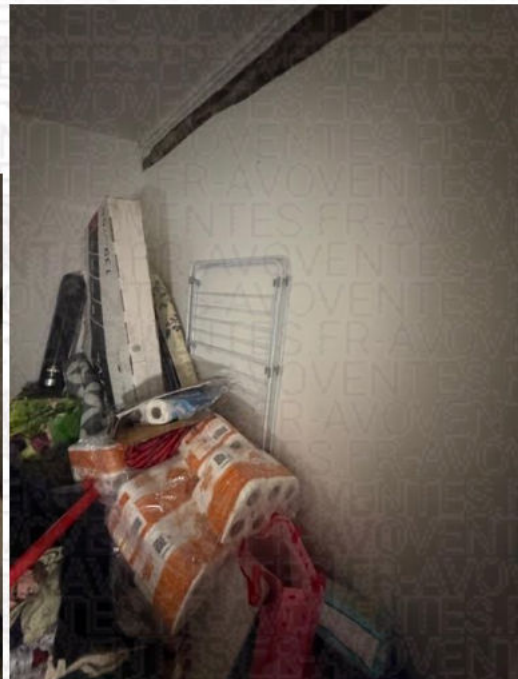
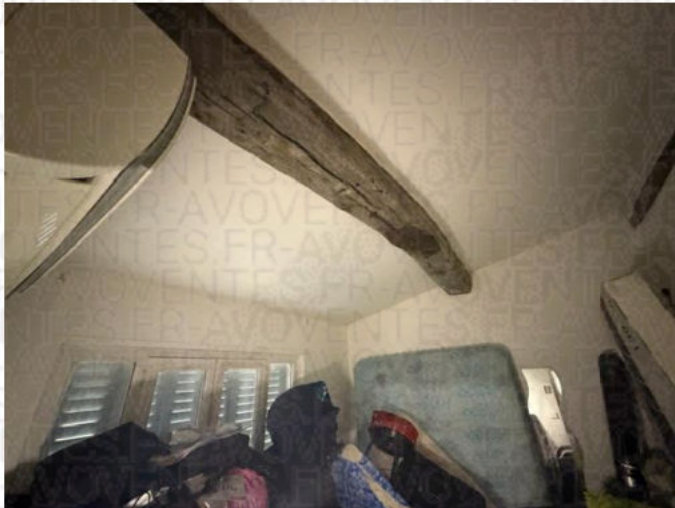


STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



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



### **CUISINE**

Le sol est recouvert de linoléum en mauvais état.

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

Le plafond situé sous la pente du toit, avec poutres apparentes, est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce prend jour par une fenêtre de toit.

Elément d'équipement :

- Un petit placard abritant tableau électrique, disjoncteur et compteur.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

### **LOGEMENT REZ DE CHAUSSEE GAUCHE DANS LA COUR**

A gauche dans la cour, il y a une double porte en bois. [REDACTED] m'indique que cet endroit est occupé par des personnes et qu'elles sont absentes pour le moment.

[REDACTED] m'indique qu'elle y loge « un petit [REDACTED] » de temps en temps.

Je fais ouvrir la porte par le serrurier.

Il s'agit d'une pièce qui dessert des toilettes, une kitchenette.

#### **PIECE**

Le sol de la pièce est recouvert de dalles de linoléum en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce prend jour par la porte-fenêtre par laquelle je suis rentrée et par une fenêtre à simple battant.

Élément d'équipement :

- Un bloc de climatisation vétuste.

**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**S. ROBILLARD**

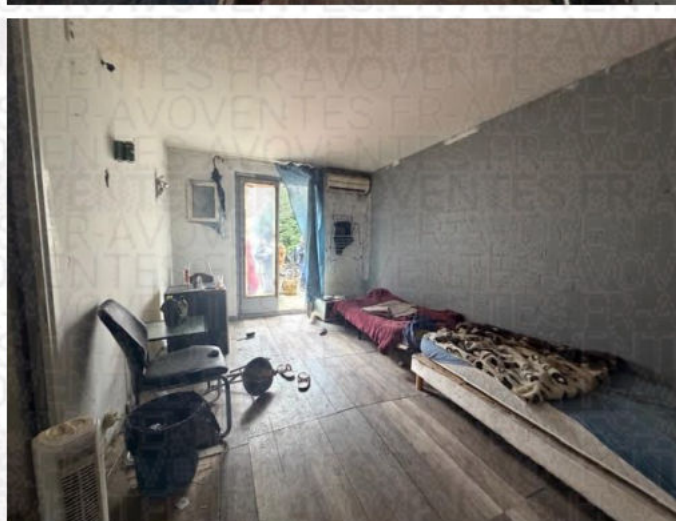
27

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



Commissaires de Justice associés  
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

