

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DEUX DECEMBRE
A 14 H 30
Durée : 2h05

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Collines de la Boissière située 1, rue Newton, 1 à 5, rue Lucien Piron et 1 à 7, rue de Broglie 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Représenté par son syndic, la SAS SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU, située 10, boulevard de l'ouest 93340 LE RAINCY,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à AVOVENTES il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 5, rue Lucien Piron 93110 ROSNY-SOUS-BOIS, au quatorzième étage, porte en face de l'ascenseur, correspondant au lot de copropriété n°455 et accessoirisé d'une cave au sous-sol, correspondant au lot de copropriété n°524 et d'un garage au troisième sous-sol, correspondant au lot de copropriété n°1072.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 02 JUILLET 2021.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 23 NOVEMBRE 2022.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 22 AVRIL 2024.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 30 SEPTEMBRE 2024.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 000033947 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



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 5, rue Lucien Piron 93110 ROSNY-SOUS-BOIS, au quatorzième étage, porte en face de l'ascenseur,

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

CONSTATATIONS



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai convoqué la partie occupante par LRAR.

A mon arrivée, [REDACTED] est présente et m'autorise à procéder à mes opérations de description.

- ✓ *Elle m'indique être la fille de [REDACTED] et demeurer seule dans les lieux.*
- ✓ *Elle m'informe que la taxe foncière est d'environ 1 900 € par an et qu'elle ignore le montant des charges de copropriété trimestrielles.*

L'accès à l'immeuble est sécurisé au moyen d'un interphone et d'un badge VIGIK.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

La copropriété bénéficie des services d'une gardienne.

L'immeuble comporte deux ascenseurs.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Distribution :

La porte du logement dessert un couloir de distribution qui dessert lui-même :

- Première porte à droite : une cuisine ;
- Deuxième porte à droite : une chambre ;
- Troisième porte à droite : un grand salon ;
- Première porte à gauche : des toilettes ;
- Porte au fond en face : un couloir de distribution qui dessert :
 - Première porte à droite : une chambre ;
 - Deuxième porte à droite : une chambre ;
 - Porte au fond en face : une chambre ;
 - Première porte à gauche : un dégagement desservant une buanderie, une salle de bains et un dressing ;

DESCRIPTION

PREMIER COULOIR DE DISTRIBUTION

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

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

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

La pièce abrite le tableau électrique et le disjoncteur.

Élément d'équipement :

- Un combiné interphone.



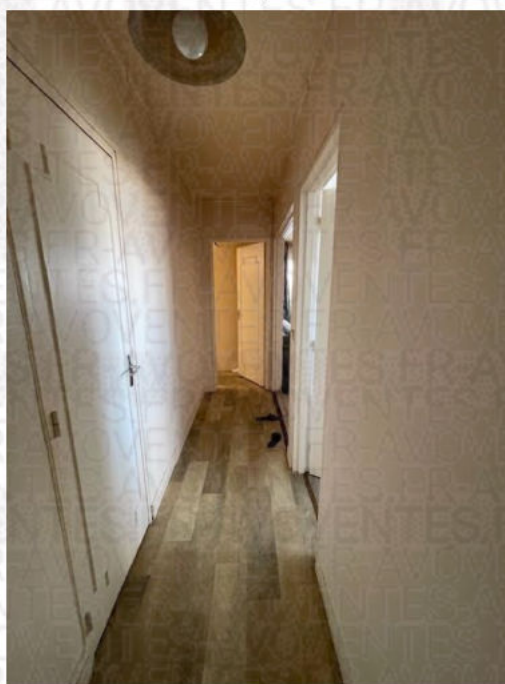
KSR & ASSOCIÉS

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

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

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

Le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état.

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

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREMIERE CHAMBRE

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

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en bois, de simple vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuelle.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