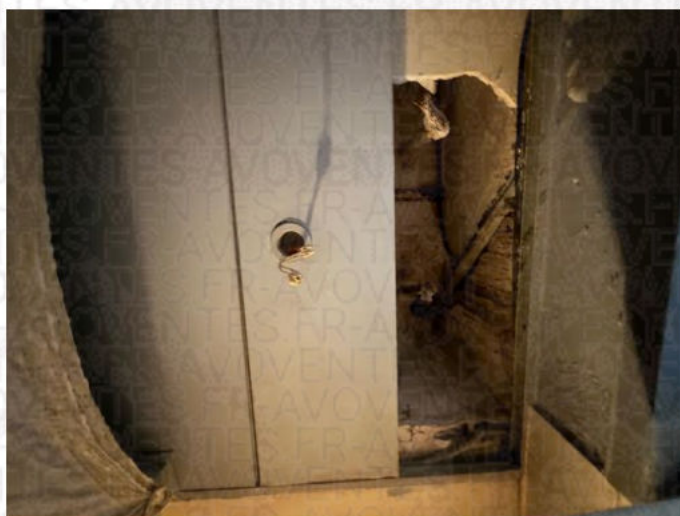
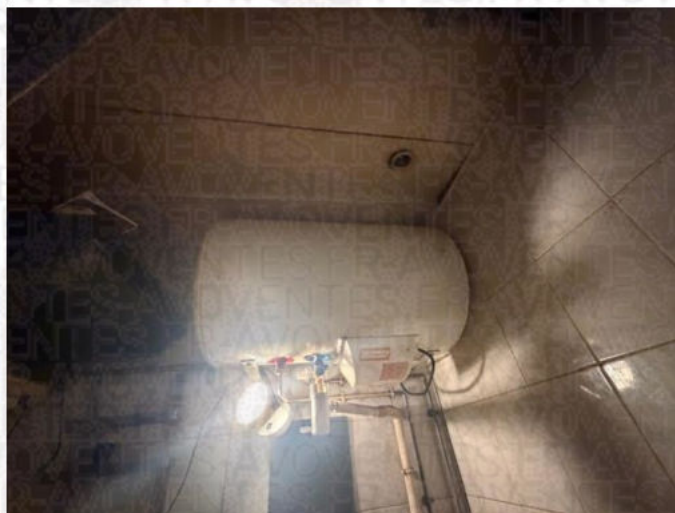
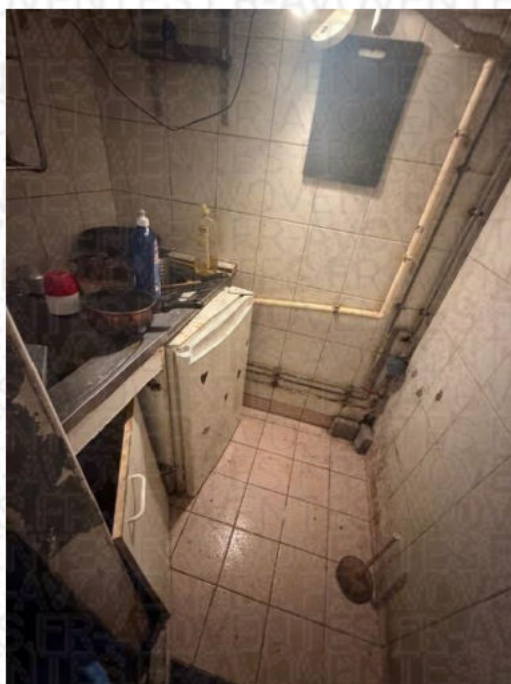


[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

### **TOILETTES ET CUISINE**

Les pièces sont en très mauvais état sols, murs et plafonds.

Il n'y a pas de fenêtre.