10



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

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

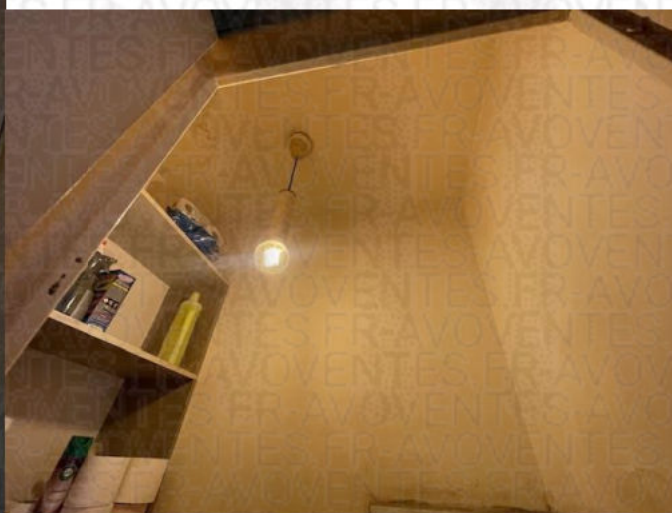
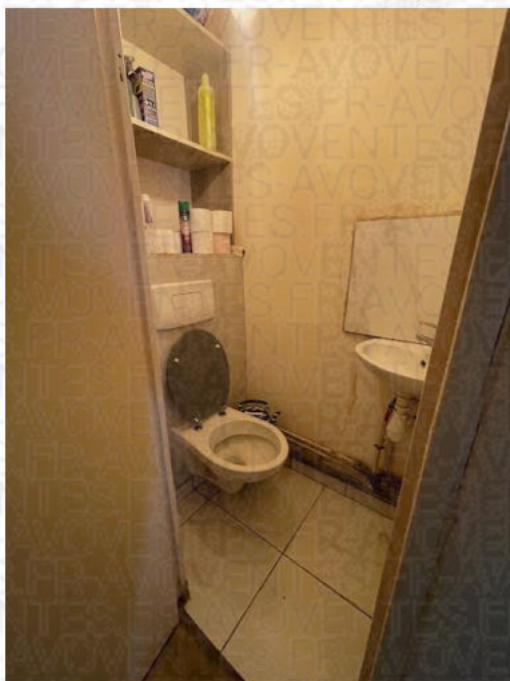
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- *Un lave-mains.*
- *Une cuvette de WC suspendue.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de lames de parquet moderne 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 porte-fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en bois, de simple vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuelle. Elle donne accès à un grand balcon.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

13



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

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

COULOIR DE DISTRIBUTION DE L'ESPACE NUIT

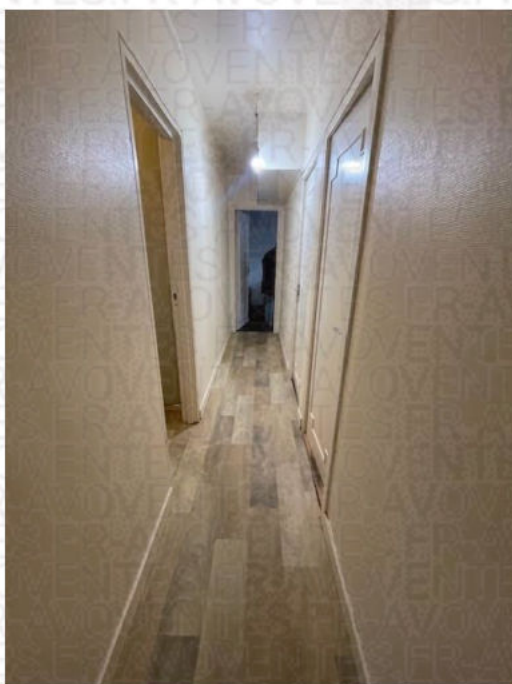
Le sol est recouvert de linoléum, en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Éléments d'équipement :

- *Des placards en partie haute.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEUXIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert de linoléum, en bon état.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC, de double vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuelle.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

16



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

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

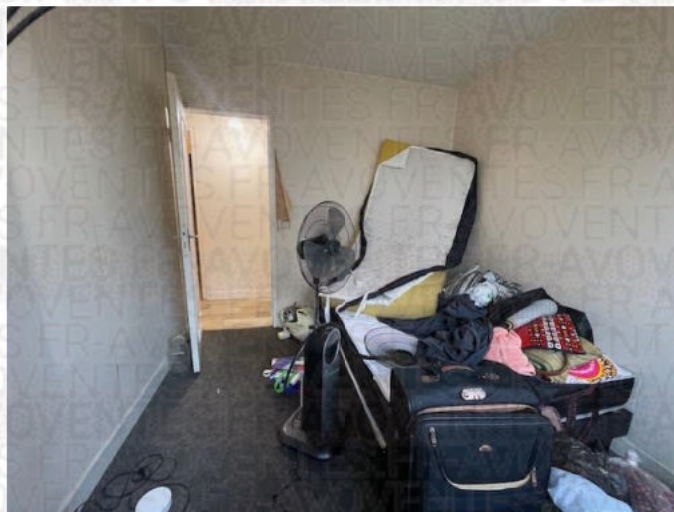
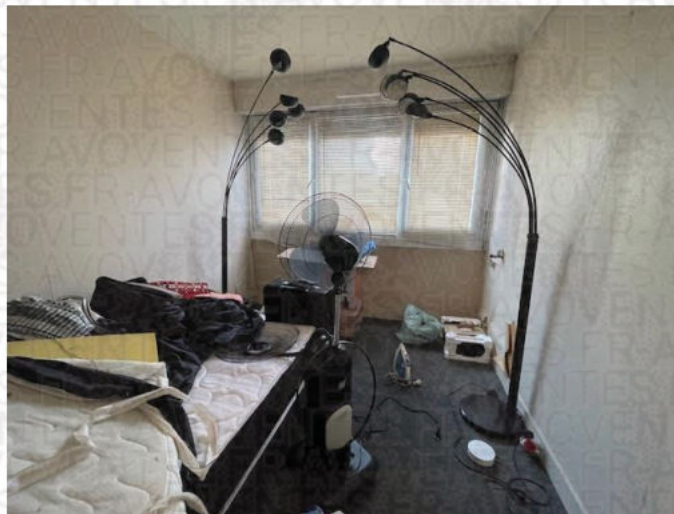
TROISIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert de moquette, en bon état.