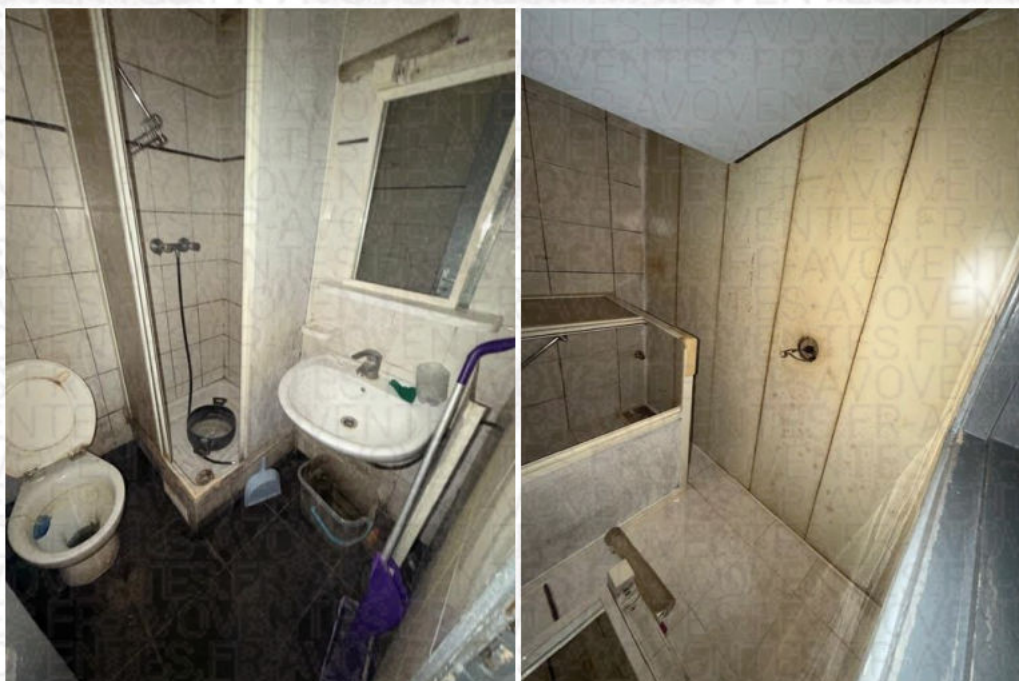


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



Je fais refermer la porte par le serrurier.

**BATIMENT SITUE A DROITE DANS LA COUR**



On y accède au moyen d'une porte située à l'extrême droite de la cour.

Je rencontre dans les lieux un homme qui m'indique être

Il m'indique qu'il vit seul.

Concernant le contrat de location et le montant du loyer, et la durée depuis laquelle il vit dans les lieux, c'est qui fait les réponses et m'indique que l'homme est un cousin qui est là depuis un mois.

La porte dessert un dégagement qui dessert lui-même :

- Première porte à droite : des toilettes ;
- Deuxième porte à droite : un cagibi ;
- Troisième porte à droite : une salle d'eau ;

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

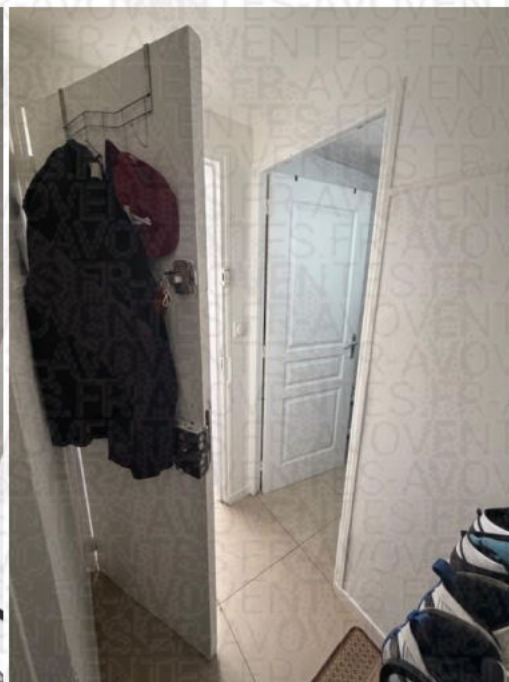
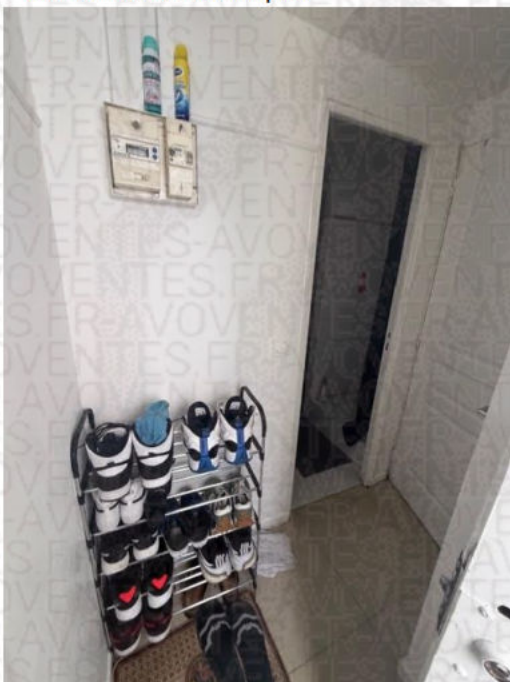
- A gauche : une cuisine qui dessert en enfilade un salon ;