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

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

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC, de double vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuelle.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

QUATRIEME CHAMBRE AU FOND EN FACE

Le sol est recouvert de moquette, en bon état.

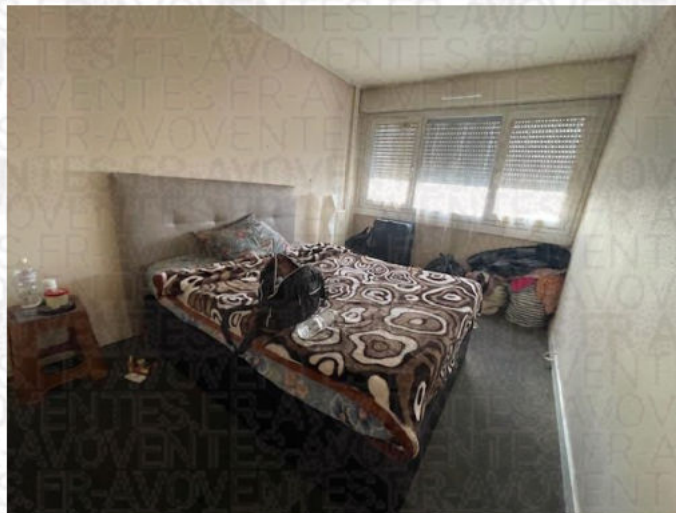
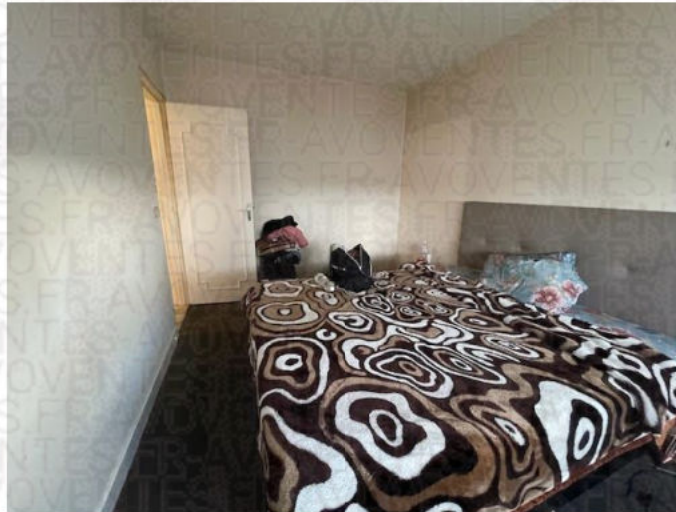
Les murs sont recouverts de papier peint, en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC, de double vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuelle.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BUANDERIE

Le sol est recouvert de dalles de sol plastique dans un état vétuste.

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

Le plafond est recouvert de papier peint dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

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

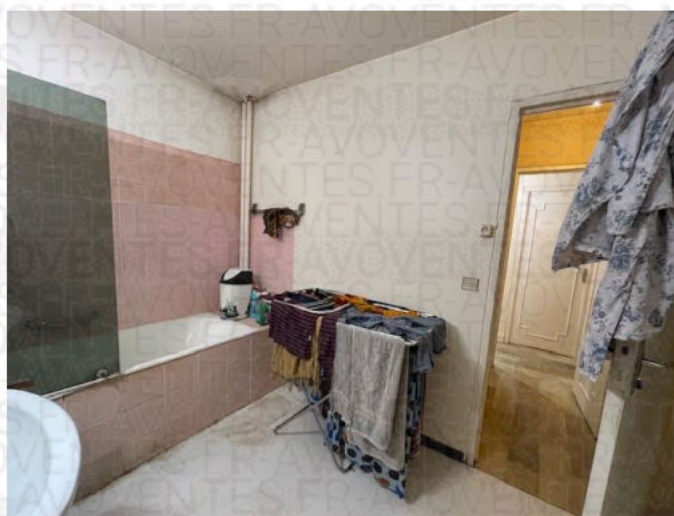
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état et particulièrement à proximité des canalisations.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un bidet
- Un lavabo.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DRESSING

Le sol est recouvert de moquette, dans un état vétuste.

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

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

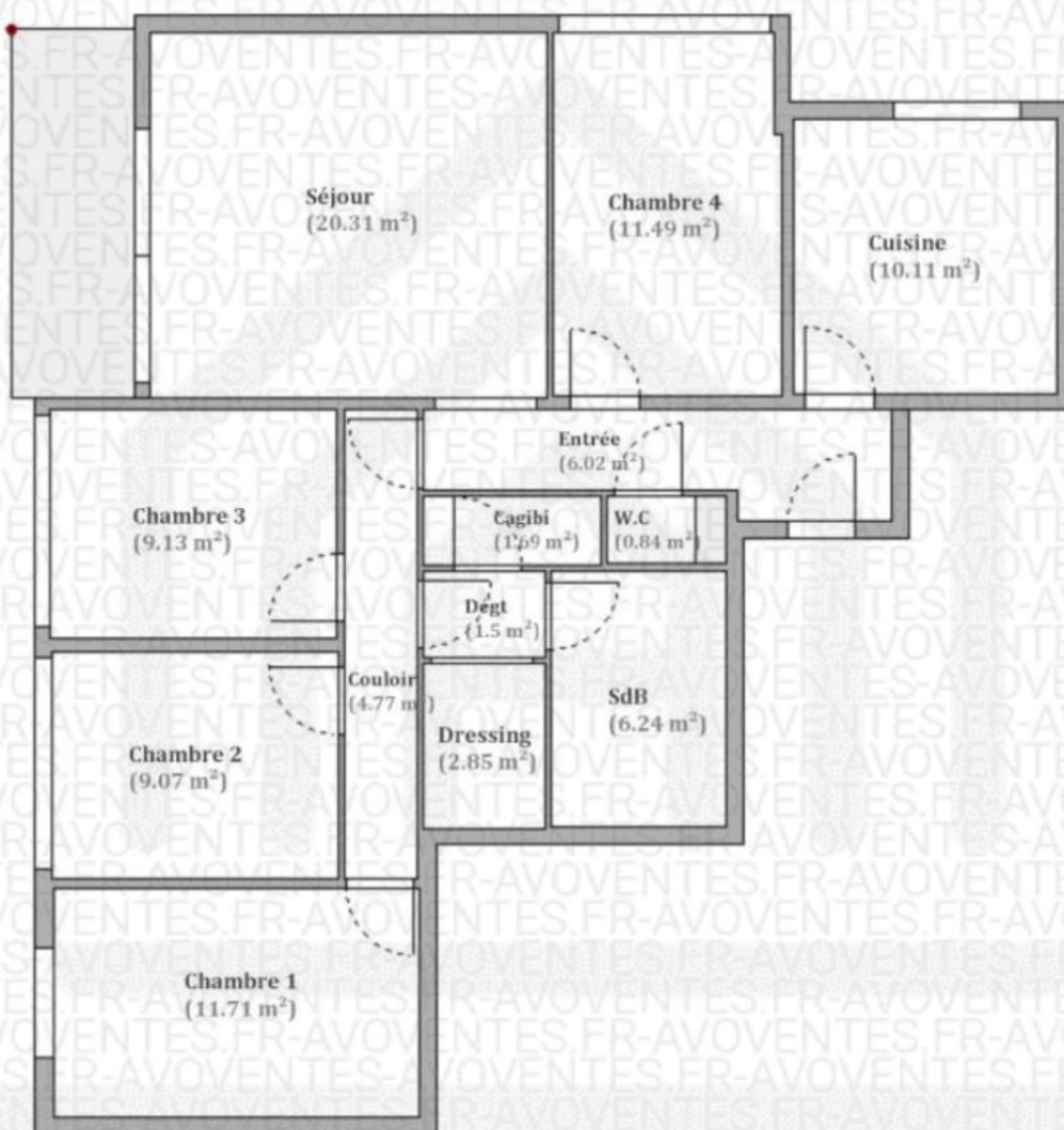
La pièce est aveugle.



Concernant la cave, [REDACTED] m'indique en bénéficiaire librement.

Concernant l'emplacement de parking, il s'agit d'une place, non boxée, qu'elle a donnée en location.



**PLAN**



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

- *Le certificat de surface privative pour 95,73m² loi carrez et 102,07m² 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 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 (convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous et annulation serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 50 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