### **DEGAGEMENT**

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

Eléments d'équipement :

- Un disjoncteur.
- Un tableau électrique.

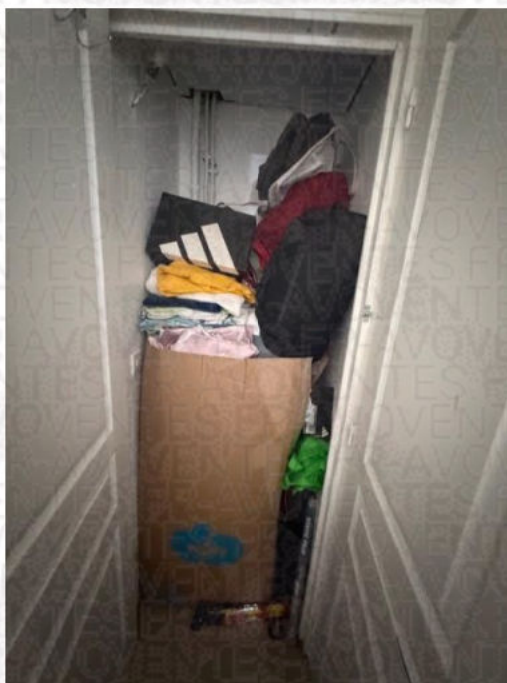


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



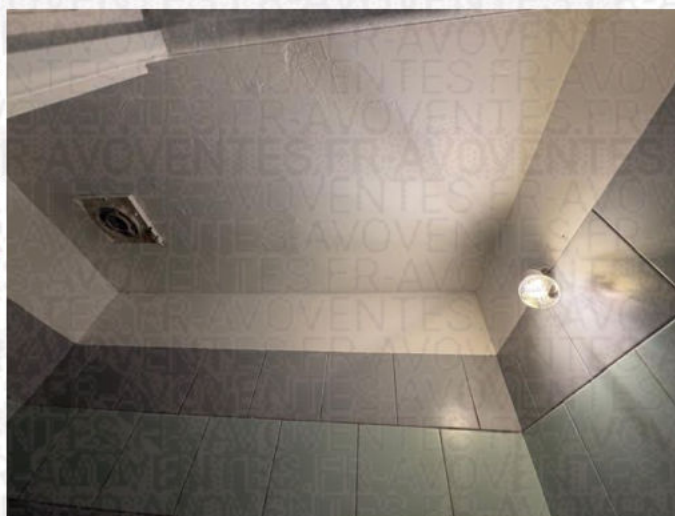
### **TOILETTES**

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

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

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

La pièce est aveugle.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

### **SALLE D'EAU**

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

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

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

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Un bac de douche.
- Un lavabo.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



### **CUISINE**

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

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

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

La pièce est aveugle.

Élément d'équipement :

- Une trappe dans le plafond.

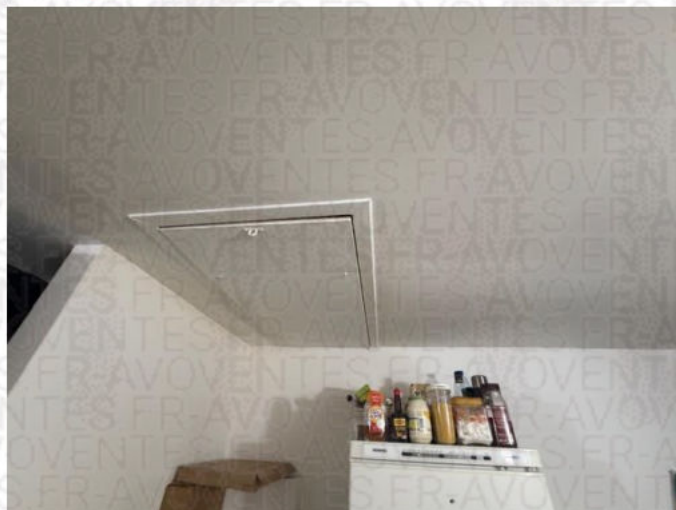


STANDARD : 01.45.28.29.67

[contact@ksr-justice.fr](mailto:contact@ksr-justice.fr)



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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

Il faut descendre deux marches pour accéder au salon.

### **SALON**

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

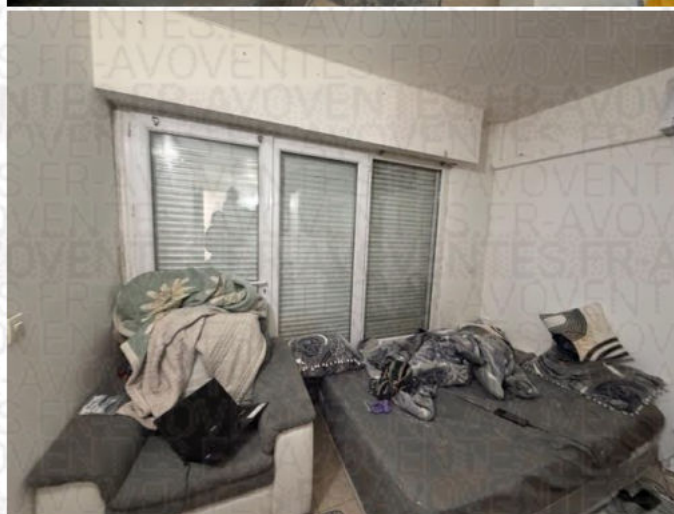
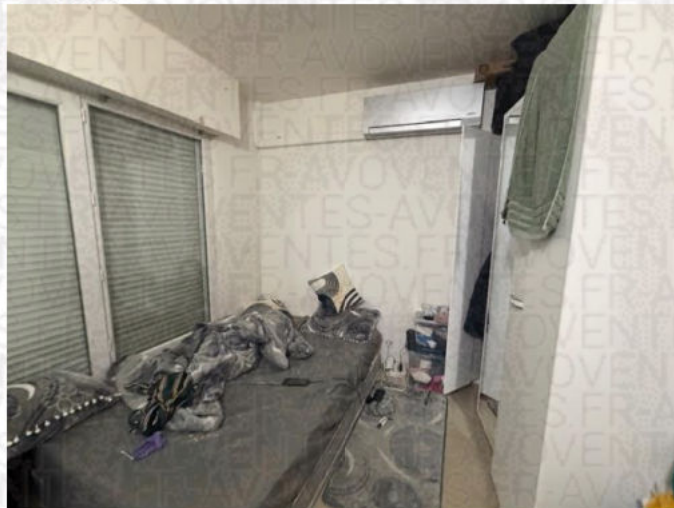
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

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

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

Élément d'équipement :

- Un bloc de climatisation.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

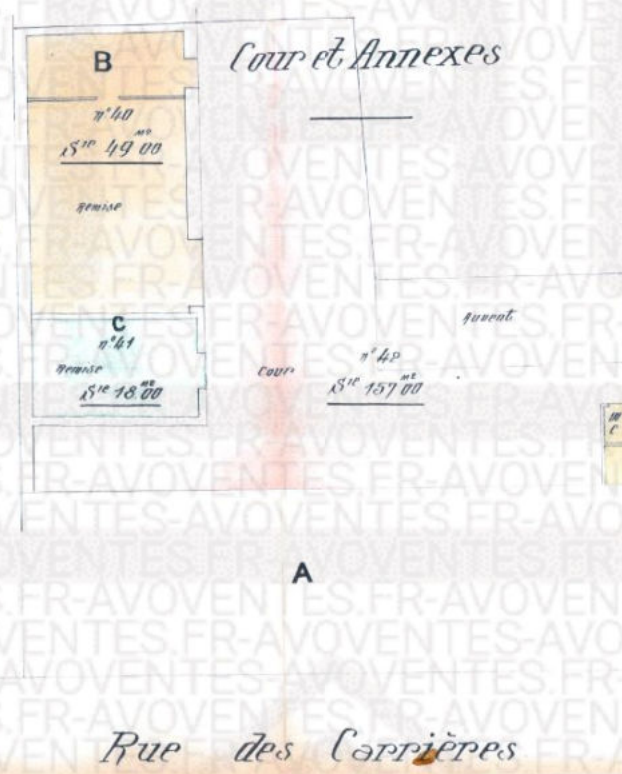


[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

Des voisins m'ont indiqué que les remises ont été transformées en locaux à usage d'habitation, en violation des règles du règlement de copropriété. Ils me communiquent un jugement du 23 mai 2024 que j'annexe au présent acte et qui mentionne notamment :

**CONDAMNE** AVOVENTES à remettre en état les lots n°40, 41 et 42 conformément à l'état descriptif de division intégré au règlement de copropriété;

Après communication du plan des lots 40, 41 et 42, je peux déterminer que des constructions ont été édifiées dans la cour. Il s'agit du salon du logement de AVOVENTES et du bâtiment à droite occupé par AVOVENTES



Il ne m'a pas été possible d'identifier la localisation de la cave.

STANDARD : 01.45.28.29.67

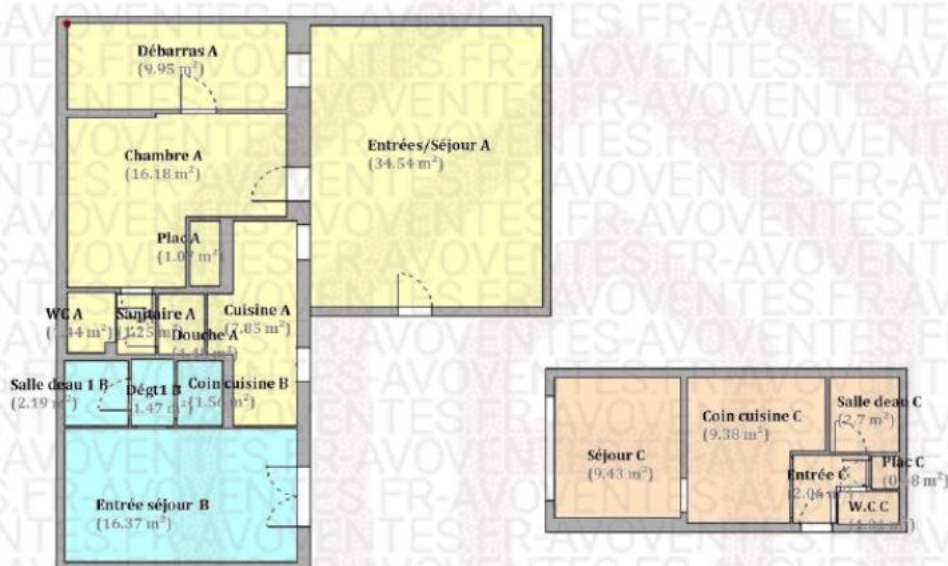
contact@ksr-justice.fr



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

**Je libère l'unité de police à 15 H 15.**

## PLANS



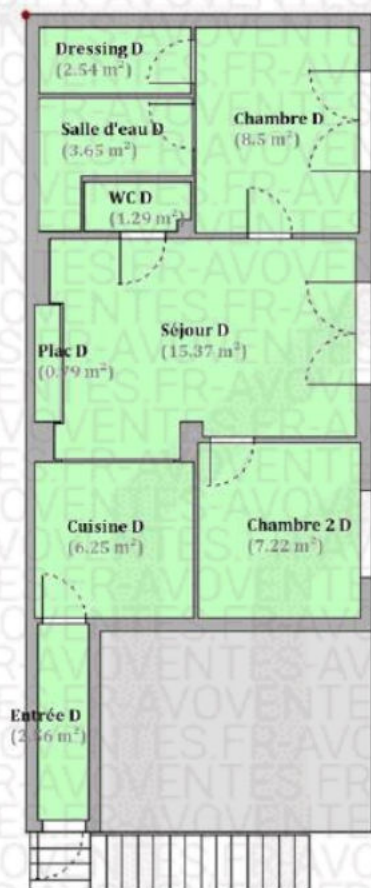
Rez-de-chaussée

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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



1er Etage

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



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

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

- *Le certificat de surface privative pour 168,55m<sup>2</sup> loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *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 pour 4 logements*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques.*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des lieux saisis et de leurs occupants (2 passages), convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 1h10 minutes
- opérations sur place : 1h50
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 1h15 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**

